

| 포항역 | 삼구 트리니언

- 내집 나들이 행사 안내문 •
- 입주 안내문 •

입주를 진심으로 축하드립니다

포항역 삼구트리니언 입주예정자 여러분께

포항역 삼구트리니언에서 시작하는 여러분의 삶이 더욱 풍요롭고 행복이 충만하기를 기원하며, 포항역 삼구트리니언에 보내주신 성원에 깊이 감사드립니다.

저희 삼구건설(주) 임직원은 보다 쾌적하고 안락한 보금자리를 제공하기 위해 설계, 시공부터 입주관리에 이르기까지 열과 성을 다하여 최선의 노력을 다하고 있습니다.

입주자님의 각별한 관심에 힘입어 2024년 2월 28일부터 새 보금자리로 모시게 되었음을 여러분과 함께 기쁘게 생각합니다.

다시 한 번 포항역 삼구트리니언에 입주하시게 됨을 진심으로 축하드립니다.

2023년 11월



C O N T E N T S

❖ 내 집 나들이 행사 안내문

❖ 입주 안내문

01. 입주 절차 안내	06
02. 입주 예정일 예약 안내	07
03. 중도금 대출상환 / 대출신청(담보전환) 안내	08
04. 분양대금 납부 안내	10
05. 관리비 예치금(선수금) 납부 안내	12
06. 입주증 발급 안내	12
07. 현관카드키 수령 및 시설물 인수인계	13
08. 관리계약 체결	14
09. 입주	14
10. 취득세 납부 및 소유권 이전등기 신청 안내	15
11. 생활편의시설 안내	17
12. FAQ (자주 문의하시는 질문의 답변)	18

※ 본 안내문을 반드시 읽어 보시고 입주에 착오 없으시길 바랍니다.
※ 본 안내문은 입주자 편의를 위하여 제작된 것으로 관련법 개정 등으로 인한 일부 내용의 변경 및 인쇄상 오류가 있을 수 있습니다.

❖ 내 집 나들이 행사 안내문 ❖

입주예정자 여러분의 협조와 성원으로 순조롭게 공사가 마무리되어 감에 따라 내 집 나들이 행사를 시행하고자 하오니 많은 참여 바랍니다.

■ 내 집 나들이 행사 안내 및 방문예약 방법

• 행사 일정

행사일자	나들이 행사 방문 예약시간	예약일자	예약방법 및 예약처
2023. 12. 22(금) ~ 2023. 12. 24(일)	① 10시 ~ 11시	2023. 12. 4(월) 오전 10시부터 ~ 2023. 12. 10(일) 오후 10시까지	인터넷예약 (중복예약불가) 포항역 삼구트리니언 홈페이지 pohang-trinin.co.kr
	② 11시 ~ 12시		
	③ 12시 ~ 13시		
	④ 13시 ~ 14시		
	⑤ 14시 ~ 15시		
	⑥ 15시 ~ 16시		

유의사항

- 방문 예약은 시간당 65세대까지만 가능합니다. (하루 390세대까지 점검 가능)
- 방문 예약 시간은 오전 10시부터 1시간 간격으로 행사기간 중 1회만 예약이 가능합니다.
- 중복 점검은 절대 불가하며, 내 집 나들이 행사시 많은 혼잡이 예상되오니 예약 시간을 준수하여 주시기 바랍니다.
- 예약 변경은 기존 예약 취소 후 재예약 가능하며, 선착순 예약이므로 예약 방문 가능 세대가 초과할 경우 예약이 불가할 수 있음을 유의하여 주시기 바랍니다.

• **참석대상** : 포항역 삼구트리니언 계약자 (세입자 등은 방문이 불가함)

• **지참서류** : 계약자 방문시 - 신분증(주민등록증 또는 운전면허증, 여권)

직계가족 대리 방문시 - ① 대리인 신분증(계약자 직계가족)

② 가족임을 증명하는 서류 (주민등록등본 또는 가족관계증명서)

※ 상기 지참서류를 구비하지 않을 시 출입을 제한하오니, 내 집 나들이 행사 참여시 반드시 지참하시기 바랍니다.

※ 현장 내 혼잡으로 인한 계약자님의 불편함 방지와 원활한 행사 진행을 위해 예약제로 운영되오니 이 점 양해해 주시기 바라며, 반드시 예약하신 시간을 준수해주시기 바랍니다.

※ 방문예약을 하지 않은 세대는 점검이 불가하오니 반드시 예약을 하시고 방문해주시기 바랍니다.

※ 방문예약을 하고 해당일에 방문을 하지 않은 세대는 추가로 예약 및 점검이 불가합니다.

※ 내 집 나들이 행사일에는 분양사무실 업무가 중단되오니, 잔금 납부세대는 행사일 이전에 미리 문의 주시기 바랍니다.

■ 내 집 나들이 행사 방문 절차



■ 내 집 나들이 행사 유의사항

- 단지 내 관리 및 각 세대 내 물품 손·분실의 문제로 인하여 계약자와 그 직계가족 이외에는 내 집 나들이 행사에 참여하실 수 없습니다.
- 단지 입구에서 계약자 이외에는 출입을 제한하오니, 현장 안내원의 안내절차에 협조해 주시기 바랍니다.
- 입주자님의 개인정보 보호를 위하여 행사장 출입시 계약자의 동호수와 성함 이외에는 어떠한 사항도 확인하지 않으니 계약자님의 소중한 개인정보가 유출되지 않도록 유의하시기 바랍니다.
- 내 집 나들이 행사 일자에 불참할 시에는 별도의 개별적 현장방문이 불가하오니, 이 점 착오 없으시기 바랍니다.
- 내 집 나들이 행사기간 중 어린이 동반시에는 안전사고가 발생하지 않도록 주의하여 주시기 바랍니다.
- 세대 내 마감공사 중 분실 및 파손의 우려가 있는 품목은 미설치(미설치 품목 리스트 확인)되어 있으며, 입주시 지급 및 설치됩니다.
- 세대방문 완료 후 필히 현관문, 세대 창호 닫힘 및 전등을 소등(일괄소등s/w)하여 주시고 세대 점검표는 동별 상담처에 반드시 제출하여 주시기 바랍니다.
- 행사기간 동안 단지 주변 외부인의 세대 내 동행 요구 등의 경우가 있으니 거절하여 주시기 바랍니다. 또한, 인테리어 업체가 협력업체임을 사칭하는 행위 및 부동산 영업행위 등은 당사와 전혀 무관하오니, 이로 인한 피해를 입지 않도록 주의하시기 바랍니다.
- 최근 난립하고 있는 사전점검대행업체는 전문성이 부족한 경우가 대부분이며 대행업체를 고용할 경우 불필요한 비용이 추가적으로 발생할 수 있사오니 세대점검은 계약자 본인이 직접 확인하실 것을 권장드립니다.
- 행사 참여시 영업의 목적으로 각종 업체(은행, 인테리어업체, 부동산 등)에서 고객님의 차량 앞유리에 부착된 연락처로 입주 후까지 지속적으로 전화 또는 문자를 발송하여 계약자님께 많은 불편을 끼쳐 드리고 있는 사례가 발생되고 있사오니 주의하시기 바랍니다.

❖ 입주 안내문 ❖

01. 입주 절차 안내

- **입주지정기간** : 2024년 2월 28일(수) ~ 2024년 7월 31일(수)(154일)
- **입주증 발급** : 2024년 2월 21일(수) ~ 입주전까지 (오전9시 ~ 오후4시까지)
분양사무실 ☎1666-7400 포항시 북구 포스코대로 272 (죽도동)
일요일 및 공휴일 휴무, 단, 토요일은 분양대금 납부 완료된 세대에 한하여 입주증 발급 업무만 가능.
- ※ 주말 및 공휴일 입주세대는 사전에 입주증 발급을 완료하시기 바랍니다.
- ※ 주말 및 공휴일에는 잔금수납 및 은행 업무처리가 불가능하오니, 사전에 입주 정산업무 및 입주증 발급을 완료하시기 바랍니다.
- ※ 입주지정기간 종료일 이후 발생하는 제세공과금(재산세, 관리비 등)에 대하여는 입주 및 잔금납입이나 소유권 이전 유무에 관계없이 계약자 부담입니다.

□ 입주 절차 요약

순서	절차	기간	장소	비고
①	입주 예정일 예약 ※ 주말 및 공휴일은 잔금수납 및 은행 업무처리가 불가능하오니 전세, 매매로 인한 이사 당일 잔금 납부 세대는 필히 평일로 이사 일정을 잡으시기 바랍니다.	2024. 2. 13(화) ~ 2024. 7. 31(수)	인터넷예약	포항역 삼구트리니엔 홈페이지 pohang-trinin.co.kr
②	중도금 대출 담보전환 신청 ※ 대상 : 중도금 대출을 KEB하나은행 담보대출로 전환할 세대 ※ 상기 지정기간 이후에는 해당 은행으로 직접 방문하여야 함.	2024. 2. 17(토) ~ 2024. 2. 19(월)	모델하우스	별첨 안내문 참조
③	분양대금 납부 ※ 잔금납부(취득인정)세대는 명의변경(분양권 전매 또는 공동명의) 불가	입주 전	KEB하나은행 810-200039-01404 삼구건설(주) KEB하나은행 518-910023-92204 삼구건설(주) 중도금 대출 은행 (계약자 명의)	
④	입주증 발급 ※ 주말 및 공휴일 입주세대는 사전에 입주증 발급을 완료하시기 바랍니다.	2024. 2. 21(수) ~ 입주 전	분양사무실	입주안내문 12p참조
⑤	현관 카드키 수령 및 시설물 인수인계	입주 전	입주지원센터	현관 카드키 불출증 제출
⑥	관리계약 체결	입주 전	생활지원센터 (관리사무소)	관리규약 서면 동의
⑦	입주	입주 당일	경비실	경비실에 입주증 제출 후 입주
⑧	취득세 납부 및 소유권 이전등기 신청	2024. 2. 17(토)~	분양사무실	김두하 법무사 사무소

02. 입주 예정일 예약 안내

- **입주 예약 접수 (인터넷 선착순 예약)** : 입주시 혼잡 방지를 위하여 선착순 인터넷 입주 예약을 받습니다.

구분	내용		
접수기간	2024년 2월 13일(화) 오전 10시부터 ~ 2024년 7월 31일(수) (접수기간 이후에는 예약 방법이 변경 될 수 있음) ※ 입주 예약은 잔금 납부와 관계 없이 신청 가능합니다.		
접수방법	포항역 삼구트리니엔 홈페이지(pohang-trinin.co.kr)에 접속하여 일자별, 시간대별 예약하신후 반드시 예약확인을 하시기 바랍니다. ※ 예약관련 문의는 분양사무실(☎1666-7400)로 연락하시기 바랍니다.		
엘리베이터 사용시간	① 09:00 ~ 12:00	② 12:00 ~ 15:00	③ 15:00 ~ 18:00

- ※ 입주시, 이사 중복에 따른 불편을 피하기 위하여 이사 세대는 엘리베이터를 1일 3시간을 기준으로 3세대까지 배정할 예정이오니 엘리베이터 사용시간을 참고하시어 예약하시기 바랍니다.(1세대 1건만 신청 가능)

□ 입주 예약시 유의사항

- 2024년 2월 13일(화) 오전 10시부터 포항역 삼구트리니엔 홈페이지(pohang-trinin.co.kr)에 접속하여 선착순(일자별, 시간대별)으로 접수되며, 원하는 예약 일시에 먼저 예약한 세대가 있을 경우 예약이 불가하오니 유의하여 주시기 바랍니다.
- **입주지정개시일 이전에는 잔금을 완납하셔도 입주가 불가능합니다.**
- 예약시 동, 호수 정확히 입력하시기 바라며, 부정확한 정보 입력시 예약이 취소될 수 있으니 유의하시기 바랍니다.
- 예약변경은 기존 예약 취소 후 재예약 가능하며, 선착순 예약이므로 먼저 예약한 세대가 있을 경우 예약이 불가할 수 있음을 유의하여 주시기 바랍니다.
- **주말 및 공휴일은 잔금수납 및 은행 업무처리가 불가능하오니 전세, 매매로 인한 이사 당일 잔금납부 세대는 필히 평일로 이사일정을 잡으시기 바랍니다.**
- 이사 예약시, 전세금(임대금) 등을 받아서 오는 세대는 잔금납부 및 중도금 대출 상환 등 입주증 발급 업무시간까지 감안하시어 이사예약을 하시기 바랍니다.
- 입주 초기, 공휴일, 이사길일(손 없는 날) 등의 특정일에는 혼잡이 예상되므로 가급적 평일에 입주하여 주시기 바랍니다.
- 입주시간을 준수하지 않을 경우에는 이웃세대와 이사 차량의 중복으로 피해가 발생할 수 있으니 반드시 입주지정시간을 준수하여 주시기 바랍니다.
- 잔금 완납 전이라도 이사 시간을 예약할 수 있으나, 미리 예약하시더라도 분양 대금을 완납 후 입주증을 받고 현관 카드키를 수령하여야 입주를 하실 수 있습니다.
- 신규 구입 또는 별도로 배달되는 물품(가구·가전 등)은 예약한 입주일과 시간대에 반드시 배달될 수 있도록 미리 준비하시기 바랍니다.
- 사다리차를 사용하는 세대라도 엘리베이터 사용시간을 예약하여야 하며, 사다리차를 사용할 경우 일부 세대는 단지 배치상 사다리차 사용이 불가(현장 확인)할 수 있으므로 입주 전 사다리차 사용 가능 여부를 확인하시기 바라며, 이사업체가 현장여건을 확인하고 이사 예약을 진행하시기 바랍니다.

03. 중도금 대출 상환 / 대출 신청(담보전환) 안내

중도금 대출 상환 및 담보대출 전환

중도금 대출 세대는 중도금 대출을 상환하거나 담보대출로 전환하여야 합니다.
 담보대출로 전환을 원하는 세대는 입주증 발급 전에 담보대출 전환 서류 제출 및 등기비용을 납부하여야 하며, 중도금 대출 전부 상환을 원하는 세대는 입주증 발급 전에 중도금 대출을 상환하여야 합니다.

구분	내용						
중도금 대출 전부 상환세대	<ul style="list-style-type: none"> 중도금대출 상환은 반드시 대출은행 문의 후 상환하여야 하며, 당사 분양대금 계좌에 착오 입금될 경우 발생하는 문제(이자발생, 입주지연 등)에 대하여 당사에서는 책임지지 않으니, 반드시 확인 후 입금하시기 바랍니다. 중도금 대출 상환시 이자 납부 방법 <table border="1"> <thead> <tr> <th>중도금 대출 상환일</th> <th>중도금 대출이자 부담</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2024년 6월 30일 까지</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 회사 부담 ※ 2024년 6월 30일까지 당사에서 중도금 대출이자를 납부하나, 이전에 중도금 대출을 상환하고자 하는 세대는 중도금 대출 상환일까지 발생한 이자를 계약자께서 먼저 부담하시고, 부담한 이자는 차후 환불하여 드립니다. (환불신청 서류 : 중도금 대출 상환영수증, 계약자 명의 통장사본) </td> </tr> <tr> <td>2024년 7월 1일부터</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 계약자 부담 (중도금 대출 상환 시까지) </td> </tr> </tbody> </table>	중도금 대출 상환일	중도금 대출이자 부담	2024년 6월 30일 까지	<ul style="list-style-type: none"> 회사 부담 ※ 2024년 6월 30일까지 당사에서 중도금 대출이자를 납부하나, 이전에 중도금 대출을 상환하고자 하는 세대는 중도금 대출 상환일까지 발생한 이자를 계약자께서 먼저 부담하시고, 부담한 이자는 차후 환불하여 드립니다. (환불신청 서류 : 중도금 대출 상환영수증, 계약자 명의 통장사본) 	2024년 7월 1일부터	<ul style="list-style-type: none"> 계약자 부담 (중도금 대출 상환 시까지)
	중도금 대출 상환일	중도금 대출이자 부담					
2024년 6월 30일 까지	<ul style="list-style-type: none"> 회사 부담 ※ 2024년 6월 30일까지 당사에서 중도금 대출이자를 납부하나, 이전에 중도금 대출을 상환하고자 하는 세대는 중도금 대출 상환일까지 발생한 이자를 계약자께서 먼저 부담하시고, 부담한 이자는 차후 환불하여 드립니다. (환불신청 서류 : 중도금 대출 상환영수증, 계약자 명의 통장사본) 						
2024년 7월 1일부터	<ul style="list-style-type: none"> 계약자 부담 (중도금 대출 상환 시까지) 						
중도금 대출 전부(일부) 담보대출 전환세대	<ul style="list-style-type: none"> 지정기간 : 2024년 2월 17일(토) ~ 2월 19일(월) - 3일간 진행 장소 : 모델하우스(지정기간 이후에는 은행에 직접 방문) 구비서류 : 동봉한 별첨 안내서류 참조 대출신청은 반드시 본인이 자필 서명(공동명의자일 경우 공동명의자 함께 방문)하셔야 하며, 대리 신청이 불가능합니다. 근저당설정 자필 후 대출확인서(중도금 대출은행 발급세대에 한함) 및 중도금 대출 상환영수증을 수령하여, 입주증 발급시 당사에 제출하셔야 합니다. ※대출 자격이 부적격한 경우 대출이 불가능합니다. ※자세한 내용은 해당은행 담당직원에게 문의하시기 바랍니다. 						
문의처	KEB하나은행 포항지점(오광장) ☎ 054 - 254 - 1111 ✉ 내선번호 303번, 304번						

중도금 대출 무이자 약정기간 및 중도금 이자 납부 안내

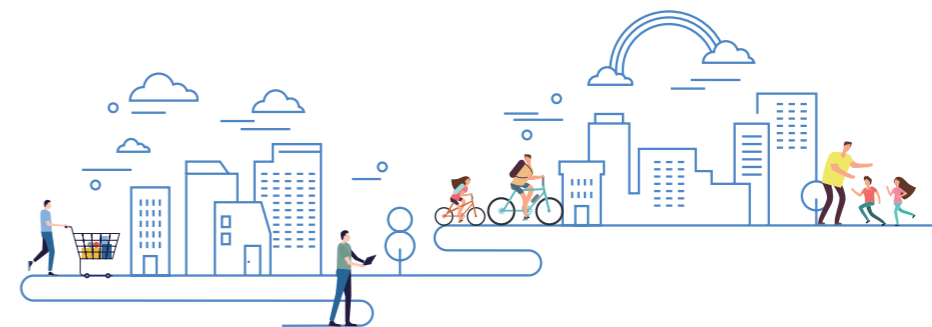
- 중도금 대출 무이자 혜택은 2024년 6월 30일날 종료되며 2024년 7월 1일부터 발생하는 중도금 대출이자는 계약자 부담입니다.
- 2024년 7월 1일부터 발생하는 중도금 대출 이자납부는 분양대금 완납 및 소유권이전여부와 관계없이 계약자가 직접 대출은행에 이자를 납부 또는 자동이체를 신청하여, 이자납부 지연에 따른 손해가 발생하지 않도록 유의하시기 바랍니다. (단, 2024년 7월 1일 이전 입주세대 중 담보대출로 전환한 세대는 대출이자를 직접 납부하셔야 합니다.)
- 2024년 7월 1일부터 발생하는 중도금 대출 이자에 대하여는 대출이자 납부일을 확인하시기 바라며, 대출금 통장 발급 및 대출이자 관련문의는 중도금 대출은행(KEB하나은행)으로 연락하시기 바랍니다.

잔금 담보대출 안내

중도금 대출 상환세대 중 잔금의 전부(또는 일부)를 잔금대출로 대체하실 세대는 개별적으로 사전에 금융기관 및 법무사와 협의하여 잔금이 입주증 발급 전까지 당사에 입금될 수 있도록 서류를 미리 접수하여야 하며, 잔금납부가 확인되지 않을 경우에는 입주하실 수 없음을 유의하시기 바랍니다.

유의사항

- 입주지정기간 내(2024.2.28 ~ 2024.7.31) 중도금 대출 상환 또는 담보대출 전환 미이행시, 중도금 대출은행의 대출금 회수로 인한 계약해지 및 개인 신용상에 불이익이 예상되오니 기한 내에 이행하시어 재산 및 신용상 피해가 발생되지 않도록 유의하시기 바랍니다.
- 중도금 대출 또는 잔금 대출을 받은 세대가 대출은행의 대출금에 대한 근저당권 설정 이전에 세입자가 전입신고를 할 경우, 담보대출 전환이 불가하여 대출금 전액을 상환하여야 하오니, 대출은행의 근저당권설정 완료일(등기교부일)까지는 세입자의 주민등록 전입이 되지 않도록 필히 유념하시기 바랍니다.
- 상기 신청기간내 대출신청 및 근저당 설정을 완료하지 못한 세대는 해당 은행을 직접 방문하시어 대출 신청 및 근저당 설정을 하신 후, 입주 절차를 밟으시기 바랍니다.



04. 분양대금 납부 안내

▣ **분양대금** : 평형별, 층별 잔금 금액이 각각 다르므로 반드시 분양대금을 확인 후 납부하시기 바랍니다.
(금액단위 : 원)

구분		중도금(대출)		잔금
분양대금	59㎡	2층	136,740,000	68,370,000
		3~4층	138,540,000	69,270,000
		기준층	140,340,000	70,170,000
		최상층	143,700,000	71,850,000
	67㎡	2층	142,920,000	71,460,000
		3~4층	144,720,000	72,360,000
		기준층	146,520,000	73,260,000
		최상층	149,880,000	74,940,000
	84㎡ A/B	2층	188,340,000	94,170,000
		3~4층	190,140,000	95,070,000
		기준층	191,940,000	95,970,000
		최상층	195,540,000	97,770,000

중도금 대출 상환 또는 담보대출로 전환하시기 바랍니다.

은행	계좌번호	예금주	비고
KEB하나은행	810-200039-01404	삼구건설(주)	반드시 동·호수 기재 예)101동 3005호 홍길동 → 101-3005홍길동

- ※ **오류 입금으로 인해 차후 발생하는 문제(이자발생, 입주지연 등)**에 대해 당사는 책임지지 않으니 이점 유의하시기 바라며, **오류 입금액이 환불되기까지는 여러 시일이 소요될 수 있으므로 입금 전에 반드시 납부계좌를 확인하여 주시기 바랍니다.**
- ※ **분양대금은** 상기 계좌에 입금(계좌이체)하는 것만 유효하며, **분양사무실에서는 일체의 현금 수납이 불가하오니 이 점 양지하시기 바랍니다.**
- ※ **잔금 납부 후에는 환불 및 명의변경(공동명의)이 불가능합니다.**

납부방법
<ul style="list-style-type: none"> - 잔금납부시 반드시 납부금액(미납대금, 연체료, 잔금 등)을 확인 후 상기 계좌번호로 입금하시기 바랍니다.(인터넷뱅킹 등 이용 세대는 1일 이체한도 금액을 확인하시기 바랍니다.) - 입금증은 영수증으로 간주되므로 잘 보관하셔야 하며, 입주증 발급시 지참하셔야 합니다. - 입주지정 개시일 이전에 잔금을 납부할 경우, 잔금에 대하여 선납할인이 적용되므로 반드시 분양사무실 문의 후 송금하시기 바랍니다.(☎1666 - 7400) - 주말 및 공휴일에 입주하는 세대는 반드시 휴일 전일(평일)까지 잔금을 완납하셔야 합니다.

▣ 선납할인 및 연체료

- 선납할인 : 잔금을 입주지정 개시일 이전에 납부할 경우, 잔금 납부금액에 대하여 공급계약서 제5조 제1항에 의거하여 선납일수에 따라 연1%의 선납 할인이 적용됩니다.
- 연체료 : 입주지정기간 만료일 익일 2024년 8월 1일부터는 미납 금액에 대하여 공급계약서 제5조 제2항에 의거하여 연체일수에 따라 연체료율을 적용하여 연체료를 부과합니다.
※ 입주기간(2024.2.28 ~ 2024.7.31)에는 잔금에 대한 선납할인 및 연체료가 미적용됩니다.

▣ 유의사항

- 잔금납부(취득인정)세대는 분양권 전매 또는 공동명의가 불가능하오니 이 점 유념하시어 착오 없으시기 바랍니다.
(위반시 부동산등기특별조치법 제8조에 의거 3년 이하의 징역이나 1억원 이하의 벌금이 부과됩니다.)
- 잔금 일부 납부 시 세법상 "사실상의 취득"으로 간주되어 취득세가 부과될 수 있으며, 이 경우 분양권 전매는 불가하며, 사전에 관할 구청 세무과에 확인하시기 바랍니다.
- 입금시 잘못된 동호수, 타인 명의 입금으로 인한 문제발생시 회사에서 책임을 지지 않으니 이 점 꼭 유념하시기 바랍니다.
- 잔금을 약정일로부터 3개월 이내에 납부하지 않을시 공급계약서 제2조 제1항 2호에 의거하여 계약이 해제될 수 있습니다.
- 입주지정기간 종료일 이후 발생하는 제세공과금(재산세, 관리비 등)에 대하여는 입주 및 잔금완납이나 소유권 이전 유무에 관계 없이 계약자 부담입니다.
- 중도금 대출 상환은 반드시 중도금 대출은행에 별도 문의 후 상환하여야 하며, 분양대금 계좌에 착오 입금될 경우 발생하는 문제(이자발생, 입주지연 등)에 대하여 당사가 책임지지 않으니 입금시 유의하시기 바랍니다.
- 분양대금을 초과하여 입금하신 경우에는 계약자 신분증, 계약자 명의 통장사본을 분양사무실로 제출하시면 확인 후 환불하여 드립니다. (초과 입금 금액에 대한 이자는 지급되지 않습니다.)
- 잔금을 완납하셔도 입주지정개시일 이전에는 이삿짐 반입(세대 내 개인물건 포함)이 불가함을 알려드립니다.



05. 관리비 예치금(선수금) 납부 안내

▣ 관리비 예치금

공동주택관리법 제24조 의거 거주하실 아파트를 관리하는데 필요한 개소비용과 제비용(인건비를 포함한 일반관리비, 청소비, 수선유지비, 난방비, 전기료 등)이 개별 입주자에게 관리비를 부과하는 시점보다 먼저 집행되는데 따른 운영자금으로서, 이 금액은 매월 납부하시는 것이 아니라 입주시 한번만 예치한 후 퇴거시 환불 또는 신규 전입자에게 승계됩니다.

▣ 관리비 예치금 납부금액

구분	59㎡	67㎡	84㎡ A/B	비고
예치금액	192,000원	216,000원	264,000원	3.3㎡당 8,000원으로 선정함.
납부계좌	KEB하나은행 518 - 910023 - 92204		예금주	삼구건설(주)
입금자명	반드시 동·호수 기재 예)101동 3005호 → 101-3005홍길동			

- ※ 입금시 잘못된 동호수, 타인명의 입금으로 인한 문제 발생시 회사에서 책임을 지지 않으니 이 점 꼭 유념하시기 바랍니다.
- ※ 입금증은 영수증으로 간주되므로 잘 보관하셔야 하며, **입주증 발급**시 반드시 지참하셔야 합니다.
- ※ **관리비 예치금을 미납**하신 세대는 **입주증 발급 및 현관 카드키 수령이 불가**하므로 입주증 발급전 미리 입금하시기 바랍니다.

06. 입주증 발급 안내

▣ 입주증 발급

구분	내용
발급기간	<ul style="list-style-type: none"> • 2024년 2월 21일(수) ~ 입주전 / 오전 9시부터 ~ 오후 4시 (월요일~토요일) ※ 주말 및 공휴일 입주를 원하시는 세대는 필히 평일에 잔금완납 등을 완료하신 후 입주증을 발급 받으시기 바랍니다. ※ 각종 대금의 현금 수납이 불가능하오니 이 점 양지하시기 바랍니다.
발급장소	• 분양사무실
구비서류	계약자 본인 신청시 <ul style="list-style-type: none"> • 관리비 예치금 납부영수증 • 계약자 신분증 • 아파트 잔금 입금증(미납대금 및 연체료포함) • 시스템에어컨·비스포크 냉장고·빌트인 식기세척기 잔금 입금증(신청세대에 한함) • 중도금 대출(전부, 일부) 상환 영수증(중도금 대출 상환 세대에 한함) • 대출확인서(담보대출 전환세대에 한함)
	가족 신청시 <ul style="list-style-type: none"> • 상기 구비서류 지참, 가족관계증명서 또는 주민등록등본, 대리인 신분증
	제3자 신청시 <ul style="list-style-type: none"> • 상기 구비서류 지참, 계약자의 인감이 날인된 위임장, 계약자 인감증명서(위임용), 대리인 신분증

▣ 유의사항

- 상기 구비서류를 모두 갖춘 계약자에 한하여 입주증을 발급해 드립니다.
- 중도금 일부 담보대출 전환세대는 대출금 상환영수증과 대출확인서(대출세대) 모두 구비하여야 합니다.
- 가압류 등 소유권 이전 상에 문제가 있는 세대는 입주가 불가하므로 입주 전 가압류 등 문제 해결이 완결된 경우에 한하여 입주증을 발급하여 드립니다.

07. 현관 카드키 수령 및 시설물 인수인계

▣ 현관 카드키 수령 및 시설물 인수인계

- 현관 카드키 수령시기 : 2024년 2월 28일(수)부터 ~ 입주 전까지
 - ※상기 일자 이전에는 현장관리를 위해 현관 카드키를 수령할 수 없으므로 참고하시기 바랍니다.
- 현관 카드키 수령장소 : 입주지원센터
- 구비서류 : 신분증, 현관 카드키 불출증 (입주증과 함께 발급)

▣ 관리비 부과 기준

- 입주지정기간 내 입주세대 : 실입주 여부와 상관없이 현관 카드키 불출일로부터 부과
- 입주지정기간 이후 입주세대 : 입주 및 잔금완납 여부와 관계없이 입주지정 기간 종료일 익일부터 부과

▣ 유의사항

- **현관 카드키 불출증이 없는 입주자께서는 현관 카드키를 수령하실 수 없습니다.**
- **이삿짐 반입은 입주증 발급 후 현관 카드키를 수령한 세대에 한하여 가능합니다.**
- 현관 카드키를 수령하신 세대는 시설물 점검 및 각종 계량기 검침을 하게 됩니다.
- 입주품목 설치는 도난의 우려가 있어 이사 당일 설치해 드립니다.
- 현관 카드키 수령은 해당 세대에 대한 권한 및 책임을 입주자에게 최종 인수하는 단계이므로 반드시 계약자께서 현관 카드키를 수령하시기 바라며, 내부인테리어 공사 등으로 인한 현관 카드키 수령 요청은 세대 내 시설물의 도난, 손괴 등의 문제 발생으로 인해 엄격히 제한하고 있으므로 계약자께서 정상적으로 현관 카드키를 인수하신 이후 의뢰하시기 바랍니다.
- 입주시 입주세대의 부주의로 발생하는 하자(가구, 페인트, 도배, 유리, 등기구 등)에 대하여 당사에서는 책임 지지 않습니다.
- 구조변경으로 인하여 하자가 발생할 경우 하자보수대상에서 제외됨을 유념하시기 바랍니다.
- 공동주택의 관리(공동주택관리법 제35조 제1항)
 - : 공동주택의 입주자등 또는 관리주체가 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하려는 경우에는 허가 또는 신고와 관련된 면적, 세대수 또는 입주자나 입주자등의 동의 비율에 관하여 대통령령으로 정하는 기준 및 절차 등에 따라 시장·군수·구청장의 허가를 받거나 시장·군수·구청장에게 신고를 하여야 한다.
 - ① 공동주택을 사업계획에 따른 용도 외의 용도에 사용하는 행위
 - ② 공동주택을 증축·개축·대수선하는 행위(주택법에 따른 리모델링은 제외한다)
 - ③ 공동주택을 파손하거나 해당 시설의 전부 또는 일부를 철거하는 행위(국토교통부령으로 정하는 경미한 행위는 제외한다)
 - ④ 그 밖에 공동주택의 효율적 관리에 지장을 주는 행위로서 대통령령으로 정하는 행위
 - ※ 상기 사항을 위반하는 경우 공동주택관리법 제99조 제1호에 의거 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금 및 원상복구를 하도록 되어 있으니 이 점 유념하시기 바랍니다.
 - (공동주택관리법 제102조 제3항 의거 과태료가 부과될 수 있음)

08. 관리계약 체결

▣ 관리계약

입주증을 발급 받으신 후, 아파트 단지 커뮤니티센터 내 생활지원센터에서 관리규약에 대한 서면 동의시 당사에서 지정한 위탁관리 업체와 관리계약을 체결하시기 바랍니다.

09. 입주

▣ 입주지정기간 : 2024년 2월 28일(수) ~ 2024년 7월 31일(수)

이삿짐 차량은 입주증을 경비실에 제출하여야 단지 내 진입이 가능합니다.

▣ 유의사항

- 입주증 발급 절차를 완료한 세대라도 입주지정개시일 이전에는 입주하실 수가 없으니 이 점 양지하시기 바랍니다.
- 이사 세대는 다른 입주자에 불편이 초래되지 않도록 반드시 지정된 일자 및 시간 내에 이사를 완료하여 주시기 바랍니다.
- 사다리차를 사용할 경우 일부 세대는 단지배치상 사다리차 사용이 불가할수 있으므로 입주 전 사다리차 사용 가능 여부를 현장에 확인하고 진행하시기 바랍니다.
- 정상적으로 현관 카드키를 수령한 세대에 한하여 이삿짐 반입이 가능합니다.
- 신규 구입 또는 별도로 배달되는 물품(가구·가전 등)은 예약한 입주일과 시간대에 반드시 배달될 수 있도록 미리 준비하시기 바랍니다.
- 이삿짐 운반시 발생시킨 마감재 훼손에 대하여는 하자처리가 불가하며 사전에 마감재 보양을 하시고 진행하시기 바랍니다.
- 단지 내 시설물 및 조경 수목은 우리가 보호하고 가꾸어야 할 주민들의 소중한 재산입니다. 이삿짐 운반시 특별히 주의하시고 파손 또는 훼손시 변상 조치하오니 유념하시기 바랍니다.
- 입주시 각종 쓰레기는 종량제봉투에 넣어 배출하시고 가전제품, 가구 등 대형 폐기물은 생활지원센터에 신고하고 별도의 비용을 납부한 후 배출하시기 바랍니다. 쓰레기는 종량제봉투를 사용하지 않고 배출하시면 쓰레기를 수거하지 않으며 불법투기 행위로 간주하여 100만원 이하의 과태료를 부과 받게 됩니다.

10. 취득세 납부 및 소유권 이전등기 신청 안내

- ▣ **취득세** : 건물, 토지 등 부동산을 취득했을 때 납부 하는 세금
- 85㎡ 이하 (6억 이하) 해당

구분	취득세	지방교육세	농어촌특별세	합계
1,2주택자	1.0%	0.1%	면제	1.1%
3주택자	8%	0.4%	면제	8.4%
4주택자	12%	0.4%	면제	12.4%
법인	12%	0.4%	면제	12.4%

※생애최초요건 해당기준자는 해당 취득세 금액 중 취득세 : 200만원, 지방교육세 : 20만원 감면됨.

① 취득세 납부기한

- 취득일로부터 60일 이내에 납부 하여야 하며, 60일 전에 등기를 할 때는 그 등기일에 신고 납부
- **준공검사일(임시사용승인일) 이전** 잔금 납부시 - **준공검사일로부터 60일 이내**
- **준공검사일(임시사용승인일) 이후** 잔금 납부시 - **잔금납일로부터 60일 이내**
※준공검사일(임시사용승인일)은 분양사무실로 문의하시기 바랍니다.

② 납부방법 및 유의사항

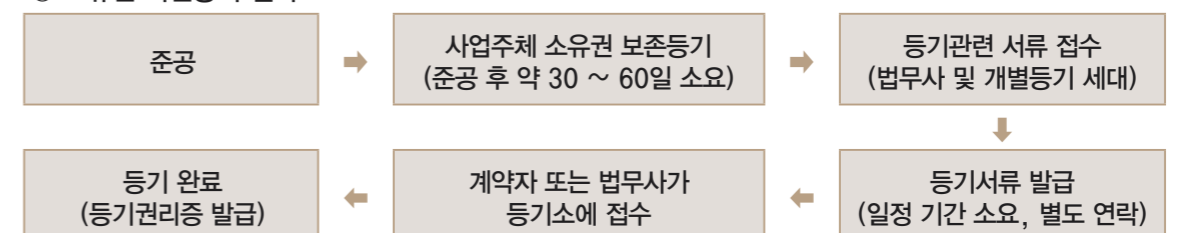
- 법무사 등기 의뢰세대 : 법무사에서 신고 및 고지서 발급을 대행함
- 무용자세대 중 개인 등기세대 : 직접 복구청 세무과에서 신고 후 고지서를 발급 받아 납부
신고시 구비서류 : 분양 계약서원본(검인필), 잔금납부 확인서(분양사무실), 신분증, 도장
분양권 전매세대는 부동산거래계약신고필증, 증여세대는 증여계약서 포함
※세금 신고 기한을 경과하여 신고 및 납부하는 경우 가산세가 부과됩니다.(지방세법 제20조, 제21조)
※기타 자세한 사항은 복구청 세무과에 문의하시기 바랍니다.

③ 세대별 취득세 납부 시 유의사항(취득세율 증가 여부 확인)

- 해당 아파트의 경우 현재 조정대상지역 외 지역으로 세대별 취득자 기준 신규 취득 주택을 포함하여 2주택 이하일 경우 취득세율은 1%이나 세대별 취득자 기준 취득세 증가세율(타 분양권 포함 여부 확인)이 적용 될 수 있으므로(세대별 주택 보유 수 : 3주택 8%, 4주택 이상 12%, 법인 12%) **자세한 사항은 법무사와 상의 후 취득세 증가 여부를 확인하시어 납부하시기 바랍니다.**
※취득세 증가 주택수 산정 기준일은 잔금일이 아니라 분양권 계약일 기준임.
(단, 전매세대의 경우는 분양권 취득일 기준)

▣ 소유권 이전등기 신청 안내

① 소유권 이전등기 절차



② 소유권 이전등기 기간

- 회사 앞 보존등기일 이전 잔금완납세대 - 보존등기일로부터 60일 이내
- 회사 앞 보존등기일 이후 잔금완납세대 - 잔금납부일로부터 60일 이내
- 등기기간 위반 과태료 : 부동산등기특별조치법 제2조 및 제11조의 규정에 따라 과태료가 부과됩니다.
- 소유권 이전등기 의무기한 경과로 발생하는 제반문제에 대해서는 계약자 책임이므로 당사에서 지정한 법무사를 이용하시거나(대출세대의 경우 대출은행에서 지정한 법무사) 개인별로 법무사를 지정하여 소유권 이전등기를 하시기 바랍니다.

③ 소유권 이전 등기 서류 접수

구분	내용	
신청기간	2024년 2월 13일(화)부터 ~ 등기시 / 오전 10시 ~ 오후 4시	
신청장소	분양사무실 (일정 기간 이후 접수장소는 변경될 수 있음)	
지정법무사	김두하 법무사 (054-247-8685)	
구비서류	대출 신청 세대	대출 없는 세대
	- 구비서류는 대출신청시 은행 제출용으로 같음함	① 분양계약서 원본 (분양권 전매세대는 부동산매매계약서, 부동산거래계약신고필증, 증여세대는 증여계약서 포함) ② 주민등록등본 1부 ③ 도장 ④ 신분증 ⑤ 계약자 명의 통장사본
※ 공동명의일 경우, 공동명의인 각각의 서류를 준비하셔야 합니다.		

- 은행대출이 있는 세대

: 중도금 대출을 담보대출로 전환하는 세대는 근저당 설정등기 완료시까지 당사에서 그 연대보증채무를 지고 있으므로 반드시 당사 및 은행의 지정 법무사에게 소유권 이전등기 및 근저당 설정등기를 위임하셔야 합니다.

- 은행대출이 없는 세대

: 무용자세대 중 개인 등기(금융기관 담보대출이 없어야 신청 가능)를 신청하고자 하는 세대는 사업주체의 소유권 보존등기 후 소유권 이전등기가 가능하므로 분양사무실로 연락 바랍니다.

④ 소유권 이전 및 담보설정 비용 및 유의사항

- 소유권 이전등기 비용은 평형별, 층별 분양금액에 따라 차이가 있으므로 해당 법무사로 문의하시기 바랍니다.
- 설정등기 비용은 대출시 은행에 문의하셔야 합니다.
- 중도금 대출을 담보대출로 전환하는 세대는 반드시 근저당 설정 및 소유권 이전등기 서류 제출과 등기 비용 납부가 완료된 경우 입주증을 발급하여 드립니다.
- 구비서류 미제출로 인한 등기 지연시 발생하는 모든 문제에 대한 책임은 계약자에게 있으며 당사는 이에 대해 책임을 지지 않습니다.
- 소유권 이전 및 근저당 설정 완료 전에는 전(월)세입자의 전입이 불가하오니 이로 인한 불이익이 없도록 유의하여 주시기 바랍니다.(등기 전 세입자 전입시 대출금 회수)

11. 생활편의시설 안내

▣ 입주관련 안내

구분	기관명	전화번호	비고
분양대금관리	분양사무실	1666-7400 FAX : 054-254-1111	분양대금 납부 확인, 입주증 발급
대출안내	KEB하나은행 포항지점	054-254-1111	중도금 대출상환 및 담보대출전환
소유권 이전등기	김두하 법무사	054-247-8685	소유권 이전등기
A/S 접수	입주지원센터	054-262-9983	현관 카드키 불출 및 A/S접수

▣ 주요기관 및 편의시설 안내

구분	관계기관	전화번호
전입 신고	흥해읍 행정복지센터(인터넷 이용:민원24)	054-240-7560
차량이전 등록	포항 차량등록사업소	054-270-4301
도시가스 신청	영남에너지서비스	1800-0098
전화, 인터넷, 케이블	KT olleh	국번없이 100
	SK 브로드밴드	국번없이 106
	LG U플러스	국번없이 101
	현대HCN 경북방송	1877-8000
학교 전·편입학 관련 안내	포항 교육지원청	054-288-6800
	달천 초등학교	054-261-0792
등기 관련	대법원 등기민원 콜센터	1544-0773
관공서	포항 북부 경찰서	054-250-0324
	흥해 파출소	054-250-4781
	포항 북구청 민원 콜센터	054-270-8282
	포항 북구 보건소	054-270-4114

※ 도시가스 및 전화, 인터넷 이전 등은 원하시는 날짜에 사용하지 못하는 경우가 있으니 입주하시기 전에 예약을 하시기 바랍니다.

12. FAQ (자주 문의하시는 질문의 답변)

Q. 잔금은 언제까지 납부해야 하나요?

A. 입주하기 전(입주증 발급 전)까지 납부하시면 됩니다.
단, 입주개시일 전에 잔금을 납부하시면 선납할인이 적용되며, 입주지정기간 종료일 이후에 납부하게 될 경우에는 연체이자 발생하게 됩니다.

Q. 입주증 발급 전에 세대 방문이 가능한가요?

A. 내 집 나들이 행사 이후 지적사항에 대한 보완공사가 진행 중이므로 세대 방문은 불가능합니다.

Q. 관리비는 언제부터 부담하나요?

A. 관리비는 현관 카드키 수령일로부터 입주자가 부담해야 하며, 2024년 8월 1일부터는 입주 여부와 관계 없이 입주자께서 부담하시게 됩니다.

Q. 이사 당일에 전세금을 받아서 이사 오는 경우는 어떻게 하나요?

A. 잔금 납부를 제외한 입주증 발급 절차(중도금 상환 및 담보대출전환, 관리비에치금 등 비용납부)를 모두 마친세대에 한하여 입주 당일 잔금을 분양대금 계좌로 입금하시면 입주가 가능합니다. 그러나, 이사 당일이 주말 및 공휴일인 경우 잔금수납 및 은행업무 처리가 불가능하오니, 필히 평일로 이사 일정을 잡으시기 바랍니다.

Q. 잔금대출을 신청하여 대출금으로 잔금 처리하는 경우에는 대출 신청만 하면 입주가 되나요?

A. 잔금대출이 실행되어 분양대금 계좌로 잔금이 입금된 것이 확인된 경우에 한하여 입주증 발급이 가능합니다. 이 경우에도 아파트 담보대출 전환 절차를 입주증 발급 전에 마치셔야 합니다.
※ 잔금을 대출로 납부하는 경우, 대출금이 입주증 발급 전에 입금이 될 수 있도록 해당 은행에 미리 확인하여 주시기 바랍니다.

Q. 입주 전 내부공사 및 입주청소를 할 수 있나요?

A. 사용승인 후, 입주 절차를 거쳐 입주증을 발급 받아 현관 카드키를 수령하신 세대에 한하여 내부공사 및 입주청소가 가능하며, 현관 카드키를 수령한 세대라도 입주지정개시일 이전에는 공사 및 입주청소가 불가능합니다.

Q. 등기를 개별적으로 할 수 있나요?

A. 은행 대출이 없는 세대는 개별적으로 이전등기를 할 수 있습니다. 그러나 당사가 연대보증한 중도금 대출을 받아 부동산 담보대출로 전환할 세대는 반드시 지정 법무사에 등기를 위임하여야 합니다. 그 이유는 중도금 대출을 부동산 담보대출로 전환하여 최우선 순위로 근저당권 설정등기를 이행할 때까지 회사가 연대보증채무의무를 부담하기 때문입니다. 입주는 등기 전에 이루어지게 되므로 반드시 이 절차를 따라주셔야 합니다. 타 금융권에 담보대출을 신청한 경우에는 해당 금융권에서 당사 중도금을 상환 후 해당 지정법무사가 소유권이전등기 등을 진행합니다.

Q. 중도금 대출을 받았는데 잔금만 납부하면 입주 가능한가요?

A. 중도금 대출금은 상환 또는 담보대출로 전환하는 방법 중 한가지를 결정하여 입주 전에 처리하셔야 합니다. 상환하실 경우에는 입주증 발급 전까지 상환을 마치셔야 하며, 담보대출로 전환하실 경우에는 금융기관에 고객님의 대출가능여부를 상담 받으신 후, 입주 일정을 고려하여 금융기관에 서류를 접수하여야 합니다.
(금융기관별 담보대출 서류 처리일자가 상이하오니, 반드시 사전에 해당 금융기관에 문의하시길 바랍니다.)

Q. 이사를 원하는 날짜, 시간에 이미 예약이 찻는데 어떻게 하나요?

A. 이사에예약은 선착순이므로 원하시는 날짜에 예약이 어려울 수 있으니, 일정을 정한 세대는 홈페이지를 통하여 사전에 예약 바랍니다.

Q. 입주지정기간에 입주하지 못할 경우 어떻게 되나요?

A. 잔금이 미납되고 입주지정기간 종료일까지 입주하지 아니한 경우에는 종료일 익일부터 미납대금에 대한 연체료 및 관리비가 부과됩니다. 또한 공급계약서 제2조 제1항 2호에 의거하여 잔금을 입주 지정기간 종료일로부터 3개월 이내에 납부하지 아니한 경우 아파트 공급계약이 해제될 수 있습니다.
※ 중도금을 상환하고 잔금을 완납한 세대에 한하여 입주지정기간 종료일 이후 입주는 가능합니다.

MEMO