

「화성동탄(2) 신동포레 경기행복주택」 단지 내 **청년창업물** 5기 전차인 모집공고

◆ **상가 내부여건 및 유의사항 등을 반드시 확인 후 신청하시기 바랍니다.**

화성동탄(2) 신동포레 경기행복주택 (A105블록) 청년창업물 내(內) 창업을 희망하는 우수 (예비)창업자를 모집하오니 관심 있는 청년 또는 청년인력 채용을 약속할 수 있는 여러 (예비)창업자들의 많은 신청 바랍니다.

2025년 12월 12일

(주)청년창업프리즘네트워크 대표이사

신청자 유의사항

- ◆ 신청자는 본 공고문의 모든 내용을 숙지한 후 신청하는 것으로 간주되며, 본 공고문의 내용 중 어떠한 사항에 대하여도 본인이 인지하지 못하였음을 이유로 이의를 제기할 수 없음을 양지하시기 바랍니다.
- ◆ 당첨 후 계약체결기간 내 미계약시 당첨을 무효로 하고 차순위자에게 계약체결기회가 부여되므로, **현장답사 및 각종 제한사항 확인 등을 통하여 사전에 신중하게 검토 후 신청하시기 바랍니다.**
- ◆ 금회 공급되는 「**청년창업물**」(이하 “상가” 라고 함)의 전차인 모집공고일은 **2025년 12월 12일(금)**이며 모든 신청자격 기준은 모집공고일입니다.
- ◆ 금회 공급되는 상가는 2년 단위로 임대차계약을 갱신하며 최장 10년간 임대차기간을 보장합니다.
- ◆ 2년 단위 계약 갱신은 **계약서의 규정 또는 상가관리규약 위반 시 계약해지 될 수 있으며, 공공임대상가 임차인으로서의 자격을 현저히 상실하였을 경우 계약갱신이 거절 될 수 있습니다.**
- ◆ 갱신계약(2년) 시점마다 관련법령에 의거 물가 및 인근 시세 변동 등에 따라 임대보증금 및 월임대료가 조정될 수 있습니다.
- ◆ **금회 공급상가의 입점지정기간은 01월 26일(월) ~ 02월 23(월)입니다.**
- ◆ 금회 공급되는 상가에 대한 입주 신청은 (주)청년창업프리즘네트워크 (이하 (주)프리즘) 에서 e-mail을 통해 접수하며 (방문접수 불가), **임대조건을 공개하여 공모·심사의 방식으로 입점자를 선정합니다.**
- ◆ 월 임대료의 일부를 임대보증금으로 전환하거나 임대보증금의 일부를 월 임대료로 전환하는 것은 불가능합니다.
- ◆ 금회 공급되는 상가는 임차인에게 토지 및 건물에 대한 소유권이 이전되지 않습니다.
- ◆ 금회 공급되는 상가는 제3자에게 전대하는 것이 엄격히 금지되어 있으며, 이를 위반한 사실이 확인되는 경우 계약해지 조치됨을 유념하시기 바랍니다.
- ◆ 임차인은 어떠한 경우에도 (주)프리즘에 권리금을 요구할 수 없으며, 해당 상가를 더 이상 사용하지 않는 경우 즉시 명도 하여야 합니다.

1. 공급(임대)대상 상가

○ 위치 : 화성동탄(2) 신동포레 경기행복주택 단지 내 상가

- 주소 : 경기도 화성시 동탄신리천로2길 66

○ 모집유형 및 유형별 할인 혜택

- 청년창업형 : 아래 기준가액을 기준으로 50% 감면

- 청년고용형 : 아래 기준가액을 기준으로 20% 감면

- 사회적기업 : 아래 기준가액을 기준으로 50% 감면

(B115호만 지원 가능, 공유오피스 점유면적에 따라 부과)

※ 필요에 따라 1개 사업자가 1개 이상의 호실을 신청할 수 있음.

※ 반드시 호실 단위로 신청하여야 하며, 호실의 일부만을 신청하는 것은 불가.

○ 금회 공급대상 상가 세부내역 : 총 11개 호실 (1F 4호, B1 7호)

호	임대 면적 (m ²)		임대조건 (기준가액, 원)		업종	용도
	전용	공급	보증금	월전대료 (부가세 10% 별도)		
청년몰 - 102	34.9250	38.7469	9,681,210	806,768	아래 “제한업종” 외	근린 생활 시설
청년몰 - 104	34.9250	38.7469	9,681,210	806,768		
청년몰 - 106	49.8729	55.3306	16,787,218	1,398,935		
청년몰 - 108	149.8919	166.2950	59,357,192	4,946,433		
청년몰 - B102	34.9250	38.7469	13,830,300	1,152,525		
청년몰 - B103	34.9250	38.7469	13,830,300	1,152,525		
청년몰 - B104	34.9250	38.7469	13,830,300	1,152,525		
청년몰 - B105	46.3106	51.3785	18,338,998	1,528,250		
청년몰 - B113	40.0750	44.4605	15,869,700	1,322,475		
청년몰 - B114	52.4181	58.1544	20,757,568	1,729,797		
사회적기업 B115	217.0527	240.8054	25,785,861	2,148,822	사회적기업 전용	

- 금회 공급상가는 청년몰 1 ~ 4기 공개모집을 통해 계약된 호실을 제외한 잔여호실에 대한 공급임.
- 금회 공급상가는 모집유형에 따라 임대조건 (보증금, 월임대료)에 대한 할인이 달리 적용됨.
실 임대조건 산출방식은 상기 기준가액 (보증금, 월임대료)에 각 유형별 할인율을 적용
- 화성동탄2 신동포레 경기행복주택 단지에는 상기 청년창업몰에 더해 총 8호의 일반근린상가가 있음.
- 부가가치세 및 공용관리비는 임대료와 별도로 납부하여야 하며 상가관리규약에 따라 재산종합보험 및 화재보험의 가입 등이 요구될 수 있음.
- 임대료는 전용면적 기준으로 청구되며, 공용관리비는 공급면적 기준으로 청구됨. 전기, 가스 등의 개별 사용료는 공용관리비에 포함되지 않으며, 호실 별 사용량에 따라 부과됨.
- 본 상가의 ‘영업 및 제반관리’는 (주)프리즘에서 운영하는 ‘청년창업지원센터’에서 담당함. 청년몰 입점자들은 상가관리규약에 의거, 청년창업지원센터의 영업 및 제반관리를 위한 지도 및 상가 활성화를 위한 각종 활동에 협조하여야 함.

- 이번 공급되는 상가 현장의 제반여건을 반드시 확인하시고 신청하시기 바람.

○ 권장업종: 입주인 생활 밀착형 서비스 제공 업종 (제1,2종 근린생활시설)

- 업종 예시:

- 1F 층 : 공방, 유통, 패션숍, 공부방, 영유아 놀이시설, 교습소, 학원 등
 - B1 층 : 음식점(커피, 빵류, 과자류 판매 불가), 공유주방, 유통, 서비스 등
 - B1 사회적기업 전용호실 : (예비)사회적기업 및 협동조합, 사회서비스 등 공공성 있는 사업을 영위하는 법인, 단체 또는 개인
- 선정 결과 동종 및 유사업종의 입점가능성이 있으며, 이로 인한 영업포기 등 손해에 대해 (주)프리즘이 책임지지 않음.

○ 제한업종 : 아래 각 호 하나라도 해당할 시, 입주 대상에서 제외됨.

- 사회적기업공간은 프랜차이즈 가맹점 불가 ※ 경기도 공공임대상가 공급 및 운영 활성화 조례 제6조
- 마트, 편의점 업종 불가 ※ 담배소매인 지정 신청은 마트 또는 편의점만 가능하며, 따라서 청년창업물 입점자는 업종 무관 담배권 설정 절대불가함. 추후 이를 위반한 사실이 발견될 경우 계약해지조치 됨
- 학원법상 유해업소 ※ 『학원법』 제5조 제2항
- 동일단지 내 일반상가 기 입점 및 입점예정업종과 중복가능성이 높은 업종 (세탁소, 헤어숍, 편의점 및 마트, 아이스크림 판매점 등)
- 동일단지 내 청년창업물 기 입점업종과 영업 내용이 크게 중복되는 업종 (하단 '상가배치 계획' 및 '청년창업물 1,2,3,4기 입점현황'을 참조)
- 그 외 관련법령 및 해당 지방자치단체에서 공공대상 상가에 입점 또는 사업을 허용하지 않는 업종
- 기타 입점부적합 업종 : 단란주점, 안마시술소 등과 오염물 배출 및 소음발생 업종, 사행성 업종(복권판매), 오염물질 배출 및 악취·소음발생 등 주택단지 주민들에게 피해를 끼칠 수 있는 업종 등
- 입점신청 및 계약서에 영업업종을 명시하여야 하며, 청년창업물 입점자의 업종변경은 반드시 (주)프리즘의 허가를 득해야 함

- 전차인은 영업허가 등 상가 사용과 관련한 제반 사항을 본인의 책임하에 처리하여야 함.
 - 신청 전 영업 등에 영향을 받을 수 있는 상가 주변의 버스(택시) 정류장, 횡단보도 및 중앙분리대, 수목 등 각종 공공시설의 위치 등과 어린이보호구역, 학교환경위생 정화구역 해당여부 등 각종 규제사항에 대해 충분히 확인하시기 바람, 이러한 사항은 향후 입점 이후에도 변경될 수 있음을 유념하시기 바람.
- ※ 허가 없이 신청접수 및 계약 시 지정한 업종 외로 사용하는 경우 계약을 해지할 수 있는 사유에 해당함.

○ 자격제한 : 지원자(법인일 시 대표자)가 아래 각 호 하나라도 해당할 시, 입주 대상에서 제외됨.

- 금융기관으로부터 불량거래자로 규제 중인 자
- 거짓 등 부정한 방법으로 신청서류를 제출한 자
- 국세, 지방세 등 체납자 및 그 밖에 정부지원사업 지원 부적격자
- 공고일 기준 청년상인 육성사업 (타 청년물 사업 등)에 참여중인 자
- 공고일 기준 최근 3년 이내 청년상인 지원사업 선정 후 지침 위반 등으로 계약 해지된 자

○ 전대기간 : 2년 단위 갱신, 최장 10년까지 가능

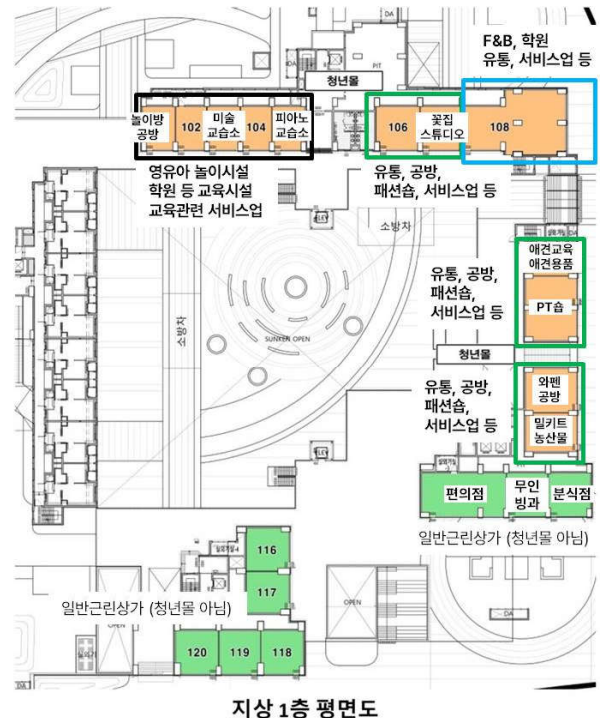
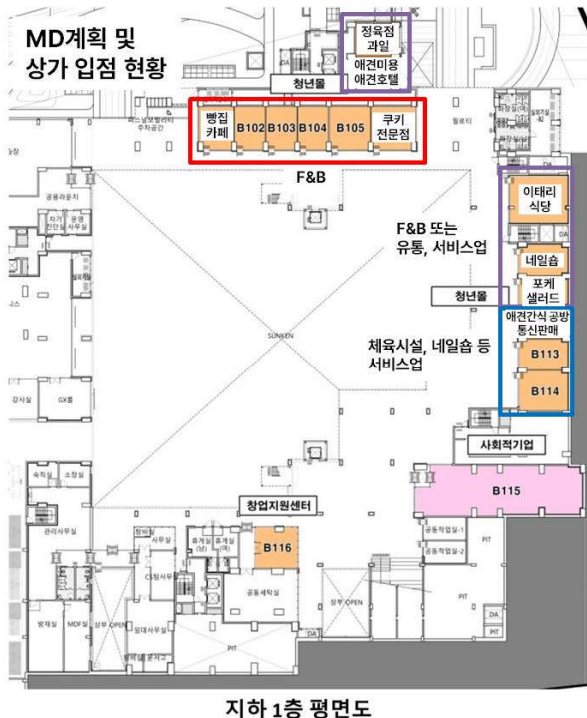
- 전대차계약 갱신 시점마다 관련 법령 및 규정에 의한 허용범위 내 임대조건(보증금 및 월전대료)이 조정될 수 있음.
- 상가 입주인으로서의 자격을 현저히 상실하였을 경우 갱신이 불가함.
(예시: 사회적기업 유형의 전차인이 공익사업을 더 이상 운영하지 아니하는 경우)
- 현저히 불성실한 운영 (잘은 운영시간 미준수 등) 등 입점자 본인의 귀책으로 당 상가의 평판을 훼손하고 원활한 운영을 저해하였을 경우 갱신이 불가함.

○ 전대차계약 해지기준 : 다음에 해당 시 상가시설을 원상 복구하여 30일 내 명도하여야 함.

- 사용권을 타인에게 양도 또는 재전대하는 경우 (신청자와 계약자는 동일하여야 함.)
- 허가 없이 신청 시 제출한 사업계획서와 상이한 사업을 운영하는 경우
- 사회적기업 전용호실 입점자의 경우, 사업계획서에 적시된 실적 및 사회공헌활동 약정서 이행여부를 매년 제출하며 평가에 따라 기준 미달일 경우
- 그 외 공고문 및 전대차계약서상의 해제 또는 해지 사유에 해당하는 경우

○ 상가배치 계획

- 차후 호실배정은 서류제출 완료 순으로 호실 선택 우선권을 부여하나, 아래 상가배치 계획에 어긋나는 방식의 호실 선택은 불가함.
- 기존 상가 입점 현황을 호실 선택에 참고하시기 바람.



- 청년창업물 입점현황

No.	구분	호실	업종	주요 상품/서비스
1	청년창업물	청년몰-B101	베이커리 & 카페	빵, 식빵, 샌드위치, 스프레드, 커피 등 음료
2		청년몰-B106	수제디저트 전문점	아메리칸 쿠키, 구운과자류, 커피 등 음료
3		청년몰-B107	애견미용 및 케어 서비스	애견미용, 애견호텔, 애견의류 반려동물 픽업 서비스
4		청년몰-B108	정육 및 과일 판매	한우 및 수입소고기, 돼지고기, 계란, 과일류
5		청년몰-B109	이탈리안 레스토랑	파스타, 피자, 필라프, 리조또, 샐러드 등
6		청년몰-B110	네일숍	네일, 미용 서비스
7		청년몰-B111	포케, 샐러드 및 샌드위치 & 카페	포케, 샐러드, 샌드위치, 커피 등 음료, 빙수
8		청년몰-B112	애견케이크, 간식 제조 온라인판매 & 픽업	애견케이크, 애견간식, 원데이클래스(초등, 성인)
9		청년몰-F101	놀이방 및 공방	놀이방 및 원데이클래스(어린이) 맞춤형 굿즈 및 패션잡화 제작판매
10		청년몰-F103	미술 교습소 및 전시	학령 전 ~ 초등학생 교습, 원데이클래스(성인)
11		청년몰-F105	피아노 교습소	학령 전 ~ 초등학생 교습, 성인 레슨, 연습실 대여
12		청년몰-F107	화훼, 식물 판매 및 플라워스튜디오	식물 판매, 꽃다발 제작, 플로리스트 교습 등
13		청년몰-F109	애견교육 및 애견용품 판매	애견훈련 (출장방문), 사료 등 반려견 및 반려묘 용품 판매
14		청년몰-F110	PT숍	1:1 운동 교습
15		청년몰-F111	자수 와펜 공방	와펜, 패치 등 제작 판매, 어린이 자수 및 DIY 키트 체험
16		청년몰-F112	밀키트 및 제철농산물 판매	각종 밀키트 판매, 로컬 농산물 판매

2 신청자격 및 공급방법

○ 신청자격 : 아래의 자격조건을 갖추고 상가를 실사용하고자 하는 개인 또는 법인

- 중복신청 : 불가
- 공동명의 : 불허 (신청자와 계약인이 동일하여야 함)
- 신청제한 : 대한민국 국민이 아닌 자, 「민법」상 미성년자, 파성년후견인 또는 파한정후견인

자격 유형	자 격 요 건 ※모든 기준은 모집공고일 기준
사회적기업 (예비사회적기업 포함) 및 협동조합 등 (사회적협동조합 포함)	· 『사회적기업육성법』제2조(정의)에 따른 ‘사회적기업’ 또는 ‘예비사회적기업’ 인증 받은 자
	· 『협동조합 기본법』제2조(정의)에 따른 ‘협동조합’ 또는 ‘사회적협동조합’
	· 공공성이 있는 사업을 영위하는 ‘공공기관’, ‘법인’, ‘단체’, 또는 ‘개인’
청년창업형	· 예비창업자 혹은 사업을 개시한 날부터 7년이 지나지 아니한 ‘청년’ (만39세 이하의 성인)
청년고용형	· 개업 후 1개월 이내 ‘청년인력’ 1인 이상을 고용하기로 확약한 영세소상공인 <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; display: inline-block;"> 영세 소상공인 </div> · 『소상공인기본법』에 따른 소상공인(또는 최근 5년 이내 폐업한 자)으로서 최근 5년간 영업경력이 1년 이상인 자 또는 현재 영업 중인 자

- ※ 사회적기업(예비 사회적기업 포함) 및 협동조합(사회적협동조합 포함)은 모집공고일 기준으로 인증서 및 기타확인 서류로 제출받아 판단함.
- ※ 청년창업기업은 본 상가에 입점희망 목적의 사업만을 대상 창업여부를 판단함. 창업개시일은 개인사업자는 사업자 등록증상 ‘개업년월일’을, 법인사업자는 법인등기부등본상 ‘법인설립년월일’을 기준으로 함. 청년 대표자는 주민등록초본상(모집공고일자 기준) 청년임을 확인하며, 공동대표로 구성된 창업기업은 대표자 전원이 청년자격을 갖추어야 함.
- ※ 청년고용형의 ‘청년인력’은 『청년고용촉진 특별법』 규정을 일부 준용, 15세 이상 39세 이하의 내국인을 의미.
- ※ 영세소상공인의 경우, 모집공고일 기준 현재 영업 중인 소상공인은 해당상가 입점대상 사업만의 ‘소상공인증명서’를 소지한 자여야만 함. 모집공고일 기준 현재 폐업중이고 최근 5년간 1년 영업경력이 있는 자의 경우, 영업경력은 해당상가 입점대상 사업이 아니어도 무관하며, 1년간 영업경력 증빙은 ‘건강보험자격득실확인서 (전체내역)’와 ‘폐업사실증명원’으로만 판단하여 자격조건을 확인함.

3 공급일정 및 장소

공급공고	신청 및 접수	서류심사 발표	대면(면접)심사	결과발표	계약
‘25.12.12.(금)	공고일 ~ ‘26.01.09.(금) 18:00	‘26.01.12.(월) 17시 이후	‘26.01.16.(금) ~10.17.(토) 중 별도 안내일	‘25.10.19.(월) 17시 이후	‘26.01.22.(목) ~01.23.(금) 중 별도 안내일
GH홈페이지, (주)프리즈	e-mail 접수	개별안내			

※ 미접수 및 내부사정에 의하여 해당 일정은 변경될 수 있습니다.

- 신청진행 후 미신청 호실에 대하여 별도 연장 공고할 수 있으며, 지속 유찰시 공급유형 및 방법을 변경하여 공급할 예정입니다. 기 계약자는 이에 대하여 어떤 이의도 제기할 수 없습니다.

4 신청기간 및 방법 (e-mail 접수만 가능)

○ 신청기간 : 2025.12.12.(금) ~ 2026.01.19.(금) 18:00 까지

○ 신청방법 : e-mail 접수만 가능 (sindongfore@gmail.com)

※ 메일제목 : [대표자명_청년몰 창업지원] 또는 [업체명_청년몰 창업지원]

(예시: 홍길동_청년몰 창업지원 또는 (주)율도국_청년몰 창업지원)

- 구비서류 : GH 홈페이지 혹은 청년몰 홈페이지에서 양식 내려받아 사용

※ GH공사 홈페이지 : <https://gh.or.kr/gh/announcement-of-salerental001.do>

※ 청년몰 홈페이지 : <https://csl00855.wixsite.com/sindongfore>

- 모든 서류는 모집공고일 이후 발급분이어야 함.

구분	서류명		비고
필수	입주신청서		제공서식 활용
	사업계획서		
	개인정보수집및이용동의서		
	사업자등록사실여부확인서		창업여부 확인용 (기존 사업자 없을 시)
	총사업자등록내역 사업자등록증 (신청자가 법인일 시 법인등기부등본 추가제출)		창업여부 확인용 (기존 사업자 있을 시)
선택	주민등록초본		우대사항 확인용
	수상경력 등 증빙서류		우대사항 확인용
	신규청년인력채용서약서		제공서식 활용
	영세 소상 공인	소상공인증명서	영세소상공인 확인용
		사업자등록증명원	영세소상공인 확인용
		건강보험자격득실 확인서(전체내역)	영세소상공인 확인용 (모집공고일 기준 폐업중일 경우)
		폐업사실증명원	영세소상공인 확인용 (모집공고일 기준 폐업중일 경우)
합격시	사업자등록증명	사업자소재지 변경 확인용	

※ 모든 파일은 PDF 파일로 제출

※ 제출한 서류는 일체 반환하지 않으며, '필수'서류 미제출시 불합격 처리됨.

※ 우대사항은 제출된 '선택' 서류로만 판단함.

※ 단, 최종 선정에 따른 추가서류를 별도로 요청할 수 있음.

※ 영세소상공인 서류는 소상공인증명서 : 중소기업현황정보시스템 / 건강보험자격득실확인서 : 국민건강보험공단 / 사업자등록증-폐업사실증명원 : 등기소, 세무서 발급 가능

5. 심사 및 선정방법

- 심사절차 : (1차) 서류심사 → (2차) 대면심사
 - 서류심사 결과 발표 : 2026.01.12.(월) 17시 이후
 - 대면심사 예정일 : 2026.01.16.(금)~01.17.(토) 중 별도 안내일
 - 최종결과발표(예정)일 : 2025.01.19.(월) 17시 이후
 - 심사안내 : 서류심사를 통해 3배수 이내 선정, 3배수 미만일 시 자격검증 통과자 전원 2차 심사 대상으로 선정
 - 1차 서류심사 : 사업계획서상 제출내역을 기준으로 심사
 - 2차 대면심사 : 제출한 사업계획서를 바탕으로 자유로운 질의응답을 통해 평가함.
 - 최종선발 : 경쟁률이 1:1에 미달하는 경우라도 60점 이상을 득점하여야 입점 가능.
- ※ 영업 내용에 따라 호실배치 계획에 적시된 용도에 부합하는 호실만 선택이 가능합니다.
(예시: 학원 업종으로 지원한 신청자가 F&B로 적시된 호실을 선택할 수는 없습니다.)
- ※ 심사결과는 청년창업물 홈페이지에 게시할 예정이며, 별도로 개별 통보를 진행합니다.
- ※ 미접수 및 내부사정에 의하여 해당 일정은 변경될 수 있습니다.

6 계약체결 및 계약금 납부

- 계약체결 장소 : 경기도 화성시 동탄신라천로2길 66 신동포레 경기행복주택 B116호
- 계약체결 기간 : 2026.01.22.(목) ~ 01.23.(금)
(10:00~17:00 / 단, 12:00~13:00 제외)
- 계약체결 구비서류 (모집공고일 이후 발행분에 한함)
 - ① 사업자등록증, 신분증을 제외한 각종 확인서류는 원본을 제출하여야 함.
 - ② 법인의 경우 대표이사를 제외한 직원은 대리인으로 간주함.
 - ③ 계약체결기간까지 신청자격을 입증하는 서류를 제출하지 않거나, 계약체결기간 내에 계약체결하지 않을 경우 해당 당첨은 무효로 하고, 차순위자에게 입점기회가 부여됩니다.

개인 계약 시	법인 계약 시	대리인 계약 시(추가지참 서류)
①계약금 납부영수증 1부 ②신분증 ③인감도장 ④인감증명서(계약자 본인발급) 1부 ※ 인감도장 및 인감증명서는 "본인서 명사실확인서"로 대체 가능(대리인 계약체결 불가) 1부 ⑤사업자등록증(개인) 사본 1부	①계약금 납부영수증 1부 ②법인 인감도장(또는 사용인감 및 사용인감계) ③법인인감증명서 1부 ④등기사항전부증명서(현재사항) 1부 ⑤사업자등록증(법인) 사본 1부 ⑥대표자 신분증 사본 1부 ※ 공동대표로 구성된 법인은 공동대표 모두 구비서류를 각각 제출	①위임장 1부 (본인 인감 날인) (위임범위가 명확히 기재되어야 함) ②위임용 인감증명서 (계약자 본인 발급) 1부 ③대리인 신분증

○ 선정기업 필수조건

- 사업자등록증 상 사업자소재지를 청년몰 입주호실 주소로 변경할 것
- 입주일로부터 14일 이내에 사업자등록증을 제출할 것
- 청년고용형 신청자의 경우, 개업 후 1개월 이내에 청년 1인 이상 고용 증명
(4대보험 가입자 명부 제출을 통해 증명)
- (예비)사회적기업 및 (사회적)협동조합의 경우 지정서 또는 인증서, 공공성 있는 사업을 영위하는 자는 영위중인 사업의 공공성을 입증할 수 있는 서류 필수 제출

※ 명시된 서류를 제출하지 않을 시, 계약 해지나 청년몰 입주자 혜택(임대료 할인 등) 박탈 등이 이루어질 수 있습니다.

7 임대보증금 납부 조건 및 입점

○ 임대보증금, 월임대료 납부금액 및 납부일정

구분	계약금	잔 금	월임대료 (부가가치세 10% 별도)
납부시기	계약체결 전까지 '26.01.22.(목) ~ 01.23.(금)	입점지정기간 내 납부 '25.01.26.(월) ~ 02.23.(월)	입점 후 매월 말일까지
납부금액	임대보증금의 50%	임대보증금의 50%	임대조건의 월 임대료
납부계좌	선발 시 별도안내	추후 계약시 별도안내	추후 계약시 별도안내

※ 반드시 계약자 명의로 입금하여야 하며 현장수납을 하지 않습니다.

※ 예비순번으로 계약체결 대상인 자는 상기 계약체결기간 이후 순차적으로 별도 통보예정이며, 계약대상임을 통지한 날로부터 3일 이내(은행영업일 기준) 계약 체결하여야 함. (입점지정기간은 별도 안내 예정)

- ① 임대보증금 납부와 관련하여 별도의 통보를 생략하오니 상기 납기일에 맞추어 입금하여 주시기 바랍니다. (입금자는 반드시 계약자명으로 입금하시기 바라며, 계약자의 귀책사유로 계약자 이외의 성명이나 타 은행 입금으로 발생하는 불이익에 대하여는 계약자에게 책임이 귀속됩니다.)
- ② 계약자는 약정일(입점지정기간)내에 보증금(잔금)을 납부하고 입점해야 하며, 보증금 잔금납부를 지연하였을 때에는 그 경과일수에 대해 연체요금(연5%)을 적용하여 산정된 연체료를 가산 납부하여야 합니다.
- ③ 보증금 잔금납부일로부터 3개월 이내 입점을 하지 않는 경우 및 잔금을 약정일(입점지정기간)로부터 3개월 내 납부하지 않는 경우 임대차 계약은 해제될 수 있습니다.
- ④ 각종 지연손해금의 연체요금(연5%)은 일할 적용되며, 월임대료를 3개월 이상 연체할 시 우리공사는 일정기간을 정하여 이행을 최고하고 그 기간 내에 이행이 없을 경우 계약을 해제할 수 있습니다.
- ⑤ 계약금 및 잔금 납부와 관련하여 선납할인을 적용하지 않으며, 분할납부 불가합니다.

○ 지연손해금

- ① 임대보증금, 월임대료를 납부기한 내 납부하지 않을 경우 납부기한의 익일부터 실제 납부일까지 연체금액에 대하여 지연손해금(현행 연 5%)을 추가로 납부하여야 합니다.

○ 입점 및 임대차계약기간 : 잔금완납일(입주일)로부터 24개월간

- ① 입점지정기간내 미입주할 경우 임대차계약기간은 입점지정기간의 마지막 날로부터 24개월입니다.
- ② 입점지정기간 내 임대보증금을 완납한 계약자에 한하여 키볼출 및 상가이용(인테리어공사, 물건적치 등)이 가능합니다.

8. 유의사항 (*반드시 확인하셔야 하는 내용입니다.)

[공통사항]

- 상가는 **현재 상태대로 임대**하므로, 신청 전 현장방문을 통해 단지 및 주변여건을 반드시 확인해주시기 바라며, 현장 미확인으로 인한 책임은 신청자에게 있음을 유념하시기 바랍니다.
- **공급신청 전 현장방문을 통해 상가 내부, 단지 및 주변여건을 반드시 확인해주시기 바랍니다.**
 - ※ 현장 미확인으로 인한 책임은 신청자에게 있음을 유념하시기 바랍니다.
- 당첨 후 계약체결기간 내 미계약시 당첨을 무효로 하고, 계약금은 우리 공사에 귀속되므로 사전에 신중하게 검토하시기 바랍니다.
- 계약자는 공고문 관계도면 및 주요 계약 조건 등을 숙지한 것으로 간주하며, 미숙지로 인한 책임은 계약자(상가전차인)에게 있음.
- 계약자(상가전차인)는 (주)프리즘 측 담당자와 상가운영 및 영업 등에 관한 사항을 협의하여야 함. (차후 창업지원센터 설립 시 창업지원센터로 이관)
- 단지 내 상가는 관계법령에 따라 적법하게 사용되어야 함.
- 상가는 건축법에 규정된 제1종 또는 제2종 근린생활시설에 명기된 업종에 대해 영업이 가능하며, 규제사항은 건축법에 따름. 영업허가는 임차인의 책임으로 사전에 확인 후 신청하여야 하고 상가 내 영업업종은 법으로 허용된 사용용도 내 업종으로 개점하여야 함.
- 계약 체결시 제소전화해동의, 의무이행, 방화 안전수칙 및 의무이행 약속서를 (주)프리즘에 제출하여야 함.
- 계약자(상가임차인)가 전대차 계약 해지 등에 따라 해당 상가를 명도하는 경우 해당 상가를 공급받을 당시의 상태로 원상복구 하여야 함. 상가사용으로 인한 파손멸실 또는 원형변경 등이 있는 때에는 계약자(상가전차인)는 이를 원상회복하거나 (주)프리즘이 제시하는 원상복구 비용(손해금)을 납부하여야 함.
- 계약자(상가전차인)가 전대차 계약상의 의무를 이행하지 아니하거나 계약자(상가전차인)의 귀책사유로 계약의 이행이 불가능하다고 인정되어 계약이 해제 또는 해지되는 경우 향후 2년간 본 임대사가 신청을 제한할 수 있음.
- 상가 사용 및 운영에 관한 제반사항(영업허가, 상가관리, 용도변경 등)은 계약자(상가전차인)의 책임으로 진행하여야 함.
- 상가는 시설물(칸막이 벽, 천장 마감 등) 보수, 철거 및 추가 설치 등 일체의 추가공사나 별도 보수공사 없이 현재 상태로 임대하며, 별도의 보수를 요구할 수 없음.
- **입점업체는 권리금 등 기타 이와 유사한 권리를 주장할 수 없음.**
- 중도계약 해지 시 귀책사유에 따라 위약금이 발생할 수 있음.
- 관계법령에 의거하여 전기 및 소방 안전관리자 선임에 대한 비용이 청구될 수 있음.
- 임대보증금 및 임대료는 물가상승률 등을 고려하여 관련 법령 범위 내 계약 갱신 시 증가될 수 있음.
- 상가(근린생활시설)에 설치하는 옥외광고물은 (주)프리즘이 허용하는 범위 내에서 해당 자치단체 옥외광고물 등 조례 및 규칙과 지구단위계획에 따라 표기, 시공하여야 함.
- 옥외광고물 설치 시 계약자(상가전차인)가 직접 관할구청에 신고를 해야 함.
- 사용승인도서 상의 시설물 또는 조경수목이 상가의 영업에 방해될 우려가 있다하여 이전 또는 철거를 요구할 수 없음.
- 사용승인도서 이외의 진입로 및 주차장 기타 부대시설의 추가 확보를 요구할 수 없음.
- 단지 주변 상업·근생용지, 단독필지 등에는 관계법령 등에 따라 근린생활시설 및 일반판매시설 등이 건축사용이 가능할 수 있으며, 이와 관련하여 (주)프리즘에 이의를 제기할 수 없음.
- 보증금을 완납하기 이전에는 호실 내부 및 외부에 시설을 설치할 수 없음.
- 단지 내 출입구가 설치되어 있으므로 출입구의 위치를 확인하고 청약 및 계약체결을 하시기 바라며, 단지 내 출입구 및 조경식재 위치 등을 확인하지 않음으로써 발생하는 문제에 대하여 추후 일체의 이의를 제기 할 수 없음.
- 상가와 인접한 동의 저층세대 입주자들로부터 상가 영업과 관련하여 사생활침해, 소음 및 냄새 등에 따른 민원이 발생할 수 있으며, 상가 영업과 관련한 민원은 계약자(상가전차인)가 해결하여야 함.
- 각 호실의 전기, 수도, 가스는 기본용량만 공급함. 이를 확인을 하지 않음으로 인해 발생하는 문제는 전적으로 계약자(상가임차인) 본인의 책임이며, 추후 일체의 이의를 제기할 수 없음.
- 상가동 전체 전력 용량이 75kw 이상인 경우 전기사업법에 따라 계약자(상가전차인)는 해당 상가 계약자(상가전차인)간 합의 하에 입점기간 개시일로부터 14일 이내에 전기안전관리업체와 계약하여 전기안전관리자를 선임해야 하오니, 이점 유의하시어 과태료 부과 및 전기사용 불가 등 불이익이 없도록 하시기 바랍니다.
- 상가동에서 발생하는 쓰레기, 재활용품은 행복주택 입주민과 별도로 계약자(상가전차인)의 부담으로 처리하여야 함.

- 주택단지 입주자의 복리증진 및 단지여건에 따라 복리시설을 신축하거나 단지의 진입로 및 울타리를 변경할 수도 있으며 상가 및 주변에 있는 지형여건에 따라 문주, 계단, 안내표지판, 화단, 옹벽, 쓰레기 분리수거함, 가감차선 등이 설치될 수도 있으니 이와 관련하여 이의를 제기할 수 없음.
- 리모델링 또는 인테리어 변경 공사 시 우리공사의 사전 승인을 받아 각 호별 전용공간 내 부대시설을 설치할 수 있으며, 설치하는 부대시설은 「건축법」, 「소방법」, 「식품위생법」 등 관계법령이 정하는 기준에 부합하여야 함. 기존 설치된 법적 소방시설물 등 관계법령을 준수하여야 하며, 계약자(상가전차인)는 변경 시 발생하는 하자 등의 모든 법적 사항에 대한 책임이 있음.
- 계약자(상가전차인)는 각 호별 전용부분을 제외한 공간(옥상, 복도, 계단, 상가 전용 주차장 등)을 전용하거나 무단점유 할 수 없으며, 이와 관련한 민원은 계약자(상가전차인)가 해결하여야 함.
- 무단점유에 따른 입주자 민원발생 시 관리사무소, (주)프리즘의 시정조치에 따라야 하고, 지자체 과태료 부과금은 계약자(상가전차인) 부담으로 납부하여야 함.
- 입점 시 일부 화장실에 인접한 호실의 경우 소음 및 계절의 변화에 따라 다소 냄새가 발생 할 수 있으며, 상가 공용부에 대한 관리는 관리사무소에서 담당하고, 관리비는 계약자(상가전차인)에게 납부 의무가 있음.
- (주)프리즘은 계약이 체결되지 않은 상가의 임대 촉진을 위하여 **상가유형, 공급방법 또는 임대조건을 조정하여 공급할 수 있으며 기계약자는 이에 대하여 이의를 제기할 수 없음.**
- 기타 이 공고문에 명시되지 않은 사항은 「민법」, 「상가건물 임대차보호법」 등 관계 법령에 따름.
- **공급신청 전 영업 등에 영향을 받을 수 있는 상가 주변의 버스(택시) 정류장, 지하철역 출입구, 횡단보도 및 중앙분리대, 수목 등 각종 공공시설의 위치 등과 어린이보호구역, 학교환경위생 정화구역 해당여부 등 각종 규제사항에 대해 충분히 확인하시기 바라며, 이러한 사항은 향후 입점 이후에도 변경될 수 있음을 유념하시기 바람.**
- **청년창업물 내 담배권(담배소매인의 지정) 신청은 업종에 관계 없이 불가하며, 이를 위반하여 담배권을 신청할 경우 계약해지 사유에 해당됨.**
- **입점 후 동일 상가 내 및 상가 주변의 신규상권 형성, 단지 내 다수의 임대상가를 업종제한 없이 동시 공급함에 따라 동종, 유사업종의 입점 가능성이 있으며, 이 경우 (주)프리즘은 영업포기 등에 따른 손해에 대해 책임을 지지 않음.**
- **(주)프리즘의 허가를 거치지 않은 입점업종 변경은 불가함.**
- 계약자는 해당상가의 임차권을 타인에게 양도할 수 없음. 다만, ①상속에 따른 경우, ②임차인이 법인인 경우로서 해당 법인이 체결한 포괄적 사업 양·수도 계약에 따른 경우, ③임차인이 개인인 경우로서 사업자등록·영업개시 후 법인을 신설하여 명의변경을 요청하는 경우에는 임대인의 동의를 받아 임차권을 양도할 수 있음. (단, ③의 경우에는 ㉔동일업종을 계속 영위할 것, ㉕개인사업자 주요시설인 법인기업에 현물출자(사업양도·양수 포함) 되어 있을 것, ㉖개인사업자 자산·부채가 법인기업에 포괄승계되어 있을 것, ㉗임차인이 신설 법인기업의 대표이며, 지분이 50% 초과일 것 요건을 모두 충족하여야 함.)
- 창호, 출입문, 내부 마감재, 구조 등 설계사항은 상가임차인의 취향이나 요구 등에 따라 변경될 수 없음.
- 우리공사는 단지환경 개선 등을 위하여 단지 내 통행로나 각종 시설을 추가 또는 변경할 수 있으며, 단지주변에는 지형여건에 따라 가로수, 문주, 보안등, 경사로, 계단, 펜스, 안내표지판, 녹지, 화단, 옹벽, 쓰레기분리수거함, 자전거보관소, 수도계량기함, 변압기, 가감차선 등이 설치될 수 있음.
- 상가임차인은 호 내 전기, 가스 및 수도사용과 관련한 사용료 및 부담금, 공용부분에 부과되는 전기, 가스, 수도요금과 관리주체가 부과하는 관리비를 부담하여야 하며 상가임차인의 입점 지연으로 인해 발생하는 요금 및 관리비 또한 함께 부담하여야 함.
- 상가임차인이 (주)프리즘의 동의 없이 상가의 전용 또는 공용부분을 구조변경, 증축 또는 개축하는 경우 이에 대한 손해배상, 원상복구 및 기타 법적 책임을 져야 함.
- 입점 후 단지 내외부 공사 등에 따라 소음, 진동, 분진, 공사차량 통행 등에 따른 불편이 발생할 수 있음.
- 연접한 호를 통합 사용하기 위하여 칸막이(벽체)를 제거하고자 하는 경우 소요 비용 및 각종 설비비용, 퇴거시 원상복구 비용 등 일체는 상가임차인이 부담하여야 함..

[각 단지별 유의사항] 화성동탄 신동포레 경기행복주택 ※ 반드시 확인하시기 바랍니다.

□ 지구여건

- 지구계획 변경 등 상우계획 변경에 따라 본 공고 이후에도 본 상가의 주변 기반시설 등이 변경될 수 있음.
- 지구내외 도로, 상하수도, 학교, 공공시설, 공원(녹지) 등의 각종 기반시설 설치에 사업추진과정에서 국가, 지자체, 교육청 등 관련 기관과 협의에 의하여 변경 또는 취소되거나 지연될 수 있으며 입점 후 불편이 따를 수 있음.
- 당해지구 외의 도로 등 기반시설은 사업추진 중 일부 변경, 취소 또는 지연될 수 있음.
- 당해지구 내 학교 등 각종 교육시설은 개발계획 및 실시계획의 변경, 관할 교육청의 학교설립시기 조정 및 설립계획 보류(취소) 요청 등에 의하여 추후 변경될 수 있으며 교육시설 설립 및 학생수용 계획은 향후 공동주택 입주시기 및 학생 수 등을 감안하여 관할 관청에서 결정하는 사항이므로 변경될 수 있음.
- 당해지구 내 기반시설용지 및 종교용지 등의 용지는 해당기관의 수요 또는 매입계획이 없을 경우 타 용도로 변경될 수 있음.
- 당해지구 도시기반시설공사 및 주변도로공사, 방음벽 설치공사, 동 상가 주변 건축물(아파트, 상가 단독주택, 종교용지 등) 공사 등에 의한 소음, 분진, 공사차량통행 등에 따른 불편이 발생할 수 있음.

□ 단지 및 상가 내 외부 여건설계 등에 따른 유의사항

- 점포 전면 펜스, 조경, 가로수, 전주, 한전패드, 가로등, 신호등, 통합간판, 미술장식품, 건물, 버스정류장 등으로 인해 간판 및 점포의 시야 확보에 제약이 있을 수 있음.
- 상가 매장과 도로 및 주차장 부분에 공사 상황에 의해 계단 등 단차가 있을 수 있음.
- 외관디자인(입면, 벽체 마감 등) 및 외부색채(형태, 패턴, 재질 등), 간판위치 등은 사용승인 과정에서 변경될 수 있음.
- 상가 개별 호실의 방범용, 방화셔터 등은 설치되지 않음.
- 각 상가동 주변환경(차량 및 보행자 진입 여건, 외부와 대지경계의 지반 레벨차, 상가 주차장 위치, 주변 시설물 등을 사전에 필히 확인하시기 바람.
- **상가 주차공간은 19면이며 주차대수는 총 19대임.** 현재 관리사무소 협의를 통해 주민 주차공간과 구분 없이 사용중이며, 이는 입주자대표체 발족 시 재협의 예정임. 주차공간 이용에 불편이 있을 수 있으니 사전에 필히 확인하시기 바람.
- 각 점포별 급수(천정측 밸브 마감) 및 배수(바닥 노출마감), 가스(천정측 밸브 마감)가 설치되고 (단, B107, B108호 가스 미설치), 시설기준은 공급회사에서 사용검사 받은 상태로 공급함.
- 기타 영업에 필요한 제반 시설(점포칸막이, 진열대, 상하수도, 가스배관, 전기시설, 환기시설, 냉난방시설, 간판 등)은 계약자(상가임차인) 부담으로 시공하여야 함.
- 각 점포의 전기, 가스, 수도는 기본용량만 공급하며, 기본용량을 초과하여 증설할 경우에는 상가 관리사무소의 사전확인이 반드시 필요하며 이때 발생하는 일체의 비용은 계약자(상가전차인)가 부담하여야 함.
※ 상세 내역 등은 하단 [건축], [가스], [전기]유의사항을 참고하여 주시기 바라며, 계약 전 공급회사에 확인 바람.
- 각 점포별 급수 1개소, 배수구 1개소가 설치되며 추가 설치가 필요할 경우에는 계약자(상가전차인) 부담임.
- 가스배관은 1차측 배관(밸브 마감)만 설치되며, 계약자(상가전차인)가 가스계량기 설치 및 사용 신고해야 함.
- 각 호실별 환기시설은 설치되지 않으며 별도 환기시설이 필요할 경우 계약자(상가전차인)의 비용과 부담으로 개별 설치하여야 함.
- 각 호실별 냉 난방기는 설치되어 있지 않으며, 필요할 경우 계약자(상가전차인)의 비용과 부담으로 개별 설치하여야 함.
- 상가 각 호실의 에어컨 실외기는 지정된 위치에(실외기실, 상가 정면 등) 설치하여야 하며, 실외기와 관련된 민원은 계약자(상가임차인)가 해결해야하는 사항임을 유의하시기 바람.
- 상가 전기 인입은 저압수전(380/220V)으로 한국전력 PAD 변압기가 상가 인근에 설치될 수 있으며, 이로 인한 상가의 영업에 방해될 우려가 있다하여 이전 또는 철거를 요청할 수 없음.
- 점포 간판용 전기배선은 근린생활시설 전면 내부 문 위 천정 내에 시공되어 있으며, 간판 설치를 위한 별도의 배선은 계약자(상가전차인)가 계약자(상가전차인)의 비용으로 하여야 함.
- 각 호실별 급수계량기가 설치되어 있으며, 입점 후 기존배관(급, 배수 1개소 설치) 외 추가로 진행하는 급수배관공사(동파방지 포함)는 계약자(상가전차인)의 비용으로 공사하여야 함.
- 기 설치된 급수계량기를 통해 월 검침이 가능하도록 관리하여야 하며 동파로 인하여 발생된 누수하자는 (주)프리즘에 이의를 제기할 수 없음.
- 근린생활시설 일부 배관에는 동파방지를 위한 열선이 적용되며 이에 따른 전기료가 관리비에 포함하여 부과됨.
- 요금(전기, 수도, 가스)은 실별 계량기 검침후 관할 사업소에서 부과하며, 공용부에 대한 사용량이 포함된 금액을 납부하여야 함.

- 공용부위 조명 및 보안등, 조경용 조명, 싸인용 조명 등으로 인하여 발생하는 유지, 보수, 관리에 관한 일체의 비용은 계약자(상가전차인)가 부담하여야 함.
- 근린생활시설의 옥상조경이 설치될 수 있으며, 해당 시설은 향후 계약자(상가전차인)가 자체적으로 유지, 관리하여야 함.
- 각 점포 내부는 최소마감이며, 이외 추가마감은 계약자(상가전차인) 부담임.
- 매장 천장에는 공용배관(급수관, 통기관, 도시가스배관) 및 전기트레이 등이 설치되며, 계약자(상가전차인)는 이를 임의로 훼손하거나 철거 등 어떠한 변형을 가할 수 없음.
- 일부 점포(실)의 천장 내부에는 타 점포(실)을 위한 소방 및 가스, 위생설비(냉, 난방기 배관포함) 배관이 설치될 수 있으며, 그 공간을 사용할 경우 그에 따른 이설 비용은 계약자(상가전차인)가 부담해야 함.
- 천장 내부의 소방 및 가스, 위생설비 배관 설치로 인하여 일부 점포(실) 및 복도의 반자높이는 조정될 수 있음.
- 상가내부 천정은 구조보 등의 돌출로 인해 일부 단차(턱)가 발생할 수 있음.
- 상가 칸막이 벽은 공용사용이므로 개보수시 해당 인근호수의 동의가 필요함.
- 상가용 쓰레기 분리수거함은 상가 계약자(상가전차인)가 관리, 운영해야 함.
- 근린생활시설 최상층 천정 속에는 옥상 우수배관이 시공되어 우천시 소음이 발생할 수 있음.
- 1층 102호에 공동 실외기실로 연결되는 출입문이 있으며, 실외기실 연결을 위한 상부 에어컨 배관 및 실외기실에 배치된 실외기 등으로 인해 소음이 발생할 수 있음.
- B104, B105호 상부 화장실 배관으로 인해 소음이 발생할 수 있음.
- B101~B106호 및 B109~B114호는 간판 설치를 위한 벽체 공간이 없으므로, 새시를 활용한 간판 설치가 필요함.
- 가로등 및 교통신호등은 공공시설물로 공익성을 고려하여 최적의 위치에 설치한 시설물이므로 이를 확인 후 신청하여야 하며, 추후 공공시설물의 이전을 요구할 수 없음.
- 본 단지 및 상가는 입주 후 조성공사, 도시가반시설공사, 및 주변 아파트 단지공사에 의한 소음, 분진, 생활여건시설 미비, 공사차량통행 등에 따른 불편이 발생할 수 있음.
- 본 단지는 도로가 면하고 있어 차량통행으로 인한 소음, 먼지 및 진동, 사생활 침해 등 생활의 불편이 발생할 수 있음.
- 본 상가 주변 도시계획도로는 최종 측량결과에 따라 도로 폭 등이 변경될 수 있으며, 주변 아파트 및 건축물의 신축과 주변 시설물의 변경 등으로 단지 내 아파트 동별·행별·층별 위치에 따라 소음, 일조, 조망 등이 침해될 수 있음.
- 아파트 단지 외부 도로에 대하여는 관할자치체, 경찰서 등 관계기관 협의의견에 따라 각종 안내표지판(대형 포함), 보행자 무단횡단 방지횡선 등 각종 교통안전시설물이 추가, 수정, 삭제될 수 있음.
- 본 상가 주변 경계 담장, 옹벽, 조경석 및 단지내외 보도 및 차도포장 재질 등은 지구단위계획지침 또는 현장여건 등에 따라 재질형태 등이 변경될 수 있음.
- 지형여건 등에 따라 상가주변 아파트 내외부 구간에 옹벽 등 구조물이 설치될 수 있음.
- 근린생활시설 쓰레기 분리수거장은 아파트 주거동 분리수거장과 함께 사용함.
- 근린생활시설의 미관을 유지하고 무분별한 옥외광고물설치에 따른 상호간의 피해를 방지하기 위해, 모든 계약자(상가임차인)는 옥외광고물 설치시 우리공사가 허용하는 범위 내 (썬프리즈 및 관리사무소와 협의 후 허가신청)의 옥외광고물설치 규정을 준수하여 설치하여야 하고, 입점자 상호간의 분쟁에 (썬프리즈는 책임이 없고 일체 관여하지 않음).
- 근린생활시설의 시공상 구조 및 성능부분에 대하여 적절한 절차를 거쳐 설계변경을 추진할 수 있으며, 관련법규(주택법 등)에서 정하는 경미한 설계변경은 계약자(상가전차인)의 동의 없이 사업주체가 안하기를 진행할 수 있음을 인지하기 바람.
- 상가의 주변은 설계에 따라 녹지, 자전거보관소, 등유자, 쓰레기분리수거함 등의 기타시설이 설치될 수 있으며, 상가 주차장은 단지 내부의 상가전용 주차 구역을 이용하여야 함.

□ 건축

- 상가 내 공동화장실은 동절기에 방열기 전원플러그 연결 미흡, 각종 창호 닫음 조치 미흡으로 동파가 발생하는 사례가 있으니, 입점자(분양상가 입점자, 공공임대상가 임차인 등 본 단지에 입점한 모든 상가입점자) 상호간 유지관리 시 특별한 주의가 필요함.
- 창호형태, 마감재, 구조 등의 설계사항 및 기 설치 시설물의 기능 등은 계약자(상가전차인)의 취향 및 요구에 따라 변경될 수 없으므로 계약 전 필요사항에 대하여 충분히 확인하여야 하며, 이의 미확인으로 인한 책임은 신청자에게 있음.
- 상가의 벽체제거를 하여 영업하고자 할 경우, 내력벽에 해당될 수 있으므로 사전에 (썬프리즈에 문의하신 후 신청하시기 바라며, 동일인이 인접한 2개 점포 이상을 계약하였다 하더라도 보증금잔금완납 이후 계약자(상가전차인) 부담으로 하여야 함. 또한 상가전차인은 경계벽 제거 시 분전반 등 피해발생 시 훼손한 상가에 책임이 있으며 원상복구, 보상 등이 발생할 수 있음. **(단, 인접한 상가의 계약자가 동일인이 아닌 경우, 사유불문하고 벽체제거가 절대 불가능함)**
- 상가 조감도, 단차배치도, 평면도, 주변도 등은 신청자의 이해를 돕기 위한 개략적인 것으로 실제 시공내용과 다소 차이가 있을 수 있음.

- 상가의 공용부분(화장실 내부, 화장실 PIT 배수펌프 등)은 관리사무소에서 관리하며, 관리비용은 입점자(본 단지에 입점한 모든 상가입점자)가 공동으로 부담하며, 공용부분 시설가동에 필요한 전기요금, 수도요금, 하수도요금 등은 계약자(상가전차인) 부담임
- 상가의 관리는 계약자(상가전차인) 스스로 관리하여야 하는 사항으로 (주)프리즘이 상가운영관리 및 상권 활성화를 위해 운영하는 프로그램에 협조하여야 하며, 이 경우 화재보험 계약 및 방화관리자 선임은 계약자(상가전차인)이 직접 하여야 함.
- 상가 배치평면도는 이해를 돕기 위한 표시도이며, 보도 및 식재위치 등은 일부구간 변경될 수 있음.
- 전용면적은 벽체 중심간거리 기준이며, 마감 등으로 인하여 실제 면적은 적을 수 있음.
- 조감도, 단지배치도, 도면, 마감 등 실제 시공 시 일부 상이할 수 있음.
- 상가 출입구 주변 보도는 내부 우수 투입 방지 등을 위하여 경사로 시공됨
- 셔터는 공사에 포함되어 있지 않음.
- 점포별로 내부에 기둥이 존재할 수 있으니 평면 및 현장을 반드시 확인하시기 바람.
- 상가 외부마감재는 화강석 및 시트판넬이며, 내부마감재는 테라조(바닥), 수성페인트 (벽체), 지정텍스(천정), 알루미늄천정판(복도천정), 화강석(복도바닥)임
- 상가 화장실에는 천장형 복사판넬이 적용되어 있고, 상가출입문은 편개도어로 설치됨

□ 가스

- 상가에 공급되는 가스는 도시가스(LNG)이며, 가스 기본용량은 전 호실 25A임
- 각 호별 가스배관(D20)은 노출되어 불밸브와 플러그로 마감됨
- 입점 후 가스 공급은 계약자(상가전차인) 부담(공급신청 및 설치, 각종 인허가사항, 가스계량기(배관공사 포함), 가스시설분담금 등)으로 가스공급자(삼천리)에게 공급 신청 후 사용하여야 함. 상가 가스시설은 개별호실 계량기는 설치되지 않으며, 개별호실 기본배관까지만 설치되며 가스계량기설치 및 각 호실 내 필요장소로 연결하기 위한 추가배관에 대한 비용은 각 상가 계약자(상가전차인)의 부담으로 함.

□ 기계/소방

- 수도 기본용량 : 전 호실 15A
- 급수시설은 계량기까지 설치되며 계량기 이후 배관 및 급수수전은 계약자(상가전차인)가 설치하여야 함.
- 가스시설의 계량기는 계약자(상가전차인)가 설치하여야 함.
- 상가 내 냉난방시설은 설치되지 않음.
- 급수배관과 급수계량기는 각 호별 천정내부에 설치되며, 원격검침이 가능하도록 시공되어 각 호실 입구에 원격검침부가 설치됨
- 급수계량기 이후 배관 및 급수수전 설치는 계약자(상가전차인)가 설치하여야 함.
- 급수요금은 상가외부에 설치된 메인계량기 검침에 의해 상수도사업소에서 부과하게 되며, 각 호별로 설치된 급수계량기를 통해 별도 검침할 수 있음.
- 각 호별 배수구는 1개소씩 설치되며 위치 변경 등은 계약자(상가전차인) 부담임.
- 전용공간 내 냉난방 및 급탕시설은 설치되지 않음.
- 공용화장실의 난방시설은 천장형 복사판넬이 설치됨
- 급수배관의 동파예방을 위한 열선이 설치되며 열선작동 관리, 가동 및 유지보수, 열선작동에 따라 발생한 공동전기료는 계약자(상가전차인) 부담임.
- 관련 법령에 따라 소방시설은 각 호별 소화기가 1개씩 설치됨
- 호실별 천정 위쪽에 급수계량기(검침은 벽면에서 설치된 원격검침 사용)가 설치되어 있으며, 입점 후 급수배관공사(동파방지 포함)는 기존배관(배수 1개소 설치)에서 추가로 필요한 부분은 계약자(상가전차인)의 비용으로 공사하여야 하며, 기 설치된 계량기를 통해 월 검침이 가능하도록 관리하여야 하고 동파로 인하여 발생된 누수하자는 (주)프리즘에 이의를 제기할 수 없음.
- 호실 내 별도 환기시설 및 냉난방 시설은 설치되어 있지 않으며, 상가운영에 필요한 제반시설(호실의 칸막이, 진열대, 상하수도, 가스배관, 전기시설, 냉난방시설, 옥외광고물 등)은 계약자(상가전차인) 부담으로 시공하여야 함.
- 실외기 설치: 계약자(상가전차인)가 직접 하셔야 하며 설치 전 (주)프리즘 및 관리사무소와 협의하여야 함. 실외기를 외부에 설치할 시 방부목 재질의 기둥막을 설치하여야 함. 실외기 설치로 인해 민원이 발생할 경우 계약자(상가전차인)가 직접 해결해야 하는 사항임을 유의하시기 바람. **에어컨 배관이 시공되어있지 않으며**, 추후 설치시 배관을 계약자(상가전차인) 본인의 부담으로 설치하여야 함. 에어컨실외기 가동에 따른 진동, 소음이 있을 수 있으며, 실외기 외부설치와 관련한 소음, 냄새 등의 민원이 있을 경우 이와 관련한 민원해결은 계약자(상가전차인)의 부담으로 처리하여야 함.
- 상가 내부에는 천정위에 상수도배관(계량기이후 캡 마감) 및 배수배관 1개소 설치되어 있음

- 도시가스배관은 복도에 설치되어 각 호로 분기되어 인입되며(차단밸브 마감), 호 내 가스공급이 필요한 경우 임차인이 공급 및 각종 인허가 신청 및 설치비용 부담을 하여야 함

□ 전기/통신

- 각 호별 계약자(상가전차인)의 전유부분 계약전력의 기본전기요금은 개별 부담함.
- 수도계량기는 각 호실 입구에 설치되어 있으며, 전기계량기는 동별 분전반에 설치되어 있음.
- 상가 전기는 상가 메인 분전반 L-청년-B, 3상 380/220V(저압) 으로 한전의 전기를 공급받아 공용부분을 포함하여 점포로 공급하는 모자계량방식으로 세대별 전기요금은 개별 호실로 고지되고, 공용부분 전기요금은 관리비에 포함하여 관리사무소에서 별도로 청구됨.
- 전기 사용은 공고문에 명시된 부하용량 내로 사용하여야 하며, 증설을 원하는 경우 계약자(상가전차인)가 케이블 적정용량 범위내로 증설하여야 함. 부득이 분전반(차단기 등 각종기기 포함) 변경 및 케이블(점포, 공용) 교체 필요 시 계약자(상가전차인) 부담으로 설치하여야 하며, 그에 따른 문제발생시 전적으로 책임은 계약자(상가전차인)에게 있음.
- 상가 계약자(상가전차인)의 필요에 의한 전기시설물 이전, 교체 및 수정 등은 계약자(상가전차인)부담임.
- 단위점포 전기공급(집합계량기함~세대분전반)은 단상(220V)으로 결선되어 있음.
- 상가의 호별 및 공용전력 계약용량은 아래의 표와 같으며, **입점 후 부하증설이 매우 어려우므로 호실선택 및 시설물 설치에 유의**하시기 바람.
- 수전반식 변경 등이 필요할 경우 계약자(상가전차인)와 관리사무소, 한전 협의 후 계약자(상가전차인) 부담으로 처리하여야함.

호별	용량 (W)	호별	용량 (W)
L-청년-B101	5865	L-청년A-101	5535
L-청년-B102	5235	L-청년A-102	5235
L-청년-B103	5235	L-청년A-103	5535
L-청년-B104	5235	L-청년A-104	5235
L-청년-B105	6960	L-청년A-105	5565
L-청년-B106	7485	L-청년A-106	7470
L-청년-B107	4875	L-청년A-107	6195
L-청년-B108	5535	L-청년A-108	22485
L-청년-B109	11205	L-청년B-109	6420
L-청년-B110	6240	L-청년B-110	12660
L-청년-B111	6015	L-청년B-111	8775
L-청년-B112	6015	L-청년B-112	7620
L-청년-B113	6015	L-근생B-113	7155
L-청년-B114	7860	L-근생B-114	6945
L-청년-B115	32565	L-근생B-115	14115
L-창업-B116	6615	L-근생C-116	7215
		L-근생C-117	6960
		L-근생C-118	7155
		L-근생C-119	6945
		L-근생C-120	7260

□ 토목

- 청년몰 광장 지반이 약하여 **소방차 전용구역 외 차량 진입 불가**함.

※ 기타 문의사항이 있을 경우에는 아래로 문의하시기 바랍니다.

- 계약체결, 잔금납부 등 관련 문의 : (주)프리즘 (T. 070-8065-1927)
- 단지 내 상가 시설관련 문의 : 관리사무소 (T. 031-375-6497)

※ 본 공고내용 미숙지로 인한 불이익을 받지 않도록 하시기 바랍니다.

별 첨

1. 입주신청서 1부.
2. 사업계획서 1부.
3. 개인정보 수집 및 이용 동의서 1부.
4. 신규 청년인력 채용 서약서 1부.
5. 심사 및 선정 세부내용.
6. 전대차계약서.
7. 약정서 (제소전화해조서 등). 끝.

[별첨 1] 입주신청서

동탄[2] 신동포레 경기행복주택 청년창업몰 입주신청서

※접수번호	(기입하지 말 것)		
신 청 구 분	<input type="checkbox"/> 예비창업자 <input type="checkbox"/> 개인사업자 <input type="checkbox"/> 법인사업자		
기 업 명	예비창업자는 기재사항 없음	법 인 등 록 번 호	
		사 업 자 등 록 번 호	
사 업 장 주 소			
홈 페이지			
대표자 성명		생 년 월 일	
		연 락 처	
Email 주소			
대표자 주소			
사 업 아 이 템			
입주가능시기 (입주희망기간)	2025 년 월 일 (년)	입 주 종 업 원 수	명

동탄(2) 신동포레 경기행복주택 청년창업몰에 입주하고자 위와 같이 신청합니다.

20 년 의 일

신청자 : (인)

(주)청년창업프리즘네트워크 귀중

- [붙임] 1. 사업계획서 1부
2. 개인정보 수집 및 이용 동의서 1부
3. 청년인력 채용 서약서 (청년고용형에만 해당)

사 업 계 획 서

1. 주요 사업 개요

사 업 내 용
(구체적 기재)

< 창업 동기 및 목표 >

< 사업 아이템의 특징 >

< 판매 및 홍보 전략 >

< 향후 추진계획 및 사업추진 일정 >

2. 사업타당성

<창업 아이템의 시장성 : 시장규모, 국내.외 제품과의 비교, 유통구조 등>

<행복주택 입주민의 생활 지원 기대효과>

<지역경제활성화 기여도 : 고용창출 등>

< 자금조달계획 >

소 요 자 금	기 투자액	향후 소요액			계
		2025년	2026년	2027년	
시설자금					
운영자금					
확보방법					
합 계					

대표자 사업 능력 평가서

1. 대표자 이력사항

사 진		성 명		생년월일	
		주 소			
		e - mail			
		전 화		핸드폰	
학 력	기 간	학 교 명	전 공	기술자격	졸업여부
	~				
	~				
	~				
	~				
경 력	기 간	근 무 처 명	직 위	담 당 업 무	
	~				
	~				
	~				
	~				
전문분야 및 특 기 사 항					

○ 본 사업계획서 내용은 향후 계약체결 시 계약조건의 일부가 되므로 신중하게 작성하여 주시기 바랍니다.

신청기관명 (상호)	상호 () 대표자 ()					
창업(설립) 목적	※단체의 설립 목적을 기재 (정관 내용 등)			최초 개업(창업)일	년 월 일	
업종, 업태	업종(), 업태() ※한국표준산업분류 세세분류 코드(5자리) : ()					
주요 사업분야						
사업장 소재지	※창업예정 사업자는 창업예정자의 사업자등록 예정 사업장소재지 기재			사업장 운영기간		
단체형태	형태				단체등록번호	※ 해당 시에만 기재
	모법인	※ 모법인 없을 경우 기재하지 말 것.			모법인 단체등록번호	※ 모법인 없을 경우 기재하지 말 것.
주요 사업 실적	구분	사업명	수행 기간	성과	증빙내역	
입주가능시기 (입주희망기간)	2026 년 월 일 (년)					

[제출서류] ① 사업계획서 ② 4대 사회보험 가입자 명부
③ 기타 증빙서류(사업자등록증, 사회적기업(예비, 협동조합) 자격증빙, 사업실적 증빙 등)

- **세부 사업계획** (글자크기 10pt, 일반현황(요약서) 1장을 포함하여 총 6장 이내여야 하며, 세부사업계획은 아래 목차를 포함한 별도양식으로 작성 가능 함)

1. 공모신청 동기

- 본 공모에 신청하게 된 계기
- 사업 아이템 개발 동기
- 사업아이템 목적과 필요성

2. 사업내용(참여자, 수혜자, 사업아이템의 구체적인 내용 등)

- 사업 아이템의 구체적인 내용(제품 혹은 서비스의 내용, 가격, 유통경로 등)
- 시장 및 경쟁사 분석과 차별화 방안
- 수익창출구조(매출, 비용 예상)
- 참여자, 수혜자 등

3. 사업 세부추진방법

- 일정별 추진계획
- 자금조달 및 운영계획
- 마케팅 전략(가격, 홍보, 기술력 등)
- 발생가능한 문제 및 해결방안

4. 관련분야 경력 및 전문성

- 기존 영업 기간, 업종, 매출액
- 관련 경진대회, 각종 수상 경력
- 특허권, 실용신안권 등
- 사회공헌 실적
- 당해지역 영업 기간

5. 입주민 생활밀착형 서비스 제공계획 및 일자리 창출 계획

- 입주민 대상 제공가능항목, 연간 제공가능 횟수, 무상 여부, 유상인 경우 할인율 등 계량 및 검증 가능한 계획, 홍보 방법 및 계획 구체적으로 작성

6. 단지 또는 지역 내 사회공헌활동 등 지역사회 기여 계획

- 사업활동을 통한 지역사회 교육, 문화, 편의 등 제공가능항목 및 기여도
- 연간 제공 횟수, 무상 여부, 유상인 경우 할인율 등 계량 및 검증 가능한 계획, 홍보 방법 및 계획 구체적으로 작성
- 종업원(입주민 등) 고용 등 일자리 창출 계획

7. 조직 구성(법인사업자만 작성)

- 이름, 직책, 역할, 근무기간, 주요 경력 및 자격증 등을 표 형식으로 작성

1. 수집 . 이용에 관한 사항	
개인정보를 수집· 이용하는 자	(주)청년창업프리즘네트웍
수집· 이용 목적	동탄2 신동포레 청년몰 입주자 모집 및 선정
수집· 이용 항목	성명, 주소, 학력, 경력, 소속, 전자우편, 전화번호 등
보유· 이용 기간	위 개인정보는 수집· 이용에 관한 동의일로부터 행정업무별 해당 보유기간 (10년)까지 위에 설명된 이용목적에 위하여 수집· 이용됩니다. 보유기간의 경과, 개인정보의 처리 목적 달성 후에는 정보주체로부터 별도의 동의를 받거나 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우 등을 제외하고 해당 개인정보는 복구 또는 재생되지 않는 방법으로 즉시 파기 됩니다.

2. 목적 외 이용 및 제3자 제공에 관한 사항	
개인정보를 제공받는 자	(주)청년창업프리즘네트워크
개인정보를 제공받는 자의 개인정보 이용목적	청년몰 선발을 위한 일부 행정사무 위탁 (목적 외 이용 불가)
제공되는 개인정보 항목	상동
개인정보를 제공받는 자의 개인정보 보유 및 이용기간	상동

3. 동의 거부에 관한 사항
 정보주체는 개인정보의 수집·이용목적에 대한 동의를 거부할 수 있으며, 동의 거부 시 청년몰 입주 심사에서 제외될 수 있습니다.
 또한, 행정업무상 필요한 최소한의 개인정보 외의 정보 수집에 동의하지 아니하거나, 행정업무 수행을 위하여 반드시 필요한 최소한의 개인정보 외의 정보에 대한 제3자 제공에 동의하지 아니한다는 이유로 개인정보 주체에게 각종 행정 서비스의 제공을 거부하거나 불이익을 발생시키지 않습니다.

개인정보의 수집 . 이용 . 제공에 (동의함 ☐ 동의하지 않음 ☐)

년 일 일

성명 : 서명 또는 (인)

□ 심사 및 선정

○ 심사방법 : (1차 서류) 담당자 평가 → (2차 대면) 담당자 평가

<심사방법>

- 심사절차 : (1차) 서류심사 → (2차) 대면심사(질의응답)
- 심사기준 (청년창업물) : 1, 2차 각각 60점미만 득점할 경우 미선정
 - (1차) 서류심사(100점)
 - : 시장성 및 사업전략(30), 입주민생활향상(30), 대표자 사업능력(20), 지역경제 기여(10), 자금조달계획의 현실성(10)
 - (2차) 대면심사(100점)
 - : 사업계획의 구체성 및 현실성(30), 사업 아이템에 대한 이해도(30), 입주민생활향상(20), 지역경제 기여(10)
- 심사기준 (사회적기업 등) : 1, 2차 각각 60점미만 득점할 경우 미선정
 - (1차) 서류심사(100점)
 - : 공공성 및 사업전략(40), 경력 및 전문성(30), 입주민 생활향상(10), 지역민 생활향상(10), 자금조달계획의 현실성(10)
 - (2차) 대면심사(100점)
 - : 사업계획의 공공성, 구체성 및 현실성(30), 사업 아이템에 대한 이해도(30), 입주민 및 지역민 생활향상(20), 지역경제 기여(10)
- 우대사항 (서류를 통해 증명된 경우, 각 1점씩 가점 부여)
 - 경기도 거주 청년, 경기도 소재 (예비)사회적기업
 - 동탄2 신동포레 경기행복주택 입주자
 - 정부 창업지원 교육 이수 후 창업(희망)자 (청년창업사관학교 등)
 - 창업관련 수상실적, 유사 창업경험자

[붙임 5-1]

「청년창업물 전차인 선정」 1차(서류) 심사표

업체명			
평가일		담당자	(서명)

평가 항목	배점	평점	비고
1. 사업계획서 - 시장성 및 사업전략	30점		
2. 사업계획서 - 입주민 생활 향상	30점		
3. 사업계획서 - 대표자 사업능력	20점		
4. 사업계획서 - 지역경제 기여	10점		
5. 사업계획서 - 자금조달계획 현실성	10점		
배점합계	100점		

[붙임 5-2]

「청년창업몰 전차인 선정」 2차(대면) 심사표

☐ **심사 업체명 :**

1. 사업계획의 구체성 및 현실성 (30점)	계량점수	/30
--------------------------	------	-----

평가 항목	<input type="radio"/> 사업목적의 타당성 및 청년창업지원 취지에 부합하는 정도 <input type="radio"/> 사업계획의 구체성 및 현실성 등		
평가 기준	상 (14점~30점) <input type="checkbox"/> 사업계획이 구체적이며 사업내용의 타당성, 시행가능성, 파급효과가 전반적으로 높음	중(7점~13점) <input type="checkbox"/> 사업계획이 구체적이고 시행가능성도 있으나 사업타당성과 파급효과는 보통임	하(1점~6점) <input type="checkbox"/> 사업계획이 구체적이지 못하고 시행가능성, 파급효과가 낮음

2. 사업 아이템에 대한 이해도 (30점)	계량점수	/30
-------------------------	------	-----

평가 항목	○ 대표자의 사업 아이템에 대한 이해도		
평가 기준	<p>상 (21점~30점)</p> <p>□</p> <p>대표자가 사업 아이템 자체, 그리고 영업을 위한 각종 사항들을 잘 이해하고 있어, 전문성에 바탕한 사업 운영이 기대됨</p>	<p>중(11점~20점)</p> <p>□</p> <p>대표자가 사업 아이템 자체, 그리고 영업을 위한 각종 사항들에 대한 이해도가 평범한 수준임</p>	<p>하(1점~10점)</p> <p>□</p> <p>대표자가 사업 아이템 자체, 그리고 영업을 위한 각종 사항들에 대한 이해도가 낮아, 효과적인 사업 운영이 어려울 것으로 판단됨</p>

3. 입주민생활향상 (20점)	계량점수	/20
------------------	------	-----

평가 항목	<input type="radio"/> 업종의 필요성 <input type="radio"/> 사업에 따른 입주민 생활향상 정도 및 이를 이루기 위한 역량 및 사업계획의 구체성		
평가 기준	상 (14점~20점) <input type="checkbox"/> 사업을 통한 입주민 생활 향상의 기댓값이 크며, 사업계획이 구체적이며 역량이 우수함	중 (7점~13점) <input type="checkbox"/> 사업을 통한 입주민 생활 향상의 기댓값이 크지만, 사업계획의 구체성 및 역량이 보통임	하 (1점~6점) <input type="checkbox"/> 사업을 통한 입주민 생활 향상의 기댓값이 크지 않으며, 사업자 계획의 구체성 및 역량이 미흡함

4. 지역경제 기여 (10점)	계량점수	/10
------------------	------	-----

평가 항목	○ 일자리 창출, 상권 활성화 기여 등 지역경제 기여 정도		
평가 기준	<p>상(8점~10점)</p> <p>□ 일자리 창출, 상권 활성화 기여 등 지역경제에 큰 기여를 할 것으로 기대되는 경우</p>	<p>중(5점~7점)</p> <p>□ 일자리 창출, 상권 활성화 기여 등 평균적 수준의 지역경제 기여가 예상되는 경우</p>	<p>하 (1~4점)</p> <p>□ 일자리 창출, 상권 활성화 기여 등 가능성이 낮아, 지역경제 기여도가 미미할 것으로 예상되는 경우</p>

○ 심사의견

심사일 : 년 월 일

심사위원 : (인)

[청년창업몰] 계약서

동탄2 신동포레 경기행복주택 청년몰 전대차 표준계약서 (표지)										
계약번호	신동포레-Y-_____		계약일	20___. ___. ____						
계 약 명	- 동탄2 신동포레 단지내 근린생활시설 청년몰 전대차계약									
월전대료	금	원정	(W) (VAT 별도)						
전대보증금	금	원정	(W)						
관리비보증금	금	원정	(W)						
지 급 일	- 납 입 일 : 매월 말일 - 입금계좌 : <table border="1" style="width: 100%; margin-top: 5px;"> <tr> <td style="width: 30%;">은행명</td> <td>우리은행</td> </tr> <tr> <td>계좌번호</td> <td>1005-704-678516</td> </tr> <tr> <td>예금주</td> <td>주식회사 청년창업프리즘네트웍</td> </tr> </table>				은행명	우리은행	계좌번호	1005-704-678516	예금주	주식회사 청년창업프리즘네트웍
은행명	우리은행									
계좌번호	1005-704-678516									
예금주	주식회사 청년창업프리즘네트웍									
계약기간	- 20___. ___. ____ ~ 20___. ___. ____									
목적물의 표 시 [전대차목적물]	- 소 재 지 : 경기 화성시 신동 산 199-1 동탄2 신동포레 경기행복주택 - 위 치 : B1층 / 1층 ____ 호 - 전용면적 : m ² - 공급면적 : m ² - 업 종 :									
기타사항	- 계 약 금 : 금 원정 (W) (지급일: 계약일까지 지급) - 잔 금 : 금 원정 (W) (지급일: 인테리어 공사 착공 1일 전 혹은 공고문에 명기된 입주지정일자 마감일 중 빠른 날까지)									
[전대인]	주 소	서울특별시 서초구 강남대로 479								
	상 호	주식회사 청년창업프리즘네트웍	전화번호							
			사업자등록번호	324-81-00943						
대표자	전 창 열 (인)	법인등록번호	110111-6731114							
[전차인]	주 소									
	상 호		전화번호							
			사업자등록번호							
대표자	(인)	주민등록번호								

본 동탄2 신동포레 경기행복주택 단지내 근린생활시설 청년몰(이하 “임대차목적물”) 전대차계약(이하 “본 계약”)은 당사자들 사이에서 20__년 __월 __일 체결되었다.

전 문

1. 임대인은 경기주택도시공사로 임대차목적물의 소유권자이며, 경기도에서 시행하는 행복주택 부대복리시설 활성화를 위하여 임대차목적물을 사용·수익한다.
2. 임대인은 임대차목적물 전체를 전대인에게 책임임대차 했으며, 전대인은 임대차목적물을 임대인으로부터 임차하여 근린생활시설 용도(이하 “상업시설”)로 사용하고자 한다.
3. 전대인은 임대차목적물 중 __층 일부 전용면적 _____m² 에 해당하는 공간(이하 “전대차목적물”)에 대해 전차인에게 전대차했으며, 전차인은 전대차목적물을 전대인으로부터 전차하여 [] 으로 사용하고자 한다.

제 1 장 전대차계약 총칙

제 1 조 [용어의 정의]

본 계약에서 사용된 용어들은 아래에서 정한 의미를 가진다.

“관계법령 등”이라 함은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 동법 시행령 및 시행규칙, 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙, 건축법, 동법 시행령 및 시행규칙, 주차장법, 소방법, 도로법, 옥외광고물 등 관리법 및 그 하위규정들을 포함하되 이에 제한되지 아니하고 기타 본건 건물 내지 전대차목적물과 내부시설의 용도지정, 설치, 운영, 관리 등의 제반 이용행위 및 본 계약의 체결과 이행에 관하여 적용되는 일체의 법률, 그 하위법규, 조례, 규칙, 행정청의 명령, 지침, 가이드라인 등 전대인 또는 전차인이 준수할 의무가 있거나 준수할 것이 권고되는 일체의 것을 의미한다.

“면책”이라 함은 면책권을 부여받은 당사자(당해 당사자의 이사, 임원, 직원, 대리인, 파트너, 고객, 방문자, 거래업체, 하도급 내지 고용업체 및 그 하도급 내지 고용업체의 임직원을 포함하며, 이에 제한되지 아니하고 당해 당사자와 관련이 있는 자로서 본 계약과 관련하여 당해 당사자가 어떠한 책임을 부담할 가능성이 있는 일체의 자를 포함하며, 이하 “면책권자”)에게 본 계약과 관련한 어떠한 손실, 손해 기타 일체의 금전적 의무부담 내지 법적 의무(사법상 의무 및 각종 공법상 행정처분이나 제재 등 공법상 의무를 포함하며 이하 면책 관련 조항에서 동일함)의 이행책임(이하 “손실 등”)을 지게 될 우려 내지 위험이 발생할 경우, 본 계약에 따라 상대방을 면책할 의무를 지는 당사자(이하 “면책의무자”)가 그러한 손실 등이 발생하지 아니하도록 필요한 사실상·법률상 조치를 취하거나, 해당 손실 등에 대한 보전·배상 기타 의무부담행위를 자신의 계산으로 직접 이행함으로써 면책권자에게 그러한 손실 등이 현실화되지 않도록 하는 것을 의미한다. 이에 따라, 면책의무자는 면책권자가 손실 등의 면책을 요청하는 경우 (i) 해당 손실

등의 발생사실에 대한 입증이 없더라도 면책권자에게 그와 관련한 어떠한 사실상·법률상 책임의 부담 내지 의무이행책임도 발생하지 아니하도록 필요한 모든 조치를 취하여야 하며, (ii) 손실 등이 현실화 되는 경우 즉시 해당 피해자(들)에게 관련 손실 등(사법상 손해뿐만 아니라 각종 공법상 행정처분이나 제재에 따른 경제적 손실을 포함하며 이하 본 계약상 면책 관련 조항에서 동일함)을 배상하거나 필요한 의무 부담 행위를 하여야 하고, (iii) 만약 면책권자가 피해자로부터 손해배상청구를 받아 이를 변제한 경우 면책권자에게 손해배상대금 및 그 손해의 보전에 사용한 비용 일체를 즉시 보전하여야 하며, (iv) 본 계약의 이행과정에서의 고의 또는 과실 본 계약상의 의무 위반으로 인하여 발생한 민원, 쟁송, 행정처분 등 사실상·법률(사법 및 공법)상 이익제기 기타 분쟁(이하 “분쟁 등”)이 발생하는 경우 면책의무자가 자신의 비용과 책임으로 관련 분쟁 등을 처리하고 면책권자에게 어떠한 사실상·법률상 책임도 부과되지 아니하게 하여야 하고, (v) 당해 분쟁 등의 성질상 면책의무자가 면책권자를 대위 또는 대리할 수 없는 상태이거나, 면책의무자가 어떠한 이유로든 면책의무를 게을리하여 면책권자가 분쟁 등에 직접 참여하게 되는 경우 그에 따라 배상하여야 하거나 지급하여야 하는 손해배상금, 합의금 기타 일체의 금전적 배상금 및 합리적인 수준의 법률자문비용을 포함하여 분쟁 등과 관련하여 면책권자가 지출한 비용을 즉시 지급하여야 하며, (vi) 기타 이에 제한되지 아니하고 본 계약과 관련하여 면책권자에게 지급의무가 없음에도 불구하고 면책의무자로 인하여 부담하거나 이행하여야 하는 사실상·법률상 책임을 면제하기 위해 필요한 일체의 행위를 하여야 한다.

“준비공사”라 함은 영업 준비 공사의 일부로서, 인프라공사를 제외한 나머지 공사 (인테리어 공사 등을 의미하며 이에 한정하지 아니함)를 의미한다.

제 2 조 [전대차목적물의 표시 및 용도]

- ① 전대인은 별첨 1 기재 부동산을 전대차목적물로 본 계약에 명기된 바에 따라 전차인에게 전대한다.
- ② 전차인은 본 계약에 따라 전대차목적물을 관계법령 등에 따라 전대차목적물에 허용되는 용도범위 이내에서 근린생활시설 및 판매시설 등 일반 상업시설 용도로만 사용하여야 하며, 전대인의 사전 서면동의 없이 전대차목적물을 다른 용도에 사용할 수 없다.

제 3 조 [전대차기간 등]

- ① 전대차기간은 계약체결일로부터 [..... ..]이 되는 날까지로 한다.
- ② 전차인은 잔금납부 완료일로부터 전대차목적물을 사용할 수 있고, 전대차목적물에서 상업시설 영업을 개시하고자 하는 경우, 사전에 전대인에게 영업개시 일자를 통지하여야 한다.

제 4 조 [전대차보증금]

- ① 본 계약에 따른 전대차보증금은 금_____ (₩ _____) 으로 한다.
- ② 전차인은 전대인의 별도 서면동의가 없는 한, 본 조 제 1 항의 전대차보증금으로 전차인이 본 계약에 의하여 전대인에게 부담하는 전대료, 관리비, 지연이자, 임차인 부담의 제세공과금, 보험납입금 등 본 계약과 관련하여 전차인이 부담하는 금액(이하 “전대료 등”)의 지급을 대체할 수 없다.
- ③ 전대인은 전차인의 별도 동의가 없어도, 본 조 제 1항의 전대차보증금과 전차인이 부담하는

전대인의 채무에 대하여 상계처리를 할 수 있다.

- ④ 전차인은 약정한 납부일 이내에 전대차보증금 전액을 전대인에게 납부하여야 한다.
- ⑤ 전차인은 전대차보증금을 납부일 이내에 납부하지 못할 경우에는 납부일 다음날부터 기산되는 연체기간에 대해 제 7 조에서 약정한 지연이자를 함께 납부하여야 한다. 단, 전차인의 책임 없는 사유로 전대차목적물을 인도 받지 못하는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ⑥ 표지에서 정한 기간 내 전대차보증금을 전차인이 전대인에게 납부하지 못한 경우 계약은 해지되며 기지급된 보증금은 전대인에게 귀속된다.

제 5 조 [전대료]

- ① 전차인은 영업개시일로부터 전대인에게 표지에 정한 바와 같이 전대료를 지급하기로 한다.
- ② 전대료의 지급시기는 매월 말일 (해당일이 공휴일인 경우 익일 은행 영업일)에 전월의 1일부터 말일까지에 대한 전대료를 정산하여 지급한다. 최초 매출이 발생한 날(이하 “영업개시일”)이 1일이 아닌 경우 월전대료는 영업개시일로부터 일할 계산하여 전차인은 전대인에게 지급하기로 한다.
- ③ 전대인이 사전에 공고한 입주지정기간 마지막 날까지 전차인이 정상영업을 개시하지 못한 경우, 입주지정기간 마지막 날로부터 일할 계산된 금액(이하 “영업지연전대료”)을 지급하기로 한다.
- ④ 전대료 및 영업지연전대료에 부과되는 부가가치세는 전차인의 부담으로 한다.
- ⑤ 계약기간 연장 또는 계약 변경 시 임대차보호법에 명시된 한도 이내에서 전대료가 증액될 수 있다. 단, 현격한 물가변동이 있는 경우 전대인과 전차인이 협의하여 추가 조정할 수 있다.

제 6 조 [관리비 및 제세공과금]

- ① 전차인은 공사착공일로부터 전대차목적물에 대한 모든 관리비 및 제세공과금(별첨 2 제세공과금 등 분담표에 전차인이 부담하는 것으로 표시된 제세공과금 등을 포함)을 본 계약 제 3조 제 1 항 소정의 전대차기간 동안 부담한다. 명확하게 하기 위하여, 본건 건물 전체에 대하여 전차인이 부담하는 공동관리비는 본건 건물 전체 각 임차인 및 전차인들의 공급면적의 비율에 따라 지급하는 것을 원칙으로 하되, 관리규약에서 공동관리비에 대하여 달리 정하는 경우 그에 따르기로 하고, 전대차목적물 부분에 대한 수도광열비 등 직접관리비는 실비로 정산하는 것을 원칙으로 한다.
- ② 제세공과금 또는 보험의 경우, 전대차목적물의 사용·수익과 관련된 경우에는 이를 전차인이 부담하되, 명확하지 않은 경우 상호 협의하여 결정한다.
- ③ 전차인은 본인의 명의로 부과된 제세공과금을 직접 해당기관에 납부하여야 하며, 전차인의 필요에 의한 행위로 인하여 발생하는 제세공과금 중 전대인 명의로 부과된 제세공과금의 경우 전대인은 해당 제세공과금 청구서 사본을 첨부하여 해당 제세공과금 중 전차인이 부담하여야 할 금액을 전차인에게 서면통지 하여야 한다. 전차인은 전대인으로부터 송달 받은 제세공과금 청구서 상의 납입 기일의 3 영업일 전까지 자신이 부담할 제세공과금 금액을 전대인에게 지급하여야 한다. 전차인이 지급의무를 지체함으로 인하여 전대인에게 손해가 발생할 경우, 전차인은 전대인에 대하여 그 손해를 배상하여야 한다.

제 7 조 [지연이자]

- ① 당사자들이 본 계약에 따른 금원의 지급을 지체하는 경우, 본 계약에서 달리 정하지 않는 한, 그 지급기일로부터 실제 지급일까지의 기간을 기준으로 지급을 지체한 금액에 연 5%의 이율을 곱하여 일할 계산한 지연이자를 가산하여 지급하여야 한다.
- ② 본 조에 정한 지연이자 는 본 계약이 해지되거나 기간 만료 등으로 종료된 이후에도 해당 당사자가 본 계약에 따른 금원을 모두 지급할 때까지 계속 발생한다.

제 8 조 [영업협조, 시설물 공사협조 및 관리]

- ① 본 계약은 전대인과 전차인의 상호신뢰를 기반으로 하여 체결된 것으로서 전대차기간 동안 전대인과 전차인은 전대차목적물의 적절한 유지관리와 전차인의 영업활동에 서로 최대한 협력하여야 한다.
- ② 전차인은 자신의 책임과 비용으로 본 계약 전대차기간 동안 전대차목적물에 대하여 선관주의 및 건전한 관행에 부합하는 적절한 방법으로 운영, 유지, 관리, 보수 및 안전관리를 해야 한다. 단, 이 조항이 민법에 따른 전대인의 의무를 면책하는 의미는 아니다.
- ③ 전차인은 전대인의 사전 동의를 득하여 전차인의 책임(관계법령 준수 및 인허가 일체 등)과 비용으로 전대인이 정한 설치물 가이드라인(공고문 및 확약서) 규정에 맞게 지정된 위치 내에서 간판 및 사인물을 설치할 수 있다. 다만, 전차인이 전대차목적물에서 퇴거하거나 전차인이 위와 같이 설치한 간판을 제거할 경우 전차인의 책임과 비용으로 전대차목적물의 표면을 원상복구 하여야 하며, 전차인은 전대인에게 사전 승인을 득하지 아니하고 간판 및 사인물을 제거 또는 변경할 수 없다.
- ④ 전차인은 전대차목적물의 필요에 의한 주요 장비, 주 배관, 주 간선 등 전대차목적물 내 각종 시설을 설치 및 교체할 수 있다. 전차인은 정상영업이 가능한 수준에서의营业을 위하여 실시하는 공사의 경우 공사 시행 이전에 공사 계획, 변경내용 및 공사일정 등에 대해 서면으로 전대인에게 통보하여야 한다. 단, 전차인이 营业을 쉬거나 일부 营业을 중단하고 전대차목적물에 대한 일부 또는 전체적인 개·보수를 시행하고자 하는 경우, 반드시 전대인의 사전 승인을 득하여 개·보수를 진행하여야 한다. 전차인은 전대차목적물의 사용, 관리 등과 관련하여 발생하는 모든 비용에 대하여 법에서 허용하는 유익비나 필요비에 해당하는 경우를 제외하고는 전대인에게 비용상환청구권이나 유치권을 주장할 수 없다.
- ⑤ 전차인은 자신의 책임과 비용으로 전대차기간 중 전차인의 营业과 관련하여 발생한 전대차목적물에 관한 모든 민원 및 분쟁을 해결하여야 한다.

제 9 조 [전대차목적물 내 출입권한 및 자료의 제출]

- ① 전대인은 본건 건물의 보존, 전대차목적물에 대한 사용상태, 보존상태의 검사, 점검, 방재, 위생, 구호, 방법 등을 위하여 전차인의 营业시간 내에 전차인의 营业에 방해되지 않는 방법과 범위 내에서 전대차목적물에 출입할 수 있으며 전차인은 이에 협조해야 한다. 단, 화재 도난 등의 긴급한 상황이 발생한 경우를 제외하고는 전대인은 1 일전 유선 혹은 서면으로 전차인에게 사전 연락하여야 한다.
- ② 본 조 제 1 항은 전대차기간이 종료되거나 중도 해지되어 신규전차 희망자에게 전대차목적물을 보여주기 위한 경우 준용한다.

제 10 조 [재산보호, 손해배상 및 보험]

- ① 전차인의 재산에 대한 적절한 안전관리는 전차인의 책임이며, 전대인은 이에 대하여 어떠한 책임도 부담하지 않기로 한다. 단, 전대인의 귀책사유로 인한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ② 전대차목적물 내에서 발생한 화재, 도난 또는 건물 및 시설의 손괴, 훼손 및 하자발생 등 사고에 대하여는 전차인이 일체의 민, 형사상 책임을 지며, 이와 관련한 민, 형사상 소송, 공법상 처분 등 분쟁으로 인하여 발생하는 모든 책임과 비용(전대인이 해당 분쟁에 대응하기 위하여 선임하는 변호사 비용 포함)으로부터 전대인을 면책시켜야 한다. 단, 전대인의 귀책사유로 인한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 전차인 또는 그의 임, 직원이 고의 또는 과실로 전대인 또는 제 3자의 신체나 재산상에 손해를 입혔을 경우 전차인은 이로부터 발생한 모든 손해를 배상하여야 한다. 이 경우 전차인은 지체 없이 그 사실을 전대인에게 통보하여야 하며, 이로부터 발생하는 모든 책임과 비용(전대인이 해당 분쟁에 대응하기 위하여 선임하는 변호사 비용 포함)으로부터 전대인을 면책시켜야 한다.
- ④ 전차인 또는 그의 임, 직원이 고의 또는 과실로 전대차목적물의 멸실, 훼손을 포함하여 전대인(전대인의 임직원 기타 관계인을 포함한다, 이하 같음) 또는 제 3 자의 신체나 재산상에 손해를 입혔을 경우 전차인은 이로부터 발생한 모든 손해를 배상하여야 한다. 이 경우 전차인은 지체 없이 그 사실을 전대인에게 통보하여야 하며, 이로부터 발생하는 모든 책임과 비용(전대인이 해당 분쟁에 대응하기 위하여 선임하는 변호사 비용 포함)으로부터 전대인을 면책시켜야 한다.
- ⑤ 전차인은 본 조에서 규정한 전차인의 책임을 담보하기 위하여, 전차인의 명의로 비용으로 전차인의 소유 시설 및 비품과 상품 등 영업과 관련한 재산종합보험(제 3 자 배상책임 담보 조항)에 가입하고 이를 공사착공일로부터 전대차기간 중 유지하여야 한다. 전차인은 보험가입 내용을 전대인에게 서면 통보하여야 한다. 단, 전차인이 보험에 가입하였다는 사실로 인하여 전차인의 책임이 경감 또는 면제되지 아니한다.

제 11 조 [전차인의 의무 및 확약 등]

- ① 전차인 및 전차인의 임, 직원은 관계법규 등을 포함하여 전차인의 상업운영과 상행위에 관계되는 모든 법규를 준수하여야 하고, 전대인 및 전대인의 임, 직원은 전대인의 관계법규 등을 포함하여 전대차목적물 소유와 관계되는 모든 법규를 준수하여야 한다.
- ② 전차인은 전대차목적물과 관련하여 전대인에게 손해배상책임이 발생할 것으로 객관적으로 명백하게 예상되는 사건을 알게 되는 경우 전대인에게 즉시 관련 정보를 서면 통지하여야 한다.
- ③ 전차인은 재전대나 전차권 양도(매매, 증여, 담보제공, 위탁 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함한다)를 할 수 없다. 단, 상속에 따른 경우의 전차권 양도는 전대인의 동의를 받아 전차권을 양도할 수 있다.
- ④ 전차인은 지배구조 또는 사업구조에 있어 중대한 변경 등 신용평가에 중대한 부정적인 영향이 있는 사항의 발생 시 지체 없이 전대인에게 서면 통지하여야 한다.
- ⑤ 전차인은 본 계약 체결 당시 및 향후에 부속하여 체결하는 부수적 약정서에 동의를 확약한다.

제 12 조 [수선]

- ① 전차인은 전차인이 영업을 위하여 자체적으로 설치한 시설물(명확하게 하기 위하여, 본

계약에 따라 전대인의 사전 동의를 얻었거나 전대인에게 사전통지 후 전차인이 설치한 시설물도 포함함)에 대한 훼손 및 하자과 전차인의 영업상 행위로 인하여 발생한 전대차 목적물의 훼손 및 하자에 대하여는 전차인의 비용으로 이를 수선하여야 한다.

- ② 전차인이 본 조 제 1 항에 의한 수선의무를 소홀히 하여 전대인이 건물 유지 보전 상 수선이 불가피하다고 판단하는 경우, 전대인은 수선의 범위와 비용에 대해 전차인과 협의한 후, 수선을 위하여 필요한 조치를 하고 사후에 전차인에게 그 실비를 청구할 수 있다.

제 13 조 [금지사항]

- ① 전차인은 본 계약상 별도로 규정된 사항 이외에도 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니 되며, 전대차목적물의 방문객을 포함한 방문자가 다음 각 호의 행위를 하지 못하도록 금지하여야 한다.
1. 공중에 대하여 불쾌감을 주거나 공용시설물의 사용에 방해가 되는 간판, 광고물 등을 설치하거나 상품 등을 전시, 방치하는 행위
 2. 인화, 폭발 등의 위험성이 있는 물질, 기타 인체에 유해하거나 불쾌감을 주거나 재산을 파손할 우려가 있는 물품 등 임대인이 그 사용을 금지한 물건을 반입 또는 보관하는 행위
 3. 전대인이 제공하거나 인정하는 시설 또는 장비 이외의 자동판매기, 냉난방용기기, 전열기기 또는 이와 유사한 물건을 반입하거나 설치·사용하는 행위
 4. 석탄, 유류, 가스, 전기 등의 연료 중 임대인이 공급하거나 인정하는 것 이외의 연료를 사용하는 행위
 5. 어항, 수족관을 제외한 동물사육행위(동물병원 등 반려동물 관련 업종을 제외함), 고성방가, 음란퇴폐행위 등의 공중에 불쾌감과 혐오감을 주는 행위
 6. 전대차목적물이나 전대인이 설비한 구조물, 기구 혹은 시설물을 손괴하는 행위, 전대인의 서면 동의 없이 구조물을 설치, 변경하는 행위
 7. 관계 법령 등에 저촉되는 행위와 전대차목적물의 관리에 관한 제반 규정에 위반하는 행위
 8. 전대차목적물 내에 주거시설을 설치하거나, 기타 전대차목적물을 본 계약상의 사용목적 이외의 용도로 사용하는 행위
 9. 기타 사회상규 상 전대차목적물의 원활한 관리를 저해하거나 본건 건물의 객관적인 가치를 떨어뜨릴 우려가 있는 행위 및 공동사용에 위해가 될 수 있는 행위

제 14 조 [비밀유지]

- ① 전대인과 전차인은 본 계약의 내용과 본 계약의 체결 및 이행과정에서 알게 된 상대방의 영업 비밀에 해당하는 정보를 제 3 자에게 누설하여서는 아니 된다. 다만, 관계 법령 등의 규정 또는 정부당국의 요청에 따라 이를 공개할 경우는 예외로 하며, 이러한 경우 관련 당사자는 지체 없이 상대방 당사자에게 이를 통지하여야 한다.
- ② 제 1 항의 비밀유지의무는 본 계약이 전대차기간의 만료, 해지, 기타 사유로 종료된 경우, 본 계약 종료 후 3 년 간 유효하다.

제 15 조 [계약의 해지 및 손해배상]

- ① 전대인 및 전차인은 다음의 사유가 발생한 경우, 상대방 당사자에 대하여 서면으로 해지의 통지를 함으로써 본 계약을 즉시 해지할 수 있다. 본 항에 따라 본 계약이 해지되는 경우 각

당사자는 본 계약상 다른 조항에도 불구하고 상대방 당사자에 대하여 보상, 비용, 배상 기타 어떠한 명목으로도 금원의 지급을 청구할 수 없으며, 이를 근거로 보전처분, 소송, 강제집행, 상계를 할 수 없다.

1. 본 계약에 따른 불가항력이 발생하고, 90일 이내에 그러한 불가항력 사유가 치유될 수 없거나, 그 이전이라도 그러한 불가항력 사유가 치유될 수 없는 사정이 명백하게 되는 경우로서 그러한 불가항력으로 인하여 본 계약 제 2 조에 따른 전차인의 전대차목적물의 용도에 따른 사용을 할 수 없음이 객관적으로 인정되는 경우
- ② 다만 본조 제 1 항에 의한 해지사유의 발생에 앞서 본 계약의 다른 조항에 따라 기 발생한 청구권은 해지사유의 발생일 이후 발생되었으나 청구권이 발생하는 원인이 되는 기초사실이 해지사유의 발생일 이전에 있었던 청구권에 대하여는 본 항에 따른 본 계약의 해지에도 불구하고 보상, 비용, 배상 기타 금원의 지급을 청구할 수 있고, 이를 근거로 보전처분, 소송, 강제집행, 상계하는 것이 허용된다.
- ③ 다음 각 호의 1 에 해당하는 사유가 발생한 경우, 전대인은 그 사유를 명시하여 전차인에게 서면으로 해지의 통지를 함으로써 본 계약을 즉시 해지할 수 있다.
 1. 전차인이 2회 이상 연속하여 전대료 또는 관리비의 지급을 연체한 경우
 2. 전차인이 본 계약에 위반하여 전차인의 지위(전차인으로서 권리, 의무를 포함)를 양도한 경우
 3. 전대인이 공고한 입주지정기간 마지막 날로부터 1개월 이내에 정상영업을 개시하지 못한 경우
 4. 전대인과 전차인이 합의로 정한 정상 영업시간을 전차인의 사정으로 2 회 이상 준수하지 못한 경우
 5. 전대인과 전차인이 합의로 정한 휴무일 외에 전차인의 사정으로 인해 정상영업을 2 회 이상 하지 못한 경우
- ④ 본 계약 당사자는 상대방 당사자에게 다음 각 호의 1 에 해당하는 사유가 발생한 경우, 그 사유를 명시하여 서면으로 해지의 통지를 함으로써 본 계약을 즉시 해지할 수 있다.
 1. 일방 당사자가 본 계약을 중대하게 위반하여 상대방으로부터 서면으로 그 시정을 요구받은 날로부터 1 개월 이내에 이를 시정하지 아니할 경우
 2. 일방 당사자에게 부도, 파산절차 또는 회생절차의 신청, 워크아웃 개시 등의 상황이 발생한 경우
 3. 일방 당사자가 발행한 어음 또는 수표가 최종적으로 부도 처리된 경우

제 16 조 [전대차목적물의 원상회복 및 명도]

- ① 본 조에 따른 전차인의 원상회복의무는 전차인이 전대인에게 최초 인도받은 상태의 전대차목적물의 상태를 기준으로 한다.
- ② 본 계약이 전대차기간의 만료, 해지, 기타 사유로 종료된 경우, 전차인은 그의 영업 목적상 필요에 의하여 전대차목적물에 부착(부설 포함)한 설비, 인테리어, 칸막이, 기타 시설물(이하 “부착물”)을 전차인의 비용으로 철거하여야 하며, 전대차목적물을 원상으로 회복하여, 전대차기간이 만료된 경우에는 전대차기간 만료일 후 10 일 이내에, 본 계약이 중도 해지된 경우에는 해지의 효력이 발생한 날로부터 10 일 이내에 “전대인”에게 명도 하여야 한다(이하 “계약종료 명도일”). 단, 전대인의 귀책사유로 본 계약이 해지되어 종료된 경우, 전차인은 본

항에 따른 원상회복의무를 이행하지 않은 채 전대인에게 전대차목적물을 명도 할 수 있고, 전차인은 합리적인 범위 내에서 전대차목적물에 관하여 부담한 유익비나 필요비에 대한 비용상환청구권을 행사할 수 있다. 본 계약과 관련하여 전차인의 권리금 기타 이와 유사한 권리는 어떠한 경우에도 인정되지 아니하며, 전차인은 전대인 또는 제 3 자에게 권리금 기타 이와 유사한 권리를 주장할 수 없다.

- ③ 계약종료 명도일까지 전대차목적물이 전대인에게 명도되지 않는 경우에는 전대인은 전차인 소유의 비품, 상품 등을 전대차목적물로부터 철거 및/또는 반출하여 다른 장소에 보관할 수 있다. 단, 전대인은 이 사실을 즉시 전차인에게 서면으로 통지하여야 한다. 전차인이 전대인으로부터 서면통지를 받은 날로부터 30 일 이내에 전차인의 비품, 상품 등을 수거하지 않는 경우, 전대인은 전차인에게 서면으로 통지한 후 전차인의 비품, 상품 등을 임의 처분하여 처분으로 취득한 금액으로 그러한 철거, 보관 및 처분비용에 충당할 수 있다. 철거, 보관, 처분에 소요된 비용에 충당한 후 취득금액 중 잔액이 있는 경우에는 전대차목적물의 명도 시까지 전차인이 전대인에게 미지급한 잔존채무액, 손해배상액 기타 금액이 있는 경우 이에 충당할 수 있고, 그 이후에도 남은 금액은 전차인에게 반환하여야 한다.
- ④ 전차인이 그 귀책사유(명도지체, 명도거부 등 포함)로 전대차목적물의 명도를 지체하는 경우에는, 전차인은 계약종료 명도일 다음 날로부터 명도완료일(당일 포함)까지 전대차계약 종료 직전 동 기간에 해당되는 전대료 상당 금액 및 이에 대해 지연이자율을 적용하여 일할 계산한 금액을 명도 지연으로 인한 손해배상액으로 전대인에게 지급하여야 한다. 본 항에 의한 손해배상은 본 계약의 다른 규정에 따라 전대인이 전차인에 가지는 손해배상청구권의 행사에 영향을 미치지 아니한다. 만일, 전차인이 원상회복의무를 이행하지 않거나 전대차목적물이 통상의 상태로 원상 회복되지 않은 경우 전차인은 원상회복에 소요되는 상당액을 전대인에게 지급하여야 한다.

제 17 조 [계약의 효력 및 변경]

- ① 본 계약은 본 계약이 체결되는 날로부터 효력이 발생한다.
- ② 본건 건물 전체에 대한 효율적인 관리를 위한 관리규약, 입주자 관리규정 및 주차관리규정(이하 “관리규약 등”이라 하며, 본 계약 체결 이후 제정되는 것을 포함)은 본 계약의 일부로 간주된다. 단 관리규약 등의 제정 및 개정 시, 전대인은 사전에 전차인과 협의하여 결정한다. 전차인은 관리규약 등을 준수하여야 한다.
- ③ 본 계약의 내용은 양 당사자 서면 합의에 의하여서만 변경할 수 있다.

제 18 조 [통지 등의 방법]

본 계약과 관련한 각종 통지, 승인 등 의사표시는 서면에 의하여 아래 명시된 주소 또는 당사자가 본 조에 명시된 방법에 의하여 다른 당사자에게 별도로 서면 통지한 주소로 하여야 한다.

전대인에 대한 통지

주 소 : 서울특별시 서초구 강남대로 479

전 화 :

이메일 : sunlimchoi85@gmail.com

담당자 : 최선림

전차인에 대한 통지

주 소 :

전 화 :

이메일 :

담당자 :

직접 전달에 의한 통지는 교부 시에 전달된 것으로 간주되고, 비용선급 등기우편에 의한 통지는 실제 수령일에 전달된 것으로 간주되며, 팩스나 이메일에 의한 통지는 적절한 수령 증거 확인 시에 전달된 것으로 간주된다. 일방 당사자는 그 주소, 상호, 대표자, 영업목적 또는 기타 중대한 변경이 있을 때에는 지체 없이 서면으로 상대방에게 그 내용을 통지하여야 한다.

제 19 조 [불가항력]

전쟁, 폭동, 테러, 지진, 홍수 및 기타 이에 준하는 당사자가 통제할 수 없는 불가항력적 사유(단, 소송 결과는 제외)에 의하여 일방 당사자가 본 계약에 따른 의무를 이행하는 것이 불능 또는 지연되는 경우에는 그 한도 내에서 일방 당사자는 본 계약에 따른 의무를 부담하지 아니한다. 단, 불가항력에 의하여 의무이행에 지장을 받는 당사자는 그 사실을 인지한 즉시 상대방에게 그 내용과 진행상황을 통지하여야 하며, 이를 해태하는 경우에는 불가항력을 이유로 하여 책임을 면할 수 없다.

제 20 조 [합의관할]

본 계약에서 달리 정하는 경우를 제외하고, 본 계약에 관하여 분쟁이 발생한 경우 수원지방법원 오산시법원을 제 1 심의 전속적 관할법원으로 한다.

제 21 조 [완전합의 및 적용순위]

- ① 본 계약은 전대인과 전차인 간에 이루어진 계약조건에 대한 완전한 합의로서 구두 문서, 반대의 내용을 불문하고 본 계약 체결 전 이루어진 모든 합의에 우선한다.
- ② 본 계약과 부속하여 체결한 각종 약정서도 본 계약과 동일한 효력을 가지며, 양 당사자의 서면 합의로 본 계약을 변경한 합의서는 본 계약에 우선하여 효력을 가진다.

제 22 조 [전대차보증금의 반환]

- ① 본 계약의 중도해지 및 종료 시 전차인은 계약기간동안 사용한 전대차목적물을 원상 회복하여 전대인에게 명도 하여야 하며, 전대인은 전차인으로부터 전대차목적물 명도일로부터 7 영업일 이내 전대차보증금을 반환한다. 단, 전차인이 전대인에게 지급해야 할 채권 및 채무가 있을 경우 채권 및 채무가 전대인에게 정산된 날로부터 7 영업일 이내에 보증금을 반환한다. 또한, 전대차보증금에 대한 이자는 인정하지 않는다. 명확히 하기 위하여, 전대차목적물의 원상 회복 여부는 전대인이 확인하여 전차인에게 통지하며, 원상회복이 되지 않은 경우에 전대인은 전차인에게 원상회복을 요구하거나, 직접 원상회복을 위한 공사를 진행하고 해당 비용을 전차인의 전대차보증금에서 공제할 수 있다. 이 경우, 원상 회복을

위한 공사에 소요된 기간에 제 16조 4 항을 적용한다.

- ② 전대인은 전대차보증금에서 명목 여하를 불문하고 본 계약과 관련하여 전차인이 전대인에게 지급하여야 할 금전 일체를 공제한 잔액을 지급한다. 이 때 전대인은 공제 내역을 전차인에게 서면으로 통지한다.
- ③ 계약기간 중이라도 전차인에게 손해배상, 기타 본 계약상의 채무가 있을 경우에는 전대인은 그 내용을 전차인에게 통지하고 전대차보증금 중 일부 또는 전부로서 변제에 충당할 수 있다.
- ④ 제 2 항의 경우 관리비 등 통상적으로 명도 당일까지 계산이 불가능한 비용은 전월을 기준하여 2 개월분의 평균 관리비 등을 공제한 후 실제 부과된 금액을 기준으로 추후 정산한다.
- ⑤ 전차인은 본 계약 종료 시 제 1 항의 전대보증금 반환 이외에 시설투자비, 권리금, 개발비 등 일체의 금원을 전대인에게 청구하지 않는다.

제 2 장 준수사항 및 각종 영업행위

제 23 조 [전대차목적물 사용권]

- ① 전차인은 본 계약 표지에 명시한 전대차목적물을 전대차함에 있어서 전대차보증금 전액을 전대인에게 지급한 때로부터 해당 전대차목적물을 사용·수익할 수 있다.
- ② 전차인은 본 전대차목적물에 관하여 전차인으로서 점유, 사용하는 권리 이외에는 다른 일체의 권리를 주장할 수 없다.

제 24 조 [업종 및 취급상품]

- ① 전차인은 본 계약 표지에 명시한 MD 업종 준수하여야 하며, 임의로 이를 변경할 수 없다.
- ② 전차인은 제 1 항의 업종을 변경하고자 할 경우에는 이를 서면으로 전대인에게 신청하여 사전 승인을 얻어야 한다.
- ③ 전차인은 항시 상품구색을 완비하고 우량품만을 취급하여야 하며, 상품 및 매장에 관한 위생관리를 철저히 하여야 하며, 이용객(고객 포함)에 대한 환불, 교환, 수리 등 판매 및 관리 일체에 대해서는 관련 법규 및 일반 상관례에 따른다.

제 25 조 [사용인의 채용 및 교육]

- ① 본 계약에서 전차인의 사용인이라 함은 전대차매장 내에서 전차인의 업무에 종사하는 점원, 고용원 및 기타 전차인의 영업에 관련된 일체의 종사원을 의미한다.
- ② 전차인이 그 사용인을 채용할 시에는 전대차매장 내에서의 근무에 적합한 자를 채용한다.
- ③ 전차인과 그 사용인은 본 계약 및 전대인의 제반 규정을 준수하여야 한다.
- ④ 전차인은 그 사용인에 대한 노동법규 및 민·형사상 일체의 책임을 부담한다.
- ⑤ 전차인은 그 사용인에 대하여 전대인이 정한 금지행위를 강요, 조장 또는 방조하지 않는다. 이러한 행위가 발생하는 경우 전대인은 전차인의 사용인이 행한 행위를 전차인의 행위로 간주한다.

제 26 조 [취급상품 등의 관리]

- ① 전차인은 전차인의 취급상품을 자기 책임 하에 보관하고, 폐점 후에는 각 진열장에 물리적인 보안장치를 하여야 한다.
- ② 천재지변 등의 불가항력으로 인한 사고 또는 전차인의 귀책사유로 인한 사고 등으로 발생한 손해에 대하여 전대인은 그 일체의 책임을 부담하지 않는다.

제 27 조 [전대차매장 출입권한]

- ① 전대인은 본건 건물의 보존, 각종 시설의 조작, 점검, 방화, 위생, 구호 등을 위하여 필요한 경우 전차인에게 사전 통보 후 전대차매장 내를 출입할 수 있으며, 전차인은 특별한 사유가 없는 한, 이를 거부할 수 없다.
- ② 전대인 또는 전대인의 사용인이 사전에 전차인의 양해를 구할 시간적 여유가 없는 비상사태 또는 본건 건물 관리상 급박한 경우에는 전차인이 부재중이라도 전대차매장 내에서 제 1 항을 실행할 수 있다.

제 28 조 [통지의무]

전차인은 다음 각 항에 해당하는 사유가 발생하는 경우에는 지체 없이 필요서류를 첨부하여 전대인에게 서면으로 통지하여야 한다.

- 1. 주소, 상호, 대표자 및 정관이 변경된 경우
- 2. 자본구성에 중대한 변경이 있는 경우
- 3. 사업자등록증에 관한 사항 중 어느 것이라도 변경이 있는 경우
- 4. 개인사업자가 법인으로 변경되거나 법인이 개인사업자로 변경된 경우
- 5. 기타 전차인에 중대한 변경이 있는 경우

제 29 조 [조사권]

전차인이 법령 또는 본 계약 조건을 위반하여 전대인의 명예와 신용에 중대한 손상을 초래할 우려가 있다고 인정되는 경우, 전대인은 필요한 조사를 실시할 수 있으며 특별한 사유가 없는 한 전차인은 이에 응하여야 한다.

제 30 조 [영업시간, 휴무일 및 매장운영상 변경]

- ① 전차인의 영업시간 및 휴무일은 전대인과 전차인이 합의하여 정하되, 전대인의 관리규정을 벗어나지 않아야 한다.
- ② 전대인과 전차인의 합의로 정한 영업시간 및 휴무일 외에 전차인의 사정으로 인해 정상영업을 하지 못한 경우 영업지연전대료를 지급하기로 한다.
- ③ 전차인은 전대차매장 운영상 영업환경의 변화로 인해 부득이 전대차매장 명, 전대차매장 내 사인물, 메뉴, 가격 등에 대한 변경이 필요한 경우에는 전대인과 사전 협의 및 승인을 득하여 변경하여야 한다.

제 31 조 [인허가]

- ① 전차인이 주무관청의 허가 또는 등록을 요하는 업종을 영위하거나 상품을 판매할 경우에는 영업허가 또는 등록은 전차인의 명의로 취득하고 영업상 일체의 대외적인 책임은 전차인이 부담한다.

- ② 전차인은 전차인의 명의로 된 허가, 면허 등에 의한 영업행위를 할 경우에는 이에 대한 면허세, 영업세, 조합비 등을 부담하여야 한다.
- ③ 전차인의 부주의 또는 허가, 면허 조건상의 의무불이행 등으로 전대인 소유의 허가, 면허 등이 취소되는 경우에는 전차인의 책임으로 이를 복구하여야 하며, 위 허가 또는 면허 복구가 불가능할 경우 전대인은 본 계약을 해지하고 손해배상을 청구할 수 있다.
- ④ 전차인이 전항의 의무를 소홀히 하여 전대인의 운영상 차질을 초래할 우려가 있을 경우에는 전대인이 이를 처리할 수 있으며, 그 소용경비는 전차인이 부담한다.

제 32 조 [담배권]

- ① 해당 상권 내 담배권(담배소매인 지정) 신청은 편의점 입점자에 한해 가능하다.
- ② 전대인은 담배권 신청 결과에 따른 어떠한 책임도 없으며, 전차인은 담배권을 이유로 계약의 해제를 요구할 수 없다.

제 33 조 [업종제한 등]

- ① 다음 업종은 지정업종으로서 본 상가 내 1개 매장에 한하며, 지정업종 입점 계약을 맺지 않은 타 전차인은 이와 동종의 업종으로 영업을 할 수 없다. 이 때 동종 업종의 판정은 한국표준산업분류 세세분류를 참고하되, 영업의 내용·규모·방식·범위 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 지정업종과 경쟁관계가 발생하는지를 기준으로 한다.
 - 1. 편의점
 - 2. 무인아이스크림 매장
- ② 지정업종 외 상가 호에 대하여 동종, 유사업종의 입점 가능성이 있으며, 이 경우 전대인은 영업포기 등에 따른 손해에 대해 책임지지 않는다.

제 34 조 [전대차매장의 내장공사]

- ① 전차인은 자사브랜드의 이미지 관리 및 동일성을 유지하기 위하여 전차인의 비용으로 내장공사(인테리어)를 할 수 있다. 인테리어는 바닥, 천정, 조명, 벽면 등 기본시설과 매대, 이동성 집기 등 매장에서 사용하는 모든 시설물을 포함한다.
- ② 내장공사(인테리어)에 관한 구분, 절차 및 세부내역은 전대인과 전차인의 별도 협의에 의한다. 별도 협의가 없는 경우 전대인의 내장공사 지침에 따라야 한다. 또한, 해당 시설에 대한 전기용량, 기계설비 현황 등 상가 여건을 사전에 확인하여 진행해야 한다.

제 35 조 [위약금]

- ① 전차인의 귀책사유로 인하여 본 계약이 해지될 경우, 전차인은 잔여 전대차 계약기간 전체의 전대료를 위약금으로서 전대인에게 지급하여야 한다.
- ② 본 조에 따른 위약금은 별도의 손해배상 청구에 영향을 미치지 않는다.

제 36 조 [기한의 이익상실]

본 계약의 해제, 해지 및 기간만료 사유가 발생하여 본 계약이 종료될 때, 본 계약과 관련하여 전대인 또는 전차인이 상대방에게 채무를 부담하고 있을 경우, 그 변제기 도래여부를 불문하고 전대인 또는 전차인은 상대방에 대하여 부담하는 채무를 대등액에서 상계할 수 있다.

제 37 조 [제소 전 화해신청 동의]

- ① 전차인은 전대인이 제시하는 양식에 의거 계약해지 및 계약기간 종료 등 전대차목적물을 반납하여야 할 사유 발생 시 즉시 반납하겠다는 제소전화해동의서를 작성하여 계약 체결 시 전대인에게 제출하여야 한다.
- ② 전차인은 제소 전 화해신청에 따른 심리기일에 관할 법원에 출석하여 화해결정이 성립할 수 있도록 협력하여야 한다. 만일, 전차인이 출석을 거부 또는 법원의 화해 성립이 기각되는 경우 전대인은 본 계약을 즉시 해지할 수 있다.

제 38 조 [인테리어 공사수칙]

- ① 전차인은 전대차매장의 기존시설 및 인테리어를 변경하고자 할 경우 공사 전에 반드시 전대인에게 사전 승인을 받아야 한다.
- ② 전차인은 인테리어 공사 시 반드시 안전대책을 사전 강구하여야 하며, 불연재 소재를 사용하여야 한다.
- ③ 전차인은 인테리어 공사 완료 후 전대인에게 소방방염 증명서 처리에 대한 사본을 제출하여야 하며, 수도의 배관은 “KS 배관”을 사용하고 해당 사항이 소방관계법, 전기설비기준, 관계 법령에 위배되지 아니한 범위 내에서 시공하여야 한다.
- ④ 전차인은 인테리어 공사기간중의 제세공과금 및 관리비를 부담하여야 하며, 인테리어 공사와 관련하여 발생하는 제반 사고에 대하여 전적으로 책임을 부담한다.

제 39 조 [화재사고]

- ① 전차인은 전대차목적물 공간 내의 전기용량 초과나 작동 부주의 및 인테리어 공사에 따른 전기배선 노후 등으로 누전이 되었을 경우 발생하는 책임은 전대차목적물 공간 내 시설물의 소유자인 전차인에게 있으며, 전대인을 면책하여야 한다.
- ② 전차인은 전대차목적물 전용공간 내에 있는 모든 시설물에 대한 선량한 관리의 의무를 가져야 하며, 전차인의 설비나 시설물 및 부주의로 인하여 건물에 화재가 발생하는 경우 전차인은 이에 대한 모든 법적 책임을 부담하며, 전대인을 면책하여야 한다. 또한 전차인의 고의 또는 과실로 인하여 인근 타 매장이 입은 손실도 전차인이 모든 책임을 부담하여야 한다.

제 40 조 [특약사항]

- ① 전차인의 옥외 사인물은 전대인의 승인 없이 부착할 수 없다.
- ② 전차인의 영업범위는 전대차목적물 내에 한정되며, 도로 등에서 영업행위를 할 수 없다.
- ③ 전차인은 임대인(경기주택도시공사)에 대한 어떠한 민원 및 권리를 요구하지 않는다.
- ④ 전차인은 전대인 또는 (가칭)청년창업지원센터가 운영하는 상가활성화 및 입주민 공동체활성화 프로그램 운영에 적극적으로 협조하여야 하며, 행사의 내용·방식·진행여부 등에 대해 이의를 제기하지 않는다.

제 41 조 [청년창업몰 입주유형에 따른 특약사항]

<input type="checkbox"/> 청년창업물 입주 (청년창업형)	<p>① 최초 입주 신청 모집 공고일 기준 사업주 및 계약자가 청년(만 39세 이하의 성인)이며, 동시에 예비창업자 또는 창업 후 7년 이내의 사업자여야 한다.</p> <p>② ①에 해당하는 자가 공모를 통해 입주자로 선정되었을 경우, 표준임차료 기준 50% 감면한 차임을 적용한다.</p> <p>③ 이는 동일인이 (법인의 경우 대표가 동일인인 경우) 갱신을 통해 계약을 연장하는 경우에 한해, 계약 당사자가 청년 조건을 상실한 때에도 최대 10년까지 본 특약이 유지될 수 있다.</p> <p>④ 입주 후 사업자 혹은 법인의 대표가 청년이 아닌 사람으로 바뀌는 경우 본 특약은 해지될 수 있다.</p>
<input type="checkbox"/> 청년창업물 입주 (청년고용형)	<p>① 입주 후 1개월 이내 청년인력 (만 15세 이상, 만 39세 이하의 내국인)을 신규 고용한다는 서약서를 작성한 자로서, 공모를 통해 입주자로 선정되어야 한다.</p> <p>② 청년인력을 신규 고용하였을 경우, 표준임차료 기준 20% 감면한 차임을 적용한다.</p> <p>③ 갱신을 통해 계약을 연장하는 경우, 기 고용되어 고용관계를 지속중인 청년인력이 청년 조건을 상실하더라도 최대 10년까지 본 특약이 유지될 수 있다.</p> <p>④ 채용한 청년을 해고하는 경우 본 특약은 해지될 수 있다.</p> <p>⑤ 단, 고용한 청년인력이 고용노동부령으로 정하는 근로자의 귀책사유로 해고되거나 자발적인 사유로 퇴직한 경우, 퇴직일로부터 1개월 이내에 신규 청년인력을 고용하였을 경우 본 특약이 유지된다.</p>
<input type="checkbox"/> 청년창업물 입주 (사회적경제기업)	<p>① 공고일 기준 예비사회적기업 지정서 또는 사회적기업 인증서를 소지한 기업이거나, 공공성이 있는 사업을 영위하고 있음이 제출된 자료 및 실사를 통해 확인된 자여야 한다.</p> <p>② ①항을 충족하여 입주한 기업 등의 경우, 표준임차료 기준 50% 감면한 차임을 적용한다.</p> <p>③ 입주자가 ①항을 더 이상 충족하지 못하게 된 경우, 즉 사회적경제기업의 지위가 해지(예비사회적기업 지정 종료 또는 사회적기업 인증 종료) 되었거나, 공공성이 있는 사업을 더 이상 지속하지 않을 경우 본 청년창업물 전차인의 자격을 갖추지 못한 것이므로, 본 특약사항이 적용되는 본 전대차계약을 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 것에 해당한다. 따라서 이 경우에 본 특약이 해지될 수 있으며, “전대인”은 “전차인”의 갱신요구를 거절할 수 있다.</p> <p>④ 입주자가 입점 과정에서 제출한 사업계획서 및 사회공헌활동 약정서의 내용을 이행하지 않거나 불성실하게 이행할 경우 “전차인”은 청년창업물 전차인으로서의 자격을 갖추지 못한 것이므로, 본 특약사항이 적용되는 본 전대차계약을 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 것에 해당한다. 따라서 이 경우에 본 특약이 해지될 수 있으며, “전대인”은 “전차인”의 갱신요구를 거절할 수 있다.</p> <p>⑤ ④항의 검증을 위하여 입점자는 매년 (주)프리즘에 사업계획 및 사회공헌 약정의 이행 여부를 정리하여 제출하여야 한다. (주)프리즘은 해당 자료를 바탕으로 이행 여부를 평가하며, 평가 점수가 60점 미만인 경우, 불성실한 이행으로 판단한다.</p>
<p>유의사항: ① 주 계약이 종료, 해지, 해제되는 경우, 본 특약은 자동으로 해제됨.</p> <p>② 청년창업물에 제공되는 창업지원 프로그램 등은 일반 입주기업에는 제공되지 않고 위 특약 적용 기업에만 제공됨.</p> <p>③ 본 전대차계약은 (주)프리즘이 발주처 GH공사로부터 민간사업자에게 수탁받아 업무를 위임받은 사항으로, 본 계약 및 계약의 모든 책임은 (주)프리즘에게 있음.</p>	

약정서 (제소전화해동의)

20 년 월 일 체결된 아래 목적물의 상가 전대차계약 (이하 “본 계약”)과
부속하여 “전대인” 과 “전차인” 은 다음과 같은 추가 약정서를 체결한다.

제1조 전대차 목적물의 표시

소 재 지	신동포레 경기행복주택(화성시 동탄신리천로2길 66) 단지 내 상가 ()호			
전대차 계약면적 (단위 : m ²)	총 공급면적		사업목적(업종)	
	전용면적		업종코드 (한국표준산업분류 또는 국세청 업종코드번호)	
	공용면적		건물용도	근린생활시설

제2조 약정내용

1. “전차인”은 첨부된 특별약정 내용으로 제소 전 화해하는데 동의하며, 화해신청서를 관할법원에 “전대인”이 신청하는 것에 동의한다.
2. “전차인”은 제소전화해조서는 판결과 동일한 효력이 있으며 “전대인”이 강제집행을 할 수 있음을 충분히 이해하고 약정한다.
3. “전차인”은 제소 전 화해를 위하여 필요한 제반 서류를 “전대인”이 요구하는 시기에 법원에 제출하는 것과 제소전화해가 지연되지 않도록 관련 절차에 적극 협조하기로 하며, 법원에서 지정한 화해기일에 전차인 또는 소송대리인이 참석하여 제소전화해가 성립되도록 협조하는데 동의한다.
4. “전차인”은 본 약정서의 확약 및 동의한 사항을 위반함으로써 인하여 제소전화해가 지연되거나 불가능하게 된 경우, 전차인은 본 계약의 계약해지 및 위약금을 부담하는데 동의하며, 일체의 이의를 제기하지 않을 것을 확약한다.

“전대인” 주식회사 청년창업네트워크프리즘 대표 전 창 열 (인)

“전차인” 성 명 : (인)
(생년월일 : 년 월 일)
주 소 :

첨부 : 제소전화해 특별약정내용 1부. 끝.

[첨부]

제 소 전 화 해 특 별 약 정 내 용

1. “전차인”은 “전대인”에게 별지 기재 목록 부동산을 전대차계약종료일(20 . . .)까지, 임대차계약이 갱신되는 경우에는 최종적으로 만료된 시점)까지 “전대인”에게 인도한다.
2. “전차인”은 “전대인”에게 20 . . .부터 전대차기간만료일까지 월임대료(부가세별도)를 매월 말일에 선납하고, 이를 3개월분 이상 체납할 경우에 “전차인”은 임대차계약기간에 관한 기한의 이익을 상실하고 전대차목적물을 즉시 인도한다.
3. “전차인”은 제3자에게 제소전화해신청서 별지1에 기재된 부동산의 전대차계약서상의 권리를 타인에게 양도(매매, 증여, 담보제공, 위탁 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함한다), 재전대, 대여할 수 없다. 이 경우 “전대인”은 최고없이 계약을 해제할 수 있고, “전차인”은 전대차목적물을 즉시 인도한다.
4. “전차인”은 상가임대차계약서 제15조제1항 (계약의 해지 및 손해배상)에 해당하는 행위를 하였을 때에는 “전대인”은 최고없이 계약을 해지할 수 있고, “전차인”은 위약금으로 임대보증금의 10%를 납부해야 하고, 전대차목적물을 즉시 인도해야 한다.
5. 전대차계약이 종료된 후 “전차인”이 공공임대상가를 인도하지 않을 경우에는 “전차인”은 계약 종료일(또는 공공임대상가 인도기한 종료일) 다음 날로부터 실제 인도일까지 발생한 임대료(일할계산), 관리비, 제세공과금 등 “전차인”이 “전대인”에게 납부하여야 하는 제납부금 전체를 합산한 상당액(일할계산)의 1.5배에 해당하는 금액을 위약별로 “전대인”에게 납부하여야 한다.
6. 종료사유의 여하를 막론하고 전대차계약이 종료된 경우에는 “전차인”의 비용으로 전대차목적물을 원상회복하여야 하고, “전대인”은 이 비용을 감정하여 임차보증금에서 공제하고 “전대인” 스스로 원상복원을 대행할 수 있다.
7. “전차인”은 “전대인”에게 필요비, 유익비, 시설비, 기타 명목 여하를 불문하고 일체의 비용이나 금원을 청구하지 아니하며, 부속물의 매수청구권은 포기되지 않으나 부속물매수청구권의 행사가 가능한 경우에도 이로써 “전대인”의 명도청구나 명도집행에 대항하지 않는다.
8. 화해 비용은 각자 부담으로 한다.

확 약 서(방화 안전수칙 이행)

20 년 월 일 체결된 아래 목적물의 상가 전대차계약 (이하 “본 계약”)과
부속하여 전차인은 다음과 같이 확약합니다.

제1조 전대차 목적물의 표시

소 재 지	신동포레 경기행복주택(화성시 신동 동탄신리천로2길 66) 단지 내 상가 ()호			
전대차 계약면적 (단위 : m²)	총 공급면적		사업목적(업종)	
	전용면적		업종코드 (국세청 업종코드번호)	
	공용면적		건물용도	근린생활시설

제2조 전차인의 표시

임 차 인 성 명		생년월일	
입점 상호명		입점상호 사업자등록번호	

제3조 **확약내용**

상기인은 본 계약에 의한 전대차목적물의 전차인으로서, 제1조에 표시된 전대상가를 운영함에 있어서 아래 사항 및 “전대인(또는 관리주체)”의 제반규정을 준수할 것이며, “전차인”과 전차인의 종업원, 고용인, 방문객 등의 고의과실 또는 부주의로 인한 화재 발생을 포함하여 해당사항을 미준수할 경우 계약해지 및 임대인의 어떠한 조치에도 일체 이의를 제기하지 않을 것임을 확인합니다.

1. 가스사용 수칙을 준수(폐점시 메인가스 밸브 폐쇄철저)하겠습니다.
2. 매장 내에서는 “전대인”의 승인 없이 커피포트, 전기냄비 등 일체의 전열기기와 휴대용 가스버너 및 알코올 버너 등을 사용하지 않겠습니다.
3. 폐점시는 전기콘센트 분리 등 화재예방을 위하여 담당구역을 점검한 후 퇴근하는 등 예방 관리에 최선을 다하겠습니다.
4. 흡연은 정해진 장소에서만 하고 비상구 등 계단, 방화문, 방화시설 등에 장애물을 방치하지 않겠습니다.
5. 화재발생시 즉시 관계법규에 의거 처리하고 즉시 계약해지 등의 조치에 대하여 이의 없이 수용하겠습니다.
6. 전기용량은 정격치보다 초과하여 사용하지 않겠습니다.
7. 소방교육을 철저히 이수하겠습니다.

“전차인” 성 명 : (인)
(생년월일 : 년 월 일)
주 소 :

주식회사 청년창업네트워킹프리즘 귀중

확약서(의무이행)

20 년 월 일 체결된 아래 목적물의 상가 전대차계약 (이하 “본 계약”)과
부속하여 전차인은 다음과 같이 확약합니다.

제1조 전대차 목적물의 표시

소 재 지	신동포레 경기행복주택(화성시 신동 동탄신리천로2길 66) 단지 내 상가 ()호			
전대차 계약면적 (단위 : m ²)	총 공급면적		사업목적(업종)	
	전용면적		업종코드 (한국표준산업분류 또는 국세청 업종코드번호)	
	공용면적		건물용도	근린생활시설

제2조 전차인의 표시

전 차 인 성 명		생년월일	
입점 상호명		입점상호 사업자등록번호	

제3조 **확약내용**

상기인은 본 계약에 의한 전대차목적물의 전차인으로서 본 계약에 명시된 임대료, 임대차보증금 및 각종 제세공과금을 포함하여 전대인에게 납부해야 하는 제반 비용을 약정한 기한 내에 이행할 것임을 확약합니다.

점포운영 및 관리비 부담, 각종 인허가 취득은 전차인의 책임으로 하며, 제소전화해약정서, 공공임대상가 전차인 모집공고문, 사업계획서 등 본 계약의 특약사항에 대하여 충분히 이해하고 이를 전부 승인하였으며, 체결된 계약조건을 성실히 이행할 것임을 확약합니다.

전대상가 계약 만료시 “전차인”은 건물을 원상복구하여 (주)청년창업프리즘네트워킹에 명도하고, 분양전환, 권리금 등 이체의 요구를 하지 않을 것을 확약합니다.

“전차인” 성 명 : (인)
(생년월일 : 년 월 일)
주 소 :

주식회사 청년창업네트워킹프리즘 귀중

제 소 전 화 해 신 청

신 청 인 : 주식회사 청년창업프리즘네트워크 (전화번호 : 070-8065-1927)
서울특별시 서초구 강남대로 479, 비1 피치트리 165호(반포동 신논현타워)
(송달장소) : 상동

피신청인 : (상호명 :)
(주소)

건물명도등 제소전 화해신청

신 청 취 지

신청인과 피신청인 사이에 다음 화해조항과 같은 화해를 구합니다.

신 청 원 인

1. 신청인은 피신청인과 신청인이 경기주택도시공사로부터 임대한 [별지1] 목록 기재 부동산에 대하여 아래와 같은 전대조건으로 상가 전대차계약을 체결하였습니다.
가. 계약체결일 : 20 년 월 일

나. 임대조건

전대보증금(원)			전대료(원) (부가세별도)	전대차 계약기간
계약금	잔금	합계		
				전대차 계약기간 시작일(20 . . .)부터 전대차 계약기간 종료일(20 . . .)까지

3. 신청인은 위 전대기간 중 또는 갱신 계약기간 중에 피신청인과 사이에 발생할 지 모르는 분쟁을 방지하기 위하여 제소전화해동의 약정서를 체결하였고, 이에 본 신청에 이르게 되었습니다.
4. 따라서 신청인과 피신청인을 불러 다음과 같은 화해조항이 성립되도록 권고하여 주시기 바랍니다.

화 해 조 항

[별지2] 기재와 같음.

첨 부 서 류

- | | |
|----------------|----|
| 1. 전대차계약서 | 1통 |
| 1. 제소전화해동의 약정서 | 1통 |
| 1. 등기부등본 | 1통 |

20 . . .

위 신청인 : 주식회사 청년창업프리즘네트워크

수원지방법원 귀중

[별지1]

별 지 목 록

소 재 지	신동포레 경기행복주택(화성시 동탄신리천로2길 66) 단지 내 상가 ()호			
전대차 계약면적 (단위 : m ²)	총 공급면적		사업목적(업종)	
	전용면적		업종코드 (한국표준산업분류 또는 국세청 업종코드번호)	
	공용면적		건물용도	근린생활시설

[별지2]

화 해 조 항

1. 피신청인(전차인)은 신청인(전대인)에게 별지 기재 목록 부동산을 20 . . . (전대차계약이 갱신되는 경우에는 최종적으로 만료된 시점)까지 명도한다.
2. 피신청인이 신청인에게 20 . . . 부터 전대차기간만료일까지 월임대료를(부가세별도)을 매월 말일에 선납하고, 이를 3개월분 이상 체납할 경우에 피신청인은 전대차계약기간에 관한 기한의 이익을 상실하고 전대차목적물을 즉시 명도한다.
3. 피신청인은 제3자에게 별지목록 기재 부동산의 전대차계약서상의 권리를 타인에게 양도(매매, 증여, 담보제공, 위탁 그 밖에 권리의 변동에 수반하는 모든 행위를 포함한다), 재전대, 대여할 수 없다. 이 경우 신청인은 최고없이 계약을 해제할 수 있고, 피신청인은 전대차목적물을 즉시 명도한다.
4. 피신청인은 다음 각 호에 해당하는 행위를 하였을 때에는 신청인은 최고없이 계약을 해지할 수 있고 피신청인은 임대보증금의 10%를 위약금으로 납부하고, 임대차목적물을 즉시 명도한다.
 - 가. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 표시상가를 임대받은 경우
 - 나. 표시상가의 임차권을 타인에게 양도하거나 표시상가를 전대한 경우
 - 다. 입점지정기간 종료일로부터 3개월 이내에 입점하지 않은 경우. 다만, 전대인의 귀책사유로 입점이 지연된 경우 또는 별도 약정이 있는 경우는 제외한다.
 - 라. 전대료 또는 관리비를 3개월 이상 연체한 경우
 - 마. 표시상가를 지정된 용도 또는 업종 외로 사용하거나, 허가 등이 필요한 영업을 허가 없이 행하는 경우
 - 바. 표시상가 외부의 공유대지, 공동시설을 무단하게 점거 또는 사용한 경우
 - 사. 제15조에 대한 행위를 한 경우
 - 아. 표시상가에 입점 후 1개월 이상 휴점하거나 폐점한 경우
 - 자. 전차인이 부도 또는 파산절차 신청 또는 회생절차 신청 또는 워크아웃 개시 또는 이에 준하는 상황이 발생한 경우
 - 차. 전차인이 발행한 어음 또는 수표가 부도 처리된 경우
 - 카. 그 밖에 이 계약상의 의무를 이행하지 아니하거나 전차인의 귀책사유로 계약의 이행이 불가능하다고 인정되는 경우
5. 전대차계약이 종료된 후 피신청인이 전대상가를 인도하지 않을 경우에는 피신청인은 계약 종료일(또는 공공임대상가 인도기한 종료일) 다음 날로부터 실제 인도일까지 발생한 임대료(일할계산), 관리비, 제세공과금 등 피신청인이 신청인에게 납부하여야 하는 제납부금 전체를 합산한 상당액(일할계산)의 1.5배에 해당하는 금액을 위약별로 납부한다.
6. 종료사유의 여하를 막론하고 전대차가 종료된 경우에는 피신청인의 비용으로 임대차목적물을 원상회복하여야 하고, 신청인은 원상복구 비용을 감정하여 임차보증금에서 공제하고 신청인 스스로 원상복구를 대행할 수 있다.
7. 피신청인은 신청인에게 필요비, 유익비, 시설비, 기타 명목 여하를 불문하고 일체의 비용이나 금원을 청구하지 아니하며, 부속물의 매수청구권은 포기되지 않으나 부속물매수청구권의 행사가 가능한 경우에도 이로써 신청인의 명도청구나 명도집행에 대항하지 않는다.
8. 화해 비용은 각자 부담으로 한다.

약 정 서 (사회공헌 및 사업계획 수행)

20 년 월 일 체결된 아래 목적물의 상가 전대차계약 (이하 “본 계약”) 과
부속하여 “전대인” 과 “전차인” 은 다음과 같은 추가 약정서를 체결한다.

제1조 전대차 목적물의 표시

소 재 지	신동포레 경기행복주택(화성시 동탄신리천로2길 66) 단지 내 상가 ()호			
전대차 계약면적 (단위 : m ²)	총 공급면적		사업목적(업종)	
	전용면적		업종코드 (한국표준산업분류 또는 국세청 업종코드번호)	
	공용면적		건물용도	근린생활시설

제2조 약정내용

- 아래 사항은 “전차인” 이 제출한 사업계획서를 기반으로 선정된 수행지표이며,
“전차인” 은 아래 항목에 해당하는 사회공헌 내역에 대한 연간 수행실적을
매년(계약일로부터 1년째 되는 날의 2개월 전) “전대인” 에게 제출한다. 단,
청년창업물에 입점한 첫 해(잔금납일일로부터 1년)는 사회공헌실적은 제출하되
평가에서는 면제하기로 한다.
- 사업수행실적은 누적으로 적용되지 않으며, 매년 수행한 실적을 기록하여 증빙과 함께
제출하여야 한다.
- 2년간의 실적을 합하여 갱신시마다 평가하며, “전차인” 이 제출한 수행실적결과가 60점
미만인 경우나 증빙이 불충분한 경우, “전차인” 은 청년창업물 사업자로서의 지위를
상실하며 “전대인” 은 “전차인” 의 계약갱신요구를 거절할 수 있다.
- 아래 수행지표는 “전대인” 과 “전차인” 의 상호협의를 따라 변경할 수 있다.

※ 수행지표 예시

구분	항목	기준	배점	증빙
입주민 행사지원	입주민 대상 제철 농산물 나눔	연 2회	30	증빙사진 및 활동보고서, 참석자 명부
지역주민 소통	사회적경제 교육 세미나	연 2회	20	증빙사진 및 활동보고서, 참석자 명부
지역사회 기여	아나바다 장터 참여 (나눔, 기부)	연 2회	30	증빙사진 및 활동보고서, 참석자 명부
지역주민 소통	자원순환가게 운영 및 활동	연 2회	20	증빙사진 및 활동보고서, 참석자 명부
총점			100	

“전대인” 주식회사 청년창업네트워크프리즘 대표 전 창 열 (인)

“전차인” 성 명 : (인)

(생년월일 : 년 월 일)

주 소 :

별첨: 제세공과금 분담표

No	제세공과금 등 목록	부담주체		비고
		전대인	전차인	
1	도로점용료		○	해당 사항이 있을 경우
2	보험	○	○	전대인: 전대차목적물 자체에 대한 화재보험. 전차인: 임차인 소유 시설 및 비품과 상품 등 영업과 관련한 재산종합보험(제 3 자 배상책임 담보조항을 포함하여야 하며, 임대인이 요구하는 금액 및 위험 이상을 보장하는 내용이어야 함)
3	주민세 재산분		○	
4	상공회의소 협회비		○	협회 가입 시에만 납부
5	장애인고용부담금		○	의무고용인원을 충족하지 못할 시 납부
6	환경개선부담금		○	
7	교통유발부담금		○	
8	유지관리비, 외주관리용역비 (건물관리, 청소, 경비, 주차, 소독, 전산, 통신 등)		○	본건 건물 전체 각 임차인들의 전용면적의 비율에 따라 지급하는 것을 원칙으로 하되 관리규약 등에서 공동관리비에 대하여 달리 정하는 경우 그에 따름(본 계약 제 7 조 제 1 항 참조)
9	수도광열비 (전기, 수도, 상하수도 등)		○	실비 정산
10	법정검사비 (전기안전, 가스안전, 엘리베이터 안전, 주차리프트점검, 소방시설점검, 건축물안전, 보일러안전)		○	본건 건물 전체 각 임차인들의 전용면적의 비율에 따라 지급하는 것을 원칙으로 하되 관리규약 등에서 공동관리비에 대하여 달리 정하는 경우 그에 따름(본 계약 제 7 조 제 1 항 참조).
11	법정관리자선임 (전기안전, 소방시설, 가스사용시설, 보일러안전)		○	본건 건물 전체 각 임차인들의 전용면적의 비율에 따라 지급하는 것을 원칙으로 하되 관리규약 등에서 공동관리비에 대하여 달리 정하는 경우 그에 따름(본 계약 제 7 조 제 1 항 참조)