

(가칭)광진벨라듀지역주택조합 조합원 모집공고

조합원모집 개요

- 본 주택의 조합원모집공고일은 2025년 9월 15일입니다.
- 금회 공급되는 주택은 본 주택의 건설지역(서울특별시 광진구 군자동 341-17번지 일원 예정)에서 (가칭)광진벨라듀지역주택조합 설립인가 및 주택사업계획승인 등의 절차를 통하여 진행되는 사업이며, 주택사업 관련 인·허가 진행에 따라 사업내용이 변동될 수 있음을 알려드립니다.
- 이 공고문에 명시되지 않은 사항은 「주택법」, 「주택공급에 관한 규칙」 등 관계법령에 따릅니다.
- 주택법 제11조의 3의 규정에 따라 지역주택조합 조합원 모집신고가 수리되었으나, 본 사업은 개개인의 조합원이 모인 지역주택조합이 시행하는 사업으로 사업 무산 또는 사업진행 지연 시 모든 책임은 조합원 가입자 본인에게 있습니다.
- 조합원 가입조건이 될 경우 주택청약통장 없이 신청(가입)이 가능합니다.
- 본 (가칭)광진벨라듀지역주택조합의 조합원모집공고의 내용을 숙지한 후 신청 및 계약을 하시기 바라며, 미숙지로 인한 착오 등에 대해서는 신청자(계약자) 본인에게 책임이 있음을 유의하시기 바랍니다.

1. 조합원 모집 주체의 성명·주소·사업자등록증

- 모 집 주 체 : (가칭)광진벨라듀지역주택조합
- 추진위원장 : 이 성 일
- 주 소 : 서울특별시 성동구 성수동1가 656-446
- 고 유 번 호 : 616-82-94594

2. 업무대행자의 성명 및 주소·법인등록번호

- 업무대행사 : ㈜정연파트너스
- 대표이사 : 김 화 태
- 주 소 : 서울특별시 성동구 장터길 18 (금호동4가)
- 등 록 번 호 : 110111-7059193

3. 주택건설대지의 위치 및 대지면적

대 지 위 치	서울특별시 광진구 군자동 341-17번지 일원
대 지 면 적	31,580.20㎡
구 조	지하2층 / 지상20층 공동주택 및 부대복리시설
건 축 면 적	6,571.49㎡
연 면 적	지하 34,616.82㎡ / 지상 : 65,267.69㎡ / 합계 99,884.52㎡
건폐율/용적률	25.16% / 249.84%
구 조	철근콘크리트구조

- ※ 상기 대지면적은 인·허가과정(건축심의, 사업계획승인 등)에서 변경될 수 있습니다.
- ※ 자세한 위치는 조합추진위원회 또는 업무대행사에 전시 또는 비치되어있는 홍보물을 참조하시기 바랍니다.

4. 토지사용승낙현황 및 계획

- 총사업부지 31,580.20㎡ 중 - 확보면적 : 20,140.30㎡ - 확보비율 : 63.78% (매 입 륜 : 11,148.81㎡, 38.63%)

조합설립인가 이전	80% 이상 동의
사업계획 승인 이전	95% 이상 소유권 확보

- ※ 상기 토지 사용권원 확보현황은 토지사용승낙서 확보 현황으로 토지소유권 확보가 아님을 주의바랍니다.
- ※ 추진위원회 사무실 방문시 열람 가능

5. 주택건설예정세대수 및 건설예정기간

- 총 683세대 / 착공일로부터 32개월

구 분	59A	59B	59C	84A	84B	합계
세대수	211	152	114	95	111	683

- ※ 상기 주택건설예정세대수는 인·허가과정(건축심의, 사업계획승인 등)에서 변경될 수 있습니다.

6. 조합원모집 세대수 및 모집기간

- 총 683세대 중 683세대
- 모집기간 : 모집공고일로부터 ~ 조합원 모집 완료시까지
 - ※ 상기 조합원모집세대수는 인·허가과정(건축심의, 사업계획승인 등)에서 변경될 수 있습니다.
 - ※ 모집공고 후 조합원의 사망·자격상실·탈퇴 등으로 결원을 충원하거나 미달된 조합원을 별도의 모집신고(공고) 없이 신규 신청자에게 선착순으로 재공급할 수 있습니다.
 - ※ 조합설립인가이후 잔여세대에 대해서는 일반(임의)분양 할 수 있습니다.

7. 호당 또는 세대 당 주택공급면적 및 대지면적

주택 타입	세대별 주택면적(㎡)				계약 면적 (㎡)	대지 지분 (㎡)
	공급면적		기타공용면적			
	주거 전용 면적	주거 공용 면적	합계	기타 공용	지하 주차장	
59A	59.97	23.44	83.41	3.26	43.32	130.00
59B	59.99	23.16	83.15	3.26	43.33	129.75
59C	59.90	22.90	82.79	3.26	43.27	129.32
84A	84.94	31.28	116.21	4.62	61.35	182.19
84B	84.98	31.06	116.04	4.62	61.38	182.06

- ※ 상기 주택공급면적 및 대지면적은 인·허가과정(건축심의, 사업계획승인 등)에서 변경될 수 있습니다.
- ※ 주택규모 표시방법은 법정계량단위인 제곱미터(㎡)로 표기하였음 (㎡를 평으로 환산하는 방법 : ㎡ × 0.3025 또는 ㎡ ÷ 3.3058)
- ※ 각세대별 주거공용면적은 단지전체의 주거공용면적을 세대별 전용면적 비율에 따라 배분한 것으로 계약상 주거공용면적이 해당세대 또는 동의 공용부분 실제 면적과 일치하는 것은 아니며, 동일한 주택형의 경우라도 해당세대 주거공용부분은 동·호별로 형태 및 면적 등이 다소 차이가 있을 수 있습니다.

8. 부대시설 및 복리시설의 내용

부대시설	관리사무소 경로당 어린이집 작은도서관 등	복리시설	근린생활시설
	규모 : 지상2층 면적 : 476.42㎡		

- ※ 상기면적 및 시설용도는 인·허가과정(건축심의, 사업계획승인 등)에서 변경될 수 있습니다.

9. 신청자격, 신청시의 구비서류, 신청일시 및 장소

신청자격	주택법 시행령 제21조 제1항 제1호 규정에 의거, 조합설립인가 신청일 부터 해당 조합주택의 입주 가능일 까지 다음의 각 호에 해당하는 자 - 조합설립인가 신청일 이전 [주택법제2조 11호 가목의 구분에 따라 서울특별시·인천광역시 및 경기도에 6개월 이상 거주하여 온 자(주민등록기준) - 조합설립인가 신청일부터 당해 조합주택의 입주가능일까지 주택을 소유하고 있지 아니하거나 주거전용면적 85제곱미터 이하의 주택 1채를 소유한 세대주 - 또는 세대원(세대주와 동일한 세대별 주민등록표에 등재되어 있지 아니한 세대주의 배우자 및 그 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 사람을 포함)중 1명에 한하여 주거전용면적 85제곱미터 이하의 주택1채를 소유한 세대의 세대주
------	--

신청시 구비서류	1. 신분증(주민등록증 또는 운전면허증) 2. 인감도장 3. 막도장(조합제출용) 4. 주민등록등본 2통(세대원포함) 5. 주민등록초본 2통 6. 가족관계증명원 1통 7. 인감증명서 8통 ※ 추가서류 : 배우자의 주민등록등본 2통, 혼인관계증명서
----------	--

신청일시	모집공고일로부터 ~ 조합원 모집 완료시까지 (10:00~18:00)
------	---------------------------------------

신청장소	서울특별시 성동구 성수동1가 656-446
------	-------------------------

- ※ 상기 내용 외 신청자의 조합원 자격에 대하여는 「주택법」 및 「주택공급에 관한 규칙」 등 관계법령에 따릅니다.
- ※ 조합원 모집 시, 당 추진위원회에서는 조합원자격에 대한 확인 및 검증없이 조합원 가입 희망자가 조합원 가입신청서에 기재한 사항만으로 접수를 받으므로 본인의 조합원자격(거주지역, 무주택여부, 주택소유여부 등)을 신청 전에 파악하시고 신청하시기 바랍니다.
- ※ 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.
- ※ 부적격자의 처리 및 계약 취소에 관한 사항은 조합가입계약서의 기재사항으로 하며, 조합원 자격에 해당하는 자만이 조합원 가입을 할 수 있습니다.

10. 분담금의 납부시기 및 납부방법 등 조합원의 비용분담에 관한 사항

(단위 : 천원)

구 분	세 대 수	분담가 비고	계약금											중도금		잔금	
			1차	2차	1회	2회	3회	4회	5회	6회	7회	8회	9회	10회	11회		중도금대출 30% (무이자)
59㎡	477	738,000	30,000	39,000	28,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	209,700	209,700	149,600			
84㎡	206	969,000	35,000	45,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	279,000	279,000	181,000				
비고		업무대행비 39,000천원 포함															

- ※ 상기 분담금액의 납부일정은 타임별 총 분담금액 범위내에서 회차별 분담금액은 조합원 모집률 및 사업 진행일정에 따라 변경 될 수 있습니다.
- ※ 분담금 납부금액 및 납부일정은 사업여건(조합원 모집 일정, 인·허가 일정 및 중도금대출 실행 시 금융대출여건 등)에 따라 변경될 수 있으며, 납부 일정에 변경이 있는 경우 개별통보로 확정할 예정입니다.
- ※ 상기 계약금에는 조합업무대행비가 포함되어 있습니다.
- ※ 조합원분담금은 동별, 층별, 향별, 호별 가격 격차지수를 적용하여 지역주택조합 총회에서 확정할 예정입니다.
- ※ 잔금에 대한 선납할인은 적용되지 않으며, 잔금을 납부한 이후에 납부 할 경우 체납한 금액에 대하여 조합가입계약서상의 연체료가 부과됨을 유의하시기 바랍니다.
- ※ 근린생활시설은 상기 모집대상 및 분담금에 포함되어 있지 않으며, 추후 일반(임의)분양할 예정입니다.

11. 조합자금관리의 주체 및 계획

- (주)우리자산신탁 / 자금관리 대리사무계약 체결 완료하여 자금일체를 신탁사에서 관리
 - 법 인 명 : (주)우리자산신탁
 - 대 표 이 사 : 김 범 석
 - 등 록 번 호 : 110111-2003236

12. 조합원 분담금, 업무대행비 계좌 및 납부방법

- 지정된 중도금 및 잔금 납입기일에 아래의 해당 금융기관계좌로 입금하시기 바라며, 납부기일 및 납부금액에 대하여 별도의 통보를 하지 않습니다.
- 지정된 아래 계좌로 납부하지 아니한 조합원 분담금 및 업무대행비는 인정하지 않습니다.
- 지정계좌 이외의 납입에 따른 문제 발생 시 조합은 책임지지 않으며 이에 대하여 이의를 제기할 수 없습니다.
- 무통장 입금 시에는 동·호수 및 계약자 성명을 기재하시기 바랍니다.
(단, 무통장 입금자 중 조합원자격 부적격자로 판명된 자는 소명기간 이후 환불이 가능하며, 환불에 따른 이자지급은 없습니다.)

구분	은행명	계좌번호	예금주	입금자란 표시내용
신 청 금		489701-01-699878		조합원성명과 조합원번호 기재 (예시:홍길동 112번)
분담금	KB국민은행	489701-01-699881	(주)우리자산신탁	
업무대행비		489701-01-699894		

13. 부적격자의 처리 및 계약 취소에 관한 사항

- 이종당첨자 및 부적격자의 조합가입은 무효로 처리되며, 이에 따른 결원은 주택법에 따라 충원토록하며, 계약 취소 시 가입계약서를 준용합니다.
- 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.

14. 당첨자 발표의 일시·장소 및 방법

당첨자 발표의 일시·장소 및 방법	계약기간:모집공고일로부터 조합원모집 완료시까지 장소(홍보관):서울특별시 성동구 성수동1가 656-446
계약일·계약 장소 등의 계약사항	

15. 동·호수 배정의 시기 및 방법 등에 관한 사항

- 동·호수 배정은 신청 주택형 내에서 동별, 층별, 향별, 호별 세대 구분 없이 신청자의 동·호수 지정으로 결정하여 조합원가입계약을 체결합니다.
- 추후 인·허가 변경에 따라 동·호수배치는 변경될 수 있습니다.
- 관련법규 개정에 따라 동·호수배치는 변경될 수 있습니다

16. 조합설립인가신청예정일, 사업계획승인신청예정일, 착공예정일 및 입주예정일

구분	조합설립인가 신청예정일	사업계획승인 신청예정일	착공예정일	입주예정일
예정일	2025년 12월	2026년 12월	2027년 12월	2030년 12월

- ※ 상기 사업일정은 건축심의 등 인·허가일정에 따라 변경이 될 수 있으며, 일정에 변경이 있을 경우 개별 통보, 고지할 예정입니다.
- ※ 사업일정의 지체, 연장에 따른 지체상금 등은 모집(사업)주체에서 부담하지 않습니다.

17. 조합원의 권리·의무에 관한 사항

- 조합원의 권리 및 의무 사항
조합원은 임의 단체의 성격을 가지고 있는 주택조합의 구성원으로 다음과 같이 권리와 의무를 가지고 있습니다.
- [조합원의 권리] 조합원은 ① 사업계획으로 정한 조합주택의 공급 청구권 ② 총회의 출석권·발언권 및 의결권 ③ 임원과 대의원의 선출권 및 파선출권이 있습니다.
단피선거권은 조합원에 한하며, 조합원 이외의 자는 임원 및 대의원으로 선출될 수 없습니다.
- [조합원의 의무] 조합원은 주택법령에서 규정한 주택조합원자격자로서 사업승인의 미확정 상태에서 본 사업이 추진됨을 인지하고, 조합원분담금과 업무대행비를 납부일정에 따라 납부하며, 보존등기비용 제세공과금 개별납부의무, 본조합원가입계약을 체결함에 있어, 본 계약상의 의무를 충실히 이행할 것임은 물론 향후 조합의 규약준수, 총회 등의 의결사항 준수 및 본 사업의 성공에 협력할 의무가 있습니다.

- 유의 사항
- 주택도시보증공사 보증관원으로 개인정보 요구 시 '신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률'에 따라 정보가 제공될 수 있습니다.
- 단위세대 예시 평면은 계약자의 이해를 돕기 위하여 제작된 것으로 평면 형태 및 면적 등은 인·허가 과정 및 관련 법규 등에 따라 변경될 수 있습니다. (별도청산 없음)
- 조합원 분담금은 계약금, 중도금, 잔금의 순서로 납부하며 잔금은 입주 전에 완납하여야 합니다.(조합원 분담금 납부일이 토요일 또는 국경일인 경우 다음 은행영업일을 기준으로 합니다.)
- 조합원분담금은 입주예정 대상 평형별 세대수의 평균산출로 책정된 금액으로 향후 조합 총회를 통해 동별, 층별, 향별, 호별 기타세대 가치를 고려한 차등적용 공급금액으로 조합원 개별 분담금을 확정, 결정하기로 합니다.
- 조합원분담금 잔금은 세대별 공급금액에서 기 납입한 분담금을 차감한 금액으로 합니다.
- 조합원분담금은 물가 상승률과 관련 없이 공급하는 금액으로 본 사업의 토지 및 건축물 보전등기비용, 토지보유세,소유권이전비용, 학교용지부담금 등 관련법규에 따라 개별적으로 발생하는 부담금 및 제세공과금은 준공시 조합원이 별도 부담하여야 합니다.
- 신청일 현재 개인의 사정으로 무주택자로서의 조합원자격은 없으나 조합설립인가 신청 전까지 조합원의 자격을 갖출 것을 약속하는 신청자에 한하여 조합가입계약을 체결하고 조합원 자격을 확인한 후 정식조합원으로 인정됩니다. 최종 자격 미 구비 시 조합가입자격 박탈 및 조합가입계약해지가 됩니다.
- 신청 또는 계약 시 제출한 모든 서류는 원본서류(사본불가)를 제출하여야 하고, 제출한 서류는 일체 반환하지 않고 폐기합니다.
- 표시 재산의 구조물 등 모든 사항은 반드시 설계도면을 통하여 확인 후 계약하여야 하며, 확인하지 못한 사항 및 그 밖의 광고, 홍보물이나 구두 약정의 내용은 일체 인정받을 수 없습니다.

- 사전에 사업부지 내·외 현장을 방문하여 주변현황 및 환경여건, 도로여건 등 주변 환경을 확인하고 신청, 계약하시기 바랍니다.
- 조합에서 공급하는 세대의 대지지분은 주택형별 전용면적 비율에 따라 배분하였으며, 향후 지적 측량결과에 따라 대지면적의 증감이 있을 수 있으며, 이 경우에도 조합원 부담금에 영향을 미치지 아니합니다.
- 조합원모집 세대별 계약면적은 소수점이하 면적조정으로 등기면적이 상이할 수 있으며, 또한 소수점이하 면적변경에 대하여는 별도로 정산금액이 없습니다.
- 본사업은 인·허가과정(조합설립, 지구단위, 건축심의, 사업계획승인 등)에서 사업부지, 건축규모, 단지배치 및 세대별 공급면적 등이 변경될 수 있으며 그 경우 조합의 총회를 거쳐 조합원 부담금이 가감 조정될 수 있고 조합원은 이에 동의하여 부담금 차가납부 또는 환급 방법을 조합의 이사회에 위임하며 조합은 이사회에서 변경내역을 확정하여 조합원에게 개별 통지하고 조합원은 이에 이의를 제기할 수 없습니다.
- 지역주택조합 사업은 조합원이 사업의 주체가 되어 시행하는 사업으로 조합원 가입 및 주택건설 사업계획승인, 건축공사 등 사업의 일체를 조합원 책임 하에 운영되는 사업임을 유념하시기 바랍니다.
- 본사업관련 사업(모집)주체의 주택홍보관의 견본, 각종 광고, 홍보물 등의 내용은 예정사항으로 본 사업의 이해를 돕기 위한 것으로써 인·허가과정에서 변경이 있을 수 있으며, 최종적인 사항은 인·허가 완료 후 확정됩니다.
- 공동주택의 명칭, 동표시 및 번호, 외부색채와 그래픽은 심의 또는 협의에 따라 변경될 수 있습니다.
- 본공고문에 명시되지 않은 유의사항은 주택법 및 주택공급에 관한 규칙에 따르며, 조합원신청서, 계약서, 조합에서 작성된 안내문을 참고하시기 바랍니다.
- 지역주택조합 가입 시 유의 사항
- 조합원 모집 시 홍보하는 내용은 사업계획(안)이지 확정된 사항이 아닙니다.
- 동·호수 지정 및 분양가격은 주택건설사업계획승인을 받은 후 확정되므로 조합원 모집 시에는 확정될 수 없습니다.
- 가입 계약서 및 조합규약 등 조합원에게 불리한 사항은 없는지 반드시 살펴보시기 바랍니다.(조합법 및 업무추진비에 대한 반환조건 반드시 확인)
- 본사업은 조합원들이 주체가 되어 추진하는 사업으로, 조합원 모집단계에서는 토지소유권이 대부분 미확보된 상태이며, 조합설립인가시 토지소유권(80%이상) 및 주택건설사업계획승인시 토지소유권(지구단위계획수립시 95%이상) 확보하여야 하는 사업입니다.
- 따라서, 사업추진과정에서 토지소유권 확보지연 및 조합 내부 분쟁 등으로 사업이 장기화될 경우, 조합해산 등으로 인해 금전적 피해가 발생할 수 있습니다

시행사 : (가칭)광진벨라듀지역주택조합 / 업무대행사 : ㈜정연파트너스
자금관리사 : 우리자산신탁(주) / 시공예정사 : 신세계건설(주)

조합원 가입문의
1522-4685