

장유배후주거복합단지 조성토지(단독주택 · 주차장) 수익계약 공급 공고

- 토지 매수희망자는 토지 매매계약 전 현장답사, 각종 제한사항 확인 등 계약과 관련한 제반사항을 미리 숙지하고 계약 체결에 신중을 기하시기 바랍니다.
- 토지 매수희망자가 매수신청서를 제출한 후 제출일의 24:00시까지 계약보증금을 납부하지 아니할 경우, 당해 매수신청은 무효가 됨을 유념하시기 바랍니다.

1. 공급대상 토지 위치

- 주 소 : 경남 김해시 장유동 180번지 일원(장유배후주거복합단지 도시개발사업 지구내)
- 사업준공일(예정): 2024. 6. 30.(사업추진 일정에 따라 변경될 수 있음.)

2. 공급대상 표시(필지별 세부내역 별첨)

공급용도 (지목)	블럭	면적(㎡)	공급가격(원)	건폐율/ 용적율	제한 사항	공급 방법	토지사용 가능시기
단독주택용지 (점포겸용) (대)	A1~4, A8~10	283 ~ 381	419,689,000 ~ 610,171,500	60%이하/ 180%이하	3층이하 (필로티층 수제외)	수익 계약	매매대금 전액 완납 후
주차장용지 (주차장)	A8	1,284	1,368,102,000	90%이하/ 1500%이하	-		

※ 각 필지에 대한 세부사항은 별첨 필지별 세부내역을 확인하시기 바랍니다.

※ 분양신청 전 부속 첨부자료를 반드시 확인하시기 바라며, 주요 참고자료만을 게시한 것이므로 첨부자료 외 필요자료가 있을 경우 반드시 우리공사로 요청하시기 바랍니다.

3. 공급안내 및 방법

- 가. 본 공급은 일반 실수요자를 대상으로 한 ‘선착순 수익계약’에 따른 공급입니다.
- 나. 본 공급은 동일필지를 2인 이상 공동명의로 가능하나, 공동으로 계약을 체결하는 경우, 대금납부 등 계약내용에 관한 사항은 연대하여 이행하여야 합니다.(필지분할 불가)
- 다. 토지 매수신청자는 토지 매매계약 체결을 위한 매수신청서를 사전에 작성·제출하고 제출일의 24:00까지 매수신청자 명의로 계약보증금을 납부하여야 하며, 납부 마감시간까지 납부하지 아니한 경우 매수신청은 무효로 합니다.

구분	매수신청서 제출 가능기간	계약보증금 납부	계약체결
일정	2024. 3. 4.(월) 10:00 ~ 2024. 12. 31.(화) 17:00	매수신청 후 당일 24:00까지	계약보증금 납부일로부터 10일 이내

1) 제출장소 : 김해시도시개발공사 개발사업팀(김해시 가야로 245)

2) 제출서류 : 토지 매수신청서 · 각서 · 종람확인서 · 매수신청유의서 각 1부

4. 신청자격

- 가. 일반 실수요자(개인 또는 법인)
- 나. 1인 2필지 이상 신청가능, 1필지 2인 이상 공동신청(계약) 가능

5. 계약보증금

- 가. 조성토지 매수신청자는 매매대금의 100분의 10 이상에 해당하는 계약보증금을 매수신청서 제출 후 아래의 납부계좌로 매수신청서 제출일의 24:00까지 매수신청자 명의로 납부하여야 하며, 납부 마감시간까지 납부하지 아니한 경우 매수신청은 무효로 합니다.
 - 납부계좌: 경남은행 207-0119-1370-01 (예금주 : 김해시도시개발공사)
- 나. 계약보증금은 전액 일시에 납부하여야 하며, 계약보증금 납부에 따른 수수료는 매수신청자가 부담하여야 합니다.
- 다. 계약보증금 납부 시 은행공동망 장애로 정상적인 납부가 이루어지지 않을 수 있으므로 정상납부 여부는 매수신청자가 해당 은행을 통해 직접 확인하여야 하며, 이를 확인하지 아니하여 매수신청자가 입은 불이익 등에 대하여는 매수신청자 본인의 책임입니다.
- 라. **매매계약 체결시 매수신청자가 납부한 계약보증금은 전액 계약금으로 전환됩니다.**

6. 계약체결

- 가. **매수신청자의 명의로 조성토지 매매계약을 체결**하여야 합니다.
- 나. 매수신청자는 계약보증금 납부일로부터 **7일 이내**에 우리공사 개발사업팀에 직접 방문하여 조성토지 매매계약을 체결하여야 하며, 기간 내에 계약을 체결하지 아니할 경우에는 그 매수신청을 무효로 하고 계약보증금은 **우리공사에 귀속 조치**합니다.
- 다. 구비서류(공고일 이후 발급분에 한함)
 - 개 인 : 신분증, 인감도장, 인감증명서
 - 법 인 : 법인등기부등본, 법인인감도장, 법인인감증명서, 사업자등록증사본
(대리인의 경우 대리인 신분증, 위임장 및 위임용 인감증명서 1부 추가 제출)
 - 공 통 : **토지취득자금 조달 및 토지이용계획서(총거래가격이 6억원 이상일 경우)**

7. 대금 납부방법

(단위:원)

대금 납부 방법							
구분	계약금	중도금					잔금
		1차	2차	3차	4차	5차	
납부일	계약시	계약체결일 로부터 6개월 이내	계약체결일 로부터 12개월 이내	계약체결일 로부터 18개월 이내	계약체결일 로부터 24개월 이내	계약체결일 로부터 30개월 이내	토지사용일 또는 계약일로부터 36개월 이내
비율	10%	16%	16%	16%	16%	16%	10%

- 가. 계약금은 매매대금의 100분의 10이상 납부하여야 합니다. (매수신청자의 계약보증금 포함)
- 나. 대금 납부는 매매계약서상의 납기에 맞추어 계약자 명의로 계약서상의 납부계좌로 입금 하여 하며, 대금 납부에 대한 별도의 고지는 하지 않음에 유의하시기 바랍니다.
- 다. **대금 분할 납부에 따른 할부이자**는 **부리하지 않으며, 3개월내 매매대금의 90%(계약금 포함) 이상을 선납 또는 6개월내 매매대금의 95%(계약금 포함) 이상을 선납하는 경우 각각 전체 계약금액의 10%, 5% 에 해당하는 금액을 할인하여 드립니다.**
- 라. 상기의 대금을 납부약정일에 납부하지 않을 경우 납부약정일 익일부터 실제 납부일까지 연체금에 대한 연체이자율(연 6.5%)을 적용하여 산정한 지연손해금(연체이자)이 부과됩니다.
- 선납할인을, 연체이자율 등 각종 요율은 우리공사의 방침에 따라 변경될 수 있으며, 변경일 기준으로 기간 계상하여 부과합니다.
 - 연체이자 산정은 평년과 윤년의 구분 없이 1년을 365일로 보고 1일 단위로 계산합니다.
 - 대금 변제충당 순서는 납부일이 먼저 도래하는 지연손해금, 원금 순으로 합니다.

8. 계약해제

- 가. 매수인이 허위진술, 거짓 또는 부실 증빙자료 제출 및 담합 등 부정한 방법에 의거 조성토지를 매수하거나 매수자격이 없는 것으로 향후 판명될 경우
- 나. 매수인이 토지를 지정용도로 사용하지 않고 다른 목적으로 사용한 경우
- 다. 매수인이 토지의 매매대금을 완납하지 않고 토지를 사용, 양도 또는 임대하거나 기타 처분행위를 한 경우
- 라. 매수인이 토지의 소유권이전등기를 경료 받기 이전에 우리공사의 승인 없이 토지를 사용 또는 양도하거나 기타 처분행위를 한 경우
- 마. 매수인이 중도금이나 지연손해금 등을 잔금납부일까지 납부를 지연하였을 경우
- 바. 매수인이 기타 계약을 존속 시킬 수 없는 의무불이행이 있거나 계약의 순조로운 이행이 심히 곤란할 것으로 인정되는 사유가 있는 경우

※ 계약이 해제되었을 경우 계약금은 우리공사에 귀속조치 합니다.

9. 소유권이전 및 토지사용, 명의변경

- 가. 공급토지의 사용은 매매대금을 완납한 후 정해진 용도로 관련법규 및 규정에 따라 사용하여야 하고 토지사용가능 시기는 **장유배후주거복합단지 도시개발사업의 부지조성공사 진행상황에 따라 변경될 수 있으며(사업준공 예정: 2024. 6. 30.)**, 소유권이전등기의 경료 이전에 매수인이 매매대금을 완납하고 토지사용을 신청하는 경우 우리공사에서 현장여건 등을 감안하여 토지사용을 승낙합니다. 또한, 토지사용승낙 이후 토지사용으로 인하여 발생하는 일체의 관리책임 및 제반사항에 대하여는 매수자의 책임으로 합니다.
- 나. **공급토지의 면적은 조성공사 준공 전 가분할 면적으로 사업준공 후 확정측량 결과 다소의 필지 형상 변경 및 공급면적의 증·감이 발생할 수 있습니다. 면적의 증·감 발생시 우리공사와 매매계약 체결 당시의 필지별 공급단가에 의하여 정산하며 정산금에 대한 이자는 상호 부과하지 않기로 합니다.**
- 다. 소유권이전등기는 매매대금을 전액 납부하고, 장유배후주거복합단지 도시개발사업 준공(사업준공 예정: 2024. 6. 30.)에 따른 지적 및 등기공부 정리가 완료된 후에 가능하며, **소유권이전등기 비용 및 향후 건축을 위한 측량비용은 매수인이 부담하여야 합니다.**
- 라. **매수인은 매매대금을 완납한 후가 아니면 공급토지를 사용, 양도 또는 임대 하거나 기타 처분행위를 할 수 없습니다.**
- 마. 매수인이 매매대금을 완납하였더라도 매수한 토지의 소유권이전등기를 경료 받기 이전에 토지를 사용 또는 양도하고자 할 때에는 사전에 우리공사의 승낙을 받아야 하며, 불이행으로 인한 분쟁 발생 시 모든 책임은 매수인에게 있습니다.

10. 중도금 대출, 주요세금 및 신고사항

- 가. 토지 매매대금 지원을 위하여 우리공사에서는 중도금 대출협약을 체결한 금융기관과 대출관련 추천서를 발급하고 있으며, 대출가능여부 및 대출조건 등은 각 금융기관별 여신 규정 및 신청자의 신용등급에 따라 차이가 있을 수 있으므로 매수인은 먼저 대출협약은 행과 개별적으로 사전 협의 후 대출 추천서를 발급 신청하시기 바랍니다.
- 나. **매매대금 분할납부기간이 2년 이상인 경우 「지방세법」에 의한 연부취득 대상이 되므로 “매수인”은 반드시 관할 세무관서에 연부취득 대상 여부를 확인하고 연부취득에 해당하는 경우, 「지방세법」에 따라 계약금을 포함하여 매회 중도금 및 잔금(정산금 포함)을 납부할 때마다 납부일로부터 60일 이내에 취득세를 토지소재지 관할지자체(김해시청, 장유출장소)에 자진신고·납부하여야 합니다.**
- 다. 토지의 최종 잔금납부약정일, 매매대금 완납일 중 빠른 날 이후 부과되는 제세공사금은 매수인이 부담하여야 합니다. 특히, 재산세와 관련하여 과세기준일(6월1일) 현재 최종 잔금납부약정일이 도래하지 않았더라도 매수인이 토지대금을 완납한 경우에는 세법상 납세의무자는 매수인임을 유의하시기 바라며, 매매대금 완납전이라도 최종 잔금납부약정일 경과 시에는 매도자인 우리공사가 먼저 대납하고 이를 매수인으로부터 공사가 수납하게 됩니다. 매매대금

완납일 이후 매입토지의 관리책임은 매수인에게 있습니다.

- 라. 인지세: 인지세법 등 관련법령에 따라 부동산 매매계약서 작성 시 인지세 과세대상으로 미납 부 또는 전자수입인지 분실 시 기간에 따라 가산세(납부기한이 지난 후 3개월 이내 100%, 3개월 초과 6개월 이내 200%, 6개월 초과 300%)가 부과되오니 반드시 계약체결 시까지 정부 수입인지를 구입하여 소요권이전등기시까지 계약서와 함께 보관(소유권이전등기시 구비서류 포함)하시기 바랍니다.

*인지세는 수입인지 사이트, 우체국, 은행에서 구매가능하오니 사전에 확인하시기 바랍니다.

- 마. 토지취득자금 조달 및 토지이용계획서 제출(부동산 거래신고 등에 관한 법률)

☞ 김해지역의 경우, 토지거래가격이 6억원 이상(1년 이내 해당토지·연접토지 추가 거래 시 금액 합산) : 미제출 시 신고필증 발급이 불가하므로 계약체결 전 작성 후 제출 요망.

※ 주요세금 안내는 매수인 편의를 위하여 공사에서 개략적 내용만 정리한 것이며, 세금 관련 법령은 수시로 변경되므로 매수인 본인이 관계법령 확인 및 과세기관 문의 등을 통해 반드시 최종확인하시기 바랍니다.

11. 기타 유의사항

- 가. 공급공고 내용 중 부득이한 사유가 있을 경우 정정공고(게시공고)할 수 있습니다.
- 나. 매수신청 전에 공급 공고문, 장유배후주거복합단지 도시개발사업의 개발계획, 실시계획, 각종 영향평가(교통/환경/재해/인구)의 협의내용(변경 및 재협의 내용 포함), 개발계획 및 실시계획 승인조건, 지구단위계획 및 실시계획상의 토지이용에 관한 제반 법규(변경내용 포함)와 건축 관련 법규 관계도면 등을 반드시 열람확인하여야 하고, 도시계획 및 건축허가 상의 규제사항은 매수인이 관할 행정청과 협의·처리하여야 하므로 매수신청 전에 현장답사 및 건축규제 사항을 반드시 확인하여야 하며, 이를 확인하지 못한 책임은 매수인에게 있습니다.
- 다. 건축 시에는 해당 지구의 각종 영향평가, 지구단위계획(변경 포함) 및 해당 지자체의 도시계획 조례, 건축조례 등 관련법규에 적합하게 사용하여야 하며, 지구단위계획의 일부 규제내용이 기존의 법, 시행령, 시행규칙, 조례 등 관련 법령의 내용과 다를 경우 이들 중 규제내용이 강화된 것에 따라야 합니다.
- 라. 향후 관계법령 또는 조례의 개정, 지구단위계획의 변경 등으로 인한 건축물의 건축 및 사용에 제한이 있더라도 이를 이유로 계약조건 변경 또는 계약해제 요구 등 우리공사(이하 “사업시행자”)에 이의를 제기할 수 없습니다.
- 마. 매수인은 공급토지의 조성상태, 현황(형상, 문화재, 연약지반, 고저, 암반 유무, 법면 상태, 수로 등), 도시개발사업의 각종 인허가(개발계획과 실시계획 승인내용 및 지구단위계획 등), 사업지구 내의 입지여건을 현지답사와 관계도면을 통해 확인한 후 이를 수인하는 조건으로 계약체결 하여야 하고, 이를 확인하지 못함으로써 발생하는 책임은 매수인에게 있으며, 부지의 경사 정도, 암반의 제거, 법면상태 등과 관련된 처리는 매수인의 부담으로 시행하여야 합니다.
- 바. 매수인은 사전 현장답사 및 관련도면 열람 등을 통해 해당필지 주변 환경 및 현재 상·하수도 시설물 등의 시공 상태를 인지하여야 하며, 지상 노출시설물(가로수, 가로등, 소화전, 표지판 등)이 있는 경우 위치 및 필지 조성구배 등은 사전 확인하여 설계(진출입로, 출입문 등)에

반영하여야 합니다.

사. 매수인은 공급토지를 지정용도로 사용하여야 하며, 지정용도로 사용하지 아니하거나 다른 목적으로 사용한 때에는 계약이 해제될 수 있으며, 고지된 토지 사용가능 시기는 매립폐기물 발생 등 예측이 어려운 공사 장애요인으로 인하여 지연될 수 있음을 수인하여야 합니다.

※ 건물을 신축할 경우 건축주 또는 매수인의 비용 부담으로 경계복원측량에 의한 면적으로 건축설계를 하여야 하고 이에 따라 설계 및 시공을 하여야 하며, 이후 사업준공을 위한 지적확정측량 시 부지 경계를 준수하지 않았을 경우 매수인이 원상복구 하여야 합니다.

※ 매수인은 경계확인 및 건축공사 등 토지를 사용함에 있어서 사업시행자의 조성공사에 지장을 초래하지 않도록 협의 및 승낙을 득한 후 사용하여야 하고, 공사 안전·환경 등 현장관리를 위해 부지조성공사 감독 및 시공사에서 요구하는 사항에 대하여는 적극 수용·반영하여야 합니다. 또한, 차량 진출입 부분 설치계획 시에 공공시설물(가로등, 가로수, 도로안내 표지판, 버스정류장, 신호등 등)에 간섭되지 않도록 사전 협의하여야 합니다.

※ 건축 신축공사에 따른 토량, 폐기물은 건축주 또는 매수인이 책임 처리하여야 하며, 건축 등 토지 사용 시 도로, 상하수도, 경계석, 가로수 등 공공시설물 및 도시기반시설을 파손·훼손한 경우에는 즉시 원상회복 하여야 하며, 건축행위 완료 후 사용검사 신청 전에 사업시행자로부터 공사 현장 주변의 간선시설에 대한 원상회복 여부를 확인 받아야 합니다.

※ 각종 지하매설물 연결공사 시행시 사업시행자에게 입회를 요청하고, 사업시행자의 입회하에 연결한 후 도시기반시설 복구확인(지하매설물 CCTV촬영 제출) 절차를 이행하여야 하며, **사업시행자가 설치하지 않는 기타시설물(통신·지역난방 등) 연결에 대해서도 당해 시설 설치자와 별도 협의·조치 하여야 합니다.** 또한, 연결공사 시 파손·훼손된 공공시설물은 사업시행자의 시방서 등 관련 기준에 적합하게 건축주 또는 매수인이 원상복구 하여야 합니다.

※ 부지조성공사 준공 전 토지를 사용할 때에는 단지 내 기반시설(도로, 전력, 상하수도 등)이 완료되지 않은 상태이므로, 동 기반시설 필요시 건축주 또는 매수인의 비용으로 설치하여야 하며, 공사 중 발생하는 소음, 분진, 진동, 통행의 불편, 사업 준공 후 지적 정리시까지 권리행사의 제한 등을 수인하여야 합니다.

※ 부지 내 터파기 시 원지반 이하에서 발생하는 폐기물은 매수인이 비용 부담하여 처리하여야 합니다.

※ 사업지구 내 교통체계는 관련기관 협의결과에 따라 변경될 수 있습니다.

아. 2인 이상이 공동명의로 계약을 체결한 경우에는 대금납부 등 계약내용에 대하여 연대하여 이행하여야 합니다.

자. 지구단위계획상의 건축제한기준(건폐율,용적률,높이,건축한계선 등)은 최고한도임을 유념하시기 바랍니다.

차. 매수신청자는 공급공고, 계약조건 및 유의사항 등 필요한 사항을 완전히 숙지한 후 계약하시기 바라며, 이를 숙지하지 못한 책임은 매수신청자에게 있습니다.

카. 공급가격은 지구단위계획, 사업지구 내·외 환경요인이 토지계약 요인이 감안되어 평가되었으므로 추후 일체의 이의를 제기할 수 없으므로 대상 토지의 장애사항을 반드시 확인하시고 신청하시기 바랍니다.

타. 부지조성공사가 완료된 상태에서 공급하는 것이 아니므로 조성공사 과정에 문화재 사발굴 조사 및 보존, 제영향평가 협의내용 이행 등으로 개발계획 및 실시계획 등 인·허가 내용이 변경될 수

있으며, 이에 따라 토지이용계획(세대수, 용적률, 면적 등) 및 주변토지의 용도 등이 변경될 수 있고, 장유배후주거복합단지 도시개발사업의 진행상황에 따라 토지사용가능시기 및 소유권이전 등기 등의 일정이 변동될 수 있습니다.

과. 매수인은 토지이용계획, 관계도면 등의 확인을 통하여 필지 주변 구조물(옹벽 및 전기, 상하수도 시설 등) 계획을 확인 후(구조물 위치 및 계획 변경 불가) 공급신청에 응해야 하며, 주변 구조물로 인한 소음 및 미관 등을 이유로 계약조건 변경 또는 계약해지 요구 등 사업시행자에게 이의를 제기할 수 없습니다.

※ 매수인이 설치한 시설물 또는 건축물의 고저차 등으로 사생활 침해 민원이 발생할 경우 해당 민원은 매수인 책임하에 처리하여야 합니다.

하. 가로등, 공원, 필지주변 보도, 완충녹지대 등에 설치된 공공시설물은 공익시설을 고려하여 최적의 위치에 설치한 시설물로서 건축 시 확인 후 설계하여야 하므로 사전에 확인하시기 바라며, 추후 공공시설물의 이전을 요구할 수 없습니다.

※ 문의(공급 및 계약에 관한 사항) ☎ : 김해시도시개발공사 개발사업팀 (055-320-0471~2)

2024. 3. 4.

김해시도시개발공사 사장