

(가칭)화성와이즈지역주택조합 조합원모집 **변경** 공고(안)

- 해당 공고문의 내용을 상세히 확인하시고 (가칭)화성와이즈지역주택조합 추진위원회 조합원 가입신청을 하시기 바라며, 착오 및 미확인 등으로 인한 불이익에 대하여는 신청자 본인에게 책임이 있음을 유의하시길 바랍니다.
- 해당 공고는 경기도 화성시 **만세구** 팔탄면 가재리 563번지 일원에 대한 (가칭)화성와이즈지역주택조합 사업에 따른 조합원모집을 위한 공고이며, 본 사업은 조합원이 사업의 주체가 되어 시행하는 사업으로 사업 진행에 따른 모든 책임은 조합원들에게 있음을 알려드립니다.
- 이 공고에 명시되지 않은 사항은 주택법 및 주택공급에 관한 규칙 등 관계 법령에 따릅니다.
- 경기도 화성시 신고번호 2023-주택과-28313(2023. 11. 21.)로 조합원모집 신고수리. **1차 변경 신고수리 화성시-주택과-3053(2024. 2. 5.)**.
- (가칭)화성와이즈지역주택조합의 사업 예정지는 경기도 화성시 **만세구** 팔탄면 가재리 563번지 **일원**이며 조합설립인가, 건축심의, 사업계획 승인 등 관련 행정절차 진행에 따라 사업내용이 변경될 수 있음을 알려드립니다.
- 상담 전화 ☎ **031-353-4230** 등을 통해 조합원 모집공고의 내용과 관련하여 자세한 안내가 이루어질 수 있도록 상담을 하고있으나, 유선 안내 상의 제약이 있을 수 있습니다.

1. 조합원 모집주체 · 사업개요 및 건축규모

■ 조합원 모집주체

구분		변경 전	변경 후	직위	변경 전	변경 후	변경 전	변경 후	변경 전	변경 후
		상호(명칭)	상호(명칭)		성명		주소		연락처	
추진위원회	고유번호 317-82-81173	(가칭)화성 와이즈 지역주택조 합 추진위원회		위원장	박광명	공재황	경기도 오산시 원동 182, 183	경기도 화성시 만세구 향남읍 3.1만세로 1019, 동양B/D 3층	1666- 0075	031) 353- 4230
				발기인	김진호	김혜정				
				발기인	김도연	정운호				
업무대행자	법인등록번호 284911-027076 7	주식회사 케이투비 부동산 중개법인	주식회사 케이투비	대표자	고봉주	안남수	경기도 화성시 향남읍3.1만 세로 1019, 동양B/D 4층	경기도 화성시 만세구 향남읍 3.1만세로 1019, 동양B/D 4층	031) 325- 3175	031) 352- 9333

■ 사업개요 및 건축규모

사 업 명		(가칭)화성와이즈지역주택조합사업
개 요	대 지 위 치	경기도 화성시 만세구 팔탄면 가재리 563번지 일원
	지 역 지 구	생산녹지지역 / 성장관리계획구역 / 도시개발사업 진행 예정 / 지구단위계획수립 진행중
	도 로 현 황	15M / 18M / 20M / 22M / 31M / 도로
	용 도	공동주택(아파트 및 부대복리시설)
	건설대지면적	114,368.00㎡
규 모	건 축 규 모	지하 3층, 지상 27층
	건 축 구 조	철근콘크리트조+벽식구조
	건 축 면 적	29,300.00㎡
	연 면 적	342,765.66㎡
	용 적 율	199.64%
	건 폐 율	25.62%

※ 상기 내용은 건축심의, 사업계획승인 등의 인·허가 과정에 따라 변경될 수 있습니다.

2. 주택건설 예정지의 지번/지목/면적·면적구성·토지사용권원 확보면적·토지확보계획 (면적단위 : m²)

NO	소재지	지번		지목	공부 면적	편입 면적	NO	소재지	지번		지목	공부 면적	편입 면적
		본	부번						본	부번			
1	경기도 화성시 만세구 향남읍 장림리	30	4	장	3,225	1,384	51	경기도 화성시 만세구 팔탄면 가재리	549	14	대	290	290
2		32		전	5,468	3,921	52		549	16	답	155	154
3		32	3	전	2,165	2,125	53		549	17	도	96	96
4		32	4	전	614	20	54		549	18	도	275	231
5		32	5	잡	2,245	10	55		549	19	답	9	7
6		32	6	도	73	9	56		550		답	2,089	2,089
7		236		전	1,902	1,178	57		551	1	답	1,491	1,491
8		248		대	1,018	371	58		551	2	답	2,218	2,218
9		249		대	384	178	59		551	3	답	1,203	1,203
10		250		대	628	628	60		551	4	답	2,360	2,360
11		250	1	답	641	467	61		552	1	대	525	392
12		250	2	답	325	325	62		552	2	대	702	534
13		250	3	대	32	32	63		553		묘	660	412
14		255		대	397	397	64		553	1	대	609	560
15		255	1	답	1,117	1,111	65		553	2	대	756	756
16		256		대	567	567	66		553	3	도	470	182
17		256	1	도	29	29	67		553	4	묘	825	161
18		256	2	전	151	151	68		553	8	대	86	34
19		산3	3	임	1,464	279	69		554		창	3,936	199
20		산8		임	17,851	888	70		554	3	도	11	11
21	경기도 화성시 만세구 팔탄면 가재리	542		답	1,303	437	71		555	1	전	1,696	1,362
22		545		전	1,570	487	72		555	4	전	1,704	1,704
23		546	7	전	1,620	97	73		555	6	전	949	949
24		546	8	전	116	103	74		555	15	전	615	7
25		546	9	전	509	509	75		555	16	전	660	6
26		546	10	전	1,312	435	76		555	21	전	122	117
27		546	11	전	79	79	77		555	22	전	8	8
28		546	14	전	1,914	175	78		555	23	전	43	43
29		546	16	전	2,688	1,005	79		560		전	1,041	466
30		546	71	대	1,004	872	80		560	1	전	1,732	274
31		564	33	전	93	9	81		560	4	전	1,607	859
32		547		답	2,737	2,737	82		560	5	전	3,137	15
33		548		답	568	568	83		561	1	전	2,228	2,228
34		548	1	답	199	199	84		561	2	전	2,397	2,397
35		548	2	답	254	254	85		561	3	전	803	803
36		548	3	답	12	12	86		562		답	2,436	2,436
37		548	4	답	240	240	87		563		답	1,954	1,954
38		548	5	답	402	402	88		563	1	답	1,996	1,996
39		548	6	도	206	206	89		563	2	답	976	976
40		549	3	답	64	64	90		564		답	2,985	2,985
41		549	4	답	188	188	91		565		답	238	198
42		549	5	답	3,104	3,104	92		566	1	답	3,656	3,513
43		549	6	답	1,029	153	93		566	2	답	3,990	3,990
44		549	7	답	326	326	94		567		답	2,843	2,843
45		549	8	답	266	193	95		567	1	전	555	555
46		549	9	대	118	118	96		567	2	전	1,726	1,726
47		549	10	대	408	408	97		567	3	전	3,917	3,513
48		549	11	도	370	364	98		568		답	1,785	1,236

49	경기도 화성시 만세구 팔탄면 가재리	549	12	대	380	223	99	경기도 화성시 만세구 팔탄면 가재리	569		답	1,788	10
50		549	13	답	408	408	100		569	1	답	1,789	1,288
101		570		답	3,620	1,033	113		580	6	전	344	344
102		572		답	3,088	1,607	114		산117	1	임	2,347	5
103		573		답	1,369	1,175	115		산117	6	임	1,681	1,654
104		573	1	답	1,230	1,230	116		산117	7	임	1,973	608
105		573	2	전	2,975	2,975	117		산165	1	임	4,860	4,630
106		573	3	답	6,582	6,572	국공유지						
107		573-4	4	답	1,749	1,749	118	향남읍 장침리	251		전	351	93
108		579	1	답	2,585	121	119		253		전	128	34
109		579	2	답	1,121	1,095	120		400	37	도	403	388
110		580	3	전	2,053	789	121		400	55	도	5,522	860
111		580	4	전	1,636	972	122	팔탄면	662	8	도	1,674	522
112		580	5	전	4,555	3,238	123	가재리	662	19	도	613	392

※ 상기 대지면적은 인·허가 과정(건축심의, 사업계획승인 등)에 변경될 수 있습니다.

■ 주택건설 면적구성 및 토지사용권원 확보현황

구 분	주택건설 대지 현황		토지사용 권원확보 현황	
	공동주택 대지면적(㎡)	비율(%)	확보면적(㎡)	확보율(%)
사유지	112,079	98.00	59,382	52.98
국·공유지	2,289	2.00	0	0
합 계	114,368	100	59,382	51.92

■ 토지확보 계획

- 국·공유지는 사업 진행 과정에서 관계기관과 협의하여 매수 또는 관계 법령이 정한 절차를 거쳐 확보할 예정입니다.
- 소유권 확보는 추진위원회(조합설립인가 후에는 조합) 또는 소유권을 수탁한 신탁사의 명의로 소유권이 이전된 것을 뜻하며, 현재 소유권을 확보한 토지는 없습니다.
- 토지사용승낙서 청구 면적은 59,382㎡(합계 51.92%)입니다.
- 2027년 08월 토지소유권 15% 및 토지사용권원 80% 확보 후 설립인가신청 예정
- 2028년 03월 토지소유권 95% 이상 확보 후 사업계획승인 신청 예정
- 사업계획승인 이후 잔여 사유지는 매입 협의 또는 관계 법령에 따라 매도청구 예정
- 2029년 05월 토지소유권 100% 확보 후 2029년 10월 착공 예정

3. 주택건설사업 예정 세대수 · 주택건설 예정기간 · 조합원 모집세대수 및 기간

■ 주택건설 예정 세대수

전용면적	76 A TYPE	76 B TYPE	84 A TYPE	84 B TYPE	합계
세대수(예정)	545세대	266세대	801세대	498세대	2,110세대

※ 상기 주택건설 예정 세대수는 인·허가 과정(조합설립인가, 건축심의, 사업계획승인 등)에서 변경될 수 있습니다.

■ 주택건설 예정기간

주택건설 예정기간	착공일로부터 37개월
-----------	-------------

■ 조합원 모집 세대수 및 모집기간

전용면적	76 A TYPE	76 B TYPE	84 A TYPE	84 B TYPE	합계
예정세대수/모집세대수	545세대/284세대	266세대/138세대	801세대/423세대	498세대/255세대	2,110세대/1,100세대
모집기간	조합원모집 공고일로부터 설립인가 신청 시 까지				

※ 조합원 모집 세대수는 주택건설 예정 세대수의 50% 이상의 조합원으로 구성하되, 단, 지구단위계획 결정 고시 전까지는 시가화예정용지 물량 배정 세대수의 80%이하로 하며, 사업계획승인 등의 심의 과정에서 세대수의 변경이 필요하거나 인·허가가 거부 될 수도 있습니다.

- ※ 학교설립은 교육청 소관 사항으로 도시관리계획 및 조합설립인가, 주택건설사업계획승인 중 교육청 협의에 따라 설립시기가 변경되거나 불가할 수 있습니다.
- ※ 조합원 공개모집 이후 조합원의 사망, 자격상실, 탈퇴 등으로 인한 결원을 충원하거나 미달된 조합원을 재모집하는 경우에는 신고하지 아니하고 선착순의 방법으로 조합원을 모집할 수 있습니다.
- ※ 공동주택의 잔여세대가 30세대 미만인 경우에는 임의분양 할 수 있으며, 30세대 이상인 경우에는 관련규정에 따라 일반에게 공개모집의 방법 (일반분양)으로 공급할 수 있습니다.

4. 세대당 주택 공급면적 · 비주거 부대시설 및 복리시설

■ 세대당 주택 공급면적

(면적단위:㎡)

주택타입	공급면적			기타공용면적	대지면적	계약면적	세대수 비율
	주거전용	주거공용	공급면적				
76 A TYPE	76.61	24.01	100.62	50.96	50.40	151.57	25.83%
76 B TYPE	76.42	24.05	100.47	50.83	50.27	151.30	12.61%
84 A TYPE	84.97	26.22	111.19	56.52	55.90	167.71	37.96%
84 B TYPE	84.98	26.69	111.67	56.53	55.91	168.20	23.60%

- ※ 상기 주택 공급면적 및 대지면적은 인·허가과정(건축심의, 사업계획승인 등)에서 변경될 수 있습니다.
- ※ 주택규모 표시방법은 법정계량단위인 제곱미터(㎡)로 표기하였습니다.
- ※ 주택형 표기 방식이 기존(주거전용면적+주거공용면적)에서 주거전용면적만 표기하도록 변경되었으니 이점 유의하시기 바랍니다.
- ※ 상기 세대별 계약면적에는 계단, 복도, 주현관 등 주거공용면적과 지하주차장, 관리/경비실, 주민공동시설, 기계·전기실 등의 기타 공용면적이 포함되어 있습니다.
- ※ 상기 세대별 계약면적은 소수점 이하 단수 조정으로 등기 면적이 상이할 수 있습니다.
- ※ 세대별 대지 지분은 주택형별 공급면적 비율에 따라 배분하였으며 향후 지적 공부 정리에 의한 증감이 있을 수 있으며, 입주지정기간 종료일 이후 장기간 소요될 수 있습니다. 이 경우 분양금액에는 영향을 미치지 않습니다.
- ※ 전용면적은 안목치수로 산정하며, 그 외 면적은 중심선 치수로 산정하였습니다

■ 비주거 부대시설 및 복리시설

시설별 면적 또는 내용				
부대시설	관리 사무소 : 170.00㎡ 경 비 실 : 80.00㎡(2개소)	기타 주민공동시설 : 1,555.55㎡	경 로 당 : 262.90㎡	복리시설
	어린이놀이터 : 2,300.00㎡	어 린 이 집 : 450.00㎡	작은도서관 : 251.43㎡	
	주민운동시설 : 1,438.55㎡	주민공동시설 계 : 6,462.62㎡	다함께돌봄센터 : 204.19㎡	
조경시설	32,035.78㎡ 대지면적의 28.01%			
주차시설	공동주택 + 근생 총 3,436대			

- ※ 상기 내용은 인·허가 과정(건축심의, 사업계획승인 등)에서 변경될 수 있습니다.

5. 조합원 가입신청 일시 및 장소 · 구비서류 · 조합원 자격요건 · 조합원의 권리 및 의무

■ 조합원 가입신청 일시 및 장소

신청장소	신청일자	비 고
홍보관 주소: 경기도 화성시 만세구 향남읍 향남로 304-2	모집공고 게시일로부터 상시	신청방법 : 현장접수 업무시간 : 10:00 ~ 20:00

- ※ 모집기간 중 조합원 가입신청서 및 서류제출이 완료된 가입 신청자 중 분담금 납부 순서에 따라 선착순으로 마감합니다.

■ 조합원 가입신청 시 구비서류

구 분	구비서류
개 인	1. 신분증 사본 1부(주민등록증, 운전면허증, 여권 등) 2. 인감도장

	3. 주민등록등본 2부(세대원 전원 주민등록번호, 세대구성 사유, 일자기재) 4. 주민등록초본 2부(주소변경사항 및 세대주 포함) 5. 가족관계증명서 2부 6. 인감증명서 2부 (홍보관에 비치된 무주택 서약서, 동의서 등「조합원 가입계약서」 첨부서류 참조) 7. 배우자의 주민등록등본(배우자 분리세대인 경우) 2부
대리인계약 시 추가서류 (직계 존·비속에 한함)	1. 위임장(홍보관에 비치) 2. 대리인 신분증 3. 대리인 개인 인감도장 및 개인 인감증명서(또는 본인 사실 서명확인서)

■ 조합원 자격조건 및 조합원의 권리·의무에 관한 사항

※ 「주택법 시행령」 제21조(조합원의 자격)에 의거하여 다음과 같은 자격을 갖춘 자여야 함.

자격요건	■ 조합설립인가신청일 전 서울특별시, 인천광역시, 경기도에 6개월 이상 거주한 자(주민등록 기준) ■ 조합설립인가신청일부터 해당 조합주택의 입주 가능일까지 주택을 소유하고 있지 아니한 무주택 세대주 또는 세대주를 포함한 세대원(세대주와 동일한 세대별 주민등록표에 등재되어 있지 아니한 세대주의 배우자 및 그 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 사람을 포함) 중 1명에 한하여 주거 전용면적 85제곱미터 이하의 주택 1채를 소유한 세대의 세대주 ■ 본인 또는 본인과 같은 세대별 주민등록표에 등재되어 있지 않은 배우자가 같은 또는 다른 지역주택조합의 조합원 이거나 직장주택조합의 조합원이 아닐 것 ※ 자격요건에 대한 논란이 있을 때는 관계기관의 유권해석을 받아 그 결과에 따라 처리함
권 리	■ 사업계획으로 정한 조합주택 1세대 공급 청구권 ■ 총회의 출석권·발언권 및 의결권 ■ 임원 선출권 및 피선출권(피선출권은 조합원에 한하며, 조합원 이외의 자는 임원으로 선출될 수 없다.) ※ 조합원의 의결권은 평등하며, 권한의 대리 행사는 원칙적으로 인정하지 않는다. 다만, 조합원이 유고로 권한을 행사할 수 없는 경우에는 가족 중 성년자를 대리인으로 정하여 위임장을 제출하고 그 권한을 대리 행사하게 할 수 있음.
의 무	■ 조합원 분담금(계약금, 중도금, 잔금의 합계로서 조합운영비, 토지매입비, 건축비, 각종 용역비 등 사업비에 충당하는 금액)과 업무대행비의 납부 의무 및 조합 가입계약서, 조합 총회 등에서 정한 금액 등의 납부 의무 ■ 관계 법령 및 규약, 총회 동의 의결사항 준수 의무 ※ 조합원의 주소 또는 인감을 변경 하였을 경우에는 즉시 조합에 통지하여야 하며, 통지하지 아니하여 발생하는 불이익에 대하여 조합에 이의를 제기할 수 없음.
지위의 양도	■ 조합원이 권리를 양도할 때는 관계 법령에 적합하여야 하며, 관할 시·군·구청에서 양도계약서에 검인받아 조합에 권리의무승계계약서를 제출하여야 합니다. ■ 양도 즉시 검인 및 권리의무승계계약서를 작성하지 않아서 발생한 불이익에 대하여 해당 조합원은 조합에 이의를 제기할 수 없습니다. ■ 조합은 검인받은 양도계약서 사본을 제출받아 권리의무승계계약서에 첨부하여 보관하고 조속히 조합설립인가권자에게 조합원 변경인가를 신청해야 합니다. ■ 양도자는 변경인가를 받을 때까지 조합원 자격을 유지하여야 하며, 양수자는 변경인가를 받아야 조합원이 될 수 있습니다. ■ 양도계약서 및 권리의무승계계약서에는 인감도장으로 날인하여야 하고, 인감증명서를 첨부하여야 합니다. ■ 조합원의 자격이나 권한, 입주자로 선정된 지위 등을 양도·상속·증여 및 판결 등으로 이전받은 자는 조합원의 권리와 의무 및 중전의 조합원이 행하였거나 조합이 중전의 조합원에게 행한 처분, 청산 시 권리·의무에 관한 범위 등을 포괄 승계합니다.

- ※ 상기 내용 외 신청자의 조합원 자격에 대하여는 “주택법” 및 “주택공급에 관한 규칙” 등 관계 법령에 따릅니다.
- ※ 조합원 모집 시, 당 추진위원회에서는 조합원자격에 대한 확인 및 검증 없이 조합원 가입 희망자가 조합원 가입신청서에 기재 한 사항만으로 접수를 받으므로 본인의 조합원자격(거주 지역, 무주택여부, 주택소유여부 등)을 신청 전에 파악하시고 신청하시길 바랍니다.
- ※ 신청자의 조합원 자격은 조합설립인가신청 시, 사업계획승인 시, 사용검사(또는 임시사용승인)시 국토교통부의 주택 전산망 검색, 제출서류를 통해 확인되며, 확인 결과 신청 자격과 다른 사실이 판명되거나 신청 구비서류를 제출하지 아니 할 경우에는 불이익을 받을 수 있습니다.
- ※ 조합 가입 시에는 유자격자였으나, 차후 본인의 사유로 무자격자가 된 경우 위약 사유에 해당하며 탈퇴 또는 제명 처리 하며 이 경우 위약금을 부담해야 합니다.
- ※ 지역주택조합의 조합원이 근무·질병 치료·유학·결혼 등 부득이한 사유로 인하여 세대주 자격을 일시적으로 상실한 경우로서 시장·군수 또는 구청장이 인정하는 경우에는 조합원 자격이 있는 것으로 봅니다.

부적격자의 처리	- 국토교통부의 조합원 자격 부적격자로 통보된 자는 조합원 가입이 불가함 (소명 기간 내에 소명을 한 경우에 한하여 조합 가입이 가능함) - 조합원으로 가입한 자가 부적격자로 판명된 경우 조합규약 제12조 제2항에 따라 조합원 자격이 상실되며, 1개월 내에 소명할 수 있고 소명에 응하지 아니하면 조합원 가입계약서 제16조에 따라 처리하며 환급은 같은 계약서 제19조에 따름 - 지역주택조합의 조합원이 근무·질병치료·유학·결혼 등 부득이한 사유로 인하여 세대주 자격을 일시적으로 상실한 경우로서 시장·군수 또는 구청장이 인정하는 경우에는 조합원 자격이 있는 것으로 봅니다.
계약의 취소, 탈퇴 및 제명	- 주택법 제11조의6 제2항에 따라 주택조합의 가입을 신청한 자는 가입비 등을 예치한 날부터 30일 이내에 주택조합 가입에 관한 청약을 철회할 수 있다. - 청약 철회 기간이 지난 뒤에는 임의로 탈퇴할 수 없으며, 부득이한 사유가 있어 탈퇴하려는 때에는 탈퇴하려는 날의 15일 전까지 그 사유를 적은 서면에 인감증명서를 첨부하여 제출하며, 접수한 날부터 30일 이내에 조합설립인가 전에는 추진위원회 또는 이사회, 조합설립인가 후에는 총회 또는 이사회의 의결을 거쳐 탈퇴일과 환급에 관한 사항을 정하고 그 결과를 서면으로 통지합니다(주택법 제11조 제8항, 조합규약 제12조 제1항, 조합원 가입계약서 제18조 제1항·제2항). - 조합은 조합규약 제12조 제1항에 따라 탈퇴를 거부하지 못합니다. 다만 탈퇴로 조합원 수가 「주택법 시행령」 제20조 제1항의 조합원 수 요건에 미치지 못하게 되거나 사업비 대출 약정상 조합원 수 유지 요건을 충족하지 못하게 되는 등 탈퇴로 사업 추진에 중대한 영향이 있다고 의결로 인정하는 때에는 탈퇴일을 한 차례에 한하여 12개월의 범위에서 연기할 수 있습니다. 이 경우 그 사유와 연기한 탈퇴 예정일을 서면으로 통지하고, 연기 사유가 없어지면 즉시 탈퇴 절차를 진행하며, 연기 기간에는 연체료를 부과하지 않고 그 기간의 분담금 미납을 제명 사유로 보지 않으며 분담금 납부 의무도 지지 않습니다(조합원 가입계약서 제18조 제3항·제4항). - 조합원이 조합규약 제12조 제3항 각 호의 사유(분담금 등을 지정일까지 1회 이상 계속 납부하지 않은 경우, 조합의 목적에 위배되는 행위로 사업추진에 막대한 피해를 초래한 경우, 유사 단체의 결성·비방·허위사실 유포 등으로 조합에 피해를 준 경우, 총회에서 의결된 중도금 대출 등의 이자를 납입일부터 60일까지 납입하지 아니한 경우, 잔금 납입 기간 최종일부터 30일 이내에 입주확약서와 상환확약서를 제출하지 않은 경우, 개별 분담금 정산액이 반영된 변경 공급계약서를 지정기일부터 15일이 지나도록 체결하지 아니한 경우, 총회 의결사항을 이행하지 아니한 경우 등)에 해당하는 때에는 같은 항에 따라 이사회 또는 총회의 의결로 제명할 수 있으며, 제명 전에 소명 기회를 부여한다. 업무대행비를 납부하지 아니한 것은 분담금 등의 미납으로 본다. - 가입비등을 예치한 날부터 30일이 지난 뒤 탈퇴·제명·자격상실로 조합원의 지위를 상실하는 경우 기납부한 업무대행비는 반환하지 않습니다. - 탈퇴, 자격상실, 제명으로 조합원의 지위를 상실한 자에 대한 처리와 환급은 조합원 가입계약서 제19조에서 정한 위약금 등을 공제하고 환급하는 방식에 따르며, 금융기관 대출로 납부한 분담금은 해당 금융기관에 직접 상환합니다.

6. 조합원 납부금표 · 업무대행비

■ 조합원 납부금표(납부금 내역 및 납부 일정)

<단위: 만원>

구분					계약금			중도금							잔금
타입	공급면적 (㎡)	군	층	납부금 총액	1차	2차	3차	1차	2차	3차	4차	5차	6차	7차	자납
					계약시	계약 후 15일 이내	계약 후 90일 이내	창립총회후 일정 개별 통보							입주시
76A	100.62	1	1층	26,300	500	2,500	1,800	2,410	2,410	2,410	2,410	2,410	2,410	2,410	4,630
		2	2층	28,100	500	2,500	1,800	2,620	2,620	2,620	2,620	2,620	2,620	2,620	4,960
		3	3층	28,700	500	2,500	1,800	2,690	2,690	2,690	2,690	2,690	2,690	2,690	5,070
		4	4층	29,300	500	2,500	1,800	2,760	2,760	2,760	2,760	2,760	2,760	2,760	5,180
		5	5~9층	29,900	500	2,500	1,800	2,830	2,830	2,830	2,830	2,830	2,830	2,830	5,290
		6	10~14층	30,500	500	2,500	1,800	2,890	2,890	2,890	2,890	2,890	2,890	2,890	5,470
		7	15~19층	31,100	500	2,500	1,800	2,960	2,960	2,960	2,960	2,960	2,960	2,960	5,580
		8	20~24층	31,700	500	2,500	1,800	3,030	3,030	3,030	3,030	3,030	3,030	3,030	5,690
		9	25~27층	32,600	500	2,500	1,800	3,130	3,130	3,130	3,130	3,130	3,130	3,130	5,890
76B	100.47	1	1층	26,300	500	2,500	1,800	2,410	2,410	2,410	2,410	2,410	2,410	2,410	4,630

		2	2층	28,100	500	2,500	1,800	2,620	2,620	2,620	2,620	2,620	2,620	2,620	4,960
		3	3층	28,700	500	2,500	1,800	2,690	2,690	2,690	2,690	2,690	2,690	2,690	5,070
		4	4층	29,200	500	2,500	1,800	2,750	2,750	2,750	2,750	2,750	2,750	2,750	5,150
		5	5~9층	29,800	500	2,500	1,800	2,810	2,810	2,810	2,810	2,810	2,810	2,810	5,330
		6	10~14층	30,400	500	2,500	1,800	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	5,440
		7	15~19층	31,000	500	2,500	1,800	2,950	2,950	2,950	2,950	2,950	2,950	2,950	5,550
		8	20~24층	31,600	500	2,500	1,800	3,020	3,020	3,020	3,020	3,020	3,020	3,020	5,660
		9	25~27층	32,500	500	2,500	1,800	3,120	3,120	3,120	3,120	3,120	3,120	3,120	5,860
84A	111.19	1	1층	29,000	500	2,800	2,000	2,650	2,650	2,650	2,650	2,650	2,650	2,650	5,150
		2	2층	31,000	500	2,800	2,000	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	5,540
		3	3층	31,700	500	2,800	2,000	2,960	2,960	2,960	2,960	2,960	2,960	2,960	5,680
		4	4층	32,300	500	2,800	2,000	3,030	3,030	3,030	3,030	3,030	3,030	3,030	5,790
		5	5~9층	33,000	500	2,800	2,000	3,110	3,110	3,110	3,110	3,110	3,110	3,110	5,930
		6	10~14층	33,700	500	2,800	2,000	3,190	3,190	3,190	3,190	3,190	3,190	3,190	6,070
		7	15~19층	34,300	500	2,800	2,000	3,260	3,260	3,260	3,260	3,260	3,260	3,260	6,180
		8	20~24층	35,000	500	2,800	2,000	3,340	3,340	3,340	3,340	3,340	3,340	3,340	6,320
		9	25~27층	36,000	500	2,800	2,000	3,450	3,450	3,450	3,450	3,450	3,450	3,450	6,550
84B	111.67	1	1층	29,200	500	2,800	2,000	2,670	2,670	2,670	2,670	2,670	2,670	2,670	5,210
		2	2층	31,100	500	2,800	2,000	2,890	2,890	2,890	2,890	2,890	2,890	2,890	5,570
		3	3층	31,800	500	2,800	2,000	2,970	2,970	2,970	2,970	2,970	2,970	2,970	5,710
		4	4층	32,500	500	2,800	2,000	3,050	3,050	3,050	3,050	3,050	3,050	3,050	5,850
		5	5~9층	33,100	500	2,800	2,000	3,120	3,120	3,120	3,120	3,120	3,120	3,120	5,960
		6	10~14층	33,800	500	2,800	2,000	3,200	3,200	3,200	3,200	3,200	3,200	3,200	6,100
		7	15~19층	34,500	500	2,800	2,000	3,280	3,280	3,280	3,280	3,280	3,280	3,280	6,240
		8	20~24층	35,100	500	2,800	2,000	3,350	3,350	3,350	3,350	3,350	3,350	3,350	6,350
		9	25~27층	36,100	500	2,800	2,000	3,460	3,460	3,460	3,460	3,460	3,460	3,460	6,580

- ※ 상기 납부금에는 발코니 확장비 금액이 포함되었습니다.
- ※ 상기 조합원 납부금 총액에는 업무대행비 금 33,000,000원(vat 포함)이 포함되어 있습니다.
- ※ 업무대행비는 초기 계약금(2·3차)에 포함하여 납부하며, 업무대행비 해당 금액은 지정된 업무대행비 납부계좌로 이체 예정입니다.
- ※ 76㎡ : 2차 납부금 중 25,000,000원 + 3차 납부금 중 8,000,000원
- ※ 84㎡ : 2차 납부금 중 28,000,000원 + 3차 납부금 중 5,000,000원
- ※ 중도금 1~7차의 회차별 납부금액은 상기 표와 같으며, 구체적인 납부기일은 조합설립인가, 토지 확보, 사업계획승인 등 사업추진 일정 및 대출 취급 금융기관과의 협의 등을 고려하여 정하고, 각 납부기일 및 납부방법은 사전에 조합원에게 고지 예정입니다.
- ※ 상기 납부일정은 현재 사업계획을 기준으로 한 예정금액 및 예정일정이며, 관계 법령에 따른 인·허가, 토지 확보, 사업계획 변경, 금융기관 협의 및 조합 총회 의결 등에 따라 변경될 수 있습니다. 변경사항이 발생하는 경우 관계 법령 및 조합 규정에 따른 절차를 거쳐 조합원에게 고지 예정입니다.
- ※ 조합원 가입계약은 1인 1건만 인정합니다.
- ※ 상기 납부금은 이 공고에 따라 가입하는 조합원에게 적용되며 2026. 8. 22. 임시총회 전에 가입한 조합원은 종전 가입계약에서 정한 금액과 조건에 따릅니다.
- ※ 상기 중도금에 대한 은행권 대출을 실행하지 않는 조합원과 은행권 대출 부적격 사유로 인하여 대출이 불가한 조합원의 경우 상기 납부 일정에 맞추어 현금으로 지정계좌에 납부해야 합니다.
- ※ 상기 계약금 납부에도 불구하고 토지비 및 초기사업비가 부족한 경우 토지담보 대출 및 조합원 신용대출을 통해 사업비의 일부를 조달할 수 있습니다.
- ※ 상기 조합원 분담금 외에 입주 시 발생하는 소유권 이전 등기비, 취득세 등의 제세공과금은 조합원 개별부담을 원칙으로 합니다.
- ※ 조합원 분담금은 계약금, 중도금, 잔금의 순서로 납부하며 잔금은 입주지정일 전에 완납하여야 합니다. (조합원 분담금 납부일이 토, 일요일 또는 국경일인 경우 다음 은행영업일을 기준으로 합니다.)
- ※ 무통장 입금증은 계약체결 시 계약금 납부영수증으로 갈음되며, 별도의 영수증은 발행되지 않으므로 필히 보관하시기 바랍니다.
- ※ 조합원분담금은 조합운영비, 토지매입비, 건축공사비, 설계비, 감리비, 인입비 등 본 사업수행 추진에 따른 제반비용을 포함한 금액이고, 토지비, 인·허가 관련(용적률 변동, 사업승인 조건이행 등) 비용 및 공사비 증액, 설계변경(부득이 계약해지 또는 해제 등 변경 사항 발생 시), 관련 법규의 개정, 천재지변 등으로 인하여 추가 분담금이 발생할 수 있으며, 이 경우 총회의 의결을 거쳐 확정하고 조합원에게 개별 통지한 추가 분담금을 조합원이 납부하여야 하며, 잉여금의 발생 시 분담금 기준 안분하여 조합원 개개인에게 환불 조치하되 세금관련 부분은 공제 후 지급하기로 합니다.

■ 업무대행비

구분	금액(원)	납부시기	비고
업무대행비	금33,000,000원(vat 포함)	계약금 2차·3차 납부 시	납부금 총액에 포함

- ※ 근린생활시설은 상기 대상에서 제외되며, 추후 일반분양 예정입니다.
- ※ 조합원 분담금은 조합운영비, 토지매입비, 건축공사비 등 본 사업수행 추진에 따른 사업비용으로 사용되며, 업무대행비는 분담금과 별개의 금원으로 업무대행자에게 지급할 용역 대금과 그 부가가치세에 충당됩니다.
- ※ 조합원은 본 사업의 원활한 추진을 위하여 납부 일정에 따라 조합원 분담금을 차질 없이 납부하여야 합니다.
- ※ 조합원 분담금 납부예정 일자가 휴일 및 법정공휴일인 경우 그 다음날로 합니다.
- ※ 상기 분담금은 발코니 확장 비용이 포함되는 금액입니다.
- ※ 상기 대금의 납부일정은 인허가 사항에 따라 변동될 수 있습니다. (향후 중도금 납부일정은 확정 후 추후 조합원 개별통보예정)
- ※ 동,호수 확정 또는 변경에 따라 변동되는 납부금은 잔금 정산 시 가감하기로 합니다.
- ※ 개인별로 은행에 신청하여 융자받은 중도금은 추후 결정된 납부일정표상의 납부 일자에 입금(납부)되어야 하며, 분담금 또는 업무대행비의 납부를 지연한 때에는 약정 납부일의 다음 날부터 납부일의 전일까지 연 15%의 비율로 일할 계산한 연체료를 부담합니다.
- ※ 잔금을 납부기한 이후에 납부할 경우 체납한 금액에 대하여 조합원 가입계약서 제14조에서 정한 연체료(연 15%)가 부과되며, 선납 할인은 없습니다.
- ※ 조합원 가입계약은 가입신청금을 납부하고 가입계약서에 서명·날인한 날에 체결되며, 계약금 잔액(2차·3차)과 업무대행비는 조합원 납부금표에서 정한 납부시기에 따라 납부하여야 합니다.

7. 자금관리의 주체·계획 및 납부방법

■ 자금관리 주체 및 계획

자금관리주체		상 호 : 주식회사 무궁화신탁 등록 번호 : 110111-2867418 주 소 : 서울특별시 강남구 테헤란로 134, 22층(역삼동) 대 표 자 : 권 준 명
자금관리계획		자금관리 대리사무계약에 의거하여 자금 일체를 신탁사에서 관리
계좌번호	조합원 신청금 관리계좌	국민은행 088237-04-016043 / 예금주 주식회사 무궁화신탁

- ※ 상기 계좌에 입금된 금원은 자금관리 대리사무계약과 총회에서 의결한 사업비의 범위에서 추진위원회(조합설립인가 후에는 조합) 이사회의 의결을 거쳐 자금관리사인 신탁사에 자금인출을 요청하고, 신탁사는 근거 서류의 타당성을 검증한 후 자금을 집행합니다.
- ※ 지정계좌 이외의 계좌에 입금한 금원은 정상 납부로 인정되지 않을 수 있으며, 그로 인한 불이익은 입금한 본인이 부담합니다.
- ※ 무통장 입금 시 필히 계약자 성명을 기재하시길 바랍니다.
- ※ 가입신청금, 계약금, 중도금, 잔금 및 업무대행비는 모두 위 조합원 신청금 관리계좌에 납부하며, 그 밖의 계좌에 입금한 금원은 정상 납부로 인정되지 않을 수 있습니다. 추진위원회와 자금관리 대리사무 수입자는 납부금을 그 성격에 따라 가입비등 예치금, 조합원 분담금, 조합원 업무대행비로 구분하여 각 관리계좌로 이체·관리합니다. 계좌가 변경되면 서면으로 안내합니다(조합원 가입계약서 제9조).
- ※ 가입비등(가입신청금)을 예치한 날부터 30일 이내에는 청약 철회 요청서를 제출하여 조합 가입 청약을 철회할 수 있으며, 이 경우 추진위원회는 철회 의사가 도달한 날부터 7일 이내에 예치기관에 반환을 요청하고 예치기관은 요청을 받은 날부터 10일 이내에 가입비등을 반환합니다. 이미 납부한 계약금 잔액과 업무대행비도 같은 기간 안에 함께 반환하며, 청약 철회를 이유로 위약금이나 손해배상을 청구하지 않습니다.
- ※ 가입신청금의 환불에 따른 이자는 지급하지 않습니다.

8. 당첨자 발표 및 동·호수 배정 방법 등에 관한 사항

■ 조합원 당첨자 발표의 일시, 장소 및 방법

당첨자 발표 방법	조합원 가입 신청자 중 공개추첨을 통한 당첨자 선정
당첨자 발표 일시 및 장소	1. 당첨자 발표예정일 : 조합설립인가 시(2027년 09월 예정) 2. 발표장소 : 조합사무실

- ※ 공개추첨이 불가할 경우 당첨자 발표를 문자, 홈페이지, 서면 등의 방법으로 대체할 수 있습니다.

■ 동·호수 배정방법 등에 관한 사항

동·호수 배정 방법	가입 신청 시 동·타입·군(납부금표의 층별 구간)으로 신청하며 특정 동·호수는 지정하지 않고, 최종 동·호수는 관계 법령과 조합규약에 따라 총회에서 정한 방법과 절차에 의하여 신청군별 추첨 또는 배정합니다.
배정 시기 및 통지 방법	배정시기 : 주택건설사업계획승인 이후 통지방법 : 배정일부터 7일 이내에 서면 또는 관계 법령 및 조합규약에서 정한 방법으로 개별 통지

- ※ 조합원의 동·호수 배정은 주택건설사업계획승인 이후 관계 법령 및 조합규약에 따라 총회에서 정한 방법과 절차에 의하여 추첨 또는 배정하며, 그 구체적인 일정과 방법은 사전에 조합원에게 고지합니다. 사업계획의 변경 등으로 신청한 타입 또는 군의 배정이 불가능하거나 조정이 필요한 경우에는 총회에서 정한 기준과 절차에 따라 조정 또는 재배정하며, 잔여분은 선착순의 방법으로 동·호수를 지정할 수 있습니다.
- ※ 추후 인·허가 과정에 따라 동·호수 배치는 변경될 수 있습니다.
- ※ 조합원 모집 후 남은 잔여 세대는 일반분양으로 전환할 수 있으며, 이는 조합 총회 또는 별도 규정에 따릅니다.
- ※ 동·호수 지정에 따라 조합원의 분담금의 차등을 둘 수 있으며, 이에 대한 사항은 조합 총회 또는 별도 규정에 따릅니다.

9. 사업진행 예정 일정 및 기타 유의사항

■ 사업진행 예정일정

사업 추진 계획	예 상 일 정	비 고
조합원 모집신고 수리	23년 11월	
주택조합 창립총회	27년 07월	
조합설립 인가 신청	27년 08월	인가 예정 27년 09월
사업계획 승인 신청	28년 03월	승인 예정 28년 10월
착 공	28년 하반기	
사용검사 및 입주	31년 하반기	

■ 가입 신청 시 유의사항

- 지역주택조합 사업은 조합원 가입 및 주택건설 사업계획승인, 건축공사 등 사업 진행 일체의 사항이 조합이 주체가 되어 시행하는 사업입니다.
- 본 사업은 인·허가과정(조합설립, 건축 심의, 사업계획승인 등)에서 사업부지, 건축 규모, 단지 배치 및 세대별 공급면적 등이 변경될 수 있으며 그 경우 조합의 총회를 거쳐 추가 조합원 분담금이 발생될 수 있습니다.
- 주택도시보증공사 보증 관련으로 개인정보 요구 시 '신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률'에 따라 정보가 제공될 수 있습니다.
- 본 사업 관련 사업(모집) 주체의 주택홍보관의 견본, 각종 광고, 홍보물 등의 내용은 예정 사항으로 본 사업의 이해를 돕기 위한 것으로서 인·허가 과정에서 변경이 있을 수 있으며, 최종적인 사항은 인·허가 완료 후 확정됩니다.
- 공동주택의 명칭, 동 표시 및 번호, 외부 색채와 CG 등은 심의 또는 협의에 따라 변경될 수 있습니다.
- 조합원 분담금은 계약금, 중도금, 잔금의 순서로 납부하며 잔금은 입주지정일 이전에 완납하여야 합니다.(조합원 분담금 납부일이 토, 일요일 또는 국경일인 경우 다음 은행영업일을 기준으로 합니다.)
- 신청 또는 계약 시 제출한 모든 서류는 원본 서류(사본 불가)를 제출하여야 하고, 제출한 서류는 일절 반환하지 않고 사업종료 또는 조합원 탈퇴 시 폐기합니다.
- 사전에 사업부지 내·외 현장을 방문하여 주변 현황 및 환경여건, 도로여건 등 주변 환경을 확인하고 신청, 계약하시기 바랍니다.
- 향후 주변 단지의 신축으로 인하여 지정받은 동호수에 따른 배치, 구조, 일조권, 조망권, 소음, 진동(주변 도로의 비산 분진 소음문제 등을 포함한 다)등의 환경권 및 사생활 등이 침해될 수 있음을 이해하고 가입신청 및 계약을 체결하기로 합니다.
- 신청일 현재 개인의 사정으로 무주택자로서의 조합원 자격은 없으나 조합설립인가 신청일까지 조합원의 자격을 갖출 것을 약속하는 신청자에 한하여 조합가입계약을 체결하고 조합원 자격을 확인한 후 정식 조합원으로 인정됩니다. 단, 조합설립인가 신청일까지 자격을 갖추지 못한 경우에는 조합규약 제12조 제2항에 따라 조합원 자격이 상실되고 조합원 가입계약서 제16조와 제19조에 따라 처리·환급됩니다.
- 사업추진과정에서 토지소유권 확보 지연 및 조합 내부 분쟁 등으로 사업이 장기화될 경우, 조합해산 등으로 금전적 피해가 발생할 수 있습니다.
- 사업대상 부지의 여건에 따라 도로·학교 등 기반시설을 확보해야 하거나 개발규제(충수, 문화재 등)에 따라 사업의 규모 및 사업계획(예상 층수, 예상 세대수)이 변경될 수 있으며, 이에 따라 분담금 및 분양가격이 달라지거나 사업기간이 늘어날 수 있습니다.
- 사업 장기화에 따른 추가 분담금 상승 및 조합 내부 분쟁 등으로 인한 정신적 금전적 피해는 고스란히 조합원들에게 돌아가므로 조합 가입에 신중을 기하여 주시기 바랍니다.
- 본 공고문에 명시되지 않은 유의사항은 주택법 및 주택공급에 관한 규칙에 따르며, 조합원신청서, 계약서, 조합에서 작성된 안내문을 참고하시기 바랍니다.
- 신청인은 본 조합원 가입신청서를 작성하면서 주택법 제11조의4(설명 의무) 및 시행규칙 제7조의5(주택조합가입 계약 설명확인서) 사항을 충분히 설명받고 이해한 후 신청하시길 바랍니다.

시 행 자 : 화성와이즈 지역주택조합추진위원회

자금관리사 : 주식회사 무궁화신탁 / 업무대행사 : 주식회사 케이투비