

도봉 금호어울림 리버파크 단지내 상가 모집공고

■ 주택공급에 관한 규칙 제62조 규정에 의거 서울시 도봉구청 재건축재개발과-12402호
(2024.10.23.)로 모집신고필

■ 공급 위치 : 서울특별시 도봉구 도봉2동 95번지 일원

■ 공급 면적 : 공동주택 복리시설(근린생활시설) 2,968.4469㎡

■ 공급 규모 : 지상1층 총 28개 호실

■ 공급 면적 및 공급 금액

(단위 : ㎡, 천원, VAT포함)

구분	호실	공급면적(계약면적)			대지 지분	공급금액				비고	공급방식	
		전용면적	공용면적	계		대지비	건축비	부가가치세	계			
근린생활시설 (지상 1층)	1 근생시설	101	82.7500	80.0731	162.8231	61.3116	473,347	615,139	61,514	1,150,000		선 착 순 수 의 계 약 (임 의 분 양)
		102	78.8685	76.3171	155.1856	58.4357	451,144	559,869	55,987	1,067,000		
		103	42.0925	40.7311	82.8236	31.1874	240,778	324,748	32,474	598,000	114호와 묶어서 공급(분 양)계약 체결	
		104	55.1300	53.3468	108.4768	40.8474	315,355	417,859	41,786	775,000		
		105	38.5795	37.3316	75.9111	28.5846	220,683	273,925	27,392	522,000		
		106	61.1192	59.1421	120.2613	45.2849	349,614	433,987	43,399	827,000		
		107	61.1192	59.1421	120.2613	45.2849	349,614	433,987	43,399	827,000		
		108	61.1192	59.1421	120.2613	45.2848	349,614	433,987	43,399	827,000		
		109	81.8364	79.1893	161.0257	60.6348	468,120	611,708	61,172	1,141,000		
		111	45.8151	44.3330	90.1481	33.9455	262,072	325,389	32,539	620,000		
		112	45.8151	44.3330	90.1481	33.9455	262,072	325,389	32,539	620,000		
		113	47.7651	46.2202	93.9853	35.3906	273,226	338,885	33,889	646,000		
		114	58.4323	56.5421	114.9744	43.2940	334,245	386,141	38,614	759,000	103호와 묶어서 공급(분 양)계약 체결	
		115	64.8520	62.7541	127.6061	48.0506	370,966	452,758	45,276	869,000		
	116	64.8520	62.7541	127.6061	48.0506	370,966	483,667	48,367	903,000			
	117	67.4670	65.2847	132.7517	49.9881	385,925	511,886	51,189	949,000			
	2 근생시설	201	51.8700	50.1922	102.0622	38.4320	296,707	392,994	39,299	729,000		
202		30.5744	29.5854	60.1598	22.6533	174,892	224,644	22,464	422,000			
203		48.1120	46.5557	94.6677	35.6474	275,210	317,991	31,799	625,000			
204		48.1120	46.5557	94.6677	35.6474	275,210	317,991	31,799	625,000			
205		48.1120	46.5557	94.6677	35.6474	275,210	317,991	31,799	625,000			
206		48.1120	46.5557	94.6677	35.6474	275,210	317,991	31,799	625,000			
207		31.9800	30.9454	62.9254	23.6949	182,932	210,971	21,097	415,000			
208		31.9800	30.9454	62.9254	23.6949	182,932	210,971	21,097	415,000			
209		45.2400	43.7767	89.0167	33.5196	258,782	315,653	31,565	606,000			
3 근생시설	301	56.7978	54.9606	111.7584	42.0830	324,895	402,823	40,282	768,000			
	302	54.3000	52.5434	106.8434	40.2323	310,607	378,539	37,854	727,000			
	303	55.8204	54.0148	109.8352	41.3588	319,304	362,451	36,245	718,000			

※ 상기 공급금액은 부가가치세 포함 금액이며, 각 실별 공히 소유권이전 등기비용, 취득세가 미포함된 가격임.

※ 상기 호실은 준공시 호실명이 변경될 수 있음.

※ 상기 모든 호실은 지상1층 임.

※ 상기 면적은 벽체 중심선 기준 면적이며, 공유지분과 대지지분은 실별 계약면적 비율에 따라 균등배분 하였음.

※ 상기 면적은 소수점 이하 단수조정, 인허가 과정, 법령에 따른 공부 정리 및 실제 시공과정에서 부득이한 사유

로 인해 등기면적이 다소 변경될 수 있음.

- ※ 상기 호실중 116호~117호 또는 115호~117호는 담배소매인 지정을 포함한 슈퍼마켓(또는 편의점)의 입점이 가능할 것으로 예상되어 상기 호실에 대해서만 담배소매인 지정을 포함한 슈퍼마켓(또는 편의점)으로 업종을 지정, 분양하겠으며 그 외 호수는 담배소매인 지정을 포함한 슈퍼마켓(또는 편의점)으로 분양(매매)하거나 임대할 수 없다. 단, 준공전까지 상기 호실이 분양 또는 임대가 되지 않을 경우 상기 호실의 업종 지정은 사업주체가 임의로 판단하여 해지 및 해제할 수 있고 이 경우 해당 호실의 공급계약서에 대해서만 업종 지정의 해지 및 해제와 관련된 문구를 명기기로 한다. 또한 담배소매인 지정은 준공 이후 관할 관청에 의해 최종 확정이 될 예정이기에 만일 상기 호실 계약자가 담배소매인으로 지정이 되지 않더라도 어떠한 경우에도 사업시행자, 사업대행자, 시공자 등에게 본 건 관련 일체의 이익을 제기치 않는다. 그리고 상기 호실 이외에 기타 추가 업종 지정은 없기로 한다.

■ **입점 예정일 : 2026년 3월 예정** (정확한 입점지정기간은 추후 별도 통보 예정)

■ **공급방법 : 점포별 공급금액 이상 선착순 수의계약(임의분양)**

■ **시설용도 사용규정**

근린생활시설 : 건축법시행령 별표 1의 규정에 의한 제1종 근린생활시설 및 제2종 근린생활시설(장의사·총포 판매소·단란주점·안마시술소·안마원 및 고시원 제외)

시설 용도		권장 용도
근 린 생 활 시 설	제1종 근린 생활 시설	<ul style="list-style-type: none"> - 식품·잡화·의류·완구·서적·건축자재·의료기기 등의 일용품을 판매하는 소매점 (1,000㎡ 미만) - 휴게음식점·제과점 등(300㎡ 미만) - 이용원, 미용원, 목욕장, 세탁소 (세탁소의 경우 공장에 부설되는 것과 「대기환경보전법」, 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 또는 「소음·진동관리법」에 따른 배출시설의 설치 허가 또는 신고의 대상인 것은 제외한다) - 의원 등 주민의 진료, 치료 등을 위한 시설 - 탁구장, 체육도장(500㎡ 미만)등 ※ 건축법시행령 별표1에 따른 제1종 근린생활시설에 해당하는 업종
	제2종 근린 생활 시설	<ul style="list-style-type: none"> - 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 및 무도 교습을 위한 시설은 제외), 직업훈련소(운전·정비 관련 직업훈련소는 제외) (500㎡ 미만) - 독서실, 기원 / 체력단련장, 에어로빅장, 당구장, 놀이형시설 (500㎡ 미만) ※ 건축법 시행령 별표1에 따른 제2종 근린생활시설에 해당하는 업종

- ※ 학교보건법, 교육환경 보호에 관한 법률 등 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도의 시설은 제외함
- ※ 건축법 시행령 별표 1 제3호, 제4호에 따라, 제1종 및 제2종 근린생활시설중 바닥면적 합계의 제한이 존재하는 시설이 있으니, 관련 법령을 확인하시기 바람
- ※ 사용하고자 하는 시설의 인허가와 관련하여서는 개별 관련 법령에서 규정하고 있는 바가 다를 수 있으므로 계약전 관련 인허가 사항을 미리 확인 하시기 바라며 이를 확인하지 못함으로써 발생하는 책임은 계약자에게 있음
- ※ 청소년 보호법 제2조 제5호 및 동 시행령의 관련 규정에 따라 청소년 출입, 고용금지업의 영업을 위한 다음표의 시설은 제1종 및 제2종 근린생활시설에서 제외함

<ol style="list-style-type: none"> 1. 일반게임제공업소 2. 복합유통게임제공업. 다만, 둘 이상의 업종(1개의 기기에서 게임, 노래연습, 영화감상 등 다양한 콘텐츠를 제공하는 경우는 제외한다)을 같은 장소에서 영업하는 경우로서 청소년 보호법령상 청소년 출입·고용금지가 포함되지 아니한 업소는 허용됨 3. 단란주점 및 유흥주점 4. 노래연습장. 다만, 청소년실을 갖춘 노래연습장업의 경우에는 청소년실에 한정하여 청소년의 출입을 허용한다. 5. 청소년 유 해매체물 및 청소년 유해 약물등을 제작·생산·유통하는 영업 등 청소년의 출입과 고용이 청소년

년에게 유해하다고 인정되는 영업

6. 기타 청소년보호법령상 청소년 출입·고용금지업소 및 청소년고용금지업소로 규정되어 있는 영업을 목적으로 하는 일체의 시설

※ 상기 업종은 예시에 불과하며, 입점 업종에 대한 관할 관청의 인·허가에 대하여 사업주체는 책임지지 않음

■ 공급일정 및 장소

구분	내용
자격요건	자격 제한 없음
공급일시	2024년 11월 01일 부터
공급장소	도봉 금호어울림 리버파크 주택전시관 (주소 : 서울특별시 도봉구 도봉로 717)
구비 서류	본인계약시 ① 계약금 [공급금액의 10%] 납부 영수증(현금 수납 불가) ② 신분증[주민등록증, 운전면허증, 국내거소신고증(재외동포), 외국인등록증(외국인)] ③ 주민등록등본(법인인 사업자등록증) 1통 ④ 인감도장 및 인감증명서(본인 발급용, 상가 공급계약 체결용) 1통 또는 본인 서명 사실확인서
	대리인 계약시 (배우자 포함) ● 상기 본인 계약서류 외 ① 대리인 신분증(주민등록증, 운전면허증) ② 대리인 도장 ③ 계약자의 인감증명서가 첨부된 위임장 1통

※ 상기 분양사무소의 위치는 계약시점에 따라 달라질 수 있음.

※ 제반서류는 각 호별 계약시 각각 1부씩 필요하며, 계약일 기준 3개월 이내 발급분에 한하며, 상기 구비 서류가 완비 되었을 경우에 한하여 계약 체결이 가능함.

■ 공급금액 납부일정 및 납부계좌

구분	계약금	중도금 (계약 체결일로부터 3개월)	잔금
	계약 시	2025년 02월 03일	입점지정일 내
공급금액	공급금액의 10%	공급금액의 10%	공급금액의 80%
계약일	2024년 11월 01일(금) 10:00 ~ 16:00		
계약장소	도봉 금호어울림 리버파크 주택전시관 (주소 : 서울특별시 도봉구 도봉로 717)		
납부계좌	국민은행 794037-04-009951, 예금주: (주)코람코자산신탁		호수 및 계약자 성명 기재요망

※ 상기 계좌에 입금하지 아니하는 어떠한 다른 형태의 입금 및 납부도 이를 정당한 납부로 인정하지 않음.

※ 무통장 입금 시 호실 및 계약자 성명을 필히 기재요망 (예시 : 근생시설 1 101호 홍길동 ☎ 101 홍길동)

※ 중도금은 상기 지정된 시점에 납부하여야 하며, 잔금은 실입점일과 입점지정기간 종료일 중 빠른날(이하 “잔금 납부일”이라 함)에 완납하여야 함

· 중도금을 약정일 이전에 납부하는 경우에는 선납금액에 대하여 연리 5%의 할인율을 적용하여 선납일수에 따라 산정된 금액을 할인한다.

· 중도금 및 잔금을 약정 기일까지 대금 납부를 지연하였을 경우, 미납금액에 대해 그 지연일수에 최대 연리 14%의 연체료가 적용되어 연체료가 부과됨.(단, 납부일이 토/일요일, 공휴일일 경우 익일 은행 영업일 기준으로 함.)

- ※ 납부인정 순서는 연체료가 있는 경우 연체료 선 공제 후 순차적으로 납부한 것으로 인정되며, 대금 납부(연체료 포함) 완료 후 소유권 등기 이전 등을 요청할 수 있음.
- ※ 대금(연체료 포함) 미납부로 인한 소유권 이전 등기 등 이 진행되지 않을 경우 발생하는 책임은 모두 계약자에 있음.

▣ 유의사항

- 부동산 거래신고 등에 관한 법률 제3조 의거 계약체결일로 부터 30일 이내 부동산거래신고를 하지 않을 경우 과태료가 부과될 예정임.
- 계약체결 전 분양공고, 상가용도, 현장여건, 안내문 및 계약서 내용을 숙지한 후 계약을 체결하시기 바라며, 숙지하지 않은 책임은 본인에게 있음.
- 계약서상 분양대금 이외에 분양 직원과의 어떠한 개별적 금전거래 행위도 없었으며, 공급계약 관련 작성한 서류에 포함된 조항 외 개별 약정행위(시세상승 및 이익보장, 전매알선 및 환매, 해약 허용, 대출알선 등)는 일체 없음을 확인함.
- 현장 및 계약장소에서 발생하는 각종 상행위(부동산중개 등)는 사업주체 및 시공사와 무관한 사항이며, 각종 분양판촉 내용 중 분양사업자가 명기하지 않은 제반 내용에 대한 책임은 계약자에게 있음.
- 계약체결 후라도 분양 질서를 해치거나 부정한 방법(타인 명의도용 등) 등으로 계약되었음이 판명될 경우 해당 계약은 무효로 하고 공급금액 중 계약금 전액은 공급 회사에 귀속되며 이에 일체의 이의를 제기할 수 없음.
- 영업업종은 근린생활시설내에서만 가능한 업종으로 입점하여야 하며, 개정업종에 대해서는 사업주체에서 일체의 업종보호(단, 115호~117호 또는 116~117호는 제외함)는 책임을 지지 않는다. 또한 건축물 기재 변경(표시변경), 용도변경 및 영업 허가가 필요한 업종일 경우 준공(입점 예정일) 이후 계약자의 책임과 비용으로 변경 절차 등을 거쳐야 한다.
- 허가(신고)를 받아야하는 업종으로 개업을 하고자 하시는 분은 해당 허가(신고)관청에서 최소면적, 용도 등의 등록, 인가조건을 확인하여 신청하시기 바라며 계약자의 미확인으로 인한 책임은 계약자 본인에게 있음.
- 상가 간판은 “옥외광고물등 관리법” 및 동법의 위임에 의하여 제정된 시·도 조례에 적합하여야 하며 입점자의 책임하에 설치하여야 함
- 상가에 대한 관리 및 운영 등은 입점 후 상가관리운영회 등을 결성하여 계약자(입점자)가 책임지고 관리 운영함.
- 합리적인 시공을 위하여 관련 법령에 적합한 세대 내 일부 경미한 설계변경 등은 계약자의 동의 없이 변경될 수 있음.
- 2007년 7월부터 법정계량단위 사용의무화 조치(계량에 관한 법률 개정)가 시행됨에 따라 면적의 표시방법을 종전의 평형대신 넓이표시 법정단위인 제곱미터(m²)로 표기하였으니 산정에 착오없으시길 바랍니다. [평형환산 방법] 주택형별 면적(m²) × 0.3025 또는 주택형별 면적(m²) ÷ 3.3058
- 계약면적과 대지지분은 인허가과정, 법령에 따른 공부정리 절차, 실측정리 또는 소수점 이하 단수정리에 따라 등기면적과 차이가 발생할 수 있으며, 1㎡를 초과하는 증감이 있을 때에는 계약서와 등기부상의 면적차이에 대하여 분양당시 가격을 기준으로 계산하여 소유권 이전등기시까지 상호 정산하기로 함. 단, 이 경우 정산금에 대하여는 이자를 적용하지 않음.
- 상가별 계약면적 비율에 의해 대지지분이 분할되어 있으나 대지가 별도 구획된 것은 아니므로 대지지분에 따른 구획 및 분할을 요청할 수 없으며, 지상의 차도 등은 공동으로 사용하므로 일체의 점유권 등을 주장할 수 없음.
- 각 점포의 시설기준은 사업주체에서 준공 받은 상태대로 인수하여야 하며, 점포간 경량칸막이는 사업주체에서 설치하되, 점포내의 칸막이, 진열대, 상하수도, 간판, 가스배관, 전기, 냉난방 등 추가로 설치되는 시설 등은 입점자의 부담임(잔공완납 및 사용검사 완료후 개별공사 가능).
- 카타로그, 각종 홍보물에 사용된 사진, 이미지, 일러스트(그림) 등은 소비자의 이해를 돕기 위해 촬영 또는 제작한 것으로 실제와 다소 상이할 수 있으므로 현장을 방문하여 직접 확인하시기 바라며, 각종 홍보물에 표시된 개발 계획은 현재의 계획 및 예정사항으로 향후 변경될 수 있으며, 계약자는 이를 충분히 인지하고 분양계약을 체결하며 추후 이에 대해 이의를 제기할 수 없음.
- 계약자는 분양공고, 유의사항, 건축규제사항 및 주요 계약조건등 기타 상가 분양 계약에 필요한 모든 사항에 관하여 계약 전에 완전히 숙지한 것으로 간주하며, 이를 숙지하지 못한 책임은 계약자에게 있으므로 사업부지 현장을 필히 방문하시어 확인하시기 바람.
- 계약자는 도로 위치 및 도로시설물, 단지 및 근린생활시설 점포, 출입문의 위치, 단지내외의 각종 건물과 시설물의 위치(방화셔더 등의 공용시설물 위치) 등의 현장 확인 등 기타 제반 상황에 관하여 계약 전 확인, 숙지 바라며

미확인으로 인해 추후 발생하는 문제는 전적으로 계약자 책임으로 사업 주체에게 이의를 제기할 수 없음.

- 본 상가는 실입점자를 위하여 분양하는 것이므로 투기의 대상이 될 수 없음.
- 상가 소유권이전등기와 관련한 인지세, 제세공과금 등은 매수자의 책임과 비용으로 이전하여야 함.
- 부가가치세를 환급받기 위해서는 계약과 동시에 재산소재지 관할세무서에 사업자 등록을 하여야 하며, 이를 해태함으로써 발생하는 불이익 등을 사업주체에 이의제기할 수 없음.
- 냉매배관 및 근린생활시설 시스템에어컨(실외기, 실내기)이 설치되며, 이후 인테리어 변경 등으로 인한 추가 및 철거, 변경 장비에 대해서는 계약자 부담으로 시공하여야 함.(시스템에어컨 통신공사 일체)
- 전기는 기본용량으로 호실별 전력량계 설치함.
- 도시가스 배관은 근린생활시설 점포내부 천정 안쪽으로 설치되며, 계량기설치는 잔금납부 및 사용검사(준공) 후 계약자 부담으로 시공하여야 함.
- 급수 배관은 호실별 내부천정까지 설치되며, 배관연장 및 내부 수전설치는 잔금납부 및 사용검사(준공)후 계약자 부담으로 시공하여야 함.
- 복도 및 전용면적 천정내부 및 외부가 기계설비 및 전기설비, 가스배관 등 각종 설비배관의 경로로 사용 될 수 있음.
- 급수요금은 상가 외부에 설치된 주계량기의 검침에 의해 관할 상수도사업소에서 부과하며, 상가 계약자간의 협의에 의해 상가 공용부분에 대한 사용량이 포함된 금액을 납부하여야 함.
- 근린생활시설 계약자는 근린생활시설 계약면적 외의 아파트 부분에 대하여 어떠한 권리도 주장할 수 없음.
- 미분양 근린생활시설은 사업주체가 필요에 따라 임의 분양하며, 구획(호수 및 면적조정) 및 가격을 임의로 변경하여 분양할 수 있음.
- 상가 단지는 북,동측 6m, 10m 도로에 위치하여 차량 진출입 및 통행으로 인한 소음이 발생할 수 있음.
- 상가 외부 창호는 현장여건에 따라 형태 및 재질이 일부 변경될 수 있음.
- 상가 주차공간은 지하주차장 29대(장애인 주차장 0대)이며, 정확한 위치 확인 필요함.
- 상가의 지하주차장 이용 엘리베이터는 1대임(아파트 엘리베이터 이용 불가)
- 상가 공용면적은 전체 공용부(지상, 지하 등) 면적을 각 호실별 상가 전용면적의 비율에 따라 반영함.
- 상가 옥상 이용시 아파트 세대 전면에 인접하고 있어 민원소지 있으므로 주의 요망
- 상가 급배기 덕트 설치는 계약자 부담(단, 301호~303호는 환기 덕트가 설치됨)으로 시공하여야 함
- 상가 호실 구분 경계벽 설치는 사업주체에서 설치함.
- 상가 엘리베이터 모델은 입주자모집공고 현재 확정되지 않았으며, 추후 사업주체가 확정, 설치 예정으로 이에 대한 이의를 제기할 수 없음.
- 각 호실별 위치에 따라 경사도 차이가 있을 수 있으니, 확인하시고 계약 바람.
- 공사여건에 따라 근린생활시설 인접 보도 레벨이 변경될 수 있으며, 이에 따라 바닥 레벨 및 구배계획, 근린생활시설의 출입문 위치 등이 변경될 수 있음.
- 상가 외부 벽면 일부에 점검용 사다리가 설치될 수 있음.
- 각 호실별 조경식재 및 웬스, 전력공급장치, 난간, 옹벽, 계단, 환기구(D.A), 기동 등의 각종 시설물은 현장을 확인하고 계약 체결하여야 함.
- 지하주차장 차로의 높이는 「주택건설기준 등에 관한 규칙」 제 6조의2 기준에 따라 시공될 예정이며, 주차공간의 천장고는 법적기준(2.1m) 준수하여 시공될 예정임.
- 지하수의 상향수압 결과에 따라 영구배수공법이 적용될 수 있으며, 유지/보수/관리에 관한 일체의 비용은 계약자가 부담하여야 함.
- 주택도시보증공사 보증관련으로 개인정보 요구시 신용정보의 이용 및 보존에 관한 법률규정에 따라 정보제공을 할 수 있음.
- 준공 전후 개인 또는 임의단체를 구성하여 설계변경 등에 해당하는 호실 내외 및 공용부분 시설물 등을 추가 또는 변경을 요구 할 수 없음.
- 천재지변, 행정명령, 문화재 발굴, 정부의 정책이나 관계 법령의 변경 등 예기치 못한 사유가 발생할 경우 예정된 공사일정 및 입주시기 등이 지연될 수 있으며, 이 경우 입주지연에 따른 이의를 제기할 수 없음.
- 본 공고에 명시되지 않은 사항은 주택법 및 주택공급에 관한 규칙 등 관계 법령에 의거함.
- 사업주체는 수분양자(계약자)에 대한 주택도시보증공사의 채권회수를 위하여 입주관리(분양대금, 보증부대출금 등 채무 미완제시 입주 및 소유권등기의 거부, 채무변제의 독촉, 가압류 등 주택도시보증공사의 적절한 조치를 위한 통지 등을 말한다)를 이행하며, 이와 관련하여 수분양자(계약자)는 주택도시보증공사에게 민원을 제기할 수 없

으며, 또한 민·형사상의 어떠한 책임도 물을 수 없다.

- 사업주체는 장래에 발생할 당해 사업의 분양대금채권을 주택도시보증공사에게 양도하며 그에 따라 사업주체는 분양계약체결 시 분양계약서에 사업주체는 이 계약체결과 동시에 수분양자에 대한 분양대금채권을 주택도시보증공사에게 양도하고, 수분양자는 이를 이의 없이 승낙하기로 한다.
- 사업주체가 본 사업의 시행권 및 분양자로서의 권리를 주택도시보증공사가 지정하는 자에게 양도하는 경우, 수분양자는 주택도시보증공사로부터 시행권 인수사실을 통보받은 경우에는 별도의 동의절차 없이도 사업주체 및 분양자변경을 승인한 것으로 한다.
- 계약자는 모집공고, 공급계약서, 유의사항 등 당 시설 공급에 관한 모든 사항에 관하여 계약 전에 완전히 숙지한 것으로 간주하며, 이를 숙지하지 못한 책임은 계약자 본인에게 있음.
- 사업지 내 기반시설(도로, 상·하수도, 학교)은 개발계획 변경 등으로 사업추진 중 일부변경, 취소, 지연될 수 있으며 이 경우 입점시기가 지연될 수 있고 매도인 및 위탁자는 이에 대하여 귀책사유가 없음.
- 도시계획도로에 대한 사항은 최종 측량 성과도에 따라 결정되므로 도로 폭 등의 사항이 다소 변경되거나 계획보다 지연 또는 미설치 될 수 있음.
- 입점 예정시기는 공정에 따라 변경될 수 있으며 근린생활시설의 입점시기가 공동주택의 준공 및 입주시기와 다를 수 있음. 정확한 입점시기는 추후 개별통보 한다.
- 근린생활시설의 분양금액은 각 호수의 타입별, 향별 등 다양한 조건을 고려하여 책정한 금액으로 호수별 분양금액의 상이로 인한 이의를 제기할 수 없음.
- 공동주택은 별도로 분양된 시설이므로 계약자는 근린생활시설 계약면적 외의 시설에 어떠한 권리도 주장할 수 없음.
- 근린생활시설의 공급면적 및 대지지분은 차후 지적공부 정리절차에 의해 변동될 수 있음.
- 대지지분은 별도 산정되어 있으나, 부지의 경계를 공동주택 단지와 별도 구획이 불가하므로 향후 각 대지지분에 따른 구획 및 분할 요청을 할 수 없음.
- 각 호실별 전용면적은 벽체 중심선을 기준으로 산정되었음.
- 각 호실별 전용면적은 실제 면적과 다소 차이가 있을 수 있으며 이에 이의를 제기할 수 없음.
- 상가 내부에 돌출 기둥(벽체)이 존재하며 계약자는 계약 전 기둥(벽체)의 위치와 크기를 확인하여야 하고 상가 내부 기둥, 벽체 등의 구조물은 전용면적과 계약면적에 포함되어 있음. 계약자는 이를 충분히 인지한 상태로 계약한 것으로 간주하기 때문에, 이로 인한 이의를 제기할 수 없음.
- 각 호실별 공용면적 및 대지지분은 각 호별 전용면적의 비율로 안분되었음.
- 근린생활시설 명칭, 동표시, 입면, 벽체마감, 외부색채, 간판위치, 조경 등은 실제 시공시 현장여건 등의 상황에 따라 구조, 성능, 상품개선을 위해 설계변경이 추진될 수 있음.
- 계약자의 복리증진을 위한 사항 또는 주택법 등 관계법령에 따른 기타 경미한 사항의 변경은 계약자의 동의가 있는 것으로 간주하여 사업주체가 경미한 사항의 인허가를 진행할 수 있으며, 계약자는 이에 대한 이의를 제기할 수 없음.
- 준공 전후 개인 또는 임의 단체를 구성하여 설계변경에 해당하는 내용(점포 내·외 공용부분 과 시설물 등)을 요구할 수 없으며, 만약 준공 전후 최종 허가도면 이외의 사항을 요구할 경우에는 이에 상응하는 비용을 부담해야 함.
- 근린생활시설의 일부 호실은 공사 시공 중에 분양사무실, 현장사무실 및 샘플실로 사용될 수 있으며 이에 이의를 제기할 수 없음.
- 근린생활시설 내부 마감재는 천정 : 텍스, 벽 : 수성페인트, 바닥 : 시멘트몰탈로 계획되어 있음.
- 근린생활시설 전면 도로와 보도사이 단차가 있어서 차량의 접근이 어려울 수 있으며 이에 이의를 제기할 수 없음.
- 소방관련(소화전, 스프링클러헤드, 연결송수구 등)시설을 임의로 변경하면 소방법에 위반되어 처벌 받을 수 있으므로 변경이 필요할 때에는 관할소방서와 협의 후 변경하시기 바람.(이에 대한 일체행위 및 비용은 계약자가 부담함.)
- 기존 2개 이상의 점포를 1개의 점포로 구성 시, 기시공 칸막이 벽체 철거에 따른 비용은 계약자의 비용으로 처리해야 함.
- 근린생활시설의 기본시설 및 마감자재는 사업계획승인도서를 기준으로 하며, 입점 후 리모델링 및 인테리어공사로 인한 훼손, 파손 등의 사유로 발생한 하자는 입점자 본인이 부담함.
- 전기 및 수도 사용요금, 상가운영 및 유지관리에 필요한 비용 등은 계약자 본인이 부담하여야 함.

- 각 점포별 전기용량의 증설은 입점자의 비용으로 처리해야 함.
- 사용검사 이전에는 어떠한 경우에도 사전입점(리모델링, 인테리어 등)을 할 수 없으며 또한 본 시설물의 사용검사 후 내부 구조, 벽체 철거 등 내부 불법 변경은 불가하며, 내부 불법 변경으로 인한 모든 책임은 소유자에게 있음.
- 계약된 점포에 대한 모든 사항(간판설치, 광고물 전원 및 설치공사, 상가관리, 영업허가, 용도변경, 시설보완 등)과 인허가에 따른 시설 추가사항 등은 계약자의 책임과 비용부담으로 처리하여야 하며, 사전 인·허가를 얻어야 하는 사항에 대하여는 계약 전에 인·허가 조건 확인 후 계약하시기 바람.
- 근린생활시설 간판계획은 “옥외광고물 등 관리법” 및 동법의 위임에 따라 제정된 시·도 조례에 적합하여야 하며, 상가의 전체적인 조화를 위해 “간판 및 운영관리 규정안”을 제시할 경우 준수하시기 바람, 상가 계약자는 관리사무소 지침 등에 따라 옥외광고물을 설치하여야 함.(단, 간판설치, 광고물의 전원공사 및 설치공사는 계약자 부담으로 함.)
- 계약 체결되지 않은 근생시설에 대한 점포수, 면적, 분양가 격 등은 당사에서 임의로 조정할 수 있으며, 이에 대한 어떠한 이의도 제기할 수 없음.
- 근린생활시설의 주차장 진출입은 아파트 주출입구를 이용하여 진출입하여야 하며, 근린생활시설 전용으로 별도 주차장 출입구 및 통행로를 설치할 수 없음. 점포별 별도 구획이 불가하므로 이용에 불편함이 있을 수 있으며, 원활한 주차장 이용을 위하여 상가 자치관리위원회 및 아파트 관리사무소 등과 상호 자치적으로 협의하여야 함.
- 지상층 주차 진출입구 주변의 상가는 차량의 소음 및 진동, 야간의 차량조명에 의한 간섭이 발생 할 수 있으며, 이에 대해 이의를 제기할 수 없음.
- 근린생활시설 인접 동의 입주자들로부터 상가 영업과 관련하여 사생활 침해, 소음 및 냄새 등에 따른 민원이 발생할 수 있으며, 상가 영업과 관련한 민원은 계약자가 해결하여야 함.
- 분양사무실 내에서 확인이 곤란한 사항인 공용부분의 시설물은 사업계획승인도서에 준하며 이로 인해 매도인 또는 위탁자에 이의를 제기할 수 없음.
- 설비공사 등의 유지관리를 위해 점검구가 설치될 수 있으며, 수량 및 사양, 위치가 변경될 수 있음.
- 근린생활시설 내부 천정상부에 각종 설비배관 및 덕트가 통과할 수 있으며, 일부 호실은 인접한 실의 배관 및 소방시설이 통과할 수 있음. 이로 인한 진동 및 소음이 발생할 수 있으며 계약자는 이를 인지한 상태로 계약한 것으로 간주하고, 이에 이의를 제기할 수 없음.
- 근린생활시설용 냉난방기 실외기 설치공간은 상가 지붕층 및 지상층에 총 4개소 계획되어 있으며, 인접한 호실의 경우 이로 인한 소음 및 진동이 발생할 수 있으므로 계약전 상담을 통해 반드시 확인하시기 바람. 이로 인한 이의를 제기할 수 없음.
- 계약자가 추가로 설치한 실외기로 인해 공동주택 입주민이 민원을 제기할 경우 계약자 본인의 책임으로 추후 위치를 이동하여야 하며 실외기를 포함한 관련 설비 이동시 발생하는 제반비용(민원에 따른 공사 포함)은 계약자 본인이 부담하여야 함.
- 근린생활시설의 복도 및 전용면적의 천정 내부가 기계 및 전기설비 등의 시설물 경로로 사용될 수 있어 층고와 천정고가 부분별로 달리 적용될 수 있음을 계약 시 확인하여야 하며 이에 대한 이의를 제기할 수 없음.
- 각 호실의 천정고는 설비 및 기타사항의 세부경도에 따른 설계변경이 이루어질 수 있으며 내외부 창호 및 기둥의 크기 등은 달라질 수 있음.
- 각 호실별 환기, 배기 및 탈취기는 불포함 조건이며 필요시 계약자가 별도로 설치해야 함.
- 가스배관은 각 호실 별 천정에 가스관말 플러그로 시공되고 일부 가스관이 노출되어 설치되며 이에 이의를 제기할 수 없음.
- 필요시 계약자가 부담하여 개별적으로 내부배관·계량기 설치 및 가스시설분담금은 입점자가 부담하여야 함.
- 근린생활시설 급배수 배관은 실별로 시공되며, 입점자가 개별적으로 연결하여 설치 하여야 함.
- 근린생활시설 호수 간 경량벽체로 구획이 되는 부분이 있으며, 이로 인해 소음 등의 문제가 발생할 수 있음. 계약 전 상담을 통해 반드시 확인하시기 바람. 이로 인한 이의를 제기할 수 없음.
- 근생1-01호 측면에는 재활용 수거공간이 위치하여 이로 인한 악취가 발생할 수 있으므로 계약 전 상담을 통해 반드시 확인하시기 바람. 또한 거리에 따라 사용이 불편할 수 있음.
- 근생1-09호,17호 측면, 근생2-01호, 근생3-01호 측면에는 통행로가 위치하여 이로 인한 소음 및 진동이 발생할 수 있으므로 계약전 상담을 통해 반드시 확인하시기 바람.
- 일부 근린생활시설 측면에 근생용 화장실, 승강기 등이 계획되어 있으므로 인접호실의 경우 이로 인한 소음, 진동이 발생할 수 있으므로 계약 전 상담을 통해 반드시 위치를 확인하시기 바람.

- 인허가 절차에 따라 근린생활시설 상부에 방음벽이 설치되며 이에 대해 이의를 제기할 수 없음.
- 근린생활시설 전면보도의 경사로 인해 상가 호실간에 바닥레벨이 다를 수 있어 레벨에 따라 전면에 계단 및 램프가 형성될 수 있으며, 계약자는 이러한 설계변경에 동의하며 이에 대한 어떠한 이의도 제기할 수 없음.
- 근린생활시설 주차구획은 공동주택 지하주차장 출입구를 통과하여 지하1층에 총 29대가 계획되어 있음. 추후 설계변경등에 따라 주차구획이 변경될 경우 상가 수에 비해 주차대수가 다소 부족할 수 있으니 이에 추후 이의를 제기할 수 없음.
- 근생상가 후면에 공동주택의 PIT 및 각종 관리시설(화장실, EPS/TPS, 공동주택 필로티 등)이 위치하기 때문에 전면으로만 출입이 가능함. 계약 후 추가 출입구 설치를 요구할 수 없음.
- 사업계획승인도서의 시설물 또는 조경수목이 상가의 영업에 방해될 우려가 있다 하여 이전 또는 철거를 요구할 수 없음.
- 당해 건물의 시공상 하자에 대하여는 「건설산업기본법」에 의하여 시공사인 (주)금호건설에서 보수 책임을 진다. 다만, 계약자의 관리부실로 인하여 발생한 당해 건물의 제반 훼손 부분은 계약자가 유지·보수하여야 함.
- 본 계약서에 명시되지 않은 사항은 사업시행자와 사업대행자의 결정에 따른다

■ 주택도시보증공사의 보증 주요 내용

보증서 번호	보증금액	보증기간
01292024-101-0006000	4,080,000,000-	입주자모집공고승인일로부터 건물소유권보존등기일(사용검사 또는 당해 사업장의 공동주택 전부에 대한 동별 사용검사 포함)까지

1. 보증채무의 내용

공사는 「주택도시보증법 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 입주자를 마감

【환급이행】 보증채권자가 납부한 계약금 및 중도금을 되돌려 줌

2. 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 유통 등을 돕기 위하여 명의를 빌려주어 분양계약하는 것으로 차명계약을 의미합니다.

3. 입주자모집공고 전에 분양계약을 체결한 자가 납부한 입주금

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

4. 보증채권자가 입주자모집공고에서 지정한 입주금납부계좌(입주자모집공고에서 지정하지 않은 경우에는 분양계약서에서 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 제

외합니다.

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 분양계약의 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 주택분양보증약관 제5조의 보증채무이행 청구서류를 제출하지 않거나 주택분양보증약관 제3조의 협력 의무를 이행하지 않는 등 그 밖에 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 빌려 분양계약을 체결한 자가 납부한 입주금

②공사가 주택분양보증약관 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.

3. 보증사고

①보증사고란 보증기간 내에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 인하여 사회통념상 주채무자의 정상적인 주택 분양계약 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. 시공사의 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.

②보증사고일은 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 같음할 수 있습니다. 이하 같습니다.

1. 제1항 제1호의 경우에는 부도·파산일, 사업포기 관련 문서접수일 등

2. 제1항 제2호에서 제4호의 경우에는 보증이행청구 접수일

■ 분양자(매도인)는 보증사고(조합사업비대출보증약관 또는 분양보증약관에 따른 보증사고를 말함)가 발생할 경우 수분양자(매수인)에 대한 분양대금채권을 주택도시보증공사에게 양도하고 수분양자는 이를 이의없이 승낙하기로 한다.

■ 정비사업 토지신탁 관련 사항

- 본 공급목적물은 토지신탁사업에 의거 공급되는 재산으로서, 매수인은 신탁해지 등의 사유로 인하여 위탁자와 매도인 겸 수탁자 사이에 체결된 신탁계약이 종료 또는 신탁 기간(건축물의 사용승인 후 3개월까지)이 만료됨과 동시에 신탁에 기한 매도인 겸 수탁자의 모든 행위 및 권리·의무(불법행위에 의한 책임 및 법정책임을 포함하되 이에 한정되지 않음)는 별도의 조치 없이 위탁자에게 면책적으로 포괄 승계되며, 아울러 본 공급계약에 기한 매도인의 매수인에 대한 모든 권리와 의무도 계약변경 등 별도의 조치 없이 위탁자(사업시행자)에게 면책적으로 승계되는 것에 관하여 인지하고 동의합니다.
- 본 사업은 위탁자로부터 수탁자가 신탁을 받아 진행하는 신탁사업인바, 본 공급계약이 무효, 취소, 해제 등이 되어 매도인으로서 수탁자가 수분양자에게 분양대금 및 위약금을 반환해야 하는 경우에도, 수탁자의 의무 및 책임은 위 반환 당시 현존하는 신탁재산 중 수탁자가 고유재산에서 부담하였거나 부담할 신탁사무처리비용을 공제한 나머지 재산 범위 내에서 수탁자의 신탁계약의 업무범위 한도 내에서만 부담하고 매수인이 지급받지 못한 나머지 금원은 실질적 사업시행자인 위탁자 및 수익자가 부담하는 것에 대하여 매수인은 충분히 인지하고 동의하며, 매수인은 등기부로 공시되는 신탁원부의 내용을 확인하여야 합니다.

■ 사업주체(시행자) 및 시공사

구분	회사명	주소	법인등록번호
사업시행자 (위탁자)	도봉제2구역 주택재개발 정비사업조합	서울특별시 도봉구 마들로 728-7, 302호(도봉동)	264371-0004067
사업대행자 (수탁자)	주식회사 코람코자산신탁	서울특별시 강남구 삼성로 511, 4층 (삼성동, 골든타워)	110111-2359837
시공사 (시공자)	금호건설 주식회사	전라남도 나주시 시청길 4(송월동)	110111-0134877

■ 분양사무소 위치 : 서울특별시 도봉구 도봉로 717, 도봉 금호어울림 리버파크 주택전시관

※ 향후 분양사무소의 위치는 계약시점에 따라 달라질 수 있습니다.

■ 분양문의 : 02-955-8801

※ 본 입주자 모집공고는 편집 및 인쇄 과정상 오류가 있을 수 있으니, 의문사항에 대하여는 상가 분양사무소로 문의하여 주시기 바랍니다. (기재사항의 오류가 있을 시는 관계법령이 우선합니다.)