시행 COW CENTER OF THE WORLD 시공 한신공영(주)

www.hs-thehue.com

WELCOME GUIDE BOOK

한신더휴 제이드카운티 1단지

입주안내문

THE HUE
HANSHIN

한신더휴 제이드카운티 1단지

"입주를 축하드립니다."

고객님의 가정에 항상 건강과 행운이 가득하시길 기원드립니다.

다가오는 2017년 11월 06일(월) 부터
입주자 여러분들의 성원과 협조에 힘입어
한신더휴 제이드카운티 1단지 입주가 가능하게 되어
다음과 같이 입주절차를 안내하오니
입주에 차질 없도록 준비하시기 바라며
지속적인 협조 부탁드립니다.

다시 한번 입주자님들의 입주를 축하드립니다.

감사합니다.

시행 COW CENTER OF THE WORLD 시공 한신공영(주)

Contents

Ⅰ. 입주일정 2

Ⅱ. 입주절차 2

1. 중도금대출 상환 및 주택담보대출 전환 3
2. 분양대금 완납 3
3. 관리비 예치금 납부 4
4. 입주증 발급 5
5. 열쇠 수령 5
6. 입주 5
7. 하자 접수 6

Ⅲ. 기타사항 6

1. 명의변경 안내 6
2. 소유권 이전 및 취득세 안내 7
3. 생활 편의시설 안내 8
4. Q&A 9

Ⅰ. 입주일정

▣ 입주지정기간 : 2017. 11. 06 ~ 2018. 01. 04 (60일간)

▣ 입주증 발급장소 : 입주지원센터 (103동 지층 - 주민 문화 활동 공간)

▣ 업 무 시 간 : 오전 09:00 ~ 오후 16:00 점심시간 (12:00 ~ 13:00) [토요일/일요일/공휴일 휴무]

※ 상기 기간 중 토요일, 일요일, 공휴일 입주증 발급업무를 진행하지 않습니다. 부득이 휴일 입주증 발급을 희망하시는 고객께서는 반드시 사전에 입주지원센터로 연락하시어 입주에 차질 없으시기 바랍니다.

Ⅱ. 입주절차

순서	구분	내용	장소
1	중도금대출 상환 및 주택담보대출 전환	· 중도금대출 상환 : (101동~104동 우리은행 원효로지점) (105동~106동 우리은행 광명7동지점) · 주택담보대출 전환 : 시중 금융기관 신청 (대출확정 소요기간 감안하여 신청)	– 우리은행 원효로지점 ☎ 02)714–0026 내선:(310,311) – 우리은행 광명7동지점 ☎ 02)2616–5107 내선:(331,332)
2	분양대금 완납	· 납부계좌 및 미납 금액 확인 납부(현금수납 불가) – 아파트 및 발코니 잔금 / 중도금 대출이자 / 대출보증료 / 플러스옵션 잔금	입주지원센터 ☎ 032)351–9041~2 fax 032)351–9043
3	관리비 예치금 납부	· 관리비 예치금 납부(영수증 지참) · 관리규약 체결	관리사무소 ☎ 032)345–5677
5	입주증 발급	· 구비서류 ① 계약자 신분증 ② 분양대금 납부 영수증(무통장 입금증) (아파트, 발코니, 대출후불이자, 대출보증료, 플러스옵션) ③ 중도금대출 상환 영수증 ④ 관리비 예치금 납부 영수증 ※ 대리인 오실 경우(직계가족, 배우자만 인정) – 상기 구비서류 외, 대리인 신분증, 계약자 인감도장, 계약자 인감증명서	입주지원센터 ☎ 032)351–9041~2 fax 032)351–9043
6	열쇠 수령	· 열쇠 수령 시 입주물품 지급/ 세대 시설물 확인/ 계량기 검침 확인	입주지원센터 ☎ 032)351–9041~2
7	입주	· 이사일정 예약 확인 ※ 경비실에 입주증 제시한 입주 차량만 입차 가능	관리사무소 ☎ 032)345–5677
8	하자 접수	· 하자접수센터 접수	하자접수센터 ☎ 02)2060–5601

1. 중도금대출 상환 및 주택담보대출 전환

▣ 현금 상환 시

– 해당 중도금대출 은행을 직접 방문하셔서 해당 금원(대출원금, 대출이자, 대출보증료 등)을 상환 처리 하시면 됩니다.

▣ 주택담보대출 전환 시

– 대출확정 처리 소요기간을 감안하여 10일~15일 전에 미리 신청하여야 합니다.

– 시중 금융기관을 직접 방문하시어 주택담보대출 전환 신청을 진행하셔야 하며, 기표 진행 후 기존 중도금 대출은행에 중도금대출 상환 여부를 확인하셔야 합니다.

▣ 유의사항

– 입주증 발급을 위해 중도금대출을 상환 하신 후 대출금 완제 영수증을 발급 받아 입주지원센터로 제출 하셔야 합니다.

※ 중도금대출금은 반드시 계약자 본인 명의 기존 중도금대출 은행 계좌에 상환하셔야 하며, 분양계좌로 잘못 납부 되어 발생되는 문제(이자 등)에 대해서는 당사는 책임지지 않사오니 이점 유의하시기 바랍니다.

2. 분양대금 납부

▣ 납부 계좌 안내

– 입금시 반드시 납부하실 금액을 확인 하신 후 입금바랍니다. (☎ : 032)351–9041~2)

구분	은행명	계좌번호	예금주	비고
아파트 분양금, 대출후불이자, 대출보증료	농협은행	317–0008–9121–11	주택도시보증공사 피에프 금융2센터	– 입금자 표기 예시 · 101동 101호 홍길동 · 1010101홍길동 · 1010101
발코니옵션	농협은행	317–0008–9125–51	주택도시보증공사 피에프 금융2센터	
플러스옵션	기업은행	068–079683–04–041	㈜카우디앤씨	

※ 입주지원센터에서는 현금수납을 절대 하지 않습니다 (무통장 or인터넷 뱅킹)

※ 입금 시 동, 호수를 정확하게 기입하여 주시기 바랍니다.

※ 동, 호수 등 오기 시 입금자 확인을 위하여 무통장 입금증을 반드시 보관하시기 바랍니다.

※ 입금자 표기 시 글자 수가 제한되는 경우 동, 호수(숫자)를 우선하여 기재 바랍니다.

▣ 선납할인 및 연체료 안내

※ 선납할인 및 연체료는 입주지정기간 개시일로부터 종료일까지는 적용하지 않습니다.

1) 선납할인 안내

– 입주지정기간 전일까지 선납금액에 대한 할인율은 아파트 공급계약서에 약정된 할인율 연 3%(일수) 적용 하여 계산된 금액을 할인해 드립니다.

2) 연체료 안내

– 입주지정기간 종료 익일 부터는 납입금액(연체료 포함)을 확인 하시고 납부하시기 바랍니다.

구분	1개월 미만	1개월 이상 ~ 3개월 이하	3개월 초과 ~ 6개월 이하	6개월 초과
아파트, 발코니, 플러스옵션, 중도금 대출이자, 대출 보증금	연 8.21%	연 10.21%	연 11.21%	연 12.21%

3) 중도금대출 이자후불제 약정기간

구분	이자 및 보증료(~2017. 11. 05)까지	2017. 11. 06 ~ 대출상환시 까지
부담 주체	시행사 대납	계약자 부담
비고	입주시 계약자 납부 (당사 분양계좌 입금)	중도금대출 은행 확인 납부

※ 공급계약서 제6조(중도금이자후불제 대출약정) 2항에 의거 함.

▣ 유의사항

– 잔금 완납 시 부부공동 명의, 증여 등 분양권 전매로 인한 명의변경이 절대 불가합니다.

– 초과 납부된 금액은 입주지정기간 종료 후 일괄 환불 처리되며, 반환 시까지의 이자는 계산되지 않습니다.

▣ 환불서류 안내

제출서류	계약자 신분증, 계약자 명의 환불통장(사본), 입금영수증
제출처	입주지원센터
환불기간	서류 접수 후 3~4주 소요 (환불기간 이자는 계산되지 않습니다.)

3. 관리비 예치금 납부 및 관리계약체결

▣ 관리사무소 : 101동 지층(작은도서관 옆) ☎ 032)345-5677

(단위 : 원)

주택형	납부금액	납부계좌	예금주	비고
97	380,000	농협 355-0051-8493-03	에이비엠주식회사 /옥길한신휴플러스	– 입금자 표기 예시 · 101동 101호 홍길동 · 1010101홍길동 · 1010101

– 관리사무소에서는 현금수납을 절대 하지 않습니다.(무통장 or인터넷 뱅킹)

– 입금 시 반드시 동, 호수를 정확하게 기입하여 주시기 바랍니다.

– 동, 호수 등 오기 시 입금자 확인을 위하여 무통장 입금증을 반드시 보관하시기 바랍니다.

▣ 유의사항

– 관리비 예치금을 미납하신 세대는 입주증 발급, 열쇠 수령 및 입주가 불가합니다.

– 입주기간 내에는 열쇠수령일 기준으로 관리비가 부과되며, 입주기간종료일(2017년11월06일) 이후에는 입주 및 분양대금 완납 여부에 관계없이 계약자께서 부담하셔야 합니다.

관리비 예치금이란?

공동주택관리법 제24조 ① 관리주체는 해당 공동주택의 공용부분의 관리 및 운영 등에 필요한 경비(이하 "관리비예치금"이라 한다.)를 공동주택의 소유자로부터 징수할 수 있다. ② 관리주체는 소유자가 공동주택의 소유권을 상실한 경우에는 제1항에 따라 징수한 관리비예치금을 반환하여야 한다. 다만, 소유자가 관리비 · 사용료 및 장기수선충당금 등을 미납한 때에는 관리비예치금에서 정산한 후 그 잔액을 반환할 수 있다.

4. 입주증 발급

– 분양대금 완납 및 중도금대출 상환 여부를 최종적으로 확인하는 중요한 단계이므로 본인 발급을 원칙으로 합니다.

발급장소 및 기간	구 비 서 류
▣ 발급장소 : 입주지원센터 ▣ 연락처 : ☎ 032)351–9041~2 ▣ 발급기간 : 입주지정기간 2017년 11월 06일 ~ 2018년 01월 04일 – 업무시간 (09:00 ~ 16:00) – 점심시간 (12:00 ~ 13:00) ※ 토요일, 일요일, 공휴일 휴무 – 업무시간외 입주증 발급 불가	① 계약자 신분증 ② 분양대금 납부 영수증(무통장 입금증) [아파트, 발코니, 대출이자후불, 대출보증료 , 플러스옵션] ③ 중도금대출 상환 영수증 ④ 관리비 예치금 납부 영수증 ※ 대리인 오실 경우(직계가족, 배우자만 인정) – 상기 구비서류 외, 가족증빙서류(등본,가족관계증명서) 대리인 신분증, 계약자 인감도장, 계약자 인감증명서

※ 계약자 본인 외 직계가족(배우자 포함)만 입주증을 대리하여 발급 받으실 수 있습니다.

–대리인 발급 시 추가 구비서류 : 가족증빙서류(등본, 가족관계증명서), 대리인 신분증, 계약자 인감도장, 계약자 인감증명서

–가압류 등 소유권이전 상에 제한이 있는 세대는 입주증 발급이 불가합니다.

5. 열쇠 수령

발급장소 및 기간	구 비 서 류
▣ 발급장소 : 입주지원센터 ☎ 032)351–9041~2 ▣ 기간 : 2017년 11월 06일 ~ 2018년 01월 04일 – 업무시간 : 09:00 ~ 16:00 (점심시간 : 12:00~13:00) ※ 토요일, 일요일, 공휴일 휴무	– 입주증 – 신분증

– 열쇠 수령 후 수도, 전기, 난방, 가스 검침 및 세대 내부 최종 점검을 직원 입회하에 실시하며, 확인 후 시설물 검침 확인서를 제출하셔야 입주가 가능합니다.

– 세대 입주시 지급되는 악세서리류를 확인하시기 바랍니다.

– 열쇠 수령 후 세대 현관 비밀번호 변경 및 열쇠 등록을 하시기 바랍니다.

6. 이사

▣ **이사예약일 : 2017년 11월 06일~ 2018년 01월 04일**

▣ **이사예약 방법 : 관리사무소 방문 또는 전화 ☎ 032)345–5677**

회차	입주시간
1회차	09:00~12:00
2회차	13:00~15:00
3회차	15:00~18:00

※ 이사차량 출입 시 입주증을 경비실에 제시해야 입차가 가능합니다.

▣ 유의사항

- 입주지정기간 전에는 입주가 불가하오니 유념하시기 바랍니다.
- 이사 전 관리비 예치금을 먼저 납부하시고 입주지원센터에 확인을 받으면 입주증 발급 전 입주청소, 줄눈시공, 새집증후군 청소를 하실 수 있음을 알려드립니다.
- 입주지정기간 중 세대 방문(하자 점검)은 계약자 본인 및 직계가족(배우자 포함)만 가능합니다. (본인 방문 시 : 신분증 / 직계가족(배우자) 방문 시 : 가족관계증명서, 등본, 의료보험증 등)
- 잔금 납부 전 세대 내 인테리어 불가합니다.(적발 시 입주지정 기간일 첫날부터 관리비 부과)
- 이사 전 Bake-out 및 인테리어 공사는 입주증 발급완료(열쇠 수령 및 시설물 인수인계 포함) 세대에 한해 가능하오니, 이점 양지하시어 이사 일정을 조율하여 주시기 바랍니다.
- 입주 시 이사 중복에 따른 불편을 피하기 위해 엘리베이터 이용시간을 제한하오니 이점 양지하여 주시기 바랍니다.
- 신규 구입 등을 통해 이삿짐과 별도로 배달되는 물품은 입주일후에 반드시 배달 될 수 있도록 사전에 준비해 주시기 바랍니다.
- 이사로 인해 공용부분의 각종 시설을 훼손하거나 파손하였을 경우 원인제공자 부담으로 원상 복구 하셔야 합니다.
- 사다리차량 이용불가 세대는 이사예약 시 관리사무소에 엘리베이터 이용시간을 통제받으시기 바랍니다.
- 입주기간 중 쓰레기 무단투기로 발생하는 입주쓰레기(이사 및 인테리어공사 쓰레기 등) 처리비용은 모두 입주자가 관리비로 부담하셔야 합니다. 세대에서 실시하는 인테리어 공사 시 발생하는 쓰레기를 해당 공사업체가 모두 수거하였는지 여부를 직접 확인 후 대금을 지불하셔야 쓰레기 처리비용 절감에 도움이 되오니 적극 협조하여 주시기 바랍니다.

7. 하자 접수

- 하자접수센터 : 103동 지층 - 주민문화활동공간 ☎ 02)2060-5601
  업무시간 : 오전 10시 ~ 오후 16시(점심시간 12:00 ~ 13:00 제외)

Ⅲ. 기타사항

1. 명의변경 안내

- 분양대금 완납시 부부공동 명의, 증여 등 분양권 전매로 인한 명의변경이 절대 불가합니다.
- 양도인은 절대 대리인 접수가 불가합니다.
- 잔금을 제외한 중도금 연체 및 중도금대출 이자, 대출보증료는 양도인이 중간 정산 납부 후 명의변경이 가능합니다.

▣ **일정 및 서류 안내**

1) 장소 및 일정 : **매주 목요일** (입주지원센터) / 시간 : 오전 10:00~ 오후 16:00 (점심시간 12:00~13:00 제외)

2) 구비서류 안내

공통준비서류	양도인	양수인
- 부동산 매매(증여) 계약서 - 부동산 실거래 신고 필증 (증여계약서 검인날인) - 중도금대출 상환확인서 or 승계확인서	- 분양계약서 원본 (발코니, 옵션) - 미납금, 중도금이자, 보증료 납부 영수증 - 인감증명서 1부(부동산 매도용) - 주민등록등본 1부 - 인감도장 - 신분증 ※ 증여시 - 가족관계 증명서 1부	- 인감증명서 1부 - 주민등록등본 1부 - 인감도장 - 신분증 - 대리인 접수시 계약자 위임용 인감증명서 1부, 대리인 신분증

3) 절차 안내

NO	순서	장소	비고
1	매매(증여)계약서 체결 작성	부동산 중개업소	증여 시 분할 지분(%) 기재
2	부동산 실거래 신고 후 필증 교부 (증여 시 : 증여계약서에 검인)	부천시청	부동산과, 행정팀 ☎ 032)320-3000
3	중도금 대출 대납이자 납부 중도금 대출 상환 또는 승계	101동~104동 우리은행원효로지점 105동~106동 우리은행 광명7동지점	– 우리은행 원효로지점 ☎ 02)714-0026(310,311) – 우리은행 광명7동지점 ☎ 02)2616-5107(331,332)
4	권리의무승계 계약체결	입주지원센터	권리의무승계 완료 후 양수인 분양계약서 인계
5	양도소득(증여)세 납부 (양도인)	주소지 관할 세무서 신고	– 양도세 : 60일 – 증여세 : 90일

2. 소유권 이전등기 및 취득세

▣ 소유권이전등기

1) 신청 장소 : 인천지방법원 부천지원 등기소 ☎ 1544-0773

2) 신청 기간 : 보존등기 이후

※ 보존등기는 사업 시행자 명의 최초 등기(사용검사일부터 약 60일 정도 소요)를 하는 것으로서, 계약자는 보존등기이후에 소유권 이전등기가 가능합니다.

– 보존등기일 이전 잔금완납세대 : 보존등기일로부터 60일 이내

– 보존등기일 이후 잔금완납세대 : 잔금완납일로부터 60일 이내

※ 소유권 이전등기 의무 기한이 경과할 경우 과태료가 부과되오니 유의하시기 바라며, 이로 인해 발생되는 제반문제에 대해서는 계약자 본인의 책임임을 인지하시기 바랍니다.

3) 유의사항

① 셀프등기 세대는 금융기관에 담보대출이 없는 경우에만 신청가능하며, 주택담보전환대출 세대는 신청한 은행의 지정법무사를 통해 등기업무가 진행됩니다.

② 소유권이전등기 및 근저당 설정등기 관련 제반비용 및 구비서류는 해당 법무사에 별도 문의 하시기 바랍니다.

③ 소유권이전등기 및 근저당 설정 완료 전에는 전(월)세입자의 전입신고가 불가 하오니 이로 인한 불이익이 없도록 유의하시기 바랍니다.

④ 소유권이전등기에 필요한 시행사분 발급서류는 접수하신 후 업무 처리기한이 접수(또는 서류도착) 후 5~7일이 소요되며, 매주 화요일에 발급되오니 이 점 양지하시어 접수 바랍니다.

※ 보존등기 완료 후 소유권이전 관련 별도 안내문 발송 예정

▣ 취득세

1) 신고, 납부 장소 : 부천시청 경제국 부과과 ☎ 032)625-3683

2) 납부기한 : 취득일로부터 60일 이내 자진 신고 · 납부

– 사용검사(준공일) 이전 잔금 납부세대 - 사용검사일로 부터 60일 이내 납부

– 사용검사(준공일) 이후 잔금 납부세대 - 잔금완납일로 부터 60일 이내 납부

※ 납부기한 경과 또는 자진신고기한 경과시 가산세가 부과되오니 이점 유의 하시어 납부 바랍니다.

※ 미납 잔금에 따라 분양대금 완납 이전이라도 사실상 취득으로 간주되어 취득세 부과 사유가 발생될 수 있으므로, 자세한 사항은 부천시청 경제국 부과과에 문의 하시기 바랍니다.

3) 취득세 실질 세율표

구분		취득세	농특세	지방교육세	합계
6억원 이하	85㎡ 이하	1.0%	비과세	0.1%	1.1%

※ 납부기한 경과 또는 자진신고기한 경과시 가산세가 부과되오니 이점 유의 하시어 납부 바랍니다.

4) 구비서류

계약자 준비	입주지원센터
– 분양계약서(아파트, 발코니, 플러스옵션) 사본 – 분양권 전매한 경우 : 명의변경 내역포함 (권리의무승계표, 실거래신고필증, 매매계약서, 증여계약서 일체). – 기타 관할 지자체 요구서류 (전화문의 확인)	– 분양대금 완납 영수증 (계약자 본인 신분증 지참 입주지원센터 방문 요청)

3. 생활 편의시설 전화번호 안내

구분	담 당 기 관	연 락 처	주 요 업 무	비고
전입신고	범박동 주민센터	032)625-6422	전입신고	
	인터넷 민원24시	ww.minwon.go.kr	전입신고	공인인증필요
관공서	부천시청	032)320-3000		콜센터
	인천지방법원 지원	1544-0773	등기업무	
	취득세	032)625-3683	경제국,부과과	부천시청
	실거래신고	032)625-9324~5	부동산과,행정팀	부천시청
	범박동 파출소	032)346-0112		
	범박119안전센터	032)650-4582		
	부천옥길동우편취급국	032)664-6000		
병원	가톨릭대학교부천성모병원	1577-0675		
	세종병원	1599-6677		
학교	옥길 버들 초등학교	070-7013-9208		
	옥길 산들 초등학교	070-7016-3203		
	옥길 중학교	070-7013-9120		
	범박 고등학교	032)349-4623		
가스회사	삼천리도시가스 부천	1544-3002		
수도	부천 상수도	032)320-3000		콜센터
전기	한국전력	123		

4. Q&A

01. 잔금은 언제까지 납부해야 하나요?

입주지정기간 내 입주증 발급전까지만 납부하시면 됩니다.
분양대금 납부는 반드시 계약서상 지정된 계좌로 납부하시기 바라며, 그 외의 방법으로 납부한 경우 정당한 납부로 인정되지 않습니다.

02. 중도금 대출을 받는 사람은 잔금만 내면 입주가 되는 건가요?

중도금 대출을 상환 또는 주택담보대출로 전환 중 한가지를 결정 하셔야합니다.
상환하실 경우에는 입주증 발급 전까지 상환 절차를 마치셔야 하며 담보대출로 전환하실 경우도 입주증 발급 전에 담보대출로 전환하는 절차를 마치셔야 합니다.

03. 잔금대출을 신청한 금액으로 잔금 처리하는 경우 신청만 하면 입주가 가능한가요?

잔금대출이 실행되어 분양대금계좌로 잔금입금이 확인된 후, 입주증 발급이 가능합니다.
이 경우에도 아파트 담보대출 전환절차를 입주증 발급 전에 마치셔야 합니다.

※ 잔금을 대출로 납부하시는 경우, 대출입금액이 입주증 발급일보다 최소 1일 전까지 입금이 될 수 있도록 해당 은행에 확인하여 주시기 바랍니다.

04. 이사당일에 전세금을 받아서 이사오는 경우는 어떻게 하나요?

입주예정일 당일 은행에 입금하시고 오시면 당일 입주가 가능합니다. 평일은 물론 토요일, 일요일, 공휴일 등 은행 휴무일에 입주지원센터에서는 현금수납을 하지 않습니다 따라서 이사 당일 잔금을 입금하시는 세대는 반드시 평일로 입주예정일을 잡으시기 바랍니다.

05. 입주증 수령을 대리인이 할 수 있나요?

원칙적으로 계약자 본인에게만 입주증 발급이 됩니다.
다만 직계가족(배우자 포함)인 경우 계약자의 신분증, 인감증명서, 인감도장, 가족관계를 입증하는 서류 (주민등록등본, 가족관계증명서, 건강보험증 등), 대리인 신분증을 지참하시고 오시면 됩니다.

06. 관리비는 언제부터 부담하나요?

입주지정기간 내에 입주한 세대는 열쇠불출일 기준으로 부과합니다.
단, 세대전기, 수도, 난방비 등 세대에서 개별적으로 사용하는 관리비는 열쇠불출시 검침하므로 실입주일 전 열쇠를 불출하는 경우에는 열쇠불출시 검침한 계량기 수치에 따라 부과됩니다.
또한 입주지정기간 내에 미 입주한 세대는 입주지정기간 종료일 익일 부터 입주여부와 관계없이 계약자께서 부담하시게 됩니다.

THE HUE
HANSHIN

WELCOME GUIDE BOOK

한신더휴 제이드카운티 1단지
입주안내문

시행 COW CENTER OF THE WORLD 시공 한신공영(주)