

(가칭)신생동JR지역주택조합 조합원 모집공고(1차 변경)

본 모집공고는 (가칭)신생동JR지역주택조합의 조합원 모집을 위한 공고입니다.

조합원 모집개요

※ 조합원 모집공고 수리일 : 2025년 09월 05일

※ 본 주택의 조합원 모집공고일은 2025년 09월 05일입니다.

※ 본 주택의 조합원 모집공고일 이후 사업내용에 변경 사항이 발생함에 따라, 2026년 2월 12일자로 조합원 모집신고 1차 변경사항을 신고하여 승인(신고 수리)을 득하였습니다.

■ 금회 공급되는 주택은 본 주택의 건설지역(인천광역시 중구 신생동 38-11번지 일원)에서 (가칭)신생동JR지역주택조합설립인가, 주택건설사업계획 승인 등의 절차를 통하여 진행되는 사업이며, 주택사업관련 인허가 진행에 따라 사업내용이 변동될 수 있음을 알려드립니다.

■ 이 공고문에 명시되지 않은 사항은 「주택공급에 관한 규칙」 등 관계 법령에 따릅니다.

■ 주택법 제11조의3의 규정에 따라 지역주택조합 조합원 모집 신고가 수리되었으나, 본 사업은 개개인의 조합원이 모인 지역주택조합이 시행하는 사업으로 인·허가 지연, 토지매입 차질, 자금조달 실패 등의 사유로 사업이 지연되거나 무산될 수 있으며 이로 인한 손실은 모든 책임이 조합원 가입자 본인에게 있습니다.

■ 조합원 가입조건이 될 경우 주택청약통장 없이 신청(가입)이 가능합니다.

■ 본(가칭)신생동JR지역주택조합의 조합원 모집공고의 내용을 숙지한 후 신청 및 계약을 하시기 바라며, 미숙지로 인한 착오 등에 대해서는 신청자(계약자) 본인에게 책임이 있음을 유의하시기 바랍니다.

◎ 지역주택조합 가입 시 유의사항

● 조합원 모집 시 홍보하는 내용은 사업계획(안)이며, 확정된 사항이 아닙니다.

● 가입 계약서 및 조합규약 등 조합원에게 불리한 사항은 없는지 반드시 확인하시기 바랍니다.

● 조합원 분담금은 모집 시에는 확정될 수 없으며 사업추진현황이나 사업계획 승인등 인·허가 과정에서 사업 규모의 변경 또는 사업추진 과정상 사업비의 변경이 있을 수 있으며, 이에 따라 조합원 분담금이 변경될 수 있습니다.

● 본 사업은 조합원들이 주체가 되어 추진하는 사업으로, 조합원 모집 단계에서는 토지소유권이 대부분 미 확보된 상태이며, 조합설립인가 시 소유권확보(15%이상), 토지사용권원(80% 이상) 및 주택건설사업계획 승인신청시 토지소유권(95%이상) 확보하여야 하는 사업입니다. 따라서, 사업추진 과정에서 토지소유권 확보 지연 및 조합 내부 분쟁 등으로 사업이 장기화 될 경우 조합해산 등으로 인해 금전적 피해가 발생할 수 있습니다.

● 시공사(시공예정사)는 추후 조합 총회에서 결정(확정)합니다.

● 가입계약서 및 조합규약등 조합원에게 불리한 사항은 없는지 반드시 확인해 보시기 바랍니다. (조합원 분담금에 대한 반환조건은 반드시 확인하시기 바랍니다)

1. 조합원 모집 주체 및 사업자등록번호, 발기인의 성명과 주소

구 분	사업자등록번호 /주민번호	상호(성명)	주소	
조합추진위원회	111-11-23065	신생동JR 지역주택조합	인천시 중구 신포로8, 205호 (사동, 경신빌딩)	
발 기 인	추진위원장	630215-1*****	이기동	경기도 시흥시 월동중앙로55, 102동 504호(월동, 신한센트럴헤센)
	이 사	641124-1*****	김봉식	인천시 부평구 장제로159번길 48-3 B동202호(부평동,부광그린빌)
	이 사	610307-1*****	고효식	경기도 용인시 기흥구 한보라2로 168, 706동 504호 (공세동, 한보라마을 휴면시아)
	감 사	680824-2*****	강옥희	서울시 은평구 갈현로5길 22(역촌동)

2. 업무대행자의 성명, 주소, 법인등록번호

상호	대표자	법인등록번호	주 소
(주)엠케이디앤씨	김진구	134111-0550398	경기도 시흥시 역전로 301, 2층(정왕동)

3. 사업개요

대지위치	인천광역시 중구 신생동 38-11번지 일원			
지역지구	일반상업지역, 방화지구, 철도보호지구, 중점경관관리구역, 특별관리해역			
대지면적	6,864.20㎡ (2,076.42평)			
건축계획	규 모	지하3층, 지상27 ~ 39층		
	건축면적	4,295.55㎡(1,299.40평)		
	연 면 적	54,689.46㎡(16,543.56평)		
	세 대 수	아파트 : 338세대, 오피스텔 51호실		
	건폐율/용적률	계획62.58% / 법정80.00%	계획573.59% / 법정500% 이하 (인센티브 포함:574% 이하)	
	주차장	계획(516대) / 아파트439대, 오피스텔67대, 상가10대 / 합계 516대		
지 목	면적(㎡)	지 번		
대 지	6,864.20	38-11, 38-19, 38-12, 38-18, 38-13, 38-14, 32-20, 38-21		

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

※ 자세한 위치는 조합추진위원회 또는 업무대행사에 전시 또는 비치되어 있는 홍보물을 참조하시기 바랍니다.

4. 토지확보 현황 및 계획

① 주택건설 대지면적 토지확보 현황

구분	실사용 대지면적 (㎡)	토지사용권원 확보 (면적 :㎡)						비고
		소유권 (등기이전)		매매계약		토지사용동의		
		면적	확보율	면적	확보율	면적	확보율	
사유지	6,864.20	-	-	-	-	6,864.20	100%	조합원 모집 신고일 기준
합계	6,864.20	-	-	-	-	6,864.20	100%	

※ 토지사용권원은 소유권이 아니며 토지소유권 미 확보시 사업지연으로 인한 추가부담금이 발생할 수 있습니다.

※ 상기 면적은 모집공고일 기준이며, 진행 과정에 따라 오차, 변경될 수 있습니다.

② 토지 사용권원 확보 및 소유권 이전 예정계획

구 분	모집공고시	조합설립인가 신청 접수시	사업계획승인 접수시	착공시
토지사용권원확보 (토지사용동의)	100%	100%	100%	100%
소유권 이전등기	-	15% 이상	100%	100%

※상기 토지확보 계획은 주택사업계획승인 등 인허가 일정에 따라 변경될 수 있으며, 일정 변경 시 고지할 예정입니다.

5. 주택건설예정 세대수 및 건설예정기간

◎ 총 338세대 / 착공 후 약 44개월

구 분	59Am ²	59Bm ²	73m ²	74m ²	합 계
세대수	72세대	97세대	25세대	144세대	338세대

※ 상기 주택건설 예정 세대수 및 건설 예정 기간은 시공사 협의, 인·허가과정(건축심의, 사업계획승인 등)에서 변경될 수 있습니다.

6. 조합원 모집세대수 및 모집기간

◎ 총 338세대 중 338세대 모집 / 2025년 09월 05일 ~ 모집 완료시 까지

◎ 조합원 분할 모집시기별 모집세대수 등 조합원 모집에 관한 정보

구 분	59Am ²	59Bm ²	73m ²	74m ²	합 계	모집시기
1차 조합원	21세대	29세대	7세대	43세대	100세대	조합원모집 공고일로 부터
2차 조합원	22세대	29세대	8세대	43세대	102세대	1차조합원 모집 이후
3차 조합원	29세대	39세대	10세대	58세대	136세대	2차조합원 모집 이후

- 상기 조합원 모집 예정 세대수는 설립인가 충족 요건 달성 시 중단될 수 있으며, 잔여 세대에는 설립인가 이후 이사회에서 변동된 조건으로 주택건설 사업승인 신청 시까지 충원할 수 있다.
- 모집공고 후 조합원의 사망·자격상실·탈퇴 등으로 결원을 충원하거나 미달된 조합원을 별도의 모집신고(공고)없이 신규 신청자에게 선착순으로 재공급할 수 있습니다.
- 주택법 제54조에 의거 사업계획 승인시 잔여 세대가 30호 미만인 경우 잔여 세대에 대해서는 임의(선착순) 분양할 수 있습니다.
- 분할모집은 초기사업자금확보 및 원활한 사업진행을 위함이며, 1차조합원, 2차조합원, 3차조합원으로 구분하여 모집 세대수를 나누고 각각 다른 모집가를 적용후 조합원 모집을 진행할 예정이며 사업진행 상황에 따라 모집가 및 세대수가 변동될 수 있습니다.

7. 세대당 주택공급면적 및 계약면적

(면적 단위 : m²)

주택형	세대수	세대별 주택면적					계약면적
		공급면적			기타 공용면적		
		주거전용	주거전용	공급면적	기타공용	지하주차장	
59A타입	72	59.9466	23.4325	83.3791	4.2832	31.5329	119.1952
59B타입	97	59.8173	23.4056	83.2229	4.2740	31.4649	118.9618
73타입	25	73.8371	28.1989	102.0360	5.2758	38.8395	146.1513
74타입	144	74.9859	27.7494	102.7353	5.3579	39.4438	147.5369

- 상기 주택 공급면적은 인·허가과정 (건축심의, 사업계획승인 등)에서 변경될 수 있습니다.
- 주택규모 표시방법은 법정계량단위인 제곱미터(m²)로 표기하였음. (m²를 평으로 환산하는 방법 : m²×0.3025 또는 m²÷3.3058)
- 각 세대별 주거 공용면적은 단지 전체의 주거 공용면적을 세대별 전용면적 비율에 따라 배분한 것으로 계약상 주거 공용면적이 해당 세대 또는 동의 공용부분 설계 면적과 일치하는 것은 아니며, 동일한 주택형의 경우라도 해당 세대 주거 공용부분은 동·호별로 형태 및 면적 등이 다소 차이가 있을 수 있습니다.

8. 부대시설 및 복리시설의 내용

구 분		법 정	계 획	
부대시설	진입도로	6m 이상	10m~18m 이상	
	단지내도로	6m 이상	8m 이상	
	관리사무소	[50세대이상] $10+(336-50)\times 0.05=24.3$	115.7300m ²	
	경비실	-	-	
	보안등	단지내 도로 50m이내		
	난방방식		개별난방(도시가스)	
	오수처리시설		단독정화조	
복리시설	근린생활시설		1,451.1530m ²	
	주민공동시설	경로당		148.0200m ²
		어린이집	100세대이상 ~	115.7300m ²
		작은도서관	1,000세대미만 세대당2.5m ²	115.7300m ²
		주민공동시설	$336\times 2.5=390.5\text{m}^2$	386.3600m ²
		주민운동시설		148.0200m ²

※ 상기 면적 및 시설 용도는 인·허가과정(건축심의, 사업계획승인 등)에서 변경될 수 있습니다.

9. 조합가입 신청자격, 신청시의 구비서류, 신청일시 및 장소

신청자격	<p>「주택법시행령」 제21조 제①항 제1호 규정에 의거, 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 사람</p> <p>가. 조합설립인가 신청일(해당 주택건설대지가 주택법 제63조에 따른 투기과열 지구 안에 있는 경우에는 조합설립인가 신청일 1년 전의 날을 말한다. 이하 같다)부터 해당 조합주택의 입주가능일까지 주택을 소유(주택의 유형, 입주자 선정방법 등을 고려하여 국토교통부령으로 정하는 지위에 있는 경우를 포함한다. 이하 이호에서 같다)하는지에 대하여 다음의 어느 하나에 해당할 것</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 이호에서와 같다] 전원이 주택을 소유하고 있지 아니한 세대의 세대주일 것 2) 본인 또는 배우자 조합 중복 가입불가(주택법 시행령 제21조) 3) 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 세대주를 포함한 세대원 중 1명에 한정하여 주거전용면적 85m² 이하의 주택 1채를 소유한 세대의 세대주일 것. <p>나. 조합설립인가 신청일 현재 주택법 제2조 제11호 가목의 구분에 따른 지역(설명:서울특별시, 인천광역시 및 경기도)에 6개월 이상 계속하여 거주하여 온 사람일 것</p> <p>다. 본인 또는 본인과 같은 세대별 주민등록표에 등재되어 있지 않은 배우자가 같은 또는 다른 지역주택조합의 조합원이거나 직장주택조합의 조합원이 아닐 것.</p>
신청 시 구비서류	<ol style="list-style-type: none"> 1. 계약자 신분증 사본 1부 2. 계약금 입금확인증(또는 이체확인서류) 1부 3. 인감도장 날인(또는 본인서명) 지참 4. 인감증명서(본인 서명시 본인서명 사실확인서) 3통 5. 주민등록등본(상세, 주민등록번호 모두표기) 2통 6. 주민등록초본(상세, 주민등록번호 모두표기) 2통 7. 가족관계증명서(상세, 주민등록번호 모두표기) 2통 8. [주택 소유 시] 소유건물 등기부등본 또는 건축물대장 1통 9. [분리세대 시] 배우자 주민등록등본(상세, 주민등록번호 모두표기)1통 <p>[제3차 대리계약 규정]</p>

	1. 계약자 인감증명서(계약위임용)1통 2. 위임장(주택홍보관 비치)1부 3. 대리인 인감도장 및 신분증 지참
신청일시	신청기간: 2025. 09. 05 ~ 모집완료시 까지 (10:00~18:00)
신청장소	인천광역시 중구 제물량로 196 [(지번)인천광역시 중구 해안동 3가 1-1] 신생동JR지역주택조합 홍보관 사무실 [☎032-262-4141, Fax 032-227-0109]
<p>※ 상기 내용 외 신청자의 조합원 자격에 대하여는 「주택법」 및 「주택공급에 관한 규칙」 등 관계 법령에 따릅니다.</p> <p>※ 조합원 모집 시, 당 추진위원회에서는 조합원 자격에 대해 확인 및 검증없이 조합원 가입 희망자가 조합원 가입 신청서에 기재한 사항만으로 접수를 받으므로 본인의 조합원자격(거주지역, 무주택여부, 주택소유여부 등)을 신청전에 파악하시고 신청하시기 바랍니다. 허위기재로 인한 불이익은 전적으로 신청자 본인에게 귀속 됩니다.</p> <p>※ 신청자의 조합원 자격은 조합설립인가 신청 시, 사업계획승인 시, 사용검사(또는 임시사용승인)시 국토교통부의 주택전산망 검색, 제출서류를 통해 확인되며, 확인결과 신청자격과 다른 사실이 판명되거나 신청 구비서류를 제출하지 아니 할 경우에는 불이익을 받을 수 있습니다.</p> <p>※ 부적격자의 처리 및 계약 취소에 관한 사항은 조합가입계약서의 기재사항으로 하며, 조합원 자격에 해당하는 자만이 조합원 가입을 할 수 있습니다.</p>	

10. 조합원 당첨자 발표의 일시·장소 및 방법

- ① 조합원 당첨자는 조합원 모집공고일로 부터 선착순으로 조합원 청약금(1차계약금)을 지정계좌에 납부한 자로 한다.
- ② 조합원 당첨자는 주택홍보관에서 가입계약서 작성시 조합원으로 가입 청약을 확정한다.
- ③ 청약신청인은 추후 조합설립인가시 주택수 및 거주기간 세대주 여부등 조합원자격 전산 확인 후 부적격 통보될 수 있다.

11. 동·호수 배정의 시기 및 방법

배정 시기	동·호수 추첨 시기는 사업계획 승인 후 조합원 총회에서 결정
배정 방법	총회 의결사항에 따른 추첨방식

- ① 사업계획 승인 이후 조합원가입 계약체결이 완료되고 납부일정에 따라 조합원 분담금 및 업무대행비 전액을 완납한 계약자에 한하여 사업계획승인 후 조합총회 결의에 따라 추첨을 통해 동·호수를 지정합니다.
- ② 동·호수 지정은 사업계획승인 후 확정되며 건축심의 인·허가 과정에서 변경될 수 있으며, 조합원 모집 예정 세대수보다 감소 시 조합원 가입순서 및 조합원 자격을 동시에 충족한 조합원을 우선으로 최종 결정되며 이에 따른 이의 신청을 할 수 없습니다.
- ③ 조합원 모집 후 남은 잔여세대는 일반(임의)분양으로 전환할 수 있으며, 이에 대한 사항은 조합이 선택하여 결정합니다.

12. 부적격자의 처리 및 계약 취소에 관한 사항

- ① 이증가입자, 자격미달자, 허위서류 제출자는 부적격자로 간주 되어 조합 가입은 무효로 처리되며, 이에 따른 모든 법적, 금전적 책임은 신청자 본인에게 있으며, 계약은 즉시 해지합니다
- ② 조합원은 임의로 조합을 탈퇴 할 수 없으며, 부득이한 사유가 발생하여 조합원이 조합을 탈퇴하고자 할 때에는 15일 이전에 조합탈퇴용 인감증명서를 첨부하여 조합탈퇴서를 제출하여야 하며, 조합장은 조합총회 또는 이사회회의 의결로써 탈퇴 여부를 결정합니다.
- ③ 지역주택 조합원은 주택법 시행규칙 제8조에 의거 주택조합 설립인가(조합원의 교체·신규가입에 따른 변경인가를 포함한다)를 하려는 경우, 사업계획승인을 하려는 경우, 사용검사 또는 임시 사용승인을 하려는 경우에 조합원 자격에 대하여 확인을 하므로 조합원 자격요건을 유지하여야 하며, 이때 조합원 자격이 부적격 통보될 경우 조합원 자격이 취소될 수 있습니다.

13. 조합 가입철회 및 가입비 등의 반환

- ① 주택조합 가입을 신청한 자는 청약금(1차계약금)등을 예치한 날부터 30일 이내에 주택조합 가입에 관한 신청을 철회할 수 있다.
- ② 청약 철회는 처리요청서를 서면으로 제출할 때는 신청철회의 의사를 표시한 서면을 등기우편 수령 한 날에 그 효력이 발생하며, 인편으로 제출할 때는 제출 시 효력이 발생한다.
- ③ 신생동JR지역주택조합은 가입 신청자가 신청철회를 한 경우 신청철회가 도달한 날로부터 7일 이내 예치기관의 장에게 청약금(1차계약금)등의 반환을 요청하여야 한다.
- ④ 예치기관의 장은 제3항에 따른 청약금(1차계약금)등의 반환요청을 받은 경우, 요청일로부터 10일 이내에 그 청약금(1차계약금)등을 예치한 자에게 반환하여야 한다.
- ⑤ 신생동JR지역주택조합은 가입 신청자에게 신청철회를 이유로 위약금 또는 손해배상을 청구할 수 없다. 다만, 가입 시 받은 사은품이 있는 경우 반환하여야 한다.
- ⑥ 제①항에 따른 기간 내에는 주택법 제11조 제8항 및 제9항을 적용하지 않으며, 제①항에 따른 기간의 경과(30일) 후에는 임의로 탈퇴할 수 없으며, 이사회 또는 조합총회에서 탈퇴시 수리 및 환불 시기를 결정함으로써 이에 따라야 한다.
- ⑦ 예치된 가입비 등의 관리, 지급 및 반환과 제①항에 따라 신청철회의 절차 및 방법 등에 관한 사항은 대통령령으로 정한 바에 따른다.

14. 계약금, 분담금의 납부시기 및 납부 방법 등 조합원의 비용 분담에 관한 사항

(단위:천원)

주택형	해당군	층별 구분	분담금 총액	계약금			중도금 착공시 부터 6회차 (10%씩)	잔금 입주시
				1차	2차	3차		
				계약시	창립총회시 의결	설립인가시 의결		
59m ² A	바군	35~39층	318,200	35,000	20,000	20,000	190,800	52,400
	마군	30~34층	312,200	35,000	20,000	20,000	187,200	50,000
	라군	20~29층	306,200	35,000	20,000	20,000	183,600	47,600
	다군	10~19층	300,200	35,000	20,000	20,000	180,000	45,200
	나군	5~9층	291,200	35,000	20,000	20,000	174,600	41,600
	가군	3~4층	276,200	35,000	20,000	20,000	165,600	35,600
59m ² B	바군	35~39층	317,600	35,000	20,000	20,000	190,700	51,900
	마군	30~34층	311,600	35,000	20,000	20,000	186,600	50,000
	라군	20~29층	305,600	35,000	20,000	20,000	183,000	47,600
	다군	10~19층	299,600	35,000	20,000	20,000	179,400	45,200
	나군	5~9층	290,600	35,000	20,000	20,000	174,000	41,600
	가군	3~4층	275,700	35,000	20,000	20,000	165,000	35,700
73m ²	라군	20~29층	374,700	35,000	25,000	25,000	224,400	65,300
	다군	10~19층	367,400	35,000	25,000	25,000	220,200	62,200
	나군	5~9층	356,300	35,000	25,000	25,000	213,600	57,700
	가군	3~4층	338,000	35,000	25,000	25,000	202,800	50,200
74m ²	바군	35~39층	392,100	35,000	25,000	25,000	235,200	71,900
	마군	30~34층	384,700	35,000	25,000	25,000	230,400	69,300
	라군	20~29층	377,300	35,000	25,000	25,000	226,200	66,100
	다군	10~19층	369,900	35,000	25,000	25,000	221,400	63,500
	나군	5~9층	358,800	35,000	25,000	25,000	214,800	59,000
	가군	3~4층	340,300	35,000	25,000	25,000	204,000	51,300

- ① 상기 조합원 분담금은 1차 조합원 모집기준이며, 2차, 3차 조합원 모집시 조합원 분담금은 변동될 수 있습니다.
- ② 본 분담금 납부금액 및 납부일정은 사업여건(인허가 일정 및 중도금대출 실행시 금융대출 여건등)에 따라 변경될 수 있으며, 납부 일정에 변경이 있는 경우 개별 통보로 확정할 예정입니다.

- ③ 상기 조합원 분담금에는 중도금 대출이자는 후불제이며, 발코니 확장비용은 분담금에 포함되어 있으며, 각종 부담금 (토지취등록세, 보존등기비, 학교용지부담금, 개발부담금, 상하수부담금, 제세공과금, 광역교통부담금) 및 추가과일 공사비 및 사업승인조건 공사비등은 별도입니다.
- ④ 조합원 분담금은 동별, 향별, 호별 가격 격차지수를 적용하여 지역주택조합 총회에서 확정할 예정입니다.
- ⑤ 잔금에 대한 선납할인은 적용되지 않으며, 잔금을 납부기한 이후에 납부할 경우 체납한 금액에 대하여 조합가입 계약 서상의 연체료가 부과됨을 유의하시기 바랍니다.
- ⑥ 근린생활시설, 오피스텔은 상기 모집대상 및 분담금에 포함되어 있지 않으며, 추후 일반(임의)분양할 예정입니다.

■ 업무대행비

- ① 업무대행비는 세대당 3,000만원(부가세 포함)으로 업무대행비 총액은 아파트 모집조합원 세대수와 오피스텔 세대수를 합한 숫자에 세대당 3,000만원을 곱한 금액으로 하며, 업무대행사 선정 및 업무대행 계약은 조합원 총회 의결사항으로 추후 총회에서 추인 예정입니다.
- ② 업무대행비는 계약금1차 금액에 포함되어 있으며 업무대행비 지급 방법은 조합(추진위원회)과 체결된 업무대행 계약서에 정한 내용대로 건축 예정 세대수 기준으로 계약조건에 따라 지급할 예정입니다.

15. 조합자금관리의 주체 및 계획

자금관리주체	<ul style="list-style-type: none"> ○ 상호: 주식회사 무궁화신탁 ○ 법인등록번호: 101111-2867418 ○ 대표이사: 권준명 ○ 주소: 서울특별시 강남구 테헤란로 134, 22층(역삼동, 포스코타워역삼)
자금관리계획	<p>◎자금관리 주체와 자금관리대리사무계약 체결(2025.7.25)완료하였으며, 조합원이 납입하는 자금의 일체를 신탁사에서 관리하며, 자금관리에 대한 세부 내용은 아래와 같습니다.</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 사업과 관련한 제세공과금 및 각종 분부담금, 신탁 및 대리사무보수, 조합원 또는 수분양자의 환급금. ② 사무처리비용 및 소송비용, 법률자문료, 공탁 비용, 민원 처리비용, 조합원총회 시 소요 비용, 본사업 진행에 제한을 가하는 권리 말소비용. ③ 본 사업 토지비 및 토지매입과 관련된 비용. ④ 본 사업 토지비 관련 대출 원리금 및 차입금. ⑤ 지구단위계획, 건축설계, 감리비등 각종 외주비, 인허가 및 준공 관련 제비용, 조합원 모집관련 경비(조합원 모집수수료 홍보관경비, 설치공사, 임차료, 광고 홍보비등) ⑥ 시공사에 대한 공사비 및 공사비 연체이자. ⑦ 조합(추진위원회)운영비, 조합업무 대행사 업무대행수수료 및 선투입금 정산. ⑧ 위 항목 외의 관련법령을 위배하지 않는 한도내에서 조합규약등 내부규정에 따라 지급할 수 있는 비용과 조합(추진위원회), 업무대행사, 자금관리 신탁사와 협의하여 인정하는 기타 사업비 등으로 제반 계약서, (세금)계산서, 영수증등 지출증빙이 확인되어야만 자금집행.

16. 조합원 분담금, 업무대행비 계좌 및 납부방법

- ① 지정된 중도금 및 잔금 납입 기일에 아래의 해당 금융기관계좌로 입금하시기 바라며, 납부기일 및 납부금액에 별도의 통보를 하지 않습니다.
- ② 지정된 아래 계좌로 납부하지 아니한 조합원 분담금 및 업무대행비는 인정하지 않습니다.
- ③ 지정계좌 이외 납입에 따른 문제 발생시 조합은 책임지지 않으며 이에 대하여 이의를 제기할 수 없습니다.
- ④ 무통장 입금 시에는 조합원 성명과 조합원 번호로 기재하시기 바랍니다. (단, 무통장 입금자 중 조합원자격 부적격자로 판명된 자는 소명기간 이후 환불이 가능하며, 환불에 따른 이자 지급은 없습니다.

구 분	은 행 명	계좌번호	예 금 주	입금자란 표시내용
납입계좌	국민은행	584137-01-027719	(주)무궁화신탁	조합원 성명과 조합원번호 기재(ex: 홍길동 000번)

17. 조합가입 계약(신청)일·계약(신청)장소

조합가입 계약(신청) 일시·장소 및 방법	일시 : 2025. 09. 05 ~ 모집 완료시까지(10:00~18:00) 장소 : 인천광역시 중구 제물량로 196 주택홍보관 방법 : 홍보관 게시공고(개별통보 포함) 및 홈페이지 개시
계약(신청)일 등 계약사항	계약기간 : 2025. 09. ~ 모집 완료시까지(10:00~18:00)

18. 사업일정

구 분	조합설립인가 신청예정일	사업계획승인 신청예정일	착공예정일	입주예정일
예정일	2026. 08	2026. 10	2027. 04	2030. 08

※ 상기 사업일정은 건축심의 등 인·허가 일정에 따라 변경이 될 수 있으며, 일정에 변경이 있을 경우 개별 통보, 고지할 예정입니다.

※ 사업일정의 지체, 연장에 따른 지체상금 등은 모집(사업)주체에서 부담하지 않습니다.

19. 조합원의 권리 및 의무 유의사항

◎ 조합원의 권리 및 의무 사항 조합원은 임의 단체의 성격을 가지고 있는 주택조합의 구성원으로 다음과 같이 권리와 의무를 가지고 있습니다.

◎ 조합원의 권리

- ① 사업계획으로 정한 조합주택의 공급 청구권
- ② 총회의 출석권·발언권 및 의결권
- ③ 임원과 대의원의 선출권 및 피선출권이 있습니다.

※ 피선거권은 조합원에 한하며, 조합원 이외의 자는 임원 및 대의원으로 선출될 수 없습니다.

◎ 조합원의 의무

조합원은 주택법령에서 규정한 주택조합원 자격자로서 사업승인의 미확정 상태에서 본 사업이 추진됨을 인지하고, 가입 계약을 체결함에 있어, 의무를 충실히 이행할 것임은 물론 향후 조합의 규약준수, 총회 등의 의결사항 준수 및 본 사업의 성공에 협력할 의무가 있습니다.

20. 그 밖에 추가부담금 등 조합가입 시 유의할 사항

◎ 다음과 같은 유의사항을 숙지하시기 바라며, 유의사항 미확인으로 인한 제반 책임은 본인에게 있습니다.

1. 사업부지에 관한 유의사항

가입 신청 및 계약 전 사업부지를 반드시 방문하여 도로여건, 주변환경, 소음, 혐오시설, 유무 등을 사전에 확인하시기 바라며, 현장 미확인으로 인한 민원은 접수되지 않으며, 모든 책임은 신청자 본인에게 있습니다.

2. 건축 관련 유의사항

- ① 2009년 4월 1일 주택공급에 관한 규칙 일부 개정으로 인해 주택형 표기방식이 기존 공급면적 기준에서 주거전용면적만 표기하는 것으로 변경되었으니 이점 유념하시어 신청 바랍니다.
- ② 상기 세대별 계약면적에는 계단, 복도, 벽체, 엘리베이터 등 주거 공용면적과 지하주차장, 관리/경비실, 주민공동시설, 기계/전기실 등 그 밖에 공용면적이 포함되어 있습니다.
- ③ 본 아파트는 시공사 선정 및 협의에 따라 도면, 구조, 마감재 등이 변경될 수 있습니다.
- ④ 각종 홍보물에 표시된 개발계획 및 사업지 주변 도로차선 및 교통체계는 현재의 계획 및 예정 사항으로 사업주체, 지자체 및 기타 관련 기관의 추진 과정 및 각종 인허가, 교통영향평가 등에 따라 변경될 수 있으며, 계약자는 이를 충분히 인지하고 추후 이에 대해 이의를 제기할 수 없습니다.
- ⑤ 주택의 예시 평면도, 면적 등은 인·허가 과정 및 설계 변경에 따라 변경될 수 있으며, 이에 따른 평면도 차이나 면적 증감에 대해 계약자는 이의를 제기할 수 없습니다.
- ⑥ 대지경계, 아파트 및 근린생활시설의 대지면적은 최종 측량, 인·허가 과정, 법령에 따른 공부정리, 소수점 이하 단수 정리 등 부득이한 사유로 면적 증감이 발생할 수 있으며, 이에 대하여 이의를 제기할 수 없습니다.
- ⑦ 준공 전 · 후 개인 또는 임의단체를 구성하여 설계변경에 해당하는 내용(세대내외, 공유부분 등)을 요구할 수 없으며, 만약 사업계획승인 도면 이외의 사항을 요구할 경우에는 사업주체의 수락하에 이에 상응하는 비용을 부담하여야 하고 사업계획승인 변경 등 관련 법규에 따른 제반서류는 요청 당사자가 징구하여 사업주체로 제출하여야 합니다.
- ⑧ 홍보관에 시공된 제품 및 적용된 마감재는 자재품질, 품귀, 생산중단, 제조회사의 도산 등 부득이한 경우와 사업자의

시공여건 또는 신제품의 출시에 따라 동급 또는 동급 이상의 타사 제품으로 변경될 수 있으며, 총회의 의결로 자체 결정 시 의결 결과에 따라 변경될 수 있습니다.

- ⑨ 홍보관은 임의로 폐쇄 및 철거할 수 있으며, 이전될 수 있습니다.
- ⑩ 홍보관의 전시품 및 연출용 시공, 카달로그, 팸플릿 등 각종 인쇄물 및 조감도는 개략적 이해를 돕기 위한 것으로 실제와는 다소 차이가 있으며, 시설물의 위치 및 규모, 색채는 측량결과 및 각종 심의결과에 따라 시공이 변경될 수 있습니다.
- ⑪ 조합원 분담금은 조합원에게 주택을 공급하는 금액이며, 관련 법규에 따라 개별적으로 발생하는 부담금 및 제세공과금 등은 조합원이 별도 부담하여야 합니다.
- ⑫ 시공사(시공예정사)는 변경될 수 있으며, 최종 사업계획승인 시 확정됩니다.
- ⑬ 현재 조합원 자격 요건이 미충족되더라도, 조합설립인가 신청 전까지 요건을 갖출 것을 약속하는 자는 조합가입이 가능하나, 기한 내 자격 미 충족 시 조합원 자격은 자동 박탈되며 계약은 해지됩니다.
- ⑭ 신청 또는 계약 시 제출한 모든 서류는 원본서류(사본불가)를 제출하여야 하고, 제출한 서류는 일체 반환하지 않고 폐기합니다.
- ⑮ 사업 규모 및 사업계획의 변경, 사업기간의 연장, 사업대상 부지의 여건 변화 등의 사유로 사업비가 증액될 경우 조합원의 추가분담금이 발생할 수 있으며, 사업비 명세 및 자금조달계획은 조합 가입계약서 제10조 1항에 기재되어 있습니다.
- ⑯ 본 공고에 명시되지 않은 사항은 주택법 및 주택공급에 관한 규칙등 관련 법령에 따르며, 모집공고와 관련하여 편집 및 인쇄 과정상 오류가 있을 수 있으니, 의문 사항에 대해서는 조합추진위원회로 문의하여 주시기 바랍니다. (기재 사항의 오류가 있을 시는 관계법령이 우선합니다.)

21. 문의사항

조합추진위원회 주소 : 인천시 중구 신포로 8, 205호 (사동, 경신빌딩)
주택홍보관 주소 : 인천시 중구 제물량로 196 신생동JR지역주택조합 홍보관
모집등 문의전화 : 032-262-4141

※ 현재 조합추진위원회 사무실 내부공사중이오니 주택홍보관으로 방문하여 주시기 바랍니다. (문의전화후 방문 요망)

22. 사업주체 등

시 행 자 : (가칭)신생동JR지역주택조합 추진위원회
업무대행사 : ㈜엠케이디앤씨
자금 관리 : ㈜무궁화신탁

본 모집공고는 최근 개정된 주택법 및 관련법규 등을 반영한 것으로 사업추진 일정 및 내용이 변동될 수 있으며 자세한 문의 사항은 본 지역주택조합 추진위원회 또는 홍보관으로 문의하여 주시기 바랍니다.