**구분소유자 위탁운영계약서**

**구분소유자(이하 ‘갑’이라 한다.)와 ㈜바로네트웍스(이하 ‘을’이라 한다.)는 다음 각 조와 같이 위탁운영계약을 체결한다.**

**제 1조 (계약 목적)**

본 계약은 ‘을’이 ‘갑’으로부터 목적 부동산을 위탁 받아 관리운영하고, 그 운영수익을 ‘갑’에게 임대료로 배분하는 등 ‘씨크루즈호텔’의 효율적인 관리운영을 통해 ‘갑’과 ‘을’의 이익을 극대화하는데 그 목적이 있다.

**제 2 조 (목적물 및 위탁의 범위)**

○ 목적 부동산 : 강원도 속초시 청초호반로 273, ‘씨크루즈호텔’ 호 (이하, ‘목적물’이라 한다.)

○ 목적물 명칭 : ‘씨크루즈호텔(이하 ‘호텔’이라 함)’

○ 목적물 범위 : 목적물에 해당하는 전유부분과 공용부분 및 대지

**제 3조 (계약 기간)**

1. 본 계약의 계약기간은 영업 개시일로부터 1년으로 한다.
2. 계약의 갱신 및 연장에 대해서는 계약만료일 3개월전까지 상호 합의하여 재계약 여부를 정하기로 한다. 상호간의 별도의 이의가 없는 경우 동일한 계약조건으로 1년씩 자동연장하기로 한다.

**제 4 조 (‘갑’의 권리와 의무)**

1. '갑’은, ‘목적물’로 ‘을’이 호텔운영을 할 수 있도록 적극협조 한다.
2. ‘갑’은, ‘을’이 ‘목적물’의 관리를 잘 하고 있는지 감독할 권리가 있다.
3. ‘갑’은, 연락처, 우편물 수령주소, 수익금 지급계좌 등 정보가 변경된 경우에는, ‘을’에게 서면으로 통보할 의무가 있다.
4. ‘목적물’의 소유권이 ‘갑’으로부터 ‘제 3자에게’ 양도되는 경우, 계약서상 지위에 따른 ‘갑’의 권리와 의무 및 일체의 계약사항은 ‘양수인’에게 자동 승계된다. ‘갑은 ‘본계약’ 내용 및 자동 승계사항을 ‘양수인’에게 명확히 알려줄 의무가 있으며, ‘양수인’으로부터 승계확인서 받아 ‘을’에게 제출한다. 만약, ‘갑’의 통지의무 불이행으로 발생한 ‘갑’ 및 ‘양수인’의 불이익은 ‘갑’이 책임지기로 한다.
5. ‘목적물’의 운영을 위해 필요한 비품 및 수선비는 ‘갑’이 부담한다.
6. ‘갑’은, ‘을’이 ‘목적물’로 단기숙박, 장기숙박, 소호사무실 등의 형태로 영업(판매) 진행하는 것을 허락한다.
7. ‘갑’은, 본 계약에서 정하지 않거나, 추가 협의가 필요한 사항, 기타 세부적인 운영방안은 복수영업추진위원회(또는 ‘관리단’)’과 ‘을’이 별도협의하여 진행함에 동의한다.

**제 5 조 (‘을’의 권리와 의무)**

1. ‘을’은, 본 계약에서 정한 기간과 조건에 따라 본 '목적물’을 관리, 운영한다.
2. ‘을’은, 계약기간 동안 ‘목적물’의 온전한 관리 및 정상적인 운영이 이루어지도록 노력하며, ‘목적물’의 관리, 운영을 함에 있어 선량한 관리자의 주의의무를 다하여야 한다.
3. ‘을’은, ‘갑’의 동의 없이 ‘목적물’의 용도나 구조를 변경할 수 없다.
4. ‘을’은, ‘목적물’을 수선, 증축, 개량할 필요가 있는 경우, ‘갑’을 대표하는 ‘복수영업추진위원회(또는 ‘관리단’)’와 협의하여 이를 시행한다.
5. ‘을’은, ‘목적물’에 주요한 하자가 발견되면, ‘갑’을 대표하는 ‘복수영업추진위원회(또는 ‘관리단’)’에 보고 후, 협의하여 이를 보수하기로 한다.
6. ‘을’은, ‘목적물’의 운영을 위해 ‘갑’이 무상사용 허락한 비품의 손망실이 발생하지 않도록 주의하여야 한다.
7. ‘을’은, 비품 구매가 필요한 경우, ‘복수영업추진위원회(또는 ‘관리단’)’와 협의하여 구매물품 및 구매방법을 정하기로 한다.
8. ‘을’은, ‘목적물’의 관리, 운영에 있어 운영정책, 요금정책, 광고정책, 홍보정책 등을 ‘을’의 판단 및 기준으로 진행할 수 있다.
9. ‘을’은, ‘목적물’을 관리, 운영 과정에서 제반 법규를 준수하여야 하며, ‘을’이 이를 위반하여 발생된 민형사상의 모든 책임을 부담한다.
10. ‘을’은, ‘호텔’운영 현황의 투명한 공개를 위해, ‘호텔’운영 전용계좌를 만들고, ‘복수영업추진위원회(또는 ‘관리단’)’에 공유한다.
11. ‘을’은, ‘호텔’운영 현황의 투명한 공개를 위해, ‘복수영업추진위원회(또는 ‘관리단’)’에 관리자 계정을 제공한다.
12. ‘을’은, ‘호텔’운영 현황의 투명한 공개를 위해, 회계자료를 공유하기로 하며, 공유할 회계자료는 호텔에 상시 배치하기로 한다. 또한 ‘갑’을 대표하는 ‘복수영업추진위원회(또는 ‘관리단’)’와 일정을 협의하여 3개월에 1회씩 의무적으로 내부감사를 진행하기로 한다.
13. 본 계약이 해지 및 종료되는 경우, ‘을’은 ‘목적물’을 ‘갑’ 또는 ‘갑’이 지정하는 자에게 인계하기로 한다.
14. ‘을’이 본 계약기간 중 발생시킨 매출은 ‘을’에게 점유권(소유권)이 있다.

**제 6 조 (수익금 산출)**

1. 당월에 발생한 매출(숙박 투숙기준, 부대업장 발생기준)을 당월 매출이라 하며, 당월의 운영을 위하여 지출된 비용을 당월 비용이라 한다.
2. 당월의 비용에는 ‘을’의 위탁운영수수료를 포함하며, 그 항목 및 수수료는 다음과 같다.
3. 위탁운영수수료 15,000,000월(VAT별도, 월)
4. OTA운영및판매대행에 따른 수수료 20%(부대업장 OTA 판매분 포함. OTA 지급수수료 포함(OTA수수료가 15%를 초과하는 경우, 초과된 금원은 광고비로 책정하기로 하며 관련 사항은 ‘복수영업추진위원회(또는 ‘관리단’)’에 관련자료를 제출하기로 한다.))
5. 단체, 법인, 인바운드 등의 영업수수료 10%(외주 영업 대행수수료 포함)
6. 내국인 단체 이용자 유치 수수료 5%
7. 당월 매출에서 당월의 비용을 제한 금액을 당월 손익이라 하며, ‘을’은 당월 손익에 따른 수익금을 다음과 같이 ‘갑’에게 지급한다.
8. ‘을’은 ‘갑’의 분양가(VAT포함)를 기준으로, 영업신고증을 받은날로부터 기산해 년 3%(VAT포함)의 수익금을 월 액분하여, 확정 수익금으로 지급 한다.
9. ‘을’은 반기정산을 진행하여 6개월간의 손익을 ‘갑’을 대표하는 복수영업추진위원회(또는 ‘관리단’)’와 협의된 내용으로, ‘갑’에게 배분하거나 예비비등으로 보관하기로 한다.
10. ‘'갑' 과 '을' 은 계약 체결 후 복수영업에 따른 속초시청 숙박위생과의 영업신고증이 발급되도록 상호 최선을 다해 노력하며, '을'은 복수영업에 따른 영업신고증이 발급되지 않아도 2020년 5월1일부터 2020년 6월30일까지는 ㈜씨크루즈호텔속초 와 동일한 수준의 수익금을 지급하도록 한다.
11. '갑' 은 '을' 이 영업신고증이 없어, 정상적인 영업행위를 하지 못했음 에도 불구하고 (주)씨크루즈호텔속초 와 동일한 수준의 수익금을 제시 받았음 을 이해하고, 6조 4항의 2개월 동안 지급받은 수익금은 향후 영업허가증이 발급된 이후 성수기등에서 발생된 수익금중 월별 지급되는 (연리 3% , 월액분) 수익중, 매월 확정 보장수익을 초과한 범위 내에서 최우선 차감해서 회수 하는 것을 인정 한다.

**제 7 조 (수익금 지급)**

1. ‘을’은 ‘갑’에게 당월 수익금을 익월 말일에 지급한다.
2. ‘을’은 ‘갑’에게 수익금 지급시, 지급내역을 협의된 방식으로 고지하기로 한다.
3. 수익금에 대한 계산서는 ‘을’이 역발행 하기로 하되, ‘갑’의 정보 미제공으로 인하여 발생된 ‘을’의 손해에 대해서는 ‘갑’이 책임지기로 한다.
4. 당월 손익이 적자인 경우, 당월 적자는 ‘을’이 부담하기로 한다.
5. ‘을’은 당월 손익이 적자의 경우라도 위 6조 3항에서 정한 확정수익금을 ‘갑’에게 지급하여야 한다.
6. ‘갑’이 ‘복수영업추진위원회(또는 ‘관리단’)’에게 납부해야 할 장기수선충당금, 관리비 등이 있어, ‘복수영업추진위원회(또는 ‘관리단’)’가 ‘을’에게 해당 금원을 수익금에서 선공제 요청한 경우에는, ‘을’은 해당 금원을 공제하여 정산하기로 한다. 공제한 금원은 ‘갑’을 대표하는 ‘복수영업추진위원회(또는 ‘관리단’)’가 지정한 계좌로 지급한다.
7. ‘장기수선충담금’이라 함은, 장기수선계획에 따라 ‘목적물’의 주요시설 교체 및 보수에 필요한 금액을 말한다.

**제 8 조 (계약의 중도 해지)**

1. ‘갑’은 다음의 경우, 계약을 즉시 해지할 수 있다.
2. ‘을’이 ‘갑’의 동의 없이 ‘목적물’을 제 3자에게 양도하거나, 대리 또는 하청의 방식으로 관리, 운영하는 경우
3. ‘을’이 ‘갑’ 또는 ‘갑’을 대표하는 ‘복수영업추진위원회(또는 ‘관리단’)’의 동의 없이 ‘목적물’의 용도나 구조를 변경하여, 이를 지적하며 원상복구를 서면 요구한 날로부터 3개월까지 ‘을’이 원상복구를 진행하지 않는 경우
4. ‘을’이 본 계약을 이행하지 않아, 계약이행을 서면 요구한 날로부터 2개월까지 ‘을’이 이행하지 않는 경우
5. ‘을’은 다음의 경우, 계약을 즉시 해지할 수 있다.
6. ‘을’이 ‘갑’으로부터 위탁 받은 ‘목적물’로 ‘숙박영업권’의 취득이 불가하거나, 취득한 ‘숙박영업권’이 말소되는 경우
7. ‘을’이 ‘갑’으로부터 ‘목적물’을 인계 받는 과정에서 현황 및 인계 받은 정보가 사실과 달라, ‘을’에게 피해가 발생되는 경우
8. 위탁운영과장에서, ‘을’이 위탁운영을 지속할 수 없는 중대한 사안이 발생한 경우

**제 9 조 (계약의 종료 및 해지에 따른 업무분장)**

1. 계약종료가 확정되거나 ‘갑’으로부터 위탁운영에 대한 해지통보를 받은 경우, ‘을’은 통보를 받은 날로부터 2개월 내 ‘목적물’에서의 사업을 종료하고, ‘목적물’을 ‘갑’ 또는 ‘갑’이 지정하는 자에게 인계하기로 한다.
2. ‘갑’ 또는 ‘갑’이 지정하는 자에게 인계를 종료할 때까지는, ‘목적물’은 공동 관리, 운영하기로 한다.
3. 계약만기나 중도계약해지로 ‘을’이 위탁운영을 중단하는 경우에는, ‘을’의 자금으로 ‘목적물’에 투자/설치한 내역(‘갑’ 또는 ‘갑’을 대표하는 ‘복수영업추진위원회(또는 ‘관리단’)’과 협의 후 진행된)을, ‘갑’ 또는 ‘갑’을 대표하는 ‘복수영업추진위원회(또는 ‘관리단’)’이 그 비용을 정산하여 ‘을’에게 계약종료일에 지급하기로 한다.
4. ‘갑’ 또는 ‘갑’을 대표하는 ‘복수영업추진위원회(또는 ‘관리단’)’는, ‘을’이 ‘목적물’의 운영을 위하여 ‘을’의 비용으로 구매한 어메니티 및 비품, 소모품의 재고를 인정하며, ‘을’의 계약만료일 또는 종료일에 그 비용을 정산하여 계약종료일에 지급하기로 한다.

**제 10 조 (목적물의 명도)**

1. 본 계약이 종료되면 ‘을’은 ‘목적물’을 원상 회복하여, ‘갑’ 또는 ‘갑’이 지정하는 자에게 명도한다. 단, ‘을’이 ‘갑’ 또는 ‘갑’을 대표하는 ‘복수영업추진위원회(또는 ‘관리단’)’과 협의하여 ‘목적물’을 변경, 증축, 신설 등을 진행한 경우는 예외로 한다.
2. ‘목적물’을 ‘갑’ 또는 ‘갑’이 지정하는 자에게 명도하는 과정에서 자연적 노후화는 ‘을’은 책임지지 않는다. 자연적 노후화란 내부 시설을 사용함으로써 시간 경과에 따라 자연적으로 발생하는 마모와 기술과 경제 발전으로 인한 기능적 노후화를 뜻한다.

**제 11 조 (영업권에 대한 안전장치)**

1. ‘을’은 본 계약 해지 또는 종료시에, ‘갑’ 또는 ‘갑’을 대표하는 ‘복수영업추진위원회(또는 ‘관리단’)’에 영업권을 반납하기 위하여 다음과 같은 사항을 이행한다.
2. ‘을’은 ‘갑’을 대표하는 ‘복수영업추진위원회(또는 ‘관리단’)’에 숙박영업권 폐업신고를 작성하여 사전 제출한다.
3. ‘을’은 ‘갑’을 대표하는 ‘복수영업추진위원회(또는 ‘관리단’)’과 ‘제소전화해조서’를 작성하여, 계약의 해지나 종료 시에 ‘을’의 숙박영업권을 ‘갑’을 대표하는 ‘복수영업추진위원회(또는 ‘관리단’)’이 강제말소 할 수 있는 권리를 부여한다.
4. ‘을’이 계약 해지 및 종료 됨에도 불구하고 자진 퇴거하지 않을 시, ‘을’은 퇴거일까지 분양가(VAT포함) 기준 년 8%(VAT포함)의 수익금을 일할 계산하여 ‘갑’에게 위약금으로 지급하기로 한다.
5. ‘을’은 은 갑을 대표하는 복수영업추진위원회(또는 관리단)과 제소전화해조서를 작성하여, 제 11조를 보증하는 목적으로 10억원 배상채권을 가질 수 있는 권리를 부여 한다.
6. 위 1항의 따른 안전장치는 계약의 해지 또는 계약의 종료시점에 진행되는 사안임을 인지하며, ‘을’의 귀책사유가 없음에도 ‘갑’ 또는 ‘갑을’ 대표하는 ‘복수영업추진위원회(또는 ‘관리단’)’가 ‘을’의 숙박영업권을 임의로 말소시키는 경우, ‘갑’과 ‘갑’을 대표하는 ‘복수영업추진위원회(또는 ‘관리단’)’는 이로 인하여 발행된 ‘을’의 모든 손해를 보상할 책임이 따른다.
7. 제소전화해조서 진행 시, 위 관련 사항을 모두 포함하기로 한다.

**제 12 조 (손해배상)**

1. ‘갑’ 또는 ‘을’이 본 계약의 의무를 성실히 이행하지 아니하거나 본 계약을 위반함으로 인하여 상호 당사자에게 손해가 발생한 경우에는 그 손해를 배상하여야 한다.
2. 본 계약에서 정하지 아니한 사항이나 해석상 내용이 불분명한 사항에 대해서는 상호 협의하여 결정한다. 단, 협의가 이루어지지 않는 경우에는 관계법령 및 상관습에 따른다.

**제 13 조 (보증보험 및 연대보증)**

1. ‘을’은 본 계약의 이행을 보증하기 위하여 ‘갑’을 대표하는 ‘복수영업추진위원회(또는 ‘관리단’)’에 5억원의 보증보험증권을 발행한다.
2. ‘주식회사 이비즈네트웍스’는 ‘을’의 의무를 연대하여, 본 계약을 보증한다.

**제 14 조 (편의제공)**

1. ‘을’의 ‘목적물’ 위탁운영과정에서 ‘갑’에게 제공되는 편의는, ‘갑’을 대표하는 ‘복수영업추진위원회(또는 ‘관리단’)’와 ‘을’의 협의에 따른다..
2. ‘갑’이 ‘호텔’을 이용하고자 하는 경우에는, 이용 2일전까지 사전예약 후 이용할 수 있다.
3. ‘을’이 제공하는 편의(무료숙박)를 ‘갑’은 상업적으로 사용할 수 없다.

**제 15 조 (합의관할)**

본 합의와 관련된 소송은 목적물 소재지인 속초지방법원을 합의 관할로 한다.

본 계약에 대하여 계약 당사자는 이의 없음을 확인하고 각자 서명, 날인 후 각 1통씩 보관한다.

2020년 월 일

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 구분소유자 | 성 명 | (인) | 주민등록번호 |  |
| 전화번호 | (핸드폰) | (자택) | |
| 주소 |  | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 위탁운영사 | 회사명 | 주식회사 바로네트웍스 (인) | 사업자등록번호 | 215-87-85374 |
| 대표자 | 박기범 | (연락처) 02-6255-3055 | |
| 주소 | 서울특별시 강남구 대치동 942-15 디아이타워 3층 | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 연대보증사 | 성 명 | 주식회사 이비즈네트웍스 (인) | 사업자등록번호 | 220-87-30865 |
| 대표자 | 박기범 | (연락처) 02-6255-3055 | |
| 주소 | 서울특별시 강남구 대치동 942-15 디아이타워 15층 | | |