

2024년도 민간협력형 공공매입주택(신축매입약정) 매입 공고

제주특별자치도개발공사에서는 도민의 주거복지향상을 위해 민간사업자의 건축예정주택*을 아래와 같이 매입하고자 합니다.

*건축예정주택 : 건축을 계획하고 있는 건축허가, 사업계획승인 전 주택

< 민간협력형 공공매입주택 (신축매입약정주택) >

민간사업자의 건축예정주택을 공사가 제시한 매입기준에 의해 계획하여 사전약정을 체결하고 준공 후 공사가 매입하여 임대주택으로 공급

1 신청접수

1. 신청접수 기간 : '24.1.8.(월) ~ '24.2.23.(금)

[평일 10:00~17:00 (점심시간 12:00~13:00 제외 / 토, 일, 공휴일 제외)]

2. 신청방법 : 방문 및 우편접수

[접수처 : 제주시 첨단로 330, C동 1층 주거복지팀]

- (등기)우편 접수는 '24.2.23일 소인분까지 인정
- 방문접수는 매입담당자와 사전 통화 후 방문하여 주시기 바랍니다.

(☎ 문의처 : 064-780-3595, 3808)

3. 신청서류 [p16. (붙임1) 신청서식 및 구비서류, p17. (붙임2) 단계별 제출서류 참고]

- 모든서류는 공고일 이후 발급분에 한하며 제출된 서류는 반환하지 않음

2 매입대상주택

1. 매입대상지역 : 제주시·서귀포시 원도심 13개동

- 제주시 9개동 (일도 1·2동, 이도 1·2동, 삼도 1·2동, 용담 1·2동, 건입동)
- 서귀포시 4개동 (송산동, 천지동, 정방동, 중앙동)

2 매입호수 및 금액

구분	매입호수	매입상한금액	비고
일반형	45호	165백만원/호	(예) 1동이 일반형 10호인 경우 : 1,650백만원 이하 1동이 일반형 5호, 다자녀형 5호인 경우 : 2,050백만원 이하
다자녀형	45호	245백만원/호	
커뮤니티실	3호	400백만원/호	-

- ※ 수량은 예정수량으로 매입상황 및 예산 등을 고려하여 변경될 수 있으며, **매입상한금액**은 부가가치세 등을 포함한 금액입니다.
- ※ **호당 매입상한금액 범위 내에서 매입을 실시**하며, 실제 매입가격은 상한선보다 낮을 수 있습니다.
- ※ **탁상감정 및 1차 감정평가금액이 호당 매입상한금액을 초과하는 경우** 매입대상에서 제외되며, 매입상한금액으로 매매협의를 할 경우 매입가능합니다.

3. 매입대상주택

○ 유형별 매입기준을 충족하는 건축예정(건축허가 또는 사업계획승인 전) 주택

매입유형	전용면적 기준	방 개수	주택유형
일반형	전용 14~85㎡ 이하	1개 이상	다가구, 공동주택(아파트, 연립, 다세대), 도시형 생활주택, 주거용 오피스텔
다자녀형	전용 40~85㎡ 이하	2개 이상	

- ※ 방 1개 이상은 주방(거실)과 독립된 실로 계획하여야 함
- ※ (입주유형혼합) 한 건물에 서로 다른 입주유형이 혼합될 경우, 입주 유형별 서로 간섭되지 않는 선에서 계획 가능
- ※ (권장면적) 입주자의 편의성 및 수요를 고려하여 가급적 여유있게 면적 설계 권장

■ 사업참여자간 공정한 기회제공 및 매도 편중현상 방지를 위해 동일 매입신청인의 '24년 민간협력형 공공매입주택 주택 매입 선정은 해당년도 2건으로 제한합니다.

4. 매입대상 주택기준

주택의 설계 및 시공, 마감재 기준 등은 별첨된 **[붙임2. 민간협력형 공공매입주택 계획설계·시공가이드라인 및 마감재 기준]**을 적용합니다.

- 매입임대주택은 건물 동별 일괄매입을 원칙으로 함
- 승강기는 필수로 설치하되 장애인용 엘리베이터 설치를 권장함
- 법정 주차대수를 설치하되 자주식 주차장으로 계획하여야 함
 - ※ 기계식 주차장(리프트포함) 설계 시 매입대상주택에서 제외
- 공사가 제시하는 민간협력형 공공매입주택 계획설계·시공가이드라인 및 마감재 기준을 적용하고, 인허가조건, 현장여건 등에 따라 변경되는 경우 JPDC와 협의하여 결정하여야 함.
- 가급적 서비스면적을 포함하여 설계하여야 하며, 평면계획 시 기본 가구 등 표시하고 설치 규격을 준수.
- 커뮤니티실 설치기준
 - 커뮤니티실의 용도는 제1·2종 근린생활시설로 하며, 세부용도 등은 공사와 협의하여 정하여야 함
 - 커뮤니티실 내부 및 이용시설 확인이 가능하도록 투명창호 등을 활용하여 최대한 개방감 확보
 - 지상 1층 설치를 원칙으로 하되 주택규모 및 입지여건 등을 감안하여 1층 외 계획도 가능(단, 지하층 불가하며 내부설치비품 협의하여야 함)
 - 매입을 결정하는 경우 공사가 정한 상한 가격 범위 내에서 매입 가능

4. 매입우대사항

- 커뮤니티실을 계획하는 경우
- 세대당 1대 이상 주차계획을 한 경우

5. 매입대상 제외 주택

심사에 통과하였더라도 아래 대상에 해당하는 경우, 부적격 대상으로 매입 대상에서 제외되오니 반드시 확인하시기 바랍니다.

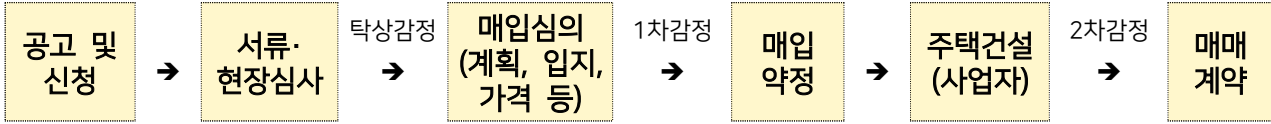
- ① 재정비촉진지구, 정비구역, 공공주택지구, 택지개발예정지구 등 개발이 예

정된 지역(지구) 내의 주택

- ② 국토교통부 공고 「최저주거기준」에 미달하는 경우
- ③ 전기, 가스, 수도 공급이 불가하고 각 세대별 계량기 설치가 불가한 경우
- ④ 직선거리(가장 가까운 대지경계선 기준) 500m 이내에 군부대 사격장·화장장과 위험물시설로 지정된 시설, 집단화된 위락시설 등 위험 또는 혐오 시설이 있는 지역인 경우
- ⑤ 맹지 또는 타인 소유의 담장 등 시설물에 의해 부속토지가 점유된 경우 (반대경우도 해당, 점유해소 가능한 객관적 증빙자료 제출 시 매입 가능)
- ⑥ 주택 진입도로 확보불가 및 진입도로가 사도인 경우(다만, 진입도로가 사도인 경우 무상귀속 또는 기부채납 계획을 조건으로 조건부 매입신청 가능)
- ⑦ 지하(반지하 포함) 세대가 있는 경우
- ⑧ 불법건축물 및 법률상 제한사유(건축법 위반, 압류, 가압류, 경매개시 등)가 있는 주택(다만, 불법 및 법률상 제한사유를 치유하고 구조상 문제가 없는 경우 매입가능)
- ⑨ 건축허가, 사업계획승인 완료 또는 착공하고 있는 건축 중인 주택
- ⑩ 세대 내 전용화장실, 보일러실 및 세탁공간 확보가 불가능한 경우
- ⑪ 탁상감정평가 또는 1차 감정평가 금액이 호당 매입상한금액을 초과하는 주택 (단, 매입상한금액 내 매각에 동의하는 경우 가능)
- ⑫ 매입신청 접수시점을 기준으로 「건축법」에 의한 건축허가, 「주택법」에 의한 주택건설사업계획승인 등이 완료되었거나 착공된 주택
- ⑬ 건축물의 외벽(필로티 구조의 외기에 면하는 천장 및 벽체를 포함) 마감재료(단열재, 마감재 등)가 준불연재 또는 불연재 성능을 만족하지 않는 경우
- ⑭ 공사 계획설계·시공 가이드라인 등 매입기준에 부적합한 경우
- ⑮ 기타 공사 매입심의위원회에서 매입이 곤란하다고 판단한 경우
- ⑯ 매입신청인이 前·現 공사직원본인 및 배우자, 직계존·비속 및 배우자의 직계존·비속으로 생계를 함께하는 경우, 제주특별자치도 소속 공무원 본인인 경우(단, 前 공사직원 및 그 가족이 매도하는 주택은 퇴직일로부터 2년간 매입을 제한)

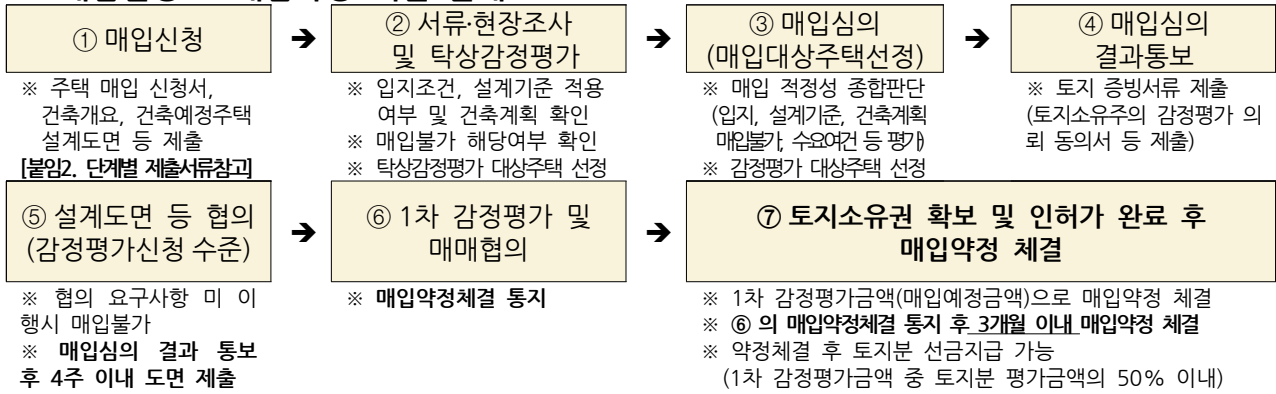
3 매입절차

1. 매입약정 절차

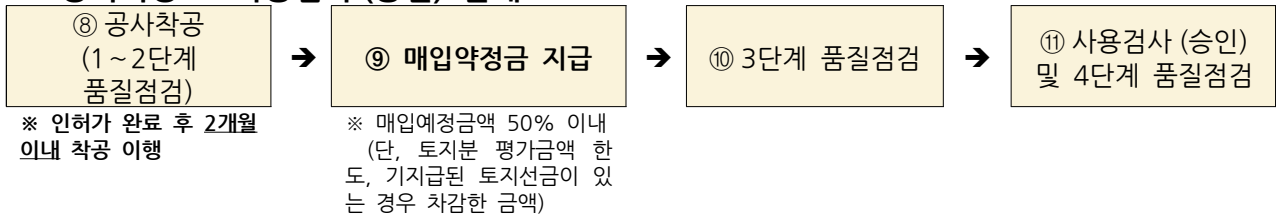


2. 세부 프로세스

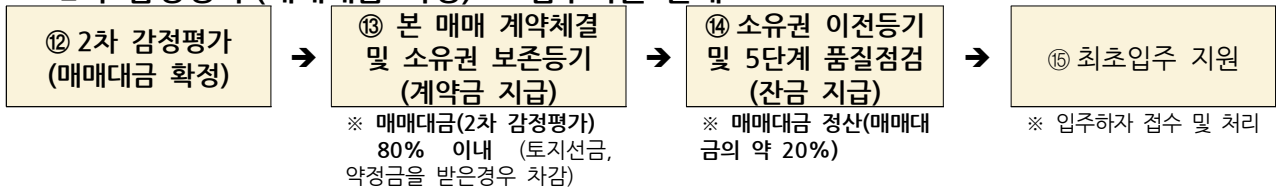
▶ 매입신청 ~ 매입약정 체결 단계



▶ 공사착공 ~ 사용검사 (승인) 단계



▶ 2차 감정평가 (매매대금 확정) ~ 입주지원 단계



3. 매입대상주택 선정

- 공사에서 제시한 매입기준 등에 적합한 주택 중 서류심사 및 현장조사, 매입심의를 통해 (1) 입지여건 및 생활편의성 등 (2) 계획적정성 및 품질 등 (3) 탁상감정평가 금액 등을 종합고려하여 1차 감정평가 대상주택을 선정
- 1차 감정평가 후 가격 적정성을 검토하여 최종 매입여부 결정

※ **재심의 관련 유의사항**

1. 심의에 따라 매입 결정된 주택의 건축계획이 인허가 등의 사유 또는 심의 조건사항 이행 등 공사 요청에 의해 설계 변경되는 경우 아래의 어느 하나에 해당하는 것은 재심의 절차 진행

1. 당초 사업부지에 일부필지가 추가 또는 제외되는 경우
2. 세대수 또는 세대 전용면적의 합계가 10% 이상 증감하는 경우
3. 전체 연면적이 10% 이상 증감하는 경우
4. 주차계획, 코어위치, 주동계획 등이 변경되는 경우

- 다만, 변경사항에 대해 공사가 동의한 경우 또는 공사의 요청에 의해 설계변경되는 경우 재심의절차 생략 가능

- 1차 감정평가가 완료된 경우 종전에 평가했던 2개 감정평가법인이 감정평가를 재 실시하며 감정평가에 대한 보수는 주택의 건축계획이 인허가 등의 사유로 변경되는 경우는 매입신청인, 공사의 요청에 의해 변경되는 경우 공사가 부담한다.

2. 매입약정 체결 이후에도 1의 각 호와 같은 변경사항이 발생할 경우 동일하게 처리하고 변경 약정을 체결한다.

4. 매입대금 결정

○ 감정평가기관은 공사가 감정평가협회에서 추천받아 2개의 감정평가법인 선정

○ (제1차 감정평가) 매입예정금액은 추천받은 2개의 감정평가법인이 각각 감정 평가한 금액의 산술평균 금액으로 결정하고 매입약정 체결

※ 탁상감정평가 또는 1차 감정평가 금액이 호당 매입상한금액을 초과하는 경우 매입선정 제외되며, 매입상한가로 협의하는 경우 매입선정 가능

○ (제2차 감정평가) 최종매매가격은 사용승인 (또는 사용검사) 후 1차 감정평가를 수행한 2개의 감정평가법인이 평가한 금액의 산술평균금액으로 결정

○ (매입예정금액의 성격) 매입약정서 상 매입예정금액은 확정된 매매금액이며,
- 불가피한 설계변경에 따른 세대수·전용면적의 변경, 실내인테리어 및 마감재의 시공 품질수준을 반영하고, 시장상황 변화에 따른 급격한 가격변동 위험을 상호 분담하고자 사용승인 후 2차 감정평가를 시행.

- 이 경우 매입예정금액을 기준으로 가격상승요인은 +10%까지, 하락요인은 -10%까

지를 가격변동의 상하한 기준으로 하는 것에 이의가 없는 경우 약정 체결함.

※ 예) 매입예정가격이 100억인 경우 상승상한 110억원, 하락하한 90억원

5. 매입약정 체결

- 매입약정체결 통지를 받은 신청자가 공사에서 제시하는 매입예정가격(1차 감정평가), 매입조건 및 계약 관련사항 등에 대해 동의하는 경우 매입약정을 체결하고, **준공 후에 본 매매계약을 체결.**
- 매입약정체결 통지된 경우에도 매입약정 체결 전까지 사업시행자 및 시공자의 신용도, 재무상태 및 시공능력, 세금체납여부, 기존 근저당 설정규모 등에 따라 약정체결이 불가할 수 있음
- **매입약정 체결 전 매입신청인은 토지소유권을 완전히 확보**하여야 하며, 토지상 압류 등 각종 권리관계가 정리되어야 함. **[토지주와 매입신청인(건축주) 일치]**
- **매입약정 체결 요청 통지 후 3개월 이내에 약정을 체결**해야 하며, 기간 내 매입약정을 체결하지 않는 경우 익일부터 통지 효력은 자동 상실됨
- 토지소유권 확보 전, 토지매매계약서와 계약금 입금증 제출 시 매입약정체결은 가능하나, 약정체결 후 3개월 이내 토지소유권 확보 및 건축허가 등을 완료해야 함. 토지소유권 미확보, 건축허가 미완료 시 계약이 해지되며, 위약금이 부과됨
- 위 기간 중 매입신청인과 공사 양자간 약정체결한 후 토지신탁계약하는 경우 신탁사를 포함하여 3자간 변경약정을 체결함.
- 최종매입금액은 매입예정금액을 기준으로 가격상승은 +10%까지 가격하락은 -10%까지를 상하한으로 하는 것에 이의가 없는 경우 약정체결 함.
- 매입약정 체결 후 공사에서 통지하는 기간 내 주택건설 공사 착공이 완료되지 않을 경우, 또한 당초 계획일정 대비 공사와 협의 없이 (지연에 따른 공사 협의 필요) 사용승인이 지연되는 경우 공사는 약정 해제 또는 해지할 수 있음
- 매입약정 체결 후 단순변심, 약정서상 해제사유로 약정을 해제하는 경우 위약금이 부과됨

※ 약정해제 위약금

- ▶ (약정금 지급받은 경우) 지급받은 약정금액(선금포함)의 10%
- ▶ (약정금 지급받지 않은 경우) 감정평가수수료 및 수수료의 10%

6. 매입가격 및 매매계약 체결

○ (매입가격) 사용승인(또는 사용검사) 및 4단계 품질점검 완료 후 제1차 감정평가를 수행한 2개의 감정평가법인이 평가한 금액의 산술평균금액으로 최종 매입가격을 결정

- ※ 우리공사는 4단계 품질점검 시 시공 품질평가를 시행하고, 그 결과를 감정평가법인에게 참고용으로 제공할 예정
- ※ 주거용 오피스텔 및 근린생활시설의 경우 매입가격(약정금액 포함)에 부가가치세 등 포함된 가격임

○ (매매계약) 소유권보존등기 완료 후 60일 이내에 매매계약 체결

- ※ 매입신청인은 공사에서 제시하는 매입가격, 매입조건 및 계약 관련사항 등에 대해 동의하는 경우 매매계약 체결

7. 매매대금 지급

○ (토지분 선금) 약정체결 후 매입신청인 신청 시

- 한 도 : 제1차 감정평가금액 중 토지분 평가금액의 50% 내
- 채권확보 : 지급과 동시에 해당 토지에 1순위 근저당권(지급액의 120%) 및 지상권을 설정(설정비용 매도자 부담)

※ 매입신청인은 공사에서 지급한 선금을 담보하기 위해 제주특별자치도개발공사를 1순위로 하는 근저당(지급금액의 120%) 및 지상권 설정을 하여야 함.(공사가 지정한 법무사가 근저당 설정 등 제반업무를 수행하되 관련수수료 및 설정비용은 매입신청인 부담으로 함)

※ 후순위 근저당 설정은 불가하며, 담보신탁의 경우 공사 단독 1순위 우선수익권 설정

※ 매도자의 세금체납, 대상토지에 설정된 근저당 설정액 규모 등에 따라 매입약정 체결 및 매입약정금 지급이 불가할 수 있음

○ (매입약정금) 골조공사 완료 및 2단계 품질점검 완료 후

- 한 도 : 제1차 감정평가금액의 50% (단, 토지분 평가금액 한도로서 지급된 토지선금이 있는 경우 이를 차감한 차액)

- 채권확보 : 토지에 1순위 근저당권(지급액의 120%) 및 지상권 설정, 계약 이행을 위한 **이행지급 보증보험[보증금액 : 2억5천만원, 보증기간 : 약정금 청구일~매매계약체결(예정)일]** 가입

※ 매입신청인은 공사에서 지급한 매입약정금을 담보하기 위해 제주특별자치도개발공사를 1순위로 하는 근저당(지급금액의 120%) 및 지상권 설정을 하여야 하며, 후순위 근저당은 설정 불가하며 담보신탁의 경우 공사 단독 1순위 우선수익권 설정

※ 사업중단으로 인한 위험을 해소하기 위해 이행지급보증보험에 가입하여야 함(공사가 지정한 법무사가 근저당 설정 등 제반업무를 수행하되 관련수수료 및 설정비용과 보험가입비용은 매입신청인 부담으로 함)

- **(매매계약금)** 사용승인 및 공사의 4단계 점검을 득하고 소유권보존등기 완료 후 매매계약을 체결하면 **2차 감정평가금액의 80%**(선금 및 매입약정금을 지급받은 경우 이를 차감)를 매매계약의 계약금으로 지급

- **(매매잔금)** 소유권이전등기 및 5단계 품질점검 완료 후 2차 감정평가금액 중 그 동안 지급받은 모든 대금과 유예금이 있는 경우 이를 제외하고 지급함

〈지급 예시〉

매매대금	토지분 선금	매입약정금	매매계약금	잔금
(1차감정평가금액) 10억 - 토지 6억, 건물4억 (2차감정평가금액) 11억 *10% 증액 가정 - 토지6.6억, 건물4.4억	- 1차 토지분 감정 평가금액의 50% - 3억 지급	- 1차 감정평가금액의 50% - 토지분선금 차감 - 2억 지급	- 2차 감정평가금액의 80% - 선금, 약정금 차감 - 3.8억 지급	- 나머지지급 - 2.2억 지급

8. 단계별 품질점검

- 단계별 주요공정 품질점검 및 기술지도를 시행하며, 매입신청인은 원활한 대금지급 및 점검일정을 고려하여 약정체결 후 **1~5단계 품질점검별 점검 가능일을 7일 전** 까지 공사로 통지하고 일정을 협의하여야 하며,
- 공사는 품질점검에 따라 매입신청인에게 일정한 조치를 요구할 수 있으며 매입신청인은 **14일 이내에 이행조치**를 하고 그 결과를 통보하여야 함.
- 또한 공사는 상기 내용과는 별도로 주택에 대한 공정별 이행과정을 불시에 점검할 수 있고 매입신청인은 이에 적극 협조하여야 함.

〈품질점검단계 및 시기〉

구분	1단계	2단계	3단계	4단계	5단계
공사단계	기초공사	골조공사	마감공사	준 공	잔금지급
점검내용	철근배근 완료	최상층 슬라브 철근배근 완료	방수·단열공사 및 바닥소음 완충재 완료, 마감공사 필요 시	사용승인(검사) 완료 후 일주일 내외	4단계 지적사항 확인
중점점검 분야	배치의 적정성 및 설계도서 이행 확인	설계도서 이행 및 골조품질 상태 확인	방수·단열 공사 등 설계도서 이행 확인	마감품질상태 및 사용승인 이행확인 (시운전, 각종 준공필증, 전기, 가스, 통신, 정확조, E/V 등)	

○ **검사 미요청으로 공사의 단계 점검 미행시 매입약정 해제 또는 해지될 수 있음.**

○ 공사가 제시하는 점검기준을 충족하여야 하며 골조공사 점검시 1층~최상층 골조공사 층별 감리 품질점검 확인서를 제출하여야 함,

※ 현장여건 등을 고려하여 수시 품질점검을 추진할 수 있음 (필요시 동영상 촬영요구)

※ 설계·시공조건 이행 자가체크리스트 등 필요한 서류를 요구할 수 있으며 관련 서류 미제출 및 지적사항이 조치 되지 않거나 법적인 하자가 개선되지 아니한 건축 물에 대해서는 약정이 해지 또는 해제될 수 있으며 매입이 불가함.

4 기타사항

○ **(토지확보)** 매입신청 단계에서는 토지의 소유권 취득여부와 상관없이 신청 가능.(단, 토지 미확보 시 토지소유주의 감정평가 의뢰 동의서 등 약정매입 추진에 대한 확인 자료를 요청할 수 있으며, 응하지 않을경우 매입대상에서 제외될 수 있음)

○ **(청탁금지)** 매입신청자 또는 대리인 등이 「청탁금지법」 제5조에 해당하는 부정 청탁행위를 하는 경우, 공사의 심의를 거쳐 제재확정일 즉시 매입약정 (매매계약 포함)을 해제하고, 청탁행위자 및 소속 법인이 매도하는 주택(대리인의 경우는 대리 신청한 주택)은 제재일로부터 10년간 매입을 제한함.

○ **(직원 등 소유주택 매입제한)** 매입신청인 본인 및 본인의 직계 존·비속, 배우자 및 배우자의 직계 존·비속이 前·現 공사직원 (임원포함)에 해당하는 경우 신청주택을 매입대상으로 선정 불가함에 따라, 매입신청 시 [서식1-4]주택매입 제외 약약을 제출해야 함.

○ **(협력의무)** 매입신청자는 대상주택 선정 전후에 필요한 현장실태조사, 감정

평가, 현장시설물 점검 및 공사 품질점검반의 주요 공사단계 확인(점검), 수시 기동점검 등에 적극 협조하여야 함.

○ **(명의변경)** 매입신청서 상 명의와 다른 제3자로의 사업권 양도 등은 원칙적으로 금지(법인 대표자가 변경되는 경우 포함) 및 미준수 시 매입약정 미체결 및 기 체결한 매입약정 및 매매계약을 해제할 수 있으니, 최초 신청 시 명의에 신중하시기 바라며, 다만 아래의 경우에 한해 약정체결 전까지 매입신청인 변경을 허용함.

- ① 매입신청인 개인이 신청접수 당시 관계자(법인 등기부상 확인 가능한 임원 등)로 등록된 법인의 명의로 변경하는 경우
- ② 매입신청 법인이 신청접수 당시 법인 관계자로 등록된 자를 법인 대표자로 변경 하는 경우
- ③ 매입신청인 개인을 대표자로 하여 설립한 법인으로 명의를 변경할 경우
- 다만, 약정체결 이후라 하더라도 아래의 경우에는 증빙자료를 제출할 경우 공사 동의하에 명의변경을 허용할 수 있음
 - (1) 부도, 파산, 회생절차 개시 등 불가피한 경우
 - (2) 사업비 조달을 목적으로 하는 대출 등 금융상품 신청을 위해 법인 관계자에서 해당 법인으로 매입신청인의 변경이 필요한 경우.(명의변경 법인이 당초 매입신청인이 등록한 관계자에 해당하는 경우에 한하며, 법인 관계자라 함은 해당 법인의 등기임원 또는 재직 직원 등으로 객관적으로 관련성을 입증할 수 있는 자료를 제출하여야 함)
 - (3) 사업비 조달을 목적으로 하는 SPC, PFV 등 특수목적법인을 설립하여 해당 법인으로 매입신청인의 변경이 필요한 경우

※ 명의 양수자는 양도자의 기존 감정평가금액 및 기존 양도자가 수인한 공사의 매입 관련 절차 등 일체 권리의무를 포괄적으로 승계해야 함.

○ **(적법 시공자)** 건축허가 설계도면에 의해 건축하여야 하며, 시공자는 건설산업기본법 제41조(건설공사 시공자의 제한)에 의한 적법한 건설업자로서 적법 시공업자 여부를 확인할 수 있는 건설업 등록증, 시공참여 기술자현황, 공사 지명원 등 관련 확인 자료를 매입약정 체결 시 제출하여야 하며, 공사는 시공능력을 감안하여 시공사 교체를 요청할 수 있음.

- **(품질점검)** 매입신청자는 공사의 단계별 품질점검에 적극 협조해야 하며, 매입 신청자의 사유로 인해 단계 점검 미행 시 매입약정 해제 또는 해지될 수 있음.
- **(하자담보책임)**
 - ① 공동주택(다세대·연립·아파트), 도시형생활주택, 주거용 오피스텔의 하자 담보책임은 공동주택관리법 시행령을 따르며, 매입신청인은 하자보수보증금 지급을 보장하는 보증에 가입하여야 함. 다만, 보증보험 가입이 불가 또는 기간 및 금액이 기준에 미달하는 경우에는 해당 금액에 대해 공동주택관리법 시행령에서 정하는 기간 동안 현금예치 하여야 함.
 - ② 다가구주택의 하자담보책임은 주택법 등 관련법을 따르며, 매입신청인은 하자보수보증금 지급을 보장하는 보증에 가입하여야 함. 다만, 보증보험 가입이 불가 또는 기간 및 금액이 기준에 미달하는 경우에는 **건물매입가격의 3%(보증기간 3년)** 또는 미달하는 해당 금액을 현금예치 하여야 함.
 - ③ ①·② 에 부속된 근린생활시설을 매도하는 경우, 하자담보책임 및 방법은 근린생활시설이 부속된 해당 주택의 기준을 따름.
- **(시설물 관리)** 해당 주택 등의 관리는 공사가 별도 선정한 위탁관리업체가 수행할 예정이므로, 매입신청인이 임의로 주택관리업체 선정 등 주택관리와 관련된 용역계약 체결을 금지하며, 이를 위반할 경우 약정을 해제할 수 있음
- **(하자처리 및 입주지원)** 매입신청자는 준공 이전에 발생한 하자는 공사에 주택 인계 전 모두 처리하여야 하며, 인수인계 이후 최초 입주전까지 공가기간에 주택의 하자예방에 협조해야 하고, 또한 **입주지정기간 종료일 이후 3개월까지 발생한 하자에 대해야 처리하여야 함.**
- **(민원처리)**
 - ① 매입신청자는 건축과정에서 발생하는 임금체불 및 인접주택 등과의 분쟁 등 각종 민원에 대해 해결하여야 하며, 민원해결이 지연되는 경우 대금 지급 등 후속 절차 진행은 민원해결 완료 전까지 지연될 수 있음.
 - ② 매입신청자는 소유권이전등기 이전에 발생한 민원에 대해 해결하여야 하며 매입신청한 물건의 부속시설을 타인 소유의 대지 내에 설치할 수 없음.

- **(건본주택 설치 및 입주지원)** 마감자재 수준의 확인을 위해 현장 내 건본주택 설치를 요청할 수 있고, 최초 입주시 원활한 입주지원을 위해 시설관리 인력의 일정기간(입주지정기간 내) 상주를 요청할 수 있음.
- **(약정의 해제·해지)** 매매계약 전에 해당주택에 대하여 단계별 점검을 실시하고 약정시 제출한 도면과 현장 시공상태 상이(주요자재 상이 포함) 및 구조적 하자 등 부적합 사항 발견 시 매매계약을 체결하지 않을 수 있으며, 매매계약 체결 후라도 부적합 사항 발견 시 매매계약을 해제 또는 해지할 수 있음.
- **(사업관리)** 토지소유권 확보 전, 토지매매계약서(계약금 입금증 포함) 제출하여 매입약정 체결하는 경우 약정체결 후 3개월 이내 토지소유권 확보 및 인허가(건축허가 또는 주택건설사업승인) 완료, 인허가 완료 후 2개월 이내 착공 등을 이행하여야 하며, 이행이 지체될 경우 공사는 조속한 사업추진을 최고(催告)할 수 있으며, 최고에도 불구하고 이행하지 않을 경우 매입약정을 해제할 수 있음.
- **(사권설정금지)** 매입신청자는 매매계약체결 후에는 당해 주택 및 토지에 대하여 권리관계의 변동을 수반하는 일체의 채권, 채무 설정행위 등을 할 수 없음.
- **(재신청 제한)**
 - ① 특별한 사유 없이 약정체결 기한 내에 약정을 체결하지 않을 경우 해당 주택에 대해서는 약정체결 기한 다음 날로부터 1년간 신청접수를 제한할 수 있으며,
 - ② 매도인의 귀책사유로 매입약정 또는 매매계약이 해제된 주택에 대해서는 약정(매매계약) 해제일로부터 1년간 신청접수를 제한함.(단, 이때 건축계획·매입신청인 등의 변경이 있는 경우 신청접수를 허용할 수 있으나 가격변동이 수반되지 않는 단순 매입신청인 변경 등의 경우 1년 이내 재평가 불가)
- **(대지합필)** 대지가 다수의 필지로 구성된 경우, 공사 요청 시 매입약정 체결 전까지 합필을 완료하여야 함.
- **(측 량)** 공사착공 전 측량결과를 제출해야 하며, 인접토지경계가 불명확하여 분쟁의 우려가 있는 경우에는 공사에서 경계복원측량 등을 요청할 수 있으며, 매

입신청인의 비용부담, 현장안내 등 적극 협조하여야 함.

- **(도면제출)** 매입신청자는 건축예정인 주택에 대해 건축허가 신청 전, 공사에 건축허가 예정 도면을 제출하여 공사 의견을 반영하여야 하며, 건축허가를 득할 시 3일 이내 공사에 건축허가 도면을 제출하여야 함.
※ 단계별 제출도면 목록은 공사에서 별도 제안 예정.
- 준공시 공사에서 주택명칭(브랜드) 제안하는 경우 건축물관리대장, 건물등기부에 명칭 등재 및 외부 CI 설치 등에 협조하여야 함.
- 관리형 토지신탁을 이용하여 사업자금을 확보할 경우 매입약정 체결, 매입약정금 신청, 매매계약 체결 등 일체의 절차에서 공사가 지정한 법무사에서 매입신청자가 제출한 신탁계약서, 신탁원부 등 신탁계약 관련 서류와 권리 관계를 검토하며, 검토 결과 매입 추진이 불가능하다고 판단되는 경우에는 매입심의위원회의 매입결정에도 불구하고 매입하지 않을 수 있음.
- 민간임대사업자가 의무임대기간 중에 주택을 양도하는 경우 공사는 임대사업을 승계할 수 없으며, 그로 인해 감면세액이 추징될 수 있고 양도소득세 감면 또한 불가하니 자세한 사항은 해당 지방자치단체 및 국세청에서 확인 후 신청하시기 바랍니다.
- 매입신청인은 본 사업추진 등 매입신청인 사유로 인하여 취득세 중과 등이 발생 될 수 있으니 반드시 사전에 관계법령을 참고하시기 바라며, 자세한 사항은 관계기관에 문의하시기 바랍니다.
- 매입신청과 관련하여 발생한 설계비, 서류발급비용, 부동산중개업소의 중개 수수료 등은 공사에서 지급하지 않으므로 매입신청자가 부담하여야 함.
- 매도인은 매입신청 이후 매입약정 계약체결을 거쳐 잔금수령시까지 선량한 관리자로서의 의무를 다하여야 하고 이전등기와 무관하게 잔금수령 시까지 목적물에 대한 위험을 부담해야 함.
- 감정평가액이 공사의 예산대비 높다고 판단되거나, 매입심의에서 매입이 곤란하다고 판단되는 주택 등은 매입이 제외될 수 있음.

- 매입임대주택 설계/시공 및 마감자재 기준 미적용 사항 존재 시 1차감정평가 이후 시행하는 도면검토를 통해 도면 수정 요청이 발생할 수 있으므로 설계 시 관련기준을 준수하여야 함. **(미적용 사항 존재 시 공사착공 이후에도 도면 수정을 요청할 수 있음)**
- 매입대상지역 및 매입규모, 매입대상 주택, 매입대상 주택기준, 접수기간 등 상기 공고문에 기재된 내용은 공사 매입여건에 따라 공고기간 중 정정 또는 취소될 수 있습니다.

■ 부조리 신고 및 상담 안내

- 우리공사에서는 주택 매입과 관련하여 청탁 등 부정한 행위를 근절하고자 국민여러분의 신고를 받고 있습니다.
- 공사 홈페이지 (윤리&준법경영 → 부패·공익신고) 또는 전화(☎064-780-3119)를 통해 신고가 가능합니다.

2023. 12. .

제주특별자치도개발공사 사장

붙임1

신청서식 및 구비서류 목록

※ 신청서류 작성은 소정양식으로 작성하고 순서에 의하여 제출하여 주시기 바랍니다.

필수 작성서식		비고
〈서식1-1〉 민간협력형 공공매입주택 매입 신청서		
〈서식1-2〉 개인정보 수집·이용 및 제3자 제공 동의서 - (대리인 신청 시) 매입신청인, 대리인 전부 제출 - (매입신청인과 토지소유주 다를 경우) 매입대상주택 선정 시 토지소유주 추가 제출		
〈서식1-3〉 청렴이행각서 - (대리인 신청 시) 매입신청인, 대리인 전부 제출 - (매입신청인과 토지소유주 다를 경우) 매입대상주택 선정 시 토지소유주 추가 제출		
〈서식1-4〉 주택매도제외 확약서 - (매입신청인과 토지소유주 다를 경우) 매입대상주택 선정 시 토지소유주 추가 제출		
〈서식2-1〉 계획설계·시공 가이드라인 매도인 셀프체크리스트		
해당시	〈서식1-5〉 주택매입신청 위임장 - 위임자(매입신청인) 신분증 사본, 인감증명서 1부 제출 - 수임자 신분증 사본 제출	
	〈서식1-6〉 토지소유주의 감정평가 의뢰 동의서 - 매입신청인과 토지소유주 다를 경우, 1차 감정평가 실시 전까지 제출	
필수 구비서류		비고
설계도면 제본 A4, A3 각 1부 및 CAD, PDF 파일 메일제출 - 메일 : 매입담당자(kme0701@jpdco.co.kr)		
토지대장, 토지등기사항증명서, 토지이용계획 확인원 각 1부		
토지가 신탁된 경우 신탁원부 사본 1부		
해당시	토지매매계약서 사본	

붙임2

단계별 제출서류

제출단계	내 용																											
가. 매입신청	1. 건축 설계도면 가. 도면표지, 도면목록표 나. 위치도, 도시계획사항, 지적도, 주위현황도, 대지사진 다. 설계개요, 층별개요, 타입별 면적개요, 세대별 면적산출표 ※ 세대별 면적산출표 제출 시 아래의 표를 사용하고 전용·공용·발코니 면적 등을 표기하고 안목치수 기준으로 산출식을 기재할 것																											
	<table><tr><th rowspan="2">주택 타입</th><th rowspan="2">호수</th><th rowspan="2">전용 면적</th><th colspan="2">공용면적</th><th rowspan="2">공급 면적</th><th colspan="3">기타공용</th><th rowspan="2">계약 면적</th><th rowspan="2">서비스면적 (발코니확장)</th></tr><tr><th>벽 체 공용</th><th>코 아 공용</th><th>주민공동 시설</th><th>기계실/ 전기실</th><th>주차장</th></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>	주택 타입	호수	전용 면적	공용면적		공급 면적	기타공용			계약 면적	서비스면적 (발코니확장)	벽 체 공용	코 아 공용	주민공동 시설	기계실/ 전기실	주차장											
	주택 타입				호수	전용 면적		공용면적		공급 면적			기타공용			계약 면적	서비스면적 (발코니확장)											
		벽 체 공용	코 아 공용	주민공동 시설			기계실/ 전기실	주차장																				
라. 건물배치도, 대지 종·횡 단면도, 주차계획도 마. 층별 평면도, 입면도, 단면도 바. 오·우수 계획도 사. 단위세대 평면도(세대내 가전·가구 배치 표시)																												
	<table><tr><th colspan="2">[공통] 설계도서 작성 시 유의사항</th></tr><tr><td colspan="2">1. 주요치수정보 명시 : 대지 레벨 계획(출입구 및 단차 부위 등 포함), 대지 경계부 위 레벨, 전면도로 폭원, 1층 및 진입층 바닥높이, 각층 층고 및 반자높이, 슬라 브·내벽·외벽두께 등</td></tr><tr><td colspan="2">2. 설계개요에 세대별 면적(확장면적 별도표기), 커뮤니티시설, 경비실 면적 별도표기</td></tr><tr><td colspan="2">3. 발코니 확장이 있는 경우 평면도에 발코니 확장선 표기</td></tr><tr><td colspan="2">4. 단열방식(외단열/내단열) 표기</td></tr><tr><td colspan="2">5. 도면의 가독성을 해치지 않는 범위에서 가급적 북향이 상단부분에 위치하도록 작성</td></tr><tr><td colspan="2">6. 설계도서에 건축사사무소 이름 및 담당자 연락처 명기</td></tr><tr><td colspan="2">7. 매입신청하는 물건이 2개동 이상으로 동별 필지가 분할된 물건인 경우, 매입신청 하는 2개동 이상의 물건 전체를 확인할 수 있는 배치도 또는 조감도, 입면도 제출</td></tr></table>	[공통] 설계도서 작성 시 유의사항		1. 주요치수정보 명시 : 대지 레벨 계획(출입구 및 단차 부위 등 포함), 대지 경계부 위 레벨, 전면도로 폭원, 1층 및 진입층 바닥높이, 각층 층고 및 반자높이, 슬라 브·내벽·외벽두께 등		2. 설계개요에 세대별 면적(확장면적 별도표기), 커뮤니티시설, 경비실 면적 별도표기		3. 발코니 확장이 있는 경우 평면도에 발코니 확장선 표기		4. 단열방식(외단열/내단열) 표기		5. 도면의 가독성을 해치지 않는 범위에서 가급적 북향이 상단부분에 위치하도록 작성		6. 설계도서에 건축사사무소 이름 및 담당자 연락처 명기		7. 매입신청하는 물건이 2개동 이상으로 동별 필지가 분할된 물건인 경우, 매입신청 하는 2개동 이상의 물건 전체를 확인할 수 있는 배치도 또는 조감도, 입면도 제출												
[공통] 설계도서 작성 시 유의사항																												
1. 주요치수정보 명시 : 대지 레벨 계획(출입구 및 단차 부위 등 포함), 대지 경계부 위 레벨, 전면도로 폭원, 1층 및 진입층 바닥높이, 각층 층고 및 반자높이, 슬라 브·내벽·외벽두께 등																												
2. 설계개요에 세대별 면적(확장면적 별도표기), 커뮤니티시설, 경비실 면적 별도표기																												
3. 발코니 확장이 있는 경우 평면도에 발코니 확장선 표기																												
4. 단열방식(외단열/내단열) 표기																												
5. 도면의 가독성을 해치지 않는 범위에서 가급적 북향이 상단부분에 위치하도록 작성																												
6. 설계도서에 건축사사무소 이름 및 담당자 연락처 명기																												
7. 매입신청하는 물건이 2개동 이상으로 동별 필지가 분할된 물건인 경우, 매입신청 하는 2개동 이상의 물건 전체를 확인할 수 있는 배치도 또는 조감도, 입면도 제출																												
나. 설계도면협의	1. 건축, 구조, 기계/기계소방, 전기 등 공종별 도면 - [붙임3] 설계도면 협의/건축허가 단계 제출도면을 참고하시어 인허가 수준의 도면을 제출하여 주시기 바랍니다.																											
다. 매입약정체결	1. 매입약정 체결도서 - 인허가 완료 도서(전 공종) - 약정체결 후 토지 확보 및 인허가 진행 시, 인허가 신청 수준의 도서를 제출하고 완료 후 완료도서로 변경제출 ※ 제출형식 : 제본 1부 및 파일(CAD 및 PDF 제출)																											

라. 품질 점검	1단계 점검	1. 착공신고필증 및 착공도면 파일 제출(CAD 및 PDF 제출) 2. 경계복원측량 성과 3. 안전관리계획서 4. 품질관리계획서 5. 구조안전확인서 6. 지내력시험 결과, 지반조사보고서 7. 철근 원산지 및 KS인증 여부 8. 단계별 감리체크리스트 사본(감리사 확인필)
	2단계 점검	1. (2단계 점검 전 제출) [서식2-1]주요 마감자재 목록 및 제안서 2. 레미콘송장(샘플 1부) 3. [서식2-2]층별 감리체크리스트 사본(감리사 확인필) 4. 단열재 시험성적서(3단계 시공 전) 5. 층간소음 방지 성능관련 성적서 - 「주택법」 적용건축물 : 바닥충격음 차단구조 인정서, 사용(예정)완충재 자재 시험성적서 - 「건축법」 적용건축물 : 사용(예정)완충재 자재 시험성적서
	3단계 점검	1. 단계별 감리체크리스트 사본(감리사 확인필) 2. 외부 마감재료(단열재 및 마감재) 준불연성능 시험성적서 3. 세대현관문 결로방지성능 시험성적서
	4단계 점검	1. [서식2-3]시설물 사전점검 결과표(4단계 점검 전 시공자 작성) 2. 사용승인서 3. 지적현황측량 성과도 4. 준공도면(A4 출력본 건축·전기·기계·통신 제본 각 2부, CAD 및 PDF 제출) 5. CCTV(저장장치, 카메라) 자재 사양서 6. 환기장치 및 펌프류 성능테스트 성적서 7. [서식2-2]층별 감리체크리스트 사본(감리사 확인필) 8. [서식2-4]준공사진 9. (해당시)녹색건축, 건축물 에너지효율등급, 신재생에너지등급 인증서 등 10. 주요 사용자재 목록
마. 매매계약 시		1. 건축물대장 및 건축물 등기사항증명서 2. 감리완료보고서 3. [서식2-4]준공사진

※ 상황에 따라 추가 서류를 요구할 수 있으니 참고하시기 바랍니다.

※ 자재시험성적서는 1년 이내 품질검사전문기관에서 발급받은 시험성적서에 한함.(KS제품 제외)

붙임3

설계도면 협의/건축허가 단계 제출도면

공종	도면작성 목록	
건축	도면표지	조경계획도
	도면 목록표	우·오수 계획도
	위치도 및 주변현황도	실내외 재료 마감표
	지적도 및 현장사진	평면도(층별 평면도, 단위세대 평면도)
	설계개요	입면도(칼라 4면)
	세대별, 층별 면적표	단면도(중·횡주단면, 계단)
	세대별, 층별 면적산출도면	창호평면도, 일람표
	배치도	단열계획평면도
	대지 중·횡단면도	부위별상세도
	주차계획도(차량 및 보행자 보행계획도 포함)	화장실상세도 · 잡상세도
구조	구조안전 및 내진설계 확인서	내진설계 상세도(기둥, 보)
	도면 목록표	개구부 보강상세(슬라브, 벽체)
	구조일반사항	(ELEV.PIT 및 MAT)기초 단차부 상세
	층별 구조평면도	외벽 벽돌마감 받침(Bond Beam) 구조상세도(해당 시)
	부재 배근도(슬라브, 계단, 옹벽, 보, 기둥 등)	투시형난간 설치상세도 및 구조안전성검토의견서
기계 / 기계 소방	도면 목록표	환기배관 평면도
	장비/위생기구일람표	냉방(에어컨)배관 평면도 및 실외기 위치도
	난방배관 평면도	옥외 가스배관 평면도
	옥외 급수배관 평면도	가스배관 평면도
	급수배관 계통도	소화배관 계통도 및 평면도
	급수, 급탕배관 평면도	전열교환기 상세도(해당 시)
	옥외 오·배수배관 평면도	승강기 평면도
	오·배수배관 계통도	빗물이용시설 계통도 및 평면도
	오·배수배관 평면도	자동제어 평면도
전기	도면 목록표	조명기구 상세도
	단지배치도	전열설비 평면도
	전기범례 및 주기사항	전열설비 상세도
	분전반결선도	접지설비 평면도
	전력간선 설비 계통도	접지설비 계통도
	전력간선 설비 배치도	태양광 발전설비 배치도
	전등설비 평면도	태양광 설비 평면도
정보 통신	도면 목록표	정보통신 설비 상세도
	정보통신범례 및 주기사항	CCTV 설비 계통도 및 상세도
	정보통신 간선 설비 계통도	CCTV 설비 평면도
	TV 간선 설비 계통도	원격검침설비 계통도 및 상세도
	비디오폰 설비 계통도	원격검침설비 배치도
	정보통신 설비 배치도	원격검침설비 평면도
	정보통신 설비 평면도	
전기 소방	도면 목록표	소방간선 설비 평면도
	소방범례 및 주기사항	소방설비 상세도
	소방간선 설비 계통도	