

동대구역 센텀 화성파크드림 단지내 상가 입점자 모집공고

■ 주택공급에 관한 규칙 제62조에 의거 대구광역시 동구청 건축주택과-17967호(2024.04.19)로 입점자 모집신고를 수리함

1. 위 치 : 대구광역시 동구 신암동 139-69 번지 일원 동대구역 센텀 화성파크드림 단지내 상가

2. 공급규모 : 근린생활시설 상가 6개동 65개 점포 중 일반분양분 41개 점포

분양면적 - 근린생활시설 5,711.9240㎡ 중 일반분양 3,676.8884㎡

3. 점포별 공급내역

(단위: ㎡/부가세 포함)

구분	층수	군	호수	면적			대지지분
				전용면적	공용면적	계약면적	
301 동	2 층	1 군	202 호	39.6609	23.0063	62.6672	15.9764
			203 호	69.4281	40.2735	109.7016	27.9671
		2 군	204 호	26.1391	15.1626	41.3017	10.5286
			205 호	40.7934	23.6632	64.4566	16.4322
302 동	1 층	3 군	102 호	64.3743	39.7491	104.1234	26.5458
			103 호	25.6911	15.8633	41.5544	10.5941
	2 층	4 군	201 호	126.2180	77.9356	204.1536	52.0474
			202 호	40.0479	24.7283	64.7762	16.5137
			203 호	52.9932	32.7216	85.7148	21.8523
		5 군	204 호	57.8481	35.7194	93.5675	23.8546
			205 호	41.4504	25.5942	67.0446	17.0918
			206 호	124.5915	76.9313	201.5228	51.3901
303 동	1 층	6 군	101 호	86.0133	45.0469	131.0602	33.4135
			102 호	127.3035	66.6714	193.9749	49.4525
			103 호	94.6883	49.5902	144.2785	36.7832
	2 층	7 군	201 호	86.4183	45.2590	131.6773	33.5707
			202 호	112.6977	59.0220	171.7197	43.7789
		8 군	203 호	82.5386	43.2271	125.7657	32.0635
			204 호	87.0985	45.6153	132.7138	33.8371
304 동	1 층 (지하 2 층)	9 군	101 호	49.2750	33.1890	82.4640	21.0237
			102 호	46.2778	31.1702	77.4480	19.7451
		10 군	103 호	43.2807	29.1515	72.4322	18.4651
			104 호	40.2836	27.1329	67.4165	17.1865
	2 층 (지하 1 층)	11 군	201 호	49.2750	33.1890	82.4640	21.0237
			202 호	33.3178	22.4410	55.7588	14.2143
		12 군	203 호	30.3207	20.4224	50.7431	12.9357
			204 호	27.3236	18.4036	45.7272	11.6572
			205 호	19.6359	13.2256	32.8615	8.3840

305 동	1 층 (지하 1 층)	13 군	101 호	53.5869	17.1376	70.7245	18.0297
			102 호	73.5832	23.5325	97.1157	24.7590
			103 호	60.8541	19.4617	80.3158	20.4762
		14 군	104 호	55.3310	17.6953	73.0263	18.6165
			105 호	65.6663	21.0006	86.6669	22.0940
306 동	1 층 (지하 1 층)	15 군	101 호	44.6310	14.2733	58.9043	15.0229
			102 호	43.1172	13.7892	56.9064	14.5070
			103 호	45.1986	14.4548	59.6534	15.2075
		16 군	104 호	47.9752	15.3428	63.3180	16.1424
			105 호	55.0901	17.6183	72.7084	18.5364
		17 군	106 호	70.7215	22.6174	93.3389	23.8010
107 호	56.8018		18.1656	74.9674	19.1117		

- 304~306동 상가는 실제로 도로에 면한 1층 상가이나, 공부상 지하로 표기됨. 입찰자는 현장 및 설계도서를 확인하시기 바라며, 미확인으로 인한 책임은 신청자(낙찰자)에게 있으므로 사업주체에 이의를 제기할 수 없음.
- 상기 사업대지 면적 및 상가 호수별 대지지분은 확정측량을 통해 변경예정인 면적으로, 신암 재정비 촉진지구 변경 및 사업시행(4차 변경)인가 예정 대지면적 기준임.
- 상기 분양대상분은 일반분양분으로 조합원 분양분은 금회 분양(공급) 대상에서 제외됨.
- 대지지분은 실별 계약면적 비율에 따라 균등 배분하였으며, 공부상 면적과 대지지분은 법령에 따른 공부정리, 절사, 실측정거리 또는 소수점 이하 단수정리에 따라 계약면적과 등기면적이 차이가 발생할 수 있으며, 소수점 이하 면적변동에 대해서는 정산하지 않기로 하며, 이의를 제기할 수 없음.
- 공용면적은 기타 공용면적(기계실, 주차장 등)이 포함된 면적임.
- 계약면적은 건축법규에 의해 산출되었으며, 점포 내에 위치한 기둥 등은 전용면적에 포함됨.
- 계약면적에는 복도, 계단, 주차장 등에 대한 공용면적이 포함되어 있음.
- 상가의 대지면적이 추후 면적정산 또는 측량 후 총 대지면적 변경으로 인하여 변동될 수 있으며, 이 경우 면적변동에 따른 추후 정산금액은 없음.

4. 시설별 사용 용도 : 건축법 등 관계규정에 의한 용도로 사용

5. 공급방법 : 내정가 공개 경쟁입찰

(1순위 : 군별 입찰제 / 2순위 : 개별호실 입찰제)

6. 입찰 및 낙찰자 결정방법

구분	낙찰자 결정방법
1순위 (군별 입찰제)	<ul style="list-style-type: none"> • 내정가 공개경쟁입찰 - 군별 입찰제(근린생활시설 각 군별 총액) • 각 군별 내정가 이상 최고가로 입찰한 입찰자를 낙찰자로 결정 • 1순위 입찰자중 각 군별 내정가 이상 낙찰시 2순위 입찰은 무효처리함. • 1인당 군별 입찰신청은 제한하지 아니하므로 여러군별 점포를 낙찰 받아 계약할 수 있음. 단 1인이 동일 군별 중복 신청 불가함. • 입찰금액은 각 군별 전체호실 내정가 총액 이상으로 기재하여야하며 호실별 입찰신청은 불가함.

<p>2순위 (개별호실 입찰제)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 내정가 공개경쟁입찰 - 개별호실 입찰제(근린생활시설 각 호실별 총액) • 각 호실별 내정가 이상 최고가로 입찰한 입찰자를 낙찰자로 결정함. • 미신청점포, 유찰점포 및 입찰 무효된 점포에 대하여는 당사가 임의로 공급함. • 1인당 입찰신청 점포수는 제한하지 아니하므로 여러 개의 점포를 낙찰 받아 계약할 수 있음. 단 1인이 동일 호실별 중복 신청 불가함.
<p>공통</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 입찰자격은 분양공고일 현재 대한민국에 거주하는 만19세 이상인 분 [국내에 거주하고 있는 재외동포(재외국민, 외국국적동포) 및 외국인 포함] 또는 법인 • 입찰금액은 각 군별 및 호실 당 총액(부가가치세 포함)을 기재하여야 함(총액이 아닌 평당가는 무효처리) • 최고 응찰금액이 2인 이상 같을 경우에는 즉석에서 추첨으로 낙찰자를 선정하며, 추첨방식은 사업주체가 결정함 • 신청자가 1인일 경우에도 사업주체가 정한 호별 내정가 이상이면 낙찰자로 선정함. • 입찰금액은 총액 기준으로 만원 단위까지만 기재하여야 하며 만원 단위 미만은 절사한 금액으로 응찰한 것으로 간주함. • 낙찰자의 입찰보증금은 계약금의 일부로 대체함. • 제출된 입찰서는 개찰 전·후를 불문하고 취소, 교환 및 변경할 수 없음.

7. 공급일정 및 구비서류

구분	일시	구비서류	장소
<p>입찰 신청</p>	<p>2024.4.29(월) [10:00~14:00]</p>	<p>-입찰참가신청서 1부(회사 소정양식, 등록 시 교부) -신청인 신분증, 주민등록등본 1부, 도장 및 서명 [법인은 사업자등록증 사본 및 법인인감증명서, 법인인감 - 사용인감 사용 시 사용인감계 제출] -대리인 등록 시 추가서류 1. 위임장 1부 2. 입찰등록자 인감증명서 1부(본인발급용) 3. 대리인의 신분증 및 도장 -입찰보증금 (무통장 입금증/이체확인증) 1순위 : 1,000만원 2순위 : 500만원 ※입찰보증금은 반드시 입찰참가자 본인 명의로 무통장 입금후 입금증 보관 및 입찰등록시 제출하시기 바랍니다. -보증금 환불용 계좌 사본 1부(입찰등록자 본인명의)</p>	<p>대구광역시 동구 아 양로 133 303동 103호 (동대구역 센텀 화성파크드림 상가 303동 103호) ☎053-945-0944</p>
<p>개찰</p>	<p>2024.4.29(월) [14:00~]</p>	<p>-입찰건수에 따라 개찰 소요시간 변동 가능</p>	

계 약 체 결	2024.4.30(화) [10:00~16:00]	-입찰참가신청필증 -계약금(입찰보증금은 계약금 일부로 대체) -주민등록등본 및 인감증명서 각1부(본인발급용) [법인은 사업자등록증 사본 및 법인인감증명서, 법인인감 - 사용인감 사용 시 사용인감계 제출] -인감도장 -대리인 계약 시 추가서류 1. 위임장 1부 2. 계약자의 인감증명서 1부(위임용) 3. 대리인의 신분증 및 도장	
------------	-------------------------------	--	--

- 상기 제반 서류는 입찰등록일 기준 1개월 이내에 발급된 것이어야 함.
- 상기 일정은 사업주체의 사정에 따라 변동될 수 있음.

8. 입찰보증금 납부방법

납부은행	납부계좌번호	예금주	비고
KB국민은행	616101-04-386081	신암2재정비촉진구역 주택재개발정비조합	

- 입찰 보증금은 현장 수납은 불가함.
- 낙찰자는 계약기간 내에 계약을 체결하여야 하며, 기간 내에 계약을 체결하지 않는 경우, 낙찰은 무효가 되고 그 청약 신청금은 사업주체에게 귀속됨.

9. 공급대금 납부시기 및 방법

구 분	계 약 금	잔 금
납부일자	계 약 시	입점 지정기간 내 (계약체결일로부터 3개월 내)
납부대금	낙찰금액의 10%	낙찰금액의 90%
납부방법	상가 분양대금 지정계좌 입금 - 국민은행 805501-01-458200 (신암 2 재정비촉진구역 주택재개발정비사업조합, 화성산업㈜) ※ 분양대금 입금 시 반드시 동·호수를 기재하여 입금하여야 함	

- 잔금을 약정일 이전에 납부하는 경우에도 선납금액에 대하여 할인율을 적용하지 않음.
- 잔금을 납부기간 이후 납부할 경우에는 분양계약서의 연체요율을 적용하여 산정된 연체료를 가산 납부하여야 함.
- 사업주체의 과실 없이 계약자의 과실로 계약이 해제된 때에는 계약금은 위약금으로 사업주체에 귀속됨.

10. 입찰보증금 환불

- 환불방법 : 낙찰자 발표 이후 환불기간에 입찰 신청 시 제출된 본인 명의의 통장으로 무통장입금.
(단, 계좌 오류 및 환불불가 계좌일 경우 사업주체가 책임지지 않음)
- 환불기간 : 2024년 05월 13일(월) 예정
 - 입찰보증금 환불일정은 자금집행에 따라 다소 변경될 수 있으며, 입찰보증금 환불 시 기간 이자는 지급되지 않음.
 - 낙찰자의 입찰보증금은 계약금의 일부로 대체되며, 계약금에서 입찰보증금을 제외한 차액을 추가 납부하여 계약 체결함.

11. 입점 예정일 : 즉시 입점 (입점 지정기간 : 계약체결일로부터 3개월 내)

- 실입점일이 입점예정일 보다 앞당겨질 경우 미도래 잔금은 실입점일에 납부하여야 하며, 이 경우 선납할인은 적용되지 않음.
- 입점지정기간 내 잔금완납 이후 키볼출이 가능하며, 키볼출일 이후부터 계약자 부담으로 관리비가 부과 됩니다.
- 입점지정기간 이후에는 잔금완납 또는 입점여부와 관계없이 계약자 부담으로 관리비가 부과 됩니다.

12. 유의사항

■ 공급관련

- 입찰 전 현장, 설계도서, 홍보물 등을 통하여 점포 현황 및 상세사항을 확인하시기 바라며, 미확인으로 인한 책임은 신청자(낙찰자)에게 있으므로 사업주체에 이의를 제기할 수 없음.
- 계약체결 전 현장 방문 확인 후 계약체결 하시기 바라며 미확인으로 인한 책임은 매수인(계약자)에게 있음.
- 상가 전면의 도로 레벨에 대한 확인 책임은 입찰자 및 계약자 본인에게 있음.
- 다양한 업종의 입점으로 인하여 소음, 냄새 등으로 영업상 불편을 초래할 수 있으며, 이에 대해 사업주체에 대해 이의를 제기 할 수 없음.
- 본 상가는 아파트 단지 내 구성되는 점포로 입점자는 영업으로 인한 냄새, 소음, 분진 등으로 아파트 입주민에게 피해가 발생하지 않도록 하여야 함
- 분양질서를 해치거나 부정한 방법으로 계약되었음이 판명될 경우 해당 점포계약을 무효로 하고 계약금은 사업주체에 귀속되며, 본 상가는 실수요자를 위하여 건립되는 것으로 투기의 대상이 될 수 없음.
- 인·허가를 득한 후 영업을 하는 용도로 개업을 하고자 하시는 분은 관할 인·허가 관청의 최소면적, 용도 등의 등록 및 인가조건을 확인하시고 신청하시기 바라며 신청자(낙찰자)의 미확인으로 인한 책임은 신청자(낙찰자) 본인에게 있으며 사업주체에 이의를 제기할 수 없음.
- 각 점포는 점포별로 지정된 용도(근린생활시설)의 범위 내에서 영업을 하여야 하며 입점 시 및 입점 후의 업종 중복이나 용도에 대하여는 입점자 상호간에 협의하여야 하며 사업주체는 일체 관여하지 않음.
- 점포운영에 관한 사항일체[점포관리, 영업개설 허가(부동산 및 허가업종 인·허가에 따른 시설추가, 용도변경, 시설보완 사용 등)]는 매수인(계약자)의 책임과 비용으로 하여야 함.
- 학원, 교습소, 의원, 체육시설 등 허가 또는 신고대상 점포는 관할 기관에서 점포의 최소면적, 등록 및 인허가 사항 등 제반 사항을 확인해야 하며 미확인에 따른 책임은 매수인(계약자)에게 있음.
- 제1종 근린생활시설의 일부 업종 및 제2종 근린생활시설(학원, 음식점 등)로 용도를 변경하여 사용하게 될 경우 하수도원인자부담금이 부과될 수 있음.
- 최초 계약일 이후 미분양 점포에 대한 LAYOUT 및 용도, 금액을 사업주체가 변경할 수 있음.
- 주차장, 화장실, 쓰레기집적소, 실외기설치장소 등은 점포위치에 따라 이용에 불편이 있을 수 있음.
- 각 호실별로 내외부 창호, 위치, 형태, 유리색상, 기둥의 유무 및 크기 등은 본 공사 시 일부 변경될 수 있음.
- 입점 시, 입점 초기 일정기간 동안의 상가관리에 소요되는 제반 비용을 확보하기 위해 관리비 예치금을 선납하여야 함.
- 매수인(계약자)은 입점지정 최초일까지 본 상가의 영업 및 제반관리에 필요한 상가자치관리위원회를 결성하여야 하며 영업관리를 포함한 제반 상가관리를 상가관리규약에 의거 자치적으로 하여야 함.
- 각 점포의 시설기준은 사업주체가 사용검사를 받은 상태대로 인수하여야 하며, 그 외 제반시설(칸막이, 진열대, 가스사용 신청, 전기용량 증설 및 기타 전기시설, 냉·난방, 환기·배기시설 등)은 매수인(계약자)의 책임과 비용으로 하여야 함.(사용검사, 잔금완납, 관리비에치금 선납 후 개별공사 가능함)
- 상가 주차장, 실외기설치장소 등 공용시설은 상가 입점자 공용으로 사용함.
- 상가 소유권의 이전등기는 사업주체의 소유권 보존등기 완료 후 매수인(계약자)의 책임과 비용으로 이전하여야 함.
- 호별 계약면적과 대지지분은 인·허가 과정, 법령에 따른 공부정리, 소수점 이하 단수정리에 따라 증감이 있을 수 있으며 이 경우 면적증감에 따른 분양가격의 변동은 없음.
- 상가의 대지지분은 별도 산정되어 있으며, 단지 내 공동주택과 별도의 대지경계선으로 구획되지 않으므로 향후

각 대지지분에 따른 구획 및 분할을 요청할 수 없음

- 본 상가 공사 중 천재지변, 문화재 발견, 전염병 발생 등 사업주체의 귀책사유가 없이 예정된 공사일정 및 입점시기 등이 지연될 수 있으며, 이 경우 입점 지연배상금은 발생하지 않음.
- 입점자의 간판은 각 점포의 외형과 “옥외광고물 등의 관리법”등 동법의 위임에 의하여 제정된 조례 등에 의해 적법하게 설치 및 신고하여야 하며, 상가 자체의 별도 간판 관련 지침이 있을 경우 이에 의거 설치하여야 함.(단, 간판 설치와 관련한 입점자 상호간에 이견이 있을 경우 상가관리자치위원회와 협의하여 설치하여야 함)
- 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조 규정에 의거 부동산 계약 시 계약체결일로부터 30일 이내 관할 소재지의 시장·군수 또는 구청장에게 공동으로 ‘부동산거래신고’를 해야 하므로 매수인(계약자)은 부동산 거래신고에 따른 필요 서류를 사업주체에 제공해야 하며, 신고를 거부 하거나 서류 미비·미제출로 인하여 발생하는 과태료 부과 등의 모든 책임은 매수인(계약자)에게 있음.
- 부동산 거래로 인해 발생하는 인지세 등 제세공과금은 매수인(계약자)의 부담으로 납부하여야 함.
- 본 근린생활시설의 공급계약서는 ‘부동산 소유권 이전에 관한 증서’로 「인지세법」 제8조 제3항에 따라 공급계약일이 속하는 다음 달 10일까지 인지세를 납부하여야 합니다. 또한, 분양계약자가 인지세를 납부하지 않거나 과소 납부, 인지분실 등으로 인하여 발생하는 모든 책임은 분양계약자에게 있습니다.

■ 분양홍보 관련

- 홍보물 및 전단지 제반도면(창호 및 출입문의 크기, 위치와 열림 방향, 공용복도의 폭 등)은 개략적인 이해를 돕기 위한 것으로서 실제와는 다소 차이가 있을 수 있으며 입찰 전에 반드시 현장 및 설계도서를 확인하여야 함.(시공시 변경될 수 있음을 인지하여야 함)
- 신청자는 입점자모집공고 및 유의사항을 신청 전에 완전히 숙지하여야 하며 이를 숙지하지 못한 책임은 신청자에게 있음.

■ 시공관련

- 각 호실의 전기용량은 전용면적 80㎡미만은 삼상사선식 380/220V 3KW~5KW, 전용면적 80㎡이상 삼상사선식 380/220V 일반용 8KW, 공급하며 업종에 따른 전기용량 증가 및 호실의 병합에 따른 전기시설물 변경 또는 용량 증설은 신청자(낙찰자)의 책임과 비용으로 하여야 함.
- 상가의 전기용량은 301동, 302동, 303동, 304~306동 각각 수전 예정이며, 각 점포의 전기용량 증설로 인하여 단지별 계약 전력의 합계가 75KW 이상이 되면 전기사업법에 의거 전기안전관리자 선임이 필요하며, 상가자치관리위원회 등에서 합의하여 공동으로 선임하여야 함.
- 상가 내 소화시설은 관련법 기준에 적법하게 설치되어 있으므로 임의변경이 불가하며, 정기적인 유지관리 및 점검은 상가 자치적으로 하여야 함. 만약, 용도변경 등이 필요할 경우 소화시설을 적법하게 관계기관의 허가를 득한 후 변경하여야 함.
- 근린생활시설 지상주차장에는 주차장법에 의거하여 영상정보처리장치가 설치되어 있으며, 영상정보처리장치에서 전송된 영상은 통합 방재실에서 확인할 수 있음.
- 단지 경계의 인근에는 한전인입을 위한 한전 전주, 통신맨홀 등이 설치되며 그로 인한 미관 및 조망권에 침해될 수 있음.
- 각 동 상가 전면부에는 조경식재, 시설물, 드라이에리어, 미술작품(1개소 : 303동 104호 전면) 등이 설치될 수 있으니 사전에 확인하기 바람에 추후 이의를 제기할 수 없음.
- 입점자의 특성상 별도의 환기 및 배기시설이 필요한 경우, 시공사가 시공한 호실별 배기 스리브에 입점자의 책임과 비용으로 적절한 배기시스템(배기팬, 탈취장치 등)을 연결하여 설치하여야 함.(주방에서 발생하는 냄새, 기름 등으로 인하여 아파트 입주자 및 보행자의 민원에 대해 시공사는 책임이 없는 것으로 함)
- 일부 상가는 정화조와 인접하여 소음 및 냄새가 있을 수 있으니 확인이 필요함.
- 점포별 설치된 급수계량기는 사용에 따른 검침업무 및 유지관리는 입점자에게 있으며 급수 사용에 따른 오배수는 상가용 정화조에 유입되므로 정기적인 유지관리 및 청소는 상가 자치적으로 하여야 함.
- 본 상가 주변에는 보행자의 안전을 위해 위치에 따라 안전철크스, 볼라드 등의 설치계획이 있으니 입찰·계약 이전에 반드시 확인하시기 바람에, 미확인으로 인한 책임은 신청자(낙찰자)에게 있으므로 사업주체에 이의를 제기할 수 없음.
- 도로관련 시설물(가로수, 신호등, 가로등, 한전전주, 가드철크스)등은 임의로 이동 및 철거가 불가하며, 사업주체

에 일체의 이의를 제기할 수 없음.

- 각 상가 점포사이 벽체의 경우, 원칙적으로 임의 철거가 불가능하므로 반드시 해당 도면을 확인하시기 바라며, 철거 가능 여부에 대하여 반드시 사전에 확인하고 계약하여야 함. 벽체 철거 후 영업 시 각 점포사이 단차가 발생할 수 있으며 이에 대한 이의를 제기할 수 없음
- 단지 내부 포장의 재료, 패턴 및 색상, 도로선형 등은 변경되어 시공될 수 있으며, 단지 내 도로 등의 경사도 및 단지레벨은 시공 중 주변도로의 경사도 및 레벨에 순응하기 위하여 조정될 수 있음.
- 점포별 출입구 구배 및 단차에 의해 차수/배수 민원제기 불가함
- 상가 주차장은 지하주차장(B2,303~304동 사이)과 지상주차장(301동 후면)으로 설치됨.
- 상가 지하주차장의 진입 유효높이는 2.7M로 사다리차, 대형차 등의 진입이 불가함.
- 상가 지하주차장의 주차면 유효높이는 2.1M, 통로 유효높이는 2.7M 이며 이에 대해 이의제기 할 수 없음.
- 상가 전면, 복도, 홀 등 공용부분은 전용화 사용을 금지함.
- 본 상가용 실내기 및 실외기는 설치 제외로 지정된 위치에 입점자가 설치 하여야함.(배관은 선시공됨)
- 상가의 방법 계획은 입점자 개별 계획이며, 방법서터는 설치되지 않음.
- 벽체를 철거 할 경우 철거비용, 철거에 따른 하자발생 등 모든 책임은 계약자가 부담 하여야함.
- 상가 입찰 시 '입찰에 따른 유의사항'을 반드시 숙지하여 입찰 및 계약체결을 하여야함..

■ 기타

- 각종시설물은 공사 중 조합측과 협의하여 변경될 수 있음.

2024.04.22

■ 사업주체 및 시공회사

구 분	사업주체	시공회사
상 호	신암2재정비촉진구역 주택재개발정비사업조합	화성산업㈜
주 소	대구광역시 동구 큰고개로31, 2층	대구광역시 수성구 동대구로 111(황금동)
등록번호	170171-0022363	170111-0001131[대구-주대2003-006]

■ 분양문의 : 053)945-0944

본 입점자 모집공고는 인쇄과정상 오류가 있을 수 있으니 문의사항이 있을 경우
분양사무실 (053-945-0944)으로 확인하시기 바랍니다.