

2019. 제2차 「장기안심상가」 모집 공고

임차인과 상생협약을 체결한 임대인에게 건물 리모델링 비용을 지원하는 장기안심상가를 조성하고자 아래와 같이 공모하오니 많은 참여 바랍니다.

2019년 6월 26일
서울특별시

1 사업개요

장기안심상가란?

임차인이 장기간 안정적으로 영업할 수 있는 환경을 조성한 상가건물주에게 서울특별시가 리모델링비를 최대 3천만 원까지 지원하는 상가건물

사업개요

- 선정대상 : 서울소재 「상가건물 임대차보호법」 제2조에 따른 상가건물
- 지원사항 : 건물 내구성 향상을 목적으로 하는 리모델링비 (※ 별표 '공사분야' 참고)
 - 방수, 단열, 창호, 내벽 목공사, 도장, 미장, 타일, 보일러, 상·하수, 전기 등 (단, 점포내부를 리뉴얼 하는 등의 단순 인테리어 공사는 제외)
- 지원규모 : 약 30~40개 상가건물
- 지원금액

지원기준		지원한도
환산보증금 수준(평균)	건물 내 상가 수	
6억 1천만 원 이하	2개 이하	1,000만원
	3개 이상	2,000만원
6억 1천만 원 초과	2개 이하	
	3개 이상	

※ 환산보증금 6억 1천만 원 이하와 초과인 상가가 혼재한 건물의 경우 '6억 1천만 원 초과' 적용

※ 환산보증금: 월세를 보증금 가치로 환산하고 보증금을 더한 금액 (월세×100+보증금)
 예) 보증금 3천만 원, 월세 백만 원 ⇒ 환산보증금: (백만 원×100)+3천만 원 = 1억 3천만 원

2

지원요건

신청자격

서울에 소재한 상가건물을 소유하고, 상생협약일로부터 10년 이상 임대료 인상률을 5% 이하로 하는 등 임차인과 상생협약을 체결한 임대인

- 공동소유일 경우, 위임장 및 위임인의 인감증명서 첨부 시 1인 대표로 신청가능

〈상가건물의 요건〉

- 「상가건물 임대차보호법」 제2조제1항 본문의 규정에 의한 상가건물
- 준공연도에 관계없이 신청일 현재 리모델링이 필요한 상가건물
- 모집공고일 기준 임차인이 사업을 영위하고 있는 상가건물

※ 건축물대장 상 '위반건축물' 표기된 건물은 신청불가

지원조건

- 일정기간 임대계약조건 유지 등 임차인 전원과 1:1 상생협약 체결

〈임차인·임대인 1:1 협약〉 ※ 별지 제3호 서식 '상생협약서' 참조

- 특별한 사유가 없는 한 협약시점부터 향후 10년 이상의 임대차기간 보장
- 협약에 따른 임대차기간 동안 차임 인상률(한도) 설정
- 임차인의 권리금 회수에 적극 협조
- 기타 임대인과 임차인의 상호 이해관계 증진을 위한 사항

- 서울시의 상가건물 임대료 안정화 정책에 동의

- 상생협약 위반 시 지원금을 반환한다는 내용의 의무이행 약정 및 공증

〈서울시·임대인 1:1 약정〉 ※ 별지 제6호 서식 '장기안심상가 약정서' 참조

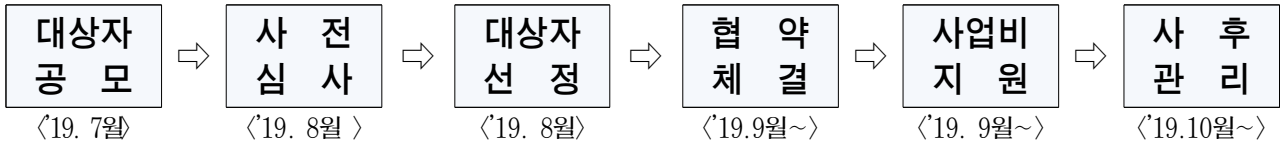
- 장기안심상가 선정에 따른 리모델링 지원에 관한 사항
- 상생협약 이행 의무 등 약정내용 위반 시 지원금 반환 의무
 - ▶ 지원금 및 이자(연 3%) 반환, 위약금(지원금의 10%) 납부
- 상생협약 이행점검 등 사후관리를 위한 자료제출(제시) 의무

※ 금전소비대차 공증 : 약정위반 시 지원금의 반환이 이루어지지 않을 경우 강제집행

3

진행절차

□ 진행일정



□ 신청접수

○ 신청기간 : '19. 7. 1.(월) ~ 7. 26.(금), (평일 09:00~18:00)

○ 신청장소 : 서울시 공정경제담당관

- 서울시 : 서울특별시 중구 무교로 21 더익스체인지빌딩 8층 공정경제담당관
「장기안심상가」 담당(☎2133-5158)

▶ 방문접수 : 신청서 및 구비서류를 직접 방문하여 접수

▶ 우편접수 : 신청서 및 구비서류를 우편 발송하여 접수(운송료 응모자 부담)

- 접수 마감일인 '19. 7. 26.(금) 18:00까지 도착한 신청서에 한하여 유효

○ 제출서류 : 신청서 원본(제1호 서식) 및 붙임서류 각 1부

〈붙임서류〉

가. 신청인의 신분증 사본

나. 상가건물의 건축물대장 및 건축물 등기부등본(발급용)

다. 임차인 사업자등록증 사본 각 1부

라. 임대차계약서 사본 및 상생협약서(제3호 서식) 사본 각 1부

마. 리모델링 견적서 및 공사내역서(제4호 서식, 사진 포함)

※ 공동소유일 경우 1인이 대표 신청 : 찬성자 전원의 위임장(제2호 서식) 및 인감증명서 제출

□ 심사 및 선정방법

○ 심사방법: 사전심사 및 선정심사위원회 개최

- 1차(사전심사): 구비서류 제출여부 형식적 요건 및 현장 확인

- 2차(심사위원회): 신청인 지원 적격여부 검토 및 사업타당성 등 심사평가

○ 심사항목

- 약정 임대차 기간, 연간 차임인상률, 협약내용 권리금 회수기회 보호 등

※ 협약하는 임대차 기간이 길고 차임인상률이 낮을수록 선정 우대

- 인접상권, 유동인구 등에 따른 젠트리피케이션 방지확산 가능성 여부 등

○ 선정방법 : 심사위원회 심사평가 결과 고득점 순으로 예산범위 내 선정

- 선정결과 : 개별 통보 및 서울시 홈페이지 공고
- 지원확정 : 임차인 리모델링 동의서 제출, 서울시와 의무이행 약정 및 공증

□ 리모델링비 지급

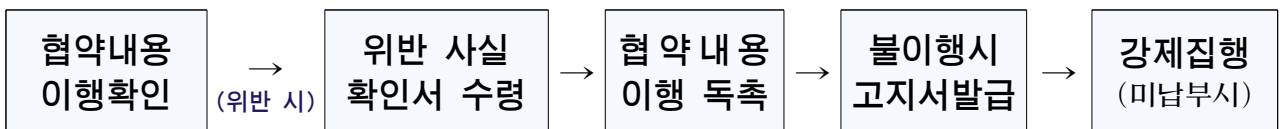
- 지급신청 : 리모델링 완료 후 30일 이내 ※ 토요일·공휴일 제외
- 제출장소 : 서울시 공정경제담당관 (중구 무교로 21, 더익스체인지서울빌딩 8층)
- 신청방법 : 직접 방문/우편
- 제출서류 : 비용지급신청서(제7호 서식) 및 붙임서류 각 1부

〈붙임서류〉

- 가. 공사완료보고서(제8호 서식)
- 나. 리모델링 시공업체 발급 공사계약서 사본(공사내역 포함)
- 다. 리모델링 시공업체 발급 세금계산서
- 라. 임대인 인감증명서
- 마. 임대인 통장사본

- 지급일 : 비용지급 신청 후 서류 검토와 현장 확인 후 지급)

□ 사후관리



- 협약내용 이행실태 점검 : 매년 1회 실시(상생협약 완료시까지 점검)
 - 점검방법 : 자치구와 합동으로 현장방문 확인
 - 점검내용 : 상생협약에 따른 임대료 인상률 준수여부, 상생협약 승계여부 등
- 위반 조치사항 : 확인서 수령, 이행 독촉, 반납고지서 발급, 강제집행 등
 - 임대인으로부터 협약내용 위반사실 확인서 수령
 - 일정기간 내 협약내용의 이행 독촉, 불이행 시 지원금 환수 고지
 - 환수금액을 납부하지 않을 경우 집행력 있는 공증을 근거로 강제집행
- 환수 범위 : 지원금 전액+위약금(10%)+이자(연 3%)
 - ※ 「서울시 공유재산 및 물품관리 조례」 제91조의2(과오납금 반환가산금 이자율) 적용

□ 유의사항

가. 서류접수 이후에는 내용 변경 및 반환이 불가합니다. 제출된 서류의 내용이 사실과 다를 경우 대상으로 선정되었더라도 취소될 수 있으며, 리모델링비 지급 이후에는 지원금 전액과 위약금 및 이자를 반환하여야 하고 이후에는 장기안심상가 신청 자격을 상실합니다.

나. 임대인은 다음의 경우를 제외하고 임차인과의 상생협약 기간 내에 임대차 계약을 해지할 수 없습니다.

- 「상가건물 임대차보호법」에 따른 계약갱신 요구 거절의 사유가 있는 경우
- 임차인의 사정으로 인해 영업을 중단하거나 영업장을 이전하는 경우
- 개인회생·파산 등의 절차가 진행 중인 경우
- 재건축·재개발 등에 따라 해당 상가건물을 명도 하여야 하는 경우
- 기타 임대인에게 책임 없는 사유로 임대차계약을 유지할 수 없는 경우

다. 임대인은 임차인과의 상생협약 및 서울시와의 의무이행 약정사항을 준수해야 하며, 다음의 경우에는 지원금 전액과 이자(연 3%) 및 위약금(지원금의 10%)을 서울시에 반환하여야 합니다.

- 위 “나”목의 5가지 사유를 제외하고 상생협약에 따른 임대차기간 내에 임대차 계약을 해지한 경우
- 상생협약기간 만료 전 매매·증여·경매 등 제3자에게 양도하는 경우
(단, 이 경우 위약금은 제외하고 상생협약 잔여기간에 상응하는 비율의 지원금과 이자만 반환하며, 양수인이 상생협약 내용을 승계하는 경우에는 반환하지 않음.)
- 임대인이 상생협약 내용을 이행하지 않는 경우
- 제출서류가 허위 작성, 위·변조되는 등 사실과 다른 것으로 밝혀진 경우
- 상생협약 이행여부를 확인하기 위한 자료제출 요구에 따르지 않는 경우
- 기존임차인의 사정 등으로 협약기간 내 임대차계약 해지 후 신규임차인과 계약 시 기존임차인과 체결한 상생협약 내용을 승계하지 않는 경우

※ 임차인 또는 임대인 변경의 경우

■ 기존 임차인과 임대차계약 해지 시

- ▶ 신규 임차인에게도 상생협약 내용을 승계하여 계약 (단, 잔여 협약기간에 한함.)

■ 임대인의 건물 양도 시

- ▶ 신규 건물주에게 상생협약 내용이 승계되는 경우 변경사항 적용하여 사후관리
- ▶ 승계되지 않는 경우 전 건물주로부터 협약 잔여기간에 상응하는 지원금 환수 (안정적 임대료 인상을 이행한 경우에만 전액 아닌 기간에 따른 지원금 환수)

예 시 임대차기간 6년 약정하는 상생협약을 체결하여 리모델링비 3,000만원 지원받고, 3년간 협약 이행 후 건물을 명도한 경우

⇒ 총 계약기간의 1/2에 해당하는 기간 동안 협약을 이행하였으므로
1,500만원(지원금) + [45만원×3년(이자 3%)] = 1,635만원 환수

□ 유의사항

가. 신청서 등 제출서식은 서울시 홈페이지(<http://www.seoul.go.kr>)와 25개 자치구 홈페이지에서 다운로드 받으실 수 있습니다.

※ 서울시 홈페이지 → 고시공고 → 검색창

나. 기타 문의사항은 서울시 공정경제담당관(☎2133-5158)로 문의하시기 바랍니다.

- 붙임 : 1. [별표1] 공사 분야
2. [별지 제1호 서식] 장기안심상가 신청서
3. [별지 제2호 서식] 위임장
4. [별지 제3호 서식] 상생협약서
5. [별지 제4호 서식] 공사내역서
6. [별지 제5호 서식] 리모델링동의서
7. [별지 제6호 서식] 장기안심상가 약정서
8. [별지 제7호 서식] 비용지급신청서
9. [별지 제8호 서식] 공사완료보고서
10. [별지 제9호 서식] 계약종료 합의서
11. [별지 제10호 서식] 신규계약체결 합의서

[별표1] 공사 분야

분 야	부 위	공 사 내 용
방 수	평지붕	평지붕 구매 부족, 파라펫 시공 불량, 유지·관리 불량으로 인한 누수공사
	벽	노후화 된 외벽 균열로 인한 누수공사
	지 하	지하외벽, 바닥의 지하수 방수공사
단 열	외단열	건물외피에 단열재 설치공사
	내단열	단열재를 실내측에 설치하는 것으로 벽, 천장, 바닥 단열공사
창 호 (샷 시)	영업공간, 화장실 등	노후화 된 창문 등 교체
목공사	내 벽	벽체 수정·신설 등 공사, 또는 천장 등 건식공사, 몰딩 등 마감관련 공사
조 적, 미 장	내벽, 외벽	벽체 수정·신설 등 공사, 또는 방수 등 습식공법이 필요한 공사
타 일	화장실, 발코니	화장실 노후타일 교체, 방수, 배관 보수
보일러	LNG, 경유	노후화(7년 이상 사용) 된 보일러 교체
상·하수	화장실, 부엌, 발코니, 상·하수배관	준공 후 일정기간 경과하여 상·하수관 교체가 필요한 공사
전 기	등, 콘센트, 스위치 등	기존전선이 노후화 되거나 콘센트, 스위치 등이 노후화 되어 교체가 필요한 공사
위 생 기 구	급수전, 대소변기, 싱크, 배수 트랩 등	건물 내 물과 관련하여 이용되는 기구 및 부속품, 급수·급탕을 위해 혹은 세정해야 할 오수를 받아들여 배출하기 위해 설치된 수수용기 또는 장치 공사
기 타	도장 등	위의 공종 외에 건물의 기능향상을 위한 일체의 보수공사