# 천안역 경남아너스빌 어반하이츠 단지내 근린생활시설(상가) 입주자 모집공고

■ **주택공급에 관한 규칙 제62조의 규정에 의거 천안시 [공동주택과-16236, 2024.10.30]로 분양신고 필**
■ **분양사업자(시행사)** : 에이치엔이앤씨(주) ■ **시공사** : SM삼환기업(주)
■ **분양위치** : 충청남도 천안시 서북구 성정동 110-6번지 일원
■ **대지면적 (전체)** : 전체 14,589.000㎡ / 근린생활시설 40.6316㎡
■ **건축물 연면적** : 공동주택 46,096.1304㎡ / 근린생활시설 128.7400 ㎡
■ **공급규모** : 지하1층, 지상 22층 6개동 총 293세대 공동주택 단지내 근린생활시설 1개동(지상1층) 총 4개 호실
■ **주차대수** : 총 370대 (공동주택 368대 / 근린생활시설 2대)
■ **용　도** : 지상 1층(근린생활시설)

## ■ 공급내역 및 공급금액

(단위 : 원)

| 구 분 | 층 | 구 분 | 분 양 면 적 (㎡) | | | 대지지분 (㎡) | 최저입찰기준가 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 전용면적 | 공용면적 | 합 계 | | 대지비(a) | 건축비(b) | 부가세© | 합 계 (a+b+c) |
| 근린 생활 시설 | 지상1층 | 101호 | 29.9700 | 2.1560 | 32.1260 | 10.1392 | 55,177,900 | 107,111,000 | 10,711,100 | **173,000,000** |
| | | 102호 | 30.0800 | 2.1640 | 32.2440 | 10.1766 | 55,177,900 | 107,111,000 | 10,711,100 | **173,000,000** |
| | | 103호 | 30.0800 | 2.1640 | 32.2440 | 10.1766 | 55,497,000 | 107,730,000 | 10,773,000 | **174,000,000** |
| | | 104호 | 29.9700 | 2.1560 | 32.1260 | 10.1392 | 55,497,000 | 107,730,000 | 10,773,000 | **174,000,000** |

※ 상기 공급금액은 부가가치세(VAT)가 포함된 금액임.
※ 각 호실별 면적은 사업승인도면을 기준으로 표기되어 있으며, 이후 사업승인변경과정에서 다소 차이가 발생할 수 있음.
※ 근린생활시설 전면부 계단 설치될 예정(인허가 과정에 의해 진출입 고저차가 변경될 수 있음)
※ 편의점(101호, 102호), 부동산공인중개업소(103호, 104호) 블록지정 및 우선공급예정
※ 상기 공급금액에는 각 호별 소유권이전 관련 비용 및 취득세 등이 포함되어 있지 않은 금액임.
※ 상기 동 · 호수는 준공 후 변경될 수 있음. (<예>. 근린생활시설 1→ 상가 1동 / 1→ 1호 등)
※ 대지지분은 실별 전용면적 비율에 따라 균등 배분하였으며, 공부상 면적과 대지지분은 법령에 따른 공부 정리 절사, 실측정리 또는 소수점 이하 단수 정리에 따라 계약면적과 등기면적이 차이가 발생 할 수 있으며, 소수점 이하 면적 변동 및 지분 변동에 대해서는 상호 정산하지 않기로 함.
※ 향후 지구단위계획 변경에 따른 도로 선형 조정으로 면적 및 대지지분이 변경될 수 있음.
※ 필요시 입점 전 사업주체 업무(사무실) 및 기타 용도로 사용됨을 이의 없이 승낙하기로 함.(단, 사용호실은 원상복구하여 인계함)

## ▣ 근린생활시설 용도(「주택법 시행령」제 7조 제1호, 제2호)

| 시설용도 | | 권 장 용 도 |
|---|---|---|
| 근린 생활 시설 | 제1종 근린 생활 시설 | – 식품, 잡화, 의류, 완구, 서적, 건축자재, 의료기기 등의 일용품을 판매하는 소매점(1,000㎡ 미만)<br>– 휴게음식점, 제과점(300㎡ 미만)<br>– 이용원, 미용원, 목욕장, 세탁소(세탁소의 경우 공장에 부설되는 것과 「대기환경보전법」, 「수질 및수생태계 보전에 관한 법률」 또는 「소음·진동관리법」에 따른 배출시설의 설치 허가 또는 신고의 대상인 것은 제외함)<br>– 의원, 치과의원, 한의원 등 주민의 진료, 치료 등을 위한 시설<br>– 탁구장, 체육도장(500㎡미만) 등<br>※ 건축법시행령 별표1에 따른 제1종 근린생활시설에 해당하는 업종 |
| | 제2종 근린 생활 시설 | - 공연장(극장, 영화관 그 밖에 이와 비슷한 것을 말한다. 500㎡미만), 종교집회장(500㎡미만)<br>- 사진관, 표구점, 일반음식점, 동물병원, 동물미용실 등<br>- 휴게음식점, 제과점(300㎡이상)<br>- 학원(자동차학원 및 무도학원은 제외), 교습소(자동차교습 및 무도교습을 위한 시설은 제외), 직업훈련소(운전, 정비 관련 직업훈련소는 제외)(500㎡미만)<br>- 독서실, 기원, 체력단련장, 에어로빅장, 당구장, 놀이형시설(500㎡미만)<br>※ 건축법시행령 별표1에 따른 제2종 근린생활시설에 해당하는 업종<br>(단, 장의사, 총포판매소, 단란주점, 안마시술소 및 다중생활시설은 제외[주택법 시행령 제7조제2호], '다중생활시설'이라 함은"다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」에 따른 다중이용업 중 고시원업의 시설로서 독립된 주거의 형태를 갖추지 않은 것을 말한다) |

※ 학교보건법 등 기타법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도의 시설은 제외함.
※ 「건축법 시행령」 별표1 제3호, 제4호에 따라 제1종 및 제2종 근린생활시설 중 바닥면적 합계의 제한이 존재하는 시설이 있으니 관련 법령을 확인하여야 함.
※ 사용하고자 하는 시설의 인허가와 관련하여 개별 관련법령에서 규정하고 있는 바가 다를 수 있으므로 계약 전 관련 인허가 사항을 미리 확인하시기 바라며 이를 확인하지 못함으로써 발생되는 책임은 매수인에게 있음.
※ 건축법 시행령 등 관계법령에 의거 바닥면적합계(점포 인접여부와 무관하게 합계됨)의 제한이 존재하는 시설이 있으니, 확인 후 계약 진행하시기 바람.
※ 청소년 보호법 제2조제5호및동시행령의 관한 규정에 따라 청소년 출입, 고용금지업의 영업을 위한 다음 표의 시설은 제1종 및 제2종 근린생활시설에서 제외하며, 관할관청의 인·허가에 대하여 당사는 책임지지 않음.

1. 일반게임제공업소, 청소년게임제공업소, 인터넷컴퓨터게임시설제공업소
2. 복합유통게임제공업. 다만, 둘 이상의 업종(1개의 기기에서 게임, 노래연습, 영화감상 등 다양한 콘텐츠를 제공하는 경우는 제외한다)을 같은 장소에서 영업하는 경우로서 청소년보호법령상 청소년 출입·고용금지업소가 포함되지 아니한 업소는 허용됨.
3. 사행행위영업
4. 단란주점 및 유흥주점
5. 비디오물감상실, 제한관람가비디오물소극장, 복합영상물제공실
6. 노래연습장
7. 무도학원 및 무도장
8. 전기통신설비를 갖추고 불특정한 사람들 사이의 음성대화 또는 화상대화를 매개하는 것을 주된 목적으로 하는 영업
9. 불특정한 사람 사이의 신체적인 접촉 또는 은밀한 부분의 노출 등 성적 행위가 이루어지거나 이와 유사한 행위가 이루어질 우려가 있는 서비스를 제공하는 영업
10. 회비 등을 받거나 유료로 만화를 빌려 주는 만화대여업
11. 청소년유해매체물 및 청소년유해약물 등을 제작·생산·유통하는 영업 등 청소년의 출입과 고용이 청소년에게 유해하다고 인정 되는 영업
12. 기타 청소년보호법령상 청소년 출입·고용금지업소 및 청소년고용금지업소로 규정되어 있는 영업을 목적으로 하는 일체의 시설

※ 상기 업종은 예시에 불과하며, 입점 업종에 대한 관할관청의 인·허가에 대하여 당사는 책임지지 않음.

## ■ 입찰 및 낙찰자 결정방법

1) 입찰은 해당시간까지 입찰서류를 입찰봉투에 넣으신 후 지정된 입찰함에 투찰하여야 함.
2) **지정 업종 편의점군(101호, 102호), 부동산중개업소군(103호, 104호) 일괄청약(매입)을 우선으로 하며, 각 군 지정 업종 외 동종업종이 들어올수 없음.**
3) **호실(점포별) 상기표의 최저입찰기준가격 이상의 군별 합계금액 최고가 응찰자를 낙찰자로 결정하며,** 최고가 응찰자가 동일 금액으로 2인 이상일 경우에는 즉석에서 재입찰 또는 추첨(방식은 "사업주체"가 결정함)으로 낙찰자를 결정하고, 응찰자가 1인일 경우라도 최저입찰기준가격 이상이면 낙찰자로 결정함.
4) 입찰보증금은 호실별로 **일천만원(₩10,000,000)**으로 함.
5) 입찰가격은 **십만원** 단위까지만 기재하여야 하며, **십만원** 단위 미만은 절사함.
6) 입찰가격은 한글 기재 금액과 아라비아 숫자 기재 금액이 상이할 경우 한글 기재 금액을 우선으로 함.
7) 응찰가격이 당사 최저입찰기준가격 미만일 경우에는 유찰로 하며, 재공고 없이 유찰된 점포 및 미입찰 호실은 입찰 종료 후 입찰에 참여한 분들에 한해서 재입찰 예정(재입찰 후 미입찰 및 유찰된 점포에 대해선 당사에서 공급방법을 별도로 정하여 임의로 분양)
8) 제출된 입찰서는 개찰 전/후를 불문하고 취소, 교환, 변경할 수 없음.
9) 입찰 희망금액은 본인의 판단에 따라 결정하는 것으로 고가 입찰로 인해 발생할 수 있는 모든 문제점들은 전적으로 입찰 참가자의 책임이오니, 입찰 희망금액 결정시 신중을 기하기 바람.
10) **1인이 다수 군에 입찰함에 제한이 없음. 단, 동일인이 같은 군에 중복 신청 할 수 없으며, 이를 어길 시 입찰 신청 모두를 무효처리함.**

## ■ 입찰 자격 : 공급 신고일 현재 대한민국에 거주하는 만 19세 이상인 분

[국내에 거주하고 있는 재외동포(재외국민, 외국국적 동포) 포함] 및 법인

## ■ 공급(입찰)일정 및 구비서류

1) 입찰 일시 : 2024년 10월 31일(목) 14:00 ~ 15:00 ※ 입찰신청 및 투찰 마감 후 15:30 이후 개찰 예정
2) 입찰 장소 : 천안시 서북구 성정동 704-1번지 (천안역 경남아너스빌 어반하이츠 견본주택)
3) 입찰 참여시 구비서류

| 구분 | | 구비서류 |
|---|---|---|
| 공통사항 | 입찰보증금 | 각 호실별 일천만원(₩10,000,000) - 계좌이체 필수<br>계좌번호 : 광주은행, 1107-021-674323 , 예금주: 에이치엔이앤씨(주) |
| 입찰 구비서류 | 본인 입찰시 (배우자포함) | ① 본인 또는 배우자 도장(또는 서명)<br>② 본인확인증표<br>·신분증(본인 또는 배우자)<br>· 배우자 대리 신청시 배우자 입증서류 추가 제출(주민등록표등본, 가족관계증명서 등)<br>· 재외동포는 국내 거소신고증, 외국인은 등록증<br>**③ 환불계좌(입찰자와 동일인)** |
| | 법　인 | ① 사업자 등록증(사본)<br>② 대표이사 본인 신청시 : 신분증<br>※ 직원 및 대리인 신청시 : 위임장, 대리인 신분증<br>**③ 환불계좌** |
| | 제3자 대리 신청시 추가사항 | ※ 본인 또는 배우자이외에는 모두 대리신청자(직계 존·비속 포함)로 간주하며, 상기 구비사항 외에 아래의 서류를 추가로 구비 하여야 함.<br>① 입찰자의 인감증명서 1통(용도: 근린생활시설 또는 상가 입찰 신청용)<br>단, 외국인의 경우 본국 관공서의 증명(서명 인증서)이나 이에 관한 공정증서<br>② 입찰자의 인감도장(외국인이 인증된 서명으로 공급신청 위임시는 제출 생략)<br>③ 입찰자의 인감도장이 날인된 위임장 1통(양식은 접수처에 비치함)<br>④ 대리신청자의 신분증(재외 동포는 국내거소 신고증, 외국인은 외국인 등록증) |

※ 모든 서류는 입찰일 기준 1개월 이내에 발행된 것이어야 함.

## ■ 유찰자 입찰보증금 환불

1) 환불 일시 : 2024년 10월 31일(목) 개찰 종결 이후 (약 2주 이내 지급예정)
2) 환불 방법 : 천안시 성정동 704-1번지(천안역 경남아너스빌 어반하이츠 견본주택)

## ■ 계약일정 및 구비서류

1) 계약 일시 : 2024년 10월 31일(목) 16:00 ~ 17:00
2) 계약 장소 : 천안시 서북구 성정동 704-1번지(천안역 경남아너스빌 어반하이츠 견본주택)
3) 계약 체결시 구비서류

| 구분 | 구비사항 |
|---|---|
| 본인 신청시 | ① 인감증명서 또는 본인서명사실확인서 1통(용도:근린생활시설 또는 상가 계약용)<br>② 인감도장(인증된 서명으로 계약 신청시는 제출 생략가능)<br>③ 주민등록표등본 1통<br>④ 신분증[주민등록증, 운전면허증, 국내거소신고증(재외동포), 외국인등록증(외국인) 등]<br>⑤ 입찰신청 접수증 / 낙찰 확인증<br>⑥ 계약금 무통장 입금증<br>⑦ 부동산거래 수입인지 사본 |
| 법인 | ① 법인 인감증명서 1통(용도:근린생활시설 또는 상가 계약용)<br>② 사업자등록증 사본 1통<br>③ 법인 인감도장(사용인감 사용 시 - 법인인감증명서, 사용인감계 각 1통)<br>④ 대표이사 본인 신청시 : 신분증<br>직원 및 대리인 신청시 : 위임장, 대리인 신분증<br>⑤ 입찰신청 접수증<br>⑥ 계약금 무통장 입금증<br>⑦ 부동산거래 수입인지 사본 |
| 대리인 계약시 (배우자 포함) | ※ 본인 이외에는 모두 제3자로 간주(배우자, 직계 존·비속 포함)하며 계약 체결시 구비사항 이외에 아래 서류 추가 제출<br>① 계약자의 인감증명서 또는 본인서명사실확인서 1통(위임장 첨부용)<br>② 계약자 인감도장이 날인된 위임장 1통(당사 소정양식)<br>③ 대리인 신분증<br>④ 본인 계약시 구비서류(7종) |

※ 모든 서류는 입찰일 기준 1개월 이내에 발행된 것이어야 함.

## ■ 인지세 납부 관련 안내

○ 「인지세법」 제3조 제1항 제1호 및 같은 법 시행규칙 제3조에 의거하여 공동주택 공급계약서와 권리의무승계(전매) 계약서는 인지세법상 '부동산 소유권이전에 관한 증서'로서 과세대상이므로 분양계약(전매 포함) 체결 시 계약자는 과세기준에 해당 하는 인지세를 납부하여야 하며 기재금액은 「부동산거래신고에관한법률」 제3조와 같은 법 시행령 제2조에 따른 부동산거래 계약서에 기재된 실지거래가격(분양대금과 프리미엄을 합한 금액)으로 등기 원인서류로 등기소에 제출하기로 한 계약서에는 전자수입인지를 첨부하여야 합니다.[부동산 등기(최초분양계약자와 최종 매수자의 인지세 납부의무 이행 확인)와는 무관하게 중간 전매도 인지세법에 따른 납세의무를 이행하여야 합니다. 계약(전매)체결일 계약서를 작성할 때 과세 기준에 해당하는 인지세를 납부 후 구입하신 전자 수입인지를 반드시 구비하셔야 계약 체결이 가능합니다. 이를 이행하지 않으시어 발생되는 문제에 대하여는 그 책임이 계약자에게 있으며, 당사는 책임지지 않으니 이점 양지하시기 바랍니다.]

## ■ 계약일정 및 공급(분양)금액 납부일정

| 구분 | 계약금 (계약시) | 중도금 (`24.12월 10일) | 잔　금 (`25.04월 中) |
|---|---|---|---|
| 공급금액 | 낙찰가의 10% | 낙찰가의 5% | 낙찰가의 85% |
| 계 약 일 | 2024년 10월 31일 (목) 16:00 ~ 17:00 | | |
| 계약장소 | 천안시 서북구 성정동 704-1 천안역 경남아너스빌 어반하이츠 견본주택 | | |
| 납부계좌 | 1107-021-674323(광주은행)　예 금 주 : 에이치엔이앤씨(주) | | 호수 및 계약자 성명 기재 요망 |

○ 낙찰자의 입찰보증금은 계약금의 일부로 대체되며, 낙찰금액은 부가가치세가 포함된 금액임.
○ 낙찰금액은 각 호별 소유권 이전 관련 비용 및 취득록세가 포함되어 있지 않은 금액임.
○ 중도금 및 잔금 납입은 계약자 본인이 직접 납부하여야 함.(대출 알선 없음)
○ 본 상가는 주택도시보증공사의 분양보증 대상이며, 상기 계좌에 입금하지 아니하는 어떠한 다른 형태의 입금 및 납부도 이를 정당한 납부로 인정하지 않음. (추후 예금주는 변경될 수 있음)
○ 지정 계약기간 내 계약금 미완납 또는 계약 미체결시 당첨효력이 상실되며, 계약금 일부로 대체된 입찰 보증금은 위약금으로 당사에 귀속됨.
○ 중도금은 상기 지정된 시점에 납부해야 하며, 잔금은 실입점일과 입점지정기간 종료일 중 빠른날(이하 "잔금납부일"이라 함)에 완납하여야 함.
○ 중도금 및 잔금 약정기일까지 대금 납부를 지연하였을 경우, 미납금액에 대해 지연일수에 대하여 연체이율을 적용하여 계산된 연체료가 부과됨.(단, 납부일이 토/일요일, 공휴일일 경우 익일 은행 영업일 기준으로 함.)
○ 납부인정 순서는 연체료가 있는 경우 연체료 선 공제 후 순차적으로 납부한 것으로 인정되며, 대금 납부(연체료 포함) 완료 후 등기이전 등을 요청할 수 있음.
※ 대금(연체료 포함) 미납부로 인한 등기 등이 진행되지 않을 경우 발생되는 책임은 모두 계약자에게 있음.

## ■ 입점예정일 : 2025년 4월 예정 (구체적인 입점가능일은 추후 통보예정임)

○ 실입점일이 입점예정(지정)일보다 앞당겨질 경우 미도래 중도금 및 잔금은 실입점지정일에 납부하여야 하며, 이 경우 선납할인은 적용되지 않음.
○ 당사가 입점지정일을 정하고 지정일로부터 10일 전에 입점 안내문을 통보하며, 입점지정일이 경과됨에도 잔금을 납부하지 않을 경우 그 경과일수에 대하여 연체이율을 적용하여 계산된 연체료를 가산하여 납부 하여야 함.

## ■ 주택도시보증공사의 분양보증 내용

○ 본 상가는 주택도시보증공사로부터 분양보증을 득함.

| 보증서 번호 | 사업지명 | 보증금액 | 보증기간 |
|---|---|---|---|
| 제 01222024-101-0002100호 | 천안역 경남아너스빌 어반하이츠 공동주택 신축공사(상가) | 104,100,000 원 | 입주자모집공고승인일부터 건물소유권보존등기일(사용검사 또는 당해 사업장의 공동주택 전부에 대한 동별사용검사 포함) 까지 |

※ 상기 보증금액은 내정가 기준 계약금 및 중도금을 합산한 금액이며, 내정가를 초과하는 계약금 및 중도금은 분양보증 대상에서 제외됩니다.

▪ 분양계약자는 사업주체의 부도, 파산 등으로 보증사고가 발생할 경우에는 사업주체를 주택도시보증공사로 변경 되는 것에 대하여 동의합니다.

## ■ 분양보증 주요 내용

### ▪ 제1조 (보증채무의 내용)

보증사고가 발생한 경우 공사는 해당 복리시설 및 오피스텔의 분양이행 또는 환급이행 책임을 부담합니다.

【공사】 주택도시보증공사를 의미합니다. 이하 같습니다.
【주채무자】 보증서에 적힌 건축주 또는 사업주체를 말합니다. 이하 같습니다.
【주상복합주택】 주택 이외의 시설과 주택을 동일건축물에 건축하는 경우의 주택을 말하며, 이 경우 그 주택과 함께 동일 건축물에 건축되는 일반에게 분양하는 복리시설(주택 이외의 시설중 오피스텔을 제외한 시설을 말합니다. 이하 "복리시설"이라 함) 및 오피스텔을 포함합니다.
【분양이행】 주택법령에서 정한 주택건설기준 및 해당 사업장의 사업계획승인서 또는 건축허가서, 설계도서에 따라 시공하여 입주를 마침
【환급이행】 보증채권자가 납부한 계약금 및 중도금을 되돌려 줌

### ▪ 제2조 (보증이행 대상이 아닌 채무 및 잔여입주금 등의 납부)

① 공사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우(분양권 양도자와 관련하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우를 포함)에는 보증채권자에게 보증채무를 이행하지 않습니다.
1. 천재지변, 전쟁, 내란, 그 밖에 이와 비슷한 사정으로 주채무자가 분양계약을 이행하지 못하여 발생한 채무
2. 주채무자가 대물변제 · 허위계약 · 이중계약 등 정상계약자가 아닌 자에게 부담하는 채무

【대물변제】 주채무자의 채권자가 그 채권에 대하여 주채무자가 분양하는 아파트 등에 관한 분양계약을 체결함으로서 변제에 갈음하는 것을 의미합니다.
【허위계약】 분양의사가 없는 자가 주채무자의 자금 융통 등을 돕기 위하여 명의를 빌려주어 분양계약하는 것으로 차명계약을 의미합니다.

3. 보증서발급 이전에 분양계약을 체결한 자가 납부한 입주금

【입주금】 주채무자가 보증채권자로부터 받는 계약금과 중도금 및 잔금을 말합니다.

4. 보증채권자가 분양광고에서 지정한 입주금납부계좌(분양광고에서 지정하지 않은 경우에는 분양계약서에서 지정한 계좌를, 공사가 입주금납부계좌를 변경 · 통보한 후에는 변경된 납부계좌를 말함)에 납부하지 않은 입주금

【분양광고】 「건축물의 분양에 관한 법률」(이하 '건축물분양법'이라 함) 제5조 및 제6조에 적법한 분양광고를 말합니다.

5. 공사가 보증채권자에게 입주금의 납부중지를 알린 후에 그 납부중지통보계좌에 납부한 입주금
6. 보증채권자가 분양광고에서 정한 납부기일전에 납부한 입주금중 납부기일이 보증사고일 후에 해당하는 입주금. 다만, 공사가 입주금을 관리(주채무자 등과 공동관리하는 경우를 포함)하는 계좌에 납부된 입주금은 제외합니다.
7. 보증채권자가 분양계약서에서 정한 계약금 및 중도금을 넘어 납부한 입주금
8. 보증채권자가 납부한 입주금에 대한 이자, 비용, 그 밖의 종속채무
9. 보증채권자가 입주금의 납부지연으로 납부한 지연배상금
10. 보증채권자가 대출받은 입주금대출금의 이자
11. 보증사고 전에 분양계약의 해제 또는 해지로 인하여 주채무자가 보증채권자에게 되돌려 주어야 할 입주금. 다만, 보증사고 사유와 밀접한 관련이 있는 사유로 보증채권자가 보증사고 발생 이전에 분양계약을 해제 또는 해지한 경우는 제외합니다.
12. 주채무자가 분양광고에서 정한 입주예정일 이내에 입주를 시키지 못한 경우의 지체상금
13. 보증채권자가 제5조의 보증채무 이행청구서류를 제출하지 않거나 제3조의 협력의무를 이행하지 않는 등 그 밖에 보증채권자의 책임있는 사유로 발생하거나 증가된 채무
14. 건축물분양법에 따라 분양광고에서 정한 일반에게 분양되는 복리시설 또는 오피스텔의 분양가격에 포함되지 않은 사양선택 품목(예시 : 홈오토, 발코니 샤시, 마이너스옵션 부위, 그 밖의 마감재공사 등)과 관련한 금액
15. 주채무자 · 공동건축주 · 시공자 등과 도급관계에 있는 수급인, 그 대표자 또는 임직원 등 이해관계가 있는 자가 주채무자 · 공동건축주 · 시공자 등에게 자금조달의 편의를 제공하기 위하여 분양계약을 체결하여 납부한 입주금
16. 주채무자 · 공동건축주 · 시공자 또는 그 대표자 등이 보증채권자에 대한 채무상환을 위하여 납부한 입주금
17. 주채무자·공동건축주·시공자 또는 그 대표자 등으로부터 계약금 등을 빌려 분양계약을 체결한 자가 납부한 입주금

② 공사가 제6조에 따라 분양이행으로 보증채무를 이행할 경우에는 보증채권자는 잔여입주금 및 제1항 제4호부터 제6호까지에 해당하는 입주금을 공사에 납부해야 합니다. 다만, 제1항 제6호에 해당하는 입주금 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 잔금은 그렇지 않습니다.
1. 사용승인일 이후에 보증사고가 발생한 경우 보증사고를 알리기 전까지 납부한 잔금
2. 임시사용승인일 이후에 보증사고가 발생한 경우 보증사고를 알리기전까지 잔금중 50퍼센트 이내에서 납부한 잔금

【보증채권자】 보증서에 적힌 사업의 주택 이외의 시설에 대하여 건축물분양법을 준수하여 주채무자와 분양계약을 체결한 자(분양권 양수자를 포함)를 말합니다.

### ▪ 제4조 (보증사고)

① 보증사고란 보증기간내에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 인하여 사회통념상 주채무자의 정상적인 분양계약(이하 "분양계약"이라 함) 이행을 기대하기 어려운 상태를 말합니다.
1. 주채무자에게 부도 · 파산 · 사업포기 등의 사유가 발생한 경우
2. 감리자가 확인한 실행공정률이 예정공정률(주채무자가 감리자에게 제출하는 예정공정표상의 공정률을 말함. 이하 같음.)보다 25퍼센트P 이상 부족하여 보증채권자의 이행청구가 있는 경우. 이 경우 실행공정률 및 예정공정률은 주택과 주택 이외의 시설의 전부에 대한 공정률을 말합니다. 다만, 입주예정자가 없는 경우에는 이행청구를 필요로 하지 않습니다.
3. 감리자가 확인한 실행공정률이 75퍼센트를 넘는 경우로서 실행공정이 정당한 사유 없이 예정공정보다 6개월 이상 지연되어 보증채권자의 이행청구가 있는 경우
4. 시공자의 부도 · 파산 등으로 공사 중단 상태가 3개월 이상 지속되어 보증채권자의 이행청구가 있는 경우

【보증기간】 해당 주상복합주택사업의 분양신고필증 발급일부터 건물소유권보존등기일(사용승인 또는 해당 사업장의 주택과 주택 이외의 시설 전부에 대한 동별사용승인을 받은 경우에 한함)까지를 말합니다. 이하 같습니다.

② 보증사고일은 공사가 제1항 각 호의 사유로 사고 안내문으로 알리면서 다음 각 호 중에서 보증사고일로 지정한 날을 말합니다. 이 경우 공사는 보증서에 적힌 사업의 입주자모집공고를 한 일간지(공고를 한 일간지가 2개 이상인 경우에는 그 중 1개 일간지를 말함)에 실어 통보에 갈음할 수 있습니다. 이하 같습니다.
1. 제1항 제1호의 경우에는 부도 · 파산일, 사업포기 관련 문서접수일 등
2. 제1항 제2호에서 제4호의 경우에는 보증이행청구 접수일

### ▪ 공통 유의사항

○ 조감도, 투시도, 단지배치도, 평면도 등은 공급신청자(입점자)의 이해를 돕기 위한 개략적인 것으로 실제 시공내용과 차이가 있을 수 있음.
○ 본 근린생활시설에 대한 공급계약을 체결한 계약자는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」(2024.02.06. 개정) 제3조에 따라 공급계약 체결일로부터 30일 이내에 신고관청에 부동산 거래의 신고를 사업주체와 공동으로 하여야 하며, 부동산 거래의 신고에 따른 필요한 분양서류를 사업주체에 제공하여야 하며, 신고를 거부하거나 서류 미제출로 인하여 발생하는 과태료 부과 등 모든 책임은 계약자에게 있음.
○ 본 공고에 명시되지 않거나 본 공고와 관계법령(지침 등)의 내용이 상이한 경우 관계법령(지침 등)을 적용함.
○ 계약체결 전 모집공고, 상가용도, 현장여건, 안내문 및 계약서 내용을 숙지한 후 계약을 체결하시기 바라며, 숙지하지 않은 책임은 본인에게 있음.
○ 계약자는 단지 내 상가를 관계법령에 따라 적합한 용도로 운영하여야 하며, 건축법 등 관계법령과 지방 조례, 지구단위계획 등에 의거 용도·면적제한 업종이 있을 수 있으니 계약 전에 반드시 확인하시기 바람.
○ 계약체결 후라도 분양 질서를 해치거나 부정한 방법(타인 명의도용 등) 등으로 계약되었음이 판명될 경우 해당 계약을 무효로 하고 공급금액 중 계약금 전액은 공급 회사에 귀속되며 이에 일체의 이의를 제기할 수 없음.
○ 계약 체결되지 않은 상가에 대한 상가수, 상가면적, 분양가격 등은 당사에서 임의로 조정할 수 있으며, 이에 대해 이의를 제기할 수 없음.
○ **중도금 및 잔금을 납부기한(단, 잔금은 입점지정기간 개시일) 이전에 선납하실 경우의 납부금액에 대한 선납할인은 해당 사항이 없으며, 납부하지 않을 경우의 연체이자는 공급 계약서에 따름.**
○ 계약체결 이후 주소변경(연락처, 이메일주소 포함)이 있을 경우에는 10일 이내에 변경 내용을 당사에 서면(주민등록증 포함) 통보하시기 바람. 변경통보를 하지 아니하여 발생되는 손해에 대하여 당사에 일체 이의를 제기하지 못함.
○ 상가에 대한 부가가치세를 환급받기 위해서는 사업자등록(일반과세자)을 하고 계약 후 20일 이내에 당사에 통보하여 세금계산서를 발급 받아 관할 세무서에 신고하여야 함. 또한 부가가치세 환급 가능시기 등 기타 자세한 사항은 관할 세무서에 문의하시기 바라며 부가가치세 환급에 관한 제반사항(부가세환급 가능여부, 가능 시기, 신고 시기 등)은 계약자 본인의 책임으로 확인하여야 하며 당사에 일체의 이의를 제기할 수 없음.
○ **보존등기 및 소유권이전등기는 입점일과 관계없이 다소 지연될 경우 당사에 일체 이의를 제기할 수 없음.**
○ 본 건축물 공사 중 천재지변, 문화재 발견 등 예기치 못한 사유가 발생할 경우, 예정된 공사 일정 및 입점 시기 등이 지연될 수 있으며 이에 대한 이의를 제기할 수 없음.
○ 계약자는 지방세법 기준에 따라 잔금 납부일 또는 소유권이전일 중 빠른 날로부터 60일 이내에 취득세를 신고 및 납부하여야 함. 단, 잔금납부일이 사용검사일(임시사용승인 시에는 그 승인일)이전일 경우에는 사용검사일(임시사용승인일)로부터 60일 이내 에 신고 및 납부하여야 함.
○ 소유권 이전절차를 지체함으로써 발생하는 "부동산등기특별조치법"에 의한 과태료 등 제반피해에 대해서는 계약자 본인이 전액 부담함.
○ 계약자는 소유권이전 완료 전에 공급회사의 승인 없이 해당 상가에 대한 권리·의무를 타인에게 양도하거나 상가면적의 일부를 분할하여 그 지분을 타인에게 양도할 수 없음.
○ 상가 사용에 대한 제반사항(영업허가, 상가관리, 용도변경, 인허가에 따른 시설추가 사용 등)은 계약자의 책임이며, 당사는 일체의 업종보호책임이 없음.
○ 각 상가의 시설기준은 당사에서 사용검사를 받은 상태대로 공급하며, 기타 부가되는 시설(칸막이, 진열대, 가스배관, 상하수도, 전기시설, 냉·난방시설, 간판 등)은 계약자(계약자)가 부담하여 설치하여야 함.
○ 계약자(수분양자)는 각 호실별 전용부분을 제외한 공간(옥상, 발코니, 복도, 계단 등)을 전용하거나 점유할 수 없음.
○ 입점지정기간 이후에는 입점여부와 관계없이 기 통보된 입점일부터 발생하는 제세공과금(관리비, 전기·수도요금 등)을 계약자가 직접 부담하여야 함. 단, 입점지정기간 내에 잔금을 완납한 경우, 잔금완납일 익일부터 계약자가 직접 부담하여야 함.
○ 각 상가별 전용면적은 벽체 중심선을 기준으로 산출하였고 건물의 공급면적 및 대지지분은 공부정리 절차 등의 부득이한 경우 에 한해 법령이 허용하는 **오차 범위 내에서 증감이 있을 수 있음, 단 전용면적의 증감이 있을 때에는** 계약서와 등기부상의 면적차이에 대하여 분양당시 가격을 기준으로 계산하여 소유권이전 등기 시까지 상호정산하기로 함.(단, 소수점이하의 면적변동 및 지분변동에 대해서는 상호정산하지 않기로 함.)
○ 전체가 공용으로 사용하는 부분(주차장, 화장실 등)은 상가 전체 공용으로 하며, 공용면적은 실별 전용면적 비율에 따라 균등하게 계산 배분되었음.
○ 상가 진출입 고저차에 대하여 확인하고 계약함.
○ 상가의 대지는 분할되지 않는 대지로서 상가 대지 내 일정면적의 지분으로 배분되어 있어 향후 각 대지지분에 따른 구획 및 분할요청을 할 수 없음.
○ 해당 지자체의 건축물대장 등록업무지침에 따라 최초 건축물대장 등록 시 상가의 세부용도(업종)가 지정될 수 있으며, 계약자는 세부용도(업종) 지정에 협조하여야 함. 또한 건축물대장 등록 이후 용도(업종)변경은 계약자의 비용과 책임으로 하여야 함.
○ **입점 시 업종 중복에 대해서는 당사가 지정한 군을 제외하고는 관여치 않으며, 시설용도 범위 내에서의 업종선택은 계약자 상호간 협의하여 처리·결정하시기 바람.**
○ 학원, 교습소 용도로 개업을 하고자 하는 분은 계약 이전에 관할 교육청에서 최소면적 용도 등의 등록, 인허가 조건을 확인하여 신청하기 바라며 신청자의 미확인으로 인한 책임은 신청자 본인에게 있음.
○ 계약자는 입점지정 최초일까지 본 상가의 영업 및 제반관리에 필요한 조직(상가 자치관리위원회)을 구성하고 입점지정 최초일부터 상가에 대한 제반 유지관리는 계약자가 구성한 상가자치위원회가 하여야 함.
○ 간판설치는 관련 법률 및 생활권별 지구단위계획지침, 옥외광고물관리 등에 관한 고시에 저촉되지 않는 범위 내에서 적법하게 부착하여야 함.
○ 계약자의 복리증진을 위한 사항 및 기타 경미한 설계변경 사항의 경우 계약자의 동의대상에 해당되지 아니함.
○ 각 생활권 내 기반시설(도로, 상·하수도, 학교 등)은 국가기관 지자체 등에서 설치하는 사항으로 개발계획 변경 등으로 사업추진 중 일부변경, 취소, 지연될 수 있으며 이 경우 입주시기가 지연될 수 있고 시행자 및 시공자는 귀책사유가 없음.
○ 홍보물 및 전단지 제반도면은 개략적인 이해를 돕기 위한 것으로 실제와는 다소 차이가 있을 수 있음.
○ 해당 근린생활시설은 주택도시보증공사에 의한 분양보증 사업장이며, 분양보증금액은 공급금액을 기준으로 잔금을 제외한(계약금, 중도금) 금액만 해당하며, 공급금액을 초과한 금액으로 계약한 경우도 이와 같음.
○ 단지 내·외부 조경, 시설물, 옥상조경, 기계설비(급배기휀, 급배기구 등)등에 의하여 소음, 냄새, 그을음 및 진동이 발생할 수 있음.
○ 근린생활시설의 천장고 및 레벨은 인접도로의 경사 및 건축물의 구조에 따라 점포마다 다를 수 있으며, 단지 주변에 조성된 도로레벨 및 건축설비 등 현장여건에 따라 천장고 및 대지레벨이 일부 변경 될 수 있고, 일부 경사로 또는 계단이 설치될 예정임.
○ 외부창호, 프레임사이즈, 유리색상, 두께 및 제품사양 등은 공사시 변경될 수 있으며, 실별, 층별, 위치별로 각종 사양이 다르게 적용될 수 있음.
○ 사업주체가 본 사업의 시행권 및 분양자로서의 권리를 주택도시보증공사가 지정하는 자에게 양도하는 경우 계약자(수분양자)는 주택도시보증공사로부터 시행권 인수사실을 통보받은 경우에는 별도의 동의절차 없이 시행자 및 분양자 변경을 승인한 것으로 함.
○ 사업주체(분양자)는 분양계약체결과 동시에 계약자(수분양자)에 대한 분양대금채권을 주택도시보증공사에게 양도하고, 계약자(수분양자)는 이를 이의 없이 승낙하기로 함.
○ 주택도시보증공사 보증관련 및 공공기관, 은행의 업무상 개인정보 요구시 신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률 제23조에 따라 정보제공을 할 수 있음.
○ 필요시 입점전 사업주