

# 공유재산 사용·수익허가 계약 일반조건

**제1조(총 칙)** 본 조건은 성남도시개발공사(이하 “공사” 라고 함)가 성남시로부터 수탁 관리 중인 성남종합운동장 공유재산을 사용·수익 허가함에 있어 사용자가 지켜야 할 조건을 말한다.

**제2조(용어의 준용)** 본 조건에서 사용되는 주요 용어의 정의는 다음과 같다.

- ① “사용·수익허가” 라 함은 위 허가대상 공간 및 부속시설에 대한 사용·수익행위에 대한 허가를 말한다.
- ② “사용자” 라 함은 공사와 상점 사용·수익허가 계약을 체결하고 상점 내 허가업종으로 영업행위를 하는 자를 말한다.
- ③ “사용료” 라 함은 상점 사용권에 대한 대가를 말하며, 허가기간 종료 후 자동 소멸된다.
- ④ “관리비” 라 함은 ③항의 “사용료”와는 별도의 개념으로서, 공사가 사용자의 전용 공간 및 공용공간을 관리하는 것에 대한 대가를 말한다.

**제3조(사용·수익허가기간)** 사용·수익허가 기간은 공유재산 및 물품관리법(이하 “공유재산법” 이라 함) 시행령 제19조에 의거하여 5년 이내로 한다.

**제4조(사용료)** ① 사용료는 연간 사용료를 납부하여야 한다.

- ② 1차 연도 사용료는 입찰당시 낙찰가격 총액으로 하며 계약체결일까지 납부하여야 한다.
- ③ 2차 연도 이후 사용료는 공유재산법 제31조 제3항에 의거, 산정된 금액을 해당 연도 사용·수익허가기간 전 선납하여야 한다.

(입찰로 결정된 첫째 연도의 사용료 × 해당연도의 재산가격 ÷ 입찰당시 재산가격)

**제5조(이행(지급)보증보험증권 제출)** ① 사용료를 분할납부할 경우 다음 조건의 이행(지급)보증보험증권을 제출하여야 한다.

1. 보증기간: 최초(계약기간 + 90일), 2차 연도 이후(잔여 계약기간 + 90일)
2. 보증금액: 최초(낙찰금액의 50%), 2차 연도 이후(해당 사용료 총 금액의 50%)
3. 보증내용: 공사에 대한 채무(사용료, 관리비 등 공사의 부과금액 일체) 공제
4. 피보험자: 성남도시개발공사

② 이행(지급)보증보험증권은 계약체결일까지 제출하여야 하며 2차 연도 이후 발행분은 해당연도 계약기간 시작일 전까지 제출하여야 한다.

**제6조(연체료)** 사용자는 공사가 부과한 사용료를 지정기일까지 납부하지 않을 시, 연 12% ~ 15%까지 이자율을 연체일수에 적용, 가산하여 납부하여야 한다.

**제7조(관리비)** ① 사용자는 관리에 소요되는 관리비, 사용료, 기타 관리에 필요한 모든 비용을 고지한 기한 내 지정하는 금융기관에 납부하여야 한다.

② 사용자가 관리비 등을 제1항에서 정한 기한 내 납부하지 아니한 때에는 공사에서 정한 소정의 연체료를 가산하여 납부해야 한다.

③ 사용자가 3개월 이상 관리비를 연체할 경우 공사는 임의로 전기, 수도, 가스공급 등을 제한할 수 있다.

④ 관리비는 매월 정산제와 예산제를 병용하여 책정 부과하며, 공공요금 또는 물가변동, 기타의 사유 발생 시 관리비를 조정 할 수 있다.

**제8조(업종운영)** ① 본 공유재산의 사용·수익 허가 용도는 “식당”으로 한정 한다.

② 취급품목 및 용도는 해당 허가 용도의 품목으로 한정하며 시설을 사용함에 있어 별도의 허가·인가·면허·등록·신고사항은 낙찰자가 직접 득하여야 한다.

③ 사용자는 계약체결일로부터 30일 이내에 사용자 명의로 신고된 사업자등록증 사본을 공사에 제출하여야 한다.

④ 자동판매기기는 일체 설치할 수 없다.

⑤ 상점 운영에 필요한 일체의 기자재 및 비품과 실내 인테리어 시설은 사용자 부담이며 사용·수익허가기간 만료 후에는 사용자의 부담으로 원상복구를 하여야 한다.

⑥ 사용자는 다음 각 호의 행위를 일체 하여서는 아니 된다.

1. 사용·수익의 목적을 변경하는 행위
2. 사용·수익 허가받은 재산의 전대 또는 그 권리를 양도하는 행위
3. 사용·수익 허가받은 재산의 원상을 공사의 허가 없이 변경하는 행위
4. 표시된 소매가격 이상으로 판매하는 행위
5. 취급 허용된 종류 이외의 품목 및 부정불량식품 판매행위
6. 매장외의 장소에 상품을 진열하는 행위
7. 매장 내에서의 음주 및 흡연, 숙박행위
8. 호객행위 또는 상품을 강매하는 행위

⑦ 위 ⑥항 각 호에 어긋나는 영업행위를 할 경우 공사는 본 사용·수익허가에 대한 취소 등의 조치를 취할 수 있으며, 이에 따라 발생한 피해는 본 공사가 책임지지 않으며 사용자는 향후 어떠한 이의사항도 제기 할 수 없다.

**제9조(책임과 의무)** 사용자는 다음 각 호의 책임과 의무를 다하여야 한다.

- ① 사용자는 영업장소에 대해 항상 청결을 유지해야 하고, 발생한 쓰레기는 반드시 사용자 본인 또는 본인 책임하의 직원이 처리하여야 한다.
- ② 사용자 또는 사용자와 고용관계에 있는 종업원의 고의, 과실 또는 부주의로 피해를 야기했을 경우 즉시 복구 또는 변상하여야 한다.
- ③ 사용자는 소방법을 준수하여야 하며, 만약 어긋나는 경우가 있다면 본인 부담으로 보완해야 한다.
- ④ 사용자 또는 사용자와 고용관계에 있는 직원은 사용·수익허가재산 고객뿐만 아니라 체육시설 이용자 모두에게 항상 친절해야 한다.
- ⑤ 사용·수익허가재산 운영 중 인명, 재산 또는 민·형사상 피해가 발생할 경우 사용자가 모든 책임을 진다.
- ⑥ 광고물은 임의로 설치해서는 아니 되며, 법적기준, 미관, 통행 등을 고려하여 공사의 승인을 득한 후 설치한다.
- ⑦ 공사의 적법한 시정지시에도 불구하고, 타당한 이유 없이 불응할 경우 계약해지 할 수 있다.
- ⑧ 사용자는 계약기간 중 공사 측 요구 시 성남시 공유재산 관리 조례 제7조(실태조사)에 의거, 계약 실태 조사 목적(불법 전대 사전방지 취지)으로 사용자 및 재직자 정보를 공개하여야 한다.

**제10조(원상복구비 지급보증증권 가입)** 사용자가 사용·수익허가 받은 재산에 대하여 원형을 변경하고자 할 경우 반드시 공사의 허가를 받아야 하며, 이때 원상복구비용에 상당하는 “원상복구비 지급보증증권” 을 공사에 제출하여야 한다.

**제11조(사용·수익허가재산의 부과금)** 사용·수익허가재산에 대한 일체의 부과금은 사용자가 부담하여야 한다.

**제12조(사용·수익허가의 취소)** 다음 각 항에 해당할 때 공사는 언제든지 허가한 재산의 전부 또는 일부에 대하여 사용·수익허가를 취소할 수 있다.

- ① 공용, 공공용 또는 공익사업에 필요할 때
- ② 사용료를 납부하지 아니한 때 및 사용·수익허가 계약 후 30일이 경과하여도 사용목적에 착수하지 아니하거나, 사용허가기간 만료일까지 사용목적을 달성할 수 없다고 공사가 인정할 때

- ③ 사용·수익허가 재산에 대하여 선량한 관리자의 주의 의무 및 신의성실 원칙위반, 사용·수익허가 재산의 보관 및 관리를 해태하거나 계약조건을 위반한 때
- ④ 사용자가 체납처분, 강제집행 또는 경매로 인하여 지상 물건의 소유권을 상실한 때
- ⑤ 공사에서 재산관리상 필요하다고 인정하는 경우 및 지시사항을 이행하지 아니할 때
- ⑥ 기타 「공유재산 및 물품관리법」 및 「성남시공유재산관리조례」에 의거 사용·수익허가 취소 사유에 해당할 때

**제13조(사용·수익허가 취소시의 손해배상)** 허가조건의 위반으로 허가를 취소함으로써 사용자에게 손해가 있더라도 공사는 그 손해를 보상하지 아니한다. 단, 제12조 제1항의 경우에는 기 납부한 사용료 중 잔여일수에 해당하는 금액을 반환한다.

**제14조(사용·수익허가 취소원 제출)** 사용자는 사용·수익허가 취소를 받고자 할 경우, 2개월 전에 사용·수익허가 취소 서류를 제출하여야 하며, 공사의 취소 승인 후 잔여 일수에 해당하는 금액은 사용자에게 반환한다.

**제15조(사용·수익허가 재산의 반환)** 사용·수익허가기간이 끝났거나 허가취소로 인하여 사용·수익허가재산을 반환할 때에는 공사 직원의 입회하에 이를 원상태로 반환하여야 하며, 이를 이행치 않을 경우 당 공사는 원상복구비 지급보증증권으로 원상 복구한다.

**제16조(사용자의 변경)** 사용자가 법인일 경우 법인의 변동사항이 발생하면 즉시 공사에 통보하여야 하며, 변경된 법인이 승계하여 사용자의 의무를 다하여야 한다.

**제17조(관리의 위임)** ① 사용자는 관리대상 건물의 공용부분과 부대시설 및 기타시설의 관리를 공사에 위임한다.

② 관리에 필요한 인력 운용은 공사에서 관리하며, 이에 대한 일정부분의 제반비용을 사용자가 부담한다.

**제18조(관리의 범위)** ① 공사의 관리 범위는 다음 각 호와 같다.

1. 관리 대상건물의 공용부분, 부대시설 및 기타시설의 유지보수와 안전관리
2. 관리 대상건물의 공용부분, 부대시설 및 기타시설의 관리운영, 청소, 소독, 쓰레기 수거 등
3. 대지 및 녹지대의 유지관리
4. 관리비 및 사용료의 징수와 공과금의 납부대행
5. 기타 관리에 필요한 사항

② 사용·수익허가재산의 전용부분과 전용소유물에 대한 관리의 책임은 사용자에게 있으며, 공사가 수임한 업무를 수행하는데 있어 사용자는 필요한 협조를 하여야 한다.

**제19조(하자보수)** 공사는 시설물의 균열, 벽면 또는 천장의 누수, 부착물의 누락 또는 사용자의 책임이 아닌 하자사항에 대하여는 하자 보수한다.

**제20조(수선유지범위)** ① 공사는 전용부분을 제외한 관리대상건물의 공용부분을 보수한다.  
② 사용자의 전용부분이라도 다른 임차인과 연결된 시설의 보수는 공사에서 행할 수 있다. 이 경우 사용자는 이에 필요한 사항에 대하여 적극 협조하여야 한다.

**제21조(원상회복의 의무 등)** 사용자의 고의 또는 과실로 인하여 관리대상건물의 공용부분 또는 부대시설 및 복리시설을 파손하였을 경우 즉시 원상회복하거나 보수에 필요한 비용을 부담하여야 하며, 제3자에게 손해를 끼쳤을 경우에는 손해배상 일체를 부담하여야 한다.

**제22조(사용·수익허가재산 사용시간 및 휴일)** 매월 둘째, 넷째주 일요일은 스포츠센터 휴장일 이므로 이에 따라 영업 등의 행위를 할 수 없으며, 사용·수익허가재산의 사용시간은 기본적으로 06시부터 22시까지로 하되, 필요할 경우 서로 조정하여 운영할 수 있다.

**제23조(안전관리 의무)** 사용자는 영업 또는 업무 종료 시 전등, 전열기구 등을 반드시 소등하고 출입문의 잠금 상태를 확인하여 화재 및 도난을 예방하여야 하며, 이를 소홀히 함으로써 끼친 모든 손해는 사용자가 책임을 진다.

**제24조(배상책임보험 가입)** ① 사용자는 사용·수익허가 재산 내 허가업종 영업 중 위험 발생에 따른 보상 목적으로 허가업종에 적합한 배상책임보험을 영업개시 전에 가입하고 해당 보험증권 사본을 공사에 제출하여야 한다.

② 해당 보험의 계약기간은 사용·수익허가 재산의 계약기간과 동일하게 한다.

**제25조(화재보험)** ① 공유재산법 시행령 제4조 제2항에 의거, 공사가 가입한 사용자의 사용·수익허가재산의 화재보험(재해복구공제)에 대해 사용자는 보험료를 납부하여야 한다.

② 해당 보험료는 공사에서 관리비 항목에 포함하여 사용자에게 매월 부과한다.

**제26조(교육훈련)** 사용자는 관계기관 또는 공사가 주관하는 민방위훈련, 소방훈련, 기타 유사 동등한 행사에 능동적으로 참여·협력하여야 한다.

**제27조(기타)** ① 건물의 관리·운영을 위한 필요한 사항에 대하여 이 규정에 명시되지 아니한 사항은 관련 법률이 정하는 바에 따른다.

② 사용(입점)시기는 당 공사와 사전 협의하여 승인을 득하여야 하며, 정당한 사유 없이 계약체결로부터 1개월 이상 상점의 개점을 지연할 수 없다. 사용·수익허가 계약 후 1개월이 경과하도록 사용 목적에 착수하지 아니하거나, 공사가 사용·수익허가기간 만료일까지 사용 목적을 달성할 수 없다고 판단될 경우 사용·수익허가 취소 등 행정조치를 취할 수 있다.

③ 사용·수익허가 재산의 사용은 선량한 관리자의 의무로써 보존책임을 다하여야 하며, 특히, 상점 입점 후 영업기간 중 이라도 당 공사에서 시설물 유지관리 및 개선을 위해 시설물 정비, 보수 시행 시 이에 대한 제반사항 모두를 수인하여야 한다.

④ 사용·수익허가시설은 영구 시설물 일체를 축조할 수 없으며, 임시 시설을 설치할 경우에도 당 공사의 사전 승인을 얻어야 합니다.

**제28조(재산권)** 사용자는 본 계약을 이유로 사용·수익허가 재산에 대하여 어떠한 연고권이나 재산권을 주장할 수 없다.

**제29조(관할법원)** 본 사용·수익허가 계약으로 인하여 발생하는 소송의 관할법원은 사용·수익허가 재산의 소재지 지방법원으로 한다.

**제30조(어구의 해석)** 허가조건에 대하여 이의가 있을 때에는 공사와 사용자가 협의하여 공사가 정한다.