

# 빌리브 울산 상업시설 입점자 모집공고

## 신청자 유의사항

- ◆ 금회 공급되는 상가는 영업개시일로부터 2년(24개월)으로 임대차계약을 체결하며, 임차인에게 토지 및 건물에 대한 소유권이 이전되지 않습니다.
- ◆ 금회 공급되는 상가는 각 호별 공급신청자를 대상으로 하여 추첨의 방법으로 공급합니다. 다만, 금회 공급 후 남은 상가에 대하여는 추첨 익일부터 사업주체가 임의로 공급 예정입니다.
- ◆ 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 본 계약과 관련한 권리금에 대해서는 상가건물임대차보호법에 따르기로 합니다.

## 1 공급대상 상가

- 건설위치 : 울산시 중구 학성동 349-15, 빌리브 울산
- 공급대상 상가 평면도 및 세부내역 빌리브 울산 홈페이지 내 게시(villiv-ulsan.com)

동	층	구분	권장 장종	임대면적(㎡)			임대조건(천원)		입 차 위 기	호 실	용 도
				계	전용	공용	보증금	월임대료			
상가	지상 1층	101호	F&B	237.0	139.8	97.2	130,000	4,700	2021년 05월	27	근린 생활 시설
		102호	F&B	89.9	53.1	36.9	50,000	1,900			
		103호	F&B	183.8	108.4	75.3	100,000	3,800			
		104호	F&B	123.6	72.9	50.7	70,000	2,500			
		105호		129.2	76.2	53.0	70,000	2,600			
		106호		123.4	72.8	50.6	60,000	2,200			
		107호		212.4	125.3	87.1	110,000	4,000			
		108호		229.8	135.6	94.2	120,000	4,400			
		109호		208.7	123.2	85.6	110,000	4,000			
		110호		208.7	123.2	85.6	110,000	4,000			
		111호		229.8	135.6	94.2	120,000	4,400			
		112호		123.4	72.8	50.6	60,000	2,200			
		113호		212.4	125.3	87.1	110,000	4,000			
		114호		129.2	76.2	53.0	70,000	2,600			
		115호	F&B	123.6	72.9	50.7	70,000	2,500			
		116호	F&B	237.7	140.2	97.4	130,000	4,700			
		117호	F&B	200.1	118.1	82.0	110,000	4,200			
		119호		112.3	66.3	46.1	60,000	2,100			
		120호		91.5	54.0	37.5	40,000	1,400			
		121호		145.3	85.8	59.6	60,000	2,200			
122호		152.2	89.8	62.4	60,000	2,300					
123호		69.3	40.9	28.4	30,000	1,100					
124호		152.3	89.9	62.5	60,000	2,300					
125호		154.2	91.0	63.2	60,000	2,300					
126호		95.0	56.1	39.0	40,000	1,400					
127호		64.9	38.3	26.6	30,000	1,200					

- ※ 상기 면적은 관련법규에 따라 벽체중심선을 기준으로 산정되었으며, 소수점이하 단수조정, 인허가과정, 법령에 따른 공부정리 및 실제 시공상 부득이한 사유로 인해登記면적이 다소 변경될 수 있음.
- ※ 상가 호수별 전용면적 대비 실사용 면적률은 벽체 단열, 외부 마감재의 시공여부 등의 사유로 상이할 수 있음.

## 2 공급신청

- 신청자격 : 상가를 실제 사용하고자 하는 개인 또는 법인. 1인(1법인)이 2호 이상 신청 가능  
※ 단, 1인(1법인)이 2호 이상을 신청하는 경우 호별로 각각 신청하여야 함
- 신청자격의 제한 : 대한민국 국민이 아닌 자, 「민법」상 미성년자, 피성년후견인 또는 피한정 후견인은 신청 불가
- 공동명의 허용여부 : 불허
- 공급방법 : 빌리브울산 상업시설 추첨장소에서 각 호별 신청자를 대상으로 공개추첨  
※ 추첨장소 : 울산시 중구 학성동 349-15, 빌리브 울산 2층 입주지원센터  
빌리브 울산 상업시설 담당부서 (☎ 02-3406-6839)
- 공급일정 및 장소

구분	기간	구비서류	장소						
신청 청수	2021.07.29.(목) (10:00~12:00)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 신청보증금 : 임대보증금의 10%</li> </ul> <table border="1"> <thead> <tr> <th>입금계좌번호</th> <th>은행명</th> <th>예금주</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>203-910043-31104</td> <td>하나은행</td> <td>(주)신세계하나제1호 기업형임대위탁관리 부동산투자회사</td> </tr> </tbody> </table> <p>- 현장에서는 별도로 수납하지 않으니 입금하시고 무통장입금표를 접수시 소지하시기 바람</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 도장 / 주민등록증 (단, 법인의 경우 사업자등록증, 법인등기부등본)</li> <li>○ 신청서 (당사 소정양식)</li> <li>○ 환불용 통장 사본 1부</li> <li>○ 대리인의 경우 : 위임장 (인감증명서 첨부) 대리인 주민등록증 및 도장 추가 지참</li> </ul> <p>※ 12시 이후 납부한 신청보증금은 인정하지 않으며, 12시 이후 행사장에 입장할 수 없습니다. <b>신청자가 많을 경우 12시 이전 입장한 분에 한하여 연장하여 접수하므 로 착오 없으시기 바랍니다.</b></p>	입금계좌번호	은행명	예금주	203-910043-31104	하나은행	(주)신세계하나제1호 기업형임대위탁관리 부동산투자회사	빌리브 울산 2F 입주지원센터
입금계좌번호	은행명	예금주							
203-910043-31104	하나은행	(주)신세계하나제1호 기업형임대위탁관리 부동산투자회사							
추첨	2021.07.29.(목) (~13:00)	<p>※ 신청자가 많을 경우, 추첨행사 시간은 다소 지연될 수 있으며, 이 경우 추첨행사장에서 별도 공지할 예정입 니다.</p>							
계약	2021.07.30.(금) (10:00~14:00)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 신청보증금 영수증</li> <li>○ 인감도장 / 주민등록증</li> <li>○ 인감증명서 1통 (부동산 계약용)</li> <li>○ 주민등록등본1통 (법인 또는 사업자인 경우 사업자등록증 사본)</li> <li>○ 대리인의 경우 : 위임장 (인감증명서 첨부), 대리인 주민등록증 및 도장 추가 지참</li> </ul>							
유찰자 환불	2021.07.30.(금) 이후 2주일 이내	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 무통장 입금 환불 예정</li> </ul>							

※ 사용인감을 사용할 경우 사용인감계 추가 제출

※ 위임용 인감증명서는 위임인 본인이 발급한 것이어야 함

## 3 계약체결 및 대금납부

- 계약체결 일시 : 2021.07.30(금) 10:00 ~ 14:00
- 계약체결 장소 : 울산시 중구 학성동 349-15, 빌리브 울산 2층 입주지원센터

• 계약체결 시 구비사항 : 위 신청 시 구비사항 일체

상가 공급신청 및 계약과 관련한 안내사항	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상가 입점신청을 위해서는 반드시 <b>추첨장소에 내방</b>하여야 하며, 위임장을 지참한 대리인이 대신 내방하여 신청할 수 있습니다. ※ 해당 위임장에는 '상가 입점신청 및 계약과 관련한 일체의 권한을 위임'한다는 내용이 기재되어 있어야 합니다.</li> <li>• 상가 입점신청 후 <b>추첨을 통해 당첨된 경우, 추첨 익일 10:00부터 14:00까지 계약을 체결</b>하여야 합니다.</li> <li>• <b>당첨자의 신청보증금은 계약금으로 대체</b>하며, 계약을 체결하지 못할 경우 당첨은 무효이며 신청보증금은 공급자에 귀속됩니다.</li> <li>• <b>편의점 입점의 경우 주거세대 조식서비스 연계로 인하여 지정된 호실(118호) 및 브랜드(이마트24)만이 입점가능하며, 해당 호실 외 소매점(담배판매권)업종 입점은 불가</b> 합니다. (해당 호실(118호)는 금회 공급에서 제외되며, 이마트24와의 입점계약 체결 예정입니다.)</li> </ul>	

• 대금납부조건 및 방법

구분	임대보증금		월 임대료 (부가가치세 별도)
	계약금	잔금	
납부금액	임대보증금의 10%	임대보증금의 90%	월 임대료
납부기한	계약체결시	입점일 전까지	입점 후 매월 말일까지
납부방법	당사가 지정하는 계좌로 입금		별도 안내

- 1) 계약금 및 잔금 납부와 관련하여 선납할인을 적용하지 않으며, 분할납부 불가함
- 2) 당사가 별도로 정하여 통보한 입점지정기간 종료일까지 잔금을 납부하지 않는 경우, 입점 지정기간 종료일 익일부터 소정의 연체료가 부과됨
- 3) 위 임대보증금 및 월 임대료는 「상가건물 임대차보호법」에서 정한 범위 내에서 인상될 수 있음
- 4) 코로나19 장기화로 인한 소상공인 지원 정책에 따라 본 사업지인 빌리브 울산 상가는 '21년 9월 임대료까지 50% 감면을 실행합니다.

## 4 유의사항

- 상가는 현재 상태대로 공급하므로, 입점신청 전 현장방문 등을 통해 단지 및 주변여건 확인을 권장하며, 자세한 사항은 홍보관 및 분양사무소로 문의하시기 바람
- 지정된 F&B 권장호실 외 호실의 경우 주방배기 및 탈취설비가 적용되지 않아 식음시설 입점이 불가능함
- 입점신청 전 영업 등에 영향을 받을 수 있는 상가 주변의 버스(택시) 정류장, 횡단보도 및 중앙분리대 등 각종 공공시설의 위치 등과 어린이보호구역, 학교환경위생 정화구역 해당여부 등 각종 규제사항에 대해 충분히 확인하시기 바람, 이러한 사항은 향후 입점 이후에도 변경될 수 있음을 유념하시기 바람
- 상가 인근 조경의 경우 사업승인 도면에 따라 시공되며 이에 대한 일체의 이의를 제기할 수 없음
- 상가 외부조성 레벨에 따라 점포내부 진입 시 단차가 발생할 수 있음
- 아파트 입주자 등의 복리증진 및 단지여건에 따라 단지의 진입로 및 울타리를 변경할 수 있으며 상가 주변 일부에는 지형여건에 따라 문주, 한전변압기, 계단, 안내표지판, 화단, 흰스, 옹벽, 쓰레기분리수거함, 가감차선, 에어컨 실외기 등이 설치될 수 있음
- 학원, 교습소 등을 개업하고자 하는 분은 관할 교육청에서 최소면적, 용도 등의 등록, 인가 조건을 확인하여 신청하시기 바람
- 운동시설을 개업하고자 하는 분은 해당 주거부문 커뮤니티 시설 내 피트니스센터가 있음을 인지하고 확인하시어 임차 신청하시기 바람
- 금회 공급되는 상가의 용도는 판매시설이므로, 「주택법」에 의한 부대복리시설 및 「건축법 시행령」 별표1 제7호 판매시설이 가능하지만 사용하고자 하는 시설의 인·허가와 관련해서는 울산시 도시계획조례에서 규정하고 있는 바가 다를 수 있으므로 계약 전 관련 인·허가 사항을 미리 확인하시기 바람, 이를 확인하지 못함으로써 발생하는 책임은 임차인에게 있음

- 하기 관계법령에 따라 점포별 지정된 용도의 범위 내에서 영업해야함
- 하기 이용시설 기준은 계약자의 이해를 돕기 위한 예시이며, 항목별 이용 가능용도 및 허가 면적 등 기타 세부사항에 대하여는 계약자 본인이 직접 관계 법령 등을 확인하여야 하며, 제한업종인 안마시술소, 장의사, 총포판매사, 단란주점 및 「교육환경보호에 관한 법률」 및 동법 시행령에서 정하고 있는 교육환경보호구역 내 금지행위 및 시설을 사전에 반드시 확인하시기 바라며, 향후 이에 대한 이의를 제기할 수 없음

용도	내용
비주거용도	허용용도 「건축법 시행령」 별표 1 제3호에 따른 제1종 근린생활시설(안마원 제외) 「건축법 시행령」 별표 1 제4호에 따른 제2종 근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) 「건축법 시행령」 별표 1 제5호에 따른 문화 및 집회시설(마권 장외 발매소, 마권 전화투표소 및 관람장 제외) 「건축법 시행령」 별표 1 제7호에 따른 판매시설 「건축법 시행령」 별표 1 제9호에 따른 의료시설(정신병원 및 격리병원 제외) 「건축법 시행령」 별표 1 제10호에 따른 교육연구시설(학교 제외) 「건축법 시행령」 별표 1 제11호에 따른 노유자시설 「건축법 시행령」 별표 1 제13호에 따른 운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) 「건축법 시행령」 별표 1 제14호에 따른 업무시설(오피스텔 제외) 「건축법 시행령」 별표 1 제20호에 따른 자동차 관련 시설 중 주차장
	불허용도 허용용도 이외의 용도 「청소년 보호법」 제2조제5호나목의 청소년 출입·고용금지업소 「교육환경 보호에 관한 법률」 제9조(교육환경 보호구역에서의 금지 행위 등)에 포함되는 교육환경보호구역 내 금지시설(교육환경보호구역에 포함되는 경우 한함. 단, 한 획지내 교육환경보호구역이 일부 구간 포함되는 경우, 해당하는 구간에 한함) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 하남시 도시계획조례에 의거 당해토지에 건축할 수 있는 건축물 외의 용도

- 판매시설 용도에 따른 입간판 등의 설치는 관할관청의 허가범위 및 관련 법규 허용범위 내에서 자치단체에서 정한 규정에 따라 설치가 가능하며, 입점자가 이를 위반하여 입간판 등을 설치함에 따라 사업주체 또는 타 호실 입점자에게 발생한 손해 등 일체의 책임에 대하여는 입점자가 이를 부담하여야함
- 입점 후 상가 주변의 신규상권 형성, 동종업종 개업 등에 따라 업종 간 경쟁이 심화되는 등 영업환경이 변화될 수 있으며, 임차인은 이에 대하여 당사에 이의를 제기할 수 없음
- 임차인은 영업허가, 점포관리, 등록 등 상가 사용과 관련한 제반 사항을 본인의 책임 하에 처리하여야 하며, 일부 업종은 건축물등기 전까지 관련 인허가 등이 제한될 수 있음.
- 단지환경 개선 등을 위하여 단지 내 통행로나 각종 시설을 추가 또는 변경할 수 있으며 당사 아파트 단지내 시설 이외에 외부시설의 변경 등은 당사에서 책임지지 않음
- 상가의 입점은 잔금을 완납한 후 가능하며, 잔금완납 전 이사나 인테리어 공사는 불허함
- 각 점포의 시설기준은 공급회사에서 사용검사받은 상태대로 인수하여야 하며, 영업 및 인허가에 부가되는 시설(진열대, 간판, 상.하수도, 가스배관, 전기, 냉난방등 추가되는 시설)은 입점자 부담으로 시공하여야 함. 각 점포내 공용의 소방, 급배수, 냉난방배관 및 주방배기, 소방덕트가 설치 될수 있고, 각점포내 추가 냉난방설비, 후드시설(후드에서 공용주방덕트로 연결 포함)은 입점자 부담으로 개별설치한다. 단, 공용주방환으로 인해 주위 일부점포에서는 소음 발생이 가능하고 사회통념상 수인한도 내의 소음에 대해서는 임차인은 문제 제기를 할 수 없음
- 임대 판매시설 천정에는 급수배관, 소화배관, 에어컨배관, 가스배관, 덕트 등이 각 세대를 관통하여 설치되어 있으며, 이를 무단으로 훼손할 수 없음
- 판매시설 각세대의 천정에 설치되어 있는 급수배관 계량기에서 사용자가 필요시 연장하여 사용할 수 있음
- 임대후 천정설치시에는 가스배관 옆에 점검구 300\*300을 반드시 설치하여야 함
- 임대후 천정설치시에는 전열교환기 필터점검구 600\*600을 반드시 설치하여야 함. 또한 천정 설치시 지급된 천정디퓨저를 설치하여야 함(단, 내부 인테리어에 따른 Type 및 색상변경의 경우 임차인 부담분임)
- 임대후 천정설치시에는 화재안정규정에 적합한 스프링클러를 설치하여야 함
- 상가 101호, 102호, 103호, 104호, 115호, 116호, 117호, 118호에만 상부에 배기용 덕트가 설치되어 있으며, 주방 후드를 연결하여 사용할 수 있음
- 상가 101호, 116호에는 배기용 덕트가 상부 PIT층으로 연결되어 있음

- 임차인이 일부 연접한 상가 호 사이에 설치된 경계 비내력벽을 제거하고자 하는 경우 당사의 사전 동의를 받아야 하며, 해당 상가를 명도할 때에는 이를 원상복구하여야 함. 아울러, 벽체 제거에 소요되는 비용 및 상가 통합에 따른 전기·수도·가스·소방시설 공사비 또한 임차인이 부담하여야 함
- 임차인은 호 내 전기, 가스 및 수도사용과 관련한 사용료 및 부담금, 공용부분에 부과되는 전기(냉난방 포함), 가스, 수도요금, 그리고 관리주체가 부과하는 관리비를 부담하여야 하며, 임차인의 입점 지연으로 인해 발생하는 요금 및 관리비 또한 함께 부담하여야 함
- 임차인은 사업주체가 허용하는 범위 내에서 각 지자체별 옥외광고물 관리조례 및 지구단위계획 등에 따라 옥외광고물을 제작, 설치하여야 함
- 임차인은 각 호별 전용부분을 제외한 공용공간(옥상, 발코니, 복도, 계단 등)을 전용하거나 무단 점유할 수 없음
- 임차인은 영업행위 등을 위해 필요한 최소한의 범위 내에서 사업주체의 사전 승인을 받아 각 호별 전용공간 내 부대시설을 설치할 수 있으며, 설치하는 부대시설은 「건축법」, 「소방법」, 「식품위생법」 등 관계법령이 정하는 기준에 부합하여야 함
- 임차인이 사업주체의 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 내·외부의 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
- 금회 공급 후 계약이 체결되지 않은 상가의 임대 촉진을 위하여 임대보증금 및 임대료를 조정하여 공급할 수 있으며, 기계약자는 이에 대하여 이의를 제기할 수 없음
- 기타 이 공고문에 명시되지 않은 사항은 「민법」, 「상가건물 임대차보호법」 등 관계 법령에 따름
- 임대인은 제소전화해에 필요한 서류를 임차인에게 요구할 수 있으며, 임차인은 제소전화해에 필요한 모든절차에 대해 협조하고 제소전화해에 필요한 비용은 임차인과 임대인이 각 50:50 비율로 부담한다. 임대인이 제소전화해에 필요한 서류를 요청한 후 3일 이내에 임차인이 관련 서류를 제출하지 않을 경우 임대인은 이를 이유로 임차인에게 서면 통지함으로써 “본 계약”을 해지 할 수 있다. 이 해지는 “본 계약” 제19조 등에 의한 해지(중도해지 포함) 효과를 수반한다.

## ■ 사업주체 및 시공회사

사업주체	시공회사	자산관리회사
(주)신세계하나제1호기업형 임대위탁관리부동산투자회사 (642-86-00943)	신세계건설(주) (201-81-44158)	(주)하나자산신탁 (214-86-34082)

## ■ 임대 및 계약관련 문의 : ☎ 02-3406-6839

※ 본 임차인 모집공고는 편집 및 인쇄과정상 오류가 있을 수 있으니, 의문사항 및 세부사항에 대하여는 별도 확인하시기 바랍니다.