

가든파이버틀 관리계약서

■ 소재지, 물건명 / 계약면적 : 서울시 송파구 충민로 10 가든파이버틀 층 호 외() / m²

위 표시물건의 효율적인 건물관리를 위하여 가든파이버틀 건물 관리운영 주체인 주식회사 가든파이버틀(이하“갑”이라 한다)과 표시물건의 소유자 또는 임차인(이하“을”이라 한다)은 아래와 같이 관리계약을 체결하고, 이를 증명하기 위해 “갑”과 “을”은 본 관리계약서를 2통 작성하여 서명·날인한 후 각각 1통씩 보관한다.

제1조 (목 적)

본 계약은 “을”이 위 표시물건에 위치한 가든파이버틀 건물의 관리운영을 “갑”에게 위임함에 있어 쌍방간의 의무를 규정하고, 이를 성실히 이행함으로써 효율적인 건물관리와 상가영업활성화를 도모하는데 그 목적이 있다.

제2조 (관리의 범위)

① “갑”의 건물 관리범위는 다음 각 호와 같다.

1. 건물의 공용부분과 부속시설의 유지·보수·점검 및 안전관리
2. 건물의 공용부분과 부속시설의 경비, 청소 및 쓰레기수거
3. 공용부분 및 부속시설의 운영
4. 대지 및 녹지대의 유지관리
5. 관리비 및 사용료의 부과 징수, 예치, 사용과 공과금의 납부대행
6. 상가 내 질서문란행위 등을 방지하기 위한 조치의 강구
7. 기타 구분소유자 등의 공공이익을 위하여 필요한 사항
8. 기타 관계법령 및 분양계약서(임차인은 임대차계약서) 등에서 정하는 사항

② 건물의 전유부분에 대한 관리는 “을”이 하며, “갑”이 수임한 업무를 성실히 수행할 수 있도록 “을”은 적극 협조를 하여야 한다.

제3조 (공용부분의 구분)

전유부분은 단위 점포별로 구분하여 사용할 수 있도록 구획된 부분을 말하고 그 외의 부분은 공유부분으로서 그 범위는 다음과 같다.

1. 단위 점포와 구획된 각 벽면의 중심선에서 내측은 전유부분이며 외측은 공용부분으로 한다.
2. 점포의 출입문, 셔터, 시건장치, 내부시설물 등은 전유부분으로 하고 점포 외부의 도장부분은 공용부분으로 한다.
3. 다음 시설물은 공동시설물로서 “갑”이 관리한다.
 - 가. 전기시설 : 수전, 변전실로부터 각점포 인입된 전산전력계 1차 측까지 일체의 시설물
 - 나. 냉난방시설 : 기관시설내의 냉난방시설부터 각 점포에 인입된 직전까지의 일체의 시설물
 - 다. 상하수도시설물 : 각 점포에 연결된 인입직전까지의 일체의 시설물
 - 라. 가스 및 통신시설 : 각 점포에 연결된 가스계량기 1차 측까지 시설물, 통신용IDF실 시설물 1차측 및 각 점포 전화 수구까지의 시설물
 - 마. 지상도로(부지내), 조경시설물, 주차장, 울타리시설물, 화장실, 기타 공유면적 시설물 일체 등
 - 바. 기타 공용부분으로 “갑”이 정하는 시설물 등

제4조 (관리기간 등)

- ① “갑”과 “을”의 관리계약기간은 입점일(구분소유자는 입점지정기간 중 실제 입점일, 임차인은 임대차 계약개시일 또는 실제 입점일)로 부터 퇴점(구분소유자는 소유권이전에 의한 소유 종료시점, 임차인은 임대차계약만료에 의한 해당점포 퇴점시점)일 까지로 한다.
- ② “을”이 입점지정기간을 경과한 후에 입점할 경우에는 입점지정기간 종료 익일부터 관리기간이 개시된 것으로 본다.

제5조 (관리주체 및 관리단규약 등 준수의무)

- ① “을”은 집합건물의소유및관리에관한법률 제24조 및 가든파이버틀 관리규약 제36조에 의거하여 상가운영의 관리주체로 선임된 관리인(주식회사 가든파이버틀)의 업무를 따라야 한다.
- ② “을”은 본 관리계약서 외에 관리단에서 제정한 관리규약 내지 제반 관리규정을 준수하여야 한다.

제6조 (선수관리비)

- ① “을”은 건물 관리운영자금으로 사용하기 위하여 “갑”이 제시하는 금액(1㎡당 5,000원 × 계약면적 × 2개월)을 관리비 선수금으로 입점 시 납부하여야 한다. 단, 참고는 1㎡당 4,000원 × 계약면적 × 2개월으로 한다.
- ② 표시물건에 대한 구분소유권이 이전되는 경우 “을”은 당해 물건을 취득한 자로부터 제1항의 선수관리비와 동일한 금액을 인수하여야 하며, 이로써 이미 “갑”에게 예치되어 있는 선수관리비는 “을”로부터 새로운 취득자에게 승계된 것으로 본다. 다만 “을”에게 인수가 안될 때는 “갑”은 “을”이 구분점포를 취득자에게 인도하는 때에 예치된 선수관리비를 지불하고, 취득자에게 동일 금액을 징수할 수 있다.
- ③ 제2항의 규정은 임차인의 변경 시에도 준용한다.

제7조 (인테리어공사 등)

- ① “을”은 인테리어 공사, 간판설치 등 기타시설물의 신규설치·변경 등을 위한 공사를 하고자 할 때에는 “갑”이 정한 공사수행 절차를 준수하고 또한 승인을 얻어 시행하여야 한다.
- ② “을”은 제1항의 공사로 인한 공용부분 파손 및 폐기물처리 등에 대하여 모든 책임을 부담한다.
- ③ 제2항에 의한 공사 종료시 폐기물처리비, 공사 시 손상된 시설물의 복구비용 등이 발생할 경우 “갑”은 기 납부된 선수관리비로 복구비용 등

④ 제3항에 의한 사유로 인하여 선수관리비 사용금액이 발생할 경우 “갑”은 “을”에게 그 내역 및 납부할 금액을 통지하여야 하며 “을”은 실입점일 또는 영업개시일(건물의 실사용일) 전에 이를 납부하여야 한다. 또한 납부하지 않을 경우 “갑”은 “을”의 입점을 제한할 수 있다.

④ “을”은 입점지정기간 내 미입점을 이유로 관리비 면제를 요구할 수 없다.

가. 공용부분의 전기, 상하수도, 냉난방, 공조, 청결, 안전, 안내, 방송, 교환, 의무, 안전관리, 복리후생 등에 소요되는 비용
나. 공용부분의 수선, 개선, 복구, 제거 및 시설의 운전, 점검, 보수, 유지 등에 소요되는 제비용과 화재보험료 등 각종 제보험료
다. 영업활성화를 위한 광고, 홍보 등 공동운영에 소요되는 일체의 공동 비용
라. 관리인의 건물 관리·운영을 위하여 소요되는 제비용
마. 기타 공용부분 등의 관리에 소요되는 일체의 공동부담 비용

1. 직접비는 구분점포별로 설치된 계량기 검침에 의하여 산정하고, 계량기가 설치되지 아니하였거나 이를 사용할 수 없는 경우에는 관리인이 따로 정하는 방법에 의하여 산정한다.
2. 관리비 중 공통비는 총액을 계약면적에 따라 안분하여 산정한다.
3. 관리비는 매월 1일부터 말일까지 1개월 단위로 산정한다.

1. 건물의 관리·운영과 관련한 관계법령 및 관리규약·규정을 준수할 의무
2. 전유부분을 지정된 용도(업종)로만 사용하는 의무
3. 제반시설을 선량한 관리자의 주의로 사용·보전 및 유지할 의무
4. 공동생활의 질서유지와 안전사고예방 등을 위한 관리인의 업무에 협조할 의무

⑤ “을”은 관리규약 제91조 제4항에 의거하여 관리비를 3개월 이상 체납할 경우에는 전유부분의 시설물에 대한 단전단수 등을 할 수 있다.

② 본 계약 각 조항의 해석상 상호 일치하지 아니하는 부분에 대하여는 신의성실의 원칙 및 일반관례에 따라 협의하여 결정한다.

<p>“갑”</p> <p>상호 : 주식회사 가든파이브를 대표이사 박인 (인)</p> <p>주소 : 서울특별시 송파구 충민로 10</p> <p>사업자등록번호 : 215 - 87 - 30688</p>	<p>“을”</p> <p>상호(법인명) : 대표자 : (인)</p> <p>주소 : 서울시 송파구 충민로 10 가든파이브를 총 호</p> <p>사업자등록번호 :</p>
---	--