분양대금 납부문의
02-3011-0123

남광토건

www.haustory.co.kr

남양주 별내 하우스토리 입주안내

남광토건

3) 입주증 발급 전에 세대 방문이 가능한가요?

- 사전점검일 이후 지적사항에 대한 보완 공사가 진행 중이므로 안전관리상 세대 방문은 불가능합니다.

4) 관리비는 언제부터 부담하나요?

- 공동관리비는 입주기간 중 열쇠인수세대의 입주여부와 상관없이 열쇠인수일로부터 부담합니다.또한 입주지정기간내에 미입주하신 세대는 입주지정기간 종료일 익일부터 입주여부와 관계없이 계약자께서 부담하시게 됩니다.

5) 이사당일에 전세금을 받아서 이사 오는 경우는 어떻게 하나요?

- 분양금 납부계좌로 입금하시고 분양대금(아파트잔금)이 완납되었을시 사전예약 일정에 따라 당일 입주가 가능합니다. 그러나 토요일,일요일, 공휴일 등 은행 휴무일에는 입주증 발급을 하지 않으며, 입주지원센터에서 현금수납을 하지 않습니다.
  따라서 이사 당일 잔금을 입금하시는 세대는 반드시 평일로 이사 날짜를 예약하시기 바랍니다.

6) 중도금대출을 받은 사람은 잔금만 내면 입주가 되는 건가요?

- 중도금 대출금을 상환하시든지 담보대출로 전환하시든지 둘 중 한가지를 결정하셔야 합니다. 상환하실 경우에는 입주증발급 전까지 상환 절차를 마치셔야 하며, 담보대출로 전환하실 경우는 입주증발급 전에 계약자 본인이 유리한 조건의 금융기관으로 선택하셔서 부동산 담보대출로 전환하는 절차를 밟아주셔야 합니다.
  즉, 은행에 자필로 근저당 설정계약서에 서명하셔야 하며 지정 법무사에 이전등기 서류 일체를 접수하셔야 합니다.

7) 잔금대출을 신청하여 대출금으로 잔금처리하는 경우에는 신청만 하면 입주가 되나요?

- 잔금대출이 실행되어 잔금계좌로 입금된 것이 확인된 경우에 한하여 입주증 발급이 가능합니다. 이 경우에도 부동산 담보대출 전환절차(근저당 설정계약 및 등기서류 접수)를 입주증 발급 전에 마치셔야 합니다.

8) 입주증 수령을 대리인이 할 수 있나요?

- 원칙적으로 계약자 본인에게만 입주증 발급이 됩니다.
  다만, 가족의 경우에는 계약자의 신분증과 도장, 가족관계를 입증하는 서류, 그리고 오신 가족분의 신분증과 도장을 지참하고 오시면 됩니다. 가족이 아닌 경우 또는 가족임을 증명하기 어려운 경우에는 계약자의 인감이 날인된 위임장과 계약자의 인감증명서(최근 3개월 이내)를 별도로 준비하셔야 합니다.

9) 등기를 개별적으로 할 수 있나요?

- 대출이 없으신 경우는 개별적으로 등기를 하실수 있으나, **대출을 받으신 세대는 해당 은행과 협의 후 지정 법무사에 등기를 위임하셔야 하며,** 입주는 등기 전에 이루어지게 되므로 반드시 이 절차를 따라 주셔야 합니다.

목 차

❶ 입주안내
❷ 취득세 자진신고 납부안내
❸ 소유권 이전등기 안내
❹ 생활 편의시설 이용안내
❺ 분양권 명의변경 안내
❻ 입주관련Q&A

남양주 별내 하우스토리 입주 안내문

귀댁의 행복과 평안을 기원하오며 평소 저희 남광토건을 성원하여 주신 여러분께 감사드립니다.
여러분의 협조와 성원속에 남양주 별내 하우스토리의 입주가 2012년 7월 31일부터 시작됨을 알려드립니다.
따라서 입주와 관련된 제반사항을 다음과 같이 안내해 드리오니 입주가 순조롭게 이루어질 수 있도록 협조하여 주시기 바랍니다.

남 광 토 건 (주)

1. 입주안내

입주지정기간

2012. 07. 31(화) ~ 2012. 09. 28(금) (60일간)

입주절차

분양대금 (아파트/발코니)납부 대여금(계약금5%) 납부	해당은행
▼	
중도금 대출 상환 확인	해당은행/입주사무실
▼	
중도금 대출 후불제이자 납부 확인	후불제이자:농협 (무통장입금) / 입주사무실
▼	
입주증 발급	입주사무실
▼	
관리비 예치금 납부 관리계약 체결 이사시간 예약	관리사무소
▼	
입주증 제시 시설물(열쇠포함) 인수, 인계	입주사무실

입주당일 입주지정시간 30분전에는 도착하셔야 합니다.
시설물인수, 인계시 계량기검침을 하며, 열쇠를 받으시는 날부터 세대별 관리비는 부과됩니다.

입주 절차 세부사항

가 아파트 잔금 납부

납 부 기 간	문의처 및 납부장소	참 고 사 항
12. 07. 31(화) ~ 12. 09. 28(금)	잔금납부 계좌번호 / 은행 (301-0036-2438-21 / 농협) 예금주 : (주)한국토지신탁	· 잔금에 대한 연체료는 2012년 09월 29일부터 부과 됩니다. (단, 중도금 미납금액에 대해서는 입주지정기간에도 연체료가 부과되오니 양지하시기 바랍니다.) · 토 · 일요일 및 공휴일 입주자는 그 전날까지 미리 완납 바랍니다. ※ 가까운 농협 각지점에서 무통장입금 – 계약자 명의입금, CMS코드:동호수 기재 (예)101동101호 홍길동 → 01010101 홍길동)
	문의 : 별내하우스토리 분양사무실(1577-8773 / 031-565-0717)	

※ 아파트 잔금계좌, 발코니확장공사비 잔금계좌, 대여금 납부계좌가 서로 상이하오니 반드시 확인 후 납부하시기 바랍니다.

※ 현장에서는 잔금수납을 하지 않으니 반드시 농협 각지점에 납부하시기 바랍니다.(타행입금 불가)

※ 잔금 납부시 당사로 문의하여 정확한 금액을 확인하시기 바랍니다.

※ 잔금을 대출로 납부하시는 경우 대출 입금액이 입주증 발급일보다 최소 1일전까지 입금이 될 수 있도록 해당은행에 확인하여 주시기 바랍니다.

※ 잔금 완납시에는 분양권 전매가 불가하오니 유의하시기 바랍니다.

나 발코니 확장공사비 잔금 납부(해당세대에 한함)

납 부 기 간	문의처 및 납부장소	참 고 사 항
12. 07. 31(화) ~ 12. 09. 28(금)	잔금납부 계좌번호 / 은행 (301-0042-1106-61 / 농협) 예금주 : 남광토건(주)	· 발코니확장공사비에 대한 연체료는 2012년 09월 29일부터 부과됩니다. · 토 · 일요일 및 공휴일 입주자는 그 전날까지 미리 완납 바랍니다. ※ 반드시 계약자 명의입금
	문의 : 별내하우스토리 분양사무실(1577-8773 / 031-565-0717)	

※ 발코니확장 공사비 잔금 납부시 당사로 문의하여 정확한 금액을 확인하시기 바랍니다.

다 계약금5% 대여금 납부(해당세대에 한함)

납 부 기 간	문의처 및 납부장소	참 고 사 항
~ 12. 07. 31(화)	대여금납부 계좌번호 / 은행 (1141-01-055707 / 농협) 예금주 : 남광토건(주)	· 토 · 일요일 및 공휴일 입주자는 그 전날까지 미리 완납 바랍니다. ※ 반드시 계약자 명의입금
	문의 : 별내하우스토리 분양사무실(1577-8773 / 031-565-0717)	

※ 대여금 납부시 당사로 문의하여 정확한 금액을 확인하시기 바랍니다.

라 중도금대출 상환

자 서 기 간	장 소	구 비 서 루
12. 06. 30(월) 부터~	분양사무실(농협상주) 방승환 010-3706-8036 김덕용 010-5115-1005	분양(옵션) 계약서원본, 신분증, 근로소득원천징수영수증 주민등록등본2통, 인감증명서2통, 인감도장 ※ 분양계약자 본인 자서요망 ※ 공동명의시 명의자 각각준비

※ 담보대출은 **계약자 본인이 유리한 조건의 금융기관으로 선택이 가능**하며, 당사는 연대보증 등의 책임을 지지 않습니다. 이경우 기 대출(농협/서울저축은행)이 있는 계약자께서는 기 대출을 선 상환하셔야 입주가 가능합니다.

※ 자세한 사항은 농협 신설동지점 / 서울저축은행 신사동본점으로 문의하시기 바랍니다.

- 농협 신설동지점 : 02-2238-6127~8, 주소 : 서울 종로구 숭인2동 200-6번지
- 서울저축은행 신사동본점 : 02-3441-3830~1, 주소 : 서울 강남구 신사동 514-2번지
- 서울저축은행 대출상환계좌 : 우리은행 1005-601-781288(예금주 : (주)서울상호저축은행)

마 중도금 대출 후불제이자 납부(해당세대에 한함)

납 부 기 간	문의처 및 납부장소	참 고 사 항
12. 07. 31(화) ~ 12. 09. 28(금) (단, 2012. 09. 28이전 입주시는 입주증발급일까지 납부 하여야함)	이자납부 계좌번호 / 은행 (301-0110-0282-91 / 농협) 예금주 : (주)한국토지신탁	· 중도금 대출이자는 2012년 7월 31일부터 계약자 본인이 부담하셔야 합니다. · 중도금 대출 후불제이자에 대한 연체료는 잔금과 동일한 기준으로 2012년 09월 29일부터 부과됩니다
	문의 : 별내하우스토리 분양사무실(1577-8773 / 031-565-0717)	

※ 후불제이자 납부시 당사로 문의하여 정확한 금액을 확인하시기 바랍니다.

※ 후불제이자는 중도금대출 신청고객의 대출이자를 당사가 입주전일(2012. 07. 30)까지 대신 납부하여 드린 금액으로 입주때 상기계좌로 상환하셔야하는 금액입니다.

※ 2012년 7월 31일 부터의 대출이자는 고객님께서 직접 은행에 납부 하셔야 합니다.

바 입주증 발급

발 급 기 간	장 소	구 비 서 루
12. 07. 31(화) ~ 12. 09. 28(금) (평일:10:00 ~ 16:30)	입주사무실	· 잔금완납한 무통장 입금증(아파트 및 발코니확장공사비 잔금) · 대출금 상환확인 영수증(은행에서 발급) · 중도금 대출 후불제이자 무통장입금(해당세대에 한함) · 대여금 상환 무통장 입금증(해당세대에 한함) · 분양계약서, 계약자 신분증 · 직계가족인 경우 가족관계 확인가능 서류첨부(등본 등) · 초과입금시 계약자 명의 통장사본 지참

※ 토 · 일요일 및 공휴일에는 입주증 발급을 하지 않습니다.
※ 세입자등 제3자{위임장(인감증명서첨부) 제출시 가능}에게는 입주증 발급을 하지 않습니다.
※ 중도금 대출 상환시 대출은행 대부계에 상환금액을 확인하신 후 개인별 대출 계좌에 상환하시기 바랍니다.
(잔금납부계좌로 중도금대출금을 상환하는 일이 없도록 주의요망)

사 관리비 예치금 납부 및 이사시간 예약

발 급 기 간	금액 및 장소	참 고 사 항
12. 07. 31(화) ~ 12.09.28(금) (평일 : 10:00 ~ 16:30) (토 · 일 · 공휴일 : 10:00~13:00)	· 예치금액 -103.995㎡(구39형) : 390,000원 -103.551㎡(구39형) : 390,000원 -123.653㎡(구46형) : 460,000원 -124.060㎡(구46형) : 460,000원 -133.436㎡(구50형) : 500,000원 -170.018㎡(구65형) : 650,000원 -171.132㎡(구65형) : 650,000원 -174.698㎡(구65형) : 650,000원 · 장소:관리사무소	· 관리비 예치금은 평당 약 10,000원으로 산정됨. · 이사시간 예약은 입주증을 발급받고 관리비예치금 납부시 접수받음.

관리비 예치금에 대한 안내

- 주택법 시행령 제49조에 의거 최초의 관리비가 관리소로 입금되기 이전의 기간동안 아파트 관리 · 운영을 위하여 소요되는 자금입니다.
- 사전 운영자금의 재원이 필요함에 따라 관리비 예치금을 선수납 받아 운영되며 입주시 징수하고 퇴거시에 환불하거나, 새로운 입주자와 양도 · 양수함.
- 관리비 예치금은 입주증을 발급받은 후 관리사무실에 납부하여 주시기 바랍니다.

이사시간 예약

- 입주일자 및 시간은 분양대금 및 관리비 예치금을 완납후 입주증을 발급받은 순으로 예약을 받습니다.(전화예약불가)
- 승강기로 1일 운반가능 세대가 한정되어 있어 원하시는 날짜에 이삿짐을 옮길 수 없는 경우가 발생할 수 있습니다.
- 주말, 공휴일 및 길일(손 없는 날)은 대단히 혼잡하므로 평일을 이용하시는 것이 편리합니다.
- 입주당일에 입주증을 발급받으면 혼잡이 예상되므로 가급적이면 2~3일 여유있게 발급받으시길 바랍니다.
- 지하주차장으로 이사차량(대형차량) 진입이 제한될 수 있으므로 유의하시기 바랍니다.

아 열쇠 인수

기 간	장 소	참 고 사 항
12. 07. 31(화) ~12. 09. 28(금) (평일 : 10:00 ~ 16:30) (토 · 일 · 공휴일 : 10 : 00 ~ 13 : 00)	입주 사무실	· 입주증 및 관리비예치금 영수증 지참하여야 열쇠 수령가능. · 열쇠 수령후 시설물 인수인계 및 계량기검침을 현장직원과 동행하여 실시합니다.

※ 입주증 발급, 열쇠 인수 및 실입주는 2012년 07월 31일부터 가능합니다.

※ 열쇠는 입주증을 발급받으신 분에 한하여 교부되며, 개별적 시공업자의 열쇠교부요청은 세대내 시설물 사용, 도난, 손괴 등의 문제 발생으로 엄격히 제한되오니 이점 유념하시어 입주자께서 정식으로 열쇠를 인수하신 후 의뢰하시기 바랍니다.

입주에따른 유의사항

▶ 입주기간 중의 공동관리비는 실입주일 기준으로, 이전 발생분은 사업주체가 부담하고 이후 발생분은 계약자가 부담하셔야 하며, 입주지정기간 후(2012. 09. 29일부터) 발생되는 제반관리비는 입주여부와 관계없이 계약자가 부담하여야 합니다.(단, 실입주일은 열쇠 인수일 기준이며, 전기, 수도, 가스등 세대 사용관리비는 열쇠 불출시 계량기 검침량에 따라 부과됨)

▶ 입주 초기 공휴일에는 혼잡이 예상되오니 입주자께서는 입주 초기 공휴일을 피하여 주시기 바랍니다.

▶ 입주초기에는 잡상인 출입이 빈번하므로 방문자에 대해 신분을 확인하시기 바라며, 도난 발생이 염려되므로 각별한 주의가 요망됩니다.

▶ 입주후 발견된 하자에 대해서는 하자보수 요청서에 내용을 기재하시어 하자보수 사무실에 제출하시기 바랍니다.

▶ 입주시 각종 쓰레기는 규격봉투에 넣어 배출하고 가전제품, 가구등은 관리사무소에 확인후 쓰레기종량제에 의거 배출 하시기 바라며 이를 위반하여 불이익 처분을 받지 않도록 유념하시기 바랍니다.

▶ 분양계약서 제11조에 의거 입주지정일 이후 발생하는 제세공과금 및 관리비 등은 잔금 완납 또는 소유권 이전 유무에 관계없이 계약자가 부담하여야 합니다.

▶ 중도금 무이자 대출에 따른 이자납부는 입주개시전일(2012. 07. 30)까지는 회사가 대납하고, 입주개시일(2012. 07. 31)부터는 계약자가 부담합니다. (대출금 미상환시)

2. 취득세 자진신고 납부 안내

신 고 기 간	준 비 서 류	납 부 장 소	비 고
1. 사용승인일(가사용승인일)이전 잔금납부시: 사용승인일(가사용승인일)로부터 60일 이내 2. 사용승인일(가사용승인일)이후 잔금납부시: 잔금납부일로부터 60일 이내	· 분양계약서 원본 및 사본 각 1매 · 분양대금 및 확장비용 입금명세서(당사발행) · 잔금 납부 영수증	남양주시청 세정과 031)590-2898,4289	2011년 개정

▶ 취득세 납부기한 경과시 소정의 가산세를 추가 부담하게 됩니다.
▶ 취득세는 자진신고 납부하여야 하므로 반드시 기한내에 신고 납부하시기 바랍니다.
▶ 2011년 1월 1일 부터 기존 취득/등록세가 취득세로 통합되었습니다.

3. 소유권 이전등기 안내

가 신청의무 및 벌칙사항

- 등기가 가능한날(시행사 소유권 보존등기일. 단, 잔금납부일이 소유권 보존등기일보다 늦을 경우는 잔금완납일)로부터 60일 이내에 소유권이전등기를 완료하셔야 합니다.
- 소유권이전등기 의무신청 기한 20일전까지는 시행사에 소유권이전등기신청(잔금확인등 결재)을 하셔야 합니다.(소유권 보존등기일은 남양주 별내 하우스토리 관리사무소에 별도 공고예정)
- 만일 등기가능일로부터 60일이내에 등기를 완료하지 않을 경우에는 부동산 등기특별조치법 제11조에 의거 등록세액의 100분의 30이하에 상당하는 금액의 과태료등이 부과될 수 있으므로 이로 인한 불이익을 받지 않도록 유의하시기 바랍니다.

나 등기위임 법무사등 관련내용

- 소유권 이전 등기비 및 융자세대 근저당권설정 비용 등에 대해서는 해당 법무사측에 문의하시기 바랍니다.
- 농협이 아닌 타 금융기관에서 개별적으로 중도금대출을 받으신 세대는 해당금융기관과 사전에 협의한 후 구비서류를 준비하여 주시기 바랍니다.
- 미융자 세대중 소유권이전등기 신청 당시의 주소 (현거주지)로 주민등록 등본을 제출했다 하더라도 입주 후에 이전된 주소 (별내 하우스토리)로 등기를 원할 경우는 주거지 이동사항이 나타나는 주민등록초본 1통을 해당법무사 사무실에 제출하실 경우 등기부상 이전 후 주소로 등록이 가능합니다.
(소유권 이전등기 서류가 법원 접수 전에만 가능함)

다 대출세대 유의사항

- 중도금 대출을 받으신 세대중 입주전 대출금을 상환하지 않고 담보대출로 전환 예정인 세대는 소유권이전과 동시에 근저당 설정등기를 하게되며, 이 경우 계약자 본인 이외에 타세대(전세입주자 등) 전입이 되면 이전등기 및 근저당 설정등기가 불가능하므로 전세를 놓으실 때에는 반드시 대출금 전액을 상환 하시거나, 근저당 설정 후에 세입자가 전입하도록 하셔야 됩니다.
- 중도금대출 세대에 대해서는 반드시 지정한 법무사에서 소유권 이전등기 및 근저당 설정등기를 위임하셔야하며, 부득이 타 법무사를 이용하실 경우에는 중도금대출을 상환 완료하셔야 합니다.

4. 분양권 명의변경 안내

가 분양권 명의변경 절차

매도자,매수자 매매(증여)계약 체결 → 부동산실거래신고(남양주시청 풍양출장소/031-590-8386) → 중도금대출승계 또는 상환 → 현장 분양사무실 방문 권리의무승계내역 작성 날인(명의변경) → 한국토지신탁 날인 (약 15일소요)

※ 잔금이 완납된 세대는 분양권 전매가 불가하오니 이점 유의하시기 바랍니다.
※ 계약금5% 대여세대는 반드시 대여금 상환하셔야 전매가 가능합니다.
※ 서울저축은행에 중도금6차 대출세대는 반드시 상환 하셔야 전매가 가능합니다.
※ 준공일 이전 명의변경시에는 권리의무승계일까지 미납대금 및 연체료가 납부되어야 전매가 가능합니다.
※ 준공일 이후 명의변경시에는 당사 명의변경 날인이후 중도금대출상환 및 잔금완납등 기타납부금이 완납되어야만 시행사인 한국토지신탁의 최종 날인이 가능합니다.
※ 분양권 전매시 발코니확장계약 및 옵션계약은 반드시 자동승계가 이행되어야 하며, 기존 계약자의 선택한 옵션 사항에 대하여는 변경이 되지 않으니 이 점 유의하시길 바랍니다.

나 구비서류

분양계약서(발코니확장계약서) 원본
농협 신설동지점(02-2238-6127) 중도금대출승계 또는 상환 확인서
서울저축은행 신사동 본점(02-3441-3830) 상환확인서
부동산실거래신고필증 또는 검인날인 된 증여계약서
매도인, 매수인 각각 인감증명서1부(매도인은 매도용 인감증명서) 및 주민등록등본1부(최근 3개월이내 발급분)
인감도장, 신분증
매수인의 소득증빙서류(원천징수영수증 또는 재산세납부영수증 등)
미납대금 및 연체료 납부영수증
※ 매도인은 대리불가, 매수인은 대리가능(위임장 및 위임용 인감증명서 첨부시)
※ 분양권 전매는 매주 수요일(10:00~16:00, 점심시간 12:00~13:00) 별내하우스토리 분양사무실에서 가능합니다.

5. 생활 편의시설 이용안내

• 관공서 전화번호 안내

관 공 서	전 화 번 호
남 양 주 시 청	031-592-2114
별 내 동 주 민 센 터	031-590-8491
별 내 파 출 소	031-572-0112
남양주시청 세 정 과	031-590-2898,4289
남양주시청 차량등록 사업소	031-562-8949

• 입주관련 문의처 안내

구 분	문 의 처	전 화 번 호
입주증발급문의	분양사무실	1577-8773 / 031-565-0717
	남광토건 (주) 본사 분양영업팀	02-3011-0123
하자 및 점검문의	현장사무실	031-574-1561

• 학교 전입학 안내

구 분	문 의 처	전 화 번 호
초등학교	덕송초등학교	031-528-0762
중 학 교	별가람중학교	031-524-9408
고등학교	퇴계원 고등학교	031-570-1517
	청학 고등학교	031-821-3237
	경기도 교육청	031-249-0114

• 편의시설 안내

구 분	문 의 처	전 화 번 호
은 행	농협 신설동 지점	02-2238-6127~8
	서울저축은행	02-3441-3780
기타문의	KT(전화개설)	국번없이 100
	한국전력(전기상담)	국번없이 123
	도시가스(예스코)	1544-3131 → 17
	C&M(경동케이블방송TV)	070-4508-2149

6. 입주관련Q&A

1) 잔금은 언제까지 납부해야 하나요?

– 입주지정기간내 입주증 발급 전까지만 납부하시면 됩니다.
또한 입주개시일 전에 납부를 하게 되면 선납할인이 적용되며, 입주지정기간 종료일 익일 이후에 납부하게 될 경우에는 연체료가 발생하게 됩니다.

2) 입주시간 예약은 무엇인가요?

– 이사기간 중 혼잡을 예방하기 위하여 이사날짜 및 엘리베이터 이용시간을 선착순으로 접수받습니다.
이사예약은 입주자간의 약속이므로 반드시 지켜주시기 바랍니다.