

지역주택조합이란?

◎ 지역주택조합사업

사업예정대지의 소유권이 확보되지 않은 상태에서, 조합원 모집을 통해 조달된 자금(조합원 분담금 등)을 바탕으로 대지의 소유권을 취득한 후, 사업계획승인을 받아 건설된 주택을 조합원에 우선 분양하는 공동주택 건설사업

※ 정비사업(재개발·재건축)과 주택조합사업은 다름

※ 조합가입 철회 및 가입비 등의 반환

주택조합 가입 신청자는 **가입비 등을 예치한 날부터 30일 이내에** 주택조합 가입에 관한 **청약을 철회** 할 수 있습니다.

(☞ 2020.12.11. 시행 후 최초로 조합원 모집 신고를 하는 경우부터 적용)

주택조합 가입 유의사항

◎ 지역주택조합사업은 **조합원이 사업주체로서 사업진행 전반에 대하여 책임을 지는 사업**이며, 일단 가입계약서를 작성하고 나면 탈퇴가 쉽지 않습니다.

◎ 지역주택조합사업은 토지 확보 및 조합원의 동의절차 등의 사정으로 지연될 수 있으며, 그에 따른 **사업비의 증가 등으로 조합원의 부담이 상승**할 수 있습니다.(추가분담금 발생 등)

◎ 가입계약서 및 조합규약을 꼼꼼히 살펴보고 **조합원에게 불리한 사항은 없는지 반드시 확인**하고 가입하십시오. (조합비 및 추진사업비에 대한 반환 조건 반드시 확인)

◎ 지역주택조합(또는 추진위원회)에서 **조합원 모집하여 홍보하는 내용은 확정된 사항이 아니며, 법적 효력이 없는 사업계획(안)일** 뿐입니다.

◎ 건설 예정 세대수는 건축위원회 심의 및 주택건설사업계획승인 과정에서 변동이 발생할 수 있습니다.

◎ **동·호수는 조합원 모집 단계에서 결정될 수 없으며**, 사업계획 승인일 이후에 배정합니다.

지역주택조합원의 자격

◎ 조합설립인가 신청일부터 조합주택의 입주가능일까지

- 세대원 전원이 **무주택인 세대의 세대주**

- 또는 세대원 중 1명에 한정하여 주거 전용면적 **85㎡ 이하의 주택 1채를 소유한 세대의 세대주**

◎ 조합설립인가 신청일 현재 **부산, 울산, 경남 지역에 6개월 이상 계속하여 거주한 사람**

◎ 본인과 배우자가 **같은 또는 다른 지역주택조합의 조합원이거나 직장주택조합의 조합원이 아닌 사람**

주택조합의 해산 등

◎ 주택조합의 발기인은 조합원 모집 신고가 수리된 날부터 2년이 되는 날까지 주택조합 설립인가를 받지 못하는 경우 주택조합 가입 신청자 전원으로 구성되는 총회의결을 거쳐 주택조합 사업의 종결 여부를 결정하도록 하여야 함

◎ 주택조합은 주택조합의 설립인가를 받은 날부터 3년이 되는 날까지 사업계획승인을 받지 못하는 경우 총회의결을 거쳐 해산 여부를 결정하여야 함

지역주택조합 관련 Q&A

Q. 지역주택조합 탈퇴 및 분담금 반환은?

A. 조합 탈퇴 및 분담금 반환 등에 관한 사항은 해당 조합규약 또는 계약 내용과 민사 관계 법령이 정하는 바에 따라야 함

Q. 주택조합 설립인가 신청일 이후 조합원의 거주지 변경에 대한 제한은?

A. 설립인가 신청일 이후에는 거주 지역에 대한 별도의 제한이 없으므로 타 지역으로 이전하여도 조합원 자격에 영향이 없음

Q. 오피스텔 소유할 경우 조합원 자격에 대한 영향은?

A. 기숙사, 고시원, 오피스텔은 「주택법」상 주택에 해당되지 아니하므로, 소유하고 있는 수량에 관계없이 조합원 자격에는 영향을 미치지 아니함

Q. 조합원의 장인 또는 사위가 주택을 소유할 경우 조합원 자격에 영향을 미치는지?

A. 조합원의 직계존비속이 아닌 장인 또는 사위가 주택을 소유하는 경우 해당 조합원의 자격에 영향을 미치지 아니함

주택조합 절차

사업 계획 수립

사업계획 수립, 토지 동의서 징구

↓
◆ **지역주택조합 조합원 모집 신고**
토지사용권원 50% 이상 확보(20.7.24.시행)

조합원 모집

조합가입 계약서, 조합규약 동의서 등 작성

◆ 지역주택조합 설립인가

건설 예정 세대 수 50% 이상 조합원 구성
토지사용권원 80% 이상 확보
토지소유권 15% 이상 확보(20.7.24.시행)
조합원 자격 검토

↓
◆ **주택사업 공동심의위원회 심의**
토지 소유권 95% 이상 확보(지구단위 시)

◆ 주택건설사업계획 승인

토지 소유권 95% 이상 확보(지구단위 시)
공동사업주체(조합과 등록사업자) 시행
조합원 자격 검토

↓
◆ **착공신고 및 입주자모집 승인**

착공신고
입주자모집공고(잔여 30세대 이상 경우)

◆ 사용검사

조합원 자격 검토

◆ 조합해산

조합 총회 의결

새로운 도시 활기찬 금정

※ 문의 :  금정구청 건축과 (051-519-4601~2, 4605)