

「의왕역, 안산스마트허브 경기행복주택」 단지 내 일반형 임대상가 임차인 모집(선착순 수의계약) 공고

◆ 본 모집공고는 2021.11.23.일자로 재공고(공고번호 제2021-0479)한 건의 미신청 상가에 대하여 수의계약 공고 하는 것으로, 기 계약완료된 상가 호수와 업종을 반드시 확인하고 신청하시기 바랍니다.

◆ 본 모집공고는 경기주택도시공사 “일반형 임대상가” 에 대한 모집공고 내용입니다.

구분	공급대상	임대조건	공급방법
일반형 임대상가	실수요자	감정평가금액의 100%	선착순 수의계약

※ 사회적기업, 청년창업기업, 경력단절여성, 영세소상공인 대상으로 모집하(시세의 80%이하 임대조건, 공모·심사의 방법으로 선정) 공공임대상가는 본 모집공고 이후 별도 공고 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

신청자 유의사항

- ◆ 신청자는 본 공고문의 모든 내용을 숙지한 후 신청하는 것으로 간주되며, 본 공고문의 내용 중 어떠한 사항에 대하여도 본인이 인지하지 못하였음을 이유로 이의를 제기할 수 없음을 양지하시기 바랍니다.
- ◆ 금회 공급되는 「의왕역, 안산스마트허브 경기행복주택 단지 내 일반형 임대상가」(이하 “상가” 라고 함)의 임차인 모집공고일은 2022년 1월 5일(수)이며 모든 신청자격 기준은 모집공고일입니다.
- ◆ 금회 공급되는 상가는 2년 단위로 임대차계약을 갱신하며 최장 10년간 임대차기간을 보장합니다.
- ◆ 갱신계약(2년) 시점마다 관련법령에 의거 물가 및 인근시세변동 등에 따라 임대보증금 및 월임대료가 조정될 수 있습니다.
- ◆ 월 임대료의 일부를 임대보증금으로 전환하거나 임대보증금의 일부를 월 임대료로 전환하는 것은 불가능합니다.
- ◆ 금회 공급되는 상가는 임차인에게 토지 및 건물에 대한 소유권이 이전되지 않습니다.
- ◆ 금회 공급되는 상가는 제3자에게 전대하는 것이 엄격히 금지되어 있으며, 이를 위반한 사실이 확인되는 경우 계약해지 조치를 유념하시기 바랍니다.
- ◆ 임차인은 어떠한 경우에도 우리공사에 권리금을 요구할 수 없으며, 해당 상가를 더 이상 사용하지 않는 경우 우리공사에 명도 하여야 합니다.

1 공급(임대)대상 상가

- 위치 : ① 경기도 의왕시 삼동 160-27 의왕역 경기행복주택(50세대) 1층
- ② 경기도 안산시 단원구 원시동 782-20 안산스마트허브 경기행복주택(232세대) 1층

○ 금회 공급대상 상가 세부내역

- 의왕역 경기행복주택 3개호 : 102, 103, 104호

- 안산스마트허브 경기행복주택 9개호 : 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110호

사업지구 (주택수)	층	호	임대(계약)면적(㎡)			임대조건(원) (감정평가액 100%)		지정업종	상가유형	용도	입점시기
			합계	전용	공용	보증금	월임대료 (vat 10%별도)				
의왕역 (50)	1층	102	34.79	28.92	5.87	12,660,000	527,000	관장마트편의점			
		103	36.55	30.38	6.17	12,640,000	526,000				
		104	35.68	29.67	6.01	12,340,000	514,000				
안산 스마트 허브 (232)	1층	101	77.5703	64.8	12.7703	편의점 계약완료		마트/편의점 이외	일반 임대 상가	근린 생활 시설	잔금 납입 시 즉시 입점 가능
		102	41.8757	34.98	6.8957	22,830,000	951,000				
		103	39.7424	33.198	6.5444	21,670,000	903,000				
		104	42.6659	35.64	7.0259	23,270,000	969,000				
		105	42.6659	35.64	7.0259	23,270,000	969,000				
		106	39.6421	33.1142	6.5279	20,880,000	870,000				
		107	37.408	31.248	6.16	19,700,000	821,000				
		108	37.408	31.248	6.16	19,700,000	821,000				
		109	37.408	31.248	6.16	19,700,000	821,000				
		110	37.408	31.248	6.16	19,700,000	821,000				

- 의왕역 경기행복주택 단지에는 총 4호의 상가가 있으며, 이 중 1호(101호)는 공공임대상가로 모집할 예정임.
- 안산스마트허브 경기행복주택 단지에는 총 13호의 상가가 있으며 이 중 101호는 편의점 업종으로 기 계약 완료되었으며, 3호(111,112,113호)는 공공임대상가 유형으로 공모심사의 방법으로 모집 할 예정임
- 부가가치세 및 관리비는 임대료와 별도로 납부하여야 하며 상가관리규약에 따라 재산종합보험 및 화재보험의 가입 등이 요구될 수 있음.
- 계약자는 본 상가의 '영업 및 제반관리'에 필요한 상가 입점자로 구성된 '상가자치관리위원회'가 구성될 경우 참여하며 입점지정 최초일로부터 상가에 대한 제반 유지관리업무는 상가자치관리위원회에서 담당하여야 함.
- 상가자치관리위원회 구성시 그 일원으로 지불해야하는 금액이 발생할 수 있으며 이를 우리공사에 청구할 수 없음
- 이번 공급되는 상가는 주택입주가 완료된 지구로, 사전에 현장의 제반여건을 반드시 확인하시고 신청을 하시기 바람

○ 업종 : 입주인 생활 밀착형 서비스 제공 업종(제1종 또는 제2종 근린생활시설에 해당하는 업종)

- 별도 업종의 중복제한 없이 공급함에 따라 동종 및 유사업종의 입점가능성이 있으며, 이로 인한 영업포기 등 손해에 대해 우리공사는 책임지지 않음.

※ 담배권(담배소매인의 지정) 신청은 슈퍼마켓(또는 편의점) 입점자에 한하여 가능하며, 타업종 입점자가 이를 위반하여 담배권을 신청할 경우 계약해지 사유에 해당함.
 ※ 담배소매인 지정 관련 사항은 지자체의 소관 사항으로 신청자는 본인 책임 하에 신청 전 미리 가능여부를 확인하시고 신청하여야 하며, 단, 허가관청의 실사 등으로 인해 담배소매인 지정이 불가할 수도 있으며 이로 인하여 우리공사에 계약해지나 손해보상을 요구할 수 없음.
 ※ 편의점의 경우 동일브랜드 거리제한 등 입점제한사항을 사전에 확인하시고 신청하시기 바라며 이로 인해 우리공사에 계약해지를 요구할 수 없음.

- 의왕역 행복주택의 상가 102, 103, 104호에 각각 다른 사람이 [선착순 수의계약 개시일시]에 동시 신청하여 당첨되고 모두 "슈퍼마켓 또는 편의점"으로 영업하고자 할 경우, 102호 당첨자(102,103호를 통합사용 당첨된 경우도 포함한다.) → 102호 외 당첨자 순으로 해당업종의 우선계약권을 부여하며, 102호 외 당첨자인 103, 104호 당첨자만 해당업종으로 영업을 원할 경우 현장에서 추첨으로 선정하여 정함.
- 본 상가계약자의 업종은 통계청의 제10차 한국표준산업분류 업종(세세분류항목, 5자리코드)을 기준으로 계약 1건당 주업종 1개의 업종을 정하여야 하고 향후 업종중복 제한의 기준으로 주업종 1개만 적용됨. 단, 추후 예정인 공공임대상가 모집공고에 의한 입점자나 금회 공급되는 일반임대상가 입점자간 우선권 부여는 없으며 추후 공실발생시 재입점하는 경우 등에 대해서는 우선권이 적용되지 아니함.

- 최초 입점시 계약서에 영업업종을 명시하여야 하며, 입점자의 **업종변경은 향후 우리공사에 사전신청 후 승인을 통해서만 가능하며 기 입점된 단지 내 상가와의 중복은 불가하고, 상가임차인의 동의여부, 민원 등 에 따라 업종 변경이 불가할 수 있음.**
- 임차인은 영업허가 등 상가 사용과 관련한 제반 사항을 본인의 책임 하에 처리하여야 함.
- 청약신청 전 영업 등에 영향을 받을 수 있는 상가 주변의 버스(택시) 정류장, 지하철역 출입구, 횡단보도 및 중앙분리대 등 각종 공공시설의 위치 등과 어린이보호구역, **학교환경위생 정화 구역** 해당여부 등 각종 규제사항에 대해 **충분히 확인**하시기 바라며, 이러한 사항은 향후 입점 이후에도 변경될 수 있음을 유념하시기 바람.
- 연접한 호를 통합사용하기 위하여 칸막이(벽체)를 제거하고자 하는 경우 **소요 비용 및 각종 설비비용, 퇴거시 원상복구 비용 등 일체는 입점자가 부담**하여야 함.
- ※ 사전승인없이 **계약시 지정한 업종 외로 사용하는 경우 계약을 해지할 수 있는 사유에 해당함**
- **업종제한** : 아래 각호에 해당하는 개인 또는 법인(기업, 기관, 단체) 제외됨.
 - 영업 불가능 업종 : 단란주점, 안마시술소 등과 오염물 배출 및 소음발생 업종, 사행성 업종(복권판매) 등 입점부적합 업종은 입점할 수 없음
 - ※ 오염물배출 업종 등 : 오염물질 배출 및 악취·소음발생 등 주택단지 주민들에게 피해를 끼칠 수 있는 업종
- **임대기간** : 2년 단위 갱신, **최장 10년까지 가능**
 - 단, 임대차계약 갱신 시점마다 관련법령 및 규정에 의한 허용범위 내 **임대조건(보증금 및 월임대료) 조정**될 수 있음.
- **임대차계약 해지기준** : 다음에 해당하는 경우 상가시설을 원상 복구하여 30일 내 명도 하여야 함.
 - 사용권을 타인에게 양도 또는 전대하는 경우
 - 신청 시 제출한 사업계획서와 상이한 사업을 운영하는 경우
 - 임대차계약서상의 해제 또는 해지 사유에 해당하는 경우

2 신청자격

- **신청자격** : 상가를 실제 사용하고자 하는 **개인 또는 법인**
 - **중복신청 여부** : 각 사업지구(단지)당 **1인(또는 1법인)이 연접한 2개호까지 중복신청 허용**
 - ※ 각 사업지구(단지)간 중복신청 허용하며, 각 단지 내 연접 2개호까지 중복신청 가능(예. 인산2개호, 의왕2개호). 단, 인당(개인 또는 법인) 신청가능 호수를 초과하는 것은 불가능하며, 개인 신청자의 주민등록번호와 법인 신청자의 대표자(공동 포함) 주민등록번호가 동일할 경우 동일인이 신청한 것으로 간주함.
 - ※ 2개호를 신청한 자는 호별 각각 신청하여야 하고, 각 호별 모두 당첨되었을 경우에만 통합사용이 가능함
 - ※ **단지별 2개호에 모두 당첨된 자는 통합하여 동일 업종으로만 영업 개시 및 사용**하여야 함.
 - **신청자격 제한** : 대한민국 국민이 아닌 자, 「민법」상 미성년자, 파성년후견인 또는 피한정후견인은 신청 불가
 - **공동명의 허용여부** : 불허
 - 모든 자격의 기준일은 모집공고일임.

3 공급대상자 결정방법 : 선착순 수의계약

- **선착순 수의계약 개시일** : 2022.01.19.(수) 10:00 부터
 - 수의계약 개시시점 이후부터 계약금 입금(보증금의 50%)과 계약서류를 구비하고 계약체결 장소에 도달한 자로 선착순 수의계약 실시함
- **동시접수 시 우선순위 결정방법**

- ① 「**수의계약 개시시점(2022.01.19. 10:00~11:00)**」 : 해당시간(1시간) 동안 상가 호별 계약 희망자가 2인 이상일 경우, 동순위를 부여하고 계약장소에서 수기 추첨으로 당첨자를 결정함 (“계약금 입금” 과 “계약서류를 구비하여 계약장소에 도달” 모두 충족하여야 함.)
 ※ 계약 장소에서 현장 추첨결과 당첨자가 즉시 계약체결을 하지 않을 경우 당첨을 무효로 하고 계약금은 우리공사에 전액 귀속됨
- ② **수의계약 개시시점(11:00) 이후** 2인 이상이 계약체결 구비서류를 구비하여 동시 도착한 경우 공급대상자는 계약금 입금시간을 우선으로 결정함.
- ③ 미접수 및 내부사정에 의하여 해당 일정은 변경될 수 있음.
 • 신청진행 후 미신청 호실에 대하여 별도 연장 공고할 수 있으며, 지속 유찰시 공급유형 및 방법을 변경하여 공급할 예정임

4 신청/계약장소 및 계약체결 구비서류

○ 계약체결 장소 : **경기주택도시공사 본사 주택관리부(6층)** ※주소: 경기도 수원시 권선구 권중로 46(권선동)

○ 계약체결 구비서류

- ① 구비서류는 모집공고일 이후이면서 방문 신청접수일 기준 1개월 이내 발행분이어야 하며, 사업자등록증, 신분증을 제외한 각종 확인서류는 원본을 제출하여야 합니다.
- ② 법인의 경우 대표이사를 제외한 직원은 대리인으로 간주합니다.
- ③ 계약체결기간까지 신청자격을 입증하는 서류를 제출하지 않거나, 계약체결기간 내에 계약체결하지 않을 경우 해당 당첨은 무효로 하고, 신청예약금은 전액 우리공사에 귀속되오니 이점 유의하시기 바랍니다.

개인 계약 시	법인 계약 시	대리인 계약 시(추가지참 서류)
①계약금 납부영수증 1부 ②신분증 ③인감도장 ④인감증명서(계약자 본인발급) 1부 ※ 인감도장 및 인감증명서는 “본인서 명사실확인서”로 대체 가능(대리인 계약체결 불가) 1부	①계약금 납부영수증 1부 ②법인 인감도장(또는 사용인감 및 사용인감계) ③법인인감증명서 1부 ④등기사항전부증명서(현재사항) 1부 ⑤사업자등록증 사본 1부 ⑥대표자 신분증 사본 1부 ※ 공동대표로 구성된 법인은 공동대표 모두 구비서류를 각각 제출	①위임장 1통 (본인 인감 날인) (위임범위가 명확히 기재) ②위임용 인감증명서 (계약자 본인 발급) 1통 ③대리인 신분증

5 임대보증금 납부 조건 및 입점

○ 임대보증금, 월임대료 납부금액 및 납부일정

구분	계약금	잔 금	월임대료 (부가가치세 별도)	관리비 예치금
납부 시기	계약체결 전 까지	입점지정기간 전까지 (입점지정기간 : 계약체결일로부터 1개월)	해당월 말일까지	키블출 전까지
납부 금액	임대보증금의 50%	임대보증금의 50%	1.임대조건 의 월임대료	추후결정 통지
납부 계좌	계좌번호 : 200-17-000068 농협중앙회(농협은행) 예금주 : 경기주택도시공사		계약시 별도 안내	입주 후 관리사무소에서 별도 안내

※ 반드시 계약자 명의로 입금하여야 하며 현장수납을 하지 않습니다.

- ① 임대보증금 납부와 관련하여 별도의 통보를 생략하오니 상기 납기일에 맞추어 입금하여 주시기 바랍니다. (입금자는 반드시 계약자명으로 입금하시기 바라며, 계약자의 귀책사유로 계약자 이외의

성명이나 타은행 입금으로 발생하는 불이익에 대하여는 계약자에게 책임이 귀속됩니다.)

- ③ 계약자는 약정일(입점지정기간)내에 보증금(잔금)을 납부하고 입점해야 하며, 보증금 잔금납부를 지연하였을 때에는 그 경과일수에 대해 연체요금(연6.5%)을 적용하여 산정된 연체료를 기산 납부 하여야 합니다.
- ④ 보증금 잔금납부일로부터 3개월 이내 입점을 하지 않는 경우 및 잔금을 약정일(입점지정기간)로부터 3개월 내 납부하지 않는 경우 임대차 계약은 해제될 수 있습니다.
- ⑤ 각종 지연손해금의 연체요율은(연6.5%)로 일할 적용되며, 월임대료를 3개월 이상 연체할 시 우리공사는 일정기간을 정하여 이행을 최고하고 그 기간 내에 이행이 없을 경우 계약을 해제할 수 있습니다.
- ⑥ 계약금 및 잔금 납부와 관련하여 선납할인을 적용하지 않으며, 분할납부 불가합니다.
- ⑦ 임차인은 **입점 전까지 우리공사가 정하는 소정의 관리비에치금을 관리사무소에 납부**하여야 하며, 해당 금액은 임차인이 해당 상가를 우리공사로 명도하는 때에 이자없이 반환합니다.

※ 관리비에치금 관련 문의 : 의왕역 행복주택(자산관리1부 031-220-3294)

안산스마트허브 행복주택(자산관리1부 031-220-3292)

○ 지연손해금

- ① 임대보증금, 월임대료를 납부기한 내 납부하지 않을 경우 납부기한의 익일부터 실제 납부일까지 연체금액에 대하여 지연손해금(현행 연 6.5%)을 추가로 납부하여야 합니다.

○ 입점 및 임대차계약기간 : 잔금완납일(입주일)로부터 24개월간

- ① 입점지정기간 내 미입주할 경우 임대차계약기간은 입점지정기간의 마지막 날로부터 24개월입니다.
- ② 입점지정기간 내 임대보증금을 완납한 계약자에 한하여 키볼출 및 상가이용(인테리어공사, 물건적치 등)이 가능합니다.

6. 계약금 반환

- ① 계약금을 입금하였으나 현장추첨결과 미당첨된 자 또는 선착순 수의계약 체결 기준에 따라 계약체결이 불가능한 경우에는 영업일 기준 5일 이내에 반환하며 이자는 지급하지 않습니다. 반환계좌는 반드시 본인 명의의 계좌이어야 하며 반환에 필요한 서류를 제출하여야 합니다.
- ② 계약체결대상자가 계약금을 초과하여 입금한 금액은 중도금으로 수납되며 반환되지 않습니다.

7 유의사항 [신청 전 반드시 읽어 보셔야하는 내용입니다.]

[공통사항]

- 상가는 **현재 상태대로 임대하므로, 입점신청 전 현장을 확인하여 주시기 바라며, 미확인으로 인한 책임은 입점자에게 있습니다.**
- 당첨 후 계약체결기간 내 미계약시 당첨을 무효로 하고, 신청예약금은 우리 공사에 귀속되므로 사전에 신중하게 검토하시기 바랍니다.
- 계약자는 공급공고문, 관계도면 및 주요 계약 조건 등을 숙지한 것으로 간주하며, 미숙지로 인한 책임은 계약자에게 있습니다.
- 상가임차인은 임차인대표회의 및 상가자치관리위원회와 상가운영 및 영업 등에 관한 사항 협의하여야 합니다.
- 우리공사가 공급하는 단지 내 상가는 관계법령에 따라 적법하게 사용되어야 합니다.
- 상가는 건축법에 규정된 제1종 또는 제2종 근린생활시설에 명기된 업종에 대해 영업이 가능하며,

- 규제사항은 건축법에 따르며, 영업허가는 입점자의 책임으로 사전에 확인 후 신청하여야 합니다.
- 이밖에 상가 내 영업업종은 법으로 허용된 사용용도 내 업종으로 개점하여야 합니다.
 - 계약체결시 제소전화해동의, 의무이행, 방화 안전수칙 및 정상영업의무이행 약속서를 우리 공사에 제출하여야 합니다.
 - 임차인이 임대차 계약 해지 등에 따라 해당 상가를 명도하는 경우 해당 상가를 공급받을 당시의 상태로 원상복구 하여야 합니다. 상가사용으로 인한 파손멸실 또는 원형변경 등이 있는 때에는 계약자는 이를 원상회복하거나 우리공사가 제시하는 원상복구 비용을 납부하여야 합니다.
 - 임차인이 임대차 계약상의 의무를 이행하지 아니하거나 임차인의 귀책사유로 계약의 이행이 불가능하다고 인정되어 계약이 해제 또는 해지되는 경우 향후 2년간 우리공사가 공급하는 공공임대상가 신청자격을 제한합니다.
 - 상가 사용 및 운영에 관한 제반사항(영업허가, 상가관리, 용도변경 등)은 임차인의 책임으로 진행하여야 합니다.
 - 상가는 시설물(칸막이 벽, 천장 마감 등) 보수, 철거 및 추가 설치 등 일체의 추가공사나 별도 보수공사 없이 현재 상태대로 임대하며, 별도의 보수를 요구할 수 없습니다.
 - 입점업체는 권리금 등 기타 이와 유사한 권리를 주장할 수 없습니다.
 - 중도계약 해지시 귀책사유에 따라 위약금이 발생할 수 있습니다.
 - 관계법령에 의거하여 전기 및 소방 안전관리자 선임에 대한 비용이 청구될 수 있습니다.
 - 임대보증금 및 임대료는 물가상승률 등을 고려하여 관련 법령 범위 내 계약 갱신 시 증가될 수 있습니다.
 - 상가(근린생활시설)에 설치하는 옥외광고물은 우리공사가 허용하는 범위 내에서 해당 자치단체 옥외광고물 등 조례 및 규칙과 지구단위계획에 따라 표기, 시공하여야 합니다.
 - 옥외광고물 설치 시 계약자(입점자)가 직접 관할구청에 신고를 해야 합니다.
 - 사용승인도서 상의 시설물 또는 조경수목이 상가의 영업에 방해될 우려가 있다하여 이전 또는 철거를 요구할 수 없습니다.
 - 사업승인도서 이외의 진입로 및 주차장 기타 부대시설의 추가 확보를 요구할 수 없습니다.
 - 단지 주변 상업-근생용지, 단독필지 등에는 관계법령 등에 따라 근린생활시설 및 일반판매시설 등이 건축사용이 가능할 수 있으며, 이와 관련하여 우리공사에 이의를 제기할 수 없습니다.
 - 보증금을 완납하기 이전에는 호실 내부 및 외부에 시설을 설치할 수 없습니다.
 - 단지 내 Gate가 설치되어 있으므로 Gate의 위치를 확인하고 청약 및 계약체결을 하시기 비라며, 단지 Gate 및 조경식재 위치 등을 확인하지 않음으로써 발생하는 문제는 추후 일체의 이의를 제기 할 수 없습니다.
 - 상가와 인접한 등의 저층세대 입주자들로부터 상가 영업과 관련하여 사생활침해, 소음 및 냄새 등에 따른 민원이 발생할 수 있으며, 상가 영업과 관련한 민원은 입점자가 해결하여야 합니다.
 - 각 호실의 전기, 수도, 가스는 기본용량만 공급합니다. 이를 확인을 하지 않음으로써 발생하는 문제는 전적으로 신청자 본인의 책임이며, 추후 공급회사에 일체의 이의를 제기할 수 없습니다.
 - 상가 등 전체 전력 용량이 75kw 이상인 경우 전기사업법에 따라 입점자는 입점자간 합의하에 입점기간 개시일로부터 14일 이내에 전기안전관리업체와 계약하여 전기안전관리자를 선임해야 하오니, 이점 유의하시어 과태료 부과 및 전기사용 불가 등 불이익이 없도록 하시기 바랍니다.
 - 상가등에서 발생하는 쓰레기, 재활용품은 행복주택 입주민과 별도로 임차인의 부담으로 처리하여야 합니다.

- 입주자의 복리증진 및 단지여건에 따라 복리시설을 신축하거나 단지의 진입로 및 울타리를 변경할 수도 있으며 상가 및 주변에 있는 지형여건에 따라 문주, 계단, 안내표지판, 화단, 옹벽, 쓰레기 분리수거함, 가감차선 등이 설치될 수도 있으니 이와 관련하여 이의를 제기할 수 없습니다.
- 리모델링 또는 인테리어 변경 공사 시 우리공사의 사전 승인을 받아 각 호별 전용공간 내 부대시설을 설치할 수 있으며, 설치하는 부대시설은 「건축법」, 「소방법」, 「식품위생법」등 관계법령이 정하는 기준에 부합하여야 합니다. 기존 설치된 법적 소방시설물 등 관계법령을 준수하여야 하며, 계약자 및 입점자는 변경 시 발생하는 하자 등의 모든 법적 사항에 대한 책임이 있습니다.
- 상가 계약자 또는 입점자는 각 호별 전용부분을 제외한 공간(옥상, 복도, 계단, 상가 전용 주차장 등)을 전용하거나 무단점유 할 수 없으며, 이와 관련한 민원은 입점자가 해결하여야 합니다.
- 무단점유에 따른 입주자 민원발생 시 관리사무소 및 우리공사의 시정조치에 따라야 하고, 지자체 과태료 부과금은 입점자 부담으로 납부하여야 함
- 입점 시 일부 화장실에 인접한 호실의 경우 소음 및 계절의 변화에 따라 다소 냄새가 발생 할 수 있습니다. 또한, 상가 공용부(화장실 등)에 대한 관리는 계약자 혹은 입점자에게 의무가 있음을 양지하여 주시기 바랍니다.
- 우리공사는 금회 공급 후 계약이 체결되지 않은 상가의 임대 촉진을 위하여 상가유형, 공급방법 또는 예정가격을 조정하여 공급할 수 있으며, 기계약자는 이에 대하여 이의를 제기할 수 없습니다.
- 기타 이 공고문에 명시되지 않은 사항은 「민법」, 「상가건물 임대차보호법」 등 관계 법령에 따릅니다.
- 공급신청 전 영업 등에 영향을 받을 수 있는 상가 주변의 버스(택시) 정류장, 지하철역 출입구, 횡단보도 및 중앙분리대 등 각종 공공시설의 위치 등과 어린이보호구역, 학교환경위생 정화구역 해당여부 등 각종 규제사항에 대해 충분히 확인하시기 바라며, 이러한 사항은 향후 입점 이후에도 변경될 수 있음을 유념하시기 바랍니다.
- 해당 상권 내 담배권(담배소매인의 지정)에 관하여 공사는 공고문 기재사항 이외에 일체 관여하지 아니하며, 이를 위반하여 담배권을 신청할 경우 계약해지 사유에 해당합니다.
- 전산장애 등의 사유로 인터넷 전자신청 진행이 불가능할 경우 공사 홈페이지를 통해 공급일정 변경사항 등을 별도 안내할 예정입니다.
- 입점 후 동일 상가 내 및 상가 주변의 신규상권 형성, 단지 내 다수의 임대상가를 업종제한 없이 동시 공급함에 따라 동종, 유사업종의 입점 가능성이 있으며, 이 경우 공사는 영업포기 등에 따른 손해에 대해 책임을 지지 않습니다.
- 입점 후 업종변경은 공사의 승인을 득한 경우로 한정하며, 업종변경 사유의 적합성, 업종의 적합성, 단지 내 타 영업자와의 업종 충돌 가능성, 민원제기 등을 종합적으로 고려하여 승인여부를 결정하며, 기 입점 임차인의 민원제기 등으로 인하여 불가능할 수도 있습니다.

[각 단지별 유의사항] ※ 반드시 확인하시기 바랍니다

- 창호, 출입문, 내부 마감재, 구조 등 설계사항은 공급대상자의 취향이나 요구 등에 따라 변경될 수 없음
- 우리공사는 단지환경 개선 등을 위하여 단지 내 통행로나 각종 시설을 추가 또는 변경할 수 있으며, 단지주변에는 지형여건에 따라 가로수, 문주, 보안등, 경사로, 계단, 펜스, 안내표지판, 녹지, 화단, 옹벽, 쓰레기분리수거함, 자전거보관소, 수도계량기함, 변압기, 가감차선 등이 설치될 수 있음
- 임차인은 호 내 전기, 가스 및 수도사용과 관련한 사용료 및 부담금, 공용부분에 부과되는

- 전기, 가스, 수도요금, 그리고 관리주체가 부과하는 관리비를 부담하여야 하며, 임차인의 입점 지연으로 인해 발생하는 요금 및 관리비 또한 함께 부담하여야 함
- 임차인이 우리공사의 동의 없이 상가의 전용 또는 공용부분을 구조변경, 증축 또는 개축하는 경우 이에 대한 손해배상, 원상복구 및 기타 법적 책임을 져야 함
 - 입점 후 단지 내외부 공사 등에 따라 소음, 진동, 분진, 공사차량 통행 등에 따른 불편이 발생할 수 있음

[1] 의왕역 경기행복주택

- 의왕역 경기행복주택은 주택 50세대로 별도의 상주 관리사무소가 없음
- 점포별로 내부에 내력벽(골조)이 존재할 수 있으니 평면 및 현장을 반드시 확인하시기 바람.
- 상가 전용부는 바닥은 테라조타일급, 천정은 지정 텍스, 벽체는 수성페인트 도장으로 마감 됨.
- 상가 가스시설은 개별호실 계량기는 설치되지 않으며, 개별호실 기본배관까지만 설치되며 가스계량기설치 및 각 호실 내 필요장소로 연결하기 위한 추가배관에 대한 비용은 각 상가 입점자의 부담으로 함.
- 호실별 급수계량기가 설치되어 있으며, 입점후 급수배관공사(동파방지 포함)는 기존배관(급배수 1개소 설치)에서 추가로 필요한 부분은 입주자의 비용으로 공사하여야 하며, 기 설치된 계량기를 통해 월 검침이 가능하도록 관리하여야 하고 동파로 인하여 발생된 누수하자는 우리공사에 이의를 제기할 수 없음.
- 호실 내 별도 환기시설 및 냉난방 시설은 설치되어 있지 않으며, 상가운영에 필요한 제반시설(호실의 칸막이, 진열대, 상하수도, 가스배관, 전기시설, 냉난방시설, 옥외광고물 등)은 계약자 부담으로 시공하여야 함.
- 상가의 호별 전력계약 용량은 5kw(입점 후 부하증설, 수전방식 변경 등이 필요할 경우 임차인과 관리사무소, 한전 협의 후 임차인 부담으로 처리하여야 함) - 전체 수전용량은 별도로 사전에 문의하시기 바람.
- 실외기 설치에 계약자 및 입점자가 직접 하셔야 하며 설치 전 관리단과 협의하여야 함. 설치로 인해 민원이 발생할 경우 계약자 및 입점자가 직접 해결해야하는 사항임을 유의하시기 바람.
- 에어컨 배관이 시공되어있지 않으며, 추후 설치시 배관을 본인의 부담으로 설치하여야 함. 에어컨실외기 가동에 따른 진동, 소음이 있을 수 있으며, 실외기 외부설치와 관련한 소음, 냄새 등의 민원이 있을 경우 이와 관련한 민원해결은 계약자의 부담으로 처리하여야 함.
- 근린생활시설 쓰레기 분리수거장은 아파트 주거동 분리수거장과 함께 사용함.
- 근린생활시설의 화장실은 내부에 별도로 설치되어 있음.
- 근린생활시설의 미관을 유지하고 무분별한 옥외광고물설치에 따른 상호간의 피해를 방지하기 위해, 모든 계약자 및 입점자는 옥외광고물 설치시 우리공사가 허용하는 범위 내 관리사무소와 협의 후 허가신청의 옥외광고물설치 규정을 준수하여 설치하여야 하고, 입점자 상호간의 분쟁에 당사는 책임이 없고 일체 관여하지 않음.
- 근린생활시설의 시공상 구조 및 성능부분에 대하여 적법한 절차를 거쳐 설계변경을 추진할 수 있으며, 관련법규(주택법 등)에서 정하는 경미한 설계변경은 계약자의 동의 없이 사업주체가 안허가를 진행할 수 있음을 인지하시기 바람.
- 상가 및 화장실 출입구 인근에 국가화재안전기준 및 소방시설 관련 법령 등에 의거한 공용소방설비가 설치되어 있으며, 모든 소방 관련설비는 임의로 이동 또는 기능 제거를 하여서는 안 됨
- 본 상가는 전면부와 측면의 경우 단차로 인해 레벨이 있음을 계약자(입점자)는 인지하시기 바람.

- 각 호별 칸막이는 경량벽체(석고보드벽체)로 설치되어있음.
- 상가의 주변은 설계에 따라 녹지, 문주, 자전거보관소, 등의자, 쓰레기분리수거함 등의 기타시설이 설치될 수 있으며, 상가 주차장은 단지 내부의 상가전용 주차구역(법정 주차대수 2대)을 이용하여야 하고 추가사용 가능여부 등은 별도로 사전협의하여야 함.
- 상가 내부에는 상수도배관 및 배수배관이 설치되어 있음
- 수도계량기(본체: 내부천정, 검침부: 내부) 및 전기계량기는 개별 설치되어 있음
- 하수처리 원인자 부담금은 상가 입주자 부담임
- 도시가스배관은 복도에 설치되어 각 호로 분기되어 인입되며(차단밸브 마감), 호 내 가스공급이 필요한 경우 임차인이 공급 및 각종 인허가 신청 및 설치비용 부담을 하여야 함
- 임차인은 입점과 동시에 호별 **전기계량기 명의를 임차인으로 변경**하여야 함
- 일부 점포 전면 보도블록에 한전 전주가 있을 수 있음
- 에어컨용 배관은 설치되어 있지 않음
- 상가 화장실에는 전기방열기가 적용되어 있음
- 상가 배치평면도는 이해를 돕기 위한 예시이며, 현장여건에 따라 보도 및 식재위치 등은 일부구간 변경될 수 있음

[2] 안산스마트허브 경기행복주택

- 안산스마트허브 경기행복주택은 아파트 2개동, 232세대로 구성되어 있고, 별도의 상주 관리 사무소가 있음
- 상가용 주차대수는 5대이며 별도 구분없이 단지 내 주차장에 통합되어 있어 이용에 불편이 있을 수 있으니 양지하여 주시기 바랍니다.
- 점포별로 내부에 기둥이 존재할 수 있으니 평면 및 현장을 반드시 확인하시기 바람
- 상가 전용부는 바닥은PVC타일, 천정은 지정 텍스, 벽체는 수성페인트 도장으로 마감됨
- 상가 가스시설은 개별호실 계량기는 설치되지 않으며, 개별호실 기본배관까지만 설치되며 가스계량기설치 및 각 호실 내 필요장소로 연결하기 위한 추가배관에 대한 비용은 각 상가 입점자의 부담으로 함.
- 호실별 천정 위쪽에 급수계량기(검침은 벽면에서 설치된 원격검침 사용)가 설치되어 있으며, 입점 후 급수배관공사(동파방지 포함)는 기존배관(배수 1개소 설치)에서 추가로 필요한 부분은 입주자의 비용으로 공사하여야 하며, 기 설치된 계량기를 통해 월 검침이 가능하도록 관리하여야 하고 동파로 인하여 발생한 누수하자는 우리공사에 이의를 제기할 수 없음.
- 호실 내 별도 환기시설 및 냉·난방 시설은 설치되어 있지 않으며, 상가운영에 필요한 제반시설(호실의 칸막이, 진열대, 상·하수도, 가스배관, 전기시설, 냉난방시설, 옥외광고물 등)은 계약자 부담으로 시공하여야 함.
- 상가의 호별 전력계약 용량은 15kw(101호), 5kw(102~1113호)(공용부분, 상가를 포함한 전체 수전용량은 74kw)이며, 입점 후 부하증설, 수전방식 변경 등이 필요할 경우 임차인과 관리사무소, 한전 협의 후 임차인 부담으로 처리하여야 함.
- 실외기 설치하는 계약자 및 입점자가 직접 하셔야 하며 설치 전 관리단과 협의하여야 함. 설치로 인해 민원이 발생할 경우 계약자 및 입점자가 직접 해결해야하는 사항임을 유의하시기 바람
- 에어컨 배관이 시공되어있지 않으며, 추후 설치시 배관을 본인의 부담으로 설치하여야 함. 에어컨실외기 가동에 따른 진동, 소음이 있을 수 있으며, 실외기 외부설치와 관련한 소음, 냄새 등의 민원이 있을 경우 이와 관련한 민원해결은 계약자의 부담으로 처리하여야 함.
- 근린생활시설 쓰레기 분리수거장은 아파트 주거동 분리수거장과 함께 사용함.

- 근린생활시설의 미관을 유지하고 무분별한 옥외광고물설치에 따른 상호간의 피해를 방지하기 위해, 모든 계약자 및 입점자는 옥외광고물 설치시 우리공사가 허용하는 범위 내 관리사무소와 협의 후 허가관청의 옥외광고물설치 규정을 준수하여 설치하여야 하고, 입점자 상호간의 분쟁에 당사는 책임이 없고 일체 관여하지 않음.
- 근린생활시설의 시공상 구조 및 성능부분에 대하여 적절한 절차를 거쳐 설계변경을 추진할 수 있으며, 관련법규(주택법 등)에서 정하는 경미한 설계변경은 계약자의 동의 없이 사업주체가 인·허가를 진행할 수 있음을 인지하기 바람.
- 각 호별 칸막이는 경량벽체(석고보드벽체)로 설치됨
- 상가의 주변은 설계에 따라 녹지, 자전거보관소, 등의자, 쓰레기분리수거함 등의 기타시설이 설치될 수 있으며, 상가 주차장은 단지 내부의 주차장 구역을 이용하여야 함
- 상가 내부에는 천정위에 상수도배관(계량기이후 캡 마감) 및 배수배관 1개소 설치되어 있음
- 수도계량기(본체: 천정위, 검침부: 각 상가 벽면) 및 전기계량기는 (상가 복도 메인 분전반(SLN-M))에 개별 설치되어 있음
- 하수처리 원인자 부담금은 상가 입주자 부담임
- 도시가스배관은 복도 에 설치되어 각 호로 분기되어 인입되며(차단밸브 마감), 호 내 가스공급이 필요한 경우 임차인이 공급 및 각종 인허가 신청 및 설치비용 부담을 하여야 함
- 상가 전기는 상가 복도 메인 분전반(SLN-M)에 3상 380/220V(저압)으로 한전의 전기를 공급받아 공용부분을 포함하여 점포로 공급하는 모자계량방식으로 세대별 전기요금은 공용부위를 포함하여 관리소에서 별도로 청구됨.
- 임차인은 입점시 호별 전기계량기 명의를 임차인으로 변경하여야 함.(관리사무소, 한전 협의)
- 일부 점포 전면 보도블록에 한전 전주가 있을 수 있음.
- 대로변 일부 점포 전면에 가로수가 있어 현장 확인이 필요함
- 단지입구(상가5호 측면) 에 지하 오수펌프가 설치 되어 있음
- 단지 옥상에 태양광 발전설비가 근린생활시설(공영주차장 포함)용으로 설치되어 있음
- 상가 외부마감재는 화강석 및 시트판넬이며, 내부마감재는 PVC타일(바닥), 수성페인트(벽체), 지정텍스(천정), 치장석고보드(복도천정), 포천석(복도바닥)임
- 방범용 셔터는 설치되어 있지 않음
- 에어컨용 배관은 설치되어 있지 않음
- 상가 화장실에는 전기방열기가 적용되어 있음
- 상가 배치평면도는 이해를 돕기 위한 예시이며, 현장여건에 따라 보도 및 식재위치 등은 일부구간 변경될 수 있음

※ 기타 문의사항이 있을 경우에는 아래로 문의하시기 바랍니다.

- 계약체결 및 보증금, 월임대료 관련 : 주택관리1부 031-220-3278

- 시설, 주차장, 관리비 및 관리비에치금 관련 : 의왕역 행복주택(자산관리1부 031-220-3294)

안산스마트허브 행복주택(자산관리1부 031-220-3292)

2022. 1. 5.



경기주택도시공사 사장