평택 브레인시티 중흥S-클래스 근린생활시설 입점자 모집공고

■ 「주택공급에 관한 규칙」제62조 규정에 의거 평택시 주택과-29245호 (2025.07.11.)로 공급 신고수리

■ 사업주체 및 시공회사

구 분	사업주체		시공사
	공동사업주체 대표자	등록업자	
상 호	㈜평택브레인시티일피에프브이	중흥토건(주)	중흥토건(주)
주 소	서울특별시 강남구 테헤란로 306	광주광역시 북구 무등로 204	광주광역시 북구 무등로 204
법인등록번호	110111-8480751	205511-0004135	205511-0004135
전화번호	02-516-7006	062-510-2114	062-510-2114

■ **소 재 지 :** 경기도 평택시 장안동 평택브레인시티 일반산업단지 공동 1BL 중흥S-클래스
■ **용 도 :** 아파트 단지 내 근린생활시설(상가)
■ **공급규모**

사업지명	평택브레인시티 중흥S-클래스 (1블록)
공급규모	단지 내 근린생활시설 2개동 총 16개 점포

■ **점포별 세부내역** (단위 : 원, ㎡, VAT포함)

구 분	동	층	호 수	공급면적			대지지분	최저입찰기준가		
				전용면적	공용면적	계		대지비	건축비	합 계
근린 생활시설 1	131동	지상 1층	101	37.6000	10.1787	47.7787	124.4143	139,620,000	250,380,000	390,000,000
			102	37.6000	10.1787	47.7787	124.4143	128,880,000	231,120,000	360,000,000
			103	37.6000	10.1787	47.7787	124.4143	125,300,000	224,700,000	350,000,000
			104	37.6000	10.1787	47.7787	124.4143	121,720,000	218,280,000	340,000,000
			105	37.6000	10.1787	47.7787	124.4143	118,140,000	211,860,000	330,000,000
			106	37.6000	10.1787	47.7787	124.4143	114,560,000	205,440,000	320,000,000
			107	37.6000	10.1787	47.7787	124.4143	110,980,000	199,020,000	310,000,000
			108	37.6000	10.1787	47.7787	124.4143	107,400,000	192,600,000	300,000,000
근린 생활시설 2	132동	지상 1층	101	37.6000	10.1787	47.7787	124.4143	139,620,000	250,380,000	390,000,000
			102	37.6000	10.1787	47.7787	124.4143	128,880,000	231,120,000	360,000,000
			103	37.6000	10.1787	47.7787	124.4143	125,300,000	224,700,000	350,000,000
			104	37.6000	10.1787	47.7787	124.4143	121,720,000	218,280,000	340,000,000
			105	37.6000	10.1787	47.7787	124.4143	118,140,000	211,860,000	330,000,000
			106	37.6000	10.1787	47.7787	124.4143	114,560,000	205,440,000	320,000,000
			107	37.6000	10.1787	47.7787	124.4143	110,980,000	199,020,000	310,000,000
			108	37.6000	10.1787	47.7787	124.4143	107,400,000	192,600,000	300,000,000

※ 면적은 벽체중심선으로 산정되어 있음.
※ 상기 공부상 면적은 법령에 따른 공부 정리 절차, 실측정리 또는 소수점 이하 단수정리에 따라 계약면적과 등기 면적의 차이가 발생할 수 있음.

■ **점포별 시설용도**

시설 용도	권 장 용 도
제1종 근린 생활시설	- 식품·잡화·의류·완구·서적·건축자재·의약품·의료기기 등 일용품을 판매하는 소매점 (1,000㎡미만) - 휴게음식점 · 제과점 등 (300㎡ 미만) - 이용원, 미용원, 목욕장, 세탁소 등(세탁소의 경우 공장에 부설되는 것과 「대기환경보전법」, 「물환경보전법」 또는 「소음 · 진동관리법」에 따른 배출시설의 설치 허가 또는 신고의 대상인 것은 제외한다.) - 의원 등 주민의 진료·치료 등을 위한 시설 - 탁구장, 체육도장 등 [500㎡ 미만] ※ 건축법 시행령 별표1에 따른 제1종 근린생활시설에 해당하는 업종
제2종 근린 생활시설	- 공연장(극장, 영화관 그 밖에 이와 비슷한 것을 말한다, 500㎡ 미만), 종교집회장(500㎡ 미만) - 사진관, 표구점, 일반음식점, 동물병원, 동물미용실 등 - 휴게음식점 · 제과점(300㎡ 이상) - 학원(자동차학원 및 무도학원은 제외), 교습소(자동차 교습·무도 교습을 위한 시설은 제외), 직업훈련소(운전 · 정비 관련 직업훈련소는 제외) (500㎡ 미만) - 독서실, 기원 / 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 당구장(500㎡ 미만) / 청소년게임제공업소, 복합유통게임제공업소, 인터넷컴퓨터게임시설제공업소 (500㎡ 미만) ※ 건축법 시행령 별표1에 따른 제2종 근린생활시설에 해당하는 업종 (단, 장의사·총포판매소·단란주점·안마시술소 및 다중생활시설은 제외. '다중생활시설'이라 함은 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」에 따른 다중이용업 중 고시원업의 시설로서 독립된 주거의 형태를 갖추지 않은 것을 말한다.)

※ 각 점포별 업종은 예시에 불과하며, 입점 업종에 대한 관할관청의 인·허가에 대하여 당사는 책임지지 않음.
※「건축법 시행령」별표1 제3호, 제4호에 따라, 제1종 및 제2종 근린생활시설 중 바닥면적 합계의 제한이 존재하는 시설이 있으니, 관련법령을 필히 확인 바람.
※ 지구단위계획 및 관련법령에 의거 불허 업종이 발생할 수 있으니, 반드시 확인 후 입찰 및 계약을 체결하여야함.
※「교육환경 보호에 관한 법률」에 의해 당해 토지 및 호실에 불허되는 용도의 시설이 발생할 수 있음.
※「교육환경 보호에 관한 법률」제8조에 의거 (가칭)브레인시티1유치원, (가칭)브레인시티대학교 교육환경보호구역에 위치하여, 교육환경보호구역 내에서는「교육환경 보호에 관한 법률」제9조에 따른 금지행위 및 시설 설치가 제한되오니, 확인하신 후 입찰 및 계약을 체결하여야 함.
※「청소년 보호법」제2조 제5호 및 동법 시행령등의 관련 규정에 따라 청소년 출입, 고용금지업의 영업을 위한 다음 표의 시설은 근린생활시설에서 제외함.

01. 일반게임 제공 업소, 청소년게임 제공 업소,인터넷 컴퓨터게임 시설제공업소
02. 복합유통게임제공업(다만, 둘 이상의 업종(1개의 기기에서 게임, 노래연습, 영화감상 등 다양한 콘텐츠를 제공하는 경우는 제외)을 같은 장소에서 영업하는 경우로서 청소년보호법령상 청소년 출입·고용금지업소가포함되지 아니한 업소는 허용됨.
03. 사행행위영업
04. 단란주점 및 유흥주점
05. 무도학원 및 무도장
06. 비디오 감상실, 제한관람가 비디오물 소극장, 복합 영상물 제공실
07. 노래연습장
08. 회비 등을 받거나 유료로 만화를 빌려주는 만화대여업
09. 전기통신설비를 갖추고 불특정한 사람들 사이의 음성대화 또는 화상대화를 매개하는 것을 주된 목적으로 하는 영업
10. 불특정한 사람 사이의 신체접촉 또는 은밀한 부분의 노출 등 성적 행위가 이루어지거나 이와 유사한 행위가 이루어질 우려가 있는 서비스를 제공하는 영업
11. 청소년 유해매체물 및 청소년 유해약물등을 제작·생산·유통하는 영업 등 청소년의 출입과 고용이 청소년에게 유해하다고 인정되는 영업
12. 기타 청소년보호법령상 청소년 출입·고용금지업소 및 청소년 고용금지업소로 규정되어 있는 영업을 목적으로 하는 일체의 시설

■ **공급방법 : 내정가 공개 경쟁입찰**

■ **입찰 및 낙찰자 결정방법**
1) 입찰은 해당시간까지 입찰서류를 입찰봉투에 넣은 후 지정된 입찰함에 투찰하여야 함.
2) 호실(점포)별로 상기표의 최저입찰기준가격 이상의 최고가 응찰자를 낙찰자로 결정하며, 최고가 응찰자가 동일 금액으로 2인 이상일 경우에는 즉석에서 재입찰 또는 추첨(방식은 "사업주체"가 결정함)으로 낙찰자를 결정하고, 응찰자가 1인일 경우라도 최저입찰 기준가격 이상이면 낙찰자로 결정함.
3) 입찰보증금은 호실별로 **천만원(₩10,000,000)**으로 함.
4) 입찰가격은 십만원 단위까지만 기재하여야 하며, 십만원 단위 미만은 절사함.
5) 입찰가격은 한글 기재 금액과 아라비아 숫자 기재 금액이 상이 할 경우 한글 기재 금액을 우선으로 함.
6) 응찰가격이 당사 최저입찰기준가격 미만일 경우에는 유찰로 간주하며, 재공고 없이 유찰된 점포 및 미입찰 호실은 입찰 종료 후 당사에서 공급방법을 별도로 정하여 임의로 분양.
7) 제출된 입찰서는 개찰 전/후를 불문하고 취소, 교환, 변경할 수 없음.
8) 입찰 희망금액은 본인의 판단에 따라 결정하는 것으로 고가 입찰로 인해 발생할 수 있는 모든 문제점은 전적으로 입찰자의 책임이오니 입찰 희망금액 결정 시 신중을 기하기 바람.
9) 1인이 다수 호실에 입찰함에 제한이 없음. 단, 동일인이 같은 호실에 중복 신청할 수 없으며, 이를 어길 시 입찰 신청 모두를 무효 처리함.

■ **입찰 자격 : 공급 신고일 현재 대한민국에 거주하는 만 19세 이상인 분 [국내에 거주하고 있는 재외동포(재외국민, 외국국적 동포) 포함] 및 법인**

■ **공급(입찰) 일정 및 구비서류**
1) 입찰 일시 : 2025년 07월 17일(목요일) 11:00 ~ 13:00 ※ 입찰 마감 후 14:00분 이후 개찰 예정
2) 입찰 장소 : 경기도 평택시 죽백동 734-5, 중흥S-클래스 견본주택
3) 입찰 참여시 구비서류

구 분		구 비 서 류
공통사항	입찰보증금	각 호실별 천만원(₩10,000,000) [자기앞수표 1매 지참]
입찰 구비서류	본인 입찰시 (배우자포함)	① 본인 또는 배우자 도장(또는 서명) ② 본인확인증표 · 신분증(본인 또는 배우자) · 배우자 대리 신청시 배우자 입증서류 추가 제출(주민등록표등본, 가족관계증명서 등) · 재외동포는 국내거소신고증, 외국인은 외국인등록증
	법 인	① 사업자 등록증(사본) ② 대표이사 본인 신청시 : 신분증 직원 및 대리인 신청시 : 위임장, 대리인 신분증, 법인 인감증명서, 법인 인감도장
	제3자 대리 신청시 추가사항	※ 본인 또는 배우자 이외에는 모두 대리신청자(직계 존·비속 포함)로 간주하며, 상기 구비사항 외에 아래의 서류를 추가로 구비 하여야 함. ① 입찰자의 인감증명서 1통(용도: 근린생활시설 또는 상가 입찰 신청용) 단, 외국인의 경우 본국 관공서의 증명(서명 인증서)이나 이에 관한 공정증서 ② 입찰자의 인감도장(외국인이 인증된 서명으로 공급신청 위임시는 제출 생략) ③ 입찰자의 인감도장이 날인된 위임장 1통(양식은 접수처에 비치함) ④ 대리신청자의 신분증(재외동포는 국내거소신고증, 외국인은 외국인등록증)

※ 모든 서류는 입찰일 기준 1개월 이내에 발행된 것이어야 함.

■ **유찰자 입찰보증금 환불**
1) 환불 일시 : 2025년 07월 17일(목요일) 개찰 종결 이후
2) 환불 장소 : 경기도 평택시 죽백동 734-5, 중흥S-클래스 견본주택

■ **계약 체결 일정 및 구비서류**
1) 계약 일시 : 2025년 07월 18일(금요일) 10:00 ~ 15:00
2) 계약 장소 : 경기도 평택시 죽백동 734-5, 중흥S-클래스 견본주택
3) 계약 체결시 구비서류

구 분	구 비 서 류
본인 계약시	① 인감증명서 또는 본인서명사실확인서 1통(용도: 근린생활시설 또는 상가 계약용) ② 인감도장(본인서명사실확인서로 계약 신청시는 제출 생략) ③ 주민등록표등본 1통 ④ 신분증[주민등록증, 운전면허증, 국내거소신고증(재외동포), 외국인등록증(외국인) 등] ⑤ 낙찰자 확인증 ⑥ 무통장 입금증 ⑦ 정부수입인지 사본
법인	① 법인인감증명서 1통(용도: 근린생활시설 또는 상가 계약용) ② 사업자등록증 사본, 법인 등기부등본 각 1통 ③ 법인인감도장(사용인감 사용 시 - 법인인감증명서, 사용인감계 각1통) ④ 대표이사 본인 신청시 : 신분증 직원 및 대리인 신청시 : 위임장, 대리인 신분증 ⑤ 낙찰자 확인증 ⑥ 무통장 입금증 ⑦ 정부수입인지 사본
대리인 계약시 (배우자 포함)	※ 본인 이외에는 모두 제3자로 간주(배우자, 직계 존·비속 포함)하며 계약 체결 시 구비사항 이외에 아래 서류 추가 제출 ① 계약자의 인감증명서 1통(위임장 첨부용) ② 계약자 인감도장이 날인된 위임장 1통(당사 소정양식) ③ 대리인 신분증 ④ 본인 계약시 구비서류(7종)

※ 모든 서류는 계약일 기준 1개월 이내에 발행된 것이어야 함.

■ **공급금액 납부 일정 및 납부 계좌**

구분	계약금	중도금		잔 금
	(계약시)	1회차 (2025.10.18)	2회차 (2026.10.18)	입점지정기간 내 (2027년 02월 예정)
납부비율	낙찰금액의 10%	낙찰금액의 10%	낙찰금액의 10%	낙찰금액의 70%
납부계좌	금융기관 : 국민은행 계좌번호 : 771301-01-875883 예 금 주 : 주택도시보증공사 동부PF금융지사			

※ 낙찰자의 입찰보증금은 계약금의 일부로 대체되며, 낙찰금액은 부가가치세가 포함된 금액임.
※ 낙찰금액은 각 호별 소유권 이전 관련 비용 및 취등록세가 포함되어 있지 않은 금액임.
※ 부동산거래로 인해 발생하는 제세공과금(인지세 제외)은 계약자의 부담으로 납부하여야 합니다.
※ 중도금 및 잔금 납입일이 토/일요일 또는 공휴일인 경우, 이후 은행 최초영업일 기준으로 함.
※ 중도금 및 잔금 납입은 계약자 본인이 직접 납부하여야 함.(대출 알선 없음)
※ 보존등기는 입점일과 상관없이 인허가 절차에 따라 지연될 수 있음.
※ 중도금 및 잔금 납부를 약정일 이전에 선납할 경우 선납 할인 **연 2.5%** 적용됨.
※ 실제입점일이 입점예정일보다 앞당겨질 경우 미도래 중도금 및 잔금은 실입점지정일에 납부하여야 하며, 이 경우 선납할인은 적용되지 않음.
※ 입점여부와 관계없이 입점지정일 이후의 상가(근린생활시설)관리는 계약자의 책임과 비용부담으로 함.
※ 계약자는 공급대금 및 연체료 완납 이전에(또는 완납과 동시이행 조건으로) 등기 이전을 요청할 수 없으며, 이전등기 요청 이전에 공급대금 및 연체료의 납부를 선이행하여야 함.
※ 분양대금의 납부가 납부지정일보다 늦을 경우 해당 연체일에 대한 연 9%의 연체료가 부과됨.
(연체료 납부 시 토·일요일 또는 공휴일로 인해 납부가 지연되는 경우라도 납부지연에 따른 연체일수로 산정되므로 유의하시기 바람)

■ **입점 예정일 : 2027년 02월 중 예정 (정확한 입점지정기간은 추후 통보 예정)**

■ **공통 유의사항**
- **상기 내정가(최저입찰액)는 부가가치세 포함금액임.**
- **상기 내정가에는 각 호별 소유권 이전 관련 비용 및 취등록세가 포함되어 있지 않은 금액임.**
- 신청자는 공급공고, 유의사항 등 입찰에 필요한 모든 사항에 관하여 입찰 전에 완전히 이해한 것으로 간주하며, 이를 이해하지 못한 책임은 입찰자에게 있음.
- 입점자 모집공고 승인 전 발행된 홍보물 및 인쇄물에 대하여는 인허가 진행에 따라 변경사항이 발생할 수 있으니 반드시 입점자 모집공고 확인 후 입찰 및 계약하시기 바람.
- 공급면적 표시방법을 종전의 평형 대신 넓이 표시 법정 단위인 ㎡로 표기하였으니 신청에 착오 없으시길 바람.(평형 환산 방법 : 형별면적(㎡) × 0.3025)
- 면적은 「건축법」에 따라 벽체중심선을 기준으로 전용 면적이 산정됨. (벽체 두께에 따라 실별 면적이 상이 할 수 있음)
- 면적은 소수점 4째 자리까지 표현되므로 면적 계산상 소수점 5째 자리에서 버림 방식 차이로 인해 연면적과 전체 계약면적과는 소수점 이하에서 약간의 오차가 생길 수 있으며, 계약자는 이 부분에 대해서는 이의를 제기하지 않음.
- **건물의 계약면적과 대지의 공유지분은 설계변경 및 공부정리 절차 등의 부득이한 경우에 한해 법령이 허용하는 오차 범위 내에서 증감(계약자는 설계변경 및 공부정리 절차 등에 대하여 동의한 것으로 간주함)이 있을 수 있으며, 증감이 있을 때에는 계약서와 등기부상의 면적차이에 대하여 분양당시 가격을 기준으로 계산하여 소유권 이전 등기 시까지 상호 정산하기로 한다. 단, 이 경우 정산금에 대하여는 이자를 적용하지 않음.**
- **낙찰자로 선정된 후 계약기간 내에 계약을 체결하지 않을 경우에는 유찰로 간주하고 별도의 통보를 하지 않으며, 입찰보증금은 회사에 귀속되며, 별도의 통보 없이 회사에서 임의로 분양함.**
- **사업부지 현장 및 주변을 확인하시기 바라며 현장여건, 미확인 주변여건, 주변개발 등으로 발생하는 민원에 대해서는 추후 이의를 제기할 수 없음.**
- 차점자 및 경쟁률 등은 공개하지 않으며, 입찰 신청 이후에는 어떠한 경우에도 취소나 정정을 할 수 없음.
- **계약 체결 후 계약자 자신의 사정으로 부득이하게 해약하는 경우 공급대금 총액의 10%를 위약금으로 공제함. 다만, 중도금 1회차가 납부된 후에는 "갑"이 인정하는 경우에 한함.**
- **낙찰자의 낙찰 입금 금액은 환불되지 않으며, 계약금 및 공급대금으로 처리됨.**
- 보존등기 및 소유권이전등기는 입점일과 관계없이 관계기관의 인허가 및 사업일정에 따라 지연될 수 있으므로 영업허가를 받아야 하는 업종(예: 공인중개사사무소, 담배영업권취득 등)은 유의하시기 바라며, 입점과 관련하여 관계기관에 영업허가 가능 유무를 반드시 확인하시기 바라며, 이후 인허가 등 취득 불가를 이유로 계약의 취소, 해제 등 이의를 제기할 수 없음.
- 분양질서를 해치거나 부정한 방법으로 계약되었음이 판명될 경우 해당 점포계약을 무효로 하고 계약금은 당사에 귀속되며, 이에 일체의 이의를 제기할 수 없음.
- 준공 전후 개인 또는 임의단체를 구성하여 설계변경에 해당하는 세대 내 · 외 및 공용부분 시설물 등의 추가 또는 변경을 요구할 수 없음.
- **부가가치세를 환급받기 위해서는 사업자등록증 사본(일반과세자)과 전자메일 주소를 제출하여야 하며, 부가가치세 환급에 관한 자세한 사항은 관할 세무서에 문의하시기 바라며, 이를 해태함으로서 발생하는 불이익에 대하여 공급회사에 이의를 제기하지 못함.**
- 중도금 대출은 당사에서 알선하지 않으며, 계약자가 직접 낙찰 대금을 납부하여야 함. **낙찰이후 주소변경이 있을 경우에는 즉시 변경 내용을 당사에 서면(주민등록증 포함) 통보하시기 바람.** 변경통보를 하지 아니하여 받은 손해에 대하여 당사에 일체 이의를 제기하지 못함.
- 분양자는 입점지정 최초일까지 본 상가의 영업 및 모든 관리에 필요한 조직(상가자치위원회)를 구성하여야 함.
- "잔금납부일" 이후에는 상가에 대한 모든 유지관리는 분양자가 구성한 상가자치위원회가 하여야 함.
- 각 점포의 시설기준은 공급회사에서 사용(준공)검사를 받은 상태대로 인수하여야 하며, 기타 부과되는 모든 시설(칸막이, 진열대, 상 · 하수도, 가스배관, 냉온방, 기타 전기시설 등)은 입점자가 부담하여야 함.
- 상가 사용에 대한 모든 사항(영업허가, 상가관리, 용도변경, 인허가에 따른 시설추가 사용 등)은 매수자의 책임이며, 당사는 일체의 업종보호책임이 없음.
- 각 점포는 점포별로 지정된 용도(근린생활시설)의 범위 내에서 영업하여야 하며, 입점 시 및 입점 후의 업종 중복이나 용도에 대하여는 입점자 상호간에 협의하여 처리하여야 함.
- 상가의 대지는 분할되지 않는 대지로서 상가 대지 내 일정면적의 지분으로 배분되어 있음. 건축물대장 등록업무지침에 따라 최초 건축물대장 등록 시 상가의 세부용도(업종)가 지정될 수 있으며, 계약자는 세부용도(업종)지정에 협조하여야 함.
- 취득세는 납부원인이 발생한 날(통상 잔금납부일)로부터 60일 이내에 납부하여야 하고, 사용검사일(준공일) 이전에 잔금납부세대는 사용검사일로부터 60일 이내에 납부하여야 하며, 이와 관련한 사항은 관할 시 · 군 세무과에 문의하시기 바람.
- 「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」통합 제정·시행으로 최초 분양계약 등이 부동산 거래신고 대상으로 확대되고 근린생활시설 분양계약 역시 신고대상에 포함됨에 따라 최초 계약일로부터 30일 이내 부동산거래신고를 하지 않을 경우 과태료가 부과되며, 거래당사자 공동의 신고를 요하므로 신고의 편의를 위하여 최초 계약 체결 시 사업주체(시행사)에 신고를 위임하여 업무를 진행하여야 함.
- 낙찰자 및 분양자는 동 단지 내 상가를 관계법령에 따라 적합한 용도로 운영하여야 하며,「건축법」등 관계법령과 지자체의 지구단위계획에 의거 용도제한 업종이 있으니 입찰 또는 계약 전에 반드시 확인하시기 바람.
- 근린생활시설(상가) 간판은 입점자가 임의로 설치할 수 없으며,「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」및 시 · 도의 조례 등에 적합하여야 하고, 사업주체 또는 시공사가 지정하는 장소 또는 허가관청의 승인을 준수하여 설치하여야 함. 또한 입점자 상호 간의 분쟁에 당사는 책임이 없고 관여하지 않음.
- 에어컨 실외기는 미관을 고려하여 지정위치에 설치해야 함.
- 사전에 사업부지 내·외 현장을 반드시 방문하시어 주변현황 및 현장여건, 주변개발, 조망권, 각종 공사로 인한 소음 발생 여부 등을 확인하신 후 입찰 및 계약체결하시기 바라며, 미확인에 따른 이의를 제기할 수 없음.
- 입주지정일 이후 발생하는 제세공과금(인지세 제외)에 대해서는 입주 및 잔금완납이나 소유권 이전 유무 관계없이 계약자가 부담하며 계약자 불이행으로 인해 사업주체가 입은 손해는 계약자가 배상합니다.

■ **설계 유의사항**
- 다음과 같은 설계 관련 주요 사항을 숙지하고 사전 현장 확인 후 계약을 체결하여야 하며, 신청자는 미숙지 및 미확인으로 인한 불이익에 대해 이의를 제기할 수 없음.
- 홍보카탈로그, 안내문 등에 표시되는 각종시설(도로망 등의 기반시설 등)은 허가관청 및 국가 시책에 따라 변경 될 수 있음.
- 대지 주위의 도시계획도로에 대한 사항은 최종 측량 성과도에 따라 결정되므로 도로폭 등의 사항이 다소 변경되어질 수 있음.
- 설계변경에 따른 부속시설 등 공용부분의 위치 및 면적은 변경될 수 있으며, 건물명은 추후 변경될 수 있음.
- 단지 내 명칭 및 동번호는 관계기관의 심의결과에 따라 입점 시 본 광고의 명칭과 상이할 수 있음.
- 인수인계(전기, 설비 등 모든 사항)는 상가 중 첫번째 입점자에게 하며, 공용부분 냉난방 전기료 부과원칙은 입점자들의 관리규약에 의함. 상가자치위원회가 구성되지 않았을 시 첫번째 입점자에게 인계받도록 함. 인수인계를 받지 않은 상태에서 입점 및 인테리어는 불가능함.
- 수분양자는 계약면적 외의 일체의 부분에 대하여 어떠한 권리도 주장할 수 없음.
- 본 상가는 공동주택 단지와 별도 구획이 불가하므로 향후 각 대지지분에 따른 구획 및 분할요청을 할 수 없음.
- 공용부분 냉난방 전기료 부과 원칙은 관리규약에 의함.
- 계약자는 계약면적 외의 일체의 부분에 대하여 어떠한 권리도 주장할 수 없음.
- 본 계약물건의 계약체결 이후 주변단지의 신축, 단지 내 공용 시설물 및 도로선형의 변경, 단지 내 설치되는 옹벽, 석축, 문주 등의 종류/높이/이격거리 등의 변경 등과 배치상 호별 상호 간의 향이나 층에 따라 일조권/조망권/환경권/사생활권이 침해될 수 있으며, 공공장소인 휴게공간과 기타시설 설치 등으로 일조권/조망권/환경권/소음피해/사생활권 침해 등이 발생할 수 있음.
- 계약 이후 입점자의 요구에 의한 설계변경은 불가함.
- 사업승인도면 이외의 진입로 및 주차장 기타 부대시설의 추가 확보를 요구할 수 없음.
- 사업승인도면 상의 시설물 또는 조경수목이 상가의 영업에 방해될 우려가 있다하여 이전 또는 철거를 요구할 수 없음.
- 각종 인쇄물의 구획선 및 시설물의 위치 설계도면 등의 표시는 공급 후 건축허가 변경 승인 및 신고에 따라 일부 변경될 수 있으며, 경미한 변경의 경우 신청자 및 계약자에게 별도의 통지를 하지 아니함.
- 점포운영에 관한 사항 일체(점포관리, 영업인·허가 및 용도변경 등)와 인·허가에 따른 시설추가 사항 등은 계약자의 책임과 비용 부담으로 처리하여야 함.
- 사용승인 이전에는 점포내부 및 외부에 시설을 설치할 수 없음.
- 각 점포의 시설기준은 공급회사에서 사용검사 받은 상태대로 공급하며 기타 영업에 필요한 제반시설 (점포의 칸막이, 진열대, 상·하수도, 가스배관, 전기시설, 환기시설, 냉난방시설, 간판, 캐노피, 방범셔터, 기타추가시설 등)은 계약자 부담으로 시공하여야 하고, 각 점포의 경우 분할 시 출입구 등에 제한이 있을 수 있다. 또한, 최초 계약일 이후 미분양 점포에 대한 점포구획(호수 및 면적조정) 및 용도는 공급회사 임의로 조정할 수 있음.
- 당해 점포별 용도변경은 관계법령 안에서만 가능하며 당해 인허가 관청에 문의하여 입점자가 직접 진행하여야 하며, 입점 시「건축법」및 관계법령에 의해 입점업종의 제한이 있을 수 있으며 특히「건축법 시행령」별표1 제4호에 따라 제2종 근린생활시설 중 부동산 중개사무소 등은 일반업무시설로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면 적의 합계가 500㎡미만인 것으로 이점 충분히 확인하시기 바람.
- 호실별 평면이 상이하니 계약 전 필히 해당 호별 평면을 확인하시기 바람.
- 외부창호 디자인, 프레임 사이즈, 유리두께 등은 공사 시 일부 변경될 수 있음.
- 호실별 내부칸막이는 경량 칸막이로 시공되며, 일부 호실 내부에는 내력벽(골조) 및 기둥이 존재할 수 있으며, 내부칸막이는 200mm이오니 평면을 반드시 확인하시기 바람. 시공 시 약간의 오차는 있을 수 있음.
- 급수배관 구경은 20mm 천정배관, 배수구경은 75mm로 제공하고, 가스배관은 계약자 및 입점자가 필요 시 별도공사를 하여야 함.
- 근린생활시설 호별 급배수시설은 실별 바닥 배수구 상부에 1개소씩 설치, 가스배관은 입상관 2개소 설치하고, 이후 상가 입점자 공사임.(가스공사비 입점자부담) ; 가스배관은 주관에서 분기티 시공 후 캡처리로 마감.
- 호실별 바닥 마감은 폴리싱타일이며, 천장 마감은 일반 텍스로 입찰 또는 계약 전에 반드시 평면을 확인하시기 바람.
- 근린생활시설 호실별 천정고는 2.4M로 계획되어있으며 시공과정 중 현장여건 및 시공 오차에 의해 일부 변동될 수 있음을 인지하고 계약하여야 함.
- 근린생활시설용 주차장은 총 8대(장애인주차 2대 포함)로 공동으로 사용함.[근생1(주출입구)- 일반3대. 장애인1대, 근생2(부출입구)- 일반3대, 장애인1대] 또한, 아파트 전용 주차장 이용할 경우 아파트 입주민과의 마찰이 발생할 수 있으므로 사전에 아파트 측과 협의가 필요함.
- 근린생활시설1은 전용 진·출입구 없으며 아파트 진·출입구와 공동으로 사용하며, 현재 설계도면 및 모형도에 있는 진·출입 차단기는 추후 위치가 변동될 수 있음.
- 근린생활시설2은 전용 진·출입구가 있으며, 진·출입 차단기가 별도로 설치되지 않음.
- 각 점포의 전기, 수도는 기본 용량만 공급하며, 입찰 및 공급 전에 공급회사에 확인하시기 바람.
- 점포별 전기 인입은 점포 전용면적 1㎡당 180VA x 수용율 80%로 설계 시 계획되어 있고 점포별 증설이 필요한 경우에는 관리주체와 협의 후 한국전력에 추가 전기사용 신청 후 한국전력공사의 책임분계점에서 점포까지 수익자 부담으로 증설할 수 있음. 단 한국 전력공사 내규 기준에 따라 저압신청기준용량이 초과할 경우 전기증설이 불가하니 해당 업종의 입점이 제한될 수 있음.(점포별 실외기 위치까지 전원공사는 상가 계약자별 별도 공사분.)
- 점포별 출입문은 호실별 정·후면 두개소 시공되며, 위치는 필히 도면을 확인하시기 바람.
- 한국전력공사 전기수용 75kW 초과 시 전기안전관리자는 자체(상가자치관리위원회)에서 선임하여야 함.
- 급수 요금은 상가 내부에 설치된 주 계량기의 검침에 의해 관할 상수도사업소에서 부과하며, 상가 계약자 간의 협의에 의해 공용부분에 대한 사용량이 포함된 금액을 납부하여야 함.
- 학원, 교습소 등의 용도로 개업을 하고자 하는 분은 관할 교육청의 최소면적, 용도 등의 각종 등록, 인 · 허가 조건을 확인하여 신청하시기 바라며, 신청자의 미확인으로 인한 책임은 신청자 본인에게 있음.
- 영업 업종은 법으로 허용된 사용용도 내 업종으로 개점하여야 하며, 입점 시 및 입점 후의 업종 중복에 대해서는 입점자 상호 간에 협의하여 처리하여야 하며, 공급회사는 이에 관여하지 않음.
- 보행자 도로와 차도 경계 사이 식수대 및 방호 울타리 등이 설치될 수 있으니 추후 이의를 제기할 수 없음.
- 상가 전면부에 조경으로 인하여 상가 일조권 침해 및 시야 간섭(내·외부 노출의 시인성이 낮음)등이 발생할 수 있음.
- 아파트 구조물에 의하여 상가 일조권 침해 및 시야 간섭(내·외부 노출의 시인성이 낮음)등이 발생할 수 있음.
- 상가와 인접 동의 입점자들로부터 상가 영업과 관련하여 사생활 침해, 소음 및 냄새 등에 따른 민원이 발생할 수 있으며, 상가 영업과 관련한 민원은 입점자가 해결하여야 함.
- 점포 내 별도의 환기시설 및 냉난방시설, 가스설비는 설치되지 않고 에어컨을 설치할 수 있도록 냉매배관이 설치 되나, 에어컨 실외기 받침대는 별도로 설치되지 않으며, 실외기 및 실내기 공사는 입점자 공사분으로 예정된 실외기 위치에 설치하여야 하며, 냉매배관 용량은 상가 각 호당 1EA를 기준으로 설계되었으므로 추후 에어컨 설치 시 용량을 숙지하여야 하며 미숙지 시 책임은 입점자에게 있으며 냉매배관 추가 설치는 개별 시공하여야 함.
- 에어컨 실외기 설치 위치는 설계도면 및 모형도 확인 후 입찰 및 계약 체결을 해야 함.(위치는 현장 여건상 변경될 수 있음)
- 에어컨 실외기 설치 및 운영으로 인한 소음 등의 민원 해결은 입점자 부담으로 처리하여야 함.
- 상가 내외부 배관 외 점검구 및 소방 소화전, 송수구, 소방시설물이 설치될 수 있음을 반드시 상가 계약자 및 입점자가 확인 계약하여야 하며 미확인으로 인한 차후 민형사상 민원제기는 할 수 없음.
- 입점 시 화장실 및 쓰레기보관소, 자전거보관소, 주차장 등에 인접한 호실의 경우 소음 및 계절의 변화에 따라 다소 냄새가 발생할 수 있으며, 상가 영업과 관련한 민원은 입점자가 해결하여야 함.
- 점포의 용도변경은 「주택건설 기준 등에 관한 규정」에서 정한 복리시설의 설치기준 안에서만 가능하며 당해 인허가 관청에게 문의하여야 함.
- 신청자는 계약 전에 계약대상 목적물을 방문 확인하여 주변 여건(위치, 인접건물 인동거리, 동선, 조망, 도로, 완충녹지, 주변 시설물 등)을 파악한 후 입찰 및 계약하여야 함.
- 상가의 카탈로그, 팜플렛 등 각종 인쇄물 및 조감도는 개략적인 이해를 돕기 위한 것이므로 실제 시공과는 다소 차이가 있을 수 있으며, 시설물의 위치와 규모 및 색채, 외부마감 등은 측량결과 및 각종 평가심의 결과에 따라 다소 변경될 수 있음.
- 공용부 화장실의 현황을 확인하신 후 계약하시기 바라며, 추후 변경을 요구할 수 없음.
- 근린생활시설 각 호실별 단 차이가 발생할 수 있으므로 도면 확인 후 입찰 및 계약체결을 하기 바라며, 추후 현장 상황에 따라 외부 레벨과 상가 레벨이 조정될 수 있으며, 이는 불가피한 사항이므로 변경을 요구하거나 이의를 제기할 수 없음.
- 각 호실(점포)별 바닥마감 레벨과 보도블록 마감 레벨 단차가 발생할 여지가 있으며, 장애인 출입 등을 위한 설비는 입점자의 부담으로 하여야 하오니, 이점 양지하신 후 입찰 및 계약 체결을 하시기 바람.
- 상가 외부에 입점자들의 개인물품을 보관하여 공동주택 조망에 피해를 주는 행위를 하여서는 안됨.
- 상가의 별도 옥상은 없으니 이점을 확인하신 후 입찰 및 계약 체결을 하여야 함.
- 상가의 옥상에 조경이 식재될 수 있으며, 이는 상가관리단에서 관리하여야 함.
- 상가 입점 시 계약자 또는 입점자는 전유부 및 공용부 전기 및 상하수도는 사용자 명의를 반드시 상가 계약자 또는 입점자로 변경하고 요금을 납부해야 하며, 초기에 상가에 단독 입점한 경우에도 동일하게 적용됨. 또한, 용도에 따른 부하증설 및 수전방식 변경은 입점자 부담 하에 증설 가능함.
- 상가 주변에 전력공급을 위한 한전 지중변압기 및 가로등, 공중전화박스 등의 기반시설이 설치될 수 있음.
- 상가 전용 우편물 수취함은 설치되지 않음.

■ **주택도시보증공사의 보증약관 중 보증의 범위 및 보증대상 제외사항**
- 평택브레인시티 1BL 중흥S-클래스 단지 내 상가는 주택도시보증공사의 분양보증을 받은 사업장입니다.

보증서 번호	보증금액	보증기간
제 01282025-101-0004000 호	**₩ 1,620,000,000 원**	**해당 주택사업의 입주자모집공고 승인일(복리시설의 경우 신고일을 말함)부터 건물 소유권보존등기일 (사용검사 또는 해당 사업장의 공동주택 전부에 대한 동별사용검사를 받은 경우에 한함)까지**

제1조 (보증채무의 내용)
공사는 「주택도시기금법 시행령」 제21조 제1항 제1호 가목에 따라 주채무자가 보증사고로 분양계약을 이행할 수 없게 된 경우에 해당 주택의 분양이행 또는 환급이행 책임을 부담합니다.

【공사】 주택도시보증공사를 의미합니다. 이하 같습니다.
【주채무자】 보증서에 적힌 사업주체를 말합니다. 이하 같습니다.
【분양이행】 주택법령에서 정한 주택건설기준 및 해당 사업장의 사업계획승인서, 설계도서에 따라 시공하여 입주를 마침
【환급이행】 보증채권자가 납부한 계약금 및 중도금을 되돌려 줌

제2조 (보증이행 대상이 아닌 채무 및 잔여입주금 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】 주채무자의 채권자가 그 채권에 대하여 주채무자가 분양하는 아파트 등에 관한 분양계약을 체결함으로써 변제에 갈음하는 것을 의미합니다.
【허위계약】 분양의사가 없는 자가 주채무자의 자금 융통 등을 돕기 위하여 명의를 빌려주어 분양계약하는 것으로 차명계약을 의미합니다.

3. 입주자모집공고 전에 주택분양계약을 체결한 자가 납부한 입주금

【입주금】 주채무자가 보증채권자로부터 받는 계약금과 중도금 및 잔금을 말합니다.

4. 보증채권자가 입주자모집공고에서 지정한 입주금납부계좌(입주자모집공고에서 지정하지 않은 경우에는 주택분양계약서에서 지정한 계좌를, 공사가 입주금납부계좌를 변경 · 통보한 후에는 변경된 납부계좌를 말함)에 납부하지 않은 입주금.
5. 공사가 보증채권자에게 입주금의 납부중지를 알린 후에 그 납부중지통보계좌에 납부한 입주금
6. 보증채권자가 입주자모집공고에서 정한 납부기일 전에 납부한 입주금중 납부기일이 보증사고일 후에 해당하는 입주금. 다만, 공사가 입주금을 관리(주채무자 등과 공동관리하는 경우를 포함)하는 계좌에 납부된 입주금은 제외합니다.
7. 보증채권자가 분양계약서에서 정한 계약금 및 중도금을 넘어 납부한 입주금
8. 보증채권자가 납부한 입주금에 대한 이자, 비용, 그 밖의 종속채무
9. 보증채권자가 대출받은 입주금 대출금의 이자
10. 보증채권자가 입주금의 납부지연으로 납부한 지연배상금
11. 보증사고 전에 주택분양계약의 해제 또는 해지로 인하여 주채무자가 보증채권자에게 되돌려 주어야 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 규칙」에 따라 입주자모집공고에서 정한 주택 또는 일반에게 분양되는 복리시설의 분양가격에 포함되지 않은 사양선택 품목(예시:홈오토, 발코니샤시, 마이너스옵션 부위, 그 밖의 마감재공사)과 관련한 금액
14. 보증채권자가 제5조의 보증채무이행 청구서류를 제출하지 않거나 제3조의 협력의무를 이행하지 않는 등 그 밖에 보증채권자의 책임있는 사유로 발생하거나 증가된 채무
15. 주채무자 · 공동사업주체 · 시공자 등과 도급관계에 있는 수급인, 그 대표자 또는 임직원 등 이해관계가 있는 자가 주채무자 · 공동사업주체 · 시공자 등에게 자금조달의 편의를 제공하기 위하여 분양계약을 체결하여 납부한 입주금
16. 주채무자 · 공동사업주체 · 시공자 또는 그 대표자 등이 보증채권자에 대한 채무상환을 위하여 납부한 입주금
17. 주채무자 · 공동사업주체 · 시공자 또는 그 대표자 등으로부터 계약금 등을 빌려 분양계약을 체결한 자가 납부한 입주금
② 공사가 제6조에 따라 분양이행으로 보증채무를 이행할 경우에는 보증채권자는 잔여입주금 및 제1항 제4호부터 제6호까지에 해당하는 입주금을 공사에 납부해야 합니다. 다만, 제1항 제6호에 해당하는 입주금 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 잔금은 그렇지 않습니다.
1. 사용검사일 이후에 보증사고가 발생한 경우 보증사고를 알리기 전까지 납부한 잔금
2. 임시사용승인일 이후에 보증사고가 발생한 경우 보증사고를 알리기 전까지 납부한 잔금 중 전체 입주금의 90퍼센트 이내에 해당하는 잔금

【보증채권자】 보증서에 적힌 사업에 대하여 주택법령 및 「주택공급에 관한 규칙」을 준수하여 주채무자와 분양계약을 체결한 자(분양권 양수자를 포함)를 말합니다. 다만, 법인이 주택을 분양받는 경우에는 주택분양계약 이전에 그 주택분양계약에 대하여 공사에 직접 보증편입을 요청하고 동의를 받은 법인만 보증채권자로 봅니다. 이하 같습니다.

제4조 (보증사고)
① 보증사고란 보증기간 내에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 인하여 사회통념상 주채무자의 정상적인 주택분양계약 이행을 기대하기 어려운 상태를 말합니다.
1. 주채무자에게 부도 · 파산 · 사업포기 등의 사유가 발생한 경우
2. 감리자가 확인한 실행공정률이 예정공정률(주채무자가 감리자에게 제출하는 예정공정표상의 공정률을 말함. 이하 같음)보다 25퍼센트P 이상 부족하여 보증채권자의 이행청구가 있는 경우. 다만, 입주예정자가 없는 경우에는 이행청구를 필요로 하지 않습니다.
3. 감리자가 확인한 실행공정률이 75퍼센트를 넘는 경우로서 실행공정이 정당한 사유 없이 예정공정보다 6개월 이상 지연되어 보증채권자의 이행청구가 있는 경우
4. 시공자의 부도 · 파산 등으로 공사 중단 상태가 3개월 이상 지속되어 보증채권자의 이행청구가 있는 경우

【보증기간】 해당 주택사업의 입주자모집공고 승인일(복리시설의 경우 신고일을 말함)부터 건물소유권보존등기일(사용검사 또는 해당 사업장의 공동주택 전부에 대한 동별사용검사를 받은 경우에 한함)까지를 말합니다. 이하 같습니다.

② 보증사고일은 공사가 제1항 각 호의 사유로 사고 안내문으로 알리면서 다음 각 호 중에서 보증사고일로 지정한 날을 말합니다. 이 경우 공사는 보증서에 적힌 사업의 입주자모집공고를 한 일간지(공고를 한 일간지가 2개 이상인 경우에는 그 중 1개 일간지를 말함)에 실어 통보에 갈음할 수 있습니다. 이하 같습니다.
1. 제1항 제1호의 경우에는 부도 · 파산일, 사업포기 관련 문서접수일 등
2. 제1항 제2호에서 제4호의 경우에는 보증이행청구 접수일

■ **분양계약자는 사업주체의 부도, 파산 등으로 보증사고가 발생할 경우에는 사업주체를 주택도시보증공사로 변경되는 것에 대하여 동의합니다.**
※ 아파트 공사진행 정보 제공: 분양보증을 받은 아파트 사업장의 공사진행 정보는 주택도시보증공사의 모바일 어플리케이션(HUG-i)을 통해 확인할 수 있음.

■ **공급관리에 관한 사항**
계약자(수분양자)는 분양수입금은 계약금을 포함하여 주택도시보증공사에서 개설한 결제관리계좌에 입금하여야 한다.

■ **사업시행권 양도에 관한 사항**
당사가 본 아파트 "대상사업"의 시행권 및 분양자(또는 임대인)로서의 권리를 주택도시보증공사가 지정하는 자에게 양도하는 경우, 수분양자는 주택도시보증공사로부터 시행권 인수사실을 통보받은 경우에는 별도의 동의절차 없이도 시행자 및 분양자(또는 임대인)변경을 승인한 것으로 한다

■ **분양대금채권 및 임대수입금채권의 양도에 관한 사항**
분양자(매도인 또는 임대인)는 이 계약체결과 동시에 수분양자(매수인 또는 임차인)에 대한 분양대금채권 또는 임대수입금(임대보증금, 월임대료, 분양전환금 등 임차인이 임대인에게 지급할 일체의 금원을 포함한다)채권을 주택도시보증공사에게 양도하고 수분양자는 이를 이의없이 승낙하기로 한다.

■ **감리회사**

구 분	감 리 회 사	전화번호	감 리 금 액	비 고
건 축	㈜건축사무소 태백	033-553-0566	6,254,094,000원	부가가치세 포함/ 아파트 포함
전 기	㈜경민엔지니어링	031-422-7740	1,117,032,309원	
소 방	㈜이림기술단	070-4353-6245	693,000,000원	
통 신	㈜엔탑엔지니어링	061-795-8800	298,800,000원	

■ **사업주체 : (주)평택브레인시티일피에프브이 (사업자등록번호 694-88-02567)**
■ **등록업자 : 중흥토건(주) (사업자등록번호 416-81-13368)**
■ **주택전시관 위치 : 경기도 평택시 죽백동 734-5**
■ **견본주택 전화번호 : 031-655-8501**
■ **홈페이지 : http://www.pt-sclass.com**
※ 상기 내용은 편집 및 인쇄과정상 착오가 있을 수 있으니 의문사항에 대하여는 분양사무소로 재확인하시기 바람. (기재사항의 오류가 있을 시는 관계법령이 우선합니다.)