

2020년도 매입임대주택 매입공고(2차)

인천도시공사에서 저소득 시민의 주거복지향상을 위해 다가구, 다세대 주택 등을 매입합니다.

1. 매입신청 대상주택

- 건축법시행령에 의한 다가구주택, 다세대주택(전용면적 85㎡ 이하) 중 사업목적에 적합한 주택(2019.01.01 이후 사용승인 받은 주택 우선매입 검토)
- 동별 일괄매입을 원칙으로 하며, 연립주택, 다세대주택의 경우 동당 최소 8호 이상 신청가능
- 공사에서 제시하는 매입 기준 등에 적합한 건축완료, 건축예정 주택
- 주택 외부 마감재는 석재 또는 벽돌 마감
- 주택 유형별 주택매입 조건(엘리베이터 적용건물 우대)

유형	입지조건 및 지역	세대별 면적 등	설치시설*
공모형	- 건축예정 주택 - 가설계도면 심의 후 결정 - 선정주택 사전 매입확약	- 전용 60㎡ 이하 - 다세대, 도시형 등	- 커뮤니티(근생) 공간 - 외부 디자인 특화 인센티브 부여
기존형	- 사용승인 완료 주택 - 매입신청서류 접수	- 전용 85㎡ 이하 - 다세대, 도시형 등	-
신혼Ⅰ·Ⅱ형	- 사용승인 완료 주택 - 역세권 및 교통편리 - 초·중·고등학교 주변	- 전용 85㎡ 이하 - 다세대, 도시형 등	무인택배함 설치 우대
청년형	- 대학가 주변 등 - 역세권 및 교통편리	- 전용 50㎡ 이하 - 다중·다가구주택 - 주거용 오피스텔 등	커뮤니티 공간 (회의실, 공부방 등)

※ 건축기준은 주택설계 및 시공 유의사항 참고

※ 설치시설은 대상주택으로 선정 후 공사와 별도 협의

- 공모형, 신혼Ⅱ형, 청년형 주택을 신청하는 경우 공사 매입심의회 결과에 따라 선정되며, 심의 과정에서 세대수, 전용면적, 설치시설 등이 변경될 수 있음.
- 위 매입주택의 경우 공사 매입절차에 따라 매매이행약정금을 매매(예정)금액의 50%까지 선 지급할 수 있음.

※ 매입신청 불가주택

- 동당 8가구 미만 주택 등 (호별 신청 불가)
- 근린생활시설 및 지하(반지하) 포함 주택
(단, 근린생활시설 및 지하부분을 폐쇄하는 조건일 경우 문의바람)
- 2014.12.31 이전 사용승인된 주택
- 도시정비사업(주택재개발, 주거환경개선, 주택재건축, 도시환경정비 등) 구역 및 재정비촉진지구 등 개발예정지역 내의 주택
- 불법 증·개축되어 원상회복이 불가능한 주택
- 전용면적 14㎡ 미만 세대를 포함한 주택
- 맹지 및 타인 토지 점유주택
- 진입도로 확보불가 또는 진입도로가 사도(私道)인 주택
- 도시가스 및 상하수도 미설치 주택
- 세대내 전용화장실 및 보일러실, 세탁공간 확보 불가 주택
- 공사 직원(배우자 포함) 직계 존·비속 소유 주택 매입 불가

2. 매입가격 : 2개 공인감정평가기관의 감정평가 금액의 산술평균 가격

3. 매입대상지역 및 매입물량

대상지역(물건소재지)	매입예정 물량	문의전화
인천광역시 관내 (구월, 간석, 만수, 주안동의 경우 보유 물량이 많아 제한적 매입)	194호	032) 260-5122 032) 260-5127

4. 신청접수기간 : 2020. 08. 10.(월) ~ 2020. 11. 30.(월)

5. 신청방법

- 신청장소에 방문접수(09시~18시) 또는 우편접수(인터넷 접수 불가)

※ 주소 : 인천시 남동구 인주대로 914번길 42(만수동 1090번지)
인천도시공사 별관1층 주거복지팀 매입담당자 앞

6. 매입대상 주택의 선정

- 신청접수된 주택에 대한 서류심사 및 현장실태조사 등을 거쳐 우리 공사 매입기준에 의거 매입대상주택을 선정

※ 매입기준 : 생활편의성 등 입지여건, 건물노후 정도 등 주택의 상태,
토지형상 등 대지의 상태, 채권채무관계 등

- 우선매입(집중매입)지역 선정(별첨1 참조)

7. 신청서류

- ① 주택매입 신청서 및 매입주택 임차인 현황표(공사소정양식에 의함)
※ 신청서 양식은 공사 홈페이지 또는 신청 장소에 비치
- ② 토지대장 1부, 건물 및 토지 등기부등본 각 1부 (열람용 가능)
- ③ 설계도면(배치도, 각 층별 평면도, 입면도, 단면도, 기계, 전기, 구조설계 등) 일체를(A4 1부, A3 1부, CD 2부) 제출해야 하며, **건축 예정 주택**의 경우 배치도, 층별 평면도, 입면도, 단면도만 제출 가능하나 1층 바닥높이, 각 층의 반자높이, 슬래브·내벽·외벽 두께, 설계강도 등은 표기해야 한다.
- ④ 건축물대장(표제부, 전유부) 및 건축물 현황도(층별, 호별)
- ⑤ 개인정보 제공 및 이용 동의서
- ⑥ 주택 소유자 신분증 사본(주민등록증, 운전면허증, 여권 등)
※ 제출서류는 반환하지 않음
※ 대리인 신청시는 위임장(붙임4) 및 위임용 인감증명서 각 1부, 수임인 신분증

8. 공모형 주택 매입(건설 예정주택, 청년주택, 신혼부부II 포함)

- 건축 예정 (건축허가 승인 전 건축 예정인 주택 등)
- 매입절차
 - ① 신청서류 접수 : 건축 예정주택 등 매입신청서 제출
 - ② 현장 실태조사 및 MP회의
 - (매입심의 전) 사전협의(MP회의) 3회, (매입심의 후) 허가 전 , 착공 전 각 1회 공사와 도면검토(보완사항 적용 등) 과정 이행
 - 설계도면 협의시 인천도시공사 요구사항(설계수정 및 「주택설계 및 시공 유의사항」 등)을 수용하지 않을 경우 매입이 불가합니다)
 - ③ 인천도시공사 매입심의위원회 매입심의 : 매입 대상주택 결정
 - ④ 매입심의 통과된 주택은 설계도면 검토(2회) 후 매매이행약정체결
 - ⑤ 단계별 현장점검
 - 단계별 주요공정 품질점검 및 기술지도
 - 최상층 골조공사 완료시 매매이행약정금(매입예정금액의 50%) 지급
 - 사용승인(준공) 후 대상주택 품질점검 실시
 - ⑥ 감정평가 후 매매계약 체결
 - 매매계약 체결, 소유권 이전(품질점검시 보완사항 처리 필수)

○ 유의사항

- 건축예정 주택(공모형)의 매입신청은 토지계약 등 토지매입이 전제된 주택을 접수신청 해야 함.(토지계약 관련하여 확인 자료를 요청할 수 있으며, 응하지 않을 경우 매입대상에서 제외 될 수 있음)
 - 매입대상으로 결정된 주택 등의 건축주는 건축허가 설계도면에 따라 건축하여야 하며, 시공자는 관련법에 의한 적법한 건설업자 이어야 합니다.
 - 건축예정으로 신청하는 모든 주택의 경우 입주민 편의를 위한 커뮤니티 공간을 설치하여야 한다.
 - 건축주는 인천도시공사의 건축공정별(단계별 품질점검) 점검에 적극 협조하여야 합니다.
 - 매도자는 골조완료시 매매이행약정금(매입예정금액의 50%)을 지급 받기 위해 해당 토지에 인천도시공사를 1순위로 하는 근저당 (지급금액의 120%) 및 지상권 설정과 이행지급보증보험에 가입 하여야 하며, 설정비용과 보험가입비용은 매도자 부담으로 한다.
- 매도자의 세금체납, 대상토지에 설정된 근저당 설정액 규모 등에 따라 매매이행약정 체결 및 이행약정금 지급이 불가할 수 있음.
- 단계별 품질점검은 매매이행약정 체결시 안내하며,
- 건축예정주택 등으로 매입심의가 통과한 주택의 경우, 건축주는 인천도시공사와 설계도면 협의 및 매매이행약정 체결 후 단계별 점검을 요청·이행하여야 하며, 단계별 점검 미이행 시 매매이행 약정이 해제 또는 해지 될 수 있습니다.

8. 매매협의

- 매입대상주택의 소유자가 우리 공사에서 제시하는 매입가격(감정 평가 금액), 매입조건 및 계약 관련사항 등에 대해 동의하는 경우 매매계약 체결

9. 기타사항

- 매입절차 : 서류심사 ⇨ 현장조사 ⇨매입심의 ⇨ 감정평가 ⇨ 매매협의
⇨ 계약체결 ⇨ 계약금 지급 및 소유권 이전 ⇨ 잔금지급
- 매도인은 매입신청 이후 계약체결을 거쳐 잔금수령시까지 선량한
관리자로서의 의무를 다하여야 하고 이전등기와 무관하게 잔금수령
시까지 목적물에 대한 위험을 부담합니다.
- 기존임차인은 잔여 임대차계약기간 동안 계속 거주할 수 있습니다.
- 매매계약시 임대보증금 등에 관하여 기존임차인의 확인을 받아야 합니다.
- 매매계약 체결 직후 소유권이전등기를 진행하고, 기존임차인의 임대
보증금과 공사에서 인수하는 채무가 있을 경우 해당 채무금액 및 소유자가
부담해야 할 제세공과금 등은 매매대금에서 공제합니다.
- 신축주택(사용승인일 2년 이내 주택)은 하자보증보험증권징구 또는
소정 금액을 지급유예합니다.
- 주택소유자는 매입대상주택 선정에 필요한 주택 현장실태조사와
감정평가에 적극 협조하여야 합니다.
- 인접토지경계가 불명확하여 분쟁의 우려가 있는 주택 등은 필요시
우리공사에서 경계복원측량 등을 요청할 수 있으며, 이 경우 매도
신청인 비용부담, 현장안내 등 적극 협조하여야 합니다.
- 우리공사 매입기준에 부적합한 주택은 매입하지 않습니다.
- 재매입 신청의 경우 기 감정평가일로부터 1년 이내인 경우,
기 평가금액으로 협의합니다.
- 그 밖의 사항은 담당자에게 문의하시기 바랍니다.

2020. 08.

별첨1

매입임대 대상사업 현황 (5개)

① 만부마을(2017년 뉴딜공모 당선, 일반근린형)



② 화수마을(2017년 뉴딜공모 당선, 우리동네살리기형)



③ 용현동 비룡공감(2019년 뉴딜공모 당선, 일반근린형)



④ 동인천 1구역 일원 활성화지역(2030 도시재생전략계획 신규, 2019. 12월)



⑤ 제물포역 일원 활성화지역(2030 도시재생전략계획 신규, 2019. 12월)



⑥ 구월시장 배후지 재생지역(구월4동 일원)

