

반포천 복개주차장 건설에 관한 협약서

실시협약

1999. 4. 29.

서울특별시

주식회사 센트럴시티



반포천 복개주차장 건설에 관한 협약서

서울특별시(이하 "갑"이라 한다.)와 주식회사 센트럴시티(이하 "을"이라 한다.)는 서울특별시 서초구 반포동 118-3일대 반포천 복개주차장(이하 "주차장" 이라 하고 주차장 진입로 및 그 부대시설을 포함한다.)을 건설(이하 "사업" 이라 한다.)함에 있어 다음과 같이 협약을 체결한다.

제 1 장 총 칙

제1조 (목적) 본 협약은 사회간접자본시설에대한민간자본유치촉진법(법률 제4773호를 말한다. 이하 "민자유치촉진법"이라 한다.) 시행전에 관련법률인 도시계획법 및 주차장법 등에 의해 승인받아 민간부분이 출자하여 시행중인 사업 중 민자유치촉진법 부칙 제2조 및 사회간접자본시설에대한민간투자법(법률 제5624호) 부칙 제2조의 규정에 의하여 "을"이 주차장 사업을 시행하는데 필요한 사항을 정함을 그 목적으로 한다.

제2조 (정의) 이 협약에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같이 하되, 정의되지 아니한 사항에 대하여는 민간투자법 및 동시행령의 정의에 따른다.

1. "민간투자법"이란 대한민국 법률 제5624호 <사회간접자본시설에대한 민간투자법> (이하 "민간투자법"이라 한다)을 의미하며 그 개정의 경우를 포함한다.
2. "민간투자법시행령"이란 대한민국 대통령령 제16220호 사회간접자본시설에대한민간투자법시행령을 의미하며 그 개정의 경우를 포함한다.
3. "본 사업"이란 다음 각 목의 사항을 말한다.
 - 가. 본 사업은 민자유치촉진법 제2조제3호차목의 사회간접자본시설 중 제2종시설인 주차장법 제2조 제1호 나목의 규정에 의한 노외주차장 시설로서 동법 부칙 제2항에 의하여 민자유치사업으로 결정된 사업이다.
 - 나. 본 사업은 주차장법 제13조 및 제14조에 의한 사업뿐만 아니라 주차장법 제12조제6항 및 서울특별시주차장설치및관리조례에 의한 주차전용건축물과 부대시설 등을 설치·운영하는 것을 포함한다.
4. "감리전문회사"라 함은 지정된 감리전문회사를 말한다.
5. "사업기간"이라 함은 민간투자법 제15조 규정에 의하여 "갑"이 사업의 실시계획을 승인한 날부터 동법 제22조 규정에 의한 준공확인을 받은 날까지를 말한다.



6. "공시기간"이라 함은 "을"이 공사를 착수한 날부터 민간투자법에 의한 준공확인을 받은 날까지를 말한다.
7. "관리운영권"이라 함은 "갑"이 민간투자법 및 이 협약에 따라 "을"에게 설정하여 주는 주차장 관리운영권을 말한다.
8. "주차장 관계법규"라 함은 주차장법·령·시행규칙 및 "갑"의 주차장설치 및 관리 조례·동 조례 시행규칙을 말한다.
9. "무상사용기간"이라 함은 "을"이 주차장에 대한 관리운영권을 설정받아 무상으로 사용·수익할 수 있는 기간을 말한다.
10. "부대시설"이라 함은 주차장의 부대시설로서 주차장 관계법규에서 정하는 시설을 말한다.
11. "불가항력 사유"라 함은 이 협약 당사자의 합리적인 통제 범위를 벗어나는 다음 각 목과 이와 유사한 사례를 말한다.
 - 가. 전쟁, 기타 적국의 침공행위
 - 나. 폭동, 혁명 또는 내란
 - 다. 예측 불가능한 재해(자연재해에 한정하지 아니함)
12. "사업계획"이라 함은 1994. 10. 26. 반포천 복개주차장 시설사업자 지정을 받기 위하여 "을"이 "갑"에게 제출한 사업계획 내용을 의미하며, 그 수정, 변경 및 개정의 경우를 포함한다.
13. "시공자"라 함은 주차장의 건설공사를 시공하는 "을" 또는 "을"로부터 공사를 도급 받은 자를 말한다.
14. "시설사업기본계획"이라 함은 재정경제원 고시 제1995 - 22호(95.5.30)에서 경과조치 적용하여 시행중인 사업 기본계획을 의미 하며 그 수정, 변경 및 개정의 경우를 포함한다.
15. "실시계획"이라 함은 "을"이 민간투자법 및 이 협약에 따라 작성하여 "갑"의 승인을 받은 이 사업의 실시계획을 의미하며, 그 수정, 변경 및 개정의 경우를 포함한다.
16. "운영개시일"이라 함은 "을"이 본 사업에 대한 주무관청인 "갑" 또는 감독기관으로부터 이 사업에 대한 준공필증을 교부받고, 관리운영권을 설정받아 실제로 주차요금의 징수 등 주차장의 운영을 개시하는 날을 말한다.
17. "자금차입"이라 함은 "을"이 본 사업에 필요한 자금을 타인으로 부터 차입하는 행위를 말한다.



18. “자금차입계약”이라 함은 자금차입을 위한 계약을 말한다.
19. “제세공과금”이라 함은 본 사업의 시행, 준공, 등기 및 소유권 이전과 관련한 취득세, 등록세, 부가가치세 등 일체의 세금 및 공과금과 기타 법률에 의하여 부과되는 각종 부담금을 말한다.
20. “총사업비”라 함은 민간투자법 시행령 제22조의 규정에 따라 산정한 본 사업 시행에 필요한 경비의 총액을 말한다.
21. “총민간사업비”라 함은 총사업비에서 “갑”이 부담하는 사업비 (본 사업부지의 무상사용)를 제외한 금액을 말한다.
22. “총민간투자비”라 함은 총민간사업비, 예비비(물량변동비, 물가 변동비) 및 건설 이자를 합한 금액을 말한다.
23. “공사비”라 함은 민간투자법 시행령 제22조 제1항의 규정에 따라 공사의 시행을 위한 재료비, 노무비, 경비, 일반관리비, 이윤의 합계액을 말한다.
24. “주차요금”이라 함은 이 협약에 따라 “을”이 본 사업시설의 사용자로부터 징수하는 주차요금을 말한다.
25. “주차요금 수입”이라 함은 “을”이 징수하는 주차요금의 총 수입을 말한다.
26. “부대시설 수입”이라 함은 본 사업과 관련하여 도시계획법에 의해 인가되고 건축법에 의해 건축허가된 시설 중 주차장을 제외한 부대시설로서 “을”이 부대시설 운영으로 얻게 되는 예상순수익 (임대수입)을 말한다.
27. “감독기관”이라 함은 주무관청인 “갑”이 이 사업의 공시시행을 지도·감독하도록 지정한 자(기관)를 말한다.
28. “사업시설”이라 함은 실시계획 승인된 본 주차장사업의 대상 시설(반포천 복개 구조물 및 부대시설 등 주차장의 관리 운영에 필요한 시설물 일체)을 말한다.
29. “관리청”이라 함은 이 사업시설을 관리할 행정청을 말한다.

제 2 장 기 본 약 정

제3조 (협약조건의 적용) 총사업비, 무상 사용기간 및 사용료의 결정, 변경, 정산방법 및 시설에 대한 소유권 귀속에 대하여는 개별 법령인 도시계획법 및 주차장법 등에서 정한 방법 또는 개별 사업별로 정한 기존의 협약조건을 적용한다.



제4조 (사업시행자의 지정) “갑”은 재정경제원 고시 제1995 - 22(95. 5. 30)에 의거 민자유치 촉진법 및 이 협약에 의해 “을”을 사업시행자로 지정한데 따라 다음 각호의 행위를 할 수 있는 권한을 부여한다. 다만, 주차장 관련 법규 및 본 협약서에 달리 정하는 경우는 그러하지 아니하다.

1. 주차장 설계, 건설 및 사업계획 수립
2. 주차장 사업부지 무상사용
3. 관리운영권에 의한 본 시설의 유지관리 및 운영과 주차요금의 징수

제5조 (관리운영권의 설정) “갑”은 주차장시설 준공 후 지체없이 “을”에게 무상사용을 할 수 있도록 하여주기로 한다.

제6조 (주차장의 소유권) 주차장의 소유권은 준공과 동시에 “갑”에 귀속된다.

제7조 (사업시행자의 의무 및 권한) ① “을”은 주차장 관계법규 및 이 협약서의 제규정에 의한 책임과 의무를 성실히 이행하여야 한다.

② “갑”은 이 협약 및 주차장 관계법규에서 달리 정하는 경우를 제외하고는 본 협약서에 의하여 “을”이 취득한 자격 및 권한을 취소 또는 변경할 수 없다.

③ “을”은 본 사업을 이 협약에 따라 자신의 위험과 비용으로 수행함을 원칙으로 한다. 다만, 당초의 사업계획과 현격한 차이가 발생하거나 불가항력의 사유가 발생한 경우는 “갑”과 협의하여 정하기로 한다.

제 3 장 총민간사업비등

제8조 (위험부담) “을”은 본 사업을 본 협약에 따라 자신의 위험과 비용으로 수행함을 원칙으로 한다. 다만, 당초의 사업계획과 현격한 차이가 발생하거나, 불가항력적 사유가 발생할 경우는 “갑”과 협의하여 정하기로 한다.

제9조 (총 민간사업비) 총민간사업비는 민간투자법 시행령 제22조제1항의 각호의 비용을 합산한 금액(92,877,477,032원)으로 하며, 준공시 합당한 방법으로 정산한다.



제 4 장 공 사 에 관 한 사 항

제10조 (실시계획의 승인) “을”은 재정 경제원 고시 제 1995 - 22호(95. 5. 30)에 의하여 민자유치 촉진법 및 이 협약에 의해 사업시행자로 지정되고 실시계획이 승인된 것으로 한다.

제11조 (행정상 지원) 이 사업 추진과 관련된 행정절차는 “을”이 추진한다. 이 경우 “갑”은 “을”이 추진하는 행정절차에 적극 협조하여야 한다.

제12조 (업무감독) ① “갑”은 사업시행 전반에 관하여 “을”을 지도, 감독한다.

② “갑”은 자치구청장 또는 소속행정기관의 장을 지도, 감독기관으로 지정하여 다음 각 호의 사항을 지도, 감독하도록 업무를 위임할 수 있다.

1. 감리전문회사의 선정 및 공사감독,

2. 안전진단 및 유지보수,

3. 기타 이 협약상 감독기관에 위임된 사항,

③ 위 제2항에 정한 사항에 관한 감독기관의 행위에 따른 결피에 대하여는 감독기관이 모든 책임을 지고, “갑”은 이를 보장한다.

제13조 (사업의 착수 및 준공예정일) “을”이 기 착수한 주차장의 준공예정일은 99. 12. 31.로 한다. 다만, 공법 등의 변경으로 인하여 공기 연장이 필요한 경우 “갑”과 협의를 거쳐 준공예정일을 연장한다.

제14조 (공사의 도급) ① “을”은 이 사업시행에 있어 건설산업기본법에 규정한 일반건설업 면허를 소지한 자를 시공자로 선정하여야 하며, 시공자 선정은 감독기관의 사전 승인을 받아야 한다. 이 경우 “을”은 건설산업기본법에 규정된 발주자로, 시공자 선정은 건설산업기본법에 규정된 도급으로 본다.

② “을”은 도급을 받은 자가 이 사업의 전부 또는 일부를 다시 전문건설업자 등에 도급(이하 “하도급”이라 한다.)할 경우 감리전문회사의 확인을 거치도록 하여야 한다.

③ “을”이 지정한 시공자 또는 그 하도급자의 시공과정에서 노임체불이 발생할 경우 “을”은 시공자 또는 하도급자의 기성부분 중 체임노임을 직접 지급하기로 한다.

제15조 (기성검사) “을”은 주차장 건설공사에 대하여 분기별로 감리전문회사의 기성검사를 받고, 그 결과를 감독기관에 제출하여야 한다.

제16조 (민원처리) 이 사업시설에 대한 공사와 직접 관련하여 발생하는 민원사항은 “을”의 책임하에 처리한다. “갑”은 “을”이 처리하여야 할 민원과 관련하여 필요한 경우 “을”의 요청에 따라 중재 및 해결방안 강구 등 필요한 행정적 지원과 협조를 하기로 한다.



제17조 (안전관리) “을”은 도급받은 자로 하여금 안전시공을 하게 하기 위하여 공사시행 시 건설기술관리법에 명시된 사항을 준수하도록 하여야 하며 안전사고 등 각종 사고·사건이 발생할 때에는 “을”의 책임으로 수습하여야 한다.

제 5 장 관 리 운 영 에 관 한 사 항

제18조 (준공검사) ① “을”은 준공예정일 30일 전까지 감리전문회사가 확인한 확정설계도서를 감독기관에 제출하여야 한다.

② “을”은 주차장 설치 공사 완료 1개월전에 책임 감리원으로부터 예비 준공검사를 받아야 하며 완공후 즉시 감리 전문회사의 준공검사 결과를 첨부한 이 사업에 대한 공사준공 보고서를 감독기관에 제출하고 준공확인 신청을 하여야 한다. 감독기관은 준공확인 신청을 접수한 즉시 준공확인 및 준공확인필증이 “을”에게 교부될 수 있도록 한다.

③ “갑”은 “을”이 준공확인필증을 교부받은 후 즉시 주차장에 대한 관리 운영을 개시할 수 있도록 운영개시일, 주차요금 등 기타 필요사항을 확정하여야 한다.

제19조 (유지관리) ① “을”은 실시계획과 이  규정에 따라 사업시설을 유지보수 및 관리하여야 한다.

② “을”은 주차장의 기능이 유지되도록 사업시설을 유지 보수해야 하며, 선량한 관리자로서의 주의의무를 다해 공익목적에 맞도록 운영하여야 한다.

③ “을”은 운영개시일 3개월 전까지 유지보수 및 운영계획을 수립하여 “갑”의 승인을 받아야 하며, 매년 말에는 다음 연도의 유지보수 및 운영계획을 관리청에 통보하여야 한다.

④ “을”은 사업시설에 대하여 시설물의 안전관리에 관한 특별법이 정하는 바에 따라 안전점검을 실시하여야 하며, 관리청은 필요하다고 인정하는 경우 “을”에게 정밀 안전진단을 시행하게 하거나 긴급보수를 요구할 수 있으며, “을”은 특별한 사유가 없는 한 이에 따라야 한다.

제20조 (부대시설 운영) “을”은 부대시설사업을 자신의 위험과 비용으로 수행함을 원칙으로 하며, “을”은 운영개시일 3개월 전까지 부대시설 사업의 운영계획을 수립하여 “갑”의 승인을 받아야 한다.



제 6 장 무상사용기간 및 주차요금

제21조 (무상사용) ① 민간투자법 등 관련규정과 본 협약에서 달리 규정한 경우를 제외하고는 무상사용기간은 운영개시일로부터 20년으로 한다.

② 단, 필요시 준공후 시운전 및 본 사업시설의 홍보를 위한 무료사용 기간은 공사기간이나 본 무상사용기간에는 계상되지 않는다.

제22조 (주차요금의 징수) ① “을”은 이 협약에 따라 무상사용기간 동안 주차장 이용 차량에 대하여 주차요금을 징수한다.

② “을”은 운영개시일 20일 전까지 민간투자법 시행령 제23조 제2항에 따른 신고서를 “갑”에게 제출하여야 한다.

③ 주차요금은 “을”이 자율결정하여 시행한다.

제 8 장 협 약 의 종 료

제23조 (협약의 종료) ① 다음 각 호의 1에 해당하는 경우 “갑”은 이 협약을 해지하고 민간투자법에 따라 사업시행자 지정의 취소 또는 관리운영권 설정의 취소 기타 필요한 처분을 할 수 있다.

1. “을”이 정당한 사유없이 실시계획 또는 본 협약 제13조에 의하여 정하여진 공사개시일로부터 3개월이 지나도록 공사를 착수하지 아니하는 경우

2. 본 협약 제13조에서 규정한 준공예정일로부터 6개월이상 공사를 착수하지 아니하는 경우

3. “을”이 법원의 확정판결에 의해 파산 선고된 경우

4. “을”의 주주총회에서 “을”의 해산 및 청산을 결의한 경우

5. 민간투자법 제46조 (법령위반 등에 대한 처분) 또는 동법 제47조 (공익을 위한 처분)에 의한 경우(단, 이 경우 “갑”은 가능한 범위내에서 “을”에게 사전 통지하여 60일 이상의 기간동안 시정의 기회를 부여하여야 한다)

6. “갑”이 양도·양수를 승인한 경우

②다음의 경우 “을”은 30일 이상의 기간을 정하여 “갑”에게 본 협약해지의 통지를 할 수 있고, 동기간의 만료로 본 협약은 종료된다. 단, 본 협약당사자간에 달리 협의한 경우는 그러하지 아니한다.

1. 본 협약 제25조 제3항에 따른 협의개시 후 60일 이내에 이 협약 당사자간에 합의가 이루어지지 아니한 경우

③본 협약은 본 협약의 규정에 따라 사전 종료되지 아니하는 한, 본 협약 제21조에 규정한 무상사용기간의 만료와 함께 종료한다. 또한 본 협약이 본 협약의 규정에 따



라 사전 종료되는 경우에는 위 무상사용기간도 함께 종료된다.

④본 협약이 무상사용기간의 만료로 종료하는 경우 “을”은 다음의 사항을 이행하여야 한다.

1. “을”은 무상사용기간 만료일 6개월전에 본 사업에 대하여 “관리청”과 공동으로 시설점검을 실시한 후 무상사용기간 만료일에 사업시설에 대한 관리운영권을 “관리청”에 인계한다.
2. 위 시설점검 결과 시설의 정상적인 기능유지를 위하여 수리 또는 보수가 필요하다고 인정되는 경우에는 무상사용기간 만료전까지 “을”의 비용으로 그 수리 또는 보수를 하여야 한다.

제 9 장 분 쟁 의 해 결

제24조 (분쟁의 해결) ① 이 협약의 당사자는 이 협약 등과 관련하여 이의 또는 분쟁 등을 신의성실의 원칙에 입각한 상호협의를 의하여 해결하도록 노력하기로 한다.

② 제1항과 같은 협의에 의하여 해결할 수 없는 경우 원칙적으로 대한상사 중재원의 중재규칙에 따른 상사중재에 의하여 해결한다. 이 경우 중재지는 서울특별시로 한다.

제 10 장 기 타

제25조 (불가항력) ① “을”이 불가항력 사유에 기인하여 본 협약에 따른 의무이행을 하지 못하는 경우 이에 대한 손해배상 기타 법적 책임을 부담하지 아니한다.

② 불가항력 사유가 발생한 경우 “을”은 그 사유를 알게 된 후 지체없이 “갑”에 동 불가항력 사유의 발생을 서면으로 통지하여야 한다.

③ “갑”은 제2항에 의한 통지를 수령한 후 지체없이 “을”과 협의를 개시 하여 해당 불가항력 사유의 치유책과 이에 따른 이 협약의 변경여부에 관해 합의하여야 한다.

제26조 (자금의 차입 등의 협조) “갑”은 “을”이 총 민간사업비를 조달하기 위하여 금융 기관으로부터 자금차입을 한다는 사실을 인지하고, “을”이 자금차입과 관련하여 “갑”의 동의 또는 협조를 요청할 때에는 적극적으로 협조한다.

제27조 (관리운영권에 대한 근저당권 설정) ① “갑”은 본 협약 제18조의 규정에 의거 준공필증을 교부한 때에는 민자유치촉진법 제24조의 규정에 의한 사회간접자본시설 관리운영권을 “을”에게 설정한 것으로 보며, “을”은 관리운영권 등록 등 민자유치 촉진법 규정에 의거 필요한 절차를 이행하여야 한다.



② “갑”은 “을”이 본 협약에 따라 관리운영권을 설정받는 즉시 대출기관이 관리운영권에 대하여 근저당권을 설정하고자 할 경우 이에 협조한다. “을”이 대출기관과의 자금차입계약을 위반하거나 그 밖의 채무불이행이 있어 대출기관이 위 근저당권을 실행하는 경우에는 “갑”과 사전 협의한다.

③ “을”은 관리운영권을 분할, 합병, 처분하고자 할 때에는 사전에 “갑”의 승인을 받아야 한다.

제28조 (기타사항) ① 본 협약내용중 시설사업 기본계획과 상이한 사항은 본 협약내용에 따라 시설사업 기본계획의 내용이 변경된 것으로 본다.

② 사업의 기본계획은 본 협약에 따라 “갑”과 “을”이 협의하여 변경 조정할 수 있다.

③ 공사기간 또는 무상사용기간 중에 민간투자법 및 동법 시행령 등 사회간접자본시설에 대한 민간투자를 촉진하기 위한 법령 및 제도가 개정되어 그 개정내용이 본 사업의 원활한 운영 또는 수익성 제고 등을 위하여 필요한 경우 협의에 의해 본 협약을 조정, 변경할 수 있다.

제29조 (협약의 효력 등) ① 본 협약은 체결과 동시에 효력을 발생하며, 협약사항의 이행완료, 또는 본 협약에 의한 사업, 무상사용과 관련하여 각종 사건이 발생하고 이 사건이 종료되지 않은 경우에는 그 사건의 종료시까지 효력이 있다.

② 본 협약은 본 사업시설이 준공되고 “갑”이 아닌 다른 행정청을 관리청으로 지정하여 운영할 경우 지정된 관리청을 본 협약의 “갑”(협약당사자를 포함한다.)으로 본다.

이 협약체결을 증명하기 위하여 협약서 2부를 작성하고, “갑”과 “을”이 각각 1부씩 보관한다.

1999. 4. 29.

“갑” 서울특별시(서울시 중구 태평로1가 31번지)

시 장 고



“을” 주식회사 센트럴시티(서울시 서초구 반포동 19-3번지)

대 표 이 사 최 석 산

