

# 영종하늘도시 화성파크드림 단지내 상가 입점자 모집신고

- 주택공급에 관한 규칙 제26조에 의거 인천광역시경제자유구역청 도시건축과-8193(2018.06.20)으로 입점자 모집신고
- 위 치: 인천시 중구 송산동 1889-2(영종하늘도시 A43블록)
- 공급규모: 근린생활시설(상가) 1개동 9개 점포
- 점포별 공급내역

구분	면적			대지지분	내적가	
	전용면적	공유면적	분양면적			
301동	101호	30,3229	3,6381	33,9610	10,5348	248,000
	102호	27,2283	3,2668	30,4951	9,4596	202,000
	103호	31,7106	3,8046	35,5152	11,0169	236,000
	104호	22,5200	2,7019	25,2219	7,8239	151,000
	105호	26,6711	3,2000	29,8711	9,2660	198,000
	106호	23,4552	2,8141	26,2693	8,1488	166,000
	107호	27,1440	3,2567	30,4007	9,4303	192,000
	108호	38,7573	4,6501	43,4074	13,4650	317,000
	109호	35,9985	4,3197	40,3182	12,5071	295,000

※ 모든 면적은 소수점 이하 5째 자리에서 버림하여 소수점 이하 4째 자리까지 계산. 이로 인해 면적증정권이 발생할 수 있음. 중점면적공유면적. 대지면적의 경우 30% 10%로 반영함.

- 공급방법: 내장 공개 경쟁입찰
- 공급조건

- 입찰보증금 인출방법으로 최고 금액에 대한 제한이 없음.
- 개점업종에 대한 인허가 및 추가시설은 입점자 책임으로 당사에 요구할 수 없음.
- 동일 점포에 1인이 중복신청 할 수 없음.
- 낙찰자 선정은 당사 내장 공개 경쟁입찰을 실시하며, 최고 응찰금액이 2인 이상 같을 경우에는 추첨으로 낙찰자를 선정함. 추첨방식은 당사자 결정함.
- 신청자가 인일 경우에도 당사 내장이 이월된 낙찰자로 선정함.
- 입찰금액은 총액 기준으로 만원 단위까지 지원 가능하여 하며 만원 단위 미만은 절사한 금액으로 응찰한 것으로 간주함.
- 낙찰자의 입찰보증금은 계약금의 10%로 대체함.
- 유찰 및 미신청된 점포는 당사 임의로 분양함.
- 입찰금액은 본인의 판단에 따라 결정하는 것으로 고가 입찰로 인해 발생할 수 있는 재판 문제는 전적으로 입찰 참가자의 책임임.
- 제출된 입찰서는 개찰 전, 후를 불문하고 취소, 교환 및 변경할 수 없음.

구분	일시	구비서류	장소
입찰 등록	2018.06.28 (10:00~14:00)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 입찰참가신청서 1부(회사 소정양식)</li> <li>• 신청인 주민등록증 및 주민등록등본 1부</li> <li>• 입찰보증금 1,000만원(자급수표 10배)</li> <li>• 신청인 도장</li> <li>• 대리인의 경우 위임장 및 도장, 신분증</li> </ul>	영종하늘도시 화성파크드림 근린주택
개찰	2018.06.28 (15:00)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 입찰서(회사 양식)로 입찰서 1부</li> <li>• 신청인 도장인입찰신청서 1부(인인)</li> <li>• 위임장(대리인 입찰참가시 제출)</li> </ul>	
계약 체결	2018.06.29 (10:00~16:00)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 입찰참가 신청필증</li> <li>• 계약금(입찰보증금의 계약금 일부로 대체)</li> <li>• 주민등록등본 및 인입증명서 각 1부</li> <li>(법인인: 사업자등록증 사본 및 법인등기부등본)</li> <li>• 임대보증금</li> <li>• 계약 대금영수증 1부(위임용) 추가</li> </ul>	
신청금 환불	2018.06.29 (10:00~16:00)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 입찰신청서 제출한 낙첨자 환불통장으로 환불</li> <li>• 입찰참가 신청필증 및 도장인입찰신청서 1부(인인)</li> </ul>	

※ 상기 제안 서류는 신청접수일 기준 1개월 이내에 발급된 것이어야 합니다.

## ■ 공급대금 납부시기 및 방법

구분	계약금	중도금 1차	잔금
납부일자	계약시	2018.12.10	입점자정일
납부대금	낙찰금액의 10%	낙찰금액의 10%	낙찰금액의 80%

상가 분양대금 지정계좌 입금  
 (농협은행 301-0232-6913-01 예금주: 화성산업주)  
 ※ 분양대금 입금시 반드시 동호수를 기재하여 입금하여야 함

■ 시설별 사용 용도: 상가 관계법령 규정에 의한 용도(근린생활시설) 범위내에서 영업하여야 함.

■ 입점예정일: 2019년 9월 (중정확한 입점 일자는 추후 개별 통보함)

※ 상인입점이 입점예정일 보다 앞당길 경우 미도래 중도금 및 잔금은 실제입점 일자에 맞추어 하며 이 경우 선납금은 적 용되지 않습니다.

## ■ 유의사항

- 계약자는 계약기간내에 계약을 체결하여야 하며 기간내에 계약을 체결하지 않는 경우에는 해당 점포의 낙찰은 무효이며 입찰보증금은 당사에 귀속됨.
- 동일 점포에 동일인이 중복신청 할 수 없음.
- 분양필서를 취득하거나 부정한 방법으로 계약되었을 경우 해당 점포계약을 무효로 하고 계약금은 당시에 귀속됨.
- 인허가를 득한 후 영업을 하는 용도로 개업을 하고자 하는 분은 관련 인허가 관청의 최소면적, 용도, 층고, 용적 및 인조근간을 확인하여서 신청하여야 하며 신청자의 책임으로 인한 모든 책임은 신청자 본인에게 있으며 회사에서는 책임지지 않음.
- 최초 계약일 이후 미도래 양 점포에 대한 LAOUT 및 용도, 금액을 당사에서 변경할 수 있음.
- 각 점포는 점포별로 지정된 용도(근린생활시설) 범위에서 영업을 하여야 하며 입점시 및 입점 후의 영종 중도금이 용도에 대하여는 입점자 상호간에 협의하여야 하며 회사에서는 책임지지 않음.
- 매수인은 입점자로서 최소입점까지 본 상가의 영업 및 제반관리에 필요한 조차(상가지원위원회)를 구성하여야 하며 입점신청 최초일부터 상가에 대한 제반권리는 상가지원위원회에 위임하여 함.
- 입점자는 입점 전에 상가지원위원회를 결성하여 입점 후 각 점포별 제반권리를 상가지원위원회에서 운영 및 관리하여야 함.
- 각 점포의 시설기준은 공급회사에서 준공검사를 받은 상태대로 인수하여야 하며 그 외 제반시설(인기, 진열대, 가스사용시설, 전기용량, 층고 등) 및 기타 전기시설, 냉/난방 등은 입점자의 책임과 비용으로 부담하여야 함.
- 각 점포별 전기용량은 전동평균 50kW 미만을 상사상선식 380/220V 5kW, 전동평균 50㎡ 이상은 상사상선식 380/220V 10kW로 공급하며 용도에 따른 전기용량 미만이 전 점포의 병행에 따른 전기시설을 변경 또는 용량 증설은 입점자 책임과 비용부담으로 하여야 함.
- 상가의 전기용량은 각 건물 합계 73kW 미만으로 설계되었으며, 추후 개별 점포의 용량증설로 인한 계약 전역의 합계가 73kW 이상일시는 전기사업법에 의한 안전관리자료 인입이 필요하며, 상가 변형회 등에서 인허가 및 공동으로 승인하여야 함.
- 예 어떤 실외기 설치공간 등 공동시설은 상가 입점자 공용으로 사용함.
- 상가 전체 전용주차장은 상가 입점자 공용으로 사용함.
- 점포 현황 및 내부배치 등 상세한 사항은 입찰 신청장소에 홍보물을 참조하고 현장을 확인하시기 바람.
- 홍보물 및 견본지 재단 도면은 계약일전 통기를 위한 것으로서 실재하는 다소 차이가 있을 수 있으며 입찰 전에 반드시 현장 확인하여야 함.
- 점포운영에 관한 사항에 대해서는 영업연계서 하; 부동산 및 허가영점 안하에 따른 시설과 용도변경 시설보완 사용 등은 수분담자의 책임과 비용부담으로 하여야 함.
- 학원, 교습소, 의원, 체육시설 등 허가되는 용도에 신청 접수는 관련 기관에서 점포의 최소면적, 층고 및 인허가 사항 등 해당 사항을 확인하여 하야 미합의인 도면은 책임은 계약자 본인에게 있음.
- 상가 소유권의 이전등기는 당시의 소유권 보존등기 완료 후 입점자의 책임과 비용으로 이전하여야 함.
- 계약체결 전 현장을 방문 확인 후 계약체결하시기 바람하며 미합의인 도면은 추후 발주처는 본래 계약자의 책임임.
- 현장 설명은 분양자(본인/간접, 총보통 등)로 대체하고 이상기는 상수요자를 위하여 간담회는 것으로서 투기의 대상이 될 수 없음.
- 분양면적은 공급과정상 약간의 증감이 있을 수 있으며 이 경우 면적증감에 따른 분양가격의 변동은 없음.
- 제초 근린생활시설의 일반입업 및 제초 근린생활시설(학원, 음식점 등)로 용도를 변경하여 사용하게 될 경우 허가도면(일반입업)과 부과할 수 있음.
- 입점자의 간담은 입점상가의 외형과 옥외광고물 등의 관리비용을 규정 및 자체의 지침 자체관리규정에 의거 설치 기능여부를 직접 확인한 후 설치하여야 하며 상가 자체의 별도 간담 관련 지침이 있을 경우 이에 의거 설치하여야 함(단, 간담 설치와 관련한 입점자 상호간에 이견이 있을 경우 상가지원위원회와 협의하여 설치하기로 함).
- 신청자는 동 영업시간 등 유의사항을 신청 전에 완전히 숙지하여야 하며 이를 숙지하지 못한 책임은 신청자에게 있음.
- 주차장, 화상실, 쓰레기장 등 공용시설에 따라 이용에 불만이 있을 수 있음.
- 상가 주차대수는 총 대수로 설치되어 있어 이용에 불만이 있을 수 있음.
- 부동산 거래소 등에 관한 법률 제3조 규정에 의거 계약자는 계약체결일로부터 60일 이내에 관할 소재지의 시·군·구 또는 구청장에게 시행사와 공동으로 부동산 거래요청하여야 함.
- 부동산 거래소 등 이에 관한 법률 제3조는 제2조는 제2항에 따라 외국인이 부동산을 취득하는 계약은 제외하는 때에 는 계약체결일로부터 60일 이내에 시·군·구 관청에 신고하여야 함.
- 본 상가는 건축법상 지하층으로 향후 건축물(상) 등대시 지하층으로 표시됨을 계약자는 충분히 인지하고 입찰 및 계약체결하여야 하며 미합의에 대한 책임은 본인에게 있음.

## ■ 주택(상가) 분양보증사항

보증서 번호	보증금액	보증기간	보증채무의 내용
제 03421018-1000070호	입찰 사업액(내한액정 ₩ 401,000,000)	당해 주택사업의 입주자 모집공고수입일부부터 건물소유권보존등기일시 종료시까지 당해 사업장의 공동주택 건부에 대한 동별 사용검사를 받은 경우에 한한다(이하 "제1회"를 말함)	보증회사는 주택대금(입금)비행행 제1회 제1회 계약금에 따라 주택무자가 보증사고로 분양 계약을 이행할 수 없게 된 경우에 당해 주택의 분양(이행)주택법령에서 정한 주택건설기준 및 당해 사업장의 사업계획승인서, 설계도서에 따라 시공하여 입주 완료 또는 환급(이행)한후 계약금 및 중도금의 환급 책임을 부담함

- 보증사고(보증약관 제4조)
  - ① 보증사고라 함은 보증기간내에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 인하여 사회통념상 주택무자의 정상적인 주택분양계약 이행을 기대하기 어려운 상태를 말함.
    1. 주택무자에게 부도·파산·사업포기 등의 사유가 발생한 경우.
    2. 감리자가 확인한 실형정황이 예정공정률(주택무자가 감리자에게 제출하는 예정공정표상의 공정률을 말함). 이하 같다(이하 "25퍼센트 이상 미달하여 보증채권자의 이행청구가 있는 경우. 다만, 입주예정자가 없는 경우에는 이행청구를 요하지 아니함).
    3. 감리자가 확인한 실형정황이 25퍼센트를 초과하는 경우로서 실형공정이 정당한 사유없이 예정공정보다 6개월 이상 지연되어 보증채권자의 이행청구가 있는 경우.
    4. 시공자의 부도·파산 등으로 공사 중단상태가 3개월 이상 지속되어 보증채권자의 이행청구가 있는 경우.

【보증기간】 당해 주택사업의 입주자모집공고 승인일(발리시)의 경우 신고일을 말한다(단 건물소유권보존등기일(사용기간) 또는 당해 사업일정 공동주택 건부에 대한 동별사용검사를 받은 경우에 한한다(이하 "제1회"를 말함).

- ② 보증사고일은 보증회사가 제1회 각 호의 사유로 사고 내내문을 통지하면서 다음 각 호 중에서 보증사고일로 지정한 날을 말함.
  1. 보증회사가 보증회사가 보증회사가 지정한 사업의 입주자모집공고를 한 일(제1회)을 한 일(제1회)이 2개 이상인 경우에는 그 중 1개 일(제1회)을 말한다(다만 계약체결을 받은 경우에 한한다(이하 "제1회"를 말함)).
  1. 제1회 제2호의 경우에는 부도·파산일, 사업포기 관련 문서접수일 등.
  2. 제1회 제2호에서 제2호의 경우에는 보증이행청구일일.

※ 아파트 공사진행 정보 제공; 분양보증 받은 아파트 사업장의 공사진행 정보는 주택대금보증공사의 모바일 어플리케이션(LUG)을 통해 확인할 수 있음.

● 보증채무의 내용(보증약관 제2조)  
 보증회사는 주택대금(입금)비행행 제1회 제1회 계약금에 따라 주택무자가 보증사고로 분양계약을 이행할 수 없게 된 경우에 당해 주택의 분양(이행) 또는 환급(이행)을 보증한다.

【보증회사】 주택대금보증공사를 의미함. 【주택무자】 보증서에 기재된 사업주체를 말함. 【분양인행】 주택법령에서 정한 분양건설기준 및 당해 사업장의 사업계획승인서, 설계도서에 따라 시공하여 입주 완료(이하 "제1회"를 말함) 보증채권자가 납부한 계약금 및 중도금의 환급

- 보증이행 대상이 아닌 채무 및 잔여입주금 등의 납부(보증약관 제2조)
  - ① 보증회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우(분양권 양도자와 관련하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우를 포함하되)는 보증채권자에게 보증채무를 이행하지 아니함.
    1. 잔여입주금 전액 내간 기타 이와 비슷한 사유로 주택무자가 주택분양계약을 이행하지 못함으로써 발생한 채무.
    2. 주택무자가 대물변제, 허위계약, 이중계약 등 정상계약자가 아닌 자에게 부담하는 채무.

【대물변제】 주택무자의 채권자가 그 채권에 대하여 주택무자가 분양하는 아파트 등에 관한 분양계약을 체결함으로써 채권이 환급되는 것을 의미함. 【허위계약】 분양의사가 없는 자가 주택무자의 자금 운용 등을 틀기 위하여 명의대여하여 분양계약하는 것으로 차명 계약을 의미함.

- ③ 입주자모집공고 전에 주택분양계약을 체결한 자가 납부한 입주금.
- 【입주금】 주택무자가 보증채권자로부터 받는 계약금과 중도금 및 잔금을 말함.

- 4. 보증채권자가 입주자모집공고에서 지정한 입주금(납부보증금)입주자모집공고에서 지정한 경우와는 주택분양계약에서 지정한 계약금, 보증회사가 입주금(납부보증금)을 변경·통보한 후에는 변경된 납부보증금을 말한다(다) 납부하지 아니한 입주금.
- 5. 보증회사가 보증채권자에게 입주금의 납부보증금을 통보한 후에 그 납부보증금(통보)에 납부한 입주금.

- 6. 보증채권자가 입주자모집공고에서 정한 납부일 전에 납부한 입주금 중 납부일이 보증사고일 후에 해당하는 입주금. 다만 보증회사가 입주금을 관리(주택무자 등) 공동관리하는 경우를 포함한다(이는 계약에 납부한 입주금은 제외함).
- 7. 보증채권자가 분양계약에서 정한 계약금 및 중도금을 초과하여 납부한 입주금.
- 8. 보증채권자가 납부한 입주금에 대한 이자, 비용, 기타 손익채무.
- 9. 보증채권자가 대출받은 입주금 대출금의 이자.
- 10. 보증채권자가 입주금의 납부 지연으로 인한 지연이자.

- 11. 보증사고 전에 주택분양계약의 해제 또는 해지로 인하여 주택무자가 보증채권자에게 반환하여야 할 입주금. 다만 보증사고 시유와 밀접한 관련이 있는 사유로 보증채권자가 보증사고 발생 이전에 분양계약을 해제 또는 해지한 경우 은 제외함.
- 12. 주택무자가 입주자모집공고에서 정한 입주예정일 이내에 입주를 시키지 못한 경우의 차액금.
- 13. 주택법령에 관한 규정에 따라 입주자모집공고에서 정한 주택 또는 일반주택 분양되는 복리시설의 분양가격에 포함 되지 않은 사망선택 품목(예시: 홀로트, 발코니, 마이너스층, 선 부위, 기타 마감재공사)와 관련된 금액. 다만, 사망선택 품목과 관련된 금액이 보증금액에 포함된 경우에는 제외함.
- 14. 보증채권자가 제2호의 보증채무이행 청구서류를 제출하지 아니하거나 제2호의 협력의무를 이행하지 않는 등 기타 보증채권자의 책임있는 사유로 발생한(이하 "추가된" 채무).
- 15. 주택무자·공동사업주체·시공사 등과 도급관계에 있는 수급인 그 대표자 또는 임직원 등 이해관계가 있는 자가 주택무자·공동사업주체·시공사 등에게 지급금의 편의를 제공하기 위하여 분양계약을 체결하여 납부한 입주금.
- 16. 주택무자·공동사업주체·시공사 또는 그 대표자 등이 보증채권자에 대한 채무상황을 위하여 납부한 입주금.
- 17. 주택무자·공동사업주체·시공사 또는 그 대표자 등으로부터 계약금 등을 대여하여 분양계약을 체결한 자가 납부한 입주금.

② 보증회사가 제2호의 의거 분양(이행)으로 보증채무를 이행할 경우에는 보증채권자는 잔여입주금 및 제1회 계약금 내지 제2회 계약금에 해당하는 입주금을 보증회사에 납부하여야 함. 다만, 제1회 계약금에 해당하는 입주금 중 다음 각 호의 1에 해당하는 잔금은 그러하지 아니함.

- 1. 사용기간 이후에 보증사고가 발생한 경우 보증사고 통지 전까지 납부한 잔금.
- 2. 입사용(승인)일 이후에 보증사고가 발생한 경우 보증사고 통지 전까지 납부한 잔금 중 전체 입주금의 90퍼센트 이내 에 해당하는 잔금.

【보증채권자】 보증서에 기재된 사업에 대하여 주택법령 및 주택공급에 관한 규칙을 준수하여 주택무자와 분양계약을 체결한 재분양권 양수자를 포함함을 말함. 다만, 법인이 주택을 분양하는 경우에는 주택분양계약 이전에 그 주택분양계약에 대하여 보증회사에 직접 보증면담을 요청하고 동의를 받은 법인에 한하여 보증채권자로 보됨.

**■ 시 행 사 :** 대구광역시 수성구 동대구로 111 화성산업주식회사 대표이사 이홍중(등록번호 대구-주대2003-006)

**■ 시 공 사 :** 대구광역시 수성구 동대구로 111 화성산업주식회사 대표이사 이홍중(등록번호 대구-주대2003-006)

**■ 분양문의:** 인천광역시 중구 운서동 3087-3번지(영종하늘도시 화성파크드림 견본주택)  
☎ 032) 751 - 8922

본 입점자 모집공고에 인쇄과정보 오류가 있을 수 있으니 문의사항이 있을 경우 영종하늘도시 화성파크드림 견본주택 분양사무실(032-751-8922)로 확인하시기 바랍니다.

**032) 751-8922**

시행사명: 화성산업