

2024년도 민간협력형 공공매입주택(신축매입약정) 매입 사전공고

※ 상기 공고문은 사업시행 및 매입절차 등에 대한 사전 공고이며 실제 접수일정 및 매입기준 등 세부내용은 12월 중 공고 예정이니 참고하시기 바랍니다.

제주특별자치도개발공사에서는 도민 주거복지향상을 위한 공공임대주택의 지속적인 공급을 위하여 건축예정주택*을 아래와 같이 매입하고자 합니다.

*건축예정주택 : 건설을 계획하고 있는 건축허가, 사업계획승인 전 주택

< 민간협력형 공공매입주택 (신축매입약정주택) >

민간사업자의 건설예정주택을 공사가 제시한 매입기준에 의해 계획하고 인허가 후 사전약정을 체결, 준공 후 공사가 매입하여 임대주택으로 공급

1. 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
다자녀형	45호	245백만원/호	1동이 일반형 5호, 다자녀형 5호인 경우 : 2,050백만원 이하

※ 호당 매입상한금액 범위 내에서 매입을 실시하며, 탁상감정 또는 1차 감정평가 금액이 호당 매입상한금액을 초과하는 경우 매입대상에서 제외

3. 매입대상주택

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

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

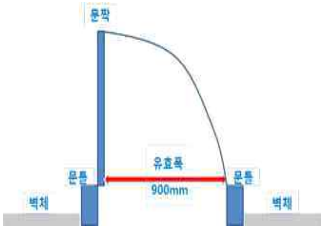
4. 매입대상 주택기준

계획설계·시공 기준, 마감재 기준 등 매입주택 세부사항은 본 공고 시 확인할 수 있습니다.

○ 매입임대주택은 건물 동별 일괄매입을 원칙으로 함

○ 주요 건축설계 지침

- 승강기는 필수로 설치한다.
- 설계 및 시공 시 공사가 제시하는 계획설계·시공 가이드라인에 따른 기준을 적용하여야 한다.
- 가급적 서비스면적을 포함하여 설계하여야 하며, 평면 계획 시 기본 가구 등 표시하고 설치 규격을 준수한다.
- 공사가 제시한 마감재 가이드라인 기준 이상을 반영한다.
- 계단 통행 시 방해가 되지 않도록 계단참의 현관 설치 시 이격거리와 개폐 방향을 고려한다.
- 중복도의 경우 현관문의 배치를 엇갈리게 하여 복도통행에 지장이 없도록 하고 세대 간의 프라이버시도 향상한다.
- 세대현관문의 유효폭 900mm 이상(개방시 실 유효폭), 발코니 문은 유효폭 710mm 이상으로 계획한다.

설계 예시	유형별 유효폭 설계 기준
	<p>세대 현관문 : 유효폭 900mm 이상 계획 발코니문 : 유효폭 710mm 이상 계획 * 문짝 및 문짝 개폐각도에 따라 유효폭 추가 감소발생예방</p>

- 공용공간은 환기와 채광이 양호하도록 계획하며, 긴 중복도 등의 경우 복도 양 끝에 창을 설치하여 맞통풍이 가능하게 한다.
- 세대 내의 욕실 및 다용도실 등은 PD공간을 주방가구는 PD공간 및 AD 공간을 확보하여 계획에 반영한다. (다가구, 다세대 등 일조권 제한에 의해 발생하는 상층부 단위세대에서 횡배관이 발생하지 않도록 유의)
- 일조권 제한에 의해 발생하는 베란다는 각 세대의 프라이버시를 감안하여 가벽 등으로 구획을 설정한다.
- 실외기는 건물의 옥상 또는 실 외부에 별도 설치 공간을 마련하여야 하며, 세대 내 계획 시 실외기실을 별도로 구획한다.
- 주방가구는 개수대-조리대-가열대로 계획한다. (좌우무관)
- 계획설계 시 빌트인 생활용품의 배치 및 설치여부를 포함하여 단위세대 평면도를 제출하고 빌트인가전, 가구 등은 공사기준에 해당하는 마감재를 적용한다. ((예) 에어컨 2.3KW 이하, 2등급 ↑, 실별 설치)
- 6층 이상 주택은 내단열을 원칙으로 한다.
- 외단열 주택의 경우 공사기준에 따라 외벽마감재와 관계없이 단열재를 포함한 모든 마감재료에 대해 준불연 성능 이상의 적용하여야 한다.
- 또한, 외단열 계획 시 해당 건축물에 계획된 단열재에 대해 공인기관에서 1년 이내 발행한 KS 시험성적서를 반드시 제출하여야 한다.

시험항목	시험방법	시험체 시험기준		
열방출량시험	KS F ISO 5660-1	가로*세로 100*100	두께	단열재 50mm 이하 : 실제제품두께
				단열재 50mm 초과 : 50mm
가스유해성시험	KS F 2271	가로*세로 220*220	두께	단열재 50mm 이하 : 실제제품두께
				단열재 50mm 초과 : 50mm

- 입주민이 공동 이용할 수 있는 커뮤니티시설 마련을 권장하고 계획에 반영한다.
- 필로티 층 주차는 차량 진출입 및 탑승이 원활하도록 계획한다.
- 외부로 면한 단위세대 단변의 길이는 최소 3m 이상으로 계획한다.

○ 커뮤니티실 설치기준

- 면적 : 세대당 1㎡ 이상 계획하고 설계 시 구체적으로 표기
- 상업용이 아닌 입주자와 지역주민을 위한 공공시설 목적으로 사용
- 커뮤니티실의 용도는 제1·2종 근린생활시설로 하며, 세부용도 등은 공사와 협의하여 정해야 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(내부설치비품 협의, 지하층 불가)
- 매입을 결정하는 경우 공사가 정한 상한 가격 범위 내에서 매입 가능

4. 매입우대사항

- 우리공사가 제시한 기준 이상의 커뮤니티시설(상가) 설치를 계획하는 경우
- 2개 동 이상의 다가구, 다세대, 연립을 단지형으로 통합계획하고 주민쉼터 용 조경시설(벤치, 파고라, 주민운동시설 등)을 설치하는 경우
- 법정 주차대수 이상의 주차대수를 확보하는 경우

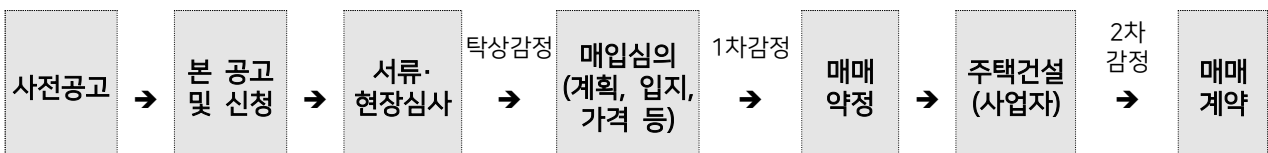
5. 매입대상 제외 주택

- ① 개발예정지역(정비구역, 재정비촉진지구, 공공주택지구, 택지개발예정지구 등)인 경우
- 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 집단화된 위락시설, 등 위험 또는 혐오시설이 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 매도신청 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 승강기가 설치되지 않은 주택
- ⑩ 기계식주차장(리프트포함) 적용 및 설계한 경우
- ⑪ 세대 내 전용화장실, 보일러실 및 세탁공간 확보가 불가능한 경우
- ⑫ 탁상감정평가 또는 1차 감정평가 금액이 호당 매입상한금액을 초과하는 주택 (단, 매입상한금액 내 매각에 동의하는 경우 매입 가능)
- ⑬ 매입신청 접수시점을 기준으로 「건축법」에 의한 건축허가, 「주택법」에 의한 주택건설사업계획승인 등이 완료되었거나 착공된 주택
- ⑭ 건축물의 외벽(필로티 구조의 외기에 면하는 천장 및 벽체를 포함) 마감재료(단열재, 마감재 등)가 준불연재 또는 불연재 성능을 만족하지 않는 경우
- ⑮ 공사 계획설계·시공 가이드라인 등 매입기준에 부적합한 경우
- ⑯ 기타 공사 매입심의위원회에서 매입이 곤란하다고 판단한 경우
- ⑰ 매입신청인이 공사직원 본인 또는 직원가족*인 경우, 제주특별자치도 소속 공무원 본인인 경우(*배우자, 직원 본인의 직계존비속 및 배우자의 직계존비속으로 생계를 같이하는 경우)

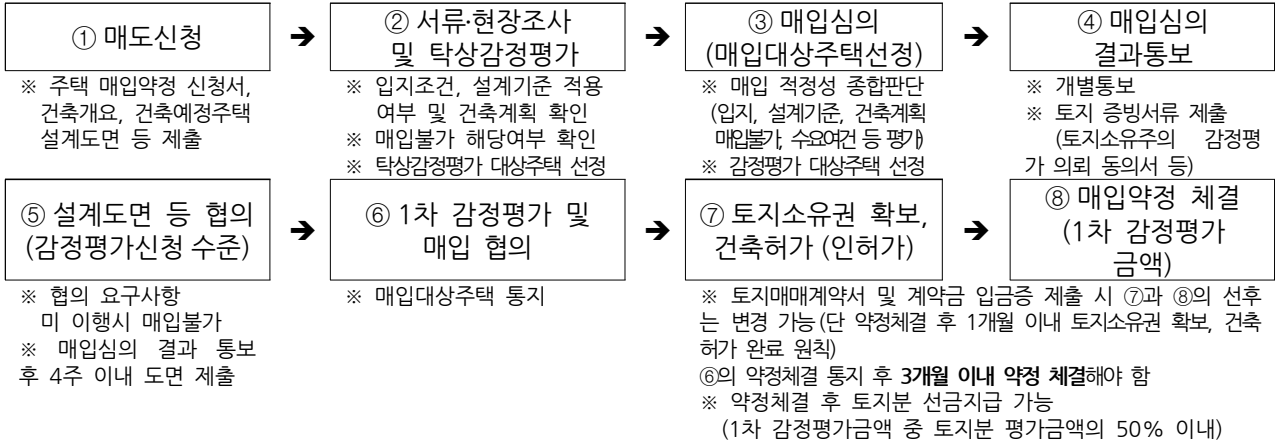
2. 매입절차

1. 매입약정 절차

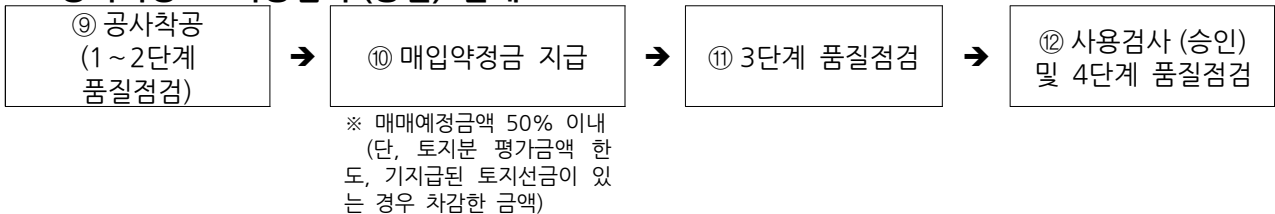


2. 세부 프로세스

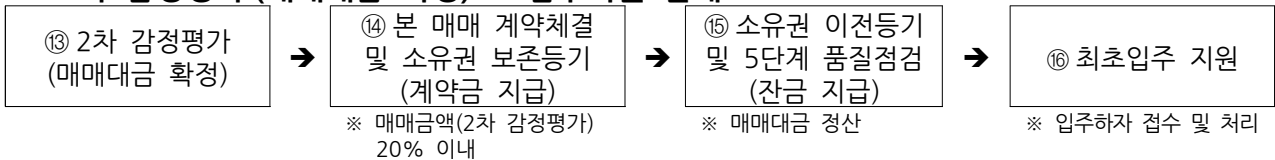
▶ 매도신청 ~ 매입약정 체결 단계



▶ 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 매입 및 가격 적정성을 검토하여 최종 매입여부 결정

4. 매입대금 결정

- 감정평가기관은 감정평가협회에서 추천받은 2개의 감정평가법인 선정
- (제1차 감정평가) 매매예정금액은 추천받은 2개의 감정평가법인이 각각 감정 평가한 금액의 산술평균 금액으로 결정하고 매입약정 체결
- ※ 탁상감정평가 또는 1차 감정평가 금액이 해당 매입상한금액을 초과하는 경우 매입선정 제외되며, 매입상한가로 협의하는 경우 매입선정 가능

- **(제2차 감정평가) 최종매매가격**은 사용승인 (또는 사용검사) 후 동일한 2개 감정평가법인이 평가한 금액의 산술평균금액으로 결정
 - **(매입예정금액의 성격)** 매입약정서 상 **매매예정금액은 확정된 매매금액**이며,
 - 불가피한 설계변경에 따른 세대수·전용면적의 변경, 실내인테리어 및 마감재의 시공 품질수준을 반영하고, 시장상황 변화에 따른 급격한 가격변동 위험을 상호분담하고자 **사용승인 후 2차 감정평가를 시행.**
 - 이 경우 매매예정금액을 기준으로 가격상승요인은 +10%까지를, 하락요인은 -10%까지를 가격변동의 상하한 기준으로 하는 것에 이의가 없는 경우 약정 체결함.
- ※ 예) 매매예정가격이 100억인 경우 상승상한 110억원, 하락하한 90억원

5. 매입약정 체결

- 매입대상으로 선정된 주택의 신청자가 공사에서 제시하는 매입예정가격(1차 감정평가), 매입조건 및 계약 관련사항 등에 대해 동의하는 경우 매매이행약정을 체결하고, 준공 후에 본 매매계약을 체결
- **매매이행약정 체결 전 매도신청자는 토지소유권을 완전히 확보**하여야 하며, 토지상 압류 등 각종 권리관계가 정리되어야 함. [토지주와 매도신청자(건축주)를 일치해야 함]
 - ※ 토지매매계약서, 계약금 입금증 제출 시 토지소유권 확보 전이라도 매매이행 약정체결은 가능하나, 약정 체결 후 1개월 이내 토지소유권 확보 및 건축허가 완료해야 하며, 토지소유권 미확보, 건축허가 미완료 시 계약이 해지되며, 위약금이 부과됨 (단 약정체결 통지 후 3개월 이내 매입약정 체결해야 함)
- 매입심의에서 매입결정으로 통지된 경우에도 매입약정 체결 전까지 사업시행자 및 시공자의 신용도, 재무상태 및 시공능력, 세금체납 여부, 기존 근저당 설정규모 등에 따라 매매이행약정 체결 및 매매이행약정금 지급이 불가할 수 있음
- 최종매입금액은 매입예정금액(1차 감정평가결과)을 기준으로 가격상승은 +10%까지 가격하락은 -10%까지를 상하한으로 하는 것에 이의가 없는

경우 약정체결 함.

- 매입약정 체결 요청 통지 후 3개월 이내에 약정을 체결해야 하며, 동기간 내 매입약정을 체결하지 않는 경우 익일부터 통지 효력은 자동 상실되나, 부득이한 사유임이 인정되는 경우 1개월 이내 연장가능함
- 매입약정 체결 후 우리공사에서 통지하는 기간 내 주택건설 공사 착공이 완료 되지 않을 경우, 또한 당초 계획일정 대비 우리공사와 협의 없이 (지연에 따른 공사 동의필요) 사용승인이 지연되는 경우 우리공사는 약정 해제 또는 해지할 수 있음

6. 단계별 품질점검

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

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	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, 정화조, E/V 등)	

- **검사 미요청으로 우리공사의 단계 점검 미행시 매매이행약정 해제 또는 해지될 수 있음.**
- 공사가 제시하는 점검기준을 충족하여야 하며 골조공사 점검시 1층~최상층 골조공사 층별 감리 품질점검 확인서 및 감리보고서를 제출해야함.
 - ※ 현장여건 등을 고려하여 수시 품질점검을 추진할 수 있음 (필요시 동영상 촬영요구)
 - ※ 설계·시공조건 이행 자가 체크리스트 등 필요한 서류를 요구할 수 있으며 관련

서류 미제출 및 지적사항이 조치되지 않거나 법적인 하자가 개선되지 아니한 건축물
에 대해서는 약정이 해지 또는 해제될 수 있으며 매입이 불가함.

7. 매입가격 및 매매계약 체결

○ **(매입가격)** 사용승인(또는 사용검사) 및 4단계 품질점검 완료 후 제1차
감정평가를 수행한 2개의 감정평가법인이 평가(제2차 감정평가)한 금액
의 산술평균금액으로 최종 매매가격을 결정

※ 우리공사는 4단계 품질점검 시 시공 품질평가를 시행하고, 그 결과를 감정평가
법인에게 참고용으로 제공할 예정

※ 주거용 오피스텔 및 근린생활시설의 경우 매입가격(약정금액 포함)에 건물분
부가가치세를 포함하여 안내

○ **(매매계약)** 소유권보존등기 완료 후 60일 이내에 매매계약 체결

※ 매도신청자는 우리공사에서 제시하는 매입가격, 매입조건 및 계약 관련사항 등에
대해 동의하는 경우 매매계약 체결

8. 매매대금 지급

○ **(토지분 선금)** 약정체결 후 매도신청자 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)

※ 매도신청자는 제주특별자치도개발공사에서 지급한 선금을 담보하기 위해 제주
특별자치도개발공사를 1순위로 하는 근저당(지급금액의 120%) 및 지상권 설정
을 하여야 함(공사가 지정한 법무사가 근저당 설정 등 제반업무를 수행하되 관
련수수료 및 설정비용은 매도신청자 부담으로 함)

※ 매도자의 세금체납, 대상토지에 설정된 근저당 설정액 규모 등에 따라 매매이행
약정 체결 및 이행약정금 지급이 불가할 수 있음

○ **(매입약정금)** 골조공사 완료 및 2단계 품질점검 완료 후

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

- 채권확보 : 토지에 1순위 근저당권(지급액의 120%) 및 지상권 설정, 계약
이행을 위한 이행지급 보증보험 가입

※ 매도신청자는 제주특별자치도개발공사에서 지급한 매매이행약정금을 담보하기

위해 제주특별자치도개발공사를 1순위로 하는 근저당(지급금액의 120%) 및 지상권 설정을 하여야 하며, 후순위 근저당은 설정 불가. 사업중단으로 인한 위험을 해소하기 위해 이행지급보증보험에 가입하여야 함(공사가 지정한 법무사가 근저당 설정 등 제반업무를 수행하되 관련수수료 및 설정비용과 보험가입비용은 매도신청자 부담으로 함)

- 담보신탁 : 공사 단독 1순위 우선수익권 설정 및 절차 위와 동일

- (매매계약금) 사용승인 및 우리공사의 4단계 점검을 득하고 소유권보존등기 완료 후 2차 감정평가금액으로 매매가격을 체결하며, 2차 감정평가금액의 70%를 (선금 및 매입약정금을 지급받은 경우 이를 차감) 계약금으로 지급
- (매매잔금) 소유권이전등기 및 5단계 품질점검 완료 후 2차 감정평가금액 중 그간 지급받은 모든 대금과 유예금이 있는 경우 이를 제외하고 지급함

3. 기타사항

- (토지확보) 매입신청 단계에서는 토지의 소유권 취득여부와 상관없이 신청 가능. (단, 토지 미확보 시 토지소유주의 감정평가 의뢰 동의서 등 약정매입추진에 대한 확인 자료를 요청할 수 있으며, 응하지 않을경우 매입대상에서 제외될 수 있음)
- (청탁금지) 매도신청자 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) 매도신청인 본인 및 본인의 직계 존·비속, 배우자 및 배우자의 직계 존·비속이 前·現 공사직원(임원포함)에 해당하는 경우 신청주택을 매입대상으로 선정 불가함에 따라, 매도신청 시 공사 직원여부 확인서를 제출해야 함.
- (협력의무) 매도신청자는 대상주택 선정 전후에 필요한 현장실태조사, 감정평가, 현장시설물 점검 및 우리공사 품질점검반의 주요 공사단계 확인(점

검), 수시 기동점검 등에 적극 협조하여야 함.

○ **(명의변경)** 매도신청서 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 명의를 신중하시기 바라며, 다만 아래의 경우에 한해 약정 체결 전까지 매도신청인 변경을 허용함.

① 매도신청인 개인이 신청접수 당시 관계자(법인 등기부상 확인 가능한 임원 등)로 등록된 법인의 명의로 변경하는 경우

② 매도신청 법인이 신청접수 당시 법인 관계자로 등록된 자를 법인 대표자로 변경 하는 경우

③ 매도신청인 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 매도신청인의 변경이 필요한 경우.(명의변경 법인이 당초 매도신청인이 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 매도신청인의 변경이 필요한 경우

※ 명의 양수자는 양도자의 기존 감정평가금액 및 기존 양도자가 수인한 우리 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 매매약정 체결 시 제출하여야 하며, 우리공사는 시공능력을 감안하여 시공사 교체를 요청할 수 있음.

- **(품질점검)** 매도신청자는 공사의 단계별 품질점검에 적극 협조해야 하며, 매도신청자의 사유로 인해 단계 점검 미행 시 매매이행약정 해제 또는 해지될 수 있음.
- **(하자담보책임)**
 - ① 공동주택 및 50호 이상 오피스텔의 하자담보책임은 공동주택관리법 시행령을 따르며, 매도신청인은 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 그 외 주택 등의 하자담보책임은 주택법 등 관련법을 따르며, 매도신청인은 하자보수보증금 지급을 보장하는 보증에 가입하여야 함. 다만, 보증보험 가입이 불가 또는 기간 및 금액이 기준에 미달하는 경우에는 **건물매입 가격의 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 선정된 위탁관리업체가 수행할 예정이므로, 매도신청인이 임의로 주택관리업체 선정 등 주택관리와 관련된 용역계약 체결을 금지하며, 이를 위반할 경우 약정을 해제할 수 있음
- **(하자처리 및 입주지원)** 매도신청자는 준공 이전에 발생한 하자는 우리공사에 주택 인계 전 모두 처리하여야 하며, 인수인계 이후 최초 입주전까지 공사 기간에 주택의 하자예방에 협조해야 하고, 또한 입주지정기간 종료일 이후 3개월까지 발생한 하자(빌트인 포함)에 대하여 처리하여야 함.
- **(민원처리)**
 - ① 매도신청자는 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 매도신청자는 소유권이전등기 이전에 발생한 민원에 대해 해결하여야 하며

매입신청한 물건의 부속시설을 타인 소유의 대지 내에 설치할 수 없음.

- **(건본주택 설치 및 입주지원)** 50호 이상 중대규모 세대의 경우 마감자재 수준의 확인을 위해 현장 내 건본주택 설치를 요청할 수 있고, 최초 입주지원할한 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)** 매도신청인은 약정체결 후 3개월 이내 토지소유권 확보, 토지소유권 확보 후 6개월 이내 인허가(건축허가 또는 주택건설사업승인) 완료, 인허가 완료 후 2개월이내 착공 등을 이행하여야 하며, 이행이 지체될 경우 우리공사는 조속한 사업추진을 최고할 수 있으며, 최고에도 불구하고 이행하지 않을 경우 매입약정을 해제할 수 있음.
- **(사권설정금지)** 매도신청자는 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 않을경우 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·매도신청인 등의 변경이 있는 경우 신청접수를 허용할 수 있으나 가격 변동이 수반되지 않는 단순 매도신청인 변경 등의 경우 1년 이내 재평가 불가)
- **(대지합필)** 대지가 다수의 필지로 구성된 경우, 우리공사 요청 시 매입약정 체결 전까지 합필을 완료하여야 함.

- **(측 량)** 공사착공 전 측량결과를 제출해야 하며, 인접토지경계가 불명확하여 분쟁의 우려가 있는 경우에는 제주특별자치도개발공사에서 경계복원측량 등을 요청할 수 있으며, 매도신청인의 비용부담, 현장안내 등 적극 협조하여야 함.
- **(도면제출)** 매도신청자는 건축예정인 주택에 대해 건축허가 신청 전, 우리공사에 건축허가 예정 도면을 제출하여 우리공사 의견을 반영하여야 하며, 건축허가를 득할 시 3일 이내 우리공사에 건축허가 도면을 제출하여야 함.
※ 단계별 제출도면 목록은 우리공사에서 별도 제안 예정임.
- 준공시 우리 공사에서 주택명칭(브랜드) 제안하는 경우 건축물관리대장, 건물 등기부에 명칭 등재 및 외부 CI 설치 등에 협조하여야 함.
- 관리형 토지신탁을 이용하여 사업자금을 확보할 경우 매매이행약정 체결, 매매이행약정금 신청, 매매계약 체결 등 일체의 절차에서 우리공사가 지정한 법무사에서 매도신청자가 제출한 신탁계약서, 신탁원부 등 신탁계약 관련 서류와 권리관계를 검토하며, 검토 결과 매입 추진이 불가능하다고 판단되는 경우에는 매입심의위원회의 매입결정에도 불구하고 매입하지 않을 수 있음.
- 민간임대사업자가 의무임대기간 중에 주택을 양도하는 경우 우리공사는 임대 사업을 승계할 수 없으며, 그로 인해 감면세액이 추징될 수 있고 양도소득세 감면 또한 불가하니 자세한 사항은 해당 지방자치단체 및 국세청에서 확인 후 신청하시기 바람.
- 매도신청인은 본 사업추진 등 매도신청인 사유로 인하여 취득세 증가 등이 발생 될 수 있으니 반드시 사전에 관계법령을 참고하시기 바라며, 자세한 사항은 관계 기관에 문의하시기 바랍니다.
- **매입신청과 관련하여 발생한 설계비, 서류발급비용, 부동산중개업소의 중개 수수료 등은 우리공사에서 지급하지 않으므로 매도신청자가 부담하여야 함.**
- 매도인은 매입신청 이후 매매약정 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 우리공사 매입여건에 따라 공고기간 중 정정 또는 취소될 수 있습니다.

2023.10.31.

제주특별자치도개발공사 사장

[참고 1] 매도신청 및 계획설계/도면협의 단계 제출도면 수준

1. 설계도면 제출 및 도면순서

- 가. 도면표지, 도면목록표
- 나. 위치도, 도시계획사항, 지적도, 주위현황도, 대지사진
- 다. 설계개요, 층별개요, 타입별 시설면적표, 호별면적개요

주택 타입	호수	전용 면적	공용면적		공급 면적	기타공용			계약면적	서비스면적 (발코니확장)
			벽체 공용	코아 공용		주민공 동시설	기계실/ 전기실	주차장		

- 라. 건물배치도, 대지 종·횡단면도, 주차계획도
- 마. 층별 평면도, 입면도, 단면도
- 바. 우수, 오수 계획도
- 사. 단위세대평면도(세대내 빌트인 및 가구배치 표시)

2. 설계도서 작성시 유의사항

- 가. 1층 바닥 높이, 각 층 반자높이, 슬래브·내벽·외벽두께 및 설계강도 등 표시
- 나. 설계개요에 세대별 면적(확장면적 별도 표기), 커뮤니티실·경비실 면적 별도 표기
- 다. 호별면적(전용+주거공용+기타공용)의 합계가 연면적과 일치하도록 작성
 - 주거공용 : 벽체, 복도, 계단실 등
 - 기타공용 : 부대복리시설 (커뮤니티실 등) 및 지하주차장
- 라. 층별 층고 2,750mm 이상 확보
- 마. 장애인 E/V 앞 휠체어 회전반경 표기(1,400*1,400mm)
- 바. PD와 AD공간을 구획하고 직관으로 계획
- 사. 발코니 확장이 있는 경우 평면도에 발코니 확장선 표기
- 아. 단열방식(외단열/내단열 표기)
- 자. 도면의 가독성을 해치지 않는 범위에서 가급적 북향이 상단부분에 위치토록 작성
- 차. 설계도서에 건축사사무소 이름 및 담당자 연락처 명기
- 카. 매도신청 물건이 2개동 이상으로 동별 필지가 분할된 물건인 경우 동별 조감도 및 입면도 외 매도신청하는 2개동 이상의 물건 전체를 확인할 수 있는 배치도 또는 조감도, 입면도를 추가하여 제출하여야 함