

- 광주 에너지밸리 일반산업단지 - 미분양용지 변경 수의계약 공고

- ※ 분양신청자는 본 공고문의 모든 내용을 숙지한 후 신청하는 것으로 간주되며, 본 공고문의 내용 중 어떠한 사항에 대하여도 본인이 인지하지 못함을 이유로 이의를 제기할 수 없음을 양지하시기 바랍니다.
- ※ 매입신청 및 계약체결 전 신청인은 현장답사, 각종 제한사항 확인 등을 통하여 사전에 신중하게 검토 후 신청하시기 바랍니다.

1. 공급대상 토지

○ 소재지 : 광주 에너지밸리 일반산업단지 내

공 급 용 도	가획지번호	면 적 (㎡)	공급예정금액 (천원)	건폐율	용적율	최고층수
상업시설용지	C 1-3 ~ C 7-2	712.6~ 851.3	1,642,794 ~ 2,481,539	60%이하	420%이하	7층
지원시설용지	E 1-2 ~ E 4-5	659.9~ 718.3	805,566 ~ 980,249	60%이하	400%이하	7층
주차장용지	P 3	1,075.9	2,017,312	90%이하	630%이하	7층

* 공급필지 내역 별첨

- ① 상기 면적, 건폐율, 용적률, 최고층수 등은 공고일 현재 산업단지계획 승인사항에 따른 것으로, 향후 산업단지계획 변경에 따라 상기 내용에 일부 변동이 있을 수 있습니다.
- ② 공급금액은 지구단위계획, 암(巖) 및 법면 발생, 지반상태 등 제반 토지계약요인을 감안하여 평가 되었음에 유의하시고, 추후 일체의 이의를 제기할 수 없으므로 신청 전 대상토지의 장애사항을 반드시 확인하시기 바랍니다.
- ③ 금회 공급하는 토지는 광주광역시도시공사 공고 제2024-100호(2024.05.22.) 광주 에너지밸리 일반 산업단지 미분양용지 수의계약 공급내용에 대한 변경 수의계약 공급입니다.
- ④ 기타 자세한 사항은 광주광역시도시공사 홈페이지(www.gmcc.co.kr) > 정보마당 > 분양공고의 첨부자료를 확인하시기 바랍니다.

2. 공급 신청자격

○ 신청자격 : 일반 실수요자

(개인의 경우 공고일 현재 만 19세 이상, 법인 신청 가능)

- ※ ① 1필지에 대하여 2인(법인) 이상 공동 신청이 가능합니다.

- ② 1인(법인)이 2필지 이상 신청은 가능하나, 동일인(법인)이 동일 필지에 2회 이상 중복 신청은 불가능하며 이 경우에는 무효 처리됩니다.
- ③ 동일인(법인) 여부는 개인은 주민등록번호, 법인은 대표자 성명을 기준으로 판단하므로 1인이 수개의 법인의 대표자인 경우에는 수개의 법인 중 1개 법인만 신청이 가능합니다.

3. 공급일정 및 장소

○ 공급방법 : 선착순 수의계약

공급시기	계약체결 장소
2024.12.26.(목) 오전 10:00부터 ~ 분양 완료시까지 [단, 주말·공휴일 및 평일 12:00~13:00 제외]	광주도시공사 분양보상팀 [광주 서구 시청로 26, 14층]

◆ 선착순 수의계약 공급기준 및 유의사항 안내 ◆

- ▶ **공급대상자 선정기준**은 선착순 수의계약 공급 개시시점[2024.12.26.(목) 오전 10:00] 이후 계약금 납부계좌로 “계약금(공급금액의 10%) 입금” 및 “계약체결 시 구비서류”를 준비하여 계약체결 장소에 도달한 자를 공급대상자로 선정합니다.
- ※ 계약금 납부계좌는 수의계약 공급개시일 첫날[2024.12.26.(목)]에 한하여 계약체결 장소에서 별도 안내할 예정이오니 계약희망자는 안내를 받은 후 계약금을 입금하여야 하며, 공급개시일 익일부터는 수의계약 진행 여부를 공사에 사전 문의 후 안내를 받고 입금하여야 합니다.
- ▶ **수의계약 공급 개시시점[2024.12.26.(목) 오전 10:00] 이전 “계약체결 시 구비서류”를 준비하여 계약체결 장소에 도착한 계약희망자는 전원 동순위로 간주합니다.** 이 경우 동일 필지에 경합 발생 시* 현장 수기 추첨으로 공급대상자를 선정합니다.

《*경합 발생의 경우란?》

➔ 수의계약 공급 개시시점까지 아래 (1),(2),(3) 요건을 모두 충족한 경우를 뜻함.

- (1) 본 공고문의 「계약체결 시 구비서류」를 준비하여
- (2) 계약체결 장소에 도착한 자로서
- (3) 동일 필지에 계약희망자가 2인(법인) 이상인 경우

- ※ 추첨 결과 공급대상자로 선정된 자는 즉시 공사에서 안내한 지정 계좌로 계약금 납부 및 계약체결에 임하여야 합니다.
- ▶ **수의계약 공급 개시시점 후에는**, 위에서 언급한 “공급대상자 선정기준”을 충족하여 계약체결 장소에 먼저 도착한 자에게 선착순으로 계약체결 우선권이 부여됩니다.
- ▶ 계약금 납부 시 반드시 계약자 명의로 입금하여야 하며, 2인(법인) 이상의 공동명의로 계약 체결을 원하는 경우에 한하여 대표자 1인 명의로 입금이 가능합니다.
- ▶ 계약금 납부 후 단순 변심 등에 의한 취소 및 계약금 환불은 불가하며, 계약금은 공사에 귀속되오니 유의하시기 바랍니다.
- ▶ 계약금을 입금하였으나 공급대상자 선정기준 등에 따라 계약체결이 불가능한 경우(필지 경합에 따른

추첨 결과 낙첨된 자로서 계약금 선납부로 인한 반환 사유 발생 포함) 계약희망자 본인 명의 계좌로 반환 사유 발생일로부터 영업일 기준 5일 이내에 반환하되, 이자는 지급되지 않습니다. 이 경우 공사 에서 요구하는 반환 시 필요한 서류를 제출하여야 합니다.

▶ 수의계약 공급은 공급 여건 변동 등에 따라 사전 예고 없이 변경·철회·마감될 수 있습니다.

4. 계약체결 시 구비서류 [*공급 공고일 이후 발급받은 원본 제출]

구 분	구 비 서 류
공 통	<ul style="list-style-type: none"> ■ 계약금 납부영수증 ■ 종람확인서 및 용지매입신청 유의사항(공사 소정 양식) 1부 ■ 개인정보 수집·이용 및 제3자 제공 동의서(공사 소정 양식) 1부 ■ 토지취득자금 조달 및 토지이용계획서 1부
개 인	<ul style="list-style-type: none"> ■ 인감증명서 1부, 주민등록등본 1부 ■ 인감도장, 본인 신분증
법 인	<ul style="list-style-type: none"> ■ 법인등기부등본 1부, 사업자등록증(사본) 1부, 법인인감증명서 1부 ■ 법인 인감도장(사용인감 사용시 사용인감계 및 사용인감), 대표자 신분증
대리시 추가서류	<ul style="list-style-type: none"> ■ 위임장(위임범위가 명확히 기재된 위임장, 본인 인감날인) 1부 ■ 위임용 인감증명서(계약자 본인발급) 1부 ■ 본인 및 대리인 신분증

* 공동명의로 계약체결 시 공동계약자 전원의 서류를 제출하여야 합니다.

5. 대금 납부 방법

각종 이자율은 우리공사 방침에 따라 변경될 수 있으며, 각 변경일을 기준으로 변경된 요율에 따라 각각 일할 계산하여 산정합니다. 이자산정은 평년과 윤년의 구분 없이 1년을 365일로 보고 1일단위로 계산합니다.

○ 납부 방법

구 분	납 부 시 기	납부할 금액	비고
계 약 금	계약체결시	총 분양가격의 10%	
중도금 1차	계약체결일로부터 5개월 이내	총 분양가격의 30%	
중도금 2차	계약체결일로부터 10개월 이내	총 분양가격의 30%	
중도금 3차	계약체결일로부터 15개월 이내	총 분양가격의 20%	
잔 금	계약체결일로부터 22개월 이내	총 분양가격의 10%	

○ 납부 계좌

은 행 명	계 좌 번 호	예 금 주
광주은행	055-127-000364	광주도시공사

* 필지별 납부할 금액은 필지별 계약서 약정사항을 확인하시기 바라며, 약정대금 납부는 별도의 고지를 생략하오니 매매계약서상의 납부시기에 맞추어 은행계좌로 입금(계약자 명의)하여야 합니다.

○ **선납할인 : 연 5.0%**

매매계약서의 매매대금을 납부약정일로부터 15일 이전에 미리 납부하는 경우에는 선납일수에 선납할인율을 적용하여 산정한 금액을 할인하여 드립니다,

단, 중도금 또는 잔금을 납부약정일 보다 미리 납부하여 선납할인을 받은 후 그 매매대금의 납부약정일이 도래하기 전에 토지사용승낙을 받거나 면적 정산을 하는 경우에는 토지사용승낙일 또는 면적정산기준일로부터 당초 납부 약정일 까지의 선납할인액은 우리 공사에 반환하여야 합니다.

※ 선납할인금 = 할인대상금액 × 선납할인율 × 할인대상일수/365일

○ **지연손해금 : 연 7.5%**

매매대금을 납부약정일에 납부하지 아니한 때에는 납부약정일 익일부터 실제 납부일까지 미납금액에 대하여 지연손해금을 납부하여야 합니다.

※ ① 지연손해금 = 지연원금 × 지연손해금률 × 지연일수/365일

② 수납대금 변제총당 순서는 지연손해금, 원금의 순에 의함.

6. 소유권이전

- ① 소유권이전은 매매대금을 전액 납부한 후, 우리 공사로부터 소유권이전등기에 필요한 서류를 발급받아 소유권이전등기를 진행할 수 있습니다.
- ② 본 토지는 사업이 준공되어 우리 공사는 별도의 토지사용승낙을 하지 않으며, 대금 완납 후 소유권이전을 완료한 이후에 토지를 사용하여야 합니다.
- ③ 소유권이전등기 비용 및 향후 건축을 위한 측량비용은 매수인이 부담하여야 합니다.
- ④ 소유권이전 이후 토지는 매수인이 관리하여야 하며, 나대지로 방치할 시 주변 공사 현장의 폐자재 등을 무단 투기하는 사례가 빈번하므로 장기간 미건축 시 웬스 등을 설치하여 예방하여야 하며, 관련 피해에 대하여 우리 공사에 보상 등을 요구할 수 없습니다.
- ⑤ 매수인은 소유권이전 이후 당해 토지로부터 선 입주한 연접 토지로 빗물 유입이 발생하지 않도록 관리하여야 합니다.

7. 처분제한(명의변경) 및 준수사항

- ① 명의변경은 「택지개발촉진법」 제19조의2(택지의 전매행위 제한 등)에 의거 **소유권 이전등기 전까지 원칙적으로 전매(명의변경, 매매 또는 그 밖의 권리변동을 수반하는 모든 행위 포함)가 제한됩니다.** 단, 같은 법 시행령 제13조의3(택지의 전매행위 제한의 특례)에 따라 공급받은 가격 이하로 전매하는 경우 예외적으로 가능하며, 이 경우 정부의 정책 및 조례, 법령 등의 제·개정 시 변경된 규제를 준수하여야 하며, 부동산실거래신고필증의 확인을 거쳐 우리 공사 동의하에 가능합니다.
→ 계약체결일로부터 30일 이후부터 명의변경 가능

- ※ 택지를 공급받은 자가 다운계약서 작성 등을 통해 시행자로부터 공급받은 가격을 초과한 가격으로 전매하여 「택지개발촉진법」 제19조의2의 전매행위 제한 규정을 위반할 경우 해당 법률행위는 무효로 하고, 해당 택지는 공급계약을 취소하며, 동법 제31조의2의 규정에 따라 택지를 전매한 자는 3년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처해질 수 있습니다.
 - ※ 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라, 동 법률 시행 이후 부동산에 대한 공급계약 (최초계약) 및 계약을 통하여 부동산을 공급받는 자로 선정된 지위의 거래계약(전매계약)도 실거래신고 대상이며, 신고내용에 대한 검증이 강화될 수 있습니다.
 - ※ 공동명의로 계약 체결한 경우 매수인중 일부가 명의 변경하고자 하는 경우에는 다른 매수인 전원의 동의를 받아야 합니다.
 - ※ 매매대금을 납부약정일에 납부하지 않아 연체되고 있는 경우에는 연체 대금 및 이자를 명의변경 시까지 완납하여야 하며, 잔금 완납 후에는 명의변경이 제한됩니다.
- ② 계약된 필지에 대한 가처분 또는 가압류 등 처분제한 권리가 설정된 경우에는 이를 해제하여야 명의변경이 가능합니다.
 - ③ 명의변경이 발생할 경우 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 의거 매도인과 매수인이 공동으로 부동산 실거래신고를 하여야 하며, 위반시 동법 제28조제2항 및 제29조에 의거 500만원 이하의 과태료를 부과 받을 수 있습니다.
 - ④ **소액잔금을 남겨둔 상태에서 명의변경 할 경우에는 관할 지자체가 전매자에게 취득세 등을 부과할 수 있으며, 관할 등기소에서 순차등기를 요구할 수 있음을 유의하시기 바라오며, 세부적인 사항은 관할 등기소에 문의하시기 바랍니다.**

8. 중도금 대출, 주요세금 및 신고사항

- ① 토지분양대금 지원 등을 위하여 중도금 대출협약 체결한 금융기관과 대출관련 확인서를 발급하고 있으며, 대출가능여부 및 대출조건 등은 각 은행별 여신규정 및 신청자의 신용등급에 따라 차이가 있을 수 있으므로 매수자는 먼저 대출협약 은행과 개별적으로 사전 협의하신 후 대출확인서를 발급신청하시기 바랍니다. (대출협약 체결된 은행에 대한 우리공사의 대출알선은 총 분양대금의 20% 이상을 납입하여야 가능함. 단, 20%이하의 대금을 납입하더라도 해당은행에 따라 대출알선이 가능할 수 있으므로, 은행과 사전 협의 필요) 또한 우리공사로부터 확인서를 발급 받아 은행에 제출하더라도 해당은행 자체의 여신규정 또는 신용등급 등에 따라 대출이 불가할 수 있습니다.
- ② **취득세는 토지대금 완납일로부터 60일 이내에 남구청에 취득세를 자진 신고·납부** 하여야 하며, 신고기간 내에 자진신고 등을 하지 않은 경우 가산세 등 불이익이 있으니 유의하시기 바랍니다.
- ③ 토지분 재산세 납부 의무자는 과세기준일(매년 6월 1일) 현재 사실상 소유자이며, 최종 잔금납부약정일 또는 토지대금완납일 중 빠른 날 이후부터는 소유권

이전등기 여부와 무관하게 매수자가 재산세 납세의무를 부담하므로, 이 날 이후 우리 공사로 부과되는 재산세 등 제세공과금은 매수자가 부담하여야 합니다. 매매대금 완납 전이라도 최종 잔금납부약정일이 경과되었을 때에는 매도자인 공사가 먼저 대납하고 이를 매수자로부터 공사가 수납하게 됩니다. 토지대금 완납 이후 매입토지의 관리책임은 매수자에게 있습니다.

※ 주요세금안내는 매수자 편의를 위하여 공사에서 기본적인 사항을 알려드리기 위함이며, 세법 관련 법령은 수시로 변경되므로 매수자 본인이 관계법령 확인 및 과세기관 문의 등을 통해 반드시 최종 확인하시기 바랍니다.

9. 기타 유의사항(신청전 반드시 숙지하시기 바랍니다.)

- ① 본 산업단지는 조성사업이 완료된 상태이나, 사업추진 과정에서 산업단지계획 변경 등으로 지구단위계획 등 인·허가 내용이 변경될 수 있습니다. 이에 따라 해당필지의 면적이나 형상, 토지이용계획(세대수, 용적률, 면적, 최고층수 등), 주변 토지의 용도 및 형상 등이 변경될 수 있습니다.
 - ② 공고 관련사항은 광주경제자유구역청 고시 제2024-1호(2024.01.10.) 기준이며, 향후 사업진행에 따라 주변의 토지이용계획 등 인허가 사항이 변경될 수 있으므로 계약체결 후 변경사항에 대한 이의를 제기할 수 없습니다.
 - ③ 향후 관련 법령 또는 조례의 개정, 지구단위계획의 변경 등으로 인한 건축행위 및 사용에 제한이 있더라도 이를 이유로 계약조건 변경 또는 계약해제 요구 등 이의를 제기할 수 없습니다. 특히 개별 건축물이 ‘도시교통정비 촉진법’, ‘환경영향평가법’, ‘자연재해대책법’ 등에 의한 제 대책수립이 필요한 경우 매수인의 부담으로 이행하여야 합니다.
 - ④ 건축 시 해당 지구의 각종 영향평가, 지구단위계획(변경 포함), 에너지 사용계획, 해당 지자체의 도시계획조례 및 건축조례, 「교육환경 보호에 관한 법률」등 관련 법령에 적합하게 사용하여야 하며, 지구단위계획의 일부 규제내용이 이전의 법, 시행령, 시행규칙, 조례 등 관련 법령의 내용과 다를 경우 이들 중 규제내용이 강화된 것에 따라야 합니다.
 - ⑤ 매수인은 매입토지의 조성상태, 현황(형상, 도로와의 단차, 암반 유무, 법면 상태, 옹벽 여부, 공사계획, 구조물 현황, 기반시설 설치 등), 사업지구 내외 입지여건을 현장답사와 관련도면을 통해 확인한 후 이를 받아들이는 조건으로 계약체결 하여야 합니다. 이를 확인하지 못함으로써 발생하는 책임은 매수인에게 있으며, 위의 내용으로 우리 공사에 이의를 제기할 수 없습니다.
- ※ 특히, 해당 필지는 비다짐 구간으로 매수인은 지반조사 등을 통해 연약지반 유무 등 지반의 상태를 확인하고 지지력 확보방안을 반영하여 건축계획을 수립하여야 하며, 공사 중 및 이용 시 소음 및 진동의 영향을 고려하여 건축하여야 합니다. 이를 위한 비용 및 대책을 우리 공사에 요구할 수 없습니다. 또한, 시간의 경과에 따라 일부 침하가 발생할 수 있으므로 단지 내 침하를 이유로 매수인은 추가성토 및 정지 등을 우리 공사에 요구할 수 없습니다.

- ⑥ 매수인은 현장답사 및 관련도면 열람을 통해 해당필지 주변 환경 및 공공시설물의 상태를 인지하여야 합니다. **공공시설물(가로수, 가로등, 소화전, 표지판, 버스승강장 등)은 최적의 위치에 설치한 공익시설임을 감안하여 건축행위 시 지장을 이유로 시설물 이전을 요구할 수 없습니다.**
- ⑦ 매수인은 사업지구 내 기반시설이 미비할 경우 토지사용시기가 다소 순연될 수 있음을 받아들여야 합니다. 아울러, 전력·통신·가스·상수 등 간선시설에 대하여는 매수인이 직접 각 시설 설치기관과 인입방법, 비용부담 등을 별도로 협의하여야 합니다.
- ⑧ 건축물을 신축할 때에는 매수인이 비용을 부담하여 경계복원측량을 실시한 후 설계 및 건축공사를 시행해야 합니다. 우리 공사에서 제공한 시공측량에 따른 부지 경계는 참고용 자료로만 활용될 수 있으며, 설계 및 시공오류로 인한 인접부지 침범 시 매수인의 책임하에 원상복구 하여야 합니다.
- ⑨ 매수인은 건축 등 토지사용 시 도로, 상하수도, 경계석, 가로수 등 기반시설을 파손·훼손한 경우에는 즉시 원상회복하여야 하며, 건축공사 등을 위한 진출입용 임시 가설도로(비포장)를 개설하여 사용할 경우에는 사전에 우리 공사와 협의 및 승낙을 받은 후 비산먼지 등 환경피해 감소대책을 수립·시행하여야 합니다.
- ⑩ **매수인은 부지 내 진출입 등을 위해 기반시설물의 이전을 요구할 수 없으며, 지구단위계획 및 각종 규정에 따른 건축한계선, 차량 진출입 불허구간 등의 사항을 건축 시 준수하여야 합니다.**
- ⑪ 매수인은 상업시설용지 및 지원시설용지에 대해 지구단위계획시행지침의 계획생태면적률(대지면적의 7%)을 준수하여야 합니다.
- ⑫ 매수인은 건축공사로 인해 필지 주변 하수관 및 필지 내로 분기된 연결관이 파손되지 않도록 하여야 하며, 파손 시 즉시 우리 공사와 협의 후 복구하여야 합니다. 단, 우수배제를 위해 단지 내 설치된 집수정 및 우수관로는 건축 시 존치하여 이용하거나 불필요 시 매수인의 부담으로 철거 및 폐쇄하여야 합니다.
- ⑬ 건축공사 시 발생하는 폐기물 및 자재 등을 타 부지로 무단 투기하는 경우 관련법에 따라 처벌될 수 있으며, 건축공사 중 지하 매설물 및 토류벽 등을 설치 시 필지 경계 밖으로 침범하지 않도록 조치하여야 합니다.
- ⑭ 용지매수 이후 토지는 사유재산에 해당하므로 관리의 의무는 매수인에게 있으며, 분양 후 건축하지 않고 나대지로 방치할 경우 연접 토지 및 도로로 흙탕물 등이 유입되지 않도록 조치하여야 합니다. 부지경계 출입제한시설 등을 설치하여 외부인의 출입, 무단점용, 폐기물의 투기 등이 발생하지 않도록 관리하여야 합니다. 매수인의 관리 미흡에 따른 보완을 우리 공사에 요구할 수 없습니다.
- ⑮ 업체에서 발생하는 폐수는 별도 배출허용기준 이내로 배출하여야 하며, 별도 배출허용기준 초과 시 개별 전처리시설을 설치하여 별도 배출허용기준 이내로 배출하여야 합니다.
- ⑯ 매수인은 관련 법령 및 조례에 의거 공급토지 매입 및 향후 사업추진 과정에서 발생하는 각종 부담금에 대한 사항을 사전 확인·준수하여야 합니다.

