제일풍경채 검단 IV AA22BL 근린생활시설 입주자 모집공고

■ 본 근린생활시설 입주자모집공고의 내용을 숙지한 후 입찰에 응하시기를 바라며 미숙지로 인한 착오행위에 대하여는 본인에게 책임이 있으니 이 점 유의하시기 바랍니다.
■「주택공급에 관한 규칙」제62조 규정에 의거「인천광역시 서구청 주택과 - 5940호 (2024.4.17)」로 복리시설 공급 신고
■ 분양 위치 : 인천광역시 서구 불로동 검단신도시 AA22블록 공동주택 근린생활시설(상가) ■ 공급 규모 : 지하 4층, 근린생활시설 28개 호실 ■ 주차 대수 : 총 주차대수 1,544대 중 근린생활시설 18대
■ 각 점포별 세부내역

(단위 : ㎡, 원, VAT포함)

구분	호실	군	계약면적			대지지분	대지비	건축비	부가세	최저 입찰기준가	비고
			전용면적	공용면적	계						
근.생 (1)	근.생 1		32.1967	29.8416	62.0383	20.7396	87,523,500	88,615,000	8,861,500	185,000,000	1회차
	근.생 2		32.5540	30.1728	62.7268	20.9698	89,415,900	90,531,000	9,053,100	189,000,000	
	근.생 3		32.5540	30.1728	62.7268	20.9698	89,415,900	90,531,000	9,053,100	189,000,000	
	근.생 4		32.5540	30.1728	62.7268	20.9698	89,415,900	90,531,000	9,053,100	189,000,000	
	근.생 5		40.0610	37.1307	77.1917	25.8054	103,608,900	104,901,000	10,490,100	219,000,000	
	근.생 6		32.5540	30.1728	62.7268	20.9698	95,566,200	96,758,000	9,675,800	202,000,000	
	근.생 7		32.5540	30.1728	62.7268	20.9698	95,566,200	96,758,000	9,675,800	202,000,000	
	근.생 8		32.5540	30.1728	62.7268	20.9698	95,566,200	96,758,000	9,675,800	202,000,000	
	근.생 9		32.5540	30.1728	62.7268	20.9698	95,566,200	96,758,000	9,675,800	202,000,000	
	근.생 10		32.5540	30.1728	62.7268	20.9698	95,566,200	96,758,000	9,675,800	202,000,000	
	근.생 11		32.5540	30.1728	62.7268	20.9698	95,566,200	96,758,000	9,675,800	202,000,000	
	근.생 12		32.5540	30.1728	62.7268	20.9698	95,566,200	96,758,000	9,675,800	202,000,000	2회차
	근.생 13		32.5540	30.1728	62.7268	20.9698	95,566,200	96,758,000	9,675,800	202,000,000	
	근.생 14		32.5540	30.1728	62.7268	20.9698	95,566,200	96,758,000	9,675,800	202,000,000	
	근.생 15		32.5540	30.1728	62.7268	20.9698	95,566,200	96,758,000	9,675,800	202,000,000	
	근.생 16		32.5540	30.1728	62.7268	20.9698	95,566,200	96,758,000	9,675,800	202,000,000	
	근.생 17		32.5540	30.1728	62.7268	20.9698	95,566,200	96,758,000	9,675,800	202,000,000	
	근.생 18		32.5540	30.1728	62.7268	20.9698	106,920,600	108,254,000	10,825,400	226,000,000	
	근.생 19		33.3188	30.8817	64.2005	21.4624	109,286,100	110,649,000	11,064,900	231,000,000	
근.생 (2)	근.생 20		44.4032	41.1553	85.5585	28.6025	121,586,700	123,103,000	12,310,300	257,000,000	
	근.생 21		32.4515	30.0778	62.5293	20.9037	106,447,500	107,775,000	10,777,500	225,000,000	
	근.생 22		32.4515	30.0778	62.5293	20.9037	95,566,200	96,758,000	9,675,800	202,000,000	
	근.생 23	1군	32.4515	30.0778	62.5293	20.9037	95,566,200	96,758,000	9,675,800	202,000,000	3회차
	근.생 24		32.4515	30.0778	62.5293	20.9037	95,566,200	96,758,000	9,675,800	202,000,000	
	근.생 25		32.4515	30.0778	62.5293	20.9037	95,566,200	96,758,000	9,675,800	202,000,000	
	근.생 26		32.4515	30.0778	62.5293	20.9037	95,566,200	96,758,000	9,675,800	202,000,000	
	근.생 27		32.4515	30.0778	62.5293	20.9037	95,566,200	96,758,000	9,675,800	202,000,000	
	근.생 28		43.5231	40.3393	83.8624	28.0355	114,963,300	116,397,000	11,639,700	243,000,000	

※ 상기 계약면적과 대지지분은 인·허가과정, 법령에 따른 공부정리, 소수점 이하 단수 정리 등 부득이한 사유로 실제 등기 시 면적 및 지분과 차이가 발생할 수 있으며, 소수점 이하 면적 변동 및 이로 인한 지분 변동에 대해서는 상호 정산하지 않기로 함.
※ 면적표시 방법을 종전의 평형 대신 넓이 표시 법정 단위인 ㎡(제곱미터)로 표기하였으니 신청에 착오 없기 바람. (평형 환산법=면적(㎡) X 0.3025 또는 면적(㎡)÷3.3058)
※ 면적은 소수점 4째 자리까지 표현되므로 면적 계산상 소수점 5째 자리에서 처리방식 차이로 인해 연면적과 계약면적의 합과는 소수점 이하에서 오차가 생길 수 있으며, 이 부분에 대해서는 이의를 제기하지 아니함.
※ 본 사업의 사업부지 및 건설 예정인 건물은 사업 주체에서 부가가치세 산정을 위한 감정평가를 받아 대지비를 산정하였으며, 호별로 대지지분은 같더라도 대지비는 차이가 있을 수 있음.
※ 건축법 시행령 제119조에 따라 근린생활시설별 전용면적은 벽체 중심선을 기준으로 산출한 면적이며, 최초 계약일 이후 미분양 근린생활시설에 대한 상가 구획(호수 및 면적 조정)은 사업 주체가 임의로 조정할 수 있음.
※ 상기 분양금액은 부가가치세 포함 금액이며, 각 실별 공히 소유권 이전 등기 비용, 취득세, 기타 제세공과금이 미포함된 가격임.
※ 대지지분은 근린생활시설별 전용면적 비율에 의거 배분함.
※ 상기 호수 표기는 계약자의 이해를 돕기 위한 것으로 향후 변경될 수 있음.
※ 근린생활시설이 공동으로 사용하는 부분(화장실, 복도, 주차장, 기전실 등)은 공용면적으로 하며, 근린생활시설 1, 2의 공용면적을 합산하여 전용면적 비율에 따라 배분되었으므로, 근린생활시설 1, 2간 공용면적 지분이 섞여 있을 수 있음.

■ 점포별 시설용도(주택법 시행령 제7조 제1호, 제2호)

시설 용도	권 장 용 도
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 직업 훈련소는 제외) (500㎡ 미만) - 독서실, 기원 / 체력단련장, 에어로빅장, 당구장, 놀이형시설 (500㎡ 미만) / 청소년게임제공업소, 복합유통게임제공업소, 인터넷 컴퓨터게임 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 인허가와 관련하여서는 개별 관련법령에서 규정하고 있는 바가 다를 수 있으므로 계약 전 관련 인허가 사항을 미리 확인하시기 바라며 이를 확인하지 못함으로써 발생되는 책임은 계약자에게 있습니다.

※ 청소년 보호법 제2조 제5호 및 동 시행령의 관련 규정에 따라 청소년 출입, 고용금지업의 영업을 위한 다음 표의 시설은 제1종 및 제2종 근린생활시설에서 제외함.

1. 일반게임제공업소
2. 복합유통게임제공업. 다만, 둘 이상의 업종(1개의 기기에서 게임, 노래연습, 영화감상 등 다양한 콘텐츠를 제공하는 경우는 제외한다)을 같은 장소에서 영업하는 경우로서 청소년보호법령상 청소년 출입·고용금지업소가 포함되지 아니한 업소는 허용됨
3. 사행행위영업
4. 단란주점 및 유흥주점
5. 비디오물감상실, 제한관람가비디오물소극장, 복합영상물제공실
6. 노래연습장
7. 무도학원 및 무도장
8. 전기통신설비를 갖추고 불특정한 사람들 사이의 음성대화 또는 화상대화를 매개하는 것을 주된 목적으로 하는 영업
9. 불특정한 사람 사이의 신체적인 접촉 또는 은밀한 부분의 노출 등 성적 행위가 이루어지거나 이와 유사한 행위가 이루어질 우려가 있는 서비스를 제공하는 영업
10. 회비 등을 받거나 유료로 만화를 빌려 주는 만화대여업
11. 청소년유해매체물 및 청소년유해약물 등을 제작·생산·유통하는 영업 등 청소년의 출입과 고용이 청소년에게 유해하다고 인정되는 영업
12. 기타 청소년보호법령상 청소년 출입·고용금지업소 및 청소년고용금지업소로 규정되어 있는 영업을 목적으로 하는 일체의 시설

※ 상기 업종은 예시에 불과하며, 입점 업종에 대한 관할관청의 인·허가에 대하여 사업주체는 책임지지 않음.

■ 공급방법 : 회차별 일반경쟁입찰

■ 입찰자격 및 입찰방법
- 분양공고일 기준 대한민국에 거주하는 만 19세 이상인 분[국내에 거주하고 있는 재외동포(재외국민, 외국국적동포) 및 외국인 포함] 또는 법인
- 1인 무제한 입찰신청이 가능하며, 동일인이 1개 근린생활시설에 중복 신청할 수 없음.
- 입찰희망점포를 지정하여 입찰하여야 하며, 입찰한 각 점포별로 입찰보증금을 납부하고 입찰하여야 함.
- 입찰보증금액 : 각 근린생활시설별 일천만원(₩10,000,000)이며 지정 은행계좌로 무통장 입금하여야 함.(현금수납 불가)
  ※ 군 입찰보증금은 근린생활시설별 입찰보증금을 합산한 금액임
- 입찰금액은 최저입찰기준가 이상으로 백만원 단위까지만 기재하고 백만원 단위 미만은 절사하여야 함.
- 총 3회차로 입찰이 진행되며 1인당 납입한 입찰보증금 건수별로 각 회차당 입찰 참여가 가능함.
  ex) 입찰보증금 3천만원 납입 시, 1회차 입찰 참여 가능 호실 3건 → 1개 호실 낙찰 시 2회차 2개 호실 입찰 참여 가능
- 입찰 및 개찰은 회차별로 진행되며 입찰회차순서 및 기타 세부 진행사항은 입찰일 당일 안내 예정이며, 순차진행에 따라 유찰된 응찰자는 이후 진행되는 타점포에 응찰할 수 있습니다. 그러나 낙찰된 응찰자가 타 점포에 응찰하기 위해서는 별도의 입찰 보증금이 필요하오니 복수 점포 낙찰을 희망할 경우 사전에 원하는 점포 수 만큼의 입찰 보증금 입금증과 입찰서 등을 사전에 준비하시기 바랍니다
- 입찰은 해당시간까지 입찰서류를 입찰봉투에 넣으신 후 지정된 입찰함에 투찰하여야 하고, 제출된 입찰서는 개찰 전/후를 불문하고 취소·교환·변경할 수 없음.

■ 군 입찰방법
- 1군은 123, 124, 125, 126, 127, 128호(6개 근린생활시설)를 묶어서 입찰하도록 지정하고(이하 "군 입찰"이라 함) 입찰자는 해당 호실에 참가하고자 하면 이를 수인한 것으로 간주하며 1군으로 지정된 근린생활시설은 분리하여 입찰하지 아니함. 또한 입찰보증금은 총 6개 근린생활시설 6천만원임.
- 군 지정 근린생활시설의 경우 대상 근린생활시설의 개별 내정가를 모두 합한 내정가 이상 금액을 기재하여야 하며, 미만 금액 기재 시 인정하지 아니함.

■ 낙찰자 결정 방법
- 근린생활시설별로 당사 내정가격 이상의 최고 가격 입찰자를 낙찰자로 결정하며, 입찰 가격이 당사 내정가격 미만일 경우에는 유찰로 처리함.
- 동일금액의 최고가 입찰자가 2인 이상인 경우에는 추첨으로 낙찰자를 결정하고, 입찰자가 1인인 경우에도 그 입찰금액이 최저입찰기준가 이상이면 낙찰자로 결정함.
- 1회차, 2회차, 3회차(1군)의 입찰 결과 응찰가격이 최저입찰기준가 미만일 경우에는 유찰로 하며, 재공고 없이 유찰된 점포 및 미입찰 호실(군)은 내정가, 분양시기 및 방식, 근린생활시설의 통합 또는 개별 분리 등은 사업주체가 임의로 분양함.

■ 입찰보증금 계좌

입찰보증금	은행명	입금 계좌번호	예금주
각 근린생활시설별 일천만원 (₩10,000,000)	우리은행	1005-404-567631	주택도시보증공사 서부피에프금융지사

※ 입찰보증금은 입찰 전 상기 계좌로 입금된 것만 인정하며, 계좌 입금 외 현금 수납 등은 일체 인정하지 않으므로 이를 인지하고 입찰 신청하시기 바람.

■ 분양 일정 및 구비서류

구분	일정	구비서류 및 비고		장 소
입찰보증금 납부	2024.04.18.(목)~2024.04.19.(금) 10:00~18:00 2024.04.20.(토) 10:00~11:00	① 해당 은행 무통장입금증(현금,수표 수납 불가) ② 각 근린생활시설별 일천만원(군 입찰보증금은 근린생활시설별 입찰보증금을 합산한 금액임)		-
입찰 신청 접수	입 찰 신 청 2024.04.20.(토) 10:00~11:30	공통서류	① 입찰 신청서(견본주택 비치) ② 입찰보증금 무통장 입금증 및 납부 확인증 ③ 환불 신청서(견본주택 비치)	제일풍경채 검단IV 견본주택 1층 상담석 (인천 서구 왕길동 674-1)
		본인 입찰시	① 신분증(주민등록증, 운전면허증, 외국인등록증 등)	
		법인 입찰시	① 대표자 신분증(주민등록증, 운전면허증, 외국인등록증 등) ② 사업자등록증 1부	
		대리인 입찰시 추가 서류	① 대리인 신분증(주민등록증, 운전면허증 등), 대리인 도장 ② 입찰자 인감증명서 본인발급용(위임용 1부), 입찰자 인감도장 ③ 위임장(견본주택 비치)	
입찰	입 찰 및 개 찰 2024.04.20.(토) 11:30~13:00	- 입찰신청서 고객 보관용 - 신분증(주민등록증, 운전면허증, 외국인등록증 등) ※ 입찰신청자 외 입장 불가		제일풍경채 검단IV 견본주택 1층 입찰장 (인천 서구 왕길동 674-1)
계약	계 약 2024.04.20.(토) 14:00~17:00	공통서류	① 입찰 신청서(고객 보관용)	제일풍경채 검단IV 견본주택 1층 상담석 (인천 서구 왕길동 674-1)
		본인 계약시	① 신분증(주민등록증, 운전면허증, 외국인등록증 등) ② 주민등록등본(전체포함) 1부 ③ 인감증명서 본인발급용 1부 ④ 인감도장	
		법인 계약시	① 대표자 신분증(주민등록증, 운전면허증, 외국인등록증 등) ② 사업자등록증 1부 ③ 법인 인감증명서 1부 ④ 법인 인감도장 ⑤ 법인 등기부등본 1부	
		대리인 계약시 추가 서류	① 대리인 신분증(주민등록증, 운전면허증 등), 대리인 도장 ② 계약자 인감증명서 본인발급용(위임용 1부), 계약자 인감도장 ③ 위임장(견본주택 비치)	
환불	2024.05.17.(금) 개찰 이후 영업기준일 기준 20일 이내	- 입찰 신청 시 제출한 환불 통장 계좌로 무통장 입금 - 환불 통장은 반드시 신청자 명의의 통장으로 거래 및 환불이 가능한 통장이어야 함 ※ 환불은 영업기준일 기준 15일 이내 진행되며, 입찰 신청 접수 상황에 따라 다소 늦어질 수 있음.		

※ 입찰 접수 장소와 입찰 진행 장소가 상이할 수 있으며, 입찰 장소에 늦은 참여로 인한 피해는 사업 주체에 이의를 제기할 수 없음.
※ 입찰 당일 입찰신청자가 많을 경우 입찰신청자 확인 등으로 입찰 시작 시간이 늦어질 수 있음.
※ 낙찰자 선정은 개찰과 동시에 공지하며 신청자가 많을 경우 지연될 수 있음.
※ 낙찰자는 지정된 계약일에 계약을 체결하지 않을 경우 해당 낙찰은 무효가 되고, 입찰보증금(입찰 신청 시 납부한 입찰보증금 전액)은 사업 주체에 귀속됨.
※ 미 낙찰자의 입찰보증금은 기 제출된 환불 통장의 은행 계좌로 입금되며, 환불시 입찰보증금에 대한 별도 이자 및 송금수수료는 지급하지 않음.
※ 환불 통장의 계좌가 거래 불가, 계좌번호 오류 등으로 환불이 늦어질 수 있으며 이 경우 사업 주체에 어떠한 이의를 제기할 수 없음.
※ 입찰 신청접수, 입찰 및 계약 시 본인 외 모두 대리인으로 간주함. (배우자 포함)
※ 제반 서류는 제출일 기준 3개월 이내에 발행된 것이어야 함.
※ 계약 근린생활시설 수가 1건 이상일 시 호실 수별로 서류를 준비하여야 함.
※ 낙찰금액(대지비, 건축비, 부가세)의 산정 시 상향 낙찰된 금액은 내정가 비율에 맞춰 대지비, 건축비, 부가세 변경 적용됨. (세금계산서 및 계산서는 변경된 비율로 발행)
※ 군 지정 근린생활시설의 개별 근린생활시설 분양가(낙찰가)는 내정가 비율과 동일한 비율로 변경 배분됨.

■ 분양(낙찰)금액 납부 방법

구분	계약금		중도금 1차	잔금
	1차(계약시)	2차(계약 후 30일 이내)	2025. 04. 01	입점 지정일
금액	일천만원(₩10,000,000)	낙찰금액의 10% - 1차 계약금	낙찰금액의 10%	낙찰금액의 80%
납부계좌	우리은행 / 1005-404-567631 / 주택도시보증공사 서부피에프금융지사			

※ 분양금액은 낙찰금액을 말함.
※ 군 낙찰시 계약체결은 개별 근린생활시설별로 계약함.
※ 상기 각 회차별 분양(낙찰)금액 납부 일정이 금융기관의 휴무일일 때 익일 영업일을 해당 회차의 납부일로 함.
※ 잔금은 분양(낙찰)금액에서 계약금과 중도금을 뺀 나머지 금액을 말함.
※ 낙찰자의 입찰보증금은 계약금 일부로 자동으로 대체되며, 분양(낙찰)금액에는 부가가치세가 포함되어 있음.
※ 지정된 계약금, 중도금 및 잔금 약정일에 상기 해당 금융기관계좌로 입금하시기 바라며, 사업 주체는 납부기일 및 납부 금액에 대하여 별도의 통보를 하지 않음. 연체 및 착오 납입에 따른 문제 발생 시 사업 주체는 책임지지 않으며, 이에 대해 이의를 제기할 수 없음.
※ 분양(낙찰)금액의 납부는 상기 금융기관계좌 이외에는 어떠한 형태의 납부 금액도 분양(낙찰)금액으로 인정하지 아니하며 또한 주택도시보증공사의 분양보증을 받을 수 없음.
※ 무통장 입금 시 입금의뢰인 앞에 반드시 호수를 명기하여야 함. (예시: 상가101홍길동)
※ 중도금 및 잔금 납부는 별도의 고지를 생략하오니 분양계약서상의 납기일에 위 계좌로 입금 바람.
※ 중도금 및 잔금 납부일은 변경이 있을 수 있으며, 변경될 시에는 사전에 통지함.
※ 단지 내 상가(근린생활시설) 계약금과 중도금을 포함한 모든 분양수입금의 수납은 주택도시보증공사 서부피에프금융지사 명의의 지정된 분양 수입금계좌로 입금된 금액만 분양대금으로 인정하며, 동 계좌로 입금하지 아니하는 어떠한 형태의 납부도 정당한 납부로 인정하지 아니하며, 정당한 납부로 인정되지 않는 방법으로써 발생하는 피해 사항 등의 모든 책임은 분양(낙찰)자에게 있음.
※ 주택도시보증공사 서부피에프금융지사는 사업관계자의 동의에 따른 자금 집행을 담당하고 그 외에 매도인의 책임을 지지 않으며 분양대금 환불 책임은 사업 주체가 전적으로 부담하고 주택도시보증공사 서부피에프금융지사는 자금관리계좌 잔액 범위 내에서 반환업무에 협조함.
※ 주택도시보증공사 서부피에프금융지사는 분양계약의 중도해지에 의한 환불금 및 부족한 사업비의 조달에 대해 책임지지 않음.
※ 주택도시보증공사 서부피에프금융지사는 본 사업의 자금관리 (분양수입금 수납 및 자금 집행) 업무를 수행함에도 불구하고 분양대금 반환 의무는 사업 주체가 부담함을 확인하며, 향후 분양대금 반환 사유가 발생하여 본 사업의 자금관리계좌 잔액이 분양대금 반환액보다 작을 경우, 그의 부족분에 대한 자금조달(충당) 의무는 사업 주체 책임으로 이행함.
※ 본 사업부지 상에는 대출금융기관의 선순위 대출채권이 있으며 동 선순위 대출채권은 수분양자의 분양대금 환불 청구권 등 채권보다 우선하여 상환될 수 있으며 수분양자는 이에 동의하고 이의를 제기하지 않는다.

■ 입점 예정일 : 2027년 2월 예정
※ 입점 예정일은 공정에 따라 변경될 수 있으며, 정확한 입점 일자는 추후 통보함.
※ 입점 예정일이 앞당겨질 경우 미도래 중도금 및 잔금은 실입점일에 납부하여야함.
※ 실 입점일이 공사 기간 내의 경우(잔금을 납부한 경우)에도 공사 준공 전에는 기존 준공 목적물에 대한 변경이나 리모델링 등의 행위를 할 수 없으며 준공 전 방문도 불가함.

■ 유의사항
- 입찰 시 신청된 서류는 반환하지 않으며, 입찰 신청 후에는 어떠한 경우라도 취소나 정정을 할 수 없음.
- 주민등록번호 위조, 타인의 주민등록증 절취, 입찰 관련 서류 변조 및 도용, 주민등록 법령 위반 등의 불법행위로 적발될 경우 계약체결 후라도 계약취소 및 고발 조치함.
- 1인 다점포 입찰 시 각 호실별 계약자 명의를 작성하여야 하며, 1인이 다점포 계약시 대출 제한 등의 문제가 발생할 수 있음을 인지하고 이에 따른 책임은 계약자 본인에게 있음.
- 「인지세법」 제3조제1항제1호, 제8조 및 같은 법 시행규칙 제3조에 의거하여 공급계약서와 권리의무승계(전매)계약서는 인지세법상 '부동산소유권이전에 관한 증서'로서 과세대상이므로 분양계약(전매 포함) 체결 시 계약일이 속하는 달의 다음달 10일까지 계약자가 과세기준에 해당하는 인지세를 납부하여야 한다. 기재금액은 「부동산거래신고에 관한 법률」 제3조와 같은 법 시행령 제2조에 따른 부동산 거래계약서에 기재된 실거래가격(분양대금과 프리미엄을 합한 금액)으로 등기소에 등기원인서류로 제출하기로 한 계약서에는 전자수입인지를 첨부하여야 한다. [부동산 등기(최초 분양계약자와 최종 매수자의 인지세 납부의무 이행 확인)와는 무관하게 중간 전매도 인지세법에 따른 납세의무를 이행하여야 함.]
- 과세 기준일을 기준으로 실제 잔금 납부일 또는 입점 지정기간 종료일 중 선도래 하는 날 이후에 발생하는 제세공과금(재산세 등)에 대하여는 계약자의 입주 및 잔금 완납이나 소유권 이전 유무와 관계없이 계약자가 부담하며, 계약자의 불이행으로 인해 사업 주체가 입은 손해는 계약자가 배상함.
- 계약자는 사용검사일(임시사용승인 시는 그 승인일) 또는 잔금 납부일 중 늦은 날짜를 기준으로 하여 60일 이내에 취득에 관련된 제반 비용(인지세, 부가가치세, 취득세, 농어촌특별세, 지방교육세 등)을 자진 납부하여야 하며, 미납부로 인한 제반 피해 및 제세공과금은 사업 주체와 무관함.
- 외국인이 국내 부동산을 취득할 경우 「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」 제8조에 따라 외국인, 외국 정부 또는 대통령령으로 정하는 국제기구가 대한민국 안의 토지(아파트 대지)를 취득하는 계약을 체결하였을 때는 계약체결일로부터 60일 이내에 구청장에게 신고하여야 함. 국내 미거주 외국인은 출입국 관리소 또는 해당 관할법원에 부동산 등기용 등록번호 발급을 마치고 국내 부동산을 취득 및 신고하여야 함.
- 계약체결 이후라도 서류의 결격 및 부정한 방법으로 낙찰되었을 경우 일방적으로 해지 조치함. (이때 납부한 계약금(낙찰가 10%)은 사업 주체에 귀속됨)
- 계약 시 신청된 서류는 반환하지 않으며, 계약 신청 후에는 어떠한 경우로도 취소나 정정을 할 수 없음.
- 주민등록번호 위조, 타인의 주민등록증 절취, 계약 관련 서류 변조 및 도용, 주민등록 법령 위반 등의 불법행위로 적발될 때 계약체결 후라도 계약취소 및 고발 조치함.
- 근린생활시설별 위치에 따라 일조권·조망권·소음·진동 등으로 환경권 및 사생활 등이 침해될 수 있음을 확인하고 계약을 체결하여야 하며 이에 따라 이의 제기 및 피해보상 등의 요구를 할 수 없음.
- 단지 주변 공동주택용지, 근생용지 등에는 근린생활시설 및 일반판매시설 등의 건축사용이 가능하며, 이와 관련하여 당사에 이의를 제기할 수 없음.
- 계약자는 사업 주체의 부도, 파산 등으로 보증사고가 발생할 경우에는 사업 주체를 주택도시보증공사로 변경되는 것에 대하여 동의한 것으로 간주함.
- 계약자는 소유권 이전 완료 전에 사업 주체의 승인 없이 해당 근린생활시설에 대한 권리·의무를 타인에게 양도하거나 근린생활시설을 분할하여 그 지분을 타인에게 양도할 수 없음.
- 상가 공급과 관련된 홍보카탈로그, 안내문 등에 표시되는 각종시설(도로망 등의 기반시설 등)은 허가관청 및 국가 시책에 따라 변경될 수 있고, 각종 인쇄물의 구획선 및 시설물의 위치 등 설계도면 등에 대한 표시는 공급 후 주택건설 사업계획 변경 승인 및 신고에 따라 일부 변경 될 수 있음. 이에 대해 사업주체 등에게 이의를 제기할 수 없음.
- 부가가치세를 환급 받기 위해서는 사업자등록을 하고 관할세무서에 신고하여야 하며, 부가가치세 환급시기 및 방법에 대한 사항은 관할세무서에 문의하시기 바람.
- 계약자의 고의 또는 과실로 본 근린생활시설을 훼손하거나 기타 행위로 사업 주체에 손해를 발생하게 하였을 때는 계약자는 그에 상당하는 손해액을 사업 주체에 변상하여야 함.
- 사업 주체, 분양대행사, 분양상담사는 분양 상담 시 각 근린생활시설별 계약자에게 근린생활시설의 임대차 알선 및 임대수익률을 확약하지 않으므로 향후 계약자는 이에 대해서는 어떠한 이의도 제기할 수 없음.
- 인근 지역의 개발계획으로 향후 공사 중 먼지, 소음, 진동으로 인한 불편이 발생할 수 있으나 이는 본 사업의 사업 주체 및 시공사와 무관함.
- 상가의 용도변경은 건축관계법령, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 인천광역시 검단신도시 지구단위계획 시행지침 등 관련 법령에서 정한 복리시설의 설치기준 안에서만 가능하며, 해당 시·구청에 문의하여 처리하여야 함.
- 인접 지역 개발 등의 사업 등으로 개설되는 도로는 당 사업과는 무관하며, 조감도, 단지 모형도, 단지 배치도 등에 표현된 주변 도로는 소비자의 이해를 돕기 위한 자료로만 활용 바람.
- 외부 공간에 조성되는 수목의 종류, 수량 및 위치, 외부 시설물의 종류, 형태 및 위치 등은 본 공사 시 일부 변경될 수 있음.
- 아파트 단지명, 단지 내 명칭, 호실 번호 등은 추후 변동될 수 있으며, 이에 대해 일체 이의를 제기할 수 없음
- 일부 근린생활시설의 경계벽의 경우 경량칸막이벽으로 구성되어 있으며, 단차이부분에 인접한 근린생활시설과 병합이 어려울 수 있음.
- 입점 시 및 입점 후의 업종 중복은 입점자 상호 간에 협의하여 처리하여야 하며 사업 주체에 어떠한 이의를 제기할 수 없음.
- 근린생활시설별 간판의 위치는 사업 주체가 지정해준 위치에 한해 자치단체 옥외광고물 등 조례 및 규칙과 인천광역시 서구 검단신도시 지구단위계획 시행지침에 따라 표기, 시공 설치하여야 함.
- 입주 후 불법 구조 변경 시 관계 법령에 따라 처벌될 수 있으므로 양지하기 바람.
- 보존등기 및 소유권이전등기는 입점 일과 관계없이 다소 지연될 수 있음. (특히 대지의 이전등기는 상당 기간 소요될 수 있음)
- 근린생활시설 관리사무실은 별도로 구성되어 있지 않으니 이 점 유의하시기 바람.
- 근린생활시설은 아파트의 부대시설로서 향후 근린생활시설 자치 관리위원회가 구성되어 별도 운영하고자 할 때 적법한 절차, 방식 등에 대해서는 계약자의 책임과 비용으로 진행하여야 함.
- 근린생활시설 자치 관리위원회를 구성하여 별도 운영하고자 할 때 아파트와 일부 공용사용(전기, 통신, 가스 등)이라는 부분이 있으므로 계약자는 이를 반드시 인지하여야 하며, 제반 문제 발생 시 자체적으로 해결하여야 함.
- 입점 지정일 이후 발생하는 모든 관리비는 입점 여부와 관계없이 계약자가 부담하여야 함.
- 계약자는 기 설치된 시설물의 이전, 변경, 손상 등 근린생활시설의 형상을 변경하는 일체의 행위를 할 수 없음.
- 보존등기 및 소유권이전 등기는 입점 일과 관계없이 관계기관의 인허가 및 사업 일정에 의해 지연될 수 있으므로, 영업허가를 득해야 하는 업종(예: 공인중개사무소, 담배 영업권 취득 등)은 유의하시기 바라며, 입점과 관련하여 관계기관에 영업허가 가능 유무를 반드시 확인하시기 바람.
- "입점 지정기간" 내에 정산 및 입점을 마쳐야 하며 미입점에 따른 내부 시설의 훼손에 대하여는 사업 주체에 어떠한 이의를 제기할 수 없음.
- 공유 시설물(주차장, 화장실 등) 및 부대시설(차량출입구)은 공동으로 이용하여야 함.
- 실외기 등의 가동으로 인한 소음이 있을 수 있음.
- 근린생활시설별 공급전압은 3상 380/220V이며, 용량은 근생시설별로 상이하며, 용량 증설에 따라 수반되는 공사에 대한 추가 비용 및 공사책임에 대해서 사업 주체에 어떠한 이의를 제기할 수 없음.
- 본 근린생활시설은 내진설계 Ⅰ 등급임.
- 경계부 또는 근린생활시설 정면과 도로와의 높이 차이가 있을 수 있음.
- 근린생활시설 내부 인테리어 공사를 진행하기에 앞서 시공자 현장사무실을 사전 방문하여 설비 및 전기 등 공사 관련 사항에 대한 협조를 받아야 함.
- 잔금을 완납하기 전에는 근린생활시설 내부 및 외부에 시설을 설치할 수 없으며, 홍보용 현수막 및 홍보물 등 또한 설치할 수 없음.
- 잔금 완납 시 전기 검침을 계약자는 지정하는 자에게 확인하고, 한국전력 및 인천광역시 서구 수도사업소를 방문하여 수급자 명의변경 후 실 입점을 진행해야 함.
- 입점 지정기간 만료일 이후 본 목적물 근린생활시설에 발생하는 수선유지비, 특별수선충당금 및 공동시설의 유지, 관리에 필요한 제 부담에 대해서는 계약자가 부담해야 함.
- 타당한 이유가 없는 한 입점 지정기간 만료일까지 입점·개점하여야 하며, 입점 지정기간 만료일 이후 당해 근린생활시설 내부 시설의 훼손에 대하여는 사업 주체의 고의 또는 중대한 과실에 의한 경우를 제외하고는 일체의 책임은 계약자에게 있음.
- 냉(난)방기 장비 설치 시 시공자와 사전 협의하여야 함. 또한, 냉매배관 길이를 사전에 확인하고 냉(난)방기 장비는 검단신도시 지구단위계획 시행지침 및 미관 등을 고려하여 단독형 싱글 제품이 아닌 멀티형 시스템 설치하여야 하며, 냉(난)방기 실외기 근린생활시설 옥상 설치 시 배관 연결 또는 수정으로 인한 누수 발생, 임의 설치로 인한 구조물 변형 시 발생하는 문제에 대해서 사업 주체에 어떠한 이의를 제기할 수 없음.
- 계약자는 설치하는 에어컨 사양과 배관 거리 등 특성에 따라 실외기를 설치할 경우 성능 효율이 저하되거나 원활한 작동이 안 될 수도 있으므로 반드시 에어컨 설치 전 사양, 배관 거리 등을 고려하여 실외기 설치 사용 여부를 결정하여야 함.
- 실외기는 근린생활시설 옥상에 설치되므로 인근 세대의 소음 및 악취, 진동 등이 발생할 수 있으며, 이와 관련한 문제는 계약자 책임 및 부담으로 처리해야 함.
- 근린생활시설 내부에 전기분전반, 전기실에 변압기가 설치되며, 전기계량기(한전 지급품목)는 지정장소에 개별 근린생활시설별 통합 설치되고, 전등, 콘센트, 통신포트가 근린생활시설 내 기본 설치됨. (단, 유·무선 통신선로는 개별 통신사에 입점자가 계약 후 진행)
- 근린생활시설 전면으로 일부 우수배관과 가스배관이 노출되어 설치될 수 있으며, 이에 이의 제기할 수 없음.
- 근린생활시설 방범 셔터는 설치되지 않음.
- 근린생활시설 내 별도 환기시설 및 냉난방, 급탕 시설은 설치되어 있지 않음.
- 각 근린생활시설은 출입문이 1개소 설치되며, 사업 주체에 추가 설치 또는 해체를 요구할 수 없음.
- 근린생활시설 내 천장 속에는 급수관 연결 가능 분기관이 위치하고 있으며, 입점 후 계약자가 부담하여 인천광역시 서구 관련 조례 및 기준에 따라 추가되는 배관과 미터기는 설치하여야 함.
- 가스 배관은 천정에 설치되어 있으며, 내부공사로 인한 가스배관라인 수정은 불가하며, 가스 사용 신청은 입점 후 계약자의 부담으로 근린생활시설별 분기된 가스 사용 관경 내에서 가스시설 시공 면허 업체에 용도별 가스미터기 및 가스 사용 시설을 설치토록 하고, 관할 도시가스 회사에 개별 신청하여야 함.
- 당해 지구 내 토지이용계획 및 기반시설(도로, 상·하수도, 공원, 연결녹지, 학교 등)은 사업주체와 관계없이 전적으로 국가기관 및 지자체가 설치하는 사항으로 개발계획 변경 등으로 사업추진 중 일부 변경·취소·지연될 수 있으며 향후 차기 인허가 승인 사항이 변경될 수 있음.(이에 따른 당 사업지의 설계상의 일부 변경사항이 생길 수 있으며, 미확인 등으로 인하여 발생하는 사항에 대하여는 추후 이의를 제기할 수 없음) 이 경우 입점시기 지연 등 일체의 사항에 대하여 사업주체 및 시공사는 귀책사유가 없음.
- 당해 지구 내 및 인근의 신설·확장 도로는 인·허가 추진일정 및 관계기관의 사정에 따라 개설시기 등이 변경 될 수 있으며, 이에 대한 이의를 제기할 수 없음.
- 인천도시철도 1호선 연장선, 인천도시철도 2호선의 연장발표, 공항철도와 서울지하철 9호선의 직결 예정사항, 서울지하철 5호선 연장발표, 원당~태리간 광역도로, 검단~경명로간도로, 경기도계-마전간도로 및 여타 추진 중인 모든 교통개선 계획과 단지 인근의 교육시설 부지(유치원/초등학교/중학교/고등학교 등) 내의 교육시설 조성 등은 국가기관, 지방자치단체에서 계획하여 진행하는 사항으로 일부 변경, 취소, 개통 지연 등이 발생할 수 있으며, 이와 관련하여 사전에 인지하고 입찰 및 계약을 체결하여야 하며, 사업주체 및 시공사는 귀책 사유가 없고, 이에 대한 이의를 제기할 수 없음.
- 개발계획(토지이용계획, 지구단위계획, 시설 설치계획, 광역교통개선대책, 각종 영향평가) 등은 사업추진과정 중에 조정될 수 있습니다.
- 천재지변, 집중호우 등의 기상이변 또는 법률개정이나 행정명령, 공사 중지 처분(법원의 공사중지 결정 등), 원자재 파동, 문화재발견(발굴 등) 전염병의 유행 등 사업 주체 및 시공사의 귀책 사유가 아닌 불가항력적인 사유로 인하여 준공 및 입주가 지연될 경우 사업 주체 및 시공사에게 귀책 사유가 없으며, 이에 따른 이의 제기를 할 수 없음.
- 사업부지 인근에 장릉, 축사, 묘지(분묘), 묘지공원, 학교(중앙승가대학교, 대안학교), 종교(불로동 성가정 성당, 주사랑제일교회), 군부대, 장릉저수지 등이 있으며, 이에 따른 소음, 진동, 악취 등 청약 및 계약 전에 사업지 주변 현장을 방문하여 반드시 확인하시기 바라며, 추후 미확인 등에 따른 이의제기를 할 수 없음.
- 사업부지 인근에 군부대(원당대대, 공군방공부대) 및 김포예비군훈련장이 위치하고 있으며, 소음 등이 발생할 수 있음.
- 근린생활시설의 외부 쪽 도로에 주차 및 정차할 수 없으며, 계약 이후 수분양자의 요구에 의한 설계변경은 불가함.
- 분양안내문 등 각종 인쇄물 및 조감도는 개략적인 이해를 돕기 위한 것으로 분양 및 시공에 영향을 미치지 않으며, 구획선과 시설물의 규모, 위치 및 색채는 측량 결과 및 각종 평가상의 결과에 따라 시공 시 변경될 수 있음.
- 단지 내·외 조경 및 세부 식재 계획, 조경석 시공구간은 변경되어 시공될 수 있으며, 외부 시설물의 위치 및 디자인은 변경될 수 있음을 입찰 접수 전 반드시 확인하시고 미확인으로 발생하는 문제에 대해서는 추후 이의를 제기할 수 없음.
- 본 분양목적물의 천장고, 층고 및 레벨은 인접도로 및 공공 보행통로의 경사 및 건축물의 구조에 따라 근린생활시설마다 상이할 수 있으며, 단지 주변에 조성된 도로 레벨, 보행통로 및 건축설비 등 현장 여건에 따라 천장고, 층고 및 레벨이 일부 변경될 수 있고, 일부 경사로 또는 계단이 설치될 수 있음.
- 인허가 조건, 사업계획(변경)승인조건, 각종 심의조건, 각종 인증조건 등에 따라 단지 내/외의 도로(인도, 차도, 자전거 도로 및 비상 차량 동선, 공공 보행통로 등), 단지 내·외 시설물, 조경 계획 등의 선형, 위치, 크기, 모양, 대지경계선형 등의 경미한 설계변경 사항은 변경 시공될 수 있으며 추후 이에 따른 이의를 제기할 수 없음.
- 보존등기 및 소유권이전등기는 입점 일과 관계없이 다소 지연될 수 있음. (소유권이전등기는 분양자의 소유권 보존등기 완료 후 계약자의 책임과 비용으로 시행됨)
- 인근 시설물의 변경과 본 사업부지 또는 인근 단지(블록)의 개발로 본 분양목적물, 아파트 등의 배치, 구조 및 층 · 근린생활시설별 위치에 따라 일조권, 조망권, 소음·진동·냄새 등의 환경권 및 사생활 등이 침해될 수 있음을 인지하고 계약체결을 하여야 하며, 이와 관련하여 향후 이의를 제기할 수 없음.
- 본 분양목적물에 대한 영업을 영위하는 데 필요한 인허가 사항(영업허가, 용도변경 등)은 계약자의 책임과 비용으로 허가관청의 인허가를 득하여야 함. 각종 홍보물에 표시된 개발계획은 현재의 계획 및 예정 사항으로 향후 변경될 수 있으며, 계약자는 이를 충분히 인지 및 수인하고 추후 이에 대한 이의를 제기할 수 없음.
- 경관조명, 옥상 조경 및 기타 시설물이 설치될 수 있으며, 이에 따라 발생하는 유지, 보수, 관리에 관한 일체의 비용은 입점자 또는 계약자 비용으로 진행하여야 함.
- 본 분양목적물 내외부에 있는 공공 보행통로 및 공용부 등에는 보행에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치할 수 없으며, 이에 대해서는 지자체 규정을 준수하여야 함.
- 단지 내 차량 진출입을 위한 주차장 출입구와 주 출입구 가감속 차로는 준공 후 도로법에 의거 점용료가 부과될 수 있고, 점용료의 납부는 관리규약에 따라 입주자나 입점자가 부담하여야 하며 이를 확인, 수인하여야 함.

■ 설계 관련 유의사항
- 면적은 소수점 4째자리까지 표현되므로 면적 계산상 소수점 5째자리에서 처리방식 차이로 인해 연면적과 호수별 계약 면적의 합과는 소수점 이하에서 약간의 오차가 생길 수 있으며, 이 부분에 대해서 이의를 제기할 수 없음.
- 사용검사 시 면적의 오차 발생으로 일부 호수의 면적 증감이 있을 수 있으며, 이로 인한 계약 면적의 소수점 이하의 변동에 대하여 이의를 제기하지 않음.
- 조감도 및 컴퓨터 그래픽, 평면도, 면적, 치수 등 각종 내용이나 설계 관련 도서의 내용 중 불합리한 설계나 표현의 오류, 오기 및 성능개선과 품질 제고, 기타 이에 따르는 사유로 본 공사 시 구조 및 성능 부분에 대해 적법한 절차를 거쳐 설계변경을 추진할 수 있으며, 관련 법규에 정하는 경미한 변경(주택법15조 4항 및 동법시행규칙 13조 5항 2, 5, 8호)에 해당하는 사항은 계약자의 동의 없이 사업 주체에 의해 설계변경이 추진될 수 있음을 사전에 인지해야 하며 이의를 제기할 수 없음.
- 각종 홍보, 인쇄물(카탈로그 등)에 표시된 컴퓨터 그래픽 및 마감재(규격, 재질, 디자인, 색상 등), 견본주택 내 전시모형(건축물, 조경, 시설물 등)은 개략적인 이해를 돕기 위한 자료이며 현장 여건 및 지구단위계획의 변경, 지자체 도시개발계획시설 등 허가관청 및 국가시책에 따라 크기, 형태, 색상, 재질 등이 변경될 수 있음.
- 견본주택에 설치된 배치도 및 평면도, 모형 등은 계약자의 이해를 돕기 위한 것이며, 대지 주변 현황 및 본 공사 시 설치될 필요 설비기기, 출입문 등의 상세 사항은 표현되지 않음.
- 견본주택 내에서 확인이 곤란한 사항인 공용 부분(공용계단, 실외기 등)에 대해서는 "인허가" 도서에 따르며, 향후 설계 변경될 수 있으며 이에 이의를 제기할 수 없음.
- 근린생활시설 실외기의 위치는 실시공시 위치조정 및 변경될 수 있으며, 이에 이의를 제기할 수 없음.
- 근린생활시설 호실 간 경계벽이 경량 칸막이벽으로 설치되며 호실 간 소음으로 인한 프라이버시 침해가 발생할 수 있음.
- 각 근린생활시설에 대한 현장설명은 별도로 실시하지 않으며 안내 책자 등에 표시된 근린생활시설 주변 현황(도로 및 진입로, 도시계획시설, 일조권·조망권·소음·진동, 단지 레벨, 경사, 조경, 건물 입면/배면, 주변 혐오시설 유무 등)은 실제와 다를 수 있으므로 현장 및 제한사항을 계약체결 전 반드시 확인하시기 바라며, 확인하지 않음으로 인해 발생하는 문제는 전적으로 계약자의 책임이므로 추후 사업 주체에 보상 요구를 제기할 수 없음.
- 인접지역 개발 등의 사업으로 개설되는 도로 및 하천, 자전거 도로, 경관녹지, 완충녹지는 당 사업과는 무관하며, 조감도, 단지 모형도, 단지 배치도 등에 표현된 주변 도로 및 하천, 경관녹지, 완충녹지는 소비자의 이해를 돕기 위한 자료이므로 일부 변경될 수 있으므로 소비자의 이해를 돕기 위한 자료로만 활용 바람.
- 견본주택 내 모형, 분양안내문 및 카탈로그, 홍보물 등 인쇄물에 사용된 사진, 이미지, 일러스트(그림) 등은 소비자의 이해를 돕기 위한 것으로 실제와는 다소 상이할 수 있으며, 식재 및 시설물의 위치와 규모는 측량 결과 및 각종 평가의 결과에 따라 다소 변경될 수 있으므로 계약자는 이를 충분히 인지하고 계약하시기 바람.
- 단지 외부 주변 도로의 경사도 및 도시 계획도로의 레벨 조정으로 본 건물의 레벨 차이가 있을 수 있으며, 도로 경사도 및 도로접속이 원활하게 이루어지기 위하여 사업지 지반 레벨(계획)이 현장 여건에 맞게 설계 변경될 수 있음. 또한, 당사와 무관하게 인근 도로레벨이 변경될 수 있으며, 이로 인한 도로면과 상가의 순응을 위하여 일부 구간이 묻힐 수도 있음
- 근린생활시설 외부 조성 레벨에 따라 점포 내부 진입 시 단차가 발생할 수 있으며, 출입구의 위치와 개폐 방향, 창호의 형태가 변경될 수 있음.
- 각 근린생활시설별 레벨차이로 인한 단차가 발생할 수 있으며, 바닥 및 천정 높이가 다를 수 있으므로 계약 시 반드시 확인하여야 하며, 추후 이의를 제기할 수 없음.
- 각 근린생활시설 내부의 돌출 기둥이 존재할 수 있으며, 계약자는 계약 전 본 근린생활시설의 평면도를 확인하여 근린생활시설 내·외부 구조물(기둥, 벽체 외)의 위치를 확인해야 하고 충분히 인지한 상태로 계약한 것으로 간주하기 때문에 이로 인한 이의를 제기할 수 없음.
- 근린생활시설 내부 기둥, 벽 등의 구조물은 계약 면적에 포함됨. (벽체 중심선 기준)
- 창호 형태, 마감재, 구조 등의 설계 사항은 계약자의 취향 및 요구에 따라 변경될 수 없음에 따라, 계약 전 필요사항에 대하여 충분히 확인하여야 하며, 미확인으로 인한 책임은 계약자에게 있음.
- 외부 창호 디자인, 프레임 치수, 유리 두께 등은 공사 시 일부 변경될 수 있음.
- 각 호실별 천장/바닥 마감재는 경미한 변경 범위안에서 변경될 수 있음.
- 일부 상가는 어린이 보호구역에 위치하여 차도와 인도의 경계 일부에 안전을 위하여 장애인 및 어린이 보호 펜스가 설치될 수 있으며, 향후 관계기관의 사정에 따라 변경될 수 있음.
- 단지내·외부 공공시설 휴게공간과 필로티, 어린이놀이터, 환풍구, 천창, 근린생활시설, 기타 부대시설 조경(수경시설 포함) 등의 설치로 일조권, 조망권, 사생활권 침해 및 소음피해 등이 발생할 수 있고, 안전 관리시스템을 위해 CCTV 설치로 인한 사생활권이 침해될 수 있으며, 이에 따른 이의를 제기할 수 없음.
- 사용검사 전후 개인 또는 임의 단체를 구성하여 설계변경에 해당하는 점포 내외 및 공용 부분 시설물 등의 추가 또는 변경을 요구할 수 없음.
- 각 근린생활시설 주변 일부에는 지형 여건에 따라 계단, 안내표지판, 화단, 옹벽, 쓰레기 분리수거함, 가감차선, 실외기, 한전 공급설비 등이 설치될 수 있음.
- 각 근린생활시설의 시설 기준은 사용검사 받은 상태대로 인수하여야 하며, 영업 및 인허가에 관련되는 시설(진열대, 상·하수도, 가스배관, 환기시설, 별도 전기시설 및 전기승압 공사, 간판 등) 등의 근린생활시설 내 부대시설 설치는 계약자의 부담임.
- 각 근린생활시설별 전기는 기본 용량만 공급하고, 상·하수도는 배관만 설치되어 있으며 도시가스 배관은 근린생활시설별로 메인 배관까지만 시공되며, 계량기 및 개별배관 설치는 입점 후 계약자 부담으로 별도 시공하여야 하며 가스 공급자에게 공급 신청 후 사용하실 수 있음.
- 단지 모형, 조감도 등에 표현된 단지 외부 횡단보도, 보도, 식수대, 공원, 가로수, 교통시설물, 중앙분리대 등의 사항은 본 시공 시 관계기관의 협의에 따라 변동사항이 발생될 수 있음.
- 근린생활시설 인근 공공조경 및 조경 계획으로 인한 식재 또는 가로수 설치로 상가 일부가 수목으로 가려질 수 있으며, 상가의 영업에 방해될 우려가 있다고 하여 이전 또는 철거를 요구할 수 없음.
- 조경 공간의 형태, 도로의 선형, 포장 계획, 세부 식재 위치 등은 인허가 과정이나 실제 시공 시 현장 여건 등에 따라 일부 변경될 수 있음.
- 근린생활시설과 관련된 경관조명 등 단지에 포함된 시설물로 인하여 발생하는 유지, 보수, 관리에 관한 모든 비용(공용 조명, 단지 홍보용 사인물, 벽부등 등)은 계약자나 입점자가 부담하여야 함.
- 공용 부분의 시설물(공용계단, 엘리베이터의 용량, 속도, 탑승 위치, 실외기 등)은 사업계획(변경)승인 도서에 따르며, 이에 따라 사업 주체에 이의를 제기할 수 없음.
- 공용 부분의 각종 장비(팬, 펌프 기타 장비) 사용에 따른 전기료는 공용 요금으로 부과됨.
- 외부 벽부등에 대한 추가 설치, 변경, 제거 요청을 할 수 없으며 유지관리비용은 공용 요금으로 부과됨.
- 엘리베이터와 면하거나 인접한 근린생활시설은 엘리베이터의 운행 중에 발생하는 소음 및 진동이 전달될 수 있음.
- 근린생활시설의 주차장은 아파트 단지 주 출입구를 이용해야 함.
- 근린생활시설의 주차장은 지하 4층(4601동, 4610동 인근 18대(장애인주차1대, 전기차주차 1대 포함)) 일부 구간에 있으며, 아파트 주차장과 분리되어 사용되므로 아파트 입주민과 별도로 사용하여야 하며, 이에 이의를 제기할 수 없음.
- 근린생활시설 전면의 벽체에 벽부등, 가로등, 근린생활시설 및 아파트 진출입 차량 전조등 등으로 인한 눈부심 및 소음이 발생할 수 있음.
- 화장실, 쓰레기 분리수거함 등과 면하거나 인접한 근린생활시설은 소음 및 악취로 인한 피해가 발생할 수 있음.
- 아파트의 외관과 내부 건축계획의 변경은 근린생활시설 계약자와 무관하게 설계 변경될 수 있음.
- 근린생활시설의 내·외관, 색채, 조경, 기타 시설물의 디자인 및 외부 상세계획 등은 인허가, 색채심의 및 법규의 변경, 디자인의 개선 등으로 인하여 향후 변경될 수 있음.
- 전기공급을 위하여 단지 내 한전 공급설비(PAD S/W)가 설치될 수 있으며, 설치 위치 및 제반 사항은 한국전력공사와의 최종 협의 과정에서 변경될 수 있음.
- 아파트 주방/욕실 직배기로 인하여 아파트 세대와 인접한 근린생활시설은 냄새 등이 발생할 수 있음.
- 일부 호수는 주차장과 접하여 소음 · 먼지 · 진동 등의 문제가 있을 수 있음.
- 본 사업 부지는 아파트와 근린생활시설이 복합적으로 계획되어 있어 각각의 전용면적을 기준으로 대지면적을 분할 하였음. 또한, 근린생활시설당 대지지분은 전용면적을 기준으로 산정하였으며, 근린생활시설당 지분 계산과정에서 남는 오차 면적은 일부 근린생활시설에 산입될 예정이며, 이에 따라 이의를 제기할 수 없음. 향후 소유권이전등기 또는 지적정리와 대지면적 확정 및 법령에 따른 공부정리 시 증감이 있을 수 있고, 소수점 이하 면적 변경에 대해서는 차후 정산하지 않음.
- 근린생활시설은 대로변에 위치하며, 건축법상 지하 4층으로 표기(승인)됨. 이로 인한 이의를 제기할 수 없음.
- 근린생활시설의 외관 디자인(마감재 패턴, 색채 및 사인물, 창호 색상 및 형태 등)이 실시설계 및 공사 시 시공사 특화 디자인 및 경관 자문 등에 따라 일부 변경될 수 있음.
- 근린생활시설은 외장형타일 / 석재 / 알루미늄 시트 등의 혼용으로 마감되며, 적용 범위는 현장 여건에 의해 확대 적용될 수 있음.
- 근린생활시설 주차구획은 아파트와 분리되어 있으나, 출입구와 통로는 아파트 단지출입구와 같이 사용함.
- 근린생활시설을 이용하는 차량은 각 근린생활시설용 주차장을 이용하여야 하며, 근린생활시설의 조업을 위한 차량 등이 단지 출입구를 사용함.
- 근린생활시설 주차장 이용 차량의 출입구 차단기 위치는 변경될 수 있음.

■ 주택도시보증공사의 보증 주요 내용
▣ 주택도시보증공사의 보증약관 중 보증의 범위 및 보증대상 제외사항
- 인천광역시 서구 불로동 검단신도시 AA22블록 근린생활시설은 주택도시보증공사의 분양보증을 받은 상가입니다.

보증서 번호	보증금액	보증기간
제 04522024-101-0000600 호	₩1,157,800,000원	입주자모집공고승인일부터 건물소유권보존등기일(사용검사 또는 당해 사업장의 공동주택 전부에 대한 동별사용검사 포함)까지

제1조 (보증채무의 내용)
공사는「주택도시기금법 시행령」제21조 제1항 제1호 가목에 따라 주채무자가 보증사고로 분양계약을 이행할 수 없게 된 경우에 해당 주택의 분 양이행 또는 환급이행 책임을 부담합니다.

【공 사】 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 입주금 중 납부기일이 보증사고일 후에 해당하는 입주금. 다만, 공사가 입주금을 관리(주채무자 등과공동관리하는 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 보증 채권자가 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 이행 청구가 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

▣ 공급관리에 관한 사항
계약자(수분양자)는 분양수입금은 계약금을 포함하여 주택도시보증공사에서 개설한 결제관리계좌에 입금하여야 한다.

▣ 사업시행권 양도에 관한 사항
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 한다

▣ 분양대금채권 및 임대수입금채권의 양도에 관한 사항
분양자(매도인 또는 임대인)는 이 계약체결과 동시에 수분양자(매수인 또는 임차인)에 대한 분양대금채권 또는 임대수입금(임대보증금, 월임대료, 분양전환금 등 임차인이 임대인에게 지급할 일체의 금원을 포함한다)채권을 주택도시보증공사에게 양도하고 수분양자는 이를 이의없이 승낙하기로 한다.

▣ 분양계약자는 사업주체의 부도, 파산 등으로 보증사고가 발생할 경우에는 사업주체를 주택도시보증공사로 변경되는 것에 대하여 동의한 것으로 간주합니다.

※ 아파트 공사진행 정보 제공: 분양보증을 받은 아파트 사업장의 공사진행 정보는 주택도시보증공사의 모바일 어플리케이션(HUG-i)을 통해 확인할 수 있음

■ 사업주체 및 시공회사

구분		사업주체			시공회사		분양대행사
		대표사	구성원(1)	구성원(2)	대표사	구성원(1)	
사업주체 및 시공회사	상호	인천검단3차피에프브이(주)	㈜산하에코종합건설	제일건설(주)	제일건설(주)	㈜산하에코종합건설	㈜산하플러스
	주소	인천광역시 중구 은하수로 229, 상가동 106호(중산동, 한신더휴스카이파크아파트)	경기도 화성시 동탄감배산로 143, 202동 18층 1812호, 1813호, 1814호, 1815호, 1816호 (오산동, 동탄역 유림노르웨이숲)	전라남도 화순군 화순읍 중앙로 78, 가동 2층	전라남도 화순군 화순읍 중앙로 78, 가동 2층	경기도 화성시 동탄감배산로 143, 202동 18층 1812호, 1813호, 1814호, 1815호, 1816호 (오산동, 동탄역 유림노르웨이숲)	서울특별시 강남구 도곡로1길 14, 1211호 (역삼동, 삼일프라자 오피스텔)
	법인등록번호	120111-1133743	134811-0705254	135811-0093658	135811-0093658	134811-0705254	110111-7777589

※ 본 입점자모집공고상 사업 주체인 인천검단3차피에프브이(주)는 「법인세법」 제51조의2에 의해 설립된 프로젝트 금융투자회사로서 「주택법」 제5조에 의해 토지소유자인 인천검단3차피에프브이(주) 외 2개 사가 공동사업 주체로 주택건설사업계획승인을 완료하였으며, 계약자는 인천검단3차피에프브이(주)와 계약체결 예정임.

■ 감리회사 및 감리금액

(단위 : 원, VAT포함)

구분	건축감리	전기감리	소방감리	정보통신감리
회사명	㈜한국종합건축사사무소	㈜한국전설엔지니어링	㈜한길이앤씨	㈜포브텍
감리금액	3,015,900,800	773,917,000	799,265,000	275,000,000
사업자등록번호	114-81-19428	215-81-82826	412-81-26027	122-81-72079

※ 이 금액은 공동주택 및 공동주택의 부대시설, 근린생활시설이 포함된 금액임.

■ 분양사무실 : 인천광역시 서구 왕길동 674-1(인천광역시 서구 완정로133번길1) ■ 분양문의 : 1551-1048

※ 본 분양공고는 편집 및 인쇄 과정상 오류가 있을 수 있으니, 기재 사항의 오류가 있을 시에는 관계 법령이 우선함. ※ 기타 자세한 문의 사항은 당사 견본주택에 문의하여 주시기 바람.