

## 상상플랫폼 사적공간 1~2층 운영사업자(임대) 모집

인천관광공사 재산인 상상플랫폼의 사적공간 1~2층 운영사업자 모집을 위하여 다음과 같이 공고합니다.

2025년 12월 26일

### 인천관광공사 사장

#### 1. 개 요

- 가. 입찰명: 상상플랫폼 1~2층 운영사업자(임대) 모집  
나. 입찰방식: 일반경쟁입찰, 현장입찰 (협상에 의한 계약)  
다. 대상지: 상상플랫폼  
라. 위치: 인천 중구 월미로 33 (북성동1가 4-161, 상상플랫폼)  
마. 임대용도: 상상마켓(로컬 셀렉트숍)  
바. 임대공간: 사적공간 1층 2관

| 공고번호       | 구분 | 공간명 | 건축용도                                | 임대면적(m <sup>2</sup> ) |
|------------|----|-----|-------------------------------------|-----------------------|
| 제2025-000호 | 1층 | 2관  | 문화 및 집회시설<br>제1종근생-소매점, 제2종근생-휴게음식점 | 2,110.31              |

※ 층별 용도는 협의하여 변경할 수도 있으나, 변경에 따른 비용 등은 직접부담해야 함.

※ 2관 이외 추가 공간(1관, 3관) 응찰 가능. 단, 공간별 각각의 제안서 제출 필요

## 2. 입찰 참가자격 및 제한사항

가. 참가자격 : 공고일 기준으로 아래 모든 자격을 갖춘 사업체

- 1) 지방계약법 시행령 제13조 및 동법 시행규칙 제14조에 의한 참가자격 갖춘 사업체
- 2) 입찰보증이행증권을 제출한 자로 입찰참가자 자격제한의 사유에 해당하지 않는 사업체
- 3) 사업수행이 가능하도록 관계법령이 정하는 허가 · 인가 · 면허 · 등록 · 신고 등을 받았거나 자격요건을 구비한 사업체

나. 참가제한: 아래중 하나라도 해당하는 자

- 1) 등록 마감일 기준 지방계약법 제31조 및 동법 시행령 제92조에 의한 부정당업자로 입찰 참가 제한기간 내에 있는 자
- 2) 등록 마감일 기준 지방계약법 제31조의5, 동법 시행령 제93조에 의한 조세포탈 등을 한 자로서 유죄판결이 확정된 날부터 2년이 지나지 아니한 자
- 3) 공공기관으로부터 최근 5년 이내에 입찰참가제한을 받은 사실이 있거나 우리 공사 입찰에 참여하여 계약포기 또는 계약해지를 한 사실이 있는 자

## 3. 입찰내용

가. 임대기간: 계약일로부터 10년

- ※ 계약기간 중 위반사항 등 문제가 없을 경우 관련법 의거, 계약기간 만료 6개월전부터 1개월 전까지 협의하여 최초 임대차 기간을 포함, 평가를 통해 전체 임대차 기간이 20년을 초과하지 아니하는 범위에서 연장 갱신 가능
- ※ 영업 준비기간은 별도 협의하고, 영업 준비기간에는 임대료 미부과 (관리비는 부과), 영업개시일로부터 임대료 일할계산 부과  
단, 2026년 상반기 내 영업개시 필요

## 나. 임대료 부과방식: 매출연동수수료

### 1) 기초임대료: 매출의 7%

- ※ 기초임대료를 토대로 입찰자가 임대료 제안 후 제안평가위원회 통해 선정되면 최종 임대료 확정(우선 협상 대상자로 선정된 후 제안 임대료 감액 불가)
- ※ 익월 말일까지 매출자료를 제출하여 월임대료를 납부하되, 매 회계 연도별 영업종료 시점의 연간매출액 확정 시 매출연동임대료 최종 정산
- ※ POS 시스템 공유, 부가가치세 과세표준증명원 또는 회계감사인. 세무 대리인의 확인을 받은 매출자료를 토대로 함

### 2) 임대보증금: 입찰자가 분석한 예상매출자료의 연평균 매출금액에서 입찰자의 제안 효율을 곱한 금액의 100% 금액으로 보증보험 증권(피보험자: 공사) 제출

- ※ 예시:  $[100\text{억원(예상 연평균 매출금)} \times 10\%(\text{제안효율})] \times 100\% = 10\text{억원}$

### 3) 임대료인상: 계약 갱신 시 조정

### 4) 관리비: 사용면적에 비례하여 공사가 별도 산출 고지

- ※ 영업 준비 기간에도 관리비 납부 필수

## 다. 권장업종

| 공고번호       | 구분 | 공간명 | 건축용도      | 권장업종              | 전용면적(m <sup>2</sup> ) |
|------------|----|-----|-----------|-------------------|-----------------------|
| 제2025-000호 | 1층 | 2관  | 문화 및 집회시설 | 상상마켓<br>(로컬 셀렉트숍) | 2,110.31              |

- ※ 입찰자는 제안하고자 하는 업종의 건축용도 적합여부를 직접 확인 후 응찰

- ※ 권장업종 이외 업종 제안 시, 불이익이 발생할 수 있음

- ※ 1개 제안사가 2개 이상 임대공간 응찰 가능, 단 각각의 공간별 제안 제출

1) 운영시간/요일: 별도 협의(공사와 협의하여 조정 가능)

2) 운영자 부담비용

- 임대료 및 보증보험
- 시설구축(인테리어 포함), 가구 및 기구 등 집기류
- 설비 등의 수리 및 유지관리비, 쓰레기 처리 관련 경비
- 재료비, 인건비, 운영경비, 소모품 등
- 영업신고 등 제반 행정 사항 처리
- 재산세, 교통유발분담금 등 제세금
- 수도광열(전기, 가스, 수도, 냉난방 등) 및 통신, 보험료 등 공과금. 기타 일체

3) 상상플랫폼 인지도 향상 및 연계 행사 추진 등

라. 참여형태: 단독 참여 ※ 전대 불허

#### 4. 낙찰자(우선협상대상자) 결정방법

가. 상상플랫폼 운영규정에 의거 2인 이상 유효한 경쟁입찰을 통해 선정

※ 평가방법은 지방자치단체 입찰시 낙찰자 결정기준(협상에 의한 계약) 준용

※ 단, 2회 이상 유찰 시, 선정 방식 변경 될 수 있음

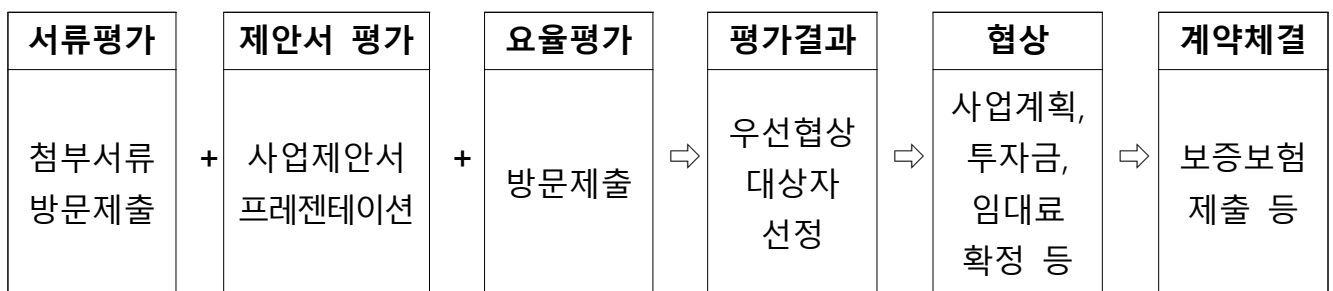
나. 계약방식: 협상에 의한 계약

다. 평가방식: 서류평가(20%), 제안서 평가(70%), 효율 평가(10%)

※ 합산 점수 75점 이상 우선협상대상자 결정

라. 동점시 평가방법: 종합평점이 동일한 자가 2인 이상일 경우  
효율평가 점수가 높은 자를 우선순위자로 결정하며, 효율평가  
점수도 동일한 경우에는 제안서의 세부평가항목 중 배점이  
큰 항목에서 높은 점수를 얻은 업체를 우선순위자로 결정함

#### 5. 선정절차



## 6. 추진일정

### 가. 주요일정

| 구 분              | 일 정                         | 장 소                      |
|------------------|-----------------------------|--------------------------|
| 입찰공고             | '25.12.26.(금)~'26.01.26.(월) | 온비드 및 공사 홈페이지            |
| 질의응답             | '25.12.26.(금)~'26.01.26.(월) | 이메일                      |
| 참가등록 및<br>제안서 접수 | '26.01.27.(화)               | 인천관광공사 사무실<br>(상상플랫폼 1층) |
| 입찰보증금 납부         | '26.01.27.(화) 까지            |                          |
| 제안서 설명 및 평가      | '26.01.30.(금)               |                          |
| 낙찰자 결정           | '26.01.30.(금)               | 온비드 및 공사 홈페이지            |
| 협 상              | '26.02.02.(월)~'26.02.13.(금) | 인천관광공사 사무실<br>(상상플랫폼 1층) |

※ 상황에 따라 변경될 수 있음

- 붙임 1. 제안요청서 1부.  
2. 층별 도면 각 1부. 끝.