

화성동탄2 인큐베이팅센터 업무시설(임대) 입주기업 모집공고

■ 화성동탄2 인큐베이팅센터 입주기업 모집에 관한 사항을 아래와 같이 공고합니다.

공고일 : 2022년 8월 31일
LH 한국토지주택공사 경기지역본부장

1 임대 시설현황 및 개요

가. 소재지: 경기도 화성시 동탄첨단산업1로 57 (영천동)

나. 건설규모

면적단위 : m²

구 분	대지면적	건축규모	건축면적	건축연면적	비 고
건설규모	10,753.00	지하 2층 지상 18층	6,421.57	47,515.91	행복주택포함

다. 사업시행자

- ① 사업자 : LH 한국토지주택공사(경상남도 진주시 충의로 19)
- ② 시공사 : 동원건설산업(주)

라. 용도 시설별 면적

면적단위 : m²

용 도		전용면적	공용면적	주차장면적	계약면적	호실 수	비 고
인큐베이팅센터	스튜디오*	6,538.48	5,743.27	4,393.45	16,675.20	131	
근린생활시설		1,417.94	1,216.58	718.19	3352.71	25	
합 계		7,956.42	6,959.85	5,111.64	20,027.91	156	

*스튜디오 : 업무시설 및 도시형공장 가능

바. 층별 주요시설

구 분	주요시설	비 고
지하 1층~2층	지하주차장	· 주차대수: 206대* (장애인 9대, 전기차충전소 1대 포함) *근린생활시설 20대, 홍보관 10대 포함
1층	코워킹스페이스, 공용공간, 창고, 근린생활시설, 운영사무실	
2층~7층	코워킹스페이스, 스튜디오, 메이커스페이스, 미팅룸, 다목적홀, 옥상정원	

※ 지원시설의 세부용도 및 면적 등은 우리 공사(LH) 사정에 따라 변경될 수 있습니다.

※ 금회 공급되는 스튜디오의 세부 호실별 면적 및 임대조건은 별첨 상세임대조건을 확인하시기 바랍니다.

사. 입주예정일 : '22.11월 ~ 23.1월(현장 여건 및 공정에 따라 변경될 수 있음)

2 입주자격 및 입주대상업종, 임대범위

가. 입주자격

- 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령 제6조 및 동탄도시첨단산업단지계획 변경승인 고시(경기도고시-2022-5129호)에 따른 입주가능 업종을 영위하는 중소기업 중 **스마트시티 산업분야*** 창업기업 또는 기업부설연구소등(기업 소재지 무관)

*아래 나. 입주대상업종 참고

. **창업기업** : 창업 후 사업개시일로부터 7년차 이하(신청접수일자 기준)에 해당하는 중소기업 (중소기업기본법에 따른 중소기업을 의미)

. **기업부설연구소등** : 기초연구진흥 및 기술개발지원에 관한 법률 제14조의2 제1항에 따라 사단법인 한국산업기술진흥협회의 인정을 받은 기업부설연구소 또는 연구개발전담부서 (창업기업여부 무관)

나. 입주대상업종

- 동탄도시첨단산업단지계획상 허용업종 중 아래 대상 산업 업종

구분	대상산업	세부분야
제조업	전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신 장비 제조업(26)	반도체설계(팹리스), 반도체 소자, 디스플레이, 인쇄회로 기판, 컴퓨터 및 주변장치, 통신장비, 영상/음향기기 등
	의료, 정밀, 광학기기 및 시계 제조업 (27)	스마트센서(스마트시티, 자율주행자동차 대상), 헬스케어, 측정기기, 광학기기, 의료용 기기, 치과용기기 등
	전기장비 제조업(28)	전기자동차용/에너지스토리지용 이차전지, 친환경 조명(LED), 충전기, 가정용 전기기기 등
	기타 기계 및 장비 제조업(29)	자동화 공작기계, 로봇, 산업용 기계, 기계 요소 부품 등
	자동차 및 트레일러 제조업(30)	엔진 및 파워트레인 설계, 특장차, 자동차 부품(동력, 차체, 전기장치) 등
서비스업	출판업(58) - 소프트웨어 개발 및 공급업(582)	게임 소프트웨어 개발 및 공급(온라인, 모바일 포함), 시스템 소프트웨어, 응용 소프트웨어 등
	통신업(61)	사물인터넷, 유무선 통신, 위성통신, 통신재판매, 주파수 공용통신 등
	컴퓨터 프로그래밍, 시스템 통합 및 관리업(62)	인공지능, 각종 시스템 프로그램 개발, 정보화 컨설팅, 시스템 구축 및 유지보수 등
	정보서비스업(63)	빅데이터, 데이터베이스, 자료처리, 호스팅 및 관련 서비스 등
	연구개발업(70)	공학, 자연과학, 의학학, 농생명공학, 인문사회 등 연구개발
	건축기술, 엔지니어링 및 기타 과학기술서비스업(72)	건축설계, 도시계획, 조경설계, 엔지니어링, 환경컨설팅, 시험/분석 등

- ※ 업종은 법인등기부등본 및 사업자등록증, 공장등록증명서상에 명시된 한국표준산업분류코드(KSIC) 기준을 적용함
- ※ 2022.8.31 현재 동탄도시첨단산업단지계획(경기도고시 제2022-5129호)의 입주가능업종과 동탄도시첨단산업단지 관리기본계획(경기도고시 제2020-5011호)의 입주가능업종이 상이하여 관리기본계획 변경 절차가 진행 중이며, 입주대상업종 중 서비스업 해당 산업 5개 업종(소프트웨어 개발 및 공급업(582) 통신업(61) 컴퓨터 프로그래밍, 시스템 통합 및 관리업(62) 정보서비스업(63) 연구개발업(70) 건축기술, 엔지니어링 및 기타 과학기술서비스업(72))은 관리기본계획 변경 후 입주계약 체결 및 입주가 가능함.

《 사업개시일 기산점 》

- 개인사업자(법인전환 포함) : 사업개시일(개업일) → 사업자등록증 기준
- 법인사업자 : 법인설립등기일 → 법인등기부등본 기준
- 다수의 사업자(개인, 법인)를 보유한 경우, 최초 등록한 사업자의 사업개시일 기준

- 입주불허 업종 : 동탄도시첨단산업단지기본계획상 도시형 공장 불허기준에 해당하는 업종

도시형공장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하지 않는 경우에 한하여 허용한다.

1. 「대기환경보전법」 제2조 제9호에 따른 특정대기유해물질이 같은 법 시행령 제11조 제1항 제1호에 따른 기준 이상으로 배출되는 것
2. 「대기환경보전법」 제2조 제11호에 따른 대기오염물질배출시설에 해당하는 시설로서 같은 법 시행령 별표 1에 따른 1종사업장 내지 4종사업장에 해당하는 것
3. 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 제2조 제8호에 따른 특정수질유해물질이 같은 법 시행령 제31조 제1항 제1호에 따른 기준 이상으로 배출되는 것. 다만, 동법 제34조에 따라 폐수무방류배출시설의 설치허가를 받아 운영하는 경우를 제외한다.
4. 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 제2조 제10호에 따른 폐수배출시설에 해당하는 시설로서 같은 법 시행령 별표 13에 따른 1종사업장부터 4종사업장까지에 해당하는 것
5. 「폐기물관리법」 제2조 제4호에 따른 지정폐기물을 배출하는 것
6. 「소음진동 관리법」 제7조에 따른 배출허용기준의 2배 이상인 것

다. 입주공간별 금회 모집 대상

층 구분	신청공간(103호)	모집대상
5층	501호, 502호, 507호~512호, 519호~528호(18호)	기업부설연구소, 연구개발전담부서
	503호~506호, 513호~518호(10호)	창업기업
4층	401호~428호(28호)	창업기업
3층	305호~334호(30호)	창업기업
2층	204호~220호(17호)	창업기업 중 스마트시티 특화기업

※모집대상 이외 호실(2층 3호(201호~203호), 3층 4호(301호~304호) 6층 10호, 7층 10호)은 창업지원공공기관 입주예정

라. 층별·공장별 허용 하중, 진동 및 소음기준 등 건축물의 구조와 입주대상 시설의 기준

구 분	내 용			비 고
높이(층고)	층별·용도별		높이(m)	차량출입구 높이가 2.3m 이므로 초과하는 차량 및 장비는 출입 불가
	산업시설	1층	5.5(C.H=3.0)	
		2~5층	5.0(C.H=2.7)	
		6~7층	4.5(C.H=2.7)	
	근린생활시설	1층	5.5(C.H=3.0)	
	※ 시공 및 현장 여건에 따라 준공 시 다소 변경될 수 있음			
설계(적재)하중	층별·용도별		허용하중(KN/㎡)	허용하중을 초과하는 기계장치 및 물건을 적재해야 하는 업체는 입주 불가
	산업시설	1~7층	6.0	
	근린생활시설	1층	6.0	
	주차장	지하1층~2층	6.0	
소음, 진동기준	「소음·진동관리법」 제7조 및 시행규칙 제8조(별표 5)에 의함.			
내진능력	수정 메르칼리 진도등급(MMI):Ⅶ-0.218g			
마감	천정	치장석고시멘트판 /수성페인트		
	벽체	수성페인트		
	바닥	PVC바닥타일		
건축물의 구조	철근콘크리트 라멘구조			
전력공급	전력공급량	3,350 KVA		
통신공급	국선	500P		
	내선	900P		

※ 임대신청서 및 사업계획서 제출 시 반드시 장비 및 비품의 총 하중을 명기해야 함

3 임대조건 및 입주시기

가. 임대기간

- 최초 계약기간은 임대 개시일로부터 5년(입점지정기간 종료일 익월 1일 기준으로 5년이 되는 월의 말일)이며, 이후 연장 심사 등을 거쳐 5년 범위 내에서 계약 갱신 가능(최대 10년)
- 5층 기업부설연구소, 연구개발전담부서 입주공간(501호, 502호, 507호~512호, 519호~528호)은 기업부설연구소 또는 연구개발전담부서 미입주시 계약해지할 수 있음.
- 2층 스마트시티 특화기업 입주공간(204호~220호)은 임대개시일로부터 2년(입점지정기간 종료일 익월 1일 기준으로 2년이 되는 월의 말일)이며, 계약 갱신 관련 세부사항은 추후 확정

나. 입주부담금

- 입주부담금의 구분 : 보증금, 임대료, 관리비
- 보증금 및 임대료

구 분	보증금(원)	월임대료(원)	비고
3.3㎡ 기준 평균금액	380,000	15,850	계약면적 기준, 임대료 부가세별도

- ※ 상기 보증금 및 월임대료는 전체 업무시설의 평균단가(3.3㎡기준)로써, 호수(층, 위치)에 따라 차이가 있으며, **창업기업과 기업부설연구소는 임대조건 산정방식이 다름.**
- ※ 세부 호실별 면적 및 임대조건은 상세 임대조건 확인
- 관리비 : 시설관리 용역비용(시설관리, 청소, 경비 등)과 공용공간(복도, 화장실, 편의시설, 지원시설 등 포함) 유지 관리비용임.
- ※ 호실별 공과금은 사용량에 따라 전용 및 공용면적 사용분을 구분하여 관리비에 포함하여 청구함.

다. 납부방법 및 시기

구 분	납부방법	납부시기
보증금	지정계좌 입금	계약체결시 20%, 입주시 잔금납부
임대료	3개월 단위 先납부	최초 입주일(열쇠 교부일 포함) 및 이전 회차 임대료 산정 종료일까지
관리비예치금	지정계좌 입금	최초 입주 전 계약면적(㎡)당 3,500원 수납, 시설물 명도시 이자없이 반환
관리비	월 단위 後납부	최초 입주일 기준 매월 말 고지, 고지 후 1주일 이내 납부
철거이행보증금	계좌입금 또는 담보물	임대개시일로부터 3개월이 되는 월의 말일

- ※ 지정계좌는 입주계약 체결 시 안내예정이며, 호실별 철거이행보증금은 입주 후 산정 통보

라. 입주예정일 : '22년 11월~'23년 1월(현장여건 및 공정에 따라 변경될 수 있음)

- ※ 정확한 입주일은 추후 지정하며, 변경사항 발생 시는 사전 통보함

4 임대신청 및 선정 방법

가. 임대신청 방법

- 신청서 교부 : LH청약센터(apply.lh.or.kr), 동탄2신도시 홈페이지(dongtan.lh.or.kr)에 게재
- 신청서 작성 : 반드시 공고문과 함께 게재된 팸플릿상의 신청호수를 기재, 제출서류 준비
 - ※ 현장(인큐베이팅센터 내부)개방일 : 22.9.15(수), 13:00~17:00 (해당일시 이외에는 건물 내부 열람 불가)
- 신청서 접수 : 등기우편 또는 방문접수(제출서류는 일체 반환하지 않으며, 9.23도착분까지 유효)
 - 접수기간 : 2022. 9. 13(화) ~ 2022. 9. 23(금) (평일 10:00~16:00)
 - 주소: (우)18479 경기도 화성시 노작로 10, LH동탄사업단 보상판매부 인큐베이팅센터 담당
 - 접수 및 문의처 : LH 경기지역본부 동탄사업단 ☎ 031-379-6824, 6997)
- 신청호수
 - 창업기업, 기업부설연구소등 : 1개 기업이 3호실까지 신청 및 계약가능
 - 스마트시티 특화공간(2층)은 3개호까지 신청가능하고, 일반입주기업 모집호실(3층~5층)에 동시 신청할 수 있으며, 특화공간과 일반공간 모두 선발되는 경우, 전체 또는 선택 계약 가능
 - ※스마트시티 특화기업 지원(스마트도시협회 주관)사항
 - : 전문가 1:1 인터뷰 및 기업진단, IR코칭 및 역량강화교육, 멘토링 등 맞춤형 엑셀러레이팅 지원 (단, 국토교통부 의견을 반영하여 세부 프로그램, 일정 등 추후 확정예정으로 자세한 사항은 스마트도시협회로 문의)

나. 신청시 제출서류

구분	서류 목록		비 고
공통 서류	임대신청서	1부	공사 소정양식
	사업계획서	5부	
	개인정보 수집 및 이용 동의서	1부	
	법인등기부등본	1부	개인은 주민등록등본 제출
	사업자등록증	1부	
	국세·지방세 완납증명서	각 1부	
	최근 3개년도 재무제표	1부	국세청 발행분/ 개인은 매출증빙자료
	지식재산권 증빙서류 (특허등록원부 및 출원명세서 등)	1부	해당기업에 한함
	공장등록증명원	1부	
	인감증명서	1부	
	사용인감계	1부	사용인감 사용 시 추가 제출
	기업부설연구소/연구개발전담부서 인정서	1부	기업부설연구소등 입주신청기업에 한함 (501호,502호,507호~512호,519호~528호 신청기업)
추가 서류	가산점 확인 증빙서류	1부	기업지원허브 졸업기업, 벤처기업, 이노비즈 인증기업, 화성시소재기업(사업자등록증소재지로 확인)

※ 모든 서류는 공고일(22.8.31) 이후 발급분에 한하여 접수 가능

다. 선정 방법

<창업기업, 기업부설연구소등(3층~5층)>

- 임대신청기업에 대한 입주자격, 입주대상 업종, 사업계획서 등을 심사하여 적격 여부를 결정하되, 신청 호실에 **경쟁이 발생할 경우** **추첨**을 통해 입주대상기업을 선정
 - . 1차심사 : 서류 심사
 - . 2차심사 : 심의위원회의 사업계획서 내용에 대한 심의·평가를 통해 평가점수가 기준점수 (60점) 이상이면 적격기업으로 결정(세부 평가결과는 미공개)
 - . 호실추첨 : 적격기업은 신청한 호실을 배정받는 것이 원칙이나, 해당 호실에 경쟁이 발생할 경우 신청호실 개수에 관계없이 각 호별 추첨으로 입주대상기업을 선정
 - . 순번추첨 : 호실 추첨에서 탈락한 적격기업이 임대신청 없는 호실에 입주를 원하는 경우, 순번을 추첨하여 해당 순번 순으로 잔여 호실에 우리 공사(LH)와 입주 협의 가능
- ※**경쟁이 없는 신청호실은 2차 심사 없이 1차 심사 결과로 입주기업을 선정할 수 있음.**

<스마트시티 특화기업(2층)>

- 임대신청기업에 대한 입주자격, 입주대상 업종, 사업계획서 등을 심사하여 신청 기업 중 **고득점 기업** 순으로 입주희망 호수 지정(3호실 이내)
 - . 1차심사 : 서류 심사
 - . 2차심사 : 심의위원회의 사업계획서 내용에 대한 심의·평가 (스마트시티 특화부문을 강화한 별도 평가기준을 적용하며, 세부 평가결과는 미공개)
- ※ 입주대상선정 기업이 계약 포기할 경우, 차순위 득점 기업을 입주대상으로 선정

라. 선정 및 계약 일정 : 2022. 9. 26(월) ~ 2022. 10. 28(금)

1,2차 심사	◦ 자격·업종 등 심사, 심의위원회 심의·평가	9.26(월)~10.6(목)
↓		
추첨 (일반기업, 기업부설연구소등)	◦ 적격기업(60점 이상) 대상으로, 신청호실에 경쟁이 발생할 경우 전산추첨(순번 추첨 병행) ◦ 스마트시티특화기업은 고득점순으로 선정	<추첨일시/장소> 10.7(금) 10:00 LH동탄사업단
↓		
(필요시)협의	◦ 탈락 적격기업 순번 순으로 잔여 호실 입주 협의	개별 안내
↓		
결과발표	◦ 유형별 호실배정 결과 발표(LH청약센터 공지사항)	10.12(수)
↓		
산업단지입주계약	◦ 입주기업↔화성도시공사	10.17(월)~10.21(금)
↓		
계약체결	◦ 입주기업↔LH(현장계약)	10.24(월)~10.28(금)

- 1,2차 심사결과는 심사종료일로부터 3일 이내에 LH청약센터 및 동탄신도시 홈페이지에 게시될 예정임
- 위의 일정은 우리 공사(LH) 사정으로 인해 변경될 수 있음
- 신청호실 경쟁발생으로 추첨 및 순번추첨 시행시 컴퓨터 프로그램에 의한 무작위 추첨으로 결정
- 신청기업 담당자가 추첨시 입회를 원할 경우, 추첨일 전일까지 참석 연락 후 입회 가능.
- ※ 입회는 1개 기업당 1인 참석(준비물 : 신분증, 재직증명서 또는 명함),
- ※ 입회자 없는 경우 공사 직원 입회하에 추첨 진행하며, 향후 이에 대한 이의신청 불가
- ※ 입주대상기업으로 선정된 후, 관리기관 및 공사가 지정·안내한 기간 내에 산업단지입주계약(관리기관 : 화성도시공사) 및 임대차 계약(LH)을 체결하지 않을 경우 입주대상기업 자격이 취소되며, 향후 인큐베이팅센터 입주기업 재모집시 신청이 제한될 수 있음.

마. 계약의 해지에 관한 사항

- 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 임대계약을 해제 또는 해지할 수 있음.
- ① 임차인이 부정한 방법으로 당첨되었거나, 공장등록이 취소되어 사실상 사업 영위가 불가능할 때
- ② 임차인의 사망·실종 등의 선고 또는 임차인에 대한 피성년 후견인, 피한정 후견인, 피특정 후견인 등의 개시심판 등이 있는 때
- ③ 입주 지정기간 내 입주하지 않은 때
- ④ 임대료를 2회 이상 체납하였을 때
- ⑤ 관리기관(화성도시공사)으로부터 입주계약이 취소, 해제 또는 해지된 때
- ⑥ 타인에게 무단으로 전대하거나 임차권을 양도한 때
- ⑦ 시설을 허용하지 않는 용도로 사용하거나 건물의 형상을 무단으로 변경한 때
- ⑧ 각 층의 적정 설계기준(소음, 진동, 하중 등)을 초과하여 기계 및 장비를 반입, 설치한 때
- ⑨ 공동시설, 공용면적 또는 대지의 공유지분을 부당하게 사용한 때

- ⑩ 집합건물에 위해를 끼치는 일체의 행위를 한 때
- ⑪ 관리기구가 정한 제반 규정을 위반한 때
- ⑫ 그 밖에 계약상 중대한 의무 위반으로 계약의 유지가 현저히 곤란한 때

바. 행복주택(지역전략산업지원주택) 입주에 관한 사항

- 인큐베이팅센터 7층~18층의 행복주택은 화성시장의 추천을 받은 지역전략산업종사자에게 지역전략산업지원주택으로 우선공급 예정, 경쟁시 추첨 등으로 대상자 선정
- ※ 인큐베이팅센터 입주가 가능 업종은 모두 지역전략산업에 해당
- 입주기업 종사자를 대상으로 행복주택 청약일정 등 별도 안내 예정(단, 나이, 소득, 자산 기준, 무주택세대구성원 등 행복주택 입주자격 충족 필요)

5 기타 임대계약 및 입주에 관한 유의사항

- 1) 임대신청기업은 관련도면(팜플릿 포함) 및 주요 계약내용, 모집공고 내용을 열람하여 숙지한 것으로 간주하므로, 임대신청 전 현장방문 등을 통해 건축물 내부 및 주변 여건을 반드시 파악하시기 바라며, 미숙지로 인한 책임은 신청자에게 있습니다.
(인큐베이팅센터 내부확인: 현장개방일시(22.9.15. 13:00~17:00)에만 가능합니다.)
- 2) 입주대상기업은 임대인(LH 한국토지주택공사)과 임대차 계약을 체결하기 전에 산업집적법 제38조 제1항 및 제3항에 의거, 동탄도시첨단산업단지 관리기관인 화성도시공사와 산업단지 입주계약을 체결하여야 합니다.
- 3) 관리기관과 입주계약을 체결하려는 경우 산업집적법 시행규칙 제34조 제1항에 따른 사업계획서를 입주계약신청서와 함께 제출하여야 하며, 관리기관의 재심사를 통해 입주대상기업 자격이 취소될 수 있습니다.
- 4) 동 건물은 건축물관리법 규정에 의거 관리하며, 공용부분과 부대시설은 공사 또는 공사가 지정하는 시설관리업자 등이 관리합니다.
- 5) 금회 공급되는 업무시설(도시형공장)은 5년 단위로 임대차계약을 체결하며,(스마트시티 특화기업은 2년) 임차인에게 토지 및 건물에 대한 소유권이 이전되지 않습니다.
- 6) 월 임대료의 일부를 임대보증금으로 전환하거나 임대보증금의 일부를 월 임대료로 전환하는 것은 불가능합니다.
- 7) 임대받은 시설에 대한 권리의 양도, 재임대, 명의이전 및 도용 등은 일체 불허하며, 이러한 경우 계약해지 사유가 되며 모든 책임은 임차인에게 있습니다.(단, 입주기업의 지원을 위해 입주한 공공기관 등에 한해 재임대는 허용합니다.)
- 8) 임대인(LH 한국토지주택공사)은 입주지정기간 종료 후 3개월 이내, 그 이후에는 연 1회 이상 임차인의 임대 실태조사를 실시하며 계약위반 시 계약해지 등의 조치를 취할 수 있습니다.
- 9) 임차인은 입주시 계약면적(㎡)당 3,500원의 관리비에치금을 납부하여야 하며, 해당금액은 시설물 명도시 이자 없이 반환합니다.
- 10) 동탄2 인큐베이팅센터는 동탄2 택지개발지구 및 동탄도시첨단산업단지에 해당하며, 지구단위계획 등 관련 인허가 사항 및 환경영향평가 등 제 영향평가상 도시계획 및 건축허가상의 규제사항을 준수해야 하므로, 관련 사항을 열람 확인하시기 바랍니다. 이를 미확인

또는 미이행하여 발생한 사항에 대한 책임은 임차인에게 있습니다.

- 11) 임대계약 후 시설은 제공하는 상태로 사용해야 하나, 부득이하게 변경이 필요한 경우는 임대인 및 관리소와 협의 후 변경하여야 하며, 임대계약 종료 시 원상복구 하여야 합니다.
- 12) 2개 이상의 호실을 공급받는 경우도 개별 호실별로 기본 구획이 되어 있으며, 내부 인테리어 공사 등으로 호실 등의 구획이 변경되는 경우에는 입주자의 비용부담으로 소방시설 등 일체를 보완하여 관련법규에 적합하게 설치하여야 하며, 계약기간 종료 후 원상복구하여야 합니다.
- 13) 임차인이 기계장치 및 인테리어 등의 설치, 원자재 등을 적치하는 경우 철거 또는 원상회복에 소요될 비용을 철거이행보증금으로 현금납부하거나, 담보물(금융기관의 지급보증서, 이행보증보험증권, 임대인의 우선변제권이 확보될 수 있는 정기예금 증서 등)을 제공하여야 합니다. 단 담보물은 현금으로 납부하여야 할 금액의 110%에 해당하는 금액으로 임대차계약 종료 후 3개월까지를 보증하여야 하며, 호실별 철거이행보증금 및 납부기한은 입주 후 별도 공지합니다.
- 14) 시설의 분할 및 통합 등으로 인하여 임대면적의 증감이 있는 경우 임대 당시의 제곱미터(m²)당 임대료에 의거 임대료 및 임대보증금을 재산정합니다.
- 15) 임대기간 중 임차시설에 관한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감이나 경제 사정의 변동이 있는 경우, 부대시설을 포함하여 시설 등을 개량할 필요가 있는 경우, 각 호별 또는 인근 유사시설과의 균형을 위해 조정이 필요한 경우에는 재감정을 통해 연간 임대료와 임대보증금을 조정할 수 있습니다.
- 16) 임대기간이 연장되는 경우, 임대료와 임대보증금 등은 재평가 및 재산정 됩니다.
- 17) 임차인이 임대료 및 관리비를 납부기한까지 납부하지 않을 경우 연체 요율을 적용한 이자를 체납된 임대료 및 관리비에 가산하여 납부하여야 합니다.
- 18) 입주 후 산업단지 내 인근 건설공사 등에 따른 불편사항이 있을 수 있습니다.
- 19) 최초 입주 시 하자보수로 인한 시설이용제한 등 불편사항이 있을 수 있습니다.
- 20) 코워킹스페이스, 컨퍼런스홀, 메이커스페이스, 3~5층 미팅룸 및 3층 다목적홀 등은 운영방안이 수립된 후 대실 할 수 있습니다.
- 21) 지하 1층~2층 주차장에는 총 206대의 주차면(장애인·전기차·경차용 포함)이 있으며, 향후 수립될 주차장 운영방안에 따라 배정·운영될 예정입니다. (인큐베이팅센터 176대, 근린생활시설 20대, 홍보관 10대)
- 22) 자전거 보관소는 지상1층에 2개소(95대)가 있습니다.
- 23) 호별 전기는 3상 4선식으로 공급되며, 기본사용은 380/220V로 설치되어 있습니다.
- 24) 호별로 일반용 전기계량기가 설치되어 있고, 사용장비에 따른 전기 용량증설이 필요한 경우 임대인 및 관리사무소와 협의 후 증설공사를 하여야 하며, 모든 전기공사관련 비용은 입주자가 부담하여야 합니다.
- 25) 인큐베이팅센터, 근린생활시설 전기요금은 각 개별 계량기(호실별 계량기) 사용량에 따라 부과되며, 공용부분은 별도 계량 후 전체 호실을 기준으로 안분할 수 있으며, 입주자와 관리주체가 별도 협의하여 정할 수 있습니다.
- 26) 6대의 승강기가 설치되며, 용량 및 속도, 탑승위치 등은 최종 인허가 도서에 준하여 시공됩니다.
- 27) 지하주차장 1,2층에 전기자동차 충전시스템이 설치될 예정입니다. (완속충전기 1대, 과금

형 콘센트 6대)

- 28) 냉난방 시설은 실별로 지열 또는 지역난방열원 공급방식의 중앙냉난방시스템으로 천장에 FCU 또는 공조덕트가 기본설치 되어 있으며, 개별적으로 에어컨, EHP 등의 추가 설치 불가합니다.
- 29) 일부 호실에 공용설비용 배관, 배선 등이 설치될 수 있으며, 층고 및 유효층고가 상이할 수 있으므로 계약 전 확인바랍니다.
- 30) 1층 코워킹스페이스실 및 2층 스튜디오실은 공조장치 급·배기덕트 및 디퓨저가 설치되어 있으며 3층 코워킹스페이스실 및 3~7층 스튜디오실은 몇 개실을 묶어 전열환기장치가 설치되어 있으며, 장비류 가동 시 미세한 소음 및 진동이 전달 될 수 있습니다.
- 31) 스튜디오 304호, 316호, 334호, 405호, 418호, 428호, 501호, 518호, 528호, 601호, 608호, 701호, 708호는 비상 시 대피를 위한 피난용 완강기가 설치되며 소방법령에 의거하여 소방시설은 임차인 등 누구라도 임의 제거할 수 없습니다.
- 32) 지하주차장 차량 출입은 차로 2.3m이하, 주차구획은 2.1m이하만 가능합니다.
- 33) 주요구조부가 아니더라도 부득이하게 변경이나 훼손하는 경우 원상복구 조건입니다.
- 34) 옥상층 및 벽체에는 태양광발전설비 521.85KW가 설치됩니다.
- 35) 승객용 엘리베이터 문의 유효 폭은 1,000mm입니다.
- 36) 화물용 엘리베이터 홀의 출입구 폭은 1,000mm 내외로서 부피가 큰 장비, 물품 등의 화물은 적재 후 출입에 제한이 있을 수 있습니다.
- 37) 각 엘리베이터 운영 구간은 건물 남동측 승객용 1대(1~5층), 중앙 계단부 승객용 2대(지하2층~3층), 북측 승객용 2대, 화물용 1대 (지하2층~7층)입니다.
- 38) 행복주택 내에 있는 승강기 4대는 행복주택 입주인 전용으로 사용이 불가합니다.
- 39) 4층 401, 402, 413, 414호 창 외부에 태양광 패널이 위치하여 시야가 가려질 수 있습니다.
- 40) 401호와 402호 사이 간막이벽 및 501호와 502호 사이 간막이벽은 유리로 되어 있으며, 501호는 포켓 핫데스크에 면한 벽도 유리로 되어 있습니다.
- 41) 공조실은 기능 작동 시 소음과 진동이 발생할 수 있습니다.
- 42) 각 층 지하주차장은 행복주택과 물리적으로 나뉘져 있으며, 인큐베이팅센터(건물 서쪽 위치)로만 출입이 가능합니다.
- 43) 냉난방 시설은 중앙공급방식으로 개별 온열감각에 맞는 저온냉방이 제공되지 않을 수 있으며, 가동 시 소음이 발생될 수 있습니다.
- 44) 냉,난방 시설은 중앙공급방식으로 가동시간이 제한될 수 있으며, 실별 요청에 따른 추가 가동시간 및 요금부과 등 자세한 사항은 별도 관리사무소와 협의하시기 바랍니다.
- 45) 냉동기, 냉각탑 등 냉난방용 열원설비의 경우 인큐베이팅센터 업무시설과 통합으로 운영·관리(유지보수, 요금부과 등)될 예정입니다.
- 46) 환기설비는 전열교환방식으로 하나의 장비가 담당하는 구역을 3~4호실을 묶어 가동되므로, 각 실별 제어는 불가하고, 기동·정지 등 제어는 전열교환기 컨트롤러가 설치된실에서

만 가능합니다.

- 47) 환기설비는 각 호실에 따라 최소 환기량을 기준으로 설치되어 있으며, 가동 시 장비소음 및 외기 바람의 영향으로 환기루버 부분에 소음이 발생할 수 있습니다.
- 48) 전용공간 및 복도의 천정내부는 기계 및 전기설비의 경로로 사용될 수 있으며, 인큐베이팅센터에는 가스가 공급되지 않으며, 근린생활시설 1층 복도일부에 가스배관이 노출되어 설치되어 있습니다.
- 49) 옥상부에는 태양광 집광판 및 급배기휀 등이 설치되어 인접호실의 경우 장비 가동에 따른 소음, 진동이 발생할 수 있습니다.
- 50) 옥상정원 및 지붕우수처리를 위해 하부 복도 및 전용공간의 천정내부로 우수관이 관통될 수 있으며, 유수소음이 발생할 수 있습니다.
- 51) 일부 전용실 내 천정 속 공간으로 공용 덕트가 통과되거나, 유지관리를 위한 점검구가 설치될 수 있습니다.
- 52) 추후 근린생활시설에 음식점 또는 다양한 업종의 입점으로 인하여 소음, 냄새, 프라이버시 등에서 불편을 초래할 수 있으며, 업종 상호간의 분쟁 또는 민원에 대하여 발주자 및 시공자에 이의를 제기할 수 없습니다.
- 53) 각 호실별 시설기준은 사용검사 받은 상태로 공급하며, 기타 업무에 필요한 인테리어 공사 및 추가 제반시설(호실의 칸막이, 진열대, 상하수도, 전기시설 등)은 입주자(임차인 등) 부담으로 시공하여야 하며, 계약서, 관리규약, 건축법, 소방법 등 관계법령 및 기준에 적합하게 설치하여야 합니다.(미 준수로 인한 책임은 원인자가 부담함)
- 54) 건물 외부 돌출물(간판, 현수막 등)은 임의로 설치할 수 없습니다.
- 55) 팜플렛 등에 삽입된 조감도, 단지배치도, 평면도, 주변도 등은 신청자(입점자)의 이해를 돕기 위한 개략적인 것으로 실제 시공사항과 다소 차이가 있을 수 있으며, 단지의 현지 여건은 현장방문 등을 통해 충분히 확인 후 신청(계약)하시기 바랍니다.
- 56) 지상 옥외공간은 지하주차장 출입을 위한 진입로 외에는 차량 출입 또는 통행이 불가합니다.

붙임 : 인큐베이팅센터 상세 임대조건