

화순 국민임대주택 내 근린생활시설상가 201회 임대 입찰 공고

제주특별자치도개발공사에서 임대·관리 중인 화순 국민임대주택 내 상가 입주자 모집을 위하여 임대입찰공고를 다음과 같이 게시합니다.

2023년 2월 2일

제주특별자치도개발공사 사장

《 입찰 시 유의사항 》

입찰자는 사전에 아래 및 붙임 내용들을 숙지한 후 입찰에 응하시기 바라며, 입찰참여자는 이러한 사항에 동의한 것으로 간주합니다.

- ◆ 금회 공급되는 상가는 2년 단위로 임대차계약을 체결(최장 10년)하며, 임차인에게 토지 및 건물에 대한 소유권이 이전되지 않습니다.
- ◆ 금회 공급되는 상가는 “온비드(<http://www.onbid.co.kr>)” 를 통한 전자입찰로만 진행하며, 경쟁입찰 방법으로 공급합니다.
- ◆ 상가의 임대보증금은 낙찰금액으로, 월 임대료는 낙찰금액의 24분의 1에 해당하는 금액(부가가치세 별도)으로 하며, 월 임대료의 일부를 임대보증금으로 전환하거나 임대보증금의 일부를 월 임대료로 전환하는 것은 불가능합니다.
- ◆ 금회 공급되는 상가는 제3자에게 전대하는 것이 엄격히 금지되어 있으며, 이를 위반한 사실이 확인되는 경우 계약해지 조치됨을 유념하시기 바랍니다.
- ◆ 임차인은 어떠한 경우에도 우리 공사 또는 다른 임차인에게 권리금을 요구할 수 없으며, 해당 상가를 더 이상 사용하지 않는 경우 우리 공사에 명도하여야 합니다.
- ◆ 업종은 혐오·기피시설이 아닌, 주거생활의 안정을 방해하지 않는 용도이어야 하며, 현재 건축물대장 상의 용도는 제2종 근린생활시설 중 사무소(건축법 시행령 별표 1. 참조)입니다. 입주자의 편익을 증진하며 사회질서를 저해하지 않는 업종이어야 합니다.
 - ☞ 주거생활 안정을 방해·위해하는 등의 입점 부적합 여부는 사회통념 범위 내에서 공사가 판단하며, 입점이 부적합하다 판단 시 계약을 거부할 수 있음. 이에 입점 가능 여부를 반드시 사전 상가담당자에게 확인 후 입찰 바랍니다.
 - ☞ 입찰 신청 전 반드시 직접 관할 지자체에 신청 및 허가가능여부를 확인 후 신청하여야 합니다.
- ◆ 상가점포 입점에 따른 동종·유사업종간 경쟁이 발생할 수 있으며, 입점자는 이에 대해 공사에 이의제기를 할 수 없으므로 업종선택 시 유의하시기 바랍니다.
- ◆ 현장 설명은 별도로 제공되지 않으므로 사전에 필히 현장조건(지역경제를 감안한 시장조사, 수요조사, 교통여건 등)을 확인하고 입찰에 참여해야 하며, 미확인으로 인해 발생한 불이익은 응찰자에게 있습니다.
 - ※ 현 입점자는 퇴거예정(2/9)으로 현장조건 확인시 참고하여주시기 바랍니다.
- ◆ 우리 공사가 제공하는 시설 이외의 영업을 위해 필요로 하는 내부시설(인테리어 등) 및 운영장비, 각종 집가비품은 낙찰자가 비치하되 사전에 우리 공사와 협의 후 설치하며, 계약만료 시 낙찰자가 설치한 시설 및 인테리어 부분은 원상복구 후 초기 시설상태로 공사에 명도하여야 하며, 각종 부과금(공공요금)은 사용자가 부담합니다.

1 입찰에 부치는 사항

■ 제주 화순 국민임대주택 내 상가 임대 입찰 공고

가. 위 치 : 서귀포시 안덕면 화순중앙로 54번길 3 (화순 국민임대주택 20세대)

나. 용 도 : 제2종 근린생활시설 중 사무소

다. 입찰 내용

층	호	임대면적 (㎡)			예정가격 (원)	임대조건		용도 [공부상 용도]
		계	전용	공용		임대보증금	월임대료 (V.A.T 별도)	
지상 2층	201	91.0723	69.16	21.9123	9,804,000원	예정가격이상 최고낙찰가액	임대보증금의 1/24	2종 근린 생활시설 [사무소]

※ 위 공용면적에는 상가 주차장 면적은 포함되지 않았음.

2 입찰 일정

입찰서 제출 및 입찰보증금 납부기간	입찰서 제출처	입찰 집행 (개찰)일시	개찰 장소	비고
'23. 2. 6.~'22. 2. 20. 16:00까지 (15일)	한국자산관리공사 전자자산처분시스템 “온비드” (http://www.onbid.co.kr)	'23. 2. 21. 10:00	제주특별자치도개발공사 입찰집행관 PC	

☞ 입찰시행 후 공급대상자로 결정된 자가 계약을 체결하지 않는 경우, 해당 상가 재공급 예정임.

3 입찰 방법

가. 본 입찰은 공개경쟁입찰이며, 한국자산관리공사 전자자산처분시스템(이하 “온비드” 라 함.
<http://www.onbid.co.kr>)을 이용한 전자입찰방식으로만 진행합니다.

나. 전자입찰에 참가하고자 하는 자는 “온비드” 회원으로 등록하여야 하고, 공인인증기관에서
발급받은 인증서를 “온비드” 에 등록 후 입찰화면에서 입찰서를 제출하여야 합니다.

다. 입찰금액은 상가의 예정가격 이상으로 투찰하여야 합니다.

라. 입찰참가자는 입찰에 대한 제반사항을 사전에 충분히 숙지하고 입찰에 참가하며,
숙지하지 못하여 발생한 모든 책임은 입찰자에게 있습니다.

- 가. 상가를 실제 사용하고자 하는 개인 또는 법인. 1인(1법인)은 1회에 한해 신청 가능.
- 나. 대한민국 국민이 아닌 자, 「민법」상 미성년자, 피성년후견인 또는 피한정후견인은 신청 불가하며, **공동명의 또한 불허함.**
- 다. 입찰서제출마감시간 전까지 “온비드” 회원으로 등록하고, 공인인증기관에서 발급 받은 인증서로 “온비드” 시스템에 등록을 필한 자
- 라. 한국자산관리공사 전자자산처분시스템 입찰참가 준수규칙 제4조(입찰참가자 자격 제한)의 사유에 해당되지 않는 자
- 마. 지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령 제92조(부정당업자의 입찰참가 자격 제한) 규정에 위배되지 않는 자
 - ※ 참가자격이 없는 자가 고의로 입찰에 참가할 시에는 지방자치단체를당사자로하는 계약에관한법률 시행령 제92조의 규정에 따라 부정당업자로 제재받을 수 있습니다.
- 바. 관련 법규에 의한 영업허가 등의 제한 사유가 없는 자

- 가. 본 입찰은 전자입찰로만 진행하며, 전자입찰서는 반드시 “온비드(<http://www.onbid.co.kr>)”를 이용한 전자입찰서로만 제출하여야 합니다.
- 나. 입찰서의 제출은 “온비드” 입찰화면에서 입찰서를 “온비드”로 송신하는 방법으로 하되, 입찰서의 제출시간은 입찰서가 “온비드” 서버에 접수 완료된 시점을 기준으로 합니다. 또한 한번 제출한 입찰서는 취소하거나 수정할 수 없습니다.
- 다. 본 입찰은 동일인이 1회에 한하여 입찰이 가능하며, 동일인이 2회 이상의 유효한 입찰서를 제출할 때에는 모두 무효 처리됩니다.
- 라. 본 입찰의 입찰서 접수시간 및 입찰 마감시간 등 입찰관련시간은 온비드 상의 시간을 기준으로 합니다.
- 마. 2인 이상의 공동입찰은 불가능합니다.
- 바. 금회 공급하는 상가는 **건축물대장 상의 용도가 제2종 근린생활시설 중 사무소**(건축법 시행령 별표 1. 참조)이며, 주택 입주자들의 주거생활의 안정을 방해·위해하지 않고, **혐오·기피시설이 아닌 용도이어야 합니다.** 이에 위반 시 임대차계약이 불가하며, 계약해지 사유에 해당합니다.
 - ☞ 주거생활 안정을 방해·위해하는 등의 입점 부적합 여부는 사회통념 범위 내에서 공사가 판단하며, 입점이 부적합하다 판단 시 계약을 거부할 수 있습니다.
 - 이에 입점 가능 여부를 반드시 사전에 공사 상가임대 담당자에게 확인 후 입찰바랍니다.
 - ☞ 입찰 신청 전 반드시 직접 관할 지자체에 신청 및 허가가능여부를 확인 후 신청하여야 합니다. 또한, 추후 신청·허가 여부를 사유로 입찰·낙찰·계약 등과 관련 하여 공사에게 별도의 조치(해약 시 위약금 면제 등)를 요구할 수 없습니다.
- 사. 입점자 상호간 업종의 우선권 부여가 없으므로 동일 업종 개업이 있을 수 있습니다.

- 가. 입찰보증금은 입찰자가 입찰하고자 하는 금액의 100분의 5에 해당하는 현금 또는 입금창구은행이 발표한 수표로 전자입찰 마감시간까지 “온비드”에서 입찰자에게 부여된 은행 계좌에 납부하여야 하며, 입찰보증금 납부에 따른 수수료는 입찰자가 부담하여야 합니다.
- 나. 입찰보증금 납부 시 보증금 전액을 한 번에 입금(분할납부 불가)하여야 하며, 입찰보증금을 창구에서 수표로 입금하는 경우에는 창구 은행이 발행한 수표만 입금이 가능합니다.
- 다. 낙찰자가 정당한 이유 없이 소정 기일 내에 계약을 체결하지 아니할 때 입찰보증금은 우리 공사에 귀속되며 부정당업자로 입찰참가자격 제한처분을 받게 됩니다.
- 라. 입찰보증금을 입찰마감시간까지 보증금 납부계좌로 납부하지 아니한 경우 입찰은 무효로 하며 입찰보증금 납부 시 은행공동망 등의 장애로 정상적인 납부가 이루어지지 않을 수 있으므로 **보증금 납부 여부는 입찰자가 “온비드” 화면에서 직접 확인**하여야 하며, 이를 확인하지 아니하여 입찰자가 입은 불이익 등에 대하여는 입찰자 본인이 책임을 부담합니다.
- 마. 보증금 납부계좌는 입찰서 별로 부여되오니 반드시 해당 입찰서의 보증금납부계좌 여부를 확인하시기 바랍니다.
- 바. 유찰자의 입찰보증금은 입찰서 제출 시 지정한 환불계좌로 이자 없이 환불되며, 별도의 송금수수료가 발생될 경우에는 입찰보증금에서 이를 공제합니다.

- 가. 1인 이상의 유효한 입찰로 예정가격 이상의 입찰한 1개 이상의 유효한 입찰이 있는 경우에 최고가격으로 응찰한 자를 낙찰자로 합니다.
- 나. 개찰 결과 낙찰이 될 수 있는 동일한 입찰자가 2인 이상인 경우에는 “온비드” 무작위 추첨방법(난수발생기에 의한 자동선택기능)에 의하여 낙찰자를 결정합니다.
- 다. 최초 낙찰자가 계약을 포기한 경우 예정가격 이상 입찰한 자 중 차순위자 순으로 낙찰된 것으로 합니다.
- 라. 입찰결과는 “온비드” (입찰결과-이용기관입찰결과)를 통해 게시됩니다. **개별 통보하지 않으므로 발표시간 이후 개별적으로 확인하여야 합니다.**
- 마. 차점자 및 경쟁률 등은 공개하지 않습니다.
- 바. 공급대상자로 결정되지 아니한 자가 납부한 입찰보증금은 신청일로부터 5일(평일기준) 이내 환불 예정이며, 별도의 이자를 가산하지 않음. 단, 신청자와 반환받을 계좌 명의가 상이하거나 계좌번호 입력에 오류가 있는 등의 경우 반환이 지연될 수 있습니다.

■ 입찰의 무효

- 가. 지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령 제39조 및 동법 시행규칙 제42조 규정에 의하며 온비드의 회원약관 및 전자자산처분시스템 입찰참가자 준수규칙에 위배한 입찰은 무효로 합니다.
- 나. 1인이 수인의 공인인증서를 차용하여 입찰서를 제출하는 경우에는 입찰은 무효 처리되며 당해 입찰자(인증서 차용자 및 대여자)는 부정당업자로 제재받을 수 있습니다.
- 다. 예정가격이 공개됨에도 불구하고 예정가격 미만으로 응찰된 입찰서는 무효가 됩니다.

■ 입찰의 연기 또는 취소

- 가. 온비드 시스템의 장애 등 특별한 사정으로 인하여 예정된 입찰 진행이 어려운 경우 입찰진행관은 입찰을 연기 또는 취소할 수 있으며, 입찰연기 및 취소의 공고는 “온비드” 게재에 의합니다.

■ 계약체결 안내 및 구비사항

- 가. 낙찰자는 낙찰일로부터 10일 이내에 계약 체결을 하여야 하며, 그 기간 내에 계약을 체결하지 아니하는 경우에는 이미 납부한 입찰보증금은 우리공사로 귀속됩니다.
- 나. 계약체결 시 구비서류

개인 계약시	법인 계약시	대리인 계약시(추가)
주민등록등본(개인) 1부 · 본인의 인감증명서 1부 · 본인의 인감도장 · 신분증 사본 1부 (주민등록증 또는 운전면허증)	· 등기사항전부증명서(현재사항) 1부 · 법인인감증명서 1부 · 사업자등록증 사본 1부 · 법인인감도장 또는 사용인감 (사용인감계 추가 제출)	· 위임장 1통(인감도장 날인) · 본인의 인감증명서 1부 (계약위임용) · 대리인 신분증

[공통 제출서류]

- 계약금 납입영수증 1부
- 사업자등록증 사본 1부 (사용허가 개시일로부터 20일 이내)

☞ 계약체결 시 유의사항

- 1) 개인(본인 계약)일 경우 날인 대신 서명으로 계약체결 가능
- 2) 사용인감을 사용할 경우 사용인감계 추가 제출
- 3) 위임용 인감증명서는 위임인 본인이 발급한 것이어야 함
- 4) 모든 서류는 공고일 이후 발급분이어야 함
- 5) 계약금은 계약체결 전까지 반드시 공사가 지정한 계좌로 입금하여야 하며, 현장 수납을 실시하지 않음
- 6) 계약금 입금계좌는 입찰신청 시 입찰보증금 입금계좌와 다르므로, 입찰보증금 입금계좌로 계약금이 입금되지 않도록 유의
- 7) 입찰신청 과정에서 납부한 입찰보증금은 계약금의 일부로 대체됨

■ 대금 납부조건 및 방법

- 가. 낙찰금액을 임대보증금으로 정하되, 임대보증금의 1/24을 월임대료(부가가치세 별도)로 납부합니다.
- 나. 우리 공사에서 발부한 고지서에 의하여 공사 지정 계좌로 입금(납부) 하여야 합니다.
- 다. 납부 기한은 임대료는 매월 말일, 관리비 납부 일정은 향후 별도 안내 예정이며, 토·공휴일인 경우 다음 날로 정합니다.
- 라. 본 입찰에 참가하는 모든 입찰자는 우리 공사에서 시행중인 청렴계약이행 서약서를 제출한 것으로 간주합니다.

구분	임대보증금		월 임대료 (부가가치세 별도)
	계약금	잔금	
납부금액	낙찰금액의 20%	낙찰금액의 80%	낙찰금액의 24분의 1
납부기한	계약체결 시까지	입점 전까지	입점 후 매월 말일까지
납부방법	공사가 지정하는 계좌로 입금		별도 안내

☞ 납부 관련 유의사항

- 1) 계약금 및 잔금 납부와 관련하여 선납할인을 적용하지 않으며, 분할납부 불가함.
- 2) 우리공사가 별도로 정하여 통보한 입점지정기간 종료일까지 잔금을 납부하지 않는 경우, 입점지정기간 종료일 익일부터 소정의 연체료가 부과됨.
- 3) 위 임대보증금 및 월 임대료는 「상가건물 임대차보호법」에서 정한 범위 내에서 인상될 수 있음.
- 4) 금회 공급 상가의 경우는 임차인은 임대료와 별개로 전기, 수도 등 사용료 및 관리주체가 부과하는 관리비를 매월 납부하여야 함.

■ 입찰 신청 전 유의사항

- 가. 공급신청 전 현장방문 등을 통해 상가의 현재 상태와 단지 및 주변여건 확인을 권장하며, 현장 미확인에 따른 책임은 신청자에게 있습니다. 현장 방문을 원하시는 분께서는 사전문의 바랍니다.(문의번호: 064-780-3846)
- 나. 전산장애 등의 사유로 인터넷 전자입찰 진행이 불가능할 경우 공사 홈페이지를 통해 공급일정 변경사항 등을 별도 안내할 예정입니다.
- 다. 공급신청자는 공고문, 입찰유의서 등을 숙지한 것으로 간주하며, 미숙지로 인한 책임은 공급신청자에 있습니다.
- 라. 금회 공급되는 상가의 용도는 건축물대장 상 「건축법」에 규정된 제2종 근린생활시설 중 사무소입니다. 제2종 근린생활시설 중 오염물 배출 및 소음발생 업종, 주거생활에 방해·위해 등 입점 부적합 업종은 입점할 수 없습니다.
(건축법 시행령 별표 1. 참조)
- ☞ 주거생활 안정을 방해·위해하는 등의 입점 부적합 여부는 공사에서 판단하며, 입점이 부적합하다 판단 시 계약을 거부할 수 있음. 이에 입점 가능 여부를 반드시 사전에 공사 상가임대 담당자에게 확인 후 입찰 바람.
- ☞ 입찰 신청 전 반드시 직접 관할 지자체에 신청 및 허가가능여부를 확인 후 신청하여야 함. 또한, 추후 신청·허가 여부를 사유로 입찰·낙찰·계약 등과 관련하여 우리 공사에게 별도의 조치(해약 시 위약금 면제 등)를 요구할 수 없음.
- 마. 공급신청 전 영업 등에 영향을 받을 수 있는 상가 주변의 버스(택시) 정류장, 횡단보도 등 각종 공공시설의 위치 등 각종 규제사항에 대해 충분히 확인하시기 바라며, 이러한 사항은 향후 입점 이후에도 변경될 수 있음을 유념하시기 바랍니다.
- 바. 현재 공정상 내부 경계 비내력벽 철거, 출입문 추가 또는 위치변경 등 설치된 시설물의 변경 또는 신규 시설물 추가는 불가하므로 반드시 현장을 확인하신 후 공급 신청하시기 바랍니다.

■ 일반 유의사항

- 가. 입점 후 동일 상가 내 및 상가 주변의 신규상권 형성, 동종업종 개업 등에 따라 업종 간 경쟁이 심화되는 등 영업환경이 변화될 수 있으며, 임차인은 이에 대하여 우리공사에 이의를 제기할 수 없습니다.
- 나. 임차인은 영업허가 등 상가 사용과 관련한 제반 사항을 본인의 책임 하에 처리하여야 하며, 일부 업종은 관련 인허가 등이 제한될 수 있습니다.
- 다. 창호, 출입문, 내부 마감재, 구조 등 설계사항은 공급대상자의 취향이나 요구 등에 따라 변경될 수 없습니다.
- 라. 안전사고 예방을 위하여 입점 전에는 이사나 인테리어 공사를 불허하며, 임차인의

인테리어 등 변경시공이 원인이 되어 발생한 하자는 우리공사에서 보수 책임이 없으므로 유의하기 바랍니다.

- 마. 임차인은 공용부분에 부과되는 전기, 가스, 수도요금, 그리고 관리주체가 부과하는 관리비를 부담하여야 하며, 임차인의 입점 지연으로 인해 발생하는 요금 및 관리비 또한 함께 부담하여야 합니다.

※ 임차인은 입점과 동시에 해당 호의 전기계량기, 수도계량기의 명의를 임차인으로 변경하여야 합니다.

- 바. 임차인은 우리공사가 허용하는 범위 내에서 각 지자체별 옥외광고물 관리조례 및 지구단위계획 등에 따라 옥외광고물을 제작, 설치하여야 합니다.
- 사. 임차인은 해당 호의 전용부분을 제외한 공용공간(옥상, 발코니, 복도, 계단 등)을 전용하거나 무단점유할 수 없으며, 무단점유에 따른 입주자 민원발생 시 우리공사의 시정조치 등에 따라야 하고, 지자체 과태료 부과금은 임차인(입점자) 부담으로 납부해야 합니다.
- 아. 임차인은 영업행위 등을 위해 필요한 최소한의 범위 내에서 우리공사의 사전 승인을 받아 각 호별 전용공간 내 부대시설을 설치할 수 있고, 설치하는 부대시설은 「건축법」, 「소방법」, 「식품위생법」 등 관계법령이 정하는 기준에 부합하여야 합니다.
- 자. 임차인이 우리공사의 동의 없이 상가의 전용 또는 공용부분을 구조변경, 증축 또는 개축하는 경우 이에 대한 손해배상, 원상복구 및 기타 법적 책임을 져야 합니다.
- 차. 임차인이 상가의 전용 또는 공용부분을 고의로 파손 또는 멸실하거나, 도로·인도·각종 시설물 등 단지 내·외부의 각종 시설을 무단 점유·파손하는 경우 이에 대한 손해배상, 원상복구 및 기타 법적 책임을 져야 합니다.
- 카. 임차인이 임대차 계약 해지 등에 따라 해당 상가를 명도하는 경우 해당 상가를 공급받을 당시의 상태로 원상복구 하여야 합니다.
- 타. 입점 후 단지 내·외부 공사 등에 따라 소음, 진동, 분진, 공사차량 통행 등에 따른 불편이 발생할 수 있습니다.
- 파. 우리공사는 금회 공급 후 계약이 체결되지 않은 상가의 임대 촉진을 위하여 공급 방법 또는 예정가격을 조정하여 공급할 수 있으며, 기계약자는 이에 대하여 이의를 제기할 수 없습니다.
- 하. 이 공고문에 명시되지 않은 사항은 「민법」, 「상가건물 임대차보호법」 등 관계 법령에 따르며, 문의사항이 있을 경우 우리공사 주택관리팀(☎ 064-780-3846)으로 문의하시기 바랍니다.

■ 기타 유의사항

- 가. 본 입찰은 한국자산관리공사 전자처분시스템 상의 전자입찰로만 진행되므로 입찰 관련 법령 및 입찰공고조건, 인터넷 입찰참가준수규칙 등 본 입찰과 관련된 각종 정보를 사전에 충분히 숙지하고 입찰에 참가하여야 하며, 이를 숙지하지 못한 책임은

입찰참가자에게 있습니다.

나. 현장설명은 별도로 실시하지 않으며, 입찰참가자는 사전에 반드시 현장 확인을 한 후 입찰에 임하시기 바랍니다. (사업설명회 없음)

다. 사용재산에 대한 시설투자금액은 반환하지 않습니다.

라. 본 공유재산에 대한 권리의 양도, 양수는 일체 불허하며, 위반 시 사용허가를 취소하고 이를 위반하여 발생한 어떠한 피해도 우리 공사에서 책임지지 않습니다.

11 추가정보에 관한 사항

가. 상가 임대에 관한 사항 : 제주특별자치도개발공사 주택관리팀 (☎ 064-780-3846)

나. 입찰에 관한 사항 : 제주특별자치도개발공사 총무팀 (☎ 064-780-3372)

- 입찰서 제출 및 입찰보증금 납부 여부

: 인터넷 입찰장 / 나의온비드 / 입찰관리 / 입찰진행내역

- 입찰결과 : 인터넷 입찰장 / 나의온비드 / 입찰관리 / 입찰결과내역

다. 한국자산관리공사 전자자산처분시스템 “온비드” 이용에 관한 사항

- 홈페이지 : <http://www.onbid.co.kr>

- 전화번호 : ☎ 1588-5321

※ 본 입찰공고는 제주특별자치도개발공사 홈페이지

(<https://www.jpdc.co.kr/open/news/notice.htm>) 에도 공고되어 있습니다.



제주특별자치도개발공사
Jeju Special Self-Governing Province Development Co.

지구 및 단지여건

■ 화순 국민임대주택(마음에온 화순) 개요



위 치	제주특별자치도 서귀포시 안덕면 화순중앙로 54번길 3		
지역, 지구	일반상업지역, 방화지구	용 도	공동주택, 제2종 근린생활시설
대지면적	596m ²	연면적	1,147.432m ²
시설구성	공동주택(3~6층)	20세대	
	근린생활시설(2층)	201호, 202호	
	주차장(1층)	18대	

■ 사업 및 단지 특성

- 본 단지는 제주특별자치도 소유의 부지를 활용(무상대부)하여 국민임대주택이 건립되었으며, 단지에 건립되는 건물은 지상 1~6층(1동)으로 1층 주차장, 2층 제2종 근린생활시설, 3~6층 국민임대주택으로 구성됩니다.
- 근린생활시설은 201호(전용면적 69.16m²)와 202호(전용면적 60.68m²)로 구성되며, 제주특별자치도개발공사(이하 "임대인")가 직접 운영 또는 임대 예정입니다.
- 주차대수는 총 18대(장애인, 경차 포함)으로 국민임대주택 입주자(이하 "입주자")와 근린생활시설 임차인(이하 "임차인") 및 근린생활시설 이용객(이하 "이용객")이 공동으로 이용하게 됩니다.
- 2층에는 근린생활시설 이외에 화장실, 기계실 및 기계물탱크실, 소방기계실 및 소방물탱크실이 위치하게 되며 임차인 또는 이용객 등 관계자외의 인원의 출입이 통제될 수 있습니다.
- 국민임대주택은 20세대로 구성되며 국민임대주택이 위치하는 3~6층과 옥상 및 기타 부분은 임차인, 이용객의 출입이 통제되거나 이용에 제약을 받을 수 있습니다.
- 보행자 주출입구와 차량 진출입구는 북쪽에 분리 배치되어 있으며, 보행자 주출입구에 전신주, 통신주, 가로등 등이 위치하여 보행자(임차인, 이용객)의 통행에 지장을 줄 수 있습니다.
- 부지여건 상 단지 내 일부 구역은 인근 건물이 침범 및 근접하여 임차인, 이용객의 시설 이용 제약을 줄 수 있고, 사생활권 침해, 소음피해 등이 발생할 수 있으며 이를 숙지하시고 추후 이와 관련한 이의를 제기할 수 없습니다.
- 단지 내 1층 주차장에 LPG가스저장소가 설치되어 있으며, 외부 가스배관을 통해 국민임대주택 각 세대로 가스를 공급됩니다.

■ 마감재 및 실내환경(근린생활시설)

- 실내 바닥은 폴리싱타일, 벽체는 친환경수성페인트, 천정은 불연 천정재로 되어 있습니다.
- 복도 천정은 암면 흡음텍스, 벽체는 친환경 수성페인트, 바닥은 폴리싱 타일이 시공되었습니다.
- E/V홀, 계단실의 벽체와 천정은 친환경 수성페인트와 타일, 바닥은 테라조 타일이 시공되었습니다.
- 실내에는 천정 매립형 냉·난방기가 201호에는 2대, 202호에는 1대가 설치되었으며, 실외기는 외부에 별도 설치되어 있습니다.
- 천정 매립형 냉·난방기 이외에 별도 가구 및 가전제품 등은 설치되지 않았습니다.
- 실내 월패드가 설치되어 로비폰과 연동되어 있습니다.



항 목		주요 마감		
건축	근린생활시설 복도	바닥 : 폴리싱타일, 벽체 : 친환경 수성페인트, 천정 : 흡음텍스		
	화장실	벽/바닥 : 도기질/자기질 타일, 기타 : 수건장, 위생도기류		
	E/V실, 계단실	바닥 : 테라조 타일, 벽체 : 친환경 수성페인트/타일		
전기	조명기구	LED	월패드	10인치 터치스크린(로비폰 연동)
기계	냉·난방기기	201호 : 2대, 202호 : 1대(냉방용 배관 매립, 실외기 외부 설치)		

※ 상기 마감자재는 현장여건에 따라 변경될 수 있습니다.

■ 사생활권 및 환경권

- 단지 배치 특성 상 호수별 위치(201동 : 남향, 202동 : 북향)에 따라 일조, 소음, 조망 등의 환경권 및 사생활권이 제한될 수 있음을 확인하고 계약을 체결하여야 하며, 이로 인한 이의를 제기할 수 없습니다.
- 단지 배치 특성 상 주차장 진출입 차량, 도로이용 차량, 인근 상가 및 모텔 이용 차량 등의 전조등 불빛과 실내·외 창문, 복도 창문 등을 통해 간판, 옥외 조명, 유리창 반사빛 등의 빛 공해로 인해 임차인·이용객의 환경권 침해가 발생될 수 있습니다.
- 단지 배치 특성 상 공공장소(필로티, 조경 등) 및 기타시설 설치로 임차인·이용객은 사생활권 침해 및 소음피해 등이 발생할 수 있으며, 급배기구 및 엘리베이터, 기계설비, 환기덕트, 우·오수배관, 각종 설비의 가동으로 진동 및 소음, 냄새 및 해충 등에 의한 환경권이 침해될 수 있습니다.
- 부지여건 상 단지 내 일부 구역의 경우 인접 건물이 부지를 침범하거나 근접하여 임차인·이용객 이용에 제약을 줄 수 있으며 사생활권 침해, 소음피해 등이 발생될 수 있습니다.
- 국민임대주택과 근린생활시설 간의 출입구 및 동선이 분리되지 않아 보행자 진출입구, 차량 진출입구, 주차장, 건물 출입문, 엘리베이터 및 계단실·복도 등을 공유하게 됨으로서 입주자 및 임차인·이용객 간 사생활권 침해 및 소음 피해 등이 발생될 수 있으며 일부 시설 이용에 제약을 받을 수 있습니다.
- 2층에는 기계실(저수조), 소방기계실(소방저수조)가 옥상 및 옥탑에 드렌처설비 기계실(저수조)가 위치하고 3~6층에는 국민임대주택이 위치함에 따라 임차인·이용객은 진동 및 층간·생활 소음 등의 피해가 발생될 수 있습니다.
- 근린생활시설 실내 천정에는 우·오수배관, 배수트랩(Trap) 등이 위치하여 소음이나 진동이 발생될 수 있습니다.
- 클린하우스(분리수거장)는 별도 설치되지 않아 인근에 위치한 시설을 이용하여야 합니다.

- 방법용 CCTV는 승강기 내부 및 1층 주 출입구 등에 설치되어 있으며, 감시 취약지역이 발생할 수 있습니다. 또한 CCTV용 카메라 설비는 야간에 설치 위치 환경에 따라 화질이 주간과 다를 수 있습니다.
- 근린생활시설 내·외부에는 별도 CCTV설비가 없으므로 필요 시 임차인이 별도로 CCTV 설비를 설치하여야 합니다.

■ 이사 및 설치

- 천정 매립형 냉·난방기기가 201호에 2대, 202호는 1대가 설치되며 냉·난방용 배관이 천정에 매립되고 실외기는 외부에 별도 설치됩니다.
- 에어컨 또는 냉·난방기, 전자제품 등을 추가 설치하기 위해 벽체를 타공하거나 공사를 할 경우에는 임대인과 사전 협의 후 진행하여야 하며, 실외기 등 부속기기를 별도 설치 시에도 사전 협의 후 설치해야 합니다. 또한 퇴거 시 임차인이 설치 전과 동일한 상태로 복구하여야 합니다.
- 임차인은 인테리어 공사 시 사전 협의 하에 퇴거 시 동일한 상태로 복구를 원칙으로 진행하여야 하며 파손(고장) 시 원상을 회복하거나 보수에 필요한 비용을 부담하여야 합니다.
- 기 설치된 시설물을 임의로 해체 또는 파손 시 그에 따른 시설물의 기능 및 사용상의 문제는 하자보수가 불가하며, 이로 인한 문제 발생 시 임차인 부담으로 원상복구 하여야 합니다.
- 입주를 위해 물품·기기·장비를 이동을 위한 사다리차 접근이 불가능한 구역이 있을 수 있으며, 물품·기기·장비 운반 시 엘리베이터를 이용하여야 합니다.
- 계약이 종료된 경우 임차인은 소유물과 재산을 모두 반출하여야 하며, 설치한 각종 기계 및 시설물 등은 임차인의 부담으로 철거하여 원상으로 회복하여 임대인에게 인도하여야 합니다.
- 공용부의 공용시설물에 대하여 개인적으로 이설, 증설, 변경 등의 이의를 제기할 수 없습니다.

■ 단열 및 환기

- 습도가 높은 날 창을 열어두거나, 동절기 등 실내외 온도차가 큰 시기에 장시간 가습기를 사용하거나 환기를 충분히 하지 않는 등 습도가 높은 실내 환경이 조성될 경우 결로가 발생할 수 있으며, 지속적이고 충분한 실내 환기 등을 통해 결로를 방지하는 노력이 필요합니다.
- 근린생활시설 천정 내부에는 국민임대주택 각 세대의 우·오수 배수관, 배수트랩(Trap) 등이 설치되어 있어, 소음 및 냄새가 발생할 수 있으며, 임대인의 임의로 변경 또는 제거할 수 없습니다.
- 겨울철 장시간 문을 열어놓거나 실내온도를 영하로 유지할 경우 우·오수 배수관, 배수트랩(Trap) 등이 동결 및 동파 되는 경우가 발생할 수 있으므로 유의하여야 합니다.
- 근린생활시설별 환기시설은 설치되어 있지 않으므로, 임대인은 사전 임대인과 협의 후 업종에 적합한 환기시설을 직접 설치해야 하며, 이때 이용객, 입주자의 민원(소음 및 냄새, 미관 등)이 없도록 하여야 합니다.

■ 안전

- 옥상에 태양광 발전설비가 설치되어 임차인·이용객 안전을 위해 긴급한 상황 이외에는 출입을 금합니다.
- 시설물이 방화지구내에 위치함에 따라 소방설비(스프링클러 설비, 개구부 주위 드렌처 설비)가 설치되어 화재 및 연기 등이 발생할 경우 자동으로 작동하게 됩니다.
- ※ 장난이나 부주의로 인해 스프링클러 및 드렌처설비가 작동될 경우 건물 실·내외 전체에 작동되어 물을 뿌리게 되어 마감재, 설비, 전자제품 등의 피해를 수 있으니 유의하셔야 합니다.
- 공용부위(복도, 승강기 등)에 물건 적치는 관련 법령에 의해 처벌 대상이 됩니다.
- 임차인은 안내표시, 간판 등의 부착 또는 설치 등에 관하여 임대인의 사전승인을 얻어야 합니다.
- 전화 및 인터넷 사용을 원하는 임차인은 기간통신사업자에게 별도 신청을 해야합니다.

■ 에너지 성능 등급

- 건축물 에너지절약설계기준에 적합하게 설계 및 시공되었습니다.

■ 기타

- 단지 내에 건립되는 공유시설물 및 대지는 공동으로 사용합니다.
 - 넓이 등 규모 표시방법을 종전의 평형대신 넓이표시 법정단위인 제곱미터(m²)로 표기하였습니다.
 - 근린생활시설별 평면도의 실별 치수는 시공오차 범위 내 증감이 있을 수 있으므로 기기·가구·가전제품 등을 설치할 경우 필히 실측하여 설치하여야 합니다.
 - 임차인이 사용 또는 희망하는 가전제품(냉장고, 에어컨, TV 등 일체)의 용량 및 규격에 따라 설치할 불가할 수 있으니 사전에 확인하시기 바랍니다.
 - 조명기구등은 보편적인 시설이용을 예상하여 위치를 선정하였으며, 조명기구, 스위치, 콘센트 등의 위치는 변경이 불가합니다.
 - 수도사용량은 원격검침 시스템이 적용되어 임대인이 사용량을 직접 확인하여 사용금액을 부과할 예정이며, 공용부 수도사용량 및 전기요금은 공동으로 부담하여 납부하여야 합니다.
 - 천장 및 벽체 내부에는 전기/통신용 배관 및 각종 설비배관(급수, 온수 등)이 매립되어 있으므로 못박음이나 드릴을 이용한 작업 시 안전상의 문제가 발생할 수 있습니다.
 - 배수 및 급수시설은 벽체 또는 슬리브에 매립되어 있어 사전 임대인과 협의 후 설치할 수 있습니다.
 - 임차인이 사용할 수 있는 무료 주차대수는 사전 임대인이 정한 관리지침 등을 따라야 합니다.
 - 단지 내 비상차로 및 포장구간 중 일부는 화재 등의 응급상황 발생 시 비상차량의 정차위치로 표기·활용될 수 있습니다.
 - 팜플렛 등 각종 인쇄물에 삽입된 조감도, 평면도 등은 개략적인 이해를 돕기 위한 것이므로 실제와는 다소 차이가 있을 수 있으며, 인쇄 및 편집 과정에 일부 오류가 있을 수 있습니다.
 - 조감도, 평면도, 면적, 치수 등 각종 내용과 설계관련 도서의 내용 중 불합리한 설계, 표현의 오류 및 오기 등의 수정과 성능의 개선 및 품질을 제고하기 위하여 본 공사 진행 중에 이루어지는 각종 인·허가 또는 설계의 변경 등은 사업주체가 결정함을 알려드립니다.
 - 현장여건의 반영 및 구조, 성능, 품질개선 등을 위하여 적법한 절차를 거쳐 설계변경이 추진될 수 있으며, 관련 법령에서 정하는 경미한 사항의 변경은 계약자의 동의 없이 사업주체가 인·허가를 진행할 수 있으며 이에 대해 이의를 제기할 수 없습니다.
-

상가 소재지 및 계약 체결 장소 안내

상가 소재지 약도	
주소	제주특별자치도 서귀포시 안덕면 화순중앙로 54번길 3

계약 체결 장소	
주소	제주특별자치도 제주시 첨단로 330 세미양빌딩 C동 1층 주택관리팀



제주특별자치도개발공사
Jeju Special Self-Governing Province Development Co.