



울산 뉴시티「에일린의 뜰」2차

입 점 안 내 문

울산 뉴시티「에일린의 뜰」 2차 입점자님께

귀택에 건강과 행복이 충만하시길 진심으로 기원합니다.

저희 울산 뉴시티「에일린의 뜰」 2차는 그동안 여러분의 협조와 성원으로 차질없이 공사가 진행되어 입점이
2024년 06월 24일(월)부터 시작됩니다.

새로운 생활의 시작을 앞두고 계신 고객님의 편의와 원활한 입점을 돕기 위한 제반사항을 안내드리오니 본
안내문을 읽어보시고 입점 준비에 차질 없으시기 바랍니다.

아이에스동서는 앞으로도 고객님의 만족스러운 생활을 위하여 최선의 노력을 다하겠습니다.

2024년 05월

아이에스동서(주) 임직원 일동 올림

※ 본 안내문은 입점자의 편의를 위하여 제작된 것으로 관련법 개정 등으로 인한 일부 내용의 변경 및 인쇄 상 오류가 있을 수 있습니다.



Contents

I. 입점안내

• 입점일정	4p
• 입점관련 전화번호	4p
• 입점절차	5p

II. 입점절차 세부사항 안내

• 대금 납부안내	6p
• 관리비 예치금 납부 및 관리계약 체결	6p
• 입점증 발급	8p
• 열쇠 수령 및 시설물 인수인계	9p
• 입점관련 유의사항	10p

III. 부록

• 소유권이전등기 안내	11p
• 관련세금 안내	12p
• FAQ(자주 문의하시는 질문의 답변)	13p



☑ 입점일정

구분	일정	비고
입 점 지 정 기 간	2024. 06. 24. ~ 2024. 08. 31. [69일간]	오후 4시까지 방문 必
입점증 발급기간	2024. 06. 24. ~	

- 휴일 중 입점을 희망하시는 상가는 필히 평일에 입점증 수령 및 열쇠 수령 등의 입점절차를 완료하시기 바랍니다.
- 잔금을 완납하여도 입점지정기간 이전에는 입점하실 수 없으니 이점 양지하시기 바랍니다.
- 열쇠 수령 후 개별적 인테리어 공사 가능합니다.

☑ 입점관련 전화번호

구 분	문의처	전화번호	비 고
입점증 발급 및 입점절차 안내	입주지원센터	☎ 052-266-8186~8	09:00~16:00 (점심시간 12:30~13:30) ※ 토/일요일, 공휴일 휴무
		Fax 052-266-8189	
열쇠불출 안내	입주지원센터	☎ 052-266-8890	09:00~16:00 (점심시간 12:30~13:30)
관 리 비 예 치 금 문 의	생활지원센터 (관리사무소)	☎ 052-227-8705~6	
		Fax 052-227-8707	

- 생활지원센터(관리사무소)는 2024년 06월 21일부터 연락가능합니다.

☑ 입점절차

• 입점절차 : ①→②→③→④→⑤

절 차	구 분	구 비 서 류	비 고
① 분양대금 완납	• 분양잔금납부		• 입점증 수령 전까지 납부 (각 지정계좌로 납부) • 잔금은 입점지정기간 내 납부하셔야합니다. - 입점지정기간 이후 (2024. 09. 01.)부터 연체 발생
② 관리비예치금 납부	• 관리비예치금 납부 → 관리사무소 계좌에 입금	• 관리비 예치금 납부영수증 (납부확인용)	• 관리비예치금 미납하신 상가는 열쇠불출이 불가합니다.
③ 입점증 발급	• 분양대금 등 완납여부 확인 • 입점증(열쇠불출증 포함)수령	• 잔금납부영수증 • 관리비예치금영수증 (납부완료 시 교부) • 신분증	• 가족 방문 시 - 가족관계증명서 - 신분증 • 제3자 대리인 방문 시 - 위임장(계약자 인감날인) - 인감증명서 (계약자본인발급) - 대리인신분증
④ 열쇠수령	• 열쇠 수령 및 시설물 인수인계 (2024. 06. 24.부터 열쇠수령 가능)	• 입점증 • 신분증	• 열쇠수령일부터 관리비 부과
⑤ 입 점	• 입점예정(희망)일에 입점		

유의사항

- ① 입점지정기간 전에는 입점이 불가하오니 유념하시기 바랍니다.
- ② 토/일요일,공휴일 중에 입점을 희망하시는 상가는 필히 평일(은행영업일)에 각종 잔금을 입금하시고 해당 영수증을 지참해 입점절차를 완료하시기 바랍니다. (입주지원센터에서는 현금수납이 절대 불가함)
- ③ 이삿짐은 입점증을 발급받으시고, 열쇠를 수령하신 후 반입이 가능합니다.
- ④ 잔금 완납 후 입점증을 발급받으셔야만 입점을 하실 수 있습니다.



☑ 대금 납부안내

구분	은행명	계좌번호	예금주
분양금 잔금	부산은행	101-2076-9494-01	아이에스동서(주)
납부기한	2024년 06월 24일 ~ 2024년 08월 31일까지		
납부방법 및 유의사항	※ 입주지원센터에서는 현금 수납을 받지 않으니 반드시 위의 계좌번호로 입금하여 주시기 바랍니다. (입금자란에 호실을 정확하게 기재하여 주시기 바랍니다.) ※ 입금예시 : 118동 120호 계약자 홍길동 ⇒ 118-120 또는 1180120홍길동		
연체안내	입점지정기간 종료일 익일(2024년 09월 01일)부터는 계약서에 약정된 연체요율로 계산된 연체료가 부과됩니다. (단, 납부약정일이 지난 미납금액에 대해서는 입점지정기간 중에도 연체료가 부과됩니다.)		

유의사항

- ① 소유권이전등기 시점은 당사의 소유권 보존등기 완료 후 가능하므로 잔금납부일자 보다 지연될 수도 있습니다.
- ② **분양권 전매는 잔금완납 후에는 불가**하므로, 의사가 있는 경우에는 잔금납부 전에 하시기 바랍니다.
(잔금완납 이후는 어떠한 경우라도 관련 법령에 의거(미등기전매) 명의변경이 불가함을 알려드립니다.)
- ③ 분양대금 중 잔금을 소액만 남기시고 납부하신 경우 그 시점부터 취득으로 간주되어 불이익(가산세 부과 등)을 당할 수 있으니 이 점 유의하시기 바랍니다.

☑ 관리비 예치금 납부 및 관리계약 체결

- 1. 대 상 : 전 호실
- 2. 납부시기 : 입점증 발급 전까지
- 3. 납부장소 : 생활지원센터(관리사무소) 지정계좌로 입금
- 4. 문 의 : ☎ 052-269-8705~6
- 5. 계좌번호

은행명	계좌번호	예금주
농협은행	301-0349-7049-51	지산주택(주)

6. 호실별 관리비예치금

(단위:원)

호 실	금 액	호 실	금 액
101호	360,000	112호	260,000
102호	420,000	113호	280,000
103호	420,000	114호	260,000
104호	440,000	115호	260,000
105호	380,000	116호	240,000
106호	400,000	117호	260,000
107호	360,000	118호	240,000
108호	260,000	119호	260,000
109호	240,000	120호	240,000
110호	220,000	121호	240,000
111호	220,000	122호	180,000

유의사항

- ① 관리비예치금은 관리사무소 계좌로 납부하셔야 합니다.
☞ **분양대금 납부계좌와 관리비예치금 납부계좌가 다르므로 주의하시기 바랍니다.**
- ② 관리사무소에서는 절대로 현금 수납을 하지 않으니 상기 계좌로 입금하시고, 무통장입금증 또는 계좌이체내역을 지참하시기 바랍니다.
- ③ 입금 시 반드시 호실 또는 계약자 성명으로 입금하시기 바랍니다.
- ④ **관리비예치금을 미납하신 상가는 입점이 불가하오니 유의하시기 바랍니다.**

관리비예치금이란?

분양계약서 제9조 (3)항 (“을”은 입점 후 “갑”이 정하는 관리규정 또는 입점 전후 구성 운영되는 관리단이 정한 관리 규정을 준수할 의무를 진다. 단, 상가자치관리위원회가 구성되기 전에 관리업체를 “갑”이 선정하여 입점 초기 위탁관리하고, 추후 구성된 관리단에서 위탁관리에 관한 사항을 결정하기로 하며, “을”은 이에 동의한다.)에 의거 신축아파트 단지내상가 최초 입점자 등이 상가자치관리위원회 구성 이전의 기간 동안 상가관리에 소요되는 비용(인건비를 포함한 일반관리비 및 전기료, 수도료, 난방비 등)을 집행하기 위하여 이 기간 동안에 발생할 비용을 예상하여 입점 시 징수하고 퇴거시에 환불하거나 새로운 입점자 등과 양도, 양수토록 하는 제도로써 1개월간 집행한 관리비를 익월에 부과하는 현재 관리비 정산제(선집행 후 정산 제도)하에서 상가 운영을 하기 위한 불가피한 제도입니다.



☑ 입점증 발급

- 1. 발급기간 : 2024년 06월 24일(월)부터
- 2. 발급장소 : 입주지원센터 ☎ 052-266-8186~8
(평일 09:00 ~ 16:00, 점심시간 12:30 ~ 13:30, 토,일요일 및 공휴일 휴무)
- 3. 발급요건 : 분양대금 잔금 납부, 관리비 예치금 납부
- 4. 구비서류

구분	구비서류
공통	•분양대금 잔금납부영수증 •관리비 예치금 영수증 •계약자 신분증
대리인 방문 시 추가서류	•가족일 경우 : 대리인신분증, 가족임을 증명할 수 있는 서류 (주민등록등본 또는 가족관계증명서 등) •제3자의 경우 : 위임장(계약자 인감날인) 인감증명서(계약자본인발급) 대리인신분증

- 분양대금 등 과오납금액에 대한 환불은 일괄처리로 다소 시일이 소요될 수 있사오니 양지하여 주시기 바랍니다.
(초과입금 금액에 대한 이자는 지급되지 않음)
- 환불신청 시 필요서류 : 계약자 신분증사본 1부, 계약자 명의의 통장사본 1부, 초과입금 입금증
입주지원센터에 제출

유의사항

- ① 토, 일요일 및 공휴일에 입점하실 상가는 평일(은행영업일)에 입점증을 교부받으시기 바랍니다.
- ② 입점증을 입점 당일 발급받으면 혼잡할 수 있으니, 되도록 수일 전에 여유있게 발급받으시기 바랍니다.
- ③ 금융기관에서 1순위 근저당설정을 하기 전에 다른 선순위 저당권이 설정되면 담보대출이 불가능 하여, 부득이 대출금을 상환하여야 하오니 유념하시기 바랍니다.
- ④ 가압류 등 소유권이전에 제한이 있는 상가는 입점증 발급이 불가하며 입점 전 가압류 등 제한사항이 해소된 경우에만 발급 가능하며, 발급 시 가압류취소 결정문 또는 가압류취소신청 접수증명원을 제출하셔야 하오니 필히 지참하시기 바랍니다.

☑ 열쇠 수령 및 시설물 인수인계

- 1. 열쇠 수령
 - ① 대 상 : 입점증 발급 완료상가
 - ② 기 간 : 2024년 06월 24일 (월)부터
(매일 : 09:00 ~ 16:00, 점심시간 : 12:30 ~ 13:30, 16:00 이후 열쇠수령 불가)
 - ③ 장 소 : 입주지원센터 내 열쇠불출처 ☎ 052-266-8890
 - ④ 구비서류 : 신분증, 입점증
- 2. 시설물 인수인계
 - ① 최초 방문시 매니저와 함께 상가의 시설물을 점검하시고 각종 계량기를 상호 확인하시기 바라며, 이후 사용량에 대해선 입점자의 사용량에 따라 관리비가 부과됩니다.
 - ② 상가 검침 확인 시 상가별로 설치된 각종 전자전기제품의 설치 유무를 확인하시고, 열쇠 수령 후에는 상가별 시설물의 도난, 파손 등의 사유 발생 시 입점자의 책임이므로 각별히 유념하시기 바랍니다.
 - ③ 입점 후 A/S 및 공사부분에 대한 불편사항은 A/S접수처로 접수하시기 바랍니다.
 - ④ 2024년 06월 24일 이후부터는 별도의 상가자치관리위원회를 구성하시어 상가 관리에 차질이 없도록 하시기 바랍니다.
 - ⑤ 상가 간판은 입점자가 임의로 설치할 수 없으며, 입점자는 상가 간판 설치 시 경관계획시행지침 및 상가 자치 관리규정, 입주자대표회의와 옥외광고물 등 관리법 기타 관련 규정에 적합하게 허가 또는 신고를 득한 후 설치 하여야 합니다.
- 열쇠 교부는 해당 상가에 대한 당사의 제반 관리의무 및 권한을 계약자에게 최종적으로 인계하는 중요한 단계입니다. 이에 따라 개별적 인테리어공사 등으로 인한 시공업자의 열쇠교부 요청은 상가 내 시설물의 사용, 도난, 손괴 등의 문제 발생으로 엄격히 제한하고 있으니 상기 시공은 입점자께서 정식으로 열쇠를 인수하신 이후 의뢰하시기 바랍니다.





☑ 입점관련 유의사항

관리비 부과기준

구분	입점지정기간 (2024. 06. 24. ~ 2024. 08. 31.)	입점지정기간 종료 후 (2024. 09. 01. ~)
관리비 부과기준	열쇠불출일부터 입점자 부담	잔금완납 및 입점여부와 관계없이 입점자 부담
	열쇠불출일 전까지 사업주체 부담	

단지 내 시설물 보호

단지 내 시설물 및 조경 수목은 우리가 보호하고 가꾸어야 할 주민들의 소중한 재산입니다. 이삿짐 운반 시 특별히 주의하시고 파손 또는 훼손 시 변상 조치하오니 유념하시기 바랍니다.

폐기물 처리 안내

종량제봉투를 사용하기 곤란한 폐가구 등은 생활지원센터(관리사무소)에 신고 후 별도의 비용을 부담해야 하오니, 가급적 현재 거주지에서 처리하여 혼잡이 없도록 협조 바랍니다.

명의변경 안내

입점 전 분양권 전매 및 증여를 희망하시는 상가는 반드시 잔금을 완납하시기 전에 변경하시어 재산상의 불이익이 발생하지 않도록 유의하시기 바랍니다. (명의변경예약은 ☎ 052-282-6000으로 문의바랍니다.)

보존등기란?

보존등기는 미등기의 부동산에 관하여 그 소유자의 신청에 의해 처음으로 행해지는 소유권 등기를 말한다. 어떤 부동산에 관하여 보존등기를 하면 그 부동산을 위하여 등기용지가 새로이 개설되고, 이후 그 부동산에 관한 권리변동은 모두 그 보존등기를 기초로 하여 행해지게 된다.



☑ 소유권이전등기 안내

- 덕하지구토지구획정리사업의 공부 미정리로 인하여 건물등기와 대지권등기를 별도로 이행하여야 합니다.
- 추후 덕하지구토지구획정리사업의 지적정리 등이 완료되고, 당사가 토지에 대한 소유권 보존등기를 완료하면 별도로 토지(대지권)에 대한 소유권이전등기를 진행하셔야 합니다. 일정은 추후 아파트 관리사무실 또는 입주자대표회의를 통해 통보 예정입니다.
- 소유권이전등기와 관련된 당사 발급서류는 소유권보존등기 이후 발급이 가능합니다.
- 상기 서류 외 소유권이전등기에 필요한 제반서류는 관할등기소에 문의 후 준비하여주시기 바랍니다.

소유권이전등기 절차



등기의무 기간 (아래의 등기의무기간 경과 시 과태료 부과)

보존등기일 이전 잔금 완납상가	보존등기일 이후 잔금 완납상가
보존등기일로부터 60일 이내 등기	잔금완납일로부터 60일 이내 등기

당사 발급 서류

신청 구비서류		당사 발급서류
매수자 목록 사전입력 확인서 1부	⇒ (약 10일 소요)	• 법인인감이 날인된 등기용 위임장 1부 • 보존등기필증(=권리증)사본 • 매도용 인감증명서 1부 • 상가별 정산내역서 각 1부

- 상기 당사 발급서류는 소유권보존등기 완료 후 발급이 가능하오니 착오 없으시기 바랍니다.
- 상기서류 외 소유권이전등기에 필요한 제반서류는 관할등기소에 문의 후 준비하시기 바랍니다.
- 신청서류 발급에는 일주일 이상의 기간이 소요될 수 있으므로 소유권이전등기 관련 서류는 개인별 소유권이전등기 만료일 기준 15일 이전에 신청하셔야 하며, 지연 신청 시에는 해태사유로 인한 과태료 부과 등의 불이익이 있을 수 있사오니 충분한 여유 기간 내에 등기를 완료하시기 바랍니다.
- 매수자 목록 사전입력 확인서 발급방법 : 인터넷등기소(www.iros.go.kr) 접속 → 등기열람/발급 → 법인 → 인감정보관리

보존등기 담당 법무사 안내

법무사명	전화	비고
법무사법인 홍인	051-507-5540~1	

- 소유권 이전등기는 개별적(계약자가 직접)으로 하시면 됩니다.



☑ 관련세금 안내

취득세 납부안내

신고납부기한 : 취득일로부터 60일 이내

취득일 기준	사용승인일(준공일) 이전 잔금 완납 시	사용승인일(준공일) 이후 잔금 완납 시
	사용승인일(준공일)	잔금 완납일

유의사항

- ① 납부기한이 경과하여 신고 및 납부할 경우, 가산세가 부과되오니 유의하시기 바랍니다.
- ② 분양대금 잔금을 선납하시거나 일부를 납부하실 경우, 금액정도에 따라 취득으로 간주될 수 있사오니 관련 기관에 문의하여 착오가 발생하지 않도록 유의하시기 바랍니다.

취득세 관련 문의처

울주군청 세무1과 ☎ 052) 204-0524~5

※ 세제 관련 안내사항은 입점자의 편의를 위하여 제작된 것으로서 관련법 개정 등으로 인한 일부 내용의 변경 및 인쇄상 오류가 있을 수 있사오니 자세한 사항은 관련 기관에 문의하시기 바랍니다.



❏ 잔금은 언제 납부해야 하나요?

- » 입점지정 기간(2024년 06월 24일~ 2024년 08월 31일) 내 잔금 일체를 납부하셔야 합니다.
분양대금이 완납되어야 입점이 가능하며, 입점지정기간 이후(2024년 09월 01일)부터는 미납금액에 대해 분양계약서에 약정된 연체요율로 계산된 연체료가 부과됩니다.

❏ 관리비예치금은 무엇인가요?

- » 관리비예치금은 상가를 관리하는데 필요한 제비용을 개별 상가에 관리비로 부과하는 시점보다 1개월 이상 먼저 집행하는데 따른 운영자금으로 관리비 1회분을 추정 선납하시는 것이며, 입점자께서 관리비를 납부하시기 전에 위탁업체에서 집행할 추정관리비를 예치하는 것입니다.

❏ 관리비는 어떻게 부과하나요?

- » 입점지정기간 내 입점하신 상가는 열쇠수령일부터 관리비가 부과됩니다. (열쇠 수령 전 입점청소 시 청소일부터 관리비가 부과됩니다.) 상가전기, 수도, 난방비 등 상가에서 개별적으로 사용하시는 관리비는 열쇠수령 시 검침하므로 열쇠 수령 시 검침한 계량기 수치에 따라 부과됩니다. 입점지정기간 내에 미입점하시는 상가는 입점지정기간 종료일 다음 날부터 입점여부와 관계없이 관리비가 부과됩니다.

❏ 잔금대출을 신청하여 대출금으로 잔금 처리하는 경우에는 신청만 하면 입점이 되나요?

- » 잔금대출이 실행되어 잔금 계좌로 입금된 것이 확인된 경우에 한하여 입점증 발급이 가능합니다. 이 경우에도 부동산 담보대출 전환 절차를 입점증 발급 전에 마치셔야 합니다.

❏ 입점증 수령을 대리인이 할 수 있나요?

- » 원칙적으로 계약자 본인에게만 입점증 발급이 됩니다. 다만, 가족의 경우에는 계약자의 신분증과 가족관계를 입증하는 서류 그리고 오신 가족분의 신분증을 지참하고 오시면 됩니다. 가족이 아닌 경우 또는 가족임을 증명하기 어려운 경우에는 계약자의 인감이 날인된 위임장과 계약자의 인감증명서를 별도로 준비하셔야 합니다.

MEMO