

청년안심주택 민간임대 입주(예정)자 안내문

청년안심주택은 서울시와 청년안심주택 사업자(시행사, 임대사업자) 간 “청년안심주택 건립 및 운영에 관한 협약”을 체결하여 공급되며, 공공임대주택과 민간임대주택이 혼합되어 있는 주택입니다.

공공임대주택, 민간임대주택 각각의 관련 법령 및 규정에 따라 공공임대주택은 공공이 임대차계약 및 세대를 운영·관리 하며, 민간임대주택은 청년안심주택 사업자(시행사, 임대사업자)가 임대차계약 및 세대를 운영·관리 합니다.

청년안심주택 민간임대는 민간임대주택에 관한 법령 및 규정을 따르는 민간임대주택으로서, 민간임대 입주(예정)자들의 임대보증금 관련사고 예방 등을 위해 계약 진행 및 입주 중 확인하여야 할 필수사항을 다음과 같이 안내해 드립니다.

● 청년안심주택 민간임대 입주(예정)자 임대차 계약 진행 시 확인 필수사항

필수 확인사항	해당 법령 및 근거
임대보증금 보증보험 가입여부	[관련 법령, 협약 내용] 사업자(시행사, 임대사업자) “민간임대주택에 관한 특별법 제49조”에 따라 주택법에 따른 사용검사, 임시사용승인 또는 건축법에 따른 사용승인, 임시사용승인의 신청일(신청일 이전에 임차인을 모집하는 경우에는 모집일) 이전까지 임대보증금 보증보험에 가입해야 함
확정일자 확인 (*계약일)	대항력(점유, 전입신고)과 확정일자를 갖춰야, 임차인 보호(선순위자) 가 될 수 있습니다. ※ 보증보험에 가입이 되어 있더라도 대항력과 확정일자를 갖추지 않는 경우, 보증보험은 이행되지 않습니다.
가압류 상황 (*계약일, 잔금일)	등기사항전부증명서상(등기부등본상) 잔금일 익일까지 물건지(입주단지)에 임차인에게 불리한 근저당설정, 가압류 등 권리관계변동이 없어야 합니다. ※ 계약 체결 전 가압류 등 처분제한 등기 상황 확인 방법 : 임대차계약기간 시작 직전 임대주택에 대해 등기사항전부증명서를 열람하여 보증서 발급일과 임대차계약 시작일 사이 새로운 근저당, 가압류, 가처분 등이 등재되어 있는지 확인 ※ 보증보험에 가입되어 있더라도 가압류 등 처분제한 등기 이후 임대차 계약을 할 경우, 보증보험은 이행되지 않습니다.
최우선변제권 해당여부	[관련 법령] “주택임대차보호법 제3조, 제8조”에 따라 소액임차인(일정금액 이하의 보증금을 가진 임차인)은 최우선변제권(대항력 요건을 갖춘 세입자가 다른 채권보다 먼저 일정금액을 지급받을 권리)을 가짐 ※ 소액임차인 기준 금액(*서울시) : 1억6,500만원 이하(23.02.21~), 1억5,000만원 이하(21.05.11.~23.02.21.) 최우선변제 금액(*서울시) : 5,500만원 이하 ※ 대항력 요건 : 전입신고(*신고일 다음날부터 대항력 효력)
원상복구 계약 전	입주자 퇴거 시 세대 주거전용 부분 시설이 임차인의 고의 또는 과실, 부주의로 인해 파손 또는 고장이 있는 경우, 임차인은 원상복구에 필요한 비용을 부담하여야 하므로 주택을 인도받는 즉시 세대 주거전용 부분 시설 원상 사진 을 꼭 찍어두시기 바랍니다.

● 청년안심주택 민간임대 입주(예정)자 임차인 입주 중 확인 필수사항

필수 확인사항	해당 법령 및 근거
임대료 증액	[관련 법령] “표준임대차계약서” 내용에 따라, 사업자(시행사, 임대사업자) 임대료 증액 5% 범위 이내 가능. 단, 임대차계약 혹은 임대료 증액 후 1년 이내 증액 불가 ※ 임차인은 임대료 증액이 과도하게 높다고 생각하는 경우 “주택임대차보호법 제4조” 및 “민간임대주택에 관한 특별법 제45조”에 따라 인상을 거절할 수 있으며 , 이때 임대사업자는 임차인과 합의를 통해 적정 인상 선을 찾거나 “민간임대주택에 관한 특별법 제55조”의 임대주택분쟁조정위원회 를 통해 인상 범위를 조정 받아야 함
임대보증금 반환	[관련 법령] “표준임대차계약서” 내용에 따라, 사업자(시행사, 임대사업자)는 임차인이 임대사업자에게 예치한 임대보증금을 임차인이 임대사업자에게 주택을 명도 함과 동시에 반환 해야 함
원상복구 계약 후	입주자 퇴거 시 세대 주거전용 부분 시설이 임차인의 고의 또는 과실, 부주의로 인해 파손 또는 고장이 있는 경우, 임차인은 원상복구에 필요한 비용을 부담하여야 합니다. 비용에 관해 권한 있는 제3자의 검증이 필요한 경우, 임대사업자는 임대보증금의 일부를 유보금으로 우선 공제할 수 있음 ※ 유보금 한도 기준(안) : 최대 300만원 (파손(고장) 정도에 따라 차등) ※ 우선 공제한 유보금에서 정산한 나머지 차액 반환 기준(안) : 15일 이내 반환

※ 청년안심주택종합지원센터에서는 입주 전부터 입주 신청, 계약(갱신), 퇴거까지 정보 제공 등 원스톱 서비스를 제공하고 있으며, 서울시 전월세지원센터 연계를 통한 법률지원을 도와드리고 있습니다. (청년안심주택종합지원센터 : 02-763-0765~0768, 서울시 전월세지원센터 : 02-2133-1200)

장한평역 청년안심주택
장안동 하트리움 입주자 추가 모집공고

서울시 동대문구 장한로2길 44 (장안동)

공공지원 민간임대

2025. 09. 04

(주)씨드원

[주택개요]

- 주택위치 : 서울특별시 동대문구 장한로2길 44 (5호선 장한평역 3,4번 출구)
- 공급호수 : 총 284세대 중 공공지원민간임대 1세대 (특별공급 1세대)
- 단 지 명 : 장안동 하트리움
- 시 행 사(임대사업자) : 주식회사 씨드원
- 시 공 사 : 주식회사 두진건설

※ 지난 입주자 모집 공고에 의한 당 단지의 당첨자/예비당첨자 분들은 본 추가모집에 청약신청이 불가하며 기 당첨 사실이 확인될 경우 사전 고지 없이 탈락 처리됩니다.

■ 청년안심주택은 무주택 청년 및 신혼부부의 주거 안정을 위하여 공공의 지원을 받아 민간이 건설하고 대중교통 중심 역세권에 공급하는 공공지원 민간임대주택입니다.

■ 청년안심주택은 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「공공지원 민간임대주택 등에 관한 업무처리지침」, 「서울특별시 청년안심주택 공급 지원에 관한 조례」, 「서울특별시 청년안심주택 건립 및 운영기준」 등에 따라 공급하는 주택입니다.

※ 본 공고문의 모집 공고일은 2025년 09월 04일입니다. 이는 청약자격의 판단기준일이며, 모집공고 내 모든 일정 및 일시는 한국시간 기준입니다.

■ 당 단지는 사용승인, 임대보증금보증 가입(유효기간 : ~ 2027.07.28), 임대사업자 소유권 등기, 금융기관의 근저당 설정 등기가 완료되었습니다. 입주예정자 개인의 사유로 일반(개인) 전세자금 대출이 불가능할 수 있으니 계약 체결 전 입주자 스스로 대출 가능 여부를 반드시 확인하시기 바랍니다. (개인사유 대출 불가로 인한 계약 해지 시에는 위약금을 부담하셔야 합니다.)

※ 보증보험의 유효기간 이전에 갱신예정이며 보증 보험 미갱신시 임대사업자는 계약해지를 원하는 입주민에게 계약 해지 후 보증금 반환 예정임

※ 보증보험에 가입이 되어 있더라도 가압류 등 처분제한 등기 이후 임대차 계약을 할 경우, 보증보험은 이행되지 않으며, 등기사항전부증명서상(등기부등본상) 잔금일 익일까지 물건지(입주단지)에 임차인에게 불리한 근저당설정, 가압류 등 권리관계변동이 없어야 합니다. 단지(임대사업자) 문제로 인한 입주예정자 대출 불가시 계약 파기 위약금은 전액 환불 조치됩니다.)

※ 보증금 대출 관련하여 청년안심주택 자체 근저당, 가압류 등에 의해 보증금 대출이 불가능 또는 일부 제한될 수 있으니 입주 예정자는 계약전 반드시 대출 실행은행에 문의 하여 주시기 바랍니다. (입주예정자께서는 계약 체결 전 가압류 등 처분제한 등기 상황을 반드시 확인하시기 바랍니다.) *확인 방법 : 임대차계약기간 시작 직전 임대주택에 대해 등기사항전부증명서를 열람하여 보증서 발급일과 임대차계약 시작일 사이 새로운 근저당, 가압류, 가처분 등이 등재되어 있는지 확인

■ 본 주택의 임대사업자는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제49조 및 서울시와의 협약 내용 등에 따라 임대보증금에 대한 보증보험에 가입하여야 하며, 임대사업자는 이를 임대기간 동안 유지하여야 합니다.

- 민간임대주택에 관한 특별법 시행령 제40조에 의거, 보증수수료의 75%는 임대사업자가 부담하고, 25%는 임차인이 부담합니다. (임대료는 보증수수료가 미포함 된 금액이므로 입주 후 별도의 비용이 발생하며, 임대사업자가 정한 방법으로 납부하여야 합니다.)

■ 본 주택의 임대차 계약기간은 2년이며, 계속 거주를 희망하는 경우에는 2년 단위로 임대차 계약을 갱신할 수 있습니다.

■ 본 주택은 관련 법령에 따라 임대무기기간 종료 후 임차인에게 분양전환 우선권을 부여하지 않습니다.

■ 본 추가공고와 최초공고(2024.12.23.)의 내용이 서로 상충될 경우 본 추가공고의 내용이 우선시 되며 본 추가공고에 명기되지 않은 사항은 최초공고를 따릅니다.

■ 본 입주자 모집공고와 관련하여 장한평역 청년안심주택 장안동하트리움 입주지원센터(02-2038-9931)를 통해 상담을 실시하오니 많은 이용 바랍니다.

[공급일정 및 청약]

입주자 모집공고	청약신청	서류 심사 대상자 발표	서류 사본제출 (이메일) (당첨자/예비당첨자)	계약체결 및 서류원본제출
25.09.04.(목)	25.09.06.(토) 00:30 ~ 25.09.08.(월) 23:30	25.09.10(수) 17:00 예정	25.09.12.(금) 16:00 까지	당첨자 : 25.09.19.(금) 16:00까지 예비당첨자 : 25.09.22.(월) 16:00까지

■ 청약 문의

이메일 주소 : seed1dni@gmail.com

- 대표번호 : 02-2038-9931, 월요일~금요일 10:00~16:00 (점심시간: 12:00~13:00)
- 홈페이지 : janganeartrium.co.kr 주 소 : 서울시 동대문구 장한로2길 44, 1층 임대관리센터
- 입주자 모집공고와 관련한 상담은 입주지원센터(02-2038-9931)를 통하여 실시하고 있으며, 청약과 관련한 유선 및 온라인 상담은 참고 자료로만 활용해 주시기 바랍니다.

■ 청약 신청 : 네이버 폼 <https://naver.me/5YSarMWX>

- 당첨자의 모든 서류는 당첨자 서류제출 기간에 **스캔본을 이메일로 제출**하여야 합니다.

이메일 주소 : seed1dni@gmail.com

- 신청유형별로 청약세대수가 공급세대수를 초과할 경우 모집 호수의 5배수를 예비자로 선정하며, 예비순번은 공정한 추첨 방식에 의해 무작위로 부여됩니다. 당첨자 미계약 또는 계약취소, 계약 후 미입주, 입주자의 퇴거 등으로 공실 발생 시 예비순번대로 공급하며, 예비자의 유효기간은 6개월입니다.

※ **예비자 소진 후에도 공실이 발생할 경우 탈락자를 대상으로 공급할 수 있습니다. 해당의 경우에도 순번은 공정한 추첨 방식에 의해 무작위로 부여되며, 유효기간은 6개월입니다.**

■ 제출된 서류의 검수가 완료되면 **세대를 직접 방문/점검 하신 후 즉시 임대차계약을 체결**하여야 합니다.

당첨자 및 예비당첨자의 서류를 동시에 접수 받습니다. 당첨자가 기한 내에 서류를 제출하지 않거나 임대차계약을 체결하지 않을 경우 서류를 미리 제출한 예비당첨자분을 대상으로 계약을 체결합니다.

입주일 또는 보증금 비율의 변경을 원하시는 경우 **1회에 한하여 임대차계약을 변경**하실 수 있으므로 금융지원, 대출가능 여부를 확인하시고 소요되는 시간을 충분히 고려하시어 결정하시기 바랍니다.

■ 유의사항 (본 추가공고에 표기되지 않은 유의사항은 최초 모집공고를 따름)

- **계약 체결 시 선택한 임대보증금의 10%를 계약금으로 납부**하셔야 하며, 임대보증금 잔금은 임대차계약 시작일(입주일)까지 납부하셔야 합니다. 입주일까지 잔금 미납 시 계약이 취소될 수 있으며, **위약금 100만원**을 부담하셔야 합니다. 절차에 따라 2~3주 뒤에 위약금을 제외한 계약금이 반환됩니다.
- 임대차계약 **체결일로부터 35일 이내로 입주일을 지정**하여 임대차계약을 체결하여야 합니다.
- **계약시작일(입주일)은 공휴일을 제외한 평일(월요일~금요일)로 설정**하시고 해당일에 입주증 발급 및 키불출을 받으셔야 합니다..
- 입주증(키불출)을 평일에 미리 받으신 세대는 주말 또는 공휴일 이사가 가능합니다.
- 임대차계약을 체결한 입주예정자는 본인이 계약한 세대의 임시방문(1회, 평일 입주지원센터 근무시간) 및 입주청소(1회, 평일로서 입주일 전일, 입주일이 월요일인 경우 금요일)가 가능합니다.

[공급현황]

[단위 : 만원]

공급유형	주거전용 (타입)	공급 호수	보증금 50%	
			보증금	임대료
특별공급 청년	18.14m ² (18B)	1	8,000	34
합 계		1		

- 임대보증금 및 월 임대료 변경 불가

[신청자격 및 제출서류]

- 본 공고문의 모집 공고일은 **2025.09.04.** 입니다. 이는 청약 자격의 판단 기준일입니다.
(네이버 폼을 이용하므로 **네이버 청약 아이디 소유자와 청약 신청자 동일해야 함**)
※ 모집공고 내 모든 일정 및 일시는 한국시간 기준입니다.
- 본 주택의 입주신청자(이하 '신청자')는 임차인 모집공고일 기준 19세 이상 39세 이하여야 합니다.
- 신청자 본인 무주택요건을 충족하여야 합니다.
- 이 주택은 청약자(당첨자) 및 계약자, 입주자(전입자)가 모두 동일인이어야 합니다.
- 모든 계층의 신청자 및 입주 예정 세대원 전부는 자동차(이륜차 포함)의 소유·운행이 가능합니다. (단, 세대 당 1대만 등록하여 사용 가능) 단, 최초모집공고문(24.12.23)의 부설주차장 설치·운영계획에 따라 민간 임대, 공공임대 입주자를 위해 7대가 계획되어 있으며 기존 입주자 차량의 주차등록에 따른 여유 공간이 없을 시 자동차 등록 및 운행이 불가능 할 수 있습니다.
- 자동차가액 기준 : "공공주택 입주자 자산기준" 준용
- 그 외 신청자격 : 최초 모집공고(2024.12.23.)를 따름 (단, 소득 및 자산, 자동차가액 기준은 최신 기준을 따름)
- **2025년 소득기준 -청약 시 아래의 소득 기준에 따라 정확한 순위 선택 필요**
(청약 시 선택한 소득 수준과 제출한 서류의 내용이 다를 경우 당첨이 취소 될 수 있습니다.)
-통계청에서 발표하는 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균 소득('25.02.27) [단위 : 원]

순 위		1인 가구	2인 가구	3인 가구	4인 가구	5인 가구
1순위	100%	3,598,164	5,477,003	7,626,973	8,578,088	9,031,048
2순위	110%	3,957,980	6,024,703	8,389,670	9,435,897	9,934,153
3순위	120%	4,317,797	6,572,404	9,152,368	10,293,706	10,837,258

• 지역기준 - 동일 소득일 경우 지역 순위 적용

순위	지역	비고
1순위	서울특별시 동대문구	거주지 : 주민등록상 주소지 대 학 : 소재지 내 대학의 재적증명서 직 장 : 소재지 내 직장의 재직증명서
2순위	서울특별시	
3순위	그 외 지역	

• 2025년 자동차 가액기준 - 차량을 소유하지 않거나, 아래 가액보다 적은 가액의 차량을 소유한 경우만 청약가능

자동차가액
3,803만원

• 2025년 자산기준

[단위 : 원]

청년
39세~39세 가구 기준 적용
254,000,000

- 공급 유형별 제출서류 : 최초 모집공고(2024.12.23.)을 따르되, 최신(2025년) 기준에 따름
※ "자격 및 자산 자동차가액 판단"과 "등록(사용) 자동차가액 판단"의 차이
- 자격 및 자산 자동차가액 판단 : 기준 가액 이하
- 등록(사용) 자동차가액 판단 : 기준 가액 이하만 등록하여 사용 가능 (단, 등록(사용) 할 자동차가액 판

단 시 지분 소유는 미인정. 등록(사용) 할 자동차 전체 자동차가액으로만 판단)

[당첨자발표]

■ 2025.09.10. (수) 17:00 예정, 홈페이지(janganheartrium.co.kr) 공지 및 개별 연락 예정

- 당첨자 : 당첨자 발표 시 공정한 추첨 방식에 의해 동·호수를 무작위로 배정하여 함께 발표합니다.
- 예비당첨자 : 당첨자 계약 이후 발생한 잔여 세대는 예비당첨자에게 사업주체가 정한 방식에 의해 순차 진행되며, 공급일정은 별도로 통보할 예정입니다.

※ 제출서류 안내 - 아래의 서류를 작성하시어 PDF 파일 형식으로 메일 제출 바랍니다. seed1dni@gmail.com

■ 특별공급 제출서류(최신 25년)

제출서류				발급처	유의사항	
1. 신분증 사본 (주민등록증, 운전면허증 등)				행정복지센터, 구청, 시청, 정부24(인터넷)		
2. 주민등록등본 (세대구성정보, 주민등록번호 뒷자리 등 전체 포함)						
3. 주민등록초본 (과거 주소변동사항 등 전체 포함)						
4. 가족관계증명서 (상세, 주민등록번호 뒷자리 공개)						
5. 혼인관계증명서 (신청자 본인 기준, 주민등록번호 뒷자리 공개) ※ 청년의 경우도 혼인관계증명서 제출 必						
6. 월평균 소득(해당 세대원(인원) 전체) 및 자산 현황 확인서				홈페이지에서 양식 다운로드		
7. 공급신청서						
8. 서약서						
9. 개인정보 제공 동의서						
10. 지방세 세목별 과세증명서(2024년분,2025년분) (세목전체 / 과세·미과세 내역 전체 포함) (서울시 내역 1부, 전국 내역 1부) ※ 무주택/자동차(이륜차 포함) 무소유 및 자산 등 확인 - 청년 : 본인만 출력 제출 ※ "과세내역 없음" 인 경우도 발급.				행정복지센터, 구청, 시청	- 직접 방문 발급 (온라인 발급본 불가) - 공공주택 입주자 자산기준(공공주택 입주자 보유자산 관련 업무처리기준(현행행정규칙)) 준용	
소득 자료	11. 건강보험 자격 득실 확인서 (해당 세대원 전체)			국민건강보험공단 정부24(인터넷)		
	12. 월평균 소득현황 확인서 (해당 세대원 전체)			홈페이지에서 양식 다운로드		
	13.	무소득자		사실증명 (신고사실없음)	세무서, 홈택스(인터넷)	- 소득여부 확인 후 해당 항목 택1 - 모집공고일 이후 세대가 변동된 경우 모집공고일 기준 세대구성원의 월평균 소득현황 제출 - (해당 세대원 전체)
		소득자	일반근로자	전년도 근로소득원천징수영수증 (재직증명서 포함)	해당 직장, 세무서, 홈택스(인터넷)	
			신규취업자	금년도 근로소득원천징수부 (재직증명서 포함)	해당 직장	
			개인사업자	전년도 소득금액증명원 (사업자등록증 포함)	세무서, 홈택스(인터넷)	
			신규사업자	국민연금보험료납입증명서, 연금산정용가입내역확인서	국민연금관리공단, 세무서, 홈택스(인터넷)	

			(사업자등록증 포함)		
		법인사업자	전년도 소득금액증명원 (사업자등록증 포함)	세무서, 홈택스(인터넷)	
자산 자료	14. 자산보유 사실 확인서 - 계좌정보통합관리서비스에서 본인명의(금융, 주식, 보험 등 전체) 발급 후 작성 - 주거래 은행에서 신용정보조회서 본인명의(대출 전체) 발급 후 작성			홈페이지에서 양식 다운로드	부동산 및 자동차등의 자산 자료는 제출하신 지방세세목별과세 증명서로 확인
	※ 계좌정보통합관리서비스 내역서 첨부 - 전체 내역(각각의 상세내역 전체)			금융결제원(인터넷)	
	※ 신용정보조회서 첨부 - 전체 내역(각각의 상세내역 전체)			주거래 은행	
	15. 거주지 임대차 계약서(사본, 해당자만 제출)			현재 거주하고 있는 주택이 전·월세인 경우	
	16. 자동차(이륜차 포함) 가액 증명 자료 ※자동차등록원부, 자동차등록증 추가			보험개발원 홈페이지 또는 복지로 포털, 정부24(인터넷)	공공주택 입주자 자산기준(공공주택 입주자 보유자산 관련 업무처리지침(현행행정규 칙)) 준용
17. [입주 자격] 자동차(이륜차 포함) 가액 증명 자료 ※ 자동차등록원부, 자동차등록증 추가					
18. 지역 기준 순위 대학 및 직장 소재지로 할 경우 - 대학 : 재적증명서 - 직장 : 재직증명서				재적증명서 : 대학 재직증명서 : 직장	
19. 그 외 자격확인을 위하여 사업주체가 요구하는 서류					
20. 당 단지로 전입신고 된 주민등록등본					입주 후 7일 이내 제출