(가칭) 태화양정지역주택조합 조합원 모집공고(안)

■ 조합원모집 개요

- 본 모집공고는 (가칭)태화양정지역주택조합의 조합원 모집을 위한 공고입니다.
- 본 지역주택조합 조합원 모집공고의 내용을 숙지한 후 조합원모집 계약에 응하시기 바라오며, 미숙지로 인한 착오 행위 등에 대하여는 신청자(계약자) 본인에게 책임이 있으니 이점 유의하시기 바랍니다.
- 주택법 제11조의3 및 주택법시행규칙 제7조의3에 의거 지역주택조합 조합원모집신고를 수리함
  [신고수리일자 : 2023년 9월 4일 , 신고번호 : 2023 - 건축주택과 - 지역주택조합모집 - 1]
- 지역주택조합은 개인이 본인의 주택을 마련하기 위하여 결성하는 조합으로서, 세대원 전원 무주택이거나, 세대주를 포함한 세대원 중 1명에 한정하여 주거전용면적 85 제곱미터 이하의 주택 1채를 소유한 세대의 내집 마련을 위해 일정한 자격요건을 갖춘 조합원에게 청약통장 가입 여부와 관계없이 주택을 공급하는 제도입니다. (주택법 제2조 제11호,영 제21조)
- 본 조합주택의 조합원 모집공고일은 2023년 9월 4일 입니다.
- 본 사업은 조합원들이 주체가 되어 추진하는 사업으로, 건설지역 (울산광역시 북구 양정동 625-1번지 일원)에서 (가칭)태화양정지역주택조합 설립인가 및 건축심의, 주택사업계획승인 등의 절차를 통하여 진행되며, 주택사업 관련 인・허가 진행에 따라 사업내용이 변동될 수 있음을 알려드립니다.
- 본 공고문에 명시되지 않은 사항은 「주택법」, 「주택공급에 관한 규칙」 등 관계 법령에 따릅니다.
- 본 (가칭)태화양정지역주택조합 조합원 모집공고의 내용을 확인 후 신청 및 계약을 하시기 바라며, 미확인으로 인한 계약착오 등에 대해서는 신청자(계약자) 본인에게 책임이 있음을 유의하시고, 불이익을 당하는 일이 없도록 주의하여 주시기 바랍니다.
- 가입계약서 및 조합규약 등 조합원에게 불리한 사항은 없는지 반드시 살펴보시기 바랍니다.
  (조합원 분담금 및 업무추진비에 대한 반환 조건 반드시 확인)

1. 주택조합 발기인 등 조합원모집 주체의 법인명 및 주체

상호명/직책	성 명	고유 번호/주민번호/ 법인등록번호	주 소	연락처
조합추진위원회	박천건	617-82-87102	울산광역시 북구 염포로 555, 301호(양정동, 미소빌딩)	052-289-8666
추진위원장	박천건	591218-1******	울산광역시 북구 양동1길 1-2, 401호 (양정동)	
이 사	정일형	740403-1******	울산광역시 중구 학성로 186, 1303호 (학성동, 모아시티타워)	
감 사	김인순	730119-2******	울산광역시 남구 남부순환도로 106번길 12,102호(무거동)	

2. 업무대행사

구 분		법 인 명
주식회사 에이치원부동산중개법인	법인등록번호 : 180111 - 1395169	경기도 남양주시 화도읍 경춘로창벌2길 6, 303호 (에코빌) 대 표 : 김재학

3. 주택건설 예정지의 지번, 지목, 면적

① 사업 부지 지번 및 면적

행정구역	본 번	부번	지목	공부면적(㎡)
울산광역시 북구 양정동	620	1	대	297.96
울산광역시 북구 양정동	620	3	대	344
울산광역시 북구 양정동	620	4	대	577
울산광역시 북구 양정동	620	8	대	167
울산광역시 북구 양정동	620	10	대	126
울산광역시 북구 양정동	620	13	대	113
울산광역시 북구 양정동	620	15	대	148
울산광역시 북구 양정동	621	1	대	247
울산광역시 북구 양정동	621	4	대	497
울산광역시 북구 양정동	624	1	대	553
울산광역시 북구 양정동	624	4	대	138
울산광역시 북구 양정동	624	5	대	109
울산광역시 북구 양정동	625	1	대	608
울산광역시 북구 양정동	625	5	대	251
울산광역시 북구 양정동	625	17	대	211
울산광역시 북구 양정동	625	18	대	347
울산광역시 북구 양정동	625	19	대	17
울산광역시 북구 양정동	626	1	대	222
사유지 합계				**4,972.96**
울산광역시 북구 양정동	626	7	대	5
울산광역시 북구 양정동	773	21	도로	112
국, 공유지 합계				**117**
전체 사업 부지 합계				**5,089.96 (약 5,090)**

② 지역주택조합 신축 주상 복합 아파트 사업개요

대지위치		울산광역시 북구 양정동 625-1번지 일원
지역지구		일반상업지구
대지면적		5,090.00㎡
연 면 적		57,181.87 ㎡ (지상층 : 39,952.27 ㎡ / 지하층 : 17,229.60 ㎡)
건폐율/용적율		66.46 % / 798.72 %
규 모		공동주택/ 오피스텔/ 근린생활시설 지하 5층~지상 41층
건립예정세대수		총366세대 (84A 76세대 / 84B 152세대 / 59C 76세대 / 오피스텔 84㎡형 62실/근린생활시설)
구 조		철근콘크리트 구조
부대복리시설	옥 외	어린이놀이터(150㎡) 주민운동시설(150㎡)
	옥 내	관리사무소(100㎡) 어린이집(200㎡) 경로당(100㎡) 경비실(50㎡) 주민운동시설(300㎡)

※ 상기 주택건설대지 필지는 인・허가과정(건축심의, 사업계획승인 등)에서 변경될 수 있습니다.
※ 상기 필지 상에 있는 일부 제한물권(가처분, 압류, 지상권 등)은 주택건설 사업계획승인 신청 이전에 말소할 계획임.
※ 세부적인 사항은 조합추진위원회 사무실 및 주택홍보관에 비치 또는 전시되어 있는 홍보물을 참조하시기 바랍니다.

4. 토지(권원)확보 현황(면적,율) 및 계획

① 토지(권원)확보현황(율)

구 분	주택건설대지의 현황(율)		토지사용권원 확보 현황(율)	
	면적 (㎡)	비율 (%)	동의 면적(㎡)	동의율 (%)
사유지 (18 필지)	4,973	97.70	3,135	61.6
국공유지 (울산시, 건설부)	117	2.30	-	-
합 계	**5,090**	**100.00**	**3,135**	**61.6**

※ 상기 토지확보 현황은 토지사용권원확보(토지사용승낙) 현황으로 토지소유권확보가 아님을 주의 바랍니다.
※ 상기 면적은 인허가 진행과정에 따라 오차,변경 될수 있습니다.

② 토지사용권원 확보 계획

구 분	모집공고시	조합설립 접수시	사업승인접수시	착공시
토지사용권원(토지사용승락서, 계약서)	50% 이상	80% 이상	95%	-
소유권확보	-	15% 이상	95%	100%

※모집공고 수리된 시점부터 토지의 사용권원 확보 계획이며, 사업진행과정에 따른 인허가 시기는 변경될수 있습니다.

5. 주택건설 예정 세대수 및 건설예정 기간

구분(타입)	84A	84B	59C	오피스텔	합계	건설 예정 기간
세대수(예정)	76	152	76	62	366	착공일로부터 50개월

※상기 주택공급면적 및 대지면적은 인・허가 과정(건축심의, 사업계획승인 등)에서 변경될 수 있습니다.
※상기 주택건설 예정 세대수는 인허가과정(건축심의,사업계획승인 등)에서 변경될 수 있습니다.

6. 조합원 모집세대수 및 모집기간

구분(타입)	84A	84B	59C	합계	모 집 기 간
세대수	76	152	76	304	-

※ 상기 조합원 모집 세대수는 조합설립인가 및 인・허가과정(건축심의, 사업계획승인 등)에서 변경될 수 있습니다.
※ 모집공고 후 조합원의 사망・자격 상실・탈퇴 등으로 결원을 충원하거나 미달된 조합원을 별도의 모집신고(공고) 없이 신규 신청자에게 선착순으로 재공급할 수 있습니다.
※ 조합설립인가 기준으로 조합원 모집 상황에 따라 조합원을 분할 하여 모집할수 있으며, 조합설립인가 이후 모집되는 조합원은 납부분담금도 변동 될 수 있습니다. 또한 추가조합원 모집이 필요한 경우 관할 구청 으로부터 추가모집에 대한 승인을 받은 후, 주택사업 승인신청 시 까지 공개 모집할 예정이며 추가모집원 모집 및 일반분양분의 납부분담금도 변동 될 수 있습니다.
※ 주택법 제 54조에 의거 모집세대가 30호(세대) 이상일 경우 입주자 모집공고 승인을 얻어 일반분양 예정이며, 30호(세대) 미만일 경우 임의 분양 예정입니다.

7. 세대당 주택공급면적 및 대지면적

타 입	세대(실) 수	공급 면적(㎡)			기타 공용 면적(㎡)			계약면적 (㎡)	대지면적 (㎡)
		전용면적	공용면적	소 계	부대시설	지하주차장	소 계		
84A	76	84.98	26.16	111.14	2.92	47.27	50.19	161.33	13.05
84B	152	84.85	26.25	111.10	2.92	47.25	50.17	161.27	13.03
59C	76	59.68	21.60	81.28	2.14	34.57	36.70	117.98	9.17
(소 계)	304	23,891.36	7,620.00	31,511.36	828.16	13,401.82	14,229.99	45,741.34	3,670.07
O/T(62실)/근린시설 (소 계)	62/1	6,267.20	1,614.21	7,881.41	207.14	3,351.98	3,559.11	11,440.53	917.93
합 계	**366**	**30,158.56**	**9,234.21**	**39,392.77**	**1,035.30**	**16,753.80**	**17,789.10**	**57,181.87**	**4,588.00**

※ 주택 규모 표시방법은 법정 계량 단위인 제곱미터(㎡)로 표기하였음
(㎡를 평으로 환산하는 방법 : ㎡ x 0.3025 또는 ㎡ ÷ 3.3058)
※ 각 세대별 주거공용면적은 단지 전체의 주거공용면적을 세대별 전용면적 비율에 따라 배분한 것으로 계약상 주거공용면적이 해당 세대 또는 동의 공용부분 실제 면적과 일치하는 것은 아니며, 동일한 주택형의 경우라도 당 세대 주거공용부분은 동・호별로 형태 및 면적 등이 다소 차이가 있을 수 있습니다.
※ 세대별 공유대지지분에 대한 지적공부정리가 입주지정 기간 종료일 이후 장기간 소요될 수 있으며 세대별 공유대지지분은 면적증감이 있을 수 있습니다.
※ 세대 층별, 호별, 주택공급면적은 사업계획승인 이후 조합 총회를 통해 확정될 예정입니다.

8. 조합가입 신청자격, 신청 시 구비서류, 신청일시 및 장소

구분		내용
신청자격		**■주택법시행령 제21조 규정에 의거, 다음 각 항목의 요건을 모두 갖춘 사람** 가.조합설립인가 신청일(해당 주택건설대지가 주택법 제63조에 따른 투기과열지구 안에 있는 경우에는 조합설립인가 신청일 1년전의 날을 말한다. 이하 같다.)부터 해당 조합주택의 입주 가능일까지 주택을 소유(주택의 유형, 입주자 선정 방법 등을 고려하여 국토교통부령으로 정하는 지위에 있는 경우를 포함한다. 이하 이호에서 같다.)하는지에 대하여 다음의 어느 하나에 해당할 것 ① 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 세대주를 포함한 세대원[세대주와 동일한 세대별 주민등록표에 등재되어 있지 아니한 세대주의 배우자 및 그 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 사람을 포함한다. 이하 ②호에서 같다.]전원이 주택을 소유하고 있지 아니한 세대의 세대주일 것 ② 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 세대주를 포함한 세대원 중 1명에 한정하여 주거전용면적 85㎡ 이하의 주택 1채를 소유한 세대의 세대주일 것 나.조합설립인가 신청일 현재 주택법 제2조 제11호. 가목의 구분에 따른 지역(부산광역시, 울산광역시, 경상남도)에 6개월 이상 계속하여 거주하여 온 사람일 것 다.본인 또는 본인과 같은 세대별 주민등록표에 등재되어 있지 않은 배우자가 같은 또는 다른 지역주택조합의 조합원이거나 직장주택조합의 조합원이 아닐 것
본 인 계약시	준비물	1. 신분증 2. 인감도장 3. 사용인장 (막도장-조합제출용) 4. 입금 확인증(또는 무통장 입금증) 1부 • 신청금(계약금) 입금시 반드시 가입자 성명과 주민번호 앞 4자리를 함께 기재를 하지 않을 시 무효처리 함 예) 조합원성명 홍길동 , 주민번호 750108-1****** 경우 ☞ 홍길동7501 로 기재
	필수서류	1. 가입신청서 2. 주민등록등본(상세, 주민번호 모두 표기) 2부 (단,[배우자가 외국인인 경우]에는 주민등록표상 배우자가 기입된 주민등록표 및 외국인등록증을 제출) 3. 주민등록초본(주소변경내역 5년 이내포함, 주민번호 모두 표기) 2부 4. 가족관계증명서 (상세, 주민번호 모두 표기) 1부 5. 인감증명서 6부-계약서 별첨용(4부) 포함
	추가서류 (해당 경우)	1. [분리세대 시] 배우자 주민등록등본(상세, 주민번호 모두표기) 2부 2. [유 주 택 자] 등기부등본, 건축물관리대장 각 1부 3. 혼인관계증명서 1부
대 리 계약시	구비서류	[제 3자 대리계약 규정] **※본인 외에는 전부 제 3자 (배우자, 직계존. 비속 포함)로 간주하며, 본인계약시의 상기 구비서류 및 준비물과 함께 다음의 서류를 추가로 제출 하여야 함.** 1. 가입 계약자 인감증명서(계약위임용) 1부 2. 가입계약자 본인 인감도장 날인된 위임장 3. 대리인 신분증 및 대리인 도장 지참
신청일시		조합원모집필증수리일로부터 2년간
신청장소		홍보관 또는 추진위(조합)사무실

※ 상기 내용 외 신청자의 세부적인 신청자격 및 조합원자격에 대해서는 [주택법]제11조, [주택법 시행령]제21조 및 [주택법 시행규칙]제8조, [주택공급에 관한 규칙]제2조 제7호, 제52조, 제53조 등 관계 법령에 따릅니다.
※ 신청자의 조합원자격은 조합설립인가 신청 시, 사업계획승인 시, 사용검사(또는 임시사용승인)시 국토교통부의 주택전산망검색, 제출서류 등을 통해 확인되며, 확인 결과 신청자격과 다른 사실이 판명되거나 신청 구비서류를 제출하지 아니할 경우에는 불이익을 받을 수 있습니다.

9. 계약금 ・ 분담금 ・ 업무대행비 납부시기 및 납부방법 등 조합원 비용 부담에 관한 사항

① 분담금 납부 시기 및 납부 방법

■ 조합원 분담금 (단위:천원)

구분	층	계약금 1차 -계약시		계약금2차- 계약일로부터 30일 이내		창립총회 개최일로부터	조합설립인가 신청시	사업승인이후 중도금대출60%- 중도금 대출	잔금 (입주시)	분담금총액 (업무대행비별도)
		분담금	업무대행비	분담금	업무대행비	30일 이내	30일 이내	6회차 -추후 지정일		
84A, B	3-41	5,000	5,000	11,900	18,100	25,600	25,600	247,800	97,100	413,000
59C	3-41	3,000	7,000	3,900	16,100	19,300	19,300	171,000	68,500	285,000

※ 상기 조합원 분담금 납입금액 중 해당 금융기관을 통한 중도금 대출의 경우 사업계획 승인 이후 개별 통지 예정
※ 동.호수 지정은 사업계획승인이후에 확정됨
※ 중도금 납부 일자가 휴일 및 법정공휴일인 경우 그다음 날로 함
※ 조합원 가입신청 시 납부하는 계약금 전액을 완납할 경우에만 본 계약의 효력이 발생함
※ 업무대행비 집행과 관련하여 자금 관리사 및 시공예정사에게 민. 형사상의 일체 이의를 제기하지 않을 것을 확약 함
※ 사업 완료 정산 시 수익금이 발생할 경우 조합원 분담금에서 상계처리 후 정산 한다.

1. "을"은 분담금의 납부를 지연하여 약정 납부일이 경과하였을 때에는 그 경과일수에 대하여 연 15%의 연체료를 부담키로 한다.
2. 선납에 대한 할인은 없는 것으로 한다.
3. 납부액이 부족할 경우 "을"은 연체료, 분담금 순서로 납부하여 정산 한다.
4. 조합 업무대행비

※ 제5조의 조합업무대행비는 총 일금 이천일백만원(₩21,000,000/VAT별도)이며, 다음의 일정에 따라 납부 함.

■ 업무대행비 (단위:원)

구 분	84 (A, B)	59 C
업무대행비-(VAT별도)	21,000,000	21,000,000

※ 조합업무대행비는 상기 분담금 일정에 따라 납부 합니다.
※ 사업계획상 업무대행비는 분담금에는 포함 되어있지 않으므로 별도로 개별 납부 해야 합니다.
※ 신청금계좌 입금된 업무대행비는 일정 시점이 되면 업무대행비 계좌로 이체 후 관리할 예정입니다.

■ 발코니확장비 (단위:원)

구 분	84 (A, B)	59 C
발코니 확장비 (VAT별도)	5,000,000	3,000,000

※ 발코니는"전세대 확장형"으로 시공됨으로 발코니확장 계약은 조합 가입 계약자의 선택사양 의무계약으로 하되 발코니 확장 공사비는 상기 분담금에 포함되어 있지 않습니다.
※ 주택형별 추가유상옵션품목은 포함되어 있지 않습니다.
※ 발코니 확장 계약은 추후 조합에서 별도 고지하기로 합니다.

② 조합원의 비용 부담에 관한 사항

※ 상기 조합원 분담금은 사업부지의 매입예상가, 설계계획 및 시공(예정)사의 개략적인 공사비 등을 고려하여 산정된 금액(부가가치세 발생 시 별도)이며, 조합원 분담금 책정은 주택형별, 층별로 차등 적용할 수 있습니다.
※ 상기 조합원 분담금은 예정 금액이며, 이 외에 개별적으로 부과되고 조합원이 납부 해야 하는 개별분담 비용(사업부지 소유권 이전에 필요한 비용 및 보유세, 사업계획 승인 조건 공사비, 인입공사비, 보존등기비, 상하수도 원인자 부담금, 도시가스부담금, 기타 사업 관련 대출의 금융 비용(이자 및 각종 취급수수료, 금융 PM용역비 등)과 제반 수수료 등을 말하며 이상"개별분담금"은 별도로 개별 부담 하여야 합니다.
※ 향후 인.허가 및 건축 심의, 사업계획승인 조건 이행사항 또는 사업추진 일정 지연, 토지비 상승 또는 시공비 변경, 시공사가 제시한 일반토사 기준 공사비가 변경되는 경우 또는 기타 사유 발생분 등의 사유로 인해 추가 부담금이 발생 될 수 있습니다.
※ 금융시장 악화 및 공사 원자재 상승, 토지비 인상 등으로 추가 분담금이 발생 할 수도 있습니다.
※ 상기 조합원 분담금 중 대출 알선 금융기관을 통한 중도금대출은 상기 조합원 분담금에서 중도금(1-6회차)이 대출 대상이며, 중도금대출의 이자는 조합사업비에서 공동으로 정산합니다.
※ 중도금 대출은 조합설립 및 시공사 선정 후 대출 알선 금융 기관을 통한 대출 조건에 따라 최종 확정되며, 대출 미신청자 또는 조합원의 부적격 사유로 대출이 불가 할 시, 조합원은 상기 중도금 회차별 납부지정일까지 자납 하여야 합니다.
※ 사업진행과정에서 토지소유권 이전을 위한 브릿지 대출과 PF대출을 진행하며, 조합설립을 위해 필요 토지에 소유권 이전이 사전에 필요한 경우 이를 위한 별도의 대출도 진행될 수 있습니다.
※ 본 납부 일정은 사업 여건(인・허가 일정 및 금융대출여건 등)에 따라 변경될 수 있으며, 일정에 변경이 있는 경우 개별통보할 예정입니다.
※ 본 조합이 지정한 사업비 납부 기한 일정 이후에 납부 할 시 조합가입계약서상의 연체료가 적용됩니다. [선납 할인은 없음]
※ 조합원 분담금(수입)은 타입별 층수를 고려한 차등적용 공급 금액으로 사업승인 후 동호수를 확정 지을 수 있고, 조합총회를 통해 조합원 개별 분담금을 확정, 결정하기로 합니다.
※ 상기 조합원 분담금 중에는 "아파트" 소유권 이전에 따른 제세 공과금(취. 등록세, 인지세, 법무사 수수료, 채권할인료, 재산세 등)은 포함되어 있지 않으므로 "을"이 별도로 부담해야 합니다. 단,"갑"이 "을"에게 입주 시 조합원별 일괄 징수하여 처리할 수 있습니다.
※ 오피스텔, 근린생활시설은 상기 모집 대상에 포함되어 있지 않으며, 추후 일반(임의) 분양 될 예정입니다.

③ 분담금 ·업무대행비 납부 방법

조합원 분담금(신청금 포함) 및 업무대행비는 아래 계좌에 조합원 각자가 직접 납부하며, 자금관리신탁회사가 관리함을 원칙으로 하고, 아래 지정된 계좌 이외에 입금된 조합원 분담금 및 업무대행비는 어떠한 경우라도 인정하지 않습니다 (다만, 사업주체의 통지로만 납부계좌를 변경할 수 있습니다.)

구 분	은행명 / 계좌번호	예금주
신 청 금	국민은행 / 954201-00-095083	㈜무궁화신탁
분 담 금	국민은행 / 954201-00-095108	㈜무궁화신탁
업무대행비	국민은행 / 954201-00-095111	㈜무궁화신탁

※ 무통장 입금 시 계약자 성명 및 주민번호 앞4자리를 반드시 기재하시기 바랍니다.
※ 지정된 중도금 및 잔금 납입 기일에 아래의 해당 금융기관계좌로 입금하시기 바라며, 납부기일 및 납부 금액에 대하여 별도의 통보를 하지 않습니다.
※ 원활한 업무를 위해 또는 조합원의 입금 계좌 착오로 신청금 계좌로 입금된 업무대행비는 일정 시점이 지난 후 업무대행비 계좌로 이체 후 관리 될 예정입니다.

10. 조합 자금 관리 주체 및 계획

자금관리	상 호 주 소 대표자	주식회사 무궁화신탁 (법인등록번호 110111-2867418) 서울시 강남구 테헤란로 134, 22층(역삼동, 포스코P&S타워) 권 준 명
자금 관리 계획		(주)무궁화신탁은 (가칭)태화양정지역주택조합과 자금관리대리사무계약(2023.04.27.)을 함에 따라 본 사업의 모든 자금 일체를 신탁사[(주)무궁화신탁]에서 관리

※ 가입계약금 및 조합원분담금, 업무대행비는 상기 계좌에 조합원 각자가 계약자 성명으로 직접 납부 하며, 자금관리사무대리사인 "㈜무궁화신탁"이 관리함을 원칙으로 하고 상기 계좌 이외에 입금된 신청금 및 조합원 분담금, 업무대행비는 어떠한 경우라도 인정하지 않습니다. (단, 사업주체의 통지에 의해서만 납부 계좌를 변경할 수 있습니다.)
※ 조합원분담금, 업무대행비를 모집공고 상의 신청금 계좌로 입금한 경우, 사업주체의 확인을 통해 조합원 분담금, 업무대행비 관리계좌로 임의로 이체될 수 있습니다.

11. 조합원 당첨자 발표의 일시, 장소 및 방법

① 당첨자 선정방법 : 주택공급에 관한 규칙 제52조에 따른 주택전산망 검색에 의하여 확정 선정됨
② 당첨자 발표일시 : 위 ①의 방법에 의해 확정되는 일자의 7일 이내
③ 당첨자 발표 : 우편 및 홈페이지 서면등 으로 개별통지
-신청자가 신청 시 제출된 자료를 근거로 조합원 자격요건 충족 여부를 거쳐 당첨자를 선정하여 확정합니다.
-신청한 형별(타입별), 조합원모집세대수를 초과한 경우 가입 신청 접수 순서 대로 당첨자를 우선하여 선정합니다.

12. 부적격자의 처리 및 계약취소에 관한 사항

1) 부적격자의 처리 및 계약취소와 관련하여서는 조합가입계약서 및 조합규약에 따라 처리됨을 알려드리며, 주택법 상 조합원자격에 해당하는 자만이 조합원 가입을 할 수 있습니다.
2) 조합원 자격 확인
[주택법 시행규칙] 제8조에 의거, 시장.군수.구청장은 지역주택조합에 대하여 다음 각 호의 행위를 하려는 경우에는 교통부장관에게 「정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률」에 따라 구성된 주택전산망을 이용한 전산검색을 의뢰하여 [주택법 시행령] 제21조 제1항 제1호 및 같은 항 제2호에 따른 조합원자격에 해당하는지를 확인하여야 합니다.
□ [주택법]제11조에 따라 주택조합 설립인가를 하려는 경우
□ 해당 주택조합에 대하여 [주택법]제15조에 따른 사업계획승인을 하려는 경우
□ 해당 조합주택에 대하여 [주택법]제49조에 따른 사용검사 또는 임시 사용승인을 하려는 경우
3) 계약의 취소
[조합원 가입계약서 제9조 제2항 각호에 해당하는 경우]
□ 본 계약 내용을 성실히 이행하지 아니하였을 때
□ 중도금 등 분담금을 2회 이상 연체하였을 때
□ 부적법한 전매행위 등 주택공급 질서를 어지럽히는 행위를 한 때
□ "본 사업"을 추진하는 조합(추진위원회)에 손해를 야기하는 행위를 한 때
조합원 목적에 위배되는 행위를 하여 사업추진에 피해(손해)를 초래하였을 경우, 유사단체 결성, 일단의 대표권행사, 본사업에대한 비방, 허위사실 유포 등으로 조합에 피해를 가하는 때 또는 막연한 내용을 인터넷, 카페, 블로그 및 공공매체를 이용하여 조합의 이미지 손상 및 조합원의 불안감을 조성, 선동하여 조합의 사업진행에 혼란을 유도하여 피해를 끼칠 경우 조합규약에 의해서 제명처리 될 수 있습니다.
□ 기타 "본 사업"을 시행함에 있어 정당한 사유 없이 본 계약의 이행에 협조하지 않거나 계약에 정한 협의 등에 불응하여 사업 시행을 지연, 방해하는 행위를 한 경우
□ 본 계약 체결 후 허위사실이 발견되어 관계법령 및 조합규약에 의하여 조합원이 조합원 자격을 상실하거나, 관할 관청의 조합설립인가신청 심사에서 조합원이 부적격자로 판명되었을 경우
□ 조합원이 사망하거나 인. 허가권자가 인정하지 않는 지역으로 주소지 이전한 경우. 다만, 사망의 경우에는 본 계약의 해약 대신에 그 상속인이 조합원의 지위를 승계 받을 수 있으며 상속인은 분담금을 기일 내에 성실히 납부하고 본 계약을 준수하겠다는 서약을 하고 조합원의 권리. 의무를 승계할 수 있습니다.
□ "본 사업"에 대한 근거 없는 비방, 허위사실 유포 또는 막연한 내용을 인터넷 및 공공매체를 이용하여 조합에 손해 또는 방해를 야기하는 행위를 하거나 동조하였을 경우
4) 이중당첨자 및 부적격자의 조합가입은 무효로 처리되며, 이에 따른 결원은 주택법에 따라 충원토록 하며, 계약 취소 시 조합원 가입계약서를 준용합니다.
5) 조합원 탈퇴 및 환급의 방법, 시기, 절차
조합원 가입 계약일(가입비 등을 예치한 날)을 포함하여 30일(공휴일 포함)이내 계약해지(조합원 탈퇴)를 요청할 시에는 납부한 금액 전부를 환불하여 주기로 합니다.
□ 조합원 가입 후 조합원의 귀책사유로 제명되거나 계약의 취소, 기타 사유로 임의탈퇴할 경우, 조합원은 가입세대의 총 분담금의 10%를 위약금으로 처리하고, 조합원이 납입한 기 분담금 납입금에서 조합 사업비로 충당 된 공동사업비와 중도금 원금 및 기납부 된 중도금 대출이자 등을 공제한 잔액을 환급하기로 합니다.
기 납입한 분담금 금액보다 위약금 및 공제 되는 사업비 등이 더 많을 경우, 부족금도 추가 청구하여 징수하는 것으로 하고 연체료가 있을 시 위약금 순으로 먼저 공제한 후 환급하는 것으로 합니다.
단, 환급시기는 조합원 또는 일반 분양자가 대체되어 입금이 완료 되었을 때 환급하고. 위약금은 조합에 귀속되며 조합원이 납입한 업무대행비 또한 업무대행사에 귀속되며, 조합 또는 업무대행사에게 청구할 수 없다. 이에 대해 조합원은 어떠한 민.형사상 이의도 제기할 수 없습니다.
□ 환불일까지 납입하여야 할 분담금에 대하여 조합 및 "시공사"보증으로 금융기관 대출 발생 시 그에 대한 이자 지불의무는 "을"에게 있으며, 환불일까지 미납된 분담금이 있을 경우 이에 대한 연체료 및 대출금, 미납 대출 이자와 그 연체료를 환불금에서 공제키로 하고 환불금에 대한 이자는 지급하지 않습니다.
□ 계약해지를 서면으로 하는 경우에는 계약해지의 의사를 표시한 서면을 발송한 날에 그 효력이 발생 합니다.

13. 조합 가입 계약일 ・ 계약 장소 등의 계약 사항

①가입 계약일 및 계약 장소

조합 가입 계약일	조합원모집필증 수리 된 시점 이후부터 마감시 까지
계약장소	홍보관 또는 추진위(조합)사무실

②신청금(계약금) 납부계좌

납부계좌번호	예금주	입금자란 표시내용
국민 은행 954201-00-095083	주식회사 무궁화신탁	계약자 본인 성명과 주민번호 앞 4자리로 기재 (반드시) 예) 조합원 성명이 홍길동이며 조합원 주민번호 750108-1****** 일 경우 **"홍길동7501"**로 기재

※ 신청금 계좌에 반드시 가입신청자 성명, 주민번호 앞 4자리 기재하여야 하며 기재하지 않을 경우 무효처리 됩니다.
※ 신청금은 조합원 가입계약 체결시 계약금으로 전환되어 조합원 분담금 및 업무대행비로 안분하여 관리하게 됩니다.
※ 무통장 입금증은 계약체결시 계약금 납부 영수증으로 갈음되며 별도의 영수증은 발행되지 않습니다. 또한 가입계약시 제출한 구비서류는 일체 반환하지 않음을 인지하시지 바랍니다.

※ 조합가입 철회 및 분담금과 업무대행비 등의 반환
① 주택조합의 가입을 신청한 조합원은 가입비 등을 예치한 날로부터 30일 이내에 주택조합 가입에 관한 신청을 철회할 수 있습니다.
② 신청철회를 서면으로 하는 경우에는 신청철회의 의사를 표시한 서면을 발송한 날에 그 효력이 발생 합니다.
③ 조합은 조합원이 신청철회를 한 경우 신청철회 의사가 도달한 날부터 7일 이내에 예치기관의 장에게 가입비 등의 반환을 요청하여야 합니다.
④ 예치기관의 장은 제3항에 따른 가입비 등의 반환 요청을 받은 경우, 요청일부터 10일 이내에 그 가입비(분담금 및 업무대행비) 등을 예치한 자에게 반환하여야 합니다.
⑤ 조합은 조합원에게 신청철회를 이유로 위약금 또는 손해배상을 청구할 수 없습니다.
※ 조합은 조합원 모집세대수를 초과하여 조합원 가입신청을 받을 수 있으며, 그 중 당첨자를 제외한 가입 신청자는 제출한 환불 신청서에 의하여 신청금을 환불함 으로써 가입 신청 내용을 철회한 것으로 간주 합니다.
⑥ 제1항에 따른 기간 이내에는 주택법 제11조 제8항 및 제9항을 적용하지 않습니다.
⑦ 예치된 가입비 등의 관리, 지급 및 반환과 제1항에 따른 신청철회의 절차 및 방법 등에 관한 사항은 대통령령으로 정한 바에 따릅니다.

14. 동 ・ 호수의 배정 시기 및 방법에 관한 사항

1) 동・호수 배정 시기는 신청 주택형 내에서 주택법 제15조에 따른 사업 계획승인일 이후에 추첨을 통하여 배정합니다.
2) 배정방법으로는 추첨방식 외에도 조합 총회 의결을 통해 조합원 가입 순서 등 으로 정할 수 있습니다.
3) 동・호수배정 확정 후 조합원 개인에게 개별 안내하고 문자, 홈페이지, 서면 등으로 하며, 홍보관 및 조합사무실에 개시 안내합니다.
4) 홍보관의 모형도 및 인쇄물. 홍보물 등에 표시된 동・호수 배치는 추후 인・허가 변동에 따라 변경될 수 있습니다.

15. 조합설립인가 신청예정일, 사업계획승인 신청예정일, 착공예정일 및 입주예정일

구 분	조합설립인가 신청예정일	사업계획승인 신청예정일	착공예정일	준공(입주)예정일
예정일	2024.02	2024.12	2025.05	2029.07

※ 상기 사업일정은 예정일이며, 조합원 모집 및 관할관청 건축심의 등 인・허가 일정에 따라 변경이 될 수 있습니다.
※ 사업일정의 지체, 연장에 따른 지체보상금 등은 모집(사업)주체에서 부담하지 않습니다.

16. 조합원의 권리, 의무에 관한 사항

조합원은 임의 단체의 성격을 가지고 있는 주택조합의 구성원으로 다음과 같은 권리와 의무를 가지고 있습니다.

1) 조합원의 권리
① 사업계획으로 정한 본 조합사업의 신축아파트 공급 청구권
② 총회의 출석권・발언권 및 의결권
③ 임원과 대의원의 선출 및 피선출권이 있습니다.
단 피선거권은 조합원에 한하며, 조합원 이외의 자는 임원으로 선출 될 수 없습니다.

2) 조합원의 의무
□ 조합원은 주택법령에서 규정한 주택조합원 자격자로서 사업승인의 미확정 상태에서 본 사업이 추진됨을 인지하고, 조합원 분담금과 업무대행비를 납부 일자에 따라 납부 하며, 보존등기비 등 제세공과금 개별분담금 및 추가분담금, 조합총회등에서 정한 금액의 납부 의무와 본 조합원 가입계약을 체결함에 있어, 본 계약상의 의무를 충실히 이행할 것임은 물론 향후 조합의 규약준수, 총회 등의 의결사항 준수 및 본 사업의 성공에 협력할 의무가 있습니다.
□ 조합원의 의결권은 평등하며, 조합원 권한의 대리행사는 원칙적으로 인정하지 않습니다. 다만, 조합원의 유고시 권한을 행사할수 없는경우에는 민법상 성년자(만19세 이상)중 직계존비속(배우자포함)을 대리인으로 하며, 그 권한을 대리로 행사할수 있습니다.
□ 조합원이 주소(장기간 출타인 경우 포함), 연락처 또는 인감 등을 변경 하였을 경우에는 변경일로부터 7일 이내에 본 조합에 서면 통보(조합사무실에 비치된 "조합원 개인정보 변경신청서"의 작성 후 제출(우편, 이메일, 팩스, 인편)하여야 하며, 유,무선 전화접수는 미제출로 처리되어 발생 되는 불이익에 대해서는 당 조합에 일체의 이의를 제기할 수 없습니다.

17.그 밖의 추가 분담금 등 조합가입 시 유의할 사항

※ 다음과 같은 유의사항을 숙지하시기 바라며, 미확인하고 계약할 시 이의를 제기할 수 없습니다.
□ 신청 및 계약전 사업부지 현장을 방문하시어 주변 혐오시설 유무, 도로, 소음, 조망, 일조, 진입로 등 주변 환경을 확인하시기 바라며, 이에 대하여 사업주체에 이의를 제기할 수 없습니다.

1) 지역주택조합사업은 토지확보 및 조합원의 동의절차 및 조합설립단계에서 토지확보가 원활하지 않아 토지사용권원 및 소유권을 확보하는 것이 어려울 경우 사업추진이 다소 지연될 수 있습니다.
2) 조합원모집 시 홍보하는 내용은 사업계획(안)으로 확정된 사항이 아닙니다.
3) 가입계약서 등 조합원에게 불리한 사항은 없는지 반드시 확인하시기 바랍니다.
(분담금 및 업무대행비에 대한 반환조건 반드시 확인)
4) 조합원 모집단계에서는 토지 소유권이 미확보된 상태이며, 조합설립 이전까지 토지사용권(80% 이상) 및 15% 이상 소유권 확보 해야 하며 사유권을 확보하여야 하는 사업입니다.
5) 시공사는 조합설립 후 시공사 선정절차를 거쳐 조합 총회에서 최종 결정됩니다.
6) 사업추진과정 (토지매입, 공사비, 건축규모 변경. 사업 장기화 등)에서 추가분담금 발생 요인이 있습니다.
7) 홍보관에 안내받은 적용 제품 및 적용마감재는 자재품절, 품귀, 생산중단, 제조회사의 도산. 신제품의 개시 등의 부득이한 경우와 시공사의 시공여건에 따라 다른 제품으로 변경될 수 있으며, 홍보관은 조합원 모집과정에서 사정에 따라 철거될 수 있습니다.
8) 본 사업 관련 사업(모집) 주체의 팜플렛, 안내문, 인터넷, 지면 광고 등의 내용은 예정 사항으로 본사업의 이해를 돕기 위한 것으로서 인・허가 과정에서 변경이 있을 수 있으며, 최종적인 인・허가 완료 후 조합 총회의 의결로서 확정합니다.
9) 본 사업은 인・허가과정 (조합설립, 건축심의, 사업계획승인 등)에서 사업부지, 건축규모, 단지배치 및 세대별 공급면적 등이 변경될 수 있으며, 그 경우 조합의 총회를 거쳐 조합원 분담금이 조정될 수 있고 조합원은 이에 동의하여 조정된 분담금을 조합의 이사회에 위임 하며 조합은 이사회에서 변경 내역을 확정하여 조합원에게 개별 통지합니다. 조합원은 이에 이의를 제기할 수 없습니다.
10) 조합원 분담금 잔금은 세대별 공급금액에서 기 납입 한 분담금을 차감한 금액으로 합니다.
11) 조합원 분담금은 물가상승률과 관련 없이 공급하는 금액으로 본 사업의 토지 및 건축물 보전등기비용, 토지보유세, 소유권이전비용, 학교용지부담금 등 관련 법규에 개별적으로 발생하는 부담금 및 제세공과금은 준공 시 조합원이 별도 부담하여야 합니다.
12) 준공 또는 소유권이전등기 시 대지지분의 변동에 대해서는 상호 정산하기로 하나, 소수점 이하의 증감, 지적법상 허용오차 범위 내의 증감, 지적법상 축적 변경으로 인한 증감 시에는 정산하지 않기로 합니다.
13) 아파트 조합원 및 일반분양 계약자의 경우 아파트 계약면적 외에 근린생활시설 등 비 주거부분에 대하여 어떠한 권리도 주장할 수 없습니다.
14) 신청일 현재 개인의 사정으로 무주택자의 조합원자격은 없으나 조합설립인가신청 전까지 조합원의 자격을 갖출 것을 확약하는 신청자에 한하여 조합가입계약을 체결하고 조합원자격을 확인한 후 정식조합원으로 인정됩니다. 단, 최종 자격 미구비 시 조합가입자격 박탈 및 조합가입 계약이 해지가 됩니다.
15) 지역주택조합 사업은 조합원이 사업의 주체가 되어 시행하는 사업으로 조합원 가입 및 주택건설 사업계획승인, 건축공사 등 사업의 일체를 조합원 책임하에 운영되는 사업임을 유념하시기 바랍니다.
16) 본 공고문은 조합가입계약서의 효력에 영향을 미치지 않습니다. 조합원신청서, 조합원가입계약서, 조합에서 작성된 안내문을 참고하시기 바랍니다.
17) 본 공고에 명시되지 않은 사항은 주택법 및 주택공급에 관한 규칙 관련 법령에 따르며, 모집공고와 관련하여 편집 및 인쇄 과정상 오류가 있을 수 있으니, 의문 사항에 대해서는 추진위원회로 문의하여 주시기 바랍니다. (기재사항의 오류가 있을 시는 관계 법령이 우선 합니다.)

■ 본 모집공고는 최근 개정된 주택법 및 관련법규등을 반영한 것으로 사업추진 일정 및 내용이 변동될 수 있으며, 자세한 내용은 본 지역주택조합 추진위원회 또는 홍보관으로 문의하여 주시기 바랍니다.

■ 사업주체에 관한 사항

시 행 자 : (가칭)태화양정지역주택조합
업무대행사 : 주식회사 에이치원부동산중개법인
자금관리사 : 주식회사 무궁화신탁