문서번호	업무지원팀-164
보존기간	년
결재일자	2016.01.26
공개여부	공개

★담당자	팀장	강서지사장	사장
정충남	김대영	노계호	01/26 박현출
협 조			
감 사	감사실		감사실

강서시장 식품종합상가 미임대분 임대계획 (안)

2016. 1

서울특별시농수산식품공사

업무지원팀

강서시장 식품종합상가 미임대분 임대계획 (요약)

Ⅰ 추진 경위

□ 식품종합상가 공개모집 계획 수립 ('15.9.10)

□ 온비드 공개경쟁 입찰 진행 ('15.9.24~10.15)

□ 임대시설물(점포 패키지) 4개소 전량 낙찰 ('15.10.15)

- 'A','B' 시설은 계약의사, 'C','D' 시설은 낙찰 포기서 제출 ('15.10)

□ C/D 임대시설물 재입찰 공고 : 2회 유찰 ('15.11.2~11.27)

- 1차(11.2~11.5) : 입찰자 없음, 2차(11.13~11.17) : 입찰자 없음

□ 낙찰 시설 및 기존상인 배정분 창고 계약 ('15.12)

□ 가설창고 등 주차장 지장물 정비 ('15.12~'16.1)

Ⅱ 상가 임대 현황

구 분	매장별	점포 (1층)	부수시설			합 계
			저온창고 (지하)	상온창고 (2층)	사무실 (3층)	
판매시설 모 집	A점포 (대형)	1개	2개	2개	1개	6개
	B점포 (소형)	1개	1개	1개	1개	4개
	C점포 (중형)	1개	1개	1개	1개	4개
	D점포 (중형)	1개	1개	1개	1개	4개
기존상인 배 정	(주)다농마트	-	1개	1개	-	2개
	(주)수인식자재	-	1개	1개	-	2개
창고시설	내부 유통인	-	2개	2개	-	4개
합 계		4개	9개	9개	4개	26개

※ □ = 임대완료(14개소) ■ = 미임대(12개소)

문제점 및 미임대 사유

□ 임대시설 규모가 적고 초기 투자비용과 임대료가 높은 편

□ 영업여건 불리 (상가 접근성, 냉동창고 미비, 주차료 징수, 물류 복잡)

□ 창고 임대료(8%)가 높음 (기존 창고 시설사용료는 5%)

Ⅲ 잔여시설 임대 계획 (16.1월중 입찰 추진)

1 판매시설 : 'C','D' 임대 시설

모집공고, 입찰희망자 서류 접수 → 입찰자격 서류심사 (업무지원팀) → 입찰 적격자 온비드 등록 (입찰보증금 납부) → 낙찰자 결정 (온비드 시스템, 최고가입찰) → 계약 및 영업 개시

▶ 기존 임대조건(예정가격)을 인하하여 '새로운 입찰' 추진

○ 임대료(기초가격) : 재산 감정가의 6% 적용 (기존 8%)

※ 점포와 부수시설(사무실, 창고)을 합쳐 기초가격 산정 및 일괄 입찰 시행

○ 임대보증금 : 연간 임대료 낙찰금액의 50%

○ 입찰방법 : 공개경쟁 입찰 (온비드 시스템, 최고가 입찰)

구 분	기존 (A) <감정가액의 8%>	조정 (B) <감정가액의 6%>		
		년간 임대료(예가)	월임대료	임대보증금(최소)
C임대시설	110,524,744	82,893,558	6,907,797	41,446,779
D임대시설	107,272,088	80,454,066	6,704,606	40,227,033
합계금액	217,796,832	163,347,624	18,612,802	81,673,812

○ 입찰단위 : 1업체(인)당 1개소(패키지) 단위 입찰 (복수 입찰 허용)

2 창고시설 (유통인분)

모집공고, 현장설명회 → 입찰신청서 접 수 → 입 찰 (입찰보증금 수납) → 낙 찰 (최고가입찰) → 계약 및 영업 개시

▶ 강서시장내 유통인 대상(중도매인, 시장도매인) 공개 모집 추진

○ 입찰방법 : 최고가 경쟁입찰 (공사 계약부서 주관)

○ 임대료(기초가격) : 재산 감정가의 8% 적용 (보증금은 낙찰금액의 50%)

대상시설	층구분	면적(㎡)	년간 임대료 (A) (감정액의 8%)	월 임대료 (B) (A/12개월)	임대보증금 (C) (A*50%)
상온창고8	2층	91.67	16,295,224	1,357,935	8,147,612
상온창고9	2층	85.14	15,134,504	1,261,209	7,567,252
저온창고8	지하층	94.91	20,713,176	1,726,098	10,356,588
저온창고9	지하층	92.77	20,246,160	1,687,180	10,123,080
합 계		364.49	72,389,064	6,032,422	36,194,532

강서시장 식품종합상가 미임대분 임대계획 (안)

Ⅰ 추진 경위

□ 강서시장 식품종합상가 임대방안 수립 ('15.7.23)

□ 식품종합상가 공개모집 계획 ('15.9.10, 공개경쟁 입찰계획 9.17)

□ 온비드 공개경쟁 입찰 진행 ('15.9.24~10.15)

□ 임대시설물(점포 패키지) 4개소 전량 낙찰 ('15.10.15)

- ‘A’,‘B’ 시설은 계약의사, ‘C’,‘D’ 시설은 낙찰 포기서 제출 (‘15.10)

□ C/D 임대시설물 재입찰 공고 : 2회 유찰 (‘15.11.2~11.27)

- 1차(11.2~11.5) : 입찰자 없음, 2차(11.13~11.17) : 입찰자 없음

□ 낙찰 시설 및 기존상인 배정분 창고 계약 ('15.12)

- ‘A’,‘B’ 임대시설물(12.4), 기존상인 배정분 창고 계약(12.22)

□ 가설창고 및 파렛트 적치장 정비 (‘15.12~’16.1)

Ⅱ 상가 임대 현황

■ 임대시설 총괄표

(2016.1.16 현재)

구 분	매장별	점포 (1층)	부수시설			합 계
			저온창고 (지하)	상온창고 (2층)	사무실 (3층)	
판매시설 모 집	A점포 (대형)	1개	2개	2개	1개	6개
	B점포 (소형)	1개	1개	1개	1개	4개
	C점포 (중형)	1개	1개	1개	1개	4개
	D점포 (중형)	1개	1개	1개	1개	4개
기존상인 배 정	(주)다농마트	-	1개	1개	-	2개
	(주)수인식자재	-	1개	1개	-	2개
창고시설	내부 유통인	-	2개	2개	-	4개
합 계		4개	9개	9개	4개	26개

※ □= 임대완료(14개소) ■= 미임대(12개소)

■ 미임대 시설물 현황 (잔여분)

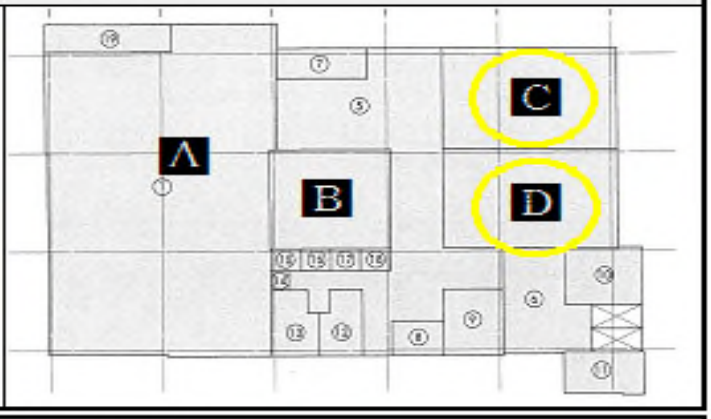
가. 잔여시설 현황

구 분	매장별	점포 (1층)	부수시설			합 계
			저온창고 (지하)	상온창고 (2층)	사무실 (3층)	
판매시설 (2회유찰)	C점포 (중형)	1개 C	1개 ❷	1개 ❷	1개 ❸	4개
	D점포 (중형)	1개 D	1개 ❸	1개 ❶	1개 ❹	4개
창고시설	내부 유통인	-	2개❽❾	2개❽❾	-	4개
합 계		2개	4개	4개	2개	12개소

나. 면적 및 위치도

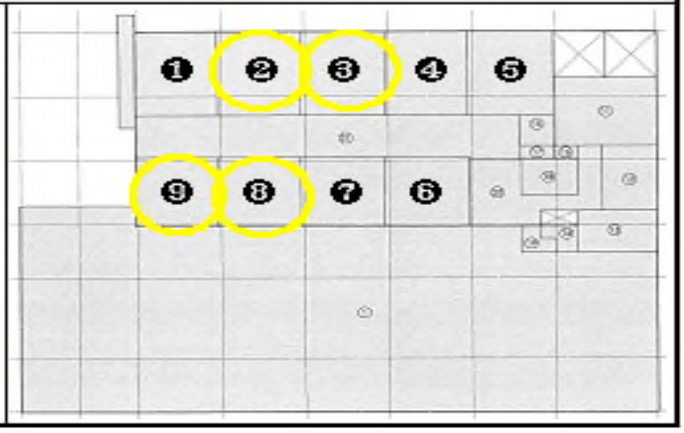
1층 점포(매장)

시설명	규모	면적(㎡)	(평)
A점포	대형	349.44	(105.71)
B점포	소형	57.69	(17.45)
C점포	중형	85.97	(26.01)
D점포	중형	84.25	(25.49)
-	합계	577.35	(174.65)



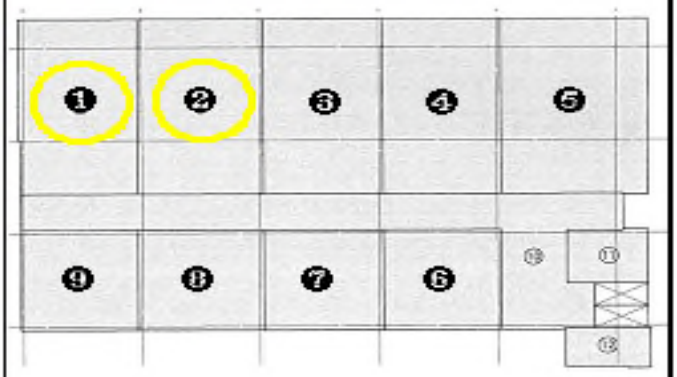
지하1층 저온창고

시설명	면적(㎡)	(평)	배정
저온창고1	69.04	(20.88)	B점포
저온창고2	70.65	(21.37)	C점포
저온창고3	70.65	(21.37)	D점포
저온창고4	70.65	(21.37)	다능
저온창고5	72.06	(21.80)	수인
저온창고6	59.36	(17.96)	A점포
저온창고7	57.97	(17.54)	A점포
저온창고8	57.97	(17.54)	유통인
저온창고9	56.66	(17.14)	유통인
합계	585.01	(176.96)	



2층 상온창고

시설명	면적(㎡)	(평)	배정
창고1	101.78	(30.79)	D점포
창고2	108.4	(32.79)	C점포
창고3	101.62	(30.74)	A점포
창고4	101.62	(30.74)	수인
창고5	126.1	(38.15)	다능
창고6	58.12	(17.58)	B점포
창고7	58.12	(17.58)	A점포
창고8	62	(18.75)	유통인
창고9	57.58	(17.42)	유통인
합계	775.34	(234.54)	



3층 사무실

시설명	면적(㎡)	(평)	배정
사무실1	50.67	(15.33)	A점포
사무실2	30.86	(09.34)	B점포
사무실3	30.86	(09.34)	C점포
사무실4	32.51	(09.83)	D점포
합계	144.9	(43.83)	-

다. 잔여분 발생 사유 (문제점)

1 판매시설 : 'C','D' 임대 패키지

▶ 점포 규모가 작고 초기 투자비용과 임대료가 높은 편

- 외부 중대형 마트처럼 최소 300평은 되어야 식자재 상품 구색이 가능
- 임대료와 초기투자 비용이 너무 높음 (년간 임대료와 보증금 합계가 2억이상)

▶ 상가에 대한 접근성과 물류기반 미흡

- 큰 도로에서 멀고 주차요금 징수 부담, 냉동창고 미비, 물류작업 불편

※ 입찰 서류 접수자 전원(10명) 및 설명회 참석자 의견 조사결과 (유선 및 면담)

2 창고시설 (유통인분)

▶ 여타 창고 시설사용료에 비해 사용료가 높음 (임대료 적용시)

- 식품상가 임대료는 재산가액의 8% 수준 (시설사용료는 5% 적용중)

  ※ 기존 지하 저온창고(경매동, 시장도매인동)는 시설사용료 부과

- 신설 건물로 감정평가액이 기존 창고에 비해 상대적으로 높은 편임

▶ 상온창고는 여건상 사용 수요가 적을 것으로 전망됨

- 시장도매인 유통시설 신규 확충 예정 (상온창고, 점포)

Ⅲ 잔여시설 임대 계획

1 판매시설 : ‘C’,‘D’ 임대 패키지

추진 절차

모집공고, 입찰희망자 서류 접수 → 입찰자격 서류심사 (업무지원팀) → 입찰 적격자 온비드 등록 (입찰보증금 납부) → 낙찰자 결정 (온비드 시스템, 최고가입찰) → 계약 및 영업 개시

가. 임대조건(예정가격 산정 요율)을 완화하여 새로운 입찰 추진

○ 조정사유 : 경기침체로 인한 투자 기피 추세 감안 (1회 낙찰포기, 2회 유찰)
초기 투자비용이 너무 크다는 수요자 의견 반영

○ 예정가(기초가격) 결정 : 재산심의회 심의 결과에 따라 적용

- 적용요율 : 재산 감정가의 6% (점포 + 부수시설 일괄입찰)

※ 점포와 부수시설을 합쳐 기초가격 산정 및 일괄 입찰 시행

※ 기존) 점포 감정가의 8% (부수시설은 8%로 고정)

나. 임대료 및 임대보증금 : 세부 산출내역 별첨 (붙임1)

[임대료 입찰 기초가격 조정]

구 분	기존 (A) <감정가액의 8%>	조정 (B) <감정가액의 6%>		차액 (A-B)
		연간 임대료	월임대료	
C임대시설	110,524,744	82,893,558	*6,907,797*	27,631,186
D임대시설	107,272,088	80,454,066	*6,704,506*	26,818,022
합계금액	217,796,832	163,347,624	*13,612,302*	54,449,208

※ 전기(‘15.9월) 입찰은 점포만 최고가 입찰 실시 (창고 및 사무실은 8% 고정)

[임대보증금 기준금액] [1] : 최종 임대보증금은 낙찰가액에 따라 변동

구 분	기존 (A)	금번 (B)	차액 (A-B)
C임대시설	95,955,388	**41,446,779**	54,508,609
D임대시설	93,568,020	**40,227,033**	53,340,987
합계금액	189,523,408	**81,673,812**	107,849,596

※ 기존 기준금액 (A) = 점포 임대보증금 (년간 임대료 * 50%) + 창고 및 사무실 임대보증금 (재산 감정가 * 10%)

※ 금번 기준금액 (B) = 년간 임대료(점포+창고+사무실) 기초가격 * 50%

다. 입점자 선정 및 계약방안 : 세부내역 별첨 (붙임2)

○ 일정 : 2016년 1월 중 입찰공고 (설연휴 전 개찰 목표)

○ 방법 : 공개경쟁 입찰 (온비드 시스템, 최고가 입찰)

○ 입찰단위 : 1업체(인)당 1개소(패키지) 단위 입찰 (복수 입찰 허용)

2 창고시설 (유통인분)

추진 절차

모집공고, 현장설명회 → 입찰신청서 접수 → 입찰 (입찰보증금 수납) → 낙찰 (최고가입찰) → 계약 및 영업 개시

가. 강서시장내 유통인 대상 공개 모집 추진 : 세부내역 별첨 (붙임3)

○ 일정 : 2016.1월 중 입찰 공고 (설연휴 전 개찰 목표)

○ 대상 : 강서농산물도매시장 유통인 (허가 상인 및 지정 상인)

○ 방법 : 최고가 경쟁입찰 (공사 계약부서 주관)

※ 온비드 온라인 입찰 방식은 절차(가입,서류 등)가 복잡하고 부대비용이 수반되는 문제가 있어 유통인 편의를 위해 공사 계약부서(업무지원팀) 입찰로 진행

1) 시설물운영관리규정 제15조의2(일반 입찰시설의 임대료) 제2항에 따름(입찰 임대물 임대보증금 산정)

나. 임대료 및 임대보증금 산정

○ 방법 : 공사 재산심의회 심의 결과 결정된 임대료 산정 적용

○ 임대료 기초가격 : 재산 감정가의 8% (최고가 낙찰) [2]

○ 임대보증금 : 연간 임대료 낙찰금액의 50% [3]

※ 보증금 총액이 2천만원 미만 소액으로 전액 현금 납부 원칙

대상시설	층구분	면적(㎡)	연간 임대료 (A) (감정액의 8%)	월 임대료 (B) (A/12개월)	임대보증금 (C) (A*50%)
상온창고8	2층	91.67	16,295,224	1,357,935	8,147,612
상온창고9	2층	85.14	15,134,504	1,261,209	7,567,252
저온창고8	지하층	94.91	20,713,176	1,726,098	10,356,588
저온창고9	지하층	92.77	20,246,160	1,687,180	10,123,080
합 계		364.49	72,389,064	6,032,422	36,194,532

다. 기타 사항

○ 용도제한 : 창고 용도로만 사용해야 히며, 판매시설로는 사용 금지 (향후 여건 변화 시 용도변경 검토)

○ 계약기간 : 5년 (매년 감정가액 변동분은 반영)

※ 기간 만료전 갱신계약 여부 결정

2) '15년도 제7회 재산심의회 결정요율 (2015.9.15)
3) 시설물운영관리규정 제15조의2(일반 입찰시설의 임대료) 제2항에 따름 -- 붙임4) 참조

Ⅵ 향후 추진계획

1 판매시설 : ‘C’,‘D’ 점포 패키지

가. 2개 임대물 모두 낙찰시 : 즉시 계약 및 임대 추진

⇒ 1분기내 전 점포 개장 목표로 행정 지원

나. 입찰에서 2회 이상 유찰되는 임대물 발생시 수의계약 추진

⇒ 해당 시설 패키지 해제후 개별 시설별 선착순 수의계약 추진

(총 8개 시설 : 점포 2, 상온창고 2, 저온창고 2, 사무실 2)

※ 별도로 재산심의회에 상정하여 심의결과에 따라 추진

다. 낙찰자가 상온창고를 저온창고로 변경 사용하고자 신청할 경우

⇒ 창고내 간이시설 설치조건으로 임시사용 허용 검토 (시설관리팀 협조)

2 창고시설 (유통인분)

가. 4개 임대물 모두 낙찰시 : 즉시 임대계약 체결

나. 입찰에서 2회 이상 유찰되는 임대물 발생 시 수의계약 추진

① 강서시장 상가 입주자에게 우선 선착순 임대계약

② 일반경쟁 입찰 추진 검토

※ 별도 공사 재산심의회 개최하여 심의결과에 따름

다. 상온창고를 저온창고로 변경 사용하고자 할 경우 임시사용 허용 검토

붙임 1. 임대료 및 임대보증금 산출내역 1부
2. 판매시설 임대 입점자 선정 및 계약 방안 1부.
3. 창고시설 임대 입점자 선정 및 계약 방안 1부.
4. 입찰 관련 법령 및 규정 (발췌) 1부. 끝.

붙임 1)

임대료 및 임대보증금 산출 근거

1 판매시설 : 'C','D' 임대 패키지

패키지명	대상시설	임대면적 (㎡) 합계	재산평가금액 (원)	기존 년간임대료 (A) (감평액의 8%)	조정 임대료 (B) (감평액의 6%)	차액 (A-B)	월 임대료 (C) (B/12개월)	임대보증금(D) (낙찰액*50%)
C임대시설	중형매장1	130.37	529,302,000	46,578,576	34,933,932	11,644,644	2,911,161	17,466,966
	상온창고2	160.28	323,766,000	28,491,408	21,368,556	7,122,852	1,780,713	10,684,278
	사무실3	58.90	116,033,000	10,210,904	7,658,178	2,552,726	638,182	3,829,089
	저온창고2	115.67	286,862,000	25,243,856	18,932,892	6,310,964	1,577,741	9,466,446
	소 계	465.22	1,255,963,000	110,524,744	82,893,558	27,631,186	6,907,797	41,446,779
D임대시설	중형매장2	127.76	505,930,000	44,521,840	33,391,380	11,130,460	2,782,615	16,695,690
	상온창고1	150.49	303,990,000	26,751,120	20,063,340	6,687,780	1,671,945	10,031,670
	사무실4	62.04	122,219,000	10,755,272	8,066,454	2,688,818	672,205	4,033,227
	저온창고3	115.67	286,862,000	25,243,856	18,932,892	6,310,964	1,577,741	9,466,446
	소 계	455.97	1,219,001,000	107,272,088	80,454,066	26,818,022	6,704,506	40,227,033
합계		921	2,474,964,000	217,796,832	163,347,624	54,449,208	13,612,302	81,673,812

※ 경쟁입찰 임대물의 임대보증금은 년간 임대료(낙찰금액)의 50% 적용 (시설물운영규정)

2 창고시설 (유통인분)

임대물명	대상시설	층구분	임대면적 (㎡)			재산평가금액	㎡당 단가	년간 임대료 (A)	월 임대료 (B)	임대보증금 (C)
			전용	공용	합계	(원)	(원)	(감정액의 8%)	(A/12개월)	(A*50%)
유통인	상온창고8	2층	62.00	29.67	91.67	185,173,000	2,019,912	16,295,224	1,357,935	8,147,612
	상온창고9	2층	57.58	27.56	85.14	171,983,000	2,020,041	15,134,504	1,261,209	7,567,252
	저온창고8	지하층	57.97	36.94	94.91	235,377,000	2,479,949	20,713,176	1,726,098	10,356,588
	저온창고9	지하층	56.66	36.11	92.77	230,070,000	2,480,078	20,246,160	1,687,180	10,123,080
합 계			**234.21**	**130.28**	**364.49**	**822,603,000**	**8,999,980**	**72,389,064**	**6,032,422**	**36,194,532**

※ 임대물의 임대요율은 8%적용('15 7차 재산심의회 의결내용), 입찰보증금은 년간임대료(낙찰금액)의 50% 적용 (시설물운영규정)

붙임2)

판매시설 임대 입점자 선정 및 계약 방안

추진 절차

모집공고, 입찰희망자 서류 접수 → 입찰자격 서류심사 (업무지원팀) → 입찰 적격자 온비드 등록 (입찰보증금 납부) → 낙찰자 결정 (온비드 시스템, 최고가입찰) → 계약 및 영업 개시

□ 선정방법 : 임대 시설물별 제한경쟁 입찰 (최고가 입찰)

○ 점포 + 창고 + 사무실 = 패키지 단위로 일괄 입찰 시행

□ 신청(입찰) 방법

○ 입찰신청 : 공고문 공지된 서류를 공사(업무지원팀)에 제출 접수

※ 우편(택배) 접수 불가

○ 입찰자격 서류심사(공사) : 제출 증빙서류에 의거 적격여부 심사

○ 입찰자 등록 : 입찰 적격자를 온비드시스템 등록 및 개별 통보 (공사)

○ 입찰방법 : 한국자산공사 온비드 '제한경쟁 입찰' 시스템 활용

※ 온비드 미등록된 자는 개별로 온비드시스템 회원 가입 후 입찰

○ 입찰단위 : 1업체(인)당 1개소(패키지) 단위 입찰 (복수 입찰 허용)

[신청시 제출 서류]

구 분	제출서류
부가가치세 사업자	1. 입찰 서류심사 신청서 1부 2. 법인 또는 개인 인감증명 1부 3. 최근 1개월 이내 사업자등록증 1부 4. 부가가치세 과세표준증명서 1부 (2013년, 2014년 회계연도 국세청 자료)
면세 사업자	1. 입찰 서류심사 신청서 1부 2. 법인 또는 개인 인감증명 1부 3. 최근 1개월이내 사업자등록증 1부 4. 부가가치세 면세사업자 수입금액증명 (2013년, 2014년 회계연도 국세청 자료)

□ **참가 자격** : 법인 또는 개인 중 아래 조건을 모두 충족하는 자

1. 식자재 취급 경력이 2년 이상인 자(업체)일 것 (식품잡화 종목에 한함) 2. 최근 2년간(2013년, 2014년) 년평균 매출액이 7억 이상 일 것

○ 경력 : 사업자등록증 종목에 아래 사항이 적시되어 있어야 함

- 종목 : 식품, 식품 잡화, 식잡, 식자재, 냉동식품 에 한함
- 기간확인 : 부가세 과세표준증명원 또는 면세사업자 수입금액증명으로 확인

※ 입점 후 사업자 임의로 상가내 실영업 업종 변경 불가

○ 실적 : 국세청 발행 증빙자료를 통해 매출액이 입증되어야 함

- 확인방법 : 국세청 발행 증빙자료로 확인

[입찰 참가 자격 제한 대상자]

1. 대한민국 국민이 아닌 자 2. 민법상 미성년자 3. 성년후견 또는 한정후견 개시의 심판을 받고 후견 종료의 심판을 받지 아니한 자 4. 파산선고를 받고 복권되지 아니한 자 5. 부정당업자로 제재 받은 자 중 제재기간이 경과되지 아니한 자

□ **입찰보증금 납부**

○ 입찰보증금 요율 : 입찰금액의 100분의 5이상

○ 온비드 시스템 입찰자 등록 : 입찰자격 서류심사 통과자

※ 입점 희망 시설물별로 입찰 대상자 등록 (공사 업무지원팀)

○ 등록사실 통보 : 서류심사 통과자에게 개별 통보 (공사 ⇒ 입찰 희망자)

○ 납부방법 : 입찰시 공사 계좌에 개별 납부

□ 낙찰자 결정후 보증금 조치

○ 낙찰후 계약자 납부분 : 계약자 임대보증금 통장으로 계좌이체 처리

○ 낙찰후 미계약자 납부분 : 공사 잡수익으로 수입 처리

○ 미낙찰자 납부분 : 공사에서 낙찰 즉시 환불 조치

※ 유찰시 전액 개별 환불

□ 낙찰자 결정 방법

○ 진행방법 : 한국자산공사 온비드 제한경쟁 시스템 입찰 시행

○ 예정가(기초가격) : 재산심의회 결정 임대료율 * 재산감정가 * 임대면적

○ 낙찰자 결정 : 예정가(기초가격)보다 높은 금액 중 최고 금액 입찰자

○ 입찰 및 낙찰 단위 : 임대시설별 별도 시행

※ 최고 입찰가 금액이 2개 이상일 경우에는 2년간 평균 매출이 높은 자로 낙찰

□ 유효 입찰 기준

○ 입찰가격을 예정가격 이상으로 입찰한 자(1인 이상)가 있는 경우 유효한 입찰로 성립(공유재산 및 물품관리법 시행령 제13조)

□ 계약 기간 (입찰 상황 및 개별 여건에 따라 변경 설정)

○ 계약기간 : 5년 (2016.2.1 ~ 2020.12.30, 총 59개월)

※ 기간 만료전 갱신계약 여부 결정

○ 계약 체결일시 : 낙찰자 결정 통보일로부터 10일 이내

○ 임대계약 기간 : 2016.2.1 ~ 2020.12.30 (총 59개월)

※ 기간만료전 갱신계약 여부 결정

○ 영업 준비기간 : 계약일 ~ 2016.3.1 (매장 인테리어 및 설비 설치 등)

※ 2015.3.1일부터 임대료 부과, 준비기간에는 관리비만 부과

○ 계약시 제출서류 : 제소전화해합의서, 청렴계약이서약서 등 공사 요구 서류

□ 임대료 결정 방법

○ 임대료 : 년간 임대료 낙찰가

○ 납부 방식 : 계약시 1년분 전액 선납 (이후 매년 선납)

○ 1차 연도 이후 임대료 부과 기준

◈ 1차 연도 이후 임대료 =
[(입찰로 결정된 첫째연도의 임대료) X (해당연도의 재산가격) ÷ (입찰 당시 재산가격)]
- 공유재산 및 물품관리법 시행령 제31조 제3항 기준 -

□ 임대 보증금

○ 보 증 금 : 낙찰 년간 임대료의 50%

○ 납부방식 : 계약시 전액 현금 납부

□ **관리비** : 시설물 사용 및 관리에 산출된 비용을 매월 정기일 내 납부

□ **운영 방법 : 계약자 직영** (양도 및 전대 금지)

□ **매장설치 및 인테리어** : 사업자 부담 (계약종료 후 퇴실 시 원상복구 조건)

붙임3)

창고시설 임대 입점자 선정 및 계약 방안

추진 절차

모집공고, 현장설명회	→	입찰신청서 접 수	→	입찰(투찰) (입찰보증금 수납)	→	낙 찰 (최고가입찰)	→	계약 및 영업 개시

□ 선정방법 : 임대물(창고)에 대한 일반경쟁 입찰 (최고가)

□ 신청(입찰) 방법

○ 입찰신청 : 공고문 공지된 서류를 공사(업무지원팀)에 제출 접수

※ 우편(택배) 접수 불가, 입찰신청서 작성하여 제출

입찰 신청시 제출 서류	1. 입찰 신청서 1부 2. 법인 또는 개인 인감증명 1부 3. 중도매업 허가서, 시장도매인 사본 1부

○ 입찰 참가자격 심사 : 입찰 적격자 심사후 개별 통보 (공사)

- 입찰자격 미달자는 입찰 제외 통보 (체납 및 보증금 압류자 포함)

[입찰 참가 자격 제한 대상자]

1. 서울특별시장으로 강서농산물도매시장내에서 중도매업 허가 또는 도매시장 법인이나 시장도매인으로 지정받지 아니한 자
2. 신청일 현재 서울시농수산식품공사에 임대료 · 관리비가 체납되어 있거나 임대보증금이 (가)압류되어 있는 자[4)]

○ 입찰방법 : 입찰기간동안 공사 계약부서(업무지원팀)에 입찰서 제출

○ 입찰단위 : 제한 없음 (단, 저온창고는 1업체당 1개소만 허용)

※ 상온창고는 중복 입찰 허용, 저온창고는 복수입찰시 무효처리

4) 공사 시설물운영규정 제7조 (관련 별지1호 서식 신청자격 참조)

□ 입찰보증금 납부

○ 입찰보증금 요율 : 입찰금액의 100분의 5이상

○ 납부대상 : 입찰자격 심사 통과자 (공사에 신청 임대물별 납부)

○ 납부방법 : 입찰 전 지정날짜까지 공사 계좌에 개별 납부

○ 낙찰자 결정후 보증금 조치

- 낙찰후 계약자 납부분 : 계약자 임대보증금 통장으로 계좌이체 처리

- 낙찰후 미계약자 납부분 : 공사 잡수익으로 수입 처리

- 미낙찰자 납부분 : 공사에서 낙찰 즉시 환불 조치

※ 유찰시 전액 개별 환불

□ 낙찰자 결정 방법

○ 진행방법 : 공사 계약부서(업무지원팀)에서 개찰 결과에 따라 결정

○ 예정가(기초가격) : 재산심의회 결정 임대료율 * 재산감정가 * 임대면적

○ 낙찰자 결정 : 예정가(기초가격)보다 높은 금액 중 최고 금액 입찰자

○ 입찰 및 낙찰 단위 : 임대물별 별건 시행

※ 최고 입찰가 금액이 2개 이상일 경우에는 2년간 평균 거래실적이 높은 자로 낙찰

□ 유효 입찰 기준

○ 입찰가격을 예정가격 이상으로 입찰한 자(1인 이상)가 있는 경우 유효한 입찰로 성립(공유재산 및 물품관리법 시행령 제13조)

□ 계약 기간 (입찰 상황에 따라 변경 설정)

○ 계약기간 : 5년 (2016.2.1 ~ 2020.12.30, 총 59개월)

※ 기간 만료전 갱신계약 여부 결정

○ 계약 체결일시 : 낙찰자 결정 통보일로부터 10일 이내

○ 사용 준비기간 : 계약일 ~ 2016.3.1 (내부 설비 설치 등)

※ 실 사용일로부터 임대료 부과, 준비기간에는 관리비만 부과 (개별 협의)

○ 계약시 제출서류 : 제소전화해합의서, 청렴계약이서약서 등 공사 요구 서류

□ 임대료 결정 방법

○ 임대료 : 년간 임대료 낙찰가

○ 납부 방식 : 계약시 1년분 전액 선납 (이후 매년 선납)

○ 1차 연도 이후 임대료 부과 기준

◈ 1차 연도 이후 임대료 =
[(입찰로 결정된 첫째연도의 임대료) X (해당연도의 재산가격) ÷ (입찰 당시 재산가격)]
- 공유재산 및 물품관리법 시행령 제31조 제3항 기준 -

□ 임대 보증금

○ 보 증 금 : 낙찰 년간 임대료의 50%

○ 납부방식 : 계약시 전액 현금 납부

□ **관리비** : 시설물 사용 및 관리에 산출된 비용을 매월 정기일 내 납부

□ **운영 방법 : 계약자 직영** (양도 및 전대 금지)

□ **내부 시설 설치** : 사업자 부담 (계약종료 후 퇴실 시 원상복구 조건)

붙임 4)

입찰 재공고 관련 법령

지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령

제19조 (재입찰 및 재공고입찰)

① 경쟁입찰에 있어서 2인 이상의 유효한 입찰자가 없거나 낙찰자가 없을 경우 같은 장소에서 재입찰에 부칠 수 있다. 이 경우 재입찰은 새로운 입찰로 보지 아니하며, 입찰자 또는 입찰횟수의 제한을 받지 아니한다.

② 입찰자나 낙찰자가 없는 경우 또는 낙찰자가 계약을 체결하지 아니하는 경우에는 재공고입찰에 부칠 수 있다.

③ 제1항 또는 제2항의 규정에 의한 재입찰 또는 재공고입찰시에는 기한을 제외하고는 최초의 입찰에 부칠 때에 정한 가격 및 그 밖의 조건을 변경할 수 없다.

제26조 (재공고입찰과 수의계약)

① 지방자치단체의 장 또는 계약담당자는 제19조제2항의 규정에 의하여 재공고입찰에 부친 경우로서 입찰자가 1인뿐이거나 입찰자 또는 낙찰자가 없는 경우에는 수의계약에 의할 수 있다.

② 제1항의 규정에 의한 수의계약의 경우 보증금과 기한을 제외하고는 최초의 입찰에 부칠 때에 정한 가격 및 그 밖의 조건을 변경할 수 없다.

지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행규칙

제13조(예정가격의 변동)

지방자치단체의 장 또는 계약담당자는 영 제19조제2항에 따른 재공고입찰에서 입찰이 성립하지 아니하거나 낙찰자가 없는 경우에는 예정가격을 변경하여 새로운 입찰에 부칠 수 있다

시설물운영관리규정 제15조의2 (일반 입찰시설의 임대료)

① 일반 입찰에 의해 낙찰받은 자의 연간 임대료는 낙찰 금액으로 하며, 납부는 일시불로 한다.

② 제1항의 규정에 따라 낙찰된 임차인은 계약체결일까지 연간 임대료의 50% 이상에 해당되는 금액을 보증금으로 현금 납부 또는 지급이행보증보험증권을 제출한다. 다만, 보증금 총액의 20% 이상을 반드시 현금으로 납부한다.

공사 재산관리규정 제28조(가격 평정)

① 재산을 취득, 매각, 교환, 임대 등을 할 경우에는 예정가격 결정자료로서 가격평정조서를 작성하여 재산심의회의 심의를 거쳐 결정한다.