주식회사 한양

수자인

동선동 '한양 수자인' 입주안내문

동선동 '한양 수자인' 입주를 진심으로 축하드립니다.

2007.9월 착공한 동선동 '한양 수자인'은 계약자 여러분의 지속적인 성원과 관심에 힘입어 최근 입주일이 2008.12.31.일로 확정되었습니다.

이에 입주와 관련된 제반사항을 안내해 드리오니 자세히 읽어보시고 입주에 따른 불이익이 발생하지 않도록 각별히 유의하여 주시기 바랍니다.

끝으로 계약자님께서 보내주신 성원에 감사드리며 앞으로도 저희 (주)한양 임직원 일동은 성실하고 책임있는 시공으로 마무리 공사에 최선을 다할 것을 약속드립니다.

2008.11

주식회사 한 양

대표이사 김 기 우

수자인

목 차*

■ 입주안내

일 정 표 ---------- 02

입주자 사전점검 및 입주 절차 ---------- 02

입주자 사전점검 ---------- 03

중도금대출세대 ---------- 03

분양대금 납부 ---------- 04

입주증 발급 ---------- 04

관리예치금납부 및 관리계약체결 ---------- 05

열쇠수령 및 입주 ---------- 05

소유권이전등기 및 관련세금 ---------- 06

기타사항 ---------- 07

1. 입주일정표

구분	기간	시간	장소	비고
입주자 사전점검	2008.11.29.(토) ~ 2008.11.30.(일)	10:00~17:00	동선동 '한양 수자인' 현장	2일간
입주지정기간	2008.12.31.(수) ~ 2009.01.30.(금)	10:00~16:30	동선동 '한양 수자인' 현장	31일간
잔금납부기간			농협 전지점	

2. 입주자 사전점검 절차

계약자 확인 및 열쇠수령	→	**세대점검**	→	입주점검표 제출 및 열쇠반납
사전점검 안내소		**입주점검표 작성**		사전점검 안내소

3. 입주 절차

대출세대 부동산담보 전환자서	→	**잔금납부**	→	입주증 발급	→	관리계약체결 예치금납부	→
해당금융기관 (아파트 :농협 오피스텔 :신한은행)		**농협 전지점 (당사중도금계좌)**		입주지원센타 (동선동 '한양 수자인' 현장)		관리사무소	
열쇠인수	→	시설물확인	→	이사실시	→	하자 및 불편사항신고	
열쇠지급처		열쇠지급시 세대 확인		사전 예약순으로 진행		하자접수처 관리사무소	

※ 동선동 '한양 수자인' 의 경우 주상복합건물의 특성상 1일 입주세대(2세대)가 제한적이므로 입주전 반드시 현장사무실로 입주예약을 하셔야 하며, **2.5톤 이상 초과차량은 주출입로가 협소하여 진입이 어렵사오니 이점 유의하시기 바랍니다.**

4. 입주자 사전점검

가. 사전점검 일정

행사기간	시간	장소
2008.11.29.(토) ~ 2008.11.30.(일)	10:00 ~ 16:30	동선동 '한양 수자인' 현장

나. 참석대상 : 본인 및 배우자
(현재 마무리 공사가 진행중이므로 안전사고 예방을 위하여 가급적 어린이나 노약자 동반을 금하여 주십시오)

다. 지참물

구분	내역
본인 참석시	신분증, 필기도구, 줄자(실측 필요시 준비)
배우자 참석시	상기 지참물외 주민등록등본(배우자 유무 확인), 배우자 신분증

라. 유의사항
· 입주자 사전점검시 원활한 행사진행을 위하여 안내요원의 통제에 적극 협조하여 주시기 바라며 **행사 당일에는 현장내 주차가 불가하오니 불편하시더라도 반드시 대중교통을 이용하여 주시기 바랍니다.**
· 행사기간이후 개별적인 방문은 불가합니다.
· 사전점검은 입주전 보다나은 주거 공간을 마련하기 위한 행사로서 미완성된 주택임을 감안하여 주시기 바랍니다.

5. 중도금 대출 안내

가. 중도금 대출 담보전환 및 대출금 상환
· 농협 및 신한은행의 대출을 받은 세대는 **입주전 전액상환 및 담보대출전환자서를** 완료하셔야 입주증 발급이 가능합니다.
· 대출금 관련 구비서류

구분	대출금 완제(상환) 세대	담보대출 전환세대
발급서류	대출금 완제증명서(영수증) 또는 상환내역이 기장된 통장	담보전환자서 확인증

※ 상기 서류는 해당 금융기관에서 발급하며 본인이 직접 방문하셔야 합니다. 기타 자세한 사항은 해당 금융기관으로 문의하시기 바랍니다.

나. 무이자융자 (아파트 계약세대에 한함)
· **중도금 무이자 융자(아파트 계약세대)에 대한 대출이자 대납은 입주개시일 전일까지만 당사가 부담하며 이후에 발생되는 대출이자는 계약자님께서 납부하셔야 합니다.**

다. 유의 사항
· 입주 당일 해당 금융기관이 매우 혼잡할 수 있사오니 입주전 대출금 완제 증명서 및 담보전환 확인증을 발급받으시기 바랍니다.
· 대출금에 대한 담보설정시 해당 금융기관은 선순위 설정이 필수적이므로 **소유권이전 및 근저당 설정전에는 본인외에 전세입자의 전입이 불가하오니** 이점 착오없으시기 바랍니다.

6. 분양대금 납부 안내

가. 잔금납부기간

기간	시간	장소	비고
2008.12.31.(수) ~ 2008.01.30.(금)	10:00 ~ 16:30	농협 전지점	31일간

나. 납부 계좌

금융기관	계좌번호	예금주	납부장소
농협	093-01-263615	(주)한양	농협 전지점

다. 납부방법

· 분양대금 송금시 아래와 같이 무통장입금증을 작성하시기 바랍니다.

무통장 입금 인터넷뱅킹	타행입금은 불가하며 입금시 반드시 동호수와 성명을 기재하시기 바랍니다 (작성예 : 101동 101호 홍길동의 경우 ☞ 01010101 홍길동)

라. 유의사항

· **공휴일 또는 토, 일요일에 입주하실 세대는 평일에 잔금납부를 완료하여** 주시기 바라며 **현장내에서 현금수납을 절대 할 수 없사오니** 이점 착오없으시기 바랍니다.
· 타행입금시 입금자 확인이 불가할수도 있사오니 불편하시더라도 가까운 농협을 이용하여 주시기 바 랍니다.
· 입주지정기간이후 잔금에 대해서는 연체료가 발생되오니 유의하시기 바랍니다. (공급계약서 참조)

7. 입주증 발급

가. 입주증 발급기간

기간	시간	장소	비고
2008.12.31.(수) ~ 2009.01.30.(금)	10:00 ~ 16:30	입주지원센터	31일간

※ 공휴일 및 토, 일요일에 입주를 진행하실 세대는 평일에 입주증을 교부받으시기 바라며, 입주지정기간 이후에 입주예정인 세대는 입주전 당사 마케팅팀으로 문의하시기 바랍니다.

나. 발급요건

· 분양대금(연체료 포함) 완납세대
· 중도금대출세대의 경우 대출금완제 및 담보전환 확인증 발급세대

다. 구비서류

구분	구비서류	비고
공통	분양계약서 원본(사본), 계약자 신분증/도장, 관리비 예치금	
중도금 대출 세대	해당금융기관의 담보대출전환 확인증 또는 완제증명서(영수증) ☜ 상환내역이 기재된 통장	
대리인	대리인 신분증, 도장, 위임장	

8. 관리비 예치금 납부 및 관리계약 체결

1. 관리예치금이란?

관리비예치금은 주택법시행령 제49조에 의거 최초의 관리비가 관리소로 입금되기 이전의 기간 동안 단지관리에 소요되는 비용(인건비를 포함한 일반관리비 및 전기료, 수도료, 난방비, 공기구비품구입비등)을 집행하기 위하여 이 기간동안에 발생할 비용을 예상하여 입주시 징수되는 비용이며 퇴거시 환불하거나, 새로운 입주자등과 양도, 양수하게 됩니다.

2. 납부금액 (4,000원/㎡) ☜ 분양면적기준

구분	주택형(㎡)	관리예치비(원)
아파트	84.50	338,000
	83.54	334,000
오피스텔	37.02	148,000
	37.94	152,000
	44.51	178,000

3. 관리계약절차

분양대금 정산 / 입주증 발급	→	**관리예치금 납부**	→	관리계약체결
입주지원센타		**관리사무소**		관리사무소

4. 관리비 부과

· 관리비는 열쇠수령일로부터 본인이 부담하셔야 하며 입주지정기간 종료 익일인 2009.01.31.일부터 발생되는 관리비는 입주 및 잔금완납에 상관없이 계약자 본인이 부담하셔야 하오니 가능한한 입주 지정기간내에 입주하시기 바랍니다.

9. 열쇠수령 및 입주

1. 진행절차

입주예약	→	열쇠불출증, 관리예치금 영수증 제출	→	**세대 시설물 지급 및 사용설명 안내**	→	열쇠수령 및 세대확인
동선동 '한양 수자인' 현장		입주지원센타		**입주지원센타**		해당세대

2. 입주일정 사전예약

· 동선동 '한양 수자인' 현장은 주상복합건물로 1일 입주세대(2세대)에 제한을 받습니다. 이에 계약자님께서는 사전에 **반드시 입주날짜를 예약하셔야 합니다.** (문의처 : 동선동 '한양 수자인' 현장)

※현장사정으로 인하여 2.5톤 초과차량의 진입이 불가하오니 이점 유의하시기 바랍니다.

3. 공동주택의 제한 사항

· 공동주택의 입주자 또는 사용자, 관리주체가 다음 각호의 행위를 하고자 하는 경우에는 대통령령 이 정하는 기준(허가 또는 신고와 관련한 입주자 등의 동의 비율을 포함한다), 절차 등에 따라 시장, 군수, 구청장의 허가를 받거나 신고를 하여야 합니다.

- 공동주택을 사업계획에 따른 용도외의 용도에 사용하는 행위
- 공동주택을 신축, 증축, 개축, 대수선 또는 리모델링하는 행위
- 공동주택을 파손 또는 훼손하거나 당해 시설의 전부 또는 일부를 철거하는 행위 (국토해양부령이 정하는 경미한 행위를 제외한다)
- 그 밖에 공동주택의 효율적 관리에 지장을 주는 행위로서 대통령령이 정하는 행위

· 상기 사항을 위반하는 경우에는 주택법 제98조 6항에 의거 10,000,000원 이하의 벌금 및 원상복구를 하도록 되어 있으니 이점 유념하시기 바랍니다.

10. 소유권이전등기 및 관련세금 안내

가. 소유권이전등기란?

소유권이전등기는 건물이 최초로 신축되어 시행자 명의로 최초 등기인 '소유권보존등기' 가 완료되면 계약자 명의로 소유권을 넘겨드리는 절차이며 대출이 있으신 세대의 경우는 금융기관의 담보확보를 위해 근저당권 설정등기까지 완료하셔야 합니다.

문의처	필요서류	신청기간	비고
가나법무사 합동법인 02)3424-3252	- 분양계약서 원본 - 분양대금 납부 영수증(당사 발급) - 인감증명서 1통 - 주민등록등본 1통 - 도장	- 등기가능일로부터 60일이내	

※ 소유권이전서류 접수는 등기가능일로부터 45일전에 신청하셔야 소유권이전등기 기한 내 발급이 가능 합니다.

나. 관련세금

· 취득세 : 건물, 토지등 부동산을 취득했을 때(잔금납부일, 등기접수일 중 먼저 도래한 날) 납부하는 세금입니다.

· 부과기준

문의처	신고 기한	납부세액	취득기준	비고
성북구청 세무1과 02)920-3181	취득일로부터 30일이내	- 전용면적 85㎡이하 ☞ 과세표준액의 1% - 전용면적 85㎡초과 ☞과세표준액의 1.3%	- 사용승인일(임시사용승인일) 이전 잔금납부시 ☞ 사용승인일(임시사용승인일) - 사용승인일(임시사용승인일) 이후 잔금납부시 ☞ 잔금납부일	

· 구비서류

- 분양계약서 사본, 분양대금 납부영수증(당사 발행분), 신분증

· 등록세 : 부동산 취득은 물론 보존, 이전, 변경, 소멸, 근저당권 말소에 관한 사항을 공부에 등기 또는 등록할 때 납부하는 세금입니다.

문의처	신고 기한	납부세액	신고기준	비고
가나법무사 합동법인 02)3424-3252	보존등기 일로부터 60일이내	- 전용면적 85㎡이하 ☞ 과세표준액의 1.2% - 전용면적 85㎡초과 ☞과세표준액의 1.4%	- 보존등기일 이전 잔금 완납 ☞ 보존등기일 - 보존등기일 이후 잔금 완납 ☞ 잔금납부일	

· 구비서류 : 분양계약서 원본, 분양대금 납부영수증(당사 발행분), 주민등록등본 1통, 도장

· 유의사항

- 취 · 등록세는 상기 신고기한이 경과할 경우 가산세가 부과됩니다.
- 소유권이전등기는 개별적으로 하실 수 있으나 당사 보증의 대출이 있으신 세대는 최우선순위로 근정당권 설정등기까지 당사가 연대보증채무 의무를 부담하기 때문에 추천 법무사에 위임하셔야 합니다.

11. 기타사항

가. 주요기관

구분		기관명	전화번호
전입신고		동선동 주민센터	02)924-2641~4
학교 전 · 편입학	초등학교	동선동 주민센터	
	중 · 고등학교	성북교육청	02)944-9400
전화가입		전화국	국번없이 100, 110
가스신청		예스코 정릉센터	02)924-9515

※ 가스신청의 경우 해당 업체의 사정으로 인하여 다소 지연될 수 있으므로 입주전 설치일정에 대하여 사전 협의하시기 바랍니다.

나. 문의처

구분		문의처	전화번호
분양대금 확인 및 입주증 발급		(주)한양 마케팅팀	02)721-8467
하자접수 및 현장안내		동선동 '한양 수자인' 현장	02)923-9677
중도금 대출 상환 및 담보 전환	아파트	농협 독산북 지점	02)869-8893
	오피스텔	신한은행 효자동 지점	02)739-9988
소유권이전 및 취 · 등록세		가나법무사 합동법인	02)3424-3252
관리사무소		추후 통보	