주식회사 대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사
2015년 제3차 임시주주총회의사록

주식회사 대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사 (이하 "회사")의 임시주주총회가 다음과 같이 개최되다.

일 시: 2015년 10월 02일 오전 10:00
장 소: 서울시 강남구 영동대로 517(삼성동, 아셈타워 26층) 본점회의실

주 주 총 수	:	2명
회사가 발행한 주식의 총수	:	4,425,000주
출 석 주 주 수	:	2명
출석한 주주가 소유한 주식수	:	4,425,000주

의장인 대표이사 박충구는 의장석에 등단한 후 본 회의가 적법하게 성립됨을 설명하고 개회를 선언하다.

제1호 의안: 임차인 모집의 건

의장은 회사가 본 이사회에 제출한 별첨1. 임대차계약서(안)으로 임차인 모집을 진행할 것을 설명하고, 위 임대차계약서의 체결, 교부 및 그 조건에 따라 동 계약을 이해하는 것을 승인하여 줄 것을 제안하다. 이에 참석한 주주는 계약서의 제반조건을 검토한 후 만장일치 찬성으로 다음과 같이 결의하다.

결의 사항: 의장의 제안대로 동 임차인 모집의 이행을 승인한다.

별첨1. 임대차계약서(안)

제2호 의안: 자산관리위탁계약 변경 체결의 건

의장은 회사가 본 이사회에 제출한 별첨2. 자산관리위탁 변경계약서(안)으로 회사와 자산관리회사가 자산관리위탁계약을 체결할 것을 설명하고, 위 자산관리위탁 변경계약의 체결, 교부 및 그 조건에 따라 동 계약을 이행하는 것을 승인하여 줄것을 제안하다. 이에 참석한 주주는 계약서의 제반 조건을 검토한 후 만장일치 찬성으로 다음과 같이 결의하다.

결의 사항: 의장의 제안대로 동 자산관리위탁 변경계약서의 체결, 교부 및 이행을 승인한다.

별첨2. 자산관리위탁 변경계약서(안)

의장은 이상으로 금일 상정의안이 모두 심의 종료되었음을 알리고 폐회를 선언하다.(종료시간 오후 10시 20분)

위 의사의 경과요령과 결과를 명확히 하기 위하여 의장 및 출석이사들은 이 의사록을 작성하고 기명 날인하다.

2015년 10월 02일

주식회사 대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 박 충 구

수원 권선 꿈에그린

주택임대차계약서

동 호

[임차인 :]

▣ 주택월세 소득공제 안내

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

주식회사 대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

아래 표시주택을 임대차함에 있어 임대인과 임차인은 아래의 내용으로 임대차계약을 체결하고 이를 증명하기 위하여 계약서 2통을 작성하여 임대인과 임차인이 각각 기명 날인한 후 각 1통씩 보관한다.

1. 계약자

임대인			임차인		
성 명	㈜대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사 (인)	성 명	(인)	전화번호	
주 소	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층 (삼성동, 아셈타워)	주 소			
사업자등록번호	177 - 87 - 00091	주민등록번호	-		

※ 임대사업자 등록번호: 2015 - 강남구 임대사업자 - 9702

2. 계 약 일 : 2015년 10월 일

3. 입주예정일 : 2018년 2월 중 (소유권 이전 시기 등에 따라 다소 변경될 수 있으며 추후 개별 통보함)

4. 임대주택의 표시

주택소재지	경기도 수원시 권선구 오목천동 824-1번지 일원 외					주택동호수	동 호
단 지 명	수원권선 꿈에그린					주택유형	아파트
임대주택의면적	방의 수	규모별	면적				
			전용 면적	공용 면적		합 계	
				주거공용 면적	그 밖의 공용면적(지하주차장 면적 포함)		
	3	㎡형	㎡	㎡	㎡		㎡
임대주택의종류	건설임대주택[X] 매입임대주택[O](준공공임대주택)					담보물건 설정여부	없음
부대복리시설종류	커뮤니티센터, 관리사무소, 경로당, 어린이집, 실내 다목적 운동시설 외						

※ 전용면적, 주거공용면적 및 그 밖의 공용면적의 구분은 「주택공급에 관한 규칙」 제8조 제7항에 따른다.

5. 계약일반조건

제1조 [임대보증금 . 임대료 및 임대차기간]

①임대인은 위 표시주택(이하 "임대주택"이라 한다)의 임대보증금 및 임대료와 임대차기간을 아래와 같이 정하여 임차인에게 임대한다.

구 분	임대보증금	월임대료
기 본		
전 환		
임대차기간	임차인이 임대주택을 인도받은 날로부터 24개월이 되는 날까지	

②임차인은 제1항의 임대보증금을 아래와 같이 임대인에게 납부하기로 한다.(월임대료, 사용료 등의 납부계좌는 입주시 별도 안내함)

계약금(10%)	원정 (계약시에 납부)	잔 금(90%)	원정 (입주일과 입주지정기간 종료일 중 빠른 날 이전에 납부)
납부계좌			

③임차인은 제1항 및 제2항의 규정에 의한 임대보증금을 이자 없이 임대인에게 예치하여야 하며, 제2항의 기한까지 납부하지 아니하는 경우에는 「은행법」에 따른 금융기관으로서 가계자금 대출시장의 점유율이 최상위인 금융기관의 가계자금 대출이자율과 연체가산율을 합산한 이율을 고려하여 결정된 연체이율(연8%)을 적용 . 계산한 연체료를 가산하여 납부하여야 한다.

④임차인은 당월분 임대료를 매월말일까지 납부하여야 하며, 이를 이행하지 아니할 경우에는 연체된 금액에 대하여 제3항의 규정에 의한 연체이율을 적용하여 계산한 연체료를 가산 납부하여야 한다.

제2조 [임대주택의 입주지정기간]

위 임대주택의 입주지정기간은 2018. 02월 중으로 하며 구체적인 기간은 임대인이 별도로 정하여 임차인에게 통보한다.

제3조 [임대조건 등의 변경]

임대인은 다음 각 호의 1에 해당할 경우에는 임대보증금, 임대료, 관리비, 사용료 및 제납입금을 조정할 수 있다. 다만, 임대보증금과 임대료(이하 "차임등"이라 한다)의 조정은 「임대주택법」 및 「주택임대차보호법」에서 정하는 바를 위반하여서는 아니되고, 「주택임대차보호법 시행령」 제8조의 규정에 의한 차임등의 증액청구는 약정한 차임등의 5퍼센트에 해당하는 금액을 넘지 못하며, 임대차계약 또는 약정한 차임등의 증액이 있은 후 1년 이내에는 그 차임등을 증액하지 못한다.

1. 임대주택 관련 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감이나 경제사정의 변동이 있을 때
2. 임대인이 임대하는 주택 상호간 또는 인근 유사지역의 임대주택 간에 임대조건의 균형상 조정할 필요가 있을 때
3. 임대주택과 부대시설 및 부지의 가액에 현저한 변동이 있을 때

제4조 [임차인의 금지행위]

임차인은 다음 각 호의 1에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다.

1. 「임대주택법」의 규정에 위반하여 임차권을 양도하거나 임대주택을 타인에게 전대하는 행위
2. 임대주택 및 그 부대시설을 개축 . 증축 또는 변경하거나 본래의 용도 외의 용도로 사용하는 행위
3. 임대주택 및 그 부대시설을 파손 또는 멸실하는 행위
4. 기타 임대주택 및 그 부대시설의 유지 . 관리를 위하여 임대인과 임차인이 합의한 사항을 위반하는 행위

제5조 [임차인의 의무]

임차인은 위 주택을 선량한 관리자로서 유지 . 관리하여야 한다.

제6조 [보수의 한계]

①위 주택의 보수 및 수선은 임대인의 부담으로 하되, 위 주택의 전용부분과 그 내부시설물을 임차인이 훼손하거나 멸실한 부분 또는 소모성 자재(「주택법 시행규칙」 별표 5 장기수선계획의 수립기준상 수선주기가 6년 이내인 자재를 말한다)의 보수주기에서의 보수 또는 수선은 임차인의 부담으로 한다.

②제1항의 규정에 의한 소모성 자재 및 제1항의 규정에 의한 소모성 자재 외의 소모성 자재의 종류와 그 종류별 보수주기는 제12조에 따른 특약으로 따로 정할 수 있다. 다만, 본문의 규정에 불구하고 벽지 . 장판 . 전등기구 및 콘센트의 보수주기는 다음 각 호와 같다.

1. 벽지 및 장판 : 10년(임대인의 판단에 따라 변색 . 훼손 . 오염 등이 심한 경우에는 6년으로 하며, 적치물의 제거에 임차인이 협조한 경우에 한한다)
2. 전등기구 및 콘센트 : 10년. 다만, 훼손 등을 이유로 안전상의 위험이 우려되는 경우에는 조기 교체하여야 한다.

제7조 [임대차 계약의 해제 및 해지]

①임차인이 다음 각 호의 1에 해당하는 행위를 하였을 경우에는 임대인은 이 계약을 해제 또는 해지하거나 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있다.

1. 허위 기타 부정한 방법으로 임대주택을 임대받은 경우
2. 임대주택법 제19조의 규정에 위반하여 임대주택의 임차권을 타인에게 양도하거나 임대주택을 전대한 경우
3. 임대차기간이 시작된 날부터 3개월 이내에 입주하지 아니한 경우. 다만, 임대인의 귀책사유로 입주가 지연된 경우에는 그러하지 아니하다.
4. 임대료를 3개월 이상 연속하여 연체한 경우
5. 임대주택 및 그 부대시설을 임대인의 동의를 얻지 아니하고 개축 . 증축 또는 변경하거나 본래의 용도 외의 용도로 사용하는 경우
6. 임대주택 및 그 부대시설을 고의로 파손 또는 멸실한 경우
7. 그 밖에 본 임대차계약서상의 의무를 위반한 경우

②임차인은 다음 각 호의 1에 해당하는 경우에 이 계약을 해제 또는 해지하거나 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있다.

1. 특별자치도지사 . 시장 . 군수 . 구청장이 임대주택에 거주하기 곤란할 정도의 중대한 하자가 있다고 인정한 경우
2. 임대인이 특별자치도지사. 시장 . 군수 또는 구청장이 지정한 기간 내에 하자보수명령을 이행하지 아니한 경우
3. 임대인이 임차인의 의사에 반하여 임대주택의 부대 . 복리시설을 파손하거나 철거시킨 경우
4. 임대인의 귀책사유로 입주지정기간 종료일로부터 3개월 이내에 입주할 수 없는 경우
5. 임대인이 본 임대차계약서상의 의무를 위반한 경우

제8조 [임대보증금의 반환]

①임차인이 임대인에게 예치한 임대보증금은 이 계약이 종료되거나 해제 또는 해지되어 임차인이 임대인에게 주택을 명도함과 동시에 반환한다.

②제1항에 따라 반환할 경우 임대인은 주택 및 내부일체에 대한 점검을 실시한 후 임차인이 임대인에게 납부하여야 할 임대료 . 관리비 등 제반 납부금액과 제6조 제1항에 따른 임차인의 수선유지 불이행에 따른 보수비 및 제12조에 따른 특약으로 정하는 위약금 . 불법거주에 의한 배상금 . 손해금 등 임차인의 채무를 임대보증금에서 우선 공제하고 그 잔액에 대하여 반환한다.

③임차인은 위 주택을 임대인에게 명도할 때까지 사용한 전기 . 수도 . 가스등의 사용료(납부시효가 종료되지 아니한 것을 말한다)지불 영수증을 임대인에게 제시 또는 예치하여야 한다.

제9조 [임대주택의 매각]

임대인이 임대주택법 시행령 제13조 제2항 제1호에 따라 위 주택을 다른 임대사업자에게 매각하는 경우에는 그 임대사업자와의 매매계약서에 임대인의 임대사업자로서의 지위를 그 임대사업자가 승계한다는 뜻을 명시한다.

제10조 [임대주택 중복입주 방지를 위한 입주자 정보의 통보]

임대인(국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사, 지방공사인 경우에 한정한다)은 「임대주택법 시행규칙」 제11조의3에 따라 임대주택 중복입주 여부 확인 등을 위하여 "을"의 성명, 주민등록번호, 주소, 입주일자 등을 국토교통부장관이 정하는 전산관리지정기관에 알릴 수 있다.

제11조 [소송]

이 계약에 관한 소송의 관할 법원은 "갑"과 "을"이 합의하여 결정하는 관할법원으로 하며, "갑"과 "을" 간에 합의가 이루어지지 않은 경우에는 위 주택소재지를 관할하는 법원으로 한다.

제12조 [특약]

임대인과 임차인은 제1조부터 제11조까지에서 정한 사항 외에 필요한 사항에 대하여는 따로 특약으로 정할 수 있다. 다만, 특약의 내용은 약관의 규제에 관한 법률을 위반해서는 안 된다.

6. 계약특수조건

제1조 [임대차계약의 갱신]

①임대인은 임대인이 정한 입주대상요건에 적합한 임차인과 2년 단위로 임대차계약을 갱신할 수 있다. 이 경우 임대인은 임대차기간 만료 4개월 전까지 임차인에게 계약조건변경 및 임대기간연장의사를 서면으로 확인요청 하며, 임차인은 임대차기간만료일 3개월 전까지 임대인이 지정한 관리주체가 지정한 양식으로 임대차계약 갱신의사를 통보하여야 한다. 그렇지 아니할 경우 자동 연장된 것으로 본다.

②임차인은 임대차계약 갱신 시 임대인이 정한 임대보증금과 월임대료간의 전환방법과 금액 및 전환이율 등에 따라 임대보증금을 증액 또는 감액할 수 있다.

제2조 [임대료의 계산 및 계약일반조건 제3조의 보충]

①임대료는 월 단위로 산정한다. 다만, 임대기간이 월의 초일부터 시작되지 아니하거나 월의 말일에 종료되지 아니하는 경우에는 그 임대기간이 시작 또는 종료되는 월의 임대료는 일할로 산정한다. 단, 종료되는 월의 임대료는 일반조건 제1조 제4항에도 불구하고, 본 계약 임대차기간 종료일까지 납부하여야 한다.

②입주 월의 임대료는 입주일부터 계산한다. 다만, 입주지정기간이 경과하여 입주하는 경우에는 입주지정기간이 종료한 다음날부터 계산한다.

③임대인은 계약특수조건 제1조의 임대차 계약 갱신기간에 관계 없이, 당해 주택의 준공 이후 최소 1년 단위(차임 등의 증액이 있은 경우에는 1년을 초과한 날을 기준으로 함)로 임차인에게 계약일반조건 제3조에 따른 임대조건의 변경 청구를 할 수 있다. 단, 임대보증금은 10년간 고정이며 월 임대료는 아래 표와 같이 전년도 임대료를 기준으로 5%를 1년 단위로 인상한다.

구 분	1년차(최초)	2년차	3년차	n년차	9년차	10년차
인상분	-	1년차(최초) 월 임대료의 5%	2년차 월 임대료의 5%	(n-1)년차 월 임대료의 5%	8년차 월 임대료의 5%	9년차 월 임대료의 5%

※ 예시) 2년차의 월 임대료는 1년차의 월 임대료의 5%를 인상한다. 10년차 월 임대료는 전년도 월 임대료의 5%를 인상한다.)

제3조 [임대차기간]

①계약일반조건 제1조 제1항의 "임차인이 임대주택을 인도받은 날"이라 함은 입주일(임대주택의 열쇠교부일)을 말한다. 다만, 임차인이 입주지정기간 종료일까지 입주하지 아니한 경우에는 그 종료일의 다음날을 입주일로 본다. 이하 같다.

②임대차기간은 입주일로부터 24개월이 되는 날까지로 한다.

제4조 [공동명의]

본 임대차계약의 청약자와 당첨자, 입주자, 계약자는 동일인이어야 하며 임대차계약체결 후 공동명의로 변경할 수 있다. 단, 공동명의자는 임차인의 배우자, 자녀, 직계부모로 한정하며, 공동계약자는 수원 권선 꿈에그린 다른 세대의 계약자가 될 수 없다.

제5조 [임대료의 보증금 전환]

임차인은 임차인 청약안내문의 전환 1단계와 2단계 중에서 전환 보증금 및 월 임대료를 선택할 수 있으며(단, 임차인 청약안내문에 기재된 전환보증금 및 전환시 월 임대료 금액은 예시적으로 산출한 금액으로 실제 전환시 전환보증금 및 월 임대료와는 차이가 있을 수 있음), 입주예정일 전 임대인의 개별 통지에 따라 임대보증금 및 월 임대료 전환서류를 작성 후 추가 납부금액을 납부한다. 이때 선택한 전환보증금은 추후 임대차계약 갱신 전까지 변경이 불가하다.

제6조 [관리비 선수금의 납부]

임차인은 임대보증금 잔금 납부시 임대인이 정하는 소정의 관리비 선수금을 납부하여야 하며, 임대인은 임차인이 임대주택에서 퇴거하는 때에 이를 이자 없이 반환한다. 단, 임대인 또는 임대인이 지정한 관리주체는 물가상승 등으로 인하여 인상요인이 발생될 경우 관리비 선수금을 인상할 수 있다.

제7조 [사용료 등의 징수]

①임대인은 전기, 수도(공동으로 사용하는 전기, 수도 포함) 또는 가스 등의 사용료를 징수권자를 대행하여 징수할 수 있다.

①임대인은 인양기 등의 사용료를 당해 시설 사용자에게 따로 부과할 수 있다.

제8조 [관리비와 사용료의 계산]

①임차인은 관리비와 수도광열비 등의 사용료를 다음 각 호에 따라 임대인 또는 임대인이 선정한 주택(임대)관리업체에게 납부하여야 하며, 이를 이행하지 아니할 경우에는 임대인은 임차인으로 하여금 연체된 금액에 대하여 본건 연체이율로 계산한 연체료를 가산 납부하게 할 수 있다.

1. 관리비와 사용료는 월 단위로 산정한다. 다만, 임대차기간이 월의 초일부터 시작되지 아니하거나 월의 말일에 종료되지 아니하는 경우에는 그 임대차기간이 시작 또는 종료되는 월의 관리비와 사용료는 일할 산정한다.

2. 입주당월의 관리비와 사용료는 입주일부터 기산한다. 다만, 입주지정기간이 경과하여 입주하는 경우에는 입주지정기간 종료 다음 날부터 기산한다.

②임대인이 관리비와 사용료를 징수하고자 할 때에는 관리비와 사용료의 부과내역서를 첨부하여 임차인에게 이를 납부할 것을 통지하여야 한다.

제9조 [협조의무]

①임대인은 관리업무 수행을 위하여 필요한 경우에는 임대주택에 출입할 수 있으며, 관계법령이 정하는 바에 따라 입주자실태조사 등을 하는 경우 임차인은 주민등록표등본 제출 등 이에 필요한 협조를 하여야 한다.

②임차인은 계약체결 후 주소지 변경이 있을 경우에는 임대인에게 서면으로 지체없이 통보하여야 한다.

③임차인이 제2항을 이행하지 아니한 경우 임대인의 임차인에 대한 임대차계약의 해제 통지 등은 이 계약서상의 주소(임차인이 제2항에 의하여 통보한 경우에는 그 주소를 말한다)로 발송하며 발송 후 14일이 경과함으로써 그 효력이 발생한 것으로 본다. 또한 이 계약서 상의 주소가 부정확한 경우도 이와 같다.

④임대인이 지정한 관리주체는 임대관리업무 및 하자보수 등 시설관리업무 수행을 위하여 임차인의 동의를 얻어 세대 내에 출입할 수 있으며 임차인은 이에 적극 협조한다.

제10조 [계약의 해제 또는 해지]

①계약일반조건 제7조 제1항의 각 호의 사유 이외에도 다음 각 목에 해당하는 사유가 발생한 때에는 임대인은 임차인에게 그 사유를 서면으로 통지하고, 이 계약을 해제하거나 해지 또는 계약의 갱신을 거부할 수 있다.

1) 임차인이 이 계약상의 권리를 전세권, 저당권, 질권설정 등 기타 담보로 제공하는 경우

2) 관리비를 3개월분의 임대료와 동일한 금액에 달할 때까지 연체한 경우

3) 계약특수조건 제4조를 위반하여 공동명의자가 수원 권선 꿈에그린 다른 세대의 계약자가 된 경우

4) 이웃양속을 해하고 다른 입주민을 위해하거나 무고하는 등 공동생활을 현저히 저해하는 경우

②입주일 또는 입주지정기간 만료일 다음날 중 빠른 날 이후 계약일반조건 제7조 및 전항의 사유로 임대차계약이 해제 또는 해지되었을 경우에 임차인은 임대주택을 원상회복하여 1개월 이내에 임대인에게 명도하여야 하며, 임대차계약 해제 또는 해지일로부터 명도일까지의 임대료 및 관리비 등 제반 납부금을 납부하여야 한다.

③이 주택에 실제 입주한 임차인이 본 계약을 해지하려는 경우 임차인은 계약특수조건 제20조의 주택(임대)관리업자에게 주택(임대)관리업자가 지정한 양식의 보증금반환신청서를 퇴거예정일 3개월 전에 제출하여야 한다. 단, 임차인이 보증금반환신청서에 기재한 퇴거예정일은 사후적으로 변경할 수 없다. 보증금반환신청서를 퇴거예정일 3개월 전에 제출하지 아니한 경우, 임차인은 본 계약 해지 이후의 임대주택 거주여부에 상관없이 본 계약상의 잔여임대차기간 동안의 총 임대료 및 관리비를 지급하여야 한다. 단, 잔여임대차기간의 총 임대료 및 관리비 합계는 3개월 분의 임대료 및 관리비 합계를 초과할 수 없다.

④임차인이 임대주택을 임대인에게 명도하는 경우 임대인은 임대주택 및 그 내부시설물 일체에 대한 점검을 실시할 수 있으며, 임차인은 이에 협조한다. 이 경우 임대주택 및 그 내부시설물의 파손, 멸실 또는 원형변경 등이 있는 때에는 임차인은 이를 원상 회복하거나 원상복구 비용을 납부하여야 한다.

제11조 [위약금]

①계약일반조건 제7조 제1항 제1호부터 제6호, 계약특수조건 제10조 제1항 제1호부터 제2호의 사유로 이 계약이 해제 또는 해지된 때에는 임차인은 계약일반조건 제1조 제1항의 임대보증금 및 월임대료를 적용한 다음의 산식에 의하여 산출한 금액을 위약금으로 임대인에게 납부하여야 한다.

위약금 = 월간총임대료(해약월 기준) × 24개월 × 10/100(10퍼센트)

※ 월간총임대료=[(임대보증금×해약일에 가장 가까운 시기의 은행법에 따른 금융기관으로서 가계자금 대출시장의 점유율이 최상위인 금융기관의 1년만기 정기예금 평균이자율)/12+해약당월(임대차기간 개시일 전에 해약되는 경우에는 계약일반조건 제1조 제1항 기재 월임대료)의 1개월분 월임대료]

②임차인이 입주지정기간 내에 입주하지 못하는 경우에도 임대료 및 관리비를 납부하여야 하며, 납부를 연체하는 경우 연8%의 연체이율을 적용하여 가산한 금액을 납부하여야 한다.

제12조 [불법거주에 대한 배상금]

임차인이 계약의 해지 또는 해제에 따라 임대주택을 명도하여야 하는 날까지 임대인에게 명도하지 아니하는 경우와 계약특수조건 제3조에서 정한 임대차기간이 종료되었음에도 명도 또는 임대차 갱신계약을 체결하지 아니한 경우에는 임차인은 그 주택을 명도하여야 하는 날의 다음날부터 명도일까지의 기간에 대해 계약일반조건 제1조 제1항의 기본 월 임대료의 1.5배에 상당하는 금액을 임대인에게 납부하여야 한다. 이 경우 명도일까지 임차인이 사용한 전기료, 수도료 등을 포함한 사용료 및 관리비는 이와 별도로 납부하여야 한다.

제13조 [손해배상 등]

①임차인 및 그 동거가족 또는 사용자 등이 고의 또는 과실로 주택과 부대시설 및 복리시설을 파손 또는 멸실하거나, 이로 인하여 제3자에게 손해를 끼친 때에는 임차인은 이를 원상회복하거나 보수에 필요한 비용을 부담하고 제3자에게 끼친 손해를 배상하여야 한다.

②임차인 및 그 동거가족 또는 사용자 등이 이 계약에서 약정한 사항 및 입주자 유의사항 등을 위반한 경우 및 기타 임대인의 귀책사유 없이 발생한 손해에 대하여는 임대인은 일체 책임을 지지 아니한다.

제14조 [권리의 제한]

임차인은 임대주택에 관하여 임대차계약 기간 내에 임대주택을 사용 . 수익하는 이외의 권리의 주장이나 어떠한 목적의 권리설정도 할 수 없으며, 임대인의 사전 서면 동의를 받지 않고 임의로 행한 임대주택의 개축 . 증축 및 변경 등에 대하여 임차인은 그 비용 상환을 청구할 수 없다.

제15조 [계약일반조건 제8조의 보충]

계약일반조건 제8조 제2항에도 불구하고, 임대인이 주택 및 내부 일체에 대한 점검 시 권한 있는 제3자에 의한 검증이 필요하다고 판단할 때에는 임차인에게 반환해야 할 보증금 중 일금 오백만(5,000,000)원을 우선 공제한 후 임대인과 임차인이 협의하여 선정한 권한 있는 제3자의 검증을 거친다. 공제

된 보증금은 검증 결과에 따라 임대인과 임차인 간에 정산할 수 있으며, 이 때 제3자의 선정비용 등 검증에 필요한 일체의 비용은 점검에 책임있는 자가 부담한다.

제16조 [원상회복]

①임차인은 임대주택의 구조 및 용도를 임의로 변경할 수 없고, 최초 입주시 작성한 '시설물 인수인계서'에 기재된 내용물의 망실, 손괴 등에 대하여 임차인의 비용으로 동등 이상의 제품으로 교환 또는 배상하여야 하며, 임대차계약 기간 중 다음 각 호의 사항을 준수하여야 한다.

1) 임차인과 임대인은 협의하여 지정한 위치에 벽걸이 시계, 액자, 달력을 설치할 수 있으며, 일부 시설물(벽걸이TV 등)은 설치가 가능하나 원상복구 의무가 발생한다.

2) 벽지, 마루바닥, 천정 등 부주의 및 관리소홀로 발생한 낙서, 변색, 찍힘, 스크래치 등 훼손 시 원상복구 하여야 한다.

3) 각 세대 내에 설치된 빌트인 가전제품(붙박이장, 주방가구 등 포함)은 파손 또는 멸실 시 책임지고 수리 또는 보상하여야 한다.

4) 임차인은 임대인이 지정한 관리주체에게 퇴거예정일로부터 최소 30일 전에 전용부에 대한 1차 시설점검을 받고, 퇴거일에 이삿짐이 빠진 후 2차 시설점검을 받아야 한다.

②퇴거를 위한 시설점검 후 원상복구가 완료되지 않았거나 원상복구 비용의 예측이 불가한 경우 계약특수조건 제15조에서와 같이 보증금 일부(5백만원)을 우선 공제 후 검증결과에 따라 정산한다.

제17조 [임대차등기 등]

임차인은 임대인에 대하여 임대주택의 임대차등기에 협력할 것을 청구하지 아니하고, 임대인에게 전세권 또는 (근)저당권설정등기를 요구할 수 없다. 또한 임차인은 임대인이 임대주택의 매입에 필요한 금액을 대출받기 위해 (근)저당권의 설정하는데 동의한다.

제18조 [재해보상]

임대주택의 재해발생으로 인한 재해보상에 관하여는 화재보험법령 또는 임대인의 재해보전 규정이 정하는 바에 의한다.

제19조 [신고의무]

임차인이 사망 또는 성년후견, 한정후견, 파산 등의 선고를 받은 때에는 임차인 또는 그 상속인 및 대리인은 사망일 또는 선고일부터 1개월 이내에 임대인에게 그 내용을 신고하여야 한다.

제20조 [주택임대관리업자의 선정 및 임대주택관리의 범위]

①임대인은 주택법에 따른 주택(임대)관리업자를 선정하여, 임차인과의 본 계약 체결, 해지, 기타 본 계약상 임대인이 가진 일체의 권리를 행사할 권한을 부여할 수 있다. 임차인은 임대인에 대한 통지가 필요한 경우, 주택(임대)관리업자에 대한 통지로 갈음할 수 있다.

②임대주택의 공동부분과 그 부대시설 및 복리시설은 임대인 또는 임대인이 제1항에 따라 선정하는 주택(임대)관리업자가 관리하고, 주택과 그 내부시설은 임차인이 관리한다.

제21조 [기타]

①이 계약에 명시되지 아니한 사항은 「임대주택법」 등 관계법령이 정한 바에 의한다.

②계약일반조건 제6조 제1항에도 불구하고, 임대인과 임차인 간 구체적인 보수 및 수선비용의 분담은 본 계약의 체결시 임대인과 임차인 간에 별도로 합의한 '임대세대 수선비용 부과기준'에 의하도록 한다.

③본 임대주택의 실소유자이며 임대인인 ㈜대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사는 부동산투자회사법 상 부동산투자회사로서 법령에 의하여 목적물을 자산보관사인 흥국생명보험㈜에 수탁하고 부동산등기부등본상 소유권은 수탁자인 흥국생명보험㈜로 이전된다.

④임대인이 제3자(매수인)에게 임대주택의 소유권을 이전하여 이를 임차인에게 통지하면 이 계약에 의한 임대인의 권리 및 의무(보증금반환 등)는 임대차계약 변경 등 별도의 계약 없이 그 제3자(매수인)에게 승계되며 임차인은 이에 대한 이의를 제기하지 아니한다.

⑤임차인은 주변단지의 신축으로 인한 건축사항과 아파트 배치구조 및 동,호수별에 위치에 따라 일조권, 조망권등이 변경될 수 있음을 인지하고 있다.

⑥견본주택의 연출용 시공부분 또는 카달로그, 기타 홍보물상 조감도 또는 사진은 개략적인 이해를 돕기 위함이다.

⑦임대인은 임대주택 건설에 필요한 자금조달을 위해 임대주택에 주택도시기금을 위한 제한물권을 설정할 수 있다.

⑧정식 임차인대표회의 결성 이전에 형성된 입주자 모임에 대하여 대표성을 인정하지 않으며, 임차인은 개인적으로 또는 임의로 형성된 입주자 모임을 통하여 임대인 및 그 관계자(관리주체, 시공사, 관할관청 등을 포함하여 이에 한하지 않음)에게 임대차 계약에서 정한 사항 외의 어떠한 요청이나 민원제기도 할 수 없다.

⑨임차인은 임차인청약안내문에 따른 유의사항을 본 계약체결 전 내용을 충분히 숙지하였음을 확인하고 유의사항 미확인으로 인한 불이익 발생 시 임차인은 임대인에게 본 계약과 관련하여 어떠한 이의도 제기할 수 없다.

⑩임차인이 계약일반조건 제7조 또는 계약특수조건 제10조에 해당하지 않은 사유로 임대주택 임대차계약을 중도에 해지하는 경우에는 임대인에게 계약해지 예정일 3개월 전까지 통보하여야 하며, 통보를 받은 임대인은 임차인의 퇴거에 적극 협조하여야 한다.

⑪본조 제10항에 따라 임차인이 계약해지를 통보하였으나 계약해지 예정일 전에 퇴거하는 경우에는 퇴거일로부터 계약해지 예정일까지의 임대료를 임대인에게 지불해야 한다. 다만 후속 임차인이 계약해지 예정일 이전까지 입주하는 경우에는 퇴거일로부터 후속 임차인의 입주일 하루 전일까지의 임대료를 임대인에게 지불한다.

자산관리위탁 변경계약서

주식회사 대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사(이하 "갑")와 대한토지신탁 주식회사(이하 "을")는 "갑", "을"간 2015년 07월 24일 기체결한 자산관리위탁계약의 일부를 변경하고자 다음과 같이 변경 계약을 체결하기로 한다.

- 다 음 -

1. 매각성과수수료

변경 전	변경 후
별지 1. 수수료 3. 매각수수료 나. 매각성과수수료 매각성과수수료는 매각차익의 20%로 한다. 매각차익이라 함은 매각대금(부가가치세 제외, 제11조 제1항 제1호에 의한 부동산의 처분을 위한 각종 용역수수료 및 부대비용은 차감한다)에서 부동산 매입금액(부가가치세 제외)을 차감한 금액을 의미한다. 매각성과수수료는 매각이 속한 결산기에 감사인이 결산보고서를 작성하여 주주총회의 승인을 득한 날로부터 칠(7) 영업일 이내 지급한다.	별지 1. 수수료 3. 매각수수료 나. 매각성과수수료 매각성과수수료는 없는 것으로 한다.

2. 기타

본 변경 계약에서 정하지 아니한 사항은 2015년 07월 24일 기체결한 자산관리위탁계약서를 따르기로 한다.

"갑"과 "을"은 위와 같이 변경 계약을 체결하고, 신의에 따라 성실히 계약상의 의무를 이행할 것을 확약하며, 이 변경 계약을 증명하기 위하여 자산관리위탁 변경계약서 2부를 날인한 후 각자 1부씩 보관하기로 한다.

첨부. 기체결 자산관리위탁계약서 사본 1부. 끝.

2016. 02. .

"갑"　서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워)
㈜대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사
대표이사 박 충 구 (인)

"을"　서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워)
대한토지신탁㈜
대표이사 박 성 표 (인)