부천 일루미스테이트 **민간임대주택** 입주자(임차인) 모집공고

청약Home

구글플레이스토어 | 애플앱스토어

청약Home 앱 설치 바로가기



◎ 본 입주자(임차인) 모집공고 내용을 충분히 숙지한 후 청약 및 계약에 응하시기 바랍니다. 미숙지로 인해 발생하는 불이익은 청약자(또는 계약자) 본인에게 책임이 있으니 이점 유의하시기 바랍니다.
◎ 본 아파트는 「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제14조의12(민간임대주택 공급 신고)에 의거 공급되는 민간건설임대주택입니다.
◎ 본 아파트의 입주자(임차인) 모집공고일자는 2023년 11월 03일 입니다.

※ 공급신청시 유의사항

▣ 당해 주택은 「도시 및 주거환경정비법」에 근거한 주택재개발정비사업을 통해 공급되는 임대주택이며, 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간건설임대주택입니다. 임대주택 공급자는 계수범박구역 주택재개발정비사업조합(이하 "사업주체"라 함)이며,「계수범박구역 재개발 임대주택 운영 및 관리 업무규정」을 준수하여야 하며, 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 '일반형임대사업자'로서 임대의무기간은 입주 개시일로부터 10년입니다.
▣ 당해 주택은 실입주자를 위한 것이므로 계약자와 입주자가 동일인이어야 합니다. 또한 사업주체의 동의 없이 임차인의 임차권 양도・전대를 허용하지 않습니다. 입주 전 임차인이 사업주체의 동의 없이 임차권을 제3자에게 양도 및 전대한 경우 그 임차권을 박탈하고 기 납부한 계약금은 위약금으로 임대인에게 귀속됩니다. 입주 후 임차권을 양도 및 전대한 경우에도 임대차계약은 해지되며 임차인에게 위약금으로 계약금에 해당하는 금액을 부과하고 임차인은 강제 퇴거하여야 합니다.
▣ 당해 주택은 「도시 및 주거환경정비법」제79조제6항 및 동법 시행령 제69조제2항의 규정에 의거 계수범박구역 주택재개발정비사업 사업시행인가시 확정된 임대주택 공급대상자에게 사업주체가 우선공급 하였고, 일반공급은 한국부동산원 청약홈을 통하여 일반에 공급합니다. 입주자 자격에 관한 사항은 '3. 입주자 신청자격 및 선정방법'을 확인하시기 바랍니다.
▣ 사업주체는 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제69조의 규정에 따라 부천시, 경기도, 국토교통부 등에 입주자 자격 해당 여부에 대한 확인을 요청 할 수 있으며, 이 경우 주택전산망에 의한 전산검색을 통해 입주자 자격을 확인하게 됨을 주지하시기 바랍니다.
▣ 당해 주택은 타입별 구분없이 1인 1건 청약신청 가능하며, 1인 2건 이상 청약신청 시 청약 모두를 무효처리 하오니 유념하여 주시기 바랍니다.
▣ 당해 주택은 타입별 200% 예비당첨자를 선정하며 예비당첨자 현황은 사업주체 분양사무실에서 당첨자 발표일로부터 10일간 확인할 수 있습니다.
▣ 당해 주택의 임대차 계약기간은 2년 단위로 계약하며, 계속 거주를 희망하는 경우 「민간임대주택에 관한 특별법」 등 관계법령에서 정한 입주자 요건을 충족하는 자에 한하여 임대차 계약을 갱신합니다.
▣ 당해 주택은 「민간임대주택에 관한 특별법」 제44조 제2항에 따라 임대보증금 및 임대료를 년 5% 범위에서 인상할 수 있습니다.
▣ 관리주체가 전대확인 및 건물점검, 수리하기 위하여 전유부분에 출입하고자 하는 경우에는 이를 거부할 수 없습니다.
▣ 당해 주택은 「민간임대주택에 관한 특별법」제49조에 의거 임대보증금에 대하여 보증가입 진행하였으며, 보증수수료는 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」제40조에 따라 임대사업자와 임차인이 부담 비율로 분담 납부합니다.
▣ 당해 주택은 관계 법률에 따라 임대의무기간(10년)이 경과하면 사업주체가 임의로 분양전환 할 수 있습니다. 분양전환가격 및 조건 등은 사업주체가 별도로 정하며, 임차인에게 우선 분양해야 할 의무는 없습니다.
▣ 본 임대주택은 계수범박구역 주택재개발정비사업조합에서 건축한 임대주택으로써, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조에 의거하여 임대주택사업자의 지위를 포괄적으로 승계하는 조건으로 다른 임대사업자와 포괄 양수도 계약을 체결하였으며, 추후 보존등기 완료 후 임대인의 자격이 위 포괄양수인으로 변경되므로 임차인은 이를 참조하시기 바랍니다.
▣ 이 공고문에 명시되지 않은 사항은 「도시 및 주거환경정비법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」 및 「주택임대차보호법」 등 관계 법령에 따릅니다.
▣ 「부천 일루미스테이트」 민간임대주택 홈페이지(http://www.illumistate.co.kr)를 통해서 입주자 모집 관련 자세한 사항을 확인하실 수 있습니다.

1. 공급규모 및 공급대상

▣ 부천시청 공동주택과-9752호(2023.03.14.)로 민간임대주택 공급 신고 수리
▣ 공급위치 : 경기도 부천시 범안로 180 일대 (계수범박구역주택재개발정비사업)
▣ 공급규모 및 내역 : 아파트 401동 및 402동 일부 30세대(일반공급) 및 부대복리시설
▣ 입주예정일 : 2023년 11월 예정
▣ 공급대상

(단위:㎡,세대)

주택관리번호	타입	공급면적			기타공용 (지하주차장포함)	계약면적	공급 세대수 (일반공급)	비고
		주거전용	주거공용	계				
2023950061	39	39.8900	14.9600	54.8500	31.6900	86.5400	30	401동 및 402동

• 2016.11.15.「주택공급에 관한 규칙」 일부 개정으로 인해 주택형 표기방식이 기존(전용면적+주거공용면적)에서 주거전용면적만 표기하도록 변경되었으니 이점 유념하시어 청약신청 바랍니다. [평형 환산방법 : 공급면적(㎡) × 0.3025 또는 공급면적(㎡) ÷ 3.3058]
• 주거전용면적은 주거의 용도로만 쓰이는 면적이며, 주거공용면적은 계단, 복도, 공동현관 등 공동주택의 지상층에 있는 공용면적 입니다. 기타 공용면적은 주거공용 면적을 제외한 지하층 등의 공용면적으로, 상기 계약면적에는 지하주차장, 관리사무소, 주민공동시설, 기계·전기실 등의 기타공용면적이 포함되어 있습니다.
• 상기 공부상 면적과 대지지분은 법령에 따른 공부정리 절차, 실측정리 또는 소수점 이하 단수정리에 따라 계약면적과 등기면적의 차이가 발생할 수 있으며, 이는 임대보증금에 영향을 미치지는 않습니다.

2. 임대보증금 및 월임대료

(단위:원)

타입 (동별, 층별)			임대보증금			월임대료
			계약금(계약시)	잔금(입주시)	합계	
39타입	401동	101호~106호	19,100,000	171,900,000	191,000,000	없음
		201호~206호	19,500,000	175,500,000	195,000,000	없음
		301호~306호	19,700,000	177,300,000	197,000,000	없음
		401호~406호	19,900,000	179,100,000	199,000,000	없음
		501호~506호	20,100,000	180,900,000	201,000,000	없음
		601호~606호	20,100,000	180,900,000	201,000,000	없음
		701호~706호	20,100,000	180,900,000	201,000,000	없음
		801호~806호	20,300,000	182,700,000	203,000,000	없음
		901호~906호	20,300,000	182,700,000	203,000,000	없음
		1601호~1606호	20,700,000	186,300,000	207,000,000	없음
		1701호~1706호	20,700,000	186,300,000	207,000,000	없음
		1801호~1806호	20,700,000	186,300,000	207,000,000	없음

39타입	402동	101호~109호	19,100,000	171,900,000	191,000,000	없음
		201호~209호	19,500,000	175,500,000	195,000,000	없음
		301호~309호	19,700,000	177,300,000	197,000,000	없음
		401호~409호	19,900,000	179,100,000	199,000,000	없음
		501호~509호	20,100,000	180,900,000	201,000,000	없음
		601호~609호	20,100,000	180,900,000	201,000,000	없음
		701호~709호	20,100,000	180,900,000	201,000,000	없음
		801호~809호	20,300,000	182,700,000	203,000,000	없음
		901호~909호	20,300,000	182,700,000	203,000,000	없음
		1001호~1004호	20,300,000	182,700,000	203,000,000	없음
		1101호~1104호	20,500,000	184,500,000	205,000,000	없음
		1203호~1204호	20,500,000	184,500,000	205,000,000	없음
		1303호~1309호	20,500,000	184,500,000	205,000,000	없음
		1403호~1409호	20,700,000	186,300,000	207,000,000	없음
		1503호~1509호	20,700,000	186,300,000	207,000,000	없음
		1605호~1609호	20,700,000	186,300,000	207,000,000	없음

• 상기 주택형의 임대보증금은 「민간임대주택에 관한 특별법」 제44조 및 「계수범박구역 주택재개발 임대주택 운영 및 관리 업무규정」에 따라 임대사업자가 책정하여 부천시청 공동주택과에 신고한 금액으로 계약자는 상기 임대보증금에 대한 이의를 제기할 수 없습니다.
• 상기 임대조건은 최초 계약시 계약서에 명시된 입주지정기간에 입주한 경우에 한해서만 적용되며, 입주개시 후 1년이 경과될 때마다 임대조건은 변경될 수 있습니다.
• 임차인은 임대인에게 임대보증금을 이자 없이 예치하여야 하며 예치한 임대보증금은 임대차계약이 종료되거나 해제 또는 해지되어 임차인이 주택을 명도함과 동시에 반환합니다.(임대보증금을 반환할 경우 미납 임대료, 관리비 등 제반 납부금액과 수선유지 불이행에 따른 보수비 및 연체료, 위약금, 불법거주에 따른 배상금, 손해금, 대출금등에 대한 잔액이 있는 경우, 채권양도 등 선 순위자에게 반환할 채권, 확정판결에 의한 제3자의 채권추심 등이 있을 경우 임대보증금에서 우선 공제하고 그 잔액에 대하여 반환합니다.)

3. 입주자 신청자격 및 선정방법

• 「도시 및 주거환경정비법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「부천시 도시 및 주거환경정비 조례」 및 「계수범박구역 주택재개발 임대주택 운영 및 관리업무 규정」에 근거하여 임차인을 선정합니다.
• 「부천 일루미스테이트」 민간임대주택 홈페이지(http://www.illumistate.co.kr)를 통해서 입주자 모집 관련 자세한 사항을 확인하실 수 있습니다.

▣ 신청자격

구 분	내 용
일반공급	임대주택에 입주를 희망하는 만19세 이상인 자

▣ 선정방법

구 분	내 용
일반공급	임대주택에 입주를 희망하는 만 19세 이상인 자 중 일반 공급 신청을 한 자를 대상으로 하여 한국부동산원 청약홈에서 신청타입별 무작위 전산 추첨을 통해 당첨자 및 동호수 선정

• 한국부동산원은 무작위 전산추첨으로 당첨자를 선정하며, 신청 타입별 200%의 예비당첨자를 무작위 전산추첨으로 선정합니다. 예비당첨자 소진 이후 미계약 물량 발생 시에는 임대인이 임의방식으로 공급할 예정입니다.

4. 공급일정 및 청약 등에 관한 사항

▣ 청약접수일정 및 당첨자 발표

구 분	신청 일자	신청 방법	당첨자 발표 일자	구비서류
일반공급	2023. 11. 08.(수) – 2023. 11. 09.(목) (09:00~17:30)	청약홈(한국부동산원) 인터넷 접수 (www.applyhome.co.kr)	2023. 11. 14.(화)(16:00 이후)	-

· 일반공급 대상자는 인터넷 청약 서비스(또는 은행창구)를 통하여 접수하여야 합니다.

▣ 추첨 및 당첨자 발표

• 추첨 : 한국부동산원 전산 추첨을 통해 신청 타입별 동·호수를 무작위로 전산추첨하여 당첨자를 결정합니다.
• 예비당첨자 선정 : 신청 타입별 200%를 무작위로 예비당첨자를 선정합니다.
• 당첨자 및 예비당첨자 확인은 상기 장소에서 본인이 직접 확인하여야 하며, 착오방지를 위하여 전화로는 확인이 불가하며 개별통보는 하지 않습니다.

당첨자 발표 일시	당첨자 발표 장소
2023년 11월 14일(화) 16:00이후	한국부동산원 청약Home (www.applyhome.co.kr) → 청약당첨조회 → 오피스텔/도시형생활주택/민간임대 당첨조회 메뉴에서 조회일 기준 최근 5일 이내 당첨발표한 단지에 한해 조회가 가능합니다. ※ 스마트폰앱으로도 가능(구글플레이스토어, 애플앱스토어에서 “청약홈” 검색)

▣ 인터넷 청약 서비스 안내 (청약신청일 09:00~17:30)

·한국부동산원에서는 청약신청자의 편의도모를 위하여 은행 영업점 방문 없이 간편하고 편리하게 청약 관련 업무를 처리할 수 있도록 인터넷 청약서비스제도를 시행하고 있으니 많이 이용하여 주시기 바랍니다.

구분	내 용
이용안내	· 거래은행 인터넷뱅킹가입(공동인증서 또는 금융인증서)하신 분으로 거래은행 출금계좌에 청약신청금 이상의 출금 가능한 잔액을 유지하고 있어야 함. (★인터넷뱅킹 1일 및 1회 이체한도가 청약금(10만원)이상이어야 함.)
이용방법	· PC청약 시 ① 접속 : 청약홈 홈페이지(https://www.applyhome.co.kr)접속 -> 청약신청 -> 오피스텔/민간임대/도시형생활주택 선택->청약 신청하기 ② 청약 : 인증서 로그인 -> 주택명 및 타입 선택 -> 청약신청 시 유의사항 확인 -> 연락처 등 입력 -> 청약신청내역 확인 및 청약신청금 출금계좌번호, 비밀번호 입력 -> 인증서 비밀번호 입력 -> 청약접수 완료 -> 신청내역 조회 · 스마트폰 청약 시 : 스마트폰앱("청약홈"검색) -> 접속 후는 PC청약 방법 참조

·상기 신청마감 17:30은 청약접수 완료기준으로 17:30이 경과하면 청약이 되지 않으므로 유의하시기 바랍니다.

▣ 은행창구 접수 시 구비서류 (청약통장 취급은행 전 지점)

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="3">구비사항</th></tr>
<tr><td rowspan="3">일반
공급</td><td>본인 신청 시</td><td colspan="2">• 청약신청서(청약통장 취급은행 지점 창구에 비치)
• 청약신청금
• 청약신청금 환불 받을 통장 사본(청약신청자 명의)
• 예금인장 또는 본인 서명</td></tr>
<tr><td rowspan="2">제3자
대리신청 시
추가사항
(배우자 포함)</td><td colspan="2">· 본인 이외에는 모두 대리 신청자(배우자 및 직계 존·비속 포함)로 간주하며 상기 구비사항 외에 다음의 서류를 추가로 구비하여야 함</td></tr>
<tr><td>인감증명 방식</td><td>본인서명사실확인 방식</td></tr>
<tr><td>- 청약자의 인감증명서 1통(용도 : 민간임대주택청약신청 위임용) 단, 재외동포 또는 외국인의 경우 본국 관공서의 증명(서명인증서)이나 이에 관한 공정증서
- 청약자의 인감도장(재외동포 또는 외국인이 인증된 서명으로 공급신청 위임시는 제출 생략)
- 청약자의 인감도장이 날인된 위임장 1통(신청 접수장소 비치)
- 대리 신청자의 주민등록증(내국인은 여권 또는 운전면허증도 가능하며, 재외동포는 외국국적동포 국내거소신고증 또는 재외국민용 주민등록증, 외국인은 외국인 등록증 또는 영주증을 말함)
※ 청약자 본인의 주민등록증 제출 생략 가능</td><td>- 청약자가 자필 서명한 위임장('본인서명사실확인서' 상의 서명) 1통
- 청약자의 본인서명사실확인서 1통
- 대리 신청자의 주민등록증(내국인은 여권 또는 운전면허증도 가능하며, 재외동포는 외국국적동포 국내거소신고증 또는 재외국민용 주민등록증, 외국인은 외국인 등록증 또는 영주증을 말함)
※ 청약자 본인의 주민등록증 제출 생략 가능</td></tr>
</table>

※ 국민, 신한, IBK기업, 수협, 농협, 우리, KEB하나, 대구, 부산, 광주, 경남, SC제일, 전북 (제주, 씨티는 지점 방문접수 불가)

- 은행창구 청약접수는 상기 구비서류가 완비된 경우에 한하여 접수하며, 청약신청이 완료된 이후에는 구비서류를 반환하지 않습니다. 또한 청약신청 시간이 경과한 이후에는 취소나 정정을 할 수 없습니다.
- 청약신청 시 은행에서는 신청자격을 확인(검증)하지 아니하고 신청자가 기재(입력)한 내용으로 신청을 받습니다. 따라서 신청자가 신청정보를 착오로 기재하여 당첨된 경우, 불이익은 모두 신청자에게 있으며, 사업주체 및 은행에서는 책임지지 않습니다.

▣ 일반공급 청약신청금 납부방법

구 분	청약신청금	내용
모든 타입 공통	100,000원 (금일십만원)	· 청약 신청 시 : 청약홈 홈페이지 및 스마트폰을 통한 인터넷납부 · 주택청약 참가은행(국민,신한,IBK기업,수협,농협,우리,SC제일,KEB하나,대구,부산, 광주,제주,전북,경남,씨티)에 입출금 통장 개설 후 청약신청금 이상을 예치하고 청약에 참가해야 함(인터넷 청약 시 거래은행 계좌에서 출금)

▣ 청약신청 시 유의사항

·견본주택 및 분양사무실에서는 일반공급 청약신청을 할 수 없습니다.
·청약통장 가입 여부 관계없이 청약 신청이 가능합니다.
·신청자의 착오로 인하여 잘못 접수된 청약 신청분의 당첨으로 인한 불이익에 대하여 당사 사업주체 및 은행에서는 책임지지 않습니다.
·청약신청 취소는 청약신청 당일, 청약 신청 마감 이전까지 가능하며 청약접수 종료 이전에는 신청 취소 및 변경이 불가하오니 이 점 유의하시기 바랍니다.
·한국부동산원에서는 당첨자 선정 시 신청자격 및 신청건수에 대한 확인은 하지 않으며, 신청자 기재사항만으로 당첨자를 선정하며 사업주체는 계약체결 시 동일인의 중복 당첨을 모두 무효처리 하오니 신청 시 착오 없으시길 바라며, 중복 당첨으로 인한 당첨 탈락에 대하여 어떠한 이의도 제기할 수 없습니다.
·청약신청 시 은행에서는 신청자격을 확인(검증)하지 않고 신청자 기재(입력)사항으로 신청을 받으며, 당첨자에게 한하여 계약체결 시 사업주체에서 주민등록표등초본 등 관련 서류를 청구하여 신청자격 유무를 대조, 확인 후 일치할 경우에 한하여 계약체결이 가능함을 유의하시기 바랍니다.
·청약당첨자의 청약신청금은 당첨여부와 관계없이 계약금의 일부로 대체되지 않고 전액 환불됩니다. 청약금 환불은 청약신청 시 신청자가 입력한 본인 명의의 계좌로만 입금합니다.(단, 청약 시 제출하신 환불계좌 오류 및 환불불가 계좌일 경우 당사가 책임지지 않습니다.)
·청약신청금에 대한 환불 시 기간 이자는 지급되지 않습니다.
• 한국부동산원은 무작위 전산추첨으로 당첨자를 선정하며, 신청 타입별 200%의 예비당첨자를 무작위 전산추첨으로 선정합니다. 예비당첨자 소진 이후 미계약 물량 발생 시에는 임대인이 임의방식으로 공급할 예정입니다.

▣ 일반공급 청약신청금 환불

구 분	환 불 방 법
환불대상	· 당첨자(예비당첨자) 및 낙첨자를 포함하여 신청자 전원
환불기간	· 당첨자 발표일 익일 은행영업일 이후, 단, 토/일요일 또는 공휴일인 경우 제외
인터넷 청약자	· 당첨자 발표일 익일 은행영업일에 청약자가 신청 시 신청자가 입력한 본인 명의의 청약신청금 출금계좌로 자동 환불
은행(창구)청약자	· 자동환불 신청자 : 청약 시 접수은행에 개설된 청약자 본인명의 계좌로 자동 환불을 신청한 자는 당첨자 발표일 익일 은행영업일에 자동 환불 됨 · 자동환불 미신청자 : 당첨자 발표일 익일 은행영업일 이후에 청약 접수은행을 직접 방문하여 환불 받아야 함.

5. 계약체결 등에 관한 사항

▣ 계약일자 및 구비서류

구분	계약일정 및 장소	구비서류	
일반공급	2023. 11. 15. (수) ~ 2023. 11. 16. (목) (10:00 ~ 17:00) 분양사무실 : 부천시 범안로 180, 일루미스테이트 401동 106호	본인 계약 시 (공통)	- 신분증(주민등록증, 운전면허증 또는 여권) - 주민등록등본 및 인감증명서 각2통, 인감도장 - 계약금 입금증(무통장 입금증 또는 이체영수증 등)
		대리인 계약 시 (본인 외)	- 본인 계약 시 구비서류 외 아래사항 추가 - 대리인 신분증(주민등록증, 운전면허증 또는 여권), 대리인 도장 - 계약자 인감증명서(본인발급용), 위임장(임대분양사무실비치)

※ 제반 서류는 입주자 모집공고일 이후 발행분에 한하여 유효합니다.

▣ 임대보증금 납부계좌 및 납부방법

구 분	금융기관명	납부계좌	예금주명
임대보증금	농협	351-1266-0609-43	계수범박구역 주택재개발정비사업조합

• 분양사무실에서는 현금수납을 하지 않으며, 무통장 입금 시 동·호수 또는 계약자 성명을 필히 기재하시어 입금하시기 바랍니다.
(101동 1702호 홍길동 ->"1011702홍길동")
• 상기계좌로 납부하지 아니한 어떠한 임대보증금 납부방법도 정당한 납부로 인정되지 아니하고 무효가 되며, 임대보증금보증을 받을 수 없습니다.
• 지정 계약기간 내 계약금 또는 일부금액을 납부하더라도 계약 미체결 시에는 계약을 포기한 것으로 간주합니다.
• 무통장 입금증은 계약 체결 시 지참하시기 바랍니다.
(무통장 입금증은 계약금 납부영수증으로 갈음되며, 별도의 영수증은 발행되지 않으므로 필히 보관하시기 바랍니다.)
• 연체료 납부 시 주말 또는 공휴일로 인해 납부가 지연되는 경우라도 납부지연에 따른 연체일수로 산정되므로 유의하시기 바라며, 잔금을 약정일 이전에 납부하더라도 선납할인이 적용되지 않습니다.

▣ 보증금의 회수와 임대보증금의 보호 관련 사항

• 주택임대차보호법에 의거 임차인이 주택의 인도와 주민등록 전입을 마치고 임대차계약서상의 확정일자를 갖춘 경우에는 주택임대차보호법상의 일정한 보호를 받게 됩니다.

▣ 임대보증금 보증보험 관련 사항

• 본 임대주택의 임대보증금에 대해서는 민간임대주택에 관한 특별법 제49조(임대보증금에 대한 보증)에 근거하여 임대보증금에 대한 보증에 가입하지 아니할 수 있습니다.
• 민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙에 따라 임대보증금 일부보증에 대한 임차인의 동의서를 작성 후 임대합니다.
• 본 임대주택의 임대보증금에 대한 보증에 가입하는 경우 민간임대주택에 관한 특별법 시행령 제40조에 의거 임대인은 임대보증금에 대한 보증에 우선 가입하고 보증수수료는 임대인과 임차인이 부담비율(75%, 25%)로 분담하며, 임차인은 임대인이 청구 시 지정하는 계좌로 납부하여야 합니다.

▣ 입주예정일 : 2023년 11월 17일 ~ 2023년 12월 31일 까지
• 입주예정일은 조합사정에 따라 변경될 수 있으며, 입주 전 잔금 및 관리비예치금을 납부하여야 합니다.
• 토, 일, 공휴일에 입주를 원하시는 임차인은 입주 전 평일(10:00~16:00)까지 잔금 납부 및 관리비예치금을 납부하시고 입주증을 발급받으시기 바랍니다.
• 입주지정기간이 경과하여 입주하는 경우에는 거주 여부에 관계없이 입주지정기간 종료일 익일부터 관리비, 연체료 등이 부과됩니다.
• 잔금을 납부 기한 이후 납부 할 경우에는 체납한 금액에 대하여 임대차계약에서 정한 별도의 연체이율을 적용하여 산정한 연체료를 가산하여 납부하여야 하며, 연체기간이 1개월을 초과 할 경우 임대차계약은 해지되고 계약금은 해지 위약금으로 대체하며 반환하지 않습니다.

6. 유의사항

■ 일반 공통 유의사항 (반드시 확인하시어 착오 없으시기 바랍니다)
• 이 공고에 명시되지 않은 사항은「주택법」,「건축법」,「민간임대주택에 관한 특별법」및「주택임대차보호법」등 관계법령에 따르며, 청약자(계약자)는 본 공고에 공지한 유의사항에 대하여 확인 및 수용하며 향후 이의를 제기할 수 없습니다.
• 청약신청 및 계약 장소에서 발생하는 각종 상행위(인테리어 시공, 부동산 중개업자의 영업행위 등)는 당사와는 무관한 사항이므로, 청약 및 계약 시 이점 유의하시기 바랍니다.
• 계약 이후 주소변경이 있을 경우에는 변경 내용을 반드시 당사에 즉시 서면(주민등록등본 포함) 통보하시기 바랍니다.
• 당첨 및 계약체결 이후라도 서류의 결격 및 부정한 방법으로 당첨되었을 경우 일방적으로 당첨 및 계약을 취소합니다.
• 당첨자가 계약 체결 시 견본주택, 평면도, 배치도 등 현황관계를 확인하고 계약 체결하여야 하며, 추후 이를 확인하지 않음으로써 발생 되는 문제는 임차인에게 귀책사유가 있습니다.
• 부천시 및 그 외 지역의 타사 또는 임대인의 다른 임대아파트의 마감사양, 부대시설, 조경 및 계약조건과 본 아파트를 비교하여 추가적인 마감사양 및 부대시설·조경의 설치 및 교체(변경), 계약조건의 변경을 요구 할 수 없습니다.
• 정식 임차인대표회의의 결성 (민간임대주택에 관한 특별법 제52조 의거) 이전에 형성된 입주자모임(카페 등)에 대하여 대표성을 인정하지 않으며, 본 건에 대하여 추가 요청을 할 수 없습니다.
• 청약 및 계약 전 사업부지 현장을 방문하시어 주변여건(혐오시설 유무, 도로, 소음, 조망, 일조, 진입로, 가스정압시설, 주유소, 송전탑, 집단에너지공급시설, 냄새유발시설) 등 주위 환경과 개발 계획을 반드시 확인하시고 청약 및 계약을 하시기 바라며, 현장여건 미확인으로 발생하는 민원에 대해서는 추후 이의를 제기할 수 없고 단지와 세대의 시설물 등에 대한 추가나 변경을 요구할 수 없습니다.
• 각종 매체를 통한 홍보물(인터넷, 신문광고, 인쇄물, 판촉물 등)상의 마감재(규격, 재질, 디자인, 색상 등)와 모형도(단지조경 및 시설물 등의 컴퓨터그래픽(CG) 및 모형물 등)는 이해를 돕기 위한 자료이며, 임대계약 내용 및 시공에 영향을 미치지 않습니다.
• 본 주택의 단지 내에 건립되는 공유시설물 및 대지는 공동으로 사용합니다.
• 부대복리시설 운영방식 결정, 운용비용 부담 및 운영의 주체는 관리주체(관리사무소)에서 주관하며 임차인은 이를 따라야 합니다.(단지 내 근린생활시설 및 보육시설 등 별도 분양 및 임대하는 시설은 임대인 및 임대인으로부터 권리를 부여 받은 자가 운영합니다.)
• 입주시 관리운영에 필요한 자금을 미리 확보하기 위하여 임차인은 관리주체에 입주시 관리비 예치금을 납부하여야 합니다.
• 임차인은 입주시 보존등기와 주택도시기금 설정등기 등 준공 후 관련 등기 절차가 완료된 후 전입신고를 하여야 하며 이와 관련하여 입주 후 등기 관련업무 처리의 지연에 따라 전입신고가 다소 지연될 수 있으며 이에 대하여 이의를 제기할 수 없습니다. (만약 위 등기 업무처리 전에 전입신고를 한 세대의 경우에는 임차인은 세대원 전출처리를 하여야 할 의무가 있습니다.)
• 당해 주택은 교육청이나 인·허가청 요청시 세대별 임대계약 체결 내용과 관련사항을 제출할 수 있으며 이에 임차인은 동의 합니다.
• 경관조명으로 발생되는 유지·보수 등에 대한 비용은 임차인의 관리비로 부담하여야 하며, 시설물에 대한 계획은 변경될 수 있습니다.
• 당해 주택의 입주 후 불법 구조 변경시 관계법령에 따라 처벌될 수 있으며, 퇴거시 원상복구를 하여야 합니다.
• 보증회사 보증관련으로 개인정보 요구시 신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률 제23조의 규정에 따라 정보제공을 할 수 있습니다.
• 주민 부대복리시설, 관리사무실 등은 설치공간만 제공되고 법적으로 설치가 의무화된 품목만 시공하므로, 단지 내 관리사무소, 노인정 등 주민공동시설내의 집기, 비품, 운영은 입주민들이 자체적으로 유지, 관리 및 운영하여야 합니다.

• 지하 주차장, 부대복리시설 등 단지 내 부대시설 사용에 대하여 각 동별 사용 시 계단실 등의 위치에 따라 거리 차이가 있을 수 있으며, 이의 배치 및 사용상의 문제에 대해 충분히 인지하여야 합니다.
• 대피공간은 대피에 지장이 없도록 유지관리 되어야 하며, 대피공간을 창고 등 대피에 장애가 되는 공간으로 사용이 불가합니다.
• 현관 외 공용부분을 확장하여 전유공간화(전실확장) 하거나, 다른 용도로 사용이 불가 하며, 적발될 경우 행정처분을 받을 수 있습니다.
• 일반분양시설인 근린생활시설과 형태(평면, 입면, 재료 등)의 변경에 대해 임대인에게 이의를 제기할 수 없으며, 공동주택간 대지경계가 없는 공유토지로 향후 각 대지 지분에 따른 구획 및 대지분할을 요청할 수 없습니다.
• 임차인이 희망하는 용량(규격)의 가전제품(김치냉장고, 냉장고, 세탁기 등) 및 가구 등이 폭, 높이 등의 차이로 인하여 배치 불가할 수 있으니 유의하시기 바랍니다.
• 부대복리시설의 변경으로 인해 발생하는 계약면적 및 대지 지분 등의 변경이 계약체결일 이후 입주 시까지 일부 발생할 수 있습니다.
• 항공법 제83조의 규정에 의거 항공장애 표시등이 설치될 수 있으며, 이로 인해 인접세대에 눈부심 현상이 발생할 수 있으며, 이에 대해 이의를 제기할 수 없습니다.
• 사용승인 시 공동주택 이름의 우리말 표기운동에 따라 아파트 명칭을 고유지명이나 지역특성의 우리말 이름으로 변경될 수 있으며, 이에 대해 이의를 제기할 수 없습니다.
• 계약체결을 위해 수집한 개인정보는 전산 위탁사, 수탁사, 금융기관, 시공사 등에서 계약관리 및 추후 주요 일정 통보 등의 목적을 위해 사용될 수 있습니다.

■ 단지내부여건
• 공용조명, 단지 홍보용 사인물 등 단지에 포함된 시설물로 인하여 발생되는 유지/보수/관리에 관한 일체의 비용(공용조명, 홍보용 사인물 등)은 입주자가 부담하여야 합니다.
• 아파트 옥탑 및 측벽에는 조형물 및 경관조명등이 설치될 수 있어 최상층 세대의 조망 등에 영향을 미칠 수 있으며, 운영, 유지, 보수 등에 대한 일체의 비용은 입주자가 부담하여야 합니다.
• 쓰레기분리수거대, 자전거보관소, D.A , 탑라이트 위치 및 설치규모는 공사여건에 따라 변경될 수 있습니다.
• 본 단지의 주차대수는 전체세대에 대한 주차대수의 평균대수 이므로 각동과 인접된 주차공간이 평균 주차대수보다 부족하다 하여 이의를 제기하거나 추가 주차공간 확보 요청을 할 수 없으며 계약전 반드시 확인 후 계약을 하여야 합니다.
• 지하 설비 환기를 위한 환기구가 일부 동의 전후면에 설치되어 있습니다.
• 입주 시 이삿짐 사다리차 이용이 불가능하여 엘리베이터를 이용하여야 하므로 청약 전 반드시 확인 후 청약을 하여야 합니다.
• 주 출입구 경비실 위치는 교통통제의 편리성 및 효율성을 위하여 이동하여 설치할 수 있습니다.
• 입주 후 일부세대에서 도로 소음으로 인한 피해가 예상되며 이는 당 아파트 임대인이 책임지지 않습니다.
• 각동 옥상부 및 단지내부에 통신사 중계기등 유해시설이 설치될 수 있으며 이와 같은 경우 인접세대는 이를 수용하고 이의를 제기할 수 없습니다.

■ 환경권
• 건축법 및 주택법을 준수하여 시공한 인접 건물에 의하여 배치구조 및 동호수별 위치에 따라 일조권, 조망권 등의 사생활권의 침해가 있을 수 있습니다.
• 본 아파트는 단지 배치상 동별, 향별, 층별 차이 및 세대 상호간의 향·층에 따라 일조권, 조망권, 사생활권 침해가 발생할 수 있습니다

7. 사업주체 및 시공회사

구 분	회사명	기 타
시행사(임대인)	계수범박구역 주택재개발정비사업조합	-
시공사	현대건설(주)	-

▣ 임대분양신청사무실 위치 : 경기도 부천시 범안로 180, 일루미스테이트 401동 106호 (민간임대주택 분양사무실)
▣ 임대분양업무담당 : 석미건설㈜ - 분양사무실 ☎ 1566-0921 / 010-3840-8036 (민간임대주택 홈페이지 http://www.illumistate.co.kr)





부천 일루미스테이트 무상 제공 옵션



OPTION1 - 시스템에어컨



OPTION2 - 중문



OPTION3 - 거실아트월



OPTION4 - 붙박이장



OPTION5 – 주방TV



OPTION6 – 절수 패달



OPTION7 - 비데



OPTION8 - 전동빨래건조대

▣「부천 일루미스테이트」민간임대주택 홈페이지(http://www.illumistate.co.kr)를 통해서 입주자 모집 관련 자세한 사항을 확인하실 수 있습니다.

※ 본 입주자모집공고는 편집 및 인쇄 과정상 오류가 있을 수 있으니, 의문사항에 대하여는 분양사무실 및 임대인에게 문의하여 재확인하시기 바랍니다.

※ 기재사항의 오류가 있을시는 관계법령이 우선합니다.

◈. 주택도시보증공사 보증

※ 보증금액 및 보증기간

구 분	보증서번호	보증금액 (단위 : 원)	보증기간
임대보증금보증	제04522023-703-0000008호	₩38,001,000,000 (각 세대별 임대보증금 전액)	발급일로부터 1년



임대보증금보증

보증서번호 제 04522023-703-0000008 호 보증서출력번호 2023-0452-00027196

보증금액	일금	삼백팔십억일백만원정 ₩38,001,000,000—		
보증기간	2023 년 03 월 13 일부터		2024 년 03 월 12 일까지	
사 업 명	계수범박구역주택재개발정비사업(일루미스테이트)			
보증채권자	임차인			
주채무자	상호	계수범박구역주택재개발정비사업조합	대표자	정진성
특기사항	1. 보증회사는 동일 임대보증금 세부상품내역상 동·호수별로 구분 기재된 보증금액을 한도로 하여 보증책임을 부담합니다. 2. 임대차계약서에서 지정하는 임대보증금 및 임대료 납부계좌 농협 351-1269-0909-43 계수범박구역 주택재개발정비사업조합 개설의 보증회사는 민간임대주택에 관한 특별법 제40조 제4항 및 제5항의 따라 표준임대차계약서상의 임대차 계약기간 동안 보증책임을 부담합니다. 다만, 상단에 기재된 보증기간 만료 후 기간연장을 위한 보증료가 미납될 경우에는 보증책임이 소멸하므로 최년 보증료 납부 등의 갱신절차를 밟아야 합니다. 4. 사용승인(임시사용승인) 이전에 보증사를 발급하는 경우 : 기공 증지를 이도의 지당로 설정 및 관리제한 사항 등기가 경료된 경우에는 보증의 효력이 소급적으로 소멸하며, 입주일 이후 주택임대차보호법에 따라 주택의 인도, 주택등록의 전입신고 및 주택임대차계약서 상의 확정일자를 모두 갖추는 때(법인인 경우 전세권 설정 등기를 경료한 때)에 효력이 발생합니다. 5. 보증채권자(임차인)는 임대차계약 개시일(개시일이 변경업일인 경우 다음 영업일을 말함)에 임대주택의 점유와 전입신고 및 임대차계약서(동택갱신계약을 포함)상 확정일자를 갖추어야 하고, 이를 갖추지 못하여 임대보증금에 권리침해가 발생되어, 공사의 구상청구에 손해를 입었거나 손해를 입을 것이 예상되는 금액에 대하여는 보증책임을 부담하지 않습니다.			

2023 년 03 월 13 일

주택도시보증공사

사장 권형택

대리인 인천지사장 신종화

담 당 자 : 이동혁
전화번호 : 032-211-4318
인천 남동구 백범로 357, 14층 (간석동,한국교직원공제회인천회관)

Korea Housing & Urban Guarantee Corporation

후주택도시보증공사



임대보증금보증서 번호 제 04522023-703-0000008 호 보증서출력번호 2023-0452-00027196

법인임대사업자 임대보증금보증약관(사용검사후)

제1장 보증채무의 내용

제1조(보증채무의 내용)

공사는 주채무자가 보증채권자와 체결한 주택임대차계약의 기간만료, 해제, 해지 등 종료에 따라 임대보증금을 되돌려주지 않은 경우에 보증채권자에게 다음 각 호의 금액 책임을 부담합니다.

1. 보증서에 적힌 세대별 보증금액 한도에서 임대보증금을 되돌려 줄.
2. 공사에 선택등기된 임대주택(이하 "선택등기"라 한다)의 경우에는 임대차계약서상의 임대보증금을 되돌려 주거나 분양전환

【공사】 주택도시보증공사를 의미합니다. 이하 같습니다.
【주채무자】 이 보증서에 적힌 주채무자를 말합니다. 이하 같습니다.
【보증채권자】 보증서에 적힌 주채무자와 「민간임대주택에 관한 특별법」(이하 "민간임대주택법"이라 함) 제2조 제1호에 따른 민간임대주택(이하 "임대주택"이라 함)에 대하여 주택임대차계약을 체결한 자 중에서 임대주택(세대)의 인도와 주민등록을 마친 임차인을 말합니다. 다만, 법인인 경우에는 세대별 보증금액 이상으로 전세권 설정 등기를 마친 임차인을 말합니다. 이하 같습니다.
【보증금액】 보증서에 적힌 세대별 보증금액을 말합니다. 보증금액은 주채무자가 보증채권자로부터 받거나 받을 임대보증금으로 하되, 민간임대주택법 제49조 제3항의 각 호의 요건을 갖춘 경우에는 납보증 설정금액과 임대보증금을 합한 금액이 주택가격의 100분의 80을 초과하는 경우 그 초과금액으로 할 수 있습니다. 이하 같습니다.
【분양전환】 민간임대주택법 부칙<2015.8.28.> 제6조 제2항의 따라 구(舊)임대주택법에 근거하여 임대주택을 임차인에게 양도하는 것을 말합니다. 이하 같습니다.

제2조(보증이행 대상이 아닌 채무)

다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우(임차권 압도자와 관련하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우를 포함)는 공사의 보증이행 대상이 아닙니다.

1. 천재지변, 전쟁, 내란, 그 밖에 이와 비슷한 사정으로 주채무자가 주택임대차계약을 이행하지 못하여 발생한 채무
2. 보증채권자가 제4조제1항제3호의 보증사고 발생 이후에 주채무자에게 납부한 임대보증금
3. 보증서 발급 이전 또는 보증사고 전에 주택임대차계약의 해제, 해지 등 종료로 주채무자가 보증채권자에게 되돌려 주어야 할 임대보증금. 다만, 보증채권자가 보증사고 발생 이전에 보증사고 사유와 일정한 관련이 있는 사유로 주택임대차계약을 해제 또는 해지한 경우는 제외합니다.
4. 주채무자가 임대차계약을 이행하지 않아 발생하는 임대보증금의 이자 또는 지연손해금, 위약금, 그 밖의 손해배상채무
5. 보증채권자가 대출받은 임대보증금 대출금의 이자, 임대보증금의 납부지연으로 인한 지연배상금, 임대보증금에 대한 이자·비용, 그 밖의 종속채무
6. 주채무자가 대물변제, 차명, 이중계약, 실제 거주하지 않는 명목상 임차인 등 정상계약자가 아닌 자에게 부담하는 채무
7. 보증채권자가 보증채무 이행을 위한 청구서류를 제출하지 않거나 협력의무를 이행하지 않는 등 보증채권자가 책임질 사유로 발생하거나 증가한 채무
8. 보증서 발급 시 보증조건과 다르거나 보증조건을 공사의 동의없이 임의변경하여 공사에 손해가 발생하거나 증가한 채무
9. 임대보증금을 제외한 월세·유익비 등의 채무
10. 보증채권자가 보증서 발급 이후 납부한 임대보증금으로서 보증서에 적힌 임대보증금 납부계좌(임대보증금 납부계좌를 변경하여 알린 후에는 변경된 납부계좌를 말함)에 납부하지 않은 임대보증금
11. 공사가 보증채권자에게 임대보증금의 납부중지를 알린 후에 그 납부중지 통보계좌에 납부한 임대보증금
12. 보증채권자가 주택임대차계약서에서 정한 임대보증금을 넘게 납부한 임대보증금
13. 주채무자·공동사업주체·시공자 등과 도급관계에 있는 수급인, 그 대리자 또는 임직원 등 이해관계가 있는 자가 주채무자·공동사업주체·시공자 등에게 자금조달의 편의 제공, 보증채권자에 대한 채무상환 및 상기 이해관계가 있는 자로부터 계약금을 빌려 주택임대차계약 체결 등의 사유로 납부한 임대보증금
14. 보증채권자가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하여 공사의 구상권 행사(경매절차에서 우선변제권 행사 등)가 제한되어 공사의 손해가 발생하거나 발생할 우려가 있는 경우
   가. 대항력과 우선변제권을 갖추지 못한 경우
   나. 임대차계약 계시일(개시일이 변경업일인 경우 다음 영업일을 말함)까지 임대주택의 인도와 주민등록(전입신고) 및 임대차계약서(동택·갱신 포함)상 확정일자를 갖추어(법인인 경우 전세권 설정 등기를 경료하여) 대항력과 우선변제권 요건을 갖추어야 함에도 그렇지 못한 경우
   다. 우선변제권을 취득한 이후 거주이전 또는 미주소지 전입신고 등으로 우선변제권을 상실한 경우
15. 임대보증금반환채권에 대한 채권양도, 금융기관 담보제공, 제3자로부터의 압류·가압류, 전부·추심명령 등으로 인해 공사에 손해가 발생하거나 발생할 우려가 있는 경우
16. 보증채권자가 임대주택에 대한 경매 또는 공매 및 그 밖에 이와 유사한 절차 등에 따른 배당요구, 채권신고 등 그 밖에 합의로 임대보증금반환채권을 행사 또는 보장하지 않아 공사에 손해가 발생하거나 발생할 우려가 있는 경우
17. 보증채권자가 제13조(보증채권자의 협력의무 등)를 위반해 공사에 손해가 발생하거나 발생할 우려가 있는 경우
18. 보증채권자가 제12조(대위 및 구상)의 협조의무를 위반하여 손해가 발생하거나 발생할 우려가 있는 경우
19. 보증서 발급 후 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유발생으로 보증서 발급 시의 보증조건을 충족하지 못하게 된 상태에서 주채무자가 새로운 임차인과 체결한 임대차계약의 임대보증금 반환채무
   가. 주채무자가 지당권 등 담보권을 추가로 설정하여 모든 담보권 설정금액의 합계액이 보증서 발급 시 주택가격의 60%를 초과하게 된 경우
   나. 주채무자가 지당권 등 담보권을 추가로 설정하여 모든 담보권 설정금액의 합계액과 임대보증금의 합계액이 보증서 발급 시 주택가격을 초과하게 된 경우 (다만, 주택가격 초과금액에 대하여 담보를 제공한 경우 등 금액을 담보권 설정금액에서 공제함)
   다. 임대주택에 압류, 가압류, 가처분 등 권리침해가 발생한 경우
20. 그 밖에 보증채권자가 책임질 사유 또는 권리침해를 게을리하여 주채무자가 주택임대차계약을 이행하지 못한 경우나 그로 인하여 생긴 손해

제3조(보증채권자의 협력의무 등)

① 보증채권자는 공사의 사전동의 없이 주채무자 명의로부터 저당권 설정 등의 모험에 동의하지 않아야합니다.
② 보증사고가 발생한 경우에 공사는 보증채권자에게 보증채무의 이행에 필요한 자료의 제출, 조사의 협조 등을 요구할 수 있으며, 보증채권자는 특별한 사유가 없으면 이에 응하여야 합니다.
③ 보증채권자는 공사에 선택등기 된 임대주택의 경우에는 보증사고 발생 이후부터 임대보증금 및 임대료 등을 공사에 납부해야 합니다.
④ 주채무자 또는 보증채권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 1개월 이내에 그 내용을 공사에 알려야 합니다.
   1. 주채무자 또는 보증채권자가 변경된 경우
   2. 주채무자, 보증채권자, 연대보증인의 주소가 변경된 경우
   3. 경·공매의 개시결정, 채권신고, 배당요구 등 경·공매 관련사항을 통보받은 경우
   4. 보증사고가 발생한 경우
   5. 보증사고 사유가 없어진 경우
   6. 임대차계약이 종지 또는 종료된 경우
   7. 보증채권자가 주채무자의 부도·파산, 사업포기 등의 사실을 통지받거나 알게 된 경우
   8. 임대보증금반환채권을 양도 또는 양보한 제공하거나 임대보증금반환채권에 제3자로부터 압류·가압류, 전부·추심명령이 있는 경우
   9. 그 밖에 공사의 보증채무에 영향을 미치는 사정이 발생한 경우
⑤ 보증채권자는 공사가 보증채무를 이행하기 전이라도 입차목적물의 경매, 주채무자에 대한 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 파산 또는 회생절차 및 그 밖에 이와 유사한 절차 등에 따른 배당요구, 채권신고 그 밖에 필요한 방법으로 임대보증금반환채권을 보전 또는 행사해야 하고, 공사가 구상채권을 보전할 수 있도록 협조하여 합니다.
⑥ 보증채권자가 제1항부터 제5항까지의 규정을 위반해 공사에 손해를 끼친 경우에는 공사는 그로 인해 입은 손해의 배상을 보증채권자에게 청구할 수 있습니다.

제2장 보증채무의 청구와 이행절차

제4조(보증사고)

① "보증사고"는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말합니다.
   1. 주택임대차계약이 기간만료, 해제, 해지 등 종료한 경우(묵시적 갱신, 갱신청구권 행사 등으로 계약이 갱신된 경우에는 갱신계약이 종료한 경우를 말함)로서 확정일로부터 2개월 경과하도록 정당한 사유없이 임대보증금을 되돌려 받지 못한 때
   2. 임대차계약 기간 중 임대주택에 대한 경매 또는 공매가 실시되어 배당 후 보증채권자가 임대보증금을 되돌려 받지 못한 경우
   3. 보증기간에 주채무자가 파산·부도, 사업포기 등으로 임대보증금 반환채무를 이행할 수 없다고 공사가 인정하여 그 사실을 보증채권자에게 알린 경우
② 제1항 제1호의 보증사고에 있어서는 임대차계약기간이 갱신(묵시적 갱신을 포함)되지 않은 경우에 한합니다.
③ "보증사고일" 이란 공사가 제1항의 사유로 보증채권자에게 면내문으로 알리면서 다음 각 호의 따라 보증사고일로 지정한 날을 말합니다.
   1. 제1항 제1호 및 제2호의 경우에는 보증이행 청구 접수일
   2. 제1항 제3호의 경우에는 부도·파산, 사업포기 등 관련 문서 접수일
④ 보증사고가 발생한 이후 공사의 보증이행 없이 해당 사고사유가 없어진 경우(2개 이상의 보증사고 발생시 그 보증사고 사유 전부가 없어진 경우)에는 그 보증사고는 최초부터 발생하지 않은 것으로 봅니다.

2 / 14

법인임대사업자 임대보증금보증약관(사용검사후)

【결갈한 사유】 제4조 제1항 제1호의 "결갈한 사유"란 사설을 돈상복구비용, 미납 임대료 및 관리비 등의 결산 합의가 이루어 지지 않아 주택투자가 임대보증금을 돌려주지 않는 경우를 말합니다. 이하 같습니다.

【주사가 결산】 주택임대차보호법 제6조에 따라 임대인은 임대차계약 종료 6개월 전부터 2개월(2020.12.10. 전에 체결 또는 갱신된 임대차계약의 경우 1개월) 전까지, 임차인은 계약종료 2개월(2020.12.10. 전에 체결 또는 갱신된 임대차계약의 경우 1개월) 전까지 갱신거절의 통지를 하여야 하며, 통지를 하지 않은 경우 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차계약이 체결된 것으로 보는 것을 말합니다.

【해지】 민법상 약정 및 법정해지를 모두 포함합니다. 다만, 경감에서 해당요구에 따른 해지는 포함되지 않습니다.

제5조(보증채무의 이행청구)

① 보증채권자는 보증사고 유형에 따라 다음과 같이 공사에 보증채무의 이행을 청구해야 합니다.

1. 임대차계약이 해지 또는 종료한 후 2월 내에 임대보증금을 반환받지 못한 경우에는 「민법」 제621조, 「주택임대차보호법」 제3조의3에 따라 주택임차권등기를 마친 후(일차적 적절의 경·공매에 따라 임차권이 어이 소멸한 경우 또는 전세권을 공사로 이전한 임차인인 경우 제외) 보증채무의 이행을 청구해야 하며, 빈인만 보증채권자는 공사를 등기권리자로 하는 주택권의 권리이전 부기등기를 먼저한 이후 보증채무의 이행을 청구해야 합니다.

2. 임대차계약 기간 중 임차목적물에 대해 경매 또는 공매가 실시된 경우로서, 배당요구 후 보증채권자가 임대보증금을 되돌려 받지 못한 경우에는 배당표 등 임대보증금 중 받지 못한 금액을 증명하는 서류를 제출해 청구해야 합니다.

② 제1항에 따른 이행청구를 한 경우, 공사가 필요한 서류의 제출을 요청하거나 공사가 당보로 설정한 당보물의 교부·이전등기 등 권리의 실행 등을 위해 필요한 조치를 요청한 때에는 지체 없이 응해야 합니다.

③ 보증채권자는 보증사고일로부터 2월 이내에 공사에 보증채무이행을 청구해야 합니다.

제6조(보증채무 이행청구시 제출서류)

① 보증채권자가 보증채무의 이행을 청구할 경우에는 공사에 다음 각호의 서류를 제출해야 합니다.

1. 보증채무이행청구서
2. 신분증 사본
3. 보증서 또는 그 사본 (공사가 확인 가능한 경우에는 생략할 수 있음)
4. 내용증명우편 등 임대차계약이 해지 또는 종료되었음을 증명하는 서류
5. 주택임대차계약서 또는 그 사본
6. 임대보증금 납부영수증(무통장입금증 등)
7. 경세공 부기등기(공사를 등기권리자로 하는 전세권 이전의 부기등기) 또는 임차권등기를 마친 부동산등기사항증명서. 다만, 신탁등기 또는 분양권등의 경우에는 제외
8. 명도확인서 또는 회계법인(세무사)등부분 또는 분양권등의 경우에는 제외)
9. 배당표 등 임대보증금 중 받지 못한 금액을 증명하는 서류(경·공매 등 발생시)
10. 계좌입금증명서 또는 보증채권자 명의의 통장 사본
11. 기타 공사가 필요하여 요구하는 서류

② 보증채권자는 공사로부터 임대차계약과 관계있는 서류 사본의 제출을 요청 받은 경우에는 이에 응해야 합니다.

③ 보증채권자가 제1항에서 제2항까지의 서류 중 일부를 누락해 이행을 청구한 경우 공사는 서면으로 기한을 정해 서류보완을 요청할 수 있습니다.

제7조(보증채무의 이행)

① 공사는 보증사고가 발생한 경우에는 보증사고일로부터 3월 이내(단, 주채무자가 회생절차개시를 신청한 경우에는 회생절차개시 신청일로부터 6월)에 다음 각 호에 따라 보증채무의 이행방법을 결정하여 보증채권자에게 지체 없이 서면으로 알립니다.

1. 분양권이 가능한 임대주택사업의 경우로서 신탁등기의 경우 : 공사가 환급이행 또는 분양권화 중 하나의 이행방법 선택
2. 제1호 이외의 경우 : 환급이행

② 환급이행으로 보증채무의 이행방법을 결정한 경우 공사는 제1조 제1호의 환급금액(제2조 제1호에 해당하는 금액은 제외)에서 다음 각 호의 금액을 모두 뺀 금액을 보증채권자에게 지급합니다.

1. 보증채권자가 주채무자에게 부담하는 위약금
2. 임대보증금에서 미납 임대료, 관리상의 비용(관리비 및 도시가스비 등의 미납금, 보증채권자가 책임질 사유로 임대주택을 멸실 또는 훼손한 경우 시설물 원상복구비용 등 손해배상금), 그 밖에 보증채권자가 적법한 사유로 인해 공사가 부담하는 비용
3. 보증채권자가 주채무자, 해당 임대주택의 양수인 또는 해당 임대주택의 경매 또는 공매절차를 마친 이후 보증되지 않은 임대보증금을 넘어 초수한 금액

③ 임대보증금의 일부 또는 전부를 월세기준 등으로부터 몇차를 받으면서 임대보증금반환채무를 금융기관(보험기관 포함) 등에 양도하거나 담보로 제공한 경우 또는 제3자로부터 임대보증금반환채권에 대한 압류·가압류, 전부·추심명령 등이 있는 경우 보증회사는 금융기관의 형조로 공사에 손해가 없는 경우에는 보증채권자의 동의를 받아 월차할부 등을 금융기관 등에 우선 지급한 후 잔여금을 제2항에 따라 보증채권자에게 지급할 수 있습니다.

④ 공사가 보증채무를 이행할 경우 보증채권자는 공사가 보증채무를 이행함과 동시에 공사에 다음 각 호의 서류를 제출해야 합니다.

1. 대위변제증서
2. 보증채권자가 제5조 제1항 제1호에 따라 이행청구를 한 경우 주택임차권등기의 말소에 필요한 서류(주택임차권등기명령취하 및 해제신청서, 위임장, 말차권등기 촬영서 원본, 인감증명서 등). (일부보증 또는 보장전환시 환급이행의 경우 제외)
3. 공사가 요구하는 그 밖의 서류

⑤ 보증채권자가 해당 임대주택을 분양전환 받을 경우에는 분양전환가격(보증채권자와 협의된 가격을 말함. 이하 같음)에서 보증채권자에게 대출되는 주택도시기금 융자금(융자금이자는 제외함. 이하 같음)을 뺀 금액을 넘는 임대보증금과 제1조 제1호의 환급금액 중 작은 금액에서 제2항 각 호의 금액을 뺀 금액을 지급합니다.

⑥ 공사가 신탁등기의 경우로써 제1조 제2호의 임대보증금을 되돌려 주는 경우 보증채권자는 공사에 해당 임대주택을 인도해야 하고, 공사는 그 주택을 인도받음과 동시에 제1조 제2호의 임대보증금에서 제2항 다음 각 호의 금액을 모두 뺀 금액을 지급하며, 분양전환할 경우에는 제1조 제2호의 임대보증금에서 제2항 각 호의 금액을 뺀 상환한 임대보증금이 분양전환가격에서 보증채권자에게 대출되는 주택도시기금을 뺀 금액을 넘는 경우에는 그 넘는 금액을 보증채권자에게 되돌려주고, 부족한 경우에는 그 부족한 금액을 보증채권자가 공사에 납부해야 합니다.

【환급이행】 보증사고시 보증사의 적한 세대별 보증금액 한도 내 납부한 임대보증금을 되돌려주어 임대보증금을 적정도는 것을 말합니다.

제8조(보증채무의 이행기한)

① 공사는 환급이행의 경우 제5조에 따른 이행청구 접수일로부터 1월 이내에 보증채무를 이행하며, 제7조 제1항 제1호의 경우 보증채무 이행방법 결정일로부터 1월 이내(단, 분양전환하는 경우에는 이동거전 적용 제외)에 보증채무를 이행합니다. 다만, 보증채권자가 제3조 및 제5조부터 제7조의 규정의 의한 서류제출 및 의무를 다하지 않은 경우에는 그 의무를 다한 날로부터 1월 이내에 보증채무를 이행합니다.

【보증채무 이행방법 결정일】 제7조에 따라 공사가 보증채무의 이행방법을 결정하여 보증채권자에게 알린 날을 말합니다.

⑦ 공사는 보증채무 이행청구 접수 후 주채무자가 이의제기 하는 등 필요하다고 판단되는 경우 다음 각 호의 사항을 심사하고, 보증채무의 이행이 적절하지 않다고 판단하는 경우에는 보증채무의 전부 또는 일부의 이행을 거절하거나 유보합니다.

1. 원차목적물에 대한 권리관계
2. 원차목적물의 대한 경유상황
3. 원차목적물에 대한 현상복구비용 주장, 임대보증금이 있는 동세계약의 경우 연체임차료 주장 등 주차투자의 보증채권자에 대한 항변권 또는 보증채무 이행에 대한 이의제기 여부
4. 약관에 따른 면책사항 해당 여부

② 공사에게 책임 없는 사유로 제2항의 심사를 제1항의 기한 이내에 마치지 못하는 경우 공사는 보증채권자에게 그 사유를 지급기한 이전에 알리고 그 조사를 마친 날로부터 7일 이내에 보증채무 이행금액을 지급하거나 보증채권자에게 보증채무 이행의 거절 혹은 유보결정을 알립니다.

제9조(지체배상금의 적용)

환급이행의 경우 공사가 제8조에 따른 이행기한에 정당한 사유 없이 환급이행을 못한 경우에는 환급대상금액에 대하여 그 경과일수(이행기한 다음 날부터 환급일까지의 해당 일수)에 환급사업의 상사법정이율을 적용하여 지체배상금을 지급합니다.

제10조(분양전환 등)

분양전환을 위한 협의 및 분양권환가격 산정 등 협의가 필요한 경우 민간임대주택법 제52조에 따라 구성된 임차인대표회의를 협의당사자로 할 수 있습니다. 이 경우 구성원 명단 및 그 구성권은 증빙서류(회의록 등)를 제출해야 합니다.

제11조(임차목적물의 명도책임)

① 보증채권자는 보증이행금을 받음과 동시에 주채무자에게 임차목적물을 명도해야 합니다. (일부보증 또는 분양전환의 경우 제외)

② 보증채권자가 제1항의 명도의무를 이행하지 않은 경우 보증채권자는 공사로부터 받은 보증이행금을 공사에 되돌려 주어야 합니다.

법인임대사업자 임대보증금보증약관(사용검사후)

제12조(대위 및 구상)

① 공사가 보증채무를 이행한 경우에는 주채무자에게 구상권을 가지며, 보증채권자가 주채무자에게 가지는 권리를 대위해 가집니다.

② 보증채권자는 지체 없이 제1항의 권리를 보전하거나 행사하는데 필요한 서류를 공사에 제출하고 공사가 요구하는 조치를 취해야 합니다. 공사는 보증채무의 이행 전이라도 서류제출 및 조치를 요구할 수 있습니다.

③ 공사는 보증채권자가 특별한 사유 없이 제2항을 위반한 경우에는 그 위반으로 인하여 취득하지 못한 금액을 보증채권자에게 청구할 수 있습니다.

【구상권】 타인을 대신하여 채무를 변제한 경우 그 타인에게 가지는 상환청구권을 의미합니다. 이하 같습니다.

【대위(代位)】 권리의 주체 또는 적적은 자위에 대신한다는 의미로서 공사가 보증채권자인 분양계약자의 지위를 이어받아 채무자인 주채무자 등에게 권리를 행사함을 말합니다. 이하 같습니다.

제3장 보증채무의 이행과 효력

제13조(보증채무의 성립 및 적임)

① 공사의 보증채무는 보증서발급일에 유효하게 성립하며, 보증채권자가 「주택임대차보호법」에 따라 임대차계약 계시일(계시일이 비명일일인 경우 다른 명일일을 말함)까지 해당 임대주택의 인도와 주민등록(전입신고를 한 때에 주민등록이 된 것으로 봄)을 마치고, 확정 주택임대차계약서(증명경선계약을 포함)상의 확정일자를 갖추어 대항력과 우선변제권을 취보한 때(법원장 경우 경매정세정등기를 마친 때)에 효력이 발생합니다.

② 보증서 발급 이후에 임대인이 변경되거나 임대주택이 분양주택으로 변경된 경우에는 그 변경 승인일 또는 변경 통기일 이후에 납부한 임대보증금에 대하여 보증책임을 부담하지 않습니다. 다만, 사전에 서면으로 공사의 동의를 얻은 경우에는 그렇지 않습니다.

제14조(보증조건의 변경 제한)

① 주채무자 및 보증채권자는 공사로부터 서면 동의를 받지 않고는 보증조건을 변경할 수 없습니다.

② 보증조건의 변경은 공사가 변경사항을 주채무자 및 보증채권자에게 서면으로 알리거나 보증서의 보증조건을 정정하여 재발급한 경우에만 성립합니다.

【보증조건】 보증서의 적한 보증금액, 보증기간, **주채무자**, 임차목적물, **임대보증금**, 당보권 설정금액 및 보증 특기사항 등을 말합니다. 이하 같습니다.

제15조(사기행위에 대한 특조)

① 공사는 주채무자, 보증채권자 또는 대리인이 사기 또는 허위로 임대차계약을 체결하였거나 이를 근거로 보증을 신청한 경우에는 보증을 취소할 수 있으며, 보증채무 이행을 신청한 경우에는 보증채무 이행을 거절합니다.

② 제1항에 따라 보증을 취소하는 경우에는 사기행위와 관련된 제1항의 자는 보증이용에 제한되며 경우에 따라 형사책임을 질 수 있습니다.

제16조(부당이득 반환)

① 공사가 지급한 보증채무 이행금이 이 약관에 따른 보증이행 대상이 아닌 채무로 추후 확인될 경우 보증채권자는 그 해당금액 및 법적조치 비용 등을 공사에 되돌려주어야 합니다.

② 보증채권자가 공사 및 주채무자 등으로부터 이중으로 변제받은 경우 보증채권자는 즉시 공사로부터 받은 금액을 공사에 되돌려 주어야 합니다.

제17조(양도 및 질권설정 등 금지)

① 보증채권자는 공사의 서면 동의 없이는 이 보증상의 권리 또는 보증서를 양도하거나 질권 설정 등 당보로 제공할 수 없으며, 보증 목적 이외의 용도로 사용할 수 없습니다. 이를 위반한 경우 공사는 보증책임을 부담하지 않습니다.

② 제1항에 따른 보증채권의 양도를 공사가 서면 동의한 경우 보증과 관련한 권리와 의무를 모두 양도한 것으로 합니다.

제4장 그 밖의 사항

제18조(보증채무의 이행장소)

보증채무의 이행장소는 공사의 관할 영업부서로 합니다.

제19조(분실 및 도난)

보증채권자는 보증서를 분실·도난 또는 멸실한 경우에는 지체 없이 공사에 신고해야 합니다. 공사는 보증채권자가 그 신고를 하지 않아 입어나는 모든 사고에 대하여 공사는 책임을 부담하지 않습니다.

제20조(관할법원 및 준거법)

보증에 관한 소송은 최고 소재지 법원을 관할법원(단, 공사가 피고가 되는 경우에는 공사의 관할 영업부서 또는 분사 소재지 관할법원으로 함)으로 하되, 보증채권자와 공사 간에 별도의 합의가 있는 경우에는 그에 따르며, 이 약관에서 정하지 않은 사항은 대한민국법률에 따릅니다.

제21조(약관의 해석)

① 공사는 신의성실의 원칙에 따라 공정하게 약관을 해석해야 하며 보증채권자에 따라 다르게 해석하지 않습니다.

② 공사는 약관의 뜻이 명확하지 않은 경우에는 보증채권자에게 유리하게 해석합니다.

③ 공사는 이행하지 않는 채무 등 보증채권자에게 불리하거나 부당을 주는 내용을 확대해석 해석하지 않습니다.

제22조(개인정보보호)

① 공사는 보증의 유지, 관리, 이행은 지급 및 대위권 행사 등을 위해 (신용)정보주체 및 채무자의 동의를 받아 개인(신용)정보를 수집, 이용, 조회 또는 제공할 수 있습니다. 다만, 공사는 「개인정보 보호법」, 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 등 관계 법령이 정하는 바에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 (신용)정보주체 또는 채무자의 동의를 받지 않고 개인(신용)정보를 수집, 이용, 조회 또는 제공할 수 있습니다.

1. 법률에 특별한 규정이 있거나 법령상 의무를 준수하기 위해 불가피한 경우
2. 법원 등에서 정하는 소관 업무의 수행을 위해 불가피한 경우
3. (신용)정보주체와의 계약의 체결 및 이행을 위해 불가피하게 필요한 경우
4. (신용)정보주체 또는 그 법정대리인이 의사표시를 할 수 없는 상태에 있거나 주소불명 등으로 사전 동의를 받을 수 없는 경우로서 명백히 (신용)정보주체 또는 제3자의 급박한 생명, 신체, 재산의 이익을 위해 필요하다고 인정되는 경우
5. 개인정보처리자(신용정보제공·이용자)의 정당한 이익을 달성하기 위해 필요한 경우로서 명백하게 (신용)정보주체의 권리보다 우선하는 경우. 이 경우 개인정보처리자(신용정보제공·이용자)의 정당한 이익과 상당한 관련이 있고 합리적한 범위를 넘지 않은 경우에 한합니다.

② 공사는 보증과 관련된 개인(신용)정보를 안전하게 관리해야 합니다.