

동탄2 그린파크 1,2층 상가임대 일반경쟁 모집공고(7차)

1. 입찰개요

| 구 분 | 내 용 |
|-------------------|--|
| 공 고 명 | 동탄2 그린파크 1,2층 상가임대 일반경쟁 모집공고(7차) |
| 공 고 기 간 | 2022년 08월 02일(화) ~ 2022년 08월 10일(수), 9일간 |
| 건 물 위 치 | 경기도 화성시 오산동 968-5(주30BL) |
| 건 물 규 모 | 지하1층~지상8층(연면적: 26,167㎡), 주차:444대(장애인21대 포함) |
| 영 업 개 시 일 | 계약개시일로부터 1개월 후(낙찰자 결정 후 公社와 별도협의) |
| 개 찰 일 시 | 2022년 08월 11일(목), 오전10시 |
| 계 약 체 결 기 간 | 2022년 8월 內 (상세 일정은 낙찰자 결정 후, 개별연락) |
| 임 대 차 계 약 기 간 | 계약개시일로부터 24개월(준비기간 1개월 포함) [계약개시일은 22년 8월 內로 낙찰 후, 公社와 협의 별도지정] [사업준비기간-계약개시일로부터 1개월, 임대료면제, 관리비부과] *계약갱신은 2년 단위로 하며 총10년을 초과할 수 없음 |
| 입 찰 방 식 | 일반경쟁 전자입찰 *입찰보증금은 월임대료의 10% |
| 낙 찰 자 결 정 방 법 | 예정가격(월임대료) 이상 최고가 낙찰방식 *권장업종(2p) 및 금지업종(5p) 반드시 확인 |
| 예 정 가 격 | 입찰물건 상세표(2p) 및 임대특수조건(붙임) 참조 |
| 입 찰 보 증 금 납 부 방 법 | 한국자산관리공사 전자자산처분시스템(온비드) - www.onbid.co.kr 상에 전자입찰서 제출 및 입찰보증금 납부 (입찰보증금은 전자보증서로 제출 가능) *주의사항 : 입찰보증금 납부 후 취소·환불 불가(온비드 규정) |
| 중 요 사 항 | -현장방문 : 공고기간 중 9시~18시 개방 (관리사무소 경유 必) (문의처 : 화성도시공사 개발사업1팀 031-8012-7777) -임대료 : 월납(매월말일 납부), 관리비(당월요금 익월납부) -임대보증금은 월임대료의 12개월분 -공동운영, 위탁, 양도, 담보설정, 전대 등 금지 -화성시 공영주차장 요금제 적용(방문객 주차할인 없음) *향후 운영여건에 따라 주차요금제 조정될 수 있음. -권장업종/계약면적/임대보증금/예정가격(월임대료) 등 *임대특수조건(붙임) 참조 |

※공고문 및 임대특수조건 미숙지로 인해 발생한 불이익 등의 모든 책임은 입찰참가자에게 있음.
※입찰보증금 납부 후 취소·환불 불가(온비드 규정)

<입찰물건 상세표>

(단위 : 원, 부가세별도)

| 연번 | 위치 | 허가 용도 | 권장업종 | 공급면적(m ²) | | | 예정가격(원) | | |
|----|------|----------|-------------------|-----------------------|--------|--------|-----------------------|-------------------------|------------|
| | | | | ㉠전용 | ㉡공용 | ㉠+㉡합계 | 입찰보증금 (월 임대료의 10%) | 임대보증금 (월 임대료의 12개월분) | 월 임대료 |
| 1 | 101호 | 근생 | 소매점, 휴게음식점, 일반음식점 | 275.73 | 125.48 | 401.21 | 2,124,550 | 254,946,000 | 21,245,500 |
| - | 102호 | 근생 | 소매점, 휴게음식점, 일반음식점 | 104.26 | 47.45 | 151.71 | 수의계약 中 | | |
| - | 103호 | 근생 | 소매점, 휴게음식점, 일반음식점 | 127.07 | 57.83 | 184.90 | 수의계약 中 | | |
| - | 104호 | 근생 | 소매점, 휴게음식점, 일반음식점 | 125.57 | 57.15 | 182.72 | 수의계약 中 | | |
| - | 201호 | 근생 | 금융업, 사무소, 의원 | 88.68 | 40.36 | 129.04 | 일반음식점-칼국수 | | |
| - | 202호 | 근생 | 금융업, 사무소, 의원 | 89.91 | 40.92 | 130.83 | 일반음식점-칼국수 | | |
| - | 203호 | 근생 | 금융업, 사무소, 의원 | 97.25 | 44.26 | 141.51 | 사진관 | | |
| - | 204호 | 근생 | 소매점, 사무소, 의원 | 104.37 | 47.50 | 151.87 | 수의계약 中 | | |
| - | 205호 | 근생 | 소매점, 사무소, 의원 | 127.07 | 57.83 | 184.90 | 수의계약 中 | | |
| - | 206호 | 근생 | 소매점, 사무소, 의원 | 125.57 | 57.15 | 182.72 | 수의계약 中 | | |

※ 상기 면적은 준공 전 도면을 기준으로 산정되었으며, 실제 건축물대장 등재 시 다소 차이가 있을 수 있음

※ 권장업종은 입찰금액보다 우선되며, 권장업종 외 금지 및 운영불가 업종(5p)을 제외한 허가용도 해당업종 입찰 가능.

※ 개찰 후 낙찰통보 시 업종 확인 후 계약 체결 시 계약서 내 업종정보 기재.

※ 한 호실의 1인 중복입찰 불가.

※ 낙찰우선순위 : ① 권장업종, ② 입찰금액

※ 기 입주업종 : (201~2호)일반음식점 - 칼국수, (203호)사진관

※ 기 입주업종 상권 충돌방지를 위하여 동일업종 입찰 시, 낙찰을 취소할 수 있음(사전문의 必)

※ 신규 영업장 내부공사에 따른 별도의 인허가 및 행정절차가 필요한 경우에는 관련 법규에 따라 정해진 기간 내 임차인의 책임과 부담으로 이행해야 함.

※ 내부공사 시 발생하는 민원 및 안전사고에 대하여는 임차인에게 민·형사상 및 행정상 책임 부과.

2. 임대일반사항

- ① 임대차 계약기간은 사업준비 기간을 포함하여 **계약개시일로부터 24개월**까지임.
- ② 계약갱신은 계약위반사항이 없을시 2년 단위로 갱신할 수 있으며 총 임대기간은 10년을 초과할 수 없음.
- ③ 각 호실별 예정가격은 계약기간 24개월 중 1개월분의 월임대료이며, 임대차계약 기간 이후의 계약갱신 시 임대료는 해당년도 감정평가금액을 근거로 인상하되 「상가건물 임대차보호법」에 의한 인상요율을 초과하지 않음.
- ④ 내부 인테리어 등 영업을 위하여 필요한 사업 준비기간은 **계약개시일로부터 1개월 이내**로 하며, 이 기간 동안 임대료는 면제되나 관리비는 정상 부과됨. 단, 임차인의 사유로 사업준비 기간이 경과하여 영업개시일을 초과할 경우 임차인은 이로 인한 임대료 감면을 우리 공사에 요구할 수 없으며, 사업준비가 조기 완료 되어 영업개시일 이전에 영업을 개시할 경우 해당 일수에 대하여 임대료를 일할로 계산하여 납부하여야 함.

※계약개시일('22년 8월 內) 및 영업개시일('22년 9월 內) 낙찰자 결정 후, 공사와 협의

【시설물 설치 및 영업 관련 유의사항】

- ‘임차인’은 모든 시설물의 설치·변경 시 임대차계약서 및 관련 법령을 준수하여야 하며, 사전에 ‘화성도시공사’와 협의 하고 승인을 받아야 하며, ‘임차인’의 비용으로 직접 설치하여야 하며, 계약 종료 후 퇴실시 원상복구를 조건으로 승인한 것입니다. 본 시설물의 설치·변경과 관련된 협의 등으로 설치기간이 지연되는 경우, 계약자는 ‘화성도시공사’에 이의를 제기할 수 없음
- 전기·통신·수도·가스 등 영업상 필요에 의한 설비의 설치나 변경은 사전에 관련 도면을 필히 제출하여 ‘화성도시공사’의 담당부서의 승인을 받은 후 공사를 시행하여야 하며, 소요 비용은 ‘임차인’이 부담합니다.
- 관계법령에 의거 면허를 요하거나, 관공서 신고 및 허가가 필요한 사항은 ‘임차인’이 직접 득하여야 하며 관련 명의자와 “임차인”의 명의를 일치하여야 합니다.
- **운영은 직영으로 운영해야 합니다.(공동운영, 위탁, 양도, 담보설정, 전대 등 금지)**

3. 임대세부사항

- 임대특수조건 참조(붙임)

4. 입찰방법

- ① 일반경쟁입찰(전자입찰방식)로 예정가격 이상의 최고가격 낙찰
- ② 전자입찰 : 온비드(<http://www.onbid.co.kr>) 이용
- ③ 공고 및 입찰기간 : 2022년 08월 02일 (화), 10:00 ~ 08월 10일 (수), 18:00
- ④ 현장방문 : 공고기간 중 09시~18시 개방 (관리사무소 경유 必)
(문의처: 화성도시공사 개발사업1팀 031-8012-7777)
- ④ 개찰일시 : 2022년 08월 11일 (목), 10:00
- ⑤ 개찰장소 : 화성도시공사 입찰담당관 pc
- ⑥ 개찰결과 : 온비드 홈페이지 【입찰결과 - 이용기관 입찰결과】

【입찰 참가 시 유의사항】

- 본 입찰은 '온비드상'의 전자입찰로만 진행되므로 입찰 관련 법령, 전자 입찰관련 법령, 입찰공고사항, 인터넷 입찰참가자준수규칙, 공고문 상의 조건 및 유의 사항 등을 사전에 충분히 숙지하고 입찰에 참가하여야 하며, 숙지하지 못하여 발생한 모든 책임은 입찰자에게 있습니다.
- 공고 관련 서류는 온비드(www.onbid.co.kr), 에서 다운로드 받을 수 있습니다.
- 낙찰자가 임대차계약체결기한 이내에 임대차 계약을 체결 하지 않을 경우, 그 낙찰은 무효이며 입찰보증금은 '화성도시공사'에 귀속합니다.
- 입찰참가 신청자는 사전에 입찰대상재산을 확인해야 하며 기타 입찰에 필요한 모든 사항을 입찰 전에 완전히 숙지하여야 하며, 숙지하지 못한 책임은 입찰자에게 있습니다.
- 입찰참가 희망자의 전산장비 등 준비부족으로 인하여 입찰서 제출이 곤란할 경우에는 투찰시간 마감 24시간 전까지 온비드에 문의하여 주시기 바라며, 장애 발생에도 불구하고 문의를 하지 않아 발생하는 모든 책임은 입찰참가자에게 있습니다.
 - ※ 전자입찰 이용안내 및 집행사항 : 한국자산관리공사 온비드센터
 - 홈페이지 <http://www.onbid.co.kr> 문의전화 : 1588-5321(온비드 콜센터)

5. 입찰참가자격

- ① 우리 公社가 제시한 권장업종 및 허가용도(근생)에 맞는 해당업종(금지·운영불가 업종 제외)으로 지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 제31조(부정당업자의 입찰 참가자격 제한)에 위배되지 않으며, 영 제13조(입찰의 참가자격)에 의한 자격요건을 구비한 자에 위배 되지 않는 자
- ② 국세 및 지방세 미납(체납)이 없는 자
- ③ 한국자산관리공사 전자자산처분시스템 입찰참가자 준수규칙 제4조(입찰자자격 제한)각 호에 해당되지 않는 자
- ④ 한국자산관리공사 전자자산처분시스템(이하 '온비드'라 한다)에 이용자(회원)등록을 하고 공인인증기관에서 발급받은 인증서(공인인증서는 전자입찰에 사용 가능한 것)로 온비드에 등록을 필한 자

【업종관련관련 유의사항】

- 운영업종 : ‘임차인’ 이 신청하고 ‘화성도시공사’ 가 승인한 업종, 아래의 ㉔호내지 ㉔호에 해당하는 업종은 승인제외 및 운영이 불가
 - ㉔ 금지업종 : 공공시설에 부적합 업종(유흥, 주류판매, 오락, 사행성업소, 악취유발, 대부업 등, 이 외의 업종일지라도 건물운영 목적에 의하여 금지할 수 있음)
 - ※단, 주류판매를 주목적으로 하지 않는 일반음식점은 허용.
 - ※공용공간의 과도한 적재 및 환풍설비가 다량 설치되는 업종은 불허.
 - ㉔ 운영불가업종 : 관련법에 따른 자격을 요하고, 행정기관의 신고, 인·허가, 등록을 요하는 업종 중 불가한업종(이 업종을 신청할 경우 반드시 입찰참가 전 관련 행정절차 등을 임차인의 책임으로 확인하고 입찰에 참가하여야 하며, 화성도시공사는 이에 대하여 일체 책임을 지지 않음)
- 업종변경 : ‘임차인’ 이 임대차계약기간 중 업종을 변경하고자 할 경우 화성도시공사의 승인을 받아야 하며, 계약시작일로부터 6개월이 경과 후 가능. 다만, ‘화성도시공사’ 가 입찰공고 시 금지 불허한 업종으로는 변경할 수 없음.

6. 입찰보증금 납부 및 귀속

- ① 입찰금액의 100분의10에 해당하는 입찰보증금을 입찰 마감시까지 납부하여야 하며, 입찰보증금 납부에 따른 수수료는 입찰자가 부담함.
- ② 낙찰자는 임대차계약체결기간 이내에 우리 公社와 정당한 이유 없이 계약을 체결하지 아니할 때에는 계약 의사가 없는 것으로 간주하여 낙찰은 무효로 하고, 입찰보증금은「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」제12조(입찰보증금)의 규정에 의거 우리 公社에 귀속되며, 입찰참가 자격제한 등 불이익을 받게 됨.
- ③ 입찰결과 무효 또는 낙찰자 이외의 자의 입찰보증금은 입찰서 제출시 지정한 환불 계좌로 이자 없이 환불 되며, 별도의 송금 수수료가 발생 될 경우 입찰보증금에서 이를 공제함.

7. 낙찰자 결정 및 임대보증금 납부

- ① 1인 이상의 유효한 입찰로서, 예정가격 이상 입찰한 자 중 최고 가격으로 입찰한 자를 낙찰자로 결정함(낙찰우선순위 : 권장업종>입찰금액).
- ② 낙찰우선순위 및 동일가격 입찰자가 2인 이상일 경우에는 추첨에 의함(온비드 무작위 추첨시스템).
- ③ 최초 낙찰자가 계약을 포기 할 경우 예정가격 이상 입찰한 자 중 차순위 순서로 계약함.

- ④ 낙찰자는 특별한 사유가 없는 한 임대차계약 체결기간 이내에 반드시 임대차 계약을 체결하여야 하며, 임대차계약을 체결하지 않을 시 입찰보증금은 우리 公社에 귀속됨.
- ⑤ 낙찰자는 해당 호실 임대보증금의 10%를 우리 公社와 임대차계약 체결 시 납부하고 나머지 임대보증금 90%를 임대차계약 체결일로부터 30일 이내 납부해야 하며, 지정 납입일까지 체납하는 경우 계약은 해약 또는 해지 될 수 있음.

8. 계약시 제출 서류

| 구 분 | 제출서류 |
|-----------------|--|
| 법인 | - 법인등기부등본 1부 - 법인인감증명서 1부 / 인감도장 |
| 개인 | - 대표자 주민등록등본 1부 - 인감증명서 1부 / 인감도장 |
| 공통서류 (법인/개인) | - 사업자등록증 사본 1부 - 국세 및 지방세완납증명서 각 1부 - 대리인일 경우 대리인신분증, 위임장(인감증명서날인)1부 |

9. 관리비 납부 및 주차에 관한 사항

- ① 임차인은 임대료와 별도로 전기료, 수도료, 기타 제비용 등 우리 公社가 고지하는 관리비 금액을 지정기일까지 납부해야 함.
- ② 임차인은 계약기간 중 계약시설물을 우리 公社의 책임없는 사유로 운영하지 않을 경우에도 발생한 제비용을 납부해야 함.
- ③ 임차인의 영업에 따라 발생하는 폐기물(오물) 등은 임차인 부담임.
- ④ 임차인 배정 무료주차는 각 호실 별 1대(101호는 3대)이며, 주차요금 부과는 화성시 공영주차장 요금제 준하여 운영함(세부내용은 임대특수조건 붙임 참조)
※단, 향후 운영여건에 따라 주차요금제 조정될 수 있음.
- ⑤ 별도의 방문객 주차요금 감면사항 없음.

10. 입찰무효에 관한 사항

- ① 지방자치단체를당사자로하는계약에관한법률시행령 제92조(부정당업자의 입찰 참가자격 제한) 및 동 법시행규칙 제42조(입찰무효), ‘온비드’ 회원약관과 인터넷 입찰참가자 준수규칙에 위배한 입찰.

- ② 입찰참가 자격이 없거나, 서류미비, 담합 등 부정한 방법에 의한 신청 및 낙찰의 경우에는 낙찰을 무효로 하고, 입찰보증금은 우리 公社 귀속되며, 또한 계약체결 후에도 위의 사실이 발견 되었을 때, 계약은 취소되며 계약보증금은 우리 公社에 귀속조치 함.
- ③ 입찰보증금을 납부하지 아니한 입찰, 동일물건에 대하여 동일인이 2회 이상 입찰서를 제출한 입찰, 2인 이상의 공동입찰, 대리입찰, 만20세 미만인 자가 응찰한 입찰 등은 모두 무효로 처리하며, 기타 입찰공고에 고지한 내용을 위반한 입찰은 낙찰자 결정 후 또는 계약체결 이후라도 계약을 취소할 수 있음.

11. 기타 유의사항

- ① 사전에 협의되지 않은 현장방문은 안전 상 내부출입이 제한됨을 알려드립니다.
- ② 입찰 및 계약에 있어서 관련 규정 및 법령을 위반하는 행위를 할 경우에는 지방공기업법 제 64조의2 및 동법 시행규칙 제23조의3, 지방계약법 시행령 제92조에 의거 입찰참가 자격 제한함.
- ③ 낙찰자는 임대차계약 체결 시 公社의 사전 승인을 받은 운영업종(명) 계약서 명기 및 제소전화해합의서, 청렴계약이행서약서 등 우리 公社에서 요구하는 서류를 제출해야함.
- ④ 사업자는 임대차계약 체결일로부터 30일 이내에 관련 사업자 등록 후 등록증 사본을 우리 公社에 제출하여야 하며, 계약에 필요한 서류는 계약체결 전 별도로 통보함.
- ⑤ 입찰참가자는 사전에 첨부된 임대특수사항 및 권장업종 등 입찰에 필요한 모든 사항을 숙지하고 입찰에 응하여야 하며 미숙지로 인해 발생한 불이익 등의 모든 책임은 입찰참가자에게 있음.
- ⑥ 본 재산에 대한 권리의 양도, 양수, 전대, 목적 외 용도 는 일체 불허함. 위반 시 사용허가 취소사유.
- ⑦ 상가운영은 반드시 낙찰자 본인이 운영하여야 하며, 사업자등록을 한 후 영업하여야 함.
- ⑧ 기타 문의사항은 화성도시공사 개발사업1팀(☎031-8012-7777)으로 연락바랍니다.

2022년 08월 02일

화 성 도 시 공 사 사 장