이천 중리지구 B-3블록 금성백조 예미지 근린생활시설(상가) 입점자 모집공고

▣ 주택공급에 관한 규칙 제62조의 규정에 의거 이천시 주택과 - 34957호 2026.10.29)신고 수리
▣ 공급위치 : 경기도 이천시 중리지구 B-3블록(중리동 518번지)
▣ 용　　도 : 아파트 단지 내 근린생활시설
▣ 공급규모 : 단지 내 근린생활시설 1개동, 총 12실
▣ 공급면적 및 금액　　(단위 : ㎡, 원/부가세포함)

층수	호수	분양면적(㎡)				내정가				비고
		전용면적	공용면적	분양면적	대지지분	건축비 (A)	부가세 (B)	건축비 계 (A+B)	대지비	합 계	
지상 1층	101호	35.4058	4.8664	40.2722	14.5287	130,430,021	13,043,002	143,473,023	31,526,977	175,000,000	지정업종 (편의점·슈퍼·담배권)
	102호	35.4480	4.8719	40.3199	14.5455	130,396,879	13,039,688	143,436,567	31,563,433	175,000,000	
	103호	35.4480	4.8719	40.3199	14.5455	130,396,879	13,039,688	143,436,567	31,563,433	175,000,000	
	104호	35.4480	4.8719	40.3199	14.5455	135,851,425	13,585,142	149,436,567	31,563,433	181,000,000	
	105호	35.4480	4.8719	40.3199	14.5455	135,851,425	13,585,142	149,436,567	31,563,433	181,000,000	
	106호	35.4058	4.8661	40.2719	14.5281	135,885,750	13,588,575	149,474,325	31,525,675	181,000,000	
	107호	35.2376	4.8430	40.0806	14.4591	162,385,503	16,238,550	178,624,053	31,375,947	210,000,000	
	108호	35.2380	4.8430	40.0810	14.4593	162,385,109	16,238,511	178,623,620	31,376,380	210,000,000	
	109호	35.2380	4.8430	40.0810	14.4593	162,385,109	16,238,511	178,623,620	31,376,380	210,000,000	
	110호	35.2380	4.8430	40.0810	14.4593	146,930,564	14,693,056	161,623,620	31,376,380	193,000,000	
	111호	35.2380	4.8430	40.0810	14.4593	146,930,564	14,693,056	161,623,620	31,376,380	193,000,000	
	112호	35.1964	4.8373	40.0337	14.4422	146,964,296	14,696,430	161,660,726	31,339,274	193,000,000	

▣ 호실별 지정 업종 및 용도
- 호실별 업종이 지정될 경우 지정된 업종만 입점이 가능하며, 타 호실에 동일 업종이 입점될 수 없음
- 근린생활시설 107호, 108호, 109호는 지정업종 분양(매매)됨으로 타 호실은 담배권을 절대 할 수 없고 슈퍼, 편의점 입점 불가함
- 타 호실의 "편의점 또는 슈퍼마켓" 확장 여부는 해당호실 낙찰자(계약자)의 공유 권한이며 사업주체와 무관함
- 근린생활시설 107호, 108호, 109호의 영업허가 및 담배소매업 등록은 사업주체와 무관하며 업종보호책임이 없음
- 계약자 및 입점자는 사업자 인근 담배소매업으로 등록된 영업소 간 거리 등 본인의 책임하에 확인하여야 하고 영업소간 거리제한으로 담배소매업 등록이 불가능할 시 사업주체에 민원을 제기할 수 없음

▣ 점포별 시설용도(주택법 시행령 제7조 제1호, 제2호)

시설 용도	권 장 용 도
제1종 근린생활 시설	- 식품·잡화·의류·완구·서적·건축자재·양학품·의료기기 등의 일용품을 판매하는 소매점(1,000㎡미만) - 휴게음식점·제과점 등 음료·차·음식·빵·떡·과자·유즙 또는 이들과 비슷한 식품을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설(300㎡ 미만) - 이용원, 미용원, 목욕장, 세탁소 등 사람의 위생관리나 의류 등을 세탁·수선하는 시설(세탁소의 경우 공장에 부설되는 것과 "대기환경보전법", "물환경보전법", 또는 "소음·진동관리법"에 따른 배출시설의 설치 허가 또는 신고의 대상인 것은 제외한다.) - 의원, 치과의원, 한의원, 침술원, 접골원, 조산원, 안마원, 산후조리원 등 주민의 진료, 치료 등을 위한 시설 - 탁구장, 체육도장 등 (500㎡ 미만) ※ 건축법 시행령 별표1에 따른 제1종 근린생활시설에 해당하는 업종
제2종 근린생활 시설	- 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·무도학원 및 정보통신기술을 활용하여 원격으로 교습하는 것은 제외), 교습소(자동차교습·무도교습 및 정보통신기술을 활용하여 원격으로 교습하는 것은 제외), 직업훈련소(운전·정비 관련 직업훈련소는 제외) (500㎡ 미만) - 독서실, 기원 / 체력단련장, 에어로빅장, 당구장, 놀이형시설 (500㎡ 미만) / 청소년게임제공업소, 복합유통게임제공업소, 인터넷컴퓨터　게임시설제공업소 (500㎡ 미만) ※ 건축법 시행령 별표1에 따른 제2종 근린생활시설에 해당하는 업종 (단, 장의사· 총포판매소· 다란주점· 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 제외함.
※ 건축법 시행령 별표1 제3호, 제4호에 따라, 제1종 및 제2종 근린생활시설 중 바닥면적합계의 제한이 존재하는 시설이 있으니, 관련 법령을 확인하시기 바랍니다.
※ **입점 시청하고자 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.**
※ "건축법 시행령」 별표1 제3호, 제4호에 따라, 제1종 및 제2종 근린생활시설 중 바닥면적 합계의 제한이 존재하는 시설이 있으니, 관련법령을 필히 확인 바람.
※ 지구단위계획 및 관련법령에 의거 불허 업종이 발생할 수 있으니, 반드시 확인 후 입찰 및 계약을 체결하여야함.
※ "교육환경 보호에 관한 법률」에 의해 당해 토지 및 건축물의 용도의 시설이 발생할 수 있음.
※ "교육환경 보호에 관한 법률」 제8조에 의거 이전중리 초등학교는 교육환경보호구역에 위치하여, 교육환경보호구역 내에서는 "교육환경 보호에 관한 법률」 제9조에 따른 금지행위 및 시설 설치가 제한되오니, 확인하신 후 입찰 및 계약을 체결하여야 함.
※ "청소년 보호법」 제7조 제1호 및 동 시행령의 관련 규정에 따라 청소년 출입, 고용금지업의 영업을 위한 다음 표의 시설은 제1종 및 제2종 근린생활시설에서 제외함.
※ 상기 업종은 예시에 불과하며, 입주 업종에 대한 관할관청의 인·허가에 대하여 당사는 책임지지 않음.

▣ 공급방법 및 신청자격
- 공급방법 : 내정가 공개 경쟁입찰
- 신청자격 : 개인 또는 법인
- 신청요건 : 내정가 공개경쟁 최고가 경쟁 입찰 신청자격 제한 없음(개인 법인)
분양공고일(2026.10.29) 현재 대한민국에 거주하는 만 19세 이상인 분 또는 법인(단, 입찰보증금을 납부한 자에 한함)

▣ 낙찰자 결정방법

구분	낙찰자 결정방법	비고
공통	· 내정가(최저입찰 기준가) 개별 최고가 공개경쟁입찰 · 1인당(법인 포함) 입찰신청은 개별입찰 방식에 따라 호수당 1건 입찰 가능함 - 입찰금액은 내정가 총액 이상으로 기재하여야함. - 입찰신청에 따른 자격제한은 분양공고일(2026년 10월 30일)현재 대한민국에 거주하는 만19세 이상인 분 (국내에 거주하고 있는 재외동포(재외국민, 외국국적동포)및 외국인포함) 또는 법인 (단, 제한능력자는 제외) - 입찰 참가 신청 접수지에 한해 입찰참여가 가능함 - 총액기준으로 당사 내정가격 이상의 최고가에 입찰한 입찰자를 낙찰자로 결정함 - 동일금액의 최고 입찰자가 2인 이상일 경우에는 추첨에서 추첨으로 낙찰자를 결정하며, 입찰자가 1인일 경우에도 당사 내정가격 이상이면 유효함(단, 입찰가격이 당사 내정가격 미만일 경우에는 유찰로 처리함) - 유찰적용 및 입찰 무효 된 점포에 대하여는 별도 공고 없이 당사가 임의로 공급함 - 입찰일에 제1지망 신청자 시간까지 투찰 완료하여야 하며, 제출된 입찰서는 개찰 전후를 불문하고 취소, 정정, 교환 할 수 없음 - 명의변경은 계약금(낙찰금액의 20%)을 모두 완납 이후 부터 가능함 - 입찰한 금액에는 부가가치세가 포함된 금액임.	

▣ 공급(입찰) 일정 및 구비서류
1. 입찰(접수) 일시 및 장소

구분	입찰(접수) 일시	입찰 장소
근린생활시설	2026.11.04(수) 13:00~13:30	경기도 이천시 부악로76번길11-16(중일동 91-8) 301호

※ 입찰보증금은 순위별 입찰시간까지 해당계좌로 납부 완료된 경우만 인정함.
※ 입찰 접수 완료 후 14:00 개찰 예정입찰서류 접수로 인해 개찰시간은 다소 지연될 수 있음)

2. 입찰시 구비서류

구분		구비서류
공통사항	입찰보증금	각 호실별 천만원(₩10,000,000) (무통장 입금증 / 이체확인증)
입찰 구비 서류	본인 입찰시	① 입찰서사업주체 소정양식) 1부 ② 신분증(주민등록증, 운전면허증, 국내거소신고증(재외동포), 외국인등록증(외국인) 등) ③ 주민등록등본(사업자등록증) 1통 ④ 인감증명서 1통(용도 : 근린생활시설 또는 상가 계약용) ⑤ 인감도장 ⑥ 입찰보증금 반환 통장 사본(본인 명의)
	법인 입찰시	① 입찰서사업주체 소정양식) 1부 ② 사업자등록증 사본(원본대조필 날인) ③ 법인 등기부등본 1통 ④ 법인 인감증명서 1통 ⑤ 법인 인감도장(사용인감 사용 시 - 법인 인감증명서, 사용인감계 각 1통) ⑥ 입찰보증금 반환 통장 사본(법인 명의)
	대리인 입찰시 (배우자 포함)	※ 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 (사업주체 소정양식)

※ 상기 제반 증명 서류는 신청접수일 기준 1개월 이내에 발행된 것이어야 하며, 상기 구비서류가 완비되었을 경우에 한하여 접수함(제출·접수된 서류는 일체 반환하지 않음).

▣ 입찰보증금 납부 및 반환
- 입찰보증금 및 납부계좌

입찰보증금	은행명	계좌번호	예금주
일금천만원(₩10,000,000)	수협은행	1130-0061-8162	주택도시보증공사 동부PF금융지사

※ 입찰보증금은 입찰 전 상기 계좌로 입금된 것만 인정하며, 계좌 입금 외 현금 수납 등은 일체 인정하지 않으므로 이를 인지하고 입찰 신청하시기 바람.
- 입찰보증금은 입찰자 중 낙찰자의 계약 체결의무 이행을 보증하기 위하여 납부하는 것으로, 낙찰되지 않은 입찰자에게는 낙찰자 결정일로부터 10영업일 이내에 입찰자가 입찰 시 제출한 은행계좌로 해당금액을 반환하며, 그 이자는 지급되지 않음. (제 1금융권 지정입출금식 통장 이외의 기타 제2금융권, 증권계좌, 주택청약통장 등으로 환불이 불가하오니, 반드시 1금융권 지정입출금식 통장의 계좌번호를 기재할 것. 계좌오류 및 환불불가 계좌를 기재제출하여 환불이 불가능한 경우, 당사는 일절 책임을 부담하지 않음).
- 낙찰자로 선정된 경우 입찰보증금은 계약금 및 잔금 등 분양대금으로 전환되며 반환되지 않음.
- 계약기간 내 계약을 체결하지 않을 경우, 계약을 포기한 것으로 간주하여 별도의 통보없이 낙찰을 무효로 하고 입찰보증금은 사업주체에게 귀속되며 해당 상가는 제3자에게 임의 공급됨을 유의하시기 바람.
- 낙찰자 선정 이후라도 서류의 결격 및 부정한 방법으로 낙찰자로 선정되었음이 확인될 경우 사업주체는 낙찰자 선정을 취소하고 입찰보증금은 사업주체로 귀속되며, 이에 따른 이의를 제기할 수 없음.

▣ 계약체결 일정 및 구비서류
1. 계약체결 일정 및 장소

계약체결기간	계약체결 장소
2026.11.04(수) 15:00~17:00	경기도 이천시 부악로76번길11-16(중일동 91-8) 301호

2. 계약 체결시 구비서류

본인 계약시	① 계약금 및 입찰보증금 납부 영수증 ② 신분증(주민등록증, 운전면허증, 국내거소신고증(재외동포), 외국인등록증(외국인) 등) ③ 주민등록등본(사업자등록증) 1통 (개별 호실별 1통씩) ④ 인감증명서(부동산계약용) 1통 (개별 호실별 1통씩) ⑤ 인감도장
법인 계약시	① 계약금 및 입찰보증금 납부 영수증 ② 사업자등록증 사본(원본대조필 날인) ③ 법인 등기부등본 1통 (개별 호실별 1통씩) ④ 법인 인감증명서 1통 (개별 호실별 1통씩) ⑤ 법인 인감도장
대리인 계약시 (배우자 포함)	※ 상기 본인 계약서류 외 ① 대리인 신분증(주민등록증, 운전면허증 등) ② 대리인 도장 ③ 계약자 본인의 인감도장 날인 및 인감증명서(본인발급용)가 첨부된 위임장 1통(사업주체 소정양식)

※ 상기 제반 증명 서류는 계약일 기준 1개월 이내에 발행된 것이어야 하며, 상기 구비서류가 완비되었을 경우에 한하여 계약을 체결함.
※ 현장에서 현금 납입 불가함.

▣ 공급금액 납부 일정 및 납부 계좌

구분	계약금 (계약시)	잔금 입점예정일 (2026년11월3_추후 통보예정)
납부비율	공급대금의 20%	공급대금의 80%
납부계좌	■ 금융기관 : 수협은행　■ 계좌번호 : 1130-0061-8162　■ 예금주 : 주택도시보증공사 동부PF금융지사	

▣ 입점 예정일 : 2026년 11월 예정(정확한 입점지정일은 추후 개별 통지함)
- 입점지정기간 전에 입점하거나 입점지정기간이 당초 예정일보다 당겨질 경우 미도래 잔금을 "잔금납부일"에 납부하여야 하며 이 경우에 선납할인은 적용되지 않음.

▣ 공통 유의사항
- **계약자는 분양공고, 점포시설 용도 및 유의사항 등 입찰에 필요한 모든 사항에 관하여 계약 전에 완전히 숙지하여야 하며, 이를 숙지하지 못한 책임은 계약자에게 있음.**
- **계약체결 전 현장을 방문 확인 후 계약체결 하시기 바라며, 미확인으로 인해 추후 발생되는 문제는 전적으로 계약자의 책임으로 추후 공급회사에 일체의 이의를 제기 할 수 없음.**
- 공급면적 표시방법을 종전의 평형표시 넓이 표시 방법 단위인 ㎡로 표기하였으니 신청에 착오 없으시길 바람(평형환산방법 : 평methods(㎡)×0.3025)
- 전체가 공용으로 사용하는 부분(소방의 피난 등에 필요한 전체 층의 복도부분 등)은 상가 전체 공용으로 하며, 공용면적은 실별 전용 면적 비율에 따라 균등하게 계산 배분되었음.
- 실제 계약 면적과 대지 면적이 법령에 따른 공부정리 절차로 인한 차이 등 부득이한 사유로 변동 시 공급 가격에 의한 정산서린 함.(단, 호실당 1m² 이하 적은 변동에 대해서는 정산하지 않기로 함)
- 상가 호수별 전용면적과 대지 실사용 면적은 벽체 단열, 외부 마감재의 시공여부 등의 사유로 상이할 수 있습니다.
- **낙찰자가 지정 계약일에 계약을 체결하지 아니하고 계약금만 납부하였더라도 낙찰은 무효되며 입찰 보증금은 당사에 귀속됨.**
- 낙찰자로 선정된 후 계약기간 내에 계약을 체결하지 않을 경우에는 유찰로 간주하고 별도의 통보를 하지 않음.
- **계약 체결후 계약자 지신의 사정으로 해약하는 경우 계약금은 위약금으로 공제함.**
- 분양 실사를 해지하나 부정한 방법으로 계약(또는 분양)이 판명 될 경우 해당 상가계약을 무효로 하고 계약금은 당사에 귀속됨에 일체의 이의를 제기할 수 없음.
- 건축물대장 등록업무지침에 따라 최초 건축물대장 등록 시 상가의 세부용도(업종)가 지정될 수 있으며, 계약자는 세부용도(업종)지정에 협조하여야 함.
- 홍보카달로그, 안내문 등에 표시되는 각종시설(도로망 등의 기반시설 등)은 허가관청 및 국가시책에 따라 변경될 수 있음.
- 홍보물 및 전단지 제반도면은 개략적인 이해를 돕기 위한 것으로 실제와는 다소 차이가 있을 수 있음.
- 낙찰자 및 분양자는 본 근린생활시설을 관계법령에 따라 적합한 용도로 운영하여야 하며, 건축법 등 관계법령과 지구단위계획에 의거 용도제한 업종이 있으니, 입찰 또는 계약 전에 반드시 확인하시기 바람.
- 택지지구 내 기반시설(도로, 상하수도, 학교 등) 및 개발시설은 국가기관, 지자체 등 해당 사업주체가 설치하는 사항으로 개발계획 변경 등으로 사업추진 중 일부변경, 취소, 지연 될 수 있음.
- 준공 전후 개인 또는 임의단체를 구성하여 설계변경에 해당하는 세대 내외 및 공용부분 시설물 등의 추가 또는 변경을 요구할 수 없음.
- 입주 후 교통량 증가 등 주변 여건 변화로 소음, 진동, 교통 혼잡이 심화될 수 있으며, 이로 인한 사업주체 및 행정청에 일체의 이의제기를 할 수 없음.
- 상가에 대한 관리운영은 입주 후 상가관리인 운영회를 결성하여 입점자(수분양자)가 책임지고 관리 운영키로 함.
- 상가의 용도변경은 "주택건설기준 등에 의한 규정」에서 정한 복리시설의 설치기준안에서만 가능하며 당해 인허가 관청에 문의하여야 함.
- 상가의 운영에 관한 사항 일체(영업개설 인·허가 등록, 용도변경에 따른 시설추가사항)는 입점자(수분양자)의 책임과 비용으로 부담하기로 함.
- 입찰자는 동 상가분양공고 및 유의사항 등을 입찰 전에 완전히 숙지하여야 하며 이를 완전히 숙지 못한 책임은 입찰자에게 있음.
- 학원, 교습소, 유치원 등의 용도로 개업하고자 하시는 분은 관할 교육청의 등록, 인가 조건을 확인하여 신청하시기 바라며, 신청자의 미확인으로 인한 책임은 입점자(수분양자) 본인에게 있음.
- 상가기준 시공회사로 시공회사에 시행승인(건축허가) 전 상가분양에 앞서 체반시설(상가의 칸막이, 진열대, 상가내수도, 가스배관, 냉난방시설, 간판, 인테리어, 별도 전기시설 및 전기승압공사 등)은 입점자(수분양자)의 부담으로 처리하여야 함.
- 기존 2개 매장을 1개 매장으로 구성시, 기 시공 칸막이 벽체 철거에 따른 비용은 입점자(수분양자) 비용으로 처리하여야 함.
- 칸막이벽 제거시 벽 내에 설치된 배관 등에 의해 벽체 철거에 제한이 있을 수 있으므로 관련 사항을 필히 숙지하시고 공사를 진행하시기 바라며, 전기콘센트 시공 등 별도의 전기공사가 필요할 수 있습니다.
- 상가 내 경계벽 제거 시 급수, 발열선과 도시가스배관 훼손에 유의하여야 하며, 발열선 훼손에 의한 배관 동결, 동파 및 그에따른 피해는 계약자의 책임으로 복구하여야 함.
- 부득이한 설계변경을 할 경우에는 입점자(수분양자)는 이에 이의없이 순응하여야 함.
- 상가의 소유권 이전 등기는 당사의 소유권 보존등기 완료 후 입점자(수분양자)의 책임과 비용으로 시행함.
- 토지 소유권 이전은 입주일과 관계없이 택지개발지구 미준공 및 공부 미정리 등의 부득이한 사정으로 지연될 수 있으며 이에 대해 입점자(수분양자)는 이의를 제기할 수 없음.
- 당사는 일체의 업종보호 책임을 지지 아니하며, 입점자 및 입점후의 업종 중복에 대해서는 입점자(수분양자) 상호간의 협의하여 처리하기로 함.
- 이 상가는 실수요자를 위하여 건립되는 것으로 투기의 대상이 될 수 없음에 대하여 동의함.
- 상가와 인접한 동의 입주자들로부터 상가영업과 관련하여 사생활침해, 소음 및 냄새 등에 따른 민원이 발생할 수 있으며, 상가영업과 관련한 민원은 계약자(입점자)가 해결함.
- **부가가치세를 환급받기 위해서는 사업자등록증 사본(일반과세자)을 제출하여야 하며, 부가가치세 환급에 관한 자세한 사항은 관할 세무서에 문의하시기 바라며, 또한 이를 해태함으로써 발생하는 불이익 등을 공급회사에 이의를 제기하지 못함.**
- **낙찰이후 주소변경이 있을 경우에는 즉시 변경 내용을 당사에 서면(주민등록등본 또는 주민등록증사본)통보하시기 바라며, 변경 통보를 하지 아니하여 발은 손해에 대하여 당사에 일체 이의를 제기할 수 없음.**
- 근린생활시설에 설치하는 옥외광고물은 이천시의 옥외광고물 설치기준에 따라 적합하게 설치하여야 설치 전에 이천시 옥외광고물 관련부서와 협의하여 설치하기 바람.
- 상가 대지는 분할되지 않는 대지로서 아파트 대지 내 일정면적의 지분으로 배분되어 있음.
- 취득세는 납부분인 발생한 일자(통상 잔금납부일)로부터 60일 이내 입점자(수분양자)가 자진신고 및 납부하여야 하며, 입점자(수분양자)는 자진신고 하지 않음으로 발생되는 제반문제에 이의를 제기 할 수 없음. 기타 자세한 사항은 관할 세무서에 문의요망 함.
- 본 근린생활시설에 대한 공급계약을 체결한 계약자(외국인 포함)는 '부동산 거래신고 등에 관한 법률' 제2조에 따라 공급계약 체결일로부터 30일 이내에 신고관청에 부동산 거래신고를 사업주체와 공동으로 하여 함.
- 잔금납부기한(미입 납부시 납부일)이후에 발생되는 제세공과금(관리비 포함)은 계약자가 부담 함.
- 잔금납부 후 '부동산등기 특별조치법'에 따라 당사의 소유권보존등기 완료이후 기간 내에 계약자의 책임으로 소유권이전 등기를 완료하여야 함.

▣ 주택도시보증공사의 보증약관 중 보증의 범위 및 보증대상 제외사항
- 보증기간 : 주택도시보증공사

보증서 번호	보증금액	보증기간
제06712026-101-0000900호	455,400,000원	해당 주택사업의 입주자모집공고 승인일(복리시설의 경우 신고일을 말함)부터 건물 소유권보존등기일 (사용검사 또는 해당 사업장의 공동주택 전부에 대한 동별사용검사를 받은 경우에 한함)까지

제1조 (보증책무의 내용)
공사는 "주택도시기금법 시행령」 제21조 제1항 제1호 가목에 따라 주택무자가 보증사고로 분양계약을 이행할 수 없게 된 경우에 해당 주택의 분양이행 또는 환급이행 책임을 부담합니다.

【공　　사】 주택도시보증공사를 의미합니다. 이하 같습니다.
【주택무자】 보증서에 적힌 사업주체를 말합니다. 이하 같습니다.
【분양이행】 주택법령에서 정한 주택건설기준 및 해당 사업장의 사업계획승인서, 설계도서에 따라 사공하여 입주를 마침
【환급이행】 보증책권자가 납부한 계약금 및 중도금을 되돌려 줌

제2조 (보증이행 대상이 아닌 채무 및 전여입주금 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 보증책권자에게 보증책무를 이행하지 않습니다.
1. 천재지변, 전쟁, 내란, 그 밖에 이와 비슷한 사정으로 주택무자가 주택분양계약을 이행하지 못하여 발생한 채무
2. 주택무자가 대물변제 · 허위계약 · 이중계약 등 정상계약자가 아닌 자에게 납부하는 채무

【대물변제】 주택무자의 채권자가 그 채권에 대하여 주택무자가 분양하는 아파트 등에 관한 분양계약을 체결함으로써 변제에 갈음하는 것을 의미합니다.
【허위계약】 분양의사가 없는 자가 주택무자의 자금 융통 등을 돕기 위하여 명의를 빌려주어 분양계약하는 것으로 차명계약을 의미합니다.

3. 입주자모집공고 전에 주택분양계약을 체결한 자가 납부한 입주금

【입 주 금】 주택무자가 보증채권자로부터 받는 계약금과 중도금 및 잔금을 말합니다.

4. 보증채권자가 입주자모집공고에서 지정한 입주금과 입주자저축(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(주택무자 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 납부시점으로 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 주택도시보증공사에서 정한 입주예정일 이후 3개월 이내에 입주를 시키지 못한 경우의 지체상금
13. "주택공급에 관한 규칙」에 따라 입주자모집공고에서 정한 주택 또는 일반에게 분양되는 복리시설의 분양가격에 포함되지 않은 사양선택 품목(에스콘도, 발코니시스템, 그 밖의 마감재공사를 위한 설계변경 및 추가 공사비 등. 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 보증책무를 이행한 경우에는 보증채권자는 전여입주금 및 제1항 제4호부터 제7호까지에 해당하는 입주금을 공사에 납부하여야 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. 입시사용승인일 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(분양권자 양수자를 포함)를 말합니다. 다만, 법인이 주택을 분양받는 경우에는 주택분양계약 이전에 그 주택분양계약에 대하여 공사에 직접 보증책임을 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 · 회생절차개시신청 · 사업포기 등의 사유가 발생한 경우
2. 감리자가 확인한 실행공정률이 예정공정률(주채무자가 감리자에게 제출하는 예정공정표상의 공정률을 말함. 이하 같음)보다 25퍼센트 이상 부족하여 보증채권자의 이행청구가 있는 경우. 다만, 입주예정자가 없는 경우에는 이행청구를 할 수 없습니다.
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 건물소유권 보존등기일(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(최고를 한 일간지가 2개 이상인 경우에는 그 중 1개 일간지를 말함)에 실어 통보해 갈음할 수 있습니다. 이하 같습니다.
1. 제1항 제1호의 경우에는 부도 · 파산일, 회생절차개시신청일, 사업포기 관련 문서접수일 등
2. 제1항 제2호에서 제4호의 경우에는 보증이행청구 접수일

▣ 분양계약자는 사업주체의 부도, 파산 또는 주택사업 등에 대한 사고발생 시 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

▣ 공급관리에관한사항
- 계약자(수분양자)는 분양수입금은 계약금을 포함하여 주택도시보증공사에서 개설한 결제관리계좌에 입금하여야 한다.

▣ 사업시행관 양도에 관한 사항
- 당사가 본 아파트 "대상사업"의 시행권 및 분양자(또는 입대인)로서의 권리를 주택도시보증공사가 지정하는 자에게 양도하는 경우, 수분양자는 주택도시보증공사로부터 시행권 인수사실을 통보받은 경우에는 별도의 동의절차 없이도 시행자 및 분양자(또는 입대인)변경을 승인한 것으로 한다.

▣ 분양대금채권 및 입대수입금채권의 양도에 관한 사항
- 분양자(매도인 또는 입대인)는 이 계약체결과 동시에 수분양자(매수인 또는 입차인)에 대한 분양대금채권 또는 입대수입금(임대보증금, 월입대료, 분양전환금 등 입차인이 입대인에게 지급할 일체의 금원을 포함한다)채권을 주택도시보증공사에게 양도하고 수분양자는 이를 이의없이 승낙하기로 한다.

▣ 사업주체 및 시공회사

구 분	사업주체(시행사 겸 시공사)
상 호	(주)금성백조주택
주 소	대전광역시 서구 계룡로 583번길 9(탄방동)
법인등록번호	160111-0017304
대표번호	042-242-2002

▣ 감리자　　(단위 : 원, VAT포함)

구분	건축	전기	소방	정보통신
상호	(주)건에이씨엠건축사사무소	(주)아이비엔씨_이학	(주)지티엠이엔지	(주)신화엔지니어링 종합건축사사무소
금액	2,748,804,300원	819,731,000원	839,611,864원	186,000,000원

▣ 입찰 관련 문의
- 본 입주자 모집공고는 편집 및 인쇄 과정상 오류가 있을 수 있으니, 의문사항에 대하여는 당사(전화 042-242-2002)로 문의하여 주시기 바랍니다.(기재사항의 오류가 있을 시는 관계법령이 우선합니다.)