

태화강 에피트 단지 내 상가 입점자 모집공고

- 주택공급에 관한 규칙 제62조 규정에 의거 울산광역시 울주군 주택과-25616호(2025.08.05.)로 모집신고 수리
- 소 재 지 : 울산광역시 울주군 범서읍 굴화리 일원 공공주택지구 내 S1블럭 태화강 에피트 아파트 단지내 상가
- 용 도 : 근린생활시설
- 공급규모 : 단지 내 상가 지상1층, 총 4개 호실
- 공급면적 및 공급금액 (단위 : m², 원)

구분	호수	공급면적			대지지분	공급금액			
		전용면적	공용면적	계약면적		대지비	건축비	부가가치세	내정가 (최저입찰가)
근린 생활 시설	101	28.5000	2.3750	30.8750	20.5840	125,354,000	97,860,000	9,786,000	233,000,000
	102	28.5000	2.3750	30.8750	20.5840	125,354,000	97,860,000	9,786,000	233,000,000
	103	28.5000	2.3750	30.8750	20.5840	125,354,000	97,860,000	9,786,000	233,000,000
	104	28.5000	2.3750	30.8750	20.5840	125,354,000	97,860,000	9,786,000	233,000,000

- ※ 해당 단지 내 상가는 지상1층으로 구성되어 있으며, 단지주출입구를 통해 진입이 가능함
- ※ 공급면적은 건축법에 의하여 산정된 면적이며, 실사용 면적과는 다소 차이가 있을 수 있음
- ※ 각 호실별 내정가는 소유권 이전비용, 취득등록세가 포함되지 않은 금액이며, 부가가치세가 포함된 금액임

■호실별 시설용도

시설용도		권 장 용 도
근린 생활 시설	제1종 근린 생활 시설	▶ 건축법 시행령 별표1에 따른 제1종 근린생활시설에 해당하는 업종 - 일용품(식품,잡화,의류,완구,서적,건축자재,의약품류 등) 등의 소매점, 휴게음식점, 제과점, 이용원, 미용원, 일반목욕탕 및 세탁소(공장이 부설된 것은 제외), 의원, 부동산중개업 등
	제2종 근린 생활 시설	▶ 건축법 시행령 별표1에 따른 제2종 근린생활시설에 해당하는 업종 (단, 장의사, 총포판매소, 단란주점, 안마시설소 및 다중생활시설은 제외함) - 일반음식점, 기원, 휴게음식점, 제과점(제1종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것), 학원, 놀이형시설, 독서실, 종교집회장 등

- ※학교보건법 등 기타법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도의 시설은 제외함
- ※건축법시행령 별표1 제3호, 제4호에 따라 제1종 및 제2종 근린생활시설 중 바닥면적합계의 제한이 존재하는 시설이 있으니 관련 법령을 확인 바람.
- ※청소년 보호법 제2조 제5호 및 동 시행령의 관련 규정에 따라 청소년 출입, 고용금지업의 영업을 위한 시설은 제1종 및 제2종 근린생활시설에서 제외함
- ※사용하고자 하는 시설의 인·허가와 관련하여서는 개별 관련법령 및 지구단위계획시행지침에서 규정하고 있는 바가 다를 수 있으므로 계약 전 관련 인·허가 사항을 미리 확인하시기 바라며 이를 확인하지 못함으로써 발생하는 책임은 매수인에게 있음
- ※상기 업종은 예시에 불과하며, 입점 업종에 대한 관할관청의 인·허가에 대하여 사업주체는 책임지지 않음

■ 공급방법 : 호실별 내정가 공개 최고가 경쟁입찰(유찰 시 사업주체 임의분양 예정임)

■ 신청자격 및 신청방법

(1)신청자격

- 1.신청자는 법인 또는 개인이어야 함(단, 민법상 무능력자는 제외됨)

- 2.신청 접수일 현재 부도 또는 파산 처리된 자는 신청할 수 없음
- 3.다수의 법인 또는 개인이 공동으로 신청할 수 없음

(2)신청방법

- 1.신청자는 입찰 마감시한까지 입찰신청서(별도 양식) 및 구비서류를 접수처로 제출하고, 입찰서를 지정된 입찰함에 투찰하여야 하며, 입찰보증금을 완납하여야 함
- 2.입찰금액은 각각 한글과 아라비아 숫자 순서로 기재하여야 하고, 사업주체가 제시한 내정가 이상으로 백만원 단위까지만 기재하여야 함 (백만원 단위 미만은 절사)
- 3.접수는 인편 접수만 인정하며 접수 마감 시한 내에 접수처에 접수 등록을 완료하고 접수증을 수령하여야 함
- 4.접수된 신청서 및 구비서류는 취소·철회·교환·변경할 수 없으며, 접수 마감 시한 이후 신청은 불가함
- 5.입찰금액은 신청자 본인의 판단에 따라 결정하는 것으로 이로 인해 발생할 수 있는 제반 문제점들은 전적으로 신청자의 책임이오니, 입찰금액 결정시 신중을 기하기 바람
- 6.입찰금액은 부가가치세가 포함된 금액임

(3)입찰보증금

- 1.입찰보증금 입금시 반드시 신청자 본인 명의로 입금하여야 함
(1인이 다수의 호실에 입찰 신청시 호실별 구분표시 하여야 함)
- 2.신청 접수 마감시까지 입찰보증금 전액이 납부되어야 함
- 3.입찰보증금 미납 또는 입금액 부족시 해당 신청 접수건은 무효로 처리되며, 입찰 대상에서 제외됨
- 4.입찰보증금은 접수처 수납이 불가하므로 반드시 사전에 지정계좌로 납부하여야 함

※지정계좌는 본 공고문의 입찰보증금 납부 및 반환 안내 항목을 참조하기 바람

■ 입찰 및 낙찰가 결정방법

- 내정가 공개 경쟁 입찰 (개별호실 입찰제)
- 1인당 입찰 신청 호실수는 제한이 없으므로, 여러 개의 호실을 낙찰 받아 계약할 수 있음
(단, 호실별 입찰보증금을 각각 납부하여야 함. 1개 호실에 중복 신청할 수 없으며, 중복 신청시 무효 처리함)
- 입찰은 해당시간까지 입찰서류를 접수처로 제출하고 입찰서를 지정된 입찰함에 투찰하여야 하고, 제출된 입찰서는 개찰 전/후 불문하고 취소 및 변경할 수 없음
- 입찰희망 호실을 지정하여 입찰하여야 하며, 입찰희망 호실별로 입찰보증금을 각각 납부하고 입찰하여야 함
- 호실별로 사업주체 내정가격 이상의 최고가 응찰자를 낙찰자로 결정함
- 응찰자가 1인일 경우라도 내정가격 이상이면 낙찰자로 결정함
- 동일금액 최고가 응찰자가 2인 이상일 경우에는 동일금액 응찰자를 대상으로 한 재입찰로 낙찰자를 결정하되 이때 재입찰가는 재입찰 전 제출한 응찰가 이상이어야 하며, 재입찰 응찰자가 1인일 경우라도 당초 응찰가 이상이면 낙찰자로 결정함
- 입찰금액은 백만원 단위이며, 백만원 단위미만은 절사함
- 한글과 아라비아숫자가 다르게 기입된 경우에는 한글을 우선함
- 입찰금액은 본인의 판단에 따라 결정하는 것이며, 고가 입찰로 인해 발생할 수 있는 제반 문제점들은 전적으로 응찰자의 책임이오니, 입찰금액 결정시 신중을 기하기 바람
- 입찰 보증금은 유찰의 경우 반환되지만, 낙찰 후 계약 포기의 경우 사업주체에 귀속됨
- 유찰된 호실(미계약 호실)은 본 입찰공고와 무관하게 주택공급에 관한 규칙 등 관련 법령에 따라 재공급 또는 수의계약하며, 해당 호실 차순위 응찰자는 어떠한 권리도 주장할 수 없음

공급 일정

구 분	일 시	장 소
접수 및 입찰	2025. 08. 09.(토) [10:00 ~ 12:00]	태화강 에피트 건본주택 (울산광역시 중구 우정동 512-1)
개찰	2025. 08. 09.(토) [12:00 ~ 13:00]	
계약기간	2025. 08. 09.(토) [15:00 ~ 17:00]	
환불	입찰일 이후 15일 이내 (토, 일, 공휴일 제외)	

입찰참여 시 구비서류

구 분	신청 구비서류
본인 입찰시	① 입찰신청서(사업주체 소정양식) 1부 ② 입찰보증금 입금 영수증 ③ 신분증(주민등록증, 운전면허증), 국내거소신고증(재외동포), 외국인등록증(외국인) ※ 법인인 경우, 대표자 신분증(주민등록증, 운전면허증 등) 사본 1부 ④ 주민등록등본 1통 ※ 법인인 경우, 법인등기부등본, 사업자등록증 각 1부 ⑤ 인감증명서 또는 본인서명사실확인서 1통 ※ 법인인 경우, 법인인감증명서 ⑥ 인감도장 ⑦ 환불요청서 및 입찰보증금 환급 계좌 사본 1부(신청자 명의 계좌에 한함)
대리인 입찰시 (배우자 포함)	• 상기 본인 입찰서류 外 ① 대리인 신분증(주민등록증, 운전면허증 등) ② 대리인 도장 ③ 입찰자의 인감도장이 날인된 위임장 1통(사업주체 소정양식) ④ 인감증명서 1통(본인 발급용)

- ※ 상기 제반서류는 호실별 입찰시 각 1부씩 필요함
- ※ 제반서류는 신청접수일 기준 1개월 이내에 발행된 것이어야 하며, 신청 구비서류가 완비되지 아니한 경우 접수 대상에서 제외됨 (제출·접수된 서류는 일체 반환이 불가하오니 유의바람)
- ※ 「인지세법」 제3조제1항 제1호 및 같은 법 시행규칙 제3조에 의거하여 '부동산소유권이전예관한증서'로서 인지세 납부대상이므로 사업주체와 계약자는 과세기준에 해당하는 인지세를 납부하여야 함
단, 사업주체는 계약자의 권리의무승계(전매 포함)에 따른 인지세 납부의무가 없음
- ※ 부적격 청약, 공급 질서 교란행위, 위장전입 등의 사유로 향후 공급계약이 취소될 경우 사업주체에 인지세 환불을 요구할 수 없음

입찰보증금 납부 및 반환

(1)입찰보증금 및 납부계좌

구 분	입찰보증금	입금계좌	금융기관	예금주
단지 내 상가	일금 일천만원(₩10,000,000-)	1005-104-760949	우리은행	주택도시보증공사 남부피에프금융지사

- (2)1인이 여러개의 호실에 응찰하는 경우 응찰하는 호실별로 구분하여 입찰보증금을 각각 납부하여야 함
- (3)입찰보증금은 결과 발표일로부터 15일(토, 일, 공휴일 제외) 이내에 제출한 신청인 명의 환불계좌로 환불되며, 계좌번호 등의 오류시 환불이 지연될 수 있음
- (4)입찰보증금 환불시 별도의 기간이자 발생하지 않으며, 제출된 서류는 일체 반환되지 않음
- (5)매수인으로 선정된 자의 입찰보증금은 계약 체결시 계약금 및 공급금액의 일부로 대체되고 반환되지 않음(계약금

대체시까지 별도 이자지급은 없음)

(6)매수인으로 선정된 자가 계약체결 지정기간 내 계약 체결하지 아니할 경우, 기납부한 입찰보증금은 위약금으로 사업주체에 귀속됨

■ 계약체결 시 구비서류

구 분	구 비 서 류
본인 계약시	•입찰신청 접수증 •계약금 납부 입금증(호실별 공급금액의 10%에서 입찰보증금을 제외한 금액) •신분증(주민등록증, 운전면허증, 국내거소신고증, 외국인등록증 등) 사본 1부 •주민등록등본(법인의 경우 법인등기부등본, 사업자등록증) 1부(입찰시 구비서류로 같음) •인감증명서 또는 본인서명사실확인서 1부(입찰시 구비서류로 같음) •인감도장 또는 서명
대리인 계약시 추가사항	•대리인 신분증(주민등록증, 운전면허증 등) 사본 1부 •대리인 도장 •계약자 본인의 인감도장 날인 및 인감증명서가 첨부된 위임장 1통(사업주체 소정양식)

※상기 제반서류는 계약일 기준 1개월 이내에 발행된 것이어야 함

■ 공급금액 납부방법

(1) 납부금액 및 납부일정

구분	계약금	잔금
납부일정	2025. 08. 09.(토)	입점일
납부비율	공급금액의 10%	공급금액의 90%

※공급금액은 낙찰가격으로 결정된 금액이고 그 부가가치세는 비율에 따라 산정됨

(2) 공급금액 납부계좌

금융기관	계좌번호	예금주	비 고
우리은행	1005-104-760949	주택도시보증공사 납부피에프금융지사	무통장 입금

※상기 지정계좌로 납부하지 아니한 분양대금은 주택도시보증공사의 분양보증대상에서 제외됨

※공급금액 납부시에는 입금 의뢰인란에 반드시 호수와 성명을 기재하여 납부하여야 함

■ 입점 예정일 : 2027년 07월 예정 (정확한 입점지정기간은 추후 통보 예정)

※실제입점일이 입점예정일보다 앞당겨질 경우 미도래 잔금은 실제입점일 이전까지 납부하여야 하며, 이 경우 선납할 인은 적용되지 않음

※입점예정일은 공정에 따라 변경될 수 있으며, 공사 중 천재지변, 문화재 발견 등 예기치 못한 사유가 발생할 경우 예정된 공사일정 및 입점시기 등이 지연될 수 있음

■ 유의사항

- (1)매수인으로 선정된 자가 지정 계약기간 내 계약 미체결시에는 계약을 포기한 것으로 간주하여 매수인 지위를 박탈하고 이미 납부한 입찰보증금은 사업주체에 귀속됨
- (2)입찰 신청자가 없거나 입찰을 통해 매수인으로 선정된 자가 지정 계약기간 내 계약을 체결하지 않을 경우 주택공급에 관한 규칙 등 관련 법령에 따라 재공급 또는 수의계약하기로 함
- (3)잔금은 사업주체가 대출알선을 하지 않으므로 계약자의 책임으로 직접 납부하여야 함
- (4)신청자는 공급공고, 시설 용도 및 유의사항, 복리시설(상가 등) 출입구, 보도(인접 도로 포함)와의 표고차 및 각 호 실별 설치여건, 전용율, 아파트 출입구 문주 설치 현황 및 계획 등 계약에 필요한 모든 사항에 관하여 입찰 전에

- 완전히 숙지하여야 하며, 사업주체에서는 이를 확인 후 신청한 것으로 간주하므로 이를 숙지하지 못하여 발생한 문제의 책임은 신청자에게 있으며, 사업주체에서는 이에 대해 일체 책임을 지지 않음
- (5)금회 공급되는 상가는 실수요자를 위하여 공급하는 것이므로 투기의 대상이 될 수 없음
- (6)분양 질서를 해치거나 부정한 방법을 통해 매수인으로 선정되었음이 판명될 경우 선정 결과를 무효로 처리되며, 입찰보증금은 사업주체에 귀속됨
- (7)제출된 입찰서류는 일체 반환하지 않음
- (8)각종 인쇄물상 제반도면은 개략적인 이해를 돕기 위한 것으로 실제 시공과는 다소 차이가 있을 수 있음
- (9)상가 공급과 관련된 안내문 등에 표시되는 각종시설(도로망 등의 기반시설 등)은 허가관청 및 국가 정책에 따라 변경될 수 있고, 각종 인쇄물의 구획선 및 시설물의 위치 등 설계도면 등에 대한 표시는 공급 후 사업승인 변경 및 신고에 따라 일부 변경 될 수 있으며, 이에 대해 사업주체 등에게 이의를 제기할 수 없음
- (10)면적 표시방법을 종전의 평형 대신 넓이표시 법정단위 m^2 로 표기하였으니 신청에 착오 없으시기 바람
- (11)소수점 이하 단수조정으로登記면적이 상이할 수 있음
- (12)호실의 운영에 관한 일체의 사항(호실관리, 영업 인허가 및 용도변경, 각종 공과금 및 관련 제세금 등)과 인허가에 따른 시설 추가사항 등은 계약자의 책임과 비용부담으로 처리하여야 하며, 사전 인허가를 득하여야 하는 사항에 대하여는 신청 전 인허가 조건을 확인하여야 함
- (13)최초건축물대장 등록시 해당 지자체의 건축물대장 등록업무지침에 따라 근린생활시설의 용도별로 등록되므로, 다른 업종 또는 업태로 이용하고자 하는 경우 계약자 스스로 건축물대장 등록사항을 변경하여야 함
(상가는 제1종 또는 제2종 근린생활시설로 등록될 수 있음)
- (14)상가의 용도변경은 「주택건설 기준 등에 관한 규정」등 관계법령에서 정한 복리시설의 설치기준 안에서만 가능하며 당해 인·허가 기관에 문의하여야 함
- (15)상가에 배분된 주차장은 호실별 별도로 구획될 수 없으므로 주차장 사용에 관한 사항은 자치관리위원회에서 상호 협의하여 정하여야 함
- (16)계약자의 복리증진을 위한 사항 및 관련 법령이 허용하는 한도 내의 기타 경미한 설계변경 사항의 경우 계약자의 동의대상에 해당되지 아니함
- (17)계약시 체결된 건물의 면적 및 대지의 공유지분은 공부정리 절차 등의 부득이한 경우에 한해 법령이 허용하는 오차 범위내에서 증감이 있을 수 있으며, 증감이 있을 때에는 계약서와 등기부상의 면적차이에 대하여 분양당시 가격을 기준으로 계산하여 소유권 이전등기시까지 상호 정산 적용함(단, 소수점 이하 변경은 상호정산하지 아니함.)
- (18)공급면적은 사업주체의 기준에 의해 공급되며, 추후 면적의 분할, 합병 등에 관한 인허가 절차진행 및 제반비용은 입점 후 계약자 책임과 비용으로 처리하여야 함
- (19)사용검사 및 잔금완납 전까지 개별 호실을 임의로 면적 분할하여 임대 또는 매각할 수 없으니 이점 유념하여 신청하시기 바람
- (20)건축물대장 작성 또는 소유권보존등기 및 소유권이전등기는 입점일과 관계없이 관계기관의 인·허가 및 사업일정 등에 의해 다소 지연될 수 있으며, 영업허가를 득해야 하는 업종(예: 공인중개사사무소, 담배영업권취득 등)은 이에 유의하시기 바람, 입점과 관련하여 관계기관에 영업허가 가능 유무를 반드시 확인하시기 바람
- (21)상가 건축물 대장작성 및 건물 소유권이전등기는 입점지정기간 개시일 이후 1~2개월 정도 지연될 수 있으며, 이 기간 동안 담배소매인지정 등의 영업관련 인허가가 지연될 수 있음
- (22)영업업종은 법으로 허용된 사용 용도 내 업종으로 개점하여야 하고, 입점시 및 입점후의 업종중복에 대해서는 입점자 상호간에 협의하여 처리하여야 하며, 사업주체는 일체의 업종보호 책임이 없음
- (23)학원, 교습소 등의 용도로 개업을 하고자 하는 분은 관할 교육청의 최소면적, 용도 등의 각종 등록, 인·허가 조건을 확인 후 신청하시기 바람, 신청자 미확인으로 인한 책임은 신청자에게 있음
- (24)잔금을 약정일 이전에 납부하는 경우에는 선납금액에 대하여 선납할인을 적용하지 않음
- (25)잔금의 납부를 지연하여 약정납부일이 경과되었을 때에는 그 경과일수에 대하여 연 7%의 연체요율을 적용하여 산정된 연체료를 가산 납부하여야 함. 분양대금 및 연체대금 미납시에는 입점하실 수 없으며 이에 대한 이의를 제기할 수 없음
- (26)영업을 위한 시설공사 및 입점은 잔금을 납부한 후 입점증(사업주체 발행)을 교부받아야 가능함
- (27)계약자들은 입점 전에 자치관리위원회를 구성하여 입점 후 상가의 제반관리를 자치적으로 하여야 하며, 입점지정

- 개시일부터 상가에 대한 제반관리는 자치관리위원회 또는 계약자가 하여야 함
- (28)상가의 소유권 이전등기는 사업주체의 소유권 보존등기 완료 후 입점자의 책임과 비용으로 하여야 함
- (29)취득세는 납부원인이 발생한 날(통상 잔금납부일)로부터 60일 이내에 입점자가 자진신고하여 납부하여야 하며, 입점자는 자진신고를 필하지 않음으로써 발생하는 제반문제에 대해 어떠한 이의도 제기할 수 없음. 기타 자세한 사항은 관할구청 세무과에 문의하시기 바람
- (30)분양받은 상가의 입점과 주택의 입점 및 입주일정 등은 사업추진 과정에서 변경될 수 있음
- (31)계약후 주소변경 등이 있는 경우, 즉시 변경내용을 사업주체 담당자에게 통보하시기 바람, 미통보로 인하여 발생하는 불이익은 계약자 책임임
- (32)상가의 부가가치세를 환급받기 위해서는 사업자등록(일반과세자)을 하고 사업주체에 통보하여 세금계산서를 발급받아 관할세무서에 신고하여야 하며, 부가가치세 환급 가능시기 등 기타 자세한 사항은 관할세무서에 문의 바람
- (33)기타 문의사항이 있을 경우 입찰 신청 전에 문의하시어 상세한 사항을 숙지하시고, 미숙지로 인한 불이익을 받지 않도록 하시기 바람
- (34)부동산 거래로 인해 발생하는 인지세 등 각종 제세공과금은 공급금액에 포함되어 있지 않으며, 납부기한 내 계약자의 부담으로 납부하여야 함
- (35)다음과 같은 설계 관련 주요 사항을 숙지하고 현장 확인 후 계약을 체결하여야 함

[설계 공통유의사항]

- (1)현장 설명은 별도로 실시하지 아니하며, 계약자는 현장 확인, 접근로(단차, 계단 형성 등), 외관 및 내부 마감재 등 기타 제반사항에 관하여 계약 전 확인 및 숙지바라며, 미확인으로 인해 추후 발생 되는 문제는 전적으로 계약자의 책임으로 추후 사업주체에 일체의 이의를 제기할 수 없음.
- (2)조감도, 평면도, 면적, 치수 등 각종 내용이나 설계관련 도서의 내용 중 불합리한 설계나 표현의 오류, 오기 수정, 아파트의 현장여건 및 구조 / 성능 / 상품개선 등을 위하여 설계변경이 추진될 수 있으며, 관련법규(건축법, 주택법 등)에서 정하는 설계변경에 대하여 사업주체의 결정에 따르며, 제반 권리를 사업주체에게 위탁하는데 동의하는 것으로 간주함.
- (3)상가는 단지 동측 주출입구에 인접하여 배치됨
- (4)상가의 대지는 공동주택단지와 별도구획이 불가하므로 향후 각 대지지분에 따른 구획 및 분할을 요청할 수 없음.
- (5)상가 주차장은 상가 서측의 지상에 별도 위치하고 있으며(지하층 이용 불가), 총 2대의 주차대수가 계획되어 있음. 사업승인 도서 이외의 진입로 및 주차장 등 기타 부대시설의 추가 확보를 요구할 수 없음.
- (6)상가 외관은 적법한 심의 및 인허가 절차에 따라 일관된 디자인 의도로 설계되었으니, 이점 양지하시기 바람.
- (7)상가 외관에 설치하는 옥외광고물 등은 옥외광고물 등 관리법 및 조례와 내용에 따라 표기, 시공 및 관련법 규정, 절차를 준수하여야 함.
- (8)상가 전면에 방범셔터는 설치되지 않으니, 이점 양지하시기 바람.
- (9)계약체결 이후에도 주택건설사업계획 사용승인 이전에는 호실내부 및 외부에 시설을 설치할 수 없음.
- (10)상가 바닥레벨 및 외부에 면한 창호 사이즈는 상가 주변 여건에 따라 일부 변동 될 수 있으며, 이는 사용승인 시 일괄처리 할 예정임.
- (11)화장실은 1층 남. 여 각 1개씩이며, 외부에서 직접 출입이 가능한 구조임.
- (12)입점 시 일부 화장실에 인접한 호실의 경우 소음 및 계절의 변화에 따라 냄새가 발생 할 수 있음.
- (13)상가의 화장실 면적은 공용면적에 포함되어 개별상가 분양면적에 나누어져 있음.
- (14)각 호실의 시설기준은 사용승인 받은 상태대로 공급하며 이와 관련 추가 또는 변경 등을 사업주체에게 요구할 수 없음. 또한 기타 호실운영에 필요한 제반시설(호실의 칸막이, 진열대, 상.하수도, 가스배관, 전기시설, 환기시설, 냉난방시설(에어컨배관 포함) 및 간판 등)은 계약자의 부담으로 시공하여야 함.
- (15)호실 내 별도 환기시설(주방배기) 및 냉난방시설은 설치되어 있지 않음. 해당 기기 설치로 인한 민원(별도 환기시설에 의한 냄새확산, 에어컨 실외기 소음 등) 해결은 계약자가 처리하여야 함.
- (16)에어컨 실외기는 건축물의 설비기준 등에 관한 규칙에 따라 적법하게 설치되어야 하니, 이점 양지하시기 바람.
- (17)에어컨 실외기는 지정된 장소(상가 지붕 위 실외기 설치공간) 이외에는 설치가 불가하오니 위치를 확인 후 분양받아야 함.

- (18)상가 간판은 1층 전면 창호 상단 벽체에 설치 가능하오니 위치를 확인 후 분양받아야 함
- (19)각 호실별 급수 1개소, 배수구 1개소가 설치되며, 실제 시공 시 현장 여건에 따라 설치 위치가 상이할 수 있고 수전은 설치되지 않으며 호실내 연결은 계약자 부담으로 설치하고 기 설치된 계량기를 통해 검침이 가능하도록 관리하여야 함.
- (20)호실내 개수대(싱크대)등의 시설물을 설치하여 배수 처리시 배수관을 통해 실내로 냄새(악취)가 유입될 수 있으므로 반드시 설치 기구별 방수성능이 검증된 적합한 트랩을 설치 후 사용하여야 함. 또한 배수관과 호스관 연결부위 틈새가 기밀하게 설치되지 않은 경우에도 냄새 유입이 우려되므로 밀실하게 설치 후 사용하여야 함.
- (21)각 호실의 전기, 수도는 기본용량만 공급하며, 입찰 및 분양 전에 사업주체에 확인하시기 바람. 확인을 하지 않음으로 발생하는 문제는 전적으로 계약자 본인의 책임이며, 추후 사업주체에 일체의 이의를 제기할 수 없음. (용량 증설이 필요한 경우 계약자의 책임 및 비용으로 처리해야 함)
- (22)도시가스배관은 외부에 노출 설치되어 각 호실까지 인입되며, 입점 후 계약자 부담으로 가스 공급자에게 공급 신청 후 사용하여야 함. 가스배관 증설시 비용은 계약자 부담이며, 도시가스를 사용하고자 하는 경우 각종 인허가 사항과 계량기 설치 및 가스시설분담금 등도 계약자가 부담하여야 함.
- (23)급수는 각 호실별 계량기에 의해 사용량을 확인할 수 있으나, 요금 청구서는 개별 부과 고지되지 않으며, 전기는 각 호실별로 검침되어 요금이 개별 부과 고지되며, 공용 시설(화장실 등)에서 발생하는 공공요금은 공동 관리하여야 하고 전기계량기는 한국전력공사와 별도 계약 후 한전계량기를 설치 및 사용하여야 함.
- (24)호실 내에는 별도의 온수배관이 없으므로 필요시 계약자가 별도로 온수시설을 설치하여야 함.
- (25)상가 호실명 등은 준공시 인허가 관청의 의견에 따라 변경될 수 있음.
- (26)상가 쓰레기 배출 및 배출장소는 계약자 및 입점자가 지자체에 규정을 확인하여 배출해야 하며, 별도의 집적소 설치를 요청할 수 없음.
- (27)각 호실의 전기는 계약자가 직접 한국전력공사에 전기 사용신청하여 사용하여야 함.
- (28)상가 인근 지상주차장의 진출입차량에 의해 진동, 소음 등의 간섭이 발생할 수 있으며, 시설의 변경 및 추가를 요구할 수 없음
- (29)상가 인근 조경 식재, 시설물, 포장에 대해 변경 요구 등 일체의 이의를 제기할 수 없음.
- (30)상가 남자화장실 바닥에 화장실 PIT용 점검구가 있으며, 위치는 조정될 수 있음.
- (31)상가 북측에 한전PAD (공동주택용과 근린생활시설용)가 설치될 예정으로 소음 및 진동 등이 발생될 수 있으며, 위치 조정 및 이동 등 일체의 이의를 제기할 수 없음.

■ 분양보증 내용

■보증기관 : 주택도시보증공사

보증서 번호	보증금액	보증기간
제 01282025-101-0004600호	93,200,000원	입주자모집공고 신고일부터 건물소유권보존등기일(사용검사포함)까지

■ 주택도시보증공사 보증약관 주요 내용

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 분양계약을 체결함으로써 변제에 갈음하는 것을 의미합니다.

【허위계약】 분양의사가 없는 자가 주채무자의 자금 유통 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 입주금 중 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
14. 보증채권자가 제5조의 보증채무이행 청구서류를 제출하지 않거나 제3조의 협력의무를 이행하지 않는 등 그 밖에 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 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.

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·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 이 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 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(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

- ※ 당사가 본 아파트 “대상사업”의 시행권 및 분양자(또는 임대인)로서의 권리를 주택도시보증공사가 지정하는 자에게 양도하는 경우, 수분양자는 주택도시보증공사로부터 시행권 인수사실을 통보받은 경우에는 별도의 동의절차 없이도 시행자 및 분양자(또는 임대인) 변경을 승인한 것으로 합니다
- ※ 분양자(매도인)는 이 계약 체결과 동시에 수분양자(매수인)에 대한 분양대금채권을 주택도시보증공사에게 양도하고 수분양자는 이를 이의 없이 승낙하기로 합니다.
- ※ 분양계약자는 사업주체의 부도·파산 등으로 보증사고가 발생할 경우에는 사업주체가 주택도시보증공사로 변경되는 것에 대하여 동의합니다.
- ※ 주택도시보증공사 보증관련으로 개인정보 요구 시 “신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률” 제23조의 규정에 따라 정보 제공을 할 수 있습니다.
- ※ 상세 내용은 보증회사인 HUG 주택도시보증공사로 문의 바랍니다(1566-9009)

■ 사업주체 및 시공사

구분	사업주체 겸 시공사
상호	에이치엘디앤아이한라 주식회사
주소	서울특별시 송파구 올림픽로 289(신천동)
사업자등록번호	215-81-40656

■ 분양문의 : 1600-0255

■ 설계도면 및 책자 비치장소(입찰 및 계약일자에 한하여 비치함)

태화강 에피트 건본주택 (울산광역시 중구 우정동 512-1)

※본 공고에 기재된 내용은 편집 및 인쇄 과정상 오류가 있을 수 있으므로 신청 및 계약시 사업주체에 반드시 확인하시기 바랍니다.