

# 입주 안내문

분당 아테라

시행위탁자  성남시  SDC 성남도시개발공사  시공사 **금호건설**<sup>7</sup>

# ARTERA

## CONTENTS



- I 입주절차
- II 입주절차 세부안내
- III 취득세 납부 및 소유권이전 안내
- IV 생활편의시설 이용 안내



## 분당 아테라

분당 아테라 입주자 여러분 안녕하십니까?

평소 분당 아테라에 보내주신 뜨거운 성원과 격려에 깊이 감사드립니다.

그동안 입주자 여러분의 적극적인 협조와 성원속에 열과 성의를 다해 공사를 진행하여 **2025년 07월 03일(목)부터 09월 01일(월)**까지 입주를 시작하게 되었기에 입주와 관련된 제반 절차를 안내드립니다.

입주까지 남은 기간에도 최선을 다하여 쾌적하고 편리한 생활공간이 되도록 노력하겠습니다.

끝으로 분당 아테라 입주를 진심으로 축하드리며, 입주자 여러분의 가정에 건강과 행운이 가득하시길 기원 합니다.

감사합니다.

## I 입주절차



## II 입주절차 세부안내

### 01 중도금대출 상환(대출세대만 해당)

가. 중도금대출세대는 입주 이전에 대출금을 전액 상환하셔야 합니다.  
(담보대출로 전환 및 타 은행 대한 포함)  
※ 대출상환 관련 자세한 사항은 해당은행으로 문의하시기 바랍니다.

구분	은행명	지점명	해당세대	전화번호	비고
중도금 대출	수협은행	여의도종합금융본부	101동, 102동	02-6277-2300	
		서현역지점	103동, 104동	031-696-1280	

나. 중도금 대출 처리방법

- 입주자 개인 자금으로 중도금대출 상환 또는 타 은행 담보대출로 대한  
- 중도금대출 은행에 입주자 개인자금으로 직접상환 또는 타 은행 담보대출 전환으로 중도금대출 상환 후 **"중도금 대출 상환영수증"**을 입주증 발급 시 분양사무실에 제출하셔야 합니다.
- 기존 대출은행으로 주택담보대출 전환  
- 기존 대출은행으로 주택담보대출로 전환하신 후 중도금 대출 상환 영수증을 입주증 발급 시 분양사무실에 제출하셔야 합니다.  
- 은행 방문 전 사전에 반드시 대출 구비서류를 확인하시기 바라며, 입주계획에 차질이 없도록 최소 입주예정일 3~4주전까지 대출은행에 방문하시기 바랍니다.
- 기존 대출금을 상환완료일까지 상환하지 않을 경우 금융기관의 대출금 회수로 인한 계약해지 및 개인신용상에 불이익이 예상되오니 기한내에 상환하시어 재산 및 신용상에 피해가 발생되지 않도록 유의하시기 바랍니다.
- 중도금대출을 받으신 계약자님의 경우, **중도금 대출이자**는 이자후불 조건으로 적용기간은 공급계약서 제6조 4항에 따라 입주지정기간 최초일 전일까지이며, **입주지정기간 최초일부터 발생하는 이자는 계약자님이 직접 중도금 대출은행에 이자를 납부**하셔야 입주가 가능합니다.

### 02 아파트 분양금 / 발코니확장 / 추가선택품목(플러스옵션)공사대금 / 후불이자

가. 납부금액 확인

- 분양사무실 ☎ 02-303-5741~2
- 아테라 홈페이지(www.artera.co.kr)에서 회원가입 후 [분양대금조회]에서 확인 가능

나. 납부계좌 안내

구분	납부계좌		예금주
아파트 분양대금	농협	301-0314-6257-11	성남도시개발공사
발코니확장 공사대금	농협	301-0343-0950-81	성남도시개발공사
추가선택품목(플러스옵션)공사대금	우리은행	1005-004-612468	금호건설(주)
후불이자	수협은행	1010-2636-0135	금호건설(주)

※ 입금 시 유의사항

- **아파트 분양금, 발코니확장, 추가선택품목(플러스옵션)공사대금, 후불이자 납부계좌가 상이**하오니 계약서에 명시되어있는 계좌를 반드시 확인 후 납부하시기 바랍니다.
- 분양사무실에서는 입주 잔금을 직접 수납하지 않습니다.
- 입금계좌 착오로 인해 발생하는 문제(연체료 발생, 입주지연 등)에 대해서 당사는 책임지지 않사오니 이점 유의하시기 바랍니다.
- **분양금 등 잔금 납부 시 반드시 계약자명 또는 동호수로 입금하시기 바랍니다. (예:1011101 홍길동)**

다. 중도금대출 후불이자

- 입주지정기간 최초일 전일까지는 당사에서 선납완료, 입주 시 후불이자 통장계좌로 수분양자가 납부해야 합니다. (분양계약서 제6조 4항)
- 입주지정기간 최초일부터 발생하는 대출이자 는 계약자가 은행으로 직접 납부하셔야 합니다.
- 정확한 납부금액은 분양사무실(☎02-303-5741~2)로 문의바랍니다.

라. 입주지정기간 **[2025. 07. 03.(목) ~ 2025. 09. 01.(월) (61일간)]** 동안에 잔금을 납부할 경우 선납할인료 및 연체료는 적용하지 않으며(기존 미납중도금은 연체료 발생), 입주지정기간 이후에 잔금을 납부할 경우 **연체료가 부과**되오니 유의하시기 바랍니다.

마. 선납할인기준

- 선납할인기준 2025. 07. 01(화) 이전까지(입주예정일 최초일 기준, 분양계약서 제12조 1항, 발코니/추가선택품목 계약서 제6조 1항)
- 잔금 선납 시 할인료 및 금액 문의는 아테라 홈페이지 내 분양대금조회 또는 분양사무실로 확인하시기 바랍니다. (☎ 02-303-5741~2)

### 03 입주일자 예약 및 입주증 발급

가. 입주일자 예약

예약시작일	2025년 05월 12일(월) 오전 10시 ~
예약방법	아테라홈페이지(www.artera.co.kr) 회원가입(회원 가입 시 회원구분을 분양고객으로 선택) 및 로그인 후 마이아테라 → 입주일예약 → 입주단지 및 일정 확인 입주예정일과 시간 선택 → 예약완료 확인 ※ 예약 변경은 3회까지 가능합니다.

- ① 입주예정일 예약은 잔금납부와 상관없이 선착순으로 예약 가능합니다.
- ② 각 라인에 설치된 엘리베이터의 일 가동능력이 제한되어 있으므로 입주일 및 입주시간 중복 시 입주증 발급을 완료한 순서대로 배정합니다. 입주초기 및 주말에는 입주세대가 집중되어 입주가 불가능 할 수 있사오니, 이점 양지하시어 미리 입주절차를 마쳐 주시거나 가능한 입주 일정으로 조정해 주시기 바랍니다.
- ③ 입주지정일자 및 지정시간 등의 변동사항이 발생 시 반드시 홈페이지에서 예약 변경을 하시기 바랍니다.
- ④ **분양고객만 입주 예약 가능합니다. (세입자 예약 불가)**
- ⑤ 회차별 입주시간

구분	회차	운영시간
입주시간	1회차	오전 09:00 ~ 오전 12:00
	2회차	오전 12:00 ~ 오후 03:00
	3회차	오후 03:00 ~ 오후 06:00

- ⑥ 입주증에 기재된 입주일과 시간을 필히 지켜주시기 바라며, 입주시간 경과 후에는 대기중인 다른 세대가 입주하게 되오니 이점 유념하시기 바랍니다.
- ⑦ 입주지정기간 종료일(2025. 09. 01(월))이후에는 관리사무소에 입주예약하시기 바랍니다.

나. 입주증 발급

- ① 발급개시 : 2025. 06. 26(목) 09:00 ~
- ② 발급대상 : 아파트 분양금 및 발코니확장, 추가선택품목(플러스옵션)공사대금 납부, 중도금대출 후불이자 납부 및 중도금대출 상환 완료 세대
- ③ 발급시간 : 평일 09:00 ~ 16:00
- ④ **토요일, 일요일, 공휴일은 입주증을 발급하지 않습니다.**  
※ 토요일, 일요일, 공휴일 이사예정 세대는 사전에 입주증 발급을 완료하시기 바랍니다.
- ⑤ 입주증 발급은 계약자와 직계가족(증빙서류 지참 시)에게만 가능합니다.  
※ 대리인 발급 시 상기서류외 위임장(계약자 인감도장 날인), 계약자인감증명서, 계약자 신분증 사본, 대리인 신분증 지참
- ⑥ 입주증 수령 : 분양사무실 방문 수령
- ⑦ 입주증을 사전 발급받은 경우라도 **입주개시일(2025. 07. 03(목)) 이전에는 키볼출 및 입주가 불가**합니다.

### 04 관리비 예치금 납부 / 관리계약 체결

가. 관리비 예치금 납부 및 관리계약 체결은 관리사무소에서 가능합니다.

나. 관리비 예치금 납부

- ① 납부시기 : **입주증 발급 후 열쇠교부 이전 관리사무소에 납부 (입주증 발급 발급 전 납부가능)**  
※ 현재 관리사무소 개설 전으로 납부계좌는 추후 안내 예정입니다.
- ② 공동주택관리법 제24조 "관리비예치금"에 의거 주택을 관리하는데 발생하는 제비용(청소비, 수선유지비, 소독비, 승강기보수 유지비, 전기료 등)이 관리비 부과시점보다 선 집행됨으로 이에 소요되어 예치하는 운영자금(보통 2개월 정도)으로서 이 금액을 매월 납부하시는 것이 아니라 입주시점에 한번만 납부하시고 추후 퇴거 시 환불 받으시거나 새로운 입주자와 양도·양수할 수 있습니다.
- ③ 주택형별 관리비예치금은 아래와 같습니다.

구분	74 TYPE	84A TYPE	84B TYPE	84C TYPE
아파트	추후 별도 안내			
입금계좌	추후 별도 안내			

※ 관리비예치금은 관리사무소 선정이후 변동 될 수 있으며, 추후 입주 시 납부하시면 됩니다.

다. 관리계약 체결

- ① 체결장소 : 관리사무소(☎ 추후공지예정)
- ② 준비서류 : 관리비 예치금 납부 영수증, 입주증, 도장, 신분증
- ③ 단지 공동 관리를 위한 관리 계약을 **입주 당일** 관리 사무소에서 체결하셔야 합니다.
- ④ 관리 계약 체결은 계약자 및 직계가족(증빙서류 지참)의 경우 가능하며, 전세나 월세로 입주하는 경우 전세계약서 또는 위임장[소유자(계약자) 인감증명서]을 제출하셔야 합니다.

라. 화재보험료 납부

- ① 화재로 인한 피해 발생 시 이를 보상하기 위하여 건물의 사용검사 시 의무적으로 화재보험을 가입하여야 합니다.
- ② 건물분과 세대 당 가재도구 화재보험은 가입기간이 1년이며 추후 연장하셔야 합니다.
- ③ 화재 보험료는 입주자께서 예치하시는 관리비예치금으로 선납 후 1년간 분할하여 관리비로 부과할 예정입니다.

## 05 열쇠 및 시설물 인수

- 가. 입주증 수령, 관리비 예치금 완납 및 관리 계약을 체결하신 입주자께서는 입주지원센터에서 열쇠와 시설물을 인수하셔야 합니다. 열쇠 인수일로부터 세대 내 각종 시설물에 대한 책임은 입주자에게 있으므로 유념하시기 바랍니다.
- 나. 열쇠 및 시설물 인수 시 입주여부와 관계없이 세대 내 관리비가 부과되오니 유의하시기 바랍니다.
- 다. 입주 시 시설물 내역에 따라 시설물 인수인계 품목 및 각종 계량기 검침 상태를 확인하시기 바랍니다.
- 라. 열쇠 및 시설물의 인수인계는 계약자 및 직계가족(증빙서류 지참)의 경우 가능하며, 전세나 월세로 입주하는 경우 전세 계약서 또는 위임장[소유자(계약자) 인감증명서]을 제출하셔야 합니다.

## 06 입주 및 유의사항

- 가. 입주지정기간 종료일(2025. 09. 01.(월)) 이후 아파트 잔금 납부세대는 납부일까지 아파트 분양계약서에 따른 연체요율을 적용한 연체료가 부과됩니다. (발코니확장, 추가선택품목 동일)
- 나. 입주지정기간중에 발생하는 아파트 관리비는 열쇠 인수일로부터는 입주자가 부담하여야 하며, 열쇠 인수일 전일까지는 사업주체에서 부담합니다. (단, 입주기간종료일(2025. 09. 01.(월)) 이후부터는 잔금완납, 열쇠 인수 및 입주 여부와 관계없이 입주자가 부담하여야 합니다.)
- 다. 공급계약서 제10조에 의거 제세공과금(종합부동산세, 재산세 등)은 잔금납부일이 과세기준일 이전인 경우 입주자가 부담하고, 과세기준일 이후인 경우에는 사업주체에서 부담합니다. 입주지정기간 종료일 이후에 부과되는 제세공과금(종합부동산세, 재산세 등)은 잔금완납 또는 입주 여부와 관계없이 입주자가 부담하여야 합니다.
- 라. 공동주택관리법 제35조에 의거 구조물을 불법 변경 또는 주거목적 이외(영업목적의 대여 등)의 용도로 사용할 시 해당 세대는 법규 위반으로 위법 조치되오니 불이익을 받지않도록 유의하시기 바랍니다.
- 마. 사용승인일 이후 입주 전 세대내부 청소는 입주일이 지정된 세대에 한하여 입주 3일 전 부터 실시할 수 있습니다. 줄눈시공 등 인테리어 공사는 사용승인일 이후 입주증 발급 및 시설물 인수(열쇠불출)가 완료된 세대에 한하여 가능하오니 이점 양지하시기 바랍니다. (불박이장 설치 및 일부 가구 등 이사 전 사전반입불가)
- 바. 이사 방법은 승강기 사용을 원칙으로 하며, 사다리차를 이용한 이사는 가능하나, 장비 사용으로 인한 창틀 및 유리의 파손 위험성이 있어 권장하지 않습니다. 또한 구조물 등으로 인하여 사다리차 사용이 불가능한 세대도 있으니 해당 입주자님께서 사전에 확인 후 이용하시기 바랍니다.
- 사. 입주 초기에는 잡상인 출입이 빈번하므로 방문자의 신분을 확인하시기 바라며, 도난 발생이 염려되므로 각별한 주의가 요망됩니다.
- 아. 입주 시 각종 쓰레기는 규격봉투에 넣어 배출하시고, 가전제품, 가구 등 대형폐기물은 관리사무소에 신고 및 수수료를 납부한 후 배출하시기 바랍니다.
- 자. 가압류 등 소유권 이전 상에 문제가 있는 세대는 입주가 불가합니다. 가압류 등의 문제 해결이 완결된 경우에 한하여 입주 신청 및 입주가 가능합니다.
- 차. 청약 신청 시 "임신증명 및 출산이행 각서" 및 "예비신혼부부" 신청세대는 관련서류를 입주 전까지 분양사무실로 제출 하셔야 입주증 발급이 가능합니다.

## 07 명의변경(분양권 증여)관련 안내사항

- 가. 분양대금이 완납된 세대는 명의변경이 불가합니다.
- 나. 중도금 연체세대는 미납된 분양대금 및 연체료 납부 후 전매 가능합니다.
- 다. 부부 공동명의 신청 후 완료까지 약 30일 정도 소요되며, 입주기간 내 명의변경을 원하실 경우 잔금대출 일정에 차질이 있을 수 있어 명의변경이 필요한 세대는 6월까지 신청 완료하시기 바랍니다. (6월까지만 신청 가능)
- 라. 입주종료일(2025. 09. 01.(월)) 이후는 반드시 중도금 대출 상황과 잔금 납부가 같은 날 동시 진행되어야 명의변경 승인이 가능하오니 유의하시기 바랍니다.

장소	시간	비고
서울 분양사무실	오전 9시부터 오후 4시까지	2025. 6월까지 : 월~금(토, 일, 공휴일 제외)

## III 취득세 납부 및 소유권이전 안내

### 01 취득세 납부

취득세는 입주자 여러분이 취득일로부터 60일 이내에 자진신고 및 납부하셔야 하며, 만일 취득세를 자진 신고 및 납부하지 않을 경우 입주자께서는 가산세 추가 납부 등의 불이익을 받을 수 있습니다.

#### 가. 납부기한

- ① 사용검사일 이전 잔금 완납세대 : 사용검사일로부터 60일 이내
- ② 사용검사일 이후 잔금 완납세대 : 잔금완납일로부터 60일 이내
- ※ 단, 1일이라도 납부 기한을 경과할 경우에는 가산세를 추가 납부하셔야 하오니, 반드시 납기일 전에 납부하시어 불필요한 재산상의 불이익이 발생하지 않도록 조치하여 주시기 바랍니다.

#### 나. 취득세 신고 시 구비서류

- ① 아파트 분양계약서 / 발코니확장 / 추가선택품목(플러스옵션)공급계약서 사본 및 아파트, 발코니확장, 추가선택품목(플러스옵션) 잔금 납부영수증(분양사무실) 계약자 신분증 및 도장(대리인 : 위임장, 신분증), 가족관계증명서 각 1부(주민등록번호공개 및 상세발급), 주민등록등본 1부(주민등록번호 공개), 부동산실거래 신고필증(시행사 신고분)
- ※ 증여세대는 증여계약서 지참
- ② 취득세 자진 신고처 : 분당구청 세무2과 도세1팀 취득세 담당 ☎ 031-729-7148

### 02 소유권 이전등기에 관한 안내

#### 가. 소유권 이전등기 마감일

- ① 보존등기접수일 이전에 잔금을 완납하신 세대 : 보존등기접수일로부터 60일 이내
- ② 보존등기접수일 이후에 잔금을 완납하신 세대 : 잔금 완납일로부터 60일 이내

나. 만일, 위 기간 내에 소유권 이전등기를 완료하지 못할 경우 과태료를 부담하실 수 있습니다.

다. 사업주체의 보존등기 접수일자는 각 세대별로 개별통지를 아니하며 정확한 일자는 사업주체가 보존등기를 접수한 후 관리사무소 및 게시판에 공고할 예정이오니 이점 양지하시기 바랍니다.



