

양산 천년가 더힐 단지내상가 공급 모집공고

1. 위치 : 경남 양산시 주진동 산 67-3번지 일원
2. 용도 : 양산 천년가 더힐 아파트 단지 내 근린생활시설
3. 공급규모 : 단지 내 지상 1층 상가 1개동 5개 점포(총 계약면적 : 325.11m²)
4. 공급면적

(단위 : m², 평)

호수	전용면적		공용면적		계약면적		대지지분 m ²
	m ²	평	m ²	평	m ²	평	
상가-1	52.20	15.79	14.29	4.32	66.49	20.11	37.4260
상가-2	52.20	15.79	14.29	4.32	66.49	20.11	37.4260
상가-3	52.20	15.79	14.29	4.32	66.49	20.11	37.4260
상가-4	52.20	15.79	14.29	4.32	66.49	20.11	37.4260
상가-5	46.44	14.05	12.71	3.85	59.15	17.89	33.2960
합계	255.24	77.21	69.87	21.13	325.11	98.33	183.0000

5. 입찰최저가(내정)

(단위:원 /부가가치세 포함)

호수	분양(예정)가격			
	대지비	건축비	부가세	금액
상가-1	90,495,000	211,155,000	21,115,500	322,765,500
상가-2	90,495,000	211,155,000	21,115,500	322,765,500
상가-3	90,495,000	211,155,000	21,115,500	322,765,500
상가-4	90,495,000	211,155,000	21,115,500	322,765,500
상가-5	80,505,000	187,845,000	18,784,500	287,134,500
합계	442,485,000	1,032,465,000	103,246,500	1,578,196,500

6.공급방법및일정:주택공급에관한규칙제62조에의거,양산시청공동주택과분양신고수리

■ 입점예정일: 2023년 12월 30일(예정)

(단, 관할관청의 인·허가 및 공정에 따라 다소 변경될 수 있으며, 세부 입점 일정은 추후 개별 서면 통보한 일정을 기준으로 확정 예정)

(1) 공급 일정 및 구비 서류: 점포별 일반 내정가

구분	일시	구비서류	장소
입찰	2023.11.13.(월) 10:00~15:00	- 입찰 참가 신청서(소정양식) - 신청자의 인감도장, 인감증명서 1부, 신분증 - 입찰 신청금(보증금) 영수증(각 점포당 일천만원) - 신청자 본인 온라인 통장 사본(환불용) - 대리 접수 시 신분증, 위임장, 인감도장, 인감증명서 1부	양산천년가더힐 현장사무실
개찰	2023.11.13.(월) 16:00	- 입찰 신청 접수증 - 입찰 신청금(보증금) 영수증 ※ 수표 불가, 계좌 입금 필수 - 입찰서(소정양식)	
계약	2023.11.13.(월) 16:30~18:00	- 계약금 및 입찰 신청금(보증금) 납부 영수증 ※ 수표 불가, 계좌 입금 필수 - 인감증명서(부동산 계약용) 1부, 인감도장 - 주민등록등본 1부 - 신분증 - 대리 계약 시 신분증, 위임장, 인감도장, 인감증명서 1부	
유찰자 환불	2023.11.17.(금)	- 입찰 신청금(보증금) 납부 영수증 - 주민등록증, 입찰 시 사용 인장	

※ 제반 서류는 계약 일 기준 3개월 이내에 발행된 것이어야 하며 입찰 시 접수된 서류는 일체 반환되지 않음.

(2) 입찰 자격 및 입찰 방법: 내정가/입찰가 기준 최고가 경쟁 입찰

- 1) 입찰 자격은 제한 없음.
- 2) 입찰 희망 호실을 지정하여 입찰하여야 하며, 입찰한 각 점포별로 입찰 보증금을 납부하고 입찰하여야 함.
- 3) 입찰 보증금은 각 점포별로 일천만원(₩10,000,000)으로 함.
- 4) 입찰 금액은 내정가/입찰가 기준이 상으로 십만원 단위까지만 기재하고 십만원 단위 미만은 절사하여야 함.
- 5) 입찰은 해당 시간까지 입찰 서류를 입찰 봉투에 넣은 후 지정된 입찰함에 투찰하여야 하고, 제출된 입찰서는 개찰 전/후를 불문하고 취소·교환·변경할 수 없음.
- 6) 입찰 희망 금액은 본인의 판단에 따라 결정하는 것으로 고가 입찰로 인해 발생할 수 있는 제반 문제점들은 전적으로 입찰자의 책임이오니, 입찰 희망 금액 결정 시 신중을 기하기 바람.

(3) 낙찰자 결정 방법

- 1) 내정가/입찰가 기준이 상으로 유효한 입찰을 한 자를 대상으로 최고가 응찰자를 낙찰자로 결정함.
- 2) 동일 금액의 최고가 응찰자가 2인 이상인 경우에는 추첨으로 낙찰자를 결정하고, 입찰자가 1인인 경우에도 그 입찰 금액이 최저 입찰 기준가 이상이면 낙찰자로 결정함.
- 3) 1인 3호실 초과 의 낙찰에 대해서는 제한될 수 있음.

- 4)입찰금액은내정가/입찰가기준이상으로십만원단위까지만기재하고십만원단위미만은절사하여야함.
- 5)입찰은해당시간까지입찰서류를입찰봉투에넣으신후지정된입찰함에투찰하여야하고,제출된입찰서는개찰전/후를불문하고취소·교환·변경할수없음.
- 6)입찰희망금액은본인의판단에따라결정하는것으로고가입찰로인해발생할수있는제반문제점들은전적으로입찰자의책임이오니,입찰희망금액결정시신중을기하기바람.

7.분양대금납부

구분	계약금	중도금	잔금
납부일자	계약시	계약후1개월이내	사용검사일 이후
금액	10%	40%	50%
납부계좌	광주은행 1107-021-206789 (주)아라마루		

8.입찰보증금입금계좌

입찰보증금	은행명	계좌번호	예금주	비고
금일천만원 (₩10,000,000)	광주은행	1107-020-206789	(주)아라마루	※계약자의호수및성명으로입금.

9.상가입점일

- 잔금완납한호실에한해입점할수있음.
- 실입점일이입점지정기한일보다앞당겨질경우잔금은실입점일까지납부하여야하며,이경우선납할인은적용하지않음.
- 계약후2개월이경과됨에도잔금을납부하지않을경우그경과일수에대하여연8.15%의연체이율을적용하여연체료가부과됨.

10.유의사항

- ※다음과관련한사항에대하여숙지하시기바라며,추후미확인에따른이의를제기할수없습니다.
- (1)상기분양목적물복리시설인근린생활시설은입주민편의시설로서단지내위치하고있으므로,입주자들은운전자와사용자에게통행제한을할수없고,상가입점자들은주차방법및차량이용에대해관리사무소의안내에따라야하며,상호협조하여야합니다.
- (2)낙찰자로서계약기간내에계약을체결하지않을경우해당낙찰은무효가되며,입찰보증금은사업주체에귀속됩니다.
- (3)유찰자의입찰보증금은지정된날에신청자의통장으로환불됩니다.
- (4)계약체결된건물의공급면적및대지지분은확정측량과사용승인으로확정된면적입니다.
- (5)입점시및입점후의업종중복은입점자상호간에합의하여처리하여야하며,사업주체가일체관여하지않습니다.
- (6)구조및성능부분은사용승인된사항으로임의로변경할수없고변경시적법한절차를거쳐구조변경을추진할수있으며,관련법규(건축법,주택법,공동주택관리법등)를준수하여야합니다.
- (7)각점포의시설기준은준공받은상태대로인수하여야하며,영업및인허가에관련되는시설(진열대,상·하수도,가스배관,냉난방시설,별도전기시설및전기승압공사)등의점포내부대시설설치는계약자의부담입니다.각점포별로별도의온수배관은없으며상수도는천장내수도계량기까지,하수도배관은각호별1개소씩설치되어있으며,별도의마감이없으므로계약자가용도에맞춰설치하여야합니다.또한도시가스배관은상가외부입상관이설치되어있으며,입점후 계약자부담으로가스공급자에게공급신청후개별점포까지메인밸브를포함한가스공사를시행하고사용하여야합니다.도시가스를사용하고자하는경우각종인허가사항과계량기설치및가스시설분담금등은상가입점자가부담하여야합니다.

- (8) 각 점포에는 기본급수 및 배수 시설이 임의적인 위치에 설치되며 추후 입점자가 개별적으로 내부 배관을 설치하여야 합니다.
- (9) 급수 요금은 각 점포 별 개별 계량기에 의해 부과됩니다.
- (10) 각 점포 별 배수용 배관이 1개소 설치되며, 배관 노출로 일부 공간 사용에 불편이 있을 수 있습니다.
- (11) 각 점포 별 별도의 환기 설비는 공급되지 않으며 필요시 입점자 부담으로 별도의 환기 설비 설치 공사를 하여야 하며 설치로 인한 민원 해결은 계약자 부담으로 해결해야 합니다. (단, 별도의 환기 설비 설치 공사 시 외부 배출구 미관을 고려하여 반드시 관리주체와 협의하여 설치하여야 합니다.)
- (12) 이근린 생활 시설 지하는 전기실/기계실 및 물탱크실 등 각종 유틸리티 시설이 배치되어 있고, 만약 훼손으로 인한 누수 발생 및 그로 인한 유틸리티 시설물 피해 발생 시 계약자의 귀책에 따른 일체의 손해를 배상해야 하오니 주의하여 주시기 바랍니다.
- (13) 주차장 및 쓰레기 분리수거장은 상가용이 별도로 설치되어 있으니, 반드시 위치를 확인하고 계약하여야 합니다.
- (14) 근린 생활 시설은 주거 부분과 출입 및 동선이 분리되어 있으며 주거 시설의 보안 등에 의해 단지 중앙 광장 등으로의 접근이 제한될 수 있습니다.
- (15) 상가 전면의 식재, 포장 등 조경 관련 사항은 변경될 수 있으며, 이전 또는 철거를 요구할 수 없습니다.
- (16) 점포 운영에 관한 제반 사항 (간판 설치, 점포 관리, 영업 허가, 용도 변경, 시설 보완 등)은 계약자의 책임과 비용으로 해야 합니다. 또한, 각 점포의 내·외 부 간판 등 표시 물품은 각 지자체의 옥외 광고 물품 조례 및 규칙 등 관계 법령에 적합하여야 하며, 상가 자치 관리 위원회 가 구성된 이후 상가 자치 관리 규약에 의거 간판 및 표시 물품 등에 대하여 관계 기관 및 지자체와 인허가 등을 협의하여 전체 건물과 조화를 이루도록 설치하여야 합니다.
- (17) 입점자들은 입점 전에 상가 자치 위원회를 결성하여 입점 후 각 점포 별 제반 관리는 상가 자치 위원회에서 운영·관리하여야 합니다.
- (18) 분양 질서를 해지거나 부정 한 방법으로 낙찰 되었음 이 판명 된 경우 해당 낙찰은 무효로 하고, 입찰 보증금은 사업주체에 귀속 됩니다.
- (19) 신청자는 공급 모집 공고, 유의 사항 등 기타 입찰에 필요한 모든 사항에 관하여 신청 전에 완전히 숙지 하여야 하며, 이를 숙지 하지 못한 책임은 신청자에게 있습니다.
- (20) 낙찰자는 소유권이 전 완료 전에 사업주체의 승인 없이 해당 점포에 대한 권리·의무를 타인에게 양도 하거나 매장 면적을 분할 하여 그 지분을 타인에게 양도 할 수 없습니다.
- (21) 낙찰자는 기 설치된 시설물의 이전·변경·손괴 등 상가 단지의 형상을 변경 하는 일체의 행위를 할 수 없습니다.
- (22) 학원 등 허가 또는 신고 대상 점포는 관할 기관에 점포의 최소 면적, 등록 및 인·허가 사항 등 제반 사항을 확인 하셔야 하며, 미확인에 따른 문제는 계약자의 책임입니다.
- (23) 이근린 생활 시설은 실수요자를 위하여 건립 되는 것으로 투기의 대상이 될 수 없습니다.
- (24) 근린 생활 시설이 별도 대지 경계 선은 구획 되지 않으며, 상업 시설의 영업을 위한 화물차 등의 입출차 및 이용 자들로 인한 소음이 발생할 수 있으므로 이용에 대한 사항은 입주자 협의회 및 상가 자치 관리 위원회 가 상호 협의 하여 민원이 발생 되지 않도록 하여야 합니다.
- (25) 근린 생활 시설 주차 이용에 대한 사항은 입주자 협의회 및 상가 자치 관리 위원회 가 상호 협의 하여 민원이 발생 되지 않도록 하여야 합니다.
- (26) 주변 도로의 경사도 및 대지의 레벨 차이에 의해 도로와 본 건물의 레벨 차이가 있으며, 일부 점포 출입구에 단차가 있으니, 현장 여건을 숙지 하여야 하며, 이를 숙지 하지 못한 책임은 신청자에게 있습니다.
- (27) 측량 결과에 따라 일부 주동의 위치가 경미하게 변경 될 수 있으며, 그에 따라 지하 층 층고, 일부 지하 주차장 레벨, 램프 (주차 경사로) 위치 등 이 다소 변경 될 수 있음을 사전에 확인 하고 계약 하여야 합니다.
- (28) 외부 창호, 난간 디자인, 프레임 사이즈, 유리 색상, 두께 및 제품 사양 등은 공사 시 변경 될 수 있으며, 실별, 층별 위치 별로 각종 사양 이 다르게 적용 될 수 있습니다.
- (29) 본 사업에 사용 된 시공사의 로고 및 사업주체의 브랜드, 로고 등은 향후 변경 될 수 있습니다.
- (30) 점포 간 벽은 경량 벽체 로 시공 되어 소음 및 충격 음 전달 이 개인에 따라 다르게 느껴 질 수 있으며, 경량 벽체에 부착물 설치 시 경량 벽체 용 전용 철물 을 사용 하여야 합니다.

- (31) 개별실외기의 위치는 지정된 실외기실에 설치하여야 하며 실외기실의 위치는 변경될 수 있습니다.
- (32) 판매시설에 조리를 위한 주방이 입점 시에는 해당 소방법규에 맞춰 별도의 연기배출시설과 덕트공사를 입점자 공사분으로 시행하여야 합니다.
- (33) 점포별 주방설치에 따른 연기배출시설 및 덕트공사 시에는 인접한 공동주택에 소음 전달 및 악취 발생에 따른 민원 예방시설을 설치하여야 합니다.
- (34) 일부 점포 보호실에 공용설비 점검을 위한 점검구가 설치될 수 있습니다.
- (35) 각 점포 간 벽 중 일부 호실의 벽은 철거가 불가능하므로 철거가 가능 여부에 대하여 반드시 사전에 확인하고 계약하여야 합니다.
- (36) 계약자는 근린생활시설의 배치, 구조 및 실별 위치, 향과 층, 인접부지의 향후 개발에 따라, 일조권, 조망권, 사생활권 등의 환경권 침해 받을 수 있으며, 계약 시 이를 확인하고 계약하여야 합니다.
- (37) 단지 내 출입구 및 도로 등은 주거시설/비주거시설이 공동으로 사용하도록 계획되어 있으며 공동 사용하는 부분에 대한 점유 등의 권리 행사는 일체 할 수 없고 별도의 대지 구획은 불가합니다.
- (38) 각 점포 별 간판의 부착 위치는 상가 입주자 협의회의 협의의 결과를 거쳐 점포 별로 설치하여야 하며, 지구단위 지침 등 별도의 규정 이 정해진 경우 이에 맞춰야 하며 임의로 설치할 수 없습니다.
- (39) 단지 외부의 도시계획도로는 준공된 사항으로 변경을 요구할 수 없습니다.
- (40) 계약 후 개인 또는 임의 단체를 구성하여 구조변경에 해당하는 내용(세대내·외 공용 부분 시설물 등)을 요구할 수 없으며, 만약 계약 후 최종 사업 승인도면 이외의 사항을 요구할 경우에는 이에 상응하는 비용을 부담해야 합니다.

11. 주택도시보증공사의 보증약관 중 주요 내용

▣ 주택도시보증공사의 보증약관 중 보증의 범위 및 보증대상 제외 사항

- (양산천년가더힐) 아파트는 주택도시보증공사의 분양보증을 받은 아파트입니다.

보증서번호	보증금액	보증기간
제 05612023-101-0002600 호	789,098,250 원	해당주택사업의 입주자 모집 공고 승인일 (복리시설의 경우 신고일을 말함) 부터 건물 소유권 보존 등기일 (사용 검사 또는 해당 사업장의 공동주택 전부에 대한 동별 사용 검사를 받은 경우에만 함) 까지

제1조(보증채무의 내용)

공사는 「주택도시보증법 시행령」 제21조 제1항 제1호 가목에 따라 주채무자가 보증사고로 분양계약을 이행할 수 없게 된 경우에 해당주택의 분양이행 또는 환급이행 책임을 부담합니다.

【공사】 주택도시보증공사를 의미합니다. 이하 같습니다.

【주채무자】 보증서에 적힌 사업주체를 말합니다. 이하 같습니다.

【분양이행】 주택법령에서 정한 주택건설기준 및 해당 사업장의 사업계획 승인서, 설계도서에 따라 시공하여 입주를 마칩니다.

【환급이행】 보증채권자가 납부한 계약금 및 중도금을 되돌려 줌

제2조(보증이행 대상이 아닌 채무 및 잔여 입주금 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】주채무자의채권자가그채권에대하여주채무자가분양하는아파트등에관한분양계약을 체결함으로써변제에갈음하는것을의미합니다.

【허위계약】분양사가없는자가주채무자의자금용통등을돕기위하여명의를빌려주어 분양계약하는것으로차명계약의의미합니다.

3. 입주자모집공고전에주택분양계약을체결한자가납부한입주금

【입주금】주채무자가보증채권자로부터받는계약금과중도금및잔금을 말합니다.

- 4.보증채권자가입주자모집공고에서지정한입주금납부계좌(입주자모집공고에서지정하지않은경우에는주택분양 계약서에서지정한계좌를,공사가입주금납부계좌를변경·통보한후에는변경된납부계좌를말함)에납부하지않은 입주금.
 - 5.공사가보증채권자에게입주금의납부증지를알린후에그납부증지통보계좌에납부한입주금
 - 6.보증채권자가입주자모집공고에서정한납부기일전에납부한입주금중납부기일이보증사고일후에해당하는입주 금.다만,공사가입주금을관리(주채무자등과공동관리하는경우를포함)하는계좌에납부된입주금은제외합니다.
 - 7.보증채권자가분양계약서에서정한계약금및중도금을넘어납부한입주금
 - 8.보증채권자가납부한입주금에대한이자,비용,그밖의종속채무
 - 9.보증채권자가대출받은입주금대출금의이자
 - 10.보증채권자가입주금의납부지연으로납부한지연배상금
 - 11.보증사고전에주택분양계약의해제또는해지로인하여주채무자가보증채권자에게되돌려주어야할입주금.다만, 보증사고사유와밀접한관련이있는사유로보증채권자가보증사고발생이전에분양계약을해제또는해지한경우는제 외합니다.
 - 12.주채무자가입주자모집공고에서정한입주예정일이내에입주를시키지못한경우의지체상금
 - 13.「주택공급에관한규칙」에따라입주자모집공고에서정한주택또는일반에게분양되는복리시설의분양가격에포 함되지않은사양선택품목(예시:홈오토,발코니샤시,마이너스옵션부위,그밖의마감재공사)과관련한금액
 - 14.보증채권자가제5조의보증채무이행청구서류를제출하지않거나제3조의협력의무를이행하지않는등그밖에보 증채권자의책임있는사유로발생하거나증가된채무
 - 15.주채무자·공동사업주체·시공사등과도급관계에있는수급인,그대표자또는임직원등이해관계가있는자가주 채무자·공동사업주체·시공사등에게자금조달의편의를제공하기위하여분양계약을체결하여납부한입주금
 - 16.주채무자·공동사업주체·시공사또는그대표자등이보증채권자에대한채무상환을위하여납부한입주금
 - 17.주채무자·공동사업주체·시공사또는그대표자등으로부터계약금등을빌려분양계약을체결한자가납부한입주 금
- ②공사가제6조에따라분양이행으로보증채무를이행할경우에는보증채권자는잔여입주금및제1항제4호부터제6호 까지해당하는입주금을공사에납부해야합니다.다만,제1항제6호에해당하는입주금중다음각호의어느하나에해 당하는잔금은그렇지않습니다.
- 1.사용검사일이후에보증사고가발생한경우보증사고를알리기전까지납부한잔금
 - 2.임시사용승인일이후에보증사고가발생한경우보증사고를알리기전까지납부한잔금중전체입주금의90퍼센트이 내에해당하는잔금

【보증채권자】보증서에적힌사업에대하여주택법령및「주택공급에관한규칙」을준수하여주채무자와분양계약을 체결한자(분양권양수자를포함)를말합니다.다만,법인이주택을분양받는경우에는주택분양계약이전에그주택분양 계약에대하여공사에직접보증편입을요청하고동의를받은법인만보증채권자로봅니다.이하같습니다.

제4조(보증사고)

- ①보증사고란보증기간내에다음각호의어느하나에해당하는사유로인하여사회통념상주채무자의정상적인주택 분양계약이행을기대하기어려운상태를말합니다.
 - 1.주채무자에게부도·파산·사업포기등의사유가발생한경우
 - 2.감리자가확인한실행공정률이예정공정률(주채무자가감리자에게제출하는예정공정표상의공정률을말함.이하 같음)보다25퍼센트P이상부족하여보증채권자의이행청구가있는경우.다만,입주예정자가없는경우에는이행청구 를필요하지않습니다.
 - 3.감리자가확인한실행공정률이75퍼센트를넘는경우로서실행공정이정당한사유없이예정공정보다6개월이상지 연되어보증채권자의이행청구가있는경우
 - 4.시공자의부도·파산등으로공사중단상태가3개월이상지속되어보증채권자의이행청구가있는경우

【보증기간】 해당주택사업의입주자모집공고승인일(복리시설의경우신고일을말함)부터건물소유권보존등기일(사용검사또는해당사업장의공동주택전부에대한동별사용검사를받은경우에한함)까지를말합니다.이하같습니다.

②보증사고일은공사가제1항각호의사유로사고안내문으로알리면서다음각호중에서보증사고일로지정한날을말합니다.이경우공사는보증서에적힌사업의입주자모집공고를한일간지(공고를한일간지가2개이상인경우에는그중1개일간지를말함)에실어통보에같음할수있습니다.이하같습니다.

- 1.제1항제1호의경우에는부도·파산일,사업포기관련문서접수일등
- 2.제1항제2호에서제4호의경우에는보증이행청구접수일

▣분양계약자는사업주체의부도,파산등으로보증사고가발생할경우에는사업주체를주택도시보증공사로변경되는것에대하여동의합니다.

※아파트공사진행정보제공:분양보증을받은아파트사업장의공사진행정보는주택도시보증공사의모바일어플리케이션(HUG-i)을통해확인할수있음

12.시행사및시공사

(1)시행사

법인명:(주)아라마루

등록번호:748-88-00022

대표자:정해수

주소:광주광역시북구경열로208,2층(유동)

(2)시공사

법인명:새천년종합건설(주)

등록번호:414-81-02642

대표자:김영준

주소:전라남도나주시학생운동길39(남외동)