

더샵 남양산 센텀포레

근린생활시설 입주자모집공고(案)

더샵 남양산 센텀포레 근린생활시설 입주자모집공고 (안)

☐ 「주택공급에 관한 규칙」 제62조 규정에 의거 경상남도 양산시 2024-공동주택과-분양신고-2(2024.04.29)로 입주자 모집 신고

☐ 공급위치 : 경상남도 양산시 동면 석산리 615번지 일원

☐ 공급규모 : 근린생활시설 지하1층, 지하2층 총 25호실 (분양면적 : 3347.4166㎡)

☐ 공급면적 및 내정가격

(단위: 원)

구분	전용면적	공용면적	계약면적	대지지분	대지비	건축비	부가세	내정가	
지하 2층	B201	55.1980	57.1279	112.3259	31.5966	69,627,264	1,073,066,124	107,306,612	1,250,000,000
	B202	50.3117	52.0708	102.3825	28.7995	63,463,486	978,669,558	97,866,956	1,140,000,000
	B203	49.9455	51.6918	101.6373	28.5899	63,001,605	969,998,541	96,999,854	1,130,000,000
	B204	38.2387	39.5756	77.8143	21.8887	48,234,630	747,059,427	74,705,943	870,000,000
	B205	37.4074	38.7154	76.1228	21.4128	47,185,921	729,830,981	72,983,098	850,000,000
	B206	59.9675	62.0642	122.0317	34.3267	75,643,399	922,142,365	92,214,236	1,090,000,000
	B207	54.1875	56.0822	110.2697	31.0181	68,352,463	837,861,397	83,786,140	990,000,000
	B208	54.1875	56.0822	110.2697	31.0181	68,352,463	837,861,397	83,786,140	990,000,000
	B209	109.0975	112.9121	222.0096	62.4498	137,616,349	1,683,985,137	168,398,514	1,990,000,000
	B210	45.1530	46.7316	91.8846	25.8466	56,956,383	884,585,106	88,458,511	1,030,000,000
	B211	82.1275	84.9991	167.1266	47.0116	103,596,244	1,614,912,505	161,491,251	1,880,000,000
지하 1층	B101	127.3163	128.8592	256.1755	72.8787	160,597,802	1,044,911,089	104,491,109	1,310,000,000
	B102	79.9140	80.8825	160.7965	45.7446	100,804,243	717,450,688	71,745,069	890,000,000
	B103	75.5520	76.4677	152.0197	43.2476	95,301,775	676,998,386	67,699,839	840,000,000
	B104	59.2957	60.0142	119.3099	33.9422	74,796,102	532,003,544	53,200,354	660,000,000
	B105	56.3011	56.9835	113.2846	32.2280	71,018,637	508,164,875	50,816,488	630,000,000
	B106	53.3064	53.9525	107.2589	30.5138	67,241,172	493,417,116	49,341,712	610,000,000
	B107	50.3117	50.9214	101.2331	28.7995	63,463,486	451,396,831	45,139,683	560,000,000
	B108	49.9455	50.5508	100.4963	28.5899	63,001,605	451,816,723	45,181,672	560,000,000
	B109	56.1787	56.8597	113.0384	32.1579	70,864,163	508,305,306	50,830,531	630,000,000
	B110	59.9675	60.6943	120.6618	34.3267	75,643,399	422,142,365	42,214,236	540,000,000
	B111	54.1875	54.8443	109.0318	31.0181	68,352,463	519,679,579	51,967,958	640,000,000
	B112	54.1875	54.8443	109.0318	31.0181	68,352,463	519,679,579	51,967,958	640,000,000
	B113	109.0975	110.4197	219.5172	62.4498	137,616,349	893,076,046	89,307,605	1,120,000,000
	B114	135.0250	136.6614	271.6864	77.2913	170,321,546	1,108,798,595	110,879,859	1,390,000,000

- ※ 상기 호실별 대지지분은 근린생활시설의 각호실별 전용면적 비율에 따라 분할되었으며, 소수다섯째자리에서 버림하고 버림에 따른 오차는 적정 할애하였으며, 향후 소유권이전등기시 지적정리에 따라 대지면적 확정시 면적증감이 있을 수 있으며 각 호실별 소수점 이하 면적 변동에 대해서는 공급가격을 상호 정산하지 않기로 함.
- ※ 상기 면적은 공부정리시 다소 변경가능하며 각 실별 소수점 이하 면적 변동에 대해서는 공급가격을 상호 정산하지 않기로 함. 계약면적에는 본 건물에 따른 화장실 및 복도, 상가 외부기둥의 공용면적이 포함되어 있으며, 공급금액에 포함되어 있음.
- ※ 보존등기 및 소유권이전등기는 입주일과 관계없이 지적공부정리절차 등으로 지연될 수 있음.(특히 대지의 이전등기는 상당기간 지연될 수 있으며, 이 경우 건물등기와 대지권 등기를 별도로 이행하여야 함)
- ※ 상기 전용면적은 내부 기둥 면적이 포함되어 있으며, 벽체 중심선 기준으로 산정되어 있으며, 계약전 상가 내부 기둥의 위치와 면적등을 상세히 확인해야 함.

☐ 공급방법 : 호실별 공개경쟁입찰(내정가 공개)

☐ 공급조건

- 1) 1인당 입찰 점포수는 제한이 없으나, 동일호실에 1인이 중복신청 할 수 없음.

- 2) 낙찰자 선정은 호실별 당사 내정가 이상 최고가 응찰자를 낙찰자로 함.
(단, 최고 응찰금액이 2인 이상 같을 경우에는 즉석에서 추첨으로 낙찰자를 선정하며, 추첨방식은 사업주체가 결정함)
- 3) 응찰자가 1인일 경우에도 당사 내정가 이상이면 낙찰자로 선정함.
- 4) 입찰금액은 총액 기준으로 십만원단위까지만 기재하여야 하며, 십만원 단위 미만은 절사한 금액으로 응찰한 것으로 간주함.
- 5) 낙찰자의 입찰보증금은 계약금의 일부로 대체함.
- 6) 입찰금액이 내정가격 미만일 경우 유찰로 하며, 미신청 및 유찰된 점포는 사업주체가 임의로 처리함.
- 7) 낙찰자는 계약기간 내에 계약을 체결하여야 하며, 기간 내에 계약을 체결하지 않는 경우에는 해당 점포의 낙찰은 무효이며, 입찰금은 사업주체에 귀속됨.(반드시 계약은 낙찰자의 명의로 계약하여야 하며, 낙찰자 외의 명의로 계약할 수 없음)
- 8) 제출된 입찰서는 개찰 전·후를 불문하고 취소, 교환 및 변경할 수 없음.

▣ 공급일정 및 구비서류

구분	일 시	구비서류	장소
입찰 등록	2024.05.08(수) (10:30 ~ 13:00)	<ul style="list-style-type: none"> • 입찰참가신청서(회사 소정양식, 등록시 교부) • 입찰보증금 : 호실별 1,000만원(입찰보증금 입금영수증 지참) • 입찰자 신분증, 도장 • 입찰자 환불 통장사본(유찰자 환불용, 입찰자 명의 통장만 가능) ※대리인 신청시(추가서류) -위임장(인감날인), 인감증명서 1통(위임인), 대리인의 신분증 및 도장 	<p style="text-align: center;">더샵 남양산 센텀포레 홍보사무실</p> <p style="text-align: center;">(문의 : 055-384-6660)</p>
입찰서 제출	2024.05.08(수) (13:00 ~ 14:00)	<ul style="list-style-type: none"> • 입찰서(회사 양식으로 입찰등록시 교부) • 입찰자 도장 ※개찰시간은 운영진행 과정에서 변경될 수 있음. 	
개찰 및 발표	2024.05.08(수) (14:00 ~ 14:30)		
계약 체결	2024.05.09(목) (10:00 ~ 16:00)	<ul style="list-style-type: none"> • 입찰참가신청필증 및 낙찰확인증, 입찰보증금 영수증 • 계약금(무통장입금증, 입찰보증금은 계약금 일부로 대체) • 신분증, 주민등록표등본 1통, 인감증명서 1통, 인감도장 (법인 및 사업자인 경우 사업자등록증 사본 또는 법인등기부등본 1부) ※대리인 계약시(추가서류) -위임장(인감날인), 인감증명서 1통(위임인), 대리인의 신분증 및 도장 	
입찰 보증금 환불	2024.05.14(화)	<ul style="list-style-type: none"> • 2024년 05월 14일 이후 순차적으로 환불예정 ※유찰자 환불시 입찰보증금에 대한 기간 이자는 지급되지 않음. 	

- ※ 상기 제반 서류는 신청접수일 기준 1개월 이내에 발급된 것이어야 함.
- ※ 대리인 입찰 신청 및 계약시 위임용 인감증명서는 반드시 위임인의 본인 발급용으로 제출하여야 함.

▣ 입찰보증금 납부계좌

은행명	계좌번호	예금주
전북은행	1013-01-5189694	신한자산신탁(주)

※ 홍보사무실에서는 현금수납을 하지 않으며, 반드시 무통장 입금을 원칙으로 하며 납부방법은 아래 표 기준에 따름

▣ 분양대금 납부시기 및 방법

구분	계 약 금	잔 금
납부일자	계 약 시	입주지정기간내
납부대금	낙찰가의 10%	낙찰가 90%
납부방법	분양대금 납부계좌 전북은행[1013-01-5189694 신한자산신탁(주)] ※ 분양대금 입금시 반드시 동·호수 및 계약자 성명을 기재하여 입금하여야 함	

※ 분양대금(중도금, 잔금) 납부일이 토/일/공휴일인 경우 익일 은행 영업일을 기준으로 납부하여야 함.

- ※ 지정된 중도금 및 잔금납부일에 해당 계좌로 무통장입금 하시기 바라며, 회사에서는 별도로 통보를 하지 않음.
- ※ 상기 계좌로 납부하지 아니한 분당대금을 인정하지 않으며, 또한 주택도시보증공사의 분양보증 대상에 해당되지 않음.
- ※ 무통장 입금시에는 반드시 동·호수 및 계약자 성명을 필히 기재하시기 바람.
- ※ 착오납입에 의한 문제 발생 시 사업주체(매도인) 및 시공사는 책임지지 않으며, 이에 대하여 이의를 제기할 수 없음.

▣ 입점예정일 : 2024년 09월 예정(정확한 입주가능일자는 추후 통보함)

- ※ 입점예정일은 공정에 따라 변경될 수 있으며, 정확한 입주가능일자는 (기준 60일 정) 추후 통보할 예정입니다.
- ※ 실입점일이 입점예정일 보다 앞당겨질 경우 미도래 중도금과 잔금을 실입점지정기간내에 납부하여야 하며 이 경우 선납할인은 적용되지 않음.
- ※ 입점예정일은 공정에 따라 변경될 수 있으며, 공사중 천재지변, 문화재 발견 등 예기치 못한 사유가 발생할 경우 예정된 공사일정 및 입점시기 등이 지연될 수 있으며 이 경우 입점 지연에 따른 이의를 제기할 수 없음.
- ※ 각 호실별 내부 및 외부 시설물, 인테리어 공사는 입점 지정개시일 이후 잔금 완납 후에 가능함.

▣ 유의사항

- 입찰전 현장을 직접 확인하시기 바라며, 현장 미확인으로 발생하는 상가에 대한 민원에 대해서는 계약 후 이의를 제기할 수 없음.
- 다양한 업종의 입주로 인하여 소음, 냄새 등으로 영업상 불편을 초래할 수 있으며, 이에 대해 당사에 이의를 제기할 수 없음.
- 근린생활시설에 대한 부가가치세를 환급받기 위해서는 사업자등록(일반과세자)을 하고, 당사에 통보 및 사업자등록증 사본을 제출하여 세무계산서를 발급받아 관할세무서에 신고하여야 함. 부가가치세 환급 가능시기 등 기타 자세한 사항은 관할 세무서에 문의하시기 바라며, 이를 숙지하지 못하여 발생하는 불이익에 대해서는 당사에 이의를 제기할 수 없음.
- 분양질서를 해지거나 부정한 방법으로 계약되었음이 판명될 경우 해당 점포계약을 무효로 하고 계약금은 당사에 귀속됨.
- 인·허가를 득한 후 영업을 하는 용도로 개업을 하고자 하시는 분은 관할 인·허가 관청의 최소면적, 용도 등의 등록 및 인가조건을 확인하시어 입찰하시기 바라며, 입찰자의 미확인으로 인한 모든 책임은 입찰자 본인에게 있으며 당사에서는 책임지지 않음.
- 각 점포는 점포별로 지정된 용도(근린생활시설)의 범위내에서 영업을 하여야 하며 입주시 및 입주 후의 업종 중복이나 용도에 대하여는 입주자 상호간에 협의하여야 하며 당사에서는 일체 관여하지 않음.
- 점포에 대한 영업허가, 등록 등의 기타 인가와 이에 따른 시설보안 등은 입찰자 책임과 비용으로 처리하여야 함.
- 학원, 교습소 용도로 개업을 하고자 하는 분은 관할 교육청에서 최소면적, 용도 등의 등록, 인가조건을 확인하여 신청하기 바라며 낙찰자의 미확인으로 인한 책임은 낙찰자 본인에게 있으며 당사에서는 책임지지 않음.
- 낙찰자는 입점지정 최초일까지 본 상가의 영업 및 제반관리에 필요한 조직(상가 자치관리위원회)을 구성하여야 함.
- 입점지정 최초일부터 상가에 대한 제반관리는 상가 자치관리위원회가 하여야 함.
- 각 점포의 시설기준은 사업주체에서 준공받은 상태로 인수하여야 하며, 점포의 칸막이, 진열대, 간판, 상하수도, 가스배관, 전기, 냉난방, 환기 등 추가되는 시설은 낙찰자 부담으로 시공하여야 함.
- 입점지정일 이후 발생하는 모든 관리비는 계약자 책임과 비용으로 처리하여야 함.
- 점포의 용도변경은 주택건설 기준등에 관한 규정에서 정한 복리시설의 설치기준 안에서만 가능하며 당해 인허가 관청에 문의하여야 함.
- 점포 내 별도 환기시설 및 냉난방시설은 설치되어 있지 않음.
- 본 근린생활시설은 공동주택 단지와 별도 구획이 불가하므로 향후 각 대지지분에 따른 구획 및 분할 요청을 할 수 없음.
- 계약자의 이해관계에 중대한 영향을 미치는 설계변경에 대해서는 당사는 계약자에게 동의를 서면으로 요청할 의무가 있으나, 계약자의 복리 증진을 위한 사항 또는 기타 경미한 설계변경 사항에 대하여는 당사는 동의 요청에 관한 의무가 없으므로 준공 건물과 설계도면의 경미한 차이에 대해서는 일체의 이의를 제기할 수 없음.
- 계약자는 공급대금 및 연체료 완납 이전에(또는 완납과 동시이행 조건으로) 등기 이전을 요청할 수 없으며, 이전등기 요청 이전에 공급대금 및 연체료의 납부를 선이행하여야 함.
- 유찰 및 입찰무효된 미분양 점포는 사업주체가 필요에 따라 임의 분양하며, 점포 구획(호수 및 면적 조정)도 임의로 조정하여 분양할 수 있음.
- 홍보용 인쇄물 및 게시물의 조강도, 투시도 등 이미지컷들은 소비자의 개략적인 이해를 돕기 위한 것이므로 실제와는 다소 차이가 날 수 있음.
- 근린생활시설의 간판 설치는 옥외광고물 등에 관한 관련 법률 등 관련 규정에 부합하게 설치하여야 함.
- 근린생활시설에 대한 현장 설명은 별도로 실시하지 않으므로 현장 주변의 제반 환경 등은 입찰자의 책임으로 확인하여야 함.
- 아파트 근린생활시설의 경우 학교보건법에 따른 정화구역내 설치 불가 업종 등이 있을 수 있으므로 이에 대해 입찰자, 입점자가 이를 확인하여야 하며 미확인으로 인한 책임은 입찰자, 입점자에게 있음.
- 각 점포 별로 기계설비 관련 시설물은 아래와 같다.

호수	가스(미터기 제외) (20A)	급수(미터기 포함) (20A)	배수(캡 마감) (50A)
전체호실 공통	1개소	1개소	1개소

- 각 점포별 취사를 위한 열원은 LNG(액화천연가스)이며, 기본 가스배관(각 점포별 천정내 분기배관에 밸브마감)만 설치되므로 각종 인허가 사항과 내부배관 설치, 계량기 설치 및 가스시설 분담금은 상가 입점자가 부담하여야 함. 추후 각 점포에 설치된 가스시설로 인하여 민원 및 이의를 제기할 수 없음.
- 가스시설은 취사를 위해서 설치된 것이며, 별도의 냉난방의 설비를 설치할 경우 실외기 위치는 반드시 관리주체와 협의하여야 하며, 이에 따른 냉난방기 내부 인입비 및 설치비용은 입주가 부담하여야 함. (210, 211호의 경우, 상가 구조상 실외기실에 냉난방기 설치가 어려워 점포 인근에 설치 필요함.)
- 점포별 개별 주방배기설비 설치시에는 인접한 아파트, 업무시설, 인근 점포에 소음전달 및 악취발생에 따른 민원 예방시설을 설치하여야 함.
- 음식점 입점시 주방배기용 설비는 사용자(임차인 포함) 부담으로 직접 시공하여야 하며, 음식점 입점시 주방 등의 냄새로 인해 아파트 주민들의 민원이 있을 수 있으며, 이에 대해 당사의 책임이 없는 것으로 함.
- 각 점포에는 별도의 온수배관이 없으므로 필요시 계약자가 별도로 온수시설을 설치하여야 함.
- 각 점포별 별도의 환기설비는 공급되지 않으며 필요시 입점자 부담으로 별도의 환기설비 설치 공사를 하여야 하며 설치로 인한 민원 해결은 계약자 부담으로 해결해야 함.(단, 별도의 환기설비 설치 공사시 외부 배출구 미관을 고려하여 반드시 관리주체와 협의하여

설치하여야 함.)

- 각 점포에는 기본 급수 및 배수 시설이 임의적인 위치에 설치되며 추후 입점자가 개별적으로 내부배관을 설치하여야 함.
- 점포별 급수공급배관이 임의의 위치에 설치되며, 급수배관은 계량기를 설치하고 밸브마감 처리하며 밸브이후 공사는 입점자 공사분으로 시행하여야 함. 또한, 미터기를 점검하기 위한 점검구가 천장에 미터기 인근에 설치됨. 미터기는 원격검침 기능이 없으며, 검침을 위해서는 입점자 또는 관리주체에서 천장 내부에 미터기를 검침하여야 함.
- 근린생활시설별 배수용 배관이 1개소 설치되며, 배관 노출로 일부 공간 사용에 불편이 있을 수 있음.
- 급수요금은 각 점포별 개별 계량기에 의해 부과됨.
- 주방 등의 시설이 입점하는 경우 배수구 연결시 그리스트랩 등을 설치(입주자 부담)하여 배수구가 막히지 않도록 조치 후 사용하여야 하며, 용량에 맞게 설치하여야 함.
- 각 호실별 출입문의 위치 및 창호 규격은 실제 시공시 변경될 수 있음.
- 사업지 주변에 접한 차도 및 보도 등은 기부채납 또는 관할 관청에서 무상으로 사용할 수 있도록 되어 있으므로, 이에 대하여 일체의 이의를 제기할 수 없음.
- 입찰 전 사업부지 현황을 방문하시어 주변 혐오시설 유무, 도로, 소음, 조망, 일조, 진입로 등 주변 환경 및 주변 도로여건, 개발계획 등 단지여건 및 별도 분양안내서, 견본주택, 평면도, 배치도 등을 반드시 확인하시고 입찰 및 계약하시기 바라며, 현장 여건 미확인으로 발생하는 민원에 대해서는 추후 이의를 제기할 수 없음.
- 근린생활시설 전면 보도에 드라이에리어(D.A) 및 경계석 등에 의한 돌출부분이 생길 수 있으며, 이로 인해 상가 출입 및 통행에 불편이 있을 수 있으며 이에 대해 이의를 제기할 수 없습니다.
- 점포별 개별 주방 배기설비 설치시에는 인접한 공동주택에 소음전달 및 악취발생에 따른 민원 예방시설을 설치하여야 하며, 위치에 따라 설치가 제한될 수 있음.
- 각종 광고·홍보 유인물(전단지, 리플렛 등 인쇄물, 견본주택 내 사인물)에 표시된 각종 시설(학교, 도로, 주변시설물 등) 등 개발계획은 각각의 개발주체가 계획·추진 예정 중인 사항을 발체·인용한 것으로서 국가 또는 해당기관의 정책 등 사정에 따라 현재의 계획 및 예정사항이 향후 변경, 취소, 지연될 수 있으며, 입찰자는 이를 충분히 인지하고 추후 이에 대한 이의를 제기할 수 없음.
- 동일 소유자(동업 포함)의 업종 중복에 의한 합산면적에 따라 입점가능 업종이 제한될 수 있으며, 입찰 전에 면적 및 입점 가능 업종에 대해 충분히 확인하시기 바랍니다.
- 각 점포별 실외기 및 배기팬 등은 지정된 장소에 설치해야 하며, 위치에 따라 배관이 길어지거나 설치가 제한될 수 있으며 이에 대한 이의를 제기할 수 없음.
- 공사 중 천재지변, 문화재 발견 및 전염병 발생 등 예기치 못한 사유가 발생할 경우 예정된 공사일정 및 입주시기 등이 지연될 수 있으며, 이 경우 입주 지연 보상은 발생하지 않음.
- 입찰자는 분양공고, 점포용도, 현장여건 등 기타 입찰본양에 필요한 모든 사항에 관하여 신청전에 완전히 숙지하여야 하며, 이를 숙지하지 못한 책임은 입찰자에 있음.
- 근린생활시설의 외부 마감, 재질 및 색채 계획 등은 변경될 수 있으며, 이에 대해 이의를 제기할 수 없습니다.
- 근린생활시설의 외부 디자인 및 마감 재질, 구조적 문제 등에 따라 간판의 크기, 설치 위치 등이 제한될 수 있으며, “을”은 이에 대해 이의를 제기할 수 없습니다.
- 주차대수는 법적 근거에 의거하여 총 20대 설계되었으며, 실입점 이후 사용시 주차장 위치에 따라 이용에 다소 불편함이 발생할 수 있으며, 이에 대해 주차장 추가 설치 등을 요구할 수 없습니다.
- 근린생활시설 복도 및 전용면적 천장 내부는 기계설비 및 전기설비 시설물의 경로로 사용될 수 있음.
- 점포별 전기 용량은 점포 전용면적 1㎡당 150VA로 계획되어 있습니다(일부 점포는 상이할 수 있음).
- 상가 전기 공급은 저압수전이 아닌 특고압 수전이며 변압기 총 용량은 500kva이며, 점포별 증설이 필요시에는 관리주체와 협의 후 상가 수배전반부터 점포까지의 모든 공사는 상가 입점자 부담으로 증설 하여야 함(전기 사용전 검사 포함)
- 상가 수배전반은 전력기술관리법에 의한 전기 안전관리자를 선임 또는 대행 하여야 함으로 이로 인한 선임비가 발생됨.
- 상가 정전시 비상발전기가 가동되며 가동시 소음 및 매연이 발생될 수 있으며, 비상전원은 점포에는 공급 되지 않습니다.
- 당 부지 외곽측에 한전장비설치를 위해 시설물이 설치될 수 있으며, 이로 인해 상가정전 동선 및 시선간섭, 미관저하 등이 발생할 수 있음.
- 근린생활시설의 통신 및 TV 인입은 공동주택 MDF실과 방재실에서 분기하여 사용 되나, 소방 수신기는 상가 자치관리위원회 하에서 별도 관리 하여야 함을 인지 바람.
- 점포별 분전반, 전등, 콘센트, 통신 및 TV수구, 유도등, 감지기, 시각경보기 등의 수량 및 위치는 점포별로 상이할 수 있고, 변경에 따른 추가공사 비용 및 책임은 "을"의 부담과 책임으로 진행합니다.
- 상가내 승강기 CCTV 장애인 화장실 비상벨은 공동주택 방재실과 연결이 되어 있으며, 비상방송은 화재시에만 공동주택에서 방송됩니다.
- 기반시설(도로, 상·하수도, 공원 등)은 사업주체 및 시공사와 관계없이 전적으로 국가기관, 한국토지공사, 해당 지자체 또는 도시개발사업조합에서 설치하는 사항으로 개발계획 변경 등으로 사업추진 중 일부 변경·취소·지연될 수 있으며 향후 차기 인허가 승인사항이 변경될 수 있음(이에 따른 당 사업지의 설계상의 일부 변경사항이 생길 수 있으며, 미확인 등으로 인하여 발생하는 사항에 대하여는 추후 이의를 제기 할 수 없음). 이 경우 입주시기 지연 및 입주 등 일체의 사항에 대하여 사업주체 및 시공사는 귀책사유가 없음.
- 기반시설 준공 전 본 단지의 입주 및 주변 지역의 사업지연 등에 따른 각종 문제점이 발생할 수 있음을 인지하고 청약·계약하며 사업주체와 시공사에 이에 대한 이의를 제기할 수 없음.
- 광역도로 등 일부 광역교통망은 국가기관, 지방자치단체에서 계획하여 진행하는 사항으로 일부 변경 및 취소, 개통지연 등이 발생할 수 있으며, 이 경우 사업주체 및 시공사는 귀책사유가 없음.
- 본 지구 및 인근의 시설·확장 도로는 인·허가 추진일정 및 관계기관의 사정에 따라 개설시기 등이 변경될 수 있으며, 이에 대한 이의를 제기할 수 없음.
- 도시기반시설의 가로수 및 공공조경 녹지의 마운딩이나 수목 등으로 인하여 106호,107호,108호,109호,201호,202호,203호,204호,205호,210호,211호 등 보행자 및 상가 이용객들의 시야가 가릴 수 있음 (모형사진 참고)
- 일부 호실은 경량칸막이 시공으로 호실이 구분되며 호실별로 형태가 다를 수 있으니 필히 평면도 참조할 것
- 상가 점포 칸막이 철거 및 통합 사용시 사전 관리주체와 협의 후 소방법, 전기관련법 및 내선규정에 의거 공사를 하여야 하며 이에 따른 제반 검사 및 비용은 상가 입점자 부담으로 하여야 합니다.
- 호실별 공급면적에 포함되는 상가의 계단과 복도 등은 아파트 입주민 등 일반의 이용에 불편함이 없도록 상시 개방되고 통행과 관련하여서는 무상 제공하여야 함.

- 일부 점포의 경우 아파트 주동과의 구조체 연결에 따라 상가의 지붕이 연결되어 있어 상부층 세대의 소음 등이 전달될 수 있으므로 해당 위치를 사전 확인하시기 바라며, 이를 인지하고 계약을 체결하기 바람
- 각 점포별로 주차장과의 인접거리가 상이할 수 있으며, 호실별로 주차구획이 할애되지 않음
- 단지 내 조경, 수경시설 및 조경수 식재위치는 시공시 현장 여건에 따라 설치나 식재위치가 변경될 수 있으며(단, 규격이나 수량의 변경이 있을시 당초 계획보다 동등급 이상으로 시공됨), 관계기관 심의결과, 시공과정 등에 따라 조경 시설물에 따른 조경 선형이나 포장 및 조경 시설물의 재료, 형태, 색채, 위치는 변경될 수 있습니다.
- 근린생활시설 상부에는 옥외 놀이터 및 주민운동시설 등 조경시설이 계획되어, 소음 및 진동 등 이용에 불편이 발생할 수 있습니다. (단, 상부 조경시설 수량 및 형태, 위치 등 계획내용은 변경될 수 있습니다.)
- 근린생활시설 주차장은 주거시설(아파트) 지하주차장 B2F 내 별도 공간으로 계획되어 있고, 주거시설 주차장과 구획이 분리되어 있어 근린생활 시설 입주자는 주거시설 주차장에 주차할 수 없으며, 지하주차장의 사용에 대하여 현재의 배치 및 이에 따른 사용상의 문제에 대해 충분히 인지하여 계약한 것으로 간주하며 이에 이의를 제기할 수 없습니다.
- 근린생활시설 주차장의 경우, 도면에 표기된 주차위치를 계약시 확인하시기 바랍니다.
- 각 상가 점포사이 벽체의 경우, 원칙적으로 임의 철거가 불가능하므로 반드시 해당 도면을 확인하여야 하며, 철거 가능여부에 대하여 반드시 사전에 확인 후 계약하여야 함. 벽체 철거 후 영업 시 각 점포사이 단차 및 층고차이가 발생할 수 있으며 이에 대한 이의를 제기할 수 없음.
- 기존 2개 이상의 매장을 1개 매장으로 구성시, 바닥 레벨의 차이나 진입부에 레벨 차이에 따라 구성이 어렵거나 불가할 수 있으며, 기 시공 칸막이 벽체철거에 따른 비용은 임점자(계약자) 비용으로 처리하여야 합니다.
- 도로와 점포간 단차가 발생할 수 있으며, 추후 본 공사시 도로레벨과 아파트 단지 레벨에 따라 변경될 수 있습니다.
- 각 근린생활시설 호실별 대지 레벨차이로 인하여 인접한 근린생활 시설과 바닥높이와 층고가 다를 수 있으니 계약시 확인하시기 바랍니다.
- 근린생활시설 전용 쓰레기분리수거시설은 별도로 계획되어 있지 않으므로, 이에 대한 이의 제기를 할 수 없음.
- 각종 홍보판촉물에 표현된 지하주차장은 전체 구간의 제한높이는 2.3M로 화물차(택배차량 등) 출입이 제한됩니다.
- 단지 내 주민공동시설은 공동주택 입주인 전용이며, 근린생활시설 입주인은 사용할 수 없습니다.
- 각 근린생활시설의 전용면적 이외에 로비, 복도 등은 공용면적이므로 전용화하여 사용할 수 없음.

▣ 주택도시보증공사 분양보증

보증서 번호	보증금액	보증기간
제 01282024-101-0003800 호	₩ 2,423,000,000원	입주자모집공고승인일로부터 건물소유권보존등기일 (사용검사 또는 당해 사업장의 공동주택 전부에 대한 동별사용검사 포함)까지

- ※ 남양산 더샵 센텀포레 근린생활시설은 주택도시보증공사의 분양보증을 득한 상업시설임.
- ※ 분양계약자는 사업주체의 부도, 파산 등으로 보증사고가 발생할 경우에는 사업주체가 주택도시보증공사로 변경되는 것에 대하여 동의한 것으로 간주함.
- ※ 아파트 공사진행 정보 제공 : 분양보증을 받은 아파트 사업장의 공사진행 정보는 주택도시보증공사의 모바일 어플리케이션(HUG-i)을 통해 확인할 수 있음.

▣ 주택도시보증공사의 보증약관 중 보증사고, 보증채무의 내용, 보증이행대상이 아닌 채무 및 잔여입주금 등의 납부

구분	내용
<p>보증사고 (보증약관 제4조)</p>	<p>① '보증사고'라 함은 보증기간내에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 인하여 사회통념상 주채무자의 정상적인 주택분양계약 이행을 기대하기 어려운 상태를 말합니다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 주채무자에게 부도·파산·사업포기 등의 사유가 발생한 경우 2. 감리자가 확인한 실행공정률이 예정공정률(주채무자가 감리자에게 제출하는 예정공정표상의 공정률을 말한다. 이하 같다)보다 25퍼센트 이상 미달하여 보증채권자의 이행청구가 있는 경우. 다만, 입주예정자가 없는 경우에는 이행청구를 요하지 아니합니다. 3. 감리자가 확인한 실행공정률이 75퍼센트를 초과하는 경우로서 실행공정이 정당한 사유없이 예정공정보다 6개월 이상 지연되어 보증채권자의 이행청구가 있는 경우 4. 시공자의 부도·파산 등으로 공사 중단 상태가 3개월 이상 지속되어 보증채권자의 이행청구가 있는 경우 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>【보증기간】 당해 주택사업의 입주자모집공고 승인일(복리시설의 경우 신고일을 말한다)부터 건물소유권보존등기일(사용검사 또는 당해 사업장의 공동주택 전부에 대한 동별사용검사를 받은 경우에 한한다)까지를 말합니다.</p> </div> <p>② 보증사고일은 공사가 제1항 각 호의 사유로 사고 안내문을 통지하면서 다음 각 호 중에서 보증사고일로 지정한 날을 말합니다. 이 경우 공사는 이 보증서에 기재된 사업의 입주자모집공고를 한 일간지(공고를 한 일간지가 2개 이상인 경우에는 그 중 1개 일간지를 말한다)에 게재함으로써 통보에 갈음할 수 있습니다. 이하 같습니다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 제1항 제1호의 경우에는 부도·파산일, 사업포기 관련 문서접수일 등 2. 제1항 제2호에서 제4호의 경우에는 보증이행청구접수일 <p>※ 아파트 공사진행 정보 제공 : 분양보증을 받은 아파트 사업장의 공사진행 정보는 주택도시보증공사의 모바일 어플리케이션(HUG-i)을 통해 확인할 수 있음.</p>
<p>보증채무의 내용 (보증약관 제1조)</p>	<p>공사는 「주택도시보증법시행령」 제21조 제1항 제1호 가목에 따라 주채무자가 보증사고로 분양계약을 이행할 수 없게된 경우에 당해 주택의 분양 이행 또는 환급이행 책임을 부담합니다.</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>【공사】 주택도시보증공사를 의미합니다. 【주채무자】 보증서에 기재된 사업주체를 말합니다. 【분양이행】 주택법령에서 정한 주택건설기준 및 당해 사업장의 사업계획승인서, 설계도서에 따라 시공하여 입주 완료 【환급이행】 보증채권자가 납부한 계약금 및 중도금의 환급</p> </div>

구분	내용
보증이행 대상이 아닌 채무 및 잔여입주금 등의 납부 (보증약관 제2조)	<p>① 공사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우(분양권 양도자와 관련하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우를 포함한다)에는 보증채권자에게 보증채무를 이행하지 아니합니다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 천재지변, 전쟁, 내란 기타 이와 비슷한 사정으로 주채무자가 주택분양계약을 이행하지 못함으로써 발생한 채무 2. 주채무자가 대물변제, 허위계약, 이중계약 등 정상계약자가 아닌 자에게 부담하는 채무 <div data-bbox="331 398 1455 533" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>【대물변제】 주채무자의 채권자가 그 채권에 대하여 주채무자가 분양하는 아파트 등에 관한 분양계약을 체결함으로써 변제에 갈음하는 것을 의미합니다.</p> <p>【허위계약】 분양의사가 없는 자가 주채무자의 자금 유통 등을 돕기 위하여 명의대여하여 분양계약하는 것으로 차명계약을 의미합니다.</p> </div> <ol style="list-style-type: none"> 3. 입주자모집공고 전에 주택분양계약을 체결한 자가 납부한 입주금 <div data-bbox="331 568 1455 622" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>【입주금】 주채무자가 보증채권자로부터 받는 계약금과 중도금 및 잔금을 말합니다.</p> </div> <ol style="list-style-type: none"> 4. 보증채권자가 입주자모집공고에서 지정한 입주금납부계획(입주자모집공고에서 지정하지 않은 경우에는 주택분양계약서에서 지정한 계획을, 공사가 입주금납부계획을 변경·통보한 후에는 변경된 납부계획을 말한다)에 납부하지 아니한 입주금 5. 공사가 보증채권자에게 입주금의 납부중지를 통보한 후에 그 납부중지통보계획에 납부한 입주금 6. 보증채권자가 입주자모집공고에서 정한 납부기일 전에 납부한 입주금 중 납부기일이 보증사고일 후에 해당하는 입주금. 다만, 공사가 입주금을 관리(주채무자 등과 공동관리하는 경우를 포함한다)하는 계좌에 납부된 입주금은 제외합니다. 7. 보증채권자가 분양계약서에서 정한 계약금 및 중도금을 초과하여 납부한 입주금 8. 보증채권자가 납부한 입주금에 대한 이자, 비용, 기타 종속채무 9. 보증채권자가 대출받은 입주금 대출금의 이자 10. 보증채권자가 입주금의 납부 지연으로 납부한 지연배상금 11. 보증사고전에 주택분양계약의 해제 또는 해지로 인하여 주채무자가 보증채권자에게 반환하여야 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 규칙에 따라 입주자모집공고에서 정한 주택 또는 일반에게 분양되는 복리시설의 분양가격에 포함되지 않은 사양선택 품목(예: 홈오토, 발코니샤시, 마이너스옵션 부위, 기타 마감재공사)과 관련한 금액. 다만, 사양선택 품목과 관련한 금액이 보증금액에 포함된 경우에는 제외합니다. 14. 보증채권자가 제5조의 보증채무이행 청구서류를 제출하지 아니하거나 제3조의 협력의무를 이행하지 않는 등 기타 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 대여받아 분양계약을 체결한 자가 납부한 입주금 <p>② 공사가 제6조에 의거 분양이행으로 보증채무를 이행할 경우에는 보증채권자는 잔여입주금 및 제1항 제4호부터 제6호에 해당하는 입주금을 공사에 납부하여야 합니다. 다만, 제1항 제6호에 해당하는 입주금 중 다음 각호의 1에 해당하는 잔금은 그러하지 아니합니다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 사용검사일 이후에 보증사고가 발생한 경우 보증사고 통지 전까지 납부한 잔금 2. 임시사용승인일 이후에 보증사고가 발생한 경우 보증사고 통지 전까지 납부한 잔금 중 전체 입주금의 90퍼센트 이내에 해당하는 잔금 <div data-bbox="331 1330 1455 1442" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>【보증채권자】 보증서에 기재된 사업에 대하여 주택법령 및 주택공급에관한규칙을 준수하여 주채무자와 분양계약을 체결한 자(분양권 양수자를 포함한다)를 말합니다. 다만, 법인이 주택을 분양받는 경우에는 주택분양계약 이전에 그 주택분양계약에 대하여 공사에 직접 보증편임을 요청하고 동의를 받은 법인에 한하여 보증채권자로 봅니다.</p> </div>

▣ 사업주체 및 시공사

구분	사업주체	시공사
상 호	석산지역주택조합	주식회사 포스코이앤씨
주 소	경상남도 양산시 물금읍 증산역로 163, 505호(재승프라자)	경상북도 포항시 남구 대송로 180(괴동동)
등록번호	210-82-80121	506-81-02280

▣ 분양사무실 : 경상남도 양산시 물금읍 야리로 122, 108호, 109호(JS프라자)

▣ 홈페이지 : WWW.더샵남양산센텀포레.COM

▣ 분양문의 : 055-384-6660

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