

서오창테크노밸리 일반산업단지 산업시설(복합)용지 수익계약 공급 공고

1. 공급대상토지

용지명	필지수	면적(m ²)	분양가격(원)	비고
산업시설용지	10	63,744	357,606/m ² ~ 377,006/m ²	건폐율 80% 용적률 350%
복합용지	6	50,003	386,241/m ² ~ 395,048/m ²	건폐율 70% 용적률 400%

※ 필지별 세부내역은 첨부 공급대상토지 세부내역을 참고하시기 바랍니다.

2. 입주대상 업종

구분	업종 (제10차 한국표준산업분류 상 중분류)
유치업종	C18 인쇄 및 기록매체 복제업
	C20 화학물질 및 화학제품 제조업
	C21 의료용 물질 및 의약품 제조업
	C26 전자부품·컴퓨터·영상·음향 및 통신장비 제조업
	C27 의료·정밀·광학기기 및 시계 제조업
	C28 전기장비 제조업
	C29 기타 기계 및 장비 제조업
	C30 자동차 및 트레일러 제조업
	C31 기타운송장비 제조업
	C34 산업용 기계 및 장비 수리업
	H52 창고 및 운송관련 서비스업
	M70 연구개발업
제한업종 구역	제한업종1,2 : C10~19, C23~24, C33~34, E37~39, J58~63을 제외한 업종 제한업종3 : 제조업, E37, E38, E39을 제외한 업종

※ 입주제한

- 생산공정상 악취 및 공해물질 과다배출로 주위환경과 조업에 지장을 초래할 수 있는 업종
 - 사업계획서상 당초 조사한 오폐수발생량보다 현격히 증가가 예상되는 업체
 - 특정수질유해물질 및 특정대기유해물질 배출시설, 대기 1~2종 사업장
- ※ 블록별 유치업종 및 제한업종은 각각 상이하므로 희망 블록의 유치업종 및 업종별 배치계획은 서오창테크노밸리 홈페이지 또는 관리기본계획을 참고하시기 바랍니다.
- ※ 공급대상토지의 업종 및 면적 등은 향후 조정될 수 있습니다.

3. 입주자격 : 지정용으로 사용할 실 수요자

- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 시행령 제2조 및 동법 시행령 제6조 (산업단지의 입주자격)의 규정에 의거 입주자격을 갖춘자
- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 시행령 제43조 제6항에 따른 신에너지 및 재생에너지 설비를 설치·운영하고자 하는 자(태양력 발전업에 한함)
- (복합용지의 경우) 산업단지 입주기업체 및 입주기업체에 종사하는 근로자를 직·간접으로 지원하는 사업을 영위하고자 하는 자

4. 수의계약 일정

- 일시 : 2021년 10월 7일 09:00 이후부터 (서오창테크노밸리 사무실)

5. 분양절차

- 서류제출

절 차	내 용
① 업종 확인	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 한국표준산업분류 상 사업내용에 맞는 업종 조회 (업종코드 5자리) (※ 통계분류포털 홈페이지 참고)
② 희망블록 선택	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 산업단지 유치업종 배치와 일치하고 면적이 적합한 희망블록 선택 (※ 한국표준산업분류상 중분류(앞쪽 2자리)가 업종배치와 일치)
③ 서류 작성 및 제출	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 작성서류 : 입주신청서, 사업계획서 (※ 서오창테크노밸리 홈페이지에서 다운로드(www.wotv21.co.kr)) ▪ 구비서류 (계약 당일 제출) <ul style="list-style-type: none"> - 공장등록증명원(공장등록 업체에 한함) - 법인인감증명서(개인사업자는 인감증명서) - 사업자등록증 - 법인등기부등본(개인사업자는 주민등록등본) - 대리인이 제출할 경우 위임장 및 대리인의 신분증 사본 ※ 행정기관 등으로부터 발급받아 제출하는 서류는 분양공고일로부터 1개월내 발급 받은 원본이어야 함

○ 계약 체결

절 차	내 용
① 입주심의	▪ 서류심사, 입주가능여부 확인 / 계약 체결 여부 안내
② 계약금납부	▪ 1차 계약금(2%)를 납부 (계약 당일) - 납부계좌 : 기업은행 497-065519-04-062 (주서오창테크노밸리)
③ 계약체결	▪ 서류준비 (대리인 제출시) 위임장 및 대리인의 신분증 사본 - 계약금 납입증명서 - 인지세 납부용 전자수입인지

7. 분양대금 납부방법

○ 납부스케줄

구분	계약금(10%)		중도금(70%)					잔금 (20%)
	1차	2차	1차	2차	3차	4차	5차	
납부 비율	2%	8%	14%	14%	14%	14%	14%	20%
납부 기한	계약시 (일반공급)	21. 11. 8	22. 3. 7	22. 7. 6	22. 11. 7	23. 3. 6	23. 7. 6	24. 6. 30

○ 선납할인 적용 (선납할인율 : 연 3.5%)

- 분양대금을 납부 약정일보다 선납하는 경우 선납할인율을 적용하여 산정한 할인금액으로 납부가능합니다. (※ 1차 계약금 및 잔금은 미적용)

○ 주의사항

- (지연손해금) 계약금, 중도금, 잔금을 납부 약정일까지 납부하지 아니할 때에는 납부 약정일 익일부터 실제 납부일까지 연체한 금액에 대하여 연 12%의 이율을 적용하여 산정한 지연 손해금을 납부하여야 합니다.
- (취득세) 상기 예시와 같이 계약서상 대금 분할납부 기간이 2년 이상인 경우 연부취득에 해당되므로 매분납금 납부일로부터 60일 이내 취득세를 신고/납부해야 합니다. (지방세법(제6조, 제10조), 지방세법시행령 제20조)
※ 입주계약 체결 후 연부취득 신고시에는 취득세가 일부 감면 가능합니다.
- 잔금납부 약정일에 소유권이전이 불가할 경우 소유권이전 가능 시점까지 잔금납부기일

유예(지연이자 미발생)되며, 소유권이전 가능시점은 사업준공 승인 및 지적공부 정리 등 관련 절차가 예상기간 보다 더 소요될 경우 소유권이전 가능 시점도 지연될 수 있습니다.

9. 면적 및 가격정산

○ 면적정산

- 분양면적은 공사준공 전 가분할 면적이므로 공사준공 후 확정측량 및 지적공부정리 결과 면적증감이 있을 수 있으며, 그 증감분에 대하여 계약체결시의 분양가격 (분양단가)을 기준으로 면적정산기준일을 정하여 면적정산을 실시합니다.

○ 가격정산

- 산업시설용지 및 복합용지내 산업시설에 대한 평균단가는 추정 조성원가와 적정 이윤(「충청북도 산업단지 개발 지원 조례 제16조」) 범위내 기준으로 산정된 잠정 가격으로, 향후 산업단지 조성공사 준공 이후 실제 투입된 사업비를 기준으로 최종 조성원가를 산정한 후 「산업입지 및 개발에 관한 법률 시행령」 제40조 제11항에 따라 공급가격을 정산할 수 있습니다.

10. 토지사용 및 소유권 이전

- 토지사용가능 예상시점(공장 착공 가능시점)은 2024년 1월이며, 사업 준공은 2024년 하반기 예정입니다. 단, 예상일정은 공사진행 상황에 따라 조정될 수 있습니다. 토지사용가능시점은 공장착공 가능 시점으로 사업 준공 및 소유권이전과는 무관하며 토지사용가능 시기 이후라도 단지 내 기반시설이 완료되지 않은 상태임을 수인해야 합니다.

○ 토지사용 승낙

- 소유권이전 이전이라도 매매대금을 전액 납부하고 토지를 사용하고자 하는 경우에는 당사의 사용승낙(협약대출이 있는 경우 해당 금융기관의 승낙 등)을 통해 토지사용이 가능합니다.
- 용지매매계약서 상의 토지사용가능 시점 이후 분양대금 완납시 중도금대출 은행의 동의서를 첨부하여 당사에 토지사용승낙을 신청하면 토지사용승낙서를 발급하여

드립니다. ※ 잔금납부 전 중도금대출 은행에 토지사용에 대해 사전협의를 필요합니다.

- 산업단지 준공전 토지사용승낙은 전력, 통신, 용수, 폐수처리시설 등 기반시설이 미비함을 수분양자가 수인하는 조건으로 조기 공장 착공업체에 대하여 토지사용을 승낙하는 것이며, 조성사업 진행에 따라 토지사용가능 시점이 변동될 수 있습니다.

○ 유의사항

- (계약사항 확인) 토지사용자는 기반시설 및 단지 부지 조성계획 도면을 확인하여야 하며, 기반시설 및 부지조성 상태를 감안하여 설계, 시공하여야 합니다.
- (제세공과금) 분양계약서상 잔금납부일 이후 또는 사용 승낙된 용지에 부과되는 제세공과금 일체는 분양받은 입주자가 부담하여야 합니다.
- (관리책임) 토지사용 승낙 이후 입주자의 토지사용으로 인하여 기반시설에 훼손이 생기거나 분양토지 내에 문제발생 및 시설물과손으로 인한 안전사고 등 제반 민원 및 민형사상의 모든 문제에 대하여는 토지사용자의 책임입니다.
- (기반시설) 분양용지 내 대외 기반시설(전기, 통신 등) 인입은 신청자(입주자)가 개별 공급자와 별도 협의를 진행하여야 합니다.
- (토지사용시점의 지연) 국유림 교환과 관련한 위치에 있는 아래 블록의 토지사용가능 시점은 2024년 6월 1일 이후로 지연될 수 있습니다.
 - 산업시설용지 : 5-7, 5-8, 5-9, 5-10, 5-11, 8-1, 8-2, 8-3, 15-1, 15-2, 15-3
 - 복합용지 : 1-3, 1-4, 1-5, 1-6, 1-11, 2-1, 2-2, 2-3

○ 소유권 이전

- 소유권이전은 분양대금을 전액 납부하고 사업 준공에 따른 지적 및 등기공부정리를 완료한 후에 가능합니다.
- 사업준공 후 지적공부정리 완료시 대금완납 블록에 대해 시행하며, 소유권이전등기에 소요되는 제비용은 수분양자가 부담합니다.
- 사업준공 및 소유권이전 시기는 2024년 하반기 예정이며, 사업진행 상황에 따라 다소 변경될 수 있습니다.

11. 준수사항

- 분양토지는 산업단지 내 산업시설(복합)용지로 「산업집적 활성화 및 공장설립에 관한

법률」(이하 “산집법”)과 산업단지 관리지침 및 서오창테크노밸리 관리기본계획을 준수하여야 합니다.

○ 처분제한

- 공장설립 등의 완료신고(사업개시의 신고 포함) 전 또는 신고 후 5년 이내에 산업용지(복합용지 포함) 또는 공장 등을 처분하려는 경우 관리기관에 양도해야 합니다. 다만 관리기관(청주시)이 매수할 수 없을 때에는 관리기관이 매수신청을 받아 양도할 수 있으며, 관리기관은 양수인 선정시 제조업체를 우선하여 선정할 수 있습니다. (산집법 제39조제1항, 시행령 제49조제7항)

○ 입주계약 해지에 관한 사항 (산집법 제42조 외)

- 토지사용가능일로부터 소정기한(2년) 내에 정당한 사유없이 공장 등의 건설에 착수하지 아니한 때 또는 입주계약서상 계약 해지사유에 해당할 때
- 분양받은 산업용지를 목적용도로 사용하지 아니하거나, 사업개시 신고전에 처분한 때
- 그 밖에 계약을 존속시킬 수 없는 의무불이행이 있거나 계약의 순조로운 이행이 심히 곤란할 것으로 인정되는 사유가 있는 경우
- 입주신청서류가 허위로 작성, 제출되거나 환경 관련법규 위반 여부를 추후 재확인하여 위반사항이 확인될 경우
- 분양대금을 완납 후에 입주계약이 해지된 때에는 관련법 규정에 따라 처분

○ 준수사항

- 분양받은 산업시설용지를 입주계약에 의한 용도로 사용하지 않을 때에는 환수할 수 있습니다.
- 공장설립완료신고 또는 사업개시신고 이전에 토지 및 건물은 임대가 불가합니다. (임대사업을 하고자 하는 경우 관리기관과 입주계약 또는 변경 계약 체결 필수)
- 공장설립 완료신고 및 사업개시신고 후 임대 가능 면적 등 세부사항에 대해 관리기관과 협의를 거쳐 서오창테크노밸리 관리기본계획에 적합한 업종을 영위하는 기업에 임대하여야 합니다. (산집법 제38조의2에 의거)
- 필지분할은 산집법 제39조의2에 따라 분할하여야 하며, 최소 분할면적기준은 900㎡ 이상입니다. (서오창테크노밸리 산업단지 관리기본계획을 확인하시기 바랍니다.)

12. 기타 유의사항

- 신청자는 분양공고문, 인터넷 게시공고문, 제반자료 등 용지공급과 관련한 내용 등을 계약 전에 반드시 열람, 확인하여야 하며, 이를 확인하지 못한 책임은 신청자에게 있습니다.
- 신청자는 조성사업을 위한 개발계획, 실시계획, 관리기본계획, 각종 영향평가(교통·환경·재해·인구)의 협의내용(변경 및 재협의 내용 포함, 오폐수처리기본계획 및 환경보전방안 협의 및 변경 내용 포함), 개발계획 및 실시계획 승인 조건, 에너지사용계획, 지구단위계획 및 실시계획상의 토지이용에 관한 제반 관계법규(변경내용 포함)와 건축, 주차장, 학교보건 등에 관한 관련법규, 정부 및 관할 지방자치 단체의 정책 등을 반드시 열람·확인·준수하여야 하고 이를 확인하지 못함으로써 발생하는 책임은 신청자에게 있으며, 규제내용이 상이한 경우에는 강화된 법규내용에 따라야 합니다. (건축제한사항이 본 계약 체결일 이후에 법령 또는 조례 등의 제정·개정, 정부 또는 관할 지방자치단체의 정책으로 강화될 경우에는 강화된 법령 또는 조례에 따라야 합니다)
- 신청자는 산업단지 지정 및 실시계획(신청서 또는 승인서), 환경영향평가 등 관련 서류 및 도면 등을 열람(전자관보, 청주시, 사업시행자, 해당기관의 고시공고 등 참조)하여야 하며 필요시 사업시행자에 문의하여 주시기 바랍니다.
- 신청자는 토지의 조성계획 또는 조성상태, 현황(형상 고저, 암반, 연약지반, 법면상태, 외부유입수 배수처리, 공사계획 평면도, 기타 토지이용 장애사항 등) 및 사업지구 내·외의 입지여건을 충분히 직접 확인한 후 이를 승인하는 조건으로 분양신청 및 계약 체결을 하여야 하며, 이를 확인하지 못함으로써 발생하는 책임은 신청자에게 있습니다.

[공급토지 제약사항]

- 단지는 남쪽이 높고 북쪽으로 낮아지는 경사가 있는 지형으로 토목공사시 절토구역과 성토구역이 함께 존재하고 있으며, 성토지역은 비다짐으로 설계되어 있고 절토 구역에는 암 발생지역이 상당부분 포함되어 있습니다. 이에 매도인이 제공하는 공사계획평면도, 지반조사보고서 등을 참고하여 공급토지의 법면(비탈면), 옹벽, 내부경사, 암반, 연약지반, 절성토, 인접도로 현황 등을 확인해야 합니다.
- 산업단지 내 생활용수 및 오·우수의 관로와 분기관, 옹벽(※ 옹벽(보강토 등)은 높이 5m마다 1.5m~2m 너비의 소단이 발생하며 그리드 등 옹벽기초 설치에 따라 건축에 제약이 발생할 수 있습니다. 또한, 목적용지 내에 매도인이 설치한 옹벽 등 구조물은

목적용지의 소유권 이전과 동시에 매수자의 소유로 하며 소유권 이전 이후에는 매수자가 관리하여야 합니다.

- 산업단지 외부에는 고속도로, 취락지구, 골프장, 축사 등 다양한 시설물들이 있으며, 해당 제약사항에 대해서는 청약자 또는 수분양자가 직접 현장을 확인하셔야 합니다.

[유틸리티]

- 오폐수배출예상량이 오폐수처리기본계획상 계획용량을 초과하는 등 오폐수처리장을 추가로 증설하여야 하거나 오폐수처리시설 부담금(하수도원인자부담금, 공공폐수처리시설 설치 부담금 등)을 추가로 납부하여야 하는 경우 단위면적당 평균계획용량 이상을 배출하는 매수자에게 해당 실비를 청구할 수 있습니다.
- 도시가스는 현재까지 별도의 공급계획이 없으며 필요시 도시가스공급업체와 개별 협의가 필요한 사항입니다.

[건축 관련 사항]

- 입주기업은 공장입지 기준고시(산업통상자원부고시 제2018-162호) 및 산업단지 관리지침(산업통상자원부고시 제2020-129호)에 따른 기준공장면적률(제조업) 또는 기준건축면적률(비제조업)을 준수하여 건축하여야 합니다.
- 서오창테크노밸리 환경영향평가 협의결과에 따라 단지 생태면적률 목표기준 달성을 위해 대지 내 최소 조경비율 3.9%를 준수하여 건축하여야 합니다.
- 건축설계시 서오창테크노밸리 에너지사용계획을 이행해야 합니다.

[취득세 관련]

- 지방세특례제한법 제78조 제5항에 따라 정당한 사유없이 취득일로부터 3년이 경과할 때까지 해당 용도로 직접 사용하지 않을 경우, 감면받은 취득세 및 재산세가 추징됩니다.
- 세제 관련 사항은 지자체별 운영과 해석이 상이할 수 있으니 반드시 사전에 확인하여 주시기 바랍니다.

- 본 산업단지는 용지조성사업이 진행 중이므로 조성사업과정에서 문화재 시굴 및 발굴조사, 영향평가 협의내용 이행 등으로 개발계획 및 실시계획 등이 변경될 수 있고, 이에 따라 사업기간(토지사용시기, 소유권이전시기 포함) 및 목적용지(주변 토지 포함)의 면적 및 형상 등의 토지이용계획, 주변토지의 용도 등이 변경되거나 기반시설의 이용이 제한될 수

있습니다.

- 산업 10-7은 향후 변전소 등 전기공급시설로 변경될 수 있습니다.
- 조성사업이 완료된 상태에서 공급하는 것이 아니므로 조성사업 과정에 개발계획 및 실시계획 등 인·허가 내용이 변경될 수 있으며, 이에 따라 토지이용계획, 토지이용 제약사항 및 주변 토지의 용도 등이 변경될 수 있습니다.
- 관리기관과 사업시행자는 산업단지개발사업 실시계획승인 및 환경, 교통 등 각종 영향 평가에 관한 관계 기관과의 협의 또는 인허가 사항과 산집법 제45조 규정에 의하여 산업단지의 안전관리, 공해관리, 환경관리 등 입주/분양계약자가 이행하여야 할 사항에 대하여 필요한 지시를 할 수 있으며, 입주/분양계약자는 동 지시를 준수하여야 합니다.
- 우수, 오수, 상수 등 분기시설은 건축공사 착공전 조성공사 계획에 따라 설치, 연결하여야 하고, 단지 조성시 우수처리 및 계획고 확보를 위한 일부 법면(배할선)부가 발생할 수 있으므로, 조성공사 현황을 감안하여 건축하여야 하며, 토지사용 중 도로, 상하수도, 경계석, 가로수 등의 공공시설물을 파손/훼손한 경우에는 즉시 원상 회복을 하여야 합니다.
- 토지사용가능시기는 지구내 기반시설이 미비할 경우 순연될 수 있으며, 공사 준공 전 토지를 사용할 때에는 단지 내 간선시설(도로, 상/하수도, 전기 등)이 완료되지 않은 상태이므로 간선시설 사용이 불가합니다. 또한, 건축공사 등을 위한 진/출입용 임시가설도로(미포장)를 개설하여 사용할 경우에는 사전에 당사와 협의 및 승낙을 득한 후 비산먼지 등 환경피해 감소대책을 수립/시행하여야 합니다.
- 통신, 전력, 용수, 유선방송, 인터넷 등은 해당 공급기관에 직접 신청 하여야 하며, 폐기물 발생시 전문업체에 위탁 처리하여야 합니다.
 - 도로, 공원, 상·하수도, 전기, 통신의 공사 완공시기와 사용개시일은 시설물 인수인계 운영주체에 따라 다를 수 있습니다.
 - 수도, 전기 등 원활한 유틸리티 서비스 제공을 위하여, 기반시설 사업자에게 분양계약 정보가 제공될 수 있습니다.
- 폐수종말처리장의 사용가능 시기는 2024년 상반기로 추정되나 공사진행 상황에 따라 변경 될 수 있으며, 폐수종말처리장 운영에 따른 운영비 및 이용료는 입주업체에서 부담하여야 합니다.
- 소유권 이전 이후 공급 토지 내 발생하는 일체의 제반사항에 대하여는 입주업체가

관리하여야 하며, 입주시 발생하는 사업장폐수는 별도 고시되는 배출 허용 기준 이상일 경우에 사업장에서 1차 처리후 단지내 폐수처리장으로 유입 처리하여야 합니다.

- 계약상 최종잔금 납부약정시점 이후 토지관련 제세공과금이 부과되는 경우 매수인이 전액 부담하여야 하며, 매수인이 잔대금 납부약정시점 도래 전에 사용승낙이나 소유권이전을 받은 경우에는 사용승낙일이나 소유권이전일 중 먼저 도래한 일자이후에 부과되는 제세공과금은 매수인이 전액 부담하여야 합니다.
- 대금납부와 관련하여 별도의 고지는 없으며, 계약서에 기재된 계좌로 납기일에 입금하여야 하며, 대금완납시 완납한 날로부터 60일 이내에 취득세를 자진 신고하고 납부하여야 합니다
- 인지세법 개정에 따라 분양계약체결 당일 인지세를 납부해야 하며 매수자는 계약서에 첨부하여 보관해야 합니다. 미납 또는 납부지연 시 최대 300%의 가산세가 부과될 수 있으며, 수입인지 사이트(www.e-revenuestamp.or.kr) 또는 우체국, 은행에서 구매 가능합니다.
- 본 유의사항에 명시되지 않은 제반사항은 산업입지 및 개발에 관한 법률, 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률, 기타 관계 법령 및 용지매매 계약서 등에 따라야 합니다.

기타 자세한 사항은 (주)서오창테크노밸리 마케팅팀(☎043-239-2132)으로 문의하여 주시기 바랍니다.

2021년 10월 7일

(주)서오창테크노밸리 대표이사