

방배 센트레빌 인더포레 근린생활시설 입주(점)자모집공고

1. 건설위치 및 공급내역

※ 본 입주(점)자 모집공고의 내용을 숙지한 후 계약에 응하시기 바라며 미숙지로 인한 착오행위 등에 대하여는 계약자 본인에게 책임이 있으니 이점 유의하시기 바랍니다.

- 공급위치 : 서울특별시 서초구 방배동 593-98번지 외 3필지
- 공급규모 : 지하1층 근린생활시설(총 6호실) (분양면적 : 816.32㎡)
- 주차대수 : 총 5대 (공동주택 101, 102동 지하1층 주차장 공동주택입주자와 공동사용)
- 호실별 공급내역

(단위:㎡, 천원, VAT포함)

구분	호실	전용면적(㎡)	공용면적(㎡)	계약면적(㎡)	대지지분(㎡)	금액(원)			
						대지비	건축비	부가세	합계 (내정가)
상가1 (3동 지하1층)	101	73.40	55.17	128.57	54.53	550,485	235,922	23,593	810,000
	102	64.87	48.76	113.63	48.19	466,893	200,097	20,010	687,000
	103	72.97	54.85	127.82	54.21	508,350	217,864	21,786	748,000
	104	62.70	47.13	109.83	46.58	461,456	197,766	19,778	679,000
	105	73.78	55.45	129.24	54.81	524,660	224,854	22,486	772,000
상가2 (5동 지하1층)	106	92.24	114.98	207.22	68.52	682,330	292,427	29,243	1,004,000

※ 본 근린생활시설의 최초 입주자모집공고일은 2023.09.26.입니다.

※ 근린생활시설 구분은 모집공고상의 표기이며, 입찰 및 계약 시 호실별 면적 및 위치 등 혼돈 방지에 특히 유의바랍니다.

※ 상가 근린생활시설의 호실별 대지지분은 총 대지면적을 호실별 계약면적 비율에 따라 배분하였으며, 향후 소유권이전 등기시 지적정리에 따라 대지면적 확정시 면적증감이 있을 수 있음.

※ 상기 면적은 관련법규에 따라 벽체중심선을 기준으로 산정되었으며 소수점이하 단수조정, 인허가과정, 법령에 따른 공부정리 및 실제 시공상 부득이한 사유로 인해 등기면적이 다소 변경될 수 있음.

- 전용면적은 건축법규에 의해 산출되며, 호실내에 위치한 기둥 등은 전용면적에 포함됨.

- 계약면적에는 복도, 화장실 등에 대한 공용면적이 포함되어 있음.

※ 상기 분양금액은 부가가치세 포함 금액이며, 각 실별 공히 소유권이전 등기비용, 취득세, 기타 제세공과금이 미 포함된가격임.

※ 각 호실별 전용면적 대비 실사용 면적률은 벽체 단열, 외부 마감재의 시공여부 등의 사유로 상이할 수 있음.

※ 대지지분은 공부정리 절차, 사업계획변경, 확정측량 등의 부득이한 경우에 한해 법령이 허용하는 오차 범위 내에서 증감이 있을수 있음.

※ 본 근린생활시설은 「주택법」 15조, 「주택법 시행령」 27조에 의거 「주택 공급에 관한 규칙」을 적용받지 않습니다.

※ 본 근린생활시설은 서초구청 「주거개선과-24249」에 의거 사업시행계획인가를 득한 사업장으로서, 향후 사업시행계획 변경으로 면적이 변경될 수 있으며, 이에 대한 이의를 제기할 수 없습니다. 또한 면적 및 지분변동에 대해서는 상호 정산하지 않기로 한다.

■ 시설별 사용 용도 : 건축법 등 관계규정에 의한 용도로 사용

용도	사용용도
----	------

근린생활시설	제1종 근린생활 시설	가. 식품·잡화·의류·완구·서적·건축자재·의약품·의료기기 등 일용품을 판매하는 소매점으로서 같은 건축물(하나의 대지에 두 동 이상의 건축물이 있는 경우에는 이를 같은 건축물로 본다. 이하 같다)에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천 제곱미터 미만인 것 나. 휴게음식점, 제과점 등 음료·차(茶)·음식·빵·떡·과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설(제4호녀목 또는 제17호에 해당하는 것은 제외한다)로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 300제곱미터 미만인 것 다. 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) 라. 의원, 치과의원, 한의원, 침술원, 점골원(接骨院), 조산원, 안마원, 산후조리원 등 주민의 진료·치료 등을 위한 시설 마. 탁구장, 체육도장으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것 바. 지역사회센터, 파출소, 지구대, 소방서, 우체국, 방송국, 보건소, 공공도서관, 건강보험공단 사무소 등 주민의 편의를 위하여 공공업무를 수행하는 시설로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천 제곱미터 미만인 것 사. 마을회관, 마을공동작업소, 마을공동구판장, 공중화장실, 대피소, 지역아동센터(단독주택과 공동주택에 해당하는 것은 제외한다) 등 주민이 공동으로 이용하는 시설 아. 변전소, 도시가스배관시설, 통신용 시설(해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것에 한정한다), 정수장, 양수장 등 주민의 생활에 필요한 에너지공급·통신 서비스제공이나 급수·배수와 관련된 시설 자. 금융업소, 사무소, 부동산중개사무소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사 등 일반업무시설로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 30제곱미터 미만인 것 차. 전기자동차 충전소(해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것으로 한정한다.)
--------	-------------------	---

- 관계 법령에 따라 호실별 지정된 용도(근린생활시설)의 범위 내에서 영업하여야 함. (교육환경 절대보호구역으로 교육환경보호에 관한 법률 제9조에 따라 교육환경보호구역 내에서 금지되는 행위 및 시설은 설치할 수 없음. 단란주점, 유흥주점, 숙박업, 노래연습장, 인터넷컴퓨터게임시설제공업 등)
- 상기 이용시설기준은 계약자의 이해를 돕기 위한 예시이며, 항목별 이용 가능 용도 및 허가면적 등 기타 세부사항에 대하여는 계약자 본인이 직접 관련 법령 등을 확인하여야 함.
- 사용하고자 하는 시설의 인허가와 관련하여서는 개별 관련법령에서 규정하고 있는 바가 다를 수 있으므로 계약 전 관련 인허가 사항을 미리 확인하여야 하며, 이를 확인하지 못함으로써 발생하는 책임은 매수인에게 있음.

2. 공급방법 및 일정

■ 공급방법 : 호실별 공개경쟁입찰 (내정가 공개)

■ 공급 조건

- 1) 1인당 입찰 호실수 제한은 없으나, 동일 호실에는 1회만 신청 가능함 (중복신청 불가)
- 2) 낙찰자 선정은 호실별 공고된 내정가 이상 최고가 응찰자를 낙찰자로 함.
(단, 최고 응찰금액이 2인 이상 같을 경우에는 최고가 응찰자들에 한하여 즉석에서 다시 입찰을 진행하여 최고가 응찰자를 낙찰자로 함.)
- 3) 사업주체는 상기 입찰방식 외 추가적인 추천방식이 필요할 경우 즉석에서 결정할 수 있음.
- 4) 호실별로 사업주체 내정가(가(가) VAT 포함) 이상의 최고가 응찰자를 낙찰자로 결정하며, 응찰자가 1인일 경우라도 내정가(가) 이상이면 낙찰자로 결정함.
(입찰가의 한글과 아라비아숫자에 금액차이가 있을 경우, 한글표기 금액을 우선함)
- 5) 입찰금액은 호실당 총액(부가가치세 포함)을 기준으로 십만원단위까지만 기재하여야 하며, 십만원 단위 미만은 절사한 금액으로 응찰한 것으로 간주함.
- 6) 낙찰자의 입찰보증금은 계약금 10% 완납시 전액 환불처리되며 계약금의 일부로 대체하지 않음.
- 7) 입찰금액이 내정가(가) 미만일 경우 유찰로 하며, 미신청 및 유찰된 호실은 사업주체가 임의로 처리함.
- 8) 낙찰자 발표시 호실별 최고가 입찰자만 공개하며, 낙찰자는 계약기간 내에 계약을 체결하여야 하고 기간 내에 계약을 체결하지 않는 경우에는 별도의 통보 없이 계약포기로 간주하여 해당 호실의 낙찰은 무효처리됨. (입찰금은 사업주체에 귀속됨)
- 9) 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.
- 10) 계약은 낙찰자의 명의로 계약하여야 하며, 낙찰자(외)의 명의로 계약할 수 없음. (필요서류 구비시 공동명의 계약 가능)
- 11) 제출된 입찰서는 개찰 전·후를 불문하고 취소, 교환 및 변경할 수 없음.

12) 낙찰 및 계약 체결 이후라도 서류의 결격 및 부정한 방법으로 낙찰되었을 경우 낙찰은 무효되고 계약은 해제되며, 낙찰금액 총액의 10%는 사업주체에 귀속됨

■ 입찰자격 : 공급신고일 현재 대한민국에 거주하는 만 19세 이상인 분 [국내에 거주하고 있는 재외동포(재외국민, 외국국적 동포) 포함] 및 법인

■ 입찰 보증금 납부 계좌

은행명	계좌번호	예금주
우리은행	1005-404-250551	동부건설(주) 방배동 신성빌라 주택재건축정비사업조합

※ 조합에서는 현금수납을 하지 않으며, 무통장 입금을 원칙으로 함. / 입금방법 : 1호 홍길동의 경우, “1호홍길동” 또는 “1홍길동” 으로 기재

※ 공급자가 알선하는 용자는 없으며, 낙찰자는 자격으로 공급금액을 납부하여야 함.

※ 낙찰자의 입찰보증금은 계약금 10% 완납 시 전액 환불처리 되며 계약금의 일부로 대체하지 않음.

■ 공급일정 및 구비서류

구분	일시	구비서류(공급일 이후 발급분에 한함)	장소
입찰등록	2023.10.05. (10:00~14:00)	- 입찰참가 신청서(사업주체 제공 소정양식, 등록시 교부) - 입찰보증금 호실별 100만원 (입찰보증금 입금영수증 지참) - 입찰자 도장, 신분증 - 입찰자 환불 통장사본(유찰자 환불용, 입찰자 명의 통장만 가능) ※ 대리인신청시(추가서류) : 위임장(인감날인), 인감도장(위임인), 인감증명서 1부(위임인), 대리인의 신분증 및 도장	서울시 강남구 논현로 132길 6, 3층(미래빌딩) 문의 : 070-8879-1223
개찰	2023.10.05. (15:00)	- 입찰서(사업주체 제공 양식으로 입찰등록시 교부) - 입찰자 도장 ※ 개찰시간은 변경될 수 있음	
계약체결	2023.10.05. (10:00~17:00)	- 입찰참가신청필증 및 낙찰확인증, 입찰보증금 영수증 - 계약금(무통장입금증-입찰보증금은 계약금으로 대체되지 않음) - 인감도장 - 인감증명서1부 - 주민등록표등본1부 - 신분증 ※ 법인 및 사업자인 경우 사업자등록증 사본 또는 법인등기부등본 1부 ※ 대리인신청시(추가서류) : 위임장(인감날인), 인감도장(위임인), 인감증명서1부(위임인), 대리인의 신분증 및 도장	
입찰 보증금 환불	2023.10.06.(이후)	- 2023년 10월 06일 부터 순차적으로 환불 예정 ※ 유찰된 입찰보증금 환불시 신청금에 대한 기간 이자는 지급되지 않음.	

※ 상기 제반 서류는 신청접수일 기준 3개월 이내에 발급된 것이어야함.

※ 대리인 입찰 신청 및 계약시 위임용 인감증명서는 반드시 위임인의 본인 발급용으로 제출하여야함. (본인 외 배우자를 포함한 타인은 모두 대리인으로 간주함.)

■ 입점예정일 : 2023년 12월 예정(정확한 입점일자는 추후 통보함)

※ 실입점일이 입점예정일 보다 앞당겨질 경우 미도래 중도금 및 잔금은 실입점 지정기간내에 납부하여야 하며 이 경우 선납할인은 적용되지 않음.

※ 회사의 부득이한 사정으로 입점일 지연이 있을 경우 계약자는 이를 수인하며, 입점 연기로 인한 지체상금은 없는 것으로 함.

3. 분양대금 납부시기 및 방법

구분	계약금(10%)	잔금(90%)
	계약시	입점지정일 내
납부금액	낙찰가의 10%	낙찰가의 90%
납부방법	분양대금 납부계좌[우리은행 1005-404-250551 예금주 : 동부건설(주), 방배동 신성빌라 주택재건축정비사업조합	

※ 분양대금 입금시 반드시 호실 및 계약자 성명을 기재하여 입금하여야 함

※ 분양대금 납입일이 토/일요일 또는 공휴일인 경우, 익일 은행 영업일을 기준으로 납부하여야 함

※ 지정된 중도금 및 잔금납부일에 해당 계좌로 무통장입금 하시기 바라며, 회사에서는 별도로 통보를 하지 않음. ex) 1호 홍길동의 경우, “1호홍길동” 또는 “1홍길동” 으로 기재

※ 상기 계좌로 납부하지 아니한 분양대금을 인정하지 않으며, 또한 주택도시보증공사의 분양보증 대상에 해당되지 않음

※ 착오납입에 의한 문제 발생 시 사업주체는 책임지지 않으며, 이에 대하여 이의를 제기할 수 없음

4. 유의사항

■ 공통유의사항

- 입찰전 현장을 직접 확인하시기 바라며, 현장 미확인으로 발생하는 근린생활시설에 대한 민원에 대해서는 계약 후 이의를 제기할 수 없음.
- 입찰자는 분양공고, 호실용도, 현장여건 등 기타 입찰분양에 필요한 모든 사항에 관하여 신청전에 완전히 숙지하여야 하며, 이를 숙지하지 못한 책임은 입찰자에 있음.
- 계약 전 모집공고 및 계약서의 내용을 숙지한 후 계약에 응하시기 바라며, 미숙지로 인한 착오 등에 대하여는 계약자 본인에게 책임이 있음.
- 사업주체에서 직접 알선해드리는 용자는 없으며, 계약자는 자력으로 공급금액을 납부하여야 한다.
- 낙찰자는 계약일 마감시각까지 계약금 납부 및 계약체결을 완료 하여야 하며, 기간내 계약을 체결하지 않을 경우에는 해당입찰을 무효로 하고 입찰보증금은 사업주체에 귀속되며, 낙찰자가 미계약한 호실 및 미분양 호실은 사업주체가 임의로 공급함.
- 각 호실의 소유권 이전등기는 시행자의 소유권 보존등기 완료 후 입주자의 책임과 비용으로 시행되어야 함.
- 천재지변이나 행정명령, 공부 미정리, 문화재발굴, 이전고시, 동별사용승인, 임시사용승인 등의 부득이한 사정으로 입점시기, 소유권 이전등기, 대지권의 이전이 다소 지연될 수 있으며 이 경우 입주지연 보상은 발생하지 않음.
- 당 근린생활시설은 실수요자를 위하여 건립하는 것이므로 투기의 대상이 될 수 없으며, 분양질서를 해지거나 부정한 방법으로 계약되었음이 판명될 경우 해당 호실계약을 무효로 하고 계약금은 사업주체에 귀속됨.
- 본 계약으로 인한 실거래가 신고, 검인 등의 제반 문제에 대하여는 계약자의 비용과 책임으로 함.
- 부동산거래신고 등에 관한 법률에 따라 최초 분양계약도 거래신고의 대상임을 확인하며, 이를 해태함으로써 발생하는 과태료 등의 책임은 계약자 본인에게 있음. 또한 부동산 거래신고 전에는 권리·의무의 승계가 제한되므로 이를 확인하고 신청하시기 바라며, 이에 발생하는 신고, 거래 등의 제반 문제에 대하여는 계약자의 비용과 책임으로 합니다.
- 근린생활시설에 대한 부가가치세를 환급받기 위해서는 사업자등록(일반과세자)을 하고, 시행자에 통보 및 사업자등록증 사본을 제출하여 세금계산서를 발급받아 관할세무서에 신고하여야함.
- 공급금액에 포함된 부가가치세 환급을 받기 위해서는 계약일로부터 20일 이내에 관할 세무서에 임대사업자등록 신청을 완료해야 함. (단, 계약자 본인은 임대사업자 등록 시 사업주체에게 지체 없이 통보하고, 사업자 등록증 사본을 제출해야 하며, 사업자 등록 사실에 대한 미통보 및 사업자 미등록, 부가세 미신고 및 누락 등으로 인한 부가가치세 미환급에 대하여 계약자 본인은 사업주체에게 일체의 이의를 제기할 수 없음.)
- 부가가치세 환급 가능시기(사용용도 및 업종변경시 포함) 등 기타 자세한 사항은 관할 세무서에 문의하시기 바라며, 이를 숙지하지 못하여 발생하는 불이익에 대해서는 사업주체에 이의를 제기할 수 없음.
- 20.03.22 '부동산 거래신고 등에 관한 법률' 개정으로 인해 본 계약 체결 시 30일 이내 해당 시·군·구청에 부동산 실거래가 신고를 하시길 바라며 미신고시 과태료가 부과될 수 있으며 계약자의 비용과 책임으로 하여야 함.
- 잔금완납 시 또는 입점지정기간 말일 익일부터 입점 여부와 관계없이 관리비가 부과됨.
- 계약자는 공급대금 및 연체료 완납 이전에(또는 완납과 동시이행 조건으로) 등기 이전을 요청할 수 없으며, 이전등기 요청 이전에 공급대금 및 연체료의 납부를 선이행하여야 함.
- 전용면적은 관련법규에 의해 산출되었으며, 매장내에 위치한 기동 등은 전용면적에 포함되며 호실별 기동 유·무에 대해 입찰전 현장여건 및 도면 등을 직접 확인하여야 하며, 계약자는 이를 숙지하고 이해한 것으로 간주함.
- 계약자는 미분양이 발생할 시에 미분양 호실에 대한 가격, 납부조건 및 LAY-OUT과 용도를 시행자 임의로 변경할 수 있음을 인지하고 이에 대해 일체의 이의를 제기하지 아니한다.
- 계약자는 잔금 납부 이전이라도 입점지정마감일 이후 발생하는 공과금 및 전기세 등의 납부 의무가 있고, 이를 위해 관련 서류를 사업주체에 제출하여 명의변경을 진행하여야 함.
- 소유권이전등기 전 까지 구조변경 및 증개축은 어떠한 경우에도 불가하며, 소유권이전등기 이후 관할 지자체에 사전허가 또는 신고 등 적법한 절차를 거쳐 진행하시기 바라며, 불법 개조 및 증축시 계약이 해지될 수 있음.
- 근린생활시설의 관리는 계약자와 입점자 스스로 관리하여야 하는 사항으로 상가 자치회나 변명회를 구성하고, 화재보험 계약 및 방화관리자 선임은 분양계약자(상가변명회 등)가 직접 하셔야 함.

- 수분양자(입점자)는 각 호실별 전용부분을 제외한 공용공간(옥상, 옥외공간 등)을 전용하거나 무단점유할 수 없음.
- 101~105호 근린생활시설의 공용부분(화장실, 복도 등)은 입점자가 공동으로 자체 관리하여야 함. (106호 근린생활시설은 전용화장실)
- 계약자는 보존등기 및 이전등기가 입점일과 관계없이 지적공부정리 절차의 지체 등으로 지연될 수 있음을 확인함. 특히 대지권은 상당기간 지연될 수 있음을 인지하고 수인하여야 하며, 이 경우 건물등기와 대지권 등기를 별도로 이행할 수 있음을 확인함.
- 준공 전 분양상품으로서 공급대상을 직접확인 후 입찰하기길 바라며, 입찰 및 계약이후 발생하는 대상물건상에 하자 및 기타사항에 대하여 이의를 제기 할 수 없음.
- 근린생활시설에 대한 현장 설명은 별도로 실시하지 않으므로 현장 주변의 제반 환경 등은 입찰자의 책임으로 확인하여야 함.
- 호실의 시설기준은 사업주체가 승인(준공) 받은 상태로 공급하며, 기타 운영에 필요한 제반시설(호실의 칸막이, 진열대, 상하수도, 가스배관, 냉·난방시설, 간판, 인테리어, 별도 전기시설 및 전기승압공사 등)은 계약자의 부담으로 처리하여야 하며, 이를 위반하여 사업주체의 철거요청이 있을 시에는 지체 없이 원상복구를 하고 이에 대해 이의를 제기할 수 없음
- 다양한 업종의 입주로 인하여 소음, 냄새, 진동 등으로 영업상 불편을 초래할 수 있으며, 이에 대해 사업주체에 이의를 제기할 수 없음.
- 인·허가를 득한 후 영업을 하는 용도로 개업을 하고자 하시는 분은 관할 인·허가 관청의 최소면적, 용도 등의 등록 및 인가조건을 확인하시어 입찰하시기 바라며 입찰자의 미확인으로 인한 모든 책임은 입찰자 본인에게 있음.
- 호실에 대한 영업허가, 등록 등의 기타 인가와 이에 따른 시설보완 등은 입찰자 책임과 비용으로 처리하여야 함.
- 낙찰자는 입점지정 최초일까지 본 상가의 영업 및 제반관리에 필요한 조직(상가 자치관리위원회)을 구성하여야 함.
- 입점지정 최초일부터 상가에 대한 제반관리는 상가 자치관리위원회가 하여야 함.
- 입점지정일 이후 발생하는 모든 관리비는 계약자 책임과 비용으로 처리하여야 함.
- 계약체결 이후에도 준공 이전에는 호실내부 및 외부에 시설물을 설치할 수 없음.
- 대지지분은 지적확정측량 또는 공부정리결과에 따라 대지면적 증감이 있을 수 있으며, 이 경우 공급금액에는 영향을 미치지 않음.
- 본 근린생활시설은 공동주택 단지와 별도 구획이 불가하므로 향후 각 대지지분에 따른 구획 및 분할 요청을 할 수 없음.
- 계약자의 이해관계에 중대한 영향을 미치는 설계변경에 대하여 사업주체는 계약자에게 동의를 서면으로 요청할 의무가 있으나, 계약자의 복리 증진을 위한 사항 또는 기타 경미한 설계변경 사항에 대하여는 동의 요청에 관한 의무가 없으므로 준공 건물과 설계도면의 경미한 차이에 대해서는 일체의 이의를 제기할 수 없음.
- 계약자는 공급대금 및 연체료 완납 이전에(또는 완납과 동시이행 조건으로) 등기 이전을 요청할 수 없으며, 이전등기 요청 이전에 공급대금 및 연체료의 납부를 선이행하여야 함.
- 유찰 및 입찰무효된 미분양 호실은 사업주체가 필요에 따라 임의 분양하며, 호실 구획(호수 및 면적 조정)도 임의로 조정하여 분양할 수 있음.
- 홍보용 게시물의 조감도, 투시도 등 이미지컷들은 소비자의 개략적인 이해를 돕기 위한 것이므로 실제와는 다소 차이가 날 수 있음.
- 근린생활시설은 전용 쓰레기 분리수거장을 이용해야 하며, 시공시 위치 및 크기 등이 변경될 수 있음.
- 입찰 및 계약 전 사업부지를 방문하시어 주변 혐오시설 유무, 도로, 소음, 조망, 일조, 진입로 등 주위 환경을 확인하시기 바라며, 현장여건 미확인으로 발생하는 민원에 대해서는 추후 이의를 제기할 수 없음.
- 근린생활시설 이용으로 인한 소음, 냄새, 빛 등의 공해로 인해 발생하는 공동주택 세대구성원이 제시하는 민원에 대해서는 입찰자 및 입점자가 처리하여야 하며, 이에 대한 책임은 사업주체에 없음.
- 분양된 호실에 관한 제반사항은(영업허가, 용도변경, 호실관리, 등록 등의 기타 인가) 입점자(공급받는 자)의 책임과 비용으로 처리하여야 함.
- 본 근린생활시설 호실의 권리의무승계는 계약금(10%) 납부 완료 이후 가능합니다. 단, 잔금납부 후 또는 연체료 발생시에는 권리의무 승계 할 수 없음.
- 공급받는 자는 입점지정 최초일까지 상가의 영업 및 제반관리에 필요한 조직(상가자치관리위원회)을 구성하여야하며 사업주체에서는 조직 구성에 관여하지 않음.
- 공용부분 발생하는 급수, 전기요금 등은 상가변영회를 구성하시어 각 호실별 요금 분개 관리하여야함.
- 공동주택과 공동사용분의 전기요금이 발생할 경우, 전기요금은 면적비 분할에 의한 공동부담을 기본원칙으로 하고, 그 범위 및 분할 비율은 관리주체의 협의에 따라 변경될 수 있으며, 이에 대해 이의를 제기할 수 없음.
-

■ 인지세 납부 관련 안내

- 본 공급계약 등 부동산거래와 관련한 인지세 등 제세공과금은 계약체결 시 계약자가 전액 부담하여 납부하여야 하며, 이를 납부하지 않을 경우 가산세가 발생하는 점을 양지하시기 바랍니다.

(수입인지사이트 <https://www.e-revenuestamp.or.kr>, 우체국, 은행에서 전자수입인지를 구입하여 계약서에 첨부하고 소인처리) ※「인지세법」 제3조제1항제1호 및 같은 법 시행규칙 제3조에 의거하여 공동주택 공급계약서와 권리의무승계(전매)계약서는 인지세법상 「부동산 소유권이전에 관한증서」로서 과세대상임으로 분양계약(전매 포함) 체결 시 계약자는 과세기준에 해당하는 인지세를 납부하여야 합니다. 기재금액은 「부동산거래신고에관한법률」 제3조와 같은 법 시행령 제3조에 따른 부동산거래 계약서에 기재된 실지거래가격(분양대금과 프리미엄을 합한 금액)으로 등기원인서류로 등기소에 제출하기로 한 계약서에는 전자수입인지를 첨부하여야 합니다. [부동산 등기(최초분양계약자와 최종 매수자의 인지세 납부의무 이행 확인)와는 무관하게 중간 전매도 인지세법에 따른 납세의무를 이행 하여야 함]

■ 설계 유의사항

구 분	내 용
일반사항	• 본 근린생활시설의 현장여건 및 구조, 성능 등을 위하여 설계변경 사항이 발생 될 수 있음. • 호실별 평면이 상이하니 계약 전 필히 해당 호별 평면을 확인하시기 바람. • 분양면적은 공부정리상 약간의 증감이 있을 수 있으며, 이는 입점시 상호 정산치 않기로함. • 입점지정일 이후 발생하는 모든 관리비는 계약자 책임과 비용으로 처리하여야 함. • 본 근린생활시설의 전면부, 후면부 및 측면의 경우 단차로 인해 레벨이 있음을 숙지하고 이해한 것으로 간주함. • 각 호실의 시설기준은 사업주체가 준공 받은 상태로 인수하여야 하며, 호실의 칸막이, 진열대, 간판, 상하수도, 가스배관, 전기, 냉난방 등 추가되는 시설은 계약자 부담으로 시공하여야 함. • 계약자 및 입점자의 리모델링 공사는 실 입점일 또는 잔금 약정일중 먼저 도래 하는 날 이전에 입점 절차 완료 후 진행할 수 있으며 단순 방문은 시행자 또는 시공자의 사전승인후 방문 가능함. • 근린생활시설의 간판 설치는 계약자 및 입점자가 직접 관할구청에 신고를 해야하며 관련법률, 지자체조례, 규정, 지구단위계획 및 "지자체 옥외광고물 등 관리조례" 등에 저촉되지 않는 범위내에서 관할 지자체의 허가를 득한 후 건물의미관을 감안하여 계약자의 비용과 책임으로 설치하여야 하며, 건물 전체의 외관을 고려한 종합안내간판 및 개별간판에 대하여 사업주체가 별도로 정한 기준이 있는 경우 계약자는 그 기준에 따라 간판 등을 설치하여야 함. • 근린생활시설 내부에는 전용면적에 기동 및 구조벽체 등으로 인한 실사용 면적이 호실별로 차이가 있는 부분과 출입구로부터 위치, 거리 등 종합적인 여건을 고려하여 분양금액을 책정하였으므로 계약자는 이를 확인하고 계약을 체결하여야 하며 향후 이에 대한 이의를 제기할 수 없음. • 호실의 운영 시 운영자(계약자 및 입점자)는 입주민과 타 호실 운영자 등 타인에게 방해가 될 시설 변경 또는 운영을 해서는 아니 되며 부득이하게 발생하는 민원, 분쟁 등에 대해서는 시행자 및 시공사는 책임을 지지 않음. • 호실의 용도변경은 주택건설 기준등에 관한 규정에서 정한 복리시설의 설치기준 안에서만 가능하며 당해 인허가 관청에 문의하여야 함. • 2개 이상의 호실을 확장하여 사용할 시 소방 및 전기 등에 관련 문제가 발생할 수 있으며, 입주자는 법적으로 이를 충분히 숙지 및 검토하여 확장하여야 합니다. 이와 관련하여 사업주체는 일체의 책임을지지 않음. • 입점 후 리모델링, 인테리어 공사로 인한 전기, 통신, 소방, 마감시설의 훼손, 파손 등의 사유로 발생한 하자는 입주(점)자 본인이 부담함. • 인테리어 공사 시 내력벽(또는 기둥) 및 인접한 공동주택/주차장 등의 내력벽(또는 기둥)을 임의 해체 또는 철거할 수 없으며, 임의 변경에 따른 모든 책임은 입점자에게 있습니다. (내력벽 여부를 반드시 확인하고 공사하시기 바라며, 구조체 훼손에 따른 원상복구 및 구조기술사 검토서 등 관련 비용은 입주(점)자 부담으로 하여야 합니다.)
단지여건	• 근린생활시설 전면 및 인도블록의 경우 관할청의 인허가 사항 또는 안전상 문제로 인해 가로등이 설치될 수 있으므로 입찰 전 유의하시기 바라며, 미숙지로 인한 향후 불편사항은 계약자 본인에게 있으며, 사업주체에게 이의를 제기할 수 없음. • 근린생활시설 전면도로는 현황 레벨차이로 인해 경사로 구성되며 이로 인해 전면 도로레벨과 근린생활시설 내부 레벨 단차가 발생할 수 있으므로 청약 전 유의하시기 바라며, 미숙지로 인한 향후 사고 및 불편사항은 계약자 본인에게 있으며, 사업주체에게 이의를 제기할 수 없음. • 현황상 경사가 있는 대지에 위치하여 일부가 지하에 접해있는 지하1층이므로 현장 확인한 후 계약하기 바람. • 근린생활시설 천장내부 배관으로 인해 천정고는 101~105호 2,800mm, 106호 2,300mm로 시공됨. • 근린생활시설 전면에 위치한 창호 일부 구간은 개폐가 불가하오며, 이와 관련된 민원은 사업주체에 이의를 제기할 수 없음. • 외부도로와 인접한 부분에만 출입문이 위치하므로 이 점 유의하시기 바랍니다. • 출입문의 개폐각도 및 방향은 시공 시 달라질 수 있으므로, 청약 전 유의하시기 바랍니다. • 근린생활시설의 옥상 우수 선출통은 외부에 노출하여 설치됨. • 각 호실 내 점검구가 설치되어 있사오니 이점 유의하시어 입찰 및 계약 하시길 바라며 향후 이에 따른 민원 및 이의를 제기할 수 없음. • 대지지분은 지적확정측량 또는 공부정리결과에 따라 대지면적 증감이 있을 수 있으며, 이 경우 공급금액에는 영향을 미치지 않음.

	• 본 근린생활시설은 공동주택 단지와 별도 구획이 불가하므로 향후 각 대지지분에 따른 구획 및 분할 요청을 할 수 없음. • 본 근린생활시설의 입면은 공동주택 동 외벽과 연계되어 디자인되어 있으며, 상가의 간판 설치는 옥외광고물 등에 관한 관련 법률에 부합하게 입주자 부담으로 직접 시공 및 설치하여야 하며, 설치시 사업주체에서 설치 위치, 간판 크기, 디자인 등 설치 전반에 대한 관여를 할 수 있음. • 입면 디자인, 창호, 색채, 마감재 등은 향후 지자체 경관심의(또는 자문), 법규의 변경 및 시공과정상 변경될 수 있으며, 입점자는 이러한 점을 충분히 숙지한 후에 입찰을 하여야 하며 추후 변경사항에 이의를 제기할 수 없음. • 호실별 출입문의 위치 및 창호 규격은 실제 시공시 변경될 수 있음. • 사업지 주변에 접한 차도 및 보도는 기부채납 또는 관할 관청에서 무상으로 사용할 수 있도록 되어 있으므로, 이에 대하여 일체의 이의를 제기할 수 없음. • 본 사업지는 사업시행인가 협의내용(동덕여중)에 따라 단지 경계 내 임에도 불구하고 101~105호 남측으로 2m, 106호 남측으로 1m의 통학로를 확보하게 되어 있으므로 계약전에 반드시 확인바라며 미확인으로 발생하는 민원에 대해서는 추후 이의를 제기할 수 없음 • 근린생활시설에는 전기실 및 기계실이 별도로 없으며 공동주택 기계실을 공동사용하며 지하층에 정화조가 위치하고 있고, 이로 인해 냄새 및 소음이 발생할 수 있으니 숙지하여야 하며, 이를 숙지하지 못한 책임은 입찰자에 있음. • 단지조경 및 세부식재, 시설물 계획은 변경되어 시공될 수 있으며, 사용승인 도서상의 시설물 또는 조경 등이 상가의 영업에 방해될 우려가 있다하여 이전 또는 철거를 요구할 수 없음.
배치	• 근린생활시설 옥상은 공동주택시설의 필로티 등 공동주택시설의 주차장, 조경공간으로 유지보수시 상가의 영업에 방해가 될 수 있음. • 정화조는 각각 근린생활시설105호 인근과 106호 지하2층에 설치되며, 오수 수거차량 출입시 소음 및 냄새 등이 발생할 수 있으며, 본 공사시 위치, 크기 등 세부 계획이 변경될 수 있음. • 정화조는 공동주택과 공동사용하며 정화조 배기 배관이 근린생활시설 천정 내 공간을 통해 공동주택 옥상에서 배기되는 것으로 계획되어 있음.
부대복리시설	• 근린생활시설 전용 쓰레기분리수거장은 상가1 인근에 설치되며, 이로 인해 냄새 및 소음, 시각적 불쾌감이 발생할 수 있으며, 이에 이의를 제기할 수 없음. • 쓰레기 분리수거장 위치는 사용성 및 지자체 조례 등의 최종 검토결과에 따라 위치 및 개소가 일부 조정될 수 있음. • 화장실의 운영, 관리 등은 향후 상가자치관리위원회에서 정하며 사업주체에서 별도 운영, 관리하지 않음. • 주차대수는 총 5대로 공동주택 101, 102동의 지하1층 주차장을 공동주택과 공동 이용하는 것으로 계획되어 있으며(106호도 공동주택 101, 102동 지하1층 이용), 그 외 주차장은 공동주택 입주민 전용으로 이용할 수 없음.(추후 공동주택입주자대표회의와 협의하여 결정) • 근린생활시설 주차장의 운영 및 관리 등은 향후 상가자치관리위원회에서 공동주택입주자대표회의와 협의하여 정하며 시행자 및 시공자가 별도 정하지 않음.
기계/전기/설비	• 호실 내 별도 환기시설 및 냉난방시설은 설치되어 있지 않으며, 계약자 및 입점자 부담으로 설치하여야 함. • 음식점 입점시 주방배기용 닥트설비는 입점자(임차인 포함) 부담으로 직접 시공하여야 하며, 음식점 입점시 주방 등의 냄새 및 소음으로 인해 공동주택 주민들의 민원이 있을 수 있으며, 이에 대해 시행자와 시공자의 책임이 없는 것으로 함. • 호실별 전기사용 용량에 의해 업종제한이 있을 수 있고, 이와 관련하여 시행자와 시공자는 책임이 없음. • 리모델링 또는 인테리어 변경 공사 시 기존 설치된 법적 소방시설물을 준수하여야 하며, 계약자 및 입점자는 변경 시 발생하는 모든 법적 사항에 대한 책임이 있음. • 각 호실의 환기시설은 시공되지 않으며, 필요시 계약자의 비용으로 개별설치 하여야 함. • 각 호실에는 냉난방기의 냉매 배관이 설치되지 않으며, 실내기 및 실외기는 계약자의 비용으로 개별설치해야 함. • 전기분전반은 벽체(경량, 골조)에 노출되어 설치되며, 위치 변경시 관련 비용 및 공사는 계약자의 부담으로 하여야 합니다. • 각 호실의 전기분전반 전원은 단상 220V 및 삼상 380V로 시공됨. • 도시가스 사용시 계약자 및 입점자가 직접 도시가스 공급업체인 서울도시가스에 신고를 하며, 각 호실별 배관은 별도 설치해야 함. • 5동 근린생활시설 각 분양호별 천장에 은폐하여 시공된 도시가스 배관이 현장여건상 부득이하게 각 호실의 천정 “제3자의 소유부” 공간에 설치됨을 확인함. • 각 호실의 급수배관은 천장내에 설치되며, 개별 상수도 계량기는 설치되어 있지 않으므로 필요시 입점자가 설치하여야 함.

- 전기, 통신, 맨홀, 소화전 등의 위치 및 배수배관의 위치는 개별변경 할 수 없으니 계약 전 직접 확인하시기 바라며 이에 따른 이의를 제기할 수 없음.
- 계약자(입점자)는 입점과 동시에 호실별 전기계량기 명의를 입주자로 변경하여야 함. 단, 입점지정기간 만료일 익일부터는 입점여부에 관계없이 관리비를 부담해야 함.
- 입점자의 영업을 위한 전기설비의 변경 또는 용량변경의 공사비는 입점자 본인이 부담함.

■ 기타유의사항

- 근린생활시설은 건축법에 규정된 제1종에 명시된 업종에 대해 영업이 가능하며, 규제사항은 건축법에 따름
- 근린생활시설 사용에 관한 제반 사항(영업허가, 상가관리, 용도변경 등)은 계약자의 책임이며 시행자 및 시공자는 일체의 업종보호책임이 없음(건축법시행령 별표 1의 규정에 의한 제1종 근린생활시설 용도변경 포함)
- 신규분양상가의 건축물대장 작성 및 건물소유권 이전은 입점지정기간 개시일 이후 상당기간 소요될 수 있으며, 이 기간동안 담배소매인 지정, 학원 등 일부 업종은 영업 관련 인허가가 지연될 수 있음.
- 학원, 교습소 용도로 개업을 하고자 하는 분은 관할 교육청에서 최소면적, 용도 등의 등록, 인가조건을 확인하여 신청하기 바라며 낙찰자의 미확인으로 인한 책임은 낙찰자 본인에게 있으며 사업주체는 책임지지 않음.
- 공동주택 근린생활시설의 경우 학교보건법에 따른 정화구역 내 설치 불가 업종 등이 있을 수 있으므로 이에 대해 입찰자, 입주(점)자가 이를 확인하여야 하며 미확인으로 인한 책임은 입찰자, 입주(점)자에게 있음.
- 인·허가를 득한 후 영업을 하는 용도로 개업을 하고자 하시는 분은 관할 인·허가 관청의 최소면적, 용도 등의 등록 및 인가조건을 확인하시어 입찰하시기 바라며 입찰자의 미확인으로 인한 모든 책임은 입찰자 본인에게 있으며 사업주체는 책임지지 않음.
- 각 호실은 호실별로 지정된 용도(근린생활시설)의 범위내에서 영업을 하여야 하며 입주시 및 입주 후의 업종 중복이나 용도에 대하여는 입주자 상호간 협의하여야 하며 사업주체는 일체 관여하지 않음.

■ 사업주체 및 시공회사

구분	사업주체	시공사
상호	방배동 신성빌라 주택재건축정비사업조합	동부건설(주)
주소	서울특별시 서초구 남부순환로 2183, 상가동 109호	서울특별시 강남구 테헤란로 137(역삼동, 코레이트타워)
법인등록번호	110171-0087335	110111-0005002

■ 홈페이지 : <http://www.centreville.co.kr> ■ 문의 : 070-8879-1223

■ 본 분양공고에 기재된 내용은 편집 및 인쇄 과정에서 오류가 있을 수 있으므로 자세한 내용은 사업주체에 문의 바람
(기재사항의 오류가 있을 시는 관계 법령이 우선하며, 이 공고에 명시되지 않은 사항은 관계법령에 의함.)