

# SH공사 은평·세곡2지구 용지 일반분양 공고

## I 분양대상용지

지구	용지	위치	면적(m <sup>2</sup> )	가격(원)	용도지역	건폐율	용적률	층수제한
은평	종교6	은평구 진관동 산100-46 일원	677.7	1,701,027,000	제2종일반주거	60%	200%	-
	종교20	은평구 진관동 125-12 일원	667.0	1,397,365,000	제2종일반주거	60%	200%	4층 이하
세곡2	주차장2	강남구 율현동 77-5전 일원	3,370.0	9,570,800,000	제2종일반주거	90%	300%	5층 이하

## II 분양일정

입찰 기간	개찰일시 및 장소
2016. 04. 21.(목) 10:00 ~ 2016. 04. 22.(금) 16:00 온비드 ( <a href="http://www.onbid.co.kr">http://www.onbid.co.kr</a> )	2016. 04. 25.(월) 10:00 SH공사 토지입찰집행관 PC

## III 신청자격

- 한국자산관리공사 전자자산처분시스템(이하 "온비드"라 합니다, <http://www.onbid.co.kr>) 회원으로 등록하고 지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령 제92조에 위배되지 않은 자

## IV 신청방법

- 입찰참가 방법 및 입찰서 제출
  - 본 입찰은 한국자산관리공사가 운영하는 전자자산처분시스템("온비드")을 이용한 전자입찰방식으로만 집행하므로 "온비드"에 회원으로 등록을 하여야 하고, 공인인증기관에서 발급받은 인증서로 "온비드"에 등록 후 입찰화면에서 입찰서를 제출하는 방법으로 합니다.
  - 입찰서의 제출시간은 한국자산관리공사가 지정한 공인인증기관이 전자서명법 제20조에 따라 확인한 시점을 기준으로 합니다.
  - 입찰서 제출 후에는 수정이나 취소가 불가하니 제출 전에 입찰물건, 입찰금액 등을 필히 재확인

하시기 바랍니다.

- 2인 이상 공동입찰 가능합니다.

※ 공동입찰 시 온비드 전자입찰에 응한 후 공사 소정양식의 공동입찰참가신청서를 별도로 작성하여 공동입찰참가자의 위임장 및 인감증명서를 첨부, 입찰기간 내에 공사를 방문하여 제출하여야 합니다. (공동입찰참가신청서 및 위임장 양식은 공사 홈페이지 및 온비드 공고의 첨부 파일 다운로드)

- 동일인이 2회 이상 입찰서를 제출 시 무효 처리합니다.

#### ● 입찰보증금 및 수수료

- 입찰보증금(입찰금액의 5% 이상)은 현금 또는 입금창구 은행이 발행한 수표로 전자입찰 마감 시간까지 “온비드” 입찰화면에서 입찰자에게 부여된 “신한은행” 또는 “하나은행” 또는 “우리은행” 보증금 납부계좌에 납부하여야 하며, 입찰보증금 납부에 따른 은행수수료는 입찰자가 부담하여야 합니다.

※ 인터넷뱅킹, CD공동망, 은행간 타행이체, 수표송금 시 송금한도가 있을 수 있으니 입찰보증금 납부에 유의하시기 바랍니다.

- 입찰보증금이 1천만원을 초과하는 경우에는 입찰마감시간까지 분할하여 납부하실 수 있습니다.

- 입찰보증금 납부는 서울보증보험(주)가 “온비드”를 통해 전자로 발급하는 전자보증서로도 가능합니다(전자보증서 이용관련 사항은 “온비드” 공지사항 등을 참조).

※ 전자보증서 이용시 입찰보증금 금액에 따라 보증서 발급시일이 다소 소요될 수 있습니다.

- 입찰보증금을 창구에서 수표로 입금하는 경우에는 창구은행이 발행한 수표만 입금 가능합니다.

- 유찰자에 대한 입찰보증금은 개찰 이후 한국자산관리공사에서 일괄 반환합니다.

※ 다음의 경우 정상적으로 입금처리가 안 되는 사항을 알려드립니다.

① 입찰보증금을 은행창구에서 입금창구은행 이외의 타 은행이 발행한 수표로 입금하는 경우

② 입찰보증금액보다 적은 금액을 입금한 경우

※ 입찰보증금을 납부일시까지 지정계좌에 미입금 시 입찰은 무효처리 됩니다.

#### ● 입찰의 무효, 연기 또는 취소

- 지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행규칙 제42조, “온비드” 회원약관 및 인터넷 입찰참가자 준수규칙에 위배한 입찰은 무효로 합니다.

- “온비드” 장애로 인하여 예정된 입찰집행이 어려운 경우 및 SH공사의 사정에 따라 입찰집행관은 입찰을 연기 또는 취소할 수 있으며, 이 경우 공고는 “온비드” 게재(공고-연기공고, 취소공고 등)에 의합니다.

## V

### 계약자 결정방법

● 1인 이상의 유효한 입찰로서 공급예정가격 이상 최고가격 입찰자를 낙찰자로 결정합니다.

● 최고가격 입찰자가 2인 이상(동일가격)일 경우에는 “온비드” 무작위 추첨방법(난수 발생기에 의한 자동선택기능)에 의하여 낙찰자를 결정합니다.

● 동일인이 동일필지에 2회 이상 입찰서를 제출한 경우 모두 무효처리 합니다.

## VI

### 계약체결 장소 및 기간

● 장 소 : SH공사 판매부

● 기 간 : 2016. 04. 27.(수) ~ 2016. 04. 29.(금) 10:00 ~ 17:00

※ 위 기간 내 계약을 체결하지 못할 경우 낙찰은 무효가 되며, 입찰보증금은 SH공사에 귀속됩니다.

## VII

### 계약 시 구비서류 (공고일 이후 발행분에 한함)

● 계약금 납입영수증(토지대금의 10%) : 당첨자 본인 명의로 입금

※ 입찰보증금은 계약금의 일부로 대체

● 개 인 : 신분증, 본인서명사실확인서 또는 인감증명서 1부(인감도장 지참)

● 법 인 : 사업자등록증, 법인인감, 법인인감증명서 1부(사용인감계 및 사용인감 가능)

※ 대리계약 시 : 위임장, 인감증명서(용도:위임용), 대리인 신분증 추가

※ 각종 공부는 공급공고일 이후 발급받아 제출하여야 합니다.

※ 공동신청인은 공동신청인 전원의 구비서류를 갖추어야 합니다.

## VIII

### 대금납부 방법

● 대금납부조건

계 약 금(10%)	잔 금(90%)	
계 약 시	계약 후 60일 이내	※ 입찰보증금은 계약금의 일부로 대체처리합니다. ※ 전자보증서로 입찰보증금을 납부한 낙찰자는 계약 시 계약금에 상당하는 금액 전체를 납부하여야 합니다.

● 매매대금을 납부기한일까지 납부하지 않을 경우 납부기한일 익일부터 실제납부일까지 연체금액에 대하여 아래 이율(공유재산 및 물품관리법시행령 제80조 제1항)을 일할 적용하여 계산된 금액을 연체료로 부과합니다. ※ 연체이자율은 추후 변경될 수 있음.

지연기간	이자율	
연체기간이 1월 미만인 경우	연 12%	※ 지연기간 1개월 초과 시 기간별로 이율을 구간적용하지 않고 지연일수 전체에 대하여 해당 이율을 소급하여 적용합니다. ※ 매매대금을 6개월 이상 체납한 경우 계약이 해제될 수 있으며, 변제충당순서는 연체료, 원금의 순에 의합니다.
연체기간이 1월 이상 3월 미만인 경우	연 13%	
연체기간이 3월 이상 6월 미만인 경우	연 14%	
연체기간이 6월 이상인 경우	연 15%	

## IX

# 토지사용승낙 및 소유권이전

- 토지사용승낙 : 분양대금 완납 후 현장여건을 감안하여 승낙
- 소유권이전 : 사업지구 개발사업 준공 및 지적공부 정리 후 소유권이전등기 가능
  - ※ 사업준공일은 개발계획 변경 등 사업여건에 따라 변경될 수 있습니다.

## X

# 제세 공과금

- 계약체결 이후 최종 대금납부약정일·토지대금완납일 또는 사용승낙일 중 빠른 날 이후 부과되는 재산세 등 제세공과금은 매수인이 부담하여야 하며, 공동명의로 계약할 경우 대금납부 등 계약 내용에 대하여는 매수인이 연대하여 이행하여야 합니다.
- 취득세는 등기여부와 관계없이 토지대금 완납일(사실상의 취득일)로부터 60일 이내에 구청에 자진신고 하고 납부하여야 합니다.
- 재산세와 관련하여 과세기준일(매년 6월1일) 현재 대금납부약정일이 도래하지 않았으나 토지대금을 완납한 경우 토지사용가능시기 이전이라도 세법상 납세의무자는 매수자임을 유의하시기 바랍니다.
  - ※ 신고기간 내에 자진신고 등을 하지 않은 경우 가산세 등 불이익 처분이 있사오니 이 점 특히 유의하시기 바랍니다.
  - ※ 세법 관련 법령은 수시로 변경되므로 기타 자세한 사항은 과세기관 등에 문의하시기 바랍니다.

## XI

# 유의사항

### 기본 유의사항

- 입찰 및 신청자격이 없거나 서류미비·담합 등 부정한 방법에 의한 신청 및 낙찰, 지정기간 내에 계약을 체결하지 않는 경우에는 낙찰을 무효로 하고 입찰보증금은 SH공사에 귀속하며 계약 이후라도 위 사실이 발견되었을 경우에는 계약을 해제하고 매매대금의 10%를 SH공사에 귀속합니다.
- 신청서류는 추후 반환되지 않으며 신청접수 후 정정은 불가합니다.
- 입찰자는 계약자와 동일인이어야 합니다.
- 2인 이상 공동명의로 입찰할 경우 공동명의로 계약을 체결하며 대금납부 등의 계약내용에 대해서는 연대하여 이행하여야 합니다.
- 입찰자는 SH공사 홈페이지 게시 공고문, 용지매입신청유의서, 건축규제사항 및 주요 계약조건 등을 반드시 숙지하여야 합니다.
- 사업추진여건에 따라 토지이용계획, 사업추진일정 등이 변경될 수 있으며, 입찰 전에 개발계획 및 실시계획승인서(지구단위계획(시행지침 포함)), 토지이용에 관한 관계법규의 제한사항, 연접부지 사업계획 승인사항, 제 영향평가(교통/환경/재해 등), 에너지사용계획서(이행조건 포함), 기타 안내 자료 등의 내용을 반드시 열람 및 숙지하고 준수하여야 합니다.

- 매입하고자 하는 용지에 대하여 사전에 용지의 조성계획 현황(형상·고저·토질(연약지반, 암반)·법면 상태·석축 및 옹벽발생여부) 및 현장을 확인하여야 하고, 매수방법, 용지사용, 면적정산, 지정용도, 계약해제 등 관련된 상세한 내용을 반드시 열람·숙지하여야 합니다.
- 도시계획 및 건축허가 상의 규제사항은 매수자가 관할 행정청에 협의 또는 처리하여야 하므로 입찰자는 입찰 전에 현지답사 및 관련법규 등 건축규제사항을 확인하시기 바랍니다.
- 본 토지에 건축할 때에는 토지경계측량에 의한 면적으로 건축설계를 하여야 하며, 부지경계 확인 및 설계를 위한 경계측량은 매수자가 SH공사를 경유하여 지적공사에 의뢰하여 실시하여야 합니다.
- 유관기관(한국전력공사, KT, 에너지관리공단, 도시가스회사 등)에서 시행하는 간선시설(전기, 통신, 난방가스, 상수도 분기 등)은 매수자가 해당 기관과 별도 협의하여 원인자 부담으로 시설하여야 합니다.
- 부지내 인입공사 완료된 기존 기반시설(우수·오수관 등) 및 부지와 인접한 공공시설물(한전, 도시가스, 가로등 및 기타시설물)의 위치 및 환경 등 제원을 확인하여 이를 건축설계에 반영하여야 하며, 미확인으로 인해 기존 기반시설 및 공공시설물의 이설, 신설 및 개량이 필요할 시 토지 매수자의 부담으로 시행하여야 합니다. 또한 연결공사 시행시 사전에 SH공사 혹은 해당 시설물 관리청 승인을 득한 후 SH공사 혹은 해당 시설물 관리청 감독자의 입회하에 실시해야 합니다.
- 우기 시 배수처리에 만전을 기하고 교통소통 및 교통안전에 지장이 없도록 하여야 합니다.
- 토지 사용 시 발생하는 토석, 쓰레기 및 부수물은 완전 수거처리 해야 하며 이의 방치로 환경오염이 발생하거나, 인접 토지사용에 지장을 주지 않아야 합니다.
- 원지반 이하(SH공사에서 보상 및 무상귀속 이후 토지조성과정에서 성토 등의 공사를 시행하지 않은 부분)에서 발생하는 폐기물은 건축주가 비용 부담하여 처리해야 하며, 대금완납 후 토지 관리는 울타리 등을 설치하여 매수자가 해야 합니다.
- 매수자는 토지사용 시 인접토지에 설치된 공공시설물(보도블록, 가로수, 상·하수관로, 도로포장 경계석, 통신관로, 소화전, 가로등 및 기타 시설물 등)을 훼손하여서는 안 되며, 만약 훼손할 경우에는 원인자의 책임 하에 원상복구 조치하여야 하고 원상복구 시 해당 시설물의 표준시방서, 시공 지침, 건설기술관리법에 의한 품질관리 등을 준수하여 훼손된 시설물과 동등 이상의 품질을 갖도록 하여야 합니다.
- 건축 시에는 해당지구 지구단위계획 및 해당 지자체의 도시계획조례, 건축조례, 주차장 설치 및 관리조례, 학교보건법 등 관련 법령에 적합하게 사용하여야 하며, 지구단위계획의 일부 규제내용이 기존의 법, 시행령, 시행규칙, 조례 등 관계법령의 내용과 다를 경우 이들 중 규제내용이 강화된 것에 따라야 합니다.
- 향후 관계법령 또는 조례의 개정, 지구단위계획의 변경 등으로 인한 건축물의 건축 및 사용에 제한 등이 있더라도 이를 이유로 계약조건 변경 또는 계약해제 요구 등 SH공사에 이의를 제기 할 수 없습니다.
- 개발사업이 완료된 상태에서 공급하는 것이 아니므로 사업시행 과정 중에 문화재 시굴 및 발굴 조사, 기반시설 조성여건 변경, 각종 영향평가, 에너지사용계획 등의 협의내용(재협의내용 포함) 이행 및 개발계획·실시계획 등 인·허가 변경 등에 따라 분양대상토지(주변토지 포함)의 토지이용 계획(용적률, 면적, 획지계획선 등) 및 대지조성계획 등이 변경될 수 있으며, 공사의 미완료로 인한 토지사용 및 기반시설의 이용제한 등에 대하여 매수자는 수인하여야 합니다.
- 연약지반처리 등 부지조성공사 진행 중에 토지사용을 하고자 하는 경우에는 매수자가 자체처리를

하는 조건으로 SH공사와 협의 후 토지사용이 가능하며 공사 준공 전 토지를 사용할 때는 단지 내 간선시설(도로, 상하수도 등)이 완료되지 않은 상태이므로 간선시설 사용을 요구할 수 없습니다.

- 각 사업지구 실시계획승인내용에 도시계획시설로 결정되어 있는 용지의 경우 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제7장(도시계획시설 사업의 시행)의 규정에 따라 매수자가 관할구청에 도시계획시설 사업의 시행자 지정 및 실시계획인가를 신청하여야 합니다.
- 지방공기업 설립·운영기준에 의거 SH공사는 매수자에 대한 일체의 채무보증행위가 금지되어 있습니다.
- 분양대금을 완납하거나 토지사용승낙을 받은 이후 부과되는 제세공과금은 매수자가 부담하여야 합니다.
- 인접 지형여건 등에 따라 불가피하게 사면, 배수로, 옹벽 등이 부지 내/외에 설치되어 있을 수 있으니 현황 및 조성계획을 확인하여 주시기 바라며, 이의 철거를 위해서는 매수자가 기존의 기능과 동등한 대체시설을 SH공사 혹은 해당 시설의 관리청과 협의하여 설치하여야 하며, 매수자는 이의 철거, 평탄화 요구 등 이의를 제기할 수 없습니다.
- 관련법령 중 공고문에 기재되지 않은 사항이 있을 수 있으니 이 점 유의하시기 바랍니다.

### 은평지구 관련 유의사항

- 옥외광고물의 설치 규제가 있으므로 은평구청에 확인 바랍니다.
- 개발컨셉인 5無(담, 턱, 옹벽, 전신주, 간판)가 유지될 수 있도록 해야 합니다.
- 건축 인.허가 시 지구 내 설치된 환경플랜트(쓰레기수송관로) 활용과 관련하여 은평구청과 협의해야 합니다.
- 분양대상용지 내에는 시설물 및 사면이 조성되어 있으며, 설치된 시설물(사면보호공, 우수처리시설 등)은 지형여건상 사면안정 및 배수 등을 위한 필수시설물로 매수자가 임의 변경할 수 없고, 건축계획 등에 따라 변경이 필요한 경우 상기 시설물 및 인근 시설물(보도 등)의 기능에 제한이 발생하지 않도록 관련 규정 등 검토 후 매수자 비용으로 시행하여야 하며, 사면이 존재하는 부지는 불가피하게 계획된 사면으로 반드시 현장 확인 후 입찰하시기 바라며, SH공사에 평탄화 요구 등 이의를 제기할 수 없음을 알려드립니다.
- 해당 사업지구 공급대상토지(주변 토지 포함)의 토지이용계획(용적률, 면적, 획지계획선, 허용용도 등) 재정비촉진계획, 실시계획, 지구단위계획의 변경 등으로 사업추진 과정에서 일부 조정될 수 있습니다.
- 분양대상용지 내에는 우수관로 등 연결관로가 별도 인입되지 않았으므로, 인접 도시계획도로내 관로 위치를 확인 후 건축계획시 반영 조치(원인자 부담으로 시설해야함)해야하며, 연결관로 시공시 도시계획도로 굴착공사 등이 수반될 수 있으니, 시설물 관리청과 관련사항등에 대하여 별도 협의해야 합니다.

### 세곡2지구 관련 유의사항

- 지구내 · 외 관련 사업계획 변경 등에 따라 주변 생활환경 등이 변동될 수 있습니다.
- 분양대상용지 내에는 상수관로가 별도 분기되어 있지 않으며 필요시 수도사업소와 별도 협의하여 원인자 부담으로 시설하여야 합니다.
- 해당 사업지구의 토지이용계획은 지구계획, 실시계획, 지구단위계획, 교통영향분석.개선 대책 심의에 따른 변경 등으로 사업추진과정에서 일부 조정될 수 있습니다.
- 입찰 전에 지구계획승인서(지구단위계획, 지구단위계획 시행지침 포함), 토지이용에 관한 관계법규의 제한사항, 연접부지 사업계획 승인사항, 제영향평가(교통/환경/재해 등), 에너지사용계획서(이행조건 포함),

기타 안내자료 등의 내용을 반드시 열람하여야 합니다.

## XII

## 문 의 처

- 전자입찰 등에 관한 사항 : 한국자산관리공사 전자자산처분시스템  
("온비드" 홈페이지 <http://www.onbid.co.kr>) 및 온비드 콜센터 (☎1588-5321)
- 토지분양 등 문의

구분	분양 관련	개발계획 관련	기반시설등 토지조성 관련
은평지구	판매부 (☎02-3410-7471)	택지계획부 (☎02-3410-7595)	택지조성부 (☎02-3410-7645)
세곡2지구	판매부 (☎02-3410-7470)	택지계획부 (☎02-3410-7593)	택지조성부 (☎02-3410-7643)

2016. 04. 11.

서울특별시 에스에이치공사