WELLFLEX
| 포천 웰플렉스 용정산단 |

포천 웰플렉스 용정산단 입주자 모집공고

■ 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조의4 제1항 및 동법 시행규칙 제26조(지식산업센터의 분양 등) 규정에 의거하여 아래와 같이 입주자 모집에 관한 사항을 공고합니다.

■ 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조의4 및 동법 시행규칙 제26 규정에 따라 모집공고 승인
[포천시 기업지원과 – 2459(2022. 2. 24)]

1. 지식산업센터의 소재지, 건설규모 및 설립자의 명의

가. 소재지 : 경기도 포천시 군내면 용정리 479–1번지

나.건설규모 (단위:㎡)

대지면적	건물규모	건축면적	연면적
13,330.50㎡	지하2층, 지상11층	7,672.42㎡	66,823.39 ㎡

다. 설립자 명의

위탁사	신탁사	시공사1	시공사2
(주)와이즈플랙스 대표이사 유재신	아시아신탁(주) 대표이사 배일규	은성산업(주) 대표이사 이동준	은성건설(주) 대표이사 이동준

2. 개별용도별 공급면적

가. 용도별공급면적 (단위:㎡)

용도		전용면적	공용면적					분양면적	대지지분	호실수
			공통공용	기타공용	기계전기실	주차장	소계			
공장시설	공장	23,281.38	4,266.39	1,171.90	1,234.07	21,873.89	28,546.25	51,827.63	10,082.42	447실
지원시설	근생	3,259.83	678.57	164.09	172.79	1,786.94	2,802.39	6,062.22	1,411.73	60실
	기숙사	4,240.33	2,122.91	213.44	224.77	2,132.09	4,693.21	8,933.54	1,836.35	180실
	소계	7,500.16	2,801.48	377.53	397.56	3,919.03	7,495.60	14,995.76	3,248.08	
총계		30,781.54	7,067.87	1,549.43	1,631.63	25,792.92	36,041.85	66,823.39	13,330.50	687실

※ 단위 호실 면적에 따라 공급하되 필요한 경우에는 분양면적을 조정할 수 있습니다.
※ 상기 면적과 대지지분은 인허가 과정, 법령에 따른 공부정리 절차 또는 소수점 이하 단수 정리에 따라 분양 시 면적과 건축물대장 및 등기사항전부증명서 상의 면적의 차이가 발생할 수 있습니다.
※ 상기 용도별 세부 호실면적 및 가격은 분양홍보관에서 확인 가능합니다.

나. 최소 공급 분양면적
① 공장시설 : 51.74㎡(185호)
② 지원시설(근린생활시설) : 43.78㎡(B118~121호)
③ 지원시설(기숙사) : 39.63㎡(729호 외29호)

3. 입주자격 및 입주대상 업종

가. 입주자격 : 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」(이하 「산집법」이라고 한다.) 제28조의5(지식산업센터에의 입주) 및 동법 시행령 제36조의 4(지식산업센터에의 입주) 규정에 의한 입주자격 업체

나. 입주대상 업종 : 「산집법」 제28조의5 및 동법 시행령 제36조의 4의 규정에 의한 입주업종 중 시장, 군수 또는 구청장이 인정하는 입주대상(공장 및 지원시설) 업종

① 공장시설
– 한국표준산업분류 C(제조업) 중 분류코드 20번(화학물질 및 화학제품 제조업:의약품 제외), 26번(전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조), 27번(의료, 정밀, 광학기기 및 시계 제조업)에 해당하는 업종.
※ 단, 입주시 관리기본계획의 변경 등으로 입주가능 업종이 변경 혹은 추가될 수 있으니, 입주시 관련기관(포천시 기업지원과)에 확인하여야함.

② 지원시설
– 「산집법」 제28조의5 제1항제3호 및 동법 시행령 제36조의4 제2항에 따른 해당 지식산업센터 입주업체의 생산 활동을 지원하기 위한 시설.

다. 다음 각호에 해당하는 경우 입주를 제한함
– 「대기환경보전법」 법규 상 특정대기유해물질 배출시설 및 대기오염물질 배출시설을 설치하는 공장
– 「물환경보전법」 법규 상 특정수질유해물질 및 폐수시설을 설치하는 공장
– 기타 환경관계 법규상 특정 유해물질 또는 중금속 배출업소.
– 염색, 피혁, 연탄, 시멘트 및 시멘트제품 제조업, 아스팔트 및 포장재료 제조업, 도정 및 도축업 등 산업단지 입주 부적격업체
– 「소방법」 제15조, 제27조에 따른 일정량 이상의 위험물, 특수 가연물을 사용하는 공장
– 고하중(당해 건축물 설계하중 초과) 기계장치 설치 및 물품을 적재함으로 유지관리에 위해가 되는 업체
– 소음진동 관리법 법규상 소음진동 배출시설을 설치하는 공장 및 기타 소음, 진동, 먼지 등이 다량 발생하여 해당 지식산업센터의 안전유지 및 다른업체의 생산활동에 현저하게 지장을 주는 공장
– 「산집법」 제28조의5 및 동법 시행령 제36조의4에 따른 입주자격 및 대상이 아닌 업종
– 기타(기계, 전기 설비 등) 설계상 입주용도가 적합하지 않는 공장
– 기타 관계법령에 의거 입주가 제한된 업종 및 시설로 사용할 우려가 있는 업체

4. 공급가격과 계약금, 중도금 등의 납부 시기 및 방법

가. 공급가격 (단위:천원 / VAT별도)

구분	공급가격		
	토지비	건축비	합계
지식산업센터(공장시설)	13,119,130	68,890,570	82,009,700
지원시설(근린생활시설)	6,116,080	27,863,120	33,979,200
지원시설(기숙사)	2,903,530	17,841,370	20,744,900
합 계	22,138,740	114,595,060	136,733,800

나. 층별 평균분양가(3.3㎡) (단위:천원 / VAT별도)

구분	B2F	B1F	1F	2F	3F
지식산업센터(공장시설)	3,200	6,100	5,590	5,325	5,220
지원시설(근린생활시설)	–	18,806	18,356	–	–
지원시설(기숙사)	–	–	–	–	–
구분	4F	5F	6F	7F	8F
지식산업센터(공장시설)	5,114	5,023	4,898	5,573	5,378
지원시설(근린생활시설)	–	–	–	–	–
지원시설(기숙사)	–	–	–	7,464	7,566
구분	9F	10F	11F		
지식산업센터(공장시설)	5,481	–	–	–	–
지원시설(근린생활시설)	–	–	–	–	–
지원시설(기숙사)	7,669	7,772	7,903	–	–

※ 상기 층별분양가격은 부가가치세 별도이며, 부가가치세는 계약자가 부담함
※ 상기 분양가는 층별 평균 분양가로 호수(위치)에 따라 차이가 있을 수 있음
※ 사업준공으로 면적 증감 시 확정면적으로 재정산함
※ 상기 용도별 세부 호실면적 및 분양가격은 분양홍보관에서 확인 가능함

다. 납부시기 및 방법

구분		계약금	중도금				잔금
납부시기		계약시	1차 2022.06.28	2차 2022.10.28	3차 2023.02.28	4차 2023.06.28	입주시
납부금액비율	지식산업센터(공장시설)	10%	10%	10%	10%	10%	50%
	지원시설(근린생활시설)	10%	10%	10%	10%	10%	50%
	지원시설(기숙사)	10%	10%	10%	10%	10%	50%

※ 중도금 납부비율 및 일정은 향후 변경될 수 있음
※ 중도금 납부지정일 이후 계약자의 경우는 공급자와 계약자간 상호 계약시에 조정하여 정함
※ 계약자 신용도 및 금융권 제도변화에 따라 중도금 일부 또는 전부 대출이 불가할 수 있으며, 이 경우 계약자가 공급자에게 어떠한 이의를 제기할 수 없으며, 계약자의 책임으로 분양대금을 납부하여야 함

라. 분양대금 납부계좌
분양계약자는 분양대금(계약금 포함) 납부 시 아래의 지정계좌로 입금하여야 하며, 지정된 계좌로 입금이 아닌 다른 방법으로 납부된 분양대금(타 계좌입금 또는 현금납부 등)은 분양대금 납부로 인정받지 못함

구분	납부은행	분양대금 납부계좌	예금주
지식산업센터(공장시설)	신한은행	100-035-463378	아시아신탁(주)
지원시설(근린생활시설)			
지원시설(기숙사)			

※ 착오 납입(계좌오류 입력 등)에 따른 문제발생 시 사업주체는 책임을 지지 않으며, 이에 대해 이의를 제기할 수 없습니다.
※ 당사 분양홍보관에서는 중도금 및 잔금을 수납하지 않습니다.
※ 무통장 입금 시 호실 및 계약자 성명을 필히 기재하시기 바랍니다. (예시 : 101호를 계약한 홍길동 → 101홍길동)

마. 중도금 대출 안내
① 위탁사가 지정한 금융기관을 통한 중도금 대출금액에 대한 이자는 입주지정기간 최초일 전일까지 위탁사가 대납하며 그 이후에는 계약자 본인이 부담하여야 합니다. 단, 입주지정기간 내에 잔금 미납 시 또는 중도금 1회차 이상을 납부한 후 계약해지 시 위탁사가 대납했던 중도금 대출 이자는 모두 계약자가 부담하여야 하며, 중도금 대출 신청 시 소요되는 기타 제반비용 [인지대, 수수료 등]은 모두 계약자가 부담합니다.
② 계약자 본인의 개인적인 사정(신용불량, 대출 결격사유 등), 정부의 대출관련 정책 및 대출상품의 종류 등에 따라 중도금 일부 또는 전부 대출이 불가할 수 있으며, 이 경우 계약자는 공급금액 납부조건에 따라 중도금(잔금)을 현금으로 직접 납부(이와 관련하여 별도로 통지하지 않으며 미납 시 연체료가 가산됨)하여야 하고, 대출 불가사유로 인한 계약 해제를 주장할 수 없습니다.
③ 입주지정기간 최초일로부터 발생되는 중도금 대출이자 및 대출에 따른 제반비용과 담보대출 전환 시 근저당설정비용 등은 계약자의 부담으로 하며, 담보대출 전환 시 대출한도, 대출금리 등 기타 대출조건 등은 대출은행의 조건에 따라야 합니다.
④ 법인 및 개인이 당 사업지 내 2개 호실 이상을 분양 받는 경우 중도금대출이 불가하거나 제한사항이 있을 수 있으므로 대출가능여부, 대출가능금액 한도 등을 금융기관과 사전에 협의 후 계약을 체결하여야 합니다
⑤ 중도금 대출 협약조건에 의거 계약금 10% 완납 이후 중도금 대출이 가능하므로 이점 유의하시기 바랍니다.
⑥ 대출기관은 추후 별도 공지 예정이며, 지정된 중도금 대출기관의 중도금 대출협약 등에 의거하여 지정된 중도금 대출기관에 중도금 대출을 위한 계약 사항에 대한 정보를 제공할 수 있으며, 계약자는 이에 동의하는 것으로 간주합니다.
⑦ 중도금은 예정 일자이고 공사감리자의 공정확인에 따라 추후 변동될 수 있으며, 중도금 및 잔금 납부일이 토, 일요일 또는 공휴일인 경우 익일 은행영업일을 기준으로 합니다.

5. 입주 예정일 : 2024년 01월 입주예정

– 입주예정일은 공정에 따라 변경될 수 있으며, 정확한 입주일자는 추후 별도 통보합니다.
– 실입주일이 입주 예정일보다 앞당겨질 경우 미도래 중도금과 잔금을 실입주일에 함께 납부하셔야 하며, 이 경우 선납할인은 적용되지 않습니다.
– 입주 예정일은 공정에 따라 변경될 수 있으며, 공사 중 천재지변, 문화재 발견, 정부정책이나 관계법령의 변경 등 예기치 못한 사유가 발생할 경우 예정된 공사일정 및 입주시기 등이 지연될 수 있으며, 이 경우 입주지연에 따른 이의를 제기할 수 없습니다.

6. 부대시설, 복리시설 및 공동시설의 내용 및 규모

구분	부대시설			지원시설	공동시설 및 부대시설
	주차장	엘리베이터			
규모	면적:25,792.92㎡ 대수:480대	일반용	6대(18인승)	14,995.76㎡ (분양면적)	회의실 / 휴게실 159.6㎡ /124.0㎡
		비상용	2대(18인승)		
		화물용 (비상용겸용)	1대(2.5ton)		

※ 상기 시설 일부는 입주 시 규모, 면적 및 용도의 변동이 있을 수 있음

7. 입주자 선정일시, 방법 및 계약의 취소에 관한 사항

가. 선정일시
– 신청접수 및 분양계약 체결은 입주자 모집공고일 이후로 함

나. 선정방법
– 상기 입주자모집공고 제3조(입주자의 자격 및 입주대상 업종)의 유자격자에 한해 선착순 분양.

다. 분양신청 및 계약 시 구비서류

구분	구비서류
개인	1. 분양신청서(당사 소정양식) 2. 계약자의 인감증명서 1부 및 인감도장 3. 주민등록증(또는 운전면허증 등) 및 주민등록등본 1통 – 재외동포는 국내거소 신고증 사본 1부(또는 국내거소 사실증명서 1통) – 외국인은 외국인 등록증 사본 1부(또는 외국인등록 사실증명서 1통)
법인	1. 분양신청서(당사 소정양식) 2. 사업자 등록증 사본 1부 3. 법인 인감증명서 1부 및 법인등기부등본 1부, 법인인감(사용인감 사용시 사용인감계) 4. 대표이사 본인 계약 시 주민등록증(또는 운전면허증 등)[대리인 계약 시 위임장, 대리인 도장, 신분증(주민등록증, 운전면허증 등)]
제3자 대리계약시 추가 구비사항	※ 본인 이외에는 모두 제3자로 간주(배우자, 직계 존/비속 포함)하며, 상기 본인 계약체결 시 구비사항 이외에 아래 서류를 추가로 구비하여야 함 1. 계약자의 인감증명서 1부(용도: 계약 위임용) 2. 계약자의 인감도장이 날인된 위임장 1부(당사 분양홍보관에 양식 비치) 3. 대리인의 주민등록증(또는 운전면허증 등) 및 도장

※ 상기 제증명 서류는 계약일 기준 1개월 이내에 발행분에 한하며, 인감증명서의 용도는 공란임으로 본인이 직접 기재하여 제출하시기 바랍니다.
※ 동일인의 계약이 여러 건인 경우 구비서류는 해당 건수 수량에 맞추어 준비하셔야 합니다.

라. 계약의 취소 해제 및 해지에 관한 사항
– 계약자가 계약서에 정하는 사항을 위반하거나 아래 각호에 해당하는 행위를 하였을 경우, 최고한 후 그 이행이 없을 경우에는 즉시 본 계약을 해제할 수 있다.
① 중도금을 2회이상 연체하거나 잔금을 입주 지정기간 만료일로부터 2개월 이내에 납부하지 아니하여 14일 이상의 유예기간을 두어 2회 이상 최고하여도 분양대금을 납부하지 아니한 경우
② 상기 입주자 모집공고 제3조를 위반하여 지식산업센터에 입주 불가능한 및 부적합한 업종으로 변경하여 입주하거나 임대하는 경우
③ 소유권이전등기 전에 위 건물을 용도 이외로 사용하거나 건물의 형상을 시행자의 승인 없이 변경(형상변경 또는 증축 등)하였을 경우
④ 건물을 지정용도 및 목적 외에 사용하거나 건물의 형상을 시행자의 승인 없이 변경 또는 증축 및 화재위험물 반입, 공해유출 등 타 업체에 위해 되는 행위 또는 위해 되는 용도로 사용하는 경우
⑤ 각층의 적정 설계기준(소음, 진동, 하중 등)을 초과하는 기계 및 장비를 반입 설치 또는 적재하는 경우
⑥ 공동시설, 공용면적 또는 대지의 공유지분을 부당하게 사용하였을 경우
⑦ 집합건물에 위배되는 일체의 행위를 한 경우
⑧ 시행사 또는 시공사의 주선, 보증에 의하여 중도금 대출이 알선되고, 분양계약자가 그 이자 등을 납부하지 아니하여 금융기관에서 시행사 또는 시공사에게 대위변제를 청구하는 경우
⑨ "산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률" 등을 위반하거나 관계기관 등의 판단에 의해 입주가 부적격한 업체로 판단되는 경우
⑩ 부정한 방법으로 입주하거나 입주자격이 없음이 판명될 경우
⑪ 관리기구가 정하는 제반 규정을 위반하는 경우
⑫ 계약자가 파산, 회생 등 절차의 신청이나 결정이 있는 경우
⑬ 본 계약에 따른 권리, 의무를 시행자의 사전서면 승인 없이 타인에게 양도, 담보, 승계나 기타 제한물권의 목적으로 이용하였을 경우
⑭ 분양계약자의 고의 또는 과실로 표시목적물을 훼손하거나 기타 행위로 시행자에게 손해를 발생하게 하였을 경우
⑮ 기타 분양계약서에서 정한 사항을 위반하거나 관련 법령을 위반하였을 경우

8. 층별, 공장별 허용하중, 진동 및 소음기준 등 건축물의 구조와 입주대상 시설의 기준

구분	내용			비고
건축물의 구조	철근콘크리트구조			
주요 외부 마감	복층유리/알루미늄 복합판넬/석재 등			
내부마감	지식산업센터(공장)	바닥	제조형: 에폭시 코팅 업무형: 지정PVC타일	※시공 시 다소 변경될 수 있음
		벽	수성페인트	
		천장	무석면텍스	
	지원시설(근린생활시설)	바닥	지정PVC타일	
		벽	수성페인트	
		천장	무석면텍스	
	지원시설(기숙사)	바닥	지정마루	
		벽	지정벽지	
		천장	천장지	
층고	층		높이	
	B2F		3.8 M	※시공 시 층고가 변경될 수 있음 ※표기된 층고는 단면상의 기준 층고로서 천장고와는 상이함 ※시공 시 설비, 전기, 배관, 단열, 내화피복 등의 설치로 실제 유효높이가 증감될 수 있음
	B1F		5.0 M	
	1~5F		5.7 M	
	6F		6.0~7.5 M	
	공장	7~8F	3.9 M	
		9F	4.8 M	
	기숙사	7F~10F	3.0 M	
		11F	3.3 M	
적재하중	B2F	지식산업센터(제조형)	12kN/㎡	※건축물설계기준(하중, 진동)을 초과하는 기계장치 설치업체는 입주불가
		주차장	8.5kN/㎡	
	B1F	근린생활시설	5kN/㎡	
		지식산업센터(제조형)	12kN/㎡	
		주차장	8.5kN/㎡	
	1F	근린생활시설	5kN/㎡	
		지식산업센터(제조형)	12kN/㎡	
		주차장	8.5kN/㎡	
	2F~6F	지식산업센터(제조형)	12kN/㎡	
		주차장	8.5kN/㎡	
	7~9F	지식산업센터(업무형)	6kN/㎡	
		기숙사	2kN/㎡	
	10~11F	기숙사	2kN/㎡	
전력공급	전력공급량		4,750 KVA	※시공 시 전력용량이 다소 변경될 수 있음
	발전공급량		750 KVA	
소음진동 기준	소음, 진동관리법 제7조 및 시행규칙 제8조의 규정에 의함			※소음,진동관리법에 위배되는 기계장치설치업체는 입주자로 선정 불가
통신회선	국선		2,813P	※시공 시 회선수가 다소 변경될 수 있음
	내선		11,250P	

※상기내용 중 일부는 시공 및 인허가 과정에서 다소 변경될 수 있음

9. 기타 지식산업센터의 입주에 필요한 사항(반드시 확인하시어 착오가 없으시기 바랍니다.)

다음과 관련한 사항에 대하여 반드시 확인 후 숙지하시기 바라며, 추후 미확인에 따른 이의를 제기할 수 없습니다.

◎ 분양계약자는 분양공고, 유의사항 등 필요한 모든 사항에 관하여 사전에 완전히 이해한 것으로 간주하며 이를 이해하지 못한 책임은 분양계약자에게 있음

◎ 분양면적 표시방법을 종전의 평형 대신 넓이 표시 법정 단위인 제곱미터(㎡)로 표기하였으니 계약시에 착오 없으시기 바랍니다. (평형 환산법=호실별 면적(㎡) X 0.3025)

◎ 호실별 분양면적 및 대지지분은 법령에 따른 공부정리절차(준공 시 확정측량)등 부득이한 사유로 인한 차이가 있을 수 있으며, 이 경우 상호 정산하기로 함

◎ 입주자 모집공고 이전 제작, 배포된 분양홍보물 및 기타 유인물에 표현된 이미지, 평면 등의 CG, 홍보관 내 모형 등은 계약자의 이해를 돕기 위해 제작된 것으로, 실제 시공되지 않는 가구, 마감재, 조경 등을 일부 포함하여 시뮬레이션한 것으로 실 계약 목적물과 상이 할 수 있으므로 분양홍보관 및 현장을 방문하시어 직접 확인하시기 바라며, 각종 홍보물에 표시된 개발계획은 현재의 계획 및 예정사항으로 향후 변경될 수 있음을 계약자는 충분히 인지하여야 함

◎ 각종 광고 및 홍보물 등에 표시된 주변 개발계획 및 각종 시설의 조성계획은 국가기관 및 지자체 또는 기타 민간사업자 등에서 설치 및 개발하는 사항으로 개발계획 변경 등에 의해 사업추진 중 일부가 변경 · 취소 · 지연될 수 있고, 이에 따른 시행자 및 시공사의 귀책사유는 없으며, 분양계약자는 추후 이에 대한 이의를 제기할 수 없음

◎ 분양홍보관 등에서의 분양 상담직원의 행위는 계약자의 이해를 돕기 위한 것이며, 그에 따른 시행자, 시공사가 분양계약과 관련하여 어떠한 책임이나 의무를 부담하는 것으로 해석될 수 없음

◎ 각종 인쇄물에 표시된 마감사양 및 홍보관에 시공되는 마감사양(공장, 지원시설, 기숙사 등 일체)은 시공사의 귀책사유가 아닌 자재의 품귀, 품절 등 부득이한 경우에 한하여 동질, 동가, 동종의 타사제품으로 변경될 수 있으며, 분양계약자는 추후에 이에 대해 이의를 제기할 수 없음

◎ 계약 이후 주소변경[전자주소 포함]이 있을 경우에는 변경 내용을 위탁사에 즉시 서면(주민등록등본 포함) 통보하여야 하며, 미제출로 인해 안내문 등을 수령하지 못한 경우 불이익을 받을 수 있으며, 이와 관련하여 이의를 제기할 수 없음

◎ 분양 시 제시된 조감도, 세대 평면도, 면적, 치수 등 각종 내용이나 설계 관련 도서의 내용 중 불합리한 설계상 표현의 오류, 오기 및 성능개선을 위하여 본 공사 진행 중에 이루어지는 각종 설계변경은 관계 법령에 따른 대관협의 후 변경될 수 있음

◎ 본 지식산업센터는 구조개선 등을 위하여 설계변경이 추진될 수 있음(경미한 사항의 변경은 계약자의 동의가 있는 것으로 간주함)

◎ 계약자는 시공 중 발생되는 경미한 설계변경, 시설변경으로 인한 일부 호실 등의 수치변경에 대하여 일체의 이의를 제기하지 않고 동의하기로 함

◎ 보존등기 및 소유권이전등기는 입주일과 관계없이 다소 지연될 수 있음

◎ 본 지식산업센터의 서비스 면적은 다소의 차이가 있을 수 있음(면적 증감 시 분양에 영향을 미치지 않음)

◎ 분양에 따른 부가가치세는 분양계약자가 부담하여야 함

◎ 부가가치세를 환급 받기 위해서는 사업자등록증 사본을 제출하여야 하며, 부가가치세 환급에 관한 자세한 사항은 관할 세무서에 문의하시기 바라며, 또한 이를 해태함으로써 발생하는 불이익 등을 수탁사 및 위탁사에게 이의를 제기할 수 없음

◎ 사전에 사업부지 내 · 외 현장을 반드시 방문하시어 주변 현황 및 현장여건, 주변 개발, 조망권, 각종 공사로 인한 소음발생 여부 및 혐오시설 등을 확인하신 후 계약 체결하시기 바라며, 미확인에 따른 이의를 제기할 수 없음

◎ 지식산업센터 주차장 출입구와 지원시설 주차장 출입구는 분리되어 있지 않으며 지하 주차장의 사용에 대하여 현재의 배치, 출입구 높이(3.8m) 및 이에 따른 사용상의 문제에 대해 충분히 인지하여 계약한 것으로 간주하며 이에 이의를 제기할 수 없음

◎ 엘리베이터와 면하거나 또는 인접한 점포는 엘리베이터의 운행 중에 발생하는 소음 및 진동이 전달될 수 있음

◎ 각 호실에 설치되는 급, 배수 배관 사용시 입주자가 관리주체와 협의 후 개별적으로 연결하여 설치하여야 함

◎ 엘리베이터 홀과 복도, 공개공지는 공공에 개방되는 시설로서 입주자 임의로 전용화하여 사용할 수 없으며, 계약면적 외의 타 시설부분에 대하여 어떠한 권리도 주장할 수 없음

◎ 추후 판매시설에 음식점 또는 다양한 업종의 입주로 인하여 소음, 냄새, 프라이버시 등에서 불편을 초래할 수 있음

◎ 건물형태 및 위치에 따라 외풍으로 인한 소음이 발생할 수 있음

◎ 계약장소에서 발생하는 각종 상행위(부동산 중개업자의 영업행위 등)는 공급자와는 무관한 사항임

◎ 본 사업에 사용된 사업주체의 브랜드, 색채 등은 관계기관과 협의하여 결정되며 입주자 동의 없이 향후 변경될 수 있음

◎ 단지 배치상 기계, 전기실, 급배기구 및 쓰레기 분리수거함 위치에 따라 일부 세대는 냄새 및 해충 등에 의해 생활환경에 불편을 초래할 수도 있음

◎ 공동시설에서 발생되는 부담금(전기, 수도, 가스, 제세공과금) 및 내부규약에서 정한 관리비 등은 입주자가 분담하여 부담함

◎ 본 건축물 주변도로 및 단지의 외부공지 등으로 인한 소음 및 진동이 발생할 수 있음

◎ 입주 후 불법구조 변경 시 관계법령에 따라 처벌될 수 있으므로 양지하기 바람

◎ 대지지분 및 공용면적은 전용면적에 비례한 면적으로 배분(일부 층별공용면적은 해당층 전용면적에 비례해 배분)되어 있으며, 입주 후 공용부분 관리비는 세대면적에 따라 균등부과 될 수 있음

◎ 주차장은 법정 주차대수 이상으로 설계되어 주차가능대수 범위 내에서 입주 후 입주민들이 자체적으로 관리, 운영하여야 하며, 지식산업센터와 지원시설(근린생활시설 및 기숙사)과 공동으로 사용될 수 있음

◎ 지식산업센터에 적용되는 세제혜택 등은 현재 시행중인 관련 법규를 따르며, 분양계약자는 관련 법규 변경 시 이를 조건 없이 수용하여야 하며 이에 대해 어떠한 이의도 제기할 수 없음

◎ 공유 시설물 및 대지는 지식산업센터 및 지원시설(근린생활시설, 기숙사) 입주자(계약자) 공동으로 사용할 예정이며 입주자(계약자) 개인 소유 면적으로 주장할 수 없고 이의를 제기할 수 없음

◎ 준공 전 · 후 개인 및 임의 단체를 구성하여 설계변경에 해당하는 내용(호실 내외 공용부분 시설물 등)을 요구할 수 없으며, 만약 최종 분양홍보관 비치도면 이외의 사항을 요구할 경우에는 계약자는 이에 상응하는 비용을 부담함

◎ 분양상담시 설명 들으신 투자수익률 등은 예시 사항이며 전매 및 임대 등의 조건 등은 사업주체와는 무관한 사항으로 이에 대해 사업주체에 이의를 제기할 수 없음

◎ 지식산업센터의 관리는 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제28조의6, 동시행규칙 제26조의3의 규정에 의거 관리함

◎ 지식산업센터, 지원시설 입주 후 하자보수는 건설산업기본법을 적용함

◎ 계약자는"산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률"제28조의7에 의한 입주자 등의 의무사항을 준수하여야 함

◎ 취득세 및 기타 경감혜택에 대한 세부사항은 해당 관청에 확인 후 분양계약을 체결하여야 함

◎ 향후 주변 고층건물 등의 건설 및 주변시설, 혐오시설, 지식산업센터 및 근린생활시설의 배치구조 및 호수별 위치에 따라 일조권, 조망권, 사생활권, 환경권 등이 침해될 수 있음

◎ 실내 습도 등 생활여건에 따라 발코니 창호 및 유리창 표면 등에 결로가 발생할 수 있다는 사실을 확인하며, 이로 인하여 이의를 제기할 수 없음 (주기적인 실내환기는 결로 발생 예방에 큰 도움이 됨)

◎ 계약 이후 분양자의 요구에 의한 설계변경은 불가하며, 개별 인테리어 공사는 입주 지정개시일 이후 잔금 완납 후 가능함

◎ 건폐율, 용적률, 주차대수 및 조경면적은 법적인 규정 내에서 일부 변동이 발생할 수 있음

◎ 계약자는 차량출입구, 기계실, 전기실, 보일러실, 저수조, 발전기실, 전력공급기, 옥상층에 위치한 설비시설, 주차장, 근린생활시설, 경비실, 주차관제실, 승강기, 기타 부대복리시설 등에 인접한 일부세대에 소음, 진동 등의 생활권침해가 발생할 수 있음을 인지하며, 이에 대하여 사업주체에게 일체의 민원 및 이의를 제기할 수 없음

◎ 입주 후 인테리어 공사 시 소방기본법 등 관련법령을 준수하여야 함

◎ 각종 인쇄물에 표현된 배치도의 대지경계선, 각종 법면현황은 최종 측량 결과에 따라 다소 변경될 수 있음

◎ 근린생활시설 각 호실 진입 출입문 위치 및 출입문 열림 방향은 성능개선 및 품질을 재고하기 위해 본 공사 진행 시 변경될 수 있음

◎ 내 · 외부 조경, 조명, 단지 내 · 외부 조명 및 공용부 조명이 설치되는 경우 이로 인하여 발생되는 유지, 보수, 관리에 관한 일체의 비용은 공장 및 지원시설(기숙사, 근린생활시설) 입실자(입주자)가 공동으로 부담한다. 일부 호실은 조명으로 인해 눈부심이 발생할 수도 있음을 인지하시기 바라며, 시설물에 대한 계획은 다소 변경될 수 있고 위치 조정에 대한 요구가 있을 시 입주자(계약자)의 부담으로 이행하여야 하며 이에 대해 이의를 제기할 수 없음

◎ 입주자(계약자)는 건축법 등 관계법령에 지정된 용도의 범위 내에서 영업을 하여야 하고, 입주 시 및 입주 후의 업종 중복에 대해서는 입주자(계약자) 상호간에 협의하여 처리하여야 하며, 공급자는 이에 관여하지 않음

◎ 분양된 호실 운영에 관한 사항 일체(호실관리, 영업 인허가 및 용도변경 등)와 인허가에 따른 시설 추가 사항 등은 입주자(계약자)의 책임과 비용부담으로 처리함

◎ 지하1층 주차 진 · 출입구 주변의 차량의 소음 및 진동, 야간의 차량 조명에 의한 간섭이 발생할 수 있으며, 이에 대해 이의를 제기할 수 없음

◎ 소유권이전등기시 대지공유지분은 약간의 증감이 있을 수 있으나 이는 분양금액에 영향을 미치지 않으며, 이에 이의를 제기할 수 없음

◎ 조경 및 세부 식재 계획은 변경되어 시공될 수 있으며, 외부시설물은 현장의 실제 여건상 규모, 위치 등이 변경될 수 있음

◎ 조감도, 평면도, 면적, 치수 등 각종 내용이나 설계 관련 도서의 내용 중 불합리한 설계나 표현의 오류, 오기 및 성능 개선과 품질을 제고하기 위하여 본 공사 진행 중에 이루어지는 각종 설계의 경미한 변경에 대하여 사전에 확인하고 시행사의 결정에 따르며, 제반 권리를 시행사에게 위탁하는데 동의하는 것으로 간주함

◎ 단지 내 · 외부의 차선 및 교차로, 횡단보도, 자전거도로, 보도 등은 관련 법규 및 심의에 의해 결정된 사항으로 향후 현장 여건에 따라 변경될 수 있음

◎ 대지 레벨차이로 인해 설치되는 경사로에 의해 발생하는 단차에 대하여 이의를 제기할 수 없음

◎ 추후 기계실, 전기실, 발전기실, 저수조 등은 구획 및 세부 방식이 변경될 수 있음

◎ 당 사업지와 관련한 각종 평가 내용 중 건축허가와 관련한 사항은 변경될 수 있음

◎ 사용승인 이후 단지 내 조경 시설물, 조명 등 단지에 포함된 시설물로 인하여 발생되는 유지, 보수, 관리에 관한 일체의 비용(공용조명, 단지홍보용 사인물 등)은 입주자(계약자)가 공동으로 부담함

◎ 홀 및 로비는 전체 공용시설로 홀 및 로비에 면한 점포의 벽체는 임의로 해체 및 변경할 수 없음

◎ 관계법령에 의거 실내천장 내에 기계식 환기 장치 및 제연설비가 설치될 수 있으며, 이를 위한 천장 점검구 및 환기구가 설치됨

◎ 전기, 통신, 맨홀 등의 인입위치 및 우 · 오수 배관의 위치가 추후 변경될 수 있음

◎ 기계실, 기전실은 지식산업센터 및 지원시설(근린생활시설, 기숙사) 공동으로 사용하도록 설계에 반영됨

◎ 복도 및 엘리베이터홀에 공용설비 점검을 위한 점검구가 설치될 수 있으며 이에 대한 이의를 제기할 수 없음.

◎ 근린생활시설 내부에는 가스 배관이 인입되어 설치되고 지식산업센터 부분은 층별 메인 가스배관 설치 후 밸브까지 설치되어 있으며, 사용을 위한 연결공사는 입주자 공사분임 기숙사는 가스배관 설치가 제외됨 또한 관계 법령에 의거 가스 배관이 노출될 수 있으며, 이는 안전을 위해 필수적인 사항이므로, 이에 대한 이의를 제기할 수 없음

◎ 공장 및 지원시설(기숙사, 근린생활시설)의 각종 기계설비 덕트 배관 및 전기 통신용 케이블 트레이 등의 경로는 주차장 상부공간을 공동 사용하며, 이에 대한 이의를 제기할 수 없음

◎ 입주자(계약자)에 의해 벽체 철거/변경 시 경량벽체에 설치된 기구, 배관/배선 등은 입주자(계약자)가 공사해야 함

◎ 기계 · 전기 · 설비 시스템은 지식산업센터 및 지원시설(기숙사, 근린생활시설) 통합설치 운영 되어짐.

◎ 근린생활시설 주방환기의 경우 매장별로 배기 덕트가 인입(천정내)되어 있으며, 사용을 위하여 연결 및 제어관련 공사는 입주자(계약자) 공사분임

◎ 주방환기의 경우 계획된 용량 외의 요구가 있을 경우 별도의 환기설비를 입주자(계약자) 공사분으로 진행해야 하며 이로 인한 소음, 냄새 등이 인근 호실에 확산될 수 있음을 인지하여야 하고 이에 대한 상호 간의 민원 발생에 대한 책임은 입주자(계약자)에 있음

◎ 주방환기 메인 덕트의 경우 공동사용이므로 이에 대한 임의 변경/철거 등을 할 수 없으며 이에 대한 이의를 제기할 수 없음

◎ 근린생활시설에는 급수공급배관이 설치되며, 급수배관은 계량기를 설치, 마감 처리하며 이후 공사는 입주자 공사분으로 시행하여야 함

◎ 각 호실 내에 기본적으로 설치된 기계 · 전기 · 설비 외의 추가적인 전기, 가스, 급수, 온수, 환기, 냉난방 시설 등은 수분양자 및 사용자 본인이 설치하여야 함

◎ 건물 옥탑 및 지붕에 의장용 구조물, 방송안테나, 피뢰침, 조명시설, 이동통신중계장비 설비 등의 시설물이 설치될 수 있으며, 이로 인한 소음, 진동 등의 환경권과 조망 및 빛의 산란 등에 의한 사생활권이 침해될 수 있음

◎ 지식산업센터/상가 내부에 설치되는 세대분전반과 통신단자함은 노출설치로 인해 미관이 저해될 수 있음

◎ 저층부의 지식산업센터 및 지원시설(근린생활시설)은 가로등의 영향을 받을 수 있음

◎ 주차램프에 인접한 근린생활시설은 소음 및 진동의 영향이 발생할 수 있으며 이에 이의를 제기할 수 없음

◎ 수분양자의 호실 내 급배수 배관의 연장 또는 철거는 입주자가 개별적으로 부담함

◎ 내 · 외부의 유리 및 프레임 부속철물 등의 크기, 간격, 창호 및 문의 열림 방향 등은 현장여건 및 구조검토 등의 결과에 따라 변경될 수 있으며, 발코니 난간 등은 건축법 규정에 따라 적법하게 설치됨

◎ 계약 점포가 속한 층 및 향에 따라 일조권 및 조망권 등이 다를 수 있음

◎ "다중이용업소의 안전관리에 의한 특별법"이 적용되는 점포는 관련 법 규정에 따라 안전시설(비상구 완강기 등 법적 설비설치)을 완비한 후 영업을 하여야 하며, 이에 대한 책임은 입주자(계약자)에게 있음

◎ 본 근린생활시설은 각 점포간 벽이 경량벽체로 시공되어 소음 및 충격음 전달이 개인에 따라 다르게 느껴질 수 있으며 경량벽체에 부착물 설치 시 경량벽체용 전용 철물을 사용해야함

◎ 지식산업센터의 칸막이벽체 조적공사(ALC, 블록 벽돌 등)는 경량벽체(석고보드, 금속 등)로 시공될 수 있음

◎ 일부 점포는 공사 시공 중에 샘플실 및 현장사무실로 사용될 수 있음

◎ 각 점포의 천정고는 설비 및 기타사항을 세부적으로 고려하여 설계변경이 이루어질 수 있음

◎ 입주 후 입주자(계약자)에 의한 불법구조 변경 시 관계법령에 따라 처벌될 수 있으므로 양지해야 함

◎ 방화구획은 추후 변경될 수 있으며, 그에 따라 점포 내부 또는 점포간 또는 점포 전면에 설치되는 방화벽 및 방화셔터를 포함한 관련 설치물에 이의를 제기할 수 없음

◎ 각종 부대시설은 전용으로 활용될 수 없음

◎ 목창호류, 가구류, 바닥재, 걸레받이, 벽지 등 마감재의 색상, 디자인, 재질 등은 실제 시공 시 분양홍보관과 차이가 있을 수 있음

◎ 기숙사 내부의 주방가구, 일반가구, 욕실장 및 거울설치 부위 등의 비노출면(바닥, 벽, 천정)은 별도의 마감이 시공되지 않음

◎ 관계법령에 의거 기숙사 내에 기계식 환기 장치가 설치될 수 있으며, 이를 위한 천장 점검구 및 환기구가 설치됨

◎ 세대 내부 욕실 단차는 바닥구배 시공으로 인하여 다소 차이가 있을 수 있으며, 욕실의 단차는 거실 등의 내부로 물 넘김을 방지하기 위하여 설계되어 욕실 출입 시 문짝에 의한 신발 걸림이 있을 수 있음 또한, 사용자 편의를 위해 욕실내 샤워수전의 위치는 시공 시 변경될 수 있음

◎ 단위세대 내 조명기구, 비디오폰, 세대분전함, 통신단자함, 분전함, 배선기구류의 제품 디자인, 사양 및 설치 위치는 시공사 기준에 따라 본 공사 시 변경될 수 있음

◎ 분양홍보관에 제시된 마감재 및 제품들은 자재의 품절, 품귀, 생산중단, 제조회사의 도산 등의 부득이한 경우와 사업자의 시공여건 또는 신제품의 개시에 따라 본 공사 시 동질 또는 동급의 제품으로 시공됨

◎ 목창호류, 가구류, 바닥재, 걸레받이, 벽지 등 마감재의 색상, 디자인, 재질 등은 실제 시공 시 분양홍보관과 차이가 있을 수 있음

◎ 전기, 설비 마감재 설치위치는 현장 여건에 따라 변경될 수 있음

◎ 층별, 라인별로 외부마감재료 및 외부 창호 디테일이 상이할 수 있음

◎ 본 공사 시 석재, 대리석 등 천연소재 자재의 경우 천연재료의 특성상 분양홍보관 및 각종 인쇄물에 표기된 색상 및 무늬와 실제 또는 제품간 서로 상이할 수 있음

◎ 본 공사 시 천장틀의 종류 및 규격은 천장구성 및 마감재에 따라 변경될 수 있음

◎ 분양홍보관 내에는 기본품목, 전시품목 등이 혼합되어 시공되어 있고, 분양홍보관의 전시품목 등에 대해 계약자는 사전에 분양홍보관에서 충분히 확인한 다음 계약을 체결하여야 하며, 추후 이에 대한 이의를 제기할 수 없음

◎ 분양홍보관에 미설치된 타입에 대해서는 분양상담을 통해 평면 및 마감재에 대한 정보를 확인해야 함

◎ 분양홍보관에 설치된 화재감지기 및 스프링클러는 분양홍보관 소방설비로 실제와 위치/개소 등이 상이하며, 본 공사 시 소방법에 따라 시공됨

◎ 분양홍보관에 설치된 전시조명은 연출용으로 본 공사 시 설치되지 않음

◎ 공공폐수처리시설로 유입되는 오 · 폐수의 사용료는 공공하수도 사용료가 아닌 공공폐수처리시설의 월간 운영비를 토대로 산정(한강유역환경청 비용부담 승인 사용료 산정 수식 적용)한 공공폐수처리시설 사용료가 부과되며, 공공하수도 사용료 단가보다 약 3.5배 높음

◎ 기숙사는 산집법 시행령 제36조4 ②항 2조에 의거하여 입주기업 종업원의 복지증진을 위한 시설에 해당됨.

◎ 본 공고는 편집 및 인쇄 과정상 착오가 있을 수 있으니 자세한 문의사항은 분양홍보관으로 연락하여 확인하시기 바랍니다.

◎ 기타 명시되지 않은 사항은 일반관례에 따르며 그 외 문의사항은 분양홍보관으로 연락바랍니다.

10. 관리형토지신탁계약 관련 고지사항

◇ 본 공급시설은 안정적인 진행을 위해 「신탁법」과 「자본시장과금융투자업에관한법률」에 따라 위탁사 (주)와이즈플랙스, 수탁사 아시아신탁(주) 간에 체결한 관리형토지신탁 계약방식으로 시행 및 공급하는 사업으로서 분양계약자는 다음 사항을 인지하여야 함

– 본 사업은 토지신탁사업으로서 신탁기간의 만료, 신탁해제나 해지 등의 사유로 위탁자 겸 수익자인 (주)와이즈플랙스와 수탁사인 아시아신탁(주)이 체결한 신탁계약이 종료되는 경우, 매도인으로서의 수탁사 아시아신탁(주)의 모든 권리, 의무는 위탁자 겸 수익자인 (주)와이즈플랙스에게 면책적으로 포괄승계되며, 수탁자(매도인)인 아시아신탁(주)의 매수인(수분양자)에 대한 모든 권리, 의무도 본 계약의 변경 등 별도의 조치 없이 위탁자 겸 수익자인 (주)와이즈플랙스에게 면책적으로 포괄승계됨

– 분양대금납부계좌로 입금되지 않는 분양계약은 무효로 함

– 매수인(수분양자)은 수탁사인 아시아신탁(주)에 하자보수를 청구할 수 없음과 모든 하자보수의 책임은 시공사인 은성산업(주)/은성건설(주)에게 있으며, 시공사 교체사유 발생 등으로 인한 시공사 교체 시 매수인(수분양자)은 사전동의한 것으로 간주함

– 분양계약 목적물은 관리형토지신탁계약을 원인으로 한 신탁재산으로서 매도인 또는 공급인인 아시아신탁(주)은 일체의 책임 및 의무를 부담하지 않으며(예외적으로 아시아신탁(주)이 매도인 또는 공급자로서의 책임 및 의무를 부담하는 경우에도 위 책임 및 의무가 확정되는 시점에 아시아신탁(주)에게 현존하는 신탁재산의 한도 내에서 부담하며) 하자보수책임은 시공사에게, 분양대금 반환책임은 위탁자인 (주)와이즈플랙스에게 있음

– 수분양자가 납부한 분양대금은 토지비, 공사비, 사업비, PF 대출금의 상환(지급)등을 위해 사용될 수 있음

– 시공사가 책임준공 의무를 이행하지 못해 수탁사가 본 신탁계약에 따라 시공사를 대신하여 책임준공 의무를 이행할 경우 입주지정일이 6개월 이내의 기간에서 자동 연장되며, 수분양자는 이에 동의하고 일체의 이의를 제기하지 않기로 한다.

11. 부동산개발의 표시, 광고기준

(부동산개발업의 표시, 광고 등에 관한 규정)에 따른 광고 표시사항

구분	내용
부동산개발업 등록업자	아시아신탁(주)
영업소의 소재지	서울특별시 강남구 영동대로 416, 13층 (대치동, 케이티앤지타워)
인허가 명칭	포천 웰플렉스 용정산단
인허가 기관	포천시청
인허가 번호 및 연월일	2021–건축과–신축허가–354호
공급대상물의 소재지, 지목, 용도	– 소재지 : 경기도 포천시 군내면 용정리 479–1 – 지목 : 공장용지 – 용도 : 공장(근린생활시설, 기숙사)
분양 규모	– 대지면적 : 13,330.5㎡ – 건축규모:지하2층~최고11층 – 건축면적 : 7,672.42㎡ – 건축연면적 : 66,823.39㎡
공사착공 / 입주예정일	2022년 01월 / 2024년 01월
거래규제에 관한 사항	산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률, 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률, 부동산거래신고 등에 관한 법률 등
시행 겸 수탁사	아시아신탁(주)
시공사	은성산업(주), 은성건설(주)
위탁사	(주)와이즈플랙스
자금관리	아시아신탁(주)
분양대행사	(주)더이움

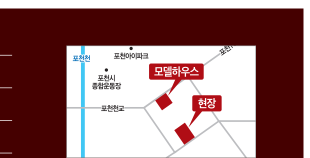
• 위탁사 : (주)와이즈플랙스 • 신탁사 : 아시아신탁(주) • 시공사 : 은성산업(주), 은성건설(주) • 분양대행사 : (주)더이움
• 분양문의 : 1661–1223
• 홍보관 주소 : 포천시 군내면 용정리 476–5 / 하남시 미사강변동로 95, 2029호(힐스테이트 미사역 12–1BL)

※본 공고는 편집 및 인쇄 과정상 착오 및 오탈자가 있을 수 있으니 문의사항에 대하여 분양홍보관으로 문의하여 주시기 바랍니다. (기재사항의 오류가 있을 시에는 관계법령으로 우선합니다.)

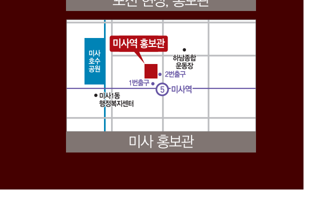
현 장 : 경기도 포천시 군내면 용정리 479-1
포천 홍보관 : 경기도 포천시 군내면 용정리 476-5
미사 홍보관 : 경기도 하남시 망월동 1100, 그랑파사쥬 2층 2029호

1661-1223

위탁사 (주)와이즈플랙스 Wiseplex
신탁사 아시아신탁
시공사 은성산업(주) 은성건설(주) DONG CHEON GROUP



포천 현장, 홍보관



미사 홍보관