

## < 조건부 임차확약서 >

본 조건부 임차확약서(이하 “본 확약”)는 \_\_\_\_\_년 \_\_월 \_\_일자로 다음 당사자들 간에 체결되었다.

1. 경상북도 구미시 1공단로 212(공단동, 한라시그마밸리)에 소재한 주식회사 구미드림타운(이하 “임대예정인”)
2. \_\_\_\_\_에 소재한 \_\_\_\_\_(이하 “임차확약인”)

본 확약은 구미시 공단동 256-7, 256-16, 256-26번지 일원 지상에 건립하는 근로자 임대주택을 임차확약인이 임대예정인으로부터 본 확약에 기재된 조건에 따라 임차할 것을 확약하기 위한 것으로, 임차확약인은 임대예정인에게 아래의 사항을 확약한다. 이에 당사자들은 다음과 같이 합의한다.

### (제1조 임대차계약 체결 및 시기)

임차확약인은 임대예정인이 본건 사업에 따른 임대주택에 대하여 준공검사와 사용승인을 받고 등기를 완료하는 즉시 임대예정인 또는 임대예정인이 지정하는 자와 임대차계약을 체결한다. 이 경우 임대차 조건은 본 확약에서 정한 조건을 반영한다.

### (제2조 사업 내역 및 임대차 목적물)

본건 사업의 구체적인 내역은 다음과 같으며, 사업계획승인 등의 진행 과정에서 변경될 수 있다. 또한 본 확약의 임대차 목적물은 본건 사업에 따른 임대주택 중 제5조 제5항에 규정된 임차 수량을 의미한다.

구분	내용	비고
대지위치	- 경상북도 구미시 공단동 256-7, 256-16, 256-26	- 구미드림타운(2014 환경개선 펀드SPC) 보유부지
대지면적	- 9,105㎡ (2,754.26평)	- 전체 대지 면적 (256-7, 256-16, 256-26)
지역 / 지구	- 일반상업지역(예정), 지구단위계획구역	- 임대주택 개발 가능 용도
건축면적	- 1,235.66㎡ (373.79평)	
연면적	지상	- 18,636.54㎡ (5,637.55평)
	지하	- 11,313.86㎡ (3,422.44평)
	합계	- 29,950.40㎡ (9,060.0평)
건폐율 / 용적률	- 13.57% (법정 80% 이하) / 204.68% (법정 1,000% 이하)	

**(제3조 임차확약인의 권리 등)**

- ① 임차확약인은 제1조에 따라 임대차계약이 체결되는 경우, 해당 임대차 계약에서 정한 조건에 따라 임대차 목적물을 사용할 권리를 보유한다.
- ② 임차확약인은 임대차 목적물을 건축물대장에 기재된 용도대로 사용한다.
- ③ 임차확약인은 제4조에 따른 임대차기간 개시일에 임대차 목적물의 현상을 기준으로 임대차 목적물을 인도받아 사용한다.

**(제4조 임대차기간)**

임대차 목적물에 대한 임대차기간은 임대차계약 체결일(이하 “임대차기간 개시일”)에 개시하여 5년이 경과한 달의 개시일 응당일(이하 “임대차기간 종료일”)에 종료한다.

**(제5조 월 임대료와 관리비 및 임대차보증금, 임차 수량 등 임대차 조건)**

- ① 임차확약인은 임대차기간 동안 매월 말일에 임대예정인에게 본 조 제 2항에 따른 월 임대료와 관리비를 임대예정인이 지정하는 은행계좌에 즉시 인출가능한 형태로 입금하는 방식으로 납부하여야 한다. 단, 말일이 영업일(토요일, 일요일, 법정공휴일 및 서울 소재 시중은행이 휴무하도록 법률로 허용되었거나 정해진 날을 제외한 모든 날을 의미 하며, 이하 동일)이 아닌 경우에는 그 직후 도래하는 첫 영업일에 지급하기로 한다.
- ② 임차확약인은 임대차기간 동안 임대예정인에게 임대차 목적물의 월 임대료와 관리비를 지급하기로 하며(해당 임대료 지급일이 영업일이 아닌 경우, 그 직전 영업일에 지급한다), 그 구체적인 내역은 아래와 같다.

구 분		세대수(호)	호실당 월 임대료(천원)	호실당 월 관리비(천원)
오피스텔	원룸형	408	400	97
	투룸형	51	700	149

- ③ 제2항의 월 임대료와 관리비는 임대차 개시일로부터 매 일(1)년이 경과한 달의 응당일(해당일 포함, 이하 “임대료 인상일”)마다 직전년도 월 임대료와 관리비를 기준으로 매년 이(2)% 비율로 인상되고, 그와 같이 인상된 임대료와 관리비는 다음 인상일 전까지 일(1)년간 유지된다.
- ④ 제1조에 따른 임대차계약상 월 임대료와 관리비는 본조 제2항의 월 임대료와 관리비를 하한으로 임대차계약 체결 당시의 임대시장가격을 반영하여 임대예정인과 임차확약인간의 합의에 의하여 조정하여 정할 수 있다.
- ⑤ 임차 수량은 원룸형\_\_\_\_호실, 투룸형\_\_\_\_호실로 한다.
- ⑥ 임대차보증금은 없는 것으로 한다.

**(제6조 계약의 해지 및 손해배상예정)**

제7조에 따라 확약의 효력이 발생한 이후, 임차확약인이 본 확약에 따른 의무를 이행하지 않거나 임대차계약을 일방적으로 해지하는 경우, 손해배상의 예정으로서 해지일부터 본 확약에 따른 임대차기간 종료일까지 발생하는 임대료와 관리비 상당액을 계약해지의 효력이 발생하는 날 지급하기로 한다.

**(제7조 본 확약의 효력)**

본 확약은 다음 각 호가 모두 이행되었을 경우에 효력을 발생한다.

1. 임대차 목적물의 준공검사 통과, 사용승인 허가, 등기 등 임대차 목적물의 운영에 필요한 각종 인허가와 법적 절차 완료

**(제8조 효력의 소멸)**

다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 본 확약은 효력을 상실하는 것으로 한다.

1. 임차확약인에 대해 해산, 청산, 『채무자 회생 및 파산에 관한 법률』상의 회생절차, 파산절차 및 그와 유사한 절차의 개시신청이 있는 등 부도사유가 발생한 때
2. 천재지변, 내란, 전쟁 등 불가항력적인 경우가 발생하여 본건 사업의 완료가 불가능하다고 판단되는 경우
3. 임대예정인 또는 임차확약인의 책임질 사유 없이 임대차계약의 순조로운 체결 및 이행이 상당기간 지연되거나 불가능하다고 판단되어 임대예정인과 임차확약인이 상호 합의하는 경우

**(제9조 임대차 목적물의 사용·관리·수선)**

- ① 임대예정인은 계약 존속 중 임대차 목적물을 사용·수익에 필요한 상태로 유지하여야 한다.
- ② 임대차 목적물의 수리 및 비용부담은 민법, 판례, 기타 관습에 따른다.

**(제10조 기타)**

- ① 본 확약에 명시되지 아니한 사항은 임대예정인과 임차확약인이 협의하여 결정하되, 협의되지 아니한 사항은 관계법령과 일반관례에 따른다.
- ② 제4조 내지 제5조의 조건은 제1조에 따른 임대차계약 체결시 임차확약인과 임대예정인 사이의 협의 내용에 따라 변동될 수 있다.
- ③ 본 확약은 대한민국의 법률에 따라 규율되고 해석된다. 본 협약과 관련하여 발생하는 모든 분쟁에 관하여는 서울중앙지방법원을 제1심의 전속적, 배타적 관할법원으로 한다.

본 확약의 체결 및 내용을 증명하기 위하여, 본 확약의 당사자들은 본 확약서를 2부 작성하여 그 첫머리에 기재된 일자에 그들의 적법하게 수권 받은 대표자 또는 대리인으로 하여금 본 확약서에 서명 또는 기명날인 하게 한 후 각 1부씩 보관한다.

임대예정인 주식회사구미드림타운

경상북도 구미시 1공단로 212(공단동, 한라시그마밸리)

대 표 자    황 동 혁    (인)

임차확약인 \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

대 표 자    \_\_\_\_\_    (인)