

남양주시 역사 수익시설 관리·운영에 관한 조례안

(이진환 의원 대표발의)

의안 번호	451
----------	-----

발의연월일 : 2024. 5. 31.

발의의원 : 이진환, 조성대, 김상수,
박경원, 김동훈, 이정애,
원주영, 손정자, 전해연,
박윤옥, 한근수, 김지훈(민)

1. 제안 이유

시민이 남양주시가 소유하고 관리·운영하는 역사를 안전하고 편리하게 이용할 수 있는 환경을 마련하고 역사 수익시설의 효율적인 관리와 운영을 위하여 필요한 사항을 규정함.

2. 주요 내용

가. 수익시설의 임대, 계약체결 방법·기간·임대료 및 연체 등에 관한 사항을 규정함. (안 제3조~제7조)

나. 임차권의 양도, 임차인의 의무·행위 및 제한을 규정함.

(안 제8조~제10조)

다. 계약 해지 및 변상금 징수·과오납금 반환 등에 관하여 규정함.

(안 제11조, 제13조, 제14조)

라. 관리의 위탁 및 수익시설의 용도변경을 규정함. (안 제15조, 제16조)

3. 제정 조례안 : 덧붙임

4. 예산수반사항 : 덧붙임

5. 관련 법령 : 덧붙임

남양주시 역사 수익시설 관리·운영에 관한 조례안

제1조(목적) 이 조례는 남양주시민이 남양주시가 소유하고 관리·운영하는 역사를 이용할 때 안전하고 편리하게 이용할 수 있는 환경을 마련하고 역사 수익시설의 효율적인 관리와 운영을 위하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “수익시설”이란 남양주시가 소유하고 관리·운영하는 역사 및 관련 시설(지하 연결통로 등)에 설치된 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설을 말한다.

가. 점포

나. 광고시설물 및 편의 시설물

다. 그 밖에 수익을 창출할 수 있는 시설

2. “점포”란 역사 및 관련 시설의 일부로서 임대 목적물이 되는 시설을 말한다.

3. “관리”란 수익시설의 운영, 환경의 유지, 점포의 임대, 임대료 징수, 경비와 안전에 관한 사항 및 그 밖에 수익시설의 유지관리에 관한 모든 사항을 말한다.

4. “관리인”이란 남양주시장(이하 “시장”이라 한다) 또는 제15조에

따라 시장으로부터 수익시설의 관리를 위탁받은 자를 말한다.

5. “임차인”이란 시장 또는 관리인과 수익시설 임대차계약을 체결하고 그 점포에서 영업행위를 하는 자를 말한다.

6. “광고시설물”이란 역사 내 광고 가능 공간에 게재되는 시설물을 말한다.

7. “편의 시설물”이란 자판기, 무인 택배 보관함 등 이용객 편의를 위해 설치된 시설물을 말한다.

8. “부대시설”이란 수익시설 운영에 필요한 기계실·공조실·화장실·휴게실·관리실 등을 말한다.

제3조(수익시설의 임대 등) ① 관리인은 수익시설을 제3자에게 임대할 수 있다. 이 경우 관리인은 수익시설을 임차하고자 하는 자와 임대차계약을 체결하여야 한다.

② 전체 역사를 기준으로 1인(법인 포함)이 임차할 수 있는 점포는 1개소로 한정한다. 다만 수익시설의 용도, 위치, 규모 등 부득이한 사유가 있다고 인정할 때는 최대 2개의 점포를 동일인에게 임대할 수 있다.

③ 관리인은 광고시설물 및 편의 시설물의 효율적인 관리·운영을 위하여 대행업체를 선정하여 운영할 수 있다.

④ 임차인은 수익시설에 대하여 연고권 등의 권리를 시장 등에게 행사하거나 주장할 수 없다.

제4조(계약의 체결) ① 관리인이 계약을 체결하고자 할 때에는 일반입

찰 방법으로 한다.

② 관리인은 계약을 체결함에 있어 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람과 임대차계약을 체결하여서는 아니된다.

1. 미성년자

2. 피성년후견인

3. 파산선고를 받고 복권되지 아니한 사람

4. 임차인의 귀책 사유로 임대가 취소된 후 3년이 지나지 아니한 자

제5조(계약기간) 수익시설의 계약기간은 5년 이내로 한다.

제6조(임대료 등) ① 임차인에 대하여는 이 조례에서 정하는 임대료·관리비 등(이하 “임대료 등”이라 한다)을 부과·징수한다.

② 임대료는 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제31조 및 「남양주시 공유재산관리 조례」 제27조에 따른 재산가격, 물가변동률, 상가의 활성화 정도 등을 감안하여 감정평가를 실시하여 결정한다.

③ 일반입찰에 의한 임대료는 낙찰된 금액으로 하고, 납부는 일시금으로 한다.

④ 수익시설의 관리비는 관리인이 정하되 관리비 내역을 공개하여야 한다.

⑤ 임차인에 대해서는 「부가가치세법 시행령」 제46조제3호에 따라 임대료 및 관리비 등에 부가가치세를 부과·징수한다.

제7조(임대료 등의 연체요율 등) 임차인은 임대료 등을 납부기한 내에 납부하지 아니하는 때에는 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제

80조의 규정에 따른 연체료를 관리인에게 납부하여야 한다.

제8조(임차권의 양도 등) ① 임차인은 이 조례에 따라 발생한 권리나 의무를 타인에게 양도하여서는 아니된다.

② 임차인의 권리와 의무는 상속인이 이를 승계할 수 있다.

③ 제2항에 따라 권리 또는 의무를 승계한 상속인은 상속한 날부터 30일 이내에 관계된 증빙서류를 첨부하여 관리인에게 신고하여야 한다.

④ 임차인은 수익시설을 전대하지 못한다.

⑤ 제3항에 따른 임차권 상속인의 임대차기간은 피상속인 계약기간의 잔여기간으로 한다.

제9조(임차인의 의무) ① 임차인은 수익시설 등을 사용할 때에는 선량한 관리자로서의 주의의무를 다하여야 한다.

② 임차인은 수익시설 등에 파손·장애 또는 그 위험이 있는 상태를 발견하는 경우 지체없이 이를 관리인에게 신고하여야 하며, 고의 또는 과실로 인하여 시설물 등이 파손된 경우에는 복구비용을 즉시 관리인에게 변상하거나 임차인의 부담으로 원상복구 하여야 한다.

③ 관리인은 사용시설 등에 대하여 손해보험이나 공제에 가입하여야 하고, 관리인이 부담한 보험료나 공제금에 해당하는 금액을 임차인에게 부과할 수 있다.

④ 임차인은 수익시설의 유지관리에 지장을 주는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니된다.

1. 통행인의 통행에 지장을 주는 행위

2. 임차면적 외에 상품을 진열 또는 쌓아두는 행위

3. 역사의 안전과 환경을 오염시키는 행위

4. 역사 공공질서유지에 방해가 되는 행위

⑤ 임차인은 계약만료일에 수익시설을 원상회복 후 공실 상태에서 관리인에게 반환하여야 한다.

제10조(임차인의 행위제한) 임차인은 역사 수익시설에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 업종의 영업행위를 하여서는 아니된다. 다만, 시장의 승인을 받은 경우에는 제외한다.

1. 「도시가스사업법」 및 「고압가스 안전관리법」에 따른 가스 등 취급업종

2. 「위험물안전관리법」에 따른 위험물 등 취급업종

3. 「충포·도검·화약류 등의 안전관리에 관한 법률」에 따른 화약류 등 취급업종

4. 소음, 진동 및 먼지 등을 일으키는 공해업종

5. 그 밖에 역사 시설물 및 이용객의 안전, 보건, 환경에 위해가 된다고 시장이 금지하는 업종

제11조(계약의 해지) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 관리인은 계약을 해지한다.

1. 시장이 공공목적의 필요에 따라 수익시설의 용도를 변경하거나, 철거를 하여야 하는 경우. 다만, 본 사유로 계약기간 만료전에 해

지할 경우에 관리인은 해지하기 90일전에 서면으로 임차인에게 통지하여야 한다.

2. 임차인이 제4조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 관리인은 계약을 해지할 수 있다.

1. 제8조에 따른 양도·전대금지 의무를 위반한 때

2. 임차인이 「부가가치세법」 제8조 , 「소득세법」 제168조 또는 「법인세법」 제111조에 따른 사업자등록을 하지 아니한 때

3. 임대료 또는 관리비를 90일 이상 연체한 때

4. 제9조 및 제10조에 따른 임차인의 의무, 임차인의 행위 제한 사항을 위반하거나 관계 법령 또는 이 조례에 따라 시장이 내리는 명령, 처분을 위반한 때

제12조(부대시설 등의 관리) 관리인은 부대시설 등을 관리한다.

제13조(변상금의 징수) 시장은 역사 및 수익시설을 무단으로 점유하거나 불법으로 사용·수익한 사람에게는 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제81조에 따라 점용료·임대료의 100분의 120에 해당하는 변상금을 징수한다.

제14조(과오납금 반환가산금) 시장 또는 관리인이 과오납된 임대료 등과 변상금을 반환하는 경우에는 과오납된 날의 다음날부터 반환하는 날까지의 기간에 대하여 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제82조에 따라 이자를 붙여 반환하여야 한다.

제15조(관리의 위탁) 시장은 역사 수익시설의 효율적인 운영을 위하여 필요하다고 판단되는 경우 관리·운영을 남양주도시공사 또는 「남양주시 사무의 민간위탁에 관한 조례」에 따라 민간에 위탁할 수 있다.

제16조(수익시설의 용도변경) 시장은 상권이 활성화되지 못하고 있는 수익시설의 경우 그 용도를 주민편의시설, 시정홍보관 등으로 전환할 수 있다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

비용추계서 미첨부 사유서

1. 재정 수반 요인 및 관련조문

가. 자치법규안명

- 남양주시 역사 수익시설 관리·운영에 관한 조례

나. 재정 수반 요인

- 이 조례는 효율적인 남양주시 역사 수익시설 관리·운영을 위하여 수익시설의 임대, 계약체결 방법, 관리의 위탁 및 제한 사항 등을 내용으로 담고 있어 별도 재정 수반 요인이 없음.

2. 미첨부 근거 규정

「남양주 의안의 비용추계에 관한 조례」 제3조제2항제1호

- 예상되는 비용이 연평균 1억원 미만이거나 한시적인 경비로서 총 3억원 미만임.

3. 미첨부 사유

조례 제정으로 인한 세출의 순증가 또는 세입의 순감소 발생 요인 없음.

4. 작성자

교통국 교통정책과장 박진범

○ 「남양주시 공유재산관리 조례」

제27조(대부료의 효율) ①영 제31조에 따른 대부료의 효율은 이 조례에서 별도로 규정하고 있는 경우를 제외하고 당해 재산평정가격의 1,000분의 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.

②다음 각 호의 재산에 대한 대부료의 효율은 해당 재산평정가격의 1,000분의 40 이상으로 한다. <개정 2022.9.19.>

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

③다음 각 호의 재산에 대한 대부료의 효율은 해당 재산평정가격의 1,000분의 25 이상으로 한다. <개정 2022.9.19.>

1. 공용·공공용으로의 사용을 위한 경우
2. 취락구조개선 사업을 위한 대부인 경우
3. 삭제 <2013.11.14>

④ 공유재산을 주거용으로 대부하는 경우 대부료의 효율은 해당 재산평정가격의 1,000분의 20 이상으로 한다. 다만, 「국민기초생활 보장법」 제2조제2호에 따른 수급자의 경우에는 해당 재산평정가격의

1,000분의 10 이상으로 할 수 있다. <항 신설 2013.11.14>

⑤다음 각 호의 재산에 대한 대부료의 요율은 해당 재산평정가격의

1,000분의 10 이상으로 한다. <항번호 변경 2013.11.14, 2022.9.19.>

1. 농경지를 실 경작자에게 경작의 목적으로 사용하도록 하는 경우

2. <삭제 2020. 5. 14.>

3. 「벤처기업육성에 관한 특별조치법」 제18조에 따른 벤처기업집적 시설의 개발 또는 설치에 필요한 공유재산을 벤처기업집적시설의 설치자가 대부하는 경우 <개정 2020. 5. 14.>

4. 지방자치단체가 벤처기업 창업지원을 위하여 설치한 공유재산을 벤처기업 창업자 또는 지원관련 개인·단체·법인·기관에서 사용하는 경우

5. 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」 제26조에 따라 공유재산을 대부하는 경우 <전부개정 2022.9.19.>

6. 시장이 지역경제 활성화와 고용증대를 위하여 유치한 공장 등의 경우 <전부개정 2022.9.19.>

○ 「부가가치세법 시행령」

제46조(국가, 지방자치단체 또는 지방자치단체조합이 공급하는 재화 또는 용역으로서 면세하는 것의 범위) 법 제26조제1항제19호에 따른 국가, 지방자치단체 또는 지방자치단체조합이 공급하는 재화 또는 용역은 다음 각 호의 재화 또는 용역을 제외한 것으로 한다.

3. 부동산임대업, 도매 및 소매업, 음식점업·숙박업, 골프장 및 스키장 운영업, 기타 스포츠시설 운영업. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다.

가. 국방부 또는 「국군조직법」에 따른 국군이 「군인사법」 제2조에 따른 군인, 「군무원인사법」 제3조제1항에 따른 일반군무원, 그 밖에 이들의 직계존속·비속 등 기획재정부령으로 정하는 사람에게 제공하는 소매업, 음식점업·숙박업, 기타 스포츠시설 운영업(골프 연습장 운영업은 제외한다) 관련 재화 또는 용역

나. 국가, 지방자치단체 또는 지방자치단체조합이 그 소속 직원의 복리후생을 위하여 구내에서 식당을 직접 경영하여 음식을 공급하는 용역

다. 국가 또는 지방자치단체가 「사회기반시설에 대한 민간투자법」에 따른 사업시행자로부터 같은 법 제4조제1호 및 제2호의 방식에 따라 사회기반시설 또는 사회기반시설의 건설용역을 기부채납받고 그 대가로 부여하는 시설관리운영권

○ 「공유재산 및 물품관리법 시행령」

제80조(연체료의 징수) ① 지방자치단체의 장과 법 제43조의2에 따라 일반재산의 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

② 지방자치단체의 장은 제1항에도 불구하고 제14조제1항 단서 및 제31조제1항 단서에 따라 기간을 정하여 한시적으로 인하한 요율을 적용한 경우 해당 기간 동안의 사용료 및 대부료에 대한 연체료는 제1항 각 호의 구분에 따른 연체료율의 100분의 50을 적용하여 계산할 수 있다. <신설 2020. 12. 22.>

③ 제1항 각 호 외의 부분 전단에 따라 고지한 납부기한까지 고지한 금액을 납부한 경우에는 고지한 날부터 납부한 날까지의 연체료는 징수하지 아니한다. <개정 2020. 12. 22.>

[전문개정 2009. 4. 24.]

○ 「공유재산 및 물품관리법 시행령」

제82조(과오납금 반환가산금) 법 제82조에서 “대통령령으로 정하는

이자”란 시중은행의 1년 만기 정기예금의 평균 수신금리를 고려하여
행정안전부장관이 정하여 고시하는 이자를 말한다.