

---

## 개포상록스타힐스 상가 (1호, 3~8호) 임대 입찰공고

---

※ 본 공고문을 충분히 숙지하신 후 입찰에 참여하시기 바랍니다.

2023. 3.

공무원연금공단 서울지부

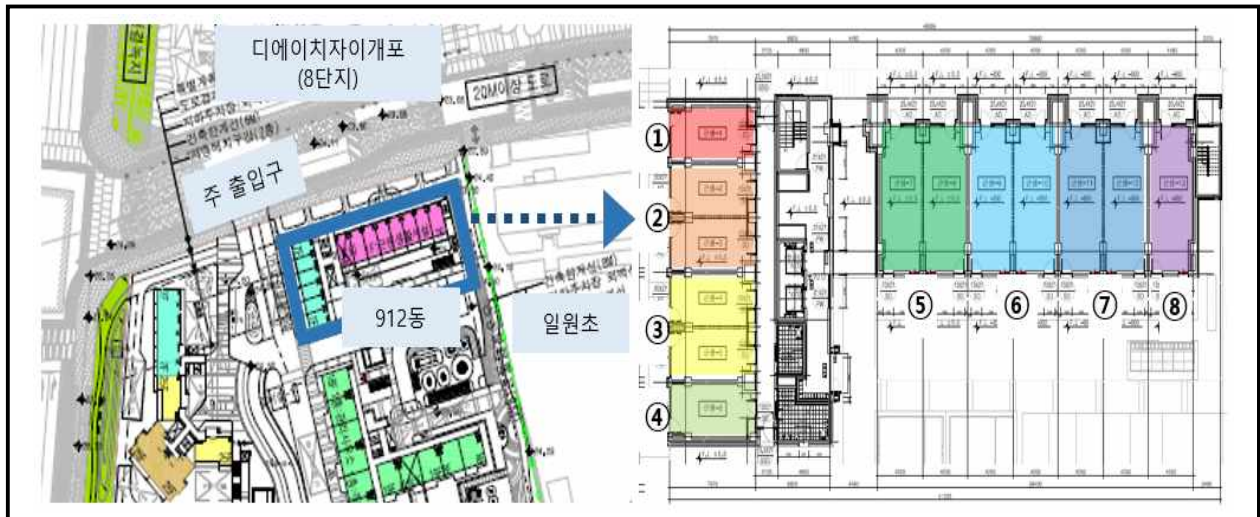
## 1

## 입찰대상 물건의 표시

가. 입찰대상 : 서울특별시 강남구 일원동 688번지(912동 1층 1호, 3~8호) 상가

구분	용 도	임 대 면 적(m <sup>2</sup> )			전용(평)	비고
		계	전 용	공 용		
1	근린생활시설	32.16	27.98	4.18	8.5	
2		60.88	52.96	7.92	16.0	계약체결
3		60.88	52.96	7.92	16.0	
4		32.16	27.98	4.18	8.5	
5		89.00	77.43	11.57	23.4	
6		89.30	77.69	11.61	23.5	
7		89.30	77.69	11.61	23.5	
8		47.11	40.98	6.13	12.4	

나. 입찰대상 물건 위치 및 평면도



[참고] 건축 개요

건 물 위 치		서울특별시 강남구 일원동 688
주 용 도		공동주택, 주민공동시설, 근린생활시설
층 수		지하 2층 ~ 25층
연 면 적	합 계	184,903.8310m <sup>2</sup>
	지 상 층	132,636.0010m <sup>2</sup>
	지 하 층	52,267.8300m <sup>2</sup>
주 차 대 수		1,617대 (아파트 지하 1,612대, 근린생활시설 지상 5대)

## 2

## 입찰 및 개찰에 관한 사항

가. 입찰명 : 개포상록스타힐스 상가 신규임차인 선정(5차)

나. 입찰일정

- 1) 입찰기간 : 2023. 3.20.(월) 10:00 ~ 2023. 4.10.(월) 18:00
- 2) 개찰일시 : 2023. 4.11.(화) 10:00
- 3) 개찰장소 : 공무원연금공단 서울지부 담당자 PC

다. 입찰예정가격

(단위 : m<sup>2</sup>, 원)

구분	용도	임대면적			예정가격 (연간 임대료)	비고
		계	전용	공용		
1호	근린생활시설	32.16	27.98	4.18	31,332,000	
3호		60.88	52.96	7.92	59,316,000	
4호		32.16	27.98	4.18	31,332,000	
5호		89.00	77.43	11.57	85,632,000	
6호		89.30	77.69	11.61	85,920,000	
7호		89.30	77.69	11.61	85,920,000	
8호		47.11	40.98	6.13	45,324,000	

주) 예정가격 = 월 임대료(부가가치세 별도) × 12개월

라. 임대보증금

- 임대보증금은 연간 임대료(월 임대료×12개월)금액으로 함

마. 월 임대료(부가가치세 별도)

월 임대료는 연간 임대료(낙찰가액)를 12개월로 나눈 금액으로 매월 1일 임대인의 지정 은행 계좌에 선납부하여야 함(단, 임대차 기간이 월 도중에 시작되는 경우 임대료를 일할 계산하여 납부하여야 함)

## 바. 월 관리비(부가가치세 별도)

일반관리비 및 부가관리비(전기, 수도, 온수 및 기타 제 비용 등의 실비 정산 금액)는 관리사무소의 고지에 따라 해당 은행 계좌로 납부해야 함 (단, 임차인이 설치한 시설물에 대한 제비용 및 제세공과금은 별도계량 등에 의한 방법으로 임차인(낙찰자)이 추가로 부담해야 함)

## 사. 임대보증금, 월 임대료, 월 관리비 조정

임대보증금, 월 임대료 및 월 관리비는 임대차개시일 이후 1년이 경과되는 시점부터 전년 대비 물가상승률 등을 고려하여 매년 조정될 수 있음

## 아. 용도의 제한

- 1) 본 입찰대상 물건에 대한 업종은 건축법시행령 별표1의 제1종 근린생활시설 및 제2종 근린생활시설 중 일반음식점, 학원에 해당하여야 함

※ 편의점(상가 2호)은 1차 입찰시 낙찰된 업체 계약체결로 제외

권장 업종	
약국, 미용실, 음식점(분식, 치킨, 중식 등), 세탁소, 베이커리, 카페, 학원 등	

- 2) 동일업종 중복입점으로 인한 영업장간 피해를 최소화하기 위하여 동일업종에 대해 1개 업장 입점을 원칙으로 함

- 입찰결과 동일업종이 2개 이상인 경우에는 낙찰가율이 높은 자를 낙찰자로 선정하여 계약하고, 후순위자는 타낙찰자와 중복이 되지 않는 업종으로 변경하여 계약체결하거나 계약을 포기(입찰보증금은 이자 없이 반환)하여야 함

- 3) 최종 낙찰자 선정을 위하여 공단 담당자의 안내에 따라 개찰일 다음날까지 구체적인 용도(사용목적)를 공단으로 제출하여야 함.

- 동종업종에 대한 판단은 우리공단이 결정하며, 아래항목은 동종업종으로 보지 않음

음식점	분식, 치킨, 중식 등 세부업종이 상이한 경우
학원	미술, 피아노, 수학, 영어 등 세부업종이 상이한 경우

- 동종(유사)업종 발생 시 계약자 결정 방법 예시

(예시) 낙찰자 A, B가 동종업종(분식점)으로 낙찰된 경우

※ A와 계약하고 B는 다른 업종으로 변경하여 계약 또는 계약 포기

구 분	낙찰자 (A)	낙찰자 (B)
입찰물건 (호)	1호(32.16㎡)	3호(60.88㎡)
예정가격 (a)	40,380,000원	76,416,000원
입찰금액 (b)	70,000,000원	90,000,000원
낙찰가율 {(b/a)×100%}	173%	117%

### 3

### 입찰참가자격 및 방법

- 가. 개인 또는 법인으로 하되 국유재산 입찰참가자 준수규칙 제4조 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 입찰에 참가할 수 없음
- 나. 2인 이상 공동명의 입찰, 동일 업종으로 2개 이상의 입찰에 참가할 수 없음
- 다. 본 입찰은 한국자산관리공사가 운영하는 “온비드”(www.onbid.co.kr)를 이용한 전자 입찰방식으로만 집행되므로 “온비드”에 회원으로 등록하여야 하고, 공인인증기관에서 발급받은 공인인증서로 “온비드”에 접속 후 입찰화면에서 입찰서를 제출하는 방법에 의함
- 라. 입찰서는 반드시 “온비드”의 인터넷 입찰공고를 이용하여 전자로 제출하여야 하며 한번 제출한 입찰서는 취소하거나 수정할 수 없음
- 마. 입찰서 제출은 “온비드” 입찰화면에서 입찰서를 “온비드”로 송신하는 방법으로 하되 입찰서 제출시각은 입찰서가 “온비드”서버에 접수된 시점을 기준으로 함
- 바. 입찰서 제출은 입찰마감시간까지 제출하여야 하며, 입찰후 화면상 응답 메시지를 확인하는 등의 방법으로 본인의 입찰서가 이상 없이 제출되었음을 직접 확인 하여야 함

### 4

### 입찰보증금 납부

- 가. 입찰자는 입찰보증금으로 입찰금액의 100분의 5이상에 해당(부족한 경우 입금 처리 불가) 하는 현금 또는 입금창구 은행이 발행한 수표로 입찰마감시간까지 온비드 입찰 화면에서 입찰자에게 부여된 보증금 납부계좌에 납부하여야 하며, 입찰보증금 납부에 따른 수수료는 입찰자가 부담함
- 나. 입찰자는 입찰 후 “온비드”에서 입찰보증금의 납부가 완료되었음을 직접 확인하여야 하며, 이를 확인하지 아니하여 발생하는 불이익 등은 입찰자의 책임으로 함
- 다. 낙찰 후 낙찰자의 입찰보증금은 공단으로 귀속(계약보증금으로 대체)되고 낙찰자를 제외한 타 응찰자나 유찰된 경우(입찰무효 또는 입찰 취소된 경우 포함)의 입찰보증금은 응찰자가 지정한 환불계좌로 이자 없이 환불되며, 환불시 별도의 송금수수료가 발생하는 경우 입찰보증금에서 이를 공제함

## 5

## 입찰의 무효 및 취소

- 가. 입찰마감시간까지 입찰보증금을 납부하지 아니한 입찰, 동일한 물건에 대하여 동일인이 2회 이상 입찰서를 제출한 입찰, 기타 입찰공고에 고지한 내용을 위반한 입찰은 낙찰자 결정 이후라도 무효로 처리하며, 계약체결 이후 위반 사실이 발견된 경우에도 계약을 취소할 수 있음
- 나. 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행규칙」 과 온비드 시스템상의 회원 약관 및 인터넷입찰 참가자 준수규칙에 위배한 입찰은 무효 처리함
- 다. 온비드 시스템 장애 등 특별한 사정이 있는 경우 또는 기타 사유로 인하여 입찰 진행이 어려운 경우 입찰집행관은 입찰을 연기 또는 취소할 수 있으며, 입찰연기 또는 취소의 공고는 온비드 및 공무원연금공단 홈페이지에 게재함
- 라. 입찰이 중지된 경우에는 중지 이전에 정상적으로 입찰서 제출 및 입찰보증금이 납부된 입찰은 유효한 것으로 보며, 해당 입찰보증금은 개찰일시까지 온비드에서 지정한 납부계좌에 보관되는 것으로 함

## 6

## 개찰 및 낙찰자 결정

- 가. 개찰은 공단이 지정하는 기일에 온비드를 통하여 전자적인 방법으로 하며, 입찰자는 낙찰 여부에 대하여 온비드 상의 입찰결과 화면 등을 통하여 직접 확인해야 함
- 나. 개찰결과 입찰예정가격(연간 임대료) 이상의 유효한 입찰이 성립한 경우에 한하여 2인 이상이 입찰에 참가하고 예정가격 이상으로 입찰한 자 중 최고가로 입찰한 자를 낙찰자로 결정
  - 예정가격 이상 투찰한 1인 입찰자가 입찰을 희망하는 경우 투찰금액으로 수의계약 체결이 가능하며 입찰자가 없는 상가는 재공고 함
- 다. 최고가격 입찰자가 2인 이상인 경우 온비드 무작위 추첨방법(난수발생기에 의한 자동선택 기능)에 의하여 낙찰자를 결정함
- 라. 제출한 구체적인 용도(사용목적)가 당해 재산의 위치·형태나 주변 환경 등을 고려하여 재산의 효율적·합리적 관리에 적절치 않다고 판단될 때에는 당해 낙찰은 취소 가능함
  - 과도한 소음 및 악취 등으로 환경을 저해하거나 다수 민원의 발생이 예상되는 경우
  - 혐오시설, 유흥업종, 사회통념상 비윤리적·비도덕적인 분위기를 조성할 우려가 있는 경우
  - 기타 공단의 재산관리업무에 막대한 지장이 초래될 것으로 예상되는 경우 등

가. 낙찰자는 개찰일(낙찰일)로부터 10영업일 이내에 계약보증금(기납부한 입찰보증금을 포함한 임대보증금의 10%)을 납부하여 임대차계약을 체결하여야 하며, **정당한 이유 없이 기한 내에 임대차 계약을 체결하지 않을 경우에는 그 낙찰을 무효로 하고 국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령 제38조(입찰보증금의 국고귀속)에 따라 입찰보증금은 공단에 귀속되며, 부정당업자로 입찰참가자격 제한처분을 받게 됨**

나. 계약기간 : 사업준비기간\* + 임대기간

1) 사업준비기간 : 임대인과 협의가능(내부 인테리어 공사 등 감안)

2) 임대기간 : 2년 원칙(부동산의 활용에 지장이 없는 범위 내에서 협의 가능)

※ 사업준비기간에는 부가관리비만 실비정산함(단, 공사가 조기 준공되어 임대차목적물을 사용하는 경우 해당일자부터 임대차 기간이 시작되는 것으로 간주하여 일반관리비 및 임대료를 일할계산하여 납부해야 함)

다. 계약체결 시 필요서류(※ 서류는 공고일 이후 발행분으로 제출)

1) 사업자등록증 또는 주민등록증 사본 1부

2) 법인등기부등본 또는 주민등록등본 1부

3) 인감증명서(인감 지참) 1부

4) 통장사본 1부

5) 대리인 참석 시 위임장 1부

※ 계약체결 장소 : 서울상록회관 6층(공무원연금공단 서울지부)

라. 낙찰자는 임대차계약 체결 후 임대차개시일까지 임대보증금 잔액[임대보증금에서 계약보증금(입찰보증금 포함)을 차감한 금액]을 완납하여야 함. 동 기일까지 납부되지 아니한 경우 10일 이내의 기한을 정하여 최고하고, 동 기한 경과시 임대차계약을 해지하며, 계약보증금(입찰보증금 포함)은 공단으로 귀속됨. 동 기한 내에 임대차보증금 잔액을 납부할 경우 그 지연일수에 대해서 연 8.34%\*(한국은행 및 공공 기타부문 대출금리 5.34%+공단 주거대출은행 연체가산율 3%)에 해당하는 연체료를 별도로 납부해야 하며, 이때 연체료는 일할계산함(※ 8.34% : 2023. 1.27. ~ 2024. 1. 발표일 전일까지 적용)

마. 「부가가치세법」에 따라 월 임대료 및 월 관리비에 대하여 10% 부가가치세가 부과되며 이는 임차인(낙찰자)이 납부해야 함



- 가. 현장설명은 별도로 하지 않으니 사전에 필히 현장 확인 후 입찰에 임하시기  
바라며, 현장 확인을 하지 않은 사유로 발생하는 불이익은 응찰자에게 있음
- 나. 임대시설은 현재 상태로 입찰에 부치며 공단에서 추가로 시설물을 보수 또는  
수리하지 않으므로 “임차인”의 부담으로 인테리어 공사를 실시하여야 함  
(기존 바닥, 벽, 천장을 수리하는 경우 공단과 사전협의 必)
- 경쟁력제고를 위하여 “임차인”의 부담으로 영업시설을 설치할 경우 공단에  
그 비용에 대하여 상환을 청구할 수 없음

다. 냉/난방기, 인터넷(전화, TV 등) 설치 및 연결은 임차인이 부담해야 함

[참고] 개포상록스타힐스 공종별 시공내용

구 분	공종별 시공내용
건 축	1. 바닥 타일 마감 2. 화장실타일/필로티 바닥, 천장마감(무석면 텍스) 시공
기 계	1. 바닥 급수밸브(필요 시 연결하여 급수 가능) , 수도계량기 시공 2. 바닥 배수구 시공 3. 천장 가스배관(상가 임차인이 필요시 연결) <b>4. 냉/난방기 미설치(임차인 부담)</b>
전 기	1. 분전반 2. 전등(전등 스위치 포함) 3. 콘센트(에어컨 전용 콘센트 포함)
통 신	<b>1. 전화/인터넷/TV 미설치(임차인 부담)</b> 2. 방송용 스피커
소 방	1. 소화설비 : 옥내소화전, 스프링클러, 소화기 2. 경보설비 : 자동화재 탐지설비, 시각경보기 3. 피난구조설비 : 유도등

라. 본 건물은 신축 공무원임대주택으로 2023. 3.31.까지 전체 1,829세대 중 일부  
세대만 입주 예정(입주율 약 33.8%\*)으로 해당 사유로 인한 상가 운영수익  
미발생시 공무원연금공단의 보장책임은 없으며 낙찰자 본인의 보장책임  
으로 함 (\* '23. 3월말 예상수치이며 추후 변동 가능)

마. 전체 주차대수 중 근린생활시설 대상 주차는 지상 5대로 상가입점자들이 공용  
으로 사용함



- 바. 임대차목적물의 점유사용에 따른 각종 인·허가 사항은 임차인(낙찰자)의 책임하에 득하여야 하며, 인·허가 명의자와 임차인의 명의가 일치하여야 함
- 입찰참가자는 입찰 전 본 재산의 사용목적 등과 관련하여 별도의 인·허가에 대한 취득 가능여부를 미리 명확히 확인하고 입찰에 참가한 것으로 보며, 확인소홀로 관련 인·허가를 득하지 못할 시 계약을 취소하며, 이로 인하여 발생하는 모든 불이익은 입찰자의 전적인 책임으로 함
- 사. 임대면적 사용용도는 계약체결 시 지정된 용도로만 사용하여야 하며, 이를 위반한 것이 확인되는 경우 임대차계약을 해지함
- 아. 임차인(낙찰자)은 임대차목적물을 본인이 직접 운영하여야 하며 임대차목적물의 일부 또는 전체를 제3자에게 전대(임차권양도 포함)하여 유상 또는 무상으로 사용하게 하는 경우 임대차계약을 해지함
- 자. 임차인(낙찰자)은 임대차목적물에 대하여 고의 또는 중대한 과실로 인하여 재산상에 손해를 끼친 경우에는 배상책임을 지며, 선량한 관리자의 주의로써 임대차목적물의 보존책임과 사용수익에 필요한 모든 부담을 지며, 유지관리 비용은 물론 민법 제203조(점유자의 상환청구권) 및 제626조(임차인의 상환청구권)의 규정에 의한 비용 등도 공단에 청구할 수 없음
- 차. 임차인(낙찰자)은 간판설치 필요시 반드시 공단과 사전협의하여야 하며, 임의적인 간판설치는 불허함
- 카. 임대보증금은 임대차기간이 만료되거나 임대차 계약이 해지되는 경우 미납 임대료·관리비, 건물의 손괴, 훼손부분의 변상금, 공공요금, 임대시설의 원상복구 등 제반 비용을 제외하고 이자 없이 반환함
- 타. 본 입찰은 온비드 전자입찰로만 진행되므로 국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률, 입찰관련 법령, 전자입찰관련 법령, 입찰공고사항, 온비드의 이용약관, 특수조건 등을 사전에 충분히 숙지하고 입찰에 참가하여야 하며, 입찰 등록을 마친 자는 제반사항을 확인 열람한 것으로 간주하므로 당해사항을 숙지하지 못하여 발생한 모든 사항에 대한 책임은 입찰자에게 있음
- 파. 이 공고문에 명시되지 아니한 사항은 관련법령 및 공무원연금공단의 규정에 의함

※ 문의사항 확인

- “온비드” 입찰에 대한 진행사항 확인 : “온비드”(www.onbid.co.kr) 시스템상
  - 입찰서 제출여부 : 나의 온비드 클릭 → 입찰내역 확인
  - 보증금 제출여부 : 나의 온비드 클릭 → 입찰내역 클릭 → 물건명 확인
  - 입찰결과 조회 : 나의 온비드 클릭 → 입찰결과 확인
- 입찰 및 계약에 관한 문의사항
  - 온비드 이용안내 : 홈페이지(www.onbid.co.kr) (☎ 1588-5321 온비드콜센터)
  - 기타 사항 : 공무원연금공단 서울지부 (☎ 02-560-2566)

2023. 3. 17.

공무원연금공단 서울지부장