[학곡도시개발공고 2021-02호]

춘천 학곡지구 도시개발사업
준주거시설용지 분양공고(입찰)

1. 사업개요

가. 사 업 명 : 춘천 학곡지구 도시개발사업

나. 위　　치 : 강원도 춘천시 동내면 학곡리 산12번지 일원

다. 사업면적 : 321,851㎡

라. 분양면적 : 8,408㎡

마. 시 행 자 : 춘천학곡도시개발(주)

2. 공급대상토지

공급용도	획지번호	필지수	면 적(㎡)	공급예정금액 (원)	입찰보증금 (원)	비 고
준주거 시설용지 (근린생활)	SR1-3	1필지	910	1,437,800,000	20,000,000	
	SR1-4	1필지	807	1,331,550,000	20,000,000	
	SR2-2	1필지	908	1,434,640,000	20,000,000	
	SR2-3	1필지	950	1,463,000,000	20,000,000	
	SR2-4~6	3필지	4,833	7,071,210,000	100,000,000	일괄분양
합 계	-	**7필지**	**8,408**	**12,738,200,000**	-	-

※ 공급대상토지 관련 도면 및 자료는 당사 홈페이지(http://hakgokspc.com) 분양공고문에 게시된 첨부자료를 반드시 확인하시기 바랍니다.

※ 금회 공급되는 토지 중 유찰토지 및 미계약된 토지는 재입찰 공고할 예정입니다.

3. 공급일정 및 장소

구분	일정	장소	비고
분양공고	2021.04.30.(금)	춘천학곡도시개발(주) 홈페이지	http://hakgokspc.com
입찰신청	2021.05.17.(월) 09:00 ~ 2021.05.18.(화) 18:00	춘천학곡도시개발(주) 사무실	방문 및 우편접수
개찰	2021.05.20.(목) 13:00	춘천학곡도시개발(주) 사무실	-
결과발표	2021.05.20.(목) 17:00	춘천학곡도시개발(주) 홈페이지 및 개별연락	-
계약체결	2021.05.26.(수) ~ 2021.05.28.(금)	춘천학곡도시개발(주) 사무실	-

4. 신청자격 및 방법

가. 신청자격 : 일반실수요자(개인 또는 법인)

나. 신청방법 : 방문 및 우편(등기) 접수 **※우편접수는 신청기간 내 도착분에 한함**

다. 접수장소 : 춘천학곡도시개발(주) 사무실 [(우24408) 강원도 춘천시 동내면 영서로 1787, 2층]

라. 구비서류

구 분	구비서류
공 통	입찰참가신청서, 입찰확약서, 보증금반환신청서, 입찰보증금 수납확인서, 개인정보수집이용 및 제3자제공동의서, 입찰보증금 납입영수증
개 인	주민등록등본 1부(계약자 주민번호 전부 표시), 신분증 사본 및 인감증명서 1부
법 인	법인등기부등본 및 사업자등록증 사본 각 1부, 대표자 신분증 사본 1부, 법인인감증명서 1부 및 법인인감도장 (사용인감도장 사용 시 사용인감계)
공동신청자	위 구비서류 및 대표자 선임계(공동신청인 전원의 인감날인)
대리인	위임장, 위임용 인감증명서(위임자 발급분 명시, 법인은 법인인감증명서), 대리인 신분증 사본

마. 유의사항

- **정해진 신청 기간 내에 신청서 제출 및 입찰보증금 납부가 완료**되어야 합니다.
- **신청서 제출시 우편봉투 뒷면에 '학곡지구 입찰 참가신청' 및 '신청 물건명(획지번호)' 문구를 기재해주시기 바랍니다.**
- 분양용지는 유효한 입찰자를 대상으로 **공급예정금액 이상 최고가격 입찰자를 낙찰자로 결정**하며, 동일금액 최고 입찰자가 2인 이상인 경우에는 전산 무작위 추점으로 낙찰자가 결정됩니다.
- 개인의 경우 본인만 신청할 수 있으며, 법인의 경우 신청시 법인의 대표자를 입력하여야 하며, 2인 이상의 공동대표로 등록되어 있는 법인은 공동대표자 중 1인을 대표자로, 나머지 공동대표자는 공동신청인으로 하는 대표자선임계를 작성하여야 합니다.
- 1필지에 2인(또는 법인)이상 공동신청시에는 대표자(대표법인)가 대표자선임계를 작성하고 공동신청인 전원의 인감 날인 및 인감증명서를 제출하여야 합니다.
- **1인(법인)이 수개의 필지에 입찰을 신청하고자 할 경우 입찰하고자 하는 필지 수만큼 입찰신청서를 작성·접수하여야 합니다.**
- 동일인이 동일필지에 2건 이상 신청할 경우에는 모두 무효처리 됩니다. 법인의 경우 대표자가 동일한 경우에는 동일 법인으로 간주하며, 공동신청인의 경우 각각의 신청인이 해당 필지를 신청한 것으로 간주합니다. 동일인 및 동일업체 여부는 신청자 성명 및 주민등록번호를 기준으로 판단합니다.
- 인감도장 및 인감증명서는 '서명' 및 '본인서명사실확인서' 로 대체하여 제출할 수 있습니다.
- **입찰 신청인과 계약체결인 명의는 동일하여야 합니다.**
- 코로나19로 인한 사회적 거리두기(5명 이상 모임 금지)로 인하여 입찰 신청인의 개찰 참관은 불가능하며, 개찰은 감사인 입회 하에 진행됩니다.
- 입찰결과는 **2021.05.20.(목) 17:00 이후**에 본사 홈페이지(http://hakgokspc.com)에 게시하며, 낙찰자에 한해 개별 통지할 예정입니다.
- 예비순위자는 3순위까지 결정하며 미계약자 발생 시 별도 통보합니다.

5. 입찰보증금 납부 및 반환

가. 입찰보증금 납부

① 납부금액

획지번호	입찰보증금(원)
SR1-3	20,000,000
SR1-4	20,000,000

SR2-2	20,000,000
SR2-3	20,000,000
SR2-4~6	100,000,000

② 납부계좌

개설금융기관	계좌번호	예금주
동춘천농협	355-0058-9785-63	㈜무궁화신탁

- **입찰보증금은 신청인 본인명의(법인의 경우 법인명의, 개인사업자의 경우 대표자 명의)로 신청기간 내에 입금**하여야 하며, 1필지에 2인 이상이 공동으로 신청할 경우 공동신청 대표자 1인의 명의로 입금하여야 합니다.
- 분할 입금된 금액은 동일계좌 내에서 합산되나, 정해진 신청기간 이후 추가 입금액은 무효처리 됩니다.
- 1인(법인)이 수개의 필지에 입찰할 경우 입찰보증금은 **납부계좌에 신청건별로 입금**하여야 합니다.
- 입찰보증금을 일부라도 납부하거나 분양(입찰) 신청이 완료된 후에는 신청을 변경, 취소하거나 철회할 수 없습니다.

나. 입찰보증금 반환

- **낙찰자의 입찰보증금은 계약금의 일부로 대체되어 반환되지 않습니다.**
- 낙찰되지 아니한 신청인의 입찰보증금은 신청 시 신청인이 지정한 계좌(법인의 경우 법인명의, 개인사업자의 경우 대표자 명의)로 **은행영업일 기준 5일 이내에 반환**하며, 그 이자는 지급되지 않습니다. (은행시스템 장애 등 부득이한 사유가 있는 경우 지연될 수 있습니다.)
- **반환계좌는 반드시 신청인 본인 명의(법인의 경우 법인명의, 개인사업자의 경우 대표자 명의)의 예금계좌를 사용**해야하며 신청인이 기재한 환불계좌의 오류로 인한 반환금 지급 오류 및 지연에 대해 당사는 책임지지 않습니다.
- 신청자가 아닌 제3자로의 반환(채권양도)은 불가하며, 입찰보증금을 과오납한 경우라도 즉시 반환되지 않고 개찰 이후 당첨되지 아니한 입찰보증금의 반환시 반환처리 됩니다.

6. 입찰신청의 무효 및 입찰보증금의 귀속

가. 입찰 참가 신청 및 낙찰의 무효

- 입찰보증금이 미달하는 경우와 입찰 신청기간 내 납부하지 아니한 경우
- 입찰 참가 신청이 허위로 판명된 경우

- 동일인이 동일필지에 2번 이상의 입찰 참가 신청서를 제출한 경우
- 입찰서 물건표시, 주소, 성명, 날인 등 기재사항의 누락이나 오기로 식별이 곤란한 경우
- 기타 공고의 내용에서 정한 사항을 위반하였을 경우

나. 입찰보증금의 귀속

- **낙찰자가 당사가 제시한 기간 내에 계약을 체결하지 아니한 경우 그 입찰 참가 신청은 포기한 것으로 보며 기 납부한 입찰보증금은 당사에 귀속됩니다.**
- 서류미비, 담합, 기타 부정한 방법으로 낙찰된 경우에는 낙찰을 무효로 하고, 입찰보증금은 당사에 귀속되며, 계약체결 이후라도 이러한 사실이 발견되면 계약을 해제하고 계약금은 당사에 귀속됩니다.

7. 계약체결 및 구비서류

가. 계약일자 : 2021.05.26.(수) ~ 2021.05.28.(금) 10:00~18:00

나. 계약장소 : 춘천학곡도시개발(주) 사무실 [(우24408) 강원도 춘천시 동내면 영서로 1787, 2층]

다. 구비서류

구 분	구비서류
공 통	계약금 납부 영수증(계약금에서 입찰보증금을 제외한 금액)
개 인	주민등록등본 1부(계약자 주민번호 전부 표시), 인감도장 및 인감증명서 1부, 신분증
법 인	법인등기부등본 및 사업자등록증 사본 각 1부, 대표자 신분증 사본 1부, 법인인감증명서 1부 및 법인인감도장 (사용인감도장 사용 시 사용인감계)
대리인	위임장, 위임용 인감증명서(위임자 발급분 명시, 법인은 법인인감증명서), 대리인 신분증

라. 유의사항

- 계약은 각 획지(필지)별로 체결합니다.
- 현장에서 계약금을 수납하지 않으며 본 공고문 '8-나' 의 대금납부계좌로 입금 후 납부영수증을 지참해야 합니다.
- 모든 서류는 **분양 공고일 이후 발급분**에 한하며, 사업자등록증을 제외한 각종 확인 서류는 원본을 제출하여야 합니다.
- **공동신청인은 공동신청인 전원의 서류를 제출해야 합니다.**
- 인감도장 및 인감증명서는 '서명' 및 '본인서명사실확인서' 로 대체하여 제출할 수 있습니다.

8. 대금납부방법

가. 대금납부 일정

구분	납부비율(금액)	납부시기	비고
계약금	10%	토지매매계약 체결 일	입찰보증금을 제외한 금액
1차 중도금	20%	계약체결일로부터 3개월 이내	
2차 중도금	30%	계약체결일로부터 6개월 이내	
3차 중도금	30%	계약체결일로부터 9개월 이내	
잔금	10%	계약체결일로부터 12개월 이내	

- **계약금 및 매매대금(잔금 및 잔여중도금)은 반드시 낙찰자 본인 명의로 입금**하여야 합니다.
- 매수인은 토지매매대금을 위의 대금납부 일정과 같이 분할납부하기로 합니다. 단, 매수인이 본 사업의 준공 전에 매수한 토지를 사용하는 경우에는 착공을 위한 토지사용승낙을 득하는 날에 잔여 매매대금(잔금 및 잔여중도금) 전부에 대한 지급시기가 도래하는 것으로 간주합니다.
- 매매대금의 납부는 별도의 고지가 없더라도 매매계약서상의 납기에 맞추어 매매계약서에 기재된 계좌로 입금하여 주시기 바랍니다.

나. 대급납부 계좌

개설금융기관	계좌번호	예금주
동춘천농협	355-0058-9785-63	㈜무궁화신탁

다. 지연손해금 : 연6.5%

- 매매대금(면적정산금 포함)을 납부기한 내 납부하지 아니한 때에는 납부약정일 익일부터 실제 납부일까지의 연체금액에 대하여 지연손해금률(연6.5%)을 적용하여 산정한 지연손해금을 납부하여야 합니다.

라. 제세공과금

- **'잔금이 완납된 날' 이후 부과되는 일체의 조세 및 공과금**(취·등록세를 포함, 그 외 도시계획의 변경, 건축제한, 도로편입 등 일체의 본 건 사업과 관련하여 발생되는 공법상 부담을 포함함)은 공급시행자의 명의로 부과되는 것이 아니라 할지라도 이를 매수인이 부담하여야 하며, 매매대금완납일 이후에는 매입토지의 관리책임은 매수인에게 있습니다.

- 매수인이 매매대금 완납 전에 매도인으로부터 본 건 용지의 사용을 승낙받은 때에는 그 사용승낙일을, 잔금을 납부하기로 한 날 이전에 잔금을 납부한 경우에는 실제 그 잔금을 납부한 날을 위 항의 **'잔금이 완납된 날'**로 봅니다.
- **토지분 재산세**는 과세기준일(매년 6월 1일) 현재 최종 잔금납부약정일, 토지사용승낙일 또는 매매대금완납일이 도과한 경우에는 매수인이 재산세 납부 의무를 부담합니다.
- 취득일로부터 60일 이내에 용지소재지 해당 지방자치단체에 **취득세**를 자진 신고, 납부하여야 합니다. 신고기간 내 자진신고 등을 하지 않은 경우 가산세 등 불이익 처분이 있사오니 이점 특히 유의하시기 바랍니다.
- 세법 관련 법령은 수시로 변경되므로 반드시 관계법령을 확인하시고, 과세기관 등에 문의하시기 바랍니다.

9. 면적 및 금액정산

가. **춘천 학곡지구 도시개발사업은 미준공 사업지구로 분양용지 면적은 예정면적**이며, 준공 전 확정측량 결과 면적증감이 있을 수 있으며, 면적의 증감이 있는 경우에는 그 증감분에 대하여 계약체결 당시의 분양단가에 의하여 정산합니다.

나. 분양면적이 감소한 경우 면적정산일 현재 미납잔금(연체대금 포함)이 있을 때에는 미납잔금에서 차감하여 정산(반환)에 갈음합니다.

10. 토지사용 및 소유권 이전

가. 토지사용

- 매수인은 **매매대금을 완납하고, 당사로부터 토지사용승낙을 득한 경우**에 한하여 사업 준공 전에 본 건 용지를 사용할 수 있습니다.
- 사업이 준공되어 지적 및 등기공부 정리가 완료된 이후에는 별도로 토지사용승낙을 하지 않으며, 매수인이 토지를 사용하고자 할 경우 매매대금 완납 후 소유권 이전하여야 합니다.
- 매수인은 토지사용 가능시기가 불가항력의 천재지변 등으로 지연될 수 있음을 수인하여야 합니다.

나. 소유권이전

- **춘천 학곡지구 도시개발사업은 미준공 사업지구로, 매매대금을 완납하고 조성사업 준공에 따른 지적 및 등기공부 정리가 완료된 후에 소유권 이전이 가능합니다.**
- **본 건 용지의 미준공 등 여하한 사유가 발생한 경우에도, 매수인은 잔금을 포함한 매매대금 전액을 매매대금 완납기일까지 완납하기로 합니다.** 단, 본 건 용지의 미준공 등의 사유로 매매대금 완납시에 본 건 용지의 소유권을 이전할 수 없는 경우, 소유권이전

시점은 본 건 용지의 소유권이 관련 법령에 따라 유효, 적법하게 매수인에게 이전 가능한시점(조성사업 준공, 지적 및 등기공부 정리 완료 포함)으로 연기됩니다.

- 소유권 이전등기 비용 및 향후 건축을 위한 측량비용은 매수인이 부담하여야 합니다.

11. 매수인 명의변경

가. 명의변경은 「택지개발촉진법」 제19조의2(택지의 전매행위 제한 등)에 의거 소유권 이전등기를 하기 전까지는 전매 불가하나, 동법 시행령 제13조의3(택지의 전매행위 제한의 특례)에 의거 당사(사업시행자)로부터 **공급받은 가격 이하로 전매하는 경우**에는 당사 동의 하에 명의변경이 허용됩니다. 이 경우, 정부의 정책 또는 관련 조례, 법령 등의 재·개정시 변경된 규제를 준수하여야 합니다.

나. **(다운계약서 금지)** 택지를 공급받은 자가 다운계약서 작성 등을 통해 시행자로부터 공급받은 가격을 초과한 가격으로 전매하여 「택지개발촉진법」 제19조의2 전매행위 제한 규정을 위반한 경우 **해당 법률행위는 무효**로 하고, **해당 택지는 환매**될 수 있으며, 동법 제31조 2(벌칙)의 규정에 따라 택지를 전매한 자는 3년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처해질 수 있습니다.

다. 명의 변경시 기간이 도래한 중도금은 모두 납부된 상태이어야 하며, 연체된 경우 연체가 해소되어야 명의변경이 가능합니다.

라. 소액잔금을 남겨둔 상태에서 명의변경할 경우에는 관할 지자체가 전매자(양도자)에게 취득세 등을 부과할 수 있으며, 관할 등기소에서 순차등기를 요구할 수 있음을 참고하시기 바랍니다.

마. **공동명의로 계약 체결한 경우** 매수인 중 일부가 명의변경 하고자 하는 경우에는 다른 매수인 전원의 동의를 받아야 합니다.

바. 명의변경은 **계약체결일로부터 2개월이 경과한 후**부터 가능하며, 매매대금 완납일 이후에는 명의 변경이 불가능합니다.

※(전매시 실거래 신고) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제정(‘17.1.20 시행)에 따라 동 법률 시행 이후 부동산에 대한 공급계약(최초계약) 및 계약을 통하여 부동산을 공급받는 자로 선정된 지위의 거래계약(전매계약)도 실거래신고(매수, 매도인 공동신고)대상이며, 신고내용에 대한 검증이 강화될 수 있습니다.

12. 기타 유의사항 (입찰 신청 전 반드시 숙지)

가. 입찰신청 및 계약시 유의사항

① 매수인(신청인)은 입찰신청 전에 **분양공고문(홈페이지) 및 관련 법령 (건축법, 주택법, 주차장법 등)과 춘천 학곡지구 도시개발사업의 개발계획 및 실시계획 승인내용, 지구단위계획, 각종 영향평가(환경, 교통, 재해, 교육 등) 협의내용, 에너지사용 계획 등**을 반드시 열람·확인·준수하여야 하고 이를 확인하지 못함으로써 발생되는 책임은 매수인에게 있습니다.

② 공고일 이후 관계법령, 지자체 조례 등의 제정 및 개정, 지구단위계획의 변경 등으로 규제내용이 강화될 경우, **매수인은 강화된 법령 또는 조례 등에 따라야 하며** 이를 이유로 계약조건 변경 또는 계약해제 요구 등 당사에 이의를 제기할 수 없습니다.

③ 도시계획 및 건축허가 상의 규제사항은 매수인이 관할 행정청과 협의·처리하여야 하므로, **입찰 신청 전에 현장답사 및 건축규제 사항**을 반드시 확인하여야 하며 이를 확인하지 못한 책임은 매수인에게 있습니다.

④ **본 사업부지는 조성사업이 완료된 상태에서 분양하는 것이 아니므로** 추후 사업추진 과정에서 각종 행정절차 및 문화재 발굴, 기반시설 조성여건 변경, 각종 영향평가(환경, 교통, 재해, 교육 등) 변경, 에너지사용계획 변경, 관계기관의 요구 및 현장여건에 따라 개발계획 및 실시계획 등의 인·허가내용이 변경될 수 있으며, **이에 따른 필지 면적 및 형상, 토지이용계획(세대수, 용적률, 면적 등), 주변용지의 용도 등의 변경 내용에 대해서 매수인은 수인하는 조건으로 계약체결 하여야 합니다.**

⑤ 2인 이상 공동명의로 신청 및 입찰할 경우 공동명의로 계약을 체결하며 대금납부 등의 계약내용에 대해서는 연대하여 이행하여야 합니다.

⑥ 매수인은 관계법령 및 조례에 의거 해당 용지 매입 및 향후 건축 과정 등에서 발생하는 각종 부담금에 대한 사항을 사전 확인·준수하여야 합니다.

⑦ 공급예정금액은 지구단위계획, 암반, 법면 발생, 지반상태 등 토지 제약요인과 위치, 형상 등이 감안되어 산정되었으므로 추후 일체의 이의를 제기할 수 없습니다.

나. 공사 관련 유의사항

① 매수인은 경계확인 및 건축착공 등 토지를 사용함에 있어서 사업시행자의 조성공사 시행에 지장을 초래하지 않도록 협의 및 승낙을 득한 후 사용하여야 합니다.

② 획지 면적은 확정측량 전 면적이며, 건축물을 신축할 때에는 매수인이 비용을 부담하여 경계확인측량을 실시한 후 설계 및 건축공사를 시행해야하며, 향후 확정측량시 면적이 변경되어 건폐율, 용적률 등이 지구단위계획 기준을 초과할 수 있으므로 설계 및 인허가시 유의하여야 합니다.

③ 매수인은 매수 토지주변 가로수, 가로등, 표지판, 배전반 등 시설물 및 필지 조성고 등 기타 설계에 필요한 사항을 사전에 확인하여 설계(진출입로, 출입문 등)에 반영하여야 하며, 계약체결이후 가로수, 가로등, 표지판, 배전반 등의 추가설치, 위치 변경 등에 대하여 당사에 이의를 제기할 수 없습니다.

④ **매수인은 건축 등 토지사용 시 도로, 상하수도, 경계석, 가로수 등 공공시설물 등을 파손, 훼손한 경우에는 즉시 원상회복하여야 합니다.**

⑤ 매수인은 토지의 조성상태(부지현황, 경사, 고저, 단차, 법면, 암반 등), 주변현황(상하수도 및 지하매설물 등), 인허가사항(건축한계선, 차량진출입 불허구간 등), 기설치된 노출 시설물(가로수, 가로등, 소화전 등) 등 사업지구내외 입지여건을 직접 확인한 후 이를 인지하고 수용하는 조건으로 계약체결 하여야 합니다. 이를 확인하지 못하여 발생되는 책임은 매수인에게 있으며 부지의 경사조정, 암반제거 및 법면 상태 등과 관련된 처리는 매수인의 부담으로 시행하여야 합니다.

⑥ 도로, 공원, 상하수도 , 전기, 통신, 가스 등의 완공시기와 사용개시일은 시설물 인수인계 주체에 따라 다를 수 있으며, 매수인은 해당 공사 준공 전에 사용을 요구할 수 없습니다.

다. 분양관련 서류 및 양식은 춘천학곡도시개발(주) 홈페이지에서 다운 받을 수 있습니다.

라. 문의처 : 춘천학곡도시개발(주) 033) 261-5600

2021.04.30.

춘천학곡도시개발(주) 대표이사