

**자립준비청년 기존주택
전세임대 지원 안내**

자립준비청년 기존주택 전세임대 지원 안내

- 『자립준비청년』이란 아동복지법 제16조에 따라 보호대상아동의 연령이 만18세에 달하여 가정위탁 보호조치가 종료(예정자 포함)되거나 아동복지시설에서 퇴소하는 자(예정자 포함) 를 말합니다.
 - 입주대상자로 선정된 자립준비청년이 거주할 주택을 물색하면 GH에서 주택소유자와 전세계약을 체결한 후 재임대하는 제도입니다.
- ※ 관련지침 : 소년소녀가정 등 전세주택 지원업무처리지침, 기존주택전세임대 업무처리지침

□ 자립준비청년의 신청자격

대 상	세부 자격요건
자립준비청년	신청일 현재 본인이 무주택자이면서 「아동복지법」에 따른 가정위탁이 종료되거나 아동복지시설에서 퇴소(퇴소예정자 포함)한지 5년 이내인 자

□ 대상자 임대조건

자립준비청년 대상자의 임대조건은 다음과 같습니다.

- 임대(전세) 보증금 호당 지원한도액 : 1인당 13,000만원 (단, 100%전세주택의 경우임)
 - ※ 보증부 월세 주택의 경우, 3개월치 월세에 해당하는 금액을 임대보증금(본인부담금)외에 추가 부담하셔야 합니다.
 - ※ 보증부 월세 계약의 경우, 임대인에게 대상자가 납부하는 월세 한도액은 60만원 이하입니다.
- 기본 임대조건
 - ① 임대보증금(본인부담금) : 100만원
 - ② 월 임대료 : (GH지원 전세금 - 임대보증금(본인부담금)) x 적용금리 ÷ 12개월
 - ※ 적용금리
 - ① 만 22세 이하 및 보호종료 이전 : 무이자
 - ② 만 22세 초과이며, 전세임대주택에 거주한지 5년 이내 : 50% 감면 (단, 다른 우대금리와 중복적용 불가)
 - ③ ①항, ②항 이외의 경우 : 기존주택 전세임대 대출이율 적용금리 적용

▶ 적용금리

월 임대료 (보증금 지원 규모별)		
4천만원 이하	4천만원 초과 ~ 6천만원이하	6천만원 초과
연 1.0%	연 1.5%	연 2.0%

□ 진행 절차 : 지자체장이 추천대상자로 선정·통보(지자체→GH)한 대상자로 한정 진행



□ 임대조건 산정예시

전세주택

전세주택의 경우 임대보증금(본인부담금) 및 월임대료는 아래 예시와 같이 산정됩니다.

만22세 이하 자립준비청년	임대보증금 1억3,000만원 주택을 임차한 경우 <ul style="list-style-type: none"> 입주자보증금(본인부담금) : 100만원 월임대료(이자액) : 100% 감면 ※ 단, 계약이후 만22세 초과하는 시점부터 50%감면 이율 부과(아래예시)
만22세 초과 보호종료 후 5년이내 자립준비청년	임대보증금 1억3,000만원 주택을 임차한 경우 <ul style="list-style-type: none"> 입주자보증금 : 100만원 월임대료 : $[(GH지원 전세보증금 - 입주자보증금) \times 연 2\% \times 50\% \div 12]$ $= [(1억3,000만원 - 100만원) \times 2\% \times 50\% \div 12] = 107,500원$

보증부월세주택

보증부월세주택의 경우 임대보증금(본인부담금) 및 월임대료는 아래 예시와 같이 산정됩니다.

만22세이하 자립준비청년	임대보증금 1억3,000만원, 월세 30만원 주택을 임차한 경우 <ul style="list-style-type: none"> 입주자보증금 : 190만원(기본 100만원+3개월분 월세 90만원) 월임대료(이자액) : 100% 감면 ※ 단, 계약이후 만22세 초과하는 시점부터 50%감면 이율 부과(아래예시)
만22세 초과 보호종료 후 5년이내 자립준비청년	임대보증금 1억3,000만원, 월세 30만원 주택을 임차한 경우 <ul style="list-style-type: none"> 입주자보증금 : 190만원(기본 100만원+3개월분 월세 90만원) 월임대료 : $[(GH지원 전세보증금 - 입주자보증금) \times 2\% \times 50\% \div 12]$ $= [(1억3,000만원 - 190만원) \times 2\% \times 50\% \div 12] = 106,750원$

□ 계약체결 및 입주안내

지자체장의 추천대상자 선정통보에 따라 입주대상자로 선정된 이후 진행절차는 다음과 같습니다.



01. 입주희망주택 물색

- 경기도 전지역(31개 시·군)내에서 입주대상자는 입주할 주택을 직접 물색하셔야 하며, 이 경우 직 거래는 불가하고 반드시 **공인중개사에 의뢰하여** 주택을 직접 물색하셔야 합니다.
- 입주희망 주택을 찾으시면 공인중개사 요구가 있어도 **가계약 등 법적구속력 있는 행위를 하지 마시고, 공사 담당자 또는 관할지역 법무법인에게 연락하셔서 권리분석 신청절차를 진행요청** 하셔야 합니다.
 - ※ **가계약 체결에 따른 가계약금을 선지불시 해당금액은 어떠한 경우에도 공사는 책임지지 않습니다.**

【지원가능주택】

① **국민주택 규모(전용면적 85㎡) 이하 전세 또는 보증부월세로 계약 가능한 주택.**

※ 여기서 ‘주택’은 단독, 다가구, 연립주택, 아파트 및 주거용 오피스텔을 포함

- ② 오피스텔은 바닥난방이 되고, 별도의 세면·취사시설 및 화장실을 갖추어 주거용으로 이용이 가능 하여야 하며, 전입신고가 가능한 경우에 한함
- ③ 반드시 공인중개사를 통하여 대상 주택을 물색해야 함(직거래 불가)
- ④ 대상주택의 [주택가격의 90%]에서 [부채금액]을 뺀 금액이 희망 전세보증금보다 큰 주택이어야 지원이 가능함

【지원불가주택】

- 입주자 본인 및 후견인의 직계 존·비속이 소유하고 있는 주택, 법인이 소유자인 임대주택
- 근린생활시설(판매시설)로 이용되는 경우.
(예) 1동의 건물 중 지층 매점, 1층 사무실, 2층 주택인 경우 주택인 2층만 가능
- 건물 및 토지가 경매 또는 공매 개시가 된 경우.
- 토지 소유자와 건물 소유자가 다른 경우.
단, 토지와 건물 소유자 모두(공유인 경우 공유자 전원)와 주계약을 체결하는 경우, 건물사용자가 토지사용에 대한 권리(지상권)를 확보한 경우 또는 토지지분을 일부 소유하고 있는 건물의 소유자와 주계약을 체결하는 경우는 가능
- 등기부등본상 압류·가압류·가등기 및 소유권 행사에 제한이 되는 가처분, 예고등기 등이 있는 경우 (권리관계 말소 후 신청 가능)
- 미등기 상태인 경우.
단, 건물이 임대인(집주인) 명의의 등기가 되어있는 택지개발 사업지구 및 구획정리 사업지구는 가능(분양계약서 등만으로는 지원 불가)
- GH 또는 LH 등 공공기관 명의의 국민임대·영구임대·매입임대 등 임대아파트.
- 건축물대장상 위반건축물인 주택 / 전입신고가 불가능한 경우.
- 신탁등기가 되어 소유권 확인이 불분명한 주택의 경우. - 다중주택.
- 기타 경기주택도시공사에서 심사결과 채권확보가 불가능한 경우.

02. 권리분석신청

□ 권리분석은 계약기간 만료 후, 주택의 전세보증금 회수 시, 근저당, 압류 설정 여부 등 전세보증금의 정상적인 회수를 방해할 수 있는 요인들을 계약 전에 미리 확인하여 국가기금으로 대여되는 전세보증금(주택도시기금)의 지원가능 여부를 판단하는 필수 절차입니다.

□ 권리분석 심사기준

- 권리분석 신청 시점을 기준으로 신청 대상주택의 [주택가격의 90%]에서 [부채금액]을 뺀 금액이 희망 전세보증금보다 큰 주택이어야 지원받을 수 있습니다.

※ 권리분석 적합요건 주택 : (주택가격 x 90% - 부채금액) 이 희망 전세보증금 이상인 주택

※ 주택가격 : KB국민은행 일반평균가 시세, 공시된 개별주택가격의 140%

※ 부채금액 : 선순위 임차보증금, 근저당권 등 선순위 채권 합계가액

- ① 권리분석 심사결과는 관할 법무법인에서 공인중개사 또는 입주자에게 별도 통보해 드립니다
- ② 권리분석 심사는 통상적으로 신청일로부터 4~7일(영업일 기준) 정도 소요됩니다.
- ③ 권리분석 전, 공사의 승인없는 임의계약은 금지되며, 이에 따라 발생하는 모든 손해는 공사에서 책임 지지 않음을 유의하시기 바랍니다.

03. 계약체결

□ 권리분석 심사가 완료된 이후 계약체결 절차가 진행되며, 전세임대계약은 공인중개사 사무소를 통하여 체결되어야 합니다. 계약체결 시 공사(위임 법무법인 대행), 임대인(주택소유자) 및 입주대상자가 모두 참석하여야 합니다.

※ 입주대상자와 임대인(주택소유자)간의 직접 계약체결은 불가합니다.

□ 계약체결 시 필요한 서류

- 개인정보 수집·이용 및 제3자 제공동의서, 금융정보 제공동의서, 도장, 주민등록등본, 신분증사본, 계약금 영수증 및 계좌입금확인서

□ 전세계약금 납부

- 전세계약금 납부는 GH 전세임대주택 계약시 입주자가 임대인(주택소유자)에게 임대보증금(본인부담금)을 납부하는 것을 의미합니다. 입주자 본인이 사전에 준비하신 후 계약당일에 임대인(주택소유자)에게 직접 입금하셔야 하며, 전세임대주택 지원종료 또는 계약만료 시 임대인(주택소유자) 또는 GH에서 반환하여 드립니다.

※ GH는 전세보증금 지원한도 범위 내에서 임대보증금(본인부담금)을 제외한 금액을 잔금으로 지원해 드립니다.

※ 임대인이 임대보증금(본인부담금)을 초과한 금액을 계약금으로 요구해도 GH는 지원해 드리기 어려움을 양해하여 주시기 바랍니다.

□ 잔금 입금

- 잔금은 총 전세보증금 중 입주자 부담금을 제외한 금액을 말하며, 잔금(입주자 부담금을 제외한 GH지원금액)은 GH가 계약서 상 잔금일자에 임대인(주택소유자) 명의의 통장으로 계좌이체 합니다.
- 평일에 잔금이 지급될 수 있도록 임대인(주택소유자)와 이사날짜를 협의하여 주시기 바랍니다.
- ※ **입주자(계약자)는 잔금 입금일(입주일) 까지 입주주택에 전입신고**를 하셔야 하며, 이를 증빙하기 위해 **주민등록표등본을 공사 또는 대행 법무법인에 팩스 등으로 송부**하여야 합니다.
- ※ 잔금 입금시간은 GH 및 금융기관의 사정에 따라 달라질 수 있으므로, GH담당자에게 직접 문의하여 주시기 바랍니다.

□ 계약기간

- ① 최초 임대기간은 2년이고, 재계약은 2년 단위로 총 3회까지 가능하여 **최장 8년까지 계약이 가능합니다.**
- ② 만 20세를 초과한 입주자에 대한 재계약 여부는 주택소유여부 등 지원자격 유지 확인을 거친 후 가능합니다
- ③ 계약기간 만료 후에도 전세주택 지원을 희망하는 경우에는 『기존주택 전세임대 업무처리지침』에 따른 자격요건을 충족한 이후 추가 재계약이 가능합니다.

□ 입주안내

① 추가지원 사항

자립준비청년 대상자에 대해서는 입주시 아래의 추가지원이 가능합니다.

○ 중개수수료 지원

- 법정수수료 기준 최대 39만원 지원 (임대조건에 따라 다름)
 - ※ 일반과세자의 경우 부가가치세를 포함한 금액으로 지원한도 산정
- 지원한도를 초과한 중개수수료는 입주자가 부담하셔야 합니다.
- 거주기간 6개월 내 이주하여 발생하는 중개수수료는 지원불가 합니다.

○ 도배장판비용 지원

- 전체 지원기간 중 1회에 한하여 도배장판 비용을 최대 60만원(부가가치세 포함) 금액 내 에서 지원 가능합니다.
- 지원한도를 초과한 도배장판비용은 입주자가 부담하셔야 합니다.
 - ※ 도배장판비용 지원관련 세부절차는 관할 법무법인에게 사전에 문의하시면 되겠습니다.

□ 관련 문의

- 자립준비청년 전세지원 신청 및 접수 : 해당 지자체 주민센터
- GH 자립준비청년 전세지원 관련 문의 : GH주거복지처 전세임대1부 ☎ (031) 220-3235
 - ※ 계약체결 시점부터는 공사 담당자가 별도지정이 됩니다.