김제 하동 어반트리 2차 **장기일반민간임대주택 임차인 모집 안내문**

* 본 임차인 모집공고의 내용을 숙지한 후 공급신청 및 계약에 응하시기 바라며, 미숙지로 인한 착오 행위 등에 대하여는 본인에게 책임이 있으니 이점 유의하시기 바랍니다.
* 본 주택은 「민간임대 주택에 관한 특별법」 제42조 및 제44조에 따라 임대사업자가 임대대가를 책정하였음을 알려드립니다.

■ 본 공고는 「민간임대주택(장기일반민간임대주택) 임차인모집공고」임.
■ 본 건축물은 주택법 제15조 및 동법 시행규칙 제13조의 규정에 따라 사업계획승인을 받은 건축물임. (승인번호: 2022-건축과-주택건설사업계획승인-4)
■ 공급위치 : 전북특별자치도 김제시 하동 산37-10 일원
■ 대지면적 : 5,901㎡
■ 건축연면적 : 18,176.9163㎡
■ 건축물의 층별 용도 : 주차장 및 주민공동시설 등 지하 1층 / 아파트 지상 19층
■ 임대대상 및 규모 : 아파트 지상 1층~지상 19층 2개동 122세대

■ 공급대상 및 공급면적

(단위 : ㎡)

구 분	타 입	공급 세대수	세대별 계약면적					대지지분
			전용면적	주거세대공용면적	소계	그 밖의 공용면적 (주차장 포함)	계약면적	
장기일반 민간임대주택	84A	30	84.9959	31.7182	116.7141	32.4675	149.1816	48.37
	84B	45	84.9959	31.7182	116.7141	32.4675	149.1816	48.36
	84C	47	84.9958	31.2233	116.2191	32.4674	148.6865	48.36

- 2009.04.01.「주택공급에 관한 규칙」 일부 개정으로 인해 주택형 표기방식이 기존(전용면적+주거공용면적)에서 주거전용면적만 표기하도록 변경되었으나 이점 유념하시기 바랍니다. [평형한산방법 : 공급면적(㎡) × 0.3025 또는 공급면적(㎡) ÷ 3.3058]
- 주거전용면적은 주거의 용도로만 쓰이는 면적이며, 주거공용면적은 계단, 복도, 공동현관 등 공동주택의 지상층에 있는 공용면적임 또한 그 밖의 공용면적은 주거장, 관리사무소, 주민공동시설, 기계전기실 등의 기타 공용면적이 포함되어 있습니다.
- 기타 공용면적 중 근린생활시설 면적에 대해서는 공동주택 임차인에게 관리비가 별도 부과되지 않으며, 임 차인은 이 시설들에 대한 운영권 및 수익 부분에 대해서 일체 관여를 할 수 없습니다. 단, 임차인에게 관리비가 부과되지 않는 공용면적은 다소 변동될 수 있습니다.
- 상기 공부상 면적은 소수점 4째 자리까지 표현되므로 면적 계산상 소수점 5째 자리에서 버림 방식으로 인해 계약면적은 소수점 이하에서 약간의 오차가 생길 수 있으며 이에 대해 이의를 제기할 수 없습니다.
- 주거공용면적은 타입별로 차이가 있을 수 있습니다.
- 상기 공부상 면적과 대지지분은 법령에 따른 공부정리 절차, 실측정리 또는 소수점 이하 단수정리에 따라 계약면적과 등기면적의 차이가 발생할 수 있으며, 각 세대별 소수점 이하 면적변동에 대해서는 차임을 상호정산하지 않기로 합니다.
- 임차인모집공고 미확인으로 인하여 발생하는 불이익은 계약자 본인에게 그 책임이 있으며 당사와는 무관합니다.

■ 임대보증금 납입 조건

(단위 : 원)

85%	층 구분	공급 세대수	임대보증금	계약금 (5%)	중도금 (65%)							잔금 (30%)
				계약 시	1차 (25.09.30.)	2차 (26.01.31.)	3차 (26.05.31.)	4차 (26.09.30.)	5차 (27.01.31.)	6차 (27.05.31.)		입주지정일
84 (A,B,C)	1	1	239,000,000	11,950,000	35,850,000	23,900,000	23,900,000	23,900,000	23,900,000	23,900,000		71,700,000
	2~3	14	242,500,000	12,125,000	36,375,000	24,250,000	24,250,000	24,250,000	24,250,000	24,250,000		72,750,000
	4~19	107	245,000,000	12,250,000	36,750,000	24,500,000	24,500,000	24,500,000	24,500,000	24,500,000		73,500,000

※ 상기 금액은 주택도시보증공사(HUG) 보증금액을 기준으로 책정된 것으로, 추후 주택도시보증공사 및 은행과의 협의 과정에서 중도금 금액 및 날짜가 다소 변경될 수 있습니다.
※ 계약시 '임대보증금보증(HUG)' 수수료는 임대사업자가 전액 납부하게 됩니다. 단, 아파트 사용승인 후 임차인은 임대보증금보증 수수료의 25%를 납부하게 됩니다. (민간임대주택특별법 시행령 제 40조: 사용승인 후 임대보증금보증 수수료의 75%는 임대사업자 부담, 수수료의 25%는 입주자 부담).
※ 임대보증금은 주택도시기금을 제외한 금액이며, 분양전환당시 분양가격 및 방법은 임대인(시행사) 결정하여 시행함.

■ 공통사항

1. 이 주택은 장기일반민간임대주택(임대기간 10년)입니다.
2. 이 주택은 주식회사 베이스가 「주택법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」 및 「민간임대주택에 관한 특별법」 관계법령에 의거하여 임차인을 모집하는 민간임대주택(장기일반민간임대주택 : 임대기간 10년)입니다.
3. 이 주택의 계약자 관리, 시설관리 및 임대관리 (주거서비스 및 임대코칭)에 관한 일체) 주체는 주식회사 베이스 입니다.
4. 이 주택의 임차인모집신고일은 2025.06.11.(수)이며, 이 공고문은 당사 홈페이지(강제하동어반트리.com)에서도 확인하실 수 있습니다.
5. 금회 공급되는 주택은 임차인모집신고일 2025.06.11.(수) 기준 만 19세 이상 대한민국 국적을 가진 자 (국내거소 외국인 불가)만 계약신청 할 수 있습니다.
6. 주택전시관 개관은 2025.06.21.(토) 10:00 부터이며, 주택공급간지는 주택전시관에서 받을 수 있습니다.
7. 대지지분은 각 공급타입별 전용면적 비율에 따라 균등 배분하였으며, 상기 공부상 면적과 대지지분은 법령에 따른 공부정리 절차, 실측정리 또는 소수점 이하 단수정리에 따라 계약면적과 등기면적이 차이가 발생할 수 있으며, 소수점 이하 면적변동에 대해서는 정산하지 않기로 합니다.
8. 전체가 공동으로 사용하는 부분 (전기실, 기계실, 발전기실, 소방의 피난 등에 필요한 전체 층의 복도부분, ELEV홀, 계단실 등) 은 전체공용으로 하며, 공용면적은 실별 전용면적 비율에 따라 균등하게 계산 배분되었습니다.
9. 상기 임대보증금은 발코니 확장 및 외부샷시 설치비용이 포함되어 있습니다.
10. 상기 임대조건은 최초 계약 시 계약서에 명시된 입주지정기간에 입주한 임차인에 한해서만 적용되며, 입주개시일로부터 매년 단위로 임대보증금 및 월 임대료는 연 5% 범위내에서 인상 될 수 있습니다.「민간임대주택에 관한 특별법」
11. 납부금 납입일이 토·일요일 또는 공휴일인 경우 익일 은행 영업일을 기준으로 합니다. (연체료 납부 시 토·일요일 또는 공휴일로 인해 납부가 지연되는 경우라도 납부지연에 따른 연체료수로 산정되므로 유의하시기 바랍니다.)
12. 납부금을 약정일 이전에 납부하는 경우라도 선납할인을 적용하지 아니합니다.
13. 상기 주택의 임대조건은 「민간임대주택에 관한 특별법」 규정에 따라 사업주체가 조정하여 책정한 금액으로 계약신청자는 이점을 제기할 수 없습니다.
14. 중도금은 당사와 대출관련 업무협약을 체결한 금융기관의 대출을 통해 납입할 수 있습니다. 단, 대출 미신청자 또는 당 대출취급기관 기준으로 부적격 사유로 인하여 대출이 불가한 계약자는 상기 납부일정에 맞추어 본인이 직접 현금 납부하거나 대출 취급이 가능한 명의자로 1개월 이내에 명의변경 하여야 합니다. 명의변경 불가 시에는 계약이 해제됩니다. 미납부 및 지연으로 인한 손해는 회사 측에서 책임지지 않습니다.
15. 임차인은 임대보증금을 이자 없이 예치하여야 하며 예치된 임대보증금은 임대차 계약이 종료되거나 해제 또는 해지되어 임차인이 임대인에게 주택을 명도함과 동시에 반환합니다. (임대보증금을 반환함 경우 미납임대료, 관리비 등 제반 납부금액과 수선유지 불이행에 따른 보수비 및 연체료, 위약금, 불법거주에 따른 배상금, 손해금, 대출금에 대한 잔액이 있는 경우 채권양도 등 선순위자에게 반환할 채권 등을 임대보증금에서 우선 공제하고 그 잔액에 대하여 반환함)
16. 잔금은 사용검사일 이후에 받을 다만, 입시사용승인을 얻어 입주하는 경우에는 전체임대보증금의 10%에 해당하는 금액을 제외한 잔금을 입주지정일에 납부하고, 전체입주금의 10%에 해당하는 잔금은 사용검사일 이후에 받을 수 있습니다.
17. 관리주체가 건물점검, 수리하기 위하여 전유부분에 출입하고자 하는 경우에는 이를 거부 할 수 없습니다.
18. 이 주택은 3인 1조 계약신청 가능하며, 1인 2인 이상 계약 신청시 모든 계약을 무효처리 하오니 유념하여 주시기 바랍니다.
19. 이 공고문에 명시되지 않은 사항은 「주택법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」 및 「주택공급에 관한 규칙」 등 관계법령에 따릅니다.
20. 본 임대주택은 민간임대주택 건설자금을 지원받아 건설하는 주택이며, 타입별로 84㎡A, B, C 전타입은 세대당 120,000,000원의 주택도시기금이 우리은행을 통해 지원되고 이에 따른 총 기금의 120%에 해당하는 금액(₩17,568,000,000)이 사용승인 전까지 시업부지에 근저당이 설정됩니다. 사용승인 이후에는 사업부지 및 건물보존등기 후에 우선 설정되며 이후 분양전환 시에는 입주자에게 대환됩니다. 이에 대해 임차인은 동의하고 임대인에게 이의를 제기할 수 없습니다.
21. 주택의 분양 전환 시 외부 공인 감정평가 기관을 통해 책정한 '감정평가액' 기준으로 분양가를 산정하며 (「공공주택 특별법」 및 동법 시행령에 의거하여 책정된 금액이 아님), 임차인은 '감정평가액'에 대하여 이의를 제기할 수 없습니다.
22. 분양 전환시 입주자에게 대환되는 주택도시기금의 대출기간은 20년(1년거치 19년원리금균등분할상환), 이자율은 연 3.0%(변동될 수 있음)입니다.

■ 통학학교군·학교군 관련 표기문안

- 현재 기준으로 당 단지 입주 세대의 초등학생 통학학교(군)는 백석초등학교에 해당되므로 입주희망 시 유의
- 김제초등학교 및 김제잠산초등학교 인근 공동주택 개발사업 및 통학구내 학생 수 변동 추이 고려하여 김제교육지원청교육장이 향후 통학구역 조정 검토 예정

※ 교육청 및 교육지원청의 계획에 따라 변동될 수 있으며 자세한 사항은 관할 교육청 홈페이지 참조

· 초등학교 : 김제교육지원청 홈페이지(http://page.go.kr/) '알림마당 / 공지사항 / 초등학교 통학구역 조정 고시' 참조
· 중학교 : 전라북도교육청 홈페이지(http://be.go.kr/) '알림마당 / 공지사항(고시/공고)/ 중학교 학교군·중학구 및 학교군 추첨방법 고시' 참조

■ 계약일정 및 공급방법

1. 계약일정 및 장소

계약 일자	계약 방법	계약 장소	비고
2025.06.21.(토) 10:00 ~	선착순 계약 방식	김제 하동 어반트리 2차 주택전시관 (전북특별자치도 김제시 검산동 1079-6번지)	견본주택 내 현장수납 불가

2. 일반공급 자격 및 유의사항

구분	내용
일반공급	• 최초 임차인 모집공고일(2025.06.12.(목)) 현재 만 19세 이상인 대한민국 국적을 가진 자 (국내거소 외국인, 법인 신청 불가) ※ 청약통장 가입여부, 주택소유 여부, 자산보유액 및 소득, 거주지역 등에 관계없이 누구나 계약 가능 • 「민간임대주택에 관한 특별법」 제42조 제1항에 의거 민간임대주택의 임차인 자격 및 선정방법 등 공급에 관한 사항은 임대사업자가 정함에 따라 신청자는 이의를 제기할 수 없음) • 본 주택은 일반공급의 경우 회망자의 한하여 입금순 동·호지정 방식에 따라 진행함 • 임차권 또는 부동산(계약하신 동·호수)을 담보로 전세권, 저당권, 질권설정 등 기타 담보로 제공하는 것은 불가하며 계약해지 사유에 해당

■ 계약체결 등

1. 임대보증금 납부계좌 및 납부방법

은행명	계좌번호	예금주	비고
우리은행	1005-804-781431	㈜베이스 주택도시보증공사 광주전남지사	· 입금시 동호수 및 계약자 성명 필히 기재요망 * 예시 : 101-101홍길동 또는 1-101홍길동

※ 반드시 임대보증금 납부계좌에 무통장입금(동호수 및 계약자 성명 기재, 000동 000호 홍길동)하여야 하며, 상기 지정된 계좌 외 다른 계좌로 입금한 경우 또는 현장에서 직원 등에게 현금 납부하는 경우에는 금액이 인정되지 않으며 주택도시보증공사의 임대보증금 보증을 받을 수 없습니다. 이점 반드시 유의하시기 바랍니다.
※ 무통장 입금증은 계약체결시 지참하시기 바랍니다. (무통장 입금증은 계약금 납부영수증으로 갈음되며, 별도의 영수증은 발행되지 않으므로 필히 보관하시기 바람)
※ 지정된 납부일에 중도금 및 잔금을 무통장 입금하시기 바라며, 입금 시 동호수 및 계약자 성명을 필히 기재하여야 합니다.
※ 중도금의 납부일 및 잔금액에 대하여 별도의 통보를 하지 않습니다.
※ 계좌 오류 등에 따른 불이익은 본인에게 있습니다.

2. 계약체결 시 구비서류

구분	적용
본인 방문 시 (배우자 포함)	◎ 표준임대차계약서(당사 주택전시관 비치), 주민등록등본 1통, 인감증명서 1통, 인감도장 ◎ 본인확인증표 : 주민등록증, 운전면허증, 여권 등 ◎ 배우자 대리 방문 시 배우자 입증 서류 추가 제출 : 주민등록등본 등(배우자 관계 확인이 불가능한 경우 가족관계증명서 등) ◎ 임대보증금 증 계약금 (지정계좌로 납부한 무통장입금증)
제3자 대리인 방문 시 추가 사항	◎ 본인 및 배우자 이외에는 모두 대리인(직계존비속 포함)로 간주하며, 상기 구비사항 외에 하기의 서류를 추가로 구비하여 제출 - 계약자의 인감증명서 1통(용도: 계약 체결 위임용) - 계약자의 인감도장이 날인된 위임장 1통(위임장 양식은 계약체결 장소 비치) - 대리인의 본인확인증표(주민등록증, 운전면허증, 여권 등)

※ 상기 제증명 서류는 모집공고일 이후 3개월이내 발행분에 한하며, 인감증명서 발급시 용도란은 공란으로 발급하므로 용도를 본인이 직접 기재하여 제출하시기 바랍니다.

■ 계약조건 등

- 주민등록번호 위조, 타인의 주민등록증 절취, 공급 신청 관련 서류 변조 및 도용 등 불법행위로 적발된 경우 계약체결 후라도 계약취소 및 고발 조치됩니다.
- 주민등록법령 위반 및 타인명의로 공급신청 및 계약시에는 이미 행하여진 신청은 무효로 하고 계약은 취소합니다.
- 지정 계약기간 내 계약금 또는 일부금액을 납부하더라도 계약 미체결 시에는 계약을 포기한 것으로 간주합니다.
- 상기 주택 계약시 계약자와 실입주자가 동일하여야 하며, 계약체결 후 해약하게 되는 경우 계약서 약관에 따라 위약금을 공제합니다.
- 공동주택의 대지면적은 차후 분할 및 추가 편입부지로 인하여 소수점 이하 면적이 변동될 수 있습니다. (단, 차후 정산금액 없음)
- 주변단지의 신축으로 인한 건축사항과 아파트의 배치, 구조 및 동·호수별 위치에 따라 일조건, 조망권, 소음, 진동(주변도로의 비산분진, 소음문제 등을 포함)등으로 환경권 및 사생활이 침해될 수 있음을 확인하고 공급 신청 및 계약을 체결하여야 하며, 이로 인하여 이의를 제기할 수 없습니다.
- 계약기간 이후 발생하는 전약세대는 임의방식으로 공급합니다.
- 단지내 명칭 및 호수는 변경될 수 있으며, 변경 시에는 입주자 사전정검 시 별도로 통보할 예정이며, 명칭 이 의를 제기할 수 없습니다.
- 임대보증금은 지정된 중도금, 잔금 납부일에 지정계좌로 무통장 입금하시기 바라며, 별도의 통지를 하지 않습니다.
- 기타 계약조건은 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「주택공급에 관한 규칙」, 「주택임대차보호법」 등의 관계법령에 따릅니다.

■ 입차인 중도금 대출 안내

- 대출관련 세부내용은 당사 주택전시관에서 별도 공지 및 안내 예정이며, 사업주체가 지정한 금융기관을 통해 융자 알선 예정이나, 관련정책 및 대출상품의 종류, 개인의 사정 등으로 대출 한도가 제약 발생 상이하게 나타나 대출이 불가할 수도 있으므로 지정 금융기관에 사전에 확인하여야 합니다. 특히 계약접수 전 본인의 신용상태 및 대출가능 여부를 사전에 확인한 후 신청하시기 바랍니다.
- 임차인은 법률의 변경 및 정부의 부동산 정책에 따라 중도금 대출조건 등이 제한될 수 있음을 인지하고 이러한 제한에도 불구하고 임대보증금을 본인 책임하에 조달하여 기일내에 납부하여야 합니다. 특히 계약접수 전 본인의 신용상태 및 대출가능 여부를 사전에 확인한 후 신청하시기 바랍니다.
- 중도금 대출에 필요한 보증수수료, 인지대 등 제반 경비는 계약자(입차인)가 부담하여야 하며, 금융 신용불량거래자 등 계약자 본인의 개인적인 사정에 의한 대출이 불가하거나 대출한도가 부족할 경우 계약자는 임대보증금 납부조건에 따라 중도금(잔금)을 현금으로 직접 납부(이와 관련 하여 별도로 통지하지 않으며 미납시 연체료가 가산됨) 하여야 하며, 대출 불가 사유로 인한 계약 해지를 주장할 수 없습니다.
- 중도금 대출기간 이내라도 계약자의 금융 신용불량 등 결격사유 등이 발생할 경우 대출 금융기관의 중도금 대출중단 등 요구에 따라 계약해지를 할 수 있으며, 이에 대한 이의를 제기 할 수 없습니다.
- 중도금 대출에 따른 대출이자는 중도금 무이자 대출 약정세대에 한하여 입주지정 최초 개시일 전일 까지 당사에서 부담합니다.
- 임차인은 중도금 무이자 혜택이 적용된 중도금 대출을 받은 이 후 본 계약이 해제되는 경우에는 중도금 무이자 지원혜택은 무효로 하고 해제(해지)일 즉시 임대인이 대납한 중도금 대출이자액(이하 '대납이자액'이라 한다.)을 변제 상환하여야합니다.
- 정부정책 금융기관 사업주체의 사정 등으로 대출관련 제반사항(대출취급기관, 조건 등)이 변경되더라도 사업주체에게 책임을 물을 수 없습니다.
- 당사가 알선한 대출금의 대출기간 만료시준공후 미입주 등 금융기관의 대출기간연장 및 공정률에 따른 중도금 납입일자의 변경에 대해 별도의 절차없이 동의하는 것으로 간주합니다.
- 주택도시보증공사의 발급기능 여부에 따라 대출 알선조건이 변경 또는 대출이 불가 할 수 있으며, 중도금 대출협약 조건에 의거 계약금 완납이후 중도금 대출이 가능하므로 이점 유의하여 주시기 바랍니다.
- 임차인은 중도금 대출 신청 및 대출 실행으로 인해 개인의 신용등급이 다소 변경(하향)될 수 있으며, 이로 인하여 임대인에게 이의를 제기할 수 없습니다.
- 중도금 대출 지정 금융기관에 중도금 대출을 위한 계약사항에 대한 정보를 제공할 수 있습니다.

■ 입주자 사전방문

- 입주지정 개시일 전 입주개시 약 1~2개월 전에 입주자 사전방문을 실시할 예정이며, 정확한 사전방문 예정 일자는 별도 고지 예정입니다.
- 입주자 사전방문 등의 지정일 외에는 안전사고 등의 예방을 위하여 현장에 출입할 수 없습니다.

■ 입주예정일 : 2027년 07월 예정 (정확한 입주일자는 추후 통보)

- 실입주일이 당초 입주예정일보다 앞당겨질 경우 미도래 중도금과 잔금을 실입주일에 함께 납부하여야 하며, 이 경우 선납할인은 적용되지 않습니다.
- 입주예정일은 공정에 따라 변경될 수 있으며, 공사 중 천재지변, 문화재발견, 정부정책이나 관계법령의 변경 등 예기치 못한 사유가 발생할 경우 예정된 공사일정 및 입주시기 등이 지연될 수 있으며, 이 경우 입주자연에 따른 이의를 제기할 수 없습니다.
- 입주지정기간이 경과하여 입주하는 경우에는 거주여부에 관계없이 입주지정기간 종료일 익일부터 관리비, 연체료 등이 부과됩니다.

■ 분양전환

- 분양전환 시 대상 임차인의 자격요건 및 분양가격은 임대사업자가 정한 기준에 따라 실시하며, 분양전환을 실시할 시 감정평가 후 임대인이 정한 분양가격에 동의하는 최종 임차인에게 우선 분양 자격을 부여합니다.

■ 임차권 양도승인 관련안내

- 본 임대주택은 대체 임차인에게 임차권의 승계를 희망하는 경우 임대인의 승인을 얻어야 하며, 임대인이 지정한 날로 새로운 임차인에게 임차권을 양도 할 수 있으나 일정은 변경될 수 있습니다.

■ 임대보증금에 대한 보증

- 당해 주택은 민간임대주택에 관한 특별법 제49조 및 동법 시행령 제38조에 의거하여 임대보증금보증에 가입 대상입니다.
- 민간임대주택에 관한 특별법 제49조(임대보증금에 대한 보증)에 의거 "임대인"은 임대보증금에 대한 보증을 우선 가입하고, "임차인"은 보증수수료의 100분의 25를 "임대인"이 정한 방법으로 납부하여야 합니다.
- 임대보증금의 대한 보증액의 기입 및 임대보증금의 보증수수료 납부는 민간임대주택에 관한 특별법 시행령 제40조에 의거하여 임대사업자인 당사자가 하되, 임대보증 금의 보증수수료 중 임차인의 부담분은 관리비 고지서에 그 내용을 명시하고 관리비에 포함하여 고지하거나 별도의 안내문을 통해 청구합니다.
- 임대보증금의 보증기간은 보증서 발급일로부터 1년 또는 2년이며, 임대보증금이 상승될 경우 임대보증금 보증 또한 변경된 금액으로 발급합니다.
- 임대보증금은 준공 후 임대개시일인 다음에 정한 바에 의하여 보증에 가입하여 사업주체의 부도 등으로 인한 임차인들의 임대보증금에 대한 권리를 보장합니다.
- 임대보증금의 보증기입

보증기관	주택도시보증공사	보증기간	임대계약기간
보증대상	임대보증금 전액 (민간임대주택에 관한 특별법 제49조 ③항 각호의 요건을 갖춘 경우는 동법 시행령 제39조의 금액)		
보 증 료	보증기관의 보증요율에 의함	부담주체	임대인 75%, 임차인 25% (보증기간에 따라 보증수수료를 재산정함)

■ 보증금의 회수와 임대보증금의 보호와 관련한 사항

- 주택임대차보호법에 의거 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마치고 임대차계약서상의 확정일자를 갖춘 경우에는 주택임대차보호법상의 일정한 보호를 받게 됩니다.

■ 임대주택의 양도

- 민간임대주택에 관한 특별법 제43조 ①항 및 시행령 제34조 ①항의 규정에 따라 당 아파트의 의무임대기간이 지나지 않으면 양도할 수 없다.
- 민간임대주택에 관한 특별법 제43조 ②항, ③항, ④항 및 시행령 제34조 ②항 각 호에 해당되는 경우에는 임대의무기간 이내에 양도할 수 있다.
  - 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수 또는 구청장에게 신고한 후 다른 임대사업자에게 양도하는 경우, 이 경우 민간임대주택에 관한 특별법 제43조 ④항에 따라 임대주택을 양도하는 매매계약서에는 임대주택을 매입하는 자가 임대주택을 양도하는 자의 임대사업자로서의 의무를 승계한다는 뜻을 분명하게 밝혀야 한다.
  - 임대사업자가 부도, 파산, 그 밖의 경제적 사정 등으로 임대를 계속할 수 없는 경우로서 임대의무기간 중에도 임대사업자가 아닌 자에게 양도할 수 있다. (민간임대주택에 관한 특별법 제43조 ④항에 따른 허가)

■ 발코니 확장

- 당해 주택은 본 공사 시 견본주택과 동일하게 전 타입 및 세대 모두 발코니 확장형으로 시공되고 기본형 선택이 불가함을 확인하시고 계약자는 이를 충분히 인지하고 상담하신 후 계약조건을 확인하시고 공급신청 및 계약체결을 하시기 바라며, 이에 대하여 이의를 제기할 수 없습니다.
- 발코니 확장 시 실내 습도 등 생활 여건에 따라 확장부위(발코니 사시, 유리창 표면, 벽체 등)에 결로 등이 생길 수 있고, 직접 외기에 면해 상대적인 추위를 느낄 수 있다는 사실을 계약자는 확인하며 이로 인하여 시행자 또는 시공자에게 이의를 제기할 수 없음을 숙지하고 계약자의 관리 및 사용상 부주의로 인하여 발코니 확장공사 부분에 하자가 발생한 경우 그 하자에 대한 보수의무는 계약자의 책임으로 처리하기로 한다. (주기적인 실내환기는 결로발생 예방에 큰 도움이 됨)

■ 추가선택품목

1. 시스템 에어컨

(단위 : 원, 부가세 포함)

주택형	제조사	선택안	설치위치	공급금액	계약금 (20%)	잔금 (80%)	비고
					계약시	입주지정일	
모든 주택형	삼성전자	1	침실3	1,485,000	297,000	1,188,000	거실, 안방은 기본 제공
		2	침실2+침실3	2,970,000	594,000	2,376,000	

2. 현관 중문

(단위 : 원, 부가세 포함)

주택형	설치위치	공급금액	계약금 (20%)	잔금 (80%)	비고
			계약시	입주지정일	
모든 주택형	현관	990,000	198,000	792,000	

3. 추가선택품목 납부계좌

은행명	계좌번호	예금주	비고
국민은행	792001-01-583279	㈜베이스	· 입금시 호수 및 계약자 성명 필히 기재요망 * 예시 : 101-101홍길동 또는 1-101홍길동

4. 추가선택품목(시스템 에어컨, 현관 중문) 유의사항

- 추가 선택 품목은 임차인모집 안내문에 공개된 금액의 총액 범위 내에서 사업주체(시행사) 또는 시공사에서 정한 기준에 따라 별도 계약을 체결할 수 있습니다.
- 추가 선택 품목에는 취득세가 포함되어 있지 않으며, 입주 후 관할관청으로부터 취득세 등이 부과될 수 있습니다.
- 견본주택에 설치된 시스템 에어컨은 냉난방 전용 제품으로 아파트에 설제 시공되는 제품(냉방 전용 제품)과 제조사 및 모델이 상이할 수 있으므로 계약 전 견본주택 내에 별도로 설치된 안내문을 반드시 확인하시기 바랍니다.
- 천장 카세트형 시스템 에어컨 옵션(이하 시스템에어컨 옵션) 계약은 제안된 사항 외에 실별, 위치별로 선택할 수 없으며, 시스템에어컨 옵션금액은 공동주택 임대보증금과 별도의 부가가치세가 포함되어 있습니다.
- 시스템에어컨 공사비(부가세포함)는 시스템에어컨 설치에 따른 기존 설치품목의 미설치 감소비용과 추가 설치품목 증가비용이 정산된 금액입니다.
- 시스템에어컨 옵션 선택에 따라 각 세대 내 실외기실에는 에어컨 실외기가 설치되며, 이로 인한 실외기실 공간이 협소해질 수 있습니다.
- 세대 내 제공되는 시스템에어컨 컨트롤러는 무선으로 제공되며, 추후 유선 컨트롤러 미설치에 대한 이의를 제기할 수 없습니다.
- 시스템 에어컨은 냉방 전용 제품으로 난방 운전이 불가하며, 운전 시 소음이 발생할 수 있습니다.
- 시스템 에어컨 선택 시 설치되는 실외기에 스탠드형 및 벽걸이형 에어컨을 연결하여 가동할 수 없습니다.
- 시스템 에어컨 설치로 인하여 우물천장의 크기 및 깊이, 에어컨 설치부위의 천장 높이가 변경될 수 있습니다.
- 시스템 에어컨 안방(침실1)과 거실은 무상 옵션 제공 품목 기본 시공되며 아울러 침실2와 침실3의 시스템에어컨 유상 옵션 미선택시 냉매 배관 및 해당 콘센트는 설치하지 않습니다.
- 시스템 에어컨 상기 제품의 제조사와 모델은 제품의 품절, 품귀 또는 신제품의 출시, 성능개선 등의 사유로 동급 이상으로 변경될 수 있으며, 기타 신청형별 설치위치 등 견본주택에서 확인하시기 바랍니다.
- 중문의 무상 A/S 기간은 준공일로부터 1년입니다. (단, 소비자 부주의 및 과실로 인한 하자는 제외)
- 중문 및 유리에 대한 자재승인서류 및 시행성적서는 없음을 알려드립니다.
- 중문 본 시공시 모델하우스에 설치된 제품과 상이할 수 있음을 알려드립니다.
- 본 추가선택품목 외 임차인은 안테리어 공사 등 임의로 추가 시설물 설치할 수 없으며, 임대인 동의 없이 진행한 시설은 향후 퇴거 시 원상복구 및 손해에 대한 배상을 하여야 합니다.
- 추가 선택 품목에 대한 자세한 사항은 견본주택에 방문 상담을 받으시기 바랍니다.
- 시공상의 문제로 일정 시점 이후에는 추가 선택 품목 계약이 불가하며, 이에 대해 이의를 제기치 아니합니다.
- 추가선택품목(시스템 에어컨, 현관 중문)은 설치 비용에 대해 추후 퇴거 시 시업주체(시행사)에 반환 요청 불가함을 알려드립니다.

■ 부대복리시설 : 관리사무소, 경비실, 경로당, 다목적실, 주민공동시설 등

■ 유의사항

1. 계약·입주·관리 등 전북특별자치도 김제 하동 어반트리 2차 아파트는 주식회사 베이스가 사업을 시행하는 민간임대주택(장기일반민간임대주택)으로 주식회사 베이스와 임대차 계약을 체결하게 됩니다.
  - 본 안내문에 명시되지 않은 사항은 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「주택임대차보호법」, 등 관계법령에 따르며, 공고 이외에 임차인이 계약신청시 알아야 할 사항은 팜플렛 및 주택전시관 등을 통해 확인하시기 바라며 본 공고에 공지한 유의사항에 대하여 확인 및 수용하여 향후 이의를 제기할 수 없습니다.
  - 전화상담, 분양홍보관 및 당사 주택전시관 방문고객 상담 등은 계약자의 이해를 돕기 위한 것으로, 상담내용에 대해 공고문 및 관련법령을 통해 계약자 본인이 직접 확인하시기 바라며, 미확인으로 인한 불이익에 대해 이의를 제기할 수 없음.
  - 주택전시관, 공급안내문 등에 기재된 마감재 수준 이상으로의 변경요구는 불가하는 만큼 마감재 수준을 자세히 확인한 후 신청 및 계약하시기 바랍니다.
  - 계약 체결 이후 주소 등의 변경이 있을경우 사업주체에게 서면으로 주소변경 통지를 하여야 하며, 불이행으로 인하여 각종 통지서 등이 미도달하여 발생된 사항에 대하여 사업주체 등에 이의를 제기하거나 손해배상 등을 요구할 수 없습니다.
  - 추후 시공사 및 감리업체의 변경이 있을 수 있으며, "을"은 이에 대하여 동의하기로하고 이의를 제기할 수 없습니다.
  - 인·허가 및 실제시공 중 외관개선을 위하여 건물외관 (옥탑, 동 출입구, 창틀모양 및 색채, 난간의 디테일, 측벽문양, 입면, 환기용 캡 등)은 현장 시공 중 변경될 수 있습니다.
  - 세대내 창호의 형태 및 위치는 주택전시관 및 분양 안내책자 기준으로 시공되나, 규격 및 사양, 열림/개폐방향, 형태가 실제 시공 시 변경될 수 있습니다.
  - 주택규모 표시 방법을 평형 대신 넓이 표시 법정단위인 제곱미터(㎡)로 표기하였으니 신청에 착오 없으시기 바랍니다.
  - 2009.04.01. 주택공급에 관한 규칙 일부 개정으로 주택형 표기방식이 기존 공급면적(전용면적 + 주거공용면적)기준에서 주거전용면적만을 표기하도록 변경되었으며, 당사는 주택형 오기로 인한 불이익에 대해 일체의 책임을 지지 않습니다.
  - 세대 당 공급면적은 인·허가 과정, 법령에 따른 공부정리, 소수점 이하 단수정리 등으로 인한 부득이한 사유로 변동될 수 있습니다.
  - 입주 예정시기는 공정에 따라 변경될 수 있으며, 정확한 입주시기는 추후 개별 통보할 예정입니다.
  - 본 아파트의 입주 후 불법 구조 변경 시 관계법령에 따라 처벌될 수 있습니다(원상복구 및 민형사상 책임). 자세한 사항은 입주 후 임대관리 규약에서 별도 정하게 됩니다.
  - 본 아파트 단지 외부의 건물 신축, 단지 외 차량통행에 따른 소음, 단지 내 건축물의 배치 등으로 동별·층별·호수별로 일조권 · 조망권 · 생활권 · 환경권 등 사생활 침해가 발생할 수 있으며 휴게 공간과 관리사무소 및 주민공동시설 등의 설치로 소음발생 및 사생활권이 침해될 수 있음을 인지하고 사전에 사업부지 및 주택전시관 내방을 통해 이를 필히 확인하신 후 공급계약을 체결하시기 바라며 추후 이에 대한 이의를 제기할 수 없습니다.
  - 단지 배치상 자전거 보관소, D.A(기계·전기실 등의 급·배기구) 및 쓰레기 분리수거장과 인접한 세대는 소음, 냄새, 진동, 해충 등에 의한 사생활권이 침해될 수 있으며, 위치 및 개소는 실제 시공 시 변경될 수 있습니다.
  - 주변단지의 신축으로 인한 건축사항과 아파트 배치, 구조 및 동·호수별 위치에 따라 일조권, 조망권, 소음, 진동 (주변도로의 비산분진, 소음문제 등을 포함) 등으로 환경권 및 사생활 등이 침해될 수 있음을 확인하고 계약을 체결하여야 하며 이로 인하여 이의를 제기할 수 없습니다.
  - 주택전시관에 시공된 제품 및 마감 자재는 자재품절, 품귀, 생산 중단, 제조회사의 도산 등의 부득이한 경우와 시업자의 시공여건 또는 신제품의 개시에 따라 동급 이상의 타사 제품으로 변경될 수 있습니다.
  - 주택전시관은 입대차계약 후 일정 기간 공개 후 관계규정에 따라 폐쇄 또는 철거할 수 있으며, 이 경우 평면설계 및 마감 자재 등을 촬영, 보관할 예정입니다.
  - 주택전시관의 전시품 및 연출용 시공 부분, 팜플렛 등 각종 인쇄물 및 조감도는 개략적인 이해를 돕기 위한 것으로 실제와는 다소 차이가 있을 수 있으며, 시설 물의 위치, 규모 및 색채는 측량결과 및 각종 평가 심의 결과에 따라 다소 변경될 수 있습니다.
  - 모형 및 각종 인쇄물 등에 표현된 조경도, 조경 배치도, 시