

센텀에서
센텀을 내려보다

국내 최고층 42층!
지식산업센터!
센텀 Sky Biz

입주안내문



시행  아이에스동서  윈스틸 시공  아이에스동서



센텀 스카이 비즈

입주를 진심으로 축하드립니다

고객님의 관심과 성원 속에 저희 '센텀 스카이비즈'가 2017년 09월 22일(금)부터 입주가 시작될 예정임을 알려드립니다. 고객님께서 입주하시는데 편의를 드리기 위하여 다음과 같이 안내를 드리오니, 본 안내문에 기재된 입주절차 및 제반사항을 숙지하시어 원활한 입주가 이루어질 수 있도록 준비하여 주시기 바랍니다. 아울러 '센텀 스카이비즈'를 선택하여 주신 고객님께 다시 한 번 감사드리며, 고객님의 사업이 일익 번창하 시기를 진심으로 기원합니다.

아이에스동서(주), (주)원스틸은 앞으로도 고객님의 만족스러운 생활을 위하여 최선의 노력을 다하겠습니다. 감사합니다.

2017년 08월
아이에스동서 주식회사
주식회사 원스틸

센텀 스카이 비즈
입주안내문

Contents

I. 입주안내	● 입주일정 _04 ● 입주관련 전화번호 _04 ● 입주절차 안내 _05
II. 입주절차 세부사항 안내	● 입주희망일 신청 _06 ● 변경사항 반영 분양계약서 수정 _07 ● 센텀시티산업단지 입주계약 체결 _08 ● 분양잔금 납부 _09 ● 중도금대출 상환 _10 ● 관리비에치금 납부 및 관리계약 체결 _11 ● 입주증 발급 _12 ● 열쇠수령 및 시설물 인수인계 _13
III. 부 록	● 소유권이전등기 및 세금관련 안내 _14 ● 생활편의시설 안내 _16

※ 본 안내문은 입주자의 편의를 위하여 제작된 것으로 관련법 개정 등으로 인한 일부 내용의 변경 및 인쇄상 오류가 있을 수 있습니다.

I. 입주안내



입주일정

입주지정기간	2017년 09월 22일(금) ~ 2017년 11월 30일(목)
입주증 발급개시일	2017년 09월 22일(금)부터 시작
입주지원센터 운영	<ul style="list-style-type: none"> • 토, 일요일 및 공휴일은 휴무입니다. • 휴무기간 중 입주를 희망하시는 업체는 반드시 평일에 입주증 수령 및 열쇠 인수 등의 입주절차를 완료하시기 바랍니다. • 10월 02일은 임시공휴일 지정여부와 관계없이 휴무이오니 사전에 입주절차를 완료하시기 바랍니다. • 입주일자는 분양대금 납부 및 인테리어 공사기간을 감안하시어 결정하시기 바랍니다. • 입주지정기간 이전에는 잔금을 완납하셔도 입주가 불가합니다. • 고가(기계)장비 또는 대량의 이사화물을 소유하신 업체는 사전에 입주지원센터 및 관리사무소와 입주일정을 협의하시기 바랍니다.



입주관련 전화번호

문의내용	문의처	전화번호	비고
입주예정일 예약접수	입주지원센터	☎051)781-0800	
입주증 발급 및 입주절차 안내	입주지원센터	☎051)781-0800	
관리비에치금 문의	관리사무소	☎051)780-8030	
열쇠 불출 및 A/S 접수신청	현장사무실	☎070-4481-4476	
센텀시티산업단지 문의	해운대구청 일자리창출과	☎051)-749-4344, 4341	
취득세 등 세금 관련 문의	해운대구청 세무1과	☎051)749-4294	



입주절차 안내

- 1) 대출세대(중도금대출 상환) : ① → ② → ③ → ④ → ⑤ → ⑥ → ⑦ → ⑧ → ⑨
 2) 비대출세대 : ① → ② → ③ → ④ → ⑥ → ⑦ → ⑧ → ⑨



※ 센텀 스카이비즈는 “산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률”과 “센텀시티산업단지 관리기본계획”에 의거 신축 및 관리되는 지식산업센터로 입주가능업종에(지원시설 제외) 한해 입주가 가능하므로, 사전에 해운대구청 일자리창출과(☎051)-749-4344, 4341)로 입주가능여부를 확인하시기 바랍니다.

II. 입주절차 세부사항 안내



입주 희망일 신청

- 1) 신청기간 : 2017년 09월 05일 부터
- 2) 신청방법 : 입주지원센터(☎051)781-0800)로 전화신청
- 3) 화물승강기 사용신청

구 분	입주시간	비 고
입주지정시간	A시간 (09:00~12:00)	호실별 화물승강기 사용 시간 (3시간)
	B시간 (12:00~15:00)	
	C시간 (15:00~18:00)	

※ 유의사항

- 입주희망일 신청은 선착순으로 접수되며, 원활한 입주를 위하여 사전에 신청한 입주희망신청일을 반드시 준수하여 주시기 바랍니다.
- 공휴일에 입주를 희망하는 업체는 평일(은행 영업일)까지 잔금 및 관리비예치금 등을 완납해주셔야 입주가 가능합니다.
- 화물승강기 이용을 희망하는 입주예정업체는 필히 입주일자 및 화물승강기 사용 신청을 예약하시길 바랍니다.
- 입주일자를 변경할 경우 반드시 관리사무소(☎051)780-8030)에 변경신청 하시기 바랍니다.
- 이사짐은 입주증을 발급받으시고, 열쇠를 수령하신 후 반입이 가능합니다.



변경사항 반영 분양계약서 수정

- 1) 장 소 : 입주지원센터(☎051)781-0800)
- 2) 변경기한 : 센텀시티산업단지 입주계약 체결 전

① 업체명, 대표자명이 변경된 경우

구비 서류	공 통	분양계약서, 사업자등록증, 대표자 신분증
	법인사업자	법인등기부등본, 법인인감증명서, 법인인감도장
	개인사업자	주민등록등본, 인감증명서, 인감도장

② 개인사업자에서 법인사업자로 변경된 경우

변경절차		① 부동산거래계약 신고필증 발급 (해운대구청) ② 중도금대출 승계 또는 상환(중도금 대출이 있는 업체에 해당) ③ 입주지원센터 방문하여 분양계약서 변경
구비 서류	공 통	분양계약서, 사업자등록증, 대표자 신분증
	법인사업자	법인등기부등본, 법인인감증명서, 법인인감도장
	개인사업자	주민등록등본, 인감증명서, 인감도장
	중도금대출 업체	대출 승계시 : 채무 양수통지서(부산은행 발급) 대출금 상환시 : 대출상환 영수증

※ 유의사항

- 계약자의 기재사항의 변경등으로 인하여 최초 분양시 분양계약서와 상이한 사항이 발생한 경우 별도의 변경계약을 체결해야 합니다.
- 변경계약을 체결하여야 소유권이전 및 대출업무를 원활히 진행할 수 있습니다.
- 개인사업자에서 법인사업자로 전환할 경우, 소유권이전 전에 완료되도록 하여야 입주 후 추가적으로 발생하는 등기비 및 세부담을 방지할 수 있습니다.



센텀시티산업단지 입주계약 체결 안내(지원시설 제외)

- 센텀시티산업단지에 입주하고자 하는 계약자는 "산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률" 제38조 제1항, 제3항 및 동법 시행규칙 제34조 제1항, 제35조 제1항에 따라 관리기관(해운대구청)과 산업단지 입주계약을 체결해야 하오니 반드시 입주 전 관리기관인 해운대구청 일자리창출과와 입주계약을 체결하시기 바랍니다.
- 소유권 이전등기 전에 입주계약을 체결하지 않을 경우 과태료가 부과될 수 있으니 이점 유의하시기 바랍니다.
- 센텀시티산업단지 입주계약 신청 민원이 급증할 것으로 예상되므로, 사전에 미리 입주계약을 신청하여 주시기 바랍니다.
- 센텀시티산업단지 입주계약 관련 자세한 사항은 해운대구청 일자리창출과(☎051-749-4344, 4341)로 문의하여 주시기 바랍니다.

※ **별첨 자료1 ('센텀스카이비즈' 입주에 따른 안내) 참고**

1) 입주계약 절차



2) 접수 및 문의처 : 해운대구청 일자리창출과(☎051-749-4344, 4341)

※ **해운대구청 현장민원실 운영**

- 장 소 : 센텀 스카이비즈 입주지원센터 내 · 일 시 : 2017. 09. 04 ~ 11. 30 (오전 10시~12시, 오후 1시~3시)
- 접수방법 : 입주지원센터 직원에게 구비서류 제출 ⇒ '현장민원실'에서 검토·접수

※ **현장여건에 따라 현장민원실 운영은 변동사항이 있을 수 있습니다.**



분양잔금납부

1) 납부안내

대 상	지식산업센터(공장 및 창고)	지원시설(상가)
은행명	부산은행	
예금주	아이에스동서(주), (주)윈스틸	
계좌번호	113-2004-8605-00	113-2006-2281-00
납부기한	2017년 09월 22일 ~ 2017년 11월 30일까지	
납부방법	· 입주지원센터에서는 현금수납을 받지 않으니 반드시 위의 계좌번호로 무통장 또는 인터넷 뱅킹으로 입금하여주시기 바랍니다. · 입금 시 동·호수를 기재하여 주시기 바랍니다. (예 : A동 101호 → A-101)	
연체안내	※ 입주지정기간 종료일 익일(2017년 12월 01일)부터는 공급계약서에 의거 연체료가 발생되오니 유의하시기 바랍니다.	

※ **유의사항**

- 잔금 입금 시 정확한 금액은 입주지원센터(☎051)781-0800)로 확인 바랍니다.
- 분양대금을 초과 입금시 계약자 신분증사본 1부, 계약자 명의의 통장사본 1부, 초과입금 입금증을 입주지원센터에 제출하여 주시면 일정기간 이후 환불하여 드립니다.
(단, 초과입금 금액에 대한 이자는 지급되지 않습니다.)
- 입주지정기간 내 잔금납부에 대하여는 선납할인 및 연체료는 발생하지 않으나, 미납종도금에 대해서는 납부전까지 계속해서 연체료가 발생합니다.
- 분양대금 및 관리비에치금 등이 완납된 업체에 한하여 입주증이 발급되므로 입주업체는 입주일 이전에 분양대금(잔금, 중도금대출 상환금, 연체료 등) 및 제비용을 완납하셔야 합니다.
- 분양권 전매(매매, 증여)는 잔금완납 후에는 불가하므로, 분양권전매 의사가 있는 경우에는 잔금 납부전에 하시기 바랍니다.



중도금대출 상환 (중도금대출 업체에 한함)

- 중도금 대출을 받으신 경우 입주증 발급 전 대출금을 전액 상환하시거나, 담보대출로 전환하셔야 입주가 가능합니다.
- 중도금무이자 기간 종료일 : 2017년 09월 21일(목)
→ 2017년 09월 22일부터 발생하는 이자는 계약자님께서 직접 중도금 대출은행으로 납부하셔야 합니다.

※ 중도금 대출 은행 안내

구 분	지 점	담당자	연락처	비 고
부산은행	본점 영업부	배현철 과장	☎051)661-4006	지식산업센터(공장)
	본점 영업부	이성혁 대리	☎051)661-4012	
	본점 영업부	이상원 대리	☎051)661-4013	
BNK저축은행	종합금융1부	김현종 대리	☎051)713-1024	
		고용현 계장	☎051)713-1036	
부산은행	범내골 지점	정문식 부지점장 지수호 과장	☎051)646-8357	지원시설(상가)

※ 유의사항

- 입주증 발급 시 중도금대출 상환 또는 전환업체는 "대출금 상환영수증 사본"을 입주지원센터에 제출하여 주시기 바랍니다.
- 중도금대출업체는 대출은행에 방문하시어 중도금대출 상환금액을 해당은행의 대출계좌로 상환하셔야 하며, 분양대금 등의 납입계좌와 혼동하여 착오 입금되지 않도록 유의하시기 바랍니다.
차후 발생하는 문제(이자발생, 입주지연 등)에 대해서 당사에서는 책임지지 않으니 유의하시기 바랍니다.
- 중도금 대출을 받으신 업체 중 부동산 담보대출로 전환을 원하시는 업체는 입주증 발급 전에 해당은행에 담보대출 전환관련 서류를 접수하시고, 입주증 발급 신청전에 담보대출금이 실행되어, 중도금 대출금 전액이 상환되어야 합니다.
- 잔금(담보)대출은 당사와 무관하며, 금리 등 대출조건에 따라 입주자님께서 은행별 대출조건을 비교하신 후 직접 은행에 신청하셔야 됩니다. 기존 당사 지정은행의 중도금대출을 통해 분양대금을 납부하신 업체와 중도금대출 미신청 업체 중 잔금을 지정은행 또는 기타은행의 잔금(담보)대출로 납부예정인 업체는 개별적으로 은행 및 법우사와 협의하셔야 합니다.



관리비예치금 납부 및 관리계약 체결

가. 관리비예치금 납부

관리비예치금이란?

관리운영에 필요한 자금을 미리 확보하기 위하여 시행하는 제도로써 향후 매매 시 관리사무소 또는 매수인에게서 정산·환불 받으실 수 있습니다.

1) 관리비예치금 : m² 당 5,100원/분양면적 기준

관리비예치금	납부금액 산출예시	비 고
5,100원/m ²	5,100원 × 154.05m ² (분양면적) = 785,000원	천원미만 절사

2) 납부시기 : 입주증 발급 전

3) 납부계좌

은 행	계좌 번호	예금주
부산은행	101-2049-4759-03	(주)장천 스카이버즈

4) 납부방법 : 상기 계좌로 무통장 또는 인터넷뱅킹 입금

- 관리계약체결시 반드시 예치금을 납부하신 납부 영수증을 지참하시기 바랍니다.
- 입금 시 동·호수를 기재하여 주시기 바랍니다. (예 : A동 101호 → A-101)

5) 문의 : 관리사무소(☎051)780-8030)

나. 관리계약 체결

1) 체결시기 : 입주증 발급 후 열쇠 수령 전까지

2) 체결장소 : 관리사무소(☎051)780-8030)

3) 구비서류 : 신분증, 관리비예치금 납부영수증, 도장

※ 유의사항

- 관리비는 열쇠인수일(인테리어를 위한 인수 포함)부터 입주자 부담입니다.
- 입주지정기간 이후의 관리비는 입주여부에 관계없이 입주자 부담입니다.
- 인테리어 공사 시에는 폐기물 처리, 기물 파손 등을 방지하기 위하여 관리비와 별도로 일정금액을 예치하여야 하며 공사종료 후 반환 받으실 수 있습니다. 금액 및 납부방법은 추후 안내 예정이며, 공사예치금과 함께 인테리어공사 일정 및 도면을 관리사무소에 제출하여야 합니다.



입주증 발급

발급기간	2017년 09월 22일(금)부터	
발급장소	입주지원센터	
발급요건	분양잔금을 완납한 업체 (중도금대출 업체인 경우 대출 전액 상환)	
구비 서류	공 통	<ul style="list-style-type: none"> · 잔금 납부영수증 · 중도금대출 상환영수증(대출업체에 한함) · 관리비에치금 납부영수증 · 계약자 신분증
	대리인 방문시	<ul style="list-style-type: none"> · 위임장 · 인감증명서 1통 (법인일 경우 법인인감증명서) · 신분증 · 업체 직원 방문시 재직증명서

※ 유의사항

- 주말 및 공휴일에 입주하실 업체는 평일(은행영업일)에 입주증을 교부받으시기 바랍니다.
- 당일 잔금 입금 후 입주증 발급시에는 잔금납부영수증(무통장입금증 또는 인터넷뱅킹 송금증)을 필히 지참하여 주시기 바랍니다.
- 분양대금을 초과 입금시 계약자 신분증사본 1부, 계약자 명의의 통장사본 1부, 초과입금 입금증을 입주지원센터에 제출하여주시면 일정기간 이후 환불하여 드립니다.
(단, 초과입금 금액에 대한 이자는 지급되지 않습니다.)



열쇠수령 및 시설물 인수인계

- 1) **인수일자** : 2017년 09월 22일부터 수령가능
- 2) **인수장소** : 센텀 스카이비즈 현장사무실(☎070-4481-4476)
- 3) **구비서류** : 입주증, 신분증

※ 유의사항

- 열쇠는 관리비에치금을 납부하시고 입주증을 발급 받으신 분에 한하여 불출됩니다.
- 열쇠 인수 시 현장직원과 함께 시설물 점검 및 전기, 수도, 가스 등 각종 계량기 점검을 하시기 바라며, 하자 및 공사부분에 대한 A/S사항은 현장사무실(☎070-4481-4476)로 접수하시기 바랍니다.
- 열쇠교부는 해당 분양 호실에 대한 당사의 제반 관리의무 미 권한을 계약자에게 최종 인계하는 단계로 개별 인테리어 시공 등으로 인한 인테리어 업체의 열쇠교부 신청은 업체 내 시설물의 사용, 도난, 손괴 등의 문제발생으로 엄격히 제한하고 있으니, 인테리어 공사는 입주업체에서 정식으로 열쇠를 인수하신 이후 의뢰하시기 바랍니다.
- 공장 및 지원시설의 시설물개조에 대하여는 법규에 따라 적법하게 설치하시기 바랍니다.
(공장시설의 발코니 확장공사에 대하여는 건축물 불법개조에 해당되며, 이로 인한 모든 책임은 입주업체에 있음을 유념하시기 바랍니다.)
- 이삿짐 운반 중 공용부분의 유리창, 전등, 타일 등이 파손될 경우 입주업체에서 보수비용을 부담 하셔야 합니다.
- 인테리어공사는 분양대금, 관리비에치금, 제비용 등을 완납 후 열쇠를 수령하신 업체에 한하여 가능하며, 관리사무소와 체결하신 관리규약에 따라 진행됩니다.
- 인테리어 공사로 인해 변경되는 각종 시설은 관계법령에 맞게 인허가 절차를 거친 후 시행하시기 바라며 해당 관계법령 위반으로 인해 발생하는 불이익이 없도록 유의하시기 바랍니다.
- 인테리어 공사 시 발생하는 건축 폐자재 외 쓰레기는 입주업체 부담으로 처리하셔야 하며, 쓰레기 미처리 시 처리 부담금을 부과하게 되오니 반드시 인테리어 업체와 계약 체결 시 쓰레기 처리조건을 포함하여 주시기 바라며 자세한 사항은 관리사무소(☎051)780-8030)로 문의하시기 바랍니다.

III. 부 록



소유권이전등기 및 세금관련 안내

소유권이전등기

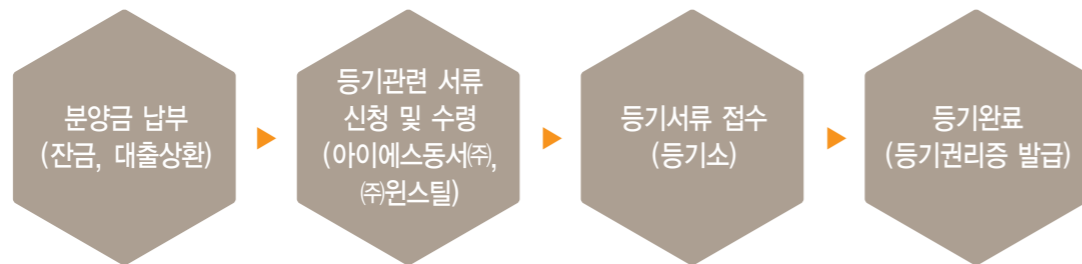
1) 소유권이전등기

- 소유권이전등기는 분양대금 완납(중도금 대출 상환)한 업체에 한해 가능합니다.
- 소유권이전등기는 소유권보존등기가 완료된 후 가능하오니 착오 없으시기 바랍니다.
- 당사 발급서류는 일주일 이상의 기간이 소요될 수 있으므로 소유권이전등기 관련 서류는 개인별 소유권이전등기 만료일 기준 15일 이전에 신청하셔야 하며, 지연 신청 시에는 해태사유로 인한 과태료 부과 등의 불이익이 있을 수 있사오니 충분한 여유 기한 내에 등기를 완료하시기 바랍니다.
- 소유권이전등기에 필요한 제반서류는 관할등기소(☎1544-0773)로 문의하시기 바랍니다.

※ 등기의무 기간 (아래의 등기의무기간 경과 시 과태료 부과)

- ① 보존등기일 이전 잔금완납세대 : 보존등기일로부터 60일 이내 등기
- ② 보존등기일 이후 잔금완납세대 : 잔금완납일로부터 60일 이내 등기

2) 소유권이전등기 절차



3) 등기관련 서류 신청

· 접수처 : 입주지원센터(☎051)781-0800

신청구비서류		▶ (10일 소요)	당사발급서류
법 인	개인사업자		
법인 등기부등본 1통	주민등록등본 1통		<ul style="list-style-type: none"> · 법인인감이 날인된 등기용 위임장 1부 · 보존등기필증 (= 권리증)사본 · 매도용 인감증명서 1부 · 세대별 정산내역서 각부

4) 법무사

법무사명	연락처
법무사 박근상 사무소	☎051)503-3300
법무사법인 리앤박 (대표법무사 이종우)	☎051)505-7511~3
청천법무사 합동사무소 (법무사 정성규)	☎051)504-3344

세금관련 안내

1) 취득세 : 취득일로부터 60일 이내에 신고·납부 하셔야 합니다.

(납부기한이 경과하여 신고·납부할 경우, 가산세가 부과되오니 유의하시기 바랍니다.)

※ 납부기한

- ① 준공일 이전 잔금을 납부한 경우 : 준공일로부터 60일 이내
- ② 준공일 이후 잔금을 납부한 경우 : 잔금 납부일로부터 60일 이내

※ 취득세 관련 문의처 : 해운대구청 세무1과 취득세팀 ☎051)749-4294

2) 세금감면 안내 (지원시설 제외)

- [지방세특례제한법] 제58조의2 (지식산업센터 등에 대한 감면)에 의거하여 2019년 12월 31일까지 사업시설용으로 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대해서는 취득세의 100분의 50을 경감 합니다.
- [지방세특례제한법] 제58조의2 (지식산업센터 등에 대한 감면)에 의거하여 취득일로부터 1년 이내에 해당 용도에 직접 사용하지 않거나 취득일로부터 5년 이내 매각·증여하거나 다른 용도로 사용하는 경우 감면된 취득세 및 재산세가 추징되오니 유의하시기 바랍니다.
- 세금 관련 안내사항은 입주자의 편의를 위하여 제작된 것으로서 관련법 개정 등으로 인한 일부내용의 변경 및 인쇄 상 오류가 있을 수 있사오니 자세한 사항은 해운대구청 세무1과 취득세팀(☎051)749-4294)로 문의하시기 바랍니다.

※ 별첨 자료2 ('센텀스카이비즈' 취득세 신고·납부 안내) 참고

공장설립 완료신고 및 사업개시 신고

- 입주(시설설치) 후 2개월 공장설립 완료신고(제조업) 또는 사업개시 신고(비제조업)를 해야합니다.
- 공장설립 완료신고 및 사업개시 신고관련 문의는 해운대구청 일자리창출과(☎051)749-4344,4341)로 문의하시기 바랍니다.

※ 별첨 자료1 ('센텀스카이비즈' 입주에 따른 안내) 참고



생활편의시설 안내

기관	전화번호	기관	전화번호
해운대구청	☎051)749-4000	해운대경찰서	☎051)744-0931
센텀시티우체국	☎051)744-0212	해운대 세무서	☎051)660-9200
해운대전화국	☎100	재송1동 주민센터	☎051)749-5971
해운대소방서	☎051)747-0119		



위임장

대리인

성명		주민등록번호	-
주소			
용도			
연락처		관계	

위 사람을 센텀 스카이 비즈 _____ 동 _____ 호 대리인으로 정하고
상기 용도와 관련된 모든 일체의 권한을 위의 대리인에게 위임함.

년 월 일

※ 첨부 : 위임인 인감증명서 1부
대리인 신분증 사본 1부

위임인 성명 : (인감날인)
(분양계약자) 주민번호 :
주소 :
연락처 :

아이에스동서(주), (주)윈스틸 귀중



귀하의 성공을 대변하는
새로운 명함이 됩니다

국내 최고층 42층!
지식산업센터!
센텀 스카이비즈