힐스테이트 초전 단지 내 상가(경남 진주시 초장1지구 1BL) 입주자 모집공고

▣ 주택공급에 관한 규칙 제62조 규정에 의거 진주시청 건축과 제62369호(2018. 12. 03)로 입주자 모집 신고 수리

▣ 사업주체 및 시공회사

구 분	시행사 겸 시공사
상 호	현대엔지니어링(주)
주 소	서울시 종로구 율곡로 75
법인등록번호	110111-2153015

▣ 소 재 지 : 경상남도 진주시 초장1지구 1블럭 (초전동 1665번지)

▣ 용 도 : 초장1지구 힐스테이트 초전 단지 내 근린생활시설(상가)

▣ 공급규모 : 단지 내 근린생활시설 1개동 총 19점포

▣ 점포별 세부내역

(단위 : 원, ㎡, VAT포함)

	층	호수	면적(㎡)				내정가격(원)			
			전용면적	공용면적	계약면적	대지지분	대지비	건축비	부가세	합계
근린생활시설	1층	101	39.2925	17.1322	56.4247	18.0898	99,280,000	175,200,000	17,520,000	292,000,000
		102	38.0250	16.5796	54.6046	17.5063	96,560,000	170,400,000	17,040,000	284,000,000
		103	38.0250	16.5796	54.6046	17.5063	96,560,000	170,400,000	17,040,000	284,000,000
		104	38.0250	16.5796	54.6046	17.5063	96,560,000	170,400,000	17,040,000	284,000,000
		105	38.0250	16.5796	54.6046	17.5063	96,560,000	170,400,000	17,040,000	284,000,000
		106	38.0250	16.5796	54.6046	17.5063	96,560,000	170,400,000	17,040,000	284,000,000
		107	38.0250	16.5796	54.6046	17.5063	96,560,000	170,400,000	17,040,000	284,000,000
		108	39.2925	17.1322	56.4247	18.0898	99,960,000	176,400,000	17,640,000	294,000,000
	2층	201	50.4885	22.0139	72.5024	23.2444	57,460,000	101,400,000	10,140,000	169,000,000
		202	38.0250	16.5796	54.6046	17.5063	43,520,000	76,800,000	7,680,000	128,000,000
		203	38.0250	16.5796	54.6046	17.5063	43,520,000	76,800,000	7,680,000	128,000,000
		204	38.0250	16.5796	54.6046	17.5063	43,520,000	76,800,000	7,680,000	128,000,000
		205	38.0250	16.5796	54.6046	17.5063	43,520,000	76,800,000	7,680,000	128,000,000
		206	38.0250	16.5796	54.6046	17.5063	43,520,000	76,800,000	7,680,000	128,000,000
		207	38.0250	16.5796	54.6046	17.5063	43,520,000	76,800,000	7,680,000	128,000,000
		208	53.0565	23.1336	76.1901	24.4267	60,520,000	106,800,000	10,680,000	178,000,000
	3층	301	57.9195	25.2540	83.1735	26.6655	46,920,000	82,800,000	8,280,000	138,000,000
		302	56.9700	24.8400	81.8100	26.2284	46,240,000	81,600,000	8,160,000	136,000,000
		303	71.6835	31.2559	102.9394	33.0034	58,140,000	102,600,000	10,260,000	171,000,000

▣ 점포별 시설용도(건축법시행령 [별표1] 제3호, 제4호)

시설용도		사용용도
근린생활시설	제1종	가. 슈퍼마켓, 일용품(식품, 잡화, 의류, 완구, 서적, 건축자재, 의약품류 등)등의 소매점 (바닥면적의 합계 1,000제곱미터 미만인 것) 나. 휴게음식점(바닥면적의 합계 300제곱미터 미만인 것) 다. 이용원, 미용원, 일반목욕탕, 세탁소(공장이 부설된 것은 제외) 라. 의원, 치과의원, 한의원, 침술원, 접골원 조산원 등(주민 진료 및 치료 등) 마. 탁구장, 체육도장(바닥면적의 합계 500제곱미터 미만인 것) 바. 금융업소, 사무소, 부동산중개사무소 등(바닥면적의 합계 30제곱미터 미만인 것)
	제2종	가. 일반음식점, 기원, 나. 휴게음식점(바닥면적의 합계 300제곱미터 이상인 것) 다. 서점(바닥면적의 합계 1,000제곱미터 이상인 것) 라. 체력단련장, 에어로빅장(바닥면적의 합계 500제곱미터 미만인 것) 마. 종교집회장, 공연장(바닥면적의 합계 300제곱미터 미만인 것) 바. 사무소, 부동산중개업소, 금융업소(바닥면적의 합계 500제곱미터 미만인 것) 사. 사진관 표구점, 학원(바닥면적의 합계 500제곱미터 미만인 것, 자동차 학원, 무도학원 제외), 독서실, 동물병원 ※ 단, 장의사, 총포판매소, 단란주점, 안마시술소, 안마원, 다중생활시설, 고시원을 제외함

※ 학교보건법 등 관련법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도의 시설은 제외함.

※ 매수인은 상가 관계 법령에 따라 점포별 지정된 용도(근린생활시설)의 범위 내에서 영업하여야 하며, '주택건설 기준 등에 관한 규정' 제5조에 의거 "장의사, 총포판매소, 단란주점, 안마시술소 및 다중생활시설"은 불가능함.

▣ 공급방법 : 내정가 공개 경쟁입찰

▣ 입찰 및 낙찰자 결정방법

1) 입찰은 해당시간까지 입찰서류를 입찰봉투에 넣으신 후 지정된 입찰함에 투찰하여야 함.(입찰마감일시 이후 입찰은 무효로 처리함)
2) 호실(점포)별로 당사 내정가격 이상의 최고가 응찰자를 낙찰자로 결정하며, 응찰자가 1인일 경우라도 내정가격 이상이면 낙찰자로 결정함.(입찰금액이 한글과 아라비아숫자가 다르게 기입된 경우에는 한글을 우선함)
3) 입찰보증금은 호실별로 일천만원(₩10,000,000)으로 하며, 입찰보증금은 낙찰 실패의 경우에는 반환되지만, 낙찰 후 계약 체결시에는 계약금의 일부로 대체하며 낙찰 후 계약 포기 시에는 당사에 위약금으로 귀속되므로 유의 바람.
4) 동일금액 최고가 응찰자가 2인 이상일 경우에는 동일금액 응찰자를 대상 공개추첨으로 결정함
5) 입찰가격은 십만원 단위까지만 기재하여야 하며, 십만원 단위 미만은 절사한 금액을 입찰가격의 기준으로 함
6) 응찰가격이 당사 내정가격 미만일 경우에는 유찰로 하며, 유찰된 점포 및 미입찰 호실은 당사에서 임의의 방법(수의계약, 추첨 등)으로 공급함.
7) 제출된 입찰서는 개찰 전/후를 불문하고 취소, 교환, 변경할 수 없음.
8) 입찰 희망금액은 본인의 판단에 따라 결정하는 것으로 고가 입찰로 인해 발생할 수 있는 제반 문제점들은 전적으로 입찰 참가자의 책임이오니, 입찰 희망금액 결정시 신중을 기하기 바람.
9) 1인 3호실 초과의 낙찰에 대해서는 제한됨.(1인 동일 호실 중복 입찰 불가)
10) 차점자 및 경쟁률 등은 공개하지 않으며, 제출된 입찰서는 제출 후 반환하지 아니함.
11) 입찰신청에 따른 자격제한은 없으며, 법인도 신청가능. (단, 민법상 제한 능력자는 제외)

※ 최종 입찰가가 내정가를 초과할 경우, 대지비 및 건축비는 당사가 정하는 비율에 따라 산정됨.

▣ 공급일정 및 구비서류

1) 공급일정 및 장소

신청접수	입찰 및 개찰	계약	입찰장소
2018.12.6(목) 10:00 ~ 15:00	2018.12.6(목) 16:00 ~	2018.12.7(금) 10:00 ~ 16:00	경상남도 진주시 초전동 1665번지 커뮤니티시설 2층 상가 분양사무실 ☎ 1644-3690

2) 입찰 참여시 구비서류

본인 입찰시	① 입찰등록신청서(당사 소정양식) 1부 ② 신분증[주민등록증, 운전면허증, 국내거소신고증(재외동포), 외국인등록증(외국인)] (법인인 경우 사업자등록증), 도장 ③ 입찰보증금 : 호실별로 일천만원(₩10,000,000), 입금확인증 ④ 환불용 통장 사본 1부, 환불신청서 1부 ※ 입찰보증금은 입찰 당일 15시 까지 입금해야함 입금 계좌번호: 201 - 910012 - 39704 / 은행명: 하나은행 / 예금주: 현대엔지니어링(주) - 입찰 보증금은 현장에서 별도로 수납하지 않으며, 입금하시고 무통장 입금표를 접수시 소지하시기 바랍니다.
대리인 입찰시 (배우자 포함)	① 상기 본인 입찰서류 ② 대리인 신분증(주민등록증, 운전면허증) ③ 대리인 도장 ④ 입찰자의 인감도장이 날인된 위임장 1통 ⑤ 본인의 인감증명서 1통(위임용)

※ 제반서류는 계약일 기준 3개월 이내에 발행된 것이어야 함

▣ 입찰보증금 환불

1) 유찰자 입찰보증금 환불은 입찰일로부터 15일(토, 공휴일 제외) 이내 순차적으로 가능 (본 내용에 대한 일체 민원 제기할 수 없음)
2) 환불시 입찰보증금에 대한 이자 및 기타 수수료는 지불하지 아니함.(낙찰자의 입찰보증금은 반환불가하며 계약금으로 전환함)

▣ **입찰 자격** : 공급 신고일(2018.12.03) 현재 대한민국에 거주하는 만 19세 이상인 분 [국내에 거주하고 있는 재외동포(재외국민, 외국국적 동포) 포함] 및 법인

▣ 계약방법 및 구비서류

1) 계약 일시 : 2018년 12월 7일(금) 10:00 ~ 16:00
2) 계약 장소 : 경상남도 진주시 초전동 1665번지 커뮤니티시설 2층 상가분양사무실
3) 계약 체결시 구비서류

본인 계약시	① 계약금(낙찰가의 10%): 입찰보증금(₩10,000,000)을 제외한 입금 확인증 ② 신분증[주민등록증, 운전면허증, 국내거소신고증(재외동포), 외국인등록증(외국인)] (법인인 경우 사업자등록증) ③ 주민등록등본(법인인 경우 법인등기부등본) 1통 ④ 인감증명서 또는 본인서명확인서 1통(법인인 경우 법인인감증명서) ⑤ 인감도장 또는 서명(법인인 경우 법인인감도장) ⑥ 입찰보증금 영수증(입찰자 보관용)
대리인 계약시 (배우자 포함)	① 상기 본인 입찰서류 ② 대리인 신분증(주민등록증, 운전면허증) ③ 대리인 도장 ④ 입찰자의 인감도장이 날인된 위임장 1통 ⑤ 본인의 인감증명서 1통(위임용)

※ 제반서류는 계약일 기준 3개월 이내에 발행된 것이어야 하며 입찰시 접수된 서류는 일체 반환되지 않음.

▣ 공급금액 납부일정 및 납부계좌

구분	계약금	중도금	잔 금
	(계약 체결 시)	2019년 1월 7일	입점지정기간 내
납부율	낙찰가의 10%	낙찰가의 10%	낙찰가 80%
납부계좌	금융기관 : 하나은행 계좌번호 : 201-910012-39704 예금주 : 현대엔지니어링(주)		

※ 낙찰자의 입찰보증금은 계약금의 일부로 대체되며, 낙찰금액에는 부가가치세가 포함된 금액임.(입찰금은 계약금 전환시까지 별도의 이자지급은 없음)

※ 대금 납입일이 토/일요일 또는 공휴일인 경우, 이후 은행 최초영업일 기준으로 함.

※ 대금납입은 계약자 본인이 직접 납부하여야 함.(잔금 대출 알선 없음)

※ 보존등기는 입점일과 상관없이 인허가 절차에 따라 지연될 수 있음.

※ 실제입점일이 입점예정일보다 앞당겨질 경우 미도래 중도금 및 잔금은 실입점지정일에 납부하여야 하며, 선납할인은 없음.

※ 입점여부와 관계없이 입점지정일 이후의 상가관리는 계약자의 책임과 비용부담으로 함.(공용부분 냉난방 상하수도 전기료 등 포함)

※ 분양대금의 납부가 입점지정일(납부지정일)보다 늦을 경우 그 경과 일수에 대하여 연 6.62%의 연체요율을 적용하여 산정된 연체료를 가산 납부하여야 함.

※ 상기 연체금리는 한국은행이 매월 발표하는 예금은행의 가계대출 가중평균여신금리(가계대출, 신규취급액 기준, 18년 9월 3.62%)와 가산금리 3%(18.04.30) 대부업법 시행령에 따른 연체이자율 규정 개정안 금융위 의결)를 합산한 금리로 산정된 연체료를 납부하여야 한다.

▣ **입점 예정일** : 2019년 04월 예정(정확한 입점지정일은 사업추진 일정 등을 감안하여 추후 서면통보 예정)

▣ 유의사항

1) 면적 표시방법을 종전의 평형 대신 넓이표시 법정 단위인 ㎡로 표기하였으니 신청에 착오 없으시기 바람. [평 환산방법 : 호실별 면적(㎡)×0.3025 또는 호실별 면적(㎡)÷3.3058]
2) 각 호실별 전용면적은 벽체 중심선을 기준으로 산정하였으니 착오 없으시기 바람.
3) 낙찰자로 선정된 후 계약기간 내에 계약을 체결하지 않을 경우에는 계약포기 간주 및 입찰보증금은 공급회사에 귀속하고 별도의 통보 없이 회사에서 선착순 수의계약으로 공급함.
4) 입찰신청 시 접수된 서류는 일체 반환되지 않으며, 입찰신청 이후에는 어떠한 경우에도 취소나 정정을 할 수 없음.
5) 낙찰 및 계약체결 이후라도 서류의 결격 및 부정한 방법으로 낙찰되었을 경우 낙찰은 무효되고 계약은 해제되며, 입찰보증금 및 계약금은 당사에 귀속됨.
6) 계약 체결 후 계약자 자신의 사정으로 부득이하게 해약하는 경우 공급계약서에 따라 계약금을 위약금으로 공급자에게 지급하여야 함. 다만, 계약금 납입 후 1개월이 지난 후에는 "갑"이 인정하는 경우에 한 함.
7) 낙찰자의 낙찰 입금 금액은 환불되지 않으며, 계약금 및 공급대금으로 처리됨.
8) 보존등기 및 소유권이전등기는 입점일과 관계없이 관계기관의 인허가 및 사업일정에 의해 지연될 수 있으므로, 영업허가를 득해야 하는 업종(예: 공인중개사사무소, 담배영업권취득 등)은 유의하시기 바라며, 입점과 관련하여 관계기관에 영업허가 가능 유무를 반드시 확인하시기 바람.
9) 다음과 같은 설계 관련 주요 사항을 숙지하고 현장 확인 후 계약을 체결하여야 함.
   - 홍보카탈로그, 안내문 등에 표시되는 각종시설(개발계획, 교통계획, 기반시설 등)은 허가관청 및 국가시책에 따라 변경될 수 있음.
   - 대지주위의 도시계획도로에 대한 사항은 최종 측량 성과도에 따라 결정되므로 도로폭 등의 사항이 다소 변경되어질 수 있음.
   - 설계변경에 따른 부속시설 등 공용부분의 위치 및 면적은 변경될 수 있으며, 건물명은 추후 변경될 수 있음.
   - 경미한 설계변경이 있을 수 있으며 이는 계약자의 동의대상에 해당되지 아니함.
   - 단지 내 명칭 및 동번호는 관계기관의 심의결과에 따라 입점시 본 광고의 명칭과 상이할 수 있음.
   - 호실별 계약면적과 대지면적은 법령에 따라 공부 정리절차, 실측정리 등 부득이한 사유로 인한 차이가 있을 수 있으며, 이 경우 공급 계약시 면적의 1%이상 차이가 나는 경우 그 면적 차이에 대하여 계약서상의 단가로 면적을 상호 정산 처리함.(소수점 이하 면적 변동에 대해서는 정산하지 아니합니다.)
   - 본 상가는 공동주택 단지와 별도 구획이 불가하므로 향후 각 대지지분에 따른 구획 및 분할요청을 할 수 없음.
   - 계약자는 계약면적 외의 일체의 부분에 대하여 어떠한 권리도 주장할 수 없음.
   - 본 계약물건의 계약체결 이후 주변단지의 신축, 단지 내 공용 시설물 및 도로선형의 변경, 단지내 설치되는 옹벽, 석축 등의 종류/높이/이격거리 등의 변경 등과 배치상 호별 상호간의 향이나 층에 따라 일조권/조망권/환경권/사생활권이 침해될 수 있으며, 보도에 설치되는 가로수 및 단지내 조경, 공공장소인 휴게공간과 기타시설 설치 등으로 일조권/조망권/환경권/소음피해/사생활권 침해 등이 발생할 수 있음.
   - 근린생활시설 전면 보도에 드라이에이리어(DA) 및 경계석 등에 의한 돌출부분이 생길 수 있으며, 이로 인해 상가 출입 및 통행에 불편이 있을 수 있으며 이에 대해 이의를 제기할 수 없음.
   - 계약 이후 입점자의 요구에 의한 설계변경은 불가함.
   - 사업승인도면 이외의 진입로 및 주차장 기타 부대시설의 추가 확보를 요구할 수 없음.
   - 사업승인도면 상의 시설물 또는 조경수목이 상가의 영업에 방해될 우려가 있다하여 이전 또는 철거를 요구할 수 없음.
   - 계약체결 이후에도 주택건설사업계획 사용승인 이전에는 점포내부 및 외부에 시설을 설치할 수 없음.
   - 층, 호실별 평면이 상이하니 계약 전 필히 해당 호별 평면을 확인하시기 바람.
   - 외부창호 디자인, 프레임 사이즈, 유리두께 등은 풍동실험 결과 및 안전성에 따라 공사시 일부 변경될 수 있음.
   - 호실별로 내부에 내력벽(골조)이 존재할 수 있으니 평면을 반드시 확인하시기 바람.(호실사이에는 경량칸막이로 시공됨)
10) 근린생활시설 진출입 차량동선은 단지 출입구 및 지하주차장 출입구 부분의 아파트 차량동선과 공동으로 사용되며, 진출입차로에 의해 혼잡하고 소음, 분진, 진동, 매연, 야간의 차량 전조등에 의한 눈부심 등이 발생할 수 있으며 이에 대해 이의를 제기할 수 없음.
11) 신청자는 공급공고, 유의사항 등 입찰에 필요한 모든 사항에 관하여 입찰 전에 완전히 이해한 것으로 간주하며 이를 이해하지 못한 책임은 입찰자에게 있음.
12) 각종 인쇄물의 구획선 및 시설물의 위치 설계도면 등의 표시는 공급 후 건축허가 변경 승인 및 신고에 따라 일부 변경 될 수 있음.
13) 점포운영에 관한 사항 일체(점포관리, 영업인·허가 및 용도변경 등)와 인·허가에 따른 시설추가 사항 등은 계약자의 책임과 비용 부담으로 처리하여야 함.
14) 각 점포의 시설기준은 공급회사에서 사용검사 받은 상태대로 공급하며 기타 영업에 필요한 제반시설(점포의 칸막이, 진열대, 상·하수도, 가스배관, 전기시설, 환기시설, 냉난방시설, 간판, 캐노피, 방범셔터, 기타추가 시설 등)은 계약자 부담으로 시공하여야 하고, 각 점포의 경우 분할시 출입구 등에 제한이 있을 수 있음. 또한, 최초 계약일 이후 미분양 점포에 대한 점포구획(호수 및 면적조정) 및 용도는 공급회사 임의로 조정할 수 있음.
15) 각 점포의 전기, 수도는 기본용량만 공급하며, 입찰 및 공급 전에 공급회사에 확인하시기 바람.
16) 점포별 전기용량은 호실별 지상1층 약5KW, 지상2층 약5KW~7KW, 지상3층 약7KW~10KW 이며, 점포별 증설이 필요시에는 관리주체와 협의후 한국전력에 추가 전기사용 신청후 한전의 책임분계점에서 점포까지 수익자 부담으로 증설할 수 있음. 단 한전내규 기준 에 따라 저압신청기준용량이 초과할 경우 전기증설이 불가하니 해당업종의 입점이 제한할 수 있음.
17) 난방 및 취사를 위한 열원은 LNG(액화천연가스)이며 상가외부 주배관만 설치되므로 각종 인허가 사항과 내부배관 설치, 계량기 설치 및 가스시설 분담금은 상가 입점자가 부담하여야 함.
18) 급수요금은 각 점포별 개별 계량기에 의해 부과됨.
19) 학원, 교습소 등의 용도로 개업을 하고자 하는 분은 관할 교육청의 최소면적, 용도 등의 각종 등록, 인·허가 조건을 확인하여 신청하시기 바라며, 신청자의 미확인으로 인한 책임은 신청자 본인에게 있음.
20) 영업업종은 법으로 허용된 사용용도 내 업종으로 개점하여야 하며, 입점시 및 입점후의 업종중복에 대하여서는 입점자 상호간에 협의하여 처리하여야 하며, 공급회사는 이에 관여하지 않음.
21) 계약자들은 입점 전에 상가자치관리위원회를 구성하여 입점후 상가의 제반관리를 자치적으로 하여야 함.
22) 이 상가는 실수요자를 위하여 건립하는 것이므로 투기의 대상이 될 수 없음.
23) 상가의 종합입간판은 설치되지 않으니 착오 없으시기 바라며, 개별 상가간판 설치 시 절대 임의대로 설치할 수 없고 인허가청 사전 협의 후 허가관청의 규정을 준수하여 설치하여야 한다. 또한, 상가간판과 관련한 입점자 상호간의 분쟁에 당사는 책임이 없고 관여하지 않으며, 분양계약서 제11조 간판부착에 관한 규정에 따른다.
24) 상가와 인접 동의 입주자들로부터 상가 영업과 관련하여 사생활 침해, 소음 및 냄새 등에 따른 민원이 발생할 수 있으며, 상가 영업과 관련한 민원은 입점자가 해결하여야 함
25) 에어컨실외기 외부설치와 관련한 소음 등의 민원이 있을 수 있으며, 이와 관련한 민원해결은 입점자의 부담으로 처리하여야 함. 또한 실외기를 옥상에 설치시 진동이 발생할 수 있으므로 진동방지를 위한 설비는 입점자의 부담으로 하여야 하며 민원발생시 입점자가 해결해야 함.
26) 점포 내 별도 냉난방시설은 설치되어 있지 않음.
27) 점포의 용도변경은 주택법 시행령 등에서 정한 복리시설의 설치기준 안에서만 가능하며 당해 인허가 관청에게 문의하여야 함.
28) 신청자는 계약 전에 계약대상 목적물을 방문 확인하여 주변여건(위치, 인접건물 인동거리, 동선, 조망, 도로, 주변 시설물 등)을 파악한 후 계약하여야 함.
29) 상가의 카탈로그, 팜플렛 등 각종 인쇄물 및 조감도는 개략적인 이해를 돕기 위한 것이므로 실제 시공과는 다소 차이가 있을 수 있어 입찰 전 사업지 방문하여 현장 확인하시기 바라며, 시설물의 위치와 규모 및 색채, 외부마감 등은 측량결과 및 각종 평가심의 결과에 따라 다소 변경될 수 있음.
30) "을"이 사업자등록을 하여 부가가치세를 공제받고자 하는 경우, 계약 체결일로부터 20일 이내에 관할 세무서에 사업자등록을 하여야 한다. 이후 분양대금 납부분부터 "갑"은 사업자등록번호로 세금계산서를 발행한다. '을'은 사업자등록시 지체없이 사업자등록사실을 '갑'에게 통보하여야 하며, 사업자등록증 사본을 제출해야 한다. 사업자등록 사실에 대한 미통보, 통보지연, 사업자 미등록, 부가세 미신고 및 신고 누락 등에 따른 부가세 미환급에 대하여 "갑"은 면책되고 "을"의 책임으로 하되, 부가가치세 환급시기 및 방법에 대한 사항은 관할세무서에 문의바람.
31) 방범셔터는 설치가 안 되오니 이점 양지하시기 바라며, 상가 1층 바닥 하부에 전기실 및 발전기실이 설치되어 있음을 인지하시고, 필요시 旣 설치된 배수드레인 슬리브를 이용하여 배수설비를 설치해야 하며, 임의 시공에 따른 전기실 누수 등의 하자 발생 시 입점자가 제3자 배상을 포함한 일체의 책임을 져야한다. 또한, 전기실 및 발전기실의 장비 가동으로 인한 소음이 발생할 수 있으며, 이로 인한 일체의 요구를 할 수 없음.
32) 각 호실(점포)별 바닥마감 레벨과 보도블럭 레벨과의 단차가 발생하며, 장애인 출입 등을 위한 설비는 입점자의 부담으로 하여야 하오니, 이점 양지하신 후 입찰 및 계약 체결을 하시기 바라며, 공사 진행과정에서도 사업승인도서와 일부 레벨차가 발생할 수 있음.
33) 공용부 화장실의 현황을 확인하신 후 계약하시기 바라며, 추후 변경을 요구할 수 없음.
34) 단지주변 공공공지에 의해서 도로단절이 발생되므로 점포 앞 도로연결상태를 확인하고 입찰 및 계약체결을 하시기 바람.
35) 근린생활시설은 단지 주출입구 인근에 위치해 있으며, 부출입구로 출입시 근린생활시설 이용에 불편을 초래할 수 있으니 단지 내 상가 배치를 확인하고 입찰 및 계약체결을 하시기 바람.
36) 단지 주출입구에는 문주가 설치될 예정으로 문주 위치를 확인하고 입찰 및 계약체결을 하시기 바람.
37) 근린생활시설용 주차장은 근린생활시설 후면 지상에 13대(장애인주차 1대 포함)가 설치됨.
38) 동일 소유자(동업 포함)의 업종 중복에 의한 합산면적에 따라 입점가능 업종이 제한될 수 있으며, 청약 전에 면적 및 입점 가능 업종에 대해 확인하시기 바람.
39) 근린생활시설의 외부마감, 재질 및 색채계획 등은 변경될 수 있으며, 이에 대해 이의를 제기할 수 없음.
40) 근린생활시설 복도 및 전용면적 천장 내부는 기계설비 및 전기설비 시설물의 경로로 사용될 수 있음.
41) 당 부지 외곽측에 한전장비설치를 위해 시설물이 설치될 수 있으며, 이로 인해 상가전면 동선 및 시선간섭, 미관저하 등이 발생할 수 있음.
42) 각 점포에는 별도의 온수배관이 없으므로 필요시 계약자가 별도로 온수시설을 설치하여야 함.
43) 각 점포별 별도의 환기설비는 공급되지 않으며 필요시 입점자 부담으로 별도의 환기설비 설치공사를 하여야 하며 설치로 인한 민원 해결은 계약자 부담으로 해결해야 함.(단, 별도의 환기설비 설치 공사시 외부 배출구 미관을 고려하여 반드시 관리주체와 협의하여 설치하여야 함)
44) 각 점포에는 기본 급수 및 배수 시설이 임의적인 위치에 설치되며 추후 입점자가 개별적으로 내부배관을 설치하여야 함.
45) 점포별 급수공급배관이 설치되며, 급수배관은 계량기를 설치하고 밸브마감 처리하며 밸브이후 공사는 입점자 공사분으로 시행하여야 함.
46) 점포별 배수용 배관이 1개소 설치되며, 배관 노출로 일부 공간 사용에 불편이 있을 수 있음.
47) 각 점포별로 내부 기둥으로 인해 실사용면적이 서로 차이가 있을 수 있으며, 전용면적은 내부 기둥을 포함한 면적이므로 이에 대해 이의를 제기할 수 없음.
48) 점포간 벽은 경량벽체로 시공되어 소음 및 충격음 전달이 개인에 따라 다르게 느껴질 수 있으며, 경량벽체에 부착물 설치시 경량벽체용 전용철물을 사용하여야 함.
49) 개별 실외기의 위치는 지정된 실외기실에 설치하여야 하며 실외기실의 위치는 변경될 수 있으며 실외기의 옥상 설치에 따라 하부 점포에서는 소음 및 진동 등이 느껴질 수 있음
50) 점포별 주방 설치에 따른 연기배출시설 및 덕트공사시에는 인접한 공동주택에 소음전달 및 악취발생에 따른 민원 예방시설을 설치하여야 함.
51) 차량 진출입을 위해 도로법 제61조 제1항 및 같은법 시행령 제54조 제3항에 따라 초전동 1728번지(면적 300㎡)에 대해 당 사업지 전체가 사용하는 도로점용 허가(점용기간 10년)를 인허가청으로부터 받았으며, 해당 사용료는 공동주택은 면제되는 사유로 상가 소유자가 납부하여야 하므로, "을"이 납부를 하여야 하며, 점용기간 종료 후에는 "을"의 책임하에 인허가청으로부터 도로점용 연장허가를 지속적으로 받아야 한다.
52) 상가 관리실이 별도로 없어, 화재진화용 소방펌프 및 관련 설비는 공동주택 기계실 내에, 화재 수신기는 공동주택 방재실에 공동주택 화재 수신기와 함께 설치되어 있으며, 상가 엘리베이터용 비상 인터폰 또한 공동주택 방재실에 설치되어 있으며, 입점자는 이에 대한 이의를 제기할 수 없다.
53) 상기 근린생활시설 호실별 계약면적은 소수점 이하 단수조정으로 등기면적이 상이할 수 있습니다.
54) 상기 근린생활시설 호실별 계약면적에는 근린생활시설 용도로 사용되는 기계실, 전기실 등 그밖의 공용면적이 포함되어 있지 않습니다.
55) 본 계약서상의 점포별 대지지분은 사업대지면적을 연면적 비율(공동주택+부대시설 : 근린생활시설)로 배분한 근린생활시설의 총 대지지분을 근린생활시설 호실별 전용면적 비율에 따라 배분하였으며, 소수점 다섯째 자리에서 버림하였고 이에 따른 오차는 적정 할에 하였으며 이에 동의한 것으로 간주하고, 향후 소유권이전 등기 시 지적정리에 따라 대지면적 확정 후 면적증감이 있을 수 있습니다.
56) 상기 호실별 대지지분과 공부상 면적은 법령에 따른 공부정리절차, 실측정리 또는 소수점 이하 단수정리에 따라 계약면적과 등기면적이 차이가 발생할 수 있으며, 소수점 이하 면적 변동에 대해서는 정산하지 아니합니다.
57) 근린생활시설 호실별 계약면적 등은 소수점 이하 단수 정리 시 소수점 둘째 자리에서 사업계획승인 도면과 차이가 발생할 수 있으며, 소수점 둘째자리 이하 변동에 대해서는 정산하지 아니합니다.
58) 3층 테라스 공간은 공용공간으로써 이를 전용하여 사용할 수 없습니다.
59) 2층과 3층 각가의 호실은 3층 테라스 공간을 이용하는 이용자로 인하여 소음 및 프라이버시 침해 등 생활(영업)의 불편이 있을 수 있습니다.
60) 근린생활시설용 주차장은 지상1층에 별도로 설치되어 있으며, 차량 진출입 동선은 단지 출입구 부분의 아파트 차량동선(단지 주출입구 주차관제시스템 인근 아파트 입출차로 개수(입차 2차로, 출차 1차로))과 공동으로 사용됨. (운영/유지관리에 따른 민원발생에 대해 이의를 제기할 수 없습니다.)
61) 각종 분양홍보물 및 CG 이미지는 소비자의 이해를 돕기 위한 것으로 실제와 차이가 있을 수 있습니다.
62) 근린생활시설은 공동주택단지와 별도구획이 불가하므로 향후 각 대지지분에 따른 구획 및 분할을 요구할 수 없음. (아파트부지와 경계가 분리되어 있지 아니함)

▣ 분양 보증관련

■ 연대보증인 : 주택도시보증공사

보증서 번호	보증 금액	보증 내용
제01212018-101-0007600호	₩770,000,000	주택도시기금법시행령 제21조 제1항 제1호 가목에 따라 주채무자가 보증사고로 분양계약을 이행할 수 없게 된 경우에 당해 주택의 분양이행 또는 납부한 분양금의 환급책임을 부담한다.

■ 분양보증약관 중 주요내용

○ 보증채무의 내용 (보증약관 제1조)

보증회사는 주택도시기금법시행령 제21조 제1항 제1호 가목에 따라 주채무자가 보증사고로 분양계약을 이행할 수 없게 된 경우에 당해 주택의 분양이행 또는 환급이행 책임을 부담합니다.

【보증회사】 주택도시보증공사를 의미합니다. 이하 같습니다.
【주채무자】 보증서에 기재된 사업주체를 말합니다. 이하 같습니다.
【분양이행】 주택법령에서 정한 주택건설기준 및 당해 사업장의 사업계획승인서, 설계도서에 따라 시공하여 입주 완료
【환급이행】 보증채권자가 납부한 계약금 및 중도금의 환급

○ 보증이행 대상이 아닌 채무 및 잔여입주금등의 납부(보증약관 제2조)

① 보증회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우(분양권 양도자와 관련하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우를 포함한다)에는 보증채권자에게 보증채무를 이행하지 아니합니다.

1. 천재지변, 전쟁, 내란 기타 이와 비슷한 사정으로 주채무자가 주택분양계약을 이행하지 못함으로써 발생한 채무
2. 주채무자가 대물변제, 허위계약, 이중계약 등 정상계약자가 아닌 자에게 부담하는 채무

【대물변제】 주채무자의 채권자가 그 채권에 대하여 주채무자가 분양하는 아파트 등에 관한 분양계 약을 체결함으로서 변제에 갈음하는 것을 의미합니다.
【허위계약】 분양의사가 없는 자가 주채무자의 자금 융통 등을 돕기 위하여 명의대여하여 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, 보증회사가 입주금납부계좌를 변경 · 통보한 후에는 변경된 납부계좌를 말한다)에 납부하지 아니한 입주금.
5. 보증회사가 보증채권자에게 입주금의 납부중지를 통보한 후에 그 납부중지통보계좌에 납부한 입주금
6. 보증채권자가 입주자모집공고에서 정한 납부기일 전에 납부한 입주금중 납부기일이 보증사고일 후에 해당하는 입주금. 다만, 보증회사가 입주금을 관리(주채무자 등과 공동관리하는 경우를 포함한다)하는 계좌에 납부된 입주금은 제외합니다.
7. 보증채권자가 분양계약서에서 정한 계약금 및 중도금을 초과하여 납부한 입주금
8. 보증채권자가 납부한 입주금에 대한 이자, 비용, 기타 종속채무
9. 보증채권자가 대출받은 입주금 대출금의 이자
10. 보증채권자가 입주금의 납부 지연으로 납부한 지연배상금
11. 보증사고전에 주택분양계약의 해제 또는 해지로 인하여 주채무자가 보증채권자에게 반환하여야 할 입주금. 다만, 보증사고 사유와 밀접한 관련이 있는 사유로 보증채권자가 보증사고 발생 이전에 분양계약을 해제 또는 해지한 경우는 제외합니다.
12. 주채무자가 입주자모집공고에서 정한 입주예정일이내에 입주를 시키지 못한 경우의 지체상금
13. 주택공급에관한규칙에 따라 입주자모집공고에서 정한 주택 또는 일반에게 분양되는 복리시설의 분양가격에 포함되지 않은 사양선택 품목(예시:홈오토, 발코니샤시, 마이너스옵션 부위, 기타 마감재공사)과 관련한 금액. 다만, 사양선택 품목과 관련한 금액이 보증금액에 포함된 경우에는 제외합니다.
14. 보증채권자가 제5조의 보증채무이행 청구서류를 제출하지 아니하거나 제3조의 협력의무를 이행하지 않는 등 기타 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 대여받아 분양계약을 체결한 자가 납부한 입주금

② 보증회사가 제6조에 의거 분양이행으로 보증채무를 이행할 경우에는 보증채권자는 잔여입주금 및 제1항 제4호 내지 제6호에 해당하는 입주금을 보증회사에 납부하여야 합니다. 다만, 제1항 제6호에 해당하는 입주금 중 다음 각호의 1에 해당하는 잔금은 그러하지 아니합니다.

1. 사용검사일 이후에 보증사고가 발생한 경우 보증사고 통지 전까지 납부한 잔금
2. 임시사용승인일 이후에 보증사고가 발생한 경우 보증사고 통지 전까지 납부한 잔금 중 전체 입주금의 90퍼센트 이내에 해당하는 잔금

【보증채권자】 보증서에 기재된 사업에 대하여 주택법령 및 주택공급에관한규칙을 준수하여 주채무자와 분양계약을 체결한 자(분양권 양수자를 포함한다)를 말합니다. 다만, 법인이 주택을 분양받는 경우에는 주택분양계약 이전에 그 주택분양계약에 대하여 보증회사에 직접 보증편입을 요청하고 동의를 받은 법인에 한하여 보증채권자로 봅니다. 이하 같습니다.

○ 보증사고(보증약관 제4조)

① 보증기간내에 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 말한다. 이하 같다)보다 25퍼센트 이상 미달하여 보증채권자의 이행청구가 있는 경우. 다만, 입주예정자가 없는 경우에는 이행청구를 요하지 아니합니다.
3. 감리자가 확인한 실행공정률이 75퍼센트를 초과하는 경우로서 실행공정이 정당한 사유없이 예정공정보다 6개월 이상 지연되어 보증채권자의 이행청구가 있는 경우
4. 시공자의 부도 · 파산 등으로 공사 중단 상태가 3개월 이상 지속되어 보증채권자의 이행청구가 있는 경우.

【보증기간】 당해 주택사업의 입주자모집공고 승인일(복리시설의 경우 신고일을 말한다)부터 건물소유권보존등기일(사용검사 또는 당해 사업장의 공동주택 전부에 대한 동별사용검사를 받은 경우에 한한다)까지를 말합니다. 이하 같습니다.

② 보증사고일은 보증회사가 제1항 각 호의 사유로 사고 안내문을 통지하면서 다음 각 호 중에서 보증사고일로 지정한 날을 말합니다. 이 경우 보증회사는 이 보증서에 기재된 사업의 입주자 모집공고를 한 일간지(공고를 한 일간지가 2개 이상인 경우에는 그 중 1개 일간지를 말한다)에 게재함으로써 통보에 갈음할 수 있습니다. 이하 같습니다.

1. 제1항 제1호의 경우에는 부도 · 파산일, 사업포기 관련 문서접수일 등
2. 제1항 제2호에서 제4호의 경우에는 보증이행청구접수일

■ 분양계약자는 사업주체의 부도, 파산 등으로 보증사고가 발생할 경우에는 사업주체를 주택도시보증공사로 변경되는 것에 대하여 동의합니다.

■ 분양대금채권의 양도에 관한 사항 : 분양자(매도인)는 이 계약체결과 동시에 수분양자(매수인)에 대한 분양대금채권을 주택도시보증공사에게 양도하고 수분양자는 이를 이의없이 승낙하기로 한다

■ 시행자의 시행권 등에 관한 권리 · 의무의 양도 및 이전과 이에 대한 수분양자의 동의에 관한 사항 : 당해사업의 시행권 및 분양자로서의 권리를 주택도시보증공사 또는 주택도시보증공사가 지정하는 자에게 양도하는 경우, 수분양자는 주택도시보증공사로부터 시행권 인수사실을 통보받으면 별도의 동의절차 없이도 시행자(분양자) 변경을 승인한 것으로 간주한다.

■ 본 건축물의 분양대금은 현대엔지니어링(주)이 관리합니다.

▣ 분양문의 : 1644-3690

▣ 설계도면 및 책자 비치장소 : 경상남도 진주시 초전동 1665번지 커뮤니티시설 2층 상가분양사무실

※ 본 공고는 편집 및 인쇄 과정상 오류가 있을 수 있으니 자세한 사항은 상가분양사무실로 문의하여 확인하시기 바랍니다.