

다가구, 다세대 주택 매입 공고

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

1. 매입신청 대상주택

- 건축법시행령에 의한 다가구주택, 다세대주택(전용면적 85㎡ 이하) 중 사업목적에 적합한 주택(2015.01.01 이후 사용승인 받은 주택 우선매입)
- 동별 일괄매입을 원칙으로 하되 아파트의 경우 1세대도 신청가능하며, 연립주택, 다세대주택의 경우 동당 최소 5호 이상 신청가능
- 공사에서 제시하는 매입 기준 등에 적합한 건축완료, 건축 중(예정) 주택
- 주택 외부 마감재는 석재 또는 벽돌 마감 (드라이비트, 파벽돌 제외)

※ 다세대주택 매입신청 가능여부 호별 사례

건물전체 신청 (매입신청 가능)		호별 신청 (매입신청 불가)		5호 이상 신청 (인천공사와 별도 협의)	
401호	402호	401호	402호	401호	402호
301호	302호	301호	302호	301호	302호
201호	202호	201호	202호	201호	202호
101호	102호	101호	102호	101호	102호

○ 주택 유형별 주택매입 조건

유형	입지조건 및 지역	세대별 면적 등	설치시설*
청년주택	- 역세권 및 교통편리 - 대학가 주변 등	- 전용 50㎡ 이하 - 주거용 오피스텔 등	커뮤니티 공간 (회의실, 공부방 등)
공모(건설)형 주택	- 건축중 또는 예정주택 - 가설계도면 심의 후 결정 - 선정주택 사전 매입확약	- 전용 60㎡ 이하 - 다세대, 도시형 등	- 커뮤니티 공간 - 외부 디자인 특화 인센티브 부여
기존주택	- 사용승인 완료 주택 - 매입신청서류 접수	- 전용 85㎡ 이하 - 다세대, 도시형 등	-

※ 건축기준은 주택설계 및 시공 유의사항 참고

※ 설치시설은 대상주택으로 선정 후 공사와 별도 협의

- 청년주택, 공모형 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 5가구 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)	매입물량	문의전화
인천광역시 관내	250호	032) 260-5122 032) 260-5127

4. 신청접수기간 : 2019. 03. 04.(월) ~ 연중(매입물량 달성시까지)

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

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. 공모(건축)형 주택 매입(건설중 또는 예정주택, 청년주택 포함)

- 건축 중(건축허가 승인을 받고 건축 중인 주택 등)
- 건축 예정 (건축허가 승인 전 건축 예정인 주택 등)
- 매입절차

- ① 신청서류 접수 : 건축중(예정) 주택 등 매입신청서 제출
- ② 현장 실태조사 및 감정평가
- ③ 인천도시공사 매입심의위원회 매입심의 : 매입 대상주택 결정
- ④ 매입심의 통과된 주택은 설계도면 검토 후 매매이행약정체결

→ 설계도면 협의시 인천도시공사 요구사항(설계수정 및 「주택설계 및 시공 유의사항」 등)을 수용하지 않을 경우 매입이 불가합니다)

- ⑤ 주택건축 및 매매계약 체결
 - 단계별 주요공정 품질점검 및 기술지도
 - 최상층 골조공사 완료시 매매이행약정금(매입예정금액의 50%) 지급
 - 사용승인(준공) 후 대상주택 품질점검 실시
 - 매매계약 체결, 소유권 이전(품질점검시 보완사항 처리 필수)

○ 유의사항

- 건축중(예정) 주택의 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 입주인 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 매입심의회가 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(공인 감정평가기관에서 감정평가한 금액), 매입조건 및 계약 관련사항 등에 대해 동의하는 경우 매매계약 체결

9. 기타사항

- 매입절차 : 서류심사 ⇒ 실태조사 ⇒ 매입대상 선정 ⇒ 감정평가 ⇒ 매매협의 ⇒ 계약체결 ⇒ 계약금 지급 및 소유권 이전 ⇒ 잔금지급
- 매도인은 매입신청 이후 계약체결을 거쳐 잔금수령시까지 선량한 관리자로서의 의무를 다하여야 하고 이전등기와 무관하게 잔금수령시까지 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 임대보증금과 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 매도신청인 비용부담, 현장안내 등 적극 협조하여야 합니다.
- 우리공사 매입기준에 부적합한 주택은 매입계획물량에 미달하더라도 매입하지 않습니다.
- 재매입 신청의 경우 기 감정평가일로부터 1년 이내인 경우, 기 평가금으로 협의합니다.
- 그 밖의 사항은 담당자에게 문의하시기 바랍니다.

2019. 03.