

협동조합형 민간임대아파트 건설사업 유의사항 안내문

최근 ‘협동조합형 민간임대아파트 건설사업’ 과 관련하여 시민 여러분의 관심과 문의가 많은 실정으로 올바른 정보를 제공하고자 붙임과 같이 안내문을 게재하오니 참고하시어 투자에 유념하시기 바랍니다.

● ‘협동조합형 민간임대주택사업’ 이란?

- 「협동조합 기본법」에 따라 설립된 민간임대 협동조합이 민간건설임대주택을 포함하여 30호 이상 임대주택을 신축하고 조합원에게 우선 공급하여 임대기간 (10년) 경과 후 해당 주택의 분양권을 주는 사업

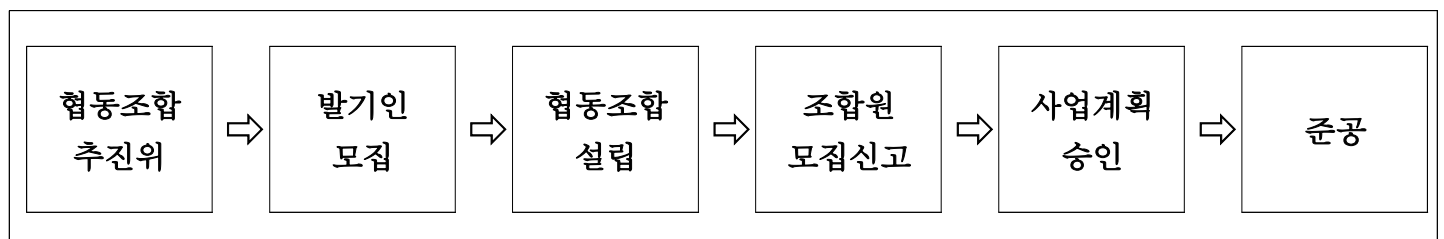
※ 주택건설사업계획 대상 임대주택 : 「주택법」 및 「민간임대주택에 관한 특별법」 적용

● 협동조합의 구성요건

- 설립신고 : 5인 이상의 조합원 자격을 가진 자가 발기인이 되어 정관을 작성하고 창립총회의 의결을 거친 후 주된 사무소 소재지의 시·도지사에게 신고
 - 조합설립 : 조합원의 출자금 납입이 끝난 날부터 14일 이내에 주된 사무소 소재에서 설립등기를 함으로써 성립
 - 조합원 자격 : 조합의 정관에서 정함
- ※ 관계법령 : 「협동조합기본법」 참고

● 조합원 모집 방법 및 추진절차

- 민간건설임대주택 등 주택 공급을 목적으로 설립된 **협동조합 또는 민간임대협동조합의 발기인이 조합원을 모집**하려면 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 조합원 모집 신고 후 공개모집 방법으로 조합원 모집해야 함.



※ 2025. 5. 19. 기준 공주시의 민간임대주택법 제5조의3항에 따른 ‘조합원 모집신고’ 수리된 사항 없음

◎ 조합원 가입시 유의사항

- 현행 「주택법」 및 「민간임대주택에 관한 특별법」에서는 협동조합의 운영 등에 관한 규정을 두고있지 않으므로 사업계획 전반에 대한 충분한 정보 수집과 면밀한 검토를 거쳐 신중히 결정하여야 함
- 특히, 협동조합의 조합원은 투자자 개념의 [공동]사업주체로서 사업시행의 지연 또는 취소 등에 따른 피해 발생시 행정기관의 법적보호를 받을 수 없음

- ※ 사업(예정)부지는 국토계획법상 아파트 건설이 가능한 용도지역이어야 합니다.
 - 제2종전용·일반주거지역 등 아파트 건설이 가능한 국토계획법상 용도지역 확인
 - 아파트 건설이 불가능한 용도지역의 경우 도시개발사업구역지정 및 개발사업계획(실시계획인가 및 지구단위계획) 승인을 득하여야 주택건설사업계획승인이 가능함
- ※ 사업여건 및 부적절한 사업계획에 의한 사업지연 또는 취소의 우려가 없어야 합니다.
 - 관계법령에 의한 승인조건에 부합되지 않을 경우 사업의 지연 또는 불허가 될 수 있음
- ※ 사업(예정)부지의 토지사용권원 및 소유권 확보가 가능해야 합니다.
 - 사업부지의 토지사용권원은 조합원 모집시 80% 이상 확보하고 공사 착수시 전체 사업부지에 대한 소유권을 확보할 수 있어야 하며 특히, 사업부지내 국·공유지를 포함한 경우 용도폐지 등 토지매수 가능해야 함
- ※ 조합원 모집시 홍보하는 사업계획은 확정되지 않은 사항으로 변경될 수 있습니다.
 - 조합원 모집시 홍보관을 통해 제공되는 도면 및 모형 등은 임의로 제작되어 사업 계획 승인 과정에서 사업부지의 여건, 위원회 심의사항 등에 의해 변경될 수 있음
- ※ 조합원 가입시 조합의 정관 등 내부규약을 면밀히 검토하여야 합니다.
 - 조합원 탈퇴시 출자금 환급(금액·방법·시기), 추가 납입금 등에 관한 규정 등 검토
- ※ 자금관리 및 투자계획 등 사업계획의 투명성과 안정성이 확보되어야 안심할 수 있습니다.
 - 자금(투자)계획의 적정여부 및 추가 납입금의 발생 등의 대한 우려 검토
- ※ 조합원 모집시 홍보하는 시공예정사(브랜드 등)가 시공하지 않을 수 있습니다.
 - 시공사, 시행자 등 참여기업과 컨소시엄 협약이 체결되어 있는지 확인하여야 함