



공공 임대 주택

공공 주택에 대한 규정 변경

NSW 정부는 NSW의 공공 주택 임대와 임대 기간에 대하여 새로운 방향을 취하고 있습니다. 변경 규정들은 책임의식을 고취하고 장래의 요구들에도 부응하는 공평한 공공 주택 시스템을 가질 수 있도록 제정되었습니다.

공공 주택은 경제적 어려움을 가진 사람들을 위한 저렴한 임대 주택입니다. 공공 주택이 경제적으로 심한 어려움을 겪고 있는 사람들을 도울 수 있도록, 공공 주택 입주 자격은 독립적인 생활을 할 수 있도록 지원을 필요로 하는 사람들이나 사유 임대 시장에서 자신들의 필요에 맞는 저렴한 주택을 구하는데 어려움을 가진 저소득 가정에 중점을 두도록 변경될 것입니다.

2006년 10월부터, 신규 세입자들은 2년, 5년 또는 10년의 정기 임대 기간을 받게 됩니다. 정기 임대 기간은 세입자의 공공 주택에 대한 필요에 맞추어 결정됩니다. 이렇게 함으로써 주택부는 앞으로 더 많은 사람들을 지원할 수 있게 됩니다.

이 변경된 규정들은 주택부가 제공하는 주택과 주택부가 관리하는 아보리지널 하우스 오피스가 제공하는 건물에 거주하는 세입자들에게 적용됩니다.

저에게 공공 주택 임대 자격이 있습니까?

주택부 또는 호주 원주민 공공 주택부가 관리하는 공공 주택 임대 자격이 되려면 다음 조건을 반드시 충족해야 합니다:

- 호주 시민권자 또는 영주권자일 것
- NSW에 거주할 것
- 주택부의 소득 한도 이내일 것
- 호주에서 주거용 건물, 혹은 그 일부를 소유하고 있지 않을 것
- 지원을 받아서 또는 지원이 없이도 임대 계약을 성공적으로 유지할 수 있을 것
- 주택부에 미납된 부채가 있을 경우 이를 완납 또는 완납하겠다는 공식 계약에 서명할 것
- 일반적으로 18세 이상일 것.

신청하려면 어떻게 해야 하나요?

공공 임대 주택을 신청하려면 여러분의 지역 사무소나 주택서의 웹사이트로부터 양식을 받아 주택 등록 신청서를 작성해야 합니다. 여러분 대신 다른 사람에게 양식을 가져오도록 부탁하거나 작성하는데 다른 사람의 도움을 받으셔도 됩니다.

여러분은 또한 여러분의 주택 임대 자격을 증명하는 문서들을 주택부에 제공해야 합니다. 신청시 주택부에 제시해야 할 문서들의 예로는 다음이 포함됩니다:

- 여권, 출생증명, 혹은 운전 면허
- 현재의 센타링크 또는 퇴역군인부 (Department of Veterans' Affairs)의 스테이트먼트, 내역들은 소득 확인 계획 (Income Confirmation Scheme)을 통해 받은 소득 내용, 올해 현재까지 받은 봉급 명세서
- 예금 통장 또는 은행 스테이트먼트
- 작성된 의료 평가서
- 의료 전문가, 기타 정부 부서 혹은 지원 제공 단체로부터의 서신 및 보고서

주택부는 여러분의 공공 주택 임차의 필요를 여러분의 신청서와 증빙 자료로 제출한 문서들에 근거하여 평가하게 됩니다.

여러분은 또한 여러분 가계의 수입이 공공 주택 신청을 위한 소득 자격 기준을 초과하지 않음을 증명해야 합니다. 아래의 표 1은 새 소득 한도입니다. 주택부는 여러분의 소득을 다음 중 한 방법을 사용하여 확인할 것입니다:

- 저희는 소득 확인 계획 (Income Confirmation Scheme)에 참여하는 각 개인이 받고 있는 센타링크 수당에 대한 센타링크의 통보 내용을 소득 자료로 인정합니다. 여러분은 추가적인 증거를 제출할 필요가 없습니다. 저희는 임금, 저축 또는 주식 등과 같은 소득에 대한 센타링크의 통보 내용은 인정하지 않습니다. 각 개인은 이러한 소득에 대한 증거를 반드시 제시해야 합니다.

주택부 공무원이 여러분의 주거 필요를 돕는 대가로서 금품이나 청탁 또는 기타 이권을 요구하는 것은 불법입니다.

여러분 혹은 다른 누구라도 여러분을 도와주는 대가로서 주택부 공무원에게 금품이나 청탁 또는 기타 이권을 제공하는 것은 불법입니다.

이 문제와 관련된 정보가 있으신 경우에는 1800 806 206번으로 주택부의 Business Assurance Unit에 연락하여 주십시오. 주택부는 부패 또는 불법한 행위를 하였거나 하려고 시도한 사람에 대해서는 더 이상의 주거 제공 서비스를 거부합니다.



공공 임대 주택

- 소득 확정안에 참여하고 있지 않은 각 개인들은 모든 소득에 대한 증거를 반드시 제출해야 합니다.

소득 증명에는 다음이 포함됩니다:

- 현재 센타링크또는 퇴역군인부에서 발행된 스테이트먼트
- 임시직, 파트 타임 또는 풀타임 직업을 통해서 소득이 있었던 각 개인들이 작성한 양식 B
- 자영업자의 경우 현재의 손익 계산서 또는 최근의 세금 환급 계산서
- 각 개인이 받은 금액을 확인하는 연금 기금으로부터의 서신 또는 스테이트먼트
- 각각의 해외 연금 수혜자가 받은 금액을 확인하는 해외 연금 당국으로부터의 서신 또는 스테이트먼트

여러분의 신청 결과는 서면으로 통지됩니다.

주택부의 소득 한도는 얼마인가요?

소득 한도는 공공 주택을 임대할 권한을 가진 채로 한 가정이 벌 수 있는 최대 (납세전) 소득입니다.

소득이란 다음과 같은 형식으로써 여러분의 가족 각 성원에게 지급된 금전으로 정의됩니다.

- 펜션
- 가족 세제 혜택(Family Tax Benefit)을 포함하는 각종 수혜금.
- 각종 수당
- 임금
- 특별 급여(fringe benefits)
- 차일드 써포트 지급금
- 스터디 그랜트, 장학금 그리고 각종 수당
- 워크커버 지급금
- 수퍼애뉴에이션 이자, 롤오버 펀드, 소득 최소화 프로그램들, 배당금 및 기타 투자금

주택부는 2006년부터 새 소득 한도를 도입했습니다. 이 새 소득 한도는 1인 가족, 1부모 1 자녀 가족, 2 부모 3 자녀 가족 등과 같은 가계 유형들의 차이들을 반영하여 개발되었습니다.

이번에 처음, 자녀를 가진 가족들의 자격 여부를 평가할 때 Family Tax Benefit을 소득에 포함시켰습니다. 도표 1 (다음 페이지)는 새 한도를 나타냅니다.

신체 장애, 건강상 문제 또는 상해로 인해 비용이 발생하는 경우에는 어떻게 되나요?

2006년 7월 10일부터 여러분이나 가족 구성원이 지속적으로 상당한 비용 지출을 요하는 장기적인 건강상 문제, 신체 장애 또는 영구적 상해를 입은 경우, 여러분은 신체 장애 또는 예외적 신체 장애자 수당을 받을 자격이 있을 수도 있습니다. 이는 여러분의 공공 주택 신청 자격을 심사할 때 지속적인 의료 비용들이 참작될 수 있음을 의미합니다.

여러분은 다음과 같은 의료 비용들에 대한 증거를 제시해야 할 것입니다:

- 보건 전문가이나 서비스 제공자가 다음 내용들을 진술하는 편지:
 - 여러분이 치료를 받아온 기간
 - 치료를 계속 받아야 할 필요성이 있다는 것
 - 치료의 결과로서 비용이 발생하였다는 것
- 메디케어 환급 공제 후의 치료 비용을 나타내는 영수증 또는 청구서
- 의약 기록 또는 약사로부터의 진술서
- (보조를 받거나 다른 방법으로) 요금을 지불하는 서비스로써 여러분에게 도움을 제공하고 있는 개인 케어러 또는 기관으로부터의 진술서
- 직업적 치료사의 장비를 처방한 보고서



공공 임대 주택

도표 1: 신청자들을 위한 새 소득 한도

가족 유형	자녀가 있을 경우 Family Tax Benefit을 포함한 최대 (납세전) 총 소득	
	주당	연간
성인 1인	\$410	\$21,379
성인 1인 + 자녀 1인	\$620	\$32,329
성인 1인 + 자녀 2인	\$690	\$35,979
성인 1인 + 자녀 3인	\$760	\$39,629
성인 1인 + 자녀 4인	\$830	\$43,279
부부	\$550	\$28,679
부부 + 자녀 1인	\$760	\$39,629
부부 + 자녀 2인	\$830	\$43,279
부부 + 자녀 3인	\$900	\$46,929
부부 + 자녀 4인	\$970	\$50,579
추가 성인 1인 (18세 혹은 이상)	소득 한도액에 \$140 추가	
추가 자녀 1인 (18세 미만)	\$70 추가	
장애자 수당 (1인당)	\$70 추가	
특별 장애자 수당 (1인당)	\$140 추가	

유의 사항: Family Tax Benefit은 소득으로 평가됩니다.

여러분의 가족 유형에 대한 소득 한도를 충족하려면 여러분 가계의 소득이 소득 한도액과 같거나 그 이하여야 합니다. 예를 들어 여러분 부부에게 한 명의 자녀가 있을 경우 표 1은 여러분의 소득이 반드시 주당 \$760 또는 연간 \$39,629 이하여야 합니다.

새 소득 한도는 제게 어떤 영향을 주나요?

새 소득 한도가 여러분에게 주는 영향은 다음 요소들에 따라 정해집니다:

- 공공 임대 주택을 2005년 4월 27일 이전에 신청하였나요?
여러분은 새 소득 한도 하에서는 신청 자격이 없으며 구 소득 한도 하에서 재심사를 받게 됩니다. 구 소득 한도는 도표 2에 기재되어 있습니다. 여러분 가계의 소득이 구 소득 한도마저도 초과하는 경우 여러분은 공공 주택을 신청하실 자격이 없습니다.
- 공공 임대 주택을 2005년 4월 27일 이전에 신청하였나요?

여러분의 소득 한도는 도표 1에 기재되어 있는 새 소득 한도 이하이어야 합니다. 여러분 가계의 소득이 이 소득 한도를 초과하는 경우 여러분은 공공 주택을 신청하실 자격이 없습니다.

저 자세한 정보가 필요하시면, 안내서 *Changes to Income Eligibility for Public Housing* (공공 주택 신청을 위한 소득 자격의 변화) 을 참조하십시오.

도표 2: 2005년 4월 27일 이전에 공공 주택을 신청한 신청자들을 위한 구 소득 한도

가족 수	최고 총 주당 소득
1인	\$395
2인	\$500
3인	\$580
4인	\$665
5인	\$720
6인	\$775
1인당 별도추가	\$55
장애자 수당	\$55

유의 사항: 이 소득 한도는 2005년 4월 27일 이전에 주택 이전을 신청한 사람들에게 적용됩니다. 이 평가에는 가족 세제 혜택이 포함되지 않습니다.

여러분의 가족 유형에 대한 소득 한도를 충족하려면, 여러분 가계의 소득이 반드시 이 소득 한도와 같거나 혹은 그 이하여야 합니다.



공공 임대 주택

내 집을 소유하고 있는 경우에도 공공 임대 주택을 신청할 수 있나요?

여러분이 호주에서 주택을 전부 또는 일부 소유하고 있고 다음과 같이 할 수 있는 경우에는 공공 주택을 신청할 자격이 없습니다:

- 그 집에 거주하는 것
- 그 집을 파는 것

다음과 같은 이유로 여러분이 그 집에서 살 수 없거나 그 집에 대한 여러분의 지분을 팔 수 없는 경우에는 공공 주택을 신청할 수 있습니다:

- 이전의 파트너와 재산 분배 협상을 진행하고 있는 경우
- 여러분의 집이 소재하고 있는 주에서는 받을 수 없는 전문의의 장기적 치료를 NSW에서 받아야 하는 경우
- 가정 폭력, 심각한 괴롭힘, 또는 폭력적 위협 등으로부터 도피하는 경우

성공적으로 “임차권을 유지할 수 있다” 는 것은 무슨 의미인가요?

그것은 여러분이 다음과 같이 함으로써 여러분의 임대차 계약상의 의무를 이행할 수 있어야 한다는 의미입니다:

- 임대료를 납부할 것
- 집을 잘 관리할 것
- 여러분의 이웃들에게 방해 또는 불쾌감을 주지 않을 것
- 임대 주택에 계속 거주할 것.

주택부가 공공 주택이 여러분의 필요에 가장 부합되는 옵션인지 여부를 평가할 때 주택부는 여러분의 지원을 받아서 또는 지원 없이 독립적으로 생활을 할 수 있는지 여부 또한 고려하게 됩니다.

공공 주택에서 독립적으로 살기 위해 지원이 필요하신 경우 여러분은 예를 들어 여러분의 지원 서비스에서 발송한 편지 등과 같은 증거를 주택부에 제시해야 합니다.

주택부가 여러분의 독립적 생활 능력에 대하여 우려할 경우에는 여러분의 주거 필요가 적절히 평가되어지도록 여러분의 지원 제공자로부터 독립 생활 기술 평가를 얻기 위해 여러분의 허가를 요구할 수도 있습니다.

제 나이가 18세 이하인데 공공 임대 주택을 신청할 수 있나요?

일반적으로는 공공 주택을 임차하려면 18세 이상이 되어야 하지만, 다음과 같은 경우에는 여러분의 신청을 고려합니다.

- 여러분이 공공 주택 임차를 위한 다른 모든 기준들을 충족하며,
- 여러분의 주거 필요가 다른 보다 적절한 형식의 주거 지원으로 충족될 수 없고,
- 여러분에게 신체 장애나 심각한 건강상 문제가 있거나 또는 여러분이 자녀나 형제의 주 케어러인 경우.

저는 커뮤니티 주택에 거주하고 있는데 공공 주택 임차 신청을 할 수 있나요?

여러분이 현재 사유 임대 시장의 커뮤니티 하우스 임대 주택에 거주하고 있는 경우 공공 주택 임차 신청을 할 수 있는 자격이 있을 수 있습니다. 여러분의 지역 커뮤니티 하우스 기관에 자격이 되는지 문의하십시오.

제가 해외나 다른 주로 가더라도 공공 주택 임대 신청 자격이 여전히 있나요?

이 주의 공공 주택 임차 자격을 가지려면 NSW에서 일하거나 거주해야만 합니다.

여러분이 6개월까지 NSW주를 떠나더라도 부재 기간 중에 여러분이 여전히 공공 주택 임차 자격이 있음을 증명할 수 있으면 여러분의 이름이 주택 등록부에서 삭제되지 않습니다.



공공 임대 주택

5년의 기간 동안에 6개월 이상 12 개월 이하 동안 부재시에는 떠나기 전에 주택부에 알리고 여러분의 부재 이유가 다음 이유들 중 하나임을 증명할 수 있으면 주택 등록부의 등록을 그대로 유지할 수 있습니다.

- 가까운 가족의 질환이나 사망
- 집 매매 또는 자녀 보호권 법정 청문회 등과 같은 미결 법률 문제들
- 여러분이 방문 중이 국가에서의 전쟁이나 치안상의 불안으로 인해 NSW로 돌아올 수 없는 경우
- 심한 건강상의 문제로 여러분이 NSW로 돌아오지 못하는 경우
- 교육 장학금

공공 주택 임차 허가를 받으면 어떻게 되나요?

공공 주택 임차 허가를 받으면 여러분의 이름이 주택 등록부에 기재되고 주택부로부터 여러분의 신청이 허가되었음을 서면으로 통지 받게 됩니다.

여러분의 공공 주택 임차 차례가 되었을 때, 여러분에게 주거 제공 오퍼를 드리게 됩니다. 여러분이 적절한 오퍼를 두 번 거절한 경우 여러분의 이름은 주거 신청 등록부로부터 삭제되게 되며 더이상의 주거 오퍼를 받지 못하게 됩니다.

주택부는 다음과 같은 경우를 적절한 오퍼로 간주합니다:

- 여러분의 가족 규모가 필요로 하는 침실 수
- 여러분이 선택한 지역 (서버브는 아님)
- 여러분이 신청서에서 요청하셨던 대중 교통과 인접해야 한다가나 지상층에 있는 주거를 필요로 하다는 등의 특별한 주거상의 요구 또는 주거 위치

어떤 유형의 주거를 어느 기간동안 임차할 수 있나요?

2006년 10월부터 대부분의 공공 주택 신규 세입자들은 각 가정의 필요에 대한 주택부의 평가에 따라 2년, 5년 또는 10년의 정기 임차를 하게 됩니다.

저의 첫 정기 임대차 기간이 종료되면 어떻게 되나요?

정기 임대차 기간이 종료되기 전에 가정이 아직 공공 주택 임차 자격이 있는지를 확인하여 임대차 연장 여부를 결정하기 위해 재심사를 합니다.

아직 공공 주택 임차 자격이 있는 가정의 경우에는 가정의 필요에 따라서 주택 임대차 기간이 2년, 5년 또는 10년 연장됩니다. 경우에 따라서는 다른 적합한 주택으로 임대차 계약이 갱신될 수도 있습니다.

더이상 공공 주택을 임차할 자격이 없는 가정의 경우에는 임대차 기간이 연장되지 않으며 현재의 임대 기간이 종료될 때 퇴거해야 합니다.

여러분이 임대차 기간을 연장 받을 자격이 없는 경우에 주택부는 사유 임대 주택으로 이주하는데 도움을 제공해 드릴 수도 있습니다. 주택부가 제공할 수 있는 도움의 종류에 대한 안내는 임대차 재심사 후에 제공되게 됩니다.

상세한 정보가 필요하시면, 여러분의 지역 사무소 또는 주택부의 웹사이트로부터 다음 안내서들을 참조하십시오. *Changes to Public Housing Leases and Lease Review* (공공 주택 임대제에 대한 변경 규정 및 임대차 재심사).

공공 임대 주택

임대료와 수도료는 얼마정도 지불해야 하나요?

공공 임대 주택에는 마켓 임대료가 부과됩니다. 마켓 임대료를 지불하기 어려운 경우에는 임대료 보조 청구를 하실 수 있습니다.

임대료 보조 청구 자격이 있는 경우에는 여러분 가게 주당 수입 총액의 25% - 30% 만을 임대료로 지불하면 됩니다. 더 자세한 안내가 필요하시면 여러분의 지역 사무소나 주택부의 웹사이트로부터 다음 정책 안내서를 참조하십시오: *Rental Subsidy Policy (임대 지원금 정책)*.

공공 주택 세입자는 수도 요금을 지불해야 합니다. 이 요금은 주 임대료와는 별도로 부과됩니다.

2006년 11월부터는 여러분이 별도로 수도 계량기가 설치되어 주택에 거주하시는 경우에는 실제 수도 사용량만큼의 요금을 지불합니다. 별도의 수도 미터가 없는 주택에 거주하시는 경우에는 실제 임대료의 일정 퍼센트에 해당하는 금액을 수도요금으로 지불합니다. 더 자세한 안내가 필요하시면 여러분의 지역 사무소나 주택부의 웹사이트로부터 다음 정책 안내서를 참조하십시오: *Paying for Water (수도 요금 납부)*”

얼마나 기다려야 하나요?

임대 주택을 신청할 때 여러분이 선택하신 지역에 대한 대략적인 대기 기간이 얼마인지 듣게 됩니다. 여러분이 선택하신 지역의 대기 기간이 길어서 보다 빨리 주거를 구할 수 있는 다른 지역을 선택하기 원하실 수도 있게 됩니다.

임대 주택을 기다리는 기다리는 기간은 다음 것들에 따라 달라집니다:

- 비어있는 적절한 주택의 수
- 여러분보다 더 오래 기다리고 있는 사람들의 수
- 주택 등록부 상에서 다른 사람들보다 우선적으로 주거를 배정 받게 되는 우선 주택 배정 허가 또는 우선 이전 허가 취득자 수

저는 다른 어떤 종류의 주택 지원들을 신청할 수 있나요?

사유 주택 임대를 위한 도움이 필요하신 경우 Rentstart Assistance를 신청할 자격이 있으실 수도 있습니다. Rentstart Assistance은 3 가지 종류가 있습니다:

1. Rentstart Standard는 렌트 본드의 75%까지 기본적 재정 지원을 제공합니다.
2. Rentstart-Plus는 무주택자 또는 사유 임대 주택을 얻는데 있어 중대한 재정적 장벽에 직면한 사람들에게 추가적 지원을 제공합니다.
3. Rentstart-Tenancy Assistance는 체불된 임차료를 지원해 줌으로써 주택 임차권을 유지할 수 있도록 지원을 제공합니다.

Rentstart Assistance를 신청하기 원하시면 Rentstart 신청 양식을 작성하셔야 합니다. 이런 종류의 재정적 지원에 관하여 더 자세한 정보가 필요하시면 여러분의 지역 사무소나 주택부 웹사이트에 있는 Rentstart 안내서를 참조하십시오.

여러분이 주택 등록 허가를 취득하였고 긴급한 주거의 필요가 있는 경우에는 여러분에게 우선 주택 배정 자격이 있을 수도 있습니다.

우선 주택 배정 신청을 하기 원하시면 Priority Housing 양식을 작성하셔야 합니다. 더 자세한 안내가 필요하시면 여러분의 지역 사무소나 주택부의 웹사이트로부터 다음 안내서를 참조하십시오: *Priority Housing (주택 우선 배정)*.

제가 주택 임대에 대한 주택부의 결정에 동의하지 않는 경우에는 어떻게 합니까?

여러분이 저희 결정에 동의하지 않으시는 경우에는, 먼저 여러분의 우려 사항을 고객 서비스 직원과 상의해야 합니다. 그래도 저희 결정이 여전히 잘못된 것이라고



공공 임대 주택

통역 서비스

영어를 이해하는데 어려움이 있으신 경우에는 전화 131 450번으로 번역 및 통역 서비스(TIS)에 연락하십시오. TIS가 무료로 여러분들을 위해 주택부에 전화해 드립니다.

청력 장애가 있으시면, 1800 628 310번으로 TTY 서비스에 연락해 주십시오.

만으시면, 다음 단계는 정식 재심사를 신청하는 것입니다. 재심사 방법에 대한 안내가 필요하시면, 고객 서비스 직원에게서 *Reviewing Decisions (결정의 재심사)* 안내서를 구하거나 저희 웹사이트 www.housing.nsw.gov.au에서 *Appeals and Review of Decisions (결정의 상소 및 재심사)* 정책을 읽어 보십시오.

보다 상세한 정보가 필요하십니까요?

보다 상세한 정보가 필요하시면:

- 여러분의 지역 사무소를 방문하십시오.
월 - 금, 오전 8:30 - 오후 4:30
(공휴일 휴무, 수요일은 오전 8:30 - 오후 1시)
- 주택부 무료 전화 1800 629 212번으로 주 7일 24시간 전화 연락할 수 있습니다.
- 무료 전화 1800 355 740번으로 호주 원주민 문의전화(Aboriginal Enquiry Line)에 전화 연락할 수 있습니다.
월 - 금, 오전 8:30 - 오후 4:30
(공휴일 제외)
- 주택부 웹사이트 www.housing.nsw.gov.au를 방문하십시오.

