오페라 센텀파크 SEOHAN 이다음 근린생활시설[단지내상가] 공급공고

- ▣ 주택공급에 관한 규칙 제62조 규정에 의거 대구광역시 북구청 건축주택과-25992호(2023.7.6)로 공급 신고필
- ▣ 소재지 : 대구광역시 북구 고성동3가 6-20번지 일원
- ▣ 용도 : 오페라 센텀파크 서한이다음 단지 내 근린생활시설(상가)
- ▣ 공급규모 : 단지 내 근린생활시설 1개동 지상 1층 총 6점포
- ▣ 입점예정월 : 2023년 9월 예정

▣ 점포별 공급내역

(단위 : 원, ㎡, VAT포함)

구분	층	동	호수	공급면적			대지지분	내정가격			
				전용면적	공용면적	계약면적		대지비	건축비	부가세	계
근린생활시설	지상 1층	401	101	40.4800	6.4534	46.9334	12.0337	64,369,088	386,762,648	38,676,264	489,808,000
			102	40.4800	6.4533	46.9333	12.0338	64,369,623	331,102,161	33,110,216	428,582,000
			103	40.4800	6.4533	46.9333	12.0338	64,369,623	230,913,979	23,091,398	318,375,000
			104	40.4800	6.4533	46.9333	12.0338	64,369,623	230,913,979	23,091,398	318,375,000
			105	40.4800	6.4533	46.9333	12.0338	64,369,623	331,102,161	33,110,216	428,582,000
			106	40.4800	6.4534	46.9334	12.0338	64,369,623	386,762,161	38,676,216	489,808,000
계				242.8800	38.7200	281.6000	72.2027	386,217,203	1,897,557,089	189,755,708	2,473,530,000

▣ 점포별 시설용도(주택법 시행령 제7조 제1호, 제2호)

시설 용도		권장 용도
근린생활시설	제1종 근린생활시설	– 식품 · 잡화 · 의류 · 완구 · 서적 · 건축자재 · 의료기기 등의 일용품을 판매하는 소매점 (1,000㎡미만) – 휴게음식점 · 제과점 등 (300㎡ 미만) – 이용원, 미용원, 목욕장, 세탁소 (세탁소의 경우 공장에 부설되는 것과 「대기환경보전법」, 「물환경보전법」 또는 「소음 · 진동관리법」에 따른 배출시설의 설치 허가 또는 신고의 대상인 것은 제외한다.) – 의원 등 주민의 진료, 치료 등을 위한 시설 – 탁구장, 체육도장 등 [500㎡ 미만] ※ 건축법 시행령 별표1에 따른 제1종 근린생활시설에 해당하는 업종
	제2종 근린생활시설	– 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 및 무도학원은 제외), 교습소(자동차 교습 및 무도 교습을 위한 시설은 제외), 직업훈련소(운전 · 정비 관련 직업훈련소는 제외) (500㎡ 미만) – 독서실, 기원 / 체력단련장, 에어로빅장, 당구장, 놀이형시설 (500㎡ 미만) / 청소년게임제공업소, 복합유통게임제공업소, 인터넷컴퓨터게임 시설제공업소 (500㎡ 미만) ※ 건축법 시행령 별표1에 따른 제2종 근린생활시설에 해당하는 업종 (단, 장의사 · 총포판매소 · 단란주점 · 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.

※ 사용하고자 하는 시설의 인 · 허가와 관련하여서는 개별 관련법령에서 규정하고 있는 바가 다를 수 있으므로 계약 전 관련 인 · 허가 사항을 미리 확인하시기 바라며 이를 확인하지 못함으로써 발생되는 책임은 매수인에게 있습니다.

※ 청소년 보호법 제2조 제5호 및 동 시행령의 관련 규정에 따라 청소년 출입, 고용금지업의 영업을 위한 시설은 제1종 및 제2종 근린생활시설에서 제외하며, 입점 업종에 대한 관할 관청의 인 · 허가에 대하여 당사는 책임지지 않습니다.

▣ 공급 방법 : 내정가 공개 경쟁입찰

▣ 입찰 자격 : 공급 신고일 현재 대한민국에 거주하는 만 19세 이상인 분[국내에 거주하고 있는 재외동포(재외국민, 외국국적 동포) 포함] 및 법인

▣ 입찰일 : 2023년 07월 11일　▣ 계약일 : 2023년 07월 12일　▣ 입점일 : 2023년 9월 예정(입점지정기간 변경시 추후 통보 예정)

※ 실제 입점일이 입점예정일보다 앞당겨질 경우 미도래 잔금은 실입점지정일에 납부하여야 하며, 이 경우 선납할인은 적용되지 않음.

▣ 입찰 및 낙찰자 결정방법

1) 입찰은 해당시간까지 입찰등록을 한 자에 한해 입찰에 참가할 수 있으며, 입찰진행은 각 호실별로 진행함.
2) 호실(점포)별로 당사 내정가격 이상의 최고가 응찰자를 낙찰자로 결정하며, 동일금액 최고가 응찰자가 2인 이상일 경우에는 즉석에서 추첨으로 낙찰자를 결정하며, 응찰자가 1인일 경우라도 내정가격 이상이면 낙찰자로 결정함.(응찰자가 한글과 아라비아숫자를 다르게 기입한 경우에는 한글을 우선함)
3) 입찰참가자는 입찰등록한 점포수 만큼 입찰에 참가하여 낙찰을 받을 수 있으며, 입찰참가자는 낙찰시까지 입찰에 참가할 수 있음.
4) 입찰보증금 및 납부방법

청약신청금	납부방법		
각 호별 1,000만원	무통장 입금		
	납부은행	납부계좌	예금주
	BNK부산은행	101-2072-6747-08	신한자산신탁(주)

5) 입찰가격은 십만원 단위까지만 기재하여야 하며, 십만원 단위 미만은 절사함.
6) 응찰가격이 당사 내정가격 미만일 경우에는 유찰로 하며, 유찰된 점포 및 미입찰 호실은 입찰 종료 후 사업주체에서 공급방법을 별도로 정하여 임의로 분양.
7) 제출된 입찰서는 개찰 전/후를 불문하고 취소, 교환, 변경할 수 없음.
8) 입찰 희망금액은 본인의 판단에 따라 결정하는 것으로 고가 입찰로 인해 발생할 수 있는 제반 문제점들은 전적으로 입찰 참가자의 책임이오니, 입찰 희망금액 결정 시 신중을 기하기 바람.
9) 동일점포에 1인이 중복 신청할 수 없으며, 1인이 다수 호실에 입찰함에 제한은 없음.
10) 1인이 다수 호실에 입찰함에 제한이 없으나 단지별 다수 호실 응찰자가 1개 호실 최고가 응찰자보다 우선하며, 단지별 다수 호실 응찰자가 2인 이상일 경우에는 "1. 최대 다수 호실 응찰자 우선, 2. 동일 다수 호실 응찰 시 최고가 다수 호실 응찰자를 우선 협상자(분양계약 우선권)로 선정하고 낙찰받아 계약할 수 있음.

※ 다수 호실 응찰자는 각 호실에 대한 청약 신청금의 합산액을 입금하셔야 합니다.
예시) 101호~102호 2개 호실 응찰자 : 청약신청금 2,000만원 / 101호~106호 6개 호실 응찰자 : 청약신청금 6,000만원

▣ 공급금액 납부 일정 및 납부계좌

구분	계약금	잔금
납부일정	계약 체결 시	입점지정기간 내(추후안내)
납부율	낙찰가의 20%	낙찰가의 80%
납부계좌	금융기관 : BNK부산은행　계좌번호 : 101-2072-6747-08　예금주 : 신한자산신탁(주)	

※ 분양대금 입금시 반드시 "상가" 및 '호수'를 기재하여 입금하여야 함.(예시 **상가101 홍길동**)

※ 다수 호실 계약자는 분양대금 입금시 반드시 각 호실별 '호수'를 기재하여 따로 입금하여야 함.

※ 낙찰자의 입찰보증금은 계약금의 일부로 대체되며, 낙찰금액에는 부가가치세가 포함된 금액임.

※ 분양대금 납입일이 토/일요일 또는 공휴일인 경우, 은행 익영업일을 납부일로 함.

※ 보존등기는 입점일과 상관없이 인 · 허가 절차에 따라 지연될 수 있으며, 분양계약자는 이를 수인하는 조건으로 계약체결 함.

※ 입점여부와 관계없이 입점지정일 이후의 상가관리는 계약자의 책임과 비용 부담으로 함.(공용부 포함)

▣ 공급(입찰) 일정 및 구비서류

구분	일시	구비서류	입찰 장소
입찰 등록	2023.07.11(화) (10:00~12:00)	① 입찰등록신청서(당사 소정양식) 1부 ② 신분증[주민등록증, 운전면허증, 국내거소신고증(재외동포), 외국인등록증(외국인)] 및 주민등록등본 1부 ③ 입찰보증금 : 1천만원(각 호실 당/무통장입금)　④ 인감증명서 1통 및 인감도장 ⑤ 대리인의 경우 위임용 인감증명서 및 도장, 신분증 지참　⑥ 입찰보증금 환불통장(입찰자 본인명의)	서한 견본주택 (침산동 156-18) 053-753-7500
입찰 및 개찰	2023.07.11(화) (13:00~14:00) 개찰예정	① 인감도장 ② 입찰참가신청 필증	
계약 체결	2023.07.12(수) (14:00~16:00)	① 계약금(입찰보증금을 공제한 잔액)　② 신분증[주민등록증, 운전면허증, 국내거소신고증(재외동포), 외국인등록증(외국인)] ③ 주민등록등본(사업자등록증) 1통　④ 인감증명서 1통(입찰시 구비서류로 갈음) 및 인감도장 ⑤ 입찰보증금 영수증(입찰자 보관용)　⑥ 대리인의 경우 위임용 인감증명서 및 도장, 신분증 지참	
신청금 환불	2023.07.28(금)	① 환불시 입찰보증금에 대한 이자 및 기타 수수료는 지불하지 아니함. ② 환불일은 당사 사정 또는 입찰현황에 따라 변동될 수 있음. ③ 낙찰자의 입찰보증금은 반환불가하며 계약금으로 전환함.	

※ 제반서류는 계약일 기준 3개월 이내에 발행된 것이어야 함.

▣ 유의사항

1) 면적 표시방법을 종전의 평형 대신 넓이표시 법정 단위인 ㎡로 표기하였으니 신청에 착오 없으시기 바람.
   [평 환산방법 : 호실별 면적(㎡)×0.3025]
2) 각 호실별 전용면적은 벽체 중심선을 기준으로 산정하였으니 착오 없으시기 바람.
3) 낙찰자로 선정된 후 계약기간 내에 계약을 체결하지 않을 경우에는 계약포기로 간주하여 해당점포의 낙찰은 무효가 되며 입찰보증금은 사업주체에 귀속하고 별도의 통보 없이 사업주체에서 임의 공급함.
4) 입찰 신청시 접수된 서류는 일체 반환되지 않으며, 입찰 신청 이후에는 어떠한 경우에도 취소나 정정을 할 수 없음.
5) 낙찰 및 계약 체결 이후라도 서류의 결격 및 부정한 방법으로 낙찰되었을 경우 낙찰은 무효되고 계약은 해제되며, 입찰보증금 및 계약금은 사업주체에 귀속됨.
6) 계약 체결 후 계약자 자신의 사정으로 부득이하게 해약하는 경우 공급계약서 제3조에 따라 공급대금 총액의 10%를 위약금으로 공제함. 다만, 계약금 납입 후 1개월이 지난 후에는 사업주체가 인정하는 경우에 한함.
7) 낙찰자의 낙찰 입금 금액은 환불되지 않으며, 계약금 및 공급대금으로 처리됨.
8) 보존등기 및 소유권이전등기는 입점일과 관계없이 관계기관의 인 · 허가 및 사업일정 등에 의해 지연될 수 있으므로, 영업허가를 득해야 하는 업종(예: 공인중개사사무소, 담배영업권취득 등)은 유의하시기 바라며, 입점과 관련하여 관계기관에 영업허가 가능 유무를 반드시 확인하시기 바람.
9) 다음과 같은 설계 관련 주요 사항을 숙지하고 현장 확인 후 계약을 체결하여야 함.
   - 홍보카탈로그, 안내문 등에 표시되는 각종시설(도로망 등의 기반시설 등)은 허가관청 및 국가시책에 따라 변경될 수 있음.
   - 대지 주위의 도시계획시설에 대한 사항은 지구단위계획 등에 따라 결정되므로 도로폭 등의 사항이 다소 변경 되어질 수 있음.
   - 호실별 계약면적과 대지면적은 법령에 따라 공부 정리절차 등 부득이한 경우에 한하여 면적의 증감이 있을 수 있으며, 변경 시 공급금액에 의해 소유권 이전등기시까지 정산처리 할 예정임. 단 호실당 소수점 이하 공급면적의 변동 및 2% 미만에 대해서는 정산하지 아니함.
   - 본 상가는 공동주택 단지와 별도 구획이 불가하므로 향후 각 대지지분에 따른 구획 및 분할요청을 할 수 없음.
   - 계약자는 계약면적 외의 일체의 부분에 대하여 어떠한 권리도 주장할 수 없음.
   - 본 계약물건의 계약체결 이후 주변단지의 신축, 단지 내 공용 시설물 및 도로선형의 변경, 단지내 설치되는 옹벽, 석축 등의 종류/높이/이격거리 등의 변경 등과 배치상 호별 상호간의 향이나 층에 따라 일조권/조망권/환경권/사생활권이 침해될 수 있으며, 공공장소인 휴게공간과 기타시설 설치 등으로 일조권/조망권/환경권/소음피해/사생활권 침해 등이 발생할 수 있음.
   - 계약 이후 입점자의 요구에 의한 설계변경은 불가함.
   - 사업승인도면 이외의 진입로 및 주차장 기타 부대시설의 추가 확보를 요구할 수 없음.
   - 사업승인도면 상의 시설물 또는 조경수목이 상가영업에 지장을 주는 것을 이유로 이전 또는 철거를 요구할 수 없음.
   - 호실별 평면이 상이하니 계약 전 필히 해당 호별 평면을 확인하시기 바람.
   - 호실별로 내부 칸막이 벽체는 비내력벽으로 시공할 예정이며, 계약전 반드시 관련 도면이나, 상담을 통해 숙지한 후 계약하고 추후 이에 관련한 행위 제반에 대해서는 사업주체에게 어떠한 이의를 제기할 수 없음.
   - 각 점포의 전기용량은 점포 면적에 따라 다를 수 있으므로 업종에 따른 전기용량 증가 및 감소는 입점자의 책임과 비용부담으로 하여야 함.
   - 전기요금은 상가별 계량기의 검침에 의해 관할 한국전력공사에서 부과하며, 상가 계약자 간의 협의에 의해 공용부분에 대한 사용량이 포함된 금액을 납부하여야 함.
   - 급수요금은 상가 외부에 설치된 주 계량기의 검침에 의해 관할 상수도사업소에서 부과하며, 각 실별로 계량기가 설치되어 있어 상가 계약자 간의 협의에 의해 실별 검침 및 공용부분에 대한 사용량이 포함된 금액을 납부하여야 함.
   - 급수배관 구경은 15mm, 배수구경은 50mm로 제공함.
   - 근린생활시설 내 공실이 있는 경우 공용부분에 부과되는 전기, 가스, 수도요금, 그리고 관리주체가 부과하는 관리비 등은 입점한 임차인이 발생하는 요금 및 관리비를 함께 부담하여야 함.
   - 각 호실 내부에는 온수시설이 설치되지 않음.
   - 상가 배수배관은 PVC 배관이므로 화학약품이나 고온수를 사용하는 업종(세탁소 등)은 입점전 협의 하시기 바람.
   - 다중이용시설 등의 실내공기질관리법 대상인 경우 매년 실내공기질을 측정하여 시도지사에게 보고 하여야 하며, 이에 따른 측정 비용과 관련 의무 교육비용 등은 입점자가 부담하여야 함.
   - 소방안전대상 건물로써 소방안전관리자 선임 및 배치가 필요하고 이와 관련 비용이 상가 관리비에 부과될 수 있음.
   - 계약자는 계약면적 외의 일체의 부분에 대하여 어떠한 권리도 주장할 수 없으며, 카탈로그 및 인터넷 홈페이지 등에서 제시된 제품은 자재의 품절 · 품귀 등의 부득이한 경우 분양계약자의 개별 동의 없이 동품질 및 동급의 다른 제품으로 변경될 수 있음.
   - 홍보카탈로그 및 기타 홍보물상 조감도 또는 사진은 당사에서 연출한 사항이 포함되어 있으므로 사업승인도서와 차이가 있을 수 있고 이로 인해 사업주체 및 시공사에 이의를 제기할 수 없음.
   - 외부창호 디자인, 프레임 사이즈, 재질, 유리두께 등은 건축물에너지 절감계획 및 안전성에 따라 공사시 일부 변경될 수 있음.
   - 점포운영에 관한 사항 일체(점포관리, 영업 인 · 허가 및 용도변경 등)와 인 · 허가에 따른 시설추가 사항 등은 계약자의 책임과 비용 부담으로 처리하여야 함.
10) 근린생활시설 전용 주차장은 총 6대로 계획하였고 단지 남측 지상주차장에 설치되며, 차량 진출입 동선은 아파트 차량출입구의 동선과 분리되어 사용됨.
11) 신청자는 공급공고, 유의사항 등 입찰에 필요한 모든 사항에 관하여 입찰 전에 완전히 이해한 것으로 간주하며 이를 이해하지 못한 책임은 입찰자에게 있음.
12) 각종 인쇄물의 구획선 및 시설물의 위치 설계도면 등의 표시는 공급 후 건축허가 변경 승인 및 신고에 따라 일부 변경 될 수 있음.
13) 각 점포의 시설기준은 사업주체에서 사용검사 받은 상태대로 공급하며 기타 영업에 필요한 제반시설(점포의 칸막이, 진열대, 상 · 하수도, 전기시설, 간판, 캐노피, 기타추가시설 등)은 계약자 부담으로 시공하여야 하고, 각 점포의 경우 분할 시 출입구 등에 제한이 있을 수 있음. 또한, 최초 계약일 이후 미분양 점포에 대한 점포구획(호수 및 면적조정) 및 용도는 사업주체가 임의로 조정할 수 있음.
14) 각 점포의 전기, 수도는 기본용량만 공급하며, 입찰 및 공급 전에 사업주체에 확인하시기 바람.
15) 점포별 전기 인입은 5㎾로 계획되어 있고 점포별 증설이 필요할 경우에는 관리주체와 협의 후 한국전력공사에 추가 전기사용 신청후 한전의 책임분계점에서 점포까지 수익자 부담으로 증설할 수 있음. 단 한국전력공사내규 기준에 따라 저압신청기준용량 초과 시 전기증설이 불가함.
16) 도시가스 주배관은 지상 1층 외부에 설치되며, 주배관에서 분기배관 시공 후 캡처리로 마감함. 각 호실 내 필요장소로 연결하기 위한 추가배관에 대한 비용(공급신청, 각종 인 · 허가 사항, 계량기 설치비, 가스시설 분담금)은 각 상가 입점자의 부담으로 함.
17) 학원, 교습소 등의 용도로 개업을 하고자 하는 분은 관할 교육청의 최소면적, 용도 등의 각종 등록, 인 · 허가 조건을 확인하여 신청하시기 바라며, 신청자의 미확인으로 인한 책임은 신청자 본인에게 있음.
18) 영업업종은 법으로 허용된 사용용도 내 업종으로 개점하여야 하며, 입점 시 및 입점후의 업종중복에 대해서는 입점자 상호간에 협의하여 처리하여야 하며, 사업주체는 이에 관여하지 않음.
19) 계약자들은 입점 전에 상가자치관리위원회를 구성하여 입점 후 상가의 제반 관리를 자치적으로 하여야 함. 만약, 입점한 상가가 1호실인 경우에도 상가의 제반 관리(납부 주체 변경, 제세공과금 납부, 상가 공용부 관리, 기타 관리 등)를 입점한 상가 1호실 단독으로 진행 후, 상가자치관리위원회가 구성되면 계약자 간 제반 관리를 자치적으로 해야 함.
20) 단지 내 상가에 직 · 간접적으로 사용되는 아파트 내 공동 시설물 등에 대한 유지 · 보수는 상가자치위원회와 공동주택 입주자 대표회의 간 상호협의하여 관리해야 함.
21) 입점자는 상가 간판 설치 시 사업주체가 지정하는 장소 또는 허가관청의 규정을 준수하여 설치하여야 하고, 입점자 상호간의 분쟁에 사업주체는 책임이 없고 관여하지 않음.
22) 상가와 인접동의 입주자들로부터 상가 영업과 관련하여 사생활 침해, 소음 및 냄새 등에 따른 민원이 발생할 수 있으며, 상가 영업과 관련한 민원은 입점자가 해결하여야 함.
23) 상가 내 에어컨은 입점자가 직접 설치해야 하며, 별도의 에어컨 실외기실이 없고 지정된 장소(옥상공간)에 설치하여야 함.
24) 점포의 용도변경은 주택건설 기준 등에 관한 규정에서 정한 복리시설의 설치기준 안에서만 가능하며 당해 인 · 허가 관청에게 문의하여야 함.
25) 개별 호실의 천정 내부는 타 호실의 각종 배관(설비, 가스, 환기덕트, 에어컨, 전기배관 등)의 경로로 이용되어 있으며, 이는 유지보수의 원활함을 위한 것으로서 이의를 제기할 수 없음.
26) 단지출입구 위치와 단지 내 상가 배치를 확인하고 입찰 및 계약체결을 하시기 바람. (단지출입구는 단지 동측, 북측에 각 1개소씩 위치해 있으며, 단지 내 상가는 단지 남측에 위치함.)
27) 입점 후 불법 구조 변경 시(해당시점 관계법령에 위배되는 경우) 무허가 증축이 되어 관계법령에 따라 형사 처벌 될 수 있으므로 분양계약자는 이를 인지하고 주의하여야 함.
28) 계약 전 사업부지 현장을 방문하여 주변 혐오시설 유무, 도로, 소음, 조망, 일조, 진입로 등 주위 환경을 확인하였으며, 현장여건 미확인으로 발생하는 민원에 대해서는 추후 이의를 제기할 수 없음.
29) 상가의 카탈로그, 팜플렛 등 각종 인쇄물 및 조감도는 개략적인 이해를 돕기 위한 것이므로 실제 시공과는 다소 차이가 있을 수 있으며, 시설물의 위치와 규모 및 색채, 외부마감 등은 측량결과 및 각종 평가심의 결과에 따라 다소 변경될 수 있음.
30) 부가가치세를 환급받기 위해서는 사업자등록을 하고 관할세무서에 신고하여야 하며, 부가가치세 환급시기 및 방법에 대한 사항은 관할세무서에 문의하시기 바람.
31) 공용부 화장실의 현황을 확인하신 후 계약하시기 바라며, 추후 변경을 요구할 수 없음.
32) 각 호실(점포)별 바닥마감 레벨과 보도블럭 레벨과의 단차가 발생할 수 있으며, 장애인 출입 등을 위한 설비는 입점자의 부담으로 하여야 하오니, 이점 양지하신 후 입찰 및 계약 체결을 하시기 바람.
33) 부가가치세 환급용도의 세금계산서(사업자)를 발급받기 위해서는 대금납부전에 사업자등록증(일반과세자) 사본을 제출하여야 하며, 대금납부 이후 사업자등록 하시는 경우 기 발급된 세금계산서(개인)를 대금납부 이후 사업자로의 변경 발행은 불가함.
34) 입점지정기간 이후 또는 키불출 후 발생하는 각종 제세공과금, 과태료 등은 입점자가 부담(명의이전 포함)하여야 하며, 미이행 시 발생하는 문제에 대해서는 전적으로 입점자에게 책임이 있으니 유의하시기 바람.
35) 입점지정일 최초일 전 또는 공급대금 전액 납부 전에는 해당 점포의 일체의 사용(수선, 인테리어, 현수막 부착)이 불가함.
36) 근린생활시설의 경우 공유대지는 전용면적 비율에 의거 배분하여 공유지분으로 이전하되 사업주체는 계약자에게 위치를 지정 또는 할당하지 아니하며, 계약자는 공유지분의 분할을 청구할 수 없음.
37) 이 상가는 실수요자를 위하여 건립하는 것이므로 투기의 대상이 될 수 없음.
38) 본 모집공고는 인쇄과정상 착오가 있을 수 있으니 의문사항에 대해서는 상담전화 053-753-7500으로 문의하시기 바람.
39) 오페라 센텀파크 서한이다음 단지내 상가는 단지 남측에 위치하고 있으며 계약자는 필히 현장방문하여 확인 후 입찰 참여해야 함.
40) 도로 레벨 차이로 인해 각 점포 출입구에는 경사로 및 계단이 형성될 수 있으며, 점포 전면에는 우수, 배수 등을 위한 트렌치가 설치될 수 있어 통행에 다소 불편할 수 있음.
41) 점포 앞 정면 도로에는 휀스 및 난간대 등 시설물, 수목 등이 위치할 수 있으며, 상가의 영업에 방해될 우려가 있다는 이유로 이전 및 철거를 요구할 수 없음.
42) 일부 점포는 같은 전용면적이라도 내부에 기둥 및 구조벽체 등으로 인한 실사용면적이 호별로 차이가 있을 수 있으니, 충분히 인지하시고 계약하시기 바람.
43) 보도의 경사에 따라 각 호실별 단 차이가 발생할 수 있으며, 바닥높이, 천정고는 실별로 다를 수 있음.
44) 단지 동측에 위치한 대구복합스포츠타운(구. 대구시민운동장)의 야간경기 시 조명으로 인한 빛공해 및 소음 등이 발생할 수 있으니, 충분히 인지하시고 계약하시기 바람.

▣ 분양 보증관련

■ 보증인 : 주택도시보증공사

보증기간	보증금액	보증서 번호
입주자모집공고 승인일로부터 건물소유권보존등기일(사용검사 또는 당해 사업장의 공동주택 전부에 대한 동별사용검사 포함)까지	494,706,000	01282023-101-0003500

- 본 근린생활시설은 주택도시보증공사의 분양보증을 득하였습니다.
- 주택도시보증공사 보증관련으로 개인정보 요구 시 『신용정보의 이용 및 보존에 관한 법률』 제 23조의 규정에 따라 정보제공을 할 수 있습니다.

■ 주택도시보증공사의 보증약관 중 보증사고, 보증채무의 내용, 보증이행 대상이 아닌 채무 및 잔여입주금 등의 납부

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 융통 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 입주금중 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 · 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 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 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 건물소유권보존등기일(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

- 공동주택 공사진행 정보제공 : 분양보증을 받은 공동주택 사업장의 공사진행정보는 주택도시보증공사의 모바일어플리케이션(HUG-i)을 통해 확인할 수 있음.
- 공급계약자는 사업주체의 부도, 파산 등으로 보증사고가 발생 할 경우, 사업주체가 주택도시보증공사로 변경되는 것에 동의함.
- 사업주체는 공급계약체결과 동시에 공급계약자에 대한 공급대금채권을 주택도시보증공사에 양도하고 공급계약자는 이를 이의없이 승낙함.
- 주택도시보증공사 보증관련으로 개인정보 요구 시 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」제23조의 규정에 따라 정보제공을 할 수 있음.
- 기타사항은 보증회사 주택도시보증공사로 문의하시기 바람(1566-9009)

▣ 관리형 토지신탁

본 분양물건은 안정적인 진행을 위해 「신탁법」과 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따라 시행위탁자 ㈜고성더하우스, 시행수탁자인 신한자산신탁㈜ 및 시공사 ㈜서한 등 간에 체결한 관리형토지신탁 계약 방식으로 시행 및 공급하는 사업으로서 계약자는 다음 사항을 반드시 인지하고 계약을 체결하여야 합니다.

1. 본 공급계약에서 시행수탁자 신한자산신탁㈜은 분양 물건에 대한 분양공급자(매도인)의 지위에 있으나, 본건 신탁의 수탁자로서 신탁계약에 의거 신탁업무 범위 내에서 신탁재산을 한도로만 매도인으로서의 책임을 부담하고, 본 공급계약으로 인한 매도인으로서 일체의 의무 및 실질적 시행 주체로서의 의무와 책임은 신탁계약의 시행위탁자 겸 수익자인 ㈜고성더하우스이 부담하고 있음을 인지합니다.
2. 본 공급물건은 「신탁법」 및 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 의한 토지신탁사업에 의거 공급되는 물건인 바, 시행위탁자 겸 수익자인 ㈜고성더하우스와 시행수탁자 신한자산신탁㈜ 간 신탁 해지 등의 사유로 "신탁계약"이 종료 또는 해제되는 경우(개별 수분양자에게로의 소유권 이전 포함), 본 사업상 시행자의 지위에 기한 시행수탁자의 모든 권리 · 의무는 시행위탁자 겸 수익자인 ㈜고성더하우스에게 면책적으로 포괄승계되며, 이에 따라 시행수탁자의 수분양자에 대한 모든 권리 · 의무도 공급계약서 변경 등 별도의 조치없이 시행위탁자 겸 수익자인 ㈜고성더하우스에게 면책적으로 포괄 승계됩니다.
3. 본 분양물건은 토지신탁사업에 의거하여 공급되는 재산이라는 특수성을 인지하고 분양계약자는 시행수탁사인 신한자산신탁(주)을 상대로 준공건축물의 하자보수를 청구할 수 없으며, 하자보수와 관련된 모든 책임은 위탁자 겸 수익자인 ㈜고성더하우스와 시공사인 ㈜서한에게 있습니다.
4. 분양수입금은 토지비, 공사비, PF대출금 상환, 기타사업비 등을 위해 사용될 수 있습니다.
5. 본 모집공고 및 공급계약상 내용 외 수분양자와의 별도의 확약, 계약 등은 인정하지 아니하며 별도의 확약, 계약 등을 근거로 권리를 주장할 수 없음을 확인합니다.
6. 공급계약과 관련된 분양대금은 반드시 공급계약서에 규정된 시행수탁자 명의의 계좌에 입금하여야 하며, 그 외의 방법으로 납부한 경우에는 분양(매매)대금으로 인정되지 아니하며, 매도인에게 그 효력을 주장할 수 없습니다.

▣ 사업주체 및 시공회사

구분	시행위탁자	시행수탁자	시공사
상호	주식회사 고성더하우스	신한자산신탁(주)	(주) 서한
주소	대구광역시 달서구 상화로58길 35, 상가동 204호	서울특별시 강남구 영동대로 416 13층(대치동,케이티앤지타워)	대구광역시 수성구 명덕로 415(수성동2가, 서한빌딩)
법인등록번호	170111-0770736	110111-3543801	170111-0023002

▣ 감리회사 및 감리금액

(단위 : 원, VAT 별도)

구분	감리회사명	감리금액	사업장 소재지	비고
주택건설 공사감리	㈜서원종합건축사사무소	1,226,956,300	경기도 파주시 중앙로 256	
전력시설물 공사감리	㈜영화키스톤건축사사무소	317,559,255	서울특별시 서초구 강남대로 190	
정보통신 · 소방시설 공사감리	서한컨설탄트(주)	90,000,000	대구광역시 수성구 화랑로 56	

▣ 분양문의 : 053-753-7500

▣ 설계도면 및 책자 비치장소 : 서한 견본주택(대구 침산동 156-18번지)

※ 본 입점공고는 편집 및 인쇄과정 중 오류가 있을 수 있으며, 의문사항에 대하여는 분양사무소로 문의하시기 바랍니다.(기재사항의 오류가 있을시 관계법령이 우선함)