

# 표준임대차계약서(Ⅲ)

(그 밖의 공공임대주택용)

(제1쪽)

아래 표시주택을 임대차하는 경우 임대인 어반업사이클링 협동조합과 임차인 은 아래의 내용으로 임대차계약을 체결하고 이를 증명하기 위하여 계약서 2통을 작성하여 "임대인"과 "임차인"이 각각 기명날인한 후 각 1통씩 보관한다.

※ 개업공인중개사가 임대차계약서를 작성하는 경우에는 계약서 3통을 작성하여 "임대인"과 "임차인" 및 개업공인중개사가 각각 기명날인한 후 각 1통씩 보관한다.

## 1. 계약자

### 가. 임대인

- 1) 회사명 : 어반업사이클링 협동조합 (서명 또는 날인)
- 2) 주소(주사무소 소재지) : 인천광역시 남동구 논현로14-11, 1층 1호 (전화번호) 02-3390-9820
- 3) 법인등록번호:(사업자등록번호) : 264151-0012678 (766-87-01153)

### 나. 임차인

- 1) 성명: (서명 또는 날인)
- 2) 주소:
- 3) 주민등록번호: (전화번호)

## 2. 개업공인중개사

- 1) 사무소명:
- 2) 대표자 성명: (서명 및 날인)
- 3) 주소(주사무소 소재지): (전화번호)
- 4) 등록번호:

## 3. 계약일:      년      월      일

## 4. 공공임대주택의 표시

주택 소재지	인천광역시 남동구 논현로 14-11,      호				
주택 유형	아파트[ ] 연립주택[ ] 다세대주택[ ] 다가구주택[ ] 그 밖의 주택[v]				
공공임대주택 면적	방의 수	규모별	면적(m <sup>2</sup> )		
			전용면적	공용면적	
				주거공용면적	그 밖의 공용면적(지하주차장 면적을 포함한다)
「공공주택 특별법」 제2조에 따른 공공임대주택의 종류	기존주택등매입임대주택[ ], 그 밖의 공공임대주택[v]				
공공임대주택에 딸린 부대시설·복리시설의 종류	냉장고, 세탁기, 2구 전기쿡탑, 싱크대, 전자레인지, 시스템 에어컨, 불박이장, 블라인드, 책상, 신발장, 도어락, 침대				
담보물권 설정 여부	없음[v]		있음[ ] -담보물권의 종류: -설정금액: -설정일자 :		

※ 전용면적, 주거공용면적 및 그 밖의 공용면적의 구분은 「주택공급에 관한 규칙」 제21조제5항에 따른다.

5. 계약조건

제1조(임대보증금, 월 임대료 및 임대차 계약기간) ① "임대인"은 위 표시주택의 임대보증금, 월 임대료 및 임대차 계약기간을 아래와 같이 정하여 "임차인"에게 임대한다.

구분	임대보증금			월 임대료		
	계	기본보증금	전환보증금	계	기본임대료	전환임대료
금액						
임대차 계약기간						

② "임차인"은 제1항의 임대보증금을 아래와 같이 "임대인"에게 지급하기로 한다.

계약금	원정은 계약 시에 지급	
중도금	원정은	에 지급
잔 금	원정은	이전에 지급

③ "임차인"은 제1항과 제2항에 따른 임대보증금을 이자 없이 "임대인"에게 예치해야 하며, 제2항의 지급기한까지 내지 않는 경우에는 연체이율(연6.5%)을 적용하여 계산한 연체료를 더하여 내야 한다. 이 경우 연체이율은 「은행법」에 따른 은행으로서 가계자금 대출시장의 점유율이 최상위인 금융기관의 가계자금 대출이자율과 연체가산율을 합산한 이율을 고려하여 결정한다.

④ "임차인"은 그달 분 월 임대료를 매달 말일까지 내야하며, 이를 내지 않을 경우에는 연체된 금액에 제3항에 따른 연체이율을 적용하여 계산한 연체료를 더하여 내야 한다.

제2조(공공임대주택의 입주일 등) ① 위 임대주택의 입주일은 부터 까지로 한다.

② 임대인은 제1항에서 정한 입주일에 임차인을 입주시키지 못하는 경우에는 임차인이 제1조제2항에 따라 지급한 보증금에 대하여 같은 조 제3항에 따른 연체이율을 적용하여 계산한 지체상금을 임차인에게 지급해야 한다. 이 경우 임대보증금 잔금 또는 월 임대료에서 지체상금을 우선 공제하여 지급하고, 남은 지체상금이 있을 때에는 이를 직접 지급한다.

③ 제2항에도 불구하고 천재지변 또는 임대인의 귀책사유 없는 행정명령 등 불가항력적인 사유로 인하여 임차인을 입주시키지 못하는 경우에는 지체상금을 지급하지 않는다. 이 경우 임대인은 그 사유를 입주일 전에 임차인에게 통보해야 한다.

제3조(월 임대료의 계산) ① 월 임대료는 월 단위로 산정한다. 다만, 임대기간이 월의 첫날부터 시작되지 않거나 월의 말일에 끝나지 않는 경우에는 그 임대기간이 시작되거나 끝나는 월의 월 임대료는 일할로 산정한다.

② 입주 월의 월 임대료는 입주일부터 계산한다. 다만, 입주지정기간이 지나 입주하는 경우에는 입주지정기간이 끝난 날의 다음 날부터 계산한다.

제4조(관리비와 사용료) ① "임차인"은 관리비와 사용료를 "임대인" 또는 "임대인"이 지정한 관리주체에게 따로 특약으로 정하는 기한까지 내야하며, 이를 내지 않을 경우에는 "임대인"은 "임차인"으로 하여금 연체된 금액에 대하여 제1조제3항에 따른 연체이율을 적용하여 계산한 연체료를 더하여 내게 할 수 있다.

② "임대인"이 관리비와 사용료를 징수할 때에는 관리비와 사용료의 부과 명세서를 첨부하여 "임차인"에게 이를 낼 것을 통지해야 한다.

제5조(임대 조건 등의 변경) "임대인"과 "임차인"은 다음 각 호의 어느 하나에 해당할 때에는 임대보증금, 월 임대료, 관리비, 사용료 및 그 밖의 납입금을 조정할 수 있다. 다만, 임대보증금과 월 임대료(이하 "차임 등"이라 한다)의 조정은 「공공주택 특별법」 및 「주택임대차보호법」을 위반해서는 안 되고, 「주택임대차보호법 시행령」 제8조에 따른 차임 등의 증액청구는 약정한 차임 등의 20분의 1에 해당하는 금액을 넘지 못하며, 임대차계약 또는 약정한 차임 등의 증액이 있을 후 1년 이내에는 그 차임 등을 증액하지 못한다.

1. 물가, 그 밖의 경제적 여건의 변동이 있을 때
2. "임대인"이 임대하는 주택 상호 간 또는 인근 유사지역의 임대주택 간에 임대조건의 균형상 조정할 필요가 있을 때
3. 공공임대주택과 그 부대시설 및 부지의 가격에 현저한 변동이 있을 때

제6조("임차인"의 금지행위) "임차인"은 다음 각 호의 어느 하나에 행위를 해서는 안 된다.

1. 「공공주택 특별법」을 위반하여 임차권을 양도하거나 공공임대주택을 타인에게 전대하는 행위
2. 공공임대주택 및 그 부대시설을 개축·증축 또는 변경하거나 본래의 용도가 아닌 용도로 사용하는 행위
3. 공공임대주택 및 그 부대시설을 파손 또는 멸실하는 행위
4. 공공임대주택 및 그 부대시설의 유지·관리를 위하여 "임대인"과 "임차인"이 합의한 사항을 위반하는 행위

제7조("임차인"의 의무) ① "임차인"은 위 주택을 선량한 관리자로서 유지·관리해야 한다.

② "임차인"은 제2조에 따른 입주기간 내에 위 주택에 입주해야 하며, "임차인"을 포함하여 위 주택에 입주한 자는 입주와 동시에 「주민등록법」에 따른 전입신고를 해야 한다. 다만, "임대인"의 사전 동의를 받은 경우는 제외한다.

③ "임차인"은 쾌적한 주거생활과 질서유지를 방해하는 행위로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 해서는 안 된다.

1. 쓰레기를 무단으로 투기하거나 쌓아두는 행위
2. 소음, 악취 등으로 이웃 주민에게 불편을 주거나 고통을 주는 행위
3. 폭행, 폭언 등으로 이웃 주민에게 위해(危害)를 가하거나 불안을 조성하는 행위
4. 그 밖에 공동생활의 평온과 질서를 현저히 방해하는 행위

④ "임차인"은 "임대인"이 정하는 기준에 따라 위 주택의 주차장을 이용해야 한다.

제8조(보수의 한계) ① 위 주택의 보수 및 수선은 "임대인"의 부담으로 하되, 위 주택의 전용부분과 그 내부시설물을 "임차인"이 파손하거나 멸실한 부분 또는 소모성 자재(「공동주택관리법 시행규칙」 별표 1의 장기수선계획의 수립기준상 수선주기가 6년 이내인 자재를 말한다)의 보수주기에서의 보수 또는 수선은 "임차인"의 부담으로 한다.

② 제1항에 따른 소모성 자재 및 제1항에 따른 소모성 자재 외의 소모성 자재의 종류와 그 종류별 보수주기는 제16조에 따른 특약으로 따로 정할 수 있다. 다만, 벽지·장판·전등기구 및 콘센트의 보수주기는 다음 각 호와 같다.

1. 벽지 및 장판: 10년(변색·훼손·오염 등이 심한 경우에는 6년으로 하며, 적치물의 제거에 "임차인"이 협조한 경우만 해당한다)
2. 전등기구 및 콘센트: 10년. 다만, 훼손 등을 이유로 안전상의 위험이 우려되는 경우에는 조기 교체해야 한다.

제9조(임대차계약의 해제 및 해지) ① "임차인"이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 경우에는 "임대인"은 이 계약을 해제 또는 해지하거나 재계약을 거절할 수 있다. 다만, 제7조제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 경우에는 재계약 거절만 할 수 있다.

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 공공임대주택을 임대받은 경우
2. "임차인"의 자산 또는 소득이 「공공주택 특별법」 제48조에 따른 자격요건을 초과하는 범위에서 같은 법 시행규칙 제32조의3에 따른 기준을 초과하는 경우
3. 「공공주택 특별법」 제48조의3에 따라 "임차인"이 공공임대주택에 중복하여 입주하거나 계약한 것으로 확인된 경우
4. 「공공주택 특별법」 제49조의4를 위반하여 공공임대주택의 임차권을 다른 사람에게 양도하거나 공공임대주택을 전대한 경우
5. 임대차 계약기간이 시작된 날부터 3개월 이내에 입주하지 않은 경우. 다만, "임대인"의 귀책사유로 입주가 지연된 경우에는 그렇지 않다.
6. 월 임대료를 3개월 이상 연속하여 연체한 경우
7. 공공임대주택 및 그 부대시설을 고의로 파손 또는 멸실한 경우
8. 공공임대주택 및 그 부대시설을 "임대인"의 동의를 받지 않고 개축·증축 또는 변경하거나 본래의 용도가 아닌 용도로 사용하는 경우
9. "임차인"이 「공공주택 특별법」 제50조의3제2항 및 같은 법 시행령 제55조제2항에 따른 분양전환 신청기간 이내에 분양전환신청을 하지 않는 경우
10. 공공임대주택(전용면적 85제곱미터를 초과하는 주택은 제외한다)의 임대차계약 기간 중 다른 주택을 소유하게 된 경우. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다.
  - 가. 상속·판결 또는 혼인 등 그 밖의 부득이한 사유로 다른 주택을 소유하게 된 경우로서 임대차계약이 해제·해지되거나 재계약이 거절될 수 있다는 내용을 통보받은 날부터 6개월 이내에 해당 주택을 처분하는 경우. 다만, 법원의 소송이 진행 중인 경우 등 주택의 처분이 곤란하다고 객관적으로 입증되는 경우에는 소송 판결확정일 등 그 사유가 종료된 날부터 6개월 이내로 한다.
  - 나. 혼인 등의 사유로 주택을 소유하게 된 세대구성원이 소유권을 취득한 날부터 14일 이내에 전출신고를 하여 세대가 분리된 경우. 다만, 취득한 주택의 보수공사가 진행 중인 경우 등 입주가 곤란하다고 객관적으로 입증되는 경우에는 공사비를 완전히 납부한 날 등 그 사유가 종료된 날부터 14일 이내로 한다.
  - 다. 공공임대주택의 입주자를 선정하고 남은 공공임대주택에 대하여 선착순의 방법으로 입주자로 선정된 경우
11. "임차인"이 해당 주택에서 퇴거하거나 다른 공공임대주택에 당첨되어 입주하는 경우
12. 그 밖에 이 표준임대차계약서에 따른 의무를 위반한 경우

② "임차인"은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 이 계약을 해제 또는 해지하거나 임대차계약의 재계약을 거절할 수 있다.

1. 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장이 공공임대주택에 거주하기 곤란할 정도의 중대한 하자가 있다고 인정한 경우
2. "임대인"이 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장이 지정한 기간에 하자보수명령을 이행하지 않은 경우
3. "임대인"이 "임차인"의 의사에 반하여 공공임대주택의 부대시설·복리시설을 파손하거나 철거시킨 경우
4. "임대인"의 귀책사유로 입주기간 끝난 날부터 3개월 이내에 입주할 수 없는 경우
5. "임대인"이 이 표준임대차계약서상의 의무를 위반한 경우

제10조(임대차계약 중도 해지) ① 공공주택사업자가 임대하는 공공임대주택에 거주하는 "임차인"이 제9조제2항에 해당하지 않는 사유로 공공임대주택 임대차계약을 중도에 해지(「주택임대차보호법」 제6조의2에 따라 묵시적 갱신에 의한 임대차계약을 해지하는 경우는 제외한다)하는 경우에는 "임대인"에게 계약 해지 예정일 1개월 전까지 통보(계약 해지 예정일까지의 기간이 1개월 이상 남은 경우에는 변경 후 계약 해지 예정일이 1개월 이상 남은 범위에서 변경 통보 가능)해야 하며, 통보를 받은 "임대인"은 "임차인"의 퇴거에 적극 협조해야 한다.

② 제1항에 따라 "임차인"이 계약 해지를 통보했으나 계약 해지 예정일 전에 퇴거하는 경우에는 월 임대료 정산 완료일부터 계약 해지 예정일까지의 월 임대료를 "임대인"에게 지급해야 한다. 다만, 후속 임차인이 정해진 경우에는 월 임대료 정산 완료일부터 후속 임차인의 입주일 하루 전일까지의 월 임대료를 "임대인"에게 지급한다.

제11조(임대보증금의 반환) ① "임차인"이 "임대인"에게 예치한 임대보증금은 이 계약이 끝나거나 해제 또는 해지되어 "임차인"이 "임대인"에게 주택을 명도(明渡)함과 동시에 반환한다.

② 제1항에 따라 반환할 경우 "임대인"은 주택 및 내부 일체에 대한 점검을 실시한 후 "임차인"이 "임대인"에게 내야 할 월 임대료, 관리비 등 모든 납부액과 제8조제1항에 따른 "임차인"의 수선유지 불이행에 따른 보수비 및 제16조에 따른 특약으로 정하는 위약금, 주택 인도 지연에 따른 배상금 또는 손해금 등 "임차인"의 채무를 임대보증금에서 우선 공제하고 그 잔액을 반환한다.

③ "임차인"은 위 주택을 "임대인"에게 넘겨줄 때까지 사용한 전기·수도·가스 등의 사용료(납부시효가 끝나지 않은 것을 말한다) 지급 영수증을 "임대인"에게 제시 또는 예치해야 한다.

제12조(공공임대주택의 매각) "임대인"이 「공공주택 특별법」 제50조의2제2항제1호에 따라 위 주택을 다른 공공주택사업자에게 매각하는 경우에는 다른 공공주택사업자와의 매매계약서에 "임대인"의 공공주택사업자로서의 지위를 다른 공공주택사업자가 승계한다는 뜻을 분명하게 적는다.

제13조(공공임대주택 중복 입주 방지를 위한 입주자 정보의 통보) "임대인"은 「공공주택 특별법」 제48조의3에 따라 공공임대주택 중복 입주 여부 확인 등을 위하여 "임차인"의 성명, 주민등록번호, 거주지 주소, 최초 입주일자 등을 국토교통부장관이 정하는 전산관리지정기관에 알릴 수 있다.

제14조(소송) 이 계약에 관한 소송의 관할 법원은 "임대인"과 "임차인"이 합의하여 결정하는 관할법원으로 하며, "임대인"과 "임차인" 간에 합의가 이뤄지지 않은 경우에는 위 주택 소재지를 관할하는 법원으로 한다.

제15조(중개대상물의 확인·설명) 개업공인중개사가 임대차계약을 작성하는 경우에는 중개대상물확인·설명서를 작성하고, 업무보증 관계증서(공제증서 등) 사본을 첨부하여 임대차계약을 체결할 때 "임대인"과 "임차인"에게 교부한다.

제16조(특약) "임대인"과 "임차인"은 제1조부터 제15조까지에서 규정한 사항 외에 필요한 사항에 대해서는 따로 특약을 정할 수 있다. 다만, 특약의 내용은 「약관의 규제에 관한 법률」을 위반해서는 안 된다.

◆ 주택월세 소득공제 안내

근로소득이 있는 거주자(일용근로자는 제외한다)는 「소득세법」 및 「조세특례제한법」에 따라 주택월세에 대한 소득공제를 받을 수 있으며, 자세한 사항은 국세청 콜센터(국번 없이 126)로 문의하시기 바랍니다.

◆ 특약사항

1. 보증금 및 임대료 납부 방법

보증금 계좌번호	신협은행 134-005-906564	예금주	어반업사이클링 협동조합
임대료 계좌번호	하나은행 298-910067-92504	예금주	어반업사이클링 협동조합

- 입금자명 '호-성명' (ex.101호 홍길동)으로 월 임대료 납부 (관리비 공과금은 관리소 계좌로 개별입금)

2. 생활관련

-쓰레기배출

- ① 일반쓰레기, 음식물쓰레기 : 지자체 종량제봉투 구비 후 1층 분리수거장 이용
- ② 폐가구, 전자제품 : 지자체 폐기물스티커 부착 후 배출
- ③ 그릇, 소품 등 : 특수폐기물 봉투 구비 후 배출

- 출입

- ① 공동현관:공동출입구 화면에서→ (송부 계약서 내 기재)
- ② 개별세대(초기 비밀번호) : (송부 계약서 내 기재)

- 문의, 민원접수

- ① 임대관리 민원 : (유선) 02-3390-9820 / incheon230@gmail.com
- ② 시설관리 : (유선) 032-422-0930 / 지하1층 관리소

- 공동생활

- ① 본 주택은 쾌적한 주거환경 조성을 위하여 실내 및 건물 전체를 금연구역으로 운영하고 있습니다.  
흡연은 지정된 장소에서만 가능하며, 위반 시 관련 민원이 발생할 수 있으니 협조를 부탁드립니다.
- ② 세대 내 반려동물의 상시 사육은 공동주택의 소음, 위생 및 안전 등의 사유로 제한됩니다. 다만,  
관련 민원 발생 시 관리 기준에 따라 조치될 수 있습니다.

### 3. 임차인 유의사항

#### - 전입신고

- ① 입주일 기준 7일 내로 전입신고 필수
- ② 미전입이 확인될 경우 갱신 제한 또는 계약 해지 등의 불이익이 발생할 수 있음.

#### - 전대행위 금지

- ① 실거주 요건에 따라 무단으로 임차권을 양도하거나 타인에게 전대하는 행위 금지
- ② 계약자 본인 1인을 제외한 타인 및 가족의 전입신고 금지
- ③ 위반 사실이 확인될 경우 시정 요구 후 미이행 시 계약 해지 및 퇴거 조치가 이루어질 수 있음

#### - 본인 실거주

- ① 임차인 1인 외 타인 동거 및 전입신고 금지
- ② 임차인 본인의 주거 목적 외 사용 금지  
(사무실, 작업실 등으로 사용하거나 사업자등록의 주소지로 사용할 수 없음)

#### - 중도퇴거

- ① 계약 만료 전 일방적인 해지 요청은 제한되며 중도 퇴거 협의
- ② 부득이한 사유로 중도 퇴거 요청하는 경우, 퇴거 3개월 전 서면으로 퇴거 신청하거나 임대인과 서면으로 합의하여야 함.
- ③ 퇴실일자까지 월 임대료, 관리비, 공과금을 납부하여야 하며, 보증금은 퇴실일자에 퇴실 점검 후 반환.
- ④ 퇴실 요청 시 주택 개방(집 보기), 보수/수리사항 확인, 후속 임차인 모집에 필요한 사항에 협조하여야 하며 신규 입주자가 모집된 경우에 한하여 퇴실일자 협의 가능.
- ⑤ 중도퇴실 요청일로부터 3개월 이전에 퇴실하여야 할 때는 임대인과 사전에 퇴실 가능 여부, 퇴실일자 및 정산 사항을 협의 하여야 함

#### - 계약 해지 사유

- 임대인은 아래 사항을 발생시킨 임차인에게 계약 해지 및 퇴거를 요구할 수 있으며, 퇴거를 통보받은 임차인은 2개월 이내에 퇴거하여야 함
- ① 3개월 이상 월세, 관리비가 체납되고 임대인이 이를 고지한 후 1개월 내로 납부하지 않는 경우

(이는 3개월 분의 월세, 관리비 체납액이 누적된 경우에도 해당함)

- ② 공동주택의 생활질서를 심히 저해하는 수준의 민원을 유발하는 행위  
(고성방가, 쓰레기 분리수거 미준수, 소음 등)
- ③ 공동주택 입주자 및 임대관리 직원에 대한 사회통념을 벗어나는 행위  
(타 입주자에게 불안한 또는 불쾌감을 유발하는 행위 포함)
- ④ 공동주택 입주자 및 임대관리 직원에 대한 위협적인 행동 또는 폭력을 이용하는 행위.
- ⑤ 성희롱·성추행·성폭행·폭언 등을 포함한 공동주택 입주자 및 임대관리 직원을 인격 적으로 모욕하는 행위
- ⑥ 임대관리 업무에 지장을 초래하는 반복적이고 부당한 민원 제기 등으로 임대관리 업무를 현저히 방해하는 행위

- 퇴실 시 원상 복구

- ① 임차인은 원상복구의 의무를 진다.  
(원상과 다른 사항이 있거나 임차인 과실로 인한 파손, 분실이 발생한 경우 등)
- ② 퇴실 시 임차인의 원상복구 의무에 따른 수선 항목은 별도로 정하는 비용 기준표에 따라 보증금에서 공제한다.

#### 4. 갱신계약

- 입주 자격 검증 협조 의무

- ① 임차인은 갱신계약 시점에 임대인이 요청하는 입주 자격 검증과 관련한 서류를 임대인이 지정한 기일 내에 제출하여야 함.
- ② 임차인이 제출한 서류의 내용(소득, 자산, 차량 소유, 주택 소유 여부 등)이 입주 자격을 초과하거나 임대인의 입주 자격 검증에 협조하지 않는 경우(서류 미제출, 연락 두절 등) 갱신 계약을 체결할 수 없고, 기존 임대차 계약 종료일에 퇴실하여야 함.
- ③ 임대인이 입주 자격 검증을 의뢰한 기관의 입주 자격 판단에 사실과 다른 사항이 있는 경우 임차인은 2주의 기한 내에 보완 자료를 제출하여 소명할 수 있음.

- 갱신계약(재계약) 의사 확인 및 계약서 작성

- ① 임대인은 계약 종료 2~3개월 전 임차인에게 갱신계약 조건(임대조건 인상 등)을 통보 하여야 하며, 임차인은 계약 갱신 의사를 임대인이 지정한 방식으로 밝혀야 함.
- ② 임대인과 임차인이 쌍방으로 계약 갱신 의사를 서로 확인하지 않은 경우 묵시적 갱신 으로 보아 기존의 계약 기간만큼 계약이 연장됨.
- ③ 계약종료 2개월 전부터 임대인과 임차인은 서로 확인한 계약갱신 의사를 철회하거나 변경할 수 없음

## 5. 유지, 관리

- ① 임대인과 임차인은 시설 상태를 상호 확인하고, 현 시설물 상태에서 임대차한다.
- ② 임대인과 임차인은 입주 시점에 원상을 상호 기록하여야 하고, 이를 기준으로 임차인은 퇴거 시점에 원상회복의 의무를 가진다.
- ③ 본 계약의 본문과 특약에서 정하지 않은 임대인, 임차인의 관리 의무는 별도의 시설물 관련 특약으로 정한다.

- 임차인은 임대주택을 선량한 관리자로서 유지, 관리하여야 함.

- ① 임차인은 입주시 인계받은 시설 및 지급품을 퇴실시 반환 하여야함.  
( 품목 : 에어컨, 리모컨, 세탁기, 냉장고, 전기레인지, 책상, 침대, 등 )
- ② 임차인이 고의, 과실 또는 사용상의 부주의로 주택의 공용부분과 부대 시설을 파손, 멸실할 경우 임차인은 이를 원상회복 하거나 보수에 필요한 비용을 부담하여야 함.
- ③ (유지관리 및 소모품 등) 간단한 나사 조임, 화장실/배수구 청소, 전등 교체, 번기 막힘 등의 유지 관리와 형광등, 건전지, 샤워기 헤드 등 내구 연한이 만료되지 않은 소모품은 임차인이 부담함.  
이때 자재 및 부품 등을 교체할 경우 기존 설치된 것과 동일 성능으로 교체하여야 함.
- ④ (곰팡이 예방 등) 임차인은 창문의 결로 발생 예방을 위하여 주기적 환기 및 온/습도 조절 등 필요한 조치를 하여 결로 및 곰팡이 발생의 저감을 위해 노력하여야 함.

## [인천생활 수선비 부담 및 원상복구 특약사항]

### - 입주자의 시설물 점검에 대한 의무

입주자는 입주 후 1개월 내 세대의 모든 시설물에 대한 작동여부를 확인 및 점검하여야 합니다.

입주 후 1개월 이내 미신고된 사항 중 통상적으로 확인 가능한 하자에 대해서는 입주자의 책임으로 간주될 수 있음

### - 입주자의 선량한 관리자로서의 의무

입주자는 인천생활에 거주하는 동안 선량한 관리자로서 본인의 주택을 유지 관리 하여야 합니다.

1. 인천생활은 사회적주택으로 모두가 함께하는 공동시설 이므로 입주자는 주택 내 모든 시설물에 대하여 입주 당시 상태로 유지 및 관리하여야 하며, 퇴거 시 입주 당시의 상태로 관리 주체(어반업사이클링)에게 인계하여야 합니다.

2. (유지관리 및 소모품 등) 입주자는 간단한 나사조임, 화장실/배수구청소, 전등교체, 변기막힘 등 의 유지관리와 형광등, 건전지, 샤워기헤드 등 소모품에 대하여 입주자 본인 부담으로 처리하되, 교체사유 발생 시에는 사전에 임대인에게 통보하고 기존 설치된 자재와 동일 성능으로 교체하여야 합니다.

3. (고지의무) 입주자는 누수와 같은 시설물의 2차 피해가 수반되는 결함을 포함하여 입주자의 과실이 아닌 시설물의 파손, 분실, 고장, 훼손 등의 발생 시에도 즉시 관리 주체(어반업사이클링)에게 고지할 의무가 있으며, 지연 제보 또는 방치로 인하여 확대된 시설물의 2차 피해에 대한 보수는 전액 입주자 부담입니다.

4. (협조의무) 입주자는 시설 결함에 대한 수선/수리, 유지/보수 공사 등에 협의된 일정의 주택개방 등의 방식으로 적극 협조하여야 합니다. 입주자의 비협조로 인하여 확대된 시설물의 2차 피해에 대한 보수는 입주자 부담입니다.

5. (곰팡이 예방 등) 입주자는 발코니, 창문의 결로 발생 예방을 위하여 주기적인 환기, 온·습도 조절 등 필요한 조치를 하여 결로 및 곰팡이 발생의 저감을 위해 노력하여야 합니다.

6. (동파예방) 세대용 수도계량기 동파와 세대 전원을 차단하여 동파가 발생한 경우 수선 교체 비용은 임차인이 부담합니다. 단, 정상적인 가동 상태에서 발생한 동파 피해는 임대인이 수선의무를 부담합니다.

7. (빌트인) 인천생활 빌트인 가구는 외부 반출이 불가하며, 빌트인 하자 및 고장의 수선, 보수는 임대인이 부담하는 것을 원칙으로 합니다. 다만, 전문기사의 소견에 따라 사용상의 부주의 올바르지 않은 사용법, 용도 외 사용 등 입주자 과실로 인한 하자 및 고장인 경우 입주자가 부담하여야 합니다.

- 수선비 부담 및 원상복구 기준

입주자는 퇴거 시 아래의 사항에 대하여 수선비를 부담하게 되며, 퇴거할 때는 후속 입주자를 위하여 주택(부속물 포함)을 필히 원상복구 하셔야 합니다.

1. (입주자 부담) 생활 및 퇴거 시 입주자의 고의, 과실, 부주의로 인한 시설물의 파손, 훼손 멸실 시 수선 의무는 입주자 부담입니다.
2. (원상복구) 원상복구는 도배, 장판 등 기본제공된 시설물을 입주 당시의 상태로 유지하는 것입니다.  
예) 못을 박거나 벽걸이를 설치하는 경우 퇴거 시 제거하며 해당 벽면을 도배, 에어컨 필터 청소 후 퇴거
3. (별도 설치 등) 입주자가 입주 시 별도로 설치하는 품목에 대하여 입주자는 관리주체(어반업사이클링)에게 사전 연락 및 허가를 받아야 하며, 관리 및 보수는 입주자 부담으로 처리하되 퇴거 시 원상복구를 기준으로 합니다.
4. '3' 의 경우 퇴거 입주자는 존치되는 별도 설치 품목에 대한 비용을 관리주체(어반업사이클링) 및 후속 입주자에게 청구할 수 없습니다.
5. 마루 긁힘(잔기스) 찍힘 등 임차인의 선의 사용에도 불구하고 통상적으로 발생하는 경미한 사항에 대해서는 퇴거시 수선비를 부과하지 않으며, 후속 임차인도 별도의 보수없이 상태 그대로 인계 받아서 사용합니다.  
(단 과도한 경우네는 수선비를 부과합니다.)
6. (수선비 산정 등) 입주자에게 부과되는 수선비는 실제 소요되는 실비를 기준 산정하며, 임대인의 설치연수를 고려하여 임차인의 부담비율을 산정합니다.

-임차인( 성 함 )은 관리주체(어반업사이클링)로부터 선량한 관리자로서의 의무에 대한 설명을 들었습니다.  
-임차인( 성 함 )은 수선 및 원상복구 비용부담 기준에 대하여 설명을 들었습니다.  
-임차인( 성 함 )은 입주 후 1개월 내 세대의 시설물에 대한 작동여부를 확인하여야 함을 설명 들었습니다.  
-임차인( 성 함 )은 1개월 내 통상적으로 확인 가능한 시설 하자 건에 대해서 접수하지 않을 시 임차인이 수리/원상복구 비용을 부담할 수 있음을 이해합니다  
-임차인( 성 함 )은 위 특약사항 모든 내용에 대해 이해했으며, 이에 동의합니다.

2026. . .

호 수 :

임차인 : (인)