아산 삼부르네상스 더힐 공동주택 단지 내 근린생활시설(상가) 입점자 모집공고

■ 신종 코로나바이러스 감염증 확산 방지를 위한 견본주택 최소 인원 입찰 참여 및 계약서 작성

1. 견본주택 방문 시 아래사항을 준수하지 않을 경우 입장이 제한됩니다.
   - 견본주택 입장 전 및 견본주택 내에서 마스크 착용을 하지 않을 경우 - 견본주택 입장 시 열화상카메라 및 비접촉체온계를 통한 체온이 37.5도가 넘을 경우
   - 손소독제, 비접촉체온측정 등 예방절차에 불응하는 경우
2. 신종 코로나바이러스 확산 및 정부정책에 따라 공급계약 체결일정이 변경될 수 있으며, 변경될 경우 추후 별도 안내할 예정입니다.

■ 주택공급에 관한 규칙 제62조 규정에 의거 아산시 주택과-제26658호 (2021.06.08)로 공급 신고필 ■ 소 재 지 : 아산시 신창면 남성리 140번지 일원

■ 용 도 : 아산 삼부르네상스 더힐 공동주택 단지 내 근린생활시설 ■ 공급규모 : 단지 내 근린생활시설 1개동 지하 1층 총 17개 점포

■ 각 점포별 세부내역

(단위 : 원, m², VAT포함)

구분	층	호수	공급면적 (m²)			대지지분	내정가격			
			전용면적	공용면적	계약면적		대지비	건축비	부가세	합계
근린생활시설	지하1층	101	53.7510	19.3704	73.1214	31.5031	91,011,200	351,808,000	35,180,800	478,000,000
		102	39.1462	14.1073	53.2535	22.9434	58,262,400	225,216,000	22,521,600	306,000,000
		103	39.7200	14.3140	54.0340	23.2797	58,262,400	225,216,000	22,521,600	306,000,000
		104	39.7200	14.3140	54.0340	23.2797	56,358,400	217,856,000	21,785,600	296,000,000
		105	39.7200	14.3140	54.0340	23.2797	56,358,400	217,856,000	21,785,600	296,000,000
		106	39.7200	14.3140	54.0340	23.2797	60,166,400	232,576,000	23,257,600	316,000,000
		107	39.5852	14.2655	53.8507	23.2006	60,166,400	232,576,000	23,257,600	316,000,000
		108	36.9939	13.3316	50.3255	21.6819	57,881,600	223,744,000	22,374,400	304,000,000
		109	39.8525	14.3618	54.2143	23.3573	60,356,800	233,312,000	23,331,200	317,000,000
		110	41.7373	15.0410	56.7783	24.4620	60,356,800	233,312,000	23,331,200	317,000,000
		111	31.8200	11.4670	43.2870	18.6495	50,741,600	196,144,000	19,614,400	266,500,000
		112	31.8200	11.4670	43.2870	18.6495	50,741,600	196,144,000	19,614,400	266,500,000
		113	31.8200	11.4670	43.2870	18.6495	52,740,800	203,872,000	20,387,200	277,000,000
		114	31.8200	11.4670	43.2870	18.6495	52,740,800	203,872,000	20,387,200	277,000,000
		115	31.8200	11.4670	43.2870	18.6495	53,407,200	206,448,000	20,644,800	280,500,000
		116	31.8200	11.4670	43.2870	18.6495	53,407,200	206,448,000	20,644,800	280,500,000
		117	69.8408	25.1687	95.0095	40.9332	118,048,000	456,320,000	45,632,000	620,000,000
합 계		점포	670.7069	241.7043	912.4112	393.0973	1,051,008,000	4,062,720,000	406,272,000	5,520,000,000

■ 점포별 시설용도(주택법 시행령 제7조 제1호, 제2호)

시설 용도	권 장 용 도
제1종 근린 생활 시설	- 식품 · 잡화 · 의류 · 완구 · 서적 · 건축자재 · 의료기기 등의 일용품을 판매하는 소매점 (1,000m²미만) - 휴게음식점 · 제과점 등 (300m² 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(500m² 미만) 등 ※ 건축법 시행령 별표1에 따른 제1종 근린생활시설에 해당하는 업종
제2종 근린 생활 시설	- 공연장(극장, 영화관 그 밖에 이와 비슷한 것을 말한다, 500m² 미만), 종교집회장(500m² 미만) - 사진관, 표구점, 일반음식점, 동물병원, 동물미용실 등 - 휴게음식점 · 제과점(300m² 이상) - 학원(자동차학원 및 무도학원은 제외), 교습소(자동차 교습 및 무도 교습을 위한 시설은 제외), 직업훈련소(운전 · 정비 관련 직업훈련소는 제외) (500m² 미만) - 독서실, 기원 / 체력단련장, 에어로빅장, 당구장, 놀이형시설 (500m² 미만) / 청소년게임제공업소, 복합유통게임제공업소, 인터넷컴퓨터게임 시설제공업소 (500m² 미만) ※ 건축법 시행령 별표1에 따른 제2종 근린생활시설에 해당하는 업종 (단, 장의사· 총포판매소· 단란주점· 안마시술소 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 바라며 이를 확인하지 못함으로써 발생되는 책임은 매수인에게 있습니다.
※ 상기 업종은 예시에 불과하며, 입점 업종에 대한 관할관청의 인·허가 등에 관한 사항은 당사와 무관합니다.

■ 신청 자격 및 공급방법
1) 신청 자격 : 신청자격 제한 없음(단, 민법상 만19세 미만의 미성년자 제외) 2) 분양 방법 : 실별 내정가 공개 경쟁 입찰

■ 입찰 및 낙찰자 결정방법
1) 입찰은 해당시간까지 입찰서류를 입찰봉투에 넣으신 후 지정된 입찰함에 투찰하여야 합니다. (입찰마감일시 이후 입찰은 무효로 처리함)
2) 17개 점포 개별로 당사 내정가격 이상의 최고가 응찰자를 낙찰자로 결정하며, 응찰자가 1인일 경우라도 내정가격 이상이면 낙찰자로 결정합니다. (입찰금액을 한글과 아라비아숫자가 다르게 기입된 경우에는 한글을 우선함)
3) 입찰보증금은 금오백만원정(\5,000,000.-)으로 하며, 입찰보증금은 낙찰 실패의 경우에는 반환되지만, 낙찰 후 계약 체결 시에는 계약금의 일부로 대체하며 낙찰 후 계약 포기 시에는 당사에 귀속되므로 유의 바랍니다.
4) 동일금액 최고가 응찰자가 2인 이상일 경우에는 동일금액 응찰자(최고가 응찰자)를 대상으로 즉석에서 1인을 추첨으로 낙찰자를 결정합니다.
5) 입찰가격은 만원 단위까지만 기재하여야 하며, 만원 단위 미만은 절사합니다.
6) 응찰가격이 당사 내정가격 미만일 경우에는 유찰로 하며, 유찰, 미 입찰 및 계약포기 시 당사에서 임의로 공급합니다.
7) 제출된 입찰서는 개찰 전/후를 불문하고 취소, 교환, 변경할 수 없습니다.
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 바랍니다.

■ 공급(입찰) 일정 및 구비서류
1) 입찰(접수) 일시 및 장소

입찰			
신청		개찰	
날짜	시간	날짜	시간
2021.06.15.(화)	10:00 ~ 14:00	2021.06.15.(화)	14:30
충남 아산시 모종동 678번지 (아산 삼부르네상스 더힐 견본주택) 연락처 : 1600-9872			

※ 입찰서류 접수로 인해 개찰시간은 다소 지연될 수 있습니다.
2) 입찰시 구비서류

본인 입찰시	① 입찰등록신청서(당사 소정양식) 1부 ② 신분증[주민등록증, 운전면허증, 국내거소신고증(재외동포), 외국인등록증(외국인) 등] ③ 주민등록등본(사업자등록증) 1통 [법인의 경우 : 사업자등록증 사본 1부, 법인인감증명서 1부, 법인인감 - 사용인감 사용 시 사용인감계 제출] ④ 인감증명서 또는 본인서명확인서 각 1통(용도 : 근린생활시설 또는 상가 계약용) ⑤ 인감도장 ⑥ 입찰보증금 : 금오백만원정(₩5,000,000.-) ※ 입찰보증금은 지정은행계좌로 무통장입금 후 입금증 지참 ⑦ 입찰보증금 반환 통장 사본(본인 명의) ⑧ 공동신청시: 공동신청인 각각의 구비서류 제출
대리인 입찰시 (배우자포함)	※ 상기 본인 입찰서류 외 ① 대리인 신분증(주민등록증, 운전면허증 등) ② 대리인 도장 ③ 입찰자 본인의 인감도장 날인 및 인감증명서(본인발급용)가 첨부된 위임장 1통

※ 상기 제반 증명 서류는 신청접수일 기준 3개월 이내에 발행된 것이어야 하며, 상기 구비서류가 완비되었을 경우에 한하여 접수해야합니다. (제출·접수된 서류는 일체 반환하지 않음)

■ 입찰보증금 납부 방법
1) 입찰보증금 및 납부계좌

입찰보증금	은행명	계좌번호	예금주
금오백만원정(₩5,000,000.-)	국민은행	073001-04-281402	대한토지신탁㈜

※ 입찰보증금은 입찰 전 상기 계좌 입금분만 인정하며, 계좌 입금 외 현금 수납 등은 일체 인정하지 않으므로 이를 인지하고 입찰신청하시기 바랍니다.
2) 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. (제 1금융권 자유입출금식 통장 이외의 기타 제2금융권, 증권계좌, 주택청약통장 등은 환불이 불가하오니, 반드시 1금융권 자유입출금식 통장의 계좌번호를 기재할 것. 계좌오류 및 환불불가 계좌를 기재·제출하여 환불이 불가능한 경우에 대한 모든 책임은 입찰자 본인에게 있습니다.
3) 낙찰자로 선정된 경우 입찰보증금은 계약금 및 잔금 등 분양대금으로 전환되며 반환되지 않습니다.
4) 계약기간 내 계약을 체결하지 않을 경우, 계약을 포기한 것으로 간주하여 별도의 통보 없이 낙찰을 무효로 하고 입찰보증금은 사업주체에게 귀속되며 해당 상가는 당사가 제3자에게 임의 공급합니다.
5) 낙찰자 선정 이후라도 서류의 결격 및 부정한 방법으로 낙찰자로 선정되었음이 확인될 경우 사업주체는 낙찰자 선정을 취소하고 입찰보증금은 사업주체로 귀속되며, 이에 따른 이의를 제기할 수 없습니다.

■ 입찰 보증금 반환
1) 2021년 6월 30일(수요일)
2) 유찰자의 입찰보증금의 환불은 반드시 입찰 참여시 제출한 통장 사본의 환불계좌로 입금되며, 환불시입찰 보증금에 대한 이자 및 송금수수료는 지급하지 않습니다.

■ 계약체결 일정 및 구비서류
1) 계약체결 일정 및 장소

계약체결기간	계약체결 장소
2021년 6월 16일(수) 10:00 ~ 16:00	당사 견본주택 (충남 아산시 모종동 678번지)

2) 계약 체결시 구비서류

본인 계약시	① 계약금 및 입찰보증금 납부 영수증 ② 신분증[주민등록증, 운전면허증, 국내거소신고증(재외동포), 외국인등록증(외국인) 등] ③ 주민등록등본(사업자등록증) 각1통(입찰시 구비서류로 갈음) ④ 인감증명서 또는 본인서명확인서 각1통(입찰시 구비서류로 갈음) ⑤ 인감도장 ⑥ 공동신청시: 공동신청인 각각의 구비서류 제출 ⑦ 법인인감증명서 및 법인등기부등본 1통 (법인계약 시)	
대리인 계약시 (배우자 포함)	※ 상기 본인 계약서류 외 ① 대리인 신분증(주민등록증, 운전면허증 등) 및 인감 도장 ② 계약자 본인의 인감도장 날인 및 인감증명서(본인발급용)가 첨부된 위임장 1통	
유찰자 환불	2021.06.30.(수)	신청자 본인 계좌 무통장 입금

※ 상기 제반 증명 서류는 계약일 기준 3개월 이내에 발행된 것이어야 합니다. ※ 현장에서 현금 납입 불가합니다.

■ 공급금액 납부 일정 및 납부 계좌

구분	계약금	중도금 1차	중도금 2차	잔 금
	(계약 시)	2021.11.18.	2022.7.18	입점지정일 ('23년 10월 예정)
납부비율(낙찰금액 기준)	10%	10%	10%	70%
납부계좌	■ 금융기관 : 국민은행 ■ 계좌번호 : 073001-04-281402 ■ 예금주 : 대한토지신탁㈜			

※ 상기 계좌로 납부하지 아니한 분양대금은 인정하지 않으며, 주택도시보증공사의 보증 대상에 해당하지 않습니다.
※ 낙찰자의 입찰보증금은 계약금의 일부로 대체되며, 낙찰금액은 부가가치세가 포함된 금액입니다.
※ 중도금 및 잔금 납입일이 토/일요일 또는 공휴일인 경우, 그 이후 도래하는 은행 최초영업일 기준으로 합니다.
※ 잔금은 사업주체 또는 시공사가 대출알선을 하지 않으므로 계약자의 책임으로 직접 납부하여야 합니다.
※ 실제입점일이 입점예정일보다 앞당겨질 경우 미도래 잔금은 실입점일 이전까지 납부하여야 함. 단, 이 경우 선납할인은 적용하지 않습니다.
※ 입점여부와 관계없이 입점지정일 이후의 상가관리는 계약자의 책임이며, 관리 비용 또한 계약자의 부담으로 합니다.
※ 공급대금의 납부가 납부지정일보다 늦을 경우 해당 연체일에 대한 연체료(예금금리 가중평균 여신금리(2.81%) + 가산금리(3%), 연5.81%)가 부과됩니다. (경제사정의 변경 등으로 합산한 연체요율이 최초 공급계약 체결시점에 비추어 연 3% 이상 증감한 때에는 "갑"과 "을"은 그 때부터는 그 증감된 연체요율을 적용하여 연체료를 산정함. 다만, "갑"이 합산 연체요율의 연 3% 이상 증가를 이유로 새로이 연체료를 산정하고자 할 경우에는 "을"에게 미리 그 사실을 통지한 이후부터 이를 적용함.)
※ 계약자는 공급대금 및 연체료 완납 이전에(또는 완납과 동시이행 조건으로) 등기 이전을 요청할 수 없으며, 이전등기 요청 이전에 공급대금 및 연체료의 납부를 선이행하여야 합니다.

■ 입점 예정일 : 2023년 10월 (정확한 입점지정기간은 추후 통보 예정)

■ 분양형토지신탁 유의사항
1) 본 사업은 시행자인 삼부르네상스더힐㈜가 수탁자인 대한토지신탁㈜에 시행을 위탁해 진행하는 분양형토지신탁사업으로 실질적인 건축주(사업주체)는 위탁자인 삼부르네상스더힐㈜이며, 삼부토건㈜는 시공사로서의 의무를 부담합니다.
2) 본 공급계약 대상 재산에 대한 일체의 하자담보책임(오시공, 미시공, 사용승인 전에 발생한 하자 포함)은 위탁자 삼부르네상스더힐㈜에 및 시공사 삼부토건㈜가 부담하며, 매수인은 대한토지신탁㈜에게 하자보수 및 하자보수에 갈음하는 손해배상을 청구할 수 없습니다.
3) 수분양자가 납부한 분양대금은 토지비, 공사비 등의 지급에 사용될 수 있습니다.
4) 본건 공급대상 부대복리시설에 대한 설계 및 시공은 분양계약체결일 이후 내장 및 외장 재료의 수급 여건, 현장 시공여건, 입주자의 편의성 제고, 관련 법규의 변동 등으로 인하여 수분양자에 대한 사전 통보없이 불가피하게 변경될 수 있으며 경미한 사항의 변경으로서 건축법, 주택법 및 주택공급에 관한 규칙 등 관련 사업계획승인권자의 승인 · 통보등 절차를 거치고 그 변경으로 인하여 기능적 · 객관적 하자가 발생하지 않는 경우에는 수분양자는 위 변경 내용에 동의한 것으로 보며 이에 대하여 일체의 이의를 제기할 수 없습니다.
5) 신탁해지, 신탁목적 달성 등의 사유로 위탁자 겸 수익자[삼부르네상스더힐㈜]과 수탁자[대한토지신탁㈜]가 체결한 신탁계약이 종료되는 경우에는 수탁자가 분양계약상 매도인 지위에서 가지는 모든 권리 · 의무(하자보수 및 그에 갈음하는 손해배상의무 포함)는 위탁자 겸 수익자[삼부르네상스더힐㈜]에게 면책적 · 포괄적으로 이전됩니다.
6) 개별 분양호실에 대하여는 매수인에게로 소유권이전이 완료되는 시점을 기준으로 분양계약상 매도인 지위에서 가지는 수탁자의 모든 권리·의무(하자보수 및 그에 갈음하는 손해배상의무 포함)는 위탁자 겸 수익자인 [삼부르네상스더힐㈜]에게 면책적·포괄적으로 이전됩니다.

■ 유의사항
1) 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 안내 예정입니다.
2) 면적 표시방법을 종전의 평형 대신 넓이표시 법정단위 m²로 표기하였으니 신청에 착오 없으시기 바랍니다.
3) 각 상가별 전용면적은 벽, 기둥, 그 밖에 이와 비슷한 구획의 중심선을 기준으로 산정(내단열은 단열재를 포함한 벽전체의 중심선을, 외단열은 단열재를 제외한 골조벽체 중심선을 기준으로 산정)한 것으로 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 이의를 제기할 수 없음.)
4) 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 이의를 제기할 수 없습니다.
5) 각 실별로 내부에 콘크리트 또는 조적벽체가 시공 될 예정이오니 평면을 반드시 확인하시기 바랍니다.
6) 공용부분(화장실, 복도 등)에 면한 점포의 경우 시설물 내부 단열재 시공 등의 시공상 부득이한 사유로 면적이 일부 감소될 수 있으며 소수점 이하의 오차에 대해서는 상호정산하지 않습니다.
7) 각 호실(점포)별로 기둥위치가 다를 수 있으므로 사전에 도면을 확인하시기 바라며 이에 대하여 이의를 제기할 수 없습니다.
8) 유찰된 상가는 입찰 종료 후 재입찰 또는 임의 공급(매각)이 될 예정입니다.
9) 입찰자는 입찰장소에 비치된 관련 설계도면, 주요 계약조건을 숙지하고, 도면 등에 표시된 상가 및 주변현황 등이 실제와 다를 수 있으므로 반드시 현장을 방문하여 주변여건(위치, 인접건물 인동거리, 동선, 조망, 도로, 주변 시설물 등) 등 제반사항을 확인하고 입찰하시기 바람. 입찰자 또는 계약자는 이에 대한 미숙지 또는 미확인으로 이의를 제기할 수 없습니다.
10) 건축물대장 작성 또는 소유권보존등기 및 소유권이전등기는 입점일과 관계없이 관계기관의 인허가 및 사업일정 등에 의해 다소 지연될 수 있으며, 영업허가를 득해야 하는 업종(예: 공인중개사사무소, 담배영업권취득 등)은 이에 유의하시기 바라며, 입점과 관련하여 관계기관에 영업허가 가능 유무를 반드시 확인하시기 바랍니다.
11) 학원, 교습소 등의 용도로 개업을 하고자 하는 분은 관할 교육청의 최소면적, 용도 등의 각종 등록, 인·허가 조건을 확인하여 입찰하시기 바라며, 입찰자의 미확인으로 인한 책임은 입찰자에게 있습니다.
12) 상가의 카탈로그, 팜플렛 등 각종 인쇄물 및 조감도는 개략적인 이해를 돕기 위한 것이므로 실제 시공과는 다소 차이가 있을 수 있습니다.
13) 상가 공급과 관련된 홍보카탈로그, 안내문 등에 표시되는 각종시설(도로망 등의 기반시설 등)은 허가관청 및 국가 시책에 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 변경 될 수 있음. 이에 대해 사업주체 등에게 이의를 제기할 수 없습니다.
14) 시설물의 위치와 규모 및 색채, 외부마감 등은 측량결과 및 각종 평가심의 결과에 따라 다소 변경될 수 있습니다.
15) 상가는 공동주택 단지와 별도 구획이 불가하므로 향후 각 대지지분에 따른 구획 및 분할요청을 할 수 없습니다.
16) 상가별 계약면적과 대지지분은 법령에 따라 공부 정리절차 등 부득이한 경우에 한하여 면적의 증감이 있을 수 있으며, 이 경우 법령이 허용하는 오차범위의 내의 계약면적 증감에 대하여는 상호정산하지 않습니다.
17) 상가는 법으로 허용된 사용 용도 내 업종으로 사용하여야 하며, 입점 시 또는 입점후의 업종 중복에 대하여서는 입점자 상호간에 협의하여 처리하여야 하며, 사업주체 또는 시공사에 이에 대하여 이의를 제기할 수 없습니다.
18) 상가의 용도변경은 주택건설 기준 등에 관한 규정에서 정한 복리시설의 설치기준 안에서만 가능하며 당해 인허가 관청에게 문의하여야 합니다.
19) 상가와 인접한 아파트의 동·세대의 입주자가 상가 영업과 관련하여 사생활 침해, 소음 및 냄새 등을 제기한 민원이 발생할 수 있고, 상가 영업과 관련한 일체의 민원은 입점자가 해결하여야 합니다.
20) 상가의 계약자들은 입점 즉시 상가자치관리위원회를 구성하여 상가의 제반관리를 자치적으로 하여야 합니다.
21) 상가 소방안전과 관련하여 근린생활시설동은 화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률 시행령 제22조 또는 제25조에 의거 소방안전관리자를 자체(상가자치관리위원회)적으로 선임하여야 합니다.
22) 부가가치세를 환급 받기 위해서는 사업자등록을 하고 관할세무서에 신고하여야 하며, 부가가치세 환급시기 및 방법에 대한 사항은 관할세무서에 문의하시기 바랍니다.
23) 상가의 간판설치는 '옥외광고물 등 관리법' 및 시·도의 조례 등에 적합하여야 하고, 사업주체 또는 시공사가 지정하는 장소 또는 허가관청의 승인을 준수하여 설치하여야 합니다.
24) 다음과 같은 설계 관련 주요 사항을 숙지하고 현장 확인 후 계약을 체결하여야 합니다.
-단지 내 상가 계약면적에는 지하주차장, 부대복리시설, 경비실, 관리실, 기계실, 전기실 등 그 밖의 공용면적이 포함되어 있지 않음.
-공유대지에 대한 지적공부정리가 입주지정기간 종료일 이후 장기간 소요될 수 있으며, 소유권이전 등기시 대지 공유지분은 약간의 면적증감이 있을 수 있음.
-당해 지구의 토지이용계획은 개발(실시)계획 및 지구단위계획의 변경 등으로 사업추진과정에서 변경·조정될 수 있으며 이로 인하여 주택건설 사업계획이 변경될 수 있음.
-당해 지구와 관련한 각종평가(사전환경성 검토, 교통영향분석·개선대책, 재해취약성분석, 경관성검토) 내용 중 주택건설사업과 관련한 사항은 변경될 수 있음.
-입점자는 당해 지구가 사업진행지구이며 현재 공사 중으로서 입주 후 주변단지 등의 공사로 인한 소음, 진동, 비산먼지, 공사차량 통행, 교통장애 및 생활여건시설 미비 등에 따른 불편 내지 생활이익의 침해가 발생할 수 있음을 인지하며, 당해 지구 지구단위계획 시행지침에 의하여 설치되는 도로, 녹지, 종교용지, 단독주택용지, 주차장용지, 근린생활용지, 공동주택용지, 유통시설용지 등 개설로 인하여 발생되는 소음, 진동, 비산먼지 기타 외부인 통행 등에 대하여 사업주체 및 시공사에게 일체의 책임이 없음을 확인함.
-당해 지구 내 및 인근의 신설·확장 도로는 인·허가 추진일정 및 관계기관의 사정에 따라 개설시기 등이 변경 될 수 있으며, 이에 대한 이의를 제기할 수 없음.
-당해 지구 내 기타용지(단독주택용지, 근린생활용지, 주차장용지, 유통시설용지, 공동주택용지)등에서 발생될 수 있는 환경(간섭, 소음)오염 및 유해시설 등은 상가환경에 영향을 끼칠 수 있으며, 계약자는 현장 등을 확인한 후에 분양계약을 체결하시기 바라며, 이와 관련하여 사업주체 및 시공사에서 일체의 책임을 지지 않음.
-사업부지 주변 아파트 및 건축물의 신축·개조 등의 건축행위, 주변 시설물의 변경 등으로 현재와 다르게 소음, 일조, 조망 등의 환경권 및 사생활이 침해를 받을 수 있으며, 이는 사업주체 및 시공사와 무관한 사항이므로 사업주체 및 시공사의 책임은 없음.
-도로, 하수, 가스, 공원 등 사업부지 외의 개발계획 및 기반시설은 국가기관, 지자체, 해당공사에서 설치하므로 사업추진 중 일부변경, 지연될 수 있음.
-본 아파트 주택건설사업계획 승인 조건에 따라 향후 제반 사안이 변동 될 경우 입주예정시기가 변경될 수 있으며 입주시기 변경 사유 발생 시 사전 통지할 예정임.
-본 공고문에 명기되지 않은 당해 지구내 공공시설 및 기반시설의 위치, 주변 혐오시설 유·무, 도로, 소음, 조망, 일조, 진입로, 냄새유발시설, 주변개발 등 주위 환경에 대해서 계약 전 사업부지 현장을 방문하여 반드시 확인하시기 바라며, 추후 계약자의 미확인 등에 따른 이의를 제기할 수 없음.
-각종 광고·홍보 유인물(사이버 견본주택, 홍보 카탈로그, 홈페이지 안내문 등)에 표시된 각종 시설(학교, 도로, 공공용지 등) 등 개발계획은 각각의 개발주체가 계획·추진 예정중인 사항을 발췌·인용한 것으로서 국가 또는 해당기관의 정책 등 사정에 따라 현재의 계획 및 예정사항이 향후 변경, 취소, 지연될 수 있으며, 계약자는 이를 충분히 인지하고 추후 이에 대한 이의를 제기할 수 없음.
-사용검사 때와 달리 입주 후 교통량 증가 등 주변여건 변화로 소음이 심화 될 수 있으며, 이에 인한 사업주체, 시공사와 행정청에 이의제기 및 보상 요구를 할 수 없음.
-분양 관련 팜플렛, 인쇄물에 삽입된 조감도, 단지배치도, 이미지컷 등 각종 홍보물(분양 카탈로그 등)은 소비자의 이해를 돕기 위한 것으로 실제와 차이가 있을 수 있고, 사업계획변경 등에 따라 변경될 수 있음
-해당 관청의 인허가조건[사업계획(변경)승인, 교통영향평가, 건축심의조건 등 포함]에 따라 단지 내·외의 도로(인도, 차도, 자전거도로 및 비상차량동선 등), 대지경계선형과 같은 사항은 변경 시공될 수 있음.
-단지 마을 명칭 및 번호는 관계기관의 심의결과 준수 및 단지별 구분을 위해 입주시 공급시의 명칭과 상이할 수 있으며, 추후 변경시 이의를 제기할 수 없음.
-근린생활시설 건축물의 외관은 관할관청의 이미지개발에 따른 고유 마을명칭, 경관계획(야간경관조명 포함) 및 색채계획에 의해 변경될 수 있음.
-근린생활시설의 디자인, 캐노피, 지붕형태 등은 당사 특화계획에 따라 디자인이 변경될 수 있음.
-계약 이후 입점자(계약자)의 요구에 의한 설계변경은 불가하고, 사업승인도면 이외의 진입로 및 주차장 기타 부대시설의 추가 확보를 요구할 수 없으며, 사업승인도면 상의 시설물 또는 조경수목이 상가의 영업에 방해될 우려가 있다하여 이전 또는 철거를 요구할 수 없음.
-계약체결 이후에도 주택건설사업계획 사용승인 이전에는 상가의 내부 및 외부에 일체의 시설을 설치할 수 없음.
-상가의 시설기준은 사업주체 및 시공사가 사용승인을 받은 상태대로 공급하며 기타 영업에 필요한 제반시설(점포의 칸막이, 진열대, 상·하수도, 가스배관, 전기시설, 환기시설, 냉난방시설, 간판, 캐노피, 방범셔터, 기타추가시설 등)은 계약자 부담으로 시공하여야 하고, 각 상가의 경우 분할시 출입구 등에 제한이 있을 수 있음. 또한, 최초 계약일 이후 미분양 점포에 대한 점포구획(호수 및 면적조정) 및 용도는 사업주체 또는 시공사가 임의로 조정할 수 있음.
-급수요금은 상가 외부에 설치된 주 계량기의 검침에 의해 관할 상수도사업소에서 부과하며, 상가 계약자 간의 협의에 의해 공용부분에 대한 사용량이 포함된 금액을 납부하여야 함
-입점자가 필요에 의해 설치한 모든 시설물로 인하여 발생하는 공사비용, 각종 하자 및 민원 해결은 입점자 부담으로 처리하여야 함.
-장애인 출입 등을 위한 설비는 입점자의 부담으로 설치하여야 함.
-외부창호 디자인, 프레임 사이즈, 유리두께, 창호위치 등은 공사시 일부 변경될 수 있음.
-벽체 내부에는 전기/통신용 배관이 매립되어 있으므로 벽체에 못박음이나 드릴을 이용한 작업시 안전상의 문제가 발생할 수 있음.
-각 상가의 전기, 수도는 기본용량만 공급하며, 입찰 및 공급 전에 사업주체에게 확인하시기 바람.
-건축법 및 주택법을 준수하여 시공한 인접 건물에 의하여 조망권 및 일조량이 감소될 수 있음.
-본 근린생활시설은 단지 배치상 동별, 향별, 층별 차이 및 세대 상호간의 향·층에 따라 일조권, 조망권, 환경권 및 사생활권이 침해당할 수 있으므로 계약자는 이 사실을 사전에 충분히 확인한 후 계약을 체결하여야 함.
-경관조명 등 단지에 포함된 시설물로 인하여 발생되는 유지·보수·관리에 관한 일체의 비용(공용조명, 단지 홍보용 사인물 등)은 입점자가 부담하여야 함.
-본 아파트에서 발생하는 생활오수 및 우수의 원활한 배출을 위한 하수관로가 인근도로 지하에 추가 매설됨에 따라 관련 법령 및 조례에 의거 해당 관로에 대한 행정행위(점용신청 등) 및 점용료가 발생될 수 있음.
-단지 내·외부의 레벨차로 인한 옹벽, 산석, 조경석 등의 설치로 저층부 조망권 및 일조권이 침해될 수 있으니 반드시 사전에 현장을 확인하여야 함.
-단지 내·외부에 설치되는 옹벽, 산석, 조경석 등의 계획은 실시설계 시 높이 및 길이가 변경될 수 있으며 타동에 추가로 설치 될 수 있음.
-근린생활시설은 주변도로의 경사도, 레벨차에 의하여 각 상가별 계획고 및 천정고가 상이할 수 있으며, 계약자는 이를 충분히 인지하고 계약 체결하여야 하며 추후 이에 대한 이의를 제기할 수 없음.
-외부의 색채계획 및 경관조명 계획은 경관심의를 거쳐 변경될 수 있으며, 이에 대하여 이의를 제기할 수 없음.
-본 근린생활시설 및 주택(아파트)의 단지내에 건립되는 공유시설물 및 대지는 공동으로 사용함.
-단지내 근린생활시설은 별도의 분양시설로서 공동주택단지와 별도구획이 불가하므로 향후 각 대지지분에 따른 구획 및 분할을 요청할 수 없음.
-단지내 특고압 전력수전을 위한 한전 지상개폐기 설치로 인해 세대조망에 영향을 미칠 수 있음.
-근린생활시설 차량 출입구는 지구단위지침 및 교통영향평가를 반영하여 단지 북측에 차량 진출입구 1개소가 설치되어 있음. 이로 인한 차량통행에 의해 소음과 야간조명에 의한 간섭이 있을 수 있음.
-단지 배치상 쓰레기(음식물, 폐기물 및 재활용 등)분리 수거시설 및 화장실과 인접하는 상가는 악취 및 해충 등에 의한 사생활권 침해 등이 발생할 수 있음.
-일부상가에 주차장 배기 및 소음, 조망 저해 등이 발생할 수 있음.
-외부계단과 인접하는 상가는 소음 등에 의한 사생활권 침해 등이 발생할 수 있음.
-근린생활시설 급수배관은 실별 배수구 및 급수배관이 바닥에 설치됨. 계량기 이후 급수배관공사는 상가 입점자 공사임.
-근린생활시설 가스배관은 근린생활시설 메인 입상까지 시공되며 이후 배관 및 계량기는 입점자 공사임.
-근린생활시설 냉매배관은 설치되지 않으며 추후 실외기 및 냉매배관 개별 설치로 인하여 미관 저해 등 모든 민원에 대한 책임은 계약자에게 있음.
-근린생활시설 소방시설은 소방관계법규 기준으로 설계·시공되어 있으며, 특정시설 입점 시 소방시설 추가 및 변경은 입점자 부담으로 소방법규에 맞는 공사를 하여야 함.
-준공 후 60일 이내 방화관리자를 선임, 관할 소방서에 신고를 해야 하며 위반 시 과태료를 부과 받을 수 있음.
-단지 내 조경, 조경수 식재는 단지조화 등을 고려하여 설치나 위치가 변경될 수 있고, 관계기관의 심의결과 또는 시공과정에 의한 설계변경에 따라 조경시설물의 조경선형, 포장, 조경시설물의 색채, 형태, 재료, 위치 등이 변경될 수 있으며, 분양관련 팜플렛, 인쇄물과 차이가 있을 수 있음.(단, 규격이나 수량의 변경이 있을시 당초 계획보다 동등 이상으로 시공됨).
-단지 경계부는 도로와의 높이 차이가 있을 수 있음.
-단지내 도시가스 지역정압기가 설치될 수 있음.
-준공 전·후 개인 또는 임의단체를 구성하여 설계변경에 해당하는 내용(세대 내·외, 공용부분 시설물 등)을 요구할 수 없음.
-당해지구 내·외 및 타 지역의 타사 또는 당사 분양단지의 마감사양, 설치 부대편의시설 및 조경과 본 단지를 비교하여 견본주택 및 사업계획승인도서에서 제시한 사항 외에 추가적인 마감사양 및 부대편의시설, 조경의 설치 또는 교체(변경)를 요구할 수 없으므로 타 분양 근린생활시설과 충분히 비교 검토한 후 분양계약 체결하시기 바람.
-단지의 현장여건 및 구조·성능·상품개선 등을 위하여 설계변경이 추진될 수 있으며, 관련 법규(건축법, 주택법, 도시 및 주거환경정비법)에서 정하는 경미한 설계변경은 계약자의 동의 없이 사업주체가 인·허가를 진행할 수 있음.
-단지 주출입구, 부대복리시설, 주차출입구 등 단지내 시설물 등에 의해 특정 상가의 경우 일조권, 조망권 및 환경권 등이 침해될 수 있으며, 야간조명 효과 등에 의한 눈부심 현상이 발생될 수 있음.
-근린생활시설의 조경, 주차장, 화장실 등 공용부분은 디자인 의도에 따라 형태, 재질, 색채 등이 각기 다르며 상기 사항은 입점자의 개인 취향이나 민원에 의한 변경 대상이 될 수 없음.
-근린생활시설의 외부 입면, 마감재는 색채, 입면 자문결과에 따라 다소 변경될 수 있으며 이에 대한 이의를 제기할 수 없음.
-보행자 출입구 설치는 관계기관의 협의, 시공과정 등에 따라 달라질 수 있음.
-계약 전 단지여건을 확인하시기 바라며, 미확인으로 인하여 발생하는 사항에 대하여 추후 이의를 제기할 수 없음.
25) 지구단위계획변경에 의해 도로선형 및 단지면적이 증감 될 수 있으며, 이에 따라 상가계획 및 면적이 변경 될 수 있습니다.
26) 본 공고에 명시되지 않은 사항은 관련 법령 및 상관례에 따릅니다.

■ 주택도시보증공사(주)의 보증 주요 내용

보증서번호	보증기간	보증금액
01282021-101-0006000	입주자모집 신고수리일로부터 소유권보존등기일까지 (사용검사 또는 당해사업장의 공동주택 전부에 대한 동별사용검사를 받은 경우에 한한다)	1,656,000,000

※ 주택도시보증공사(주)의 보증책임 범위는 내정가격의 계약금 및 중도금에 한함

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 분양계 약을 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. 다만, 사양선택 품목과 관련한 금액이 보증금액에 포함된 경우에는 제외합니다.
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.

제3조 (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

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

■ 사업주체 및 시공회사

구 분	사업주체	위탁사	시공회사
상 호	대한토지신탁㈜	삼부르네상스더힐㈜	삼부토건㈜
주 소	서울특별시 강남구 영동대로 517 26층,33층(삼성동, 아셈타워)	서울특별시 중구 퇴계로 63, 10층 (남창동, 삼부빌딩)	서울특별시 중구 퇴계로 63 (남창동, 삼부빌딩)
등록번호	110111-1492513	110111-7594785	110111-0041634

■ 분양문의 : 충청남도 아산시 모종동 678번지 ☎ 1600-9872
※ 본 입점자 모집공고는 편집 및 인쇄 과정상 오류가 있을 수 있으니, 의문사항에 대하여는 당사 분양사업소 또는 사업주체로 문의하여 주시기 바랍니다(기재사항의 오류가 있을 시는 관계법령이 우선합니다).