

부천역 지하도상가관리 운영규정

부천도시공사 부천역지하도상가관리운영규정

제정 2017.12.29. 규정 제31호

개정 2019.01.28. 규정 제57호

제 1 장 총 칙

제1조(목적) 이 규정은 부천도시공사가 관리·운영하는 부천역지하도상가의 효율적인 운영을 위하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(적용범위) 부천역지하도상가의 관리운영에 관하여는 관계법령 및 다른 규정에서 따로 정한 것을 제외하고는 본 규정을 적용한다.

제3조(정의) 이 규정에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “지하도상가”란 부천시장(이하 “시장”이라 한다), 국가기관, 공공단체 등으로부터 위탁받아 부천도시공사(이하 “공사”라 한다)에서 관리·운영하는 부천역지하도상가(이하 “지하도상가”라 한다)의 지하상가와 지하보도를 총칭한다.
2. “임차인”이란 공사와 지하도상가에 대한 점포대부계약을 체결한 자를 말한다.
3. “종업원”이란 임차인에게 고용되어 업무에 종사하는 자를 말하며, 임차인의 가족·친지로서 이들의 업무를 보조하는 자도 포함한다.
4. “지하보도”란 지하도상가에서 시민통행에 이용되는 공공시설부분을 말한다.
5. “점포”란 지하도상가의 일부로서 임대차의 목적물이 되는 물건을 말한다.

제 2 장 계 약

제4조(운영방법) 공사에서 관리하는 지하도상가는 임대운영을 원칙으

로 하되, 경영 수입증대 및 지하도상가의 공익성을 유지하여야 한다.

제5조(임차인의 선정) ① 임차인의 모집은 공개적인 방법으로 모집함을 원칙으로 한다. 다만, 부천시(이하 “시”라 한다) 또는 공사가 그 관리 운영권을 인수한 후 최초의 계약과 지하도상가 운영상 부득이한 경우에 한하여 종전의 임차인을 우선하여 선정할 수 있다.

② 공사는 임차인을 선정함에 있어 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자가 선정되지 않도록 필요한 조치를 하여야 한다.

1. 미성년자

2. 금치산 또는 한정치산, 파산의 선고를 받고 복권되지 아니한 자

3. 임차인의 귀책 사유로 공사와의 점포대부계약이 해지된 후 5년이 경과되지 아니한 자

③ 임차인으로 선정된 자가 특별한 사유 없이 제9조제1항에 따른 계약을 체결하지 않을 경우에는 관련법규에 따라 임차인 선정을 원인무효로 한다.

제6조(점포의 임대광고) ① 점포의 임대광고는 정관 제5조에 따라 광고함을 원칙으로 한다. 다만 규모, 성질, 특성에 따라 그 방법을 달리할 수 있다.

② 부천도시공사 사장(이하 “사장”이라 한다)은 임대광고에 따른 임대신청자격을 별도로 정할 수 있다.

제7조(대부료 등) ① 공사는 다음 각 호에서 정하는 대부료, 관리비 등(이하 “대부료등”이라 한다)을 임차인에게 부과·징수한다.

1. 대부료 : 감정평가액, 물가상승률 등을 감안하여 국가 또는 시장이 정하는 금액

2. 관리비 : 관리비산정기준표 별표 1에 따라 산정한 금액

② 제1항의 대부료등은 현금으로 납부하여야 하며, 대부료는 일시금으로 납부하여야 하고, 관리비는 월납으로 한다.

③ 대부료등을 산정함에 있어 10원 미만은 절사한다.

④ 대부료등의 납부는 사장이 정하는 별도의 방법에 따라 납부하게 할 수 있다.

제8조(대부료등의 연체요율 등) 점포의 임차인은 대부료등을 납부기한 내에 납부하지 아니하는 경우, 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 제80조에 따른 연체료를 공사에 납부하여야 한다.

제9조(대부 계약) ① 점포를 운영하고자 하는 개인이나 법인이 임차인으로 선정되었을 때에는 선정된 날로부터 10일 이내에 별지 제1호서식의 점포 대부신청서를 제출하여야 하며, 별지 제2호서식의 점포 대부계약서에 따라 공사와 대부계약을 체결하여야 한다.

② 지하도상가의 점포 대부계약의 기간은 2년으로 한다. 다만 점포 임차인은 「공유재산 및 물품관리법」(이하 “공유재산법”이라 한다)에 따른 계약갱신 요구권의 범위 안에서 이를 행사할 수 있다.

③ 임차인의 선정방법과 대부료등 및 제세공과금의 산정 등에 관하여는 사장이 따로 정하는 바에 따른다.

④ 제1항에 따른 점포대부계약서에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 대부료, 연체료 및 관리비 등의 산정과 납부에 관한 사항
2. 공익상 필요에 따른 영업의 제한에 관한 사항
3. 계약해지 사유에 관한 사항
4. 임차인이 준수하여야 할 제반 의무에 관한 사항
5. 임차권의 양도 및 전대에 관한 사항
6. 시설변경 및 복구에 관한 사항
- 7.营业을 할 수 없는 업종 또는 행위에 관한 사항
8. 그 밖에 사장이 필요하다고 인정하는 사항

제10조(임차권의 양도 및 전대의 제한) ① 임차인은 임차권을 양도하거나 전대하지 못함을 원칙으로 한다.

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당되어 이 규정에 따라 발생한 권리나 의무를 양도하고자 하는 자는 별지 제3호 서식의 임차권 양도 승인원을 제출하여 사장의 승인을 받아야 한다

1. 임차인의 사망

2. 국외 및 수도권 이외의 지방으로 이주

3. 질병 등으로 3개월이상 정상영업 불가능

4. 그 밖에 부득이한 사유로 사장이 필요하다고 인정되는 경우

③ 임차권을 양도하고자 하는 경우 임차인은 대부료등의 제비용을 정산 납부하여야 하며, 임차인 또는 양수인은 어떠한 경우에도 해당 금액을 공사에 청구할 수 없다.

④ 임차권 양도 시 임차인의 권리나 의무는 양수인이 이를 일괄 승계하며, 그 계약 기간은 양도인의 계약기간의 잔여기간으로 하며, 계약갱신 요구권의 기한도 또한 같다.

⑤ 제2항에 따라 양도·양수의 사유가 발생한 경우에는 관련 증빙서류를 첨부하여 제출하여야 하며, 임차인의 사망에 따른 상속의 경우에는 상속한 날로부터 30일 이내에 관련 증빙서류를 첨부하여 사장에게 제출하여야 한다.

제11조(사권의 제한) 임차인은 지하도상가와 관련된 임차권, 영업권, 연고권, 대부료, 보험료, 제세공과금, 그 밖에 권리와 의무에 대하여 어떠한 경우라도 사권 및 질권을 설정할 수 없다. 또한 어떠한 권리를 주장할 수 없다.

제12조(공익상의 권리 제한) ① 사장은 국가 또는 시가 직접 공용 또는 공공용으로 공익사업 수행 등의 이유로 공작물의 설치 또는 시설의 보수, 보완 등이 필요하다고 인정할 경우에는 임대점포에 대하여 시설의 구조변경, 이전, 영업기간의 일시 중지, 휴업 등의 조치를 취할 수 있다. 이 경우 점포 폐점기간 중의 임대료는 일할 계산하여 감면할 수 있다.

② 제1항에 따라 임대점포의 면적이 증가 또는 감소(이하 “증·감”이라 한다)되었을 경우에는 증·감 면적에 대한 대부료는 증·감 비율에 따라 추가 징수 또는 환불한다. 다만, 증·감 비율이 5퍼센트 이내인 경우에는 적용하지 아니한다.

제13조(대부 계약해지) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당할 때에는 점포 대부계약을 해지하고 임차인은 임차목적물을 명도하여야 한다.

<개정 2019.01.28.>

1. 계약기간 만료 시
2. 국가 또는 시장이 공공목적의 필요에 따라 지하도상가의 용도를 변경하거나 철거 또는 대수선이 필요한 경우, 다만 본 사유로 임대차 계약기간 만료 전에 해지할 경우 공사는 해지하기 90일전에 서면으로 임차인에게 통보하여야 한다.
3. 임차인이 정당한 사유 없이 대부료는 납기일로부터 30일, 관리비, 제세공과금 등 제경비를 3개월 이상 체납할 경우에는 서면 경고하고 계약을 해지할 수 있다.
4. 임차인이 제5조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하게 된 때
5. 임차인이 제10조 및 제11조를 위반한 때
6. 임차인이 제24조제2항을 위반 하였을 때
7. 공사는 임차인이 제20조 및 제23조를 위반하였을 경우에는 3회 이내에서 경고하여 시정조치하게 할 수 있으며, 이를 시정하지 않을 경우에는 다음 각 목에 따라 조치한다.
 - 가. 3회 서면시정 요구하였음에도 시정되지 않은 경우 : 계약해지 및 직후 계약 시 계약 불가
 - 나. 2회 이내 서면시정요구를 한 경우 : 직후계약 시 동일조건외 계약대상자인 경우 계약 우선순위 배제
8. 임차인이 「부가가치세법」 제8조, 「소득세법」 제168조 또는 「법인세법」 제111조에 따른 사업자 등록을 하지 아니한 때

② 계약해지 통보 및 계약해지 할 경우에는 임차인에게 서면으로 통지하여야 한다. 다만, 임차인의 소재 불명 등으로 송달이 불가능한 경우 「행정절차법」 제14조 및 같은 법 제15조에 따른 공시송달 절차를 이행하여야 한다.

제14조(동시이행 및 손해배상금의 산정) ① 계약 해지로 인한 대부료의 반환과 임대점포의 명도는 동시에 이행하여야 한다.

② 계약해지 후 임차인이 지정기일 내에 소유물을 반출하지 아니할 경우에 사장은 임의로 이를 반출하거나 따로 보관할 수 있으며, 이에 따른 소요비용은 임차인이 부담하여야 한다. 이 경우 경매의 방법으로 처분할 수 있으며 매각대금은 대부료와 그 밖에 제비용으로 우선 충당한다.

③ 계약해지의 경우 임차인은 현 시가에 따른 보상을 요구할 수 없으며, 대부료만 일할 계산하여 환불한다.

④ 계약해지 후 임차인이 점포를 반환하지 아니할 경우 계약해지일로부터 명도일까지의 기간동안 대부료등을 「공유재산법」 제81조에 따라 100분의 120에 해당하는 금액을 일할 계산하여 손해배상금을 부담하여야 한다.

제 3 장 관 리 운 영

제15조(영업시간 및 휴일) ① 지하도상가의 영업시간은 09시부터 22시까지로 하되 지하도상가의 여건에 따라 필요할 경우 이를 조정 운영할 수 있다.

② 지하도상가의 정기휴일은 월 2회로 하고 임시휴일이 필요할 경우에는 별도로 지정 운영할 수 있다.

③ 제1항 및 제2항의 영업시간 변경과 임시휴일 지정은 임차인의 의사를 대표하는 자(이하 “지하도상가상인회회장”이라 한다)와의 협의에 따라 결정한다.

제16조(점포의 구조변경 및 수리) ① 임차인이 임대차 기간 중 자기 부담으로 지하도상가 점포의 전기, 상·하수도 등 일체의 시설에 대한 구조를 변경하거나 수리하고자 할 때에는 별지 제4호서식의 점포 구조변경 승인원을 제출하여 사전에 사장의 승인을 받아야 하며, 계약기간의 만료로 인한 해지 또는 이 규정이나 점포대부계약상 정하여진 준수의무의 위반 등으로 인해 계약이 해지될 경우에는 이를 원상으로 복구하여야 한다. 다만, 공사가 원상 복구를 필요치 않을 경우에는 그러하지 아니 한다.

② 제1항에 따른 구조변경이나 수리를 위해 승인신청을 할 경우, 임차인은 공사소요 기간, 도면 및 자재명세서 등 공사내역에 관한 서류를 첨부하여야 하며, 사장으로부터 승인받은 조건대로 시행하여야 한다.

③ 임차인이 제1항에 따른 원상복구를 하지 아니할 경우 사장은 복구하거나 분리 제거하고 소요비용은 정부표준품셈 및 노임단가에 따라 금액을 산출하여 임차인에게 납부토록 하되 임차인이 납부하지 않을 경우 임차인의 재산 및 물건을 압류할 수 있다.

④ 지하도상가내 기존시설의 개·보수는 임차인이 부담한다.

⑤ 지하도상가 기존시설의 증·개축, 용도변경, 시설물안전을 위한 대수선공사는 국가, 시와 공사가 부담한다. 다만, 이 경우 대수선의 범위는 「건축법」 제2조 및 같은 법 시행령 제3조의2를 준용한다.

제17조(업종제한 및 변경) ① 지하도상가 전체의 발전과 운영을 위하여 필요하다고 사장이 인정할 경우에는 지하도상가 전체 또는 일부에 대하여 업종을 제한하거나 조정할 수 있다. 이 경우 지하도상가상인회회장의 의견을 최대한 반영하여야 한다.

② 임차인이 영업상의 사정으로 인해 업종을 변경하고자 할 경우에는 사전에 사장에게 이 사실을 통보하여야 한다.

제18조(불연재료의 사용) 지하도상가내에 사용하는 모든 내·외장용

시설과 간판, 안내판 및 광고판 등에는 반드시 불연재료를 사용하여 한다.

제19조(허가, 면허 등의 영업) ① 임차인은 허가, 면허 등이 필요한 영업을 하고자 할 때에는 사전에 승인기관의 승인을 얻어야 하며, 이에 대한 면허세, 그 밖에 부담금은 임차인이 부담한다.

② 임차인이 책임 있는 사유로 제1항의 허가, 면허 등이 취소, 철회 등으로 효력이 상실되었을 경우에는 이를 즉시 복구하여야 하며, 그렇지 못할 경우에는 해당 영업행위를 계속할 수 없다.

제20조(금지행위) 임차인은 해당 점포를 본래의 영업목적으로만 사용하여 하고 이를 창고 등 타 용도로 사용하지 못하며, 다음 각 호에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다. 다만, 공사의 승인을 받은 경우에는 그러하지 아니 한다.

1. 「가스사업법」 및 「고압가스 안전관리법」에 따른 가스 등 취급업무
2. 인화물질, 위험물 및 어패류 등 약취 등을 수반하는 공해업종
3. 점포 내에서의 취사 행위
4. 도박 등 미풍양속에 반하거나 호객, 강매행위 등 상도의나 상거래질서를 어지럽히는 행위
5. 점포내의 숙직행위
6. 지하보도에 상품을 진열 또는 적치하는 행위 등으로 통행에 지장을 초래하는 행위
7. 개별 냉·난방 행위
8. 소방법에 따른 위험물 등의 취급업종 및 가스, 석유버너 등 불꽃이 직접 피어나는 연료를 사용하는 조리하는 행위
9. 「충포, 도검, 화약류 등의 안전관리에 관한 법률」에 따른 화약류 등 취급업종
10. 소음, 진동 및 먼지 등을 일으키는 공해 업종

11. 다른 법령에서 지하에서의 영업을 금지하는 행위
12. 지하도상가 시설물 및 통행인의 보건과 안전에 위해가 된다고
공사가 금지하는 업종

제21조(비상시 긴급대처) 점포 내에서 위급한 사태가 발생하여 즉시 이에 대처하여야 할 경우에는 임차인 또는 종업원이 부재 중이라도 적절한 조치를 취할 수 있으며, 이로 인해 발생한 손해에 대하여는 원인제공자가 책임을 진다.

제22조(변상금의 징수) ① 공사는 지하도상가를 무단점유하거나 불법으로 사용수익한 자에 대하여 대부료를 「공유재산법」 제81조에 따라 100분의 120에 해당하는 금액으로 일할 계산하여 손해배상금을 부담하여야 한다.

② 지하도상가내의 시설물을 파손, 훼손, 손괴 및 기존의 기능을 불가능하게 한 자에 대하여는 원상회복에 필요한 비용의 일체를 변상금으로 징수하여야 한다. 이 경우 공사는 관리·운영에 지장이 없도록 원상회복 조치를 하여야 한다.

제23조(규정준수 의무) 임차인 및 종업원(이하 “임차인등”이라 한다)은 이 규정을 준수하여야 하며, 이 규정에 위배되는 행위는 전적으로 임차인의 책임으로 한다.

제24조(지도감독 이행 및 협조의 의무) ① 임차인등은 공사의 지도, 감독에 따라야 하며, 지하도상가의 건전한 발전과 신용증진을 위하여 필요한 사항에 관하여 공사의 요청이 있을 경우 이에 적극 협조하여야 한다.

② 임차인은 유언비어, 선동 등과 같이 근거에 따르지 아니한 방법으로 계약 또는 관리운영을 방해하는 행위를 할 수 없으며, 이를 위반할 경우에는 1차에 한하여 서면 경고한다.

제25조(안전관리 의무) ① 점포내의 모든 물품에 대한 보관 책임은 임차인등에게 있다.

② 임차인등은 영업 종료 시 전등, 전열기구 등을 꺼야 하고 출입문의 잠금 장치를 확행하여 화재 및 도난을 예방하여야 한다.

③ 공사는 사용시설 등에 대하여 손해보험이나 공제에 가입하여야 하고, 공사가 부담한 보험료나 공제금에 해당하는 금액을 임차인에게 부과하여야 한다.

제26조(친절 및 청결의 의무) ① 임차인등은 이용고객에게 항상 친절과 예의로 응대하여 명랑한 상거래 질서를 유지하여야 한다.

② 임차인등은 점포를 항상 깨끗하고 청결하게 유지·관리하여야 하며, 쓰레기 분리 수거 등에 적극 협조하여야 한다.

제27조(교육훈련) 임차인등은 행정당국 또는 공사가 주관하는 민방위 훈련, 소방훈련, 상거래 질서 확립운동 등에 능동적으로 참여하고 협력하여야 한다.

제28조(송달) 임차인에 대한 지시 및 통지는 공사 홈페이지 게시, 임차인 및 지하도상가상인회회장 등에게 전달함으로써 송달에 갈음할 수 있다.

제29조(권한의 위임) 사장은 제16조 및 제17조에 따른 권한을 지하도상가를 관리하는 담당부서의 장 또는 팀장에게 권한을 위임 한다.

제30조(기타) 지하도상가의 관리운영을 위하여 필요한 사항에 관하여 이 규정에 명시되지 아니한 사항은 별지 제2호서식의 점포 대부계약서와 「민법」 등 관련 법률이 정하는 바에 따른다.

부 칙

(2017.12.29. 규정 제31호)

제1조(시행일) 이 규정은 공사가 설립되는 날부터 시행한다.

제2조(경과조치) 이 규정 시행 당시 이미 처리된 사무는 이 규정에 따라 처리된 것으로 보며, 제9조(대부계약) 제2항과 관련하여 이 규정 시행 이전에 체결된 기존 144개 점포 대부 계약은 제9조(대부계

약) 제2항에 따라 체결된 것으로 본다.

부 칙

(2019.01.28. 규정 제57호)

이 규정은 공포한 날부터 시행하되, 2017년 12월 29일부터 적용한다.

[별표 1]

관리비산정기준표 (제7조제1항 관련)

관 리 비 항 목	부 과 기 준	부 과 액 산 출	비 고
인 건 비 등	임 대 면 적	$\frac{\text{총 비 용}}{\text{총 면 적}} \times \text{임대면적}$	
전 기 사 용 료	실 사 용 료	$\text{kW당단가} \times \text{사용량}$	
상 하 수 도 료	임 대 면 적	$\frac{\text{총 비 용}}{\text{총 면 적}} \times \text{임대면적}$	
방 역 소 독 비	임 대 면 적	$\frac{\text{총 비 용}}{\text{총 면 적}} \times \text{임대면적}$	
손 해 (공 제)보 험 료	임 대 면 적	$\frac{\text{총 비 용}}{\text{총 면 적}} \times \text{임대면적}$	
오 물 수 거 료	임 대 면 적	$\frac{\text{총 비 용}}{\text{총 면 적}} \times \text{임대면적}$	
정 화 조 청 소 비	임 대 면 적	$\frac{\text{총 비 용}}{\text{총 면 적}} \times \text{임대면적}$	
냉 · 난 방 비	임 대 면 적	$\frac{\text{총 비 용}}{\text{총 면 적}} \times \text{임대면적}$	
그 밖 에 특 별 히 정 하 는 비 용		계약당사자간 협의시행	

※ 총면적 : 지하도상가 총면적(공용면적 + 총임대면적)

총비용 : 항목별 발생하는 총비용

[별지 제1호서식]

점포 대부신청서 (제9조제1항 관련)

- 재산의 표시
- 소재지 : 경기도 부천시 부천역지하도상가 호
- 지목(구조)
- 면적(건물면적) : m²
- 임대기간 : 년 월 일 ~ 년 월 일(년간)
- 임대목적 : (업종)
- 임 대 료 : 귀 공사에서 정하는 바에 의함
- 임대조건 : 귀 공사에서 정한 계약 조건을 수락함.

위와 같이 부천역지하도상가의 점포임대를 신청합니다.

200 200 200

신청인주소 :

생년월일 :

성명 : (인)

연 락 처 :

첨부서류 : 인감증명서 1부

부천도시공사 사장 귀하

[별지 제2호서식] <개정 2019.01.28.>

호수:

점포 대부계약서 (제9조제1항 관련)
(부천역지하도상가)

○ 사업자등록번호

○ 연락처 : 점포

자택

지하도상가와 관련된 임차권, 영업권, 연고권, 대부료, 보험료, 제세공과금, 그 밖에 권리와 의무에 대하여 어떠한 경우라도 사권 및 질권을 설정할 수 없다. 또한 아무런 권리를 주장 할 수 없다.

부천도시공사

점포 대부계약서

아래 표시 물건을 임대함에 있어 부천도시공사(이하 “임대인”이라 한다)와 임차인은 아래와 같이 점포 대부계약을 체결한다.

임대인 : 부천도시공사 사장

임차인

주 소 :

성 명 :

생년월일 :

-

제 1 조 (임대차목적물)

주 소 :

호(m²)

업 종 : 업

부가사항 :

제 2 조 (계약기간)

1. 계약기간은 20 년 월 일부터 20 년 월 일까지 2년으로 한다. 다만 점포 임차인은 「공유재산 및 물품관리법」에 따른 계약갱신 요구권의 범위 안에서 이를 행사할 수 있다.
2. 임차인이 계속하여 영업을 계속하고자 할 때에는 계약기간 30일전까지 임대인과 갱신 계약을 체결하여야 한다. 다만, 임차인이 계약의사가 없을 시에도 계약만료 30일전까지 임대인에게 통보하여야 한다.
3. 임차인은 최초 계약일로부터 3개월 이내에는 임차인의 귀책사유로 계약을 해지할 수 없다.
4. 임차인의 일방적인 요청으로 인하여 본 계약을 해지할 경우에는 임차인은 임대인에게 위약금으로 해지시의 대부료를 기준으로 하여 연간 대부료의 2배에 해당하는 금액의 100분의 10을 배상한다. 단, 사망, 해외이주 등으로 사전에 임대인의 동의를 얻은 경우에는 위약금 납부를 면제할 수 있다.
5. 임대인은 임차인이 계속 영업하고자 할 때는 우선 갱신계약을 체결하기로 한다.

제 3 조 (목적물 사용권의 효력발생)

1. 임차인이 목적물을 사용할 권한의 발생 시기는 대부계약을 소정의 절차에 따라 완료함으로써 그 효력이 발생한다.
2. 임차인은 사용권의 효력발생과 동시에 부천역지하도상가관리운영규정의

적용을 받는다.

제 4 조 (대부료)

1. 대부료는 매년 임대인이 정하여 고지하는 지정기일까지 현금으로 선납하여야 한다.
2. 대부료의 계산은 계약기간 시작일로부터 기산하여, 계약기간 중 임차인이 임대차 목적물을 사용하지 않았을 경우, 또는 임대인이 책임질 수 없는 이유로 인하여 영업을 중지한 경우에도 대부료는 납부하여야 한다. 다만, 임대인의 귀책사유로 인한 점포 폐점 시는 대부료를 감면할 수 있다.
3. 대부료는 계약 해지시는 일수로 계산한다.

제 5 조 (관리비)

1. 임차인은 자기영업상 필요로 하는 전기료, 상하수도료 등의 공공요금과 기타 경비 및 청소 등에 소요된 비용을 부담하여야 하며, 임대인과 임차인간에 공동부담을 하여야 할 경우에는 임대인이 정한 바에 따른다.
2. 임차인이 계약중 임대차 목적물을 사용하지 않았을 경우에도 제1항과 같다.
3. 임차인은 임대인이 정하여 고지하는 지정기일까지 관리비를 납부하여야 한다.

제 6 조 (연체료)

임차인이 대부료 및 관리비 등을 소정기일까지 납부하지 않을 시는 연체일수에 대하여 「공유재산 및 물품관리법시행령」 제80조에 따른 연체료를 임대인에게 납부하여야 한다.

제 7 조 (대부료, 관리비의 변경)

1. 계약기간 중 임대차 목적물의 확장, 축소 감정가액의 변동 등으로 인하여 대부료, 관리비가 증감되는 경우에는 변동된 월의 익월분부터 증감 고지한다.
2. 계약기간 중 대부료의 증감이 이루어진 경우 임대인이 임차인에게 그 사실을 공문으로 서로 통보한 경우 계약서가 수정된 것으로 본다.

제 8 조 (임차권의 양도 및 전대)

1. 임차인은 임대차 목적물의 전부 또는 일부에 대하여 임대인의 승인 없이 제3자에게 임차권을 양도할 수 없다. 다만, 임대인의 승인이 있을 때는 그러하지 아니 한다.
2. 임차인이 부득이한 사정으로 명의 변경을 하고자 할 때에는 부천역지하도상가관리운영규정에 따라 사전승인을 받아야 하며, 승인없이 명의를 변경하

였을 때에는 임대인은 통보 없이 이 계약을 해지할 수 있다.

제 9 조 (내부시설 설치 등의 제한)

1. 임차인이 임차목적물의 내부시설의 설치변경 시 소요되는 비용은 임차인의 부담으로 하며 임대인의 승인을 받아야 한다.
2. 전항의 시설물은 계약종료 시 원상으로 복구하여야 한다. 다만, 임대인이 원상복구를 필요치 않을 시는 그러하지 아니하다.

제 10 조 (점포의 출입관리 및 화재, 도난시의 책임)

1. 임대인 또는 그의 종업원은 안전, 위생, 방화, 방범점검 등을 위하여 임대차 목적물 내를 출입할 수 있으며, 임차인은 이에 협조하여야 한다.
2. 임차인은 취급상품 및 물품을 임차인의 책임으로 보관 관리하여야 하며, 도난, 화재, 그 밖에 사고에 대비하기 위하여 임차인의 부담으로 화재 및 재난보험에 가입하여야 한다. 이를 태만히 하여 임차인이 입은 재산상 손해에 대하여는 임차인이 책임을 진다.
3. 임대인은 점포에 대한 만일의 사고를 대비하여 사용시설 등에 대하여 손해보험이나 공제에 가입하여야 하고 임차인은 임대인이 부담한 보험료나 공제금에 해당하는 금액을 부담하여야 한다.
4. 임대인은 건물관리상 화재 등 긴급한 경우 임차인의 부재 시라도 그 점포 내에 적절한 조치를 취할 수 있으며, 동 행위로 인한 임차인의 피해에 대하여 그 책임은 원인 제공자에게 있다.
5. 지하도상가 영업시간 종료 후 부터 익일 근무자 교대시간 내 및 임시 또는 정기휴일에 경비원의 근무 중 도난, 파손손해 발생 시 근무소홀이 현저할 때에는 임대자가 보상할 수 있다. 다만, 도난 사고 중 현금은 제외 한다.

제 11 조 (임차인의 준수의무)

1. 임차인과 임차인의 종업원은 지하도상가운영과 상행위에 관계되는 제반법규를 지켜야 하며, 선량한 관리자로서의 주의의무를 다하여야 한다.
2. 임차인의 종업원이라 함은 업무에 종사하는 모든 종업원을 말한다.
3. 임대인이 지하도상가관리상 필요한 자료 등을 제출토록 요구 시 임차인은 이에 적극 협조한다.
4. 임차인은 영업을 함에 있어 관계법규에 따른 인·허가 및 사업자등록을 필히 하여야 한다.
5. 임차인은 시설물의 수리를 요하는 사항이나 위해 요소에 대하여 임대인에게 통지하여야 하며, 또한 임차물에 대한 권리를 주장하는 자가 있을시 지체 없이 통보해야 한다.
6. 임차인은 다음 행위를 할 수 없다.

- ① 법령 또는 당국의 행정명령을 위반하는 행위
- ② 자기의 이익만을 도모한 소음, 조명 등 이용시민에 대하여 불쾌감을 주거나 그 밖에 공공시설에 방해되는 상품적치, 광고물 설치 또는 게시하는 행위
- ③ 임대차 목적물 내에 폭발물, 인화성물질 등 위험성이 있거나 인체에 유해한 물질을 반입 또는 보관하는 행위
- ④ 임대인의 사전 승인 없이 냉·난방을 설치하는 행위
- ⑤ 임대차 목적물 내에서 도박을 하는 행위
- ⑥ 그 밖에 공공 안녕질서를 위배하거나 상도위에 어긋나는 행위

제 12 조 (제재 및 해약사유)

1. 임대인은 국가 또는 지방자치단체가 직접 또는 공공용으로 사용하기 위한 시설의 용도 변경 등으로 임대차목적물을 회수할 필요가 있을 때에는 90일전에 임차인에게 서면 통지함으로써 자동적으로 해약된다.
2. 임차인이 정당한 이유없이 대부료는 납기일로부터 30일, 관리비등 제경비는 3개월이상 체납할 때에는 서면 경고하고, 단전, 단수등 강제집행과 해약조치할 수 있다.
3. 정당한 사유 없이 15일 이상 영업을 중지한 경우 임대인은 임차인에게 서면으로 영업개시를 최고하고 최고 후에도 영업을 재개하지 않을 때에는 해약할 수 있다.
4. 제9조의 금지사항을 위반하였을 때에는 해약할 수 있다.
5. 제11조의 준수사항을 위반하였을 때에는 임대인은 임차인에게 1차 경고조치하여 시정하게 하고 이를 시정조치 않을 경우에는 해약할 수 있다.
6. 임대받거나 양수한자가 그 임대 또는 양수에 있어서 허위 진술이나 허위 증빙서류의 제출 그 밖에 부정한 사실이 발견된 때에는 해약할 수 있다.
7. 부천역지하도상가관리운영규정 제13조에 해당될 때

제 13 조 (점포의 명도) 계약기간의 만료, 계약의 해지, 그 밖에 사유로 임대차계약이 결정된 때에는 임차인은 지체 없이 임대인에게 임대차 목적물을 명도하여야 하며, 명도 시 임차인은 다음 각항에 따라야 한다.

1. 임차인의 부담으로 임대차 목적물을 변경한 사항에 대하여 임차인은 원상복구하여야 한다.
2. 제1항을 이행치 아니할 때에는 임대인이 임의로 원상복구하거나 분리제거하고 그 비용은 임차인의 부담으로 한다.
3. 임대차 목적물 내에 있는 임차인의 소유물을 임대인이 지정한 기간 내에 반출치 아니할 때에는 임대인은 임의 반출, 보관 등 적절한 조치를 취할 수 있으며 그 비용은 임차인이 부담한다.
4. 제3항의 경우 임대인은 일반 경매에 의하여 이를 처분하고 그 대금은 임

[별지 제3호서식]

임차권 양도 승인원 (제10조제2항 관련)

목 적 물 : 부천역지하도상가 호(면적: m²)

임 차 인 :

위 목적물에 대해 본인이 귀 공사와 체결한 점포대부계약의 임차권을 사정에 의해 아래의 양수인에게 양도코자 하오니 승인하여 주시기 바랍니다.

양 도 인 : (인)

생년월일 : -

주 소 : (전화 :)

본인은 위 양도인의 임차권을 양수함에 있어 귀 공사와 위 양도인이 체결한 점포대부계약서상의 모든 계약사항과 귀 공사의 지하도상가관리운영규정을 준수할 것이며 만약 이를 위반할 경우에는 귀 공사의 어떠한 조치에도 따를 것임을 확인합니다.

양 수 인 : (인)

생년월일 :

주 소 : (전화 :)

- 첨부서류 1. 양도자인감증명 1통.
2. 양도자·양수자 가족관계등록부 각 1부
3. 양수자 주민등록등본 1통

20 년 월 일

미수대장확인필	
---------	--

부천도시공사 사장 귀하

[별지 제4호서식]

점포 구조변경(수리) 승인원 (제17조제1항 관련)

목적물 : 부천역지하도상가 호

업종 :

임차인 :

기간(일시) : 년 월 일부터 년 월 일까지(일간)

첨부서류 :

위 목적물은 본인과 귀 공사가 대부계약을 체결한 점포로써 영업상의 사유로 구조를 변경(수리)하기 위해 도면 등 관련 서류를 첨부하여 신청하오니 승인하여 주시기 바라며, 계약이 해지될 경우 반드시 본인의 부담으로 원상회복할 것을 약정합니다.

☐ 100%
 ☐ 75%
 ☐ 50%
 ☐ 25%
 ☐ 0%

위신청인 : (인)

생년월일 :

주 소 : (전화 :)

지하도상가상인회장
확인필

부천도시공사 사장 귀하

