

지하도상가관리규정

제정	2001. 4.23	규정 제347호	2017. 4.26	규정 제886호
개정	2002.11. 7	규정 제413호	2018. 8.22	규정 제939호
	2003. 5.22	규정 제429호		
	2004. 5.25	규정 제467호		
	2006. 1. 9	규정 제532호		
	2006. 3.29	규정 제556호		
전면개정	2012. 4.13	규정 제698호		
개정	2016. 7.12	규정 제811호		
	2016.11.18	규정 제834호		

제1장 총칙

제1조(목적) 이 규정은 서울시설공단(이하 “공단” 이라 한다)이 서울특별시지하도상가관리조례(이하"조례"라 한다) 제18조에 따라 관리하는 지하도상가를 효율적으로 유지 관리하기 위해 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(적용) 지하도상가 관리는 관계법령 및 조례에서 규정한 사항을 제외하고는 본 규정을 적용한다.

제3조(용어의 정의) 이 규정에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각 호와 같다.

1. “지하도상가”란 지하도상가 구역에 있는 상가와 지하보도를 말한다.
2. “상가”란 도로 등의 지하에 지하보도와 접하여 설치된 점포가 늘어선 구역을 말한다.
3. “지하보도”란 지하도상가에서 시민통행에 이용되는 공공시설부분을 말한다.
4. “점포”란 상가의 일부로서 임대 목적물이 되는 시설을 말한다.
5. “부수적 시설물”이란 지하도상가에 설치된 광고물·자판기·선로 등을 말한다.
6. “관리”란 지하도상가의 운영, 환경의 유지, 점포의 임대 및 임대료징수, 경비와 안전에 관한 사항 및 기타 지하도상가의 유지관리에 관한 모든 사항을 말한다.
7. “임차인”이란 시장 또는 공단 및 수탁자와 점포임대차계약을 체결하고 상가 내 점포에서 영업행위를 하는 자를 말한다.(본호개정 2016.7.12.)
8. “수탁자”란 시장 또는 공단과 상가단위로 위·수탁계약을 체결한 자를 말한다.
9. “부대시설”이란 상가 또는 점포 운영에 필요한 기계실·공조실·화장실·휴게실·관리실 등을 말한다.
10. “위·수탁(대부)기간”은 수탁자의 관리운영권 보유기간을 의미하며 위·수탁(대부)계약개시일로부터 만료일까지의 기간을 말한다.

제2장 공단 직영상가 관리

제4조(관리범위) 공단은 직영상가에 대하여 다음 각 호에 해당하는 사항을 관리한다.

1. 각종 기기시설 및 위생시설에 대한 유지 보수
2. 건축물에 대한 유지 보수
3. 청소, 경비, 각종 시설물의 안전 관리
4. 지하보도의 유지관리
5. 조례에 따른 지하도상가 관리운영 전반에 관한 사항

제5조(현장관리) 공단은 다음 각호의 업무를 수행하기 위하여 현장에 공단 직원 또는 시설관리용역업체 직원을 배치할 수 있다.

1. 각종 기기의 운전점검 및 정비 보수
2. 건축물에 대한 유지 보수
3. 청결 및 쾌적한 환경 유지
4. 각종 시설물에 대한 경비 및 안전사고의 예방 조치
5. 잡상인, 걸인, 불량아, 노숙자 등에 대한 지도 단속
6. 통행인에 대한 계도 및 질서 유지
7. 입주상인들에 대한 계도 및 질서 유지

제6조(방화대책) ①공단은 상가 규모 및 업종에 따라 필요한 소방기구를 점포별, 구역별로 비치하도록 하며, 관계법령 및 계약에 따라 임차인 대상의 손해보험 조치를 하여야 하고, 각 점포별 소화기는 임차인 부담으로 비치한다. (본항개정 2016.7.12.)

- ② 임차인은 점포내의 시설을 설치함에 있어 사전에 공단의 승인을 득한 후 시공하여야 하며 모든 자재는 불연재 또는 난연재를 사용하여 시공하여야 한다.
- ③ 임차인은 제2항의 규정에 의한 시설공사를 할 경우 면허가 필요한 공정에 대하여는 관련법규에서 정한 적법한 면허 소지자로 하여금 시공하게 하여야 하며 전열기 및 조명등기구 제품 등은 품질인증을 득한 제품을 사용하도록 한다.
- ④ 임차인은 기 설치된 소방시설물 주변에 물건, 상품의 적치나 이전, 변형 및 손괴 등 소화기능에 장애가 되는 일체의 위반행위를 할 수 없다.
- ⑤ 임차인은 화재 및 도난 등의 예방을 위하여 점포 내부의 투시가 가능하도록 하여야 한다.
- ⑥ 공단은 필요시 소방시설 및 안전을 위하여 점포를 출입할 수 있으며 비상시에는 출입문을 철거 후 진입할 수 있다. 또한 임차인은 각종 소방교육 등에 참여 및 협조하여야 한다.

제7조(경비) ①임차인은 각종 재해방지를 위하여 자체 경비 및 필요한 조치를 할 수 있으며 도난 사고에 대한 책임을 진다.

- ②공단은 경비업무를 지도 감독하여 제반 사고를 미연에 방지토록 한다.

제8조(사고예방 및 재해보상) ① 임차인 및 부수적 시설물의 사용인은 영업 종료 전에 상품과 현금 및 방재상의 안전여부를 확인하고 시건장치의 개폐여부를 확인하여야 한다.

- ② 임차인은 점포 내 시설물에 대하여 소방법규에 적합하도록 설치하며 임차인의 과실로 인한 화재 등의 발생시 이에 따른 일체의 피해에 대한 보상을 해야 한다.

제9조(청소) ①임차인은 점포내·외 환경을 청결히 유지하여야 한다.

- ②점포 내 청소는 종량제봉투를 사용하여 쓰레기를 수거한다. 단, 음식물쓰레기 등 분리수거가 필요한 경우에는 자체 처리를 하여야 한다.

제10조(변상) 공단은 통행인 및 기타 사용인이 고의 또는 과실로 인하여 시설물을 파손 및 훼손하였을 때에는 원상복구에 소요되는 경비를 부담시킬 수 있다.

제11조(점포의 시설) ① 임차인이 업종 변경이나 내부시설을 변경할 때에는 별표1에 의한 신청서 및 설계도서, 별표 2에 의한 각서를 제출하여 승인을 받은 경우에 가능하며 점포의 규모 및 업종 등 특성에 따라 제6조 및 소방관계 법령에 의거 필요한 시설을 하여야 한다. (개정 2016.7.12.)
② 점포의 안내표지판은 공단에서 승인된 규격이나 수량을 초과하지 못한다.

제12조(운영허가) ①공단은 점포의 시설수준 유지를 위하여 시설검사를 실시하여야 하며 이에 합격하여야 개점할 수 있도록 한다.
②합격판정은 시설기사 검수 후 해당 관리소장이 결정한다.

제13조(점검 및 위반시 조치) ①공단은 제반준수사항이 성실히 이행되는 지 여부를 정기 또는 불시에 점검할 수 있으며 위반사항에 대하여는 경고 등 위반사항의 경중에 따라 적절한 조치를 취할 수 있고 조치처분을 받은 후에도 계속하여 위반하는 등 시정의지가 없다고 판단될 경우에는 임대차계약을 해지할 수 있다.
②지하상가 및 보도를 무단 점유한 자(계약기간의 만료, 계약의 해지 등이 있는 후 점포를 명도하지 않는 자를 포함한다)에 대하여 단전·단수 및 점포의 출입금지 조치를 취할 수 있으며 공단의 승인없이 무단 점유한 자에게 전기·수도 등을 공급한 경우에도 동일한 조치를 취할 수 있다.

제14조(점포의 임차인 선정) ①임대공고는 한국자산관리공사 온비드 및 공단 인터넷 홈페이지에 공고함을 원칙으로 한다. 다만 규모, 성질, 특성에 따라 그 방법을 달리할 수 있다.
②공단 직영상가의 임차인 선정은 점포단위별 일반입찰 방법을 원칙으로 한다.

제15조(임대차 계약) ①조례 제4조 및 제5조의 규정에 따라 점포를 운영하고자 하는 개인이나 법인은 공단에서 정하는 기한까지 소정양식의 임대신청서(계약 체결할 때는 계약서)를 작성·날인하여 별표3의 구비서류를 첨부하여 제출하여야 한다.
②임대차 계약시에는 별표4의 표준 임대차계약서를 준용하되 다음 각 호의 사항을 포함하여야 한다.
1. 성명 또는 법인명
2. 주소, 전화번호, 사업자등록번호
3. 임대 목적물
4. 임대보증금 및 임대료
5. 계약기간 및 계약일자
③공단과 임차인은 공단 지하도상가 전자계약시스템을 이용하여 계약을 체결할 수 있으며 이 경우 별표3 구비서류 중 임차인 신분확인에 필요한 사항은 공인인증서로 대체할 수 있다.

제16조(관리비) ①임차인은 별표5의 기준표에 따른 관리비를 납부하여야 한다.
②관리비 및 임대료 등을 납부기한 내에 미납할 경우 조례 제10조 제1항의 규정에 따라 공단은 연체료를 부과한다.
③관리비의 명세는 관할 관리소에 비치하여 공개하며 임차인의 청구에 따라 열람 및 발급한다.
④관리비 및 임대료는 발급된 고지서에 의하여 현금으로 납부하고 현금 이외의 신용카드 등 기타 다른 결제수단으로 납부할 경우에는 공단이 별도로 정하는 방법에 의하여야 한다.
⑤ 삭 제 <2016.7.12.>

제17조(임차권의 양도금지) 임차인은 조례 제11조의 규정에 따라 권리나 의무를 타인에게 양도하여서는 아니 된다.

[제목개정 2018.8.22.]

[전문개정 2018.8.22.]

제18조(임차권의 승계) 임차인의 권리의무 승계는 조례 제11조의 규정에 의하며 별표7에 의한 신청서를 공단에 제출하여야 한다.(개정 2016.7.12.)

제19조(임차권의 포기) 임차인이 계약기간 중 임차권을 포기할 경우에는 별표 8의 임차권 포기서를 제출한 후 점포를 원상회복하여야 하며, 원상회복일을 기준으로 계약을 해지한다.

제20조(사업자등록) 임차인은 계약 체결일로부터 30일 이내에 임차인 명의로 신고된 사업자등록증 사본을 공단에 제출하여야 하며 변동사항 발생시 공단에 신고하여야 한다.

제3장 민간위탁 지하도상가 관리

제21조(관리범위) ① 공단은 민간위탁한 지하도상가에 대하여 다음 각 호에 해당하는 사항을 관리한다.

1. 각종 지하상가 운영설비 및 위생시설에 대한 유지 보수
2. 시설물에 대한 유지 보수
3. 청소, 경비, 각종 시설물의 안전 관리
4. 점포를 제외한 지하보도의 유지관리

② 수탁자는 지하도상가에 대하여 다음 각 호에 해당하는 사항을 관리한다.

1. 공단과의 협약에 따른 지하도상가 개보수 및 편의시설 등 설치공사에 관한 사항
2. 상가의 점포 관리운영에 관한 사항
3. 점포 임대차 관련사항
4. 공단의 승인을 받은 부대사업의 관리운영에 관한 사항
5. 점포 관리운영에 따른 소송 등 분쟁에 관한 사항
6. 상가활성화를 위한 운영방안 수립 및 추진에 관한 사항
7. 관리운영의 효율화를 위한 소프트웨어 개발 및 데이터베이스 구축관련 사항
8. 점포 안전관리와 공사시 상가의 공기질 향상에 관한 사항
9. 점포 내부에 설치된 U-화재예방시스템 이용에 관한 사항
10. 기타 공단이 필요하다고 인정하여 요청하는 사항

③ 삭 제 <2016.7.12.>

제22조(지도 및 감독) ① 화재 및 안전사고예방, 협약에 따른 공사의 원활한 시행과 시설 및 설비의 정상적인 운영을 위하여 필요한 경우에는 공단은 공사와 관련하여 필요한 지시를 할 수 있다.

② 공단은 감독에 필요하다고 인정하는 경우 수탁자에게 관리·운영에 관한 사항을 보고하게 하거나 공단 직원으로 하여금 현장 출입 또는 서류검사를 하게 하는 등 필요한 조치를 할 수 있고 수탁자는 공단의 조치에 따라야 한다.

- 제23조(방화대책)** ① 공단은 상가 규모 및 업종에 따라 필요한 소방기구를 점포별, 구역별로 비치하도록 하며, 각 점포별 소화기는 임차인 부담으로 비치한다.
- ② 임차인은 점포내의 시설을 설치함에 있어 수탁자를 경유하여 사전에 공단의 승인을 득한 후 시공하여야 하며 모든 자재는 불연재 또는 난연재를 사용하여 시공하여야 한다.
- ③ 임차인은 제2항의 규정에 의한 시설공사를 할 경우 면허가 필요한 공정에 대하여는 관련법규에서 정한 적법한 면허 소지자로 하여금 시공하게 하여야 하며 전열기 및 조명등기구 제품 등은 품질인증을 득한 제품을 사용 하도록 한다.
- ④ 수탁자와 임차인은 기 설치된 소방시설물 주변에 물건, 상품의 적치나 이전, 변형 및 손괴 등 소화기능에 장애가 되는 일체의 위반행위를 할 수 없다.
- ⑤ 수탁자와 임차인은 화재 및 도난 등의 예방을 위하여 점포 내부의 투시가 가능하도록 하여야 한다.
- ⑥ 공단과 수탁자는 필요시 소방시설 및 안전을 위하여 점포를 출입할 수 있으며 비상시에는 출입문을 철거 후 진입할 수 있다. 또한 임차인은 각종 소방교육 등에 참여 및 협조하여야 한다.

- 제24조(경비)** ① 수탁자와 임차인은 각종 재해방지를 위하여 자체 경비 및 필요한 조치를 할 수 있으며 도난 사고에 대한 책임을 진다.
- ② 공단은 경비업무를 지도 감독하여 제반 사고를 미연에 방지토록 한다.

- 제25조(사고예방 및 재해보상)** ① 임차인 및 부수적 시설물의 사용인은 영업 종료 전에 상품과 현금 및 방재상의 안전여부를 확인하고 시건장치의 개폐여부를 확인하여야 한다.
- ② 임차인은 점포 내 시설물에 대하여 소방법규에 적합하도록 설치하며 임차인의 과실로 인한 화재 등의 발생시 이에 따른 일체의 피해에 대한 보상을 해야 한다.

- 제26조(청소)** ① 수탁자와 임차인은 점포 내·외 환경을 청결히 유지하여야 한다.
- ② 점포 내 청소는 종량제봉투를 사용하여 쓰레기를 수거한다. 단, 음식물쓰레기 등 분리수거가 필요한 경우에는 자체 처리를 하여야 한다.

- 제27조(변상)** ① 공단은 통행인 및 기타 사용인이 고의 또는 과실로 인하여 시설물을 파손 및 훼손하였을 때에는 원상복구에 소요되는 경비를 부담시킬 수 있다.
- ② 수탁자 또는 임차인은 사용시설 등에 파손·장애 또는 그 위험이 있는 상태를 발견하는 경우 지체없이 이를 공단에게 신고하여야 하며, 고의 또는 과실로 인하여 시설물 등을 파손 또는 오손하는 경우에는 복구비용 상당금액을 즉시 공단에게 변상하거나 임차인의 부담으로 원상복구하여야 한다.

- 제28조(점포의 시설)** ① 임차인이 업종 변경이나 내부시설을 변경할 때에는 별표1에 의한 신청서 및 설계도를 제출하여 수탁자를 경유하여 공단의 승인을 받은 경우에 가능하며 점포의 규모 및 업종 등 특성에 따라 제23조 및 소방관계 법령에 의거 필요한 시설을 하여야 한다. (개정 2016.7.12.)
- ② 점포의 안내표지판은 공단에서 승인된 규격이나 수량을 초과하지 못한다.

- 제29조(운영허가)** ① 공단은 점포의 시설수준 유지를 위하여 시설검사를 실시하여야 하며 이에 합격하여야 개점할 수 있도록 한다.
- ② 합격판정은 시설기사 검수 후 수탁자를 경유하여 공단 관리소장이 결정한다.

제30조(점검 및 위반시 조치) ① 공단은 수탁자와 임차인에 대하여 제반준수사항이 성실히 이행되는지 여부를 정기 또는 불시에 점검할 수 있으며 위반사항에 대하여는 경고 등 위반사항의 경중에 따라 적절한 조치를 취할 수 있고 조치처분을 받은 후에도 계속하여 위반하는 등 시정요지가 없다고 판단될 경우에는 관계법령 및 계약(협약)에 따라 수탁자에 대해서는 관리운영권 해지, 임차인에 대해서는 수탁자로 하여금 임대차계약을 해지토록 할 수 있다. (개정 2016.7.12.)

② 지하상가 및 보도를 무단 점유한 수탁자와 임차인(계약기간의 만료, 계약의 해지 등이 있을 후 점포를 명도하지 않는 수탁자와 임차인을 포함한다)에 대하여 단전·단수 및 점포의 출입금지 조치를 취할 수 있으며 공단의 승인 없이 무단 점유한 자에게 전기·수도 등을 공급한 경우에도 동일한 조치를 취할 수 있다.

제31조(수탁자의 점포 임차인 선정) 수탁자는 점포 임차인 선정시 일반입찰을 원칙으로 한다.(개정 2016.7.12.)

제32조(상가단위 위·수탁(대부) 계약) ① 조례 제5조의 규정에 따라 상가단위 수탁자로 선정된 자는 공단에서 정하는 기한까지 협약 및 계약을 체결하고 필요시 계약체결과 동시에 동 계약내용을 준수하고 위반시 서울시 및 공단의 조치를 감수하겠다는 내용의 제소전화해를 계약서에 첨부하여 제출하고 법원의 출석 등 화해절차에 적극 협조하여야 한다. (개정 2016.11.18.)

② 상가단위 위·수탁(대부) 계약시에는 별표9의 표준 위·수탁(대부) 계약서를 준용하되 다음 각 호의 사항을 포함하여야 한다.

1. 계약당사자명
2. 위·수탁(대부) 기간
3. 위·수탁(대부) 목적물
4. 보증방안 및 대부료 납부
5. 위·수탁(대부)재산의 반환

제33조(수탁자와 임차인간 임대차 계약) ① 수탁자는 점포 임차인과 임대차계약시 계약조건 등의 계약내용에 대하여는 사전에 공단의 승인을 받아야 한다.

② 임대차 계약서에는 다음 각 호의 사항을 포함하여야 한다.

1. 성명 또는 법인명
2. 주소, 전화번호, 사업자등록번호
3. 임대 목적물
4. 임대보증금 및 임대료
5. 계약기간 및 계약일자

제4장 부수적 시설물의 설치 및 관리

제34조(설치 및 관리) ① 광고물, 식음료자판기 등은 공단이 지정한 장소에 한하여 게재하거나 설치할 수 있다.

② 선로 및 장비는 설치업체와 공단이 상호 협의하여 설치한다.

제35조(사용인 선정) ① 광고물의 사용인은 일반경쟁입찰에 의하여 선정한다. 다만 수탁자의 관할 상가내 부

수적 시설물에 대하여 공단과 별도협약을 체결하는 경우에는 수의계약으로 선정할 수 있다. (개정 2016.7.12.)

② 식음료자동판매기 사용인은 『서울특별시공공시설내의신문·복권판매대,매점및식음료용자동판매기설치계약에관한조례』에 따라 선정한다.

제36조(사용료) 부수적 시설물의 사용료 부과기준은 특별한 경우를 제외하고는 원가계산 또는 감정평가를 근거로 하여야 한다.

제5장 보칙

제37조(단수처리) 부수적시설물의 사용료 및 임대료 등을 부과 징수함에 있어 총 부과금액 중 100원 미만은 절사한다.

부 칙

①(시행일) 이 규정은 공포일로부터 시행한다.

②(폐지규정) 지하도관리규정, 상가관리규정은 이를 폐지한다.

부 칙(2002.11.7)

①(시행일) 이 규정은 공포일로부터 시행한다. 단, 시행일 이전에 승인한 사항은 기존 사용료를 적용한다.

부 칙(2003.5.22)

①(시행일) 이 규정은 공포일로부터 시행한다. 단, 제15조의 규정에서 정한 관리비는 2003. 5월분 부터 적용한다.

부 칙(2004.5.25)

①(시행일 및 적용) 이 규정은 공포일부터 시행한다. 단, 제15조 관련 별표3의 규정에서 정한 관리비는 2004. 5월분부터 적용한다.

부 칙(2006.1.9)

①(시행일) 이 규정은 공포한 날부터 시행한다.

부 칙(2006.3.29)

①(시행일) 이 규정은 공포한 날부터 시행한다.

부 칙(2012.4.13)

①(시행일) 이 규정은 공포한 날부터 시행한다.

부 칙(2016.7.12)

이 규정은 공포한 날부터 시행한다.

부 칙(2016.11.18)

이 규정은 공포한 날부터 시행한다.

부 칙(2017.4.26)(정관 제855호)

제1조(시행일) 이 규정은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(다른 규정의 개정) 이 정관의 개정으로 인하여 다른 규정이나 내규에서 개정되어야 하는 용어는 이 정관 개정에 의하여 개정된 것으로 본다.

부 칙(2018.8.22)

이 규정은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 관리비 비목과 관련된 별표4, 별표5, 별표9의 개정규정은 2018년 9월 고지분부터 적용한다.

<별표1>(제11조 관련)(개정 2016.7.12.)

점포 변경 신청서

등록번호	
------	--

점포 (업종 · 내부시설)변경 신청서			
점포호수	상가	호	임대면적(m ²)
신청인	성명	생년월일	-
	주소 (☎)		
변경전 업종		변경후 업종	
작업내용(변경사유) : ※내부시설의 변경 시 작업기간 : 승인일로 부터 일간			
공사업체	. 인테리어 :		(☎ /)
	. 설비업체 :		(☎ /)
	. 전기공사업체 :		(☎ /)
위와 같이 점포 업종변경(내부시설 변경작업)을 신청하오니 승인하여 주시기 바랍니다. 첨부서류 : 1. 변경 작업 전·후 도면 각 1부 2. 사업자등록증 사본 1부(인테리어) 3. 전기공사업 등록증 사본 1부(전기) 4. 국가 기술 자격증 사본 1부(전기) 5. 방염필증 또는 시험 성적서 1부(소방)			
년 월 일			신청인 (인)
<h3 style="margin: 0;">서울시설공단 이사장 귀하</h3>			

선결				결재·공람		시설확인	전기	
접수일시	200 . . .	번호					소방	
처리부서							기계	

각 서

- ◇ 상 가 명 :
- ◇ 점 포 호 수 : 호 (상호명:)
- ◇ 임 차 인 :
- ◇ 생 년 월 일 :

상기 본인은 호의 임차인으로서 점포내부공사를 시행함에 있어 아래와 같은 사항을 철저히 이행할 것을 각서하며 불이행에 따른 모든 책임은 본인이 감수하겠습니다.

1. 사용자재 및 마감자재는 불연재를 사용하며 모든 작업은 전기, 소방 등 관련법규에 의거 시공하겠습니다.
2. 점포 내부시설을 변경하는 경우 기존시설에 대한 하자 또는 보수를 요하는 사안이나 상가에 대한 개보수공사를 실시할 사안이 발생할 경우 점포내 인테어리어 및 내부시설에 대한 철거에 이의를 제기하지 않겠으며 또한 원상복구에 필요한 소요비용은 본인부담으로 하겠습니다.
3. 기존에 설치된 창호, 후레임, 소방시설물, 구조체 등을 임의로 일체 변형 시키지 않으며 안전상 문제 발생시 원상 조치하겠습니다.
4. 특히 공사 중 안전사고 및 기타 재해사고 예방에 대하여 최선을 다하며 이의 불성실로 인해 발생한 모든 책임을 지겠고 작업 시 준수사항을 철저히 이행하겠습니다.
5. 승인내역 외의 공사는 일체 진행하지 않겠으며, 위반 시 이로 인한 모든 조치를 감수하겠습니다.

201 년 월 일

위 각서인 : (인)

서울시설공단 이사장

임대차계약 구비서류 목록

구 분	구 비 서 류
임대신청서	(1) 임대신청서(별지 제1호) (2) 신청인 주민등록등본 1부 (3) 신청인 인감증명서 1부 (4) 각종 미납금 납부영수증(해당자에 한함) ※ 대리인이 신청할 경우 위임장 및 신분증
계약체결시	(1) 신청인 신분증 (2) 인감 도장 (3) 임대보증금 납부영수증 또는 증권 증서 ※ 대리인이 신청할 경우 위임장 및 신분증

<별표4>(제15조 관련)(개정 2016.7.12, 2016.11.18, 2018.8.22.)

공단 직영상가 표준 임대차계약서

지하도상가 호

점포 임대차 계약서



점포임대차계약서

서울특별시지하도상가관리조례(이하 "조례"라 한다) 제18조에 의거 서울시설공단이 위탁받아 관리하고 있는 서울특별시 공유재산인 지하도상가에 대하여 "계약기관"과 "계약상대방"은 다음과 같이 임대차계약을 체결한다.

(계약기관) 서울시설공단

이사장

(계약상대방) 성명

주민등록번호 :

주소

전화번호

사업자등록번호 :

제 1 조 (임대차 목적물의 표시)

1. 목적물 : 서울특별시 () 지하도상가내 ()호 ()m²
2. 임대보증금 : 원정(₩)
 - 현금 : 원정(₩)
 - 증 권 : 원정(₩)
 - 보증기간 (. . . . ~)
3. 임대료 ※ 부가가치세 별도
 - 일반경쟁입찰 연 원정(₩)

제 2 조 (계약기간)

- ① 계약기간은 . . . 부터 . . . 까지로 한다.
- ② 계약상대방의 사정으로 계약을 해지하고자 하는 때에는 임차권 포기서를 제출한 후 계약기관의 승인을 받아야 한다.
- ③ 계약기관은 계약기간 중 연도마다 임대료 또는 임대보증금을 공유재산 및 물품관리법시행령 및 서울특별시 공유재산 및 물품관리조례 관련 규정에 따라 산정된 재산가격을 기준으로 상가건물 임대차보호법시행령 제4조에서 정한 범위 내에서 변경할 수 있다.

제 3 조 (임대보증금)

- ① 임대보증금은 연간 임대료 총액에 해당하는 금액으로 납부하여야 하며, 현금 납부에 따른 발생이자 는 계약기관에게 귀속된다.
- ② 지급이행보증보험증권으로 납부하는 경우에는 조례 제8조 제3항 제1호의 규정에 의한 이자를 매 월 균등 분할하여 납부하여야 하며, 보증기간은 계약개시일(본 계약서 제7조 2항의 수정계약개시 일 포함)로부터 18개월까지로 한다.
- ③ 계약상대방은 임대보증금에 대해 임대료, 관리비, 기타 제비용으로 대체 사용을 주장할 수 없고 계약기관은 계약상대방이 위 제비용 등에 대한 납부의무를 이행하지 않을 경우 그 상당액을 계

약상대방에게 통지한 후 임대보증금에서 공제할 수 있다.

제 4 조 (임대료)

- ① 일반경쟁입찰에 의한 최초 임대료는 일시불로 선납하여야 하며, 계약기관이 고지한 기한까지 납부하여야 한다. 단, 2차년도 이후의 임대료는 공유재산 및 물품관리법시행령 및 서울특별시 공유재산 및 물품관리조례에 따른 연 이자를 붙여 임대료 금액 기준별로 분할 납부할 수 있다.
- ② 임대료의 계산은 계약개시일로부터 기산하며, 계약기간중 계약상대방의 사정으로 임대차 목적물을 사용하지 않았을 경우라도 임대료는 납부하여야 한다. 다만 계약기관의 귀책사유로 인한 점포 폐점기간 중의 임대료는 감면할 수 있다.

제 5 조 (관리비)

- ① 계약상대방은 별표 1의 관리비 비목별 산정기준에 따라 계약기관이 산정한 관리비를 고지한 기일까지 납부하여야 한다.
- ② 제4조 제2항의 규정은 관리비에도 동일하게 적용한다.
- ③ 관리비의 명세는 관할 관리소에 비치하여 공개하며, 계약상대방의 청구에 따라 열람 및 발급한다.
- ④ 계약상대방이 불법점유자(지하도상가의 일부를 무단 점유하거나, 계약만료 또는 계약해지 후 계약기관이 정하는 날까지 점포를 비우지 않는 자를 포함한다. 이하 같다)가 된 경우 불법 점유기간중이라도 관리비는 부과한다.

제 6 조 (연체료) 계약상대방이 임대료 및 관리비등을 소정기일까지 납부하지 않았을 때에는 조례 제 10조의 규정에 의하여 연체일수에 따라 연체료를 가산하여 계약기관에게 납부하여야 한다.

제 7 조 (임대보증금 및 임대료 등의 변경)

- ① 계약기간중 임대차목적물의 확장, 축소, 재산가액의 변동 등으로 인하여 임대보증금 및 임대료, 관리비 등이 증감되는 경우에는 변동된 날로부터 일할 계산한다.
- ② 전항의 경우 변동된 내용으로 수정계약서를 작성하되, 제2조 제1항의 계약기간은 변경시키지 아니한다.

제 8 조 (변상금) 계약상대방이 지하보도·상가를 무단점유하거나 불법으로 사용·수익한 경우 조례 제16조의 규정에서 정한 바에 따라 변상금을 부과한다.

제 9 조 (임차권의 양도 등)

- ① 계약상대방은 임차권을 양도하여서는 아니 된다.
- ② <삭 제>
- ③ 임차권의 승계는 임대차 계약기간 중 계약상대방이 사망한 경우에 한하며, 임차권을 상속받는 승계자의 순위는 민법의 규정에 따르며 동순위 및 후순위 상속인이 승계할 경우 다른 모든 동순위 및 선순위 상속인의 동의서를 제출하여야 한다.
- ④ 제3항의 경우 승계자의 임대차기간은 계약기간의 잔여기간으로 하며, 임차인 등은 시장 또는 계약기관에 대하여 임대보증금 이외의 금원과 권리 및 연고권을 주장할 수 없다.

⑤ 계약상대방은 임대차목적물의 전부 또는 일부에 대하여 어떠한 경우에도 전대하지 못한다.

제 10 조 (내부시설 설치 등의 제한)

- ① 임대차목적물의 내부시설 설치변경시에는 설계도서를 첨부한 신청서를 제출하여 계약기관의 사전 승인을 받은 후 건축법·소방법·전기공사업법 등 관련 법규의 제반규정과 별표2의 내부시설 설치 및 사용기준에 적합하도록 설치하여야 하며 이에 소요되는 비용은 계약상대방의 부담으로 한다.
- ② 전 항의 시설물은 계약종료시 원상으로 복구하여야 하며, 이때 소요되는 비용은 계약상대방이 부담한다.

제 11 조 (점포의 출입 등)

- ① 정당한 업무를 수행하는 공무원과 계약기관 또는 그의 소속직원은 점포의 관리, 안전, 위생, 방화 점검 등을 위하여 임대차 목적물내를 출입할 수 있으며, 계약상대방은 이에 협조하여야 한다.
- ② 계약기관은 건물관리상 화재 등 긴급한 경우 계약상대방의 부재시라도 그 점포에 대하여 적절한 조치를 취할 수 있으며, 동 조치로 인한 피해발생에 대하여 계약상대방은 그 책임을 계약기관에게 물을 수 없다.

제 12 조 (화재, 도난 등 안전관리)

- ① 임대 목적물내 계약상대방의 취급상품 및 물품 등은 계약상대방의 책임으로 보관 관리하여야 하며, 도난, 화재, 관리부실이나 기타의 사유로 발생하는 손실에 대해서 계약기관의 고의나 중대한 과실이 명백한 경우를 제외하고는 계약기관은 일체의 책임을 지지 아니한다.
- ② 계약상대방은 영업종료 시 화재예방을 위하여 전기설비에 대한 전력을 차단하고 전열기구 및 방재 등의 안전여부와 시건장치 개·폐 여부를 확인하여야 한다.
- ③ 계약상대방의 귀책사유로 인한 화재 등이 발생하여 지하도상가 시설물에 손해를 끼쳤을 때에는 계약상대방은 계약기관이 입은 피해를 보상하여야 하며, 계약기관의 원상복구 지시에 따라야 한다.

제 13 조 (계약상대방의 준수 의무)

- ① 계약상대방과 계약상대방의 사용인은 조례, 지하도상가관리규정(이하 "규정"이라 한다) 및 기타 제반 법규를 지켜야 하며, 선량한 관리자로서의 주의 의무를 다하여야 한다.
- ② 계약상대방과 계약상대방의 사용인은 예절과 규율을 준수하고 고객에게 친절하여야 한다.
- ③ 계약상대방은 조례에서 정한 제한업종의 영업행위를 할 수 없다.
- ④ 계약기관이 관리상 필요한 자료 등의 제출을 요구할 때에는 계약상대방은 이에 응하여야 한다.
- ⑤ 계약상대방은 사업자등록을 필한 후 영업을 개시하여야 하며, 사업자등록증사본을 계약체결 및 업종변경 승인 후 30일 이내에 계약기관에게 제출하여야 하고, 변동사항 발생한 경우에도 공단에 신고하여야 한다.
- ⑥ 계약상대방은 사용시설 등에 파손·장애 또는 그 위험이 있는 상태를 발견하는 경우 지체없이 계약기관에게 신고하여야 하며, 고의 또는 과실로 인하여 시설물 등을 파손 또는 오손하는 경우에는 복구비용 상당 금액을 즉시 계약기관에게 변상하거나 계약상대방의 부담으로 원상복구하여야 한다.
- ⑦ 계약기관은 불의의 사고에 대비하여 임대차 목적물에 대한 손해보험 또는 공제에 가입하고, 계약상대방은 계약기관이 부담한 보험료 또는 공제금에 해당하는 금액을 납부하여야 한다.

- ⑧ 계약기관이 지하도상가의 안전관리를 위하여 대수선 또는 점포를 재배치하는 경우 계약상대방은 그 통보를 받은 날부터 30일 이내에 점포를 비워야 한다.
- ⑨ 계약상대방은 다음 각 호의 1의 행위를 하여서는 아니 된다.
 1. 지하보도에 상품 진열·적치 및 광고물 설치·게시로 인하여 소방시설물의 용도에 장애를 주거나 소방활동에 지장을 주는 행위
 2. 위 호의 지장행위로 인해 통행인의 통행을 방해하거나 기타 공공시설에 방해되는 행위
 3. 점포 출입문을 점포외부로 개방하여 통행인의 통행에 지장을 주는 행위
 4. 공중에 대하여 불쾌감을 주거나 공용시설물에 방해가 되는 간판·광고물 등을 설치하거나 상품 등을 방치하는 행위
 5. 법령에 의거 판매 금지된 상품을 판매하는 행위
 6. 임대차 목적물내 폭발물, 인화성 물질(부탄가스, LPG 등의 석유·가스 액화연료) 등 위험성이 있거나 인체에 유해한 물질을 반입 또는 보관·사용하는 행위
 7. 계약기관의 사전 승인없이 전기, 유류 및 가스 등을 사용하는 개별 냉·난방 기기를 설치하는 행위
 8. 임대차 목적물내에서 도박 등 사행행위
 9. 지하도상가의 공공질서유지에 방해되거나 상가 활성화를 저해하는 행위
 10. 지하도상가의 안전과 환경을 오염시키는 행위
 11. 지하도상가내에서 애완동물을 기르는 행위
 12. 상품의 교환 및 환불거부, 카드결제 거부 등 소비자 보호의무를 위반하거나 기타 고객의 권익을 침해하는 행위
 13. 고객에게 폭언이나 폭행을 가하거나 불친절한 고객서비스 등으로 고객이 불만을 갖게하는 행위
 14. 임대인의 명예와 신용을 훼손하는 행위
- ⑩ 상호, 점포 표시 등 안내표지는 계약기관이 정하는 규격과 수량을 초과하지 못하며 지정 장소에 부착하여야 한다.
- ⑪ 계약상대방은 공익목적 등을 위한 상가시설물 보수기간 중 발생한 영업손실 등 어떠한 보상도 계약기관에게 요구할 수 없다.
- ⑫ 계약기관이 지하도상가의 안전 및 공동이익 제고 또는 서울특별시의 관리운영에 필요한 조치에 의하여 건물의 수리, 구조 변경 등의 공사를 할 경우 계약상대방은 적극 협조하여야 한다.
- ⑬ 계약상대방은 점포내 화재 초기진압을 위하여 자체 소화기를 비치하여야 하고 그 사용방법을 숙지하여야 한다.
- ⑭ 계약상대방은 화재 및 도난 등의 예방을 위하여 점포 내부가 보이도록 하여야 한다.
- ⑮ 계약상대방은 주소 및 전화번호 등이 변경된 경우 즉시 계약기관에게 통보하여 연락불가 등으로 인해 불이익을 받지 않도록 한다.
- ⑯ 화재예방 등 안전관리를 위하여 석유·가스 등 액체연료를 사용하는 취사행위를 할 수 없다.
- ⑰ 조례 제4조 제2항에 의거 계약상대방은 서울시 공유재산인 지하도상가 전체 기준 1점포만 임차할 수 있다. 단, 조례에서 허용하는 범위 내에서 계약기관이 부득이한 사정이 있다고 인정하여 승인한 경우 동일 상가에 한해서 2점포까지 임차할 수 있다.

⑱ 계약상대방은 국가, 서울시 또는 계약기관이 관련법령 및 필요에 따라 각종 재난에 관한 긴급 조치, 훈련 또는 점검을 하는 경우 이에 협력하여야 한다.

제 14 조 (임대차 계약해지 등)

- ① 조례 제14조 제1항에 해당되는 경우 계약기관은 임대차계약을 해지한다.
- ② 다음 각 호의 1에 해당하는 경우 계약기관은 임대차계약을 사전이행 최고 후 해지할 수 있다.
 - 1. 임대료, 관리비 등 제경비를 90일 이상 연체한 때
 - 2. 계약상대방이 정당한 사유 없이 30일 이상 영업을 중지한 때
 - 3. 계약상대방이 계약기관에게 제출한 각종 서류가 허위인 때
 - 4. 제9조의 임차권의 양도금지, 승계신고 또는 전대금지 의무 등을 위반한 때
 - 5. 제10조 및 제11조 제1항의 규정을 위반한 때
 - 6. 제13조를 위반하여 계약기관의 시정요구를 3회 이상 받은 때
 - 7. 계약상대방이 서울특별시의 시정명령 등에 위반하거나 허위 사실을 유포 또는 게시하여 계약기관의 상가관리 및 운영에 지장을 초래한 때
 - 8. 계약상대방이 불법 점유자에게 계약기관의 승인없이 전기 또는 수도 등을 임의공급한 때
 - 9. 조례 제16조의 변상금을 기한 내 납부하지 않은 때
 - 10. 임대차 목적에 반하는 임대 행위 또는 임차 시설물을 사용·수익하는 경우
- ③ 계약상대방이 제13조 제9항 제1호 내지 제4호의 사항을 위반하여 계약기관의 시정 지시를 받고도 이에 불응할 경우 단전·단수 등의 조치를 할 수 있다.
- ④ “계약상대방”은 계약기간 중 계약해지를 원할 경우 2개월 전에 임차포기서를 제출하여야 한다.

제 15조 (손해의 배상) 계약상대방은 이 계약서에서 약정한 책임과 의무의 위반, 법령의 위반, 부주의한 행위 또는 과실로 인하여 계약기관 또는 제3자 등에게 손해를 끼친 경우에는 그 손해를 배상하여야 하며 일체의 민·형사상 책임을 진다. 다만, 계약상대방이 귀책사유가 없음을 입증한 경우에는 그러하지 아니하다.

제 16 조 (점포의 명도 등)

- ① 계약기간 만료, 계약 해지, 기타의 사유로 임대차계약이 종료된 때에는 계약상대방은 지체없이 계약기관에게 임대차 목적물을 최초 임대차개시전의 상태(공실상태)로 명도하여야 하며, 명도시 계약상대방은 다음 각 호에 따라야 한다.
 - 1. 계약상대방이 임대차 시설을 변경한 경우에는 계약상대방의 부담으로 원상복구 하여야 하며 이에 소요되는 비용의 청구나 여타권리를 계약기관에게 주장하지 아니한다.
 - 2. 제1호를 이행치 아니할 때에는 계약기관이 임의로 원상복구 하거나 분리제거하고 그 비용은 계약상대방의 부담으로 한다.
 - 3. 임대차 목적물내에 있는 계약상대방의 소유물을 계약기관이 지정한 기간내에 반출치 아니할 때에는 계약기관은 이의 반출, 보관 등 적절한 조치를 취할 수 있으며 그 비용은 계약상대방이 부담한다.

【별표 1】

관리비 비목별 산정기준

비 목	부 과 기 준
전 기 사 용 료	- 개별사용료 : kW당 단가 × 사용량 - 공동사용료 : (총비용/총면적) × 임대면적
상 하 수 도 료	- 개별사용료 : 세제곱미터당 단가 × 사용량 - 공동사용료 : (총비용/총면적) × 임대면적
청 소 용 역 비, 경 비 용 역 비, 냉 난 방 비, 정 화 조 청 소 비, 오 물 수 거 료, 방 역 소 독 비	(총비용/총면적) × 임대면적
화 재 보 험 료	(임차인부담 총보험료/총임대면적) × 임대면적
환경개선부담금	(총비용/상하수도 총사용량) × 임차인 사용량

※ 비고 : 차액은 관리인이 부담한다.

【별표 2】

내부시설 설치 및 사용기준

1. 점포 내장용 시설과 진열대·안내간판·광고물 등의 시설에는 불연재료 또는 난연재료(정부에서 고시한 기준 합격품)를 사용하여야 한다.
2. 전기공사는 전기공사업 면허소지자가 시공하여야 하며, 점포 내·외부에 설치하는 전력선은 불연성 금속배관(가요전선관 포함)내에 규격전선을 사용하는 등 전기관련 제반규정에 적합하여야 한다.
3. 스프링클러 헤드설비 감열부는 천정면에서 노출되어야 하며, 헤드 주변에는 소화용수 방사에 지장을 주는 광고물·조명등 기구·진열대 등을 설치하여서는 아니되며 소방관련 제반 규정에 적합하여야 한다.
4. 기타 공단에서 시설물 안전사고 발생 가능성이 있다고 판단되어 개선 요구한 사항을 준수하여야 한다.

<별표5>(제16조 관련)<개정 2018.8.22.>

관리비 비목별 산정기준

비 목	부 과 기 준
전기사용료	- 개별사용료 : kW당 단가 × 사용량 - 공동사용료 : (총비용/총면적) × 임대면적
상하수도료	- 개별사용료 : 세제공미터당 단가 × 사용량 - 공동사용료 : (총비용/총면적) × 임대면적
청소용역비, 경비용역비, 냉난방비, 정화조청소비, 오물수거료, 방역소독비	(총비용/총면적) × 임대면적
화재보험료	(임차인부담 총보험료/총임대면적) × 임대면적
환경개선부담금	(총비용/상하수도총사용량) × 임차인사용량

※ 비고 : 차액은 관리인이 부담한다.

<별표6> 삭제 <2018.8.22.>

임차권 승계 신청서

임차권 승계 신청서						
승계물건	상가명		호수		임대면적	m ²
피승계인 (양도)	성명			주민등록번호		
	주소					(☎)
승계인 (양수)	성명			주민등록번호		
	주소					(☎)
승계사유						
유의사항	1. 권리나 의무를 승계한 상속인은 상속한 날부터 30일 이내에 관계 증명서류를 첨부하여 공단의 승인을 받아야 하며, 승계인은 어떠한 경우에도 임대보증금 이외의 보상이나 권리를 서울특별시 또는 공단에 청구 또는 주장할 수 없습니다. 2. 임차권을 상속받는 승계자의 순위는 민법의 규정에 따르며 동순위 및 후순위 상속인이 승계할 경우 다른 모든 동순위 및 선순위 상속인의 동의서를 제출하여야 합니다. 3. 승계인은 어떠한 경우에도 임차물을 전대할 수 없으며 이를 위반할 경우 서울특별시지하도상가관리조례 제14조 제2항의 규정에 의해 계약해지 사유가 됩니다.					
서울특별시지하도상가관리조례 제11조 및 지하도상가관리규정 제18조의 규정에 의하여 위와 같이 신청합니다. <div style="text-align: center;"> 년 월 일 승 계 인 (인) 서울시설공단 이사장 귀하 </div>						
구비서류 : 1. 피승계인 호적등본 1부(법인인 경우에는 법인 등기부등본) 2. 동순위, 후순위자의 동의서 및 인감증명과 신분증 사본 3. 공증각서 1부 - 별지2호						

선결			결재·공람		
접수일시	. . .	번호			
처리부서					

<별표9>(제32조 관련)(개정 2016.7.12, 2016.11.18, 2018.8.22)

지하도상가 점포 운영 위·수탁(대부) 표준 계약서

○ 재산의 표시 : 서울특별시 _____ 지하도상가 내 점포(____개소)

- 소재지 :

- 대상면적 : _____m²

위 재산에 대하여 위탁자 서울시설공단(이하 “위탁자”라 한다)과 수탁자 _____(이하 “수탁자”라 한다)은 아래와 같이 위·수탁(대부)계약을 체결한다.

제1조 (목 적)

본 계약서는 “위탁자”가 상기 대부재산을 “수탁자”에게 운영 위탁하고 “수탁자”가 이를 수탁함에 있어 상호 신의성실의 원칙에 의거하여 관련법령 및 계약상의 의무를 이행함으로써 지하도상가의 원활한 운영과 활성화에 기여할 것을 목적으로 한다.

제2조 (대부기간)

본 사업의 위·수탁(대부)기간은 20__년 __월 __일부터 20__년 __월 __일까지이다.

제3조 (대부료)

- ① 대부료 납부는 1년 단위로 하며 첫째 대부료는 “수탁자”가 입찰가격 제안서에 명기한 금액(____원, 부가세 별도 포함)으로 하고, 둘째 연도 이후기간의 대부료는 공유재산 및 물품관리법 시행령 제31조 제3항에 의한다.
- ② “수탁자”는 계약체결일(1차년도 대부료는 위·수탁(대부)기간 개시일)로부터 30일 이내에 대부료 전액을 일시에 납부하여야 한다. 단, “수탁자”가 원할 경우에는 공유재산 및 물품관리법 시행령 및 서울시 공유재산 및 물품관리조례의 관련조항에 따라 분할납부할 수 있다.
- ③ 대부료는 위·수탁(대부)기간 개시일로부터 1년 단위로 연액으로 산출하되, 대부료 산출의 기준이 되는 사항이 변경되거나 기타 연액으로 산출할 수 없을 경우에는 일할 계산한다.
- ④ 대부료를 납부고지하거나 수납한 이후에 계산 또는 기준적용 등의 오류가 발견된 때에는 이를 증감하여 조정할 수 있다.

제4조 (관 리 비)

“수탁자”는 별표 1의 관리비 비목별 산정기준에 따라 “위탁자”가 산정한 관리비를 고지한 기일까지 일괄 납부하여야 한다.

제5조 (연 체 료)

“수탁자”가 대부료 및 관리비 등 제비용을 소정기일까지 납부하지 않을 경우 서울특별시지하도상가 관리조례(이하 “조례”라고 한다) 제10조 규정에 의하여 연체료를 일할 계산하여 추가 납부하여야 한다.

제6조 (보증금 납부 및 반환)

- ① “수탁자”는 계약체결일로부터 15일 이내에 연간 대부료의 20%이상에 해당되는 계약이행보증금을, 위·수탁(대부)기간 개시일로부터 15일 이내에 연간 대부료의 50% 이상에 해당되는 지급이행보증금을 각각 “위탁자”에게 현금 또는 보증보험증권으로 제출한다. 단, 지급이행보증금은 대부료를 일시납 한 경우에는 면제하며, 분할납부시에는 잔액의 50%에 해당하는 금액을 제출하여야 한다.
- ② 계약이행보증금을 기한 내에 납부하지 않을 경우 수탁자 선정은 무효가 되며 기 납부한 입찰보증금은 “위탁자”에게 귀속된다.
- ③ 현금 보증금은 위·수탁(대부) 계약기간동안 “위탁자”에게 예치되고, 위·수탁(대부) 계약기간 만료시에 “수탁자”에게 반환한다.
- ④ “수탁자”의 귀책사유로 인하여 중도 계약해지되는 경우에는 관련 법령에 의거하여 계약이행보증금은 “위탁자”에게 귀속되고 지급이행보증금은 “위탁자”에게 납부해야 할 제비용의 상당액을 공제한 후 반환한다.
- ⑤ 보증보험증권의 경우 보증기간은 매년 18개월로 한다.

제7조 (관리범위)

“수탁자”는 다음 각 호에 해당하는 사항을 관리한다.

1. 점포 관리운영에 관한 사항
2. 점포 임대차 관련사항
3. “위탁자”의 승인을 받은 부대사업의 관리운영에 관한 사항
4. 점포 관리운영에 따른 소송 등 분쟁에 관한 사항
5. 상가활성화를 위한 운영방안 수립 및 추진에 관한 사항
6. 관리운영의 효율화를 위한 소프트웨어 개발 및 데이터베이스 구축 관련사항
7. 점포 안전관리에 관한 사항
8. 점포 내부에 설치된 U-화재예방시스템 이용에 관한 사항
9. 기타 “위탁자”가 필요하다고 인정하여 요청하는 사항

제8조 (사용허가 재산의 보존 및 연고권 배제)

- ① “수탁자”는 선량한 관리운영자의 주의로써 대부재산의 보존책임과 사용 또는 수익의 목적에 필요한 부담을 진다. “수탁자”는 이에 따른 부담비용은 물론 민법 제203조 또는 제626조의 규정에 의한 비용 상환청구 등 일체의 청구를 하지 못하며 관리운영권 이외의 권리 주장을 하지 못한다.
- ② “수탁자”는 대부재산내 시설에 대한 관리책임을 가지며, 관리에 소요되는 비용을 “위탁자”에게 청구할 수 없다.

제9조 (손해보험 및 영업배상보험 가입)

- ① “수탁자”는 대부시설물내 화재·재해 및 이용시민의 안전과 관련한 피해 발생시 이에 대한 변상과

민·형사상의 책임을 진다. 다만, “수탁자”가 귀책사유가 없음을 입증한 경우에는 그러하지 아니하다.

- ② “위탁자”는 수탁시설물에 대한 손해보험 또는 공제에 가입하여야 하고, “수탁자”는 “위탁자”가 부담한 보험료 또는 공제금을 납부하여야 한다.
- ③ “수탁자”의 법령위반 등의 귀책사유로 인하여 제3자에 대한 손해배상책임을 지는 경우 “수탁자”의 책임으로 제3자에게 손해배상을 함으로써 “위탁자”에게 손해가 없도록 한다.
- ④ “수탁자”가 본 사업과 관련하여 보험금을 수령하게 되는 경우 동 보험금은 당해 보험사고의 치유를 위하여 우선 사용하여야 하며, 보험금 수령사실 및 사용내역을 “위탁자”에게 통보하여야 한다.

제10조 (행위 제한)

- ① “수탁자”는 “위탁자”의 승인 없이 다음 각 호에 해당하는 행위를 하지 못한다.
 - 1. 사용목적 또는 수익목적의 변경
 - 2. 대부재산의 전대 또는 권리의 처분
 - 3. 대부재산의 원상을 변경하려는 행위
 - 4. 대부재산에 시설한 “수탁자”의 시설물을 제3자에게 양도하는 행위
- ② “수탁자”는 “위탁자”의 승인 없이 다음 각 호에 해당하는 업종의 영업행위를 하거나, 하도록 해서는 아니된다.
 - 1. 「도시가스사업법」 및 「고압가스안전관리법」에 의한 가스 등 취급업종
 - 2. 「위험물안전관리법」에 의한 위험물 등 취급업종
 - 3. 「총포·도검·화약류 등 단속법」에 의한 화약류 등 취급업종
 - 4. 소음, 진동 및 먼지 등을 일으키는 공해업종
 - 5. 인화물질, 위험물 및 어패류 등 악취 등을 수반하는 공해업종
 - 6. 다른 법령에서 지하에서의 영업을 금지하는 업종
 - 7. 그 밖에 지하도상가 시설물 및 통행인의 보건과 안전에 위해가 된다고 “위탁자”가 금지하는 업종
- ③ “수탁자”는 지하도상가 유지관리에 지장을 초래하는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하거나, 하도록 해서는 아니된다.
 - 1. 지하보도 통행인의 통행에 지장을 초래하는 행위
 - 2. 지하보도에 상품을 진열 또는 적치하는 행위
 - 3. 지하도상가의 안전과 환경을 오염시키는 행위
 - ※ 특히 상가내에 폭발물, 인화성 물질(부탄가스, LPG 등의 석유·가스 액화연료) 등 위험성이 있거나 인체에 유해한 물질의 보관 및 사용
 - 4. 지하도상가의 공공질서 유지에 방해가 되는 행위

제11조 (준수 의무)

- ① “수탁자”와 “수탁자”의 사용인은 조례 및 기타 제반법규를 지켜야 하며, 선량한 관리운영자로서의 주의 의무를 다하여야 한다.
- ② “수탁자”는 점포 임대차 계약시 다점포 임차 제한, 전대 금지 등 점포 관리와 관련된 조례 및 “위탁자”의 방침을 성실히 이행하여야 하며, “수탁자”의 부적절한 업무처리에 대하여 “위탁자”

가 시정조치를 요구할 경우 “수탁자”는 이에 응하여야 한다.

- ③ “수탁자”는 공익 목적에 맞게 점포 시설물을 관리하여야 한다. 대부시설 등에 파손·장애 또는 그 위험이 있는 상태를 발견하는 경우 지체 없이 “위탁자”에게 신고하여야 하며, 고의 또는 과실로 인하여 시설물 등을 파손 또는 오손하는 경우에는 복구비용 상당 금액을 즉시 “위탁자”에게 변상하거나 “수탁자”의 부담으로 원상복구하여야 한다.
- ④ “위탁자”가 지하도상가의 안전관리를 위하여 대수선 또는 점포를 재배치하는 경우 “수탁자”는 그 통보를 받은 날부터 30일 이내에 점포를 비워야 한다.
- ⑤ “위탁자”가 관리상 필요한 자료 등의 제출을 요구할 때에 “수탁자”는 이에 협조한다.
- ⑥ 정당한 업무를 수행하는 공무원과 “위탁자” 또는 그의 소속직원은 상가 관리, 안전, 위생, 방화점검 등을 위하여 대부시설내를 출입할 수 있으며, “수탁자”는 이에 협조하여야 한다.

제12조 (내부시설 설치 등의 제한)

- ① 대부재산의 내부시설 설치 변경시에는 “위탁자”의 사전승인을 받은 후 건축법·소방법·전기공사업법 등 관련 법규의 제반 규정과 “위탁자”의 별표 2 내부시설 설치 및 사용 기준에 적합하도록 설치하여야 하며 이에 소요되는 비용은 “수탁자”의 부담으로 한다.
- ② 전 항의 시설물은 계약종료시 원상으로 복구하여야 하며, 이때 소요되는 비용은 “수탁자”가 부담한다. 다만, 대부목적의 성질상 대부재산의 원상회복이 불필요한 경우에는 그러하지 아니한다.

제13조 (임차인 모집 및 징수임대료)

- ① 지하도상가내 점포 임차인 모집은 일반입찰의 방법을 원칙으로 한다. 단, “위탁자”와의 계약만료일이 미도래한 점포가 있을 경우에는 이를 승계하여 임대차 계약을 하여야 한다.
- ② “수탁자”는 점포 임대차 계약시 임대료 산정과 관련하여 상가건물임대차보호법 제11조 및 동법 시행령 제4조를 따라야 한다.

제14조 (부대사업)

“수탁자”가 상가내에서 점포 임대 수익 이외의 광고 및 기타 부가수익을 목적으로 하는 영리행위를 하고자 할 경우 “위탁자”와 별도 계약을 체결하여야 한다.

제15조 (계약 해지)

- ① 조례 제14조 제1항에 해당하는 경우 “위탁자”는 계약을 해지한다.
- ② 다음의 경우 “위탁자”는 위·수탁(대부)계약을 해지하거나, 사업자 취소 또는 관리운영권 설정의 취소, 기타 필요한 처분을 할 수 있다.
 1. 조례 제14조 제2항에 해당하는 경우
 2. 본 계약서 제3조(대부료)의 규정을 이행하지 않을 경우
 3. 본 계약서 제6조(보증금 납부 및 반환)의 규정을 이행하지 않을 경우
 4. 본 계약서 제9조(손해보험 및 영업배상보험 가입)의 규정을 이행하지 않을 경우
 5. 본 계약서 제10조(행위 제한)의 규정을 이행하지 않을 경우
 6. 본 계약서 제11조(준수 의무)의 규정을 이행하지 않을 경우
 7. 본 계약서 제21조(분쟁의 해결)의 규정을 이행하지 않을 경우

8. “수탁자”가 법정관리, 화의절차, 파산절차 등을 취하게 되는 경우
 9. “수탁자”의 주주총회에서 “수탁자”의 해산 및 청산을 결의한 경우
 10. 지하도상가를 국가 또는 지방자치단체가 직접 공용 또는 공공용으로 사용하기 위하여 필요하게 된 때
 11. 허위증빙서류의 제출 등 부정한 방법에 의하여 당해 계약을 체결한 사실이 발견된 경우
 12. “위탁자”와 “수탁자”간 제소전화해가 불성립되는 경우
 13. 기타 계약 위반사항에 대해 “위탁자”가 3회 이상 서면으로 시정요구 및 경고 조치하였음에 불구하고 이행 및 시정되지 않는 경우
- ③ 본 계약이 “수탁자”의 귀책사유에 의거 해지되는 경우 계약보증금은 관련법령에 의거하여 “위탁자”에게 귀속되고 “수탁자”는 “위탁자”에게 보상 또는 손해배상을 청구할 수 없다. 다만, 제2항 제10호의 경우에는 관련 법령에 따라 “수탁자”의 손실을 보상해야 한다.

제16조 (재산 및 관리운영권 인계)

- ① “수탁자”는 위·수탁(대부)계약 만료일에 대부재산을 원상회복하여 “위탁자” 또는 “위탁자”가 지정하는 자에게 대부재산 및 관리운영권을 인계하여야 한다. 다만, 대부목적의 성질상 대부재산의 원상회복이 불필요한 경우에는 그러하지 아니한다.
- ② 본 계약서 제15조에 따라 계약 해지되는 경우 또는 “수탁자”의 지하도상가 관리운영이 불가능한 다음 각 호의 상황이 발생하는 경우, “수탁자”의 해당상가 관리운영권은 “위탁자”에게 자동으로 인계되며, “위탁자”는 임차인에 대한 “수탁자”의 모든 권한을 양수받는다.
 1. “수탁자”와 임차인간 분쟁 등으로 인하여 해당상가의 관리운영이 불가능하다고 판단된 경우
 2. 임직원의 횡령, 도피 등 사고로 인한 사업시행자 유고 또는 부재로 해당상가 관리운영이 불가능하다고 판단된 경우

제17조 (변 상 금)

“수탁자”가 지하도상가를 무단점유하거나 불법으로 사용·수익한 경우 조례 제16조에서 정한 바에 따라 “위탁자”가 부과한 변상금을 지정된 기일까지 납부하여야 한다.

제18조 (배상 확인)

“수탁자”가 본 계약에서 정한 의무를 이행하지 아니하거나 의무를 위반하여 “위탁자”에게 손해를 끼친 경우, “수탁자”는 “위탁자”에게 손해액을 배상하여야 한다.

제19조 (통지 의무)

“수탁자”는 다음 각 호에 해당하는 사실이 발생한 경우에는 지체없이 필요서류를 첨부하여 “위탁자”에게 서면으로 통지하여야 한다.

1. 상호, 대표자 등 “수탁자”의 사업에 중대한 변경이 있는 경우
2. 자본 구성에 중대한 변경이 있는 경우
3. 사업자등록증에 관한 사항 중 어느 것이라도 변경이 있는 경우
4. 개인 사업자가 법인으로 변경된 경우

제20조 (계약의 종료)

이 계약은 본 계약서 제15조에 따라 중도 해지되지 아니하는 한 위·수탁(대부)기간 만료와 함께 종료되며, “수탁자”는 위·수탁(대부)기간 종료 후 “위탁자”의 효율적인 시설물 관리운업을 위해 대부시설물의 운영·유지와 관련된 일체의 자료를 “위탁자”에게 인계한다.

제21조 (분쟁의 해결)

- ① “위탁자”와 “수탁자”는 본 위·수탁(대부)계약과 관련하여 발생하는 이의 또는 분쟁 등에 대하여 신의성실의 원칙에 입각한 상호 협의에 의하여 해결하도록 노력한다.
- ② “수탁자”는 계약 체결과 동시에 동 계약내용을 준수하고 위반시 서울시 및 “위탁자”의 조치를 감수하겠다는 내용의 ‘제소전화해조서’를 제출하고 법원에 출석 등 화해절차에 적극 협조하여 제소전화해가 성립되도록 한다.
- ③ 본 계약과 관련된 소송의 관할법원은 관련법령에 따른다.

제22조 (해석)

- ① 본 계약에 정하지 아니한 사항은 공유재산 및 물품관리법령, 지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법령 등 관련법령의 규정과 서울특별시 공유재산관리조례, 동 조례 시행규칙, 서울특별시지하도상가관리조례 등에 따르며 기타 명시되지 아니한 사항은 “위탁자”와 “수탁자”가 합의하여 결정한다.
- ② 본 계약 각 조항의 해석상 상호간에 의견이 서로 다를 경우에는 신의성실의 원칙에 의하여 협의하여 결정하며, 상호 일치하지 아니하는 부분에 대하여는 일반 관례에 따른다.

본 계약이 체결되었음을 증명하기 위하여 본 계약서 2부를 작성하고 기명 날인하여 각각 1부씩 보관한다.

20 년 월 일

위탁자 서울시설공단 이사장 _____(인)

수탁자 _____대표이사 _____(인)

【별표 1】

관리비 비목별 산정기준

비 목	부 과 기 준
전기사용료	- 개별사용료 : kW당 단가 × 사용량 - 공동사용료 : (총비용/총면적) × 임대면적
상하수도료	- 개별사용료 : 세제공미터당 단가 × 사용량 - 공동사용료 : (총비용/총면적) × 임대면적
청소용역비, 경비용역비, 냉난방비, 정화조청소비, 오물수거료, 방역소독비	(총비용/총면적) × 임대면적
화재보험료	(임차인부담 총보험료/총임대면적) × 임대면적
환경개선부담금	(총비용/상하수도총사용량) × 임차인사용량

※ 비고 : 차액은 관리인이 부담한다.

【별표 2】

내부시설 설치 및 사용기준

1. 점포 내장용 시설과 진열대·안내간판·광고물 등의 시설에는 불연재료 또는 난연재료(정부에서 고시한 기준 합격품)를 사용하여야 한다.
2. 전기공사는 전기공사업 면허소지자가 시공하여야 하며, 점포 내·외부에 설치하는 전력선은 불연성 금속 배관(가요전선관 포함)내에 규격전선을 사용하고 전열기 및 조명등기구 제품 등은 품질인증을 득한 제품을 사용하는 등 전기관련 제반규정에 적합하여야 한다.
3. 스프링클러 헤드설비 감열부는 천정면에서 노출되어야 하며, 헤드 주변에는 소화용수 방사에 지장을 주는 광고물·조명등 기구·진열대 등을 설치하여서는 아니되며 소방관련 제반 규정에 적합하여야 한다.
4. 기타 공단에서 시설물 안전사고 발생 가능성이 있다고 판단되어 개선 요구한 사항을 준수하여야 한다.

<별지 제1호 서식> (별표3 관련) (개정 2016.7.12.)

임대 신청서

재산의 표시

소재지	서울특별시 _____ 지하상가 ____호 점포	임대 면적	m ²	업종	
-----	---------------------------	----------	----------------	----	--

임대기간 : 20 ~ 20

임대목적 : 점포의 영업

임대료, 임대보증금, 관리비 등 : 귀 공단이 정하는 바에 의함

○ 임대료 : _____ 원

○ 임대보증금 - 현금 : _____ 원

보증보험증권 : _____ 원

※ 유의사항

- 증권납부시 ① 보증기간은 계약만료 후 6개월 이상으로 보증기간 명시
- ② 공유재산 및 물품관리법령, 서울특별시 지하도상가관리조례에 의거 연 이자가 부과됨.

임대조건 : 귀 공단이 정하는 아래 조건을 수락함.

1. 미납된 임대료, 관리비, 변상금 등이 있을 경우 이를 완납하여야 한다.
2. 신청인은 관련법규 및 조례와 지하도상가관리규정, 점포임대차계약서에서 정한 사항을 준수한다.
3. 임대보증금은 현금 또는 증권으로 납부하고 계약체결시 영수증 또는 증권증서를 납부하여야 한다.

위 임대신청의 내용과 조건을 정확히 알았음. ()

(임대신청서를 작성하고 내용과 조건을 알았으면 “알았음” 이라고 자필로 서명하시기 바랍니다.)

위와 같이 임대를 신청합니다.

20 년 월 일

신청인 주소 :

신청인 성명 : (인)

신청인 주민등록번호 : -

- 첨부서류 : 1. 신청인 주민등록 등본 1부
 2. 신청인 인감증명서 1부
 3. 신청인 변상금 및 각종 체납금 납부영수증 사본 1부 (해당자에 한함)

서울시설공단 이사장 귀하

- ※ 1. 임대신청서는 반드시 임대신청자가 자필로 쓰시기 바랍니다.
- 2. 임대신청서에 날인은 인감으로 날인하시기 바랍니다.

임차권의 승계에 관한 공증각서

피상속인		상속인	
성 명		성 명	
주 소		주 소	
주민등록번호	-	주민등록번호	-
상속개시일	년 월 일	연 락 처	

1. 상기 상속인은 서울특별시 소유인 서울특별시 _____소재 _____지하상가 ____호 점포 (임대면적 m^2) 임차권에 대하여 임차에 따른 모든 권리와 의무를 민법 제997조 이하에서 규정하고 있는 상속에 의한 사유로 피상속인으로부터 승계한다.
2. 상기 상속인은 임대보증금 이외의 어떠한 보상이나 권리도 서울특별시 또는 서울시설공단에 청구 또는 주장할 수 없으며, 피상속인이 생전에 미납한 임대료 및 관리비 등이 있을 경우에는 지체 없이 미납분 전액을 납부한다.
3. 상기 상속인의 임대차 계약기간은 피상속인의 기존 임대차 잔여기간으로 하며, 상속인은 기존 임대차 잔여기간 범위 내에서만 갱신계약요구권(“갱신계약”은 전체 임대차 계약기간 중 적정한 사용료 등의 산정 및 납부를 위하여 일정한 단위로 분할하여 계약을 체결하는 것을 말한다)을 행사할 수 있다.

※ 기존 임대차 기간

- 최초 계약일 : _____년 _____월 _____일
- 계약 만료일 : _____년 _____월 _____일

4. 위 모든 사항에 대하여 상속인은 이의 없음을 확인함.

_____년 _____월 _____일

위 상속인 : _____ (인)

서울시설공단 이사장 귀하