

[분양자 준수사항]

1. ‘분양자’는 예정된 매수인의 2분의1 이상이 이전등기를 한 때에는 규약 설정 및 관리인 선임을 위한 관리단집회를 3개월 이내에 소집할 것을 구분소유자에게 통지하고, 관리단 구성, 관리인 선임, 관리규약을 설정하여야 함

-관련 법: 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제9조의3제3항 및 제23조, 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제23조제1항, 제24조제1항, 제28조제1항

2. ‘관리단’은 관리단이 구성된 날로부터 2개월 이내 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제28조의6제2항에 따라 같은 법 제28조의6제1항에 따른 지식산업센터 관리규약을 신고하여야 함

[관리자 준수사항]

1. 지식산업센터 설립자 및 입주자는 다음 각 호의 구분에 따라 당해 지식산업센터를 관리하여야 함

가. 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제23조제1항에 따른 관리단

나. 건물관리를 전문적으로 영위하는 자(관리업무 대행)

-관련 법: 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제28조의 6

2. 관리자 준수사항

1. 가호의 ‘관리단’은 구성된 날로부터 2개월 이내 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제28조1항 규정에 따라 다음 사항이 포함된 관리규약을 정하여 신고하여야 함

가. 입주자의 권리 및 의무에 관한 사항

나. 관리기구의 선정 및 관리기구 구성원의 인사·보수 등 관리기구의 운영에 관한사항

다. 관리운영의 책임 및 범위에 관한 사항

라. 공동시설의 유지·보수·대체 및 개량에 관한 사항

마. 입주현황 및 입주업체의 변동사항의 관리

바. 공동부담금의 징수절차 및 방법에 관한 사항

사. 건축물의 안전관리 및 하자보수에 관한 사항

아. 기타 지식산업센터의 관리 및 유지를 위하여 필요한 사항

- 상기사항 중 “가” “다” “사”호 변경 시 변경사항을 신고하여야 함

- 관련 법: 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제28조의6, 시행규칙 제26조의3

3. 지식산업센터 ‘관리자’는 다음 각 호의 업무를 수행하여야 함

가. 지식산업센터의 공유부분, 지식산업센터 입주자의 공동소유인 부대시설 및 지원시설(일반인에게 분양되는 것은 제외)의 유지·보수 및 안전관리

나. 지식산업센터의 경비·청소 및 쓰레기수거

다. 관리비·사용료·특별수선충당금 등 부담금의 징수·보관·예치 및 회계관리

라. 공과금의 납부대행

마. 입주 및 가동 현황과 그 변동에 관한 사항의 관리

바. 기타 규약으로 정한 사항의 집행

- 관련 법: 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제28조의6, 시행규칙 제26조의3

4. 지식산업센터의 관리자 및 입주자는 다음 각 호의 행위를 할 수 없음

가. 기둥·내력벽·보·바닥·지붕 등 주요 구조부를 철거하거나 파손·훼손하는 행위

나. 건축물의 건축허가 시 설계도서에 정하여진 적재하중 등을 초과하는 중량물 또는 진동발생장치를 설치하는 행위

다. 입주대상 시설이 아닌 용도로 지식산업센터를 활용하거나 입주대상시설이 아닌 용도로 활용하려는 하는 자에게 지식산업센터의 전부 또는 일부를 양도·임대하는 행위

ex) 지식산업센터의 ‘기숙사’는 입주기업 종업원의 복지증진을 위한 지원시설로 지식산업센터 내 입주기업 근로자 외 일반인에게 기숙사를 임대하는 행위

라. 무단으로 공유시설을 점용 안전유지 및 생산 활동에 지장을 주는 행위

관련 법: 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제28조의7

5. 지식산업센터 설립완료신고 후 다음 사항을 변경 하자 할 경우에는 변경사유 발생일로부터 2개월 이내에 변경신고를 하여야 함

가. 회사명 또는 대표자(대표자의 경우 법인이 요청하는 경우)

나. 지식산업센터의 명칭, 부지 및 건축면적이 감소하는 경우

다. 지원시설 면적

- 관련 법: 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제28조의2, 시행규칙 제24조

[입주자 준수사항]

1. 지식산업센터의 ‘공장’시설에는 다음 각 호의 시설 외에는 입주 할 수 없음

가. 제조업, 지식산업 및 정보통신산업을 영위하기 위한 시설

1) 제조업 : 통계법 제22조에 따라 통계청장이 고시하는 ‘표준산업분류에 따른 제조업’

2) 지식산업 : 산집법 시행령 제6조제2항에 따른 ‘연구개발업, 과학기술서비스업, 광고물 작성업, 방송프로그램 제작업, 출판업, 전문 디자인업, 교육서비스업, 경영컨설팅업’등

3) 정보통신산업 : 산집법 시행령 제6조제3항에 따른 ‘컴퓨터 프로그래밍, 시스템 통합 및 관리업, 소프트웨어 개발 및 공급업, 자료처리업, 데이터베이스 및 온라인 정보 제공업, 전기통신업’등

나. 벤처기업육성에 관한 특별조치법 제2조제1항에 따른 벤처기업을 영위하기 위한시설

2. 지식산업센터의 ‘지원시설(근린생활시설, 업무시설)’은 입주업체의 생산 활동을 지원 하기 위한 시설로 다음 각 호의 시설을 제외한 시설로 한다

가. 한국표준산업분류에 따른 대부분류 중 다음 각 목의 사업을 하기 위한 시설 (농업, 임업 및 어업, 광업, 제조업)

나. 「사행행위 등 규제 및 처벌 특례법」에 따른 사행행위영업을 하기 위한 시설

다. 시장·군수 또는 구청장이나 관리기관이 해당 지식산업센터 입주업체의 생산 활동에 지장을 줄 수 있다고 인정하는 시설

라. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설

- 1) 「건축법 시행령」별표 1 제1호가목의 단독주택
- 2) 「건축법 시행령」별표 1 제2호의 공동주택(기숙사는 제외한다)
- 3) 「건축법 시행령」별표 1 제9호나목의 격리병원
- 4) 「건축법 시행령」별표 1 제14호나목2)의 오피스텔(산업단지 안의 지식산업센터에 설치하는 경우로서 해당 산업단지의 관리기본계획에 따라 허용되는 경우는 제외한다)
- 5) 「건축법 시행령」별표 1 제15호의 숙박시설(「관광진흥법」 제3조제1항제2호가목의 호텔업 시설은 제외한다)
- 6) 「건축법 시행령」별표 1 제16호의 위락시설
- 7) 「건축법 시행령」별표 1 제21호의 동물 및 식물 관련 시설
- 8) 「건축법 시행령」별표 1 제22호의 자원순환 관련 시설
- 9) 「건축법 시행령」별표 1 제23호의 교정 및 군사시설
- 10) 「건축법 시행령」별표 1 제26호의 묘지 관련 시설
 - 지원시설은 전체 건축연면적의 30% 범위 이내
 - 관련 법산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제28조의5 및 같은 법 시행령 제6조 및 제36조의4

3. 지식산업센터의 ‘기숙사’는 입주기업 종업원의 복지증진을 위한 지원시설로 지식산업센터 내 공장에 근무하는 근로자 외에는 입주할 수 없음

관련 법산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제28조의7 및 같은 법 시행령 제36조의4

4. 지식산업센터 내 제조업은 산집법 제28조, 같은 법 시행령 제34조 규정에 의한 중소기업 도시형공장만 입주 가능

도시형공장이란?

*대기배출시설 4종, 5종 설치 사업장 (특정 유해물질 배출사업장 제외)

*폐수배출시설 5종사업장

- 특정 유해물질 배출사업장 제외(다만, 전량 위탁 처리할 경우 가능)

5. 물환경보전법 및 대기환경보전법, 소음진동관리법에 따라 폐수, 대기, 소음배출시설에 해당 할 경우 관련부서에 신고를 득하고 운영하여야 함

6. 지식산업센터 취득 후 다음 각 호의 행위를 할 경우 면제된 취득세 및 등록세 추징

가. 정당한 사유 없이 취득일로부터 1년 이내 해당 용도로 직접 사용하지 아니하는 경우

나. 취득일부터 5년 이상 동종의 사업을 영위하지 아니하는 경우

다. 취득일부터 5년 이내 매각·증여하거나 다른 용도로 분양·임대·사용하는 경우

- 관련 법: 지방세특례제한법 제58조의2

7. 기타 중요 유의사항

- 가. 입주 후, 폐업 등 부득이한 상황으로 임대 시 【입주자 준수사항】의 입주자격을 갖춘 입주 대상 업종에만 임대가 가능함
- 나. 입주 부적합 업종의 지식산업센터 내 사업 영위시 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제28조의8, 동법 시행령 제36조의6에 의거 해당 건축물의 사용이 제한 됨
- 다. 수분양자 또는 입주자는 해당 지자체에서 입주 대상 업종 및 자격을 위한 심사자료의 제출 요구가 있을 경우 협조하여야 하며, 입주 부적격업체로 판정되어 입주가 불가능할 경우 어떠한 이의도 제기할 수 없음
- 라. 지식산업센터 내 주 용도는 ‘공장’으로, 추후 지원시설(근린생활시설)로 용도변경 시 건축연면적 100분의 30 이내에서 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률” 및 “지식산업센터 관리 규약”에 정한 사항에 따라 구분소유자의 동의를 받아야 가능함