

# 서울 향동 공공주택지구 6블록 우남퍼스트빌

## 단지 내 근린생활시설 입점자 모집공고

- 신청자는 공급공고, 점포시설 용도 및 유의사항 등 계약에 필요한 모든 사항에 관하여 인·허가관청등에 확인하여 입찰 및 계약 체결전에 완전히 숙지하여야 하며, 이를 숙지하지 못한 책임은 신청자에게 있으니 유의하시기 바랍니다.
- 입찰신청 전 해당현장을 방문 확인 후 입찰에 참여하시기 바라며, 미확인으로 인해 추후 발생하는 문제에 따른 불이익은 신청자 본인이 부담하여야 하므로 이점 유의하시기 바랍니다.
- 점포의 운영에 관한 일체의 사항(점포관리, 영업 인허가 및 용도변경 등)과 인·허가에 따른 시설 추가사항 등은 신청자의 책임과 비용부담으로 처리하여야 하므로 유의하시기 바랍니다.

▣ 「주택공급에 관한 규칙」 제62조에 의거 구로구청 주택과-25383(2018.05.31)로 신고수리

▣ 공급위치 : 서울특별시 구로구 향동 216-1 일원 (서울 향동 공공주택지구 6블록)

▣ 공급면적 및 내정가격 (용도 : 근린생활시설)

[면적:m<sup>2</sup>, 금액:원 / VAT포함]

층	호실	면적					내정가격			
		전용면적	공용면적	지하주차장면적	계약면적	대지지분	대지비	건축비	부가세	합계
1층	101	36.5400	6.6934	16.4928	59.7262	18.2463	198,084,568	146,286,756	14,628,676	359,000,000
	102	36.5400	6.6934	16.4928	59.7262	18.2463	199,739,871	147,509,208	14,750,921	362,000,000
	103	36.5400	6.6934	16.4928	59.7262	18.2463	204,154,012	150,769,080	15,076,908	370,000,000
	104	36.5400	6.6934	16.4928	59.7262	18.2463	214,085,829	158,103,792	15,810,379	388,000,000
	105	36.5400	6.6934	16.4928	59.7262	18.2463	220,707,040	162,993,600	16,299,360	400,000,000
	106	36.5400	6.6937	16.4933	59.7270	18.2466	237,260,068	175,218,120	17,521,812	430,000,000
합계		219.2400	40.1607	98.9573	358.3580	109.4781	1,274,031,388	940,880,556	94,088,056	2,309,000,000

※ 상기내정가격은 소유권이전비용, 취득등록세가 포함되지 않은 금액이며 부가가치세가 포함된 금액임.

### ▣ 점포별 시설용도

시설용도		권장용도
근린생활시설	제1종 근린생활시설	- 슈퍼마켓과 일용품(식품·잡화·의류·완구·서적·건축자재·의약품류 등) 등의 소매점, 휴게음식점·제과점·이용원, 미용원, 일반목욕탕 및 세탁소(공장이 부설된 것을 제외), 의원, 탁구장 및 체육도장 등 ※ 「건축법시행령」 별표1에 따른 제1종 근린생활시설에 해당하는 업종
	제2종 근린생활시설	- 일반음식점, 기원, 휴게음식점·제과점(1종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것), 금융업소, 사무소, 부동산중개업소, 결혼상담소, 종교집회장 등 ※ 「건축법시행령」 별표1에 따른 제2종 근린생활시설에 해당하는 업종(단, 장의사·총포판매소·단란주점·안마시술소·안마원·고시원을 제외함)

※ 상기 업종은 예시에 불과하며, 입점 업종에 대한 관할 관청의 인·허가에 대하여 당사가 책임지지 않음

※ 「건축법시행령」 별표1 제4호에 따라 제2종 근린생활시설 중 “가”목 공연장 및 ‘하’목의 부동산중개사무소 등은 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만까지만 가능하오니 관련 법령을 확인 후 신청 및 계약하시기 바람.

※ 사용하고자 하는 시설의 인허가와 관련하여서는 「건축법」, 「서울특별시 건축조례」 등 관련법령과 사업계획 승인조건, 서울 향동 공공주택지구 지구단위계획에서 규정하고 있는 용도제한 업종이 있으니 입찰 및 계약체결 전 관련 인허가 사항을 미리 확인하시기 바라며 이를 확인하지 못함으로써 발생하는 책임은 계약자(입찰자)에게 있음.

### ▣ 공급방법 및 입찰자격

- 1) 공급방법 : 내정가 공개 경쟁입찰 (유찰시 별도의 공고없이 당사에서 임의 분양함)
- 2) 입찰자격 : 공급신고일 기준 현재 대한민국에 거주하는 만 20세 이상인 분[국내에 거주하고 있는 재외동포(재외국민, 외국국적 동포) 포함] 및 법인
- 3) 공급조건 : 당사 내정가 이상 최고가격 입찰자를 낙찰자로 함.

### ▣ 입찰 및 낙찰자 결정방법

- 1) 입찰은 해당시간까지 입찰서류를 입찰봉투에 넣으신 후 지정된 입찰함에 투찰하여야 함 (마감일시 이후 입찰은 무효로 처리함).

- 2) 호실(점포)별로 당사 내정가격 이상의 최고가 입찰자를 낙찰자로 결정하며, 입찰자가 1인일 경우라도 내정가격 이상이면 낙찰자로 결정함 (입찰금액을 한글과 아라비아숫자가 다르게 기입된 경우에는 한글을 우선함).
- 3) 입찰보증금은 호실별로 일금이천만원(₩20,000,000)으로 함.
- 4) 동일금액 최고가 입찰자가 1인 이상일 경우에는 동일금액 입찰자를 대상으로 재입찰을 실시해 낙찰자를 결정하되 이 때 재입찰자는 재입찰 전 제출한 입찰가격 이상이어야 하며, 재입찰자가 1인일 경우라도 당초 입찰가격 이상이면 낙찰자로 결정함.
- 5) 입찰가격은 십만원 단위까지만 기재하여야 하며, 십만원 단위 미만은 절사함.
- 6) 입찰가격이 당사 내정가격 미만일 경우에는 유찰로 하며, 유찰된 점포는 당사에서 임의로 공급함.
- 7) 제출된 입찰서는 개찰 전/후를 불문하고 취소, 교환, 변경할 수 없음.
- 8) 입찰 희망금액은 본인의 판단에 따라 결정하는 것으로서 고가 입찰로 인해 발생할 수 있는 제반 문제점들은 전적으로 입찰 참가자의 책임이오니, 입찰 희망금액 결정시 신중을 가하기 바람.
- 9) 1인이 다수 호실에 입찰함에 제한은 없음. (단, 동일인이 동일 호실에 중복 입찰하는 경우 입찰신청 모두를 무효 처리함)
- 10) 입찰한 금액에는 부가가치세가 포함된 금액임.

▣ 공급일정 및 구비서류 안내

입찰일시		2018년 06월 07일 10:00 ~ 14:00 ※ 입찰 마감 이후 14:30부터 개찰예정		
입찰 및 개찰장소		서울특별시 구로구 오류동 86-2 서울 향동지구 우남퍼스트빌 견본주택 내 / 연락처 1588-8035		
구비 서류	본인 입찰시	① 입찰참가신청서(당사 소정양식) 1부 ② 신분증(주민등록증, 운전면허증, 국내거소신고증(재외동포), 외국인등록증(외국인)) ③ 주민등록등본(사업자등록증) 1부 ④ 인감증명서 1부 ⑤ 인감도장 ⑥ 입찰보증금 환불용 계좌사본(입찰자 본인 명의) ⑦ 입찰보증금 : 호실별 일금이천만원(₩20,000,000) (※ 입찰보증금 납부계좌로 무통장입금 시에는 무통장입금증을, 폰뱅킹 또는 인터넷뱅킹시에는 입금확인증을 필히 제출하여야 함)		
	입찰보증금 납부계좌	은행명	계좌번호	예금주
		국민은행	242437-04-006280	(주)우남건설
	(※ 입찰보증금 입금시 입찰자 성명 또는 상호명을 필히 기재하시기 바라며 입금자명이 상이할 시 입찰참여가 불가하오니 이점 유의하시기 바람)			
대리인 입찰시 (배우자 포함)	● 상기 본인 입찰서류 외 ① 대리인 신분증 (주민등록증, 운전면허증) ② 대리인 도장 ③ 입찰자의 인감도장이 날인된 위임장 1부(당사 소정양식) ④ 본인의 인감증명서 1부(위임용)			
개찰 및 낙찰	① 입찰참가접수증 1부 (입찰신청시 당사 발급) ② 입찰서 1부 (입찰신청시 당사 발급) ③ 입찰보증금 납부 영수증 (입찰신청시 당사 발급) ④ 신분증(주민등록증, 운전면허증, 국내거소신고증(재외동포), 외국인등록증(외국인))			

※ 제반서류는 계약일 기준 3개월 이내에 발행된 것이어야 함.

▣ 입찰보증금 환불

- 1) 환불일시 : 2018년 06월 07일 15시 이후
- 2) 환불방법 : 입찰 시 제출한 입찰보증금 환불용 계좌로 무통장 입금 처리함 (단, 이자 및 송금수수료는 지급하지 않음)

▣ 계약방법 및 구비서류

- 1) 계약일시 : 2018년 06월 07일(개찰이후 18:00까지) ~ 2018년 06월 08일(10:00~16:00까지)
- 2) 계약장소 : 서울특별시 구로구 오류동 86-2 서울 향동지구 우남퍼스트빌 견본주택 내
- 3) 계약체결시 구비서류

본인 계약시	① 계약금 ② 신분증(주민등록증, 운전면허증, 국내거소신고증(재외동포), 외국인등록증(외국인)) ③ 주민등록등본(사업자등록증) 1부(입찰시 구비서류로 같음) ④ 인감증명서 1부(입찰시 구비서류로 같음) ⑤ 인감도장 ⑥ 입찰보증금 영수증(입찰자 보관용)
대리인 계약시 (배우자 포함)	● 상기 본인 입찰서류 외 ① 대리인 신분증 (주민등록증, 운전면허증) ② 대리인 도장 ③ 입찰자의 인감도장이 날인된 위임장 1부(당사 소정양식) ④ 본인의 인감증명서 1부(위임용)

※ 제반서류는 계약일 기준 3개월 이내에 발행된 것이어야 함.

▣ 공급금액 납부일정 및 납부계좌

구 분	계약금	중도금		잔 금
		1차	2차	
	(계약체결시)	2019년 02월 11일	2019년 10월 11일	입점지정기간 내 (2020년 6월 예정)
납부율	낙찰가의 10%	낙찰가의 10%	낙찰가의 10%	낙찰가의 70%
납부계좌	은행명	계좌번호		예금주
	국민은행	242437-04-006280		(주)우남건설

- ※ 낙찰자의 입찰보증금은 계약금의 일부로 대체되며, 낙찰금액에는 부가가치세가 포함된 금액임.
- ※ 분양대금 납입일이 토/일요일 또는 공휴일인 경우, 이후 은행 최초 영업일 기준으로 함.
- ※ 분양대금 납입은 계약자 본인이 직접 납부하여야 함.
- ※ 보존등기는 입점일과 상관없이 인허가 절차에 따라 지연될 수 있음
- ※ 중도금 및 잔금납부를 약정일 이전에 선납할 경우 선납할인 3% 적용됨.
- ※ 실제입점일이 입점예정일보다 앞당겨질 경우 미도래 중도금 및 잔금은 실입점지정일에 납부하여야 하며, 이 경우 선납할인은 적용되지 않음.
- ※ 입점 및 입점여부와 관계없이 입점지정일 이후의 상가관리는 계약자의 책임과 비용부담으로 함.
- ※ 잔금의 납부가 입점예정일보다 늦을 경우 해당 연체일에 대한 연체료가 부과됨.

▣ 입점예정일 : 2020년 6월 예정 (정확한 입점지정기간은 추후 통보예정)

▣ 유의사항

- 1) 면적표시방법을 종전의 평형 대신 넓이표시 법정단위인 m<sup>2</sup>로 표기하였으니 신청에 착오없으시기 바람  
[평 환산방법 : 호실별 면적 (m<sup>2</sup>)x0.03025 또는 호실별 면적(m<sup>2</sup>)÷3.3025]
- 2) 낙찰자로 선정된 후 계약기간 내에 계약을 체결하지 않을 경우에는 계약포기 간주 및 입찰보증금은 당사에 귀속하고 별도의 통보없이 회사에서 임의 공급함.
- 3) 입찰 신청시 접수된 서류는 일체 반환되지 않으며, 입찰 신청 이후에는 어떠한 경우에도 취소나 정정을 할 수 없음.
- 4) 낙찰 및 계약체결 이후라도 서류의 결격 및 부정한 방법으로 낙찰되었을 경우 낙찰은 무효되고 계약은 해제되며, 입찰보증금 및 계약금은 당사에 귀속됨.
- 5) 계약 체결 후 계약자 자신의 사정으로 부득이하게 해제하는 경우 분양계약서 제5조에 따라 공급대금 총액의 20%를 위약금으로 공제함. 다만, 중도금 납부 후에는 "갑"이 인정하는 경우에 한함.
- 6) 낙찰자의 입찰보증금은 환불되지 않으며, 계약금 및 분양대금으로 처리됨.
- 7) 보존등기 및 소유권이전등기는 입점일과 관계없이 관계기관의 인허가 및 사업일정에 의해 지연될 수 있으므로, 영업허가를 득해야 하는 업종(예: 공인중개사사무소, 담배영업권 취득 등)은 유의하시기 바람, 입점과 관련하여 관계기관에 영업허가 가능 유무를 반드시 확인하시기 바람.
- 8) 계약된 점포에 대한 영업허가, 등록, 인가, 용도변경 등 상가사용에 대한 제반사항은 계약자의 책임이며, 당사는 업종 중복 및 보호에 대한 책임을 지지 않음.
- 9) 상가의 영업가능업종에 대해서는 계약자가 확인하고 입찰/계약하시기 바람, 영업 가능업종에 대해서는 당사(사업주체)에서 책임지지 않음.  
(개업불가업종의 예: 장의사, 총포판매소, 단란주점, 안마시술소, 안마원, 고시원, 노래연습장, 게임관련업 등)
- 10) 학원, 유치원, 교습소 등 허가를 받아야 하는 업종으로 개업을 하고자 하는 분은 관할교육청 및 해당 허가관청에서 최소면적, 용도 등의 등록, 인가조건을 확인하여 계약하시기 바람, 계약자의 미확인으로 인한 책임은 당사가 지지 않음.
- 11) 계약자는 입점 지정 최초일 까지 본 상가의 영업 및 제반관리에 필요한 조직(상가 자치관리 위원회)을 구성하여야 함.

- 12) 영업 업종은 점포별로 표시된 용도(시설)내에서 가능한 업종으로 개점하여야 하며, 개점업종에 따른 모든 문제는 당사에서 책임을 지지 않음.
- 13) 각 점포의 시설기준은 공급회사에서 준공 받은 상태대로 인수하여야 하며 준공 시의 칸막이, 전기, 수도 이외의 시설(내부칸막이, 진열대, 상/하수관, 가스관, 급/배기 환기 시스템, 냉/난방 시스템, 간판, 인테리어, 별도 전기시설 및 전기승압공사 등)은 계약자 책임부담으로 시공하여야 함.
- 14) 건물의 공급면적 및 대지의 공유지분은 공부정리 절차 등의 부득이한 경우에 한해 법령이 허용하는 오차 범위 내에서 증감이 있을 수 있으며, 오차범위 내에서는 상호 정산하지 않는 것으로 함. 증감 부분이 오차범위를 초과할 경우에는 계약서와 등기부상의 면적차이에 대하여 분양당시 가격을 기준으로 계산하여 소유권이전 등기 시까지 상호정산하기로 함.
- 15) 계약자는 분양광고, 점포용도, 상가계약서 등 기타 상가분양에 필요한 모든 사항에 관하여 계약 전에 완전히 숙지하여야 하며 이를 숙지하지 못한 책임은 계약자에게 있음.
- 16) 근린생활시설에 설치하는 옥외광고물은 「서울 향동 공공주택지구 지구단위계획 시행지침」 및 「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」, 「서울특별시 구로구 옥외광고물 등 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례」 등 관련기준에 따라 서울특별시청 및 구로구청에 제출한 옥외광고물 설치계획서에 적합하게 설치하여야 하고, 옥외광고물 설치 전에 구로구청 등 관련 부서와 협의하여 승인 후 설치하여야 하며, 에어컨 실외기는 미관을 고려하여 지정위치에 설치하여야 함.
- 17) 전용면적은 건축법규에 의해 벽체중심선을 기준으로 산출되었음.
- 18) 본 상가는 실 입점자를 위하여 분양하는 것이므로 투기의 대상이 될 수 없음.
- 19) 본 상가의 소유권 이전 등기는 당사의 소유권 보존등기 이후 입점자 책임과 비용으로 진행하여야 함.
- 20) 입점 시 「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」 제3조에 따라 광고물을 설치하기 전 허가 또는 신고를 필하여야 하며, 설치기준에 따라 제한 받을 수 있음.
- 21) 또한, 간판에 대한 설치는 「서울특별시 구로구 옥외광고물 등 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례」에 따라야 하며, 일부 호수는 건물의 입면도상에 따라 입간판 설치가 어려울 수 있으므로 사전에 확인하여야 하며, 이에 대한 추가 공사 등은 제공하지 않음.
- 22) 입주자의 복리증진 및 단지여건에 따라 복리시설을 신축하거나 단지의 진입로 및 울타리가 변경될 수 있으며 상가주변 일부에는 지형여건에 따라 계단, 공중전화, 안내 표지판, 화단, 옹벽, 쓰레기분리 수거함, 가감차선 등이 설치될 수 있음.
- 23) 해당 지자체의 건축물대장 등록업무지침에 따라 최초건축물대장 등록 시 상가의 용도가 제1종 또는 제2종으로 등록 될 수도 있음.
- 24) 상가의 셔터 설치는 제공되는 사항이 아님을 인지하며, 일부 상가의 경우는 수도 및 배수의 설치가 되지 않는 경우가 있으니 현장여건을 확인하시기 바라며, 계약자의 미확인으로 발생하는 책임은 계약자에게 있음.
- 25) 외벽마감은 현장 여건에 따라 다소 변경될 수 있으며, 이에 대한 민원을 제기할 수 없음.
- 26) 준공 전후 개인 또는 임의단체를 구성하여 설계변경에 해당하는 상가 내.외 및 공용부분 시설물 등의 추가 또는 변경을 요구할 수 없으며, 준공 전후 계약자(또는 임차인)가 시행한 인테리어로 인한 하자는 책임지지 않음.
- 27) 단지내 상가의 대지는 별도 분할되지 않으며 전체 사업 대지 면적(기부 채납 제외 면적)에 대해 상가의 계약면적 비율만큼 분할되고, 각 점포별 대지지분은 상가 전체의 대지지분에 대해 전용면적 비율로 상가의 개별계약자가 지분으로 소유함.
- 28) 본 상가의 소유자는 지하1층 내 지하주차장을 사용하며 점포별 면적분할을 요구하지 못함.
- 29) 본 사업부지 주출입구 인근 일부부지는 공동주택 및 근린생활시설 구분 소유자에게 소유권이 있으나, 인허가 당시 변속(감속)차로 설치로 인하여 도로(보행자 도로 포함)로 편입되어 해당부지에 불특정 다수인의 출입통제 또는 구조물 설치를 할 수 없으며 유지관리의 책임이 대지의 구분 소유자에게 있음.
- 30) 상가 지붕에 에어컨 실외기 등 각종 설비장비가 설치될 수 있음을 확인하시기 바라며, 미확인으로 발생하는 책임은 계약자에게 있음.
- 31) 서울향동 공공주택지구 토지이용계획, 지구단위계획은 사업추진 과정 중 지구계획변경(각종 영향평가 포함)등에 따라 조정(변경)될 수 있으며 계약자는 이에 대하여 이의를 제기할 수 없음.
- 32) 서울향동 공공주택지구 내 기반시설(도로, 상.하수도, 공원 등)은 국가기관, 서울주택도시공사(SH)가 설치하는 사항으로 개발계획 변경 등으로 사업추진 중 일부 변경·취소 지연될 수 있으며, 이 경우 입주시기가 지연될 수 있고, 시행자 및 시공자는 귀책 사유가 없음.
- 33) 서울향동 공공주택지구 내 건설사업은 순차적으로 진행되는 사업으로 타 부지에 대한 조성공사 및 건축공사가 일부 진행 또는 입주 후에 시행될 예정으로 공사로 인한 소음 및 비산먼지, 교통장애 등이 발생할 수 있음.
- 34) 본 지구 내 및 인근의 신설·확장 도로는 인·허가 추진일정 및 관계기관 협의 결과 등에 따라 개설시기 등이 변경 될 수 있음.
- 35) 당해 지구와 관련한 각종평가(사전환경성 검토, 환경영향평가, 재해영향평가, 교통영향평가)한 내용 중 주택건설사업과 관련한 사항은 변경될 수 있음.
- 36) 본 사업부지 북서측의 34M 도로, 북측에 20M 도로 등으로 인한 소음 및 진동, 사생활 침해등이 발생할 수 있음.
- 37) 본 사업부지 북서측 도로변에 서울주택도시공사(SH공사)에서 방음벽(9.5M)을 설치하며 인접한 상가는 일조권 및 조망권 침해를 받을 수 있으니 입찰 전 반드시 현장 확인한 후 입찰 및 계약체결하여야 함.
- 38) 본 사업부지 남서측에 철도(오류선)가 위치하고 있으며, 열차 운행에 따른 소음 및 먼지발생, 사생활 침해등이 발생할 수 있으니 입찰 전 반드시 현장 확인한 후 입찰 및 계약체결하여야 함.
- 39) 본 사업부지 남서측 철도(오류선)는 향후 서울 향동 공공주택지구 조성사업 계획에 따라 일부보완(철도교 확장 및 건널목 확장, 신설 등)될 예정이므로 입찰 전 반드시 현장 확인한 후 입찰 및 계약체결하여야 함.
- 40) 본 사업부지 남서측 철도(오류선)의 일부구간에는 방음벽(9.5M)이 설치되지 않으며, 본 사업부지 주변 방음벽은 서해안로 및

철도(오류선) 일부구간에 환경영향평가 방음벽 기준에 따라 설계대로 시공 예정이므로 입찰 전 반드시 확인한 후 입찰 및 계약 체결하여야 함.

- 41) 본 사업부지 동측으로 소하천인 역곡천이 북에서 남으로 자연유하하고 있고, 서울 향동 공공주택지구 하천 정비 계획에 따라 향후 하천 확폭 및 우·우수관로 공사가 계획되고 있어 해당 하천으로 인하여 악취 등이 발생할 수 있으니 입찰 전 반드시 현장 확인한 후 입찰 및 계약체결하여야 함.
- 42) 본 사업부지 동측에 공동주택(매화빌라)이 위치하고 있으며, 향후 일부 상가는 일조권 및 조망권 침해를 받을 수 있으니 입찰 전 반드시 현장 확인한 후 입찰 및 계약체결하여야 함.
- 43) 본 사업부지는 구로향동 택지개발지구에 위치하므로 차후 주변 건설공사로 인하여 먼지 및 소음이 발생할 수 있으며 이를 허용하는 사용자들에 의하여 자동차 소음 및 생활 소음이 발생할 수 있으니 입찰 전 반드시 현장 확인한 후 입찰 및 계약체결하여야 함.
- 44) 본 사업부지 북서측에 주유소(예정)가 위치하고 있으며 입찰 전 반드시 현장 확인한 후 입찰 및 계약체결하여야 함.
- 45) 본 사업부지를 인접하여 지하에 광명~서울고속도로가 설치될 예정이며 이로 인하여 일부상가는 소음 및 진동이 발생할 수 있으니 입찰 전 반드시 현장 확인한 후 입찰 및 계약체결하여야 함.
- 46) 본 사업부지 북동측 4블럭 건너편에 구로자원순환센터가 건립 중에 있으며, 향후 이 시설로 인한 소음, 악취 등이 발생할 수 있으니 입찰 전 반드시 현장 확인한 후 입찰 및 계약체결하여야 함.
- 47) 본 사업부지 동측에 교정기관(남부교도소)이 위치하고 있으며 입찰 전 반드시 현장 확인한 후 입찰 및 계약체결하여야 함.
- 48) 본 사업부지 동측에 초등학교(예정) 및 유치원(예정)이 위치하고 있으며 학교수업을 진행하는 과정에서 소음이 발생할 수 있으니 입찰 전 반드시 현장 확인한 후 입찰 및 계약체결하여야 함.
- 49) 서울향동 공공주택지구 내 저류지 시설물 3개소가 설치 계획되어 있으므로 해당시설물에 대한 위치 및 규모를 입찰 전 반드시 확인한 후 입찰 및 계약체결하여야 함.
- 50) 본 사업부지 인근의 학교시설로 인하여 입점업종에 제한이 있을 수 있음.
- 51) 본 사업부지 남측 서울 향동공공주택지구 인근에 부천시에서 추진중인 대중교통 공영차고지가 설치될 수 있으니 입찰 전 반드시 현장 확인한 후 입찰 및 계약체결하여야 함.
- 52) 본 입점자모집공고 이후 본 사업부지 및 서울 향동공공주택지구 인근에 설치 및 조성되는 시설에 대하여 사업주체는 민형사상 책임을 지지 않으며, 계약자는 이에 대해 사업주체에게 이의를 제기할 수 없음.
- 53) 본 인쇄물은 공고 후, 계약 시에 일부 변경될 수 있으며, 최종 변경안에 대해 반드시 확인 후 계약서 작성 바람.

**▣ 분양보증관련**

“갑”이 파산 등의 사유로 분양계약을 이행할 수 없게 되는 경우 분양보증 또는 연대보증을 한 자가 보증내용에 따라 당해 주택의 분양(사용검사를 포함한다)의 이행 또는 납부한 입주금의 환급(입주자가 원하는 경우에 한한다)의 책임을 진다.

보증번호	보증금액	보증회사
제 07812018-101-0000600 호	692,700,000원	주택도시보증공사

**■ 주택도시보증공사의 보증약관중 보증사고·보증기간·계속사업·계속사업의 정의, 보증채무의 내용 및 보증대상이 아닌 채무 및 잔여입주금 등의 납부**

**○ 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 주택도시기금법시행령 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 유통 등을 돕기 위하여 명의대여하여 분양계약을 하는 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 납부증지를 통보한 후에 그 납부증지통보계좌에 납부한 입주금
  6. 보증채권자가 입주자모집공고에서 정한 납부기일 전에 납부한 입주금중 납부기일이 보증사고일 후에 해당하는 입주금. 다만, 보증회사가 입주금을 관리(주채무자 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 증속채무
  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 입주예정일이내에 입주를 시키지 못한 경우의 지체상금
  13. 주택공급에관한규칙에 따라 입주자모집공고에서 정한 주택 또는 일반에게 분양되는 복리시설의 분양가격에 포함되지 않은 사양선택 품목(예시:홀오토, 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.

▣ **사업주체 및 시공회사**

구 분		사업주체 및 시공회사
사업주체	상 호	주식회사 우남건설
	주 소	경기도 화성시 노작로 165, 3층 (반송동, 파크뷰하이브리드)
	등록번호	214911-0004756
시공회사	상 호	주식회사 우남건설
	주 소	경기도 화성시 노작로 165, 3층 (반송동, 파크뷰하이브리드)
	등록번호	214911-0004756

▣ **분양사무소 위치** : 서울특별시 구로구 오류동 86-2 서울 향동지구 우남퍼스트빌 건본주택 내 / 연락처 **1588-8035**

▣ **본 공고에 기재된 내용은 편집 및 인쇄 과정에서 오류가 있을 수 있으므로 자세한 내용은 당사로 문의 바람.**