

(가칭)선인지역주택조합 조합원모집 공고

제물포역 스마트시티

조합원모집 개요

- 본 공고문은 「주택법」 제11조의3 규정에 의거 인천광역시 미추홀구로부터 조합원모집(변경)신고서를 수리 [최초 신고수리일:2024.1.5.(금), 신고번호: 2024-주택관리과-지역주택조합모집-1호] 받아 지역주택조합 조합원모집을 위한 공고입니다.
- 선인지역주택조합은 조합설립인가 신청일(해당 주택건설 대지가 법제63조에 따른 투기과열지구 안에 있는 경우에는 조합설립인가 신청일 1년 전의 날을 말한다. 이하 같다) 기준, 서울특별시·인천광역시 및 경기도 지역에 6개월 이상 거주하여 온 주민이 주택을 마련하기 위하여 설립하는 조합으로 내 집 마련을 위해 일정한 자격요건을 갖춘 조합원에게 청약통장 가입 여부와 관계없이 주택을 공급하는 제도이며, 가입하고자 하는 조합원(본인 또는 배우자가 다른 주택조합의 조합원이 아니어야 함)의 자격 기준은 조합설립인가 신청일부터 입주 가능일까지 세대주를 포함하여 세대원 전원이 주택을 소유하고 있지 아니한 세대의 세대주이거나 세대주를 포함한 세대원 중 1명에 한 정하여 주거전용면적 85제곱미터 이하의 주택 1채를 소유한 세대의 세대주이어야 합니다. (「주택법」 제2조 제11호, 「주택법 시행령」 제21조, 「주택법 시행규칙」 제8조 참조)
- 선인지역주택조합의 조합원모집 공고일은 2024년 11월 1일입니다.
- ※ 선인지역주택조합 조합원신청 자격조건에 판단기준일은 최초 조합원모집 공고일이 아니라 조합설립인가 신청일로부터 입주 가능일까지입니다.
- 금회 공급되는 주택은 본 주택의 건설지역(인천광역시 미추홀구 송의동 91- 13번지 일원)에서 지역주택조합 설립인가, 주택건설 사업계획 승인 등의 절차를 통하여 진행되는 사업이며, 주택건설사업 관련 인허가 진행에 따라 사업의 일부 내용 및 추진 일정 등이 변동(지연)될 수 있음을 알려드리오니 이점 각별히 유념하여 주시기 바랍니다.
- 이 공고문에 명시되지 않은 사항은 「주택법」, 「주택공급에 관한 규칙」 등 관계 법령에 따릅니다.
- 「주택법」 제11조의3의 규정에 따라 지역주택조합 조합원모집 신고가 수리되었으나, 본 사업은 개개인의 조합원이 모인 지역주택조합이 시행하는 사업으로 사업 무산 또는 사업 진행 지연 시 모든 책임은 조합원 가입자 본인에게 있습니다.
- 조합원 가입조건이 되는 경우 주택청약통장 없이 신청(가입)이 가능합니다.
- 본 지역주택조합 조합원 모집공고의 내용을 숙지한 후 신청 및 계약을 하시기 바라며, 미숙지로 인한 착오 등에 대해서는 신청자(계약자) 본인에게 책임이 있음을 유의하시기 바랍니다.

1. 조합원 모집주체, 사업개요, 위치 및 면적, 토지확보, 주택건설 계획

▶ 모집주체

구 분		고유/등록/법인번호	상호(성명)	주소
모집주체	발기인주체	137-82-89263	(가칭)선인지역주택조합 -추진위원장: 이준호 -이사: 민한나 -감사: 김성준	인천시 미추홀구 석정로 162번길 55-11, 2층
	업무대행사	120111-0967771	(주)히로코리아 (대표: 김재환)	인천시 미추홀구 인주대로 285, 3층 (주안동)
지금관리대리사무(신탁사)		110111-2867418	(주)무궁화신탁 (대표: 권준영)	서울시 강남구 테헤란로 134, 22층 (역삼동)

※ 지금관리 대리사무계약에 따라 지금 일체를 (주)무궁화신탁에서 관리합니다.

▶ 사업개요(주택건설 계획)

대지위치		인천광역시 미추홀구 송의동 91-13번지 일원
대지면적		21,255.80㎡
건축계획	규모	지하 2층 ~ 지상 25층
	건축면적	3,075.00㎡
	연면적	지하 26,890.26㎡ / 지상 42,841.27㎡ / 합계 69,731.535㎡
	건폐율/용적률	17.93% / 249.816%
	건립세대수(예정)	총 444세대 (59A 타입 275세대, 84A 타입 169세대)
	주택건설 예정 기간	착공 후 35개월
구조		철근 콘크리트 구조

※ 상기 사업계획은 지구단위계획, 인·허가 과정(건축심의,사업계획승인 등)에서 변경될 수 있으며 주택건설 사업계획승인 시 확정됩니다.
※ 자세한 위치는 (가칭)선인지역주택조합 홍보관에 전시 또는 비치되어있는 홍보물을 참조하시기 바랍니다.

▶ 토지확보 현황 및 계획

구분	주택건설대지의 현황		토지 사용권원 확보현황			비고
	주택건설대지면적(㎡)	비율(%)	토지 사용권원(동의)		토지소유권	
			동의면적(㎡)	동의율(%)	확보율	
사유지	18,087.81	85.10%	10,637.61	58.81%	-	사유지 대비
국공유지	3,167.99	14.90%	-	-	-	조합설립인가후 매입
합계	21,255.8	100%	10,637.61	50.04%	-	전체부지 대비

※ 상기 주택건설대지 면적은 지구단위계획 인·허가 과정(건축심의, 사업 계획승인 등)에서 변경될 수 있습니다.

※ 조합 설립인가 이전까지 본 주택건설 대지의 80% 이상 토지의 사용권원, 15% 이상 토지의 소유권을 확보하고, 조합 설립인가 후 사업계획승인 이전에 95% 이상 토지매매계약 및 소유권이전을 완료하고 주택건설 사업계획승인을 신청할 계획이며, 주택건설 사업계획승인 이후에도 미처 매입하지 못한 토지가 있을 경우, 「주택법」 제21조, 제22조, 제23조 등 관련 법률에 의거하여 미매입 토지에 대한 매도 청구 소송 등을 통하여 전체 사업부지를 100% 확보할 계획입니다. 아울러 본 토지확보 계획 및 일정 등은 다소 변동(지연)이 있을 수 있음을 알려드리오니 이점 유념하여 주시기 바랍니다.

▶ 토지 상세현황(주택건설대지)

연번	법정동	지번	지목	공부면적	편입면적	연번	법정동	지번	지목	공부면적	편입면적
1	도화동	80-1	대	51.50	51.50	60	송의동	89-48	대	90.70	90.70
2	도화동	80-3	대	93.70	93.70	61	송의동	89-51	대	185.50	185.50
3	도화동	80-5	대	92.70	92.70	62	송의동	89-52	대	107.90	107.90

4	도화동	80-6	대	113.30	113.30	63	송의동	89-53	대	99.90	99.90
5	도화동	80-7	대	102.50	102.50	64	송의동	89-54	대	100.00	100.00
6	도화동	80-8	대	180.10	135.11	65	송의동	89-55	도로	60.00	60.00
7	도화동	80-9	대	122.00	122.00	66	송의동	89-56	대	152.70	152.70
8	도화동	80-12	대	92.00	92.00	67	송의동	89-59	대	168.20	168.20
9	도화동	80-14	대	60.60	60.60	68	송의동	89-60	대	91.70	91.70
10	도화동	80-16	대	158.90	158.90	69	송의동	89-61	대	96.60	96.60
11	도화동	80-17	대	191.30	191.30	70	송의동	89-62	도로	10.70	10.70
12	도화동	80-18	대	245.20	245.20	71	송의동	89-63	대	138.20	46.00
13	도화동	80-19	대	93.70	93.70	72	송의동	89-64	대	14.50	14.50
14	도화동	80-20	대	72.00	72.00	73	송의동	89-65	도로	8.80	8.80
15	도화동	80-21	대	93.00	93.00	74	송의동	90-21	대	104.20	104.20
16	도화동	80-28	대	75.50	75.50	75	송의동	90-22	대	3.00	3.00
17	도화동	80-29	대	6.30	6.30	76	송의동	90-25	대	147.00	147.00
18	도화동	80-31	대	137.00	137.00	77	송의동	90-26	대	87.90	87.90
19	도화동	80-32	대	120.00	120.00	78	송의동	90-28	대	627.70	627.70
20	도화동	80-134	대	107.40	107.40	79	송의동	90-31	대	169.20	169.20
21	도화동	80-144	대	75.10	75.10	80	송의동	90-32	대	159.60	159.60
22	도화동	80-150	대	208.00	208.00	81	송의동	90-34	대	182.00	182.00
23	도화동	80-164	대	133.00	133.00	82	송의동	90-36	대	145.70	145.70
24	송의동	89-1	대	104.20	104.20	83	송의동	90-37	대	113.20	113.20
25	송의동	89-3	대	94.20	94.20	84	송의동	90-39	대	112.10	112.10
26	송의동	89-5	대	148.90	148.90	85	송의동	90-41	대	167.50	167.50
27	송의동	89-6	대	151.40	151.40	86	송의동	90-43	대	370.00	370.00
28	송의동	89-7	대	150.00	150.00	87	송의동	90-47	대	127.60	127.60
29	송의동	89-8	대	156.80	156.80	88	송의동	90-49	대	126.60	126.60
30	송의동	89-9	대	281.00	281.00	89	송의동	90-50	대	158.30	158.30
31	송의동	89-10	대	131.00	131.00	90	송의동	90-51	대	137.50	137.50
32	송의동	89-11	대	135.20	135.20	91	송의동	90-52	대	80.60	80.60
33	송의동	89-12	대	139.40	139.40	92	송의동	90-53	대	121.00	121.00
34	송의동	89-13	대	148.70	148.70	93	송의동	90-65	대	45.30	45.30
35	송의동	89-15	대	175.60	175.60	94	송의동	90-66	도로	13.50	13.50
36	송의동	89-17	대	75.90	75.90	95	송의동	90-67	도로	4.50	4.50
37	송의동	89-18	대	210.30	210.30	96	송의동	90-68	도로	15.10	15.10
38	송의동	89-19	대	457.40	457.40	97	송의동	91-1	대	234.90	234.90
39	송의동	89-20	대	206.60	206.60	98	송의동	91-5	대	261.30	261.30
40	송의동	89-23	대	129.20	129.20	99	송의동	91-11	대	209.50	209.50
41	송의동	89-24	대	250.40	250.40	100	송의동	91-13	대	3,611.803,611.80	
42	송의동	89-25	대	123.90	123.90	101	송의동	91-15	대	253.60	253.60
43	송의동	89-26	대	107.00	107.00	102	송의동	91-17	대	377.70	377.70
44	송의동	89-27	대	112.60	112.60	103	송의동	91-18	대	203.10	203.10
45	송의동	89-28	대	110.50	110.50	104	송의동	91-19	도로	64.50	64.50
46	송의동	89-29	대	223.40	223.40	105	송의동	91-22	대	224.70	224.70
47	송의동	89-30	대	238.80	238.80	106	도화동	80-8	대	180.10	44.99
48	송의동	89-31	대	124.50	124.50	107	도화동	80-10	도로	77.00	77.00
49	송의동	89-33	대	132.20	132.20	108	도화동	80-27	도로	1,204.50	169.20
50	송의동	89-35	대	167.50	167.50	109	도화동	273	도로	1,688.20	426.10
51	송의동	89-37	대	132.50	132.50	110	송의동	89-2	도로	161.00	161.00
52	송의동	89-38	대	132.70	132.70	111	송의동	89-14	도로	282.40	282.40
53	송의동	89-39	대	124.00	124.00	112	송의동	89-34	도로	29.40	29.40
54	송의동	89-40	대	134.30	134.30	113	송의동	89-63	대	138.20	92.20
55	송의동	89-43	대	95.80	95.80	114	송의동	90-23	대	19.60	19.60
56	송의동	89-44	대	270.60	270.60	115	송의동	90-27	도로	19.70	19.70
57	송의동	89-45	대	92.90	92.90	116	송의동	90-42	도로	149.60	149.60
58	송의동	89-46	대	95.60	95.60	117	송의동	91-21	도로	189.90	189.90
59	송의동	89-47	대	49.60	49.60	118	송의동	97	도로	7,510.401,506.90	

※ 상기 주택건설대지의 필지는 인·허가 과정(건축심의, 사업계획승인 등)에서 변경될 수 있습니다.
※ 상기 필지상에 있는 일부 제한 물건(가차분, 압류, 지상권 등)은 주택건설 사업계획승인 신청 이전에 말소할 계획입니다.
※ 세부적인 사항은 조합추진위원회 사무실 또는 주택홍보관에 비치 또는 전시 되어있는 홍보물을 참조하시기 바랍니다.

2. 조합원모집 세대 관련 및 복리/부대시설

▶ 조합원 모집 세대수 및 모집기간(1차조합원)

구분(타입)	59㎡	84㎡	합계	모집기간	모집공고일로부터 2년 (2026년 11월 1일 까지)
모집세대수	220	135	355		

※ 상기 조합원 모집 세대수는 조합원모집 신고변경 또는 지구단위계획 인·허가 과정(건축심의, 사업계획승인 등)으로 변경될 수 있습니다.
※ 사업계획승인 이후 잔여세대에 대해서는 일반 분양(30세대 미만인 경우 임의분양)할 수 있습니다.

▶ 세대당 주택공급 면적 및 대지면적

주택 구분 (타입)	세대별 주택 면적(㎡)					계약 면적 (㎡)	대지 지분
	공급면적			기타 공용면적			
	주거 전용	주거 공용	계	기타 공용	주차장면적		
59㎡	59.9630	20.1359	80.0989	53.328	46.3930	133.4269	32.4801
84㎡	84.9943	28.9943	113.9886	75.588	65.7590	189.5766	46.2223

※ 상기 주택공급면적 및 대지면적은 인·허가과정(건축심의, 사업계획승인 등)에서 변경될 수 있습니다.
※ 주택규모 표시 방법은 법정계량단위인 제곱미터(㎡)로 표기하였습니다. (㎡를 평으로 환산하는 방법: ㎡÷3.3058)
※ 각 세대별 주거공용면적은 단지 전체의 주거공용면적을 세대별 전용면적 비율에 따라 배분한 것으로 계약상 주거공용면적이 해당세대 또는 동의 공용 부분 실제 면적과 일치하는 것은 아니며, 동일한 주택형의 경우라도 해당세대 주거공용부분은 동·호별로 형태 및 면적 등이 다소 차이가 있을 수 있습니다.
※ 세대별 공유대지지분에 대한 지적 공부 정리가 입주지정기간 종료일 이후 장기간 소유될 수 있으며 세대별 공유대지지분은 면적증가가 있을 수 있습니다.

3. 조합원 모집 관련 사항

▶ 조합원 신청 자격, 신청시 구비서류, 신청일 및 장소

신청자격	「주택법 시행령」 제21조 제1항 제1호 규정에 의거, 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 사람 가. 조합 설립인가신청일(해당 주택건설대지가 주택법 제63조에 따른 투기과열지구 안에 있는 경우에는 조합설립인가신청일 1년 전의 날을 말한다. 이하 같다)부터 해당 조합주택의 입주 가능일까지 주택을 소유(주택의 유형, 입주자 선정 방법 등을 고려하여 국토교통부령으로 정하는 지위에 있는 경우를 포함한다)하는지에 대하여 다음의 어느 하나에 해당할 것 1) 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 세대주를 포함한 세대원 [세대주와 동일한 세대별 주민등록표에 등재되어 있지 아니한 세 대주의 배우자 및 그 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 사람을 포함한다. 이하 2)호에서 같다] 전원이 주택을 소유하고 있지 아니한 세대의 세대주일 것 2) 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 세대주를 포함한 세대원 중 1명에 한정하여 주거전용면적 85제곱미터 이하의 주택 1채를 소유한 세대의 세대주일 것 나. 조합 설립인가신청일 현재 주택법 제2조 제11호 가목의 구분에 따른 지역(설명:서울특별시·인천 광역시 및 경기도)에 6개월 이상 계속하여 거주하여 온 사람일 것 다. 본인 또는 본인과 같은 세대별 주민등록표에 등재되어 있지 않은 배우자가 본인 또는 다른 지역주택조합의 조합원이거나 직장 주택조합의 조합원이 아닐 것
신청시 구비서류	1. 계약자 신분증 사본 1부 2. 계약금 입금확인증 (또는 이체 확인 서류) 1부 3. 인감도장 날인(또는 본인 서명) 지참 4. 인감증명서(본인 서명 시 본인서명사실확인서) 1통 5. 주민등록등본(상세, 주민번호 모두 표기) 1통 6. 주민등록초본(상세, 주민번호 모두 표기) 1통 7. 가족관계증명서(상세, 주민번호 모두 표기) 1통 8. [주택 소유 시] 소유건물 등기부등본 또는 건축물대장 1통 9. [분리세대 시] 배우자 주민등록등본(상세, 주민번호 모두 표기) 1통 10.개인정보 활용 및 제공 동의서(배우자, 세대원 전제) [제3자 대리계약 규정] 본인 외에는 전부 제3자(배우자, 직계존비속 포함)로 간주하며 대리인 계약 시, 계약자 본인의 상기 구비서류 및 준비물과 함께 다음의 서류를 추가로 제출 및 준비하여야 함. 1. 계약자 인감증명서(계약위임용) 1통 2. 위임장(주택홍보관 비치) 1부 3. 대리인 인감도장(인감증명서 첨부) 및 신분증 지참
신청일시	- 신청 기간 : 2024. 11. 1. ~ 2026. 11. 1. [신청시간 10:00 ~ 18:00]
신청장소	- (가칭)선인지역주택조합 홍보관 (인천광역시 미추홀구 인주대로 285, 2층)

※ 상기 내용 외 신청자의 세부적인 신청 자격 및 조합원 자격에 대해서는 「주택법」 제11조, 「주택법 시행령」 제21조 및 「주택법 시행규칙」 제8조, 「주택공급에 관한 규칙」 제2조 제7호, 제52조, 제53조 등 관계 법령에 따릅니다.
※ 신청자의 조합원 자격은 조합설립인가 신청 시, 사업계획승인 시 사용검사(또는 임시사용승인) 시 국토교통부의 주택 전산망 검색, 제출서류 등을 통해 확인되며, 확인결과 신청자격과 다른 사실이 판명되거나 신청 구비서류를 제출하지 아니 할 경우에는 불이익을 받을 수 있습니다.
※ 부적격자의 처리 및 계약 취소에 관한 사항은 조합가입계약서의 기재 사항으로 하며, 조합원 자격에 해당하는 자만이 조합원가입을 할 수 있습니다.

▶ 가입신청 조합원의추첨 방법 및 당첨자 발표

• 공개모집기간 종료 후 각 군별(층별) 경쟁률이 [1:1] 이하 시 수의계약으로 진행하고, 각군별 경쟁률이 [1:1] 초과 시 모집 마감 후 14일 이내에 추첨 일시와 장소를 추첨 대상자에게 개별 서면과 전화로 통지 후 각 군별(층별) 조합원을 추첨 후 계약하며, 조합원 확정은 조합설립인가신청 시, 사업계획승인 시, 사용검사(또는 임시사용승인) 시 국토교통부의 주택전산망 검색 및 제출서류 등을 통해 결정됩니다. (확인결과 신청자격과 다른 사실이 판명되거나 신청 구비서류를 제출하지 아니 할 경우에는 불이익을 받을 수 있음)

▶ 조합가입 계약일 . 계약장소 등의 계약사항

가입신청·계약	조합원 가입신청 일시	모집공고일로부터 ~ 26년 11월 1일 (10:00~18:00)
	조합원신청 및 모집장소	인천광역시 미추홀구 인주대로 285, 2층 (가칭)선인지역주택조합 주택홍보관 (032 - 7733-777)

▶ 동. 호수의 지정 (배정)의 시기 및 방법 등에 관한 사항

(가칭)선인지역주택조합 조합원모집 공고

- 업무대행비 전액을 완납한 계약자에 한하여 사업계획승인 후 조합총회 결의(평형별 경쟁이 발생될 경우 추첨 등 공정한 방법)에 따라 동·호수를 지정합니다.
- ※ 동·호수 및 배치는 사업계획승인 후 확정되며 건축심의 및 인·허가 과정에서 변경될 수 있으며, 조합원모집 예정 세대수보다 감소 시 조합원 가입순서 및 조합원 자격을 동시에 충족한 조합원을 우선으로 최종 결정되며 이에 따른 이의 신청은 할 수 없습니다.
- ※ 조합원모집 후 남은 잔여 세대(30세대 미만)는 일반(임의) 분양으로 전환할 수 있으며, 이에 대한 사항은 조합이 선택하여 결정합니다.
- ※ 동·호수 배정 통지방법 : 대상자에게 개별 서면으로 통지 예정

▶ 부적격자의 처리 및 계약 취소에 관한 사항

부적격자의 처리 및 계약 취소와 관련하여서는 「주택법」, 모집공고문, 조합 가입 계약서 및 조합규약에 의거 하여 처리됨을 알려드리며, 「주택법」상 조합원 자격에 해당하는 자만이 지역주택조합 조합원 가입을 할 수 있습니다.

조합원 자격확인	「주택법 시행규칙」 제8조에 의거, 시장·군수·구청장은 지역주택조합에 대하여 다음 각 호의 행위를 하려는 경우에는 국토교통부장관에게 「정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률」에 따라 구성된 주택전산망을 이용한 전산검색을 의뢰하여 주택법 시행령 제21조제1항제1호 및 같은 항 제2호에 따른 조합원 자격에 해당하는지를 확인하여야 한다. 1. 「주택법」 제11조에 따라 주택조합 설립인가(조합원의 교체·신규가입에 따른 변경인가를 포함한다)를 하려는 경우 2. 해당 주택조합에 대하여 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 하려는 경우 3. 해당 조합주택에 대하여 「주택법」 제49조에 따른 사용검사 또는 임시 사용승인을 하려는 경우
계약의 취소 [조합원 가입계약서 제9조 제4항 각호에 해당하는 경우]	“갑(조합)”은 “을(가입신청자)”이 다음 각 호에 해당하는 행위가 있을 시에는 이행의 최고 또는 절차를 거쳐 기타 별도의 조치를 취할 없이 즉시 계약을 해지 또는 해지할 수 있으며, 이때 “을”은 본 조합원 자격이 자동으로 상실된다. (1)조합원 가입신청 후 서류의 결격 및 부정한 방법, 날인 및 기재 사항 불비 등 조합원으로서의 법적 하자가 발견된 때 (2)적법하지 못한 전매행위 등 주택 공급 절차를 어지럽히는 행위가 발견되었을 때 (3)“을”이 관련 법규에 의거 주택조합의 자격을 상실하였을 때 (4)“본 사업”의 전체 조합원의 공동이익을 저해하는 행위를 할 때 (5)“본 사업”을 추진하는 조합(추진위원회 포함)에 손해를 야기하는 행위를 할 때 (6) 본 계약 내용을 성실히 이행하지 아니하였을 때 (7)납입금 및 중도금을 연속하여 2회 이상 지체하거나 납입하지 아니하였을 때 (8)“갑” 또는 “시공사”의 보증으로 대출받은 경우 그 대출이자를 2회 이상 연체할 때 (9)타타 “본 사업”을 추진함에 있어 정당한 사유 없이 본 계약 이행에 협조하지 않거나 정당한 협의 등에 불응하여 사업수행이 불가능하다고 판단 될 때 (10)조합원 사망 또는 인·허가권자가 인정하지 않는 지역 외로 주소지가 이전한 때에는 그 조합원은 탈퇴한 것으로 보고 제명 한다. (단, 주택조합설립인가 신청일 이후 설립인가가 완료된 경우에는 거주제한 요건은 적용하지 아니한다.) 다만, 조합원이 사망하는 경우에는 조합원 자격이 있는 상속자가 본 계약상 분담금 등 부담금을 성실히 납부하고 “갑”의 규약을 준수하겠다는 서약서를 제출하는 조건으로 조합원의 권리 의무를 승계할 수 있다.

[조합원 탈퇴 및 환급의 방법, 시기, 절차]

- 주택조합의 가입을 신청한 자가 가입비 등을 예치한 날부터 30일 이내에 계약 해지(청약 철회, 조합원 탈퇴)를 요청할 시에는 납부한 금액 전부를 주택법에 따라 환불하여 주기로 한다.
- 조합원 가입 후 상가 항의 기간(30일 이내)을 초과하여 직권 제명되거나 기타 사유로 탈퇴, 조합원 자격상실 등으로 조합원의 지위를 상실하게 된 경우, 창립총회 이전에는 업무대행비를 공제한 잔액을 환불하며, 창립총회 이후에는 조합원이 기 납입한 분담금 중 조합가입계약을 통해 납부해야 할 총 분담금의 10%와 업무대행비를 공제한 잔액을 환불하며, 환불 시기는 조합총회 또는 이사회 승인을 거쳐 결정하여 환불기로 하되 그 행정절차는 “갑”이 정한 결정에 따르기로 한다.
- 조합원의 지위 상실 시점까지 납입 하여야 할 분담금에 대하여 “갑” 및 “시공사” 보증으로 금융기관 대출(조합 또는 조합원이 차주인 조합가입자의 중도금 대출에 한함) 발생 시 그에 대한 이자 지拂 의무는 “을”에게 있으며, 조합원의 지위 상실 시점까지 미납된 분담금이 있을 경우 이에 대한 연체료 및 대출금(중도금) 대출이자와 그 연체료를 환불금에서 공제기로 하고, 환불금에 대한 이자는 지급하지 않는다.
- 기타 계약 해지(또는 조합원의 자격상실)에 따른 환불 금액 및 절차는 [조합원 가입계약서] 제9조 제3항을 기준으로 한다.
- 계약 해지를 서면으로 하는 경우에는 계약 해지의 의사를 표시한 서면을 발송한 날에 그 효력을 발생한다.
- 모집 주체는 주택조합의 가입을 신청한 자가 가입비등을 예치한 날로부터 30일 이내에 청약 철회를 한 경우, 청약 철회 의사가 도달한 날부터 7일 이내에 예치기관(자금관리대리사무사)의 장에게 가입비등의 반환을 요청하며, 요청일로부터 10일 이내에 가입비등을 예치한 자에게 반환하기로 한다.
- 조합원은 임의로 조합을 탈퇴할 수 없다. 다만, 부득이한 사유가 발생하여 조합원이 조합을 탈퇴하고자 할 때에는 15일 이전에 그 뜻을 조합장에게 서면으로 통고하여야 하며, 조합장은 총회 또는 대의원의회의 의결로 써 탈퇴 여부를 결정하여야 한다. (30일이 지난 후에는 조합원 탈퇴가 어려울 수 있음)
- 관계 법령 및 규약에서 정하는 조합원 자격에 해당하지 않게 된 자의 조합원 자격은 자동 상실된다.

4. 계약금, 분담금 납부 관련

▶ 계약금, 분담금 납부시기 및 납부 방법 및 조합자금 관리

(단위:천원)

구분	층 수	분담금 총액 분담금 총액	계약금	납입금 2차	납입금 3차	중도금 1차	중도금 2차	중도금 3차	중도금 4차	중도금 5차	중도금 6차	잔금
			계약시	계약후 3개월	총회시	총회후 6개월	착공시	착공후 6개월	착공후 12개월	착공후 18개월	착공후 24개월	입주 지정일
59㎡	1	250,000	1,000	9,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	65,000
	2~5	262,500	1,000	9,000	26,250	26,250	26,250	26,250	26,250	26,250	26,250	68,750
	6~10	275,000	1,000	9,000	27,500	27,500	27,500	27,500	27,500	27,500	27,500	72,500
	11~15	287,500	1,000	9,000	28,750	28,750	28,750	28,750	28,750	28,750	28,750	76,250
	16~20	300,000	1,000	9,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	80,000
	21~25	312,500	1,000	9,000	31,250	31,250	31,250	31,250	31,250	31,250	31,250	83,750
84㎡	1	350,000	1,000	19,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	85,000
	2~5	367,500	1,000	19,000	36,750	36,750	36,750	36,750	36,750	36,750	36,750	90,250
	6~10	385,000	1,000	19,000	38,500	38,500	38,500	38,500	38,500	38,500	38,500	95,500
	11~15	402,500	1,000	19,000	40,250	40,250	40,250	40,250	40,250	40,250	40,250	100,750
	16~20	420,000	1,000	19,000	42,000	42,000	42,000	42,000	42,000	42,000	42,000	106,000
	21~25	437,500	1,000	19,000	43,750	43,750	43,750	43,750	43,750	43,750	43,750	111,250

※ 상가 조합원 분담금은 1차조합원 모집 기준이며, 2차조합원 모집 시 조합원 분담금은 변동될 수 있습니다.

※ 조합 업무대행비는 세대당 일금 삼천만원(₩30,000,000원)으로 하며, 조합원 가입계약시 별도 납부합니다. (2회 분납 가능)

※ 상가 조합원 분담금에는 중도금 대출이자 및 추가 옵션품목은 포함되어 있지 않으며, 각 주택형별 소유권 이전登記비용, 등록세, 취득세는 별도입니다.

- ※ 발코니 확장은 전 세대 확장형으로 시공됨으로 발코니 확장은 "을"의 선택사항 의무계약으로 하되 확장공사비는 상가 분담금에 포함되어 있지 않습니다. (발코니 확장공사비는 사업계획승인 후 총회결의를 통하여 결정함. 발코니 확장 평면은 계약자의 이해를 돕기 위해 제작된 것으로 인허가 과정에서 형태 및 면적 등이 변경될 수 있음)
- ※ 세대 구분 (분리)형 확장공사비는 상기 분담금에 포함되어 있지 않습니다. 세대 구분(분리)형 선택 시 확장공사비는 별도 납부하여야 합니다. (세대구분(분리)형 확장공사비는 사업계획승인 후 총회결의를 통하여 결정함, 세대구분(분리)형 평면은 계약자의 이해를 돕기 위해 제작된 것으로 인허가 과정에서 형태 및 면적 등이 변경되거나 허가되지 않을 수 있음)
- ※ 중도금 대출이자 지원(이자후불제 포함) 및 추가 옵션품목 지원, 발코니 확장 무료 등 분담금 차등 납부 외에 조합원모집 활성화를 위하여 진행한 사항은 총회의 승인을 받아야 합니다.
- ※ 조합원 분담금은 타입별 기준준으로 책정된 금액으로 향후 조합 총회를 통해 동별, 층별, 향별, 호별 기타 세대 가치를 고려한 차등적용 공급금액으로 조합원 개별 분담금을 확정하여 결정하기로 합니다.
- ※ 조합원 분담금은 가격지수를 면적별 구분하여 동일하게 적용하며, 변동이 발생 시에는 조합 총회에서 확정할 예정입니다.
- ※ 중도금 및 잔금 납부 시, 약정한 납부 기일 이후에 납부할 경우 체납한 금액에 대하여 조합 가입계약서 상의 연체료가 부과됨을 유의하시기 바랍니다. (단, 조합 총회 또는 이사회 결의를 통하여 변동될 수 있음)
- ※ 근린생활시설 (단지 내 상가 및 사무실)은 상가 모집 대상에서 제외하며, 추후 일반 (임의) 분양할 예정입니다.
- ※ 자금의 관리는 자금관리 대리사무 (신탁사) 계약에 따라 자금 일체를 (주)무궁화 신탁에서 관리합니다.
- ※ 본 납부일정은 조합 홈페이지, 공식카페, 문자, 서면 등으로 통보하고, 사업여건 (인·허가 일정 및 금융 대출 등)에 따라 변경될 수 있으며, 일정에 변경이 있는 경우 개별 통보할 예정입니다.

▶ 조합 자금관리의 주체 및 계획

자금관리 주체	[상호] 주식회사 무궁화신탁 (법인등록번호 : 110111-2867418)	
자금관리 계획	자금관리 대리사무계약에 의거하여 자금 일체를 신탁사(주식회사 무궁화신탁)에서 관리	
계좌 번호	가입계약금	IBK기업은행 491-063213-04-025 [예금주 : (주)무궁화신탁]
	조합원 분담금	IBK기업은행 491-063213-04-057 [예금주 : (주)무궁화신탁]
	업무대행비	IBK기업은행 491-063213-04-064 [예금주 : (주)무궁화신탁]

- 가입계약금 및 조합원 분담금, 업무대행비는 아래 계좌에 조합원 각자가 계약자 성명으로 직접 납부하며 “자금관리대리 사무사(주식회사 무궁화신탁)”가 관리함을 원칙으로 하고 상가 계좌 이외에 입금된 청약금 및 조합원 분담금, 업무대행비는 어떠한 경우라도 인정하지 않습니다. (단, 사업 주체의 통지로만 납부계좌를 변경할 수 있습니다.)
- 조합원 분담금, 업무대행비를 모집공고 상의 가입계약금 계좌로 입금한 경우, 동 금원은 사업주체의 확인을 통해 조합원 분담금, 업무대행비 관리계좌로 임의로 이체될 수 있습니다.
- 납부방법은 상가 계좌로의 직접 입금 이외 인정이 불가합니다.

5. 사업일정 (예정일)

▶ 조합 설립인가신청 예정일, 사업계획승인 신청예정일, 착공예정일, 입주예정일

구분	조합설립인가 신청예정일	사업계획승인 신청예정일	착공예정일	준공(입주) 예정일
예정일	2025년 10월	2026년 6월	2026년 10월	2029년 9월

※ 상가 사업 일정은 예정일이며, 조합원모집 및 토지사용권 또는 소유권 확보, 지구단위계획, 인·허가(건축심의, 사업계획 승인 등) 일정에 따라 변경되거나 지연될 수 있습니다.

※ 세부적인 사업일정은 주택홍보관 내에 비치된 홍보자료와 조합 총회 시 총회자료집에 별도 안내됩니다.

6. 조합원의 권리 및 의무, 조합원 가입 시 유의사항

▶ 조합원의 권리 및 의무사항

- 조합원은 임의단체의 성격을 가지고 있는 지역주택조합의 구성원으로 다음과 같은 권리와 의무를 가지고 있습니다.
- [조합원의 권리] 조합원은 ①사업계획으로 정한 조합주택의 공급 청구권 ②총회의 출석권 · 발언권 및 의결권 ③ 임원과 대의원의 선출권 및 피선출권 ④주택법 제 12조(실적보고 및 관련 자료의 공개)에 따른 주택조합(모집주체) 관련 자료 열람·공개 청구권이 있습니다. 단, 피선출권은 조합원에 한하며, 조합원 이외의 자는 임원 및 대의원으로 선출될 수 없습니다.
- [조합원의 의무] 조합원은 주택법령에서 규정한 지역주택조합 조합원 자격자로서 사업 승인의 미확정 상태에서 본 사업이 추진됨을 인지하고 조합원분담금과 업무 대행비를 납부 일정에 따라 납부하기로 하며, 본 조합가입계약을 체결함에 있어, 본 계약상의 의무를 충실히 이행할 것임은 물론 향후 조합의 규약준수, 총회 등의 의결사항 준수 및 본 사업에 협력할 의무가 있습니다.

▶ 그 밖에 추가 분담금 등, 조합 가입 시 유의사항

- 본 사업 관련 사업(모집) 주체의 주택홍보관 내의 각종 팸플렛 및 전단지, 안내문, 인터넷광고, 지면광고 등의 내용은 예정 사항으로 본 사업의 이해를 돕기 위한 것으로서 인·허가 과정에서 변경이 있을 수 있으며, 최종적인 사항은 관련된 인·허가완료 후 확정합니다.
- 조합원모집 시 홍보하는 내용은 사업계획(안) 임니다. 확정된 사항이 절대 아닙니다.
- 동·호수 지정은 주택건설 사업계획승인 시, 일반분양가격은 일반분양승인 시 확정되며 조합원모집 시에는 절대로 확정될 수 없습니다.
- 사업추진과정 (토지매입비, 공사비, 건축규모변경 등으로 인하여)에서 추가 분담금이 발생 될 수 있습니다.
- 모집 주체는 「주택법」 제11조의4에 따라 조합원 가입신청자에게 같은 법 제11조의3제8항 각 호의 내용을 설명하고, 가입신청자와 함께 날인한 설명확인서를 가입신청자에게 교부해야 합니다. (모집주체는 사본을 5년간 보관)
- 가입계약서 및 조합규약에 조합원에게 불리한 사항은 없는지 반드시 살펴보시기 바랍니다. (조합비 및 추진사업비에 대한 반환조건 반드시 확인)
- 조합원모집 이전 제작된 홍보물은 사전홍보 시 소비자의 개략적인 이해를 돕기 위하여 제작되거나 사용된 것으로 실제와 상이할 수 있으니, 주택홍보관 방문 후 반드시 확인하여 주시기 바랍니다.
- 팸플렛 및 전단지 등의 단위세대 평면은 발코니 확장을 기준으로 합니다. (발코니 확장비 별도)
- 단위세대 예시 평면은 계약자의 이해를 돕기 위하여 제작된 것으로 평면 형태 및 면적 등은 인·허가 과정 및 관련 법규 등에 따라 변경될 수 있습니다.
- 「주택공급에 관한 규칙」 개정으로 인해 주택형 표기 방식이 기존 (주거전용면적+ 주거 공용면적)에서 주거전용면적만 표기하도록 변경되었으나 유념하시어 신청 바랍니다.
- 상기 세대별 계약 면적에는 계단, 복도, 벽체 등 주거 공용면적과 지하 주차장, 관리/경비실, 주민공동시설, 기계/전기실 등 그 밖의 공용면적이 포함되어 있으며, 공사 진행 및 설계의 변경 등으로 계약 면적에 증감이 있을 수 있습니다.
- 주거공용면적, 기타공용면적은 사업주체가 적절하게 조정하여 책정한 면적이며, 이에 대하여 추후 이의를 제기할 수 없습니다.
- 상기 세대별 단지 지분은 주택형별 공급면적(주거전용면적+주거공용면적) 비율에 따라 배분하였으며, 향후 준공 또는 소유권이전등기 시, 설계 등 인·허가 변경, 측량 및 지적 정리 등에 따른 대지면적 확정, 법령에 따른 공부 정리절차 등 부득이한 사유에 따라 증감이 있을 수 있습니다.
- 준공 또는 소유권이전등기 시 대지지분의 변동에 대해서는 상호 정산하기로 하나, 소유점 이하의 증감, 지적법상 허용오차 범위 내의 증감, 지적법상 축적 변경으로 인한 증감 시에는 정산하지 않기로 합니다.

- 근린생활시설(단지 내 상가 및 사무실)은 상가 공급대상 및 공급금액에 포함되어 있지 않습니다.
- 주택도시보증공사 보증 관련으로 개인정보 요구 시 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제23조의 규정에 따라 정보 제공을 할 수 있습니다. 공급계약자는 사업 주체의 부도, 파산 등으로 보증 사고가 발생 할 경우에는 사업 주체를 주택도시보증공사로 변경하는 것에 대하여 동의합니다. 사업 주체가 정래에 주택도시보증공사가 지정하는 자에게 주택건설 사업부지 (지상 건축물을 포함함)를 신탁하는 경우 입주예정자의 동의가 있는 것으로 간주합니다.
- 각종 홍보물에 표시된 개발계획 및 사업지 주변 도로 차선 및 교통체계는 현재의 계획 및 예정 사항으로 사업 주체, 개발주체,지자체 및 기타 관련기관의 추진 과정 중 변경될 수 있으며, 계약자는 이를 충분히 인지하고 추후 이에 대해 이의를 제기할 수 없습니다. (또한 인쇄 과정에서 제작오류가 있을 수 있으니 유념 바랍니다.)
- 공동주택의 명칭, 동 표시 및 동 번호 외부 색채와 그래픽은 관계기관의 심의 또는 협의에 따라 변경될 수 있으므로 변경 시 이의를 제기할 수 없습니다.
- 공동주택 외관 개선 또는 인·허가 조건상 일부 세대의 전후 면 발코니 및 일부 지붕 및 옥탑 상부 등의 위치에 장식물 또는 구조물 등이 부착될 수 있습니다.
- 단지에 포함된 시설물로 인하여 발생 되는 유지, 보수, 관리에 대한 일체의 비용(공동 조영, 단지 홍보용 사인물 등)은 입주자가 부담하여야 하며, 각 동의 저층부 및 고층부 세대는 가로등 및 야간조명의 영향을 받을 수 있으며, 이에 대하여 사업 주체에 이의를 제기할 수 없습니다.
- 신청 및 계약 전 사업부지 현장을 방문하시어 주변 혐오시설 유무, 도로, 소음, 조망, 일조, 진입로 등 주변 환경을 미리 확인하시기 바랍니다.
- 대지 경계, 공동주택 및 근린생활시설의 대지 면적은 최종 측량 및 지적공부 정리 철차 등으로 인하여 부득이하게 면적 증감이 발생할 수 있으며, 이에 대해 이의를 제기할 수 없습니다.
- 본 제작물에 사용된 이미지, CG 등은 소비자의 이해를 돕기 위한 것으로 인·허가 및 실제 시공 시 변경될 수 있습니다. 조합원 모집시의 평면도와 아이소메트릭은 소비자의 이해를 돕기 위한 것으로 인, 허가 및 실제 시공 시 변경될 수 있습니다.
- 카탈로그 및 각종 홍보물에 표현된 디스플레이용품 등은 모집금액에 포함되지 않습니다.
- 각종 인쇄물 및 모형도 등에 표현된 옥상 옥탑부, 주동 형태, 창호 형태, 축벽디자인, 외부 색채, 외벽 로고 사인, 외벽 마감, 식재, 바닥 포장, 단지 내 조경 및 수 공간, 어린이놀이터, 주민운동시설 및 주민공동시설 등의 계획은 소비자의 이해를 돕기 위하여 제작된 것으로 인·허가 과정이나 실제 시공 시 현장 여건 등에 따라 변동될 수 있으며, 시공기준은 인·허가 사업승인 도서와 특화 디자인 (지자체 토탈디자인 심의 도면 등)을 기준으로 합니다.
- 계약자가 희망하는 용량(규격)의 가전제품(김치냉장고, 냉장고, 세탁기 등) 및 가구 등 이 폭, 높이 차이로 인하여 배치 불가할 수 있으니 유의하시기 바랍니다.
- 조합원모집 활성화를 위하여 진행한 경품행사, 중도금 대출이자 지원(이자후불제 포함) 및 추가 옵션품목 지원, 발코니 확장 무료 등 분담금 차등 납부 외에 조합원간 차등 혜택을 진행한 경우에는 총회의 승인을 받아야 합니다.
- 입주 후 불법 구조물 변경 시 관계 법령에 따라 처벌될 수 있으니, 유의하시기 바랍니다.
- 공동주택 조합원 계약자의 경우 근린생활시설 등 비주거부분에 대하여 어떠한 권리도 주장할 수 없습니다. 본 공사시 외부 창호는 제조사, 크기 및 두께, 재질, 색상, 디자인, 하드웨어, 유리 사양, 개폐 방향, 설치 위치 등이 구조 검토 결과 또는 현장 여건에 따라 일부 변경 될 수 있습니다.
- 주택홍보관은 조합원모집 완료 후 일정 기간 공개한 후 임의로 폐쇄 및 철거할 수 있으며, 철거 전에 주택홍보관 내부를 영상 촬영하여 보관토록 합니다.
- 준공 전·후, 개인 또는 임의단체를 구성하여 설계변경에 해당하는 내용(세대 내외, 공용부분 시설물 등)을 요구할 수 없으며, 만약 최종 사업계획승인 도면 이외의 사항을 요구할 경우에는 사업 주체의 수락 하에 이에 상응하는 비용을 부담하여야 하고 또한 사업계획 승인 변경 등 관련 법규에 따른 제반 서류는 요청당사자가 징구하여 사업 주체로 제출하여야 합니다.
- 본 공고에 명시되지 않은 사항은 「주택법」 및 「주택공급에 관한 규칙」 등 관련 법령에 따르며, 모집공고와 관련하여 편집 및 인쇄 과정에서 오류가 있을 수 있으니 의문 사항에 대해서는 주택홍보관으로 문의하시기 바랍니다.

▶ 지역주택조합 관련 주의사항

- 지역주택조합 사업은 조합설립단계에서 토지확보가 이루어지지 않아 향후 토지사용권 및 소유권을 확보하는 것이 어려울 경우 사업추진이 원활하지 못할 수 있습니다.
- 지역주택조합 사업은 조합원이 사업 진행 전반에 관한 책임을 지는 사업이며, 토지확보 및 조합원의 동의 절차에 따라 사업이 지연 될 수 있습니다.
- 지역주택조합 조합원 모집단계에서는 토지소유권이 대부분 미확보된 상태이며, 조합설립 시 주택건설대지의 소유권 (15% 이상) 및 토지사용권원 (80% 이상), 주택건설 사업계획승인 시 토지소유권 (95% 이상)을 확보하여야 하는 사업입니다. 지역주택조합 조합 원가입 시 업무대행사의 업무능력, 토지 동의 상황 등을 충분히 검토해 보셔야 합니다.
- 공동주택 동·호수 지정과 분담금 및 분양 가격, 아파트 배치 및 구조 등은 주택건설 사업계획승인과 일반분양승인을 받아야만 확정될 수 있습니다.
- 사업 대상 부지의 여건에 따라 도로 확고 등 기반시설을 확보해야 하거나 개발규제(중수, 환경, 문화재 등)에 따라 사업의 규모 및 사업계획(예상 층수, 예상 세대수)이 변경될 수 있으며, 이에 따라 분담금 및 분양가격이 달라지거나 사업 기간이 늘어날 수 있습니다.
- 본 사업은 사업추진 과정 (토지매입, 공사비, 건축 규모의 변경, 사업 장기화 등)에서 추가분담금 발생 요인이 있습니다.
- 조합원모집단계에서 시공사가 확정된 것처럼 홍보를 할 수 없으며, 시공사 선정은 조합이 설립되어 총회를 거쳐야 결정됩니다.

▶ 문의

- ※ 홍보관 위치 : 인천광역시 미추홀구 인주대로 285, 2층
- ※ 문 의 전 화 : 032 - 7733-777
- ※ 사 업 주 체 : (가칭)선인지역주택조합
- ※ 업무 대행사 : (주)히로코리아
- ※ 자금 관리자 : (주)무궁화신탁



주택홍보관 | 인천시 미추홀구 인주대로 285, 2층

문의전화 032.7733.777