

구리유통종합시장 대부 동의안

구 리 시

구리유통종합시장 대부 동의안

의 안 번 호	
------------	--

제출연월일 : 2024. 4. .
제 출 자 : 구 리 시 장

1. 제안 이유

- 구리시 공유재산 구리유통종합시장 내 대부(임대) 중인 시민마트 (구 엘마트)의 2023년 대부료 및 관리비가 9개월 이상 연체되어 2024년 3월말 기준 4,339백만원으로, 이는 「공유재산 및 물품 관리법」 제35조 및 시와 체결한 점포대부계약(2021. 1. 18.)을 위반한 사항으로 시민마트 대부계약자인 (주)엘마트에 대부계약 해지*를 통보하고 점포 명도 소송** 절차를 진행하고 있음.

* (주)엘마트 대부 계약 해지 통보(2024. 2. 26. / 송달일 2. 29.)

**점포 명도 및 관리비 청구의 소(2024. 3. 13. 남양주지원)

- 상기 공유재산의 공백 방지 등 공익상 필요에 따라 대부 계약 만료(2025. 12. 31.) 이전에 신규 대부자를 미리 선정하여 구리유통종합시장의 안정적이고 효율적인 관리를 도모하고자 「구리시의회 의결사항에 관한 조례」 제2조 규정에 따라 구리 유통종합시장 대부 동의안에 대해 시의회 동의를 받고자 함.

2. 주요내용

가. 위 치 : 구리시 동구릉로 136번길 57(A동-할인점동)

나. 대부면적 : 22,721m²(전용 18,221m², 공용 4,500m²)

다. 대부기간 : 2026. 1. 1. 이후 대부 개시일로부터 5년

※ 「공유재산 및 물품관리법」 제31조에 따라 1회 갱신 가능하며,
기존 계약자인 (주)엘마트 대부계약 해지 및 점포 명도일에 따라
대부 개시일은 2026. 1. 1. 이전으로 변경될 수 있음.

라. 대부용도 : 판매시설 등

마. 예정가격 : 금3,825,000,000원/년 (부가세 별도)

바. 보 증 금 : 시가를 반영한 재산평정가격의 100분의 10이내

사. 계약방법 : 「공유재산 및 물품관리법」 제29조에 따라 일반입찰

3. 향후계획

○ 2024. 04. : 구리유통종합시장 대부 동의안 시의회 의결

○ 2024. 05. ~ 07. : 구리유통종합시장 대규모 점포 입찰공고 및
신규 대부계약자 선정

○ 2024. 08. ~ 12. : 신규 대부 계약자 대부면적 사용계획서 제출
및 협약 체결 협의

※(주)엘마트 점포 명도 소송으로 인하여 사전에 협약을 체결하여
계약 이전에 이행해야 할 사항 협의

- 2025. 01. ~ 02. : 협약서(안) 시의회 보고
- 2025. 03. : 구리시 및 신규 대부 계약자 간 협약 체결
- 2025. 04. ~ 12. : 신규 대부 계약자와 (주)엘마트간 인수인계 협의
- 2025. 12. 31. : (주)엘마트 대부 계약 종료
- 2026. 01. ~ 02. : 대부 계약 체결, 대규모점포 개설 등록 신고,
영업 준비 등
- 2026. 03. : 대규모 점포 개장
- ※ (주)엘마트 점포 대부 계약서(2021. 1. 18.) 제9조에 따른 대부계약
해지 통보(2024. 2. 26.) 및 점포 명도 일정 등에 따라 상기 일정은
변경될 수 있음.

4. 참고사항

- 가. 관련 법령 발췌서 : 붙임 1 참조
- 나. 점포 대부 계약서(발췌) : 붙임 2 참조
- 다. 구리유통종합시장 대부 시설 및 체납현황 : 붙임 3 참조
- 라. 위치도 및 시설면적 등 : 붙임 4 참조
- 마. 대부료 산출 내역 : 붙임 5 참조
- 바. 대규모 점포 대부 공고안 : 붙임 6 참조
- 사. 비용추계서 : 붙임 7 참조

구리유통종합시장 대부 동의안

1. 의결 주문

- 구리시의회는 구리유통종합시장 대부 동의안을 「구리시의회의결 사항에 관한 조례」 제2조에 따라 다음 동의내용과 같이 의결한다.

2. 동의 내용

가. 위 치 : 구리시 동구릉로 136번길 57(A동-활인점동)

나. 대부면적 : 22,721㎡(전용 18,221㎡, 공용 4,500㎡)

다. 대부기간 : 2026. 1. 1. 이후 대부 개시일로부터 5년

※ 「공유재산 및 물품관리법」 제31조 규정에 의거 1회 갱신 가능하며, 기존 대부 계약자인 (주)엘마트 대부 계약 해지 및 점포 명도일에 따라 대부 개시일은 2026. 1. 1. 이전으로 변경 될 수 있음

라. 대부용도 : 판매시설 등

마. 예정가격 : 금3,825,000,000원/년 (부가세 별도)

바. 보 증 금 : 시가를 반영한 재산평정가격의 100분의 10이내

사. 계약방법 : 「공유재산 및 물품관리법」 제29조에 따라 일반입찰

공유재산 및 물품 관리법

[시행 2022. 6. 29.] [법률 제18661호, 2021. 12. 28., 타법개정]

제29조(계약의 방법) ① 일반재산을 대부하거나 매각하는 계약을 체결할 때에는 일반입찰에 부쳐야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경우에는 제한경쟁 또는 지명경쟁에 부치거나 수의계약으로 할 수 있으며, 증권의 경우에는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조제9항에 따른 증권매출의 방법으로 하며, 이 법 제4조제1항제2호 및 제3호의 일반재산을 매각하는 경우에는 제76조제3항을 준용한다. <개정 2010. 2. 4., 2015. 1. 20., 2021. 4. 20.>

② 제1항 단서에 따라 증권을 매각하는 경우 가격산정에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

③ 제1항에 따라 대부를 받은 자는 그 일반재산을 다른 자에게 사용하게 하여서는 아니 된다. <신설 2021. 4. 20.>

제31조(대부기간) ① 일반재산의 대부는 다음 각 호의 구분에 따른 기간을 초과할 수 없다. 다만, 지역경제의 활성화를 위하여 대통령령으로 정하는 경우에는 예외로 한다. <개정 2021. 4. 20.>

1. 토지와 그 정착물: 5년

2. 제1호 외의 재산: 1년

② 지방자치단체의 장은 제29조제1항 단서에 따라 수의계약의 방법으로 대부한 경우에는 대부기간이 끝나기 전에 제1항에 따른 대부기간의 범위에서 대부계약을 갱신할 수 있다. 다만, 수의계약으로 대부할 수 있는 경우가 아니면 한 차례만 갱신할 수 있다. <개정 2010. 2. 4., 2021. 4. 20.>

③ 지방자치단체의 장은 제2항의 적용을 받지 아니하는 자에 대하여도 1회

로 한정하여 대부계약을 갱신할 수 있다. 이 경우 갱신하는 대부기간은 제1항에 따른 대부기간을 초과할 수 없다.

④ 지방자치단체의 장은 대부를 받은 자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 대부기간을 연장할 수 있다. 이 경우 연장하는 대부기간은 다음 각 호의 사유로 이용하지 못한 기간의 범위로 한다.

1. 천재지변이나 그 밖의 재난으로 피해를 본 경우
2. 해당 지방자치단체의 귀책사유로 그 재산의 이용에 제한을 받은 경우

⑤ 제2항 및 제3항에 따라 대부계약을 갱신하려는 자 또는 제4항에 따라 대부기간을 연장받으려는 자는 대부기간이 끝나기 1개월 전에 지방자치단체의 장에게 대부계약의 갱신 또는 대부기간의 연장을 신청하여야 한다.

제32조(대부료) ① 일반재산의 대부계약을 체결하였을 때에는 대통령령으로 정하는 요율과 계산방법에 따라 매년 대부료를 징수한다. 다만, 연간 대부료가 대통령령으로 정하는 금액 이하인 경우에는 대부기간의 대부료를 일시에 통합 징수할 수 있다. <개정 2021. 4. 20.>

② 제1항의 대부료는 그 전액을 대통령령으로 정하는 기간에 한꺼번에 내야 한다. 다만, 대부료 전액을 한꺼번에 내는 것이 곤란하다고 인정되어 대통령령으로 정하는 경우에는 1년 만기 정기예금 금리수준을 고려하여 대통령령으로 정하는 이자를 붙여 분할납부하게 할 수 있다.

③ 제2항 단서에 따라 분할납부하게 하는 경우 대통령령으로 정하는 금액 이하의 보증금을 예치하게 하거나 지방자치단체를 피보험자로 하는 이행보증보험에 가입하게 하여야 한다. <개정 2021. 4. 20.>

④ 제1항 단서에 따라 대부료를 일시에 통합 징수하는 경우에 대부기간 중의 대부료가 증가 또는 감소되더라도 대부료를 추가로 징수하거나 반환하지 아니한다. <신설 2021. 4. 20.>

제34조(대부료의 감면) ① 일반재산의 대부계약을 체결할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 제32조에도 불구하고 그 대부료를 면제할 수 있다.

1. 국가나 다른 지방자치단체가 직접 해당 일반재산을 공용·공공용 또는

비영리 공익사업용으로 사용하려는 경우

2. 지역경제의 활성화를 위하여 필요하다고 인정되는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우로서 지방의회가 동의한 경우

② 지방자치단체의 장은 제32조에도 불구하고 외국인투자기업에 대부하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 대부료의 전부 또는 일부를 감면할 수 있다.

③ 지방자치단체의 장은 일반재산을 대부받은 자가 천재지변이나 그 밖의 재난으로 그 재산을 일정 기간 사용하지 못하였을 때에는 복구 완료기간의 대부료와 그 이자를 일할계산하여 감경할 수 있다.

제35조(대부계약의 해지·해제) ① 지방자치단체의 장은 일반재산을 대부받은 자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 그 대부계약을 해지하거나 해제할 수 있다.

1. 대부한 일반재산을 국가나 지방자치단체가 직접 공용 또는 공공용으로 사용하기 위하여 필요하게 된 경우

2. 대부받은 일반재산의 관리를 게을리하였거나 그 대부 목적에 위배되게 사용한 경우

3. 대부받은 일반재산의 권리를 양도하거나 그 일반재산을 전대하는 경우

4. 대부받은 일반재산의 원상을 지방자치단체의 장의 동의 없이 변경한 경우

5. 거짓 진술, 거짓 증명서류의 제출, 그 밖의 부정한 방법으로 그 계약을 체결한 사실이 발견된 경우

6. 제32조제2항에 따른 납부기한까지 대부료를 내지 아니한 경우

② 지방자치단체의 장은 제1항에 따라 계약을 해지하거나 해제하면 지체 없이 그 권리의 회복에 필요한 조치를 하여야 한다.

③ 제1항제1호에 해당하는 사유로 인한 계약의 해지 또는 해제가 그 상대방에게 손실을 발생하게 하였을 때에는 그 재산을 사용할 국가 또는 지방자치단체는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 손실을 보상하여야 한다.

제80조(연체료의 징수) 지방자치단체의 장과 제43조의2에 따라 일반재산의 관리·처분에 관한 사무를 위탁받은 자는 공유재산의 사용료, 대부료, 매각대금, 교환차금 및 변상금을 내야 할 자가 납부기한까지 내지 아니하는 경우에는 내야 할 금액(징수를 미루거나 나누어 내는 경우 이자는 제외한다)에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 연체료를 징수한다. 이 경우 연체료 부과대상이 되는 연체기간은 납기일부터 60개월을 초과할 수 없다.
 <개정 2014. 1. 7., 2021. 4. 20.> [전문개정 2010. 2. 4.]

제97조(「지방재정법」 등의 준용) ① 공유재산 및 물품의 계약을 위한 입찰 공고·계약서 작성 등 계약절차, 금전채권과 채무의 소멸시효, 부정당업자의 입찰참가자격 제한 등에 대하여 이 법에서 정한 사항 외에는 「지방재정법」 및 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」을 준용한다. <개정 2015. 1. 20.>

② 제22조제1항에 따른 사용료, 제32조제1항에 따른 대부료, 제80조에 따른 연체료를 납부기한까지 내지 아니하면 지방세 체납처분의 예에 따라 징수할 수 있다. <개정 2014. 1. 7., 2021. 4. 20.>

③ 변상금은 「지방행정제재·부과금의 징수 등에 관한 법률」에 따라 징수한다. <신설 2021. 4. 20.>

[전문개정 2010. 2. 4.]

지방세 징수법

[시행 2024. 1. 1.] [법률 제19861호, 2023. 12. 29., 일부개정]

제33조(압류) ① 지방자치단체의 장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 납세자의 재산을 압류한다.

1. 납세자가 독촉장(납부최고서를 포함한다. 이하 같다)을 받고 지정된 기한까지 지방자치단체의 징수금을 완납하지 아니할 때

2. 제22조제1항에 따라 납세자가 납부기한 전에 지방자치단체의 징수금의 납부 고지를 받고 지정된 기한까지 완납하지 아니할 때

② 제1항에도 불구하고 지방자치단체의 장은 제22조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 이미 납세의무가 성립한 그 지방세를 징수할 수 없다고 인정되는 경우에 납세자의 재산을 납기 전이라도 압류할 수 있다. 이 경우 지방자치단체의 장은 납세의무가 확정되리라고 추정되는 금액의 한도에서 압류하여야 한다.

③ 납세의 고지 또는 독촉을 받고 납세자가 도피할 우려가 있어 납부기한까지 기다려서는 고지한 지방세나 그 체납액을 징수할 수 없다고 인정되는 경우에는 제2항을 준용한다.

④ 지방자치단체의 장은 제2항 또는 제3항에 따라 재산을 압류하였으면 해당 납세자에게 문서로 알려야 한다.

⑤ 지방자치단체의 장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당할 때에는 제2항 또는 제3항에 따른 재산의 압류를 즉시 해제하여야 한다.

1. 제4항에 따른 통지를 받은 자가 납세담보를 제공하고 압류해제를 요구할 때

2. 압류를 한 날부터 3개월이 지날 때까지 압류에 의하여 징수하려는 지방세를 확정하지 아니하였을 때

⑥ 지방자치단체의 장은 제2항 또는 제3항에 따라 압류한 재산이 금전, 납부기한까지 추심할 수 있는 예금 또는 유가증권인 경우 납세자가 신청할 때에는 그 압류 재산을 확정된 지방자치단체의 징수금에 충당할 수 있다.

공유재산 및 물품 관리법 시행령

[시행 2022. 6. 29.] [대통령령 제32733호, 2022. 6. 28., 타법개정]

제26조(계약의 방법) ① 법 제29조에 따라 일반입찰, 제한경쟁 또는 지명경쟁으로 대부하거나 매각하는 경우에는 지정정보처리장치를 이용하여 입찰공고 및

개찰·낙찰 선언을 하여야 한다. 이 경우 지방자치단체의 장은 필요하다고 인정되면 일간신문 등에 게재하는 방법을 병행할 수 있다. <개정 2010. 8. 4., 2015. 7. 20., 2022. 4. 20.>

② 법 제29조에 따른 일반입찰, 제한경쟁 또는 지명경쟁은 예정가격 이상으로 입찰한 1개 이상의 유효한 입찰이 있는 경우에 최고가격으로 응찰한 자를 낙찰자로 한다. <개정 2010. 8. 4., 2014. 7. 7., 2015. 7. 20., 2016. 7. 12., 2022. 4. 20.>

③ 제1항에도 불구하고 지명경쟁의 방법으로 매각하는 경우에는 현장입찰을 실시할 수 있다.

⑤ 제2항에도 불구하고 지역경제의 활성화를 위하여 필요하다고 인정하는 경우로서 다음 각 호의 시설을 유치하기 위하여 일반재산을 대부하는 경우에는 가격평가 방법 외에 지역에 미치는 영향 등을 종합적으로 고려하여 낙찰자를 결정할 수 있다. <신설 2016. 7. 12.>

1. 제29조제1항제19호에 해당하는 시설

2. 해당 공유재산을 개발하기 위한 시설 또는 해당 지방자치단체에서 투자를 유치하기 위한 시설로서 지방의회가 동의한 시설

⑥ 제5항에 따른 낙찰자 결정에 관한 세부 평가기준 및 절차·방법 등은 행정안전부장관이 정하여 고시한다.

제29조(일반재산의 대부계약 등) ① 법 제29조제1항 단서에 따라 일반재산은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 수의계약으로 대부할 수 있다. <개정 2010. 8. 4., 2014. 7. 7., 2015. 2. 16., 2015. 7. 20., 2016. 7. 12., 2017. 7. 26., 2018. 1. 9., 2018. 12. 4., 2019. 7. 2., 2020. 12. 22., 2022. 6. 28., 2023. 8. 22.>

1. 국가·지방자치단체·공법인·공익법인이 직접 사용하려는 경우

2. 일단의 면적이 1만제곱미터 이하인 농경지를 경작의 목적으로 해당 지방자치단체에 거주하는 농업인에게 대부하는 경우

3. 재산의 성질상 또는 사회정책상 일반입찰로 매각하기가 곤란한 재산을

대부하는 경우

4. 임야를 목축·광업·채석 등의 목적으로 대부하는 경우
5. 청사의 구내재산을 공무원의 후생 목적으로 사용하기 위하여 대부하는 경우
6. 법률에 따라 해당 재산을 양여하거나 무상으로 대부할 수 있는 자에게 그 재산을 유상으로 대부하는 경우
7. 삭제 <2016. 7. 12.>
8. 동일인의 사유지에 둘러싸인 부지를 대부하는 경우
9. 「건축법」 제57조제1항에 따른 최소 분할면적에 미달하는 건물이 없는 토지를 해당 토지와 이해관계가 있는 인접 사유지의 소유자에게 대부하는 경우
10. 대부계약 신청 당시 제31조제2항 각 호의 방법을 적용해서 산출한 가격(일반재산 중 일부를 대부하려는 경우에는 해당 일반재산 전체의 가격을 말한다)이 3천만원(특별시·광역시의 자치구에 소재하는 재산인 경우에는 5천만원) 이하인 재산을 대부하는 경우
11. 2회에 걸쳐 유효한 일반입찰이 성립되지 아니한 경우
12. 지역경제활성화에 기여할 수 있는 해당지역특산품 또는 해당지역생산 제품 등을 생산·전시 및 판매하는데 필요하다고 지방자치단체의 조례로 정하는 경우
13. 「수도권정비계획법 시행령」 제3조제1호부터 제3호까지 및 제5호에 따른 수도권 인구집중유발시설을 지방으로 이전하기 위하여 해당 시설을 이전하는 자에게 재산을 대부하는 경우
14. 지방자치단체가 시행하는 사업을 위하여 이전하는 공익시설의 소유자가 그 공익시설과 직접 관련된 재산을 그 공익시설을 이전하는 기간 동안 사용하려는 경우
15. 건물 등을 신축하여 기부하려는 자가 신축기간 동안 그 부지를 사용하는 경우

16. 재난의 복구 및 구호 목적을 위해 대부하는 경우
17. 해당 지방자치단체가 출자·출연한 비영리 공공법인에 대부하는 경우
18. 공익사업을 위하여 자진철거를 전제로 임시로 사용하는 경우
19. 지역경제를 활성화하기 위하여 해당 지역에 거주하는 상시 종업원의 수가 10명 이상인 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설을 유치하기 위하여 대부하는 경우. 이 경우 대부 대상자의 세부 선정기준, 선정절차와 방법은 행정안전부장관이 정하여 고시한다.
 - 가. 공장 또는 연구시설과 그 지원시설
 - 나. 「관광진흥법」 제3조에 따른 관광시설 또는 「문화예술진흥법」 제2조에 따른 문화시설 중 행정안전부장관이 일자리창출 효과가 크다고 판단하여 지정하는 시설
 - 다. 그 밖에 지역경제 활성화를 위하여 필요하다고 지방자치단체의 조례로 정하는 시설
20. 지방자치단체의 장이 수립한 일자리정책에 따라 미취업 청년 등 미취업자가 창업을 위하여 사용하도록 대부하는 경우
21. 다른 법률에 따라 공유재산을 우선 임대할 수 있는 자에게 그 재산을 대부하는 경우
22. 다른 법률에 따라 특정사업 외의 목적으로 사용하는 것이 제한된 재산을 그 사업의 시행자에게 대부하는 경우
23. 정부출연연구기관등 또는 「산업기술혁신 촉진법」 제42조제1항에 따른 전문생산기술연구소를 유치하기 위하여 대부하는 경우
24. 「중소기업창업 지원법」에 따른 창업기업에 공유재산을 창업공간으로 대부하는 경우
25. 행정안전부장관이 정하여 고시하는 취약계층 고용비율을 충족하는 제13조제3항제22호 각 목의 기업 또는 조합에 대부하는 경우
26. 「고용보험법」 제19조제2항에 따른 우선지원 대상기업으로서 청년 친화적 근로조건을 갖추고 있다고 고용노동부장관이 정하여 공고하는 기업

에 대부하는 경우

27. 법 제34조제1항 또는 그 밖의 다른 법률에 따라 대부료 면제의 대상이 되는 자에게 대부하는 경우

28. 그 밖에 일반재산의 위치·형태·용도 등이나 계약의 목적·성질 등으로 보아 일반입찰에 부치기 곤란한 경우로서 지방자치단체의 조례로 그 내용 및 범위를 정한 경우

② 제1항제3호에서 “재산의 성질상 또는 사회정책상 일반입찰로 매각하기가 곤란한 재산”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 재산을 말한다.

<개정 2010. 8. 4.>

1. 사유 토지에 위치한 건물

2. 사유 건물이 있는 부지. 다만, 경계에 건축물(構築物)이 없는 것은 660제곱미터 이하의 것으로 한정한다.

3. 허가를 받아 설치한 공작물이 있는 재산

4. 공유재산의 지분

5. 재해복구용 또는 그 밖의 구호사업용으로 시설한 재산

6. 법률이나 법원의 판결로 매각대상자가 특정되어 있는 재산

③ 법 제29조제1항 단서에 따라 제한경쟁의 방법으로 일반재산을 대부할 수 있는 경우에 관하여는 제13조제4항을 준용한다. <신설 2022. 4. 20.>

④ 법 제29조제1항 단서에 따라 일반재산은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 지명경쟁으로 대부할 수 있다. <신설 2014. 7. 7., 2016. 7. 12., 2022. 4. 20.>

1. 토지의 용도 등을 고려할 때 해당 재산에 인접한 토지의 소유자를 지명하여 경쟁에 부칠 필요가 있는 경우

2. 제1항에 따른 대부신청이 경합하는 경우

3. 그 밖에 지방자치단체의 장이 재산의 위치·형태·용도 등이나 계약의 목적·성질 등으로 보아 대부를 받는 자를 지명할 필요가 있는 경우

⑤ 지방자치단체의 장은 일반재산을 대부할 때에는 제1호 및 제2호의 조건

을 붙여야 한다. 다만, 제1항제3호 및 제14호에 따른 대부의 경우에는 제3호의 조건을 추가하여 붙일 수 있다. <개정 2014. 7. 7., 2022. 4. 20.>

1. 국가나 지방자치단체가 직접 공용 또는 공공용으로 사용하기 위하여 지방자치단체의 장이 그 대부재산의 반환을 요구할 때에는 즉시 반환할 것
2. 대부 계약일부터 1년 이내에 대부 목적사업을 시작하여야 하며, 대부 외의 목적으로 사용하지 않을 것
3. 지방자치단체의 장이 매수를 요구하면 지방자치단체의 장이 요구하는 가격으로 매수할 것

⑥ 제1항에 따라 대부할 때에는 대부료의 예정가격을 미리 공개해야 하며, 일반입찰·제한경쟁 또는 지명경쟁으로 대부할 때에는 그 공개한 대부료의 예정가격 미만으로 응찰한 입찰서는 무효로 한다. <개정 2010. 8. 4., 2014. 7. 7., 2022. 4. 20.>

⑦ 자신의 귀책사유로 인하여 대부계약이 해제 또는 해지된 자에게는 해제 또는 해지된 날부터 3년간 해당 재산을 대부하지 않을 수 있다. <개정 2014. 7. 7.>

⑧ 국제경기장 등 체육시설, 국제회의장 등 회의시설, 국제전시장 등 전시장, 그 밖의 공공시설로서 그 용도가 일부 폐지된 경우에 그 용도 폐지된 부분을 장기간 안정적으로 대부하는 것이 필요한 경우에는 예정가격 이상으로 일반입찰한 자 중에서 높은 가격으로 일반입찰한 자의 순서로 계약 이행능력, 대부료 납부 가능성 및 사업 수행능력 등을 심사하여 낙찰자를 결정하여야 한다. <개정 2010. 8. 4., 2014. 7. 7., 2015. 7. 20.> [전문개정 2009. 4. 24.]

제30조(대부기간) ① 법 제31조제1항 각 호 외의 부분 단서에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 20년까지 대부할 수 있다. <개정 2010. 8. 4., 2016. 7. 12., 2020. 12. 22.>

1. 「벤처기업 육성에 관한 특별조치법」에 따른 벤처기업에 토지와 그 정착물을 대부하는 경우
2. 「수도권정비계획법 시행령」 제3조제1호부터 제3호까지 및 제5호에 따

- 른 수도권 인구집중유발시설을 지방으로 이전하기 위하여 대부하는 경우
3. 제29조제1항제19호에 해당하는 시설을 유치하기 위하여 대부하는 경우
4. 정부출연연구기관등 또는 「산업기술혁신 촉진법」 제42조제1항에 따른 전문생산기술연구소를 유치하기 위하여 대부하는 경우
5. 국제경기장 등 체육시설, 국제회의장 등 회의시설, 국제전시장 등 전시장, 그 밖의 공공시설로서 그 용도가 일부 폐지된 경우에 그 용도 폐지된 부분을 대부하는 경우

② 삭제 <2014. 7. 7.> [전문개정 2009. 4. 24.]

제31조(대부료율과 대부재산의 평가) ① 법 제32조 제1항에 따른 일반재산의 대부료는 시가를 반영한 해당 재산 평정가격의 연 1천분의 10 이상의 범위에서 지방자치단체의 조례로 정하되, 월할 또는 일할로 계산할 수 있다. 다만, 대부를 받은 자가 재난에 따른 피해를 입은 경우에는 공유재산심의회의 심의를 거쳐 기간을 정하여 한시적으로 인하한 요율(연 1천분의 10 이상이어서 한다)을 적용할 수 있다.

③입찰로 대부하는 경우 첫째 연도의 대부료는 최고입찰가로 결정하고, 2차 연도 이후의 기간(대부계약을 갱신하지 아니한 대부계약기간 중으로 한정한다)의 대부료는 다음의 계산식에 따라 계산한다. 다만, 제1항 단서에 따라 한시적으로 인하한 요율을 적용하는 기간 동안에는 본문에 따른 대부료에 제1항 단서에 따른 요율 인하분을 반영하여 산출한 대부료로 한다.

<개정 2013. 6. 21., 2020. 3. 31., 2022. 4. 20.>

$$[(\text{입찰로 결정된 첫째 연도의 대부료}) \times (\text{제2항에 따라 산출한 해당 연도의 재산가격}) \div (\text{제2항에 따라 산출한 입찰 당시의 재산가격})]$$

제31조의2(대부계약의 갱신 시 대부료) 법 제31조제2항 및 제3항에 따라 대부계약을 갱신하는 경우 갱신된 대부기간의 연간 대부료는 다음 각 호의 금액 중 큰 금액으로 한다. 다만, 제31조제1항 단서에 따라 한시적으로 인하한 요율을 적용하는 기간 동안에는 본문에

따른 대부료에 제31조제1항 단서에 따른 요율 인하분을 반영하여 산출한 대부료로 한다. <개정 2020. 3. 31., 2020. 12. 22.>

1. 제31조에 따라 산출한 대부료
2. 다음의 계산식에 따라 산출한 대부료

갱신하기 직전 연도의 연간 대부료(법 또는 다른 법률에 따라 대부료를 감경받거나 제31조제1항 단서에 따라 한시적으로 인하한 요율을 적용한 경우에는 변경 전 연간 대부료를 말한다)	제31조제2항에 따라 산출한 해당 연도의 재산가액
	제31조제2항에 따라 산출한 갱신하기 직전 연도의 재산가액

[본조신설 2013. 6. 21.]

제32조(대부료의 납부기한) ① 공유재산의 대부료는 대부 전에 미리 내야 한다.

② 법 제32조제2항 단서에 따라 연간 대부료가 100만원을 초과하는 경우와 「벤처기업 육성에 관한 특별조치법」에 따른 벤처기업의 경우에는 제1항에도 불구하고 시중은행의 1년 만기 정기예금의 평균 수신금리를 고려하여 행정안전부장관이 정하여 고시하는 이자율을 적용한 이자를 붙여 연 12회의 범위에서 대부료를 분할납부하게 할 수 있다. <개정 2010. 8. 4., 2013. 6. 21., 2016. 7. 12., 2017. 7. 26., 2020. 12. 22. 2023. 8. 22.>

③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 지방자치단체의 조례로 정하는 외국인투자기업의 경우에는 최초로 준공된 건물 등의 준공일부터 60일 이내에 시중은행의 1년 만기 정기예금의 평균 수신금리를 고려하여 행정안전부장관이 정하여 고시하는 이자율을 적용한 이자를 붙여 대부료를 납부하게 할 수 있다.

④ 지방자치단체의 장은 제31조제1항 단서에 따라 기간을 정하여 한시적으로 인하한 요율을 적용한 경우 해당 기간에 납부기한이 도래하는 대부료는 1년(납부기한을 기준으로 하여 남은 대부기간이 1년 미만인 경우에는 그 남은 대부기간)의 범위에서 미루어 내게 할 수 있다. <신설 2020. 12. 22.>

⑤ 법 제32조제3항에 따라 보증금을 예치하게 하거나 지방자치단체를 피보험자로 하는 이행보증보험을 체결하게 하는 경우 그 금액은 연간 대부료의

100분의 50에 해당하는 금액 이하로 한다.

제80조(연체료의 징수) ① 지방자치단체의 장과 법 제43조의2에 따라 일반 재산의 관리·처분에 관한 사무를 위탁받은 자는 법 제80조에 따라 연체료를 징수할 때에는 다음 각 호의 구분에 따른 연체료율로 계산한 연체료를 붙여 납부고지일부터 15일 이내의 납부기한을 정하여 납부고지를 해야 한다. 이 경우 고지한 납부기한까지 납부하지 않으면 2회 이내의 범위에서 다시 납부고지를 하되, 그 중 마지막으로 고지한 납부기한은 전단에 따른 납부고지일부터 3개월 이내가 되도록 해야 하며, 이후 1년에 1회 이상 독촉을 해야 한다. <개정 2010. 8. 4., 2022. 4. 20.>

1. 연체기간이 1개월 미만인 경우: 연 7퍼센트
2. 연체기간이 1개월 이상 3개월 미만인 경우: 연 8퍼센트
3. 연체기간이 3개월 이상 6개월 미만인 경우: 연 9퍼센트
4. 연체기간이 6개월 이상인 경우: 연 10퍼센트

제33조(대부료의 체감) 지방자치단체의 장은 대부를 위한 일반입찰을 두 번 실시하여도 낙찰되지 않은 공유재산에 대해서는 세 번째 일반입찰부터 최초 대부료 예정가격의 100분의 20을 최저한도로 하여 매회 그 최초 대부료 예정가격의 100분의 10 이내의 금액만큼 그 예정가격을 낮추는 방법으로 조정할 수 있다. <개정 2015. 7. 20., 2022. 4. 20.> [전문개정 2010. 8. 4.]

제34조(대부료의 조정) 법 제33조에 따라 해당 연도의 연간 대부료가 전년도 의 연간 대부료(법 또는 다른 법률에 따라 대부료를 감경받거나 제31조제1항 단서에 따라 한시적으로 인하한 요율을 적용한 경우에는 변경 전 연간 대부료를 말한다)보다 100분의 5 이상 증가한 부분에 대하여 그 일부 또는 전부를 지방자치단체의 조례로 감액조정할 수 있다. <개정 2014. 7. 7., 2020. 3. 31., 2020. 12. 22.> [전문개정 2009. 4. 24.]

구리유통종합시장 관리·운영 조례

[시행 2024.03.29](일부개정) 2023.03.29 조례 제2211호

- 제4조(대부계약 및 사용허가)** ① 유통종합시장의 시설을 대부받고자 하는 자는 구리시장(이하 “시장”이라 한다)과 계약을 체결하여야 하며, 이를 변경하고자 할 때에도 또한 같다. <개정 2021.9.28.>
- ② 유통종합시장의 행정재산을 사용하려는 자는 시장의 사용허가를 받아야 한다. <개정 2021.9.28., 2022.10.28.>
- ③ 시장은 유통종합시장의 체납된 대부료 징수 및 시설물 파손 등에 따른 원상복구비용 확보를 위하여 계약자에게 보증금을 납입하게 하여야 한다. <신설 2024.3.29>
- ④ 제3항의 보증금은 당해시설 시가를 반영한 재산평정가격의 100분의 10이내로 한다. <신설 2024.3.29>

구리시의회 의결사항에 관한 조례

[시행 2022.01.13]

(일부개정) 2022.01.05 조례 제2011호 (지방자치법 등 개정사항 반영을 위한 구리시의회 위원회 조례 등 일부개정조례)

제2조(의결사항) 구리시의회에서 의결되어야 할 사항은 다음 각 호와 같다. <개정 2009.5.28>

1. 타 지방자치단체와의 교류·협력에 관한 사항
2. 공유재산을 이용한 민자유치사업
3. 연간사용료 1천만원 이상인 공유재산의 사용허가 또는 대부(임대)계약 <개정 2009.5.28>
4. 「구리시 업무제휴와 협약에 관한 조례」 제2조 제2호에 따른 협약 중 구리시(이하“시”라 한다)의 예산 부담을 직접 명시하는 경우, 시의 직접적인 의무부담이나 권리의 포기를 포함하는 경우, 법률의 위임에 따라 주민의 권리를 제한하는 내용을 포함하는 경우 <신설 2019.12.9.>

구리시 공유재산 관리 조례

(일부개정) 2022.12.29 조례 제2079호

제27조(대부료의 요율) ① 영 제31조에 따른 대부료의 요율은 이 조례에서 별도로 규정하고 있는 경우를 제외하고 해당 재산평정가격의 1천분의 50 이상으로 하며, 공유림 등을 광업·채석을 목적으로 하는 대부의 경우에는 채광물 가격과 지형변경으로 인하여 장래 산림으로 이용하지 못하는 구역의 입목, 임산물 가격을 대부료에 추가하여 징수한다.

② 다음 각 호의 재산에 대한 대부료의 요율은 해당 재산평정가격의 1천분의 40 이상으로 한다.

1. 도시계획에 저촉되어 대부 목적으로의 활용에 지장이 있는 재산
2. 청사의 구내재산으로서 공익상 필요하거나 공무원의 후생복지를 목적으로 하는 재산

③ 다음 각 호의 재산에 대한 대부료의 요율은 해당 재산평정가격의 1천분의 25 이상으로 한다. <개정 2022.12.29.>

1. 공용·공공용으로서의 사용을 위한 경우
2. 취락구조개선 사업을 위한 대부인 경우
3. 주거용으로 대부하는 경우. 다만, 「국민기초생활 보장법」 제2조제2호에 따른 수급자의 경우에는 해당 재산평정가격의 1천분의 10 이상으로 할 수 있다.

④ 다음 각 호의 재산에 대한 대부료의 요율은 해당 재산평정가격의 1천분의 10 이상으로 한다. <개정 2022.12.29.>

1. 농경지를 농업인에게 경작의 목적으로 사용하도록 하는 경우
2. 삭제<2017.4.12.>
3. 「벤처기업육성에 관한 특별조치법」 제19조제1항에 따라 벤처기업전용단지, 벤처기업 집적시설의 개발 또는 설치에 필요한 공유재산을 벤처기업 전용단지의 개발사업시행자 또는 벤처기업 집적시설의 설치자가 대부하는 경우

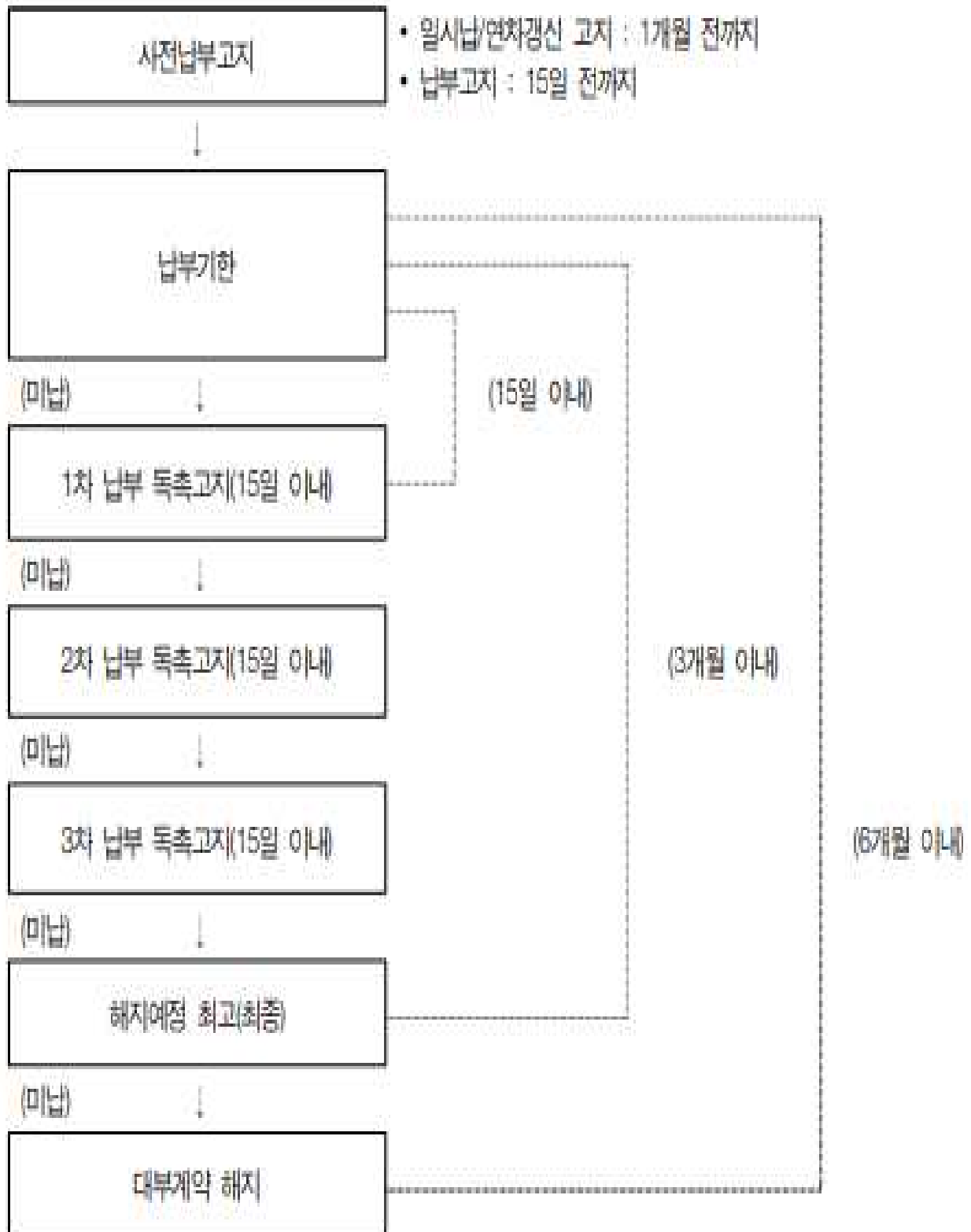
4. 시가 벤처기업 창업지원을 위하여 설치한 공유재산을 벤처기업창업자 또는 지원 관련 개인·단체·법인·기관에서 사용하는 경우
5. 「수도권정비계획법 시행령」 제3조제1호부터 제3호까지 및 제5호의 인구집중유발시설이 영 제29조제1항제13호에 따라 시로 이전하는 경우 <개정 2017.4.12.>
6. 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」 제26조에 따라 공유재산을 임대하는 경우 <신설 2020.12.18.>
- ⑤ 「초지법」 제18조에 따른 대부료는 대부 당시 미개간지 상태의 토지가격(대부기간을 연장한 경우에는 연장 당시의 인근 미개간지 상태의 토지가격을 말한다)의 1천분의 10으로 한다. <신설 2020.12.18., 2022.12.29.>

제32조(대부료등에 관한 특례) 영 제16조 및 영 제34조에 따라 해당 사용허가 및 대부기간 중 전년도의 대부료등보다 100분의 5 이상 증가한 부분에 대하여 전부를 감액한다..<개정 2015.9.30, 2021.6.11., 2022.12.29.>

[제목개정 2022.12.29.]

■ 2023 공유재산 업무편람(대부료 등 미납에 따른 대부계약 해지절차

라. 절 차



붙임 2 점포 대부 계약서(발췌)

점포 대부 계약서

(구리시&(주)엘마트, 2021. 1. 18.)

제4조(양도 및 전대금지) ① “임차인”은 위 점포의 대부 권리를 타인에게 양도(매매, 증여, 위탁 기타 권리 외 변동은 수반하는 일체의 행위를 포함하되, 상속의 경우를 제외한다.)하거나 전대할 수 없다.

② “구리시”는 대부 권리의 양도 또는 전대 행위를 확인하기 위하여 “임차인”의 실태조사를 하는 경우 “임차인”은 주민등록증, 사업등록증 제시 등 이에 필요한 협조를 하여야 한다.

제9조(대부계약의 해제 및 해지) ① “임차인”이 아래 각호의 1에 해당하는 행위를 하였을 경우에는 “구리시”는 이 계약을 해제 또는 해지할 수 있다.

1. 점포의 공유부분, 공동시설 또는 공유대지를 무단하게 점거 또는 사용하였을 때

2. 제1조로부터 제8조에 정한 의무를 이행하지 않거나 위반하는 경우 및 관리비 등 제납부금을 3월 이상 연체한 경우

3. 허위 기타 부정한 방법으로 임차인으로 선정되거나 대부한 경우

4. 입주 지정기간 종료일까지 개점하지 아니할 경우

5. “임차인”의 사정으로 중도에 1월 이상 폐정하는 경우

6. 기타 이 계약에서 정하는 사항을 위반하는 경우

7. 현재(구리유통종합시장 내) 대규모점포 관내 거주 직원 중 희망자에 대한 고용계약을 체결하지 않는 경우

② “구리시” 또는 “임차인”은 임대차 계약을 해지할 수 있다. 이 경우 “구리시”는 “임차인”이 점포를 명도 하여야 할 날 6개월 전에 “임차인”에게 “임차인”은 “구리시”에 점포를 명도하고자 하는 날 1개월 전 “구리시”에 각각 그 대부 기간이 종료되는 날을 기재하여 이 계약의 해지를 통보하여야 한다.

붙임 3 유통종합시장 입주 시설 및 (주)엘마트 체납 현황

1. 구리유통종합시장 및 대부시설 현황

- 위 치 : 구리시 동구릉로 136번길 57
- 재산규모 : 대지면적 40,219㎡ / 건축연면적 55,875.57㎡
- 입주시설 : 점포 대부 및 행정시설 등

구 분 (건물 위치)	재산 유형	계약자	대부(임대) 면적(㎡)			대부기간
			계	전용 면적	공용면적 (주차장 등)	
시민마트 (A동/할인점동)	일반 재산	(주)엘마트	28,584	22,721	5,863	2021.04.21. ~2025.12.31.
소규모점포 (B동/축산가공동)	일반 재산	16개 업체	3,835	1,541	2,294	2021~2025
장애인단체사무실 (B동/축산가공동 2층)	일반 재산	장애인단체 사무실	4,112.2	1,700	2,412.2	-
공공시설 (B동/아울렛동)	행정 재산	동구동 등 6개 기관	11,994.65	4,219	7,775.65	-
주차타워 (주차장동)	일반 재산	공용	9,054.12	-	9,054.12	1~3층 주차장

2. (주)엘마트 2023년 대부료 및 관리비 연체내역 : 4,339백만원

- 2023년 대부료 연체금액 : 2,973,036천원
 - 부과기간 : 2023. 04. 21. ~ 2024. 02. 26.
 - 납부방법 : 6회 분할납부 및 이행보증보험 가입
 - 이행보증보험 보증서 : (보증금액) 5,019,769,510원
- 2023년~2024년 관리비 연체금액 : 1,366,682천원
 - 연체기간 : 2023년 관리비 6월분 ~ 2024년 3월분
 - 납부방법 : 구리시 선납 후 익월 관리비로 징구
 - 관리비 내역 : 전기요금, 상하수도요금, 가스요금, 용역비, 수선유지비 등

3. 시민마트(구 엘마트) 대부기간 만료 이전(2025.12.31.) 신규 대부 계약자 선정을 위한 입찰공고 법률자문 내용

(법무법인 다온 2023.11.27.)

라. 질의사항 4)에 대한 검토

공유재산법에 따르면, 지방자치단체의 장은 제1항에 따라 계약을 해지하거나 해제하면 지체 없이 그 권리의 회복에 필요한 조치를 하여야 하므로(법제35조 제2항) 귀사가 본건 마트에 대한 해지권을 행사하면 계약관계가 종료됨을 전제로 본건 공유재산에 대한 명도 등 원상회복 절차를 진행하여야 할 것인데,

위와 같은 원상회복 절차가 진행된다면 본건 마트 건물 등 공유재산의 이용 및 사용 관계의 공백 방지 등 공익상 필요에 따라 위 공유재산에 대한 즉각적인 대규모점포 유치의 필요성이 요청될 수도 있을 것이므로,

귀사가 위와 같은 공익적 필요성 등을 감안하여 계약서상 정해진 대부계약 만료일 이전에 입찰공고를 하는 것을 두고 위법하다고 보기는 힘들 것으로 사료됩니다.

(법무법인 하나로 2023.11.27.)

4. 대규모점포 유치를 위한 대부 입찰공고에 대하여

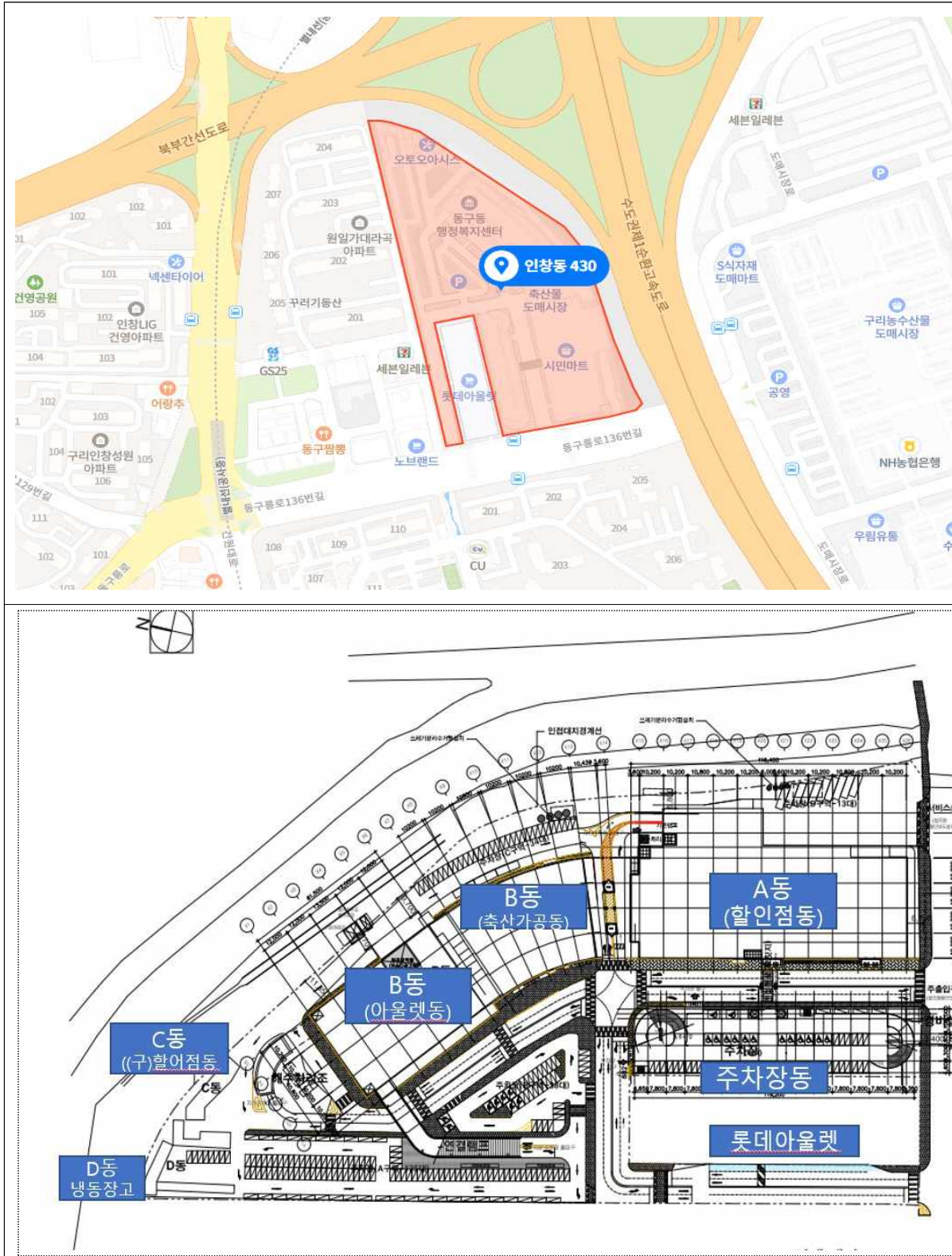
시민마트(구, 엘마트) 대부계약 만료일(2025.12.31.) 이전에(2024년 또는 2025년)에 대부기간을 2026년 1월 1일 이후로 하여 대규모점포 유치를 위하여 대부 입찰공고를 하는 것에 대하여는

- 시민마트(구, 엘마트) 대부계약은 2025. 12. 31. 만료되고

- 입찰공고는 대부기간을 2026년 1월 1일 이후로 하는 것이기 때문에

정상적인 입찰공고에 해당하고, 단지 대부계약 만료일 이전에 입찰공고를 진행한다는 사유만으로 특별한 법률적인 문제가 되지 않는다고 생각됩니다.

위 치 도



《구리유통종합시장 시설 면적》 2022.09.07.기준 집합건축물대장(전유부, 갑)

(단위:㎡)

구분	일반재산	행정재산	전체공유면적	합계	대지지분	비고
총합계	23,880.73	6,316.79	25,678.05	55,578.57	40,219.00	
A동	18,221.19		15,494.14	33,715.33	24,268.15	할인점동
A동 101호	5,779.51		4,914.53	10,694.04	7,697.52	(주)엘마트
A동 201호	6,327.24		5,380.28	11,707.52	8,427.03	(주)엘마트
A동 301호	6,114.44		5,199.33	11,313.77	8,143.60	(주)엘마트
B동	5,146.03	6,316.79	9,747.25	21,210.07	15,266.92	축산가공동/ 아울렛동
B동 101호	2,406.56		2,044.68	4,449.24	3,202.55	소규모 15개 업체 입주
B동 102호		3,105.45	2,640.68	5,746.13	4,136.04	동구동행복센터
B동 201호	2,409.52		2,048.90	4,458.42	3,209.15	장애인단체
B동 202호		3,148.08	2,676.93	5,825.01	4,192.82	공유주방 등
B동 301호	129.25		109.91	239.16	172.14	
B동 302호		63.26	53.79	117.05	84.25	교통약자
B동 303호	59.29		50.42	109.71	1725.14	
B동 304호	57.38		48.79	106.17	76.42	
B동 305호	86.03		73.15	159.18	114.58	
C동	199.13		169.33	368.46	265.21	자동차정비소
C동 101호	199.13		169.33	368.46	265.21	
D동	314.38		267.33	581.71	418.71	냉동창고 등
D동 101호	314.38		267.33	581.71	418.71	

전체공유면적	25,678.05	(단위:㎡)			
주차, 기계, 전기실 (A_할인동 B1)	3,543.68	주차장(주차통로) (A_할인동 1F, 4F)	956.29	주차장 (B_할인동 B1)	5,674.84
주차장 (B_할인동 3F)	4,916.51	주차장 (B_할인동 4F)	964.47	주차장동	9,054.12
연결통로	128.96	연결램프	385.40	부속실 (경비/강스정압)	53.78

붙임 5 공유재산 대부료 산출내역

공유재산 대부료 산출내역

1. 근거

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제32조(대부료) 및 같은법 시행령 제31조, 「구리시 공유재산 관리 조례」 제27조

2. 산정방법

- 연간대부료 : 시가를 반영한 재산평정가격* × 적용 효율(5%)

$$*(\text{재산평정가격}) = \text{건물평가액} + \text{부지평가액}$$

(단위 : m², 천원)

대부자	건물 평가액	건물 면적	부지 평가액	부지 면적	합계	부가 가치세	대부료
낙찰자	20,713,563	22,721	55,789,921	10,442	3,825,000	382,500	4,207,500

- ▲ 건물평가액 : 시가표준액 × 건물대부면적(전용 + 공용)

$$\diamond 911,642\text{원/m}^2 \times 22,721\text{m}^2(18,221 + 4,500) = 20,713,563,745\text{원}$$

- ▲ 부지평가액 : 개별공시지가 × 부지공용면적*

$$\diamond 5,343,000\text{원/m}^2 \times 10,442\text{m}^2 = 55,789,921,176\text{원}$$

$$\begin{aligned} *(\text{부지공용면적}) &= \text{총공용면적} \times \text{건물대부면적(전용+공용)} / \text{전체연면적} \\ &= 25,678.05 \times 22,721.16 / 55,875.57 \end{aligned}$$

- ▲ 재산평정가격 = 20,713,563,745원 + 55,789,921,176원 = 76,503,484,921원

- ▲ 연간대부료 = 76,503,484,921원 × 0.05 = 3,825,174,246원

$$\approx 3,825,000,000\text{원(십만단위 이하 절사)}$$

- ▲ (예시) 보증금 = 76,503,484,921원 × 0.1 = 7,650,348,920원

※ 보증금은 최종 낙찰자와 상호 합의하여 비율은 10%이내에서 조정할 예정임

붙임 6 대규모 점포 대부 공고(안)

구리시 공고 2024- 호

구리유통종합시장 대규모 점포 대부 공고(안)

「공유재산 및 물품 관리법」 제29조 및 같은 법 시행령 제26조에 따라 구리유통종합시장 대규모점포(A동-할인점동)을 대부하기 위하여 아래와 같이 공고합니다.

2024 년 월 일

구 리 시 장

1. 대부 현황

가. 입찰명 : 구리유통종합시장 대규모 점포 대부 공고

나. 입찰 물건의 표시

(단위:원/㎡)

입찰물건	대부면적				최소입찰가액 (VAT별도)	시설 용도	기 타
	건물			토지			
	계	전용	공용				
구리유통 종합시장 [A동-할 인점동]	22,721	18,221	4,500	10,441	금3,825,000,000 (연간대부료)	유통산업발 전법 제2조에 따른 대규모점포	- 별도 설명회 없음 - 반드시 사전에 현 장을 답사하시고 시설물 확인 후 투찰하시기 바랍 니다.

※ 상기 최소입찰가액은 2024년 기준으로 작성하였으며, 대부기간은 2026년 1월 1일 이후 시작되므로 계약금액은 「공유재산 및 물품관리법(이하 ‘공유재산법’

이라 한다)」 시행령 제34조 및 「구리시 공유재산 관리 조례」 제32조에 따라 낙찰금액에 대해 매년마다 최대 5%까지 증가한 부분만 반영하여 2026년도 기준으로 최종 계약금액으로 결정합니다.

다. 대부기간 : 2026. 01. 01.이후 대부개시일로부터 5년간으로 합니다.

단, 대부 개시일은 조정 될 수 있습니다. 현재 상기 입찰 물건의 기존 대부자와 대부 계약이 해지(2024.02.26.)된 상태로 점포 명도가 본 낙찰자에게 완료된 날부터 승계되어 시작됩니다. (대부기간은 대부개시일로부터 5년간으로 함)

라. 낙찰금액은 대부 개시일로부터 1년간 대부료로 합니다. 단 상기 다항의 단서 조항에 같이 대부기간이 조정이 될 경우 대부료는 공유재산법 제32조 및 같은 법 시행령 제31조에 따라 대부료를 재산정합니다.

마. 부가가치세와 월 관리비 등은 별도 납부

※ 관리비(전기요금, 수도요금, 가스요금 및 기타 관리비 등)는 월간 실제 소요된 비용을 대부면적에 따라 균등 배분하고, 개인이 사용한 전기요금, 수도요금, 가스 요금은 사용량에 따라 산정

바. 입찰자의 신청자격

구리유통종합시장의 대규모 점포의 대부계약 입찰을 희망하는 자는 대규모 점포를 개설·등록한 실적을 가진 단독법인으로 공모 게시일 기준 최근 10년 이상 연속하여 대규모 점포를 운영한 자로서, 대규모 상업 시설을 장기간 운영할 수 있는 전문성과 역량을 갖추어야 합니다.

사. 입찰자의 준수사항

1) 대규모 점포 신규 낙찰자는 당초 대부 계약자와 협의하여 점포 정리기간 등의 절차 기간을 최대 90일 한도 내에서 부여하도록 하며, 대부료는 대부 개시일부부터 부과합니다.

2) 현재 (구리유통종합시장 내) 대규모 점포 관내 거주 직원 중 희망자에 대

하여 고용 승계를 하여야 합니다.

3) 구리시 소재 전통시장(재래시장)과 대규모 점포 상호 협력 및 지역 경제 활성화를 위하여 전통시장 상인회와 상생협약을 체결하고 대부개시 전 까지 협약서를 제출하여야 하며, 미 제출시 대부 계약을 취소할 수 있습니다.

4) 대부하고자 하는자는 영구시설물을 일체 축조할 수 없으며, 임시시설을 설치하는 경우 우리 시의 승인을 받아야 하며, 대부계약이 종료된 후에는 원상 복구하여 반환하여야 합니다.

6) 대부재산을 대부 목적대로 사용하지 않거나 타인에게 전대 또는 권리를 양도한 것이 확인될 경우 대부계약을 취소하고 원상 환수하며, 이로 인한 손해는 우리 시가 보상하지 않습니다.

7) 입찰참가자는 사전에 현장답사 관련 법령 및 행정상 제한사항을 확인하신 후 응찰하시기 바라며, 낙찰자가 다른 법령이나 행정상 제한사항을 확인하지 않아 발생하는 불이익은 입찰 참가자에게 있습니다.

사. 본 입찰에 대하여 공고에 명시되지 아니한 사항은 공유재산법 및 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 등에서 정한 바에 따릅니다.

2. 입찰 및 개찰의 일시

가. 전자입찰서 접수 개시일시 : 2024. . . () 00:00

나. 전자입찰서 접수 마감일시 : 2024. . . () 00:00

다. 개찰일시 : 2024. . . () 10:00

라. 개찰장소 : 경기도 구리시 도시개발과 입찰집행관 PC

3. 입찰방법 : 일반입찰

가. 본 입찰은 한국자산관리공사 전자자산처분시스템(이하 “온비드”라 합니다. www.onbid.co.kr)을 이용한 전자입찰 방식으로만 진행하므로 “온비드”에 이

용자(회원) 등록을 하고 공인인증기관에서 발급받은 인증서로 온비드에 등록한 후 입찰 화면에서 입찰서를 제출하는 방법으로 진행합니다.

나. “온비드” 시스템 장애 등 특별한 사정이 있는 경우에는 개찰일시 연기 등 별도의 시간을 정할 수 있습니다.

4. 입찰 참가 자격

가. 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제31조 및 같은 법 시행령 제92조(부정당업자의 입찰참가자격 제한)의 규정에 위배되지 않는 자

나. “온비드” 회원으로 등록하고 공인인증기관에서 발급받은 인증서로 “온비드” 시스템에 등록을 필한 자

라. 본 공고내용, 대부계약 지침, 대부 계약(서) 관련 내용을 확인하고 이를 수락하며 입찰 등록 마감일까지 정해진 구비서류를 갖추어 제출한 자

5. 제출 서류

가. 입찰 참가자 제출서류(응찰 시 제출 필수)

1) 제출일시 및 제출장소 : 2024. . . 12:00까지 / 구리시청 도시개발과

2) 제출서류

가) 입찰참가 신청서(별첨 1 참조)

나) 공유재산 사용계획서(별첨 2 참조)

- 공유재산 사용목적 및 주요사업, 사용계획(시설 활용내용 및 세부사업 계획), 시설물 관리(시설물 설치·변경·투자)에 관한 사항 등을 구체적으로 작성

- 대부허가의 용도는 시설 용도 안에서 입찰참가자가 자율적 업종 구성을 하나, 구리유통종합시장 운영에 맞는 매장 및 업종 구성을 위하여 우리시는 업종 제한 또는 변경/보완요청을 할 수 있으며 우리시 의견을 최

대한 반영하여야 합니다.

다) 대규모점포 개설등록증(유통산업발전법 시행규칙 별지2대규모점포 최소 운영 10년 이상 증빙서류)

나. 낙찰자 제출 서류(낙찰일로부터 10일 이내)

- 대부허가 신청서 1부.
- 점포 대부 계약서 1부.
- 법인등기부등본(개인의 경우 신분증) 1부.
- 법인인감증명서(개인의 경우 인감증명서) 1부.
- 사업자등록증 사본 1부.
- 대리인 등록시 대리인 신분증 및 위임장

다. 입찰서는 반드시 “온비드”(<http://www.onbid.co.kr>)의 인터넷 입찰화면에서 전자 입찰서를 송신하는 방법으로 하며, 입찰서의 제출시간은 입찰서가 “온비드” 서버에 접수된 시점을 기준으로 합니다.

라. 입찰서는 입찰 마감 시간까지 제출하여야 하며, 입찰서 제출 후 화면상 응답 메시지를 확인하는 등의 방법으로 본인의 입찰서가 이상 없이 제출되었음을 직접 확인하여야 합니다.

마. 본 입찰에는 2인 이상의 공동 입찰 참가가 불가능하고 한번 제출된 입찰서는 변경 또는 취소가 불가능하며, 동일인이 1회에 한하여 입찰서 제출이 가능하고, 2회 이상 유효하게 제출된 입찰서는 무효처리 합니다.

6. 입찰보증금 납부 및 귀속

가. 입찰에 참여하고자 하는 자는 입찰금액의 100분의 10이상의 입찰보증금(현금 또는 입금창구 은행이 발행한 수표)을 전자입찰서 접수 마감시간까지 “온비드”상 입찰화면에서 입찰자에게 부여된 보증금 납부계좌에 보증금

전액을 일시(분할납부 불가) 납부하여야 하며, 입찰보증금 납부에 따른 수수료는 입찰자가 부담하여야 합니다.

나. 입찰보증금을 입금창구은행 이외의 타 은행이 발행한 수표로 입금하는 경우, 입찰 보증금액보다 부족하게 입금하는 경우, 보증금을 분할하여 입금하는 경우에는 정상적으로 입금처리가 되지 않음을 유의하시기 바랍니다.

다. 입찰결과 유찰자의 입찰보증금은 입찰서 제출 시 지정한 환불계좌로 이자 없이 환불되며, 별도의 송금수수료가 발생할 경우에는 입찰보증금에서 이를 공제합니다.

라. 낙찰자의 입찰보증금은 계약보증금으로 전환되며, 낙찰자가 정당한 이유 없이 낙찰일로부터 10일 이내에 대부계약 신청을 하지 아니할 때에는 낙찰을 무효로 하고, 입찰보증금은 우리 시에 귀속되며 부정당업자로 입찰참가자격 제한 처분을 받게 됩니다.

마. 입찰보증금을 입찰 마감시간까지 보증금 납부계좌로 납부하지 아니한 경우 입찰은 무효로 하며 입찰보증금 납부시 은행공동망 등의 장애로 정상적인 납부가 이루어지지 않을 수 있으므로 보증금 납부 여부는 입찰자가 온비드 화면에서 직접 확인하여야 하며, 이를 확인하지 아니하여 입찰자가 입은 불이익 등에 대하여는 입찰자 본인이 책임을 부담합니다.

7. 낙찰자 결정 및 통보

가. 입찰자가 1인 이상의 유효한 입찰로서 예정가격 이상 최고가격 입찰자를 낙찰자로 결정합니다.

나. 개찰결과 금액이 동일한 최고가격 입찰자가 2인 이상일 경우 “온비드”시스템상의 무작위 추첨방식(난수발생기에 의한 자동선택 기능)에 의하여 낙찰자를 결정합니다.

다. 입찰결과는 “온비드”에서 확인할 수 있으며, 낙찰여부 확인은 입찰자 본인

의 책임사항입니다.

8. 입찰무효

- 가. 전자입찰서 접수 마감일까지 지정계좌에 입찰보증금을 예치하지 아니한 경우
- 나. 입찰보증금이 입찰금액의 10%미만일 경우
- 다. 동일인이 동일한 물건에 대하여 2회 이상 유효 입찰서를 제출한 경우
- 라. 예정가격 미만으로 입찰한 경우
- 마. 지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령 제39조, 같은 법 시행규칙 제42조 및 “온비드” 시스템상의 회원약관·인터넷 입찰참가자 준수 규칙에 위배한 경우
- 바. 입찰보증금을 입찰마감시간까지 보증금 납부계좌로 체결하지 아니할 경우
- 사. 정당한 이유 없이 낙찰일로부터 10일 이내에 계약을 체결하지 아니한 경우
- 아. 입찰 참가자 제출 서류를 제출 마감시한 까지 제출하지 아니한 경우

9. 입찰의 연기 또는 취소

“온비드” 전산 장애로 인하여 예정된 입찰진행이 어려운 경우 입찰집행관은 입찰을 연기 또는 취소할 수 있으며, 이 경우의 공고는 “온비드”의 (구매공고-연기공고, 취소공고) 게재에 의합니다.

10. 계약체결 및 대부료 납부 방법

- 가. 입찰 물건은 기존의 대부자와 계약기간이 남아 있어 계약기간 만료 (2025.12. 31.) 이후 10일내에 체결하거나 기존 대부자와의 대부 계약이 해지되는 경우에는 기존의 대부자를 상대로 한 명도 소송 승소로 명도 가능한 경우에 한한다. 만약 기한 내 계약을 체결하지 아니할 때에는 낙찰을 무효로 하고 입찰보증금은 구리시에 귀속됩니다.

단, 계약 체결 전에 이행하여야 할 사항에 대해서는 구리시와 낙찰자간 상호협의를 한 협약서안을 작성하여 「구리시 업무제휴와 협약에 관한 조례」 규정에 따라 구리시의회에 보고한 후 협약을 체결합니다.

나. 계약보증금을 제외한 연간대부료는 대부 개시일 전까지 납부하되 납부기간을 경과하여 납부하는 경우에는 공유재산법에 따라 연체료를 가산하여 납부하여야 합니다.

다. 낙찰금액은 대부 개시일로부터 1년 대부료이며, 부가가치세는 별도입니다.

라. 보증금은 「구리유통종합시장 관리·운영 조례」 제4조제4항에 따라 대부시설 시가를 반영한 재산평정가격의 100분의 10의 이하로 상호 협의하여 현금으로 별도 납부하여야 합니다.

마. 계약시 지참서류

- (법인) 법인등기부등본 1부, 사업자등록증 사본 1부, 법인인감증명서 1부, 법인 인감도장, 대리인 등록 시 대리인 신분증 및 위임장, 대부허가 신청서 1부, 점포 임대차 계약서 1부. 대규모점포 개설 등록증 1부.

[법인인감 미지참시 사용인감계(법인인감 날인) 제출 및 사용인감 지참]

11. 기타사항

가. 본 입찰은 한국자산관리공사 전자처분시스템상의 전자입찰로만 진행되므로 입찰관련 법령 및 입찰공고 조건, 인터넷 입찰참가 준수규칙 등 본 입찰과 관련한 각종 정보를 사전에 충분히 숙지하고 입찰에 참가하여야 하며, 이를 숙지하지 못한 책임은 입찰참가자에게 있습니다.

나. 입찰참가 수수료는 없습니다.

다. 본 입찰과 관련하여 상기 입찰공고에 명시되지 않은 사항이 있을 경우에는 지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률, 같은 법 시행령 및 같은 법 시행규칙을 따릅니다.

라. 입찰공고, 입찰결과 낙찰자 결정 등 문의사항

- 1) 전자입찰 이용안내는 한국자산관리공사 전자자산처분시스템 (<http://www.onbid.co.kr>) 및 온비드 센터(1588-5321)에 문의 하시기 바랍니다.
 - 2) 입찰서 제출 및 보증금 납부확인 : 나의 온비드 / 입찰내역에서 진행상태 확인
 - 3) 입찰결과 확인 : 나의 온비드 / 입찰내역 / 입찰결과
 - 4) 기타 입찰에 대한 자세한 사항은 경기도 구리시 도시개발과(☎031-50-2776)로 문의 하시기 바랍니다.
 - 5) 공고내용은 경기도 구리시청 홈페이지(<http://www.guri.go.kr>) 및 한국자산관리공사(<http://www.onbid.co.kr>) 사이트에 공고되어 있습니다.
- 끝.

붙임 7 비용추계서

☐ 비용추계서

1. 비용 발생 요인 및 관련조문

가. 자치법규안명 및 관련조문

○ 구리유통종합시장 관리·운영 조례

나. 비용 발생 요인

○ 해당없음

다. 추계내용을 작성하지 않을 시 그 사유 기재(제11조제2항 각 호에 해당될 경우)

○ 비용 발생 해당없음

2. 비용추계

가. 비용추계의 전제

나. 비용추계결과

(단위: 천원)

구 분		2026년	2027년	2028년	2029년	2030년	비고
총 소요액			해	당	없	음	
	보조금						
	지방교부세						
	지방세수입						
	세외수입						
	지방채						
	기금 등						

다. 자원조달방안: 해당 없음

3. 제도개선 등 그 밖의 사항 : 해당사항 없음

4. 작성자: 안전도시국 도시개발과장 황 홍 식

(뒷 쪽)

<연도별 비용 추계표>

(단위 : 천원)

구 분		1차연도 (2026년)	2차연도 (2027년)	3차연도 (2028년)	4차연도 (2029년)	5차연도 (2030년)	계	비고
세 입		3,825,000	4,016,250	4,217,062	4,427,915	4,649,311	21,135,538	건물시가표준액 및 개별공시지 가에 따라 변동 될 수 있음
대부료		3,825,000	4,016,250	4,217,062	4,427,915	4,649,311	21,135,538	
세 출			해	당	없	음		
재원 조달								
의존 재원	소 계		해	당	없	음		
	보조금							
	지방교부세							
자체 수입	소 계							
	지방세							
	수입							
	세외수입							
지방채								
기 금								
공기업 특별회계								
그 밖의 사항 (채무부담, 민자 등)								