

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.

각각의 관련 법령 및 규정에 따라 공공임대주택은 공공이 임대차계약 및 세대를 운영·관리 하며, ‘민간임대주택’은 공공임대주택과 달리 청년안심주택 사업자(시행사, 임대사업자)가 임대차계약 및 세대를 운영·관리 되는 주택입니다.

청년안심주택 민간임대는 민간임대주택에 관한 법령 및 규정을 따르는 민간임대주택으로서, 민간임대 입주(예정)자들의 임대보증금 관련사고 예방 등을 위해 다음과 같은 임차인 필수 확인사항을 반드시 검토하시기 바랍니다.

● 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 ※ 보증보험에 가입되어 있더라도 가압류 등 처분제한 등기 이후 임대차 계약을 할 경우, 보증보험은 이행되지 않습니다.
대항력, 우선변제권 확보	대항력(점유, 전입신고)과 우선변제권(확정일자)을 갖춰야, 임차인 보호(선순위자)가 될 수 있습니다. ※ 보증보험에 가입이 되어 있더라도 대항력과 확정일자를 갖추지 않는 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(25년 기준). 따라서 5,500만원 이하의 보증금은 전액 환수 가능 ※ 대항력 요건 : 전입신고(*신고일 다음날부터 대항력 효력)
권리관계 등 상황 (*계약일, 잔금일)	등기사항전부증명서상(등기부등본상) 잔금일 익일까지 물건지(입주단지)에 임차인에게 불리한 근저당설정, 가압류 등 권리관계변동이 없어야 하며, 전입신고 및 확정일자 전에는 반드시 등기사항전부증명서(등기부등본)를 열람하여 근저당 가압류 등 권리제한이 있는지 확인해야 함 ※ 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
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 사진을 꼭 찍어두시기 바랍니다.

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

필수 확인사항	해당 법령 및 근거
임대차계약 진행 시 누락사항 유무 확인	거주 중이더라도 위 ‘계약 진행 시 필수 확인사항’ 재점검 해보기
★보증보험 미갱신 확인★	거주 중 임대사업자가 보증보험 갱신 불가 시, 보증회사에서 통보하는 우편 내용에 따라 전세보증금 반환보증(HUG) 또는 전세금보장 신용보험(SGI) 임차인이 즉시 가입

※ 청년안심주택종합지원센터에서는 입주 전부터 입주 신청, 계약(갱신), 퇴거까지 정보 제공 등 원스톱 서비스를 제공하고 있으며, 서울시 전월세지원센터 연계를 통한 법률지원을 도와드리고 있습니다.
(청년안심주택종합지원센터 : 02-793-0765~0768, 서울시 전월세지원센터 : 02-2133-1200)

**장한평역 청년안심주택
장안동 하트리움 입주자 추가 모집공고**

서울시 동대문구 장한로2길 44 (장안동)

공공지원 민간임대

2026. 03. 05

(주)씨드원

[주택개요]

- 주택위치 : 서울특별시 동대문구 장한로2길 44 (5호선 장한평역 3,4번 출구)
- 공급호수 : 총 284세대 중 공공지원민간임대 145세대 중 금회 추가모집 1세대(일반공급 1세대)
- 단 지 명 : 장안동 하트리움
- 시 행 사(임대사업자) : 주식회사 씨드윈
- 시 공 사 : 주식회사 두진건설

※ 기존 계약자 분들은 본 추가모집에 신청할 수 없으며, 신청사실이 확인될 경우 탈락 처리됩니다.

■ 청년안심주택 공공지원민간임대는 무주택 청년 및 신혼부부의 주거 안정을 위하여 공공의 지원을 받아 대중교통 중심 역세권에 민간이 건설하고 공급, 운영하는 민간임대주택입니다.

■ 청년안심주택 공공지원민간임대는 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「공공지원 민간임대주택 등에 관한 업무처리지침」, 「서울특별시 (청년)안심주택 공급 지원에 관한 조례」, 「서울특별시 (청년)안심주택 건립 및 운영기준」 등에 따라 공급하는 민간임대주택입니다.

※ 본 공고문의 모집 공고일은 2026년 03월 05일입니다. 이는 청약자격의 판단기준일(예비자 연락이 늦어질 경우 판단기준일 사업자 연락일일 수 있음)이며, 모집공고 내 모든 일정 및 일시는 한국시간 기준입니다.

■ 당 단지는 **사용승인 및 임대보증금 보증 가입을 완료하였습니다.(전세대)**

(신규계약자는 계약체결 후 금액 등 변동사항이 생길 경우 이에 대하여 추가 가입이 됩니다.)

※ 임대보증금 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.

※ 청년안심주택 자체 근저당, 가압류 등에 의해 보증금 대출이 불가능 또는 일부 제한될 수 있으니, **입주예정자께서는 계약전 반드시 대출 실행은행에 문의 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

■ 입주예정자 개인의 사유로 일반(개인) 전세자금 대출이 불가능할 수 있으니, 계약 체결 전 가능 여부를 반드시 확인하시기 바랍니다. 단지(임대사업자) 문제로 인한 대출 불가 증빙의 책임은 입주예정자에게 있으며, 개인사유 대출 불가등 단지(임대사업자) 문제 외 사유로 인한 계약 해지 시에는 위약금 100만원을 부담하셔야 합니다.

■ 임대사업자가 보증금 보증기간 만료일에 맞추어 보증기간 연장을 위한 보증서 갱신을 하지 않을 경우에는 임차인이 보증료를 대신 납부하여 보증기간을 자동 연장할 수 있으므로, 반드시 **임대보증금 보증기간 만료 전 “임대사업자의 보증보험 가입 기관” HUG(1566-9009)에 확인하시기 바랍니다.**

■ 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.)

※ 임대보증금 보증보험 가입 기간 : 2025.07.29. ~ 2027.07.28. (*종료일 : 2027.07.28.)

※ 임대보증금 보증보험 가입 세대 : 공공지원민간임대주택 145세대 전부에 대하여 임대보증금 전액 가입

※ 임대보증금 보증보험은 유효기간 이전에 갱신 예정이며, 보증보험 미갱신시 사업주는 계약해지를 원하는 입주인에게 계약해지 후 보증금 반환 예정입니다.

- 본 주택의 임대차 계약기간은 2년이며, 계속 거주를 희망하는 경우에는 2년 단위로 임대차 계약을 갱신할 수 있습니다.
- 본 주택은 관련 법령에 따라 임대무기간 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 장안동 하트리움 임대관리센터(02-2038-9931)를 통해 상담을 실시하오니 많은 이용 바랍니다.
- 각 세대별 보증보험 가입 계획 및 현황은 아래의 표를 확인하여 주시기 바랍니다.

[단위: 원]

구 분		보증금	근저당권현황	보증보험 가입 현황 및 계획	현재 보증보험 만료일
일반공급	610호	95,000,000	146,756,000	전 세대 가입완료	2027-07-28

※신규계약자는 계약체결 후 금액 등 변동사항이 생길 경우 이에 대하여 추가 기입이 됩니다.

[공급일정 및 청약]

● 18A 일반공급 입주자 일정



- 입주지정기간 : 개별안내 예정
- 이메일 주소 : seed1dni@gmail.com

■ 청약 문의

- 대표번호 : 02-2038-9931, 월요일~금요일 09:30~16:00 (점심시간: 12:00~13:00)
- 홈페이지 : janganheartrium.co.kr 주 소 : 서울시 동대문구 장한로2길 44, 1층 임대관리센터
- 입주자 모집공고와 관련한 상담은 임대관리센터(02-2038-9931)를 통하여 실시하고 있으며, 청약과 관련한 유선 및 온라인 상담은 참고 자료로만 활용해 주시기 바랍니다.

■ 청약 신청

- 신청방법 : 네이버 폼 <https://naver.me/FhuTtq5z>
- 당첨자의 모든 서류는 당첨자 서류제출 기간에 **스캔본을 이메일로 제출**하여야 합니다.
이메일 주소 : seed1dni@gmail.com
- 신청유형별로 청약자가 공급세대수를 초과할 경우 모집 호수의 **200배수**를 예비당첨자로 선정하며, 예비순번은 공정한 추첨 방식에 의해 무작위로 부여됩니다. 자격요건 확인을 위해 구비서류를 미리 제출하신 예비당첨자에 한해 당첨자 미계약 또는 계약취소, 계약 후 미입주, 입주자의 퇴거 등으로 공실 발생 시 순번대로 개별연락을 드립니다. 개별연락 시 오전에 문자 1회 발송 후 오후에 전화를 드릴 예정이며 2회 무응답시 예비당첨자의 지위는 사라집니다. 개별 연락일로부터 1주일 이내에 사전점검을 진행하여야 하며, 예비당첨자 유효기간은 6개월입니다.

※ 동일유형 타입 내 예비자 호실 공유 가능

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

입주일의 변경을 원하시는 경우 **1회에 한하여, 입주지정기간 내에서 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 임대보증금의 10%를 계약금으로 납부**하셔야 하며, 잔금은 임대차계약 시작일(입주일)까지 납부하셔야 합니다. 입주일까지 잔금 미납 시 계약이 취소될 수 있으며, **위약금 100만원을 부담하셔야 합니다.** 절차에 따라 2~3주 뒤에 위약금을 제외한 계약금이 반환됩니다.
- **계약시작일(입주일)은 공휴일을 제외한 평일(월요일~금요일)로 설정**하시고 해당일에 입주증 발급 및 키불출을 받으셔야 합니다(주말 불가)
- 입주증(키불출)을 평일에 미리 받으신 세대는 주말 또는 공휴일 이사가 가능합니다.
- 임대차계약을 체결한 입주예정자는 본인이 계약한 세대의 임시방문(1회, 평일 임대관리지원센터 근무시간) 및 입주청소(1회, 평일로서 입주일 전일, 입주일이 월요일인 경우 금요일)가 가능합니다(주말 불가)

[공급현황]

● **18A 일반공급 입주자**

[단위 : 만원]

공급유형	주거전용 (타입)	공급 호수	보증금 50%	
			보증금	임대료
일반공급 청년	18.70m ² (18A)	1	9,500	41
합 계		1		

- 금회 공급 610호
- 기존 호실의 임대보증금 및 월 임대료로 계약되며, 변경할 수 없습니다.
 - ※ 계약 시, 호실별 임대보증금 및 임대료 안내 예정, 임대보증금 비율 전환 불가(보증보험 가입액 관련 사유)
 - ※ 이전 임차인의 계약이 1년을 경과한 경우, 임대보증금 또는 임대료가 인상될 수 있습니다. (임대료 인상 범위는 관련 법령 및 서울시와의 협약 준수 예정)

[신청자격 및 제출서류]

- 본 공고문의 모집 공고일은 **2026.03.05.**입니다. 이는 청약 자격의 판단 기준일(예비자 연락이 늦어질 경우 판단기준일 사업자 연락일일 수 있음)입니다. (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 신청자는 자동차(이륜차 포함)의 소유·운행이 가능합니다. (단, 세대 당 1대만 등록하여 사용 가능) 단, 최초모집공고문(24.12.23)의 부설주차장 설치·운영계획에 따라 민간임대, 공공임대 입주자를 위해 7대가 계획되어 있으며 **기존 입주자 차량의 주차등록에 따른 여유 공간이 없을 시 자동차 등록 및 운행이 불가능 할 수 있습니다. (SUV 및 차고가 높은 경차는 주차시설 이용불가)**
 - 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)
- 자동차 가액기준 - 차량을 소유하지 않거나, 아래 가액보다 적은 가액의 차량을 소유한 경우만 청약가능

자동차가액
4,542만원

■ 공급 유형별 제출서류 별첨

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

[당첨자발표]

■ 2026.03.11. (수) 17:00 예정, 홈페이지(janganheartrium.co.kr) 공지 및 개별 연락 예정

- 당첨자 : 당첨자 발표 시 공정한 추첨 방식에 의해 동일 순위 내 무작위로 배정하여 발표합니다.
- 예비당첨자 : 잔여 세대는 사업주체가 정한 방식에 의해 순차적으로 진행됩니다.

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

■ 공급 유형별 제출서류

- 최신(26년), 일부서류는 24,25년분 필요
- 일반공급 제출서류 ***모집공고일 이후 발행분**

제출서류	발급처	유의사항
1. 신분증 사본 (주민등록증, 여권, 운전 면허증 中 택1) ※ 여권의 경우 여권정보증명서 추가 ※ 신혼부부, 예비신혼부부의 경우 배우자 및 예비배우자의 신분증 사본 추가	행정복지센터, 구청, 시청, 정부24(인터넷)	
2. 주민등록등본 (세대구성정보, 주민등록번호 뒷자리 등 전체 포함) ※ 신혼부부의 경우 배우자 세대분리 시 “배우자의 주민등록등본” 추가		
3. 가족관계증명서 (상세, 주민등록번호 뒷자리 공개)		
4. 혼인관계증명서 (신청자 본인 기준, 주민등록번호 뒷자리 공개) ※ 청년의 경우도 혼인관계증명서 제출 必		
※ 예비신혼부부의 경우 “예비신혼부부 신청 확인서” 추가 (입주 전 혼인신고 및 혼인관계증명서 제출 必)	홈페이지에서 양식 다운로드	
5. 공급신청서		
6. 서약서		
7. 개인정보 제공 동의서		
8. 지방세 세목별 과세증명서 (*24~26년도) (세목전체 / 과세·미과세 내역 전체 포함) (서울시 내역 1부, 전국 내역 1부) ※ 무주택/자동차(이륜차 포함) 무소유 확인 - 청년 : 본인만 출력 제출 - 신혼부부 : 해당 세대원 모두 출력 제출 - 예비신혼부부 : 예비신혼부부 2인 모두 출력 제출 ※ “과세내역 없음” 인 경우도 발급	행정복지센터, 구청, 시청	- 직접 방문하여 발급 - 공공주택 입주자 자산기준(공공주택 입주자 보유자산 관련 업무처리기준 (현행행정규칙)) 준용
9. [입주 자격] 자동차(이륜차 포함) 가액 증명 자료 ※ 자동차등록원부, 자동차등록증 추가	보험개발원 홈페이지 또는 복지로 포털, 정부24(인터넷)	공공주택 입주자 자산기준(공공주택 입주자 보유자산 관련 업무처리기준 (현행행정규칙)) 준용
10. 그 외 자격확인을 위하여 사업주체가 요구하는 서류		
★전입신고 후 등본(당 사업지로 주소이전 된) 추가 제출		★입주 당일 전입신고를 한 후 (입주 후 7일 이내 제출)

※ 추가, 청약사전검증용 주택소유정보 (주택 및 분양권 소유 등 확인용) : 청약홈 (www.applyhome.co.kr)