

조 합 규 약

안양석수2지구B지역주택조합

제1장 총 칙

제1조(명칭)

본 조합의 명칭은 (가칭)안양석수2지구B지역주택조합(이하 “조합”이라 한다)이라 한다.

제2조(목적)

본 규약은 「주택법」의 규정에 의한 (가칭)안양석수2지구B지역주택조합 사업에 관한 필요한 사항을 규정하여 조합원의 권익을 보호하고 사업추진이 원활히 이루어지도록 함으로써 조합원 주거생활의 안정을 도모함을 목적으로 한다.

제3조(사무소)

조합의 주된 사무소는 경기도 안양시에 석수동 둔다. 사무소 변경 시 이사회 의결로 변경할 수 있으며, 조합원에게 유선, 문자, 우편 또는 홈페이지를 통해 알려야 한다.

제4조(사업시행지역의 위치 및 면적)

조합의 주택건설 대지는 경기도 안양시 만안구 석수동 101-1일대 사업부지의 총면적은 11,833.00㎡으로 한다. 단, 본 사업의 시행상 필요할 경우 및 인허가 과정에서 대지의 총면적 및 구입면적이 다소 증감할 수 있다. 조합은 당해 주택건설 대지가 이미 인가를 받은 다른 주택조합의 주택건설 대지와 중복되지 아니하도록 한다.

제5조 (조합규약의 변경)

조합규약은 조합원총회에서 제24조에 따른 규정한 총회의 의결방법에 따라 변경한다.

제6조(조합원의 권리·의무에 관한 사항의 고지 등)

1. 조합은 조합원의 권리·의무에 관한 사항(변동사항을 포함한다. 이하 같다.)을 조합원에게 성실히 고지하여야 한다.
2. 조합이 규정에 따라 조합원의 권리·의무에 관한 사항을 고지하는 때에는 이 규약에서 따로 정하는 것을 제외하고는 다음 각호에 따른다.
 - ① 관련 조합원에게 등기우편(택배 또는 우편) 이메일, 문자전송에 등에 의한 방법으로 통지하여야 한다. 주소불명 등의 사유로 위 통지가 반송된 경우에는 제2호의 조치로 통지에 갈음한다.
 - ② 조합사무실 또는 인터넷(조합홈페이지 등) 3개월 이상 비치하거나 게재하는 등, 조치를 하여 관련 조합원이 이를 열람할 수 있도록 하여야 한다.

제6조의 2(관련 자료의 공개)

1. 조합은 다음 각호의 서류 및 관련 자료가 작성되거나 변경된 후 15일 이내에 이를 조합원이 알 수 있도록 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개하여야 한다.
 - ① 조합규약
 - ② 공동사업 주체의 선정 및 주택조합이 공동사업주체인 등록사업자와 체결한 협약서
 - ③ 설계자 등 용역업체 선정 계약서
 - ④ 조합총회 및 이사회, 이사회 등의 의사록
 - ⑤ 사업시행계획서
 - ⑥ 해당 주택조합사업의 시행에 관한 공문서
 - ⑦ 회계감사보고서
 - ⑧ 연간 자금운용계획서
 - ⑨ 월별 자금 입출금 명세서
 - ⑩ 월별 공사 진행 상황에 관한 서류
 - ⑪ 주택조합이 사업 주체가 되어 「주택법」 제54조 제1항에 따라 공급하는 주택의 분양신청에 관한 서류 및 관련 자료
2. 제1항에 따른 서류 및 다음 각호를 포함하여 주택조합사업의 시행에 관한 서류와 관련 자료를 조합원이 열람·복사 요청을 한 경우 조합은 15일 이내에 그 요청에 따라야 한다. 이 경우 복사에 필요한 비용은 실비의 범위에서 청구인이 부담한다.
 - ① 조합 구성원 명부
 - ② 토지사용승낙서 등 토지확보 관련 자료
 - ③ 그 밖에 「주택법 시행령」으로 정하는 서류 및 관련 자료
3. 제1항 및 제2항에 따라 공개 및 열람·복사 등을 하는 경우에는 「개인정보보호법」에 따르며, 그 밖의 공개 절차 등 필요한 사항은 「주택법 시행규칙」에 따른다.

제7조(용어의 정의)

이 규약에서 사용하는 용어의 의미는 다음 각호와 같다.

1. 조합운영비: 조합사무실의 운영, 임직원의 급여, 기타 경비에 사용하기 위하여 조합원이 납입하는 금액
2. 토지매입비: 사업대상 토지구입을 위해 조합원이 납입하는 금액
3. 건축비: 건축을 위한 직·간접 공사비로 조합원이 납입하는 금액
4. 분담금(조합비): 조합운영비, 토지매입비, 건축비 등 조합의 사업추진을 위해 조합원이 조합에 납입하는 일체의 금액
5. 지주조합원: 조합추진위원회설립 또는 조합설립을 위해 토지사용 승낙 동의서를 제출한 조합원과 이들의 지위를

승계한 자로서 조합원 가입에 동의한 자

6. 모집조합원: 조합설립인가 당시의 조합원 또는 이들의 지위를 승계한 자 및 조합설립 인가 후 추가모집승인을 받아 조합에 가입한 조합원

7. 추가모집조합원: 조합설립 인가 후 추가모집승인을 받아 조합에 가입한 조합원과 이들의 권리를 승계한 자

8. 추진위원회: 조합설립 인가 전까지 사업부지의 확보, 조합원의 구성, 사업 시행계획 등 사업 시행을 위해 필요한 업무를 추진하는 위원회

9. 업무대행비: 추진위원회 구성으로부터 조합설립인가, 사업계획승인, 준공, 조합원 입주 후 청산 시까지의 원활한 업무추진을 위하여 추진위원회에서 선정한 업무대행에 대한 용역비

제2장 조합원

제8조(조합원의 자격)

조합원의 자격요건은 「주택법」령에 정한 조합원의 자격요건을 말하며 다음 각호와 같다.

1. 조합설립인가 신청일(해당 주택건설 대지가 「주택법」제63조에 따른 투기과열지구 안에 있는 경우에는 조합설립인가 신청일 1년 전의 날을 말한다. 이하 같다)부터 해당 조합주택의 입주 가능일까지 주택을 소유(「주택법 시행규칙」제8조1항에 따른 지위를 포함한다. 이하 가)에서와 같다) 하지 아니한 세대의 세대주로서 다음의 어느 하나에 해당할 것

가) 「주택법 시행규칙」제8조에 따라 세대주를 포함한 세대원(세대주와 동일한 세대별 주민등록표에 등재되어 있지 아니한 세대주의 배우자 및 그 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 사람을 포함한다. 이하 나)에서 같다) 전원이 주택을 소유하고 있지 아니한 세대의 세대주일 것

나) 「주택법 시행규칙」제8조에 따라 세대주를 포함한 세대원 중 1명에 한정하여 주거 전용면적 85제곱미터 이하의 주택 1채를 소유한 세대의 세대주일 것

2. 조합설립인가 신청일 현재 서울특별시·인천광역시 및 경기도 (「주택법」 제2조 제11호 가목의 구분에 따른 지역)에 6개월 이상 계속하여 거주하여 온 사람일 것

3. 조합원 자격의 예외 지역조합원이 근무·질병치료·유학·결혼 등 부득이한 사유로 인하여 세대주자격을 일시적으로 상실한 경우로서 시장·군수 또는 구청장이 인정하는 경우에는 조합원 자격이 있는 것으로 본다.

4. 조합설립인가 신청일로부터 입주 가능 일까지 상기 1, 2항의 자격을 유지하여야 하며, 만약 위 기간 중 상기 1, 2항의 자격을 유지하지 못할 경우 조합원 자격의 상실, 제명, 해약 등 어떠한 불이익이 있더라도 이의를 제기할 수 없다.

제9조(조합가입 및 철회)

1. 규약 제8조(조합원 자격)에 해당하는 자로서 조합에 가입하고자 하는 자는 소정 양식의 가입신청서 및 사업 시행에 필요한 서류를 제출하여 조합장의 허가를 얻어야 한다.

2. 조합원은 조합이 사업 시행에 필요한 서류를 요구할 경우에 이를 제출할 의무가 있으며, 조합은 요구서류에 대한 용도와 수량을 명확히 하여야 한다.

3. 조합원의 자격이나 권한, 입주자로 선정된 지위 등을 양도·상속·증여 및 판결 등으로 이전받은 자는 조합원의 권리와 의무 및 종전의 조합원이 행하였거나 조합이 종전의 조합원에게 행한 처분, 청산 시 권리·의무에 관한 범위 등을 포괄 승계한다.

4. 조합의 가입을 신청한 자는 가입비 등을 처음 예치한 날부터 30일 이내에 청약을 철회할 수 있다.

5. 조합은 제4항에 따른 기간 이내에는 제12조 제4항을 적용하지 않으며, 주택조합의 가입을 신청한 자에게 청약 철회를 이유로 위약금 또는 손해배상을 청구할 수 없다.

제10조(조합원의 권리와 의무)

1. 조합원은 다음 각호의 권리를 갖는다.

① 사업계획으로 정한 조합주택의 공급 청구권

② 총회의 출석권·발언권 및 의결권

③ 임원의 선출권 및 피선출권, 피선출권은 조합원에 한하며, 조합원 이외의 자는 임원으로 선출될 수 없다.

2. 조합원은 다음 각호의 의무가 있다.

① 분담금(조합운영비, 토지매입비, 건축비 등), 소유권 이전비 및 제세금 등의 납부의무

② 관계 법령 및 규약, 총회 등의 의결사항 준수 의무

3. 조합원의 의결권은 평등하며, 권한의 대리 행사는 원칙적으로 인정하지 않는다. 다만, 조합원이 유고로 권한을 행사할 수 없는 경우에는 성년자를 대리인으로 정하여 위임장을 제출하고 그 권한을 대리로 행사할 수 있다.

4. 조합원이 주소 또는 인감을 변경하였을 경우에는 즉시 조합에 통지하여야 하며, 통지하지 아니하여 발생하는 불이익에 대하여 조합에 이의를 제기할 수 없다.

제11조(조합원 지위의 양도)

1. 조합원이 그 권리를 양도할 때에는 관계 법령에 적합하여야 하며 관할 시·군·구청에서 양도계약서에 검인을 받아 조합에서 권리의무승계 계약서를 작성하여야 한다. 양도 즉시 검인 및 권리의무승계계약서를 작성하지 아니한 경우 이로 인한 불이익에 대하여 해당 조합원은 조합에 이의를 제기할 수 없다.

2. 조합은 검인받은 양도계약서 사본을 제출받아 권리의무승계계약서에 첨부하여 보관하고 조속히 조합설립 인가권자에게 조합원 변경인가를 신청하여야 한다. 양도자는 변경인가를 받을 때까지 조합원 자격을 유지하여야 하며, 양수자는 변경인가를 받아야 조합원이 될 수 있다.

3. 제1항의 규정에 의한 양도계약서 및 권리의무승계계약서에는 인감도장으로 날인하여야 하고, 인감증명서를 첨부하여야 한다.

제12조(조합원의 탈퇴·자격상실·제명)

1. 조합원은 임의로 조합을 탈퇴할 수 없다. 다만, 부득이한 사유가 발생하여 조합원이 조합을 탈퇴하고자 할 때에는 15일 이전에 그 뜻을 조합장에게 서면으로 통고하여야 하며, 조합장은 이사회회의 의결로써 탈퇴 여부를 결정한다.
2. 관계 법령 및 이 규약에서 정하는 조합원 자격에 해당하지 않게 된 자의 조합원 자격은 자동 상실된다.
3. 조합원이 다음 각호에 해당하는 경우 등 조합원으로서의 의무를 이행하지 아니하여 조합에 손해를 입힌 경우에는 이사회 또는 총회의 의결에 따라 조합원을 제명할 수 있다. 이 경우 제명 전에 해당 조합원에 대해 소명 기회를 부여하여야 하되, 소명 기회를 부여하였음에도 이에 응하지 아니한 경우에는 소명 기회를 부여한 것으로 본다.
 - ① 분담금 등을 지정 일까지 연속하여 2회 이상 계속 납부하지 않을 경우
 - ② 사업 초기 사업부지 확보 등 본 사업의 안정성을 담보하기 위하여 계약금 및 중도금 1, 2, 3차의 경우 1회라도 미납할 경우에 1차 납부기한 내용증명 발송 후 납부기한 내에 미납부 시
 - ③ 조합의 목적에 위배되는 행위를 하여 사업추진에 막대한 피해를 초래하였을 경우
 - ④ 입주 지정 기간이 60일이 경과 했음에도 조합원분담금 전액 및 입주 전 납부이행금 등을 납부하지 않은 경우
 - ⑤ 잔금 납부 기간 최초일자 이후 조합원의 중도금 대출에 대한 이자후불제 이자 전액을 해당 금융기관에 계속하여 60일 이내까지 납부하지 않을 경우
 - ⑥ 유사단체 결성, 일단의 대표권행사, 본 사업에 대한 비방, 허위사실 유포 등으로 조합에 피해를 끼칠 경우 또는 막연한 내용을 인터넷 및 공공매체를 이용하여 조합의 이미지 손상 및 조합원의 불안감 조성, 선동하여 조합의 사업 진행에 혼란을 유도하여 피해를 끼칠 경우
4. 탈퇴, 조합원자격의 상실, 제명 등으로 조합원의 지위를 상실한 자에 대하여는 조합원이 납입한 제 납입금 원금에서 소정의 공동부담금을 공제한 잔액을 환급하며 공제항목은 조합원 가입계약서에 명시한다. 환불 시기는 신규조합원 및 일반 분양자로 대체되어 입금이 완료되었을 때 환불기로 한다.

제13조(조합원의 추가 모집·교체)

조합은 다음 각호의 1에 해당하는 경우에 조합원의 추가모집이나 교체를 할 수 있으며 「주택법」 등 관계 법령에 적합하여야 하고, 이에 위배되어 조합원을 추가 모집하거나 교체할 수 없다.

1. 조합원의 사망
2. 「주택법」제15조의 규정에 의한 주택건설사업계획의 승인 이후에 입주자로 선정된 지위(당해주택에 입주할 수 있는 권리·자격 또는 지위 등을 말한다.)가 양도·증여 또는 판결 등으로 변경된 경우. 다만, 법 제41조 제3항 본문의 규정에 의하여 전매가 금지되는 경우를 제외한다.
3. 조합원 탈퇴 등으로 조합원 수가 주택건설예정세대수의 50% 미만인 되는 경우
4. 조합원이 무자격자로 판명되어 자격을 상실하는 경우
5. 「주택법」제15조에 따른 사업계획승인 과정 등에서 주택건설예정세대수가 변경되어 조합원수가 변경된 세대수의 50% 미만인 되는 경우

제14조(추가모집 조합원의 권리 보호)

1. 조합이 조합원을 추가 모집한 경우 추가 모집된 조합원이 조합설립인가 당시의 조합원 숫자를 상회할 경우 조합 입원에 대하여 다시 총회를 소집하여 신임 여부를 확인할 수도 있다.
2. 추가모집 조합원 수에 비례하여 신임 이사를 총원할 수 있다.
3. 추가모집조합원은 본 규약에서 정한 내용에 대하여 추인하여야 하며, 이의를 제기할 수 없다.

제3장 임 원

제15조(임원의 수와 피선출권)

본 조합에는 조합장 1인, 1인 이내의 감사와 3인 이내의 이사를 둔다. 조합원이 아닌 자는 임원으로 선출될 수 없다.

제16조(임원의 선출)

조합장, 감사와 이사는 총회에서 재적조합원 과반수의 출석과 출석조합원 과반수의 찬성으로 선출한다. 다만, 1차 투표에서 정족수에 미달되어 선출이 불가능한 경우에는 다득표자 2인을 상대로 2차 투표를 실시하고, 2차 투표에서도 정족수에 미달된 경우 3차 투표를 통해 최다득표수로 선출할 수 있다.

제17조(임원의 임기)

임원의 임기는 선임된 날로부터 사업종료 시까지로 한다. 다만 각호의 경우는 그러하지 아니한다.

1. 자진사퇴한 경우
2. 제18조의 제1항의 규정에 의한 결격사유가 발생한 경우
3. 총회의 의결에 의해 해임되는 경우

제18조(임원의 결격사유 및 자격상실 등)

1. 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 사람은 조합의 임원이 될 수 없다.
 - ① 미성년자·피성년 후견인·피한정후견인
 - ② 파산선고를 받은 사람으로서 복권되지 아니한 사람
 - ③ 금고 이상의 실형을 선고받고 그 집행이 종료(종료된 것으로 보는 경우를 포함한다)되거나 집행이 면제된 날부터 2년이 경과되지 아니한 사람
 - ④ 금고 이상의 형의 집행유예를 선고받고 그 유예기간 중에 있는 사람
 - ⑤ 금고 이상의 형의 선고유예를 받고 그 선고유예기간 중에 있는 사람
 - ⑥ 법원의 판결 또는 다른 법률에 따라 자격이 상실 또는 정지된 사람
 - ⑦ 본 주택조합의 공동사업주체인 등록사업자 또는 업무대행사의 임직원
2. 제1항 각호의 사유가 발생하면 해당 임원은 당연히 퇴직된다.

3. 제2항에 따라 퇴직된 임원이 퇴직 전에 관여한 행위는 그 효력을 상실하지 아니한다.
4. 임원 및 이사로 선임된 후 그 직무와 관련한 형사사건으로 기소될 경우에는 확정판결이 있을 때까지 이사회 의결에 따라 직무수행자격을 정지시킬 수 있으며, 그 사건으로 100만원이상 벌금 이상의 형의 선고를 받은 임원은 그날부터 자격을 상실한다. 자격을 상실한 경우 즉시 새로운 임원을 선출하여 관할관청의 변경인가를 받아야 한다.

제19조(임원의 직무 등)

1. 조합장은 조합을 대표하고 조합의 사무를 총괄하며 총회와 이사회 의장이 된다.
2. 이사는 이사회에 부의된 사항을 심의. 의결하며 이 규약 또는 업무규정이 정하는 바에 따라 조합의 사무를 분담한다.
3. 감사는 조합의 업무 및 재산상태와 회계를 감사하며 정기총회에 감사결과보고서를 제출하여야 한다. 이 경우 조합원 1/3 이상의 요청이 있을 때에는 공인회계사에게 회계감사를 의뢰하여 공인회계사가 작성한 감사보고서를 제출하여야 한다. 이 경우 회계감사비용은 공인회계사 회계감사를 요청한 조합원이 부담하여야 한다.
4. 감사는 조합의 재산관리 또는 업무집행이 공정하지 못하거나 부정이 있음을 발견하였을 때에는 총회에 보고하여야 하며, 조합장에게 보고를 위한 회의를 소집할 것을 요구할 수 있다. 이 경우 감사의 회의 소집요구에도 불구하고 조합장이 회의를 소집하지 아니하는 경우에는 감사가 직접 회의를 소집할 수 있다. 회의 소집 절차와 의결방법 등은 제22조 제6항 및 제7항, 제24조, 제27조, 제28조의 규정을 준용한다.
5. 조합장이 자기를 위한 조합과의 계약이나 소송에 관련되었을 경우에는 감사가 조합을 대표 한다.
6. 조합장이 유고로 인하여 그 직무를 수행할 수 없을 때에는 이사 중에서 연장자순에 따라 그 직무를 대행한다.
7. 조합은 그 사무를 집행하기 위하여 필요하다고 인정하는 때에는 조합의 인사규정이 정하는 바에 따라 상근하는 임원 또는 유급직원을 둘 수 있다. 조합 결성 전이라도 향후 조합사무실의 원활한 업무를 위하여 유급직원을 채용하여 조합원분담금에서 급여를 지급할 수 있다.
8. 조합의 임직원은 같은 목적의 사업을 시행하는 다른 조합 또는 시공사 및 유사단체의 임직원을 겸할 수 없다.

제20조(임원의 사임 및 해임 등)

1. 임원이 자의로 사임하는 경우에는 서면에 의한 사임서를 제출하여야 한다. 조합장 및 감사의 경우에는 사임서가 총회, 이사회에 제출되어 수리된 때, 나머지 임원의 경우에는 사임서가 조합장에게 제출되어 수리된 때에 사임의 효력이 발생한다. 사임의 효력이 발생한 때에는 사임서를 수리한 기관(조합장의 경우에는 총회, 또는 이사회, 기타 임원의 경우에는 조합장)의 동의가 없는 한 임의로 사임을 철회할 수 없다.
2. 임원은 그 선임절차에 따라 해임할 수 있다. 이때 감사는 임원에 대한 해임 사유에 대하여 총회에 보고할 수 있으며, 감사의 해임일 경우 조합장이 해임 사유에 대하여 총회에 보고할 수 있다.
3. 제1항 및 제2항의 규정에 의하여 임원이 사임하거나 해임되는 경우에 임원 선임절차에 따라 즉시 새로운 임원을 선출하여야 하며, 새로운 임원이 선임 또는 취임할 때까지는 종전의 임원이 직무를 수행한다.
4. 제3항의 경우 사임하거나 해임되는 임원이 새로운 임원이 선임, 취임할 때까지 직무를 수행하는 것이 적합하지 아니하다고 인정될 때에는 이사회 의결에 따라 그의 직무수행을 정지하고 조합장이 임원의 직무를 수행할 자를 임시로 선임할 수 있다. 다만, 조합장이 사임 또는 해임되거나 제18조 제2항에 의한 직무수행자격의 정지 기간 동안에는 이사 중 연장자가 임원의 직무를 수행할 자를 임시로 선임할 수 있다.

제21조(임직원의 보수 등)

1. 조합은 상근임원 또는 비상근 임원에 대하여 별도로 정하는 보수규정에 따라 보수를 지급할 수 있으며, 임원이 그 직무를 수행함으로써 발생하는 경비를 지급할 수 있다.
2. 유급직원에 대하여 조합이 정하는 별도의 보수규정에 따라 보수를 지급하여야 한다.
3. 유급직원은 조합이 정하는 바에 따라 조합장이 임명한다. 이 경우 임명결과에 대해 사후에 총회 또는 이사의 승인을 받아야 한다.

제4장 총회, 이사회

제22조(총회의 설치)

1. 조합에는 조합원 전원으로 구성되는 총회를 둔다.
2. 총회는 창립총회, 정기총회, 임시총회로 구분하며 조합장이 소집한다. 다만, 창립총회는 주택조합 추진위원회 위원장 또는 그 직무를 대행하는 자가 소집한다.
3. 창립총회는 설립인가 신청 전에 개최하는 것으로 하며 각 조합원은 총회에 참석하여 의결권을 행사하여야 한다. 단, 부득이한 사유로 창립총회에 참석할 수 없는 자는 창립총회 개최 통보서 수령 후 서면 참석결의서에 자필 서명 또는 인감 날인하여 제출하는 것으로 의결권을 행사할 수 있다.
4. 정기총회는 매년 회계연도 종료 후 3개월 내에 개최한다. 다만, 부득이한 사정이 있는 경우에는 이사회 의결로 일시를 변경할 수 있다.
5. 임시총회는 다음 각호의 경우에 개최한다.
 - ① 조합장이 필요하다고 인정하는 경우
 - ② 재적조합원 2/3 이상 또는 감사 전원으로부터 안건을 명시하여 서면에 의한 임시총회의 소집요구가 있을 경우
6. 제5항 제2호의 경우 조합장은 필요성 유무에 불구하고 1개월 이내에 임시총회를 개최하여야 한다. 이 경우 7일 이내에 조합장이 총회소집 요구에 응하지 않을 경우에는 총회소집을 요구한 조합원, 이사, 감사는 법원의 총회소집 허가를 얻어 총회를 소집할 수 있다. 총회소집을 요구한 조합원, 이사, 감사가 법원에 총회소집 허가신청을 한 뒤에는 조합장은 같은 안건을 목적으로 한 총회를 소집할 수 없다.
7. 제2항 내지 제5항의 규정에 의하여 총회를 개최하는 경우에는 총회의 목적, 안건, 일시, 장소 등에 관하여 미리 이사회(임원회의)의 의결을 거쳐야 한다.
8. 제2항 내지 제5항의 규정에 의하여 총회를 개최하는 경우에는 회의 개최 14일 전부터 회의목적, 안건, 일시, 장소

등을 조합사무소의 게시판에 게시하거나, 인터넷홈페이지 등을 통하여 공고하여야 하며, 각 조합원에게는 회의 개최 7일 전까지 등기우편 및 문자 메시지 등으로 이를 발송, 통지하여야 한다. 다만, 긴급을 요하여 이사회(임원회의)의 결의로 정한 경우에는 위 공고 기간을 단축할 수 있으나, 최소한 7일 이상의 공고 기간은 부여하여야 한다.

제23조(총회의 의결사항)

1. 다음 각호의 사항은 총회의 의결을 거쳐 결정한다.

- ① 조합규약의 변경
- ② 자금의 차입과 그 방법·이율 및 상환방법
- ③ 예산으로 정한 사항 외에 조합원에 부담이 될 계약
- ④ 시공자의 선정·변경 및 공사계약의 체결
- ⑤ 조합 임원의 선임 및 해임
- ⑥ 사업 시행계획의 결정 및 변경. 단, 법령에 의한 변경 및 인허가 과정에서 변경된 경우는 제외한다.
- ⑦ 사업비의 조합원별 분담 명세
- ⑧ 조합해산의 결의 및 해산 시 회계 보고
- ⑨ 업무대행사 선정, 변경 및 업무대행계약의 체결
- ⑩ 예산 및 결산의 승인
- ⑪ 기타 「주택법」령 및 이 규약 또는 조합설립 인가조건에서 총회의 의결을 요하는 사항

2. 제1항의 규정에 의한 총회의 의결사항에 대하여는 구체적 안건에 관하여 총회의 의결을 거쳐서 이사, 조합장 등에게 위임하기 전에는 다른 조직이나 기관으로 하여금 총회의 권한을 대행하게 할 수 없다.

3. 제1항의 규정에 의한 총회의 의결사항 중 추진위원회에서 사업추진을 위해 결정된 사항은 총회의 의결이 된 것으로 간주한다.

제24조(총회의 의결방법)

1. 총회에서 의결하는 경우에는 조합원의 100분의 10(창립총회, 「주택법 시행규칙」제7조 제5항에 따라 반드시 총회의 의결을 거쳐야 하는 사항을 의결하는 총회의 경우에는 조합원의 100분의 20을 말한다) 이상이 직접 출석하여야 한다.

2. 총회는 이 규약에 달리 정함이 없는 한 재적조합원 과반수의 출석으로 개의하고 출석조합원의 과반수 찬성으로 의결한다.

3. 제1항에 불구하고 다음 각호에 관한 사항은 재적조합원 2/3 이상의 출석과 출석조합원 2/3 이상의 찬성으로 의결한다.

- ① 사업종료의 경우를 제외하고 조합해산을 의결하는 경우
- ② 조합규약의 변경

4. 조합원은 서면이나 대리인을 통하여 의결권을 행사할 수 있다. 이 경우 제1항에 따른 직접 참석으로 보지 아니한다.

5. 조합원은 제3항에 따라 서면으로 의결권을 행사하는 때에는 안건 내용에 대한 의사를 표시하여 총회 전일까지 조합에 도착되도록 제출하여야 한다.

6. 조합원은 제3항에 따라 대리인으로 하여금 의결권을 행사하는 때에는 성년자를 대리인으로 정하여 조합에 위임장을 제출하여야 한다.

7. 총회소집 결과 정족수가 미달되는 때에는 재소집하여야 하며, 재소집의 경우에도 정족수에 미달되는 때에는 제27조 및 제28조에 정한 이사회에서 의결한다.

제25조(이사회 설치)

1. 조합에는 조합의 사무를 집행하기 위하여 조합장과 이사로 구성하는 이사회를 둔다.

2. 이사회는 조합장이 소집하며, 조합장은 이사회의 의장이 된다.

제26조(이사회 사무)

이사회는 다음 각호의 사무를 집행한다.

1. 조합의 예산 및 통상사무의 집행
2. 총회에 상정할 안건의 심의 결정
3. 기타 조합의 운영 및 사업 시행에 관하여 필요한 사항
4. 총회에서 위임한 사항

제27조(이사회 소집)

1. 이사회는 조합장이 필요하다고 인정할 경우에 수시로 개최할 수 있다. 다만, 이사 1/2 이상이 회의목적 사항을 제시하고 이사회의 소집을 요구하는 때에는 의장은 즉시 이사회를 소집하여야 한다. 이 경우 의장이 이사회를 소집하지 않을 경우에는 회의소집을 요구하는 이사 공동명의로 소집할 수 있다.

2. 이사회의 소집은 회의 개최 1주일 전에 전 임원에게 서면으로 통지하여야 한다. 단 긴급을 요할 시에는 그러하지 아니한다.

제28조(이사회 의결방법)

이사회는 구성원 과반수의 출석으로 개의하고 출석 구성원 과반수의 찬성으로 의결한다.

제29조(회의록 작성 및 관리)

1. 조합은 총회·이사회 회의록을 작성하여 보관하여야 한다.

2. 회의록에는 다음 각호의 사항을 기재하여 조합장 및 출석한 이사, 감사가 기명날인하여 조합사무소에 비치하거나 조합 인터넷홈페이지에 게시하여 조합원이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

- ① 회의 일시 및 장소

- ② 출석자의 수
- ③ 회의 안건
- ④ 의사 진행 과정 및 의결사항

제29조 1(감사의 이사회 출석 권한 및 감사 요청)

1. 감사는 이사회에 출석하여 의견을 진술할 수 있다. 다만, 의결권은 가지지 아니한다.
2. 이사회는 조합 운영상 필요하다고 인정될 때에는 감사에게 조합의 회계 및 업무에 대한 감사를 실시하도록 요청할 수 있다.

제30조(조합의 회계)

1. 조합의 회계연도는 매년 1월 1일(설립인가를 받은 당해 연도는 인가일)부터 12월 말일까지로 한다.
2. 조합의 예산·회계는 기업회계의 원칙에 따르되 조합은 필요하다고 인정하는 경우 별도의 회계규정을 정하여 운영할 수 있다.

제31조(재원)

조합의 운영 및 사업시행을 위한 자금은 다음에 의하여 조달한다.

1. 조합원이 납부하는 분담금
2. 「주택법」에 근거한 융자금
3. 조합 또는 시공자가 조달하는 차입금
4. 대여금의 이자 및 연체료 등 수입금
5. 건축물 및 부대·복리시설의 분양 수입금
6. 기타 조합재산의 사용수익 또는 처분에 의한 수익금

제32조(분담금의 부과 및 징수)

1. 조합원 분담금(조합운영비, 토지구입비, 건축비 등)은 공급받을 주택의 위치(동·호수), 면적, 이용 상황, 환경 등 제반여건을 종합적으로 고려하여 공평하게 부과하여야 한다. 조합원이 분양받을 조합주택의 동, 층, 호수별로 가격 차이가 있을 경우 그 가격 또는 가격산출의 방법을 동·호수 추첨, 지정 전에 공개하여야 한다.
2. 조합은 납부기한 내에 분담금을 납부하지 아니한 조합원에 대하여는 신탁에서 지정된 금융기관에서 적용하는 연체금리의 범위 내에서 연체이자를 부과할 수 있다.
3. 조합원분담금은 신탁사 또는 금융기관에 예치하여 자금관리 대리사무계약서 등의 내용에 따라 공동 관리하기로 하며, 토지구입비, 건축비, 사업비 (설계비, 감리비, 업무대행비 등 각종 용역비, 광고, 홍보비 등) 등의 지급에 각각의 계약에 따라 지급하기로 한다.
4. 개별 소유권 이전(보존) 등기비, 개발부담금(광역교통시설부담금, 농지(산지)전용 부담금), 학교용지분담금 및 사업 관련 각종 부담금 등은 조합원분담금과는 별도로 조합원이 부담하여야 한다.
5. 총사업비의 변동이 있을 경우 총사업비 변동금액에 대하여 개별 주택형별 조합원분담금 비율에 따라 개별 조합원분담금을 정산한다.

제33조(자금의 운용 및 관리)

1. 조합원의 분담금은 본 조합주택의 사업목적 이외에는 사용할 수 없다.
2. 조합의 사업비는 조합이 지정한 금융기관에 예치하되, 시공사와의 공사계약에 따라 시공사와 공동명의의 계좌를 사용하거나, 신탁회사와 자금관리 대리사무 계약을 체결하여 신탁회사로 하여금 관리하도록 할 수 있다.

제34조(조합의 회계감사)

1. 감사는 조합의 업무 및 재산상태와 회계에 관하여 감사하며, 정기총회에 감사결과 보고서를 제출하여야 한다.
2. 조합은 「주택법」령에 의거 다음 각호의 1에 해당하는 날부터 30일 이내에 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」 제3조에 따른 감사인의 회계감사를 받아야 하며, 회계감사 결과는 총회 또는 조합원에게 서면으로 보고하고, 3월 이상 조합사무실에 비치하거나 인터넷에 게시하는 등 조합원들이 열람할 수 있도록 하여야 한다.
 - ① 「주택법」 제11조에 따른 주택조합 설립인가를 받은 날부터 3개월이 지난 날
 - ② 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 받은 날부터 3개월이 지난 날
 - ③ 「주택법」 제49조에 따른 사용검사 또는 임시 사용승인을 신청한 날
3. 제2항에 따른 회계감사에 대하여는 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」 제5조에 따른 회계감사기준을 적용한다.
4. 제2항에 따른 회계감사를 실시한 자는 회계감사 종료일로부터 15일 이내에 회계감사결과를 시장·군수·구청장과 당해 주택조합에 통보하여야 한다.
5. 시장·군수·구청장은 제5항에 따라 통보받은 회계감사결과와 내용을 검토하여 위법 또는 부당한 사항이 있다고 인정되는 때에는 그 내용을 당해 주택조합에 통보하고 그 시정을 요구할 수 있다.

제6장 사업 시행

제35조(시행방법)

1. 조합원이 토지구입자금과 건축비 등을 부담하고, 「주택법」령에 의한 주택건설사업자를 시공자로 하여 공동주택과 상가 등 복리시설을 건립한다. 이 경우 조합과 시공능력이 있는 주택 건설사업자를 공동사업주체로 한다.
2. 인·허가 등 각종 행정절차, 설계·시공업체의 선정방법 관리처분계획의 수립 등 전문지식이 요구되는 업무에 대해서는 전문기관 등에 자문을 구할 수 있다.
3. 조합은 주택건설사업자와 대지 및 주택(상가 등 복리시설 포함)의 사용·처분, 사업비의 부담, 공사 기간 그에 사업추진 상 각종의 책임 등에 관하여 법령이 정하는 범위 안에서 약정을 체결하여야 한다.

4. 신축주택은 조합원에게 우선 공급하며, 남은 잔여 주택 및 상가 등 복리시설은 「주택법」령에 따라 일반에게 분양한다.
5. 조합은 공동사업주체인 시공자와 별도로 정하는 약정에 따라 잔여 주택 등을 분양하여 상환하거나 대물로 지급할 것 등을 조건으로 시공자에게 소요 사업비의 일부를 직접 조달하도록 할 수 있다.

제36조(사업 시행 기간)

사업 시행 기간은 조합추진위원회를 구성한 날부터 「주택법」령에 따른 사용검사를 받고 청산업무가 종료되는 날까지로 한다.

제37조(업무대행자의 선정)

1. 조합은 조합의 조합원 가입 알선 등 주택조합의 업무를 공동사업 주체인 등록사업자 또는 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 자에게만 대행하도록 할 수 있다.
 - ① 「주택법」 제4조에 따른 등록사업자
 - ② 「공인중개사법」 제9조에 따른 중개업자
 - ③ 「도시 및 주거환경정비법」 제69조에 따른 정비사업 전문관리업자
 - ④ 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」에 따른 등록사업자
 - ⑤ 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자
 - ⑥ 그 밖에 다른 법률에 따라 등록한 자로서 「주택법 시행령」에서 정하는 자
 - ⑦ 본 사업의 초기 단계에 추진위원회에서 선정하고 이사회에서 의결하여 정하는 자
2. 조합은 업무대행자의 주인 및 업무대행계약의 체결 시, 이사회 또는 총회의 의결을 거쳐야 한다. 조합은 업무대행자에 대한 업무대행보수의 지급을 용역단계별로 순차적으로 지급하는 등 조합원의 손실을 방지하기 위한 조치를 취하여야 한다.

제38조(시공자의 선정 및 사업 시행계약)

1. 시공자는 「주택법」에 따른 공동사업 주체의 요건을 갖추어야 하며, 총회의 의결을 거쳐 선정하여야 하며, 시공자는 사업비 브릿지론 및 중도금 대출 지급 보증을 할 수 있는 시공자를 우선 선정한다. 단, 위와 같은 문제가 있을 시 시공자를 총회에서 재선정할 수 있다.
2. 조합은 「주택법」에 따른 시공능력 있는 등록사업자와 공동으로 사업을 시행할 수 있다.
3. 조합은 총회의 의결을 거쳐 시공자와 공사 및 관련 사업비의 부담 등 사업 시행의 전반에 관한 내용에 관하여 공사도급계약을 체결하여야 한다. 공사도급계약을 변경할 경우에도 같다. 다만, 조합원의 금전적 부담을 수반하지 않는 경미한 사항의 변경은 그러하지 아니하다.
4. 조합은 시공자와 체결한 계약서를 조합사무실에 비치하여야 하며, 조합원이 이의 열람을 할 수 있다. (단, 이를 복사하여 유출할 수 없다.)

제39조(공동사업주체인 시공자의 의무)

1. 시공자는 주택조합사업이 효율적으로 이루어지도록 선량한 관리자의 주의의무를 다하여야 한다.
2. 조합은 사업의 효율적 추진을 위해 필요하다고 판단할 경우 인·허가 등 각종 행정절차 이행을 위한 업무에 대하여 시공자의 협조를 요청할 수 있으며 시공자는 이에 적극 협력하여야 한다.
3. 공동사업주체인 시공자는 시공자로서의 책임뿐만 아니라 자신의 귀책 사유로 사업추진이 불가능하게 되거나 지연됨으로 인하여 조합원에게 가한 손해를 배상할 책임이 있다.

제40조(기성금 지급)

공사 기성금의 지급은 시공자와의 공사계약서에 정한 바에 따른다.

제41조(부동산의 신탁 및 가등기)

1. 조합원은 사업의 원활한 추진을 위하여 사업부지를 조합에 신탁등기를 하여야 한다. 다만 부동산매매(대물)계약의 경우는 신탁등기 전 소유권이전 청구권 보존을 위한 가등기를 하여야 한다.
2. 조합은 수탁받은 재산권을 사업 시행 목적에 적합하게 행사하여야 하며, 사업이 종료되면 즉시 신탁을 해지하여 당해 조합원에게 재산권을 반환하여야 한다.
3. 다음 각호의 등기를 하는 경우에는 「민법」제276조 제1항과 「부동산등기법 시행규칙」제56조 제3호에 따른 조합원총회의 의결은 별도로 받지 아니한다.
 - ① 조합이 사업부지를 매입하는 경우 및 신탁을 원인으로 하는 등기 및 대물매매계약의 경우 소유권이전 청구권 보존을 위한 가등기
 - ② 사업종료 또는 조합원 자격상실에 따른 신탁 해지 등을 원인으로 하는 소유권이전등기, 신탁원부 변경등기, 소유권이전 청구권 보존을 위한 가등기 말소
 - ③ 사업지구 변경 또는 기타 토지의 매입 등 사업지구 승인면적 외의 부동산 매입에 따른 소유권이전등기
 - ④ 교환, 합병, 분할, 공유물 분할, 기부채납 등에 의하여 발생하는 각종 등기
 - ⑤ 상가분양, 유치원매각, 학교부지매각, 일반분양 등에 따른 처분등기

제42조(부기등기)

조합은 토지를 취득한 후 사업부지에 대하여 사업계획승인신청과 동시에 「주택법」에 의한 부기등기를 할 수 있으며, 일반분양한 주택에 대하여 소유권보존등기와 동시에 부기등기를 할 수 있다.

제43조(조합주택의 공급)

1. 조합원에게 공급하는 주택의 규모는 조합의 사업계획 및 사업계획승인의 내용에 따라 평형별로 확정한다.

2. 신축주택의 평형별 배정은 조합원이 납입한 분담금을 기준으로 결정한다.
3. 평당 분양가격은 지주조합원(토지주)과 모집조합원 간에 차등을 둘 수 있다.
4. 동·호수에 따라 분양가격(조합원 부담금)의 차등을 둘 수 있으며, 사전에 분양가 또는 분양가 산정의 방법을 공개하여야 한다.
5. 사업토지상의 토지 소유자(도시계획도로 포함)의 공급은 모집조합원보다 우선하며, 조합원 가입계약서(조합설립동의서) 순번에 의거 평형별 배정과 동·호수 배정을 한다.
6. 동·호수 우선 지정 조합원을 제외한 동·호수 결정은 선착순으로 모집된 조합원 순으로 한다.
7. 동·호수 우선 지정 조합원은 사업토지상의 토지주(도시계획도로 포함) 및 조합설립 정족수 충족(60% 미만)을 위해 선착순으로 모집된 조합원에 한한다. “을”은 이에 대하여 이의를 제기하지 아니한다.
8. 일반분양예정 세대는 조합원 모집 후 남은 잔여 세대를 일반분양으로 전환한다.
9. 사업계획의 변경에 의해 조합주택의 공급에 현저한 증감이 발생하는 경우 이사회의 의결에 따라 지주조합원(토지주)과 모집조합원을 구분하여 동호수의 지정을 다시 할 수 있다.

제44조(일반분양)

1. 조합원에게 분양하고 남은 주택이 30세대 이상인 경우에는 「주택법」령에 따라 일반에게 공개 분양하여야 한다.
2. 잔여 주택이 30세대 미만인 경우와 상가 등 복리시설에 대하여는 조합원총회 또는 이사회의 의결에 따라 임의 분양할 수 있다.

제45조(입주자로 선정된 지위의 전매 등)

1. 본 조합에서 공급하는 주택의 입주자로 선정된 지위는 「주택법」령 등 관계규정이 정하는 전매금지 기간을 경과하지 아니한 때에 타인에게 전매(양도·증여)할 수 없다.
2. 조합원이 사업계획승인 후 제1항의 규정에도 불구하고 불법적으로 전매하였을 때에는 조합은 이사회의 의결로 해당 조합원을 제명할 수 있다.

제7장 완료 조치

제46조(입주 등)

1. 조합원은 공사 완료 30일 이전에 등록사업자가 통보한 입주자 사전점검 일에 공사 목적물을 사전 점검할 수 있다.
2. 조합은 공사를 완료하고 사용 검사필증을 교부 받은 때에는 등록사업자와 협의하여 조합원에게 입주 일자를 통지하여야 한다.
3. 조합원은 제2항에 따라 지정된 입주 일자에 입주하는 경우, 잔금 납부와 조합원 부담금, 연체료 등을 완납하여야 한다. 이를 완납하지 아니한 자에게는 입주를 허용하여서는 아니 된다.
4. 조합이 제2항에 따라 입주 통지를 한때에는 지체 없이 소유자별로 등기신청을 할 수 있도록 필요한 조치를 하여야 하며, 사업부지 및 건축 시설 중 일반에게 분양한 것에 대하여는 조합명의로 등기한 후 이전등기절차를 이행하여야 한다.

제47조(조합의 해산)

1. 조합은 입주 및 등기절차가 완료된 후 지체 없이 총회를 소집하여 조합의 해산을 결의해야 한다.
2. 조합이 해산을 결의한 때에는 해산 당시의 조합장이 청산인이 된다.
3. 조합이 해산하는 경우 청산에 관한 채권의 추심 및 채무의 변제 등에 관하여 필요한 사항은 민법의 관계규정에 따른다.
4. 조합이 해산하는 경우, 다음 각호의 서류를 첨부하여 관할 행정관청의 해산인가를 받아야 한다.
 - ① 주택조합 해산인가신청서
 - ② 조합원의 동의를 얻은 정산서
 - ③ 기타 해산인가에 필요한 서류

제48조(청산인의 임무)

청산인은 다음 각호의 업무를 성실히 수행하여야 한다.

1. 조합 청산사무의 종결
2. 채권의 추심 및 채무의 변제
3. 잔여재산의 처분
4. 기타 청산에 필요한 사항

제49조(채무변제 및 잔여재산의 처분)

청산 종결 후 조합의 채무 및 잔여재산이 있을 때에는 해산당시의 조합원에게 조합원의 권리에 비례하여 공정하게 배분하여야 한다.

제50조(관련 서류의 이관)

조합은 사업을 완료하였을 때에는 다음 각호의 서류를 당해 공동주택을 관리하는 관리 주체에 이관하여 이를 보관하도록 하여야 한다. 다만, 관할 행정기관이 관련 서류의 이관을 요청하는 때에는 그 요청에 따라야 한다.

1. 조합설립인가 및 사업계획승인에 관한 서류
2. 조합의 규약 또는 내부규정에 관한 서류
3. 조합주택의 공급내역 및 청산에 관한 명세서
4. 기타 주택의 관리를 위하여 필요하다고 인정되는 서류

제8장 보 칙

제51조(다른 규정의 적용)

1. 이 규약에서 정하는 사항 외의 조합의 운영과 사업 시행 등에 관하여 필요한 사항은 관계 법령 및 관련 행정기관의 지침, 지시 또는 유권해석 등에 따른다.
2. 이 규약에서 정한 사항이 법령 등의 개정으로 인하여 관계 법령에 위배될 경우에는 관계법령에 따른다.

제52조(규약의 해석)

이 규약의 해석에 대하여 이견이 있을 경우 이사회에서 해석한다.

제53조(소송 관할)

조합과 조합원 사이에 법률상 다툼이 있는 경우 소송관할은 조합소재지 관할법원으로 한다.

부 칙

이 규약은 조합총회를 통하여 승인을 받은 날부터 시행한다. 단, 조합설립인가 이전에 이루어진 사항은 본 규약에 의하여 시행한 것으로 본다.