
『5호선 역구내 47개소(창고포함)』
네트워크 편의점 임대차 추진계획(안)

2018. 01.

전략사업실
【부대사업처】

『5호선 역구내 47개소창고포함』

네트워크 편의점 임대차 추진계획(안)

기존 편의점의 계약만료 이전 명도유예을 추진하여 사업공백(공실)을 예방하고 고객 동선에 지장을 주지 않는 범위 내에서 계약면적을 확대 및 위치 변경을 적용함으로써 부대수입을 극대화 하고자함

I 사업 현황

1. 추진경과

- 『5호선 편의점 임대사업』 계약체결-계약팀-8122(‘12.10.30)
- 『5호선 편의점(47개소)명도유예 요청』 -(주)코리아세븐(‘17.11.30)
- 『5호선 편의점(47개소)명도기간 유예 계획(안)-부대사업처(‘17.12.05)
- 『5호선 편의점(창고포함)47개소 현장조사 결과 및 향후 추진계획』

2. 추진방향

- 운영주(가맹점주)대면조사 및 최저임금고려 기초금액 산정
 - 유통시장 경기저하 및 인건비 인상에 대하여 기초금액 산정 시 반영
 - 중앙정부의 최저임금인상에 따른 상가임대료 하향추진 반영
- 시설물(편의점)상태 및 역세권주변 현장조사 입찰반영
 - 실제면적확인,신규추가,면적확장등 여건변경 현장조사
 - 역세권 개발등 지상여건 파악(재건축,유사편의점 입점등)
- 편의점 업종 미보호
 - 유통시장 원칙에 특정업종 보호 사업자 설득에 한계

- 1~4호선 업종미보호 시행으로 하나로 통일시킬 필요
- 7호선 네트워크 편의점 업종 미보호 임대차계약
- 편의점 사업자간 자율규정으로 업종보호 불필요
(지상기준 동일250M/동종80M내 신규유치시 인근편의점 동의필요)

3. 현재 사용료 및 계약 현황

○ 5호선 편의점 계약현황 (단위 : 천원)

계약자	개소	면적(m ²)	계약기간	계약금액	월임대료
(주)코리아세븐	47	1,657.78	'12.10.29 ~ '17.12.27	26,165,059	436,084

4. 사업 주요 내용

- 가. 입찰 대상 : 45억 47개소(2개 참고포함) 편의점 일괄입찰
- 나. 입찰참가자격 : 제한경쟁 (편의점 15개소 이상 운영사업자)
- 다. 계약기간 : 60일(영업준비기간) + 5년(임대기간)- 연장조건 없음
- 라. 편의점 업종미보호 : 동일역사 내 편의점 업종 미보호
- 마. 계약위반시 조치 : 위약금 부과 및 계약해지
- 바. 시설물 조성 및 비용(면적/위치조정) : 사업자 부담, 책임시공

II 사업 개요

1. 사업 내용

가. 사업대상 - 기존 편의점 (재)개발(참고포함)

구분	계	편의점	부속참고
개소	47(2)	45	2
면적 (m ²)	1,599.83	1,582.91	16.92

- 면적확장(4역) : 송정, 광화문, 올림픽공원, 왕십리역
- 위치조정(1역) : 발산역(1003→1002호)

○ 세부현황 및 위치도 : 「별첨 참조」

※ 기존편의점 입찰대상 제외 역(2역)

- 신길역 : 승강편의시설(E/V)설치공사 .19년 설치예정(토목처-759 '18.1.22)

- 천호역 : 천호역 복합쇼핑몰 복합개발 포함

※ 여건변경 5역 5개소의 기존편의점 재사용(면적,위치,전력,설비등)

나. 기초금액(5년 총액) : ₩18,316,452,000원(VAT포함)

다. 업종 및 취급품목

○ 네트워크 편의점(업종 변경 금지)

라. 임대기간 : 5년(임대차개시일로 부터 기산)

○ 면적확장 및 위치조정,지장물처리등 감안 사업준비기간 별도부여(60일 이내)

○ 계약상대자(‘임차인’)명도완료 익일 이후 계약가능

단, 현 ‘임차인’의 명도완료일이 예정일을 초과할 경우 그 해당 목적물은 제공일로 부터 영업준비기간 시작일로 함

마. 보증금

○ 5년 임대료 총액의 18개월분 전액 현금 또는 현금(보증금총액의 50%이상) 및 보증보험증권,이행보증서 등 납부

(단, 증권 또는 보증서 기간은 5년 이상(계약만료 후60일) 이어야 하며 현금납부 분에 대한 이자 미지급)

III 사업자 공모

1. 공모기간 : 공고기준 이내

2. 입찰방법 : 제한경쟁, 총액입찰, 전자입찰(온비드)

가. 참가자격 — 제한경쟁

○ 입찰공고일 현재 국내 15개소 이상의 직영 및 위탁운영(순수 가맹점 제외)하고 있으며, 편의점 자사고유브랜드를 보유하고 있는 개인 또는 법인사업자

제한입찰 근거

지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행규칙 제25조(제한경쟁입찰의 제한기준)제2항

나. 총액입찰 : 47개소 점포(창고포함)의 5년 임대료 총액(부가세 포함)

○ 예정위치 장소별 가격은 임대료 총액에서 역별 감정평가비율로 산정

다. 전자입찰 : 온비드를 이용한 전자 입찰

3. 낙찰자 결정방법

- 2인 이상 유효한 입찰로서, 예정가격(비공개)이상 최고가격으로 입찰한 자
- 해당사업 기초금액 공개

4. 기초금액 산정 : (1개)감정평가법인 산출금액 반영

- 47개(창고 2개)감정평가액 기초가격으로 산정
- 면적확장, 위치조정, 지장물처리비용은 기초금액 미 반영

N 사업시행 주요 조건

1. 임대료 및 보증금

가. 임대료

- 임대료 납부 : 월납 (계약금액의 1/60, 매월말일 납부)
- 임대차 개시일부터 임대료 기산 (단, 사업준비기간 내 영업개시 시 임대료 부과)
- 임대차기간 중 미 운영 경우에도 임대료 납부
- 기한 내 미납 시 아래표에 따른 연체료 부과

연체기간	1개월 미만	1개월 이상 ~3개월 미만	3개월 이상 ~6개월 미만	6개월 이상
연체율(년)	12%	13%	14%	15%

나. 보증금 및 손해예정액

- 임대보증금 : 5년간 임대료 총액의 18개월분 전액 현금 또는 현금(보증금총액의 50%이상) 및 보증보험증권, 이행보증서 등 납부단, 증권 또는 보증서 기간은 5년 이상(계약종료 후 60일) 이어야 하며 현금납부 분에 대한 이자는 지급하지 않습니다.

○ 위 약 금

- 18개월 이내 중도 해지 시 위약금 부과(18개월 기준 잔여 개월분 임대료)
- 18개월 경과 후 계약을 해지하는 경우 '중도해지 위약금으로 월 임대료의 3.6개월 부과
- 서울교통공사의 서면동의에 의한 사전승인 없이 위탁 및 전대 운영의 경우 서울교통공사는 일방적으로 계약을 해지하고 사업자의 임대보증금 중 10% 귀속

○ 손해배상예정액

명도지연 또는 거부 시 명도지정일 익일부터 명도가 완료되는 날까지 매월 임대료의 50%에 해당하는 금액을 일할계산하여 명도위약금으로 서울교통공사에 지급하여야 합니다.

2. 화재보험 가입 및 증서 사본 제출 : 의무화

- 화재보험 가입 시 임대차목적물 가액은 임대차면적의 1㎡당 70만원 이상
- 공사를 피보험자로 하여 계약체결일로부터 계약기간 종료일 이후(계약만료 후 30일)를 보험기간으로 하는 화재보험 의무가입 후 그 증서를 계약체결 시 제출

3. 시설개선 및 관리기준

가. 시설물 개선 및 시설비용 : 사업자 부담

- 매장면적 (추가)확장4역
 - 송장역(+5.98㎡), 광희문역(+14.3㎡), 올림픽공원역(+6.05㎡), 왕십리역(+9.71㎡)
- 매장 위치조정 1역 : 발산역(1003→1002호)

○ 상가시설물 개선대상

- 종로3가역(상부), 송정역(측면부) 방화석고보드 시설개선 조건

○ 면적확장, 위치변경역사에 필요한 시설개선 비용(지장물포함)사업자 부담조성

○ 사업대상 공간 마감재(천정, 벽체, 바닥)는 기존 역사내 현상 유지 원칙

- 마감재 철거 필요 시, 마감재 보관 후 계약종료 시 원상 회복

○ 각종 시설(설비)설치기준은 도시철도건설규칙 및 관련법에 따라 시공

○ 영업특수목적 시설물 등 시설투자비 : 사업자부담(계약 종료시 원상복구)

나. 사업자조성 시설물 : 계약종료 또는 중도해지 시 원상회복 원칙
(단, 사업자조성 시설물 무상기증 상호 합의한 경우 제외)

다. 시설물 설치기준

○ 기존 시설은 사업자가 브랜드 컨셉 등을 고려 개량(형태 변경 등)가능

- 임대차 계약 종료 시 개량비용 상환 청구 불가

- 화재예방 위한 매장내부 상황이 보이도록 승객 접면 강화유리 시공

○ 매장 및 간판 디자인은 공사 표준간판 가이드라인에 의거 심의 후 설치

○ 임대시설물 전용 냉·난방 설비공사 시 상가조성시 병행설치

- 운영업종에 따라 필요시 전용 배기덕트 및 급·배수 시설 등 설치

- 설치 제반비용 사업자 부담 : 계약 종료 시 그 비용에 대한 상환 청구 불가

○ 청원전력공급에 관한 사항은 청원전력공급규정 준용

- 소요전력에 관한 사항은 현장여건 등 감안 전기처(전기사업소포함)와 별도 협의

4. 운영 관리

가. 운영 방법 : 직영 및 위탁 (양도 및 전대금지)

나. 편의점 업종으로만 운영(업종 변경 금지)

다. 판매시점정보 관리시스템[POS : point of sales] 설치·운영

- 공사 요구 시 전대방지 등을 위해 POS 설치·운영

라. 화재 등 각종 안전사고 예방

- 점포별 소화설비 비치 및 관련 법령에 의한 전기 안전점검 실시
- 화재로 인한 손해담보 등을 위해 화재보험 의무가입

마. 연고권 배제 : 공사의 동일 역구내 점포개발, 장소임대 및 영업행위 가능

V 추진 일정

1. 입찰공고 : '18. 02월 중
2. 개찰 및 낙찰자 결정 : '17. 03월 중
3. 계약체결 및 사업시행 : '17. 03월 중

- 붙임 : 1. 역별 입찰점포 현황 1부
 2. 사업자공모설명서 (안) 1부
 3. 계약서 (안) 1부. 끝.

편의점 역별 입찰점포 현황

연번	호선	역명	위치	상가번호	면적(m ²)	비고 (참고)
		합계			1,599.83	
1	5	방화역	B1	1001	30.00	
2	5	개화산역	F1	0001	30.00	
3	5	김포공항역	B2	2003	32.34	
4	5	송정역	B2	2001	42.37	면적조정
5	5	발산역	B1	1003	33.00	위치,면적조정
6	5	우장산역	B1	1001	33.00	
7	5	화곡역	B1	1005	30.00	
8	5	까치산역	B1	1002	37.82	참고포함
9	5	신정역	B2	2001	24.00	
10	5	목동역	B1	1003	30.00	
11	5	오목교역	B2	2006	43.51	
12	5	영등포구청역	B4	4001	34.33	
13	5	영등포시장역	B2	2002	37.30	
14	5	여의도역	B1	1001	35.24	
15	5	여의나루역	B1	1001	33.39	
16	5	마포역	B1	1001	29.00	
17	5	공덕역	B1	1011	34.90	
18	5	애오개역	B1	1001	32.20	
19	5	충정로역	B2	2002	45.00	
20	5	서대문역	B1	1004	30.32	
21	5	광화문역	B1	1003	56.00	면적조정
22	5	종로3가역	B2	2002	29.48	
23	5	을지로4가역	B1	1004	34.98	참고포함
24	5	청구역	B3	3004	46.33	
25	5	신금호역	B1	1001	39.14	
26	5	행당역	B1	1001	41.46	
27	5	왕십리역	B2	2001	40.00	면적조정
28	5	마장역	B1	1001	30.00	
29	5	답십리역	B2	2004	40.00	
30	5	장한평역	B1	1003	52.80	
31	5	아차산역	B2	2002	28.72	
32	5	광나루역	B2	2002	45.00	
33	5	강동역	B1	1003	57.26	
34	5	길동역	B1	1001	31.82	
35	5	굽은다리역	B1	1001	30.00	
36	5	명일역	B1	1001	30.00	
37	5	고덕역	B1	1001	28.62	
38	5	상일동역	B1	1001	31.46	
39	5	둔촌동역	B1	1001	29.00	
40	5	올림픽공원역	B2	2001	37.20	면적조정
41	5	방이역	B1	1002	36.48	
42	5	오금역	B1	1001	27.38	
43	5	개롱역	B1	1001	40.00	
44	5	거여역	B1	1001	28.98	
45	5	마천역	B2	2001	30.00	