역구내 시설물 운영 표준 임대차계약서(안)

공고번호
제2023-00238호

계약자	임대인	상 호	대구교통공사	사업자등록	514-82-06760
		주 소	대구광역시 달서구 월배로 250 (상인동) 대구교통공사	대표자 성명	김 기 혁
	임차인	상호 또는 법인명칭		사업자등록 주민등록번호	
		주 소		E-mail	
		대표자 성 명		전화번호(☎)	

계약내용	계약건명	○○역 매점 운영 임대차
	계약금액	금 원정(금 원), 부가세 포함
	계약보증금	금 원정(금 원)
	지급보증금	금 원정(금 원)
	계약기간	0000. 00. 00 ~ 0000. 00. 00(5년 1개월) ※ 영업준비기간 1개월 포함
	신청업종	
	판매품목	

대구교통공사사장과 임차인은 상호 대등한 입장에서 붙임 계약문서에 의하여 위 역구내 임대시설물 설치·운영 임대차계약을 체결하고, 신의에 따라 성실히 계약상의 의무를 이행할 것을 확약하며, 이 계약의 증거로써 계약서를 작성하여 당사자가 기명날인 후 각각 1통씩 보관한다.

붙임서류 : 1. 임대차계약 일반조건 1부

2. 임대차계약 특수조건 1부. 끝.

2023. . .

임대인 대구교통공사사장 김 기 혁 ㊞

임차인 ㊞

임대차 내역서

시설물명	면 적(㎡)	수 량	월 임대료	5년간임대료

임대차계약 일반조건

제1장 총 칙

제1조(목 적)

본 임대차계약은 대구교통공사(이하"임대인"이라 한다)와 계약상대자 _____(이하"임차인"이라 한다) 간에 임대차 계약을 체결하고 신의에 따라 성실히 이를 이행하기 위한 조건을 정하는데 목적이 있다.

제2조(용어의 정의) 이 계약에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

① "임대차 목적물"이란 임대차 계약의 목적이 되는 임대인의 시설물과 임대차 계약에 따라 "임차인"이 설치하는 일체의 시설물을 말한다.

② "계약기간"이란 임대차 계약서에 기재된 시기부터 종료일까지의 기간을 말한다.

③ "영업준비기간"이란 영업을 위한 준비기간으로 계약체결일로부터 "임대인"이 지정한 날까지를 말한다.

④ "임대차기간"이란 영업준비기간 종료일 익일부터 계약종료일까지의 기간을 말한다.

제2장 계약에 관한 사항

제3조(임대차목적물) : ○○역 ○○ ㎡

제4조(계약금액)

① 계약금액은 금 _____원(금 _____원) 부가세 포함으로 한다.

② 연장계약 시 사용료 산정은 다음과 같이 한다.

[당초 계약금액+[(당초계약금액)×과거 5년간 생산자물가지수상승분(비주거용건물 임대지수)]

제5조(계약기간) 계약기간은 0000. 00. 00.부터 0000. 00. 00.까지 5년1개월

① 영업 준비기간 : 0001. 00. 00.부터 0000. 00. 00.까지(1개월)

② 임대차 기간 : 0000. 00. 00.부터 0000. 00. 00.까지(5년)

※ 계약기간 중 계약위반사항 등이 없는 경우 기존 임대차 기간 포함하여 10년 이내 연장가능

제6조(임대료 납부방법)

① 약정된 계약금액(5년간 임대료 총액)을 60개월로 균등 분할하여 산정한 금액을 월 임대료로 한다.

② 월 미만의 임대료에 대하여는 일할계산하며, 계약기간 중 임대료의 증감 또한 같다.

③ 월 임대료는 해당 월의 말일까지 "임대인"이 지정한 은행에 납부하여야 하며, 임대료의 납부일이 공휴일 및 은행 미 영업일 때에는 그 익일을 납부일로 한다.

④ "임차인"은 임대차 기간 중 임대차 목적물을 운영하지 않을 경우에도 임대료를 납부하여야 한다.

⑤ "임차인"은 임대차 목적물을 임대차 기간 개시일 이전에 운영하는 경우에는 사전 영업일수에 해당하는 임대료를 납부하여야 한다.

⑥ "임차인"이 계약체결 후 "임대인"의 사전승인 없이 공사(工事) 등을 지체할 경우 "임차인"은 영업 준비기간을 초과하는 시점부터 임대료를 납부하여야 한다.

제7조(관리비 등의 납부)

① "임차인"은 전기료, 수도료, 기타 제비용 등 관리비를 "임대인" 또는 한국전력공사가 고지하는 지정기일까지 납부하여야 하며, 모든 전기 공급계약은 "임대인"의 청원전력공급규정 및 한국전력공사의 전기공급약관에 따라 시행한다.

② "임차인"이 계약 기간 중 임대차 목적물을 "임대인"의 책임 없는 사유로 운영하지 않을 경우에도 발생한 제비용을 납부하여야 한다.

제8조(연체료)

① "임차인"이 납부하여야 할 임대료 등을 지정기일까지 납부하지 아니할 때에는 그 연체기간에 대하여 다음 각호의 연체료를 가산하여 납부하여야 하며, 연체료는 체납임대료 보다 우선 변제한다.

1. 연체기간이 1개월 미만인 경우: 연 12퍼센트
2. 연체기간이 1개월 이상 3개월 미만인 경우: 연 13퍼센트
3. 연체기간이 3개월 이상 6개월 미만인 경우: 연 14퍼센트
4. 연체기간이 6개월 이상인 경우: 연 15퍼센트

② "임차인"이 전기료, 수도료 등 관리비를 지정기일까지 납부하지 아니할 때에는 관련 법령에 근거한 연체료를 가산하여 납부하여야 한다.

제9조(임대료의 변경)

① 주변여건 변화로 계약면적의 변동이 불가피한 경우에는 계약단가를 기준으로 임대료를 가감하여 조정한다.

② 제1항에 의거 임대료를 가감한 경우 기계약된 내용을 변경하지 않고 "임대인"의 공문 및 "임차인"의 조정된 임대료 납부로 갈음할 수 있다.

제10조(임대료의 감면)

계약에 따라 정해진 임대료는 변경할 수 없다. 다만 다음 각호의 경우 임대료 감면할 수 있다.

① 임차인이 천재지변이나 그 밖의 재난으로 임대시설을 일정 기간 사용하지 못하였을 경우

② 공공의 이익 또는 도시철도 운영상 불가피한 사유 등으로 임차인이 임대시설을 일정 기간 운영하지 못할 경우

제11조(계약보증금의 납부 및 처리)

① 계약보증금은 계약이행을 보증하기 위한 위약벌(*違約罰*)로 계약금액의 100분의 10 이상에 해당하는 현금 또는 보증보험증권 등으로 계약체결 전까지 납부하여야 한다.

② 제1항의 계약보증금을 보증보험증권 등으로 납부할 경우에는 "임대인"을 피보험자로 하고, 피보험자가 계약보증금을 귀속시켜야 할 사유가 발생하였을 때에는 보통약관의 면책에 관한 규정 및 보증채무의 이행청구시기에 불구하고 즉시 지급한다는 보험금지급 특별약관조항이 명시되어야 하며, 보증기간은 계약체결일로부터 계약종료일까지로 하여야 한다.

③ 다음 각호의 사유가 발생할 경우 계약보증금은 전액 "임대인"에게 귀속된다.

1. "임차인"의 귀책 사유로 인하여 계약이 해지될 경우
2. 계약기간 만료, 중도해지, 기타 임대차 계약 소멸에도 불구하고 "임대인"에게 임대시설물 원상복구 또는 명도를 지연할 경우
3. 제17조 제3항(계약의 해지)에 의거 계약이 해지된 때

④ 계약종료 시 계약 제반 사항을 성실히 이행하였을 경우 "임대인"은 "임차인"에게 계약보증금을 즉시 반환하며, 현금 납부 시 계약보증금에 대한 이자는 "임대인"이 별도로 정한 바에 따라 지급한다.

제12조(지급보증금의 납부 및 처리)

① 지급보증금은 "임차인"이 "임대인"에게 납부할 임대료 및 관리비 등에 대한 지급보증을 위한 보증금으로 계약체결 시 계약금액의 100분의 20에 해당하는 금액을

현금 또는 보증보험증권 등으로 납부하여야 하고, 현금납부 시 계약 제반사항을 성실히 이행하였을 경우 “임대인”은 “임차인”에게 지급보증금을 반환하며 계약 종료 시 지급보증금에 대한 이자는 “임대인”이 별도로 정한 바에 따라 지급한다.

② 제1항의 지급보증금을 보증보험증권 등으로 납부할 경우에는 “임대인”을 피보험자로 하고, 피보험자가 지급보증금을 귀속시켜야 할 사유가 발생하였을 때에는 보통약관의 면책에 관한 규정 및 보증채무의 이행청구시기에 불구하고 즉시 지급한다는 보험금 지급 특별약관조항이 명시되어야 하며, 보증기간은 계약개시일로부터 계약종료일에서 60일을 더한 기간까지로 하여야 한다.

③ 계약 중이거나 계약종료 후 “임차인”의 귀책 사유로 다음 각호의 사유 발생 시 “임대인”은 제1항의 임대료 등 지급보증금으로 다음 각호의 채권을 충당할 수 있다. 만약, 임대료 등 지급보증금으로 채권을 충당한 후 부족 금액이 있는 경우 “임대인”은 “임차인”에게 그 부족 금액을 별도로 청구할 수 있다.

1. 임대료, 전기료, 연체료 등에 대한 체납금액
2. 계약해지 또는 계약기간 종료 후 “임차인”이 임대시설물 명도 지연으로 발생한 무단점유에 대한 점용료 및 각종 제세공과금과 소송비용
3. 임대시설물 철거 및 회수처리 등 원상복구에 소요되는 제반비용 등에 대한 대집행비용
4. 기타 손해배상금 등

제13조(전대 및 양도금지)

① “임차인”은 “임대인”의 사전승인 없이 임대차 목적물을 전대하거나 운영권을 양도할 수 없고 담보의 물건으로 제공할 수 없다.

② 제1항의 사유가 발생한 때에는 “임대인”은 일방적으로 계약을 해지할 수 있고 계약보증금 전액을 “임대인”에게 귀속한다.

③ “임차인”은 임대차 계약일로부터 30일 이내에 사업자등록증 사본을 제출하여야 한다. 변동사항이 있을 때도 또한 같다.

④ “임대인”은 임대차 목적물의 전대 방지를 위한 필요한 조치를 할 수 있으며, “임차인”은 이에 대하여 이의를 제기할 수 없다.

⑤ 모든 상거래 행위는 “임차인”의 명의이어야 하며 “임대인”이 매출전표 등 영업실적과 관련된 증빙자료의 제출 요구가 있을 때 “임차인”은 이에 응해야 한다.

제14조(연고권의 배제)

① "임차인"은 본 임대차 계약 및 영업과 관련하여 계약사항 외에 어떠한 권리도 주장할 수 없다.

② "임차인"은 "임대인"의 동일 역구내 신규 상가개발(기존상가와 일면이 접하는 등), 장소 임대 및 영업행위 승인과 관련하여 동종업종의 타 임차인 선정에 대해 이의를 제기할 수 없다.

제15조(손해배상)

① "임차인"의 귀책 사유로 인하여 "임대인" 또는 제3자가 재산상 손해를 입었거나 민원이 야기되었을 때에는 "임차인"은 이에 대한 배상 및 책임을 진다.

② 계약의 종료 및 해지 등으로 계약이 소멸한 이후 "임차인"의 명도 지연 또는 거부로 인하여 "임대인" 또는 제3자에게 손해가 발생한 경우 "임차인"은 그 손해를 배상하여야 한다.

제16조(계약의 변경)

① "임대인"이 공익상 또는 도시철도 운영상 임대차 목적물의 위치변경 또는 시설변경 등의 필요가 있어 관련 공사(工事) 시행으로 임대장소의 이전 및 명도를 요구할 경우에는 "임차인"은 이에 적극 응하여야 한다.

② 제1항에 의거 계약장소 등이 변경되는 경우 제9조에 의거 임대료를 조정한다.

제17조(계약의 해지)

① "임차인"은 본 계약의 이행을 계속할 수 없는 부득이한 사정으로 인하여 본 계약을 해지하고자 하는 경우 계약해지 의사를 서면으로 제출하여야 하며, 계약해지 신청양식과 구비서류는 다음 각호와 같다.

1. 임대차계약 해지신청서
2. 임대시설물 정리확인서

② "임차인"은 계약을 해지하고자 할 경우 임대차 목적물의 전부에 대하여 해지를 하여야 하며, 그 일부에 대하여 해지를 할 수 없다.

③ "임차인"이 다음 각호에 해당되는 경우에는 "임대인"은 최고 후 계약을 해제 또는 해지할 수 있다.

1. 정당한 사유 없이 본 계약의 시행(기존상가의 철거, 신규상가 설치 및 제반시설

설치 등)을 지연 또는 기피하여 본 계약의 계속 이행이 불가능하다고 인정되는 경우

2. 관련 법 규정 또는 정당한 사유 없이 계약에서 정한 사항을 위반하여 계약의 목적을 달성할 수 없다고 인정되는 경우
3. 임대료 등을 3개월분 이상 연체하는 경우
4. “임대인”의 승인 없이 제3자에게 임대차 목적물을 전대·양도하였을 경우
5. “임대인”의 승인 없이 임의로 업종을 변경하는 경우
6. 영업행위 과정에서 발생한 제3자와의 민·형사상 문제로 인하여 영업이 불가한 경우
7. 당좌거래 정지, 회생절차 또는 파산절차의 개시 신청이 있는 경우
8. 해산 및 청산을 결의한 경우
9. 허위 또는 부정한 방법으로 임차인 지정을 받은 경우
10. 이 계약서에서 약정한 책임과 의무의 위반, 법령의 위반, 부주의한 행위 또는 과실로 인하여 “임대인” 또는 제3자 등에게 손해를 끼친 경우
11. 임대차 계약 조항을 위반하여 “임대인”으로부터 서면 경고를 3회 이상 받았음에도 시정하지 않는 경우

④ 국가·지방자치단체의 정책변경, 공공목적 또는 “임대인”의 도시철도 운영상 부득이한 경우에 “임대인”은 계약의 일부 또는 전부를 해지할 수 있다.

⑤ 제1항, 제3항에 의하여 이 계약이 해지되었을 경우 “임차인”에게 손해가 있을지라도 “임대인”은 이를 배상하지 아니함은 물론 이에 대한 책임을 지지 아니한다. **또한, 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」에 의거하여 부정당업자로 등록되어 입찰참가자격 제한 등 불이익을 받을 수 있다.**

제18조(계약종료)

① 본 계약의 종료일 또는 계약 해지일을 기준으로 “임차인”의 임대차 목적물 및 영업과 관련된 모든 권리는 소멸한다.

② “임대인”은 본 계약과 관련한 “임차인”의 제3자에 대한 채무에 대하여 일체의 의무를 부담하지 아니한다.

제19조(명 도)

① 계약기간의 종료, 계약의 해제 또는 해지 등으로 임대차 계약이 소멸한 때에는 “임차인”은 “임대인”의 기본시설을 제외한 “임차인”이 설치 및 부가한 시설물 등을 “임대인”이 지정한 날까지 원상복구 후 즉시 명도하여야 한다. 다만, “임대인”이 지정한 시설에 대해서는 원상복구를 면할 수 있다.

② “임차인”이 임대차 목적물 내에 있는 “임차인”의 소유물을 계약이 소멸한 후에도 반출하지 아니 할 때에는 “임대인”은 임의 반출, 보관 등 적절한 조치를 취할 수 있으며, 그 비용은 “임차인”이 부담한다.
③ 본 임대차 계약이 중도해지 또는 종료된 후 “임차인”이 임대차 목적물을 명도하지 않을 경우에는 그 후 명도에 이르기까지 임대료에 상당하는 금액의 손해금과 기타의 손해를 “임대인”에게 배상하여야 한다.
④ “임차인”은 명도 시 “임차인”이 설치한 제반 시설물에 대하여 투자 비용, 권리금, 유익비 등 상환을 비롯한 여하한 명목의 비용을 “임대인”에게 청구할 수 없다.

제3장 시설물관리 및 운영에 관한 사항

제20조(시설물의 관리)

① “임차인”은 임대차 목적물(이하 “상가”라 한다) 설치 및 영업과 관련하여 설치한 시설물(부대시설물 포함)을 “임대인”의 승인 없이 임의로 철거, 이동 또는 변형하지 못하며, “임차인”이 시설물을 변경 또는 추가 설치할 때에는 사전에 “임대인”으로부터 승인을 받아야 한다.
② 기존상가 철거 및 신규상가의 설치·이전·유지관리와 이에 따른 제비용은 “임차인”이 부담한다. 단, 부대시설(전기, 기계, 통신 등)은 시설 인출 또는 연결부분을 기준으로 한다.
③ 상가의 관리 및 상품 보관은 “임차인”의 책임으로 하여야 하며, 그 취급상품에 대하여 발생하는 도난, 화재, 기타의 원인에 의한 손실에 대하여 “임대인”의 고의나 과실이 있는 경우를 제외하고는 “임대인”에게 청구할 수 없다.
④ “임차인”의 귀책으로 도시철도 시설물을 훼손하였을 경우 “임차인”은 지체없이 원상복구하거나 배상하여야 한다.

제21조(시설물 설치 등)

① “임차인”은 기존상가 철거 후, 신규상가를 설치할 경우 이에 소요되는 기존상가 철거 비용, 신규상가 설치비용, 매장 운영에 필요한 제반시설 설치비용은 “임차인”이 부담하여야 한다.
② “임차인”은 상가설치(부대시설 포함) 공사와 관련한 설계도면 및 시방서 등을

영업준비기간 내에 제출하여 “임대인”의 승인을 득한 후 공사를 개시 및 완료하여야 한다.

③ “임차인”은 상가 운영을 위한 기본시설 및 영업을 위하여 설치한 운영시설 등에 대해 부담한 제반 비용을 “임대인”에게 청구할 수 없으며, 임대차 계약이 소멸한 경우에는 제19조에 의거 처리한다.

제22조(청원전력의 공급)

① 청원전력 공급 계약기간은 본 계약의 계약기간 내로 한다.

② 본 계약이 종료되거나 계약해지 시 전력공급 계약도 해지된다.

③ “임대인”은 다음과 같은 경우 전력공급을 즉시 중지할 수 있으며, “임차인”은 “임대인”의 단전 조치에 어떠한 이의도 제기할 수 없다.

1. “임차인”이 임대료를 납입기한 내에 납입하지 아니하여 그 연체 기간이 3개월을 초과한 경우
2. 임대차 운영 중 영업업종 또는 상품브랜드 무단 변경 시
3. 계약해지 또는 임대차 계약 종료 후 명도에 불응할 경우
4. 기타 호객행위 등으로 시정지시·경고를 받고 즉시 시정하지 않는 경우

제23조(업종 및 운영)

① “임대인”의 역구내시설물 임대관리규정의 금지업종을 제외한 업종 중에서 “임대인”의 승인을 받아 결정하되, 업종 선정 시 반드시 “임대인”과 사전협의를 하여야 한다.

② “임차인”은 동일 역사 내 유사 업종과 중복이 되지 않아야 하며, 기 입점한 상가의 취급 품목과 동일 품목을 취급할 수 없다.

③ “임차인”은 약정된 상품 이외에는 어떠한 상품도 취급하거나 판매할 수 없다. 다만, “임대인”의 사전승인을 받은 경우에는 그러하지 아니한다.

④ “임차인”은 임대차 기간 중 영업부진 등의 사유로 업종을 변경코자 할 경우에는 “임대인”의 사전승인을 받아야 한다. 단, 업종 변경은 최초 업종 신청 후 6개월이 경과하여야 한다.

제24조(취급제한 품목)

① “임차인” 은 다음 각 호의 물품은 취급할 수 없다.

1. 미관 및 선량한 풍속을 저해하는 품목
2. 공공시설에서 판매행위가 부적합하다고 인정되는 품목

② “임대인” 의 역구내시설물 임대관리규정상의 금지업종

제25조(준수사항)

① “임차인”은 상가에서 영업행위를 함에 있어 관계 법령의 면허 및 허가 등의 조건과 임대시설물 관리에 관한 “임대인”의 관련 규정 및 지시사항을 준수하여야 한다.

② “임차인”은 본 계약을 이행함에 있어 다음 각호의 사항을 준수하여야 한다.

1. 이용 시민의 안전상 위험 요소가 있다고 인정되거나 역구내의 공기 오염, 악취, 소음 등으로 품위 및 환경을 저해하는 행위를 금한다.
2. 상가 및 그 주위가 항상 청결하게 유지되도록 관리하여야 하며 영업 과정에서 발생하는 오물은 “임차인”의 부담으로 처리한다.
3. 상가 이외의 장소에 상품의 진열 및 적재, 호객행위 등 이용 시민의 통행에 불편을 주는 영업행위를 하거나 시설물을 설치할 수 없다.
4. 상가 지정업종 이외의 상품을 진열·판매하거나 규격 미달품, 불량상품, 위조품, 기타 부정 상품을 판매할 수 없다.

③ “임차인”의 영업장소는 지정된 장소에 한하고 영업시간은 도시철도 영업시간 내로 하며, “임대인”과 협의를 거쳐 영업시간을 변경할 수 있다.

④ “임차인”은 영업개시 전 준공승인을 받아야 하며 별도의 인허가 및 행정절차가 필요한 경우에는 관련 법령에 따라 “임차인”의 부담으로 이행한 후 “임대인”에게 영업신고서를 제출하여 승인을 받아 영업을 개시하여야 한다.

⑤ “임대인”이 업무상 필요로 그 사용 목적을 명시하여 영업 관련 자료를 요청할 경우 “임차인”은 이에 협조하여야 한다. 이 경우 “임대인”은 제공된 자료를 업무 이외의 목적으로 사용할 수 없다.

⑥ “임차인”은 영업행위를 위해 상가별 관리인 및 종업원을 둘 수 있으며, 이 경우 관리인 등의 신상명세와 연락처를 “임대인”에게 통보하여야 한다.

⑦ “임차인”은 상가의 시설물관리를 철저히 하여 도시철도 이용 시민에게 불편이 없도록 조치하여야 하며 고장 수리 및 관리에 따른 일체의 비용을 부담한다.

⑧ “임차인”은 계약체결 후 주소, 상호, 대표자, 영업용도, 자본금, 기타 상업등기 사항 또는 신분상 중요한 변동이 있을 때는 지체없이 서면으로 “임대인”에게 그 사유를 통보하여야 한다.

제4장 안전 및 방재관리에 관한 사항

제26조(지도감독)

① “임차인”과 그 종업원은 본 계약에 의한 영업을 함에 있어 “임대인”의 관련 규정 및 공익을 위한 지도감독에 따라야 한다.

② “임대인”은 계약사항의 이행 여부, 안전 점검 및 시설물 확인 등을 위하여 상가 내 출입할 수 있으며, “임차인”은 이에 적극 협조하여야 한다.

③ “임대인”은 시설물관리에 적정을 기하기 위하여 다음 사항을 점검할 수 있으며 점검 결과에 대하여는 “임차인”에게 시정을 요구할 수 있다.

1. 임대차 계약의 이행상태
2. 위생청결 상태
3. “임차인” 상호 간의 분쟁 조정
4. 방재 관리 및 시설물 관리상태
5. “임대인”의 지시사항 이행상태
6. 카드단말기 매출전표 자료 등 점검
7. 기타 “임대인”이 필요하다고 인정하는 사항

④ “임대인”은 “임차인”이 제3항의 점검 결과에 대하여 시정을 하지 않을 경우에는 다음 각호의 사항과 같은 필요한 제재조치를 할 수 있다.

1. 주의환기
2. 시정지시
3. 서면경고
4. 계약해지

제27조(화재예방 등)

① “임차인”은 소방관계 법령에 의거한 시각경보기 설치 및 소화장비(소화기 등)를 비치하여야 하며, “임차인”은 공사가 지정한 경우 임대시설물 및 상품의 보호를 위하여 임대차계약 기간과 동일하게 보험목적물의 소유자를 공사로 하여 화재보험에 가입한 후 그 증서를 30일 이내에 공사에 제출하거나, 공사가 화재 등 재난에 대비하여 임대시설물에 대한 보험료를 미리 납부한 경우 해당 보험료를 공사에 납부하여야 한다.

② “임대인”은 화재 등 긴급한 경우, “임차인”의 부재 시라도 시설물 내에 적절한 조치를 취할 수 있으며, “임대인”의 조치로 인하여 발생한 피해에 대하여 “임차인”은 그 책임을 물을 수 없다.

제28조(방재관리)

① “임대인” 및 소방서 등이 실시하는 소방점검 시 지적이 있을 때는 이를 즉시 시정하여야 한다.

② 화재 및 비상사태에 대비 종사원 등을 상대로 제반 안전교육을 실시하여 안전관리에 최선을 다하여야 한다.
③ 영업 종료 전에 상품과 현금 및 방재 상의 안전 여부를 확인하고 자물쇠 등 잠금장치에 대한 이상 유무를 확인하여야 한다.
④ 기설치된 방재설비 등에 손상을 주지 않도록 하고 항상 그 작동이 원활하게 이루어지도록 관리를 철저히 하여야 한다.
⑤ 전열기, 냉동기 등 화재 및 안전과 관련된 기기를 사용하고자 하는 경우 "임대인"의 사전승인을 받아야 하며, 사전승인 없이 전열기 등을 무단 사용할 수 없다.
⑥ 화재 및 각종 안전사고가 발생한 경우 이에 대한 책임을 진다.
⑦ 유해 또는 인화물질을 반입하거나 저장하여서는 아니 된다.
⑧ 급·배수로가 막히지 않도록 이에 대한 청소와 관리를 철저히 해야 한다.
⑨ 화재 발생 등 비상시를 대비하여 해당 역장에게 열쇠(보안카드, 비밀번호 등 포함) 1개를 제출·보관하여야 하며, 자물쇠를 변경한 경우에도 동일하다.

제5장 보 칙

제29조(통지 등)

① "임대인" 또는 "임차인"의 신청·청구·요구·회신·승인 등(이하 "통지 등"이라 한다)은 문서로 한다.
② "임대인" 및 "임차인"의 통지 등의 장소는 계약서에 기재된 주소로 하며, 주소가 변경되는 경우에는 이를 상대방에게 즉시 통지하여야 한다.
③ "임대인" 및 "임차인"의 통지 등의 효력은 계약문서에서 따로 정하는 경우를 제외하고는 도달한 날부터 발생한다. 이 경우 도달일이 공휴일인 경우에는 그 익일부터 효력이 발생한다.

제30조(기간계산 등)

본 계약에서 특별히 약정하지 아니한 기간계산 방법은 민법규정을 준용한다.

제31조(조문해석)

① 이 계약서에 약정한 조문의 해석에 대하여 이의가 있을 때에는 "임대인"과 "임차인"이 협의하여 정한다.
② 이 계약서에 약정하지 아니한 사항에 대하여는 "임대인"의 역구내시설물 임대관리 규정을 적용하고, 그 외의 이의가 있을 때에는 관련 법령 및 임대차 일반관례 등을 참작하여 "임대인"과 "임차인"이 협의하여 정한다.

제32조(재판의 관할 등)

① 본 계약의 수행 중 “임대인”과 “임차인” 간에 발생하는 분쟁은 당사자 간의 협의에 의한 해결을 위해 상호 성실히 노력한다.

② 본 계약으로 발생하는 “임대인”과 “임차인” 간 소송의 관할 법원은 임대차 목적물의 소재지를 관할하는 법원으로 한다.

임대차계약 특수조건

제1조(목　적)

본 특수조건은 상가(상가와 연계된 제반시설 포함)의 설치공사 및 개선(리모델링) 공사 등에 따른 제반사항의 조건을 정함에 있다.

제2조(공사의 범위)

① "임차인"은 상가설치를 위한 공사를 시행하기 전 기존에 설치된 상가를 철거하여야 할 경우 "임차인"의 부담으로 철거하고 설치하여야 한다.

② 상가설치를 위한 공사의 범위는 "임대인"이 지정한 장소에 한정하며, 본 공사에 따른 부대 공사(건축, 전기, 기계, 통신 등)를 포함한다.

③ 상가설치와 관련하여 도시철도 운영 및 기타여건 등으로 불가피하게 조정이 필요한 사항에 대하여는 "임대인"과 "임차인"이 상호 협의하여 조정할 수 있다

④ "임차인"은 상가 설치를 위하여 "임대인"이 철거 또는 이설한 시설물 외 "임차인"의 필요에 의해 철거 또는 이설 등이 이루어지는 시설물(이하 "지장물"이라 한다)의 철거, 이설, 재설치 등에 대하여는 "임대인"의 사전승인을 받아야 한다.

⑤ "지장물" 중 "임대인"의 도시철도 운영에 필요한 시설은 본래의 기능이 확보되도록 하여야 하며, "지장물" 처리 후 "임대인"에게 확인을 받아야 한다.

⑥ 상가 설치장소에 위치한 "지장물"(안내제표, 점검구, 장애인 타일, 조명등, 분전함, 비상등, 스프링클러, 감지기, 스피커 등)은 "임대인"의 요구에 따라 처리하여야 한다.

⑦ "임차인"은 상가 설치공사 추진 중 현장의 여건, 민원, 주변 사항 등에 따라 계약 목적물 및 이에 수반되는 공사의 변경이 불가피한 경우에는 다음 각호의 서류를 첨부하여 "임대인"에게 공사변경 승인을 요청할 수 있다. 이 경우 "임대인"은 "임차인"의 승인요청 사항을 검토하여 타당하다고 인정될 경우 조정할 수 있다.

1. 변경사유서
2. 변경도면
3. 변경공정표

⑧ 상가의 설치면적은 영업성 및 상가 운영 효율성 등을 고려하여 "임대인"과 "임차인" 간에 협의로 조정할 수 있다.

제3조(철거 및 설치비용)

기존 상가의 철거 비용, 신규 상가 운영을 위한 시설의 설치 및 이에 수반되는 부대

시설공사(건축, 전기, 기계, 통신 등)에 소요되는 비용은 “임차인”의 부담으로 한다.

제4조(공사에 대한 사항)

① 상가설치에 따른 별도의 인·허가 및 행정절차가 필요한 경우에는 관련 법규에 따라 인허가 및 행정절차를 정해진 기간 내에 “임차인”의 부담으로 이행하여야 하며, 인허가 관련 서류 사본을 영업준비기간 종료일 이내에 “임대인”에게 제출하여야 한다.

② “임차인”은 상가설치를 위한 설계서 일체를 착공 전에 “임대인”에게 제출하여 사전 협의 및 승인을 받아야 한다.

③ 상가설치 및 부대시설 공사는 “임차인”의 책임으로 시행하여야 하며, 공사책임자는 현장에 상주하여 양질의 시공 및 안전관리에 만전을 기하여야 한다.

④ 상가설치에 따른 시설기준(마감재, 배수설비, 소방설비, 냉난방설비, 환기시설, 전기·조명설비, 위생설비 등)은 도시철도건설규칙 등 건축, 전기, 기계, 통신분야별 관련 법규, “임대인”의 규정 및 **별첨「상가조성 시설조건」**, 임대차계약 특수조건에 따른다.

⑤ “임차인”은 야간작업이 필요한 경우 사전에 작업계획을 별도 제출하여 승인을 받은 후 시행하여야 하며, 직원의 수면에 방해되지 않도록 필요한 조치를 강구하여야 한다.

⑥ “임차인”은 공사 현장의 각종 시설물 보호 및 이용승객의 보행에 불편과 피해가 발생하지 않도록 가설칸막이(불연재) 등 안전시설을 갖추어야 한다.

⑦ “임대인”의 역사는 다중 이용시설 등의 실내공기질관리법 제3조에 해당하는 시설로서 “임차인”은 공사 기간 중 동법 규정에 위배되지 않도록 공기질 관리에 필요한 제반 시설을 설치하여야 한다.

⑧ “임차인”은 「다중이용시설 등의 실내공기질관리법」에 의하여 다중이용시설에서 실내 사용을 제한하는 오염물질방출 건축자재를 사용할 수 없다.

⑨ “임차인”은 신규상가 설치공사로 발생하는 폐기물은 폐기물관리법령에 의거 폐기물 처리업자로 허가된 자에게 위탁하여 적법 처리하여야 한다.

※ 해당역의 여건에 따라 냉난방 설비, 전기용량은 제한될 수 있으며, 이에 따른 설비의 증설이 필요한 경우, “임차인”의 비용부담으로 시행하여야 한다.

※ 실외기 설비가 수반되는 냉장 설비가 필요한 업종 및 오수를 배출하는 업종은 도시철도 역사의 특성상 설비구축을 제한할 수 있다.

제5조(공사의 착공)

“임차인”은 “임대인”이 제4조 제2항에 따라 승인한 사항에 대하여 착공계(착공 도면,

예정 공정표 등 포함)를 “임대인”에게 제출하여 승인을 받은 후 착공하여야 한다.

제6조(공사의 감독)

① “임대인”은 상가 설치공사가 이 계약 특수조건에 따라 적절히 이루어지는지를 지도·감독할 권한을 가지며, 공사가 원활히 추진이 되도록 적극 협조하여야 한다. 단, “임대인”의 고의로 인하여 발생하였음이 입증되지 않는 한, “임대인”은 위 공사의 하자 또는 공사로 인한 “임차인” 또는 제3자의 여하한 손해에 대하여 감독소홀을 이유로 책임을 부담하지 아니한다.

② “임대인”은 감독수행에 필요한 자료 제출을 “임차인”에게 요구할 수 있으며, “임차인”은 이에 응하여야 한다.

③ “임차인”은 상가 설치공사를 시행함에 있어 상가시설의 효율적인 관리 및 품질 확보 등을 위하여 공사 관리자로서의 의무와 책임을 다하여야 한다.

제7조(준공확인 및 영업개시)

① “임차인”은 공사 준공예정일까지 “임대인”에게 준공계(준공도면, 준공사진 등 포함)를 제출하여 승인을 받고, 영업을 개시하여야 한다.

② “임차인”은 준공승인에 필요한 현장 확인, 자료요구 등에 적극 협력하여야 하며, “임대인”은 제4조 등의 시설기준에 미달할 경우 보완을 요구할 수 있다.

③ “임대인”이 시설보완을 요구할 경우 “임차인”은 이를 보완하고 준공승인을 받은 후 제1항의 절차에 따라 영업을 개시하여야 한다.