



WELCOME GUIDE BOOK

가산 미소지움 오피스텔

- 입주안내문 -



가산디지털밸리 미소지움 입주안내

가산디지털밸리 미소지움 오피스텔 입주자 여러분께

귀사의 가정에 행복이 충만하시길 기원합니다.

여러분의 지대한 관심과 성원 속에 SG신성건설(주)이 시공한

가산디지털밸리 미소지움 오피스텔이 2017년 2월 15일(수)부터 입주가 가능하게 되어

입주 절차를 알려 드리오니 본 안내문을 읽어 보시고 입주에 차질 없도록 준비하시기 바랍니다.



● 입주 안내

- 입주지정기간 : 2017년 2월 15일(수) ~ 2017년 3월 31일(금) (45일간)
- 입주지원센터 개소 : 2017년 2월 10일(금)
- 관리사무소 개소 : 2017년 2월 10일(금)
- 입주절차

STEP 1	STEP 2	STEP 3	STEP 4	STEP 5	STEP 6
입주신청 →	미납중도금 및 잔금납부 중도금대출 상환 (새마을금고) →	관리계약체결 관리비 예치금 납부 →	입주증 발급 →	열쇠수령 →	입주

입주절차 세부안내

●입주신청

- 장소 : 관리사무소
- 일시에 입주 시 혼잡이 예상되므로 관리사무소에 계획하신 입주날짜와 시간을 신청하시어 원활하게 입주하시기 바랍니다.

●입주요건

- 1) 미납중도금(해당세대), 잔금납부(무통장입금증 지참)
 - 미납중도금(해당세대), 잔금을 입주지원센터에 확인 후 무통장 입금합니다.
 - 중도금 및 잔금 연체료 : 입주지정기간 종료일(2017년 4월 1일)부터 연체료를 가산 납부하셔야 합니다.
(입주기간 종료 후 중도금 및 잔금납부 시 연 17% 연체료 발생(납부시 까지), 분양계약서 제3조)

구분	내용	비고
계좌번호	150-910012-35105	KEB하나은행
예금주	아시아신탁	
입금자	계약자 성명 및 동호수 필히 기재	무통장 입금증 지참

2) 중도금대출 상황(신협) 또는 대환대출 신청

- 대환(담보)대출 신청일 및 장소 : **2017. 2. 10(금), 11(토), 12(일), 13(월) 4일간** 현장 내 입주지원센터에서 대환(담보)대출 신청(자서)을 접수받을 예정이오니 참고하시기 바랍니다.
- 해당은행(새마을금고)에 중도금대출을 상환하신 후 상환영수증을 반드시 지참하시기 바랍니다.
- 중도금 대출을 반드시 상환 또는 대환하셔야 입주가 가능합니다.
(입주증 발급시 상환영수증 반드시 지참)

※ 중도금 대출이자자는 입주지정기간 전인 2017년 2월 14일까지 당사에서 부담하고 익일(2017년 2월 15일)부터는 계약자께서 부담하셔야 하므로, 중도금 대출 상환 또는 대환시 이자를 납부 하시기 바랍니다.

※ 기타 문의사항은 해당 금융기관에 문의하시기 바랍니다.

중도금대출은행 : 새마을금고 고양동부지점 031-968-9632 / 일산새마을금고 031-975-6164

담보대출은행 : KEB하나은행 청파동지점 02-714-1111

●관리계약 체결 및 관리비 예치금 납부

- 장소 : 관리사무소
- 입주증 발급세대는 관리사무소에서 관리계약 체결 및 관리비 예치금을 납부하셔야 합니다.
- 문의 : 관리사무소

●입주증 발급

- 장소 : 입주지원센터
- 발급 : 2017년 2월 10일(금)부터(입주증 발급은 2월 10일부터 가능하나 입주는 2월 15일부터 가능합니다.)
- 발급대상 : 입주요건을 갖춘 세대
- 구비서류 : 신분증, 잔금납부 무통장 입금증, 중도금대출 상환영수증
(대리인 발급은 불가하며, 가족이 방문시 : 방문자 신분증, 가족관계확인서류, 계약자 신분증)

※잔금납부에 대한 안내

- 잔금은 반드시 분양대금 통장으로 무통장 입금하셔야 합니다.

- **현장에서는 현금수납이 불가하오니 이점 양지하여 주시기 바랍니다.**

- 전세 보증금 등을 받아 입주하는 세대는 평일로 일정을 조정하시어 은행에서 분양대금 통장으로 무통장 입금하여 주시기 바랍니다.

●열쇠수령

- 장소 : 현장사무소
- 대상세대 : 입주증 발급 후 관리계약 체결 세대
- 열쇠는 2017년 2월 15일(수)부터 받으실 수 있습니다.
 - 관리비 및 제세공과금은 열쇠수령일로부터 부과되며, 입주기간 종료후에는 열쇠수령 여부와 관계없이 입주자님께 부과됩니다.

●입주지원센터 운영안내

- 장소 : 가산 미소지움 오피스텔 단지 내
- 개소일자 : 2017년 2월 15일(수)
- 운영시간 : 09:30 ~ 16:30(12:00~13:00 점심시간) *점심시간에는 업무를 하지 않으니 양해바랍니다.
- 업무 : 입주안내(잔금안내 및 입주 제반사항), 입주증 발급 등
 - 입주기간동안은 주말에도 동일하게 운영하나, 입주기간 이후(2017년 03월 31일)부터는 주말 및 공휴일은 휴무입니다.

● Q&A (입주자 여러분의 궁금증)

Q. 잔금은 언제까지 납부해야 하나요?

- A. 입주증 발급 전까지만 납부하시면 됩니다. 또한 입주개시일 전에 납부를 하게되면 선납할인이 적용되며, 입주지정기간 종료일 이후에 납부하게 될 경우에는 연체이자が発生하게 됩니다.

Q. 입주예정일 예약은 무엇인가요?

- A. 이사기간 중 혼잡을 예방하기 위하여 엘리베이터 이용 시간을 선착순으로 접수 받습니다. 이사예약은 입주자간의 약속이므로 반드시 지켜주시기 바랍니다.

Q. 입주증 발급 전에 세대 방문이 가능한가요?

- A. 지속적인 품질관리를 위해 세대내부에 보안 공사가 진행 중이므로 안전관리상 세대방문은 불가능합니다.

Q. 관리비는 언제부터 부담하나요?

- A. 관리비는 실입주일과 입주지정기간 종료일 중 빠른날을 기준으로 부담합니다. 다만 세대전기, 수도, 난방비 등 세대에서 개별적으로 사용하는 관리비는 열쇠 불출시 검침한 계량기 수치에 따라 부과됩니다. 또한 입주지정 기간 내에 미입주한 세대는 입주지정기간 종료일 익일부터 입주여부와 관계없이 계약자께서 부담하시게 됩니다.

Q. 이사당일에 전세금을 받아서 이사오는 경우는 어떻게 하나요?

- A. 은행에 입금하고 오시면 당일 입주가 가능합니다. 그러나 **토요일, 일요일, 공휴일 등 은행 휴무일에는 입주지원센터에서 현금수납을 하지 않습니다.** 따라서 이사 당일 잔금을 입금하시는 세대는 반드시 평일로 이사 날짜를 잡으시기 바랍니다.

Q. 관리비에치금은 무엇인가요?

- A. 입주자 등이 입주 50일 내지 60일 이후에 납부하는 최초의 관리비가 관리소로 입금되기 이전의 기간동안 단지관리에 소요되는 비용(인건비를 포함한 일반 관리비 및 전기료, 수도료, 난방비, 공기구비품 구입비 등)을 집행하기 위하여 이 기간동안에 발생한 비용을 예상하여 입주 시 징수하고 퇴거 시에 환불하거나, 새로운 입주자 등과 양도·양수토록 하는 제도로써 1개월간 집행한 관리비를 익월에 부과하는 현재 관리비 정산제(선집행 후정산 제도)하에서 단지 운영을 하기 위한 불가피한 제도입니다.

Q. 중도금대출을 받은 세대는 잔금만 내면 입주가 가능한가요?

- A. 중도금 대출금을 상환하거나 담보대출로 전환하셔야 합니다. 상환하실 경우에는 입주증 발급 전까지 상환 절차를 밟아주셔야 합니다. 담보대출 전환 시에는 은행에 자필로 근저당 설정계약서에 서명하셔야 하며 지정 법무사에 이전등기서류 일체를 접수하셔야 합니다.

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

- A. 잔금대출이 실행되어 잔금 계좌로 입금된 것이 확인된 경우에는 입주증 발급이 가능합니다. 이 경우에는 부동산 담보대출 전환 절차(근저당 설정계약 및 등기서류 접수)를 입주증 발급 전에 마치셔야 합니다.

● 관련문의

입주지원센터	잔금 및 입주안내	02-6340-0793
(주)삼우보세장치장	시행사	02-6340-0789
정하택법무사	소유권이전 및 등기관련	010-5042-3860
새마을금고	중도금대출은행-고양동부새마을금고	031-968-9632
	중도금대출은행-일산새마을금고	031-975-6164
KEB하나은행 청파동지점	잔금(담보)대출은행	02-714-1111

- **찾아오시는길**
- 입주지원센터 : 서울 금천구 서부샛길 528, 가산미소지움오피스텔 지하 1층
 - 분양 홍보관 : 서울 금천구 가산디지털1로 226, 105호(가산동, 에이스하이엔드타워5차)

가산 미소지움 오피스텔 등기서류 접수안내

[소유권이전등기 및 근저당권설정등기]



가산 미소지움 오피스텔 입주를 진심으로 축하드리며, 분양자님들의 건강과 가정에 만복이 가득하기를 기원합니다.
본 정하택 법무사는 “미소지움 오피스텔”에 대한 소유권이전등기를 위촉받은 법무사입니다.
아래와 같이 등기와 관련된 제반사항들을 안내하오니 참고하시기 바랍니다.

- 아 래 -

■ 취득세율

구 분	상 가	일반 사업자
취, 등록세	분양대금-부가세 * 4.6%	분양대금-부가세 * 4.6%
합계	4.6%	4.6%

■ 등기비용은 추후 개별 안내 예정입니다.

■ 사업자 등록 절차

부동산 물건지 관할 세무서 : 금천세무서 (Tel. 02-850-4200)

■ 소유권이전 및 근저당권 설정에 필요한 구비서류

아래의 표를 참조하여 은행 용자 있는 분양주께서는 은행에 서류를 제출하기 바라오며,
대출 없는 분양주께서는 해당 담당 법무사 정하택 법무사에 구비서류를 담당자에게 인계, 인수하시기 바랍니다.

가. 잔금대출 없는 분양주	나. 잔금대출 및 전환 있는 분양주
① 분양계약서 원본 1통 ② 주민등록초본 1통 ③ 법인등기부 등본 1통(법인 경우) ④ 중도금상환 영수증 ※ 전매 및 증여를 하신분은 전매계약서 및 증여계약서를 준비하여 검인하여야 함.	① 분양계약서 원본 1통 ② 주민등록초본 2통 ③ 법인등기부 등본 2통(법인 경우) ④ 인감증명 2통 ⑤ 인감도장 ⑤ 신분증 ⑥ 소득자료(은행요청자료)

■ 접수 및 장소

가산 미소지움 오피스텔 입주지원 센터

※ 소유권 이전등기 및 취득세 문의 : 정하택 법무사 신수호사무장 010-5042-3860



2017년 1월 5일 현재

가산 미소지움 오피스텔 분양자를 위한 KEB하나은행 잔금대출

대출대상	가산 미소지움 오피스텔 및 상가 분양자
대출접수	1차 접수 (KEB하나은행 청파동지점) : 2017. 1. 14(토) - 2017. 1.21(토) (8일간, 휴일도 접수) 2차 접수 (가산 미소지움 입주지원센터) : 2017. 2. 10(금), 11(토), 12(일), 13(월) (4일간, 휴일도 접수) - 접수시간 : 평일 10시-16시, 휴일(토,일) 10시-16시
대출한도	분양가 70%이내 (단, 부가세 차감후 범위내이며, 손님의 신용도에 따라 차등 적용됩니다.) [※사업자대출(임대사업자 포함)은 별도 협의]
대출금리	최저 연 3.191% [2017.1.5일 현재, 기준금리 1.491%(6개월 금융채 변동) + *가산금리 2.2% - **부수거래감면금리 0.5% = 3.191%] *가산금리 : 내부신용(ASS) 5등급, 대출기간 3년, 대출금액 100백만원, 구입자금대출 취급기준 (신용등급, 당행주거래 등급에 따른 우대금리 차등 적용) **부수거래감면금리 : 급여이체, 제휴카드결제, 기타자동이체, APT관리비이체, 적립식 수신이체, 1Q bank 이체, 핸드폰요금이체, 청약종합저축이체, 연금이체 각 0.1%씩 부수거래 항목 최대 0.5% 우대 적용기준 ※ 상기 대출금리는 기준일 현재의 적용금리이며, 기준금리(6개월 금융채 변동) 변동 시 금리가 변경될 수 있으며, 최저금리는 부수거래 약정을 통해 최대로 감면 받을 경우의 금리이므로 부수거래 미약정, 미충족 시 개인별로 달라질 수 있습니다. ※ 가산금리는 별도의 KEB하나은행 가계대출 가이드라인에 따라 변동될 수 있습니다. (대출한도 및 신용등급에 따라 차등 적용)
대출기간 상환방식	대출기간 3년, 만기일시상환 또는 (부분)원(리)금균등분할상환
준비서류	- 분양계약서원본 / 인감증명서 2통 / 주민등록등본 1통 / 주민등록초본(전주소지 포함) 2통 / 신분증 / 인감도장 / 지방세납세증명서 / 납세증명서 - 소득증빙자료 : 본인 또는 배우자 (아래 택1) 재직증명서 & 근로소득원천징수영수증 / 사업자등록증 & 소득금액증명원 / 건강보험료납부확인서 & 자격득실확인서 ※ 대출진행 시 추가서류가 필요할 수 있습니다.
설정비 중도상환 해약금	- 근저당설정비 전액 면제 (단, 국민주택채권매입비 손님 부담) - 중도상환해약금 : [중도상환대출금액 X 중도상환해약금(1.40%) X (대출잔여일수 ÷ 대출기간)] 최초대출일로부터 3년까지 적용합니다. [대출잔여기간이 3개월 미만인 경우 면제됩니다.]
대출부대비용	- 인지세: 대출금액 5천만원 초과 시 은행, 손님 각 50%씩 부담 - 예시) 손님부담금액 : 대출금액 5천만원 초과 ~ 1억원 이하 : 35,000원, 대출금액 1억원 초과 ~ 10억원 이하 : 75,000원

※ 대출취급 시점에서 정부정책의 변화 또는 대출이 부적절한 경우 불가피하게 대출제한, 대출한도조정, 금리변동이 있을 수 있습니다.

※ 대출만기 도래시 채무자의 신청 및 은행 내규 등에 따라 만기연장 여부가 결정되며, 만기연장 조치 없이 대출금액을 상환하지 않을 경우에는 채무자의 재산/신용상의 불이익이 발생할 수 있으니 주의하시기 바랍니다.

※ 손님의 신용도에 따라 대출취급이 제한될 수 있으며, 상기 대출조건은 은행 정책 변경 등의 사유로 변경될 수 있습니다.

※ 자세한 사항은 상품설명서를 참조하시거나 영업점으로 문의하시기 바랍니다.

※ 본 홍보물은 2017년 3월 31일까지 유효합니다.

※ 가산 미소지움 상담 H.P 010-7766-9329 문자 주시면 연락 드리겠습니다.

KEB하나은행 청파동지점 서울시 용산구 청파로253(청파동37) Tel. 02-714-1111 / Fax : 02-711-6866 (Fax 수신거부: 080-090-1111)
팀장 박태규 010-7766-9329, 팀장 김미영 010-5500-7266, 팀장 정재균 010-3675-5063, 차장 이준철, 대리 윤종우, 송상현, 전용희
준법감시인 심사필 2016-광고-5109호(2016.12.22) / 은행홍보161223-45

현 장 : 서울시 금천구 서부샛길 528

홍보관 : 서울시 금천구 가산디지털1로 226 에이스하이엔드타워 5차 1층



02)6340-0000

시행사  아시아인택 시공사  신성건설 위탁사  (주)삼우보세창치장