

평택 지엔하임 스테이
근린생활시설 모집공고

2023. 7. 12.

주식회사 하나건설
주식회사 지엔주택산업

평택 지엔하임 스테이 근린생활시설 모집공고

▣ 주택공급에 관한 규칙 제62조 규정에 의거 평택시 주택과 - 28842호 (2023. 7 . 12)로 분양신고 필

▣ 위 치 : 평택시 안중읍 학현리 학현지구 공동 1블록

▣ 공급면적 : 단지내 상가 총 994.2821㎡

▣ 공급규모 : 아파트 근린생활시설 지상 1개동, 총 16개 점포

▣ 공급내역

(단위 : ㎡, 원, VAT포함)

층수	층별	호수	전용면적	공용면적	분양면적	대지지분	대지금액	건축금액	내정가격	공급방법
근린생활시설	1층	101호	33.9700	10.8450	44.8150	52.2843	127,736,900	129,163,100	256,900,000	호별 내정가 공개입찰
		102호	33.1800	10.5927	43.7727	51.0684	114,810,400	116,089,600	230,900,000	
		103호	33.1800	10.5927	43.7727	51.0684	114,810,400	116,089,600	230,900,000	
		104호	33.1800	10.5927	43.7727	51.0684	114,810,400	116,089,600	230,900,000	
		105호	33.1800	10.5927	43.7727	51.0684	119,783,400	121,116,600	240,900,000	
		106호	33.1800	10.5927	43.7727	51.0684	119,783,400	121,116,600	240,900,000	
		107호	33.1800	10.5927	43.7727	51.0684	124,804,700	126,195,300	251,000,000	
		108호	122.1516	38.9970	161.1486	188.0073	367,496,900	371,603,100	739,100,000	
		109호	38.6400	12.3359	50.9759	59.4720	116,249,600	117,550,400	233,800,000	
		110호	46.0000	14.6856	60.6856	70.8001	138,376,700	139,923,300	278,300,000	
	2층	111호	73.1000	23.3372	96.4372	112.5105	109,985,600	111,214,400	221,200,000	
		112호	55.4400	17.6993	73.1393	85.3294	75,081,300	75,918,700	151,000,000	
		113호	27.7200	8.8496	36.5696	42.6647	41,718,300	42,181,700	83,900,000	
		114호	82.3302	26.2840	108.6142	126.7170	123,859,500	125,240,500	249,100,000	
		115호	29.2400	9.3349	38.5749	45.0042	44,005,000	44,495,000	88,500,000	
		116호	46.0000	14.6856	60.6856	70.8001	62,301,900	62,998,100	125,300,000	

※ 상기 면적은 소수점 이하 단수조정으로 등기면적이 상이할 수 있음.

※ 상기 호수표기는 입찰자 및 계약자의 이해를 돕기 위한 것으로 향후 변경될 수 있음.

※ 상기 면적은 벽체 중심선 기준 면적이며, 대지지분은 실별 전용면적 비율에 따라 균등배분 하였음.

※ 대지지분은 준공 이후 확정측량 및 공부정리 절차 등에 의해 부득이하게 증감이 있을 수 있음.

※ 유찰, 낙찰 후 미계약, 계약 취소 또는 해제 등의 사유로 미분양 호실이 발생할 경우 공급회사에서 임의공급함.

※ 상기 내정가는 부가가치세 포함 금액이며, 각 호실 공히 소유권이전 등기 비용, 취득세가 미 포함된 가격임.

▣ 시설용도 : 근린생활시설용도(주택법 시행령 제7조 제1호, 제2호)

시설용도	관장용도
제 1종 근린생활시설	- 식품·잡화·의류·완구·서적·건축자재·의료기기 등의 일용품을 판매하는 소매점 (1,000㎡미만) - 휴게음식점·제과점 등 (300㎡ 미만) - 이용원, 미용원, 목욕장, 세탁소 (세탁소의 경우 공장에 부설되는 것과 「대기환경보전법」, 「물환경보전법」 또는 「소음·진동관리법」에 따른 배출시설의 설치 허가 또는 신고의 대상인 것은 제외한다.) - 의원 등 주민의 진료, 치료 등을 위한 시설 - 탁구장, 체육도장(500㎡ 미만) 등 ※ 건축법 시행령 별표1 제 3호에 따른 제1종 근린생활시설에 해당하는 업종
제 2종 근린생활시설	- 공연장(극장, 영화관 그 밖에 이와 비슷한 것을 말한다, 500㎡ 미만), 종교집회장(500㎡ 미만) - 사진관, 표구점, 일반음식점, 동물병원, 동물미용실 등 - 휴게음식점·제과점(300㎡ 이상) - 학원(자동차학원 및 무도학원은 제외), 교습소(자동차 교습 및 무도 교습을 위한 시설은 제외), 직업훈련소(운전·정비 관련 직업훈련소는 제외) (500㎡ 미만) - 독서실, 기원 / 체력단련장, 에어로빅장, 당구장, 놀이형시설 (500㎡ 미만) / 청소년게임제공업소, 복합유통게임제공업소, 인터넷컴퓨터게임 시설제공업소 (500㎡ 미만) ※ 건축법 시행령 별표1 제 4호에 따른 제2종 근린생활시설에 해당하는 업종 (단, 장의사·종교판매소·단란주점·안마시설소 및 다중생활시설은 제외. '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 제외합니다.

※ 건축법 시행령 별표1 제3호, 제4호에 따라, 제1종 및 제2종 근린생활시설 중 바닥면적합계의 제한이 존재하는 시설이 있으니, 관련 법령을 확인하시기 바랍니다.

※ 사용하고자 하는 시설의 인허가와 관련하여서는 개별 관련법령에서 규정하고 있는 바가 다를 수 있으므로 계약 전 관련 인허가 사항을 미리 확인하시기 바람에 이를 확인하지 못함으로써 발생하는 책임은 매수인에게 있습니다.

※ 청소년 보호법 제2조 제5호 및 동 시행령의 관련 규정에 따라 청소년 출입, 고용금지업의 영업을 위한 다음표의 시설은 제1종 및 제2종 근린생활시설에서 제외함)

1. 일반게임제공업소

2. 복합유통게임제공업. 다만, 둘 이상의 업종(1개의 기기에서 게임, 노래연습, 영화감상 등 다양한 콘텐츠를 제공하는 경우는 제외한다)을 같은 장소에서 영업하는 경우로서 청소년 보호법령 상 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 청소년유해악물 등을 제작·생산·유통하는 영업 등 청소년의 출입과 고용이 청소년에게 유해하다고 인정되는 영업

12. 기타 청소년보호법령 상 청소년 출입·고용금지업소 및 청소년고용금지업소로 규정되어 있는 영업을 목적으로 하는 일체의 시설

※ 상기 업종은 예시에 불과하며, 업종 업종에 대한 관할관청의 인·허가 등에 관한 사항은 당사와 무관합니다.

■ 공급방법 : 내정가 공개경쟁입찰 (16개 점포)

■ 입찰자격

모집공고 신고일 (2023년 7월 12일)현재 대한민국에 거주하는 만19세 이상인 분[국내에 거주하고 있는 재외동포(재외국민, 외국국적 동포)포함] 및 법인

■ 입찰 및 낙찰자 결정방법

- 1) 호실별 입찰보증금은 일천만원(₩10,000,000)으로 하며, 입찰전 지정된 은행계좌로 입찰보증금을 무통장입금 후 입찰신청 구비서류 (입금증)등을 지참하여 입찰 장소에 방문하여야 함. (입찰보증금은 현장 수납 불가)
- 2) 입찰은 해당시간까지 입찰 참가 신청 후 교부 받은 가격입찰서를 지정된 입찰함에 투찰 하여야 함. (마감일시 이후 입찰은 무효로 처리함)
- 3) 호실(점포)별로 당사 내정가격(VAT 포함) 이상의 최고가 응찰자를 낙찰자로 결정하며, 응찰자가 1인일 경우라도 내정가격 이상이면 낙찰자로 결정함. (입찰가의 한글과 아라비아숫자에 금액 차이가 있을 경우, 한글표기 금액을 우선함)
- 4) 공급공고상 내정가격은 부가가치세가 포함된 금액으로 입찰시 내정가격 이상으로 입찰에 참여하여야 함.
- 5) 동일금액 최고가 응찰자가 2인 이상일 경우에는 즉석에서 재입찰로 낙찰자를 결정하며 이때 재입찰가는 재입찰 전 제출한 응찰가 이상이어야 하며, 응찰자가 1인일 경우라도 당초 응찰가 이상이면 낙찰자로 결정함.
- 6) 입찰가격은 백만원 단위까지만 기재하여야 하며, 백만원 단위 미만은 절사함.
- 7) 입찰구비서류는 반환하지 않으며, 제출된 입찰참가신청서는 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) 1인이 다수 호실에 입찰하는 것에 제한은 없음.
- 10) 낙찰자 발표시 점포별 최고가 입찰자만 공개하며, 낙찰자로 선정된 후 계약기간 내에 계약을 체결하지 않을 경우에는 별도의 통보없이 계약포기로 간주하며 입찰보증금은 공급회사에 귀속되며 해당 호실은 공급회사에서 임의로 공급함.
- 11) 낙찰 및 계약 체결 이후라도 서류의 결격 및 부정한 방법으로 낙찰되었을 경우 낙찰은 무효되고 계약은 해제되며, 공급대금 총액의 10%는 당사에 귀속됨.

■ 공급일정 및 구비서류

- 1) 입찰 일시 : 2023년 7 월 14 일 (금) 11:00 ~ 14:00 ※ 입찰 마감 이후 개찰 예정
- 2) 입찰 참여시 구비서류

구 분	구 비 서 류
본인 입찰시	① 입찰참가신청서 (당사 소정양식) ② 신분증(법인 및 사업자의 경우 사업자등록증 사본 1부, 법인 인감증명서 1부) [주민등록증,운전면허증,여권,국내거소신고증(재외동포),외국인등록증(외국인)] [사용인감 사용시 사용인감계 추가 제출] ③ 인감증명서 또는 본인서명확인서 각1통(용도:근린생활시설 또는 상가 입찰용) ④ 인감도장 ⑤ 입찰보증금 : 각 호실별 일천만원(₩10,000,000) - 입찰보증금은 입찰자 명의로 입금하여야 함 - 무통장 입금증 또는 입금확인증 지참, 현금 또는 수표 수납 불가 ⑥ 입찰보증금 환불용 계좌사본(입찰자 본인 명의). ⑦ 공동신청시: 공동신청인 각각의 구비서류 제출
입찰보증금 입금계좌	은행명 : 우리은행 / 계좌번호 : 1005-404-170092 / 예금주 : 주택도시보증공사동부피에프금융센터

대리인 입찰시 (배우자 포함)	● 상기 본인 입찰서류 외 추가 서류 ① 입찰자의 인감도장이 날인된 위임장 1통(당사 소정양식) ② 입찰자의 인감증명서 1통(위임용) ③ 대리인 신분증(주민등록증, 운전면허증, 여권) 및 대리인도장
---------------------	---

※ 제반 구비서류가 완비되었을 경우에 한하여 접수함 (구비서류는 입찰일 기준 3개월 이내 발행)
 ※ 입찰보증금은 입찰 전 상기 계좌 입금분만 인정하며, 계좌 입금 외 현금 수납 등은 일체 인정하지 않으므로 이를 인지하고 입찰신청하시기 바랍니다.

3) 입찰일정 및 입찰 장소

구분	일시	입찰장소
입찰 신청	2023. 7 . 14 (금) 11:00 ~ 14:00	경기도 평택시 안중읍 학현리 지엔하임 스테이 현장내 (단지내상가 108호)
개찰	2023. 7 . 14 (금) 15:00 ~ 16:00	

※ 입찰보증금은 14:00 이전까지 계좌로 납부 완료된 경우만 인정함. ※ 입찰서류 접수로 인해 개찰시간은 다소 지연될 수 있음.

- 4) 입찰보증금은 입찰자 중 낙찰자의 계약 체결의무 이행을 보증하기 위하여 납부하는 것으로, 낙찰되지 않은 입찰자에게는 지정된 환불 일자에 입찰자가 입찰 시 제출한 은행계좌로 해당금액을 반환하며, 그 이자는 지급되지 않음. (계좌오류 및 환불불가 계좌를 기재·제출하여 환불이 불가능한 경우에 대한 모든 책임은 입찰자 본인에게 있습니다.)
- 5) 낙찰자로 선정된 경우 입찰보증금은 계약금 및 잔금 등 분양대금으로 전환되며 반환되지 않습니다.
- 6) 계약기간 내 계약을 체결하지 않을 경우, 계약을 포기한 것으로 간주하여 별도의 통보 없이 낙찰을 무효로 하고 입찰보증금은 사업주체에게 귀속되며 해당 상가는 당사가 제 3자에게 임의 공급합니다.
- 7) 낙찰자 선정 이후라도 서류의 결격 및 부정한 방법으로 낙찰자로 선정되었음이 확인될 경우 사업주체는 낙찰자 선정을 취소하고 입찰보증금은 사업주체로 귀속되며, 이에 따른 이익을 제기할 수 없습니다.

▣ 계약일정 및 구비서류

- 1) 계약일시 : 2023년 7 월 18 일 (화) 10:00~16:00
- 2) 계약장소 : 경기도 평택시 안중읍 학현리 지엔하임 스테이 상가 108 호
- 3) 계약체결시 구비서류

구 분	구 비 서 류
본인 계약시	- 입찰보증금 영수증 (입찰인 보관용) - 계약금(입찰 보증금을 제외한 나머지 계약금의 무통장 입금증 또는 입금확인증 지참, 현금 또는 수표 수납 불가) - 신분증(법인 및 사업자의 경우 사업자등록증 사본 1부) [주민등록증, 운전면허증, 여권, 국내거소신고증(재외동포), 외국인등록증(외국인)] - 인감도장 - 인감증명서(상가 계약용) 1통 - 주민등록등본 1통(법인 계약시 : 법인 법인등기부등본 1통)
대리인 계약시 (배우자 포함)	● 상기 본인 계약서류 외 - 계약자의 인감도장이 날인된 위임장 1통 - 계약자의 인감증명서 1통(위임용) - 대리인 신분증(주민등록증, 운전면허증, 여권), 대리인 도장

※ 제반 구비서류가 완비되었을 경우에 한하여 계약함(구비서류는 입찰일 기준 3개월 이내 발행)

▣ 분양대금 납부시기 및 방법

구 분	계 약 금	중도금	잔 금
	계약시	2023.10.20.	2024. 01월 예정 (입점지정기간 내)
금 액	낙찰가의 10%	낙찰가의 10%	낙찰가의 80%
납부계좌	은행명 : 우리은행 / 계좌번호 : 1005-404-170092 / 예금주 : 주택도시보증공사동부피에프금융센터		

- ※ 실제입점일이 입점예정일보다 앞당겨질 경우 미도래 중도금 및 잔금은 실입점일 이전까지 납부하여야 함. 단, 이 경우 선납할인은 적용하지 않음.
- ※ 공급대금의 납부가 납부지정일보다 늦을 경우 해당 연체일에 대한 연체료가 가산됨.
- ※ 계약자는 공급대금 및 연체료 완납 이전에(또는 완납과 동시이행 조건으로) 등기 이전을 요청할 수 없으며, 이전등기 요청 이전에 공급대금 및 연체료의 납부를 선이행 하여야 함.
- ※ 중도금 및 잔금의 납부가 약정일 보다 늦을 경우 해당 연체일에 대한 연체료(연 12% 연체율)가 부과됨.
- ※ 무통장 입금시 호수 및 계약자 성명을 필히 기재요망.(예시 : 1동 101호 계약자의 경우, 입금자명을 '10101홍길동'으로 기재)

- ※ 공급금액은 낙찰가격으로 결정된 금액이고 그 부가가치세는 비율에 따라 산정됨.
- ※ 상기 계약로 납부하지 아니한 분양대금과 무통장 입금하지 않은 분양대금은 인정치 않으며, 주택도시보증공사의 보증 대상에 해당하지 않습니다.
- ※ 중도금, 잔금 납입일이 토/일요일 또는 공휴일인 경우, 이후 은행 최초영업일 기준으로 함.
- ※ 입점 및 입점여부와 관계없이 입점지정일 이후의 상가 관리는 계약자의 책임과 비용 부담으로 함.

■ 입찰보증금 환불

- 1) 환불 일시 : 2023년 7 월 27 일 (목) 예정 (당사 사정에 따라 다소 지연될 수 있음)
- 2) 환불 방법 : 입찰 시 제출한 입찰보증금 환불용 계좌로 무통장 입금 (환불시 입찰보증금에 대한 이자 및 송금 수수료는 없음)

■ 입점 예정일

- 1) 2024년 1월 예정 (정확한 입점지정기간은 추후 통보 예정)
- 2) 입점 예정일은 공정에 따라 변경될 수 있으며 공사중 천재지변, 문화재발견 등 예기치 못한 사유가 발생할 경우 예정된 공사일정 및 입점시기 등이 지연될 수 있으며 이 경우 입점지연에 따른 이익을 제기할 수 없음.
- 3) 입점예정일이 앞당겨질 경우, 미도래 중도금 및 잔금은 실 입점 지정일에 납부하여야 하며, 이 경우 선납할인은 적용하지 않음

■ 유의사항

2020년 2월 21일부터 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』에 의해 점포 소재지 관할 시장·군수 또는 구청장에게 이 계약 체결일로 부터 30일 이내에 사업주체와 계약자가 공동으로 신고하여야 함. 만일, 계약자가 본 계약에 대한 부동산거래신고를 사업주체에게 정상적으로 위임하지 않아 신고가 되지 않거나, 기간 내 신고를 하지 않아 발생한 일체의 불이익은 계약자의 책임임. 기타 부동산거래신고 방법 등은 분양계약 체결 시, 계약자들에게 별도 안내예정입니다.

- (1) 면적 표시방법을 종전의 평형 대신 넓이표시 법정 단위인 m^2 로 표기하였으니 신청에 착오 없으시기 바람.
[평 환산방법 : 호실별 면적(m^2) $\times 0.3025$ 또는 호실별 면적(m^2) $\div 3.3058$]
- (2) 각 상가별 전용면적은 건축법률에 의해 벽, 기둥, 그 밖에 이와 비슷한 구획의 중심선을 기준으로 산정(내단열은 단열재를 포함한 벽전체의 중심선을, 외단열은 단열재를 제외한 골조벽체 중심선을 기준으로 산정)한 것이며, 매장내에 위치한 기둥등은 전용면적에 포함됨으로, 실제 사용 가능한 면적과 계약상의 면적이 다를 수 있음을 충분히 인지하고 입찰 신청 및 계약 체결을 진행하시기 바랍니다. 이에 단열재 보강 등의 사유로 안목면적이 일부 감소하였다고 하더라도 이익을 제기할 수 없음.)
- (3) 주택법 시행규칙 제13조 제5항에 의거한 경미한 사항의 변경은 계약자의 동의가 있는 것으로 간주하며, 사업주체가 경미한 사항의 인허가를 진행할 수 있고, 허가사항변경의 경우, 별도 동의서 없이 건축법 제16조 2항에 따라 일괄하여 신고 할 수 있으며, 이에 대한 이익을 제기할 수 없습니다.
- (5) 일부 점포 코너에는 건물 설계구조에 따른 기둥이 설치될 예정이며, 입찰자 또는 계약자는 계약 체결 전 설계도면, 홍보물, 모형도 등을 통해 관련사항을 반드시 확인한 후 입찰에 참가하거나 계약을 체결하여야 함. 또한, 추후 시공 과정에서 일부 호실 내 기둥이 위치가 다소 변경될 수 있으며, 이에 대하여 계약자는 사업주체 및 시공사에게 이익을 제기할 수 없음.
- (6) "계약자"는 분양광고, 유의사항 등 계약에 필요한 모든 사항에 관하여 계약 전에 완전히 이해한 것으로 간주하며, 위 표시 건축물에 대한 현장 설명은 별도로 실시하지 않음.
- (7) 보존등기 및 소유권이전등기는 입점일과 관계없이 관계기관의 인·허가 및 사업일정에 의해 지연될 수 있으므로, 영업허가를 득해야 하는 업종(예: 담배영업권취득 등)은 유의하시기 바람, 입점과 관련하여 관계기관에 영업허가 가능 유무를 반드시 확인하시기 바람.
- (8) 다음과 같은 설계 관련 주요 사항을 숙지하고 사전에 사업부지 현장을 필히 방문하시어 현장여건 및 주변환경, 주변개발, 조망권, 각종 공사로 인한 소음 발생 여부 등을 확인하신 후 입찰신청 및 계약체결을 하시기 바람 미확인 등으로 발생하는 민원에 대하여는 어떠한 이익을 제기할 수 없음.
 - 상가 공급과 관련된 홍보카탈로그, 안내문 등에 표시되는 각종시설(도로망 등의 기반시설 등)은 허가관청 및 국가 정책에 따라 변경될 수 있고, 각종 인쇄물의 구획선 및 시설물의 위치 등 설계도면 등에 대한 표시는 공급 후 주택건설 사업계획 변경 승인 및 신고에 따라 일부 변경될 수 있음. 이에 대해 사업주체 등에게 이익을 제기할 수 없음.
 - 공유대지에 대한 지적공부정리가 입주지정기간 종료일 이후 장기간 소요될 수 있으며, 소유권 이전 등기시 대지 공유지분은 약간의 면적 증감이 있을 수 있음.
 - 본 아파트 주택건설사업계획 승인 조건에 따라 향후 제반 사안이 변동될 경우 입점예정시기가 변경될 수 있으며, 입점시기 변경 사유 발생시 사전 통지할 예정임.
 - 분양 관련 플랫폼, 인쇄물에 삽입된 조감도, 단지배치도. 이미지컷 등 각종 홍보물(분양 카탈로그 등) 및 견본주택에 설치된 모형도(주변현황 및 기반시설은 이미지로 제작되었기 때문에 실제와 다를 수 있고 추후 변경될 수 있으며 이해를 돕기 위해 설치함)상의 단지 내 커뮤니티시설의 내부구조 및 시설물에 대한 인테리어 계획은 소비자의 이해를 돕기위한 것으로 실제와 차이가 있을 수 있고, 시설물의 위치와 규모 및 색채, 외부마감 등은 측량결과 및 각종 평가심의 결과와 사업계획변경 등에 따라 변경될 수 있으며, 이에 대한 이익을 제기할 수 없음
 - 단지 마을 명칭 및 동 번호는 관계기관의 심의결과 준수 및 단지내 상가의 관리에 따라 입주시와 공급 당시의 명칭이 상이할 수 있으며, 추후 변경시 이익을 제기할 수 없음.
 - 상가를 포함한 기타 건축물의 외관은 관할관청의 이미지 개발에 따른 고유 마을명칭, 경관계획(야간경관조명 포함) 및 색채계획에 의해 변경될 수 있음.
 - 근린생활시설(상가)의 캐노피, 지붕형태, 방음벽 설치등 외부 시설물은 향후 상위 지침 변경 및 인허가 과정에서 입점자 동의없이 변경될 수 있으며, 이에대해 사업주체 및 시공사에게 이익을 제기 할 수 없음.
 - 경관조명 등 단지에 포함된 시설물로 인하여 발생하는 유지·보수·관리에 관한 일체의 비용(공용조명, 단지 홍보용 사인물 등)은 입점자가

부담하여야 함.

- 단지내상가는 주변 도로의 경사도 및 대지 레벨차로 인해 상가점포의 바닥 및 출입구 높이 등이 주변 도로의 경사도 및 레벨이 순응하기 위하여 조정되어 시공되므로 반드시 사전에 확인하여야 함.
 - 단지 차량 진출입구는 지구단위지침 및 교통영향평가를 반영하며, 외부 도로는 상급기관 인허가 진행에 따라 제반시설(무단횡단 방지 펜스, 어린이 보호구역 설정, 횡단보도, 진출입 동선 등)이 신설 또는 변경될 수 있음.
 - 주출입구를 제외한 보행 출입구는 현장상황 및 기반시설 설치계획에 따라 조정될 수 있음.
 - 대지 주위의 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 추후변경될 수 있음.
 - 호실별 계약면적과 대지면적은 법령에 따라 공부 정리절차 등 부득이한 사유로 인한 차이가 있을 수 있으며, 이 경우 법령이 허용하는 오차 범위의 증감에 대하여는 상호 정산하지 아니함.
 - 본 상가는 공동주택 단지과 별도 구획이 불가하므로 향후 각 대지지분에 따른 구획 및 분할요청을 할 수 없음.
 - 계약자는 계약면적 외의 일체의 부분에 대하여 어떠한 권리도 주장할 수 없음, 또한 아파트/근린생활시설 경계를 벗어나는 범위에는 어떠한 시설물도 설치할 수 없음.
 - 본 계약물건의 계약체결 이후 주변 단지의 신축, 단지내 공용시설물 및 도로선형의 변경, 단지내 설치되는 옹벽, 석축, 볼라드(추가) 등의 종류/높이/이격거리 등의 변경 등과 배치상 호별 상호간의 향이나 층에 따라 일조권/조망권/환경권/사생활권이 침해될 수 있으며, 공공장소인 휴게공간과 기타시설 설치 등으로 일조권/조망권/환경권/소음피해/사생활권 침해 등이 발생할 수 있으므로 계약자는 사전에 이에 관하여 충분히 고려한 후 계약을 체결하여야 하며 계약 체결 후 이와 관련한 사업주체나 시공사의 책임은 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 점포 내부 및 외부에 시설을 설치할 수 없음
 - 외부창호 디자인, 프레임 사이즈, 유리두께 등은 공사시 일부 변경될 수 있음.
 - 호실사이 칸막이는 경량 벽체이며 계약전 반드시 확인하기 바람. (각실별 칸막이 철거 또는 설치 등이 필요할 경우 준공 이후 입점 시 입점자가 별도로 진행하여야 함.)
 - 가스배관 상가내부 인입시 시공에 필요에 비용은 입점자 부담임.
- (9) 근린생활시설 주차장은 모두 지상에 설치되어있으며, 총 일반 7대의 주차공간이 있음.
- (10) 계약자는 공급공고, 유의사항 등 입찰에 필요한 모든 사항에 관하여 입찰 전에 완전히 이해한 것으로 간주하며 이를 이해하지 못한 책임은 계약자에게 있음.
- (11) 점포운영에 관한 사항 일체(점포관리,영업인·허가 및 용도변경 등)와 인·허가에 따른 시설 추가사항 등은 계약자의 책임과 비용 부담으로 처리하여야 함.
- (12) 각 점포의 시설기준은 공급회사에서 사용검사 받은 상태대로 공급하며 기타 영업에 필요한 제반시설(점포의 칸막이, 진열대, 상·하수도, 가스배관, 전기시설, 주방용 환기시설, 간판, 캐노피, 기타 추가시설 등)은 계약자 부담으로 시공하여야 하고, 각 점포의 경우 분할시 출입구 등에 제한이 있을 수 있음.
- (13) 각 점포의 전기는(5KW), 수도는 기본용량만 공급하며, 전기 증설시 “시행자”에게 별도 확인바람.
- (14) 급수요금은 상가 외부에 설치된 주 계량기의 검침에 의해 관할 상수도사업소에서 부과하며, 상가 계약자 간의 협의에 의해 공용부분에 대한 사용량이 포함된 금액을 납부하여야 함.
- (15) 영업업종은 법으로 허용된 사용용도 내 업종으로 개점하여야 하며, 입점시 및 입점후의 업종중복에 대하여서는 입점자 상호간에 협의하여 처리하여야 하며, 공급회사는 이에 관여하지 않음.
- (16) 계약자들은 입점 전에 상가 자치 관리위원회를 구성하여 입점 후 상가의 제반 관리를 자치적으로 하여야 함.
- (17) 본 상가는 실수요자를 위하여 건립하는 것이므로 투기의 대상이 될 수 없음.
- (18) 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.
- (19) 점포의 용도변경은 주택건설 기준 등에 관한 규정에서 정한 복리시설의 설치기준 안에서만 가능하며 당해 인·허가 관청에게 문의하여야 함.
- (20) 계약자는 계약 전에 계약대상 목적물을 방문 확인하여 주변 여건(위치, 인접건물 인동거리, 동선, 조망, 도로, 주변 시설물 등)을 파악한 후 계약하여야 함.
- (21) 단지내 상가 배치를 확인하고 계약 체결을 하시기 바람.
- (22) 근린생활시설(상가)의 부가가치세를 환급 받기 위해서는 사업자등록을 하고 관할세무서에 신고하여야 하며, 부가가치세 환급시기 및 방법에 대한 사항은 관할세무서에 문의하시기 바람.
- (23) 학원, 교습소 등 허가 또는 신고 대상 상가는 관할 교육청등에서 최소면적, 용도 등의 등록, 인가조건 등을 확인하여 신청하고, 입찰 신청자는 사용하고자 하는 업종이 학교 환경 위생 정화구역에 저촉되는지 여부 역시 관할 교육청에 확인한 후 신청하기 바람에 미확인에 따른 문제는 공급받는 자의 책임임.
- (24) 공용부 화장실의 현황을 확인하여 계약하며 추후 변경을 요구할 수 없음.
- (25) 본 상가 계약과 관련한 분쟁은 “시행자”와 “계약자”가 결정하는 관할법원으로 하며, 해당 공급계약서에 명시 되지 않은 사항은 “시행자” 및 “시공자”와 “계약자”가 협의하여 결정하되 합의되지 아니한 사항은 민법 등의 관계 법령 및 일반관례에 따름.
- (26) 입주지정기간 종료 이후까지 잔금 납부 지연 등 소유권이전/거부할 경우 분양계약서와 관련 법령에 의거하여 분양계약은 해제될 수 있음

- 며, 계약자는 이에 대한 민형사상 일체의 이익을 제기할 수 없음.
- (27) 근린생활시설의 설비등의 설치공간 확보를 위한 평면형태 및 반자 높이, PIT 높이, 창호의 위치 등은 변경될 수 있으며, 변경된 사항에 대해서는 추후 설계변경이 있을 수 있음.
- (28) 점포의 바닥은 별도의 타일 마감 예정이며, 천장은 텍스, 벽체는 도장으로 마감됨.
- (29) 대지의 이전 등기는 학현지구 도시개발조합의 환지처분인가 이후 가능하며, 이 경우 건물등기와 대지권 등기를 별도로 이행하여야 함

■ 옥외광고물 설치에 관한 안내

평택 지엔하임 스테이 근린생활시설(상가)은 “옥외 광고물 등 관리법” 및 동법의 위임에 의하여 제정된 평택시 조례와 관련법규에 적합하여야 하며, “평택시 옥외광고물 등 관리 조례”에 부합하게 간판을 설치하여야 함.

■ 주택도시보증공사의 보증약관 중 보증의 범위 및 보증대상 제외사항

- 평택 학현리 지엔하임 스테이 근린생활시설은 주택도시보증공사의 분양보증을 받은 시설입니다.

보증서 번호	보증금액	보증기간
제 05612023-101-0002000 호	₩ 770,520,000 원	해당 주택사업의 입주자모집공고 승인일(복리시설의 경우 신고일을 말함)부터 건물 소유권보존등기일 (사용검사 또는 해당 사업장의 공동주택 전부에 대한 동별사용검사를 받은 경우에 한함)까지

제1조 (보증채무의 내용)

공사는 「주택도시보증법 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 유통 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 납부증지를 알린 후에 그 납부증지통보계좌에 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, 마이너스오피스 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 · 시공사 등과 도급관계에 있는 수급인, 그 대표자 또는 임직원 등 이해관계가 있는 자가 주채무자 · 공동사업주체 · 시공사 등에게 자금조달의 편의를 제공하기 위하여 분양계약을 체결하여 납부한 입주금
 16. 주채무자 · 공동사업주체 · 시공사 또는 그 대표자 등이 보증채권자에 대한 채무상환을 위하여 납부한 입주금
 17. 주채무자 · 공동사업주체 · 시공사 또는 그 대표자 등으로부터 계약금 등을 빌려 분양계약을 체결한 자가 납부한 입주금
- ②공사가 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)

- ①보증사고란 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.

- ②보증사고일은 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 갈 수 있습니다. 이하 같습니다.
1. 제1항 제1호의 경우에는 부도·파산일, 사업포기 관련 문서접수일 등
 2. 제1항 제2호에서 제4호의 경우에는 보증이행청구 접수일

▣ **분양계약자는 사업주체의 부도, 파산 등으로 보증사고가 발생할 경우에는 사업주체를 주택도시보증공사로 변경되는 것에 대하여 동의합니다.**
※ 아파트 공사진행 정보 제공: 분양보증을 받은 아파트 사업장의 공사진행 정보는 주택도시보증공사의 모바일 어플리케이션(HUG-i)을 통해 확인할 수 있음

- 공급관리에 관한 사항
계약자(수분양자)는 분양수입금은 계약금을 포함하여 주택도시보증공사에서 개설한 결제관리계좌에 입금하여야 한다.
- 사업시행권 양도에 관한 사항
당사가 본 아파트 "대상사업"의 시행권 및 분양자(또는 임대인)로서의 권리를 주택도시보증공사가 지정하는 자에게 양도하는 경우, 수분양자는 주택도시보증공사로부터 시행권 인수사실을 통보받은 경우에는 별도의 동의절차 없이도 시행자 및 분양자(또는 임대인)변경을 승인한 것으로 한다
- 분양대금채권 및 임대수입금채권의 양도에 관한 사항
분양자(매도인 또는 임대인)는 이 계약체결과 동시에 수분양자(매수인 또는 임차인)에 대한 분양대금채권 또는 임대수입금(임대보증금, 월임대료, 분양전환금 등 임차인이 임대인에게 지급할 일체의 금원을 포함한다)채권을 주택도시보증공사에게 양도하고 수분양자는 이를 이익없이 승낙하기로 한다.

▣ **사업주체**

회사명	(주) 하나건설	(주) 지엔주택산업
주소	광주광역시 서구 풍서좌로 203-3, 3층(매월동)	전라남도 함평군 해보면 유정길 10, 3층
법인등록번호	200111-0030753	200111-0592761

▣ **시공사**

회사명	(주) 에이치엠건설	(주) 문장건설
주소	서울특별시 강남구 언주로86길 5, 1101호(역삼동)	전라남도 함평군 해보면 유정길 10
법인등록번호	110111-6511938	200111-0134323

▣ **분양문의 : 1522-4877**

※ 본 공고는 편집 및 인쇄 과정상 오류가 있을 수 있으니, 자세한 사항은 분양문의로 전화하시어 확인하시기 바랍니다.