(가칭)주안지역주택조합1단지 조합원 모집 공고문

■ 본 공고문은 주택법 제11조의3 규정에 의거 인천광역시 미추홀구
[2019건축과-지역주택조합모집-2호]지역주택조합 조합원모집 신고수리하였습니다.

■ 본 지역주택조합 아파트의 모집공고 내용을 숙지하시고 모집 및 계약에 임해주시기 바라며, 미숙지로 인한 착오 행위 등에 대하여는 신청 및 계약자 본인에게 책임이 있사오니, 이점 유의하시기 바랍니다.

■ 본 지역주택조합아파트의 최초 조합원모집 공고일은 2019년 7월 9일(화)입니다.
※ 지역주택조합아파트의 신청자격조건의 판단기준일은 최초 조합원모집 공고일이 아니라 조합설립인가 신청일로부터 해당 조합주택의 입주가능일까지입니다.

■ 본 조합의 주택건설 예정지(인천광역시 미추홀구 주안동 392-5번지 일원)는 향후 도시관리계획(지구단위계획) 변경, 지역주택조합 설립인가 및 주택건설 사업계획승인 등의 절차를 통하여 사업계획(건축규모, 층수, 세대수 등)을 확정할 수 있는 사업지임을 인지하여야 하며, 사업추진 과정에서 지역주택조합 및 주택건설사업 관련 인허가 진행 여부에 따라 사업의 일부 내용 및 추진 일정 등이 변동(지연)될 수 있음을 알려드리오니 이점 각별히 유념하여 주시기 바랍니다.

■ 조합원 모집 주체의 성명 및 주소

구분		성명(명칭)	대표자	주소
모집주체	추진위원회	고유번호 606-82-79295	(가)청주인지역주택조합	이요섭	인천광역시 미추홀구 경인로 392, 1층 20호.
	업무대행사	등록번호인천190004	(주)인천인건컨리스	윤 식	인천광역시 미추홀구 경인로 399, 3층(주안동, 금북빌딩)
자금관리		한국자산신탁(주)	김규정	서울특별시 강남구 테헤란로 306(역삼동, 카이트타워)

■ 주택건설예정지의 지번, 지목 및 면적(아래면 참조)

■ 사업개요

위 치	인천광역시 미추홀구 주안동 392-5번지 일원	지 목	대
대지면적	74,307.07㎡ (실사용 대지면적 : 55,880.81㎡)	지역지구	제2종일반주거지역(2015-03-09)
건축면적	10,198.7880㎡	건폐율	18.25%
사업연면적	203,597.4156㎡	용적률	240.72%
건축규모	지하2층 - 지상15층~30층, 13개동 공동주택 및 근린생활시설		
건립세대정세대수	1,450세대(45형 172세대, 59A형 413세대, 59B형 236세대, 74형 46세대, 84A형 234세대, 84B형 84세대, 84C형 56세대)		

※ 상기 사업개요는 인·허가 과정에서 변경될 수 있으며 주택건설 사업계획 승인시 확정됩니다.

■ 부대시설 및 복리시설 내용

	시설명 및 면적	
부대시설	기계-전기실(1,420㎡) 관리사무소(180㎡)	
복리시설	주민운동시설(1,200㎡), 주민공동시설(7,800㎡, 경로당, 어린이놀이터, 어린이집, 도서관 포함)	

※ 상기 사업개요는 인·허가 과정에서 변경될 수 있으며 주택건설 사업계획 승인시 확정됩니다.

■ 토지확보 현황 및 계획

1) 토지현황
본 조합의 주택건설 예정지는 590개 필지(국·공유지 포함)입니다.

구 분	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
사유지	61,505.84	82.77	
국 공유지	12,801.24	17.23	불명포함
합 계	74,307.07	100.00	

2) 확보현황 및 계획
① 토지확보 현황

구 분	면적 비율		비고
	면 적(㎡)	비 율(%)	
사유지 면적	74,307.07	100.00	
사유지 면적	61,505.84	82.77	
토지사용승락서 장 면적	15,281.58	20.57	
미장구 면적	46,244.26	62.21	
국·공유지 면적	12,801.24	17.23	

※ 상기 토지확보 현황(확보면적, 확보비율 등)과 관련한 서류(토지매매계약서, 토지사용승락서 등)는 홈페이지 및 조합사무실에서 열람이 가능합니다.
② 토지 확보계획
본 조합은 2022년 3월을 기준으로 약 95% 이상의 토지매매계약 및 소유권이전을 완료하고 주택건설 사업계획승인을 신청할 계획이며, 주택 건설 사업계획승인 이후에도 미비 매입하지 못한 토지 있을 경우, 주택법 제16조의 제1항 및 제2항의 규정에 의거하여 미 매입 토지에 대한 매도청구 소송 등을 통하여 전체 사업부지를 100% 확보할 계획입니다. 아울러 본 토지확보 계획 및 일정 등은 다소 변경(지연)이 있을 수 있음을 알려드리오니 이 점 유념하여 주시기 바랍니다.

■ 주택건설 예정 세대수 및 주택건설 예정기간

주택형	45	59A	59B	74	84A	84B	84C	합계
세대수	172	413	236	466	23	84	56	1,450

주택건설 예정기간 : 2022년 7월 - 2025년 6월 (실 착공일로부터 36개월 후)
※ 상기 예정 세대수(주택형별 세대수) 및 주택건설 예정기간은 변경될 수 있으며 사업계획 승인 시 최종 확정됩니다.

■ 조합원 모집세대수 및 모집기간

1) 모집세대수 : 주택건설 예정 세대수의 약 55% (798세대)
2) 모집기간 : 2019년 7월 12일(금) - 예정된 모집세대수의 조합원모집을 완료할 때까지

■ 조합원을 분할 모집하는 경우 분할 모집시기별 주택금과 정보

주택형	45	59A	59B	74	84A	84B	84C	합계
세대수	172	413	236	466	23	84	56	1,450
1차 모집	모집세대 약55%		798세대				798세대	
2차 모집	모집세대 약0%		0세대					
일반분양	모집세대 약45%		652세대				652세대	

■ 호당 또는 세대당 주택공급면적 및 대지(지분)면적

주택형	세대수	전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	계약면적(㎡)	대지지분(㎡)
45	172	45.95	63.4551	97.0637	26.88
59A	413	59.90	83.0534	126.8653	35.04
59B	236	59.85	82.9889	126.7642	35.01
74	466	74.95	102.9244	157.7442	43.84
84A	23	84.95	116.2818	178.4157	49.69
84B	84	84.95	116.2818	178.4157	49.69
84C	56	84.95	116.2818	178.4157	49.69

※ 예정세대수(주택형별 세대수) 및 주택형별 면적은 변경될 수 있으며 사업계획 승인 시 최종 확정됩니다.
※ 공급대상(예정)에는 매입주택(소형임대, 장기전세) 포함되어 있을 수 있으며, 매입주택(소형임대, 장기전세) 업무처리기준에 의거 국토부장관이 고시하는 공공임대주택 표준건축비로 매입가격을 산정하여 사업시행자의 요청에 의하여 LH공사 또는 인천도시공사 인수, 입주대장자 사업시행자 선정에 의하여 최종 확정됩니다.

■ 조합원 분담금의 납부시기 및 납부방법 등 조합원의 비용분담금에 관한 사항

1)조합원 분담금 및 납부일정표 (조합원 모집세대 798세대)

• 45형 조합원 분담금 및 납부일정표 (단위 : 천원)

구분			계약금			중도금						잔금
주택형	층별구분	분담금 층역	계약시	계약후 60일이내	조합원 탈퇴시	1차	2차	3차	4차	5차	6차	입주시
						추후 일정 공지						
45	1층	179,500	25,000	20,000	8,500	15,750	15,750	15,750	15,750	15,750	15,750	31,500
	2층	181,800	25,000	20,000	8,960	15,980	15,980	15,980	15,980	15,980	15,980	31,960
	3층	184,100	25,000	20,000	9,420	16,210	16,210	16,210	16,210	16,210	16,210	32,420
	4~5층	186,400	25,000	20,000	9,880	16,440	16,440	16,440	16,440	16,440	16,440	32,880
	6~10층	188,700	25,000	20,000	10,340	16,670	16,670	16,670	16,670	16,670	16,670	33,340
	11~15층	191,000	25,000	20,000	10,800	16,900	16,900	16,900	16,900	16,900	16,900	33,800
	16~20층	193,400	25,000	20,000	11,280	17,140	17,140	17,140	17,140	17,140	17,140	34,280
	21~25층	195,800	25,000	20,000	11,760	17,380	17,380	17,380	17,380	17,380	17,380	34,760
	26층 이상	198,200	25,000	20,000	12,240	17,620	17,620	17,620	17,620	17,620	17,620	35,240

• 59A형 조합원 분담금 및 납부일정표 (단위 : 천원)

구분			계약금			중도금						잔금
주택형	층별구분	분담금 층역	계약시	계약후 60일이내	조합원 탈퇴시	1차	2차	3차	4차	5차	6차	입주시
						추후 일정 공지						
59A	1층	228,800	25,000	20,000	18,360	20,680	20,680	20,680	20,680	20,680	20,680	41,360
	2층	231,800	25,000	20,000	18,960	20,980	20,980	20,980	20,980	20,980	20,980	41,960
	3층	234,800	25,000	20,000	19,560	21,280	21,280	21,280	21,280	21,280	21,280	42,560
	4~5층	237,800	25,000	20,000	20,160	21,580	21,580	21,580	21,580	21,580	21,580	43,160
	6~10층	240,800	25,000	20,000	20,760	21,880	21,880	21,880	21,880	21,880	21,880	43,760
	11~15층	243,800	25,000	20,000	21,360	22,180	22,180	22,180	22,180	22,180	22,180	44,360
	16~20층	246,900	25,000	20,000	21,980	22,490	22,490	22,490	22,490	22,490	22,490	44,980
	21~25층	250,000	25,000	20,000	22,600	22,800	22,800	22,800	22,800	22,800	22,800	45,600
	26층 이상	253,100	25,000	20,000	23,220	23,110	23,110	23,110	23,110	23,110	23,110	46,220

• 74형 조합원 분담금 및 납부일정표 (단위 : 천원)

구분			계약금			중도금						잔금
주택형	층별구분	분담금 층역	계약시	계약후 60일이내	조합원 탈퇴시	1차	2차	3차	4차	5차	6차	입주시
						추후 일정 공지						
74	1층	286,700	25,000	20,000	29,940	26,470	26,470	26,470	26,470	26,470	26,470	52,940
	2층	290,400	25,000	20,000	30,680	26,840	26,840	26,840	26,840	26,840	26,840	53,680
	3층	294,100	25,000	20,000	31,420	27,210	27,210	27,210	27,210	27,210	27,210	54,420
	4~5층	297,800	25,000	20,000	32,160	27,580	27,580	27,580	27,580	27,580	27,580	55,160
	6~10층	301,500	25,000	20,000	32,900	27,950	27,950	27,950	27,950	27,950	27,950	55,900
	11~15층	305,200	25,000	20,000	33,640	28,320	28,320	28,320	28,320	28,320	28,320	56,640
	16~20층	309,000	25,000	20,000	34,400	28,700	28,700	28,700	28,700	28,700	28,700	57,400
	21~25층	312,800	25,000	20,000	35,160	29,080	29,080	29,080	29,080	29,080	29,080	58,160
	26층 이상	316,600	25,000	20,000	35,920	29,460	29,460	29,460	29,460	29,460	29,460	58,920

• 84A형 조합원 분담금 및 납부일정표 (단위 : 천원)

구분			계약금			중도금						잔금
주택형	층별구분	분담금 층역	계약시	계약후 60일이내	조합원 탈퇴시	1차	2차	3차	4차	5차	6차	입주시
						추후 일정 공지						
84A	1층	320,700	25,000	20,000	36,740	29,870	29,870	29,870	29,870	29,870	29,870	59,740
	2층	324,800	25,000	20,000	37,560	30,280	30,280	30,280	30,280	30,280	30,280	60,560
	3층	328,900	25,000	20,000	38,380	30,690	30,690	30,690	30,690	30,690	30,690	61,380
	4~5층	333,000	25,000	20,000	39,200	31,100	31,100	31,100	31,100	31,100	31,100	62,200
	6~10층	337,100	25,000	20,000	40,020	31,510	31,510	31,510	31,510	31,510	31,510	63,020
	11~15층	341,200	25,000	20,000	40,840	31,920	31,920	31,920	31,920	31,920	31,920	63,840
	16~20층	345,400	25,000	20,000	41,680	32,340	32,340	32,340	32,340	32,340	32,340	64,680
	21~25층	349,600	25,000	20,000	42,520	32,760	32,760	32,760	32,760	32,760	32,760	65,520
	26층 이상	353,400	25,000	20,000	43,280	33,140	33,140	33,140	33,140	33,140	33,140	66,280

※ 동·호수 지정(배정 세대 : 기납계약자 작성시 동·호수 지정(배정 희망)은 (인허가 과정에서 동·호수 변경이 있을 수 있음)
① 계약금 이외의 조합원 분담금과 납부시기는 인·허가 추진 상황에 따라 변동될 수 있으며, 향후 조합원(입주)들 주택건설사업 계획 승인 이후(지연 중도금 최초 납부일)부터 해당 조합주택의 입주가능일까지 중도금 납부일정 및 금액은 금융기관 대출여건 등에 따라 비율이 달라질 수 있으며, 그에 따라 납부일정 등이 일부 조정될 수 있으며 그 경우에는 사전에 개별 통지할 예정입니다.
② 주택건설 사업규모, 토지매입비, 건축비, 시공비(설계비, 감리비, 업무대행비, 광고 홍보비 등 각종 용역비) 등의 납부일정은 조합원 모집 시에 제시된 각종 CG 이미지 및 평면도, 면적, 저수 등 설계 관련 도서의 내용 중 불합리한 설계나 표현의 오류, 오기 및 성능개선 등을 제고하기 위하여 본 공사 진행 중에 이루어지는 각종 사업시행 변경 인가 또는 설계의 변경에 대하여 사업주체의 결정에 따르며, 제반 관리를 사업주체에 위탁합니다.
③ 조합원 분담금 및 납부일정표 상의 명칭 등으로 미명양을 해소하기 위한 분양촉진책 (할인분양 등) 시행에 따른 사업비 부족 시 조합원 분담금 외에 별도 징산하여 부담하기로 합니다.
④ 중병 사유로 인하여 과정에서 사업부지, 건축규모, 단지배치 및 세대별 공급면적 등이 변경될 수 있으며 그 경우 조합의 총회를 거쳐 조합원 분담금이 변경되지 않도록 조합원은 이에 동의하고 이에 따른 분담금 추가납부 또는 환급 방법은 조합의 이사회에 위임하며 조합은 이사회에서 변경내용을 확정하여 조합원에게 개별 통지하고 조합원은 이에 이의를 제기할 수 없습니다.
⑤ 토지대금 및 건축대금의 기준 금액은 조합원 분담금 총액 범위 내에서 적의 조정할 수 있습니다.
⑥ 홍보관의 마감재는 조합과 시공사의 귀책사유가 아닌 자재의 품절, 물귀 등 부득이한 경우에 한하여 동일, 동가 이상의 자재 사용으로 변경할 수 있습니다.
⑦ 업무대행비는 조합원 분담금에 포함되어 있으며, 조합원의 계약철회, 조합탈퇴, 조합원 교체 시 등 어떠한 경우에도 반환되지 않으며, 추후 제기있는 별도 납부하여야 합니다.
⑧ 시공순리공정에서 정화 등으로 미분양을 해소하기 위한 분양촉진책 (할인분양 등) 시행에 따른 사업비 부족 시 조합원 분담금 외에 별도 징산하여 부담하기로 합니다.
⑨ 지하층 주차장 상부는 각종 배관, 배선이 노출되어 있고 아파트 및 지하주차장의 기초 구조는 골조 후 지내력 시험결과 및 현장여건에 따라 변경될 수 있습니다.
⑩ 단지내 지하시설물의 환기 및 채광을 위한 시설물(환기창 , D/A)로 인하여 이에 인접한 저층 세대는 조망 등의 침해를 받을 수 있으나 계약 전 참고하시기 바랍니다.
⑪ 각 주동 주출입구 후 지붕은 입주자가 사용할 수 없으며, 무단사용으로 인한 피해발생 책임은 입주자에게 있습니다.
⑫ 근린생활시설 및 주민공동시설 등 부속동과 인접한 세대는 지상 또는 옥상에 설치되는 에어컨 실외기에서 발생하는 소음 및 열기에 의한 사생활권 침해를 받을 수 있습니다.
⑬ 단지 내 계획된 어린이 놀이터로 인해 인근 해당 동 및 세대의 사생활권이 침해될 수 있습니다.
⑭ 단지 내 조경, 동 현관, 지하출입구 등 공용부분은 입주자 모두의 공동 사용 시 제한을 받을 수 있습니다.
⑮ 단지 내 부대복리시설은 조합원 모집 시 제시된 기능으로 적용되고 설계변경을 통해 일부 실 배치가 변경될 수 있습니다.
⑯ 주민공동시설 및 대지의 경계에서 인접하여 본 사업지 시계선을 등한 주택의 경사도는 시공 중 주변 도로의 경사도는 시공 중 주변 도로의 경사도에 맞춰 설계변경이 가능하며 일부 조정될 수 있습니다.
⑰ 단지 경계부는 도로와의 높이 차이가 있을 수 있습니다.
⑱ 홍보관의 위치는 조합 사정에 따라 변경될 수 있으며, 홍보관 운영 시 발생하는 소음 및 차량 통행 등에 의해 생활환경에 불편을 초래할 수도 있습니다.
⑲ 단지내 지하시설물의 환기 및 채광을 위한 시설물(환기창 , D/A)로 인하여 이에 인접한 저층 세대는 조망 등의 침해를 받을 수 있으나 계약 전 참고하시기 바랍니다.
⑳ 각 주동 주출입구 후 지붕은 입주자가 사용할 수 없으며, 무단사용으로 인한 피해발생 책임은 입주자에게 있습니다.
㉑ 근린생활시설 및 주민공동시설 등 부속동과 인접한 세대는 지상 또는 옥상에 설치되는 에어컨 실외기에서 발생하는 소음 및 열기에 의한 사생활권 침해를 받을 수 있습니다.
㉒ 단지내 지하시설물의 환기 및 채광을 위한 시설물(환기창 , D/A)로 인하여 이에 인접한 저층 세대는 조망 등의 침해를 받을 수 있으나 계약 전 참고하시기 바랍니다.
㉓ 각 주동 주출입구 후 지붕은 입주자가 사용할 수 없으며, 무단사용으로 인한 피해발생 책임은 입주자에게 있습니다.
㉔ 근린생활시설 및 주민공동시설 등 부속동과 인접한 세대는 지상 또는 옥상에 설치되는 에어컨 실외기에서 발생하는 소음 및 열기에 의한 사생활권 침해를 받을 수 있습니다.
㉕ 기반형 구조 변경 시 전기, 배선기구 위치가 설계 시공 시 다소 상이할 수 있습니다.
㉖ 홍보관은 조합원모집 완료 후 일정기간 공개한 후 임대주택 등으로 매매 및 철거할 수 있으며, 철거 전에 홍보관 내부를 영상 촬영하여 보관토록 합니다.
㉗ 홍보관 세대 내부에 조합원 분담금에 포함되지 않은 연출용 전시품(인테리어 소품가구, 디스플레이 가전제품, 기타 전시용품 등)이 포함되어 있으므로 조합원 분담금에 포함된 품목을 적정 확인하시기 바랍니다.
㉘ 마감자재 내용은 주택형별로 차이가 있을 수 있으니 홍보관을 방문하여 참조하시기 바라며, 홍보관에 미 전시된 이형 평형의 경우 계약 전 평면형태, 가구배치, 실 면적 등 홍보관 설치평형과 다른 사항을 충분히 숙지