

둔촌주공아파트 주택재건축정비사업조합
보류지(아파트) 매각 입찰지침서

본 입찰 참여지침서는 둔촌주공아파트주택재건축정비사업조합의
보류지(아파트) 매각을 위하여 입찰에 관련된 사항을 명시한 것으로써 충분히
숙지하시고 입찰에 응하시기 바랍니다.

※ 본 입찰 참여지침서는 둔촌주공아파트주택재건축정비사업조합의 보류지(아파트) 매각을 위한
입찰 공고용으로써 조합 사정에 따라 일부 변경될 수 있음.

2024. 12. 04.

둔촌주공아파트주택재건축정비사업조합

서울시 강동구 양재대로 1355, 오스카상가 3층 316호

TEL : 02)473-0220 / FAX : 02) 6427-6427

제1조 (입찰)

본 입찰지침서는 「도시 및 주거환경정비법」 제79조, 조합정관 등에 따라 둔촌주공아파트 주택재건축 정비사업조합 (이하 “조합”라 한다)이 시행하는 올림픽파크 포레온 아파트의 보류지 매각과 관련하여 입찰에 참여하고자 하는 자(이하 “입찰자”라 한다)가 준수하여야 할 사항을 정함을 목적으로 한다.

제2조 (사업개요)

- ① 시 행 자 : 둔촌주공아파트 주택재건축정비사업조합
- ② 시 공 자 : 현대건설(주), HDC현대산업개발(주), (주)대우건설, 롯데건설(주)
- ③ 단 지 명 : 올림픽파크포레온
- ④ 위 치 : 서울특별시 강동구 양재대로 1300
- ⑤ 규 모 : 총 12,032세대 및 부대복리시설

제3조 (입찰대상내역)

(단위 : m², 천원)

매각 번호	타입	동-호수	세대별 상세면적					입찰기준가격	비고
			전용면적	분양면적	기타공용	계약면적	대지지분		
1	29A	103-3401	29.97	46.21	28.40	74.61	16.88	800,000	발코니 비확장 냉장고 없음
2	39A	319-3302	39.95	62.24	37.86	100.10	22.74	1,200,000	
3	39A	319-3303	39.95	62.24	37.86	100.10	22.74	1,200,000	
4	39A	320-802	39.95	62.24	37.86	100.10	22.74	1,200,000	복도형
5	49A	319-3305	49.95	75.90	47.33	123.23	27.73	1,400,000	
6	59A	420-2304	59.99	85.28	56.84	142.12	31.15	1,600,000	
7	59A	420-2305	59.99	85.28	56.84	142.12	31.15	1,600,000	
8	84E	302-2001	84.98	113.45	80.52	193.97	41.45	2,000,000	
9	84A	403-504	84.99	112.69	80.53	193.22	41.17	2,000,000	
10	84D	407-1002	84.99	112.98	80.53	193.51	41.28	2,000,000	

※ 상기 면적은 인허가 및 등기과정에서 변경될 수 있으며, 면적변경이 입찰기준가격에 영향을 주지 않음.

※ 상기 금액은 기본 옵션 품목(세탁기, 의류건조기, 냉장고(빌트인)) 설치 비용 및 발코니 확장 비용 포함 금액임(29A 타입의 경우 발코니 비확장, 냉장고 없음).

- ① 매각대상 등 입찰에 관한 사항에 대하여 입찰자가 직접 확인하여야 하며, 미확인에 의한 책임은 입찰자에게 있다.
- ② 정비사업의 특성상 이전 고시 및 등기가 상당히 지연될 수 있으며, 이에 따른 별도의 이의 제기를 할 수 없다.
- ③ 관계 법령의 제한사항 및 금융기관대출 실행가능여부 및 현장 등을 사전에 필히 확인 후 응찰하여야 하며, 이에 대하여 조합은 책임을 지지 않는다.
- ④ 세대별 면적 및 대지지분은 사업계획의 변경 및 공부 정리 과정에서 일부 변경될 수 있으며, 별도 정산하지 않는다.

제4조 (입찰의 방법) 입찰기준가격(최저입찰가) 이상 최고가 공개경쟁입찰(동·호수별 매각)

제5조 (입찰 참여 자격)

- ① 공고일 현재 만 19세 이상인 자 또는 법인
- ② 법인일 경우, 공고일 현재 국세 및 지방세 체납 사실이 없는 법인
- ③ 입찰보증금(입찰기준가격의 10%)을 당 조합 지정계좌에 현금으로 납부한 자

제6조 (입찰보증금)

- ① 입찰보증금 납입기한 : 입찰 마감일(2024년 12월 17일) 14:00시까지
- ② 입금자는 각 동호수 기입 후 뒤에 성명 또는 법인명 명기해야 한다. (예: 1033401_홍길동)
- ③ 낙찰자의 입찰보증금은 환불되지 않고, 추후 계약금으로 전환된다.
- ④ 입찰자와 입찰보증금 납부인은 동일인이어야 하고, 타인 명의 입금 및 조합사무실 현장 수납은 일체 인정하지 않으며, 입찰보증금은 현금 입금만 가능하다.
- ⑤ 입찰보증금(입찰기준금액의 10%) 계산 시, 소수점 이하는 절사한다.

구분	금융기관	지정 계좌번호	예금주
입찰보증금	우리은행	1005-004-515913	둔촌주공재건축정비사업조합

제7조 (입찰보증금 처리 방법)

- ① 유찰자의 입찰보증금 환불 : 낙찰자 확정 이후 환불 기간 내에 본인 명의 환불 계좌로 환불한다. (단, 계좌 오류 및 환불 불가 계좌일 경우 조합이 책임지지 않음)
- ② 유찰자의 입찰보증금 환불은 개찰일 이후 10일 이내에 환불한다.
- ③ 입찰보증금 환불 일정은 자금 집행 일정에 따라 다소 변경될 수 있으며, 입찰보증금 환불 시 기간 이자는 별도 지급되지 않는다.
- ④ 낙찰자의 입찰보증금은 계약금으로 전환되며, 입찰보증금을 제외한 매매대금은 납입 일정에 따라 조합이 지정한 은행계좌로 납부해야 한다.
- ⑤ 낙찰자가 계약 기간 내 계약을 체결하지 않거나, 계약을 포기할 경우 예치한 입찰보증금은 전액 조합에 귀속되며 낙찰은 무효 처리한다.

제8조 (현장설명회)

입찰공고 및 본 입찰지침서로 같음한다.

제9조 (입찰마감 및 서류제출 장소)

- 1) 입찰기간 : 2024.12.09.(월요일)부터 2024.12.17.(화요일) 10시부터 17시
(점심시간, 토요일 및 공휴일 제외)
- 2) 장 소 : 당 조합사무실(서울특별시 강동구 양재대로 1355, 316호)

제10조 (입찰서류)

- ① 입찰자는 입찰마감 전에 아래의 서류를 구비하여 제9조에서 정한 기간 안에 당 조합사무실로

직접 제출하거나 등기 우편(마감일까지 조합사무실에 도착한 경우에 한함)을 통해 제출하여야 한다.

- ② 공동 입찰의 경우 입찰자 전원이 입찰서에 인감도장으로 날인하고, 전원 인감증명서 및 주민등록등본을 제출하여야 한다.
- ③ 1인이 하나의 동 호수에 중복 입찰 불가함(다수의 동 호수에 대한 1인의 입찰은 제한 없음)

제출서류		비 고
개인	법인	
① 입찰 참여 신청서<별표1> ② 이행각서<별표2> ③ 보류지 입찰표<별표3> - 별도 밀봉 ④ 입찰보증금 입금확인증 (입찰자 명의) ⑤ 신분증 사본 1부(주민등록증, 여권 등) ⑥ 인감증명서 1부 (입찰신청용) ⑦ 입찰보증금 반환용 통장사본 (*입찰자 명의 통장만 가능)	① 입찰 참여 신청서<별표1> ② 이행각서<별표2> ③ 보류지 입찰표<별표3> - 별도 밀봉 ④ 입찰보증금 입금확인증 ⑤ 법인등기부등본 1부 ⑥ 법인인감증명서 1부 (사용인감사용시 사용인감계 1부첨부) ⑦ 입찰보증금 반환용 통장사본 (*법인명의 통장만 가능)	제 증명 서류는 공고일로부터 3개월 이내 발행분이어야 함
* 대리인 입찰 시 (추가 필요서류) ① 입찰자 인감 날인 된 위임장 ② 입찰자 인감증명서 1부 ③ 대리인 신분증 사본	* 대리인 입찰 시 (추가 필요서류) ① 법인 인감 날인 된 위임장 ② 법인 인감증명서 1부 ③ 대리인 신분증 사본	

제11조 (개찰일시 및 장소)

- ① 개찰일시 : 2024년 12월 18일(수) 오후 1시부터 동-호수별 순차 개찰
- ② 개찰장소 : 당 조합사무실

제12조 (낙찰자 결정 방법)

- ① 동호수별 1인 이상 유효한 입찰등록 및 입찰기준가격(최저입찰가) 이상의 입찰에 의하여 성립.
- ② 유효한 입찰로서 2인 이상의 입찰 시 입찰기준가격 이상 금액 중 최고 금액 입찰자를 낙찰자로 결정.
 (단, 최고 금액이 동일 금액일 경우 추첨에 의하여 결정)
- ③ 최초 낙찰자가 계약 포기한 해당 호수는 조합의 결정에 따라 차순위 입찰자를 낙찰자로 선정할 수 있으며, 차순위 입찰자 또한 계약을 포기하는 경우 차차순위 입찰자를 낙찰자로 선정할 수 있음.
- ④ 낙찰자의 입찰보증금은 낙찰과 동시에 계약금으로 전환되며 입찰보증금을 제외한 분양계약금은 계약일정에 따라 당 조합 지정 은행으로 납부.(분양계약을 체결하지 않을 시 계약은 무효가 되며 입찰보증금은 당 조합에 귀속됨)
- ⑤ 본 공고문에 명시되지 않은 사항은 조합이 정하는 방식에 따라 진행됨.

- ⑥ 공동 입찰의 경우 입찰자 전원이 입찰서에 날인하고 인감증명서 및 주민등록등본을 제출하여야 하며 계약 체결 시 입찰자 전원이 참석하여야 함.(인감 도장 및 신분증 지참)
- ⑦ 탈락한 입찰자의 입찰보증금 원금은 제출한 입찰서에 기재된 계좌로 반환함.
(※ 예치기간 동안 발생한 이자는 조합으로 귀속함.)
- ⑧ 낙찰자는 서면 또는 구두로 통지한다. 탈락한 입찰자에게는 별도 개별통지는 하지 않는다.

제13조 (계약 일시, 장소 및 구비서류)

- ① 계약일시 : 낙찰일로부터 6일(12/24) 이내(휴일 제외)/낙찰자에 한해 추후 개별 통보 예정
- ② 계약장소 : 당 조합사무실
- ③ 구비서류 : 낙찰자에 한해 추후 개별 통보 예정

제14조 (낙찰자의 대금납부 방법)

- ① 계좌번호 : 입찰안내서 제6조 입찰보증금 납부계좌와 동일
- ② 예 금 주 : 입찰안내서 제6조 입찰보증금 납부계좌와 동일
- ③ 입금자는 각 동호수 기입 후 뒤에 성명 또는 법인명을 명기해야 한다. (예: 1033401_홍길동)
- ④ 대금은 지정계좌로 납부해야 하며, 납부일까지 미납 시 연체료(연 15%)가 발생하고 납부 마감일로부터 10일 이상 연체 시 계약은 해제되고 계약금은 조합에 귀속된다.(해제에 따른 원상회복으로 금액 반환이 있는 경우 원금만 반환한다.)

구분	계약금	잔금
납부금액	낙찰가액의 10% (입찰보증금에서 전환 및 부족분은 추가 현금납부)	입찰금액의 90%
납부시기	계약 체결 시	계약 체결 후 45일 이내, 잔금 납부 후 즉시 입주 가능

제15조 (입찰서류의 작성)

- ① 입찰서류는 본 입찰안내서를 숙지한 후 착오 없이 작성하여야 한다.
- ② 입찰서류에 사용하는 인감은 개인인감 또는 법인인감을 사용하여야 한다. 다만, 사용인감계를 제출하는 경우 이에 갈음한다.
- ③ 입찰서류의 기재사항 중 말소 또는 정정한 곳이 있을 때에는 입찰에 사용하는 인감으로 날인하여야 하며, 인감이 다른 경우 제출된 서류는 무효로 한다.
- ④ 입찰서류는 입찰공고 및 입찰안내서 등에 별도로 규정한 경우를 제외하고는 한글로 작성하여야 하고, 입찰금액은 원화로 표기한다.
- ⑤ 입찰서류의 금액 표시는 별지 제3호 서식에 작성하여 밀봉제출 할 것.
- ⑥ 모든 제출 서류는 원본 제출을 원칙으로 하고, 사본 제출 시에는 반드시 원본대조필을 확인하여야 한다.

제16조 (입찰서류의 제출)

- ① 입찰서류는 제9조에서 정한 일시까지 조합 사무실에 직접 제출 하여야 하며, 제출한 후 입찰 참여 접수증을 교부받아야 한다.
- ② 입찰자는 제출한 입찰서류를 교환, 변경 또는 취소할 수 없다.
- ③ 제출된 입찰서류는 일체 반환하지 않으며, 조합에 귀속된다.
- ④ 입찰 참여에 따라 소요된 모든 경비 또는 비용 일체는 입찰자의 책임으로 하고 조합에게 청구 하지 않는다.

제17조 (입찰의 무효) 다음 각 항의 하나에 해당하는 입찰은 무효로 한다.

- ① 입찰 참여 자격이 없는 자가 입찰한 경우
- ② 입찰서류가 제9조에 따른 일시 및 장소에 도착하지 아니한 경우
- ③ 입찰서류의 중요한 부분이 불분명하거나, 정정한 후 정정 날인을 누락한 경우
- ④ 담합하거나 타인의 경쟁참여를 방해 또는 조합의 입찰업무 집행을 방해한 경우
- ⑤ 입찰자의 기명날인이 없는 경우(입찰참여 신청서 제출 시 신고한 인감과 입찰자가 입찰서류에 날인한 인감이 상이할 경우도 포함한다.)
- ⑥ 입찰가격이 입찰기준가격 미만일 경우

제18조 (입찰의 취소 또는 연기)

- ① 조합은 다음 각 호의 경우 입찰 공고문에 기재된 입찰서류 제출 마감 일시를 취소 또는 연기 할 수 있다.
 - 가. 조합에서 추가로 요구하는 사항이 중대하여 입찰기간 내에 입찰자의 조치가 불가능하여 취소 또는 연기가 불가피하다고 판단되는 경우
 - 나. 기타 조합의 불가피한 사유로 인하여 지정된 일시에 입찰을 실시하지 못하는 경우
- ② 입찰에 참여하고자 하는 자가 조합의 입찰 연기로 인하여 손해를 입었을 경우라도 조합에게 어떠한 이익제거나 손해배상을 청구할 수 없다.

제19조 (재입찰)

미응찰, 유효한 입찰이 없거나, 계약 미체결 등 유찰됐을 경우에는 다시 입찰을 진행하거나 매각 방법을 변경하여 재공고 등을 통해 재입찰을 진행할 수 있다.

제20조 (계약의 성립)

- ① 낙찰자는 선정된 날로부터 조합에서 지정한 기간 내에 계약을 체결하여야 한다.
- ② 낙찰자가 조합에서 지정한 기간 내에 계약을 체결하지 않거나 계약 포기 시 계약은 무효가 되며 입찰보증금은 조합에 귀속된다.
- ③ 매각 대금은 지정계좌로 납부해야 하며, 중도금 및 잔금을 납부일까지 납부하지 않을 경우 연체료(연 15%)가 발생하고 납부 마감일로부터 10일 이상 연체 시 계약은 해제되고 계약금은 조합에 귀속된다.

제21조 (비밀유지의 의무)

입찰자(관련 직원을 포함한다)는 조합으로부터 받은 입찰에 관한 서류 또는 각종자료 및 입찰 과정에서 얻은 정보를 당해 입찰 외에 목적으로 사용하여서는 아니 되며, 만약 이를 위반하여 문제가 발생할 경우 모든 민·형사상의 책임은 입찰자가 진다.

제22조 (관계사항 등의 숙지)

- ① 입찰자는 입찰에 관한 서류일체를 입찰 전에 완전히 숙지하여야 하며, 이를 숙지하지 못한 책임은 전적으로 입찰자에게 있다.
- ② 입찰자는 제1항의 규정에 의한 입찰에 관한 서류검토 과정에서 발견한 입찰안내서에 정한 서류상의 착오, 누락사항 또는 기타 설명이 요구되는 사항에 대하여 입찰마감전일 오후 3시까지 조합에게 서면 및 FAX, 유선 등의 방법으로 질의하여야 한다.
- ③ 입찰안내서에 명시하지 아니한 기타사항에 대하여는 조합에서 통지하는 바에 따른다.

제23조 (기타사항)

- ① 본 입찰안내서 및 조합에서 정한 선정기준, 방법, 절차 등에 대하여 입찰자는 이의를 제기할 수 없다. 또한 입찰공고문 및 입찰안내서에 명시되지 아니한 사항과 본 입찰안내서의 해석에 이견이 있는 경우에는 조합에서 정하는 바에 따르며, 입찰자는 이에 대해 일체 이의를 제기할 수 없다.
- ② 조합의 사정에 따라 입찰 및 선정에 관련된 내용이 일부 변경되더라도 입찰자는 이의를 제기할 수 없고 선정절차 진행 중 변경사항 등 조합의 요구사항이 있을 시 입찰자는 신속히 이행하여야 한다.
- ③ 낙찰자와의 계약 후 부동산 실거래 신고는 조합이 선정한 법무사가 대행하며, 해당 법무수수료는 낙찰자가 부담한다.
- ④ 등기 시 납부해야 할 인지세는 낙찰자가 부담한다.

[첨부]

<별지 제1호 서식> 입찰 참여 신청서

<별지 제2호 서식> 이행각서

<별지 제3호 서식> 보류지 입찰표

<별지 제4호 서식> 위임장

<별지 제5호 서식> 낙찰자 확인서