

## 주택임대차표준계약서

보증금 있는 월세  
전세 월세

임대인( )과 임차인( )은 아래와 같이 임대차 계약을 체결한다

### [임차주택의 표시]

소재지	(도로명주소)		
토지	지목	면적	m <sup>2</sup>
건물	구조· 용도	면적	m <sup>2</sup>
임차할부분	상세주소가 있는 경우 등· 층· 호 정확히 기재	면적	m <sup>2</sup>
계약의종류	신규 계약	합의에 의한 재계약	
	「주택임대차보호법」 제6조의3의 계약갱신요구권 행사에 의한 갱신계약 * 갱신 전 임대차계약 기간 및 금액 계약 기간: . . . ~ . . . . 보증금: 원, 차임: 월 원		
미납 국세·지방세		선순위 확정일자 현황	
<input type="checkbox"/> 없음 (임대인 서명 또는 날인 _____인)		<input type="checkbox"/> 해당 없음 (임대인 서명 또는 날인 _____인)	
<input type="checkbox"/> 있음(중개대상을 확인· 설명서 제2쪽 II. 개업공인중개사 세부 확인사항 ‘㉠ 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항’에 기재)		<input type="checkbox"/> 해당 있음(중개대상물 확인· 설명서 제2쪽 II. 개업공인중개사 세부 확인사항 ‘㉠ 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항’에 기재)	
* 주택임대차계약서를 제출하고 임대차 신고의 접수를 완료한 경우에는 별도로 확정일자 부여를 신청할 필요가 없습니다.			
확정일자 부여란			

### [계약내용]

제1조(보증금과 차임) 위 부동산의 임대차에 관하여 임대인과 임차인은 합의에 의하여 보증금 및 차임을 아래와 같이 지불하기로 한다.

보증금	금	원정(₩ )
계약금	금	원정(₩ )은 계약시에 지불하고 영수함. 영수자 ( 인)
중도금	금	원정(₩ )은 _____년 _____월 _____일에 지불하며
잔금	금	원정(₩ )은 _____년 _____월 _____일에 지불한다
차임(월세)	금	원정은 매월 _____일에 지불한다(입금계좌: )

제2조(임대차기간) 임대인은 임차주택을 임대차 목적대로 사용·수익할 수 있는 상태로 \_\_\_\_\_년 \_\_\_\_\_월 \_\_\_\_\_일까지 임차인에게 인도하고, 임대차기간은 인도일로부터 \_\_\_\_\_년 \_\_\_\_\_월 \_\_\_\_\_일까지로 한다.

제3조(입주 전 수리) 임대인과 임차인은 임차주택의 수리가 필요한 시설물 및 비용부담에 관하여 다음과 같이 합의한다.

수리 필요 시설	<input type="checkbox"/> 없음 <input type="checkbox"/> 있음(수리할 내용: )
수리 완료 시기	<input type="checkbox"/> 잔금지급 기일인 _____년 _____월 _____일까지 <input type="checkbox"/> 기타 ( )
약정한 수리 완료 시기까지 미수리한 경우	<input type="checkbox"/> 수리비를 임차인이 임대인에게 지급하여야 할 보증금 또는 차임에서 공제 <input type="checkbox"/> 기타( )

제4조(임차주택의 사용·관리·수선) ① 임차인은 임대인의 동의 없이 임차주택의 구조변경 및 전대나 임차권 양도를 할 수 없으며, 임대차 목적인 주거 이외의 용도로 사용할 수 없다.

② 임대인은 계약 존속 중 임차주택을 사용·수익에 필요한 상태로 유지하여야 하고, 임차인은 임대인이 임차주택의 보존에 필요한 행위를 하는 때 이를 거절하지 못한다.

③ 임대인과 임차인은 계약 존속 중에 발생하는 임차주택의 수리 및 비용부담에 관하여 다음과 같이 합의한다. 다만, 합의되지 아니한 기타 수선비용에 관한 부담은 민법, 판례 기타 관습에 따른다.

임대인부담	(예컨대, 난방, 상·하수도, 전기시설 등 임차주택의 주요설비에 대한 노후·불량으로 인한 수선은 민법 제623조, 판례상 임대인이 부담하는 것으로 해석됨)
임차인부담	(예컨대, 임차인의 고의·과실에 기한 파손, 전구 등 통상의 간단한 수선, 소모품 교체 비용은 민법 제623조, 판례상 임차인이 부담하는 것으로 해석됨)

④ 임차인이 임대인의 부담에 속하는 수선비용을 지출한 때에는 임대인에게 그 상환을 청구할 수 있다.

# Standart turar joy ijara shartnomasi

- Garov depoziti asosidagi oylik ijara
- Pulli depozit asosidagi ijara ("Jeonse")
- Oylik ijara

Ushbu Turar – joy ijara shartnomasi Ijaraga beruvchi ( ) va Ijaraga oluvchi ( ) tomonidan quyidagicha tuziladi va amal qilinadi.

## [Ijara uy-joy belgilari]

Manzil	(Ko'cha nomi)		
Yer	Toifa	Maydon	m <sup>2</sup>
Bino	Tuzilishi/Foydalanish maqsadi	Maydon	m <sup>2</sup>
Ijara to'lash	Agar batafsil manzil bo'lsa, bino, qavat va xona raqamini aniq yozing.		Maydon m <sup>2</sup>
Shartnoma turi	Yangilash		Kelishuv bo'yicha yangilangan shartnoma
	"Uy-joy ijarasi to'g'risidagi qonun"ning 6-3-moddasiga muvofiq shartnomani yangilashni talab qilish huquqidan foydalangan holda shartnomani yangilash mumkin. * Shartnomani yangilashdan oldingi ijara muddati va narxi: Muddat: YYYY / OO / KK ~ YYYY / OO / KK Depozit: KRW Ijara haqi: Oyiga KRW		
To'lanmagan davlat/mahalliy soliqlar		Tasdiqlangan ustuvorlik sanasi	
<input type="checkbox"/> To'langan (Ijaraga beruvchi: ) [muhr/imzo] <input type="checkbox"/> To'lanmagan (Inshootlarni tekshirish bo'yicha foydalanuvchi qo'llanmasining [II] 2-sahifasidagi "Brokerlik agenti tomonidan tasdiqlangan batafsil ma'lumotlar"ning 9-bandi "Oshkor etilmagan tovarlar huquqlari yoki huquqlarining haqiqiy munosabatlari" haqida to'ldiring)		<input type="checkbox"/> Mavjud emas (Ijaraga beruvchi: ) [muhr/imzo] <input type="checkbox"/> Mavjud (Inshootlarni tekshirish bo'yicha foydalanuvchi qo'llanmasining [II] 2-sahifasidagi "Brokerlik agenti tomonidan tasdiqlangan batafsil ma'lumotlar"ning 9-bandini to'ldiring)	
		Tasdiqlash sanasi nima? ※ Agar siz Ijara shartnomasini va ijara hisobotini taqdim etgan bo'lsangiz, belgilangan sana uchun alohida ariza talab qilinmaydi.	

## [Shartnoma shartlari]

### 1-modda (Garov depoziti va ijara miqdori)

Yuqorida ko'rsatilgan ko'chmas mulkni ijaraga berish bo'yicha Ijaraga beruvchi va Ijarachi o'rtasidagi shartnoma bo'yicha garov depoziti va ijara miqdorini quyidagicha to'lashga kelishadilar.

Garov depoziti	Summa: KRW
Shartnoma to'lovi	Summa: KRW (ushbu Shartnoma tuzilgandan keyin tomonidan to'lanadi.) [muhr/imzo]
Yarim to'lov	Summa: KRW (to'lov sanasi: YYYY / OO / KK) to'lov amalga oshiriladi,
Qolgan to'lov	Summa: KRW (to'lov sanasi: YYYY / OO / KK) to'lov amalga oshiriladi.
Ijara (oylik)	Summa: KRW (oyning har ( KK ) kunida bank hisob raqamiga to'lov puli jo'natiladi. ( To'lov qabul qiluvchining hisob raqami : )

### 2-modda (Ijara muhlati)

Ijaraga beruvchi ijaraga olingan turar joyni ijarachiga taqdim etishi belgilangan sanada (YYYY / OO / KK ) foydalanuvchiga yaroqli bo'lgan holatda topshirishi kerak , va ijara muhlati turar joy taqdim etilgan kundan boshlab shartnomada belgilangan tugash sanasi (YYYY / OO / KK )gacha davom etadi.

### 3-modda (Ko'chib kirishdan oldingi ta'mirlash)

Ijaraga beruvchi va ijarachi ta'mirlash va xarajatlar talab qiluvchi ijaraga olingan uy majburiyatlari to'g'risida quyidagicha kelishib oladilar.

Ta'mir ishlarini talab qiladigan obyektlar	<input type="checkbox"/> Talab qilinmaydi <input type="checkbox"/> Talab qilinadi ( Talab tafsilotlari: )
Ta'mir ishlarining tugash sanasi:	<input type="checkbox"/> Balans to'lovigacha (YYYY / OO / KK) <input type="checkbox"/> Boshqa ( )
Agar kelishilgan vaqtgacha ta'mirlanmasa	<input type="checkbox"/> Ijaraga beruvchiga ijarachi to'lashi kerak bo'lgan garov depozitidan yoki ijara to'lovidan ushlab qolinadigan ta'mirlash puli miqdori. <input type="checkbox"/> Boshqa ( )

### 4-modda (Ijaraga berilgan uydan foydalanish, boshqarish va ta'mirlash)

- Ijarachi ijaraga beruvchining roziligisiz uy-joy tuzilishini o'zgartirishi va belgilangan ijara huquqlarini boshqa biriga o'tkazishi, qayta ijaraga berishi va ijaraga berilgan uydan faqatgina ijaraga berish (turar joy) maqsadidan boshqa maqsadlarda foydalana olishi mumkin emas.
- Ijaraga beruvchi ijaraga olingan turar joyni shartnomaning amal qilish muddati davomida foydalanishi va foyda olish uchun zarur holatda saqlashi va Ijaraga beruvchi ijaraga olingan turar joyni yaxshi holda, but saqlash uchun zarur bo'lgan harakatga kirishganda, Ijaraga oluvchi buni rad eta olmaydi.
- Ijaraga beruvchi va Ijarachi, shartnomaning amal qilish muddati davomida yuzaga kelgan ta'mir ishlari va ijara olingan uy xarajatlari bo'yicha quyidagi tarzda kelishib oladilar. Kelishilmagan boshqa ta'mirlash xarajatlari majburiyati yuzaga kelgan hollarda "Fuqarolik to'g'risida"gi qonunga, tegishli o'xshash holatlarga va boshqa rasm-taomillarga rioya qilish maqsadga muvofiq.

Ijaraga beruvchining majburiyati	Masalan, ijaraga olingan turar joyning issiqlik, suv, kanalizatsiya va elektr ta'mini kabi asosiy obyektlarning eskirishi va nuqsonlari natijasida amalga oshiriladigan ta'mirlash ishlari "Fuqarolik to'g'risida"gi Qonunning 623-moddasiga muvofiq ijaraga beruvchi zimmasiga yuklanadi, deb talqin qilinadi (tushuniladi).
Ijarachining majburiyati	Masalan, Ijaraga oluvchining qasddan yoki beparvoligi tufayli yetkazilgan zararlar, yorug'lik moslamalari va "Fuqarolik to'g'risida"gi qonunning 623-moddasiga muvofiq sarf qilinadigan materiallarni almashirishi kabi (kichik/kodiy ta'mirlash xarajatlari) ijarachi o'z zimmasiga oladi, deb talqin qilinadi

- Ijarachi, Ijaraga beruvchidan - Ijaraga beruvchining zimmasiga yuklangan ta'mirlash xarajatlari qoplab berishini talab qilishi mumkin.

**제5조(계약의 해제)** 임차인이 임대인에게 중도금(중도금이 없을 때는 잔금)을 지급하기 전까지, 임대인은 계약금의 배액을 상환하고, 임차인은 계약금을 포기하고 이 계약을 해제할 수 있다.

**제6조(채무불이행과 손해배상)** 당사자 일방이 채무를 이행하지 아니하는 때에는 상대방은 상당한 기간을 정하여 그 이행을 최고하고 계약을 해제할 수 있으며, 그로 인한 손해배상을 청구할 수 있다. 다만, 채무자가 미리 이행하지 아니할 의사를 표시한 경우의 계약해제는 최고를 요하지 아니한다.

**제7조(계약의 해지)** ① 임차인은 본인의 과실 없이 임차주택의 일부가 멸실 기타 사유로 인하여 임대차의 목적대로 사용할 수 없는 경우에는 계약을 해지할 수 있다.

② 임대인은 임차인이 2기의 차임액에 달하도록 연체하거나, 제4조 제1항을 위반한 경우 계약을 해지할 수 있다.

**제8조(갱신요구와 거절)** ① 임차인은 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간에 계약갱신을 요구할 수 있다. 다만, 임대인은 자신 또는 그 직계존속·직계비속의 실거주 등 주택임대차보호법 제6조의3 제1항 각 호의 사유가 있는 경우에 한하여 계약갱신의 요구를 거절할 수 있다.

※ 별지2의 계약갱신 거절통지서 양식 사용 가능

② 임대인이 주택임대차보호법 제6조의3 제1항 제8호에 따른 실거주를 사유로 갱신을 거절하였음에도 불구하고 갱신요구가 거절되지 아니하였더라면 갱신되었을 기간이 만료되기 전에 정당한 사유 없이 제3자에게 주택을 임대한 경우, 임대인은 갱신거절로 인하여 임차인이 입은 손해를 배상하여야 한다.

③ 제2항에 따른 손해배상액은 주택임대차보호법 제6조의3 제6항에 의한다.

**제9조(계약의 종료)** 임대차계약이 종료된 경우에 임차인은 임차주택을 원래의 상태로 복구하여 임대인에게 반환하고, 이와 동시에 임대인은 보증금을 임차인에게 반환하여야 한다. 다만, 시설물의 노후화나 통상 생길 수 있는 파손 등은 임차인의 원상복구의무에 포함되지 아니한다.

**제10조(비용의 정산)** ① 임차인은 계약종료 시 공과금과 관리비를 정산하여야 한다.

② 임차인은 이미 납부한 관리비 중 장기수선충당금을 임대인(소유자인 경우)에게 반환 청구할 수 있다. 다만, 관리사무소 등 관리주체가 장기수선충당금을 정산하는 경우에는 그 관리주체에게 청구할 수 있다.

**제11조(분쟁의 해결)** 임대인과 임차인은 본 임대차계약과 관련한 분쟁이 발생하는 경우, 당사자 간의 협의 또는 주택임대차분쟁조정위원회의 조정을 통해 호혜적으로 해결하기 위해 노력한다.

**제12조(중개보수 등)** 중개보수는 거래 가액의 \_\_\_\_\_ % 인 \_\_\_\_\_ 원(□ 부가가치세 포함 □ 불포함)으로 임대인과 임차인이 각각 부담한다. 다만, 개업공인중개사의 고의 또는 과실로 인하여 중개의뢰인간의 거래행위가 무효·취소 또는 해제된 경우에는 그러하지 아니하다.

**제13조(중개대상물확인·설명서 교부)** 개업공인중개사는 중개대상물 확인·설명서를 작성하고 업무보증관계증서(공제증서등) 사본을 첨부하여 \_\_\_\_\_ 년 \_\_\_\_\_ 월 \_\_\_\_\_ 일 임대인과 임차인에게 각각 교부한다.

**[특약사항]**

• 주택 임대차 계약과 관련하여 분쟁이 있는 경우 임대인 또는 임차인은 법원에 소를 제기하기 전에 먼저 주택임대차분쟁조정위원회에 조정을 신청한다 ( □ 동의 □ 미동의)

※ 주택임대차분쟁조정위원회 조정을 통할 경우 60일(최대 90일) 이내 신속하게 조정 결과를 받아볼 수 있습니다.

• 주택의 철거 또는 재건축에 관한 구체적 계획 ( □ 없음 □ 있음 ※ 공사시기: \_\_\_\_\_ ※ 소요기간: \_\_\_\_\_ 개월)

• 상세주소가 없는 경우 임차인의 상세주소부여 신청에 대한 소유자 동의여부 ( □ 동의 □ 미동의)

※ 기타 임차인의 대항력 우선변제권 확보를 위한 사항, 관리비 전기로 납부방법 등 특별히 임대인과 임차인이 약정할 사항이 있으면 기재

[대항력과 우선변제권 확보 관련 예시] 주택을 인도받은 임차인은 \_\_\_\_\_ 년 \_\_\_\_\_ 월 \_\_\_\_\_일까지 주민등록(재임신고)과 주택임대차계약서상

확정일자(받기)로 하고, 임대인은 \_\_\_\_\_ 년 \_\_\_\_\_ 월 \_\_\_\_\_일(최소한 임차인의 위 인정일자 이후로부터 가능)에 지당권 등 담보권을 설정할

수 있다(는 등 당사자 사이 합의에 의한 특약 가능)

**본 계약을 증명하기 위하여 계약 당사자가 이의 없음을 확인하고 각각 서명·날인 후 임대인, 임차인, 개업공인중개사는 매 장마다 간인하여, 각각 1통씩 보관한다.**

년 월 일

임 대 인	주소							서명 또는 날인 인				
	주민등록번호				전화				성명			
	대리인		주소			주민등록번호					성명	
임 차 인	주소									서명 또는 날인 인		
	주민등록번호				전화			성명				
	대리인		주소			주민등록번호					성명	
개 업 공 인	사무소소재지				사무소소재지							
	사무소명칭				사무소명칭							
중 개 사	대표		서명 및 날인		인		대표		서명 및 날인		인	
	등록번호				전화			등록번호				전화
개 사	소속공인중개사		서명 및 날인		인		소속공인중개사		서명 및 날인		인	

주택임대차 관련 분쟁은 전문가로 구성된 대한법률구조공단, 한국토지주택공사, 한국부동산원, 지방자치단체에 설치된 주택임대차분쟁조정위원회에서 신속하고 효율적으로 해결할 수 있습니다.

5-modda (Shartnomaning buzilishi)

Ijarachi Ijara beruvchiga yarim to'lovni (qoldiq to'lov bo'lsa) to'lab bergunga qadar Ijaraga beruvchi ijarachining qilgan shartnoma to'lovini qo'shimcha 1 barobar miqdorida qaytarib berib, ijarachi shartnoma to'lovini olishdan voz kechib, shartnomani bekor qilishi mumkin.

6-modda (Majburiyatlarni bajarmaslik va zararni qoplash)

Agar tomonlardan biri o'z majburiyatlarini bajarmagan bo'lsa, ikkinchi tomon uning majburiyatlarini bajarish uchun yetarli darajada vaqt belgilab berishi va uni xabardor qilishi lozimligi va istasa shartnomani bekor qilishi va yetkazilgan zararni qoplab berishini talab qilishi mumkin. Biroq, qarzidor majburiyatlarini oldindan bajarmaslik niyatini bildirgan bo'lsa, bunday hollarda shartnomani bekor qilish talab qilinmaydi.

7-modda (Shartnomani bekor qilish)

- 1. Agar ijarachining ijaraga olingan uyning bir qismi zarar ko'rish bo'yicha hech qanday aybi bo'lmasa va bunday hollarda uydan ijara maqsadida foydalana olmasa ijarachi shartnomani bekor qilishi mumkin.
- 2. Agar Ijarachi ijara to'lovini 2 marotabagacha kechiktirsa yoki 4(1)-moddani buzilishiga sabab bo'lsa, ijaraga beruvchi tuzilgan turar-joy shartnomasini bekor qilishi mumkin.

8-modda (Shartnoma muddatini uzaytirish haqida so'rov va uni rad etish)

- 1. Ijarachi shartnoma muddati tugashidan 6 oydan 2 oygacha bo'lgan muddatda, shartnoma muddatini uzaytirishni talab qilishi mumkin. Biroq, ijaraga beruvchi shartnomaning amal qilish muddatini uzaytirish to'g'risidagi so'rovni faqat "Uy-joy ijara himoyasi to'g'risida"gi Qonunning 6-3(1)-moddasi 1-qismining har bir kichik bandida ko'rsatilgan sabablarning mavjudligi, masalan, o'zining, bevosita ajdodlari yoki bevosita avlodlarining joriy yashash joyi bo'lgan taqdiridagina rad etishi mumkin.

\* Shartnomani uzaytirishni rad etish haqida bildirishnomadan (2-ilova) foydalanish mumkin.

- 2. Agar ijaraga beruvchi "Uy-joy ijara himoyasi to'g'risida"gi qonunning 6-3(1) 8-moddasiga muvofiq joriy yashash joyi bo'yicha shartnomani uzaytirishdan bosh tortsa, agar uzaytirish to'g'risidagi ariza qabul qilinganda uzaytirilishi mumkin bo'lgan muddatdan oldin turar joy uzrli sabablarsiz uchinchi shaxsga ijaraga berilgan bo'lsa, ijaraga beruvchi - ijarachiga ijara muddatini uzaytirishni rad etish natijasida yetkazilgan zararni qoplab berishi shart..
- 3. 2 - bandga ko'ra zararni qoplash miqdori "Uy-joy ijarasi to'g'risida"gi qonunning 6-3(6)-moddasiga muvofiq holda aniqlanishi lozim.

9-modda (Shartnoma muddatining tugatilishi)

Ijara shartnoma muddati tugaganda, ijarachi ijaraga olingan turar joyni oldingi holatidagi kabi yaroqli holda ijara beruvchiga qaytarishi shart va shu bilan birga ijaraga beruvchi ijarachiga garov depoziti miqdorini qaytarishi shart. Biroq, ijaraga olingan uyning qulayliklari va jihozlarning yomonlashishi yoki odatda yuzaga kelishi mumkin bo'lgan zararlarni tiklash ijarachining majburiyatiga kiritilmaydi.

10-modda (Xarajatlarni to'lash)

- 1. Shartnoma muddati tugaganda ijarachi kommunal to'lovlar va boshqaruv( doimiy nazorat ostiga olinadigan xizmatlar) xarajatlarni to'lashi lozim.
- 2. Ijarachi ijaraga beruvchidan (ya'ni, uy egasidan) oldindan to'lab qo'ygan boshqaruv va kommunal xarajatlari to'lovidan, uzoq muddatli ta'mirlash ishlari uchun qilgan to'lovni qaytarishini talab qilishi mumkin. Agar oldindan qilingan kommunal to'lovlarni boshqarish, biror bir tashkilot (masalan, boshqaruv idorasi) zimmasida bo'lsa bunday holatlarda ijarachi shu boshqaruv idorasiga to'lovlarni qaytarish haqida so'rov yuborishi mumkin.

11-modda (Nizolarni hal qilish)

- 1. Bu Shartnoma bilan bog'liq nizo yuzaga kelgan taqdirda, Ijaraga beruvchi va ijarachi uni tomonlarning maslahatlashuvi yoki Uy-joy ijarasi nizolari bo'yicha vositachilik qo'mitasining vositachiligi orqali o'zaro hal qilishga harakat qiladilar.

12-modda (Brokerlik komissiyasi va boshqalar)

- 1. Brokerlik to'lovlari Ijaraga beruvchi va Ijarachi tomonidan tranzaksiya qiymatining % miqdori bo'yicha \_\_\_\_\_ KRW da to'lanadi ( ☐ QQS bilan ☐ QQSsiz). Agar sertifikatlangan brokerlik agentining ataylab yoki beparvoligi tufayli brokerlik mijozlari o'rtasidagi tranzaksiya haqiqiy emas deb topilsa, bekor qilinsa yoki buzilsa, bu qo'llanilmaydi.

13-modda (Inshootlarni tekshirish bo'yicha foydalanuvchi qo'llanmasini taqdim etish)

- 1. Brokerlik agenti Inshootlarni tekshirish bo'yicha foydalanuvchi qo'llanmasining nusxasini tayyorlaydi va YYYY / OO / KK sanasida Ijaraga beruvchi va Ijarachiga biznes kafolati guvohnomasining nusxasini (chegirma to'g'risidagi guvohnoma va boshqalar) beradi.

[(Maxsus shartnomalar)]

- Shartnoma bo'yicha nizo yuzaga kelgan taqdirda, Ijaraga beruvchi yoki Ijarachi sudga da'vo arizasi bilan murojaat qilishdan oldin, birinchi navbatda, Uy-joy ijarasi nizolarni bo'yicha vositachilik qo'mitasiga vositachilik qilish uchun murojaat qiladi. ( ☐ Rozi ☐ Rozi emas)
- \* Agar vositachilik Uy-joy ijarasi nizolarni bo'yicha vositachilik qo'mitasi tomonidan amalga oshirilsa, vositachilik natijalarini 60 kun ichida (90 kungacha) tezda olishingiz mumkin.
- Uy-joylarni buzish/rekonstruksiya qilish bo'yicha maxsus rejalar ( ☐ Yo'q ☐ Ha) \* Qurilish jadvali: YYYY/OO/KK \* Qurilish davri: \_\_ oy
- Uy egasi Ijarachining batafsil manzil bo'lmagan holda, batafsil manzilni olish haqidagi arizasiga rozilik bildiradi/rozilik bildirmaydi. ( ☐ Rozi ☐ Rozi emas)

\* Ijaraga beruvchi va Ijaraga oluvchi o'rtasida o'zaro kelishilgan boshqa masalalar bo'lsa, yozing (masalan, Ijaraga oluvchining qarama-qarshi kuchini ta'minlash va afzal ko'rilgan to'lov usuli masalalari, \* ma'muriy xarajalar va elektr to'lovlari to'lash usuli)

\* Maxsus shartnomalar ikki tomon o'rtasida ular tomonidan tuzilishi mumkin, masalan, "turar joyni olgan ijaraga oluvchi turar joy bo'yicha registratsiyani (ko'chib kirish haqida xabarnoma) va Shartnomaning belgilangan sanasini YYYY / OO / KK sanasigacha oladi,

Ijaraga beruvchi ipoteka huquqlarini (Ijaraga oluvchi bilan yuqorida kelishilgan sanasidan kamida ikki kun o'tgach) YYYY / MM / DD sanasida o'rnatishi kerak.

Buning guvohi bo'lgan tomonlar ushbu Shartnomaga nisbatan e'tirozlari yo'qligini tasdiqlaydilar, bu Shartnomani imzolaydilar va muhrlaydilar, keyin esa Ijaraga beruvchi, Ijarachi va brokerlik agenti har bir sahifaga o'z muhrlarini qo'yadi va har bir tomon tegishli ravishda bittadan nusxani saqlab qo'yadi.

Sana: YYYY / OO / KK

Ijaraga beruvchi	Manzil							(muhr/imzo)	
	RRN		Telefonraqam		Ismi				
	Agent	Manzil	RRN		Ismi				
Ijaraga oluvchi	Manzil							(muhr/imzo)	
	RRN		Telefon raqam		Ismi				
	Agent	Manzil	RRN		Ismi				
Brokerlik agenti	Idora manzili				Idora manzili				
	Idora nomi				Idora nomi				
	Vakil		(muhr/imzo)		Vakil		(muhr/imzo)		
	Litsenziya raqami			Telefon raqam	Litsenziya raqami			Telefon raqam	
	Brokerlik firmasi		(muhr/imzo)		Brokerlik firmasi		(muhr/imzo)		

Uy-joy ijarasi bilan bog'liq nizolarni Koreya Huquqiy yordam korporatsiyasi (KHYK), Koreya Yer va uy-joy korporatsiyasi (YUJK), Koreya ko'chmas mulk kengashi (KMK) va mahalliy hukumatlar tomonidan tashkil etilgan Uy-joy ijarasi nizolari bo'yicha vositachilik qo'mitasi tez va samarali hal etishi mumkin.

## 법의 보호를 받기 위한 중요사항! 반드시 확인하세요

### <계약 체결 시 꼭 확인하세요>

#### 【대항력 및 우선변제권 확보】

- ① 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에는 그 다음날부터 제3자에게 임차권을 주장할 수 있고, 계약서에 **확정일자**까지 받으면 후순위권리자나 그 밖의 채권자에 우선하여 변제받을 수 있으며, 주택의 점유와 주민등록은 임대차 기간 중 계속 유지하고 있어야 합니다.
  - ② **등기사항증명서, 미납국세·지방세, 다가구주택 확정일자 현황** 등을 반드시 확인하여 선순위 권리자 및 금액을 확인하고 계약 체결여부를 결정하여야 보증금을 지킬 수 있습니다.
- ※ 임차인은 임대인의 동의를 받아 미납국세·지방세는 관할 세무서에서, 확정일자 현황은 관할 주민센터·등기소에서 확인할 수 있습니다.

#### 【임대차 신고의무 및 확정일자 부여 의제】

- ① 수도권 전역, 광역시, 세종시 및 도(道)의 시(市) 지역에서 보증금 6천만원 또는 월차임 30만원을 초과하여 주택임대차계약을 체결(금액의 변동이 있는 재계약·갱신계약 포함)한 경우, 임대인과 임차인은 계약체결일로부터 30일 이내에 시군구청에 해당 계약을 공동(계약서를 제출하는 경우 단독신고 가능)으로 신고하여야 합니다.
- ② 주택임대차계약을 제출하고 임대차 신고의 접수를 완료한 경우, 임대차 신고필증상 접수완료일에 확정일자가 부여된 것으로 간주되므로, 별도로 확정일자 부여를 신청할 필요가 없습니다.

### <계약기간 중 꼭 확인하세요>

#### 【차임증액청구】

계약기간 중이나 임차인의 계약갱신요구권 행사로 인한 갱신 시 차임·보증금을 증액하는 경우에는 기존 차임·보증금의 5%를 초과하여 증액하지 못하고, 계약체결 또는 약정한 차임 등의 증액이 있는 후 1년 이내에는 하지 못합니다.

#### 【목시적 갱신 등】

- ① 임대인은 임대차기간이 끝나기 6개월부터 2개월\* 전까지, 임차인은 2개월 전까지 각 상대방에게 계약을 종료하겠다는 거나 조건을 변경하여 재계약을 하겠다는 취지의 통지를 하지 않으면 종전 임대차와 동일한 조건으로 자동 갱신됩니다.
- \* 기존 규정은 1개월이고, '20. 12. 10. 이후 최초로 체결되거나 갱신된 계약의 경우 2개월이 적용됩니다.
- ② 제1항에 따라 갱신된 임대차의 존속기간은 2년입니다. 이 경우, 임차인은 언제든지 계약을 해지할 수 있지만 임대인은 계약서 제7조의 사유 또는 임차인과의 합의가 있어야 계약을 해지할 수 있습니다.

#### 【계약갱신요구 등】

- ① 임차인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 2개월\* 전까지 사이에 계약갱신을 요구할 경우 임대인은 정당한 사유 없이 거절하지 못하고, 갱신거절 시 별지 2에 기재된 계약갱신 거절통지서 양식을 활용할 수 있습니다.
- \* 기존 규정은 1개월이고, '20. 12. 10. 이후 최초로 체결되거나 갱신된 계약의 경우 2개월이 적용됩니다.
- ② 임차인은 계약갱신요구권을 1회에 한하여 행사할 수 있고, 이 경우 갱신되는 임대차의 존속기간은 2년, 나머지 조건은 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 봅니다. 다만, 차임과 보증금의 증액은 청구 당시의 차임 또는 보증금 액수의 100분의 5를 초과하지 아니하는 범위에서만 가능합니다.
- ③ 목시적 갱신이나 합의에 의한 재계약의 경우 임차인이 갱신요구권을 사용한 것으로 볼 수 없으므로, 임차인은 주택임대차보호법에 따라 임대기간 중 1회로 한정되어 인정되는 갱신요구권을 차후에 사용할 수 있습니다.

### <계약종료 시 꼭 확인하세요>

#### 【보증금액 증액시 확정일자 날인】

계약기간 중 보증금을 증액하거나, 재계약 또는 계약갱신 과정에서 보증금을 증액한 경우에는 증액된 보증금에 대한 우선변제권을 확보하기 위하여 반드시 **다시 확정일자**를 받아야 합니다.



## Huquqiy himoyangiz uchun ushbu muhim masalalarni tekshiring!

### Shartnoma tuzayotganda quyidagilarni tekshiring!

#### Qarama-qarshi kuchni ta'minlash va afzal ko'rilgan usulda to'lash huquqi

1. **Yashash joyini taqdim etish va yashovchini turar joyda ro'yxatdan o'tkazish** tugallanganda, Ijarachi keyingi kundan boshlab uchinchi shaxsga ijara huquqiga ega ekanligini bildirishi mumkin va agar shartnoma ustida **shartnoma kuchi tasdiqlangan sana muhrigacha urilgan bo'lsa**, Ijarachiga ikkinchi darajali huquq sohibi yoki boshqa kreditorlarga nisbatan ustunlik asosida qayta to'lanishi mumkin. Ijara muddati davomida turar-joyning bandligi va turar joy qaydi saqlanishi kerak.
2. Oldingi huquq sohibi va miqdorini tekshirish uchun **registratsiya guvohnomasini, to'lanmagan davlat/mahalliy soliqlarni va ko'p xonadonli uy-joyning kuchi tasdiqlangan sanasini** tekshirishingiz kerak, shundan keyin garov depozitingizni saqlash uchun shartnomani imzolash to'g'risida qaror qabul qilishingiz kerak.
  - \* Ijaraga beruvchining roziligi bilan ijarachi to'lanmagan davlat/mahalliy soliqlarini mahalliy soliq idorasida, tasdiqlangan sana holatini esa mahalliy fuqarolar markazi va ro'yxatga olish bo'limida tekshirishi mumkin.

#### Ijara to'g'risida hisobot berish va tasdiqlangan sana berilish majburiyati

1. Agar 60 million KRW dan ortiq garovi depoziti yoki 300000 KRW dan ortiq oylik ijara miqdoridagi turar joy ijara shartnomasi (shu jumladan, miqdori o'zgartirilgan yangilangan va uzaytirilgan shartnomalar) Seul shahri hududi, metropolitan shaharlari, Sejong va viloyatlardagi shaharlarda imzolangan bo'lsa, Ijaraga beruvchi va ijaraga oluvchi birgalikda 30 kun ichida shahar/tuman/okrug bo'limiga shartnoma to'g'risida xabar berishlari shart.
2. Agar siz turar joy ijara shartnomasini topshirgan bo'lsangiz va ijara hisobotini taqdim etgan bo'lsangiz, tasdiqlangan sana ijara hisoboti to'ldirilgan sanada berilgan hisoblanadi, shuning uchun tasdiqlangan sanani olish shart bo'lmaydi.

### Shartnoma muddati davomida quyidagilarni tekshiring!

#### Ijara to'lovini oshirish so'rovi

1. Agar ijara yoki garov depoziti shartnoma muddati davomida yoki Ijarachining shartnomani uzaytirish huquqidan foydalanishi natijasida oshirilsa, uni amaldagi ijara yoki garov depozitining 5% dan ko'prog'iga oshirib bo'lmaydi, shuningdek, shartnoma imzolanganidan yoki shartnomaga muvofiq ijara to'lovi oshirilganidan keyin bir yil ichida oshirib bo'lmaydi.

#### Avtomatik uzaytirish va boshqalar.

1. Uy-joy ijara shartnomasi, agar Ijaraga beruvchi ijara muddati tugashigacha 6 oydan 2 oygacha\* muddat ichida shartnomani bekor qilish yoki shartli ravishda o'zgartirish bilan shartnomani yangilash to'g'risida xabar bermasa yoki Ijarachi ijara muddati tugashidan 2 oy oldin shartnomani bekor qilish yoki shartli ravishda o'zgartirish bilan shartnomani uzaytirish, yangilash to'g'risida xabar bermasa, avvalgi ijara shartlari saqlangan holda avtomatik ravishda uzaytiriladi.

\* Ilgari bu muddat 1 oy edi, 2020-yil 10-dekabrda keyin imzolangan yoki uzaytirilgan shartnomalar uchun 2 oylik muddat amal qiladi.

2. 1-bandga muvofiq uzaytirilgan ijara muddati 2 yilni tashkil etadi. Bunday holda, Ijarachi istalgan vaqtda shartnomani bekor qilishi mumkin, lekin Ijaraga beruvchi faqat Shartnomaning 7-moddasida yoki Ijarachi bilan tuzilgan shartnomada ko'rsatilgan sabablar mavjud bo'lgan taqdirda, shartnomani bekor qilishi mumkin.

#### Ijara muddatini uzaytirish so'rovi va boshqalar.

1. Agar Ijarachi ijara muddati tugashidan oldin 6 oydan 2 oygacha\* muddatga ijarani uzaytirishni talab qilsa, Ijaraga beruvchi buni uzrli sabablarsiz rad eta olmaydi va uzaytirishni rad etishda Shartnomani uzaytirishni rad etish haqida bildirishnoma shakli (2-ilova) qo'llanilishi mumkin.

\* Ilgari bu muddat 1 oy edi, 2020-yil 10-dekabrda keyin imzolangan yoki uzaytirilgan shartnomalar uchun 2 oylik muddat amal qiladi.

2. Ijarachi shartnomani faqat bir marta uzaytirish huquqidan foydalanishi mumkin va bunda uzaytirilgan ijara muddati ikki yil, qolgan shartlar esa avvalgi ijara shartnomasi bilan bir xil deb hisoblanadi. Ijara to'lovi va garov depozitining oshishi so'rov paytidagi ijara to'lovi yoki garov depozitining 5/100 qismidan oshmasligi shart.

3. Avtomatik uzaytirish yoki shartnoma bo'yicha yangilash amalga oshirilgan hollarda, Ijarachi shartnomani uzaytirishni talab qilish huquqidan foydalangan deb hisoblamaydi, shuning uchun Ijarachi keyinroq uzaytirishni talab qilish huquqidan foydalanishi mumkin, bu "Uy-joy ijara himoyasi to'g'risida"gi Qonunga muvofiq ijara muddati davomida bir marta foydalanish bilan cheklanadi.

### Shartnoma muddati tugaganda quyidagilarni tekshiring!

#### Garov depoziti miqdorini oshirayotganda shartnoma ustida tasdiqlangan sanani muhrlash

1. Agar garov depoziti miqdori shartnoma muddati davomida yoki shartnomani uzaytirish/yangilash mobaynida oshirilsa, garov depozitining oshirilgan miqdorini afzal ko'rilgan usulda to'lash huquqini ta'minlash uchun **tasdiqlangan sana yana tasdiqlanishi kerak.**

# 계약갱신 거절통지서

<b>임대인</b> (성명) (주소) (연락처)	<b>임차인</b> (성명) (주소) (연락처)
<b>임차목적물 주소</b>	
<b>임대차계약 기간</b>	
임대인(_____)은 임차인(_____)로부터 ____년 ____월 ____일 주택임대차계약의 갱신을 요구받았으나, 아래와 같은 법률상 사유로 위 임차인에게 갱신요구를 거절한다는 의사를 통지합니다.	

\* 계약갱신거절 사유(주택임대차보호법 제6조의3 제1항 각 호)

1. 임차인이 2기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우 □
2. 임차인이 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 임차한 경우 □
3. 서로 합의하여 임대인이 임차인에게 상당한 보상을 제공한 경우 □  
(상당한 보상의 내용: )
4. 임차인이 임대인의 동의 없이 목적 주택의 전부 또는 일부를 전대(轉貸)한 경우 □
5. 임차인이 임차한 주택의 전부 또는 일부를 고의나 중대한 과실로 파손한 경우 □
6. 임차한 주택의 전부 또는 일부가 멸실되어 임대차의 목적을 달성하지 못할 경우 □
7. 주택의 전부 또는 대부분을 철거·재건축하기 위하여 점유를 회복할 필요가 있는 경우
  - 7-1. 임대차계약 체결 당시 공사시기 및 소요기간 등을 포함한 철거 또는 재건축 계획을 임차인에게 구체적으로 고지하고 그 계획에 따르는 경우 □
  - 7-2. 건물이 노후·훼손 또는 일부 멸실되는 등 안전사고의 우려가 있는 경우 □
  - 7-3. 다른 법령에 따라 철거 또는 재건축이 이루어지는 경우 □
8. 임대인 또는 임대인의 직계존비속이 목적 주택에 실제 거주하려는 경우 □  
(실거주자 성명: , 임대인과의 관계: □ 본인 □ 직계존속 □ 직계비속)
9. 그 밖에 임차인이 임차인으로서의 의무를 현저히 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우 □

\* 위 계약갱신거절 사유를 보충설명하기 위한 구체적 사정

\* 선택하신 사유를 소명할 수 있는 문서 등 별도의 자료가 있는 경우 해당 자료들을 본 통지서에 첨부하여 임차인에게 전달해주시기 바랍니다.

※ 선택하신 사유를 소명할 수 있는 문서 등 별도의 자료가 있는 경우, 해당 자료들을 본 통지서에 첨부하여 임차인에게 전달해주시기 바랍니다.

작성일자:	년	월	일	임대인:	(서명 또는 날인)
<p>* 거절통지의 효력은 위 계약갱신 거절통지서를 작성 및 발송한 후, 임차인에게 통지가 도달한 때에 발생합니다.</p>					

Shartnomani uzaytirishni rad etish haqida bildirishnoma

Ijaraga beruvchi Ismi: Manzili: Telefon raqami:	Ijaraga oluvchi Ismi: Manzili: Telefon raqami:
Ijaraga berilgan inshootlar manzili:	
Ijara shartnomasi muddati:	
Ijaraga beruvchiga ( ) Ijarachi ( ) tomonidan YYYY / OO / KK sanasidagi Shartnomani uzaytirish so‘rovi bildirildi. Agar Ijaraga beruvchi quyidagi qonuniy sabablarga ko‘ra rad etish haqida xabar bergan bo‘lsa, bu amalga oshiriladi.	

- \* **Uzaytirishni rad etish uchun sabablar** (“Uy-joy ijara himoyasi to‘g‘risida”gi Qonunning 6-3(1) moddasi)
- 1. Ijarachi ikki muddatdan beri ijara to‘lovini to‘lashda kechikmoqda. □
  - 2. Ijarachi turar joyni qalbaki yoki boshqa noqonuniy usullar bilan ijaraga olgan. □
  - 3. Ijaraga beruvchi ikki tomonning kelishuviga binoan ijarachiga katta miqdorda tovon puli to‘lagan. □  
(Adolatli kompensatsiya mazmuni: )
  - 4. Ijarachi turar joyini—to‘liq yoki qisman—ijaraga beruvchining roziligsiz ijaraga bergan. □
  - 5. Ijarachi turar joyga—to‘liq yoki qisman—qasddan yoki qo‘pol beparvolik natijasida zarar yetkazgan. □
  - 6. Ijaraga olingan turar joy—to‘liq yoki qisman—yo‘qolgan va ijaraga berib bo‘lmaydi. □
  - 7. Turar joyni buzish yoki rekonstruksiya qilish uchun—butunlay yoki qisman—restavratsiya qilishni talab qiladi. □
    - 7-1. Ijaraga beruvchi ijara shartnomasini imzolash vaqtida Ijaraga oluvchini buzish yoki rekonstruksiya qilish rejalari, jumladan qurilish sanasi/davrini haqida xabardor qilgan. □
    - 7-2. Bino holati yomonlashuvi, zarar yetishii yoki qisman yo‘qolishi kabi xavfsizlik bilan bog‘liq baxtsiz hodisa xavfi mavjud. □
    - 7-3. Boshqa qonunlar va qoidalarga muvofiq rejalashtirilgan buzilish yoki rekonstruksiya ishlari mavjud. □
  - 8. Ijaraga beruvchi yoki uning bevosita-ajdodi/bevosita avlodi ijaraga berilgan turar joyda yashash niyatida bo‘lsa. □  
(Joriy istiqomat qiluvchining ismi: , Ijaraga beruvchi bilan aloqasi: □ Ijaraga beruvchi □ Bevosita ajdodi □ Bevosita avlodi)
  - 9. Boshqa holatlarda ijarani davom ettirishni qiyinlashtiradigan jiddiy sabablar mavjud bo‘lganda yoki ijarachi tomonidan o‘zining ijarachi sifatidagi majburiyatlarini sezilarli darajada buzganda. □

\* **Ijara muddatini uzaytirishni rad etish uchun yuqoridagi sabablarga qo‘shimcha o‘ziga xos holatlar.**

\* Agar sizda alohida ma‘lumot, masalan, siz tarlagan sahbnii tushuntiruvchi hujjatlar bo‘lsa, iltimos, uni bu xabarnomaga ilova qiling va ijaraga oluvchiga yuboring.

Sana: YYYY / OO / KK	Ijaraga beruvchi: _____ (muhr/imzo)
* Uzaytirishni rad etish to‘g‘risidagi bildirishnoma to‘ldirib yuborilgandan va ijarachiga yetib borgandan so‘ng kuchga kiradi.	