

인천국제공항공사 상업시설 임대차 계약 안내

2016. 7

상업시설처

목차

1 상업시설 정의

2 상업시설 임대 프로세스

3 영업개시 프로세스

4 임대료 납부방법 안내

5 상업시설 임대 FAQ

상업시설 정의

1. 상업시설 이란?

- 인천공항에 입점한 면세점, 식음료점, 전문상점 등 인천공항 여객터미널 내 영업활동을 목적으로 사용되는 임대공간
- 국가계약법에 따라 공개입찰을 통해 사업자가 선정되며, 계약조건에 따라 일정기간 사업권을 운영하고 임대료 납부

2. 인천공항 임대관련 부서 연락처

▶ **계약체결** 계약팀 Tel 741-2366 ~ 7 Fax 741-2368

▶ **계약관리** 면세사업팀 Tel 741-2408~9 Fax 741-2890

식음서비스팀 Tel 741-2244~5

▶ **시설관리**

여객터미널 및 탑승동

- 터미널건축팀 Tel 741-2453~4 Fax 741-2488

그 외 지역

- 공항건축팀 Tel 741-2384~5 Fax 741-2680

※ 입주자지원센터 Tel 741-3301 ~ 2 Fax 741-3300

▶ **유틸리티**

▷ **전기료** 전력계통팀 Tel 741-2802 ~ 3 Fax 741-2830

▷ **통신료** 별정통신실 Tel 741-7000

▷ **청소료** 시설환경팀 Tel 741-2183~4 Fax 741-2436

▶ **청구서발행** 수입관리팀 Tel 741-2372 /2376 Fax 741-2660

※ 기타 공항시설 사용료 세부산정 내역에 대한 문의는 청구서상 표기된 사용료 별 담당부서로 연락

상업시설 임대 프로세스

1. 사업자 선정



- 우리공사 입찰관리시스템/ 나라장터를 통해 입찰공고를 확인한 사업자는 사업설명회(필요시)를 통해 입찰에 관한 정보를 얻음
- 입찰 공고문에 따라 참가자격을 충족하는 사업자는 기한 내 입찰참여 및 최종 낙찰자로 선정

2-1. 계약체결



- 낙찰자로 통보일부터 10일 이내 임대보증금을 납부한 후 우리공사 입찰관리시스템을 통해 전자 계약 체결



위 계약절차에서 사업설명회 등 사업내용에 대한 안내, 운영에 대한 계획은 상업시설처 각 팀에서 주관하며, 입찰공고에서 전자계약까지 계약 체결을 위한 프로세스는 계약팀에서 진행

상업시설 임대 프로세스

2-2전자계약 체결방법 안내

▶ 전자입찰시스템 접속(<http://ebid.airport.kr>)

- 시스템관련 문의 : 우리 Help Desk Tel 032-741-7957 ~ 9

▶ 회원가입(나라장터 또는 우리 공사 전자입찰시스템)

- 회원가입 방법

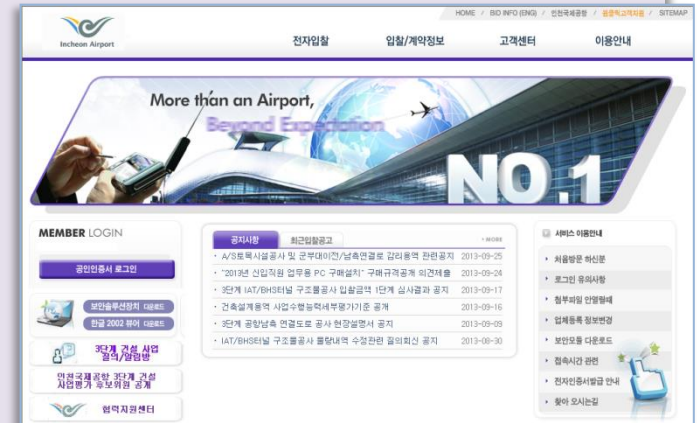
1. 전자입찰시스템 / 고객센터 / 회원가입 클릭
2. 회원정보 입력 및 사업자인증서 등록

※주의 : 개인 및 사업자 선택 시 해당 항목 선택 / 인증서는 PC에 설치된 것에 한하여 로그인 가능

3. 로그인 하여 회원가입 여부 확인

▶ 계약서 승인 및 체결

1. 각 임차인에게 계약서 전자발송 후 전화로 알림
2. 전자 입찰시스템 접속 후 전자계약에서 해당 계약 선택
3. 계약 정보 및 첨부문서 내용확인 후 계약서 확인에서 승인 클릭
4. 임대보증금 입금
5. 전자계약 체결(이후 임대차 계약서 출력 가능)



영업개시 프로세스

1. 운영준비 및 영업개시

영업준비

- 인테리어 등 시설공사 계획 협의(상업시설처) 및 승인(여객시설팀)
- 출입증 신청(출입증발급소), 업무용 사무실 임차 등 사전 준비

영업개시 통보

- 공사는 영업개시일을 지정 통보

임대/매출 시스템

- 임대관리시스템 : 임대료가 청구될 청구 고객정보 제출(주소지, 이메일 등)
- 매출관리시스템 : 매출 관리를 위한 품목별 영업요율/ 품목코드 등록 신청

영업개시

- 지정된 영업개시일에 영업개시
- 영업 익일 24시간 내 공사 매출관리시스템으로 매출전송

영업개시 프로세스

2. 시설공사 관련 연락처

- 인테리어 등 시설관리, 공사승인

여객터미널 및 탑승동 - 여객시설팀(741-2466 ~ 7)

그 이외 지역 - 공항건축팀(741-2384 ~ 5)

- 정보통신서비스 신청

▶ 신청문의 및 접수 통신서비스접수실

TEL 032-741-7000 / FAX 032-741-2900

- 전기시설 신청

▶ 여객터미널/탑승동/교통센터

전력운영팀 : 여객터미널 TEL 741-4123 / FAX : 741-2851

교통센터 TEL 741-3123 / FAX : 741-3717

▶ 기타지역

전력계통팀 : 수급지점협의 TEL 741-2821 / FAX 741-2830

사용신청승인 TEL 741-2802 / FAX 741-2420

임대료 납부방법 안내

1. 계약유형별 상업시설사용료 산정방식

구 분	산정 방식	대상 사업권
비교징수	<ul style="list-style-type: none"> •사용료 : 최소보장액 Vs. 영업료 비교징수 * 최소보장액 = 입찰시 제시 금액 * 영업료 = 매출액×품목별 영업요율 	면세점, 식음료 전문상점, 편의점 등
영업요율	<ul style="list-style-type: none"> •사용료 : 매출액 × 품목별 영업요율 * 영업요율 = 입찰시 제시 요율 	환승호텔, 환승라운지 비교징수사업권 중 일부 영업요율 적용 매장
임대요율	<ul style="list-style-type: none"> •사용료 : 재산가액 × 임대면적 × 임대요율 * 재산가액 = 매년 감정평가를 통해 산정 * 임대요율 = 입찰시 제시 요율 	은행/환전소, 로밍, 보험, 렌터카, 내국세환급 등
고정 임대료	<ul style="list-style-type: none"> •사용료 : 입찰시 제시한 사용료 고정금액 	외곽 편의매점 등 소규모사업권
여객 증감율	<ul style="list-style-type: none"> •제1차년도 사용료 : 입찰금액 •제2차년도 이후 : 직전연도 임대료×(1+ 여객증감율) * 직전연도 임대료=직전 차수 말일의 임대계약 물건을 기준으로 산정한 연간임대료 * 여객증감율=공항공사가 발표하는「인천국제공항 항공통계」상의 직전 연도(1월~12월) 총 여객수의 전년대비 증감율 * 10% 초과시에는 증감율 ±10% 적용 	광고

임대료 납부방법 안내

2. 기본관리비

- 모든 임대목적물의 면적에 비례하여 공동 부담하는 전기, 냉난방 등에 대한 비용
 - ▶ 임대료는 매월 7일자로 월 후납, 20일까지 납부
 - 필요에 따라 사업자는 매출발생 익월 초 영업료 산출내역서 제출

3. 추가관리비

- 사업자의 전용 사용량에 비례 부과되는 전기, 수도, 급탕비 등에 대한 비용

4. 임대료 납부방법

- 임대료 납부기간
 - ▶ 임대료는 매월 7일자로 월 후납, 20일까지 납부
 - 필요에 따라 사업자는 매출발생 익월초 영업료 산출내역서 제출
- 연체가산금 : 납부기한 경과일부터 완납일까지의 미납액 연 16% 가산금 납부

임대료 납부방법 안내

5. 청구서 조회/전자납부 방법

▶ 인천국제공항공사 인터넷청구시스템 접속하여 회원가입

사이트 주소 : <http://ebpp.airport.kr>

※ 시스템관련 문의 : 아우리 Help Desk Tel 032-741-7957 ~ 9

▶ 청구서 조회

▷ [청구조회>청구서/세금계산서 조회]

:청구서/세금계산서/납부확인서 조회/출력가능

▷ [청구서상세조회>(사용료명)]

:사용료별 청구상세내역 조회/출력가능

※ [고객정보수정]에서 이메일로 청구서/세금계산서 수신설정 가능

▶전자납부

▷ [전자납부>납부대상목록]

:납부대상이 조회되면 [납부하기] 클릭하여 전자납부 가능



상업시설 임대 FAQ

▶ 시설물 설치 및 변경

공항공사가 정한 시설물 설치기준에 따라 설계 및 공사, 사전에 공항공사의 승인 필요

▶ 원상회복 확인

임대계약 종료 시 원상회복하여 공항공사에게 완전히 명도하는 날까지 임대료 및 관리비를 납부

- 원상회복의 의미

계약기간 또는 설치기간이 만료되어 임대시설물에서 퇴거 시, 임차인이 설치한 시설물에 대해 임차인의 비용으로 철거하여, 입주 당시의 기본시설 상태와 동등하게 되돌리는 것을 말함

- 원상회복 확인 요청 : 입주자 지원센터(741-3301~3302)에 문의

▶ 시설물 보수

임차인은 선량한 관리자로서 임대목적물을 보존 및 관리하여야 하며, 임대목적물이 파손되어 수리를 요하는 경우 이를 즉시 공항공사에 통지하고 원인자의 부담으로 즉시 수선

시설물 보수 및 수선에 대한 문의: **입주자지원센터 (741-3301~3302)**



시설물 설치(변경), 원상회복 확인, 열외 복제(교체) 신청에 대한 자세한 설명은
입주자 서비스센터 또는 입주자서비스포탈에서에서 확인

상업시설 임대 FAQ

▶ 임대료 등의 연체

납부기한 경과일로부터 완납일 까지 미납액의 연16%에 상당하는 가산금을 연체료로 부과

▶ 사용용도의 제한

사업자는 임대시설에 대해 임대목적물 명세표상에 표기된 용도에 한하여 사용 가능하며, 지정된 용도 외의 목적으로 사용하였을 때 계약해지 될 수 있음

대한민국 청림 1번지, 인천국제공항공사

부패신고 (www.airport.kr), 청렴신문고 Tel. 032-741-2145

인천국제공항공사는 '청렴한 세상' 을 만드는데 앞장 서겠습니다.

고객 여러분과 임직원의 작은 목소리도 크게 들겠습니다. 신고하신 내용에 대하여는 비밀을 보장하고 신속 공정하게 처리할 것을 약속 드립니다.