

하남미사 C3블록 행복주택 **NH 희망상가** (공공지원형) 입점자 모집공고

- ◆ 「NH희망상가」는 일자리창출 및 젠트리피케이션 방지 등 사회적가치 실현을 위해 NH가 청년, 영세소상공인 등에게는 시세이하로, 실수요자에게는 입찰에 의해 낙찰가격으로 최장10년간 제공하는 임대상가입니다.
- ◆ 「NH희망상가」는 다음과 같이 3가지 유형으로 구분되며, **본 모집공고는 'NH희망상가(공공지원형)'에 대한 내용**이므로 'NH희망상가(일반형)'에 대한 모집공고는 별도 공고문을 확인하시기 바랍니다.

구분		공급대상	임대조건	공급방법
공공지원형	I	청년, 경력단절여성, 사회적기업 등	감정평가금액의 50%	공모·심사
	II	영세 소상공인	감정평가금액의 80%	〃
일반형	III	실수요자	낙찰가격	일반경쟁입찰

◆ 「NH희망상가」 유형별 공급 순서

구분	① 일반형	➡	② 공공지원형
내용	일반경쟁입찰 및 계약체결		공모·심사 및 계약체결
대상	실수요자		청년, 소상공인, 사회적기업 등

신청자 유의사항

- ◆ 금회 공급되는 「NH희망상가」(이하 “상가”)의 입점자 모집공고일은 2018년 9월 7일(금)입니다.
- ◆ 금회 공급되는 상가는 2년 단위로 임대차계약을 갱신하며 최장 6년간 임대차기간을 보장합니다. 단, 6년의 기간 도과 후에도 기존임차인이 계속 영업을 원하는 경우 소득수준 등에 따라 임대조건 할인율 등을 조정(NH희망상가(일반형)수준)하여 추가로 4년간 임대차기간의 연장이 가능합니다.(총 10년)
(단, 사회적기업(협동조합)은 임대조건 할인율 조정없이 최장 10년간 임대차기간을 보장합니다.)
- ◆ 금회 공급되는 상가는 서울지역본부 임대공급운영부에서 신청(방문 또는 우편접수) 받으며, 공모·심사의 방법으로 공급합니다. 금회 공급 후 잔여 상가는 재공고를 통해 공모·심사 방법으로 공급 예정입니다.
- ◆ 월 임대료의 일부를 임대보증금으로 전환하거나 임대보증금의 일부를 월 임대료로 전환하는 것은 불가능합니다.
- ◆ 임차인에게 토지 및 건물에 대한 소유권이 이전되지 않습니다.
- ◆ 금회 공급되는 상가는 제3자에게 전대하는 것이 엄격히 금지되어 있으며, 이를 위반한 사실이 확인되는 경우 계약해지 조치됨을 유념하시기 바랍니다.
- ◆ 임차인은 어떠한 경우에도 우리공사에 권리금을 요구할 수 없으며, 해당 상가를 더 이상 사용하지 않는 경우 우리공사에 명도하여야 합니다.

1 공급일정

서류접수	1차심사 (서류심사)	1차심사 결과발표	2차심사 (대면심사)	최종 결과발표	계약체결
2018.10.10(수) ~ 10.11(목) * 직접방문 또는 등기우편 접수	10.15(월) ~10.19(금)	10.23(화)	10.29(월) ~10.31(수)	11.2(금)	11.12(월) ~11.13(화)

2 공급대상 상가

■ 건설위치 : 경기 하남시 미사강변한강로 290 하남미사 C3BL 단지내상가(행복주택 1,492세대)

■ 공급대상 상가 세부내역

(입점예정 : 2018.11.)

구역	호	임대면적 (㎡)			임대조건(천원)		공급 유형	권장업종	비고
		계	전용	공용	보증금	월임대료 (VAT별도)			
1층 A ZONE	101	168.7473	93.24	75.5073	38,112	1,588	Ⅱ	국밥전문점	
	102	129.8001	71.72	58.0801	29,328	1,222	Ⅱ	분식·김밥 전문점	
	103	120.0633	66.34	53.7233	16,944	706	I	샌드위치·토스트 전문점	
	104	125.6375	69.42	56.2175	17,736	739	I	테이크아웃커피 전문점	
	111	140.0436	77.38	62.6636	33,456	1,394	I	유기농 농산물·식자재등 판매점	111~112 통합사용조건
	112	118.5611	65.51	53.0511	29,976	1,249			
	113	91.8120	50.73	41.0820	37,152	1,548	Ⅱ	①의류디자인·판매점 ②패션잡화점	
	114	70.5285	38.97	31.5585	31,704	1,321	Ⅱ	반찬가게	
	115	79.5233	43.94	35.5833	20,136	839	I	①떡카페/②베이글/ ③고로케 전문점	
	116	52.3037	28.9	23.4037	13,248	552	I	디저트 전문점	
	117	177.4707	98.06	79.4107	47,064	1,961	Ⅱ	한식백반 전문점	
	118	156.2777	86.35	69.9277	24,000	1,000	I	꽃집	
1층 C ZONE	128	63.7055	35.2	28.5055	17,472	728	I	①수제맥주/ ②보틀샵	
	129	76.0847	42.04	34.0447	32,496	1,354	Ⅱ	①와인전문점/ ②피자Pub	129~130 통합사용조건
	130	67.8138	37.47	30.3438	29,736	1,239			

구역	호	임대면적 (㎡)			임대조건(천원)		공급 유형	권장업종	비고
		계	전용	공용	보증금	월임대료 (VAT별도)			
	133	143.2289	79.14	64.0889	35,184	1,466	Ⅱ	미용실	
	134	131.9357	72.9	59.0357	32,424	1,351	Ⅱ	세탁소	
	135	286.7837	158.46	128.3237	54,360	2,265	Ⅱ	①전통주전문점/②다이닝Pub	
2층 A ZONE	201	168.7473	93.24	75.5073	20,136	839	Ⅱ	공방·공예클래스	201~202 통합사용조건
	202	129.8001	71.72	58.0801	15,504	646			
	203	120.0633	66.34	53.7233	14,328	597	Ⅱ	쿠킹클래스	203~204 통합사용조건
	204	125.6375	69.42	56.2175	15,000	625			
	205	196.4376	108.54	87.8976	18,648	777	Ⅰ	베이커리	205~207 통합사용조건
	206	139.9351	77.32	62.6151	15,072	628			
	207	132.5872	73.26	59.3272	14,280	595			
	208	135.8630	75.07	60.7930	23,400	975	Ⅱ	볶음밥 전문점	
	212	153.2191	84.66	68.5591	26,376	1,099	Ⅱ	덮밥 전문점	
	213	130.6869	72.21	58.4769	22,512	938	Ⅱ	곱창·순대등 전문점	
	214	112.6792	62.26	50.4192	12,816	534	Ⅰ	닭강정·치킨·닭꼬치 전문점	
	215	105.8924	58.51	47.3824	12,048	502	Ⅰ	버거·타코·브리토 전문점	
	216	142.5412	78.76	63.7812	15,336	639	Ⅰ	국수·우동 전문점	
	217	81.6227	45.1	36.5227	8,808	367	Ⅰ	음료·칵테일 전문점	
	218	177.4707	98.06	79.4107	24,336	1,014	Ⅱ	다문화식당	
2층 B ZONE	219	156.2777	86.35	69.9277	12,528	522	Ⅰ	생활소품판매점	
	220	123.6105	68.3	55.3105	21,288	887	Ⅱ	힐링카페	
	221	95.6850	52.87	42.8150	10,296	429	Ⅰ	네일샵	
	222	138.6139	76.59	62.0239	14,928	622	Ⅰ	필라테스&Gym	222~223 통합사용조건
	223	158.1056	87.36	70.7456	17,016	709			
2층 C ZONE	229	134.0169	74.05	59.9669	14,424	601	Ⅰ	공유오피스·카페등	229~232 통합사용조건
	230	143.3194	79.19	64.1294	11,568	482			
	231	131.4651	72.64	58.8251	10,608	442			
	232	286.7837	158.46	128.3237	21,768	907			

- 하남미사 C3블록에는 총 67개호의 상가가 있으며, 금번 공공지원형 공급상가(42개호)을 제외한 나머지 상가는 실수요자에게 일반 경쟁입찰로 공급합니다.
- **임대조건은 감정가격 대비 할인적용 금액이며 관리비 등은 정상금액으로 납부합니다.**
(공급유형 I 은 감정가격 대비 50%, 공급유형 II 는 감정가격 대비 80% 수준)
- **연접한 호를 통합사용조건으로 공급하는 상가 호의 칸막이(벽체)를 제거하고자 하는 경우 벽체 제거에 소요되는 비용 및 전기·수도·가스시설등 공사비 일체는 입점자가 부담해야 합니다.**

< 공공지원형 상가호별 권장업종 지정 관련 안내 >

- 금번 공공지원형 상가는 효율적인 상가활성화를 위해 **상가호별로 권장업종을 지정하여 공급**합니다. 다만 **권장업종 외의 다른 업종**(동일층 동일구역(ZONE)의 일반형 업종과 중복되는 업종은 불가)으로 사업계획서를 제출하는 것도 가능합니다.
- 입점자로 선정된 경우 **업종 변경이 불가**하오니 신중하게 신청하시기 바라며, 사업계획서의 업종으로 영입하지 않을 경우 **계약해지 사유**에 해당하니 유념하시기 바랍니다.
- 대규모 상가의 특성상 **동종 업종간 경쟁**이 있을 수 있으므로 붙임 '상가전체 호별 업종지정 현황'을 **충분히 숙지**하고 **공급신청**하시기 바랍니다. 단, 공공지원형은 당초 지정업종에서 일부 변경이 있을 수 있으므로 착오 없으시기 바랍니다.

< 하남미사 C3BL 희망상가 입점시 특별조건 안내 >

- 입점후 상가임차인등으로 구성된 '**상가활성화 공동체(가칭)**'를 **설립·운영**할 예정이며 **LH와 전문업체가 상가를 운영·관리**할 예정으로 **상가입점자는 다음 사항을 준수**하여야 합니다. 이를 위반시 계약해지 사유에 해당합니다.
 - 하남미사 C3BL 희망상가 상가활성화 공동체 회원 가입 및 운영 규약 준수
 - 하남미사 C3BL 희망상가 디자인 및 브랜딩 가이드 라인 준수
 - 상가 활성화를 위한 공동 마케팅 등 이벤트 참여(팝업스토어, 체험프로그램 등)
 - 지역상생을 위한 협력사업 참여
 - LH 희망상가 홍보 마케팅 협조(방송촬영, 인터뷰 등)

3 신청자격

■ 신청자격

- 상가를 실제 사용하고자 하는 **개인 또는 법인만이 신청가능**하며 대한민국 국민이 아닌 자, 「민법」상 미성년자, 피성년후견인 또는 피한정후견인은 신청 불가하고 공동명의도 불가함

유형	대상	자격제한
I	청년	<ul style="list-style-type: none"> • 모집공고일 기준 만19세이상~만39세이하(1978.09.08~1999.09.07)인 자로서 창업 아이디어를 보유하고 지속적인 활동의지가 있는 청년으로 예비창업자 또는 초기창업자(창업 3년 미만)

유형	대상	자격제한
	경력단절여성	· 혼인·임신·출산·육아와 가족구성원의 돌봄 등을 이유로 경제활동을 중단하였거나 경제활동을 한 적이 없는 여성 중에서 창업을 희망하는 여성
	사회적기업 등	· 아래 항목 4개 중 1개에 해당해야 함 ① 사회적기업육성법등에 따라 (예비)사회적기업 인증을 받은자 ② 협동조합기본법에 따른 사회적협동조합 ③ 소비자생활협동조합법에 따른 생활협동조합 (111~112호에 한함) ④ 소셜벤처 판별기준에 따른 소셜벤처 (229~232호에 한함)
Ⅱ	소상공인	소상공인보호 및 지원에 관한 법률에 따른 소상공인(또는 최근5년 이내 폐업한 자) 으로서 가구 소득이 전년도(2017년) 도시근로자 가구당 월평균 소득의 80% 이하 이고 최근5년간 영업경력 2년 이상인 자

- 소상공인 소득(도시근로자 가구당 월평균소득의 80% 이하) 자격 충족여부는 '건강보험료 납부액'을 기준으로 아래 '가구 규모별 소득 기준표'에 따라 판정함

*법인의 경우에는 법인 대표자(가구)를 기준으로 함

< 가구 규모별 소득 기준표 >

가구원수		3인 이하	4~5인	6인	7인	8인
도시근로자 가구당 월평균 소득 80%		4,002,072	4,677,522	4,976,004	5,300,648	5,625,292
건강 보험료 납부액	직장	124,326	145,467	154,179	163,172	173,764
	지역	141,276	165,524	174,656	184,310	195,109
	혼합	125,376	147,490	156,121	165,762	176,657

① 가구원수 산정

- 신청자 **본인 및 배우자**, 신청자와 동일한 세대별 주민등록표상에 등재되어 있는 **직계존·비속**, 신청자의 배우자와 동일한 세대별 주민등록표상 등재되어 있는 신청자 본인의 직계존·비속 포함 산정
- 신청자 본인이 주민등록상 세대를 달리하는 다른 **건강보험 직장가입자의 피부양자**로 등재되어 있는 경우에는 해당 **건강보험증에 등재된 배우자 및 직계 존비속**을 모두 가구원수에 포함 산정

② 건강보험료 납부액 산정

- 가구원수에 포함되는 가구원중 **건강보험료를 납부하는 모든 사람의 보험료를 합산**
- 건강보험료는 공고일기준 **최근3개월** 동안의 **월평균 납부액**으로 산정하며 **노인장기요양보험료를 제외한 금액**을 기준으로 함

- 건강보험 가입자가 2명이상이거나 직장 가입자와 지역가입자가 혼합되어 있는 경우 각각의 **보험료 월평균 납부액을 합산**
- 건강보험료를 납부하는 가구원에 직장가입자만 있는 경우는 '직장', 지역가입자만 있는 경우는 '지역', 직장가입자와 직장가입자가 섞여있는 경우는 '혼합'을 적용

(예시) 신청자 A의 가구원수가 4명이고 가구원 건강보험료 합산액이 '혼합(직장가입자+지역가입자)' 145,000원일 경우

⇒ '가구규모별 소득 기준표' 에서 가구원수 4인의 월평균 소득 80%이하 보험료가 혼합 기준 147,490원 이므로 신청자 A는 소득자격을 충족 함

- 소셜벤처 판별기준은 아래와 같으며, 신청자 본인이 객관적인 입증서류를 제출해야 함

판별 절차	세부기준(확인지표)	비고
기본대상 확인	① 중소기업기본법에 의한 중소기업 * 순수 비영리조직, 창업지원법상 제한 업종(갬블링, 베팅업등)은 제외	중소기업확인서
사회성 확인	① 사회적경제기업 ② UN SDGs 17개분야 영위 *물,환경,교육등 ③ 정관, 미션등 경영방침에 사회적가치 추구 명시 ④ 취약계층 고용 ⑤ 이윤의 사회 환원 ⑥ 지역사회 기여	1개항목 이상 충족
벤처성 확인	① 법령상 인증·확인 보유 *벤처기업, 이노비즈기업 등 ② 지식재산권 보유 ③ 연구개발조직 보유 ④ 매출액·영업이익등 재무지표, 고용등 지속적 성장 ⑤ 새로운 비즈니스 모델 보유 ④ 사회문제(환경,고령화등) 해결형 신기술 보유	1개항목 이상 충족
소셜벤처로 판단		

4 심사 및 선정방법

■ 선정 절차

상가 열람	◦ 현장 개방	9.28(금)~9.29(토) 10시~16시
↓		
서류접수	◦ 방문·우편접수(LH서울지역본부)	10.10(수)~10.11(목)
↓		
1차 심사	◦ 서류심사(지역본부)	10.15(월)~10.19(금)
↓		
대면심사 대상자 발표	◦ LH청약센터(3배수 이내)	10.23(화)
↓		
2차 심사	◦ 대면심사(심사위원회)	10.29(월)~10.31(수)
↓		
결과발표	◦ LH청약센터(고득점자순 심사적격자)	11.2(금)
↓		
계약체결	◦ 방문계약(LH서울지역본부)	11.12(월)~13(화)

* 상기 일정은 추후 변동될 수 있으며 변동시 LH청약센터 내 '공지사항' 란에 게시합니다

■ 신청·접수 방법

- 서류접수 기간 : 2018.10.10(수) ~ 10.11(목), 10:00 ~ 16:00
- 서류접수 방법 : LH서울지역본부 임대공급운영부에 직접방문 또는 등기우편접수
 - * 주소 : 우06100 서울시 강남구 선릉로 121길 12, 1층 임대공급운영부 LH희망상가 담당
 - * 우편접수분은 접수마감일 근무시간(10.11 목요일 18시)내 도착분까지 유효함
 - * 우편접수 시 봉투겉면에 "LH희망상가 신청서 제출"이라고 꼭 기재하여 주시기 바랍니다

■ 신청시 제출서류

대상		증빙서류	비고
공통		① 입점신청서 1부 ② 사업계획서 1부 ③ 개인정보 수집·이용·제공에 관한 동의서 1부 ④ 신분증 사본 1부, 주민등록등본 1부	- 별첨 양식 - 주민센터
I	청년	① 건강보험자격득실확인서(전체내역) ② 국민연금가입증명서 ③ 법인등기부등본, 사업자등록증(고유번호증)(해당자)	- 국민건강보험공단 - 국민연금공단 - 등기소, 세무서

대상		증빙서류	비고
	경력단절여성	① 건강보험자격득실확인서(전체내역) ② 국민연금가입증명서	- 국민건강보험공단 - 국민연금공단
	사회적기업등	① 각 유형별로 아래와 같음 - 사회적기업: (예비)사회적기업 인증서 - 사회적협동조합: 사회적협동조합 설립 인가서 - 생활협동조합: 소비자생활협동조합 설립 인가서 - 소셜벤처: 소셜벤처 판단기준에 따른 입증서류 ② 법인등기부등본, 사업자등록증(고유번호증) (해당자)	- 사회적기업진흥원 - 등기소, 세무서
Ⅱ	소상공인	① 건강보험료납부확인서 ② 건강보험자격확인서 ③ 건강보험자격득실확인서(전체내역) ④ 가족관계증명서 ⑤ 법인등기부등본, 사업자등록증(고유번호증)(해당자) ⑥ 사업자등록증명원 및 폐업사실증명원(해당자) ⑦ 소상공인증명서(해당자)	- 국민건강보험공단 - 주민센터 - 등기소, 세무서 - 중소기업진흥정보시스템

※ 모든 서류는 공고일(2018.09.07) 이후 발급분이어야 함

※ 서류미비 등으로 인한 불이익은 신청자 본인에게 있음

■ 심사 및 선정

- 1) 1차 서류심사, 2차 대면심사로 구성 (1차심사에서 3배수 이내 선정)
- 2) 창업아이템(업종)의 적합성, 사업계획의 적합성, 창업가(영업자) 자질, 일자리 창출효과, 지역사회기여도 등을 심사하며 심사위원별 심사점수를 산술평균하여 고득점자 순으로 입점대상자 선정
 - * 심사적격자의 최소득점은 60점으로 경쟁이 없는 경우라도 60점이상 득점하여야 입점 가능
 - * 공공지원형의 경우 LH 협약기관에서 인증하는 창업교육 프로그램 이수자에게 가점을 부여하며 공공지원형 Ⅱ는 당해지역 영업여부 및 영업기간(사업자등록증 기준)에 따른 배점차등이 있음
- 3) 심사결과는 LH청약센터 내 [공지사항] 란에 게시할 예정이며 개별 통보하지 않으므로 개별 확인하여야 함

5 계약체결 및 대금납부

■ 계약체결 안내

- 심사결과 호별 고득점자 순으로 계약체결하며 선순위자 계약포기시 차순위자(심사적격자)와 계약체결 가능
- 입점상가 계약체결 : 2018.11.12(월) ~ 11.13(화), 10:00~17:00 ※ 중식시간 : 12:00 ~ 13:00
 - * 불참자는 계약체결을 포기한 것으로 간주합니다
- 입점상가 계약체결 장소 : LH서울지역본부 임대공급운영부

■ 계약체결 시 구비사항

개인 계약시	법인 계약시	대리인 계약시(추가)
· 신분증 · 인감도장 · 인감증명서 1통	· 법인인감도장 또는 사용인감 · 법인인감증명서 1통	· 위임장 1통 (인감도장 날인) · 위임용 인감증명서 1통 · 대리인 신분증

- 1) 개인일 경우 인감도장 날인 대신 서명으로 계약체결 가능 (본인서명사실확인서 제출)
- 2) 사용인감을 사용할 경우 사용인감계 추가 제출
- 3) 위임용 인감증명서는 위임인 본인이 발급한 것이어야 함
- 4) 모든 서류는 공고일(2018.09.07) 이후 발급분이어야 함

■ 대금납부조건 및 방법

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

- 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) 임차인은 입점 전까지 우리공사가 정하는 소정의 관리비에치금(추후결장통보)을 납부하여야 하며, 해당 금액은 임차인이 해당 상가를 명도하는 때에 이자없이 반환함

6

유의사항 [신청 전 반드시 읽어보셔야 하는 내용입니다]

■ 신청접수 전

- 공급신청 전 현장방문 등을 통해 단지 및 주변여건 확인을 권장하며, 우리공사는 고객편의를 위해 **2018.09.28(금)~29(토) 10시~16시까지** 2일간에 걸쳐 현장을 개방할 계획임
※ 방문고객 등의 안전을 위하여 지정일 이외에는 상가를 개방하지 않으며, 임대대상 상가 외 각 세대 등 기타 시설에는 출입할 수 없음
- 공급신청자는 공고문(유의사항 포함), 관계도면 및 팸플릿 등을 숙지한 것으로 간주하며, 미숙지로 인한 책임은 공급신청자에 있음
- 상가 팸플릿 등에 삽입된 조감도, 단지배치도, 평면도, 주변도 등은 공급신청자의 이해를 돕기 위한 개략적인 것으로 실제와 차이가 있을 수 있음
- 이 공고문 또는 팸플릿 등 기타 자료에 명시된 주택 및 상가의 호수, 입주(입점)일정, 단지 내

외부의 각종 시설 설치여부 및 시기 등은 변경될 수 있음

※상가의 입점가능시기는 공정에 따라 변경될 수 있으며, 정확한 입점가능시기는 추후 안내할 예정임

- 금회 공급되는 상가의 용도는 근린생활시설이므로, 「건축법」에 규정된 제1종 또는 제2종 근린생활시설에 해당하는 업종만 입점할 수 있으며, 제2종 근린생활시설 중 장의사, 총포판매소, 단란주점, 안마시술소 등과 오염물 배출 및 소음발생 업종 등 입점부적합 업종은 입점할 수 없음
- 공급신청 전 영업 등에 영향을 받을 수 있는 상가 주변의 버스(택시) 정류장, 지하철역 출입구, 횡단보도 및 중앙분리대 등 각종 공공시설의 위치 등과 어린이보호구역, 학교환경위생 정화구역 해당여부 등 각종 규제사항에 대해 충분히 확인하시기 바라며, 이러한 사항은 향후 입점 이후에도 변경될 수 있음을 유념하시기 바람
- 현재 공정상 내부 경계 비내력벽 철거, 출입문 추가 또는 위치변경 등 설치된 시설물의 변경 또는 신규 시설물 추가는 불가하므로 반드시 현장을 확인하신 후 공급신청하시기 바람
- 임차인이 임대차 계약상의 의무를 이행하지 아니하거나 임차인의 귀책사유로 계약의 이행이 불가능하다고 인정되어 계약이 해제 또는 해지되는 경우 향후 2년간 LH 희망상가(공공지원형) 신청자격을 제한함
- 동종, 유사업종의 입점 가능성이 있으며, 이 경우 공사는 영업포기 등에 따른 손해에 대해 책임을 지지 않음

■ 일반사항

- 입점 후 상가 주변의 신규상권 형성, 동종업종 개업 등에 따라 업종 간 경쟁이 심화되는 등 영업환경이 변화될 수 있으며, 임차인은 이에 대하여 우리공사에 이의를 제기할 수 없음
- 임차인은 영업허가 등 상가 사용과 관련한 제반 사항을 본인의 책임 하에 처리하여야 하며, 담배소매업 또는 학원 등 일부 업종은 건축물등기 전까지 관련 인허가 등이 제한될 수 있음
- 창호, 출입문, 내부 마감재, 구조 등 설계사항은 공급대상자의 취향이나 요구 등에 따라 변경될 수 없음
- 우리공사는 단지환경 개선 등을 위하여 단지 내 통행로나 각종 시설을 추가 또는 변경할 수 있으며, 단지주변에는 지형여건에 따라 가로수, 문주, 보안등, 경사로, 계단, 펜스, 안내표지판, 녹지, 화단, 옹벽, 쓰레기분리수거함, 자전거보관소, 수도계량기함, 변압기, 가감차선 등이 설치될 수 있음
- 안전사고 예방을 위하여 우리공사가 지정·통보한 입점지정기간 개시일 이전에는 이사나 인테리어 공사를 불허함
- 준공 후, 임차인이 일부 연접한 상가 호 사이에 설치된 경계 비내력벽을 제거하고자 하는 경우 우리공사의 사전 동의를 받아야 하며, 해당 상가를 명도할 때는 이를 원상복구하여야 함. 아울러, 벽체 제거에 소요되는 비용 및 상가 통합에 따른 전기·수도·가스시설 공사비 또한 임차인이 부담하여야 함(단, 통합사용조건으로 공급하는 상가호를 명도할 때는 벽체 원상복구 의무를 부담하지 않음)
- 도시가스배관은 세대인입분기까지만 설치되며, 호 내 가스공급이 필요한 경우 임차인이 공급 및 각종 인허가 신청 및 설치비용 부담을 하여야 함
- 임차인은 호 내 전기, 가스 및 수도사용과 관련한 사용료 및 부담금, 공용부분에 부과되는 전기, 가스, 수도요금, 그리고 관리주체가 부과하는 관리비를 부담하여야 하며, 임차인의 입점 지연으로 인해 발생하는 요금 및 관리비 또한 함께 부담하여야 함

- 임차인은 우리공사가 허용하는 범위 내에서 각 지자체별 옥외광고물 관리조례 및 지구단위 계획 등에 따라 옥외광고물을 제작, 설치하여야 하며 **상권활성화등을 위해 임대인이 요구하는 간판디자인 기준등을 준수하여야 함**
- 임차인은 각 호별 전용부분을 제외한 공용공간(옥상, 발코니, 복도, 계단 등)을 전용하거나 무단점유할 수 없음
- 임차인은 영업행위 등을 위해 필요한 최소한의 범위 내에서 우리공사의 사전 승인을 받아 각 호별 전용공간 내 부대시설을 설치할 수 있으며, 설치하는 부대시설은 「건축법」, 「소방법」, 「식품위생법」 등 관계법령이 정하는 기준에 부합하여야 함
- 임차인이 우리공사의 동의 없이 상가의 전용 또는 공용부분을 구조변경, 증축 또는 개축하는 경우 이에 대한 손해배상, 원상복구 및 기타 법적 책임을 져야 함
- 임차인이 상가의 전용 또는 공용부분을 고의로 파손 또는 멸실하거나, 도로·인도·각종 시설물 등 단지 내외부의 각종 시설을 무단 점유·파손하는 경우 이에 대한 손해배상, 원상복구 및 기타 법적 책임을 져야 함
- **임차인이 임대차 계약 해지 등에 따라 해당 상가를 명도하는 경우 해당 상가를 공급받을 당시의 상태로 원상복구하여야 함**
- 입점 후 단지 내외부 공사 등에 따라 소음, 진동, 분진, 공사차량 통행 등에 따른 불편이 발생할 수 있음
- **우리공사는 금회 공급 후 계약이 체결되지 않은 상가의 임대 추진을 위하여 예정가격을 조정하여 공급할 수 있으며, 기계약자는 이에 대하여 이의를 제기할 수 없음**
- 기타 이 공고문에 명시되지 않은 사항은 「민법」, 「상가건물 임대차보호법」 등 관계 법령에 따르며, 문의사항이 있을 경우 LH 콜센터(1600-1004) 또는 우리공사 서울지역본부 임대공급운영부(☎ 02-3416-3677)로 문의하시기 바랍니다

■ 단지 특이사항

(공통)

판매시설 앞 보행자전용도로의 공사완료 시점이('19.03) 판매시설 공사 완료시점('18.09)과 서로 상이하여 이용객 접근 또는 영업에 장애가 발생할 수 있으며, 본 단지의 하부는 지하철(하남 복선전철, 지하철 5호선 연장) 관통 구간으로 열차 운행 시 진동, 소음 등이 발생할 수 있으므로 계약자는 사전에 이 점을 반드시 확인하시기 바라며, 이는 민원 등 이의제기 대상이 아님을 알려드립니다.

- 각종시설(학교, 도로, 대중교통, 공공시설)등의 개발계획은 해당기관의 정책 등 사정에 따라 변경, 취소, 지연될 수 있음을 인지하시고, 관련내용은 관계기관에 확인하여야 함
- 향후 주변 단지의 신축, 증축, 이전, 재개발 등으로 인한 건축사항, 단지 내 시설물의 변경, 향/층 등에 따라 일조권, 조망권, 환경권의 침해나 도로 소음 등의 문제가 발생할 수 있음
- 상가 팸플릿 등에 표시된 치수, 구획선, 이미지, 배치도, 면적 및 도면내용 등은 계약자의 이해를 돕기 위한 것이므로 제작과정상 오탈자가 있을 수 있고 실제 시공 시 다소 변경될 수 있음
- 주변 조경 및 세부 식재계획은 변경되어 시공될 수 있음
- 상가 팸플릿 등에 사용된 사진, 이미지 컷 및 그 밖의 그림 등은 계약자의 이해를 돕기 위한

것이며, 연출품목이 일부 포함 되어 실제와 다소 차이가 있을 수 있음

- 상가 팸플릿 등에 표시된 면적 등의 중요 정보가 계약서와 상이할 경우 계약서를 따르며, 계약 전 반드시 계약서의 내용을 확인하시기 바람
- 옥외간판 설치기준은 지방자치조례에 따라 설치하여야 함
- 판매시설 내부(복도 등)에 광고판을 설치할 경우 계약자는 LH와 협의 후 시행(전원공사 등 계약자 부담)
- 하자 등에 따른 소비자 피해보상은 관계법령에 따라 적용됨

(건축)

- 판매시설 2층 201~204, 218, 219, 229, 231, 232호를 제외한 나머지 매장의 외부 커튼월 부분은 난간이 설치되지 않음
- 판매시설 1, 2층 전매장의 바닥은 복도와 동일한 높이임(계약자는 매장 내 주방 등을 설치할 경우 배수 등을 위해 추가적인 구배 검토 하여야 함)
- 옥상 우수드레인 배수를 위해 벽면에 설치된 입상관에 인접한 매장은 우수 등이 관을 따라 지나갈 경우 소음 등이 발생할 수 있음(109, 112, 117, 118, 209, 212, 214, 218, 219)
- 판매시설 2층 매장의 모든 물품운반은 E/V로 하여야 하므로 계약자는 매장까지의 동선 및 운반거리 등의 확인이 필요함
- 판매시설은 매장마다 출입구와 매장까지의 동선 및 물품 운반거리 등이 각각 상이하므로 계약자는 사전에 이를 확인하여야 함
- 판매시설 119~132의 전면에 접한 도로는 보행자 전용으로 자재 및 물품반입을 위한 차량의 진출입이 불가함
- 중정부분 인접매장(101~110,118), 계단실 인접 매장(115,116,126,127,231,232)은 중정과 계단실 진입부에 방화셔터를 위한 가이드레일(수직 부재)이 설치됨
- 301동 판매시설의 차량이용 물품반입은 판매시설 주차장에서 매장 120 인접 방풍실로 반입
- 302동 판매시설의 차량이용 물품반입은 판매시설 주차장에서 매장 116 인접 방풍실로 반입
- 현재 공사 완료된 시설물과 같이 제공함을 원칙으로 합니다. 각 매장은 호 별로 벽체를 통해 구분되어 있음.(EX: '225+226'호는 하나의 판매시설로 공급하나, 가운데 칸막이 벽이 설치되어 있음)
- 2호 이상을 개방하여 통합 운영이 필요한 상가의 경우, 이에 따르는 제반비용 일체는 임차인의 부담으로 함
- 내부 벽체를 철거할 경우 각 호 별로 바닥 레벨에 차이가 발생할 수 있으므로, 계약자는 사전에 이 점을 반드시 확인하시기 바라며, 이와 관련하여 민원 등 이의를 제기할 수 없음
- 일부 매장(101~104, 117, 118, 134, 135, 201~204, 217~219, 220~228, 230~232호)의 경우 외기와 직접 면한 개구부가 없으므로 자연 환기가 불가하므로, 계약자는 사전에 이 점을 반드시 확인하시기 바라며, 이와 관련하여 민원 등 이의를 제기할 수 없음
- 화장실에 인접한 일부 매장(101, 111~114, 117, 118, 128~130, 135, 201, 211~214, 2018, 229, 232호)의 경우 화장실로부터 냄새가 유입될 수 있으므로, 계약자는 사전에 이 점을 반드시 확인하시기 바라며, 이와 관련하여 민원 등 이의를 제기할 수 없음
- 상가 입점자 및 고객이 사용가능한 주차장의 주차대수는 총 93대(지상주차장)로 정산 장치를 통해 출입가능하며, 매장에 인접한 데크주차장(건물식 주차장) 및 지하주차장은 본 단지 행복주택 입주자 전용임

(기계)

- 급수계량기 및 냉난방열량계는 호별 천장 내에 설치되며, 검침은 화장실 옆 창고내 벽체 원격검침지시부에서 확인 가능
- 화장실 옆 창고(층 별 2개소) 우측 벽면에 호별 급수계량기 및 냉난방열량계 사용량을 확인할 수 있는 지시부(바닥에서 대략 높이2m*폭2m)가 설치되므로 창고 일부의 사용이 제한됨
- 옥상에 설치되는 배기용 환에서 소음이 발생할 수 있음
- 외기 온도조건에 따라 냉각탑(지붕 층)에서 백연현상이 나타날 수 있으나 이는 자연 현상으로 민원 등 이의제기 대상이 아님
- 덕트 및 배관 등의 설비에서 유체흐름에 따른 소음 진동이 일부 발생할 수 있음
- **흡수식냉동기(중온수방식)를 이용한 천장형 팬코일유닛(FCU)가 설치(냉난방 겸용)되며 호별 냉난방 선택이 불가한 중앙공급 방식임(호별 설정온도 변경은 가능)**
- 냉난방 부하증가에 따른 실외기 설치 위치 및 배관 등은 별도 계획되어 있지 않음
- 공용화장실에 전기순간온수기 및 전기방열기가 설치됨
- 소방법규에 따라 호별 유도등, 감지기, 소화기, 스프링클러헤드 등이 설치됨
- 판매시설 104, 204는 매장 배기용 입상덕트와 근접하여 일부 소음 등이 발생할 수 있음
- 판매시설 132는 아파트 주차장용 환룸의 배기구가 인접하여 있으므로 소음 등이 발생할 수 있음
- 판매시설 204, 205는 직상부 옥상에는 배기용 환이 설치되어 있어 소음 등이 발생할 수 있음
- 도시가스배관은 호별 인입분기까지만 설치되며 상가 내부 및 외부에 가스배관이 노출되고 입점 후 가스공급신청, 계량기 설치비용(배관공사비 포함) 및 시설분담금 등은 계약자 부담임
- 호별 급수시설 및 배수시설은 설치되며, 급탕시설은 설치되지 않음
- 급수시설은 급수미터기 이후부터 수전까지 계약자 공사분임
- 배관 동파예방을 위한 열선이 설치됨
- 열선 조작반 가동 및 유지보수와 열선 작동에 따른 공동전기료는 계약자 부담임
- 배기는 공용 통합배기 방식으로 옥상 배기환을 이용한 강제 배기이며, 덕트는 호별 인입분기 까지 설치되고 이후 덕트, 후드 등은 계약자 공사분임
- 호별 업종에 따라 냄새가 발생하는 점포의 경우 냄새필터나 배기환 및 덕트 등 추가 시설물 설치가 필요할 수 있고 이에 따른 공사는 계약자 부담임
- 상가는 소방시설(옥내소화전, 스프링클러설비)이 설치되어 있으며 동절기 동파방지를 위한 최소 난방이 필요할 수 있음

(전기)

- 개별점포 전유 부분의 소모품(등기구 램프 등)은 임차인이 부담하여 교체하여야 함
- 통신시설은 각 점포 당 음성(전화), Data(인터넷), MATV, CATV 각각 1회선이 공급되며, 인터넷 및 CATV는 서비스업체와 입점상가의 사용계약에 의해 이용가능 함
- 에스컬레이터와 엘리베이터가 운용되며, 에스컬레이터로 인하여 상가 조망이 가려질 수 있음
- 상가주변에 단지 내 보안등 및 가로등이 설치되어 조망이 가려질 수 있음
- 공용부 전력설계량은 700KVA 임
- 개별호의 전력소요설계량(KVA)은 아래 표와 같음

호수	101	102	103	104	111	112	113	114	115	116	117
KVA	14	11	10	11	12	10	8	6	7	4	15
호수	118	128	129	130	133	134	135	201	202	203	204
KVA	13	12	8	5	8	12	12	14	11	10	11
호수	205	206	207	208	212	213	214	215	216	217	218
KVA	16	12	11	11	13	11	9	9	12	7	15
호수	219	220	221	222	223	229	230	231	232		
KVA	13	10	7	12	9	12	11	12	11		

- 전기공급은 전기실(변전실) **변압기**에서 상가별로 공급되며, 전기요금은 집합계량기함 내에 설치된 상가별 전력량계의 사용량으로 부과됨(**공용 전기요금은 별도 부과되며, 입주상가 분담 납부**)
- 상가 주변에 전력공급(증설)을 위한 한전 전기공급시설 및 가로등(보안등), 공중전화부스 등이 추가 설치될 수 있음
- 전기사용은 위에 명시된 개별호의 「전력소요 설계량」 내 사용하여야 하나, 증설을 하고자 할 경우 임대상가 관리주체의 승인(임의로 증설할 경우 전기실 변압기 용량을 초과할 수 있음)을 득한 후 기 시설된 케이블 적정용량 범위 내 증설하여야 하고, 부득이 케이블 교체 필요 시 신청인 부담으로 설치하고 임대계약 종료 전 원상복구 하여야 함

(토목/조경)

- 상가 전면에 식재된 수목으로 인하여 상가를 가릴 수 있음
- 상가 옥상에 어린이놀이터 및 휴게공간 등 조경공간이 조성됨
- 판매시설 119~132는 전면 보행자 전용 도로의 구배(기울기)에 따라 매장 앞 인도의 형태가 경사로 또는 계단식으로 계획될 수 있음

※ 현재 매장 전면에 접한 보행자 전용도로 공사 진행중(완료예정일 : '19.03)

■ 한국토지주택공사 서울지역본부 약도



▶ 지하철 이용(분당선,7호선)

강남구청역 2번출구→ 강남구청역 사거리에서 선릉역 방향 300m 직진 → `드림디포`(사무용품점)와 `데코야`(가구점) 사이 골목으로 우회 전하여 50m직진

▶ 지하철 이용(분당선,9호선)

선정릉역 1번 출구→ 강남구청역 방향 500m

▶ 간선버스(파란색)

242번(중랑공영차고지.신내역↔개포시영아파트)
301번(장지공영차고지↔혜화동)
342번(강동공영차고지↔압구정로데오역)
401번(장지공영차고지↔광화문)
472번(개포동↔신촌)

▶ 지선버스(녹색)

3426번(장지공영차고지↔청담동)
3011번(장지공영차고지↔한남동)
4412번(개포동↔일월동),
3414번(오금동↔고속터미널)

▶ 마을버스

강남08번(신사사거리↔삼성역)

※ 기타 궁금한 사항은 ☎ (02)3416-3677 으로 문의하시기 바랍니다.



한국토지주택공사 서울지역본부