

문서번호	양곡사업소-1085
보존기간	년
결재일자	2019.11.29
공개여부	공개

★담당자	양곡사업소장	유통본부장	사장
			11/29
김동주	문춘태	김원필	김경호
협 조			
감 사	감사실	감사필	

**2020년도 양곡시장 시설사용 계약 및
임대차 계약 추진계획**

2019. 11



서울특별시농수산물공사

양곡사업소

「 2020년도 」

양곡시장 시설사용 및 임대차 계약 추진계획

1 개요

□ 근거

- 농안법 시행규칙 제39조(사용료 및 수수료 등)
- 서울특별시 농수산물도매시장조례 시행규칙 제56조~제58조
- 시설사용계약서 제2조(계약기간변경 및 자동연장)
- 임대차계약서 제2조(계약갱신 및 제외) 및 제5조(임대보증금 등의 변경)
- 2019년도 제6회 재산심의회 결과 알림(재무팀-5446호, '19.11.27)

□ 기본방향

- 양곡시장 장기 경기 침체, 시설 노후화, 시장 이전 이슈로 인하여 공실 증가 및 입주 기피로 '20년도 감정평가액 인상분만 반영 (전년도 요율 동일 적용)

□ 양곡시장 시설물 감정평가 결과

(단위 : 원)

구 분	2020.합산단가	2019.합산단가	변동률
1층 점포 (1구역)	3,200,000	3,069,000	↑4.27%
1층 점포 (2구역)	2,890,000	2,765,000	↑4.52%
1층 점포 (3구역)	2,730,000	2,613,000	↑4.48%
지하	1,900,000	1,832,000	↑3.71%
1층 사무실	3,200,000	3,069,000	↑4.27%
2층 사무실	2,830,000	2,717,000	↑4.16%
3층 사무실	2,540,000	2,447,000	↑3.80%
옥외식당	3,150,000	3,021,000	↑4.27%

2

시설사용료 및 임대료 결정사항

□ 재산심의회 심의 결과('19.11.26)

<시설사용료 및 임대료, 보증금 결정 요율>

구 분		사용료 및 임대료	보증금
중도매인 점포.사무실		감정평가액의 2.77%	월 사용료의 8개월분
임대 시설	사무실(1~3층)	감정평가액의 5.14%	감정평가액의 10%
	사무실(지하)	감정평가액의 2.87%	감정평가액의 10%

※ 2019년과 동일하게 적용

【 시설사용료 및 보증금 】

○ 시설사용료 : 감정평가액의 2.77%

- 양곡 유통환경 변화에 따른 거래 침체 및 양곡시장 이전 이슈로 2019년도 적용 요율 유지

※ 양곡시장 시설사용료는 2001년부터 면적할로 징수 중

○ 시설사용보증금 : 월 시장사용료 8개월분

【 임대료 및 보증금 】

○ 임대료 : 감정평가액의 5.14%(지하 2.87%)

- 1~3층 사무실은 현재 임대요율인 5.14% 적용
- 지하 임대시설은 2009년부터 통풍시설 미비, 습기 과다 등 시설여건이 열악한 점을 고려하여 일반 사무실보다 낮은 요율인 2.87% 적용중

○ 임대보증금 : 감정평가액의 10%

- 2009년 이전 계약자 임대보증금은 월 임대료의 12개월분 적용

○ 감면 시설 : 2019년과 동일한 감면율 유지

구 분	면적 (㎡)	임대료		보증금		감면사유
		요율	감면	요율	감면	
2층 020-1호 (중도매인 협의회)	32.96	5.14%	80%감면	12개월분	없음	중도매인협의회 사무실
3층 310-2호 (화물뱅크)	57.37	5.14%	50%감면	10%	50%감면	창고형 시설로 창문이 없어 사무실로 부적합

□ 시설사용료 및 임대료, 보증금 인상 내역(추정)

(단위 : 천원)

구분		금액(연간)		인상액	인상율
		2019년	2020년		
시설사용료 임대료	계	722,188	751,997	29,809	4.13%
	시설사용료	411,708	429,258	17,550	4.26%
	임대료	310,480	322,739	12,259	3.95%
보증금	계	869,628	904,779	35,151	4.04%
	시설사용보증금	274,423	286,112	11,689	4.26%
	임대보증금	595,205	618,667	23,462	3.94%

※ 2019년 11월 1일 현재 사용면적 기준

3 계약 변경 및 갱신 추진

□ 계약대상 및 기간

○ 계약 체결 시설 현황

(‘18.12.1 기준)

구 분	수 량	면 적	비 고
계	190개	8,501㎡	
중도매인 점포, 사무실	140개	5,669㎡	시설사용계약
임대시설	50개	2,832㎡	임대계약

□ 계약 체결 기간 : ‘19. 12. 17(화) ~ 12. 19(목)

○ 농협은행 현장 출장 수납일 : ‘19.12.17(화) 9:30~14:30

※ 상기 수납일 이외 기간은 가락시장 내 농협, 수협에 보증금 직접 납부

□ 계약 체결 장소 : 양곡사업소 사무실

□ 계약 체결 방법

○ 구비 서류 확인 후 계약 체결

- 구비 서류

· 계약자 신분증 및 인감도장 지참, 사업자등록증 사본 1부
(변동자에 한함)

· 보증금 추가분 납부 영수증(체납금이 있을 경우 체납금 납부 영수증)

○ 체납금이 있을 경우 완납 확인 후 계약 체결

□ 추진 일정

구 분	추진 내 용	기 간
계약 안내 및 준비	○ 계약 공고문 부착	11.28 ~ 12.31
	○ 계약 개별 안내문 배부	11.28 ~ 12.16
	○ 보증금 추가분 고지서 배부	
계약 체결	○ 계약서 작성 ○ 계약 체결 및 계약서 교부	12.17 ~ 12.19
미계약자 추가 계약	○ 미 계약자 추가 계약 추진	12.20 ~ 12.31

- 붙임 1. 2020년도 시설사용(임대차)계약 안내 공고문 1부
2. 2020년도 시설사용(임대차)계약 안내문 1부
3. 시설사용계약 및 임대차계약 대상자 명부 1부
4. 시설사용계약서 및 임대차계약서 양식 각 1부. 끝.

2020년도 갱신·변경 계약 안내

양곡도매시장 유통인 및 입주자 여러분께 안내 말씀드립니다.

여러분께서 사용하고 계시는 점포 및 사무실에 대한 시설사용(임대차)계약이 2019. 12. 31일자로 종료 또는 변경됨에 따라 2020년도 시설사용(임대차) 갱신·변경계약을 다음과 같이 체결코자 하오니 준비물을 지참하여 계약 기간 내에 체결하시기 바랍니다.

계약 기간 : 2019. 12. 17(화) ~ 12. 19(목)

농협은행 현장 출장 수납(추가 보증금 납부 관련)

2019. 12. 17(화) 오전 9시 30분 ~ 오후 2시 30분

※ 위 시간 이외에는 가락시장 내 농협 또는 수협에 직접 방문하여 납부하셔야 합니다.

계약 장소 : 양곡시장 3층(302-2호) 관리사업소

준비물 : 신분증, 인감도장, 보증금 추가분 납부영수증

※ 체납금이 있을 경우 완납 후 계약 체결(체납금 납부 영수증 지참)

기타 사항

○ 사업자등록증 및 주소·연락처 변동 사항이 있으시면 계약 시 신고하여 주시기 바랍니다.(사업자 등록증 변동 시 사본 제출)

○ 체납금이 있는 경우 체납액을 전액 납부하여야 계약이 체결됩니다.

○ 문의사항 있으시면 T.3435-0596으로 연락주시기 바랍니다.

2019. 11.

양 곡 사 업 소 장

2020년도 갱신·변경 계약 안내

귀하

귀하(법인)께서 입주하고 있는 아래 시설물에 대한 시설사용(임대차) 계약이 2019.12.31일자로 종료·변경됨에 따라 2020년도 시설사용(임대차) 갱신·변경계약을 체결코자 하오니 관련 서류를 지참하여 아래 기간 내에 계약을 체결하시기 바랍니다.

계 약 물 건			
보 증 금(원)	2019년 보증금	2020년 보증금	추 가 분
월 사용료(임대료)			
적 용 기 간	2020. 1. 1. ~ 2020. 12. 31.		

[계약 체결 기간 및 장소]

- 계약 체결일 : 2019. 12. 17(화) ~ 2019. 12. 19(목)
- **농협은행 현장 출장 수납 : 12.17(화) 오전 9시 30분 ~ 오후 2시 30분**
- ※ 위 시간 이외에는 가락시장내 농협, 수협에 직접 방문하여 추가보증금을 납부하셔야 합니다.
- 계약 체결 장소 : 양곡시장동 3층(302-2호) 양곡사업소 사무실
- ※ **체납금이 있을 경우 완납 후 계약 체결**

[구비서류]

개인인 경우	법인인 경우
○보증금 추가분 납부 영수증	○보증금 추가분 납부 영수증
○체납금이 있을 경우 체납금 납부 영수증	○체납금이 있을 경우 체납금 납부 영수증
○계약자 신분증	○계약자 신분증
○인감도장 지참(본인일 경우 서명도 가능)	○법인 인감도장 지참
○사업자등록증 사본 1부(변동자에 한함)	○사업자등록증 사본 1부(변동자에 한함)

※ 만약 위 기간 내에 갱신·변경 계약을 하지 않을 경우에는 계약 의사가 없는 것으로 간주 처리하게 되며, 구비 서류상 하자 및 주소 변동 사항 신고 불성실 등으로 발생하는 불이익에 대해서는 일체 이의를 제기할 수 없음을 유념하시기 바랍니다.

2019. 11

서울시농수산물공사 양곡사업소장

(직인생략)