

## 펜타힐즈 더샵2차 단지내 근린생활시설 모집공고

- 「주택공급에 관한 규칙」 제62조(복리시설공급)규정에 의한 경산시청 건축과-16872호 (2018.04.16)로 공급 신고필
- 공급위치 : 경상북도 경산시 중산동 655번지
- 공급규모 : 1개동 내 6개 호실 [지상2층 규모]
- 공급면적 및 공급금액 [용도 : 근린생활시설]

(단위 : 원, VAT포함)

구분	동호수	계약면적(m <sup>2</sup> )			대지지분(m <sup>2</sup> )	최저입찰가격				공부상 용도
		전용면적	공용면적	계		대지비	건축비	부가세	합계	
지상 1층	401동 101호	35.7000	14.9220	50.6220	50.7461	302,565,000	32,213,640	3,221,360	338,000,000	근린생활시설
	401동 102호	35.7000	14.9220	50.6220	50.7461	302,565,000	32,213,640	3,221,360	338,000,000	
	401동 103호	35.7000	14.9220	50.6220	50.7461	302,565,000	32,213,640	3,221,360	338,000,000	
	401동 104호	35.7000	14.9220	50.6220	50.7461	302,565,000	32,213,640	3,221,360	338,000,000	
지상 2층	401동 201호	53.7600	22.4708	76.2308	76.4177	221,639,000	48,510,000	4,851,000	275,000,000	
	401동 202호	80.2200	33.5306	113.7506	114.0294	309,375,000	72,386,370	7,238,630	389,000,000	
합계		276.7800	115.6894	392.4694	393.4315	1,741,274,000	249,750,930	24,975,070	2,016,000,000	

- ※ 본 모집공고의 내용을 숙지한 후 입찰 및 계약에 응하시기 바라며, 미숙지로 인한 착오 등에 대하여는 입찰자 본인에게 책임이 있으니 이점 유의하시기 바랍니다
- ※ 상기 공급금액에는 소유권이전등기비용, 취득세가 미포함 되어 있으며, 각 호실별 부가가치세(VAT)는 포함 된 금액임
- ※ 상기 계약면적에는 주차장 및 계단실의 면적이 포함 되어 있으며, 호실당 주차장 및 계단실에 대한 금액이 상기 공급금액에 포함되어 있음
- ※ 면적은 도면상 선형 기준이며, 현황(경계시설물)은 경미하게 상이할 수 있음 (이의제기 불가함)
- ※ 소수점이하 단수조정으로 등기면적이 상이할 수 있음
- ※ 계단실 및 복도 등 1, 2층 공용공간은 전체 호실 전용면적에 따라 배분되었으며, 추후 면적에 대한 이의를 제기할 수 없음
- 공급방법 : 일반공개 경쟁입찰
- 입찰방법, 입찰일시 및 입찰장소
  - 1) 일반공개 경쟁입찰로 공급대상물건 전부 先 일괄매각 입찰 실시하며, 유찰시에는 상가 호별 개별 입찰 실시함
  - 2) 일괄매각으로 입찰을 신청하는 자는 대표자 1인으로만 입찰 신청하여야 하며, 낙찰시에도 대표자 1인으로만 계약체결 하여야 함

3) 입찰전 현장설명회 : 2018년 04월 26일 (목) 14:00 공급대상물건 (펜타힐즈 더샵2차 주출입구 옆 단지내 상가)

4) 입찰진행 순서

구 분	제1차 입찰 실시	제2차 입찰 실시
입찰방법	공급대상물건 전부 일괄매각(통매각) 입찰	공급대상물건 상가호별 개별 입찰
입찰일시	2018년 05월 03일 (목) 14:00	2018년 05월 08일 (화) 14:00
입찰장소	대구 수성구 대흥동 504 스타디움컨벤션 2층	대구 수성구 대흥동 504 스타디움컨벤션 2층
개찰 및 낙찰자발표	2018년 05월 03일 (목) 16:00 ※입찰진행이 원활 할 경우 조기 개찰 및 낙찰자 발표예정	2018년 05월 08일 (화) 16:00
유의사항	※상가 각호별 입찰시 무효처리됨에 유의하시기 바랍니다.(일괄입찰)	※제1차 일괄매각(통매각) 입찰에서 낙찰될 경우 제2차 입찰은 자동취소 되므로 반드시 확인 후 입찰에 참가하시기 바랍니다.

5) 입찰 참여시 구비서류

구 분	구 비 서 류
본 인 입찰시	<input type="checkbox"/> 공 통 : 입찰서, 유의사항 확인서(당사 비치) <input type="checkbox"/> 개인인 경우 : 인감증명서 1부, 주민등록등본 1부, 신분증, 인감도장 <input type="checkbox"/> 법인인 경우 : 법인인감증명서 1부, 법인등기부등본 1부, 사업자등록증 사본 1부, 대표자 신분증, 인감도장 <input type="checkbox"/> 입찰 보증금 : 당사 소정양식 입찰보증금 봉투만 사용 가능
대 리 입찰시 (배우자포함)	<input type="checkbox"/> 상기 본인 입찰서류 외 추가 ① 대리인 신분증 ② 대리인 도장 ③ 입찰자의 인감도장이 날인된 위임장(당사 소정양식) ④ 본인의 인감증명서 1통(용도 : 위임용)

※ 상기 제증명서류는 입찰신청일 기준 1개월 이내 발행분에 한함

#### ■ 입찰보증금 납부, 반환 및 귀속

- 1) 입찰자는 입찰건별(공급1차 순위 : 일괄 1건으로 보며, 공급2차 순위 : 입찰 각호별로 봄) 입찰금액의 10%이상 상당액의 입찰보증금(시중은행 발행 자기앞 수표에 한함)을 입찰 당일 입찰시 당사 소정양식 입찰보증금 봉투에 넣어 폴로 봉한 후 접합부에 인감도장 날인하여 입찰보증금 봉투로 예치하여야 함
- 2) 입찰시 예치한 입찰보증금 봉투는 낙찰건만 개봉·확인하며, 미낙찰(유찰)건은 개봉 · 확인 없이 당사가 입찰시 교부한 입찰보증금 영수증과 교환하여 입찰

당일 반환함

- 3) 최종 낙찰자가 예치한 입찰보증금은 반환되지 않고, 매매계약 체결시 계약금의 일부로 대체되며, 만일 낙찰자가 계약체결일까지 매매계약을 체결하지 않을 경우 당해 낙찰은 취소되고 입찰보증금은 사업주체에 귀속됨
- 4) 신청자격 부적격자 등 허위, 기타 부정한 방법으로 낙찰된 경우에는 낙찰을 무효로 하고 입찰보증금은 사업주체로 귀속되며, 매매계약 체결 이후에도 이와 같은 사실이 확인되면 매매계약 해제 후 계약금은 사업주체로 귀속됨으로 유의바람

■ 계약체결 및 분양대금 납부 계좌

- 1) 제1차 일괄매각 낙찰자 : 2018년 05월 04일 10:00~16:00 까지
- 2) 제2차 개별 낙찰자 : 2018년 05월 09일 10:00~16:00 까지
- 3) 계약 장소 : 대구광역시 수성구 달구벌대로 3310(신매동, 한라하우젠트) 상가 302동 301호 (전화 053-795-9623)
- 4) 분양대금 납부

구 분	계약금	중도금	잔 금
납부일	계약시	2018.07.04	입점 지정일 (2018년 8월 예정)
금 액	낙찰금액의 10%	낙찰금액의 30%	낙찰금액의 60%

※ 중도금 및 잔금을 약정일에 납부하지 않을 경우, 그 연체기간에 대하여 한국은행에서 발표한 예금은행가중평균여신금리(가계대출, 신규 취급액 기준)와 가계자금 대출시장 점유율 최상위 은행(계약일 전년도 기준) 연체기간별 가산금리(다만, 1개월 미만 연체시는 민법 소정의 법정이율인 연 5% 또는 가계자금 대출시장 점유율 최상위 은행이 정한 가산금리 중 낮은 금리)를 합산하여 산정된 지연이자율에 가산하여 납부하여야 하며 이 때 지연이자율은 해당기간 동안 일괄 적용되고, 기간별로 구분하여 적용하지 아니함. 단, 공사 일정이 당초 중도금납부 일정보다 현저히 지연되는 경우 “갑”과 “을”은 합의하여 중도금 납부시기를 조정할 수 있음. 단, 선납할인은 적용하지 않음

<지연이자율>

연체기간	예금은행 가중평균 여신금리	가산금리	지연이자율
1개월 미만	연 3.65%	연 5%	연 8.65%
1개월 이상~3개월 이하		연 7%	연 10.65%
3개월 초과		연 8%	연 11.65%

※ 예금은행 가중평균 여신금리 - 한국은행발표(2018.03.27. : 공보2018-03-18호) 예금은행 가중평균여신금리(가계대출, 신규 취급액 기준)

※ 가산금리(1개월 이상 연체시) - 국민은행(가계자금 대출시장 점유율 최상위 은행) 2017년 연체기간별 가산금리

※ 상기 지연이자율은 공급계약체결일 기준 금리 변동시 변경 적용 됨

#### 5) 분양대금 입금계좌 번호

은행명	계좌번호	예금주
하나은행	509-910013-35904	대한토지신탁(주)

- 지정된 납부일에 해당 금융기관 납부계좌로 입금하시기 바라며, 사업주체는 납부기일 및 납부금액에 대하여 별도의 통보를 하지 않음
  - 해당 금융기관 납부계좌로 납부하지 아니한 분양대금은 인정치 않으며, 또한 주택도시보증공사의 분양보증을 받을 수 없음
  - 무통장 입금시에는 동호수 및 계약자 성명을 필히 기재하시기 바라며, 오류 입금시 입금처리가 불가함
- 예) 101호 계약자명 : 홍길동 → 상가101 홍길동

#### ■ 계약시 구비사항

구 분	구 비 서 류
본 인 계약시	<input type="checkbox"/> 공 통 사 항 : 입찰보증금 납부영수증(입찰자 보관용) <input type="checkbox"/> 개인인 경우 : 인감증명서 1부, 주민등록등본 1부, 신분증, 인감도장 <input type="checkbox"/> 법인인 경우 : 법인인감증명서 1부, 법인등기부등본 1부, 사업자등록증 사본 1부, 대표자 신분증, 인감도장 ※법인대표이사 본인 계약시 주민등록증 (대표이사 외 대리인 구비서류 참조)
대 리 계약시	<input type="checkbox"/> 상기본인 계약시 구비서류 외 추가 ① 대리인 신분증 ② 대리인 도장 ③ 계약자의 인감도장이 날인된 위임장(당사 소정양식) ④ 본인의 인감증명서 1통(위임장)

※ 상기 제증명서류는 계약일 기준 1개월 이내 발행분에 한함

※ 상가의 일괄매입으로 입찰을 신청하는 자는 대표자 1인으로만 입찰 신청하여야 하며, 낙찰시에도 대표자 1인으로만 계약체결 하여야 함

#### ■ 낙찰자 결정방법 및 유의점

- 입찰참가신청을 한 자가 아니면 입찰 장소 및 입찰에 참가할 수 없음
- 입찰에 사용하는 인감은 입찰참가신청서에 날인한 인감(법인 사용인감계 제출 시에는 사용인감)으로 하여야 함
- 최고가입찰금액이 동일한 경우 최고가금액 입찰자만을 상대로 해당 최고가입찰금액을 최저금액으로 하여 즉석에서 재입찰을 실시하여 낙찰자를 결정함
- 입찰서는 사업주체가 지정하는 서식에 의하여 작성하여야 함
- 입찰서의 기재사항 중 삭제 또는 정정한 곳이 있을 때에는 입찰에 사용하는 인감으로 삭제 또는 정정 날인하여야 함
- 입찰금액은 총액으로 표시하여야 하며 정정하지 못함

- 입찰금액은 한글로 기재하고 아라비아 숫자를 병기하여야 하며, 한글로 기재된 금액과 아라비아 숫자로 병기한 금액이 차이가 있을 때에는 한글로 기재된 금액을 입찰금액으로 간주함
- 입찰가격이 사업주체가 정한 최저입찰가격 미만일 경우 또는 응찰자가 없는 경우에는 유찰로 하며, 유찰된 호실은 사업주체에서 선착순 임의 분양함
- 제출된 입찰서는 개찰 전후를 불문하고 취소, 교환, 변경, 반환 불가함
- 입찰에 낙찰될 시 입찰보증금 전액은 계약금으로 대체하며, 회사가 지정하는 기간 내에 계약을 체결하지 아니할 경우, 해당 낙찰은 무효로 하고, 입찰보증금은 사업주체에 귀속됨
- 입찰 참가자는 본 모집공고 및 주요 계약조건 등을 숙지한 것으로 간주하며 미숙지로 인한 책임은 입찰 참가자에게 있음
- 현장설명회는 상기에 명시된 일자에 진행하며, 현장 확인을 하지 않음으로써 발생하는 문제는 전적으로 입찰 참가자의 책임으로 추후 일체의 이의 제기를 할 수 없음
- 다음 각 호에 해당하는 입찰은 무효로 함
  - 1) 입찰 참가자격이 없는 자가 한 입찰(미성년자 등)
  - 2) 대리권이 없는 자가 한 입찰
  - 3) 입찰보증금이 낙찰금액의 10% 미만으로 한 입찰
  - 4) 입찰서에 기재한 금액 등 기타 중요한 부분이 불분명하거나 정정한 후 정정 날인을 누락한 입찰
  - 5) 입찰서에 기명날인(입찰참가신청서 제출 시 날인한 인감과 다른 경우도 포함)이 누락된 경우
  - 6) 담합하거나 타인의 입찰 참가를 방해 또는 입찰 진행을 방해한 자의 입찰

#### ■ 입점예정 및 입점지정기간

- 2018년 8월 입점예정이며, 입점예정일 및 입점지정기간은 공정 등에 따라 다소 변경 될 수 있으며, 추후 지정하여 개별 통보기로 함
- 실입점일이 입점예정일보다 앞당겨질 경우 미도래 중도금과 잔금은 실입점지정일에 납부하여야 하며, 이 경우 선납할인은 적용되지 않음

#### ■ 유의사항

- 근린생활시설에 대한 관리운영은 입점 이후 입점자가 관리함을 원칙으로 하며, 조속한 시일내에 상가관리운영회를 구성하여 자치 관리하여야 함
- 점포의 용도변경은 『주택건설기준 등에 의한 규정』에서 정한 복리시설의 설치기준안에서만 가능하며 당해 인허관청에게 문의하여야 함
- 점포의 운영에 관한 사항 일체(영업개설 인·허가 등록, 용도변경에 따른 시설추가사항)는 입점자(수분양자)의 책임과 비용으로 부담하기로 함
- 학원, 교습소, 유치원 등의 용도로 개업하고자 하시는 분은 관할 교육청의 최소면적 용도 등의 등록, 인가 조건을 확인하여 신청하시기 바라며, 신청자의 미확인으로 인한 책임은 입점자(수분양자) 본인에게 있음
- 기존 2개 매장을 1개 매장으로 구성시, 기시공 칸막이 벽체 철거에 따른 모든 비용은 입점자(수분양자) 비용으로 처리하여야 함
- 부득이한 설계변경을 요할 경우에는 입점자(수분양자)는 이에 이의 없이 동의함
- 근린생활시설의 소유권 이전등기는 대한토지신탁(주)의 소유권 보존등기 완료 후 입점자(수분양자)의 책임과 비용으로 시행함

- 사업주체는 일체의 업종보호 책임을 지지 아니하며, 입점 시 및 입점 후의 업종 중복에 대해서는 입점자(수분양자) 상호간의 협의하여 처리하기로 하여야 함
- 입점자(수분양자)는 사업주체의 부도, 파산 등으로 보증사고가 발생할 경우 사업주체를 주택도시보증공사로 변경되는 것에 대하여 동의함
- 가스사용 신청은 입점 후 입점자(수분양자)가 부담하여 점포별 분기된 가스 사용 환경 내에서 가스시설 시공면허업체에게 용도별 가스미터기 및 가스사용 시설을 설치토록 하고 관할 도시가스회사에 개별 신청하여야 함
- 각 점포의 시설기준은 공급회사에서 사용검사 받은 상태대로 인수하여야 하며, 사용검사 이후 점포의 영업 및 인, 허가에 부가되는 시설(진열대, 간판, 상·하수도, 급탕, 가스시설, 전기, 환기시설, 냉난방 등 추가되는 시설)은 입점자 부담으로 시공하여야 함
- 일괄낙찰시 계약체결은 각 호별 계약서를 발행하며, 매매대금 산정은 낙찰금액을 상기 물건별 최저입찰가격 비율로 안분계산 함
- 부가가치세를 환급받기 위해서는 계약 후 20일 이내에 위 표시 재산 소재지 관할 세무서에 사업자등록을 하여야 하며, 이를 위탁자인 (주)중산도시개발 또는 시공사에 통지(사업자등록증 사본 제출)하여야 함. 이를 해태함으로써 발생하는 불이익 등을 사업주체에 이의를 제기치 못함
- 팜플렛 등의 제반 도면은 개략적인 이해를 돕기 위한 것이므로 실제와는 다소 차이가 있을 수 있음
- 근린생활시설 주차대수는 총 4대이며, 추후 인, 허가사항에 따라 주차구획구분이 조정될 수 있음
- 각 호실별 전용면적은 벽체 중심선을 기준으로 산정하였으니 착오 없으시기 바람
- 다음과 같은 설계 관련 주요 사항을 숙지하고 계약을 체결하여야 함
  - 1) 홍보카탈로그, 안내문 등에 표시되는 각종시설(도로망 등의 기반시설 등)은 허가관청 및 국가시책에 따라 변경될 수 있음
  - 2) 대지주위의 도시계획도로에 대한 사항은 최종 측량성과도에 따라 결정되므로 도로폭 등의 사항이 다소 변경되어질 수 있음
  - 3) 설계변경에 따른 부속시설 등 공용부분의 위치 및 면적은 변경될 수 있으며, 건물명은 추후 변경될 수 있음
  - 4) 단지 내 명칭 및 호실번호는 관계기관의 심의결과에 따라 입점시 상이할 수 있음
  - 5) 호실별 계약면적과 대지면적은 법령에 따라 공부 정리절차 등 부득이한 사유로 인한 차이가 있을 수 있으며 이 경우 공급 계약시 면적의 2% 이상 차이가 나는 경우 그 차액 면적에 대하여 계약서상의 단가로 면적을 상호 정산 처리함
  - 6) 본 근린생활시설은 공동주택 단지와 별도 구획이 불가하므로 향후 각 대지지분에 따른 구획 및 분할요청을 할 수 없음
  - 7) 공용부분 난방 전기료 부과 원칙은 관리규약에 의함
  - 8) 입점자(수분양자)는 계약면적 외의 일체의 부분에 대하여 어떠한 권리도 주장할 수 없음
  - 9) 계약 이후 입점자의 요구에 의한 설계변경은 불가함
  - 10) 사업승인도면 이외의 진입로 및 주차장 기타 부대시설의 추가 확보를 요구할 수 없음
  - 11) 사업승인도면 상의 시설물 또는 조경수목이 상가의 영업에 방해될 우려가 있다하여 이전 또는 철거를 요구할 수 없음
  - 12) 계약체결 이후에도 주택건설사업계획 사용승인 후 잔금 납부 이전에는 점포내부 및 외부에 시설을 설치할 수 없음
  - 13) 층, 호실별 평면이 상이하니 계약 전 필히 해당 호별 평면을 확인하시기 바람
  - 14) 호별 급배수시설(상가 내부에 위치 급수 및 바닥배수구 각 1개소), 가스배관은 분기배관 이후 상가 입점자 공사분임(시설부담금 발생시 입점자 부담임)
  - 15) 상가 간판 등의 설치 “옥외광고물 등 관리법” 및 동법의 위임에 의하여 제정된 시, 도 조례에 적합하여야 하며, 간판 부착 등으로 인하여 아파트 입주민과 마찰 등 법률적인 문제가 발생할 경우 입점자의 책임으로 처리함

16) 상가 개점 후 아파트 입주민과의 민원이 발생시 민원해결의 주체는 입점자로 한정함

- 에어컨실외기 외부설치와 관련한 소음 등의 민원이 있을 수 있으며, 이와 관련한 민원해결은 입점자의 부담으로 처리하여야 함. 또한 실외기를 설치 후 소음 및 진동이 발생할 수 있으므로 소음 및 진동방지를 위한 설비는 입점자의 부담으로 하여야 하며 민원발생시 입점자가 해결해야 함
- 에어컨 실외기실은 근린생활시설 2층 측면부에 1개소 위치하고 있으며 입점자는 반드시 에어컨 설치전 사양, 배관거리 등을 고려하시어 실외기실 사용 여부를 결정하여야 하며, 실외기실에 설치가 불가능한 경우 근린생활시설 옥상에 설치하여야 함
- 근린생활시설 1층 측면부에 쓰레기 보관소 1개소가 구획되어 있으며 입점자들이 자체적으로 관리, 운영하여야 함
- 점포 내 별도 환기시설 및 냉난방, 급탕시설은 설치되어 있지 않음
- 권리의무승계(분양권 전매)는 계약일로부터 15일 경과 이후 가능하며 지정된 요일에 사전예약으로 진행 함. 단, 공급대금 연체가 있는 경우 제한될 수 있으며, 잔금완납(소유권 이전 완료 여부와는 무관함)이후에는 불가함
- 방법서터는 설치가 되지 않으니 이점 양지하기 바람
- 각 호실(점포)별 바닥마감 레벨과 보도블럭 레벨과의 단차가 발생하며, 장애인 출입 등을 위한 설비는 입점자의 부담으로 시공하여야 함
- 대지지분은 준공 이후 확정측량 및 공부정리 절차 등에 의해 부득이하게 증감이 있을 수 있음

■ 주택도시보증공사의 보증약관 중 보증의 범위 및 보증대상 제외사항

- 주택도시보증공사의 상가 분양보증을 받은 상가임

보증서번호	보증기간	보증금액
제 01282018-101-0004400 호	근린생활시설 모집공고 신고 수리일로부터 건물소유권보존등기일(사용검사 또는 당해 사업장의 공동주택 전부에 대한 동별사용검사를 받은 경우에 한한다)까지	팔억육백사십만원정 ( ₩806,400,000 )

□ 보증사고(보증약관 제4조)

① “보증사고”라 함은 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 25퍼센트P 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.

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 입주자모집공고를 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

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

□ 보증채무의 내용(보증약관 제1조)

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

**【보증회사】** 주택도시보증공사를 의미합니다.

**【주채무자】** 보증서에 기재된 사업주체를 말합니다.

**【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 분양계약을 체결함으로써 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(주채무자와 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 입주예정일 이내에 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·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 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.

#### ■ 관리형토지신탁관련 유의사항

본 단지 내 근린생활시설(상가)은 「신탁법」과 「자본시장과금융투자업에관한법률」에 따라 시행위탁자 (주)중산도시개발과 토지를 수탁받은 수탁자 대한토지신탁(주) 및 시공사 (주)포스코건설 간에 체결한 관리형토지신탁계약 방식으로 시행 및 공급하는 사업으로서 계약자는 다음 사항을 유의 바람

- 본 사업은 (주)중산도시개발이 대한토지신탁(주)에 시행을 위탁해 진행하는 관리형토지신탁사업으로 실질적인 사업주체는 위탁자인 (주)중산도시개발이고, 대한토지신탁(주)는 관리형토지신탁계약의 수탁자로서 의무를 부담함
- 공급대금(계약금, 중도금 및 잔금) 납부는 ‘대한토지신탁(주)’ 명의로 개설된 분양수입금 관리계좌로만 입금가능하며, 동 계좌로 입금하지 아니 하는 경우에는 정당한 납부로 인정하지 아니하고, 분양계약은 무효로 함
- 본 공급계약은 신탁법에 의거 위탁자 (주)중산도시개발 및 수탁자 대한토지신탁(주)가 체결한 관리형토지신탁계약을 원인으로 한 공급계약으로 본 공급계약 대상 재산에 대한 일체의 하자담보책임(준공검사전 발생하자 포함)은 관계법령에 의거 위탁자인 (주)중산도시개발, 및 시공사인 (주)포스코건설이 각사의 업무역할에 따라 부담하며, 수분양자는 대한토지신탁(주)에게 하자보수 및 그에 갈음하는 손해배상을 청구할 수 없음
- 개별분양세대에 대하여는 매수인에게로 소유권이전이 완료되는 시점을 기준으로 분양계약상 매도인의 지위에서 가지는 수탁자의 모든 권리·의무(하자보수 및 그에 갈음하는 손해배상의무 포함)는 위탁자 겸 수익자인 (주)중산도시개발에게 면책적 · 포괄적으로 승계됨
- 신탁목적 달성, 신탁기간 만료, 신탁해지 등의 사유로 위탁자 겸 수익자 (주)중산도시개발과 수탁자 대한토지신탁(주)가 체결한 신탁계약이 종료되는 경우에는 수탁자의 모든 권리 · 의무(하자보수책임 및 그에 갈음하는 손해배상의무 포함)는 계약변경 등 별도의 조치 없이 위탁자 겸 수익자 (주)중산도시개발에게 면책적으로 포괄 승계되며, 본 계약상의 매수인에 대한 모든 권리 · 의무도 위탁자 겸 수익자 (주)중산도시개발에게 면책적 · 포괄적으로 승계됨
- 사업의 안정적 진행을 위하여 분양대금은 신탁계약에서 정한 토지매입비, 공사비, 설계비, 감리비 또는 그 밖의 부대사업비 등 해당 분양사업과 관련된 용도로만 사용할 수 있음
- 본 건에 대한 설계 및 시공은 분양계약체결일 이후 내장 및 외장 재료의 수급 여건, 현장시공 여건, 입점자의 편의성 제고, 관련 법규의 변동 등으로 인하여 사전 통보 없이 불가피하게 변경될 수 있으며, 경미한 사항의 변경으로서 관련 법령상 변경에 필요한 절차를 거치고 그 변경으로 인하여 기능적·객관적 하자가 발생하지 않는 경우, 수분양자는 위 변경내용에 동의한 것으로 보며 이에 대하여 일체의 이의를 제기하지 아니함

#### ■ 수탁자 겸 매도인 : 대한토지신탁(주)

위탁자 : (주)중산도시개발

시공사 : (주)포스코건설

#### ■ 분양문의 : 053-795-9623