

2021년 「상생협력상가」 조성 지원사업 공고

임차인과 상생협약을 체결한 상가 임대인에게 건물 보수 비용을 지원하여 임대인과 임차인이 서로 상생 할 수 있도록 상생협력상가를 조성하고자 아래와 같이 공모합니다.

2021년 3월 2일

인천광역시소상공인서민금융복지지원센터장

1 사업개요

▣ 사업개요

- 지원대상 : 인천소재 상가로 10년 이상 임대료 인상을 자제(차임 또는 보증금의 2% 이하)하기로 한 임차인과 상생협약을 체결한 임대인
- 지원내용 : 건물 내구성 향상을 목적으로 하는 보수공사비 (별표1 '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 : 10개 상가
- 지원금액 : 최대 2,000만원(①평균환산보증금 + ②임차상가 수 + ③상생협약률)
(단위 : 백만원)

① 평균환산보증금			② 임차상가 수		③ 상생협약	
권역	구간	금액	점포개소	금액	차임인상률(年)	금액
과밀 억제권역*	6억9천만원 이하	10	1개	-	0%	6
성장 관리권역**	5억4천만원 이하	10	2~3개	2	1%미만	4
강화군, 옹진군***	3억7천만원 이하	10	4개 이상	4	1~2%이하	2

* 과밀억제권역 : 인천광역시 전지역(성장관리권역 및 강화군, 옹진군 제외)

** 성장관리권역 : 서구 대곡동 · 불로동 · 마전동 · 금곡동 · 오류동 · 왕길동 · 당하동 · 원당동 · 인천경제자유구역(경제자유구역에서 해제된 지역 포함) 및 남동 국가산업단지

*** 기타지역 : 상가건물 임대차보호법 시행령 제2조제①항제4호(그 밖의 지역 해당)

※ 지원제외 : 구분 지역별 평균 환산보증금 초과, 임대차 기간 10년 미만, 차임인상률 2% 초과된 경우

※ 환산보증금 : 월세를 보증금 가치로 환산하고 보증금을 더한 금액(월세×100+보증금)

예) 보증금 3천만원, 월세 1백만원 ⇒ (1백만원×100)+3천만원 = 1억3천만원(환산보증금)

2

지원요건

■ 신청자격

- 인천시에 소재한 상가 건물을 소유 한 자
- 상생협약일로부터 10년 이상 임대료 인상률(차임 또는 보증금의 2% 이하)을 자제하기로 하는 등 임차인과 상생협약을 체결한 임대인
 - 공동 소유의 경우 공동 소유자 전원의 위임장 및 인감증명서 첨부시 1인 대표로 신청 가능

< 상가건물의 요건 >

- 「상가건물 임대차보호법」 제2조제1항 본문의 규정에 의한 상가 건물
- 신청일 현재 보수 공사가 필요한 상가 건물
- 모집공고일 기준 임차인이 사업을 영위하고 있는 상가 건물

※ 제외대상

- 건축물대장 상 '위반건축물' 표기된 건물은 신청불가
- 임차인 전원이 소상공인(소상공인기본법 제2조)이어야 하며, 임차인과 임대인 간 '직계존비속 및 방계'인 경우 제외
- 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제27조1항3호(건축물 개수·보수 및 정비 비용)에 따라 보조 또는 용자를 받은 경우 제외(중복지원불가)
- 지방세 체납자 (완납 후 지원 가능)

■ 지원조건

- 상생협약기간 10년 이상, 차임 또는 보증금의 인상률 연2%이하로 임대계약 조건 유지 등 임차인과 1:1 상생협약 체결 (제3호 서식 '상생협약서' 참조)

<임차인과 임대인 1:1 협약>

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

- 상생협약 위반 시 지원금을 반환한다는 내용의 의무이행 약정 및 공증

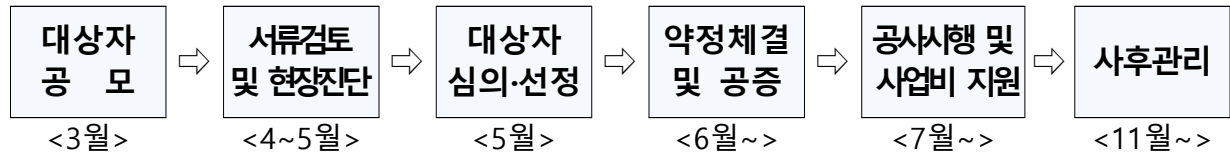
(제6호 서식 '상생협력상가 약정서' 참조)

<센터와 임대인 1:1 약정>

- 상생협력상가 선정에 따른 보수공사 지원에 관한 사항
- 상생협약 이행점검 등 사후관리를 위한 자료제출(제시) 의무
- 상생협약 이행의무 등 약정내용 위반 시 지원금 반환 의무
 - ▷ 지원금 및 이자 반환 + 위약금(지원금의 10%) 납부

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

■ 진행일정



■ 신청접수

○ 기 간 : 2021. 3. 2.(화) ~ 3. 31.(수), 09:00~18:00(토요일, 공휴일 제외)

○ 신청방법 : 우편 및 방문접수

- 접수처 : 인천시소상공인서민금융복지지원센터(소상공인지원팀)

* 인천광역시 미추홀구 석정로 229, JST제물포스마트타운 2층 인천시소상공인서민금융 복지지원센터 소상공인지원팀 「상생협력상가」 담당 ☎032-715-4048, 4046)

- 우편 접수시 접수 마감일인 '21. 3. 31.(수) 소인분에 한하여 접수

○ 제출서류

- 가. 상생협력상가 신청서 원본(제1호 서식)
- 나. 신청인(임대인)의 신분증 사본
- 다. 신청인(임대인) 인감증명서 원본 제출
 - ※ 공고일 이후 3개월 이내 발급분
 - ※ 공동 소유일 경우 - 공동 소유자 전원의 위임장(제2호 서식) 원본 및 인감증명서 첨부하여 1인이 대표 신청
- 라. 상가건물의 건축물대장 및 건축물 등기부등본(말소사항 포함 발급용)
 - ※ 공고일 이후 3개월 이내 발급분
- 마. 신청인(임대인) 사업자등록증 사본 1부
- 바. 임차인 소상공인확인서 사본 각 1부(유효기간 확인)
 - ※ 발급처 : 중소기업현황정보시스템(<http://sminfo.mss.go.kr>)
- 사. 임대차계약서 사본 각 1부
- 아. 상생협약서(제3호 서식) 원본 각 1부
- 자. 공사 견적서
 - ※ 견적서에 시공업체 직인 날인 必
- 차. 공사내역서(제4호 서식, 공사 예정 부분 사진 포함)
- 카. 2020년 중 임대료를 자율 인하한 경우 그 증빙자료(가점사항)
 - ※ 전자세금계산서, 통장내역 등

■ 심사 및 선정방법

○ 심의방법 : 사전심사(구비서류, 현장확인) 및 선정위원회 개최

- 1차 : 구비서류 제출여부 형식적 요건 및 현장 확인
- 2차 : 신청인 지원 적격여부 검토 및 사업 타당성 등 심의

○ 심사항목

- 사업타당성 : 상생협력상가 선정 적정여부 판단(상가밀집지역, 임대료 상승요인 등)
☞ 도시재생활성화지역 등 동지 내몰림 발생(예상)지역 가점 부여
- 사업효과성 : 평균환산보증금 수준, 임차인 수 등 임대료 안정 파급효과, 공사비 지원 적정성 등
- 상생기여도 : 약정 임대차기간, 연간 차임인상률, 권리금 회수기회 보호 등 상생협약 내용
☞ 2020년 중 '착한임대료 운동'에 동참한 임대인 가점 부여
- 기타 상생협력상가 활성화를 위해 필요한 사항

○ 선정방법 : 심사위원회 평가 결과 고득점 순으로 예산범위 내 선정

○ 선정결과 : 개별 통보

○ 지원확정 : 임차인 보수공사 동의서(제5호 서식) 제출, 센터와 의무이행 약정(제6호 서식) 후 공증

■ 건물 보수비 지급

○ 지급신청 : 건물 보수 완료 후 30일 이내 (토요일·공휴일 제외)

○ 지급일 : 서류 검토 및 현장 점검 후 지급

○ 신청방법 : 우편 및 방문접수

- 접수처 : 인천시소상공인서민금융복지지원센터(소상공인지원팀)

* 인천광역시 미추홀구 석정로 229, JST제물포스마트타운 2층 인천시소상공인서민금융 복지지원센터 소상공인지원팀 「상생협력상가」 담당(☎032-715-4048, 4046)

○ 제출서류

- | |
|--|
| 가. 비용지급 신청서 원본(제7호 서식) |
| 나. 공사완료 보고서(제8호 서식, 공사 전/후 사진 포함) |
| 다. 공사 계약서 사본(공사업체 발급-공사내역 포함) |
| 라. 공사업체 사업자등록증 사본 |
| 마. 전자세금계산서(공사업체 발급-국세청 신고 통보 : 제작 시공업체가 상가(임대업)로 발행)
※ 전자 발행된 세금계산서가 아닐 경우 시공업체의 직인 날인 필수 |
| 바. 신청인(임대인) 인감증명서(공동 소유자 전원 제출) |
| 사. 신청인(임대인) 통장 사본 |
| 아. 공사비용 이체확인증(임대인 → 공사업체) |

■ 사후관리

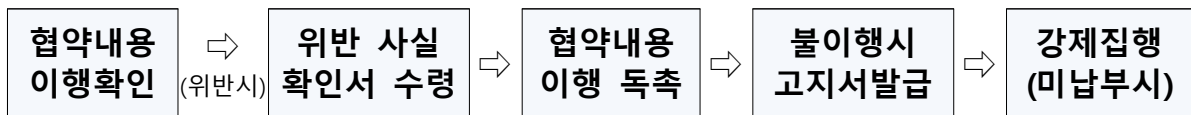
○ 공사완료 후 「상생협력상가」 인증 현판 부착

○ 협약내용 이행실태 점검 : 매년 1회

- 점검기간 : 상생협약 기간 종료시 까지
- 점검방법 : 현장 방문
- 점검내용 : 상생협약에 따른 임대료 인상률 준수 여부, 상생협약 승계여부 등

○ 위반 조치사항

- 임대인으로부터 협약내용 위반사실 확인서 수령
- 일정기간 내 협약내용 이행 독촉, 불이행 시 지원금 환수 고지서 발급
- 환수금액을 납부하지 않을 경우 집행력 있는 공증을 근거로 강제집행



○ 환수 범위 : 지원금 전액 또는 기간에 따른 지원금 + 위약금(10%) + 이자*

* 「인천광역시 공유재산 관리 조례」제63조의2(과오납금 반환가산금 규정의 이자율) 적용

4

참고사항

■ 유의사항

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

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

- ① 「상가건물 임대차보호법」 제10조제1항에 따른 계약갱신 요구 거절의 사유가 있는 경우
- ② 임차인의 사정으로 인해 영업을 중단하거나 영업장을 이전하는 경우
- ③ 개인회생·파산 등의 절차가 진행 중인 경우
- ④ 재건축·재개발 등에 따라 해당 상가건물을 명도 하여야 하는 경우
- ⑤ 기타 임대인에게 책임 없는 사유로 임대차계약을 유지할 수 없는 경우

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

- ① 임대인이 상생협약을 위반하는 경우
- ② 위 "나"목의 5가지 사유를 제외하고 상생협약에 따른 임대차기간 내에 임대차 계약을 해지한 경우
- ③ 제출서류가 허위 작성, 위·변조되는 등 사실과 다른 것으로 밝혀진 경우
- ④ 상생협약 이행여부를 확인하기 위한 자료제출 요구에 따르지 않는 경우
- ⑤ 상생협력상가 지원 이후 위법 등 건축물 등재 시 원상복구를 하지 않은 경우
- ⑥ 기존 임차인의 사정 등으로 협약기간 내 임대차계약 해지 후 신규 임차인과 계약 시 기존 임차인과 체결한 상생협약 내용을 승계하지 않는 경우
- ⑦ 상생협약기간 만료 전 매매·증여·경매 등 제3자에게 양도 후, 신규 건물주가 상생협약 내용을 승계하지 않는 경우

(단, ⑦의 경우 위약금은 제외하고 상생협약 잔여기간에 상응하는 비율의 지원금과 이자만 반환하며, 양수인이 상생협약 내용을 승계하는 경우에는 반환하지 않음.)

※ 임차인 또는 임대인 변경의 경우

◆ 기존 임차인과 임대차계약 해지 시(제9호 서식 '계약종료 합의서' 참조)

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

◆ 임대인의 건물 양도 시(제10호 서식 '신규계약체결 합의서' 참조)

- 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 10년 약정하는 상생협약을 체결하여 공사비 2,000만원 지원 받고, 5년간 협약 이행 후 건물을 명도한 경우(양수인 미승계 시)

⇒ 총 계약기간의 1/2에 해당하는 기간 동안 협약을 이행하였으므로

1,000만원(지원금)+[30만원(이자율이 3%일 경우)×5년]=1,150만원 환수

▣ 기타사항

가. 신청서 등 제출서식은 인천광역시 홈페이지(www.incheon.go.kr) 및 인천광역시 소상공인서민금융복지지원센터 홈페이지(www.insupport.or.kr)에서 다운로드 받으실 수 있습니다.

나. 기타 문의사항은 인천시소상공인서민금융복지지원센터 소상공인지원팀 「상생협력상가」 담당(☎032-715-4048, 4046)으로 문의하시기 바랍니다.

- 붙임** 1. [별표1] 공사 분야 1부.
2. [붙임] 신청서 등 관련서식 각 1부.

별표 1 공사 분야

분 야	구 분	공 사 내 용
방 수	평지붕	평지붕 구배 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, 발코니, 부엌, 상·하수배관	준공 후 일정기간 경과하여 상·하수관 교체가 필요한 공사
전 기	콘센트, 스위치 등	기존전선이 노후화 되거나 콘센트, 스위치 등이 노후화되어 교체가 필요한 공사
위 생 기 구	급수전, 싱크, 대·소변기, 배수 트랩 등	건물 내 물과 관련하여 이용되는 기구 및 부속품, 급수·급탕을 위해 혹은 세정해야 할 오수를 받아들여 배출하기 위해 설치된 용기 또는 장치 공사
기 타	도장 등	위의 공사 외에 건물의 기능향상을 위한 일체의 보수공사