

## 특약. 「에스이임파워 사회적협동조합(운영기관) 사회적주택 자체운영규정 및 기타 동의서」

**제 1조 (계약금)** ① 임대차계약서 작성 시 보증금의 10%를 계약금으로 “임대인”이 지정한 계좌에 입금 시 본 계약의 효력이 발생한다.  
② “임차인”이 “임대인”에게 잔금을 지급하기 전까지 “임대인”의 사유가 아닌 “임차인”의 개인적인 사유로 계약을 해지할 시 “임차인”은 계약금을 포기하고 계약을 해지한다.

### 제 2조 (관리비 및 사용료)

① “임대인”(또는 “임대인”이 지정한 관리주체, 이하 본조에서 같음)은 전기, 수도(공동으로 사용하는 전기, 수도 포함) 또는 가스등의 사용료를 징수권자를 대행하여 징수할 수 있다.  
② 공용 쓰레기 처리로 발생하는 비용, 공용 청소 부분에 필요한 비용을 청구할 수 있다.  
③ 주택 내 커뮤니티 시설은 기본 제공공간으로서 자율 운영이 기본원칙이지만 미화 및 별도 청소비용이 필요한 상황의 발생 시 비용을 “임차인”에게 부과할 수 있다.

**제 3조 (임대료 및 관리비 납부)** ① 임대료 및 관리비는 계약서 일반사항 제1조 제④항에 불구하고 다음달 분 임대료 및 관리비는 전월 말일까지 납부한다.  
② “임차인”은 전월 말일까지 월 임대료를 납부하지 아니할 경우 미납금액 및 연체일수에 대하여 일반계약 제1조 제③ 항에 따른 연체요율을 적용하여 계산한 연체료를 추가로 납부해야 한다.

**제 4조 (임대조건 등의 변경)** ① “임대인”은 일반계약 제5조에 따른 임대조건외의 변경 이외에도 SH공사가 “임대인”과의 임대차계약상 보증금 및 임대료를 인상하는 경우 “임대인”과의 계약에서 보증금, 임대료, 관리비를 그 인상율과 동일한 비율로 조정할 수 있다.  
② 인상된 보증금 및 임대료는 납부 유예 없이 지급기한 내 납부한다.

### 제 5조 (협조의무)

① “임대인”은 보수를 위한 점검 수선 등 관리업무 수행을 위하여 필요한 경우에는 임대주택에 출입할 수 있으며, 임차인은 이에 협조하여야 한다.  
② “임대인”이 관련 법령이 정하는 바에 따라 실태조사를 하는 경우 “임차인”은 주민등록등본 등 이에 필요한 협조를 하여야 한다.  
③ 임차인은 임대인의 동의를 얻지 아니하고는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다.  
1. 공용부분에 임의로 물건을 적재하거나 점유하는 행위  
2. 광고물·표지물 또는 표지를 부착하는 행위  
3. 반려동물을 사육하는 행위  
4. 실내(주택 내) 흡연하는 행위  
④ 임차인은 임대인이 당해 건물의 효율적인 관리 및 공동비용의 배분·납부 등을 위하여 관리 제도가 시행될 경우 적극 협조하여야 한다.  
⑤ 시건장치가 되어있는 옥상은 이용이 불가하며, 옥상 이용이 필요한 상황 발생 시 “임대인”에게 문의 후 협의하여 결정한다.  
⑥ 임차인은 일상 주거에 필요한 소모품 및 유지관리 비용을 부담하여야 하며, 부담 기준은 SH공사의 임대주택 수선비 부담 및 원상복구 기준서를 따른다.

### 제 6조 (손해배상 등)

① “임차인” 및 그 동거가족 또는 사용자 등이 고의 또는 과실로 주택과 부대시설 및 복리시설을 파손 또는 멸실하거나, 이로 인하여 제3자에게 손해를 끼친 때에는 “임차인”은 이를 원상 회복하거나 보수에 필요한 비용을 부담하고 제3자에게 끼친 손해를 배상하여야 한다.  
② “임차인”은 주택의 관리를 위해 설치된 각 종 시건장치를 임대인의 동의 없이 손상시키거나 변경하였을 시 “임차인”은 이를 원상 회복하거나 보수에 필요한 비용을 부담하고 제3자에게 끼친 손해를 배상하여야 한다.

**제 7조 (원상복구 의무)** ① “임차인”은 거주하는 동안 선량한 관리자로서 임대차계약기간동안 훼손하거나 멸실한 부분 또는 소모성 자재에 대하여 일상적인 보수유지를 하여야 하며, 제경비를 부담해야 한다.

1. 간단한 손질(고침), 나사조임, 기름을 치는 등 주택을 사용하는데 필요한 일상적인 유지·관리
2. 모든 시설물에 대하여 퇴거 시까지 청결한 상태로 유지

3. 배수구 및 오·배수관이 막히지 않도록 주의하여 사용

4. 전구, 건전지, 렌지후드 필터 등 소모성 자재의 교체 등 유지·관리

② “임차인”은 시설물의 2차 피해가 수반되는 누수 등의 결함 발생(발견) 즉시 임대인에게 점검 및 보수를 요구하여 피해가 확산되지 않도록 조치하여야 한다.

③ “임차인”은 세대 내부 또는 발코니에 결로가 발생하는 경우 주기적인 환기, 온·습도 조절 등 결로 및 곰팡이 발생을 줄이기 위하여 필요한 조치를 하여야 한다.

④ “임차인”이 제①항 내지 제②항의 의무를 소홀히 하여 발생한 추가적인 보수사항에 대하여는 임차인이 비용을 부담한다.

⑤ “임대인”은 입주일에 ‘입·퇴거세대점검표’를 작성하여 “임차인”에게 교부 및 서명받고 퇴거 시 ‘입·퇴거세대점검표’에 의거하여 시설물 상태의 변동 유무(기본 제공 전자제품의 작동 및 청소 상태, 소모성자재)의 상태를 확인한다. 기존 상태와 다르거나 주택의 훼손이 발생한 경우 이를 변제 및 원상복구하여야 한다.

1. “임차인”은 재계약(2년 1회) 혹은 퇴거 시 기본 제공 전자제품인 에어컨, 렌지 후드, 세탁기의 필터의 오염을 청소하고 관련 증빙자료를 “임대인”에게 제출

2. “임차인”은 렌지후드 주변 및 필터의 기름때, 가스렌지 주변의 기름때, 음식물찌꺼기 고착분, 욕실 양변기 내·외부의 묵은때 등 생활하면서 발생시킨 생활오염에 대하여 기본적인 청소를 한 후 퇴거

### 제 8조 (커뮤니티 공간 및 프로그램)

① “임차인”은 사회적주택 운영의 취지를 이해하고 입주자 커뮤니티에 적극 참여한다.

② “임차인”은 분기별 1회 입주자회의 또는 공동체 모임을 진행하며 년 2회 이상 참여하여야 한다. 참여가 저조한 경우 재계약시 불이익이 발생할 수 있다.

③ “임차인”은 커뮤니티 공간 및 프로그램에 관한 세부사항을 입주자회의를 통한 ‘주택별 관리규약’으로 재정 또는 개정을 할 수 있다.

### 제 9조 (임대차계약의 중도 해지 및 위약금)

① 계약서 일반계약 제9조 제1항 제1호~제8호(제2호 및 제6호는 제외) 또는 “임차인”의 일방적인 요청으로 인한 임대차계약의 해지 또는 해제(중도퇴거)하는 경우 “임대인”은 “임차인”에게 위약금을 청구할 수 있다.

② 위약금은 총 임대료 X 10/100 으로 계산한다. 여기서 총 임대료란, {[기본임대보증금X계약자금 대출시장의 점유율이 최상위인 금융기관의 1년 만기정기예금이율 / 12월 + 월 임대료]X임대약정기간(개월)}으로 정한다.

계약서 일반계약 제9조 제2항에 해당하지 않는 사유로 “임대인”에게 임대차계약 만료일 1개월 전 중도해지를 통보하는 경우 “임대인”은

③ “임차인”에게 위약금을 청구할 수 있다. 계산방식은 제 ②항과 같다.

### 제 10조 (퇴거)

① “임차인”은 퇴거 시 남아있는 물품에 대하여 “임차인”의 폐기에 동의하며, 폐기 등에 발생하는 비용을 위해 임대보증금 중 10만원 상당액을 최대 한 달간 지급 유보할 수 있다. “임대인”은 비용을 처리하고 남은 금액을 보증금 환급 계좌로 계좌이체한다.

② “임차인”의 계약만료 또는 해지 시 “임차인”이 신규 입주자 모집을 위해 세대 개방을 요청한 경우 적극 협조하여야 한다.

③ “임차인”의 비협조로 신규 입주자 모집이 지연될 시 임대보증금 반환이 지연될 수 있으며 이에 대한 책임은 “임차인”에게 있다.

④ 퇴거와 관련된 절차와 내용은 관리상의 이유로 변경될 수 있음에 “임차인”은 동의한다.

본인은 임대차 계약서 특약, 「에스이임파워 사회적협동조합(운영기관) 사회적주택 자체운영규정 및 기타 동의서」 제 1조에서 제 10조 까지에 관한 ( 내용 / 변경사항 )에 대하여 설명을 듣고 이해하였음.

임차인 성 명 :

(인)