THE SHARP
하남에디피스

더샵 하남에디피스 단지내 상가 공급공고

※ 주택공급에 관한 규칙 제62조에 따라 [하남시청 주택과 - 46555호 (2021.12.27)]로 신고수리

1. 공급위치 및 대상 : 경기도 하남시 덕풍동 285-31번지 일원 단지 내 상가(지하1층 5개 호실)

2. 공급면적 및 금액

(단위 : m², 원)

구분	층	호	전용면적	공용면적	계약면적	대지지분	토지비	건축비	부가세	내정가 (최저입찰가)
근린생활시설	지하1층	B108	40.9400	64.6590	105.5990	27.0915	352,231,000	428,769,000	42,876,900	823,876,900
		B111	40.9400	64.6590	105.5990	27.0915	352,231,000	428,769,000	42,876,900	823,876,900
		B116	43.6130	68.8810	112.4940	28.8603	367,114,000	446,886,000	44,688,600	858,688,600
		B117	46.1290	72.8540	118.9830	30.5253	388,311,000	472,689,000	47,268,900	908,268,900
		B118	42.7700	67.5490	110.3190	28.3025	359,898,000	438,102,000	43,810,200	841,810,200

※ 공용면적은 상가전용 지하주차장 면적이 포함됨.

■ **공통사항**

1) 상기 내정가는 부가가치세 포함금액임(※ 상기 내정가에는 대지지분에 따른 대지비와 건축비가 포함되어 있으며, 건축비에는 건물분에 대한 부가가치세액이 포함되어 있음.)
2) 상기 내정가는 각 호별 소유권 이전등기 비용, 취득세(기존 세법상 등록세 포함) 미포함 금액임.
3) 대지지분은 실별 계약면적(전용면적+공용면적) 따라 균등 배분하였으며, 공부상 면적과 대지지분은 법령에 따른공부정리 절차, 시공, 실측정리 또는 소수점 이하 단수정리에 따라 계약면적과 등기면적이 차이가발생할 수 있으나, 소수점 이하 면적 변동에 대해서는 정산하지 않기로 함.

3. 시설의 용도

시설용도		권 장 용 도
근린생활시설	제1종 근린생활시설	• 슈퍼마켓, 일용품(식품·잡화·의류·완구·서적·건축자재·의약품 등)을 판매하는 소매점, 휴게음식점, 제과점, 이용원, 미용원, 일반목욕장 및 세탁소(공장이 부설된 것을 제외), 의원, 탁구장 및 체육도장 등 ※ 건축법시행령 별표 1 제3호에 따른 제1종 근린생활시설에 해당하는 업종
	제2종 근린생활시설	• 일반음식점, 휴게음식점, 제과점(1종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것), 금융업소, 사무소, 부동산중개사무소 등 ※ 건축법시행령 별표 1 제4호에 따른 제2종 근린생활시설에 해당하는 업종 단, 장의사·총포판매소·노래연습장·단란주점·안마시술소·고시원등 교육환경보호에 관한 법률 제9조에 해당되는 용도는 제외

※ 건축법시행령 별표1 제4호에 따라 제2종 근린생활시설 중 "가"목 공연장 등은 바닥면적(주차장 면적 제외) 합계 500m² 미만, '하'목의 부동산중개사무소 등은 바닥면적 합계 500㎡ 미만까지만 가능하오니 관련 법령을 확인 후 입찰에 참여하시기 바람.

※ 사용하고자 하는 시설의 인허가와 관련하여서는 개별 관련법령에서 규정하고 있는 바가 다를 수 있으므로 계약 전 관련 인허가 사항을 미리 확인하시기 바라며, 이를 확인하지 못함으로써 발생되는 책임은 매수인에게 있음.

4. 공급방법 및 신청자격 : 실별 최고가 공개경쟁 입찰, 신청자격 제한 없음(개인, 법인)

5. 입찰 유의사항

- 입찰 참가신청 접수자에 한하여 입찰 참여가 가능함
- 입찰금액은 호실 당 총액(부가가치세 포함)을 기재하여야 함(총액이 아닌 평당가는 무효처리)
- 입찰금액은 만원단위까지만 기재하여야 하며, 만원단위 미만은 절사함
- 입찰신청자 1인이 신청할 수 있는 점포 수는 제한이 없으나, 동일 점포에 동일인이 중복 신청 할 수 없음
- 2인 이상이 공동명의로 입찰 및 계약을 체결한 경우에는 대금납부 등 공고 및 계약내용에 대해서 연대하여 이행하여야 함
- 입찰가격이 당사 내정가격 미만일 경우에는 유찰로 하고, 입찰보증금은 반환하지 않음
- 당사 내정가 이상 최고가 응찰자에게 낙찰함
- 최고 동가 응찰자가 2인 이상인 경우 즉석 추첨으로 낙찰자를 선정하며, 추첨방식은 당사가 결정함
- 응찰자가 1인일 경우에도 입찰금액이 당사 내정가 이상이면 낙찰자로 선정함
- 입찰 마감시간 내에 입찰서를 밀봉하여 입찰함에 직접 투찰함
- 계약 체결 시 낙찰자의 입찰보증금은 계약대금의 일부로 대체됨
- 다음의 경우에는 별도의 공고 없이 당사에서 임의로 공급함
  - 입찰 실시 결과 유찰되거나 응찰자가 없는 경우
  - 낙찰자가 계약기간동안 계약체결에 응하지 않는 경우 (이 경우 낙찰은 무효(유찰)로 하고 입찰보증금 전액은 당사로 귀속됨)
  - 낙찰자가 입찰에 따라 계약을 체결하였으나 중도금, 잔금 미납 등의 사유로 계약이 해제될 경우
- 차점자 및 경쟁률 등은 공개하지 않으며, 제출된 입찰서는 반환하지 아니함
- 신청자의 착오 접수로 인한 신청무효 결과에 대해 당사는 일체의 책임을 지지 아니함
- 낙찰자 결정은 개별 통지하지 않으므로 입찰 장소에서 직접 확인하여야 하며, 전화문의는 응답하되 대화 착오 가능성 때문에 응답 내용에 대해서는 당사에서 일체 책임을 지지 아니함

6. 입찰 일정 및 구비서류

구 분	일 시	구비사항
신청접수 및 입 찰	2022.01.05.(수) (10:00~14:00)	▶ **각 호별 입찰보증금** • 신청 점포당 각 일금이천만원(₩20,000,000) ※ 지정 은행계좌로 무통장 입금 후 입금증 지참 ▶ **공통사항** • 상가입찰신청서(당사 소정양식) • 입찰보증금 납부 영수증 • 신분증, 도장[또는 서명] • [법인의 경우 : 사업자등록증 사본 1부, 법인인감증명서 1부, 법인인감 - 사용인감 사용 시 사용인감계 제출] • 입찰신청자 명의 통장사본(입찰보증금 환불용) • 입찰서(당사 소정양식) 봉인상태로 제출 ▶ **대리인 신청 시 추가사항** • 위임장[법인의 경우 : 법인인감이 날인된 위임장] • 입찰신청자의 인감증명서(위임용)1부 • 대리인의 신분증 및 도장
개 찰	2022.01.05.(수) (15:00)	• 내정가 이상 최고가 입찰자로 낙찰자로 정함 • 동가일 경우, 추첨진행
발 표	2022.01.05.(수) (15:30)	
계 약	2022.01.06.(목) (10:00~16:00)	▶ **공통사항** • 상가입찰신청 접수증 • 입찰보증금 납부 무통장입금 영수증 • 계약금 납부 무통장입금 영수증 • 주민등록등본 1부, 신분증, 인감도장, 인감증명서(본인발급용) 또는 본인서명확인서 1부 ▶ **법인 신청시** • 법인 인감도장(사용인감 사용시 사용인감계 1부) • 법인 인감증명서 1부(용도:근린생활시설 계약용) • 법인 대표이사 본인 신청시 본인 신분증(직원 및 대리인 신청시 위임장 및 신분증) • 법인 등기사항증명서 1부, 사업자등록증 1부 ▶ **대리인 계약 시 추가사항** • 위임장[법인의 경우 : 법인인감이 날인된 위임장] • 입찰신청자의 인감증명서(위임용) 1부 • 대리인의 신분증 및 도장
유찰자 환 불	낙찰자 선정일 이후 영업일 기준 7일 이내	• 입찰 신청 접수 시 등록한 은행계좌로 송금(입찰참여 본인명의 계좌)

※ 상기 모든 증명 서류는 신청 접수일 기준 1개월 이내 발행분에 한하며, 상기 구비서류가 완비되었을 경우에 한하여 접수함

※ 신청 접수된 서류는 일체 반환되지 않으며, 신청 후에는 어떠한 경우에도 취소나 정정 할 수 없음 ※ 상기 모든 서류는 각 호별 접수 및 계약 시 각 1부씩 필요함

7. 입찰 및 계약장소 : 서울시 강남구 신사동 633-3번지 더샵갤러리 2층 T. 1833-2117

※ 건물내 주차가 어려우니 방문시 대중교통을 이용해주시기 바랍니다.

8. 입찰보증금 및 납부방법

구 분	입찰보증금	납부 계좌			납부방법
		금융기관명	계좌번호	예금주	
	₩20,000,000 (신청 상가당 금액임)	우리은행	1005-904-223090	하남씨구역주택재개발정비사업조합, ㈜포스코건설	무통장입금

※ 입찰보증금은 모집공고일 다음날부터 입찰신청 접수기간 종료 전까지 입금하여야 유효함

※ 입찰보증금은 반드시 신청자 본인 명의로 상기 지정계좌로 무통장 입금하여야하며, 현장수납은 불가함

※ 입찰 신청자와 입찰보증금 납부인은 동일인이어야 하며, 타인 명의 입찰보증금 입금은 일체 인정하지 않음

9. 입찰보증금의 반환

- 낙찰자 선정일 이후 영업일 기준 7일 이내 시합에 신고한 반환계좌로 개인별 입찰보증금 반환
- 유찰자의 입찰보증금은 반드시 입찰 신청 시 제출한 신청자 명의의 환불계좌로 반환되며, 환불 시 입찰보증금에 대한 이자 및 송금수수료는 지급하지 아니함

10. 분양대금 납부방법

구 분	계약금	중도금	잔 금
납부일	계약시	2022.04.04	입점지정일
금 액	낙찰금의 10%	낙찰금의 10%	낙찰금의 80%

※ 당사에서는 각 납부일 및 납부금액에 대하여 별도의 통보를 하지 않음

11. 분양대금 납부계좌

금융기관명	계좌번호	예금주	비 고
우리은행	1005-904-223090	하남씨구역주택재개발정비사업조합, ㈜포스코건설	호수 및 계약자 성명 기재 요망

※ 지정된 납부일에 중도금 및 잔금을 지정계좌로 무통장 입금해야하며, 입금 시 호수 및 계약자 성명을 필히 기재 해야 함

※ 지정된 납부일 경과 후에는 당사에서 정한 연체료를 가산 납부해야 함

※ 분양계약금의 현장수납은 불가하며, 상기 지정계좌로 납부하지 아니한 분양대금은 인정하지 않음

※ 낙찰자로서 계약기간 내에 계약금 전액 또는 일부금액을 납부하더라도 계약을 체결하지 않을 경우에는 당첨 효력은 상실되고, 낙찰은 무효가 되며 입찰보증금은 당사에 귀속됨

12. 입점예정일 : 2024년 03월(정확한 입점일자는 추후 개별 통보 예정)

※ 실제 입점일이 입점예정일보다 앞당겨질 경우 미도래 중도금 및 잔금은 실입점지정일에 납부하여야 하며, 이 경우 선납할인은 적용되지 않음

※ 당사는 입점지정기간을 정하고 입점지정기간 개시일 1개월 전에 입점안내문을 통보하며, 입점지정기간이 경과됨에도 잔금을 납부하지 않을 경우 그 경과일수에 대하여 연체이율(※ 공급계약서 참조)을 적용하여 계산된 연체료를 가산하여 내야 함

13. 공통 유의사항

- 입찰신청자 및 계약자는 모집공고, 점포용도, 상가계약서, 유의사항 등 당 복리시설 공급에 관한 모든 사항에 관하여 입찰신청 및 계약 전에 완전히 숙지한 것으로 간주하며, 이를 숙지하지 못한 책임은 입찰신청자 및 계약자 본인에게 있음
- 입찰 및 계약 장소에서 발생되는 각종 상행위(인테리어, 부동산 중개 등)는 공급회사와 무관한 사항임
- 면적은 법정 단위인 ㎡로 표기하였음[평 환산방법 : 호실별 면적(㎡)×0.3025 또는 호실별 면적(㎡)÷3.3058]
- 각 호실별 전용면적은 벽체 중심선을 기준으로 산정되었음 • 대지 공유지분은 계약면적(전용면적+공용면적) 비율에 배분한 면적임
- 당 복리시설은 공동주택 단지와 별도 구획이 불가하므로 향후 각 대지지분에 따른 구획 및 분할 요청을 할 수 없음
- 분양면적 및 대지지분은 인허가과정, 법령에 따른 공부정리, 소수점 이하 단수정리에 따라 실제 등기면적 및 지분과 차이가 발생할 수 있으며, 소수점 이하의 면적변동 및 지분 변동에 대해서는 상호 정산하지 않기로 함
- 각종 홍보물 상의 내용 및 CG, 사진 및 이미지 컷 등은 개략적인 이해를 돕기 위한 것으로 실제와는 다를 수 있으며, 입찰 신청 및 계약 전 반드시 확인해야 함. 입찰자의 미확인으로 발생된 사항에 대해서는 공급회사에 이의를 제기할 수 없음.
- 사전에 사업부지 현장을 필히 방문하시어 현장여건 및 주변환경, 주변개발, 조망권, 각종 공사로 인한 소음 발생 여부 등을 확인하신 후 입찰신청 및 계약체결을 하시기 바라며, 미확인 등으로 발생하는 문제는 전적으로 입찰신청자 및 계약자 책임으로 추후 공급회사에 일체의 이의를 제기할 수 없음.
- 계약체결 시 평면도, 배치도 등 현황관계를 확인하고 계약 체결 하여야 하며, 추후 이를 확인하지 않음으로써 발생되는 문제는 전적으로 계약자의 책임으로 공급회사에 일체의 이의를 제기할 수 없음
- 계약체결 이후에도 주택건설사업계획 사용승인 이전에는 점포내부 및 외부에 시설을 설치할 수 없음 • 입점일정은 추후 다소 변경될 수 있음.
- 분양된 점포에 대한 모든 사항(점포관리, 영업 인·허가 및 용도변경 등)과 인허가에 따른 시설 추가사항 등은 계약자의 책임과 비용부담으로 처리하여야 하며, 사전 인·허가를 얻어야하는 사항에 대하여는 계약 전에 인·허가 조건 확인 후 계약하시기 바람
- 각 점포는 점포별로 관계규정에 적합한 범위 내에서 가능한 업종(근린생활시설 : 단, 장의사·총포판매소·노래연습장·단란주점·안마시술소·고시원은 제외함)으로 영업을 하여야 하며, 입점 시 및 입점 후의 업종 중복 등 영업업종 및 점포 개설허가 등에 따르는 모든 문제는 공급회사에서 일체의 책임을 지지 않음.
- 해당 지자체의 건축물대장 등록업무지침에 따라 최초건축물대장 등록 시 상가의 세부용도(업종)가 지정될 수 있으며, 계약자는 세부용도(업종) 지정에 협조해야 함
- 점포의 용도변경은 「주택건설 기준 등에 관한 규정」에서 정한 복리시설의 설치기준 안에서만 가능하며, 해당 인허가 관청에게 문의하여야 함
- 상가의 건축물대장작성 및 보존등기, 소유권이전등기는 입점일과 관계없이 관계기관의 인허가 및 사업일정에 따라 지연될 수 있으므로 특히 영업허가를 얻어야 하는 업종은 유의하시기 바라며, 입점 및 영업과 관련하여 관계기관에 영업허가 가능 유무를 반드시 확인하시기 바람
- 근린생활시설은 설계개요 및 건축물대장 등에는 지하 1층으로 등재될 예정이므로 이에 대하여 도서확인 및 추후 현장방문 등을 통하여 충분히 인지하고 계약하여야 하며, 이에 대하여 이의를 제기할 수 없음.
- 학원, 교습소, 의원 등의 용도로 개업을 하고자 하는 분은 관할기관에서 점포의 최소면적, 용도 등의 각종 등록, 인·허가 조건 등 모든 사항을 확인하여 신청하시기 바라며, 미확인으로 인한 책임은 계약자에게 있음. (인허가에 관한 모든 사항은 일체 계약자 책임임)
- 공급회사는 공사 및 설계상 부득이하다고 인정될 때에는 계약자와 협의하여 점포의 위치 등 배치상의 변경이나 추가시설을 할 수 있으며, 계약자는 이에 대하여 손해배상의 청구, 기타 이의제기를 할 수 없음
- 계약자의 복리 증진을 위한 사항 또는 관계법령에 따른 기타 경미한 사항의 변경은 계약자의 동의가 있는 것으로 간주하여 사업주체가 경미한 사항의 인허가를 진행할 수 있으며, 계약자는 이에 대한 이의를 제기할 수 없음.
- 계약자들은 입점지정 최초일까지 상가 자치관리위원회를 구성하여 입점 후 상가의 모든 관리를 자치적으로 하여야 하며, 입점지정 최초일부터 상가에 대한 모든 관리는 상가자치관리위원회 또는 계약자가 하여야 함.
- 계약자는 입점지정일 이후 화재로 인한 재해보상과 보험가입에 관한 법률에 따라 화재보험에 가입하여야하며, 미가입으로 인한 모든 손해는 계약자가 책임을 부담함.
- 계약자는 본인의 책임과 비용으로 지방세법 기준에 따라 취득세 신고·납부 및 소유권이전등기를 완료하여야 하고, 이의 해태로 인하여 발생하는 과태료 등에 대해서는 계약자 본인이 전액 부담 해야 함
- 계약자는 소유권이전 완료 전에 공급회사의 승인 없이 해당 점포에 대한 권리·의무를 타인에게 양도하거나 매장면적을 분할하여 그 지분을 타인에게 양도할 수 없음
- 분양대금에 포함된 부가가치세를 환급받기 위해서는 사업자등록(계약일로부터 20일 이내)을 하고 관할세무서에 신고하여야하며, 부가가치세 환급 시기 및 방법에 대한 사항은 관할 세무서에 문의하시기 바람. 이를 숙지하지 못하여 발생하는 불이익에 대해서는 공급회사에 이의를 제기할 수 없음.
- 계약체결 이후 주소변경이 있을 경우에는 10일 이내에 변경내용을 공급회사에 서면으로 통보하시기 바라며, 만일 통보하지 아니하여 발생한 손해에 대해서는 공급회사에 일체 이의를 제기할 수 없음.
- 부가가치세 환급용도의 세금계산서(사업자)를 발급받기 위해서는 대금 납부 전에 사업자등록증(일반과세자) 사본을 제출하여야 하며, 대금납부 이후 사업자 등록을 하시는 경우 기 발급된 세금계산서(개인)를 대금납부 이후 사업자로의 변경 발행은 불가함.
- 각 점포의 시설은 공급회사에서 사용검사를 받은 상태대로 공급하며, 기타 점포 운영에 필요한 모든 시설(점포의 칸막이, 진열대, 상·하수도, 가스배관, 전기시설, 냉난방시설 및 간판 등)은 계약자의 부담으로 시공하여야 함.
- 기존 2개 이상의 점포를 1개의 점포로 구성 시, 기시공 칸막이 벽체 철거에 따른 비용은 계약자의 비용으로 처리해야 함.
- 분양계약자는 사업주체의 부도, 파산 등으로 보증사고가 발생할 경우에는 사업주체를 주택도시보증공사로 변경하는 것에 대하여 동의함.
- 분양계약자는 분양대금이 공사비, PF대출금의 상환 등을 위해 사용될 수 있음을 인지하며, 이에 동의함.
- 금융권의 중도금 집단대출 규제로 인해 중도금 대출이 현재 불투명한 상황이며, 중도금 집단대출이 불가할 경우 계약자 자력으로 중도금을 납부해야 함.
- 계약 전 반드시 현장을 방문하여 주변 혐오시설 유무, 도로여건 및 소음, 조망, 일조, 진입로 등 상가의 주변 환경을 확인하여야 하며, 확인하지 못한 상황에 대해 이의를 제기할 수 없음.
- 부대시설(관리사무실, 주차장, 기계실, 전기실 등 건물의 설비) 및 복리시설(시설의 공용부분)등을 공동으로 이용함.
- 상가와 인접 동의 입주자들로부터 상가 영업과 관련하여 사생활 침해, 소음 및 냄새 등에 따른 민원이 발생할 수 있으며, 상가 영업과 관련한 민원은 계약자가 전적으로 책임지고 해결하여야 함.
- 에어컨 실외기 외부설치와 관련한 소음 등의 민원이 있을 수 있으며, 이와 관련한 민원 해결은 계약자가 전적으로 부담하여 처리하여야 함.
- 실외기를 옥상에 설치할 경우에 진동이 발생할 수 있으므로 진동방지를 위한 설비는 계약자가 전적으로 하여야 함.
- 보존등기 및 소유권이전등기는 입점일과 관계없이 관계기관의 인·허가 및 사업일정에 의해 지연될 수 있으므로, 영업허가를 득해야 하는 업종(예: 공인중개사 사무소, 담배영업권취득 등)은 유의하여야 하며, 입점과 관련하여 관계기관에 영업허가 가능 유무는 계약자가 반드시 확인하여야 함.
- 업종 보호 책임을 일체지지 아니하며, 입점 시 및 입점 후의 업종 중복에 대해서는 계약자(수분양자) 상호간 협의하여 처리하여야 함.

• 기계설비 관련 사항

호수	가스(미터기 제외)(20A)	급수(미터기 포함)(20A)	배수구(캡 마감)(75A)
전체 호실 공통	1개소	1개소	1개소

1. 각 상가에 급수는 시상수 Main 계량기에서 점포 내 천장 위에 계량기까지 설치되었으며, 계량기 이후 배관 및 수전류 설치는 계약자가 하여야 함. 옥외 및 화장실 부위에 대한 사용량은 점포 면적별로 환산하여 공용요금으로 징수함.
2. 각 상가에 배수구(75A) 1개소가 설치되어 있으며(단부 노출 및 캡 마감), 추후 변경 및 추가 설치는 계약자의 비용 및 부담으로 하며, 바닥을 Opening하여 추가 배수구 설치는 불가함.(배수설비 계획 시 유분발생이 우려될 경우 그리스트랩 등의 조치를 하여야 하며, 이로 인한 하자책임은 계약자 에게 있음.)
3. 각 상가에 가스는 밸브(20A)까지 설치되었으며, 가스기구에 배관연결, 계량기설치 및 도시가스 검사는 계약자가 부담함.
4. 각 상가의 공용시설물(기계실시설물, 시상수 Main계량기함, 소방용 시설물, 화장실)을 운전 및 관리를 하여야 함.
5. 에어컨 설치를 위한 배관(실내기, 실외기 포함)에 필요한 타공 및 방수 등의 관련 일체 공사는 계약자가 하여야 함.
6. 냉장·냉동시설 등의 운영을 위한 냉동기 등은 설치하지 않음.
7. 주방 배기는 별도로 설치하지 않음.
8. 점포 내 별도 급탕 및 환기시설은 설치되어 있지 않음.
6. 별도의 실외기실은 없으며 실외기는 옥상의 지정된 위치에 설치하여야 함.

○ 기타 유의사항

1. 주요 구조부(기둥, 보, 벽 등)에 대한 구조 변경은 절대 불가함.
2. 상가 내부 마감은 사용 승인(준공)전 변경이 불가함.(준공 전 인테리어 작업 불가)
3. 상가 1층의 하부층은 기초판으로 형성되어, 상가 내 바닥천공은 불가하며, 천공으로 발생되는 구조적 결함의 발생에 따른 모든 책임은 계약자에게 있음.
4. 상가의 창호 및 칸막이 벽체, 바닥 등 마감 자재는 사용 승인(준공)전 변경이 불가함.
5. 상가의 인테리어 공사를 위한 구조의 변경·해체는 절대 불가하며, 마감자재 교체 등 전체적인 상가 마감재의 미적 요소를 위해(危害)하는 인테리어 마감은 불가함.
6. 분양상가의 시설 기준은 준공 또는 임시사용승인을 받은 상태대로 하고, 건축 설계도서에 의한 바닥, 벽체, 천정의 기본 건축 마감과 기본 조명으로 설치되며, 건물 내벽 중 공용부분의 외부 마감은 기본 설치하나, 전용면적 내부의 칸막이 변경·추가 등 계약자 및 실사용자의 업종 경영을 위한 시설과 전용면적 부분의 내장 및 인테리어 설치하지 않음.
7. 상가 시설물 중 상가 간의 경계 벽체는 설계도서에 의한 건식벽체로 설치됨.
8. 인·허가 도서상의 구조방식이나 기초의 형식 등은 본 공사시 실제 지질 현황 등에 따라 변경될 수 있으며, 이에 대한 계약자에게 개별동의는 별도로 받지 아니함.
9. 각종 PD는 매수인 및 실사용자가 임의로 철거하거나 위치를 이동시킬 수 없음.
10. 계약 이후 계약자 및 실계약자의 요구에 의한 단일 호실에 대한 설계변경은 절대 불가함.
11. 점포 전면 가로수, 가로등, 문주, 신호등 제어판넬, 단지 시설물, 한전PAD등으로 인해 간판 및 점포의 시야 확보에 제약이 있을 수 있음.
12. 점포의 공급 전압은 3상 380/200V 이며, 용량은 점포별로 상이할 수 있음.
13. 각 점포의 분전반, 조명기구, 전기 콘센트, 통신 및 TV 수구, 유도등, 감지기, 시각 경보기 등의 수량 및 위치는 점포별로 상이할 수 있음.
14. 각 점포 내에 전기/소방/통신 관련 공용 시설물이 설치될 수도 있음.
15. 입점 후 불법구조 변경 시(해당시점 관계법령에 위배되는 경우) 관계법령에 따라 형사처벌, 행정처분을 받을 수 있음.
16. 본 상가는 구조개선 등을 위하여 설계변경이 추진될 수 있으며, 주택법 제15조 제4항, 주택법 시행규칙 제13조 제5항에 의거한 경미한 설계변경 또는 건축법 제16조 제1항 및 동법 시행령 제12조 제2항에 의거한 경미한 변경은 개별동의를 별도로 받지 않음.
17. 상가의 주차는 모두 지하주차장에 배치되어 있고, 장애인용 주차 1대를 포함하고 있음.
18. 쓰레기 분리수거장은 주차장에 접하게 계획되어 있으며, 실 시공 시 위치는 변경될 수 있음.
19. 상가의 1층에 방범셔터는 설치되지 아니함.
20. 장애인화장실, 점자블럭 등 장애인 편의 시설은 관련 인·허가권자 협의에 따라 변경될 수 있음.
21. 상가 천정 내부(전용부위)에 설치되어 있는 급수배관, 배수배관, 소화배관, 가스배관, 전기트레이등을 철거하거나 훼손 할 수 없음.
22. 본 단지 남서측의 하남대로와 면한 구간에는 인허가에 의한 방음벽(H=6m)이 설치될 예정이며, 방음벽의 이동을 요구할 수 없음.
23. 본 단지는 아파트, 근린생활시설이 함께 계획된 시설로서 아파트의 주차장은 지하1층~지하2층 1,267대로 구성되며, 상가주차장은 지하1층에 별도 계획됨. (상가주차 18대 별도)
24. 근린생활시설 입주(입점)자를 위한 주차장은 근린생활시설 인근 지하층에 계획되어 있음.
25. 근린생활시설 주차장의 출입구는 대지 동남측에 별도로 계획되어 있으며, 아파트와 주차구획은 구분되어 있으나 사람은 지하주차장으로 통행이 가능하며 이에 대해 이의를 제기할 수 없음.
26. 단지 내 근린생활시설은 별도의 분양시설로서 공동주택 단지와 별도구획이 불가하므로 향후 각 대지지분에 따른 구획 및 분할을 요구할 수 없음. (아파트 부지와 경계가 분리되어 있지 아니함)
27. 근린생활시설 및 부대복리시설 옥상 및 주변에는 에어컨실외기, 탈취기 및 배기휀 등이 설치될 수 있으며 인접한 저층 세대에 조망권 침해 및 소음, 진동, 냄새가 발생할 수 있으며, 상가 영업과 관련한 민원은 계약자가 해결하여야 함

14. 주택도시보증공사의 보증 주요내용

보증서 번호	보증금액	보증기간
제 01282021-101-0018800 호	₩ 851,304,300,000	입주자모집공고승인일로부터 소유권 보존등기일(사용검사포함)까지

※ 분양계약자는 사업주체의 부도·파산 등으로 보증사고가 발생한 경우에는 사업주체가 주택도시보증공사로 변경되는 것에 대하여 동의한 것으로 간주함

※ 아파트 공사진행 정보 제공 : 분양보증을 받은 아파트 사업자의 공사진행 정보는 주택도시보증공사의 모바일 어플리케이션(HUG-i)을 통해 확인할 수 있음

제1조 (보증채무의 내용)

공사는 「주택도시기금법 시행령」 제21조 제1항 제1호 가목에 따라 주채무자가 보증사고로 분양계약을 이행할 수 없게 된 경우에 해당 주택의 분양이행 또는 환급이행 책임을 부담합니다.

【공사】 주택도시보증공사를 의미합니다. 이하 같습니다.
【주채무자】 보증서에 적힌 사업주체를 말합니다. 이하 같습니다.
【분양이행】 주택법령에서 정한 주택건설기준 및 해당 사업장의 사업계획승인서, 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 주택분양계약을 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 체결함으로써 변제에 갈음하는 것을 의미합니다.
【허위계약】 분양의사가 없는 자가 주채무자의 자금 융통 등을 돕기 위하여 명의를 빌려주어 분양계약하는 것으로 차명계약을 의미합니다.

3. 입주자모집공고 전에 주택분양계약을 체결한 자가 납부한 입주금

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

4. 보증채권자가 입주자모집공고에서 지정한 입주금납부계좌(입주자모집공고에서 지정하지 않은 경우에는 주택분양계약서에서 지정한 계좌를, 공사가 입주금납부계좌를 변경·통보한 후에는 변경된 납부계좌를 말함)에 납부하지 않은 입주금.
5. 공사가 보증채권자에게 입주금의 납부중지를 알린 후에 그 납부중지통보계좌에 납부한 입주금
6. 보증채권자가 입주자모집공고에서 정한 납부기일 전에 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 대출받은 입주금 대출금의 이자
10. 보증채권자가 입주금의 납부지연으로 납부한 지연배상금
11. 보증사고 전에 주택분양계약의 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 입주자모집공고에서 정한 입주예정일 이내에 입주를 시키지 못한 경우의 지체상금
13. 「주택공급에 관한 규칙」에 따라 입주자모집공고에서 정한 주택 또는 일반에게 분양되는 복리시설의 분양가격에 포함되지 않은 사양선택 품목(예시 : 홈오토, 발코니샤시, 마이너스옵션 부위, 그 밖의 마감재공사)과 관련한 금액
14. 보증채권자가 제5조의 보증채무이행 청구서류를 제출하지 않거나 제3조의 협력의무를 이행하지 않는 등 그 밖에 보증채권자의 책임있는 사유로 발생하거나 증가된 채무
15. 주채무자·공동사업주체·시공자 등과 도급관계에 있는 수급인, 그 대표자 또는 임직원 등 이해관계가 있는 자가 주채무자·공동사업주체·시공자 등에게 자금조달의 편의를 제공하기 위하여 분양계약을 체결하여 납부한 입주금
16. 주채무자·공동사업주체·시공자 또는 그 대표자 등이 보증채권자에 대한 채무상환을 위하여 납부한 입주금
17. 주채무자·공동사업주체·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. 사용검사일 이후에 보증사고가 발생한 경우 보증사고를 알리기 전까지 납부한 잔금
2. 임시사용승인일 이후에 보증사고가 발생한 경우 보증사고를 알리기 전까지 납부한 잔금 중 전체 입주금의 90퍼센트 이내에 해당하는 잔금

【보증채권자】 보증서에 적힌 사업에 대하여 주택법령 및 「주택공급에 관한 규칙」을 준수하여 주채무자와 분양계약을 체결한 자(분양권 양수자를 포함)를 말합니다. 다만, 법인이 주택을 분양받는 경우에는 주택분양계약 이전에 그 주택분양계약에 대하여 공사에 직접 보증편입을 요청하고 동의를 받은 법인만 보증채권자로 봅니다. 이하 같습니다.

제4조 (보증사고)

① 보증사고란 보증기간 내에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 인하여 사회통념상 주채무자의 정상적인 주택분양계약 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. 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 주택사업의 입주자모집공고 승인일(복리시설의 경우 신고일을 말함)부터 건물소유권보존등기일(사용검사 또는 해당 사업장의 공동주택 전부에 대한 동별사용검사를 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

※ 본 공고에 기재된 내용은 편집 및 인쇄 과정상 오류가 있을 수 있으므로 계약 시 반드시 확인하시기 바랍니다.

15. 사업주체 및 시공사

구분	시행사	시공사
상호	하남씨구역주택재개발정비사업조합	㈜포스코건설
주소	경기도 하남시 덕풍북로 40. 4층(덕풍동, 맹자빌딩)	경상북도 포항사 남구 대송로 180(괴동동)
법인등록번호	135771-0001607	174611-0002979

문의 **1833.2117**

시행 **하남씨구역주택재개발정비사업조합** 시공 **(주)포스코건설**