

남산 센트럴시티 투웨니퍼스트 임대보장 업무협약서

2020 년 10 월 22 일

주식회사 에이치앤케이개발 외 3인

-위탁자-

주식회사 플러스주택관리

-수탁자-

[임대보증 업무협약서]

아래 계약목적물(이하 “목적물”이라 한다)의 임대수익보장과 관련하여 위탁자 (주)에이치엔케이개발 외 3인 (이하 “갑”이라 함)과 수탁자 (주)플러스주택관리(이하 “을”이라 함)는 다음과 같이 임대관리 및 임대수익보장 위탁 업무협약을 체결한다.

- 다 음 -

제 1 조 (계약의 목적물)

명 칭	남산 센트럴시티 투웨니퍼스트
소 재	서울특별시 중구 오장동 148-16
건물규모	지하1층~지상18층
연 면 적	6,323.39㎡
세 대 수	오피스텔 200실

제 2 조 (계약의 목적)

본 계약은 상기 목적물의 임대관리 및 임대수익보장 위탁업무의 전반적인 조건과 각 당사자의 권리와 의무를 규정함에 그 목적이 있다.



제 3 조 (타입별 보증금액)

－ 오피스텔

단위 : 만원, VAT별도

No.	타입	보증금 기준액	1. 위탁관리형	임대료 지원금액	2. 자기관리형
1	A	1000	70	협의	75
2	B				
3	C				
4	D				
5	E				
6	F		110		－

1. 임대보증금액은 준공 시 인근 임대시세금액을 적용하여 현 보증금액보다 증감될

수 있으며, 증감금액은 수분양자와 “을”이 협의 후 금액을 확정한다.

2. 임대보증세대의 타입별 보증금 기준액을 기준으로 보증금을 상향하거나 하향 시 1,000천원 당 1만원씩 증차감하여 임대료를 지불할 수 있다. 보증금의 기준액은 준공 시 인근 시세에 따라 변경될 수 있다.
- 2-1. 타입별 임대보증금 기준액은 기존 임대시장의 평수별 기준액이며, “을”은 임차인과 보증금계약을 체결할 경우 100만원 당 1만원을 증차감하여 임대료를 지불할 수 있다.
3. 최초 12개월 보장기간 이후 수분양자가 계약기간을 연장할 경우 시세에 따라 보증금액은 변경될 수 있다.

제 4 조 (임대수익 보장호실)

1. 타입별 임대수익을 보장하는 호실은 타입과 관계 없이 최대 150실로 한정한다. 다만 “갑”과 “을”이 협의하여 호실을 증감할 수 있다.
2. 임대수익을 보장하는 호실은 분양 시 “을”이 발행한 임대보증 수익증서를 작성한 호실에 한하며, 임대보증 수익증서를 작성하지 않은 호실은 준공 시 “을”과 협의 후 임대수익 보장을 진행할 수 있다.
3. 보장호실은 사업진행 과정에서 증가 또는 감소될 수 있으며, 이에 따른 보장호실에 관한 위탁관리수수료, 지원금액을 다시 산정하기로 한다.

제 5 조 (임대료 지급개시일)

수분양자의 잔금납부(소유권이전등기완료)일로부터 3개월 되는 날 지급하기로 한다. 단, 3개월 이전에라도 임대가 완료될 경우 해당일을 기산시점으로 하고 선불로 지급한다.

제 6 조 (임대보증내용)

1. “을”은 수분양자가 요청하는 경우 일반과세사업자로 임대를 보장하며, 일반과세사업자와 부가가치세면세사업자에게 동일하게 임대수익을 적용한다.
2. 임대수익보장의 기간은 최초 12개월로 하되, 수분양자와 협의 후 1년마다 재연장할 수 있으며 최장 10년까지 보장 가능하다.
3. 임대보증은 수분양자의 잔금완납, 소유권이전등기 완료 시 적용된다.
4. 수분양자가 소유권이전등기 완료 이후 해당 호실을 직접 임대차계약 체결 시 임대보증 수익증서는 효력을 상실한다.

5. 임대차 계약기간 외 관리비 및 임대료 지급개시일 이전에 발생하는 임대 관리비는 수분양자가 납부하여야 한다.
6. 보장기간 중 공실 유무와 관계 없이 임대료를 지급한다.(자기관리형에 한함)
7. 수분양자는 해당 호실의 관리,유지,중개 비용으로 매년 연 1회 타입별 보장금액(임대료 1개월분)을 계약체결 시 “을”에게 지급한다.

제 7 조 (임대수익보장 지원사항)

1. “갑”이 지원하는 임대료 지원금액은 수익률 제안금액에 따라 필요 시 협의하여 확정한다.
2. “갑”이 지원하는 임대료 지원금액은 임대보장 수익증서가 발행된 세대수에 한하며, 준공 후 1개월 이내 “을”에게 일시불로 지급한다.
3. 임대료 지원금액은 12개월 기본 보장기간에만 적용한다.

제 8 조 (임대보장 수익증서 발급)

임대보장 수익증서의 내용 및 양식은 “갑”과 “을”이 협의하여 작성하기로 한다.

제 9 조 (계약기간)

본 계약기간은 2020 년 10월 22일(계약일)부터 2022년 7월(입주예정)까지 진행하기로 한다. 단, “갑”과 “을”이 협의하여 계약 기간을 조정할 수 있다.

제 10 조 (계약의 해지)



① “을”이 다음 각 호에 해당될 경우 “갑”은 본 계약을 해지 또는 손해배상을 청구할 수 있다.

1. “갑”의 신용 또는 명예를 훼손하거나, 재산상의 손해를 발생시킨 경우
2. 정당한 이유 없이 임대관리 및 임대수익보장을 중단하는 경우
3. 본 계약서상의 권리를 제3자에게 양도하거나 질권설정 또는 이와 유사한 행위를 한 경우
4. 수분양자 등으로부터 분양대금을 포함한 일체의 금원수령 행위를 한 경우.
5. 「표시·광고의 공정화에 관한 법률」, 공정거래위원회의 「주택의 표시·광고에 관한 심사지침」 및 「상가 등의 분양 및 임대표시·광고에 관한 심사지침」을 위반하여 수분양자에게 허위, 과장광고 또는 홍보를 한 경우
6. 업무수행을 함에 있어 자격요건의 미비로 해당 관청으로부터 행정처분을 받거

나, “을”을 채무자로 “갑”을 제3채무자로 하는 보전처분, 강제집행, “을”에 대한 체납처분 등이 개시된 경우

7. 기타 본 계약에서 정한 사항 및 제반 관계 법령을 위반한 경우

8. “을”이 본 계약의 이행이 불가능하다고 “갑”이 판단한 경우

② “갑”이 다음 각 호에 해당될 경우 “을”은 본 계약을 해지(임대보장 수익증서 효력 상실) 또는 손해배상을 청구할 수 있다.

1. 파산선고 또는 해산 시

2. “갑”의 사유로 예정된 기일에 건물 준공승인이 나지 않을 경우

3. “을”에게 통보 없이 본 계약상 권리의무를 제3자에게 양도한 경우

4. 「표시·광고의 공정화에 관한 법률」, 공정거래위원회의 「주택의 표시·광고에 관한 심사지침」 및 「상가 등의 분양 및 임대표시·광고에 관한 심사지침」을 위반하여 수분양자에게 허위, 과장광고 또는 홍보를 한 경우

5. “갑”이 상가분양, 임대 시 부동산 독점임대 및 임대권을 발행 또는 약속한 경우

③ “갑”과 “을”은 천재지변, 경제사정의 변화, 차입금리 등 금융여건의 급격한 변화, 기타 부득이한 사유가 발생하여 사업목적을 달성할 수 없거나, 사업성 악화로 사업수행이 불가능 또는 현저히 곤란할 경우 상호 합의하여 본 계약을 해지할 수 있다.

④ “갑”의 귀책사유로 인하여 본 계약이 해제된 경우에는 “을”은 수분양자에게 확약된 보증금 및 임대료 일체를 지급하지 아니하며, 이로 인한 민, 형사상의 손해배상 등의 책임은 없다.

제 11 조 (특약사항)

1. “갑”은 “을”이 본 위탁업무의 원활한 임대 및 관리를 위하여 본 목적물의 부동산 독점임대 및 임대권을 발행 또는 약속하여서는 안 된다.(단, 최초 분양 시 모집 공고상 표기되어 있는 업종제한은 제외한다)

2. 본 계약의 임대관리 및 임대수익보장은 “을”과 수분양자간의 계약이며, 시행위탁사·시행수탁사·신탁사·분양대행사·시공사의 책임이 없으며 일체의 민형사상 이익을 제기하지 않는다.

3. 임대보장세대의 원활한 임대를 위하여 준공 시 1층 전면부 상가에 임대사무소를 무상 제공하기로 한다. 다만, 상가 분양완료 또는 임대완료 시 입주지원센터에서 임대사무소를 제공하며, 시행사와 협의 후 제공하기로 한다. 상가 이용 시 관리비 및 제세공과금은 “을”이 납부한다.

4. “을”이 원할 경우 부동산 사무소 독점권을 우선으로 협상하여 원하는 상가에 임

대차계약을 체결할 수 있다.

5. (입주지원센터) 준공 시 입주지원센터에서 수분양자의 임대관리 위탁계약서 및 증서발행을 위하여 상담부스 제공에 협조한다.
6. (건물시설관리) 임대관리세대의 원활한 임대 및 관리를 위하여 건물시설관리를 “을”이 지정한 업체로 기본 2년 위탁한다.(단, 입주 후 입주자 대표회의를 통해 관리업체 재선정 시 위 보장 위탁기간은 보장하지 않는다)

제 12 조 (기타사항)

본 계약서에 명시되지 아니한 사항은 “갑”과 “을”이 협의하여 결정하되, 서면으로 작성되고 “갑” 및 “을”이 날인한 문서에 의한다.

제 13 조 (관할법원)

본 계약과 관련하여 분쟁이 발생한 경우에는 “갑”의 지방법원을 전속적 합의 관할 법원으로 한다.



본 계약은 당사자가 충분히 그 내용을 숙지한 후 기명·날인한 것으로서, 그 과정에 어떠한 기망이나 착오, 강박 기타 의사불일치가 존재하지 않음을 확인하며, 이를 증명하기 위하여 본 계약서 2부를 작성 각 1부씩 보관한다.

※ 첨부서류

“갑” : 사업자등록증, 인감증명서

“을” : 사업자등록증, 인감증명서

위탁자(갑)	주식회사 에이치엔케이개발
법인등록번호	124411-0236506
주 소	경기도 김포시 김포한강 4로 212 번길 20, 101 호 (장기동)
대 표 자	김 진 수 

수탁자(을)	주식회사 플러스주택관리
법인등록번호	242-86-00985
주 소	인천시 남동구 선수촌공원로36, 215호 (구월동, 더블루시티)
대 표 자	유 제 홍 

별 지

본 계약의 “갑”은 다음과 같으며, 계약의 목적물의 관리형토지신탁계약 상 공동사업주체대표자인 주식회사 에이치앤케이개발이 관리형토지신탁계약에 따라 “갑”을 대표한다.

- 다 음 -

상 호 : 주식회사 에이치앤케이개발 (44%)

법인등록번호 : 124411-0236506

주 소 : 경기도 김포시 김포한강 4로 212 번길 20, 101 호 (장기동)

대 표 이 사 : 김 진 수

상 호 : 주식회사 대명이십일 (24%)

법인등록번호 : 110111-2970972

주 소 : 서울특별시 강서구 공항대로 81 길, 14 층 (염창동, 염창투웨니퍼스트)

대 표 이 사 : 김 명 회

상 호 : 주식회사 아성씨엔엠 (25%)

법인등록번호 : 110111-5653799

주 소 : 서울특별시 금천구 가산디지털 1로 5, 1914 호 (가산동, 대륭테크노타운 20 차)

대 표 이 사 : 문 기 호

상 호 : 오장동투웨니퍼스트 (7%)

사업자등록번호 : 222-14-81779

주 소 : 서울특별시 중구 마른내로 115-1 (오장동)

대 표 이 사 : 조 태 환