

공동주택 실태조사 사례집

공동주택 실태조사 사례집



 중랑구 주택과

 중랑구 주택과

차례



실태조사

사례별 내용

· 예산 및 회계 분야	4
· 공사 및 용역 분야	12
· 입주자대표회의 분야	18
· 장기수선충당금 분야	22



자주 묻는 질문 (Q&A)

모범 사례

· 관리비 절감	25
· 아파트 관리 모범	27

자주 묻는 질문(Q&A)

· 관리주체	30
· 입주자대표회의	36
· 선거관리위원회	44
· 관리비 및 사용료	49
· 주택관리업자 및 사업자 선정	55



공동체 활성화

공동체 활성화 사례

· 신내우디안 2단지	64
· 신내 10단지	67
· 신내 12단지	70
· 서울특별시 공동주택 관리규약 준칙	75



참고자료

사례집 발간에 즈음하여

오늘날 아파트는 관리와 안전 등에 비용이 적게 들면서도 쾌적한 생활을 누릴 수 있는 주거공간으로 각광받고 있으며, 우리 구도 전체 주민의 41%가 공동주택에 거주하고 있습니다.

아파트는 이러한 편리함이 있는 반면 층간소음이나 이웃 간 소통의 부재라는 문제점이 있으며, 특히 입주민과 관리주체 간의 관리비 분쟁 및 각종 공사 용역 등에 대한 입주민들의 민원과 비리가 끊이지 않고 있습니다.

중랑구에서는 민선 6기 들어 자치구 최초로 우리 구 의무단지 전체에 대해 실태조사를 실시하였으며 그 결과를 토대로 사례집을 발간하게 되었습니다.

이번 실태조사는 2014년 7월부터 2년여에 걸쳐 시행했으며, 이 사례집에는 관리비는 물론 공사 용역, 장기수선충당금, 입주자대표회의 운영 등 전 분야에 걸쳐 공인회계사, 주택관리사 등 전문가들과 함께 조사를 실시한 결과 나타난 문제점과 지적사항을 수록하였습니다.

맑고 투명한 아파트를 만들기 위해서는 구청의 지도감독만으로는 부족하며, 무엇보다도 입주민들 모두가 관심을 갖고 참여하는 것이 중요하다고 생각합니다.

이 사례집이 우리 구 공동주택 관리·운영의 올바르고 효율적인 길잡이가 되기를 바라며, 이를 바탕으로 입주민 모두의 관심과 참여를 통해 효율적인 공동주택 운영이 이뤄짐은 물론, 이웃끼리 소통하면서 정주하고 싶은 행복도시 중랑을 만드는 데 작은 보탬이 되기를 기원합니다.

2016. 6.

중 랑 구

PART I

실태조사

01 분야별 사례

- 예산 및 회계 분야
- 공사 및 용역 분야
- 입주자대표회의 분야
- 장기수선충당금 분야

02 모범 사례

- 관리비 절감
- 아파트 관리 모범



예산회계 분야



- ◆ 예산 과목별 지출 부적정(잡지출 집행)
- ◆ 회계기간의 혼선(12월이 아닌 7월에 회계 마감)
- ◆ 공동체 활성화단체 예산 집행 및 결과 보고 미흡
- ◆ 주차충당금 지출 계정 부적정
- ◆ 예비비 운영 부적정
- ◆ 장기수선충당금과 관리비 혼용 집행
- ◆ 관리비 사용료 등의 내역 미공개
- ◆ 명절 주민 선물세트 구입비 지출 부적정
- ◆ 하자 진단 용역비를 예비비로 지출
- ◆ 전기료 부과 부적정
- ◆ 선거관리위원회 운영비 부과 개선
- ◆ 협회비 등 지출 부적정
- ◆ 직원 복리후생비 집행 부적정
- ◆ 사업계획 수립 미흡
- ◆ 개인 선거 홍보물을 관리비로 지급
- ◆ 예산 집행 실적보고서 미작성
- ◆ 선거관리위원회 출석수당 지출 부적정
- ◆ 예금 관리 개선 요구
- ◆ 입주자대표회의 운영비 규정 및 공개 미흡
- ◆ 회계 과목 처리 부실
- ◆ 임의단체에 관리비 지원 검토
- ◆ 퇴직수당 및 연차수당 부과 개선

예산 과목별 지출 부적정(잡지출 집행)

주택법 시행령 제55조의 2 제1항에 따르면 지출은 사업계획 및 예산안을 수립해 지출하여야 하나 목동 ■■■아파트에서는 직원 및 동대표의 추석 및 명절휴가비(1인당 10만 원), 하계휴가비 (1인당 10만 원), 경조사비 지급에 대해 예산서에 명시되어 있지 않음에도 지급하였으며, 이들 항목을 잡지출로 지출하였는데 이도 적절치 않은 회계 처리임.

회계기간의 혼선(12월이 아닌 7월에 회계 마감)

목동 ■■■아파트 관리주체는 2014년도에 귀속되어야 할 법인세(26만 3830원)를 실제 납부하는 2015년도의 비용으로 처리하고 있는데 이는 회계 마감이 7월로 규정되어 있어 발생한 사항으로 관리규약을 개정하여 회계 기준을 12월로 하여야 할 것임.

공동체 활성화단체 예산 집행 및 결과 보고 미흡

공동주택 관리규약 제37조에 따르면 공동체 활성화단체가 추진하는 사업에 필요한 비용을 잡수입의 100분의 20 범위 내에서 사업계획 및 추진 실적 등에 따라 매년 또는 분기별로 집행하고, 공동체 활성화단체는 활동별 사업 실적 및 결과보고서를 매월 입주자대표회의에 제출하도록 되어 있으나, 신내동 ■■■아파트에서는 △△도서관을 운영하면서 2015년 9월부터 월 50만 원, 2016년 1월부터 월 100만 원을 지원하고 있으나 사업 실적 보고 및 결과보고서를 제출하지 않고, 지출 증빙을 보관하지 않았음.

주차충당금 지출 계정 부적정

주차시설 관리규정 제6조 제2항, 공동주택 회계처리기준 별지 10호 서식의 용어 설명에 따라 주차시설충당금은 주차 관련 시설의 개보수 및 유지관리 비용 등으로 사용하도록 되어 있으나, 면목동 ■■■아파트에서는 주차 관련 발생 비용 중 주차 관련 시설의 개보수 및 유지와 관련된 비용(1681만4000원)을 집행하면서 주차시설충당금에서 사용하지 않았고, 관리비(81만4000원)로 부과하거나 예비비(1600만원)로 집행하였음.

예비비 운영 부적정

관리주체 관리규약 제59조 제6항에 의하면 예비비는 예측할 수 없는 사유 발생 시 예산이 부족한 비목에 한하여 사용하되, 관리주체가 예비비를 집행하고자 할 때에는 관리비의 지출 비목, 지출 사유, 금액 등을 작성하여 입주자대표회의의 의결을 얻어야 하나, 신내동 ■■■아파트 등 조사 대상 단지의 30% 이상이 예비비 집행 시 입주자대표회의의 의결을 거치지 않고 집행하거나 집행 후에 입주자대표회의의 의결을 받았으며, 이에 대한 내역을 인터넷, 통합정보마당 등에 공개하지 않았음.

장기수선충당금과 관리비 혼용 집행

신내동 ■■■아파트에서는 장기수선계획에 있는 승강기 메인로프 교체 공사 등의 수선공사를 장기수선충당금으로 집행하여야 하나 장기수선 계획서의 수선계획 미 도래를 이유로 소유자에게 부담시키지 않고 수선비(수선충당금)로 집행하거나 예비비로 집행하였음.

관리비 사용료 등의 내역 미 공개

주택법 제45조 4항에 따라 관리비 사용료 등의 내역을 공동주택 관리 정보시스템에 공개하여야 하는데 면목동 ■■■아파트에서는 2015년 회계기간 동안 5월분 1개월에 대한 정보만 공개했을 뿐 나머지 월에 대해서는 정보를 공개하지 않고 있음.

명절 주민 선물세트 구입비 지출 부적정

관리규약 제67조에 따르면 잡수입의 처리방법을 설명하고 있는데 면목동 ■■■아파트에서는 2015년 426만7520원, 2016년 251만 6000원을 설 명절 입주민의 선물 구입비로 지출하면서 이를 잡수입에서 지출하고 있음. 당초에 예산서에 없던 주민 선물을 잡수입으로 지출한 것은 관리비 절감이라 할 수 없으며, 이러한 관행은 잡수입을 입주자 등에게 선심성 목적으로 사용할 우려가 있음. 또한 이러한 잡지출은 잡수입이 발생하기도 전에 가지급금이나 선급 비용에서 우선 지출 하였는데 이 또한 회계처리기준을 위반한 사항임

하자 진단 용역비를 예비비로 지출

주택법 제46조 및 동법 시행령 제60조의 2의 규정에 따라 하자 진단 비용은 하자보수보증금에서 사용하여야 하며, 주택법 제51조에 따라 입주자 과반수의 서면 동의가 있는 경우 하자진단에 드는 비용을 장기 수선충당금에서 사용할 수 있도록 되어 있으나, 면목동 ■■■아파트에서는 2014년 10월 하자 진단에 따른 용역비 396만 원을 예비비에서 지출하였음.

전기료 부과 부적정

면목동 ■■■아파트에서는 아파트 주변 상인들에게 공용전기를 공급하고 받는 전기료 수입에 대해 고지받은 공용전기료에서 차감한 후 잔액을 주민들에게 부과해야 함에도 계산이 불편하다는 이유로 우선 전액을 입주자 등에게 부과하고 상인들에게 받은 전기료는 사용이 유리할 수 있는 잡수익으로 처리하였음.

선거관리위원회 운영비 부과 개선

신내동 ■■■아파트에서는 선거관리위원회 운영비로 2012년과 2014년에 100만 원을 집행하면서 이를 잡수입에서 지출하였는데 운영비는 관리 규약에 명시한 금액대로 집행하여야 함.

협회비 등 지출 부적정

주택법 제45조, 동 시행령 제58조 및 별표 5에 의하면 관리비 중 제세공과금은 관리주체에 부과되는 세금을 말하는 것으로, 신내동 00 아파트에서는 부녀회연합회 회비 연 24만 원을, 상봉동 ■■■아파트에서는 관리사무소장의 주택관리사협회비 연 24만 원을 관리주체에서 납부해야 할 제세공과금이 아님에도 관리비에서 지출하고 있었음.

직원 복리후생비 집행 부적정

중화동 ■■■아파트에서는 직원 복리후생비를 지출하고자 할 경우 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 함에도 설 명절 및 추석 명절 떡값(1인당 10만 원)과 하계휴가비(1인당 5만원), 체력단련비(1인당 3만원) 등에 대하여 입주자대표회의의 의결 없이 지출하였음.

사업계획 수립 미흡

주택법 시행령 제55조의 2 제1항, 공동주택 관리규약 제57조 제1항, 공동주택 관리 회계처리기준 제21조에 따르면 사업계획 및 예산안은 매 회계연도 개시 1개월 전까지 예산을 입주자대표회의에서 승인을 받아 승인된 예산에 따라 관리비를 집행하도록 되어 있으나, 신내동 ■■■아파트 등 12개 아파트에서는 사업계획서 작성 없이 예산안을 편성한 후 입주자대표회의의 승인을 받아 관리비를 집행하였음.

개인 선거 홍보물 관리비로 지급

신내동 ■■■아파트에서는 선거관리위원회 의결 및 관리규약 제38조 2항의 규정을 적용하여 입주자대표회의 회장, 감사 선거를 실시하면서 후보자 개인이 지출해야 할 선거 홍보물을 2012년 및 2014년에 총 289만7000원을 관리비로 제작·지원하여 관리비 낭비를 초래함.

예산 집행 실적보고서 미작성

목동 ■■■아파트 등 22개 아파트에서는 공동주택관리 회계처리 기준 제29조 제1항에 따라 매 분기 말일을 기준으로 하여 예산액과 대비한 예산 집행 실적을 작성하여 입주자대표회의에 보고하고 입주자 대표회의는 예산 집행 실적보고서를 분석하고 그 결과를 입주자에게 공시하여야 하나, 예산 집행 실적보고서를 작성하거나 보고·공시하지 않았음.

선거관리위원회 출석수당 지출 부적정

신내동 ■■■아파트에서는 주택법 시행령 제57조 제1항 제3의 2호에 따라 선거관리위원회의 운영경비를 관리규약에 정하여 집행 하도록 되어 있으나, 위원의 출석수당을 입주자대표회의에서 의결한 금액으로 한다고 규정하여 1인당 10만 원을 지출하였음.

예금 관리 개선 요구

예금 중 일정 기간 입출금의 변동이 빈번하지 않은 예금은 장기성 예금으로 운영하여 이자수익이 증대되도록 하여야 하나, 신내동 ■■■아파트에서는 주차비충당금(6700만 원)과 예비비 적립금(3340만 원) 등을 기업 자유예금으로 운영하고 있어 이자수익이 거의 발생하지 않고 있음.

입주자대표회의 운영비 규정 및 공개 미흡

주택법 시행령 제57조 제1항 제5호에 따라 입주자대표회의 운영비의 용도 및 사용금액을 관리규약에 정하여 집행하도록 되어 있고, 관리규약 제32조 제3항에 의하면 운영비 사용 내역을 익월 말까지 게시판, 인터넷 홈페이지, 통합정보마당에 공개하도록 되어 있으나, 상봉동 ■■■아파트 등 3개 아파트에서는 관리규약에 그 금액을 명확히 규정하지 않고 입주자대표회의의 의결로 집행하고 있으며, 사용 내역을 게시판 등에 공개하지 않고 있음.

회계 과목 처리 부실

공동주택 관리 회계처리기준 제78조(운영비용)에 의하면 운영비용은 시설 운영비, 재활용품 비용, 검침비용, 기타 운영비용으로 구분하도록 되어 있으나, 잡지출 하나의 계정에 시설운영비, 재활용품 수거비, 공동체 활성화단체 지원비, 검침비용 등으로 구성되어 있어 계정 과목이 그 내용을 나타내지 못하고 있음(중랑구 대다수 아파트 지적사항임).

임의단체에 관리비 지원 검토

공동주택 관리규약 제67조에 의하면 잡수입은 공동체 활성화 단체에 필요한 비용에 우선 지출하고 집행 잔액은 관리비 보전, 비품 및 사무용품 구매, 주거환경 정비, 재활용품 수거 관계자 수수료, 시설물 수선유지충당금으로 적립하고 관리비 예비비로 적립하도록 되어 있으나, 신내동 ■■■아파트에서는 임의단체인 □□대책위원회에 대한 활동비로 370만7040원을 지출하였는데, 2014년 7월부터는 입주자대표회의의 의결 없이 회장의 승인만으로 지출함.

퇴직수당 및 연차수당 부과 개선

퇴직급여는 퇴직금 추계액(소요액)을 합리적으로 추정하여 퇴직금에 소요되는 금액을 관리비로 부과하여야 하나, 월평균 급여의 12분의 1을 관리비로 부과하고 있어 퇴직금 지급 의무 대상 인원 변동이나 급여 조정 등이 반영되지 않아 퇴직금 추계액과 재무제표상의 금액이 차이가 발생됨에 따라 재무제표상 금액이 퇴직금 추계액(소요액)보다 과다 계상되어 있어 수치상으로는 그 동안 관리비가 과다(소) 부과되는 사항이 되고 있음(중랑구 대다수 아파트의 지적사항으로 가급적 3개월, 적어도 6개월 단위로 반영해야 할 것임).

공사·용역 분야

- ◆ 용역 재계약 시 사업 수행실적 미평가
- ◆ 입찰 무효의 이유를 알리는 방법에 대해 미공고
- ◆ 입찰대리인 인감 미날인
- ◆ 입찰 공고 시 공고 내용 누락
- ◆ 계약이행보증증권 미징취
- ◆ 전자입찰 미실시
- ◆ 입찰 참가업체 제출서류 미흡
- ◆ 영업지역 제한 부적정
- ◆ 입주자대표회의 의결 없이 입찰 공고
- ◆ 공사 준공계 미징취
- ◆ 의결사항과 공고문 내용 상이
- ◆ 하자 보수 종결처리 부적정
- ◆ 납세완납증명서 확인 소홀
- ◆ 주택관리업자 재계약 절차 부적정
- ◆ 문서 관리 부적정
- ◆ 입찰 마감시간 공고 부적정
- ◆ 입찰서 미제출 업체를 사업자(낙찰업체)로 선정

용역 재계약 시 사업 수행실적 미평가

기존 사업자와 재계약(수의계약)하려면 사업 수행실적을 평가하여 입주자 대표회의에서 의결하여야 하나, 신내동 ■■■아파트에서는 별도의 사업 수행실적 평가 없이 2014년 5월 18일 기존 청소용역 업체인 (주)○○시스템과 재계약을 체결함.

입찰 무효의 이유를 알리는 방법에 대해 미공고

사업자 선정지침[국토교통부 고시 제2015-784호(개정 2015. 11. 16.)] 제16조 제1항 제8호에 의하면 무효로 하는 입찰이 있는 경우, 해당 입찰자에게 입찰 무효의 이유를 알리는 방법에 대한 사항을 공고하게 되어 있음에도 신내동 ■■■아파트에서는 경비용역업체 선정 공고를 하면서 해당 입찰자에게 입찰 무효의 이유를 알리는 방법에 대한 사항을 공고하지 않음.

입찰 대리인 인감 미날인

사업자 선정지침 [별지 제1호 서식](제27조 1항 관련), [별지 제3호 서식]의 입찰서를 대리인이 제출하게 될 경우에는 대리인의 날인 란에는 대리인의 인감을 날인하여야 하고 대리인의 인감증명서도 함께 제출하여야 함에도 중화동 ■■■아파트에서는 공동주택 총괄 단일도급 관리업체 선정(공고일 : 2014.4.9.) 시 입찰서에 대리인의 개인 인감을 날인하지 아니하고 대리인의 인감증명서도 제출하지 않았음.

입찰 공고 시 공고 내용 누락

주택관리업자 및 사업자 선정지침 제16조 제1항 제5호에 의하면 적격 심사제의 경우에는 입찰 공고 시 평가배점표를 함께 공고하게 되어 있음에도 중화동 ■■■아파트에서는 2014년 방수공사 공고 시 평가 배점표를 공고하지 않았음.

계약이행보증증권 미징취

사업자 선정지침 제29조에 따라 계약보증금은 현금, 공제증권 또는 보증서로 납부하고, 200만 원 이하의 경우에만 입찰보증금 및 계약 이행보증금을 면제할 수 있음에도 면목동 ■■■아파트에서는 2014년 엘리베이터 노후부품 교체공사 등 2개 공사를 하면서 사업자로부터 계약이행보증금을 받지 않았음.

전자입찰 미실시

주택법 45조 5항 1호 및 43조 7항 1호, 주택법 시행령 별표13 2호 차목에 의하면 2015년 1월 1일부터 주택관리업자 및 사업자를 선정 할 때는 전자입찰을 하게 되어 있음에도 신내동 ■■■아파트에서는 재 활용품 처리 계약 등 1건에 대해 전자입찰을 실시하지 않았음.

입찰 참가업체 제출서류 미흡

사업자 선정지침 제20조에 의하면 입찰에 참가하는 사업자는 제1호~ 제7호의 서류를 관리주체에게 제출하게 되어 있음에도 신내동 ■■■아파트에서는 공사업체 선정 공고를 하면서 공고와 같은 서류를 제출 토록 하였음에도 서류를 제출받지 않고 낙찰업체로 선정하였음.

영업지역 제한 부적정

사업자 선정지침 제9조 제3항과 동 지침 제19조 제3항에 의하면 주택 관리업자와 사업자 선정 시 영업지역의 제한을 받지 아니하게 되어 있음에도 신내동 ■■■아파트에서는 2013년 9월 CCTV 설치업체 선정 공고에 영업지역을 서울로 제한한다고 공고하였음.

입주자대표회의 의결 없이 입찰 공고

사업자 선정지침 별표4 비고 제1호에 의하면 “사업자를 선정할 때 사전에 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 한다”라고 규정하고 있고 이는 입찰 종류, 참가 자격의 제한, 낙찰 방법 등 입찰과 관련된 중요한 사항에 대하여 사전(입찰 공고 전)에 입주자대표회의에서 의결하라는 것임에도 신내동 ■■■아파트에서는 2015년 전기안전대행업체 선정 공고 외 2건에 대해서는 입주자대표회의의 의결 없이 입찰공고를 게시하였음.

공사 준공계 미징취

공사가 준공(완공)되면 준공계가 제출되고 준공계가 들어오면 준공검사를 하고 준공검사조서를 작성하여 입주자대표회의의 공사 완료 의결 등 공사 완료조치를 취하여야 하는데 면목동 ■■■아파트에서는 어린이 놀이시설물 보수 및 교체공사(입찰 공고 : 2014. 5. 11.)를 하면서 준공계를 받지 않았음.

의결사항과 공고문 내용 상이

사업자 선정지침이나 관리규약에 따라 공동주택대표회의에서 최저 낙찰제로 의결하고 동 회의 결과를 입주자 등에게 공고까지 하였음에도 신내동 ■■■아파트에서는 승강기 유지관리업체 선정 공고(2015. 11.12.)에는 적격심사제로 입찰 공고를 하였으며, 또한 제한경쟁입찰임에도 일반 경쟁입찰로 공고하였음.

하자 보수 종결처리 부적정

주택법 시행령 제60조의 4 제5항에 의하면 하자 보수 종료의 확인을 위해서는 국토교통부령으로 정하는 하자보수종료확인서에 입주자 또는 그 대리인의 서면확인서(공용 부분은 전체 입주자의 5분의 4 이상의 서면확인서를 말한다)를 첨부하여야 함에도 상봉동 ■■■아파트에서는 10년차 하자 보수를 입주자 동의도 받지 않고 종결 처리하였음.

납세완납증명서 확인 소홀

사업자 선정지침 제19조 제1항 제3호에 의하면 입찰공고일 현재 국세 및 지방세를 완납하지 아니한 사업자는 경쟁입찰에 참가할 수 없으며, 입찰에 참가한 경우에는 그 입찰을 무효로 한다고 되어 있어 입찰이나 계약을 체결할 때에는 반드시 그 시점에 유효한 납세완납증명서를 받아야 함에도 상봉동 ■■■아파트에서는 2014년 승강기 시설물 보수 및 교체공사 계약을 체결하면서 계약 체결일 현재 이미 2개월여 전에 유효기간이 끝난 국세, 지방세완납증명서를 받았음.

입찰서 미제출 업체를 사업자(낙찰업체)로 선정

사업자 선정지침(국토부 고시 제2013-356호(개정 2013.07.01) 제5조 [별표3] 제10호에 의하면 동 지침 제27조제1항 [별지 제2호 서식]의 입찰서를 사용하지 않고 응찰한 경우에도 그 입찰을 무효로 하고 있는데 신내동 ■■■아파트에서는 여기에서 더 나아가 아예 입찰서 자체를 제출하지도 아니한 업체를 사업자(낙찰업체)로 선정함.

주택관리업자 재계약 절차 부적정

기존 주택관리업자와의 재계약을 체결할 때에는 관리규약 제45조 제1항에 따라 입주자대표회의의 구성원 과반수 찬성으로 입주자 등의 사전 의견 청취를 결의하고 규약 제45조 제1항에 따라 10일 이상 게시판과 인터넷 홈페이지, 공동주택관리정보시스템, 통합정보마당에 공고하여 입주자 등 10분의 1 이상의 이의(의견)가 없을 때에 입주자 대표회의의 구성원 3분의 2 이상의 찬성으로 재계약을 할 수가 있음에도 중화동 ■■■아파트에서는 이와 같은 절차 없이 “위탁관리를 현 업체와 재계약하기로 의결한다”는 의결만으로 기존의 주택관리업자와 재계약을 체결함.

문서 관리 부적정

입찰에 참여하는 사업자는 사업자 선정지침 제10조 제1호~제9호와 동 지침 제20조 제1호~제8호에 명시된 서류들을 제출하여야 하는데 이 경우 입찰 관련 서류는 입찰 과정 등의 적법성(정당성)을 증명하는 주요 서류로서 일정한 법정 기간 동안 엄격하게 잘 보존하여야 함에도 신내동 ■■■아파트에서는 관련 서류 일체를 분실하여 사실에 대한 조사를 할 수 없었음.

입찰 마감시간 공고 부적정

주택관리업자 및 사업자 선정지침 제27조 제2항에 의하면 우편으로 제출하는 자의 제출서류 및 입찰서는 입찰 마감일 오후 6시까지 마감하기로 되어 있고 동 지침 28조 2항에 의하면 개찰 및 낙찰은 제27조 제2항에 따른 우편에 의한 입찰 마감시간이 경과한 이후에 시행한다고 되어 있음에도 신내동 ■■■아파트에서는 어린이놀이터 교체공사 등 2건의 입찰 공고를 하면서 입찰서류(우편제출서류) 제출 마감시간을 오후 5시로 공고하였음.



입주자대표회의



- ◆ 입주자대표회의 이사 미선출
- ◆ 입주자대표회의 회의 소집 통지 부적정
- ◆ 선거관리위원회 구성원 수 미규정
- ◆ 기타 안건으로 주요 안건 처리
- ◆ 동별 대표자 겸임 금지 위반
- ◆ 관리규약 미신고
- ◆ 규정에 없는 임원회의 개최
- ◆ 입주자대표회의가 선거관리위원회 고유 업무 수행
- ◆ 동별 대표자 선정 방법 부적정
- ◆ 주민총회 의결 부적정
- ◆ 선거 구획 미규정

입주자대표회의 이사 미선출

주택법 시행령 제50조 제5항 및 공동주택 관리규약 제18조에 의하면 입주자대표회의에서는 동별 대표자 중에서 일정한 숫자의 회장, 감사, 이사를 반드시 선출하게 되어 있음에도 신내동 ■■■아파트에서는 이사를 선출하지 않았을 뿐만 아니라 관리규약에 “이사는 2명이상을 둔다”라고 정해 명확한 수를 규정하지 않았음.

입주자대표회의 회의 소집 통지 부적정

관리규약 제25조 제1항에 의하면 회장이 회의를 소집하고자 할 때에는 회의 개최 5일 전까지 일시, 장소, 안건을 동별 대표자에게 서면으로 통지하게 되어 있음에도 상봉동 ■■■아파트에서는 2015년 3~6월 회의 시 회의 개최 5일 전까지 통지하지 않았음.

선거관리위원회 구성원 수 미규정

주택법 시행령 제50조의 2 제2항에 의하면 선거관리위원회의 위원 구성원 수는 관리규약으로 정하여 그 구성원 과반수 찬성으로 그 의사를 결정하게 되어 있음에도 관리규약 제34조 제1항에 선거관리위원회 위원 구성원 수를 정하지 아니하였음(대다수의 단지에서 지적된 사항으로 반드시 정수로 명확히 규정하여야 함).

기타 안건으로 주요 안건 처리

관리규약 제25조 제1항에 의하면 회장이 회의를 소집하고자 할 때에는 회의 개최 5일 전까지 일시, 장소, 안건을 동별 대표자에게 서면으로 통지하게 되어 있어 주요 안건 등은 그 개별 안건을 회의 안건으로 통지하고 의결해야 함에도 신내동 ■■■아파트에서는 입주자대표회의 회의(2014.5.23.) 시 회의 안건으로 어린이놀이터 관련 사항을 안건으로 통지하지 않고 부적절하게 기타 사항에서 어린이놀이터 관련 사항을 의결하였음.

동별 대표자 겸임 금지 위반

주택법 시행령 제50조 제4항에 의하면 입주자대표회의에는 임원으로 회장을 포함한 3인 이상의 이사와 1인 이상의 감사를 두도록 규정하고 있고 관리규약 제31조 제1항에 의하면 입주자대표회의의 회장 및 감사는 상호 간의 직을 겸할 수 없다고 되어 있음에도 중화동 OO 아파트에서는 선거에 입후보하는 자가 없다는 이유로 13개월간 감사가 회장의 업무를 대행하고 있었으며, 묵동 ■■■아파트에서는 관리규약 제19조 제1항에 영 제50조 제5항에 따라 입주자대표회의의 회장, 감사, 이사를 각각 별도로 두게 되어 있음에도 2015년 3월 12일 입주자대표회의에서 현 총무이사를 감사와 겸임하기로 결정하였음.

관리규약 미신고

관리규약의 제정 및 개정사항은 관련 절차에 따라 입주자대표회의를 대표하는 자가 시장, 군수, 구청장에게 신고해야 하고(주택법 시행규칙 제24조) 관할 지자체에서 개정 과정의 적법 여부 등을 심사·수리했을 때 완전하게 효력이 있는 것임에도(법제처 법령 해석, 2012.4.), <주택건설공급과-전자민원, 2015.1.16.> 면목동 ■■■아파트에서는 관리규약(2014.12.18.)을 개정하고도 개정된 관리규약을 구청장에게 신고해 수리받는 과정을 이행하지 않았음.

규정에 없는 임원회의 개최

사업자 선정지침[국토교통부 고시 제2015-322호(개정 2015.05.26.)]
[별표 1] (제3조 제1항 관련) 제3호에 의하면 관리주체에서 제한경쟁 입찰이나 지명경쟁입찰의 방법으로 사업자를 선정하고자 하는 경우에는 입찰공고 전(사전)에 입찰 방법(일반경쟁, 제한경쟁, 지명경쟁)과 낙찰 방법(적격심사제, 최저낙찰제, 최고낙찰제), 제한 내용 및 입찰 공고 내용 등에 대하여 의결하고 기타 입찰에 필요한 구체적인 사항들을 의결하여 그 내용을 회의록에 상세하게 기록해놓아야 함에도 신내동 00아파트에서는 승강기 유지보수업체 선정 시(입찰 공고일 : 2015.9.25.) 제한경쟁입찰을 하면서 입주자대표회의에서는 제한할 내용을 임원회의로 결정하기로 의결하였으나 제한할 내용을 임원회의가 결정하는 것도 규정에 없는 사항이며, 결의한 사항도 회의록도 확인할 수가 없음.

입주자대표회의가 선거관리위원회 고유 업무 수행

관리규약 제36조 및 선거관리위원회 규정 제4조에 따라 선거관리위원회 업무에 관한 절차와 방법은 선거관리위원회 고유 권한임에도 상봉동 ■■■아파트에서는 2015년 9~10월 중 선관위 소집 공고, 관리계획, 선거관리위원 규정 등을 입주자대표회장의 명의로 공고하였음.

동별 대표자 선정 방법 부적정

관리규약 제17조(동별 대표자 선출) 및 제21조(보궐선거)에 의거해 동별 대표자가 사퇴, 해임 등의 사유로 결원이 되는 경우 보궐선거를 실시하여야 하나, 상봉동 ■■■아파트에서는 2014년 8월 11일 제7기 동별 대표자 1명이 전출하여 잔여임기가 18개월이 남아 있음에도 보궐선거를 실시하지 않았음.

주민총회 의결 부적정

주택법이나 관리규약에는 공동주택에서 주민총회란 제도는 규정에 없는 사항이며, 따라서 주민총회에서 의결한 사항은 공동주택 관련 법령상 아무런 효력이 없음에도, 중화동 ■■■아파트에서는 주민총회에서 결격 사유 해당자가 동대표직을 계속 유지하도록 결정함.

선거구획 미규정

주택법 시행령 제50조 제1항에 의하면 법 제43조 제8항 제2호에 따라 입주자대표회의는 4명 이상으로 구성하되, 동별 세대수에 비례하여 법 제44조 제2항에 따른 공동주택 관리규약(이하 "관리규약"이라 한다)으로 정한 선거구에 따라 선출된 대표자(이하 "동별 대표자"라 한다)로 구성한다고 되어 있어 관리규약으로 선거구를 구체적으로 정하여야 함에도 중화동 ■■■아파트는 관리규약 제17조 제1항에 선거구를 정하지 않았음.



장기수선총당금



- ◆ 안전관리계획에 대한 입주자대표회의의 의결 미흡
- ◆ 장기수선총당금 사용 부적절
- ◆ 장기수선계획 검토 미 실시 및 사용계획서 미작성
- ◆ 장기수선총당금 산정 방법 미규정
- ◆ 장기수선총당금으로 집행하여야 할 공사비를 관리비로 부담
- ◆ 장기수선계획 미수립 및 부적정 사용
- ◆ 장기수선계획에 대한 조정 미흡
- ◆ 장기수선총당금 적립 요율 부적정

안전관리계획에 대한 입주자대표회의의 의결 미흡

관리주체는 공동주택의 시설물로 인한 안전사고를 예방하기 위하여 안전관리계획을 수립하고 이에 따라 시설물별로 안전관리자 및 안전관리책임자를 선정하여 이를 시행하여야 하며(주택법 제49조) 등 안전관리계획은 3년마다 조정하고(주택법 시행규칙 제32조 제1항 제2호) 안전관리 수립 및 안전관리계획 변경 시에는 입주자대표회의의 의결을 받게 되어 있음에도, 중화동 ■■■아파트에서는 2014년 5월 11일의 의결사항에 대해 입주자대표회의의 의결을 받지 않았음.

장기수선총당금 사용 부적절

주택법 시행령 제66조 제2항 장기수선총당금은 관리주체가 장기수선총당금 사용계획서를 장기수선계획에 따라 작성하고 입주자대표회의의 의결을 거쳐 사용하여야 하나, 신내동 ■■■아파트에서는 2015년 11월 11일 비상통화 비상조명 설치공사를 시행하면서 장기수선총당금 사용계획서를 작성하지 않고, 입주자대표회의 의결만으로 지출하였음.

장기수선계획 검토 미실시 및 사용계획서 미작성

주택법 제47조 제2항에 따라 장기수선계획은 입주자대표회의와 관리주체는 3년마다 검토하고 필요한 경우 조정하도록 되어 있으며 시행규칙 제26조 제2항에 따라 장기수선계획을 조정하려는 경우에는 관리주체가 장기수선계획의 조정안을 작성한 후 입주자대표회의의 의결을 거치도록 되어 있으나, 상봉동 ■■■아파트에서는 2012년 10월 장기수선계획을 검토·조정한 후 2015년 11월까지 장기수선계획을 검토하지 않았음. 또한 주택법 시행령 제66조에 따라 장기수선총당금을 사용하려는 경우, 관리주체는 수선공사의 명칭과 내용, 공사기간 및 방법, 공사의 범위 및 예정공사금액 등이 포함된 장기수선총당금 사용계획서를 작성하여 입주자대표회의의 의결을 거쳐 사용하도록 되어 있으나, 장기수선총당금 사용계획서를 작성하지 않고 입주자대표회의의 의결을 거쳐 장기수선총당금을 사용하였음.

장기수선총당금 산정 방법 미규정

주택법 제51조 제4항 및 주택법 시행령 제66조 제1항에 의하면 장기수선총당금 적립금액은 장기수선계획에서 정하게 되어있고 주택법 제51조 제4항 및 주택법 시행령 제66조 1항에 의하면 장기수선총당금 요율은 관리규약으로 정하게 되어 있어 이에 따라 장기수선총당금을 부과하여야 함에도 면목동 ■■■아파트에서는 관리규약 62조 1항에 장기수선총당금 세대별 부담액 산정방법이 없음(연차별 연도와 적립요율이 없음).

장기수선총당금으로 집행하여야 할 공사비를 관리비로 부담

주택법 시행규칙 【별표5】의 장기수선계획에 있는 승강기 제어반 교체비 등 수선공사는 장기수선총당금으로 집행하여야 하나 신내동 ■■■아파트에서는 부품 교체라는 이유로 관리비로 부과하였음.

장기수선계획 미수립 및 부적정 사용

주택법 제51조 2항 및 주택법 시행령 제66조에 따르면 장기수선충당금은 관리주체가 장기수선계획을 작성하고 법51조 1항에 따라 입주자대표회의의 의결을 거쳐 사용하여야 하나 묵동 ■■■아파트에서는 정화조 냄새 제거공사 외 11건은 장기수선충당금 사용계획서를 작성하지 않고 계약하였음.

장기수선계획에 대한 조정 미흡

주택법 제47조 제2항에 의하면 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토·조정하게 되어 있고 주택법 시행규칙 제26조 제2항에는 장기수선계획의 조정안을 작성한 후 입주자대표회의의 의결을 거치게 되어 있음에도 중화동 ■■■아파트에서는 장기수선계획을 검토·조정하지 않았음.

장기수선충당금 적립요율 부적정

관리규약 제62조(장기수선충당금의 세대별 부담액 산정 방법) 제1항에 장기수선충당금 연차별 적립요율이 있고 이 요율은 통상적으로 40년 또는 50년 동안 100%를 적립하는 것이 보통인데 중화동 ■■■아파트에서는 11년 동안 90%를 적립하는 것으로 규정하여 관리비가 과다하게 부과되었음.



관리비 절감



체크카드 사용으로 관리비 절감

목동 00아파트에서는 2012년 4월부터 카드사의 체크카드 전기료 납부 할인제도를 도입하여 매월 15만~30만 원을 잡수입으로 처리하여 현재 입주자에게 부과되는 전기요금을 2000만 원 정도 절감하였고, 신내동 00아파트에서는 3년간 1568만 6162원을 절감하여 주민들의 관리비 부담을 대폭 줄였음.

전기료 절감을 통한 입주민 등의 관리비 절감

상봉동 00아파트에서는 입주민 등의 전기료 부담을 줄이기 위하여 한전과의 계약방법에 대한 검토, 전기료 자동이체, 계량기 교체 등을 통한 기본요금 절감 방안 등을 철저히 적용하여 2015년에 9845만 2000원가량의 전기료를 절감하였음.

계량기 교체로 전기료 절감

면목동 00아파트에서는 2014년 12월 계량기를 교체하여 그동안 고장으로 인해 들쭉날쭉하게 지출되던 공동전기료의 최대 사용량을 기준으로 하던 방식에서 실제사용량 기준으로 전기료를 부과하는 방식으로 변경하여 월 35만원가량의 전기요금을 절감.

이동통신사 중계기 전기요금 소급 부과를 통한 관리비 절감

상봉동 00아파트에서는 지역 정압기 부지를 예스코(주)가 시행사인 영건산업(주)으로부터 동의를 받아 무상으로 사용해왔으나 토지 소유주가 주민이므로 토지사용료를 납부할 것을 요구하여 2013년부터 정압기 부지사용료(3년간 272만1264원)를 징수하였으며, 신내동 00아파트에서는 무료로 사용하는 이동통신사의 관행을 바로잡아 969만6210원을 소급 적용하여 부과하였고 향후에도 특이사항이 없는 경우 동일 조건으로 연장하기로 합의하였음. 이는 직원들이 목표의식을 가지고 성실하게 근무한 결과로서 타의 모범이 되는 것으로 판단되며 타 아파트에도 모범사례로 전파할 필요가 있음.

LED전등 교체로 관리비 절감

면목동 00아파트에서는 입주자대표회의가 전기료 절감을 위해 LED전등을 교체하기로 의결하여 지하주차장 및 보안등 560여 개를 교체하여 업체 산출액으로 연간 약 700만 원의 전기사용료를 절감하는 효과를 보고 있다고 함. 또한 교체비용을 절감하기 위해 LED등만 구입하고 전기주임과 관리소장이 27일에 걸쳐 공사를 수행하여 타의 모범이 됨.

아파트 관리 모범

업무 표준화 및 설비관리 효율화

신내동 00아파트에서는 전기담당자 부재 시 정전 등 긴급상황이 발생할 경우를 대비하여 업무 표준화 및 비상발전기 작동요령 등을 매뉴얼화 하여 관련 업무에 지식이 없는 직원도 쉽게 처리할 수 있도록 효율화 하여 관리업무를 개선하였음.

적극적인 감사활동을 통한 아파트 관리업무 개선

목동 00아파트에서는 감사가 상·하반기 연 2회에 걸쳐 아파트 관리 전반에 대한 감사를 실시하면서 목표의식을 가지고 성실하게 업무를 수행하여 아파트 관리가 대폭 투명해졌음.

고화질 CCTV 설치로 아파트 관리 개선

신내동 00아파트 등 12개 단지에서는 입주자대표회의, 관리주체의 적극적인 업무 추진과 구청의 예산 지원으로 노후된 CCTV를 교체하여 접촉사고 후 도주차량 적발, 차량 도난사건 범인 검거, 무단투기 민원 해결 등 주민 생활 편의를 증진.

관리주체의 소신 있는 관리행위

신내동 00아파트 관리사무소장은 최저낙찰자임에도 최저가인 업체보다 높은 가격을 제시한 업체를 선정할 경우와 자본금 제한을 7억원 이상으로 하여 2개사의 참여로 유찰된 경우 등 사업자 선정지침에 위배되는 결정을 한 입주자대표회의에 소신 있게 재심을 요청하였음. 이를 통해 정당한 업무 처리를 이끌어낸 것은 관리주체로서의 역할을 충실히 한 좋은 사례임.

각종 공사 및 용역사업자와 계약 시 정보 공개 규정 준수

신내동 00아파트는 주택법 제45조의 5 “2014년 6월 25일부터 주택 관리업자 또는 공사·용역 사업자와 계약 시 계약서를 1개월 이내에 인터넷 홈페이지(없는 경우 게시판 등)에 의무적으로 공개(개인정보는 제외)”하는 규정과, 주택법 제45조 제4항 “관리비 등의 납부 및 지출은 해당 공동주택의 관리주체가 인터넷 홈페이지(없는 경우에는 게시판 등)에 공개”하는 규정, 이 밖에 주택법 제45조7 제1항에 따라 ‘공동주택관리정보시스템(K-apt)’ 또는 관리규약 제48조에 따라 ‘서울시 공동주택 통합정보마당’에 공개하도록 되어 있는 규정을 철저히 준수하여 중랑구 아파트의 정보 공개 분야에 모범이 됨.

관리주체의 소신 있는 관리행위

신내동 00아파트는 아파트 공동 현안 사업에 대한 수시 공청회를 개최 하여 공사, 용역 계약이나 입주자대표회의 구성 등 주민 간의 다툼이 발생할 수 있는 소지를 사전에 없애는 소통하는 관리행정으로 모범이 되었음.

아파트관리학교에 참여

신내동 00아파트에서는 서울시에서 실시하는 아파트관리학교에 입주자 대표가 자발적으로 참여하여 교육을 받은 후 아파트 관리를 이끌어나감으로써 주민들의 높은 신뢰를 받고 있음.

PART II

자주 묻는 질문 (Q&A)

- 01 관리주체
- 02 입주자대표회의
- 03 선거관리위원회
- 04 관리비 및 사용료
- 05 주택관리업자 및 사업자 선정
(장기수선충당금)

○○ 관리주체



Q 관리 방법의 결정은 입주자대표회의의 의결이 종료된 경우에도 전체 입주자 등의 과반수가 찬성을 해야만 하는 건지요?

A 질의 내용에서 인용된 바와 같이 「주택법 시행령」 제52조 제1항에 따라 공동주택 관리 방법의 결정은 입주자대표회의의 의결 또는 전체 입주자 등의 10분의 1 이상이 제안하고, 전체 입주자등의 과반수가 찬성하는 방법에 따라야 합니다. 따라서 입주자대표회의 의결만으로 공동주택의 관리 방법을 결정하는 것이 아니라 입주자대표회의에서 제안한 경우 입주자 등의 과반수 찬성을 통해 관리 방법을 최종 결정해야 합니다.<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.1.30.>

Q 입주자대표회의를 구성하고 그 공동주택의 관리 방법을 결정하여 동시에 신고하여야 하는지, 아니면 구성신고를 한 후에 관리 방법이 결정되면 추후 별도로 신고해도 되는지의 여부?

A 질의의 경우 입주자대표회의 구성신고를 먼저 한 후 관리 방법을 결정(주택관리업자에게 위탁하여 관리하는 방법을 선택한 경우에는 그 주택관리업자의 선정을 포함)하고 다시 신고하여도 될 것으로 판단됩니다.

참고로 「주택법 시행령」 제52조 제3항에서 입주자대표회의를 대표하는 자는 법 제43조 제3항 및 제7항에 따라 해당 공동주택의 관리 방법 등을 결정한 경우에는 그 날부터 30일 이내에 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장, 군수 또는 구청장에게 신고하고, 사업 주체에게 통지하여야 한다고 규정하고 있으니 참고하시기 바랍니다.

<행복지원센터 전자민원-2014.5.>

Q 20m 이상 도로를 사이에 두고 있는 아파트를 20년 전부터 공동 관리해오고 있던 중 분리해 부과하던 관리비를 입주자대표 회의 의결만으로 통합해 부과하는 것이 타당한지 여부?

A 질의의 경우에는 20년 전 당시 공동 관리를 결정할 때 공동 관리를 하되 관리비에 대해서는 분리해 관리하는 체계로 시작됐다가 현재 관리비를 공동 관리코자 하는 것으로 보이며, 따라서 관리비의 공동 관리에 대해서는 공동 관리에 관한 현 주택법령이 적용돼야 할 것 입니다. 그러나 현재 폭 20m 이상인 일반도로가 있는 인접한 단지는 공동 관리 할 수 없으므로(「주택법 시행규칙」 제23조 제2항 제2호) 관리비 공동 관리는 타당하지 않는 것으로 판단됩니다.
<국토부 주택건설공급과-6326, 2012.11.15.>

Q 입주자대표회의에서 회장 선출 관련 회의 진행 과정 중 규정에 벗어난 사항을 협의 시 관리사무소장이 현행 관리규약 내용을 알려주는 것이 업무 범위에 벗어나는지?

A 관리사무소장은 선량한 관리자의 주의로 그 직무를 수행해야 합니다(「주택법」 제55조 제3항). 이와 관련해 관리사무소장이 입주자대표회의의에 배석해 입주자대표회의의 구성원이 올바른 결정을 할 수 있도록 현행 관리규약 내용을 알려줬다면 그 업무 범위를 벗어난 것으로 볼 수 없을 것으로 보입니다.
<국토부 주택건설 공급 과-5336, 2012.10.5.>

Q 「주택법」에 따른 관리주체와 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리인을 동일인으로 보는지?

A 관리주체란 공동주택을 관리하는 자로서 관리소장(자치관리), 주택관리업자(위탁관리), 관리업무 인계 전의 사업주체, 임대사업자를 말합니다(「주택법」 제2조 제14호). 관리주체와 관리인을 동일인으로 보기 어려운 것으로 사료되나, 동일성 여부 등 정확한 법적 성격은 법률 전문가에게 문의가 필요할 것으로 사료됩니다.
<주택건설공급과-서면민원, 2013.10.1.>

Q 민원인이 자료 복사 요청 시 요식절차(신청서 양식)를 거치도록 하는 것이 위법한 것인지?

A 관리주체는 공동주택의 입주자 등이 정보의 열람을 청구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구하는 때에는 관리규약으로 정하는 바에 따라 이에 응하여야 하므로(「주택법 시행령」 제55조제3항), 정보 공개의 절차는 귀 공동주택 관리규약에서 정하는 내용에 따르시기 바랍니다.
<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.1.29.>

Q 감사가 관리주체(관리소장)에게 자료를 요구했을 때 관리소장이 거부할 수 있는 권한이 있는지? 관리규약에는 입주민이 아파트 관련 서류 열람은 즉시, 복사는 7일 이내 해주도록 되어 있는데 감사도 입주민과 동일한 절차를 밟아야 하는지?

A 입주자대표회의 감사가 요구한 자료가 관리주체를 감사하기 위한 자료라면 관리주체는 감사에 필요한 자료를 제출해야 할 것이나, 입주민으로서 자료를 요구한 것이라면 귀 공동주택 관리규약으로 정한 절차에 따라 열람 복사해야 할 것으로 판단됩니다.
<행복지원센터 전자민원-2014.10.>

Q 입주자대표회의 개최 시 관리소장은 필요시(안전 제의나 보고사항 발생 시) 필요에 의해 참석해야 하는 것인지, 아니면 매 회의 시 의무적으로 참석해야 하는 것이지요?

관리소장 참석 없이도, 입주자대표회의의 구성원(동별 대표자)들만이 입주자대표회의를 개최해도 문제가 없는지요?

A 입주자대표회의 회의 시 해당 공동주택 관리사무소장 참석 여부에 관한 사항은 주택법령에 별도로 정하고 있는 바가 없으므로, 입주자대표회의 회의에 관리사무소장 참석 여부에 관한 사항은 귀 공동주택 관리규약 및 제반 사항 등에 따라 자체적으로 결정하시기 바랍니다.

<국토교통부 전자민원-2014.2.18.>

Q 아파트 홈페이지의 민원게시판을 삭제하여도 법적인 문제가 없는지?

A 각 공동주택의 홈페이지 운영에 대하여 주택법령에 별도로 정하는 내용은 없습니다. 따라서 홈페이지 운영은 개별 아파트에서 입주민의 의견을 수렴하여 합리적으로 운영하실 수 있을 것으로 사료됩니다.
<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.1.29.>

Q 사용하지 않고 비어 있는 경로당을 재건축추진위원회 및 부녀회에서 입주자대표회의 의결을 통해 한시적으로 사용할 수 있는지?

A 질의의 내용이 경로당 구조물을 변경하는 것이 아니라 사용하지 않고 있는 경로당을 한시적으로 다른 용도로 사용하는 것이라면, 경로당 사용 대상자 및 입주자대표회의의, 사용하고자 하는 재건축추진위원회 및 부녀회 의 합의를 통해 사용할 수 있을 것입니다.
<국토부 주택건설공급과-4991, 2012.9.17.>

Q 공동주택의 어린이시설에 대한 임대계약 절차는 어느 법령을 따라야 하는지?

A 공동주택의 어린이시설에 대한 임대계약 시 구체적인 계약 조건, 계약 내용 등에 대해서는 관리규약 등에 따라 귀 공동주택에서 결정해야 할 사항입니다.
<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.1.29.>

Q 어린이집 운영자 선정 시 주택관리업자 및 사업자 선정지침을 적용해야 하는지?

A 어린이집 운영자 선정은 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 적용을 받지 않음을 알려드립니다.
<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.1.30.>

Q 아파트의 스프링클러 배관에서 세대 안으로 들어가는 가지관의 경우 전용부분인지, 공용부분인지?

A 스프링클러는 「주택법 시행규칙」 별표5 제3호 마목에서 정한 장기 수선계획 수립기준에 포함되는 소화 설비이며, 입주민을 화재로부터 보호하기 위한 정책적 측면에서 볼 때 스프링클러 배관(세대 내부로 들어가는 가지관 포함)은 공용부분으로 봐 관리사무소에서 유지관리하는 것이 타당할 것으로 판단됩니다.

<주택건설공급과 - 3853, 2013.10.10.>

Q 주민공동시설은 영리목적으로 운영을 할 수 없다고 규정하는데 영리목적이 아닌 위탁의 범위는 어디까지인지?

A 주택법령에는 주민 운동 시설의 위탁운영과 관련, 영리 목적이 아닌 위탁의 범위를 정하고 있지 않습니다. 다만, 대법원 판례(대법원 2007도376) 등에서는 주민운동시설을 해당 공동주택 입주민 외의 자에게 사용료를 받고 이용하도록 하거나, 관리주체가 아닌 자에게 임대료 및 보증금을 받고 임대하여 임차인이 해당 시설을 독점적으로 사용, 수익을 얻으며 자기 계산 하에 전업으로 운영하는 경우 등은 영리 목적으로 운영한 것으로 판시한 바 있으니 이를 참고하시기 바랍니다.

- 또한, 주민 운동시설을 위탁 운영하는 경우에도 해당 시설은 모든 입주민이 이용할 수 있도록 개방하여야 할 것이며 위탁 운영에 따른 비용은 해당 단지에서 입주민의 의견과 제반 여건을 감안하여 관리비 또는 사용료로 부과하고 해당 위탁 업체에게는 위탁 수수료를 지급하여야 할 것임을 알려드리니 참고하시기 바랍니다.

<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.10.24.>

Q 공동주택의 부대시설인 주차장을 입주자, 사용자 외의 불특정·다수의 일반인에게 계속적, 반복적으로 전면 개방하여 공영주차장 요금에 준하는 주차요금을 받는 것이 허용되는지?

A 공동주택의 부대시설인 주차장은 영리목적으로 이용할 수 없으므로, 입주자, 사용자 외의 불특정, 다수의 일반인에게 계속적, 반복적으로 전면 개방하여 공영주차장 요금에 준하는 주차요금을 받는 것은 위 주차장을 영리목적으로 이용하는 것이기 때문에 허용되지 않습니다 (법제처 법령해석, 2013.12.).

<국토교통부 건설공급과 FAQ-2014.1.9.>

Q 지하 공영주차장에 주차한 입주민의 차에 주차장 누수가 있어서 차량 범퍼를 훼손하였다는 주장과 배상요구를 관리사무소에 접수하였습니다. 동 건과 관련해 배상 기준은 관리규약에서 찾지를 못하였습니다. 입주자 대표회의에 안건 상정하여 배상 방안을 마련해야 하는지?

A 질의의 경우 입주민의 차량 훼손에 대해 해당 공동주택의 소유자 또는 관리자의 과실 여부, 입주민의 과실 여부 등에 따라 손해배상 책임이 달라질 수 있을 것이므로 구체적인 사실관계를 가지고 법률 전문가에게 문의하시기 바랍니다.

<행복지원센터 전자민원-2014.12.>

Q 아파트 배관 소음문제로 관리사무소에 전화를 하면 펌프를 끄고 나중에 다시 작동을 시키는 것으로 하고 있습니다. 근본적인 문제 해결을 하려면 어떻게 해야 하는지?

A 질의하신 배관 소음이 공용부분 급수배관에서 급수펌프가 가동될 때 발생하는 소음을 말하는 것이라면 해당 급수시설이 설치된 펌프실과 펌프설비 등에 차음 조치를 하거나, 해당 시설에 차음 조치만으로 해결이 되지 않는다면 해당 펌프시설 가동 시간을 조정하는 방법을 모색해보시기 바랍니다.

<행복지원센터 전자민원-2014.10.>

Q 위탁관리업체가 관리하는 아파트의 입주민이 그 업체의 소속으로 자기가 거주하는 아파트의 관리사무소 소장 또는 직원으로 근무할 수 있는지 여부에 대해 질의합니다.

A 「주택법 시행령」 제50조 제4항 제8호의 규정에 따라 자신이 거주하는 공동주택을 관리하는 업체의 임직원인 경우 동별 대표자가 될 수 없지만 관리사무소장이나 관리사무소 직원으로 근무하는 것을 금지하는 규정은 없으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

<국토교통부 전자민원-2013.2.21.>

입주자대표회의

Q 「주택법」 제43조제3항에 따르면 입주자는 입주자대표회의를 구성 하여 이를 관할 시장, 군수, 구청장에게 신고하여야 하는바, 위 입주자 대표회의 구성에 관한 신고가 수리를 요하는 신고인지?

A 「주택법」 제43조 제3항에 따른 입주자대표회의 구성에 관한 신고는 수리를 요하는 신고라고 할 것입니다(법제처 법령해석, 2012.4.).

<국토교통부 건설공급과 FAQ-2014.1.9.>

Q 감사(監査)의 감사 범위가 해당 감사(監事) 임기 내에 일어나는 관리주체의 업무에 한정되는 것인지?

A 「주택법 시행규칙」 제21조 제6항에 따른 감사(監査)의 범위는 해당 감사(監事) 임기 내에 일어나는 관리주체의 업무에 한정되는 것은 아닙니다(법제처 유권해석, 2011.12.).

<국토교통부 건설공급과 FAQ-2014.1.9.>

Q 입주자대표회의 감사에 의한 감사를 시행하기 위해서는 입주자대표회의 의결이 반드시 필요한지?

A 입주자대표회의 감사는 관리비 · 사용료 및 장기수선충당금 등의 부과, 징수, 지출, 보관 등 회계관계 업무와 관리업무 전반에 대해 관리주체의 업무를 감사하므로(「주택법 시행규칙」 제21조 제5항), 입주자대표회의 감사에 의한 관리주체의 감사는 입주자대표회의 의결이 반드시 필요한 것은 아닌 것으로 사료됩니다.

<주택건설공급과-서면민원, 2013.12.19.>

Q 입주자대표회장이 관리소장의 인사 관련 사항을 의결하기 위하여 동대표 회의를 개최하고자 하는 경우, 게시판에 동대표자회의 공고문 없이 공휴일에 구두로 회의 소집을 하여 의결이 가능한지 여부에 대하여 답변바랍니다.

A 입주자대표회의의 소집 절차에 관한 사항은 해당 공동주택 관리규약으로 정해야 하는 사항입니다(「주택법 시행령」 제57조 제1항 제4호). 따라서 귀 공동주택 입주자대표회의의 소집 절차에 관한 사항은 귀 공동주택 관리규약으로 정한 바에 따라 소집하시기 바랍니다.

<행복지원센터 전자민원-20149.>

Q 입주자대표회의의 회의 결과를 4일이 넘도록 공시하지 않는 것이 적법한지 여부?

A 관리주체는 입주자대표회의의 의결사항을 인터넷 홈페이지 또는 게시판에 공개해야 하고(「주택법 시행령」 제56조) 귀 공동주택 관리규약에서도 회의 결과를 지체 없이 공개토록 돼 있다면 회의 결과를 지체 없이 공개해야 할 것입니다.

<국토해양부 주택건설공급과-4431, 2012.8.16.>

Q 관리규약으로 선거구를 정할 때, A동의 일부 세대와 B동의 일부 세대를 한 선거구로 정할 수 있는지?

A 동별 대표자 선출을 위한 선거구는 동별 세대수에 비례하여 정하되, 2개 동 이상으로 묶거나 통로나 층별로 구획하여 정할 수 있습니다 (「주택법 시행령」 제50조제1항). 이와 관련해 통로나 층별로 구획하여 정하도록 한 것은 같은 동에서 선거구를 구획하는 경우를 의미하는 것이므로, 질의와 같이 다른 동의 세대와 혼합하여 선거구를 정하는 것은 타당하지 않은 것으로 판단됩니다.

<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.10.25.>

Q 입주자대표회의가 전원 사퇴한 경우 관리비 통장 인감을 누가 인수 받아야 하는지?

기존 동대표의 임기가 만료됐으나 새로이 동대표를 미처 선출하지 못한 경우에는 기존 동대표가 그 임무를 수행함이 부적당하다고 인정될 만한 특별한 사정이 없는 한 그 급박한 사정을 해소하기 위해 필요한 범위 내에서 새로운 동대표가 선출될 때까지는 그 직무를 계속 수행할 수 있습니다(대법원 판례 2007.6.15 선고 2007다6307 참조).

A 따라서 긴급한 사항에 대해서는 사퇴한 동대표들이 업무를 수행하도록 협조를 구하는 등의 방법을 강구하는 것도 검토할 수 있을 것으로 판단됩니다.

다만 이 경우에도 임기가 완료되거나 사퇴한 동대표는 최소한의 범위 내에서 필요한 임무(관리직원 임금 지급 등)를 수행하는 것이 타당할 것이며, 조속히 새로운 동대표를 선출해 입주자대표회의의 정상적인 운영을 도모해야 합니다.

<주택건설공급과 전자민원, 2013.11.28.>

Q 입주자대표회의 의결을 위한 표결 결과가 가부동수일 때에는 어떻게 해야 하는지?

A 「주택법 시행령」 제51조 제1항에 따라 입주자대표회의는 그 구성원 과반수의 찬성으로 의결사항을 의결하여야 합니다. 따라서 질의와 같이 찬성과 반대가 같을 경우는 과반수 찬성을 얻지 못한 것이므로 부결된 것으로 판단됩니다.

<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.1.30.>

Q 동별 대표자 정원은 11명이고, 현재 8명이 선출되어 있을 경우 입주자 대표회의 의결정족수는 몇 명인지?

A 입주자 대표회의는 그 구성원(관리규약으로 정한 정원을 말하며, 해당 입주자대표회의 구성원의 3분의 2 이상이 선출된 때에는 그 선출된 인원을 말함) 과반수의 찬성으로 의결합니다(「주택법 시행령」 제51조 제1항). 귀 공동주택의 입주자대표회의의 경우 3분의 2 이상이 구성되어, 선출된 인원 8명의 과반수인 5명이 의결정족수임을 알려드립니다.

<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.10.24.>

Q 차기 입주자대표 선거가 진행되고 있는데 현 입주자대표회장이 차기 동대표에 입후보했을 경우 선거기간 동안에 입주자대표 회장의 업무를 계속해도 되는지?

아니면 선거기간 동안에는 업무를 중단하고 부회장이나 다른 동대표가 업무를 대신해야 하는지?

A 현 입주자대표회의 회장이 차기 동별 대표자 선거에 입후보 한 경우 현 회장의 직무 수행에 대해 주택법령에서 별도로 제한하고 있지 않습니다. 따라서 현 회장이 차기 동별 대표자 선거에 입후보 한 경우에도 그 직무를 수행할 수 있을 것으로 사료됩니다.

<행복지원센터 전자민원-2014.11.>

Q 회장 직무대행자는 반드시 이사 중에서 선출해야 하는 것인지?
이사가 모두 고사할 경우 감사도 회장 직무대행자가 될 수 있는지?

A 이사는 회장을 보좌하고, 회장이 부득이한 사유로 그 직무를 수행할 수 없는 때에는 관리규약에서 정하는 바에 따라 그 직무를 대행하도록 하고 있으므로(「주택법 시행규칙」 제21조 제4항), 회장의 직무대행자는 이사 중에서 선출하여야 하며, 감사는 회장 직무대행자가 될 수 없음을 알려드립니다.
<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.29.>

Q 동별 대표자 결격사유(영 제50조제4항)를 관리규약 등으로 추가할 수 있는지?

A 「주택법」 제44조제2항에 따라 입주자와 사용자가 정하는 관리규약에서 같은 법 시행령 제50조 제4항 각 호에 규정된 공동주택 동별 대표자의 결격사유 외의 결격 사유를 추가로 규정할 수는 없다고 할 것입니다(법제처 법령해석, 2012.8.)
☞ 동별 대표자의 결격 사유를 선거관리위원회에서 임의 추가하는 것도 위와 같은 이유로 불가합니다.
<국토교통부 건설공급과 FAQ-2014.1.9.>

Q 당 아파트 외벽에 설치된 아파트의 기존 로고(CI)에 지역을 표시하는 지역명을 추가 설치하고자 하는 경우

1. 입주민의 동의를 받아야 로고 변경 설치가 가능한지?
2. 아니면 입주자대표회의의 의결을 거쳐 로고 변경 설치가 가능한지?

A 질의와 같이 귀 공동주택 외벽의 아파트 로고에 지역명을 추가하는 것이 아파트 명칭에 해당하는지 여부를 먼저 확인해 보시기 바랍니다. 건축물대장의 아파트 명칭 변경이 아니라면 귀 공동주택에서 입주자 등의 의견을 수렴하여 지역명을 추가할 수 있을 것으로 판단됩니다. 다만, 외벽에 지역 명을 추가하는 것이 경관 조명 시설 등 새로운 시설을 설치하는 것이라면 장기수선계획을 장기수선계획조정 절차에 따라 먼저 조정한 후 시설을 추가해야 할 것으로 판단됩니다.
<행복지원센터 전자민원-2014.7.>

Q 관리규약상 대표회의 감사 정원이 2명일 때 1명만 선출해 입주자대표회의 구성신고가 가능한지?

입주자대표회의 감사는 1명 이상 선출하며(「주택법 시행령」 제50조 제5항), 입주자대표회의는 그 구성원(관리규약으로 정한 정원을 말하며, 해당 입주자대표회의 구성원의 3분의 2 이상이 선출된 때에는 그 선출된 인원을 말함) 과반수의 찬성으로 의결(「주택법 시행령」 제51조 제1항)합니다.

A 따라서 귀 공동주택은 감사를 1명 이상 선출했고 의결정족수를 충족하고 있으므로 입주자대표회의 구성신고가 가능할 것으로 판단됩니다. 다만, 관리규약상 입주자대표회의 감사의 정원이 2명이므로 입주자대표회의 구성신고 이후라도 추가 선거를 실시해 감사 정원을 채우는 것이 바람직합니다.

<주택건설공급과-서면민원, 2013.7.19.>

Q 소유자가 배우자 및 직계존비속에게 서면으로 대리권을 위임하는 것과 관련, 소유자가 동별 대표자 결격사유에 해당될 경우 그 위임받은 사람의 동별 대표자 자격 상실 여부 등?

1. 관련 규정 : 「주택법 시행령」 제50조 제4항
2. 대리시 등 동별 대표자 결격 사유 적용 도해(법제처 법령해석, 2012.5.)

가. 소유자가 결격 사유에 해당되는 경우 : 대리권을 위임받아 동별 대표자가 된 소유자의 배우자 및 직계존비속은 자격 상실

☞ (법제처 설명) 소유자가 결격사유에 해당하여 동별 대표자 될 수 없음에도 대리하는 사람이 동별 대표자로 선출됨은 부당

A 나. 대리권을 위임받아 동별 대표자가 된 소유자의 배우자 및 직계존비속이 결격 사유에 해당되는 경우:

소유자는 동별 대표자 결격 사유에 해당되지 않음

☞ (법제처 설명) 소유자가 실형 등 시점에서 대리관계 청산 가능

다. 동별 대표자가 아닌 배우자 및 직계존비속이 결격 사유에 해당되는 경우: 동별 대표자인 소유자는 자격이 상실되지 않음.

☞ (법제처 설명) 부부라도 별개의 주체로서 법률의 적용 효과 역시 개별적<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.1.29>

Q 동별 대표자 결격 사유 중 해당 공동주택 관리주체의 소속 임직원과 관리주체에 용역제공자(사업자)의 소속 임원의 범위?

해당 공동주택 관리주체의 소속 임직원과 관리주체에 용역을 제공하거나 사업자로 선정된 자의 소속 임원은 동별 대표자가 될 수 없습니다(영 제50조 제4항 제8호).

- 이 경우 해당 범위는 자치관리의 경우, 관리주체가 관리사무소장이므로 (법 제2조 제14호)
 - 관리사무소장 및 소속 직원, 관리사무소장에게 용역을 제공하거나 사업자로 선정된 자의 소속임원입니다.

A

- 위탁관리의 경우, 관리주체가 주택관리업자이므로
 - 주택관리업자 소속 임직원 그 주택관리업자가 관리하는 여타 공동주택의 관리사무소장과 직원도 해당됩니다.

(법제처 법령 해석 사항 반영 2014.9.)

- 주택관리업자에게 용역 제공자나 사업자(해당 공동주택에 용역 제공자(사업자)에 한함)의 소속 임원 여타 공동주택에서 그 주택관리업자에게 용역을 제공자 자(또는 사업자)도 해당됩니다.

(법제처 법령 해석 사항 반영 2014.9.)

<국토교통부 건설공급과 FAQ-2015.2.5.>

Q 1명 단독 입후보할 경우 상대자가 없으므로 당선으로 볼 수 있는지?

동별 대표자의 입후보자가 1명인 경우, 입주자등의 과반수가 투표하고 투표자 과반수의 찬성으로 동별 대표자를 선출 하므로(「주택법 시행령」 제50조 제3항 제2호), 이러한 절차를 거치지 않고 당선을 결정할 수 없음을 알려드립니다.

A

<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.1.29.>

Q 당선이 되지 않을 경우, 재선거에 등록이 가능한지 여부?

A 공동주택 동별 대표자 선거에 단독 입후보한 자가 투표자의 과반수가 찬성하지 아니하여 동별 대표자로 선출되지 못한 경우 곧바로 다음 재선거에 다시 입후보할 수 있습니다(법제처 법령해석, 2013.5.)
<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.8.9.>

Q 2010년 7월 6일 「주택법 시행령」 개정 전 동대표자(임기 2010.1.1.~2011.12.31.)로 활동하던 사람은 동법 시행령 개정으로 인하여 한 차례(예 : 2012.1.1.~2013.12.31.) 더 활동 할 수 있는지? 아니면 (2014.1.1.~2015.12.31.)까지 할 수 있는지 문의?

A 「주택법 시행령」 제50조 제8항에 따라 동별 대표자의 임기는 2년으로 하며, 한 번만 중임할 수 있습니다. 또한 이 규정은 2010년 7월 6일 신설되었으며[신설 당시 제50조 제7항], 부칙 <대통령령 제22254호, 2010.7.6.> 제2조 제2항에 따라 2010년 7월 6일 이후 최초로 선출되는 동별 대표자부터 적용하는 것입니다
따라서 질의의 경우 「주택법 시행령」 개정 전에 선출된 경우는 동 시행령에 따른 중임제한을 적용하지 않음을 알려드립니다.
<행복지원센터 전자민원-2014.5.>

Q 형사사건과 관련해 벌금 200만 원이 부과되어 항소 중인 상태에서 당해 선거관리위원회에서 그 결과만을 가지고 동별 대표자를 해임할 수 있는지?

A 형사 피고인은 유죄의 판결이 확정될 때까지는 무죄로 추정 되므로 (헌법 제27조 제4항), 소송이 계류 중이라면 최종 판결이 나기 전까지는 해당 동별 대표자를 해임할 수 없을 것으로 사료됩니다.
<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.1.29.>

Q 입주자대표회의 임원(회장, 감사 등)의 “직위해제”가 가능한지 및 절차?

입주자대표회의 임원의 직위해제에 대하여는 주택법령에 정하는 것이 없으나, 입주자대표회의 임원의 해임사유 및 절차는 관리규약으로 정하도록 하고 있습니다(「주택법 시행령」 제57조 제1항 제4호). 다만,

A 500세대 이상의 공동주택에서 선출된 회장 및 감사의 경우는 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 투표하고 투표자 과반수 찬성으로 해임하도록 하고 있음(「주택법 시행령」 제50조 제7항 제2호)을 알려 드립니다. <국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.1.30.>

선거관리위원회



Q 선거관리위원회 규정의 제·개정은 어디에서 하는지?

관리규약에서 위임한 사항과 그 시행에 필요한 규정의 제정, 개정 및 폐지는 입주자대표회의에서 의결이 가능(영 제51조 제1항 제1호의 2) 합니다.

A - 다만, 관리규약으로 선거관리위원회 규정의 제, 개정 등을 선거관리 위원회 업무로 정한다면 선거관리위원회에서 동 규정의 제, 개정이 가능할 것 입니다.

- 선거관리위원회의 운영, 업무, 경비, 위원의 선임 및 임기 등에 관한 사항은 관리규약으로 정함(영 제50조의 2 제6항, 제57조 제3호의 2).

<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.1.30.>

Q 선거관리위원회 구성이 되지 않으면 동별 대표자를 선출할 수 없는지? 선거관리위원회 업무를 관리사무소에서 시행하여 동별 대표자를 선출할 수 없는지?

A 입주자등은 입주자대표회의의 회장과 감사 및 동별 대표자를 민주적이고 공정하게 선출(해임하는 경우를 포함)하기 위하여 자체적으로 선거관리위원회를 구성합니다(「주택법 시행령」 제50조의 2 제1항) 따라서 선거관리위원회 구성이 되지 않으면 동별 대표자를 선출할 수 없을 것이며 선거관리위원회 고유 업무를 관리사무소에서 시행할 수 없을 것으로 판단됩니다.

<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.12.31.>

Q 선거관리위원 전원 사퇴에 따라 선거관리위원을 다시 위촉한 경우, 선거관리위원의 임기는?

A 선거관리위원회 위원 선임 및 임기 등에 관한 사항은 관리규약으로 정하도록 하고 있으므로(「주택법 시행령」 제50조의2 제6항), 귀 공동주택 관리규약으로 정한 임기를 적용하는 것이 타당함을 알려드립니다. <국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.1.29.>

Q 선거관리위원회 피선거권과 관련, 관리규약으로 자생단체(부녀회, 경로회 등)의 임원인 자는 위원이 될 수 없도록 한 것의 적법성 여부?

A 입주자대표회의 임원의 직위해제에 대하여는 주택법령에 정하는 것이 없으나, 입주자대표회의 임원의 해임사유 및 절차는 관리규약으로 정하도록 하고 있습니다(「주택법 시행령」 제57조 제1항 제4호). 다만, 500세대 이상의 공동주택에서 선출된 회장 및 감사의 경우는 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 투표하고 투표자 과반수 찬성으로 해임하도록 하고 있음(「주택법 시행령」 제50조 제7항 제2호)을 알려드립니다. <국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.1.30.>

Q 선거관리위원회 위원의 “해임”은 무슨 근거로 집행하여야 하는지?

A 선거관리위원회의 해임은 관리규약으로 정하도록 하고 있으므로 「주택법 시행령」 제57조 제1항 제3호의 2), 귀 공동주택 관리규약으로 정한 내용에 따르시기 바랍니다.
<국토교통부 건설공급과 FAQ -2013.1.30.>

Q 세입자도 아파트 선거관리위원회 위원이 될 수 있는지?

A 선관위 위원은 입주자 등에서 뽑도록 하고 있으며(「주택법 시행령」 제50조의 2 제1항) 입주자 등은 입주자 또는 사용자를 의미 합니다 (「주택법 시행령」 제50조 제2항) 따라서 주민등록을 해당 주택에 두고 있지 않거나 주택을 소유하고 있지 않더라도 실제로 해당 공동 주택 단지 내에 거주하고 있는 경우라면 선관위 위원으로 선출될 수 있음을 알려드립니다.
<국토부 주택건설공급과-2899, 2013.8.26.>

Q 선거관리위원으로 활동 중 통장에 위촉이 됐을 경우 선거관리위원 자격상실 사유가 되는지 여부?

A 동별 대표자, 동별 대표자 및 선거관리위원회 위원 임기 중에 사퇴한 사람으로서 사퇴할 당시의 임기가 끝나지 않은 사람은 선거관리위원이 될 수 없으나(「주택법 시행령」 제50조의 2 제2항) 통장에 대해서는 결격사유를 두고 있지 않으므로 선거관리위원 자격상실 사유가 되지 않음을 알려드립니다.
<국토부 주택건설공급과-5073, 2012.9.19.>

Q 입주자대표회의 임원(회장, 감사 등)의 “직위해제”가 가능한지 및 절차는?

A 입주자대표회의 임원의 직위해제에 대하여는 주택법령에 정하는 것이 없으나, 입주자대표회의 임원의 해임사유 및 절차는 관리규약으로 정하도록 하고 있습니다(「주택법 시행령」 제57조 제1항 제4호). 다만, 500세대 이상의 공동주택에서 선출된 회장 및 감사의 경우는 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 투표하고 투표자 과반수 찬성으로 해임하도록 하고 있음(「주택법 시행령」 제50조 제7항 제2호)을 알려드립니다.<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.1.30.>

Q 선거관리위원회가 동별 대표자의 선출 등 선거관리를 함에 있어서 투표 및 개표 참관 업무를 보조하는 인력(이하 “선거보조인력”이라 함)을 두려는 경우, 사전에 공동주택 관리규약 또는 선거관리위원회 규정에 선거보조 인력에 관한 사항을 규정하여야 하는지?

A 선거관리위원회가 동별 대표자의 선출 등 선거관리를 함에 있어서 선거보조인력을 두려는 경우, 사전에 공동주택관리규약 또는 선거관리위원회 규정에 선거보조인력에 관한 사항이 반드시 규정되어야 하는 것은 아닙니다(법제처, 2013.8.).<국토교통부 건설공급과 FAQ-2014.1.9.>

Q 동별 대표자가 복수로 출마할 경우 방문투표를 할 수 있는지?

A 동별 대표자의 선출 절차는 관리규약으로 정하도록 하고 있으므로 (「주택법 시행령」 제57조 제1항 제3호), 귀 공동주택 관리규약으로 정한 내용에 따르시기 바랍니다.<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.1.29.>

Q 관리규약상 동별 대표자 선거를 선거관리위원회가 정한 시간대로 투표할 수 있다고 하는데 이것이 주택법 시행령 제50조 제3항에 따른 보통·평등·직접·비밀선거 원칙에 위반되는 것인지?

A 귀 공동주택 관리규약으로 선거관리위원회가 투표 시간대를 정하고 그에 따라 투표를 하도록 정하는 것은 보통·평등·직접·비밀선거 원칙에 위반되는 내용이 아님을 알려드립니다.

<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.12.31.>

Q 후보등록 마감시간까지 등록서류를 제출할 수 없는 동별 대표자 후보자가 미리 관리사무소에 전화를 걸어 사정을 설명하여 관리사무소장이 경비실에 해당 서류를 맡기라 하고, 다음날 경비원이 해당서류를 선거관리위원회에 전달하여 해당 선관위에서는 이를 인정하고 선거를 치른 경우, 선관위 결정에 하자가 있는지?

A 동별 대표자 선출 공고 시 등록서류 마감시간을 정하였다면 그에 따르는 것이 타당할 것으로 판단됩니다.

<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.1.29.>

Q 선거관리위원회 규정에 선거일에 사퇴해 후보자가 1인이 된 때에는 후보자가 1인이 아닌 것으로 본다는 규정이 있는 경우 하루 전에 사퇴한 경우에도 상기 규정이 적용되는지?

A 귀 공동주택 선거관리위원회 규정에 '선거일'에 사퇴한 경우를 규정하고 있다면 그 규정은 하루 전에 사퇴한 경우에는 적용되지 않는 것으로 판단됩니다.

(사퇴일과 사퇴 하루 전일은 문자적으로 의미가 다름)

<국토해양부 주택건설공급과-4428, 2012.8.16.>

관리비 및 사용료

Q 관리비예치금을 관리비에 통합하여 부과할 수 있는지?

A 관리비예치금은 관리비와 성격이 다른 금원이므로, 별도의 고지를 통하여 징수하는 것이 타당할 것으로 판단됩니다.
<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.8.9.>

Q 관리규약준칙에는 관리비 가구별 부담액 산정방법에 관해 예산제로 규정하고 있는데 반드시 예산제로만 관리규약을 정해야 하는지?

A 관리비 등의 가구별 부담액 산정방법 및 징수 · 보관 · 예치 · 사용절차에 관한 사항은 해당 공동주택 관리규약으로 정하도록 하고 있으므로(「주택법 시행령」 제57조 제1항 제11호) 귀 공동주택 관리규약으로 부과방법(예산제, 정산제)을 정해 운영할 수 있을 것 입니다.
<국토부 주택건설공급과-2684, 2013.8.14.>

Q 관리비 등의 계좌에 입주자대표회의의 회장의 개인 인감을 등록하면 위법인지 여부?

A 입주자대표회의의 회장의 경우 임기 만료 또는 사퇴 등에 따라 해당 자연인이 바뀔 수 있으므로 관리비 등의 계좌에 사용하는 인감은 개인 인감이 아닌 ‘입주자대표회의의 회장인’을 사용하는 것이 바람직합니다.
<국토해양부 주택건설공급과-4433, 2012.8.16.>

Q 소송 당사자가 선거관리위원회 및 입주자대표회의일 경우 변호사 수임료 등 소송 관련 제반 비용을 관리비로 지출이 가능한지

A 전체 입주민의 이익에 부합되는 소송에 한해 입주자등의 동의(동의비율에 대하여는 자체적으로 판단하되, 최소 과반수 이상 필요)를 거칠 경우 관리비로 소송비용을 사용할 수 있을 것으로 판단됩니다.
<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.8.9.>

Q 1, 2층을 포함한 전 세대에 승강기의 수선유지비를 균등부과하는 것이 타당한지 여부?

A 관리비 등의 세대별 부담액 산정방법 및 징수. 보관. 예치. 사용 절차는 관리규약으로 정하도록 하고 있으므로(「주택법 시행령」 제57조 제1항 제11호), 귀 공동주택 관리규약으로 합리적으로 정하여 운영하시기 바랍니다.<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.1.29.>

Q 주민운동시설 위탁시 운동기구 구입비 부과는 어떻게 하나요?

A 주민운동시설 운영을 위한 운동기구 구입은 입주자 등이 사용하기 위한 기구를 구입하는 것이므로 관리비로 구입해야 할 것으로 판단됩니다. 또한 관리비 부과는 해당 운동기구의 수명 등을 고려하여 일정 기간 동안 나누어 부과할 수 있을 것으로 판단되니 참고하시기 바랍니다.
<행복지원센터 전자민원-2014.4.>

Q 안녕하세요? 아파트 관리비 때문에 민원 올립니다. 관리비 고지서 내역을 보니 총회에 불참석했다는 이유로 벌금 1만원을 강제 부과 하였는데 가능한 것이지요?

A 「주택법 시행령」 제57조 제1항 제19호에 따라 관리규약을 위반한 자 및 공동생활의 질서를 문란하게 한 자에 대한 조치는 해당 공동주택 관리규약으로 정해야 합니다.
질의 하신 총회가 어떤 것인지 알 수 없습니다만 총회 불참에 대한 벌금 등을 정하고자 하는 경우에는 해당 공동주택 관리규약으로 정해야 할 것으로 판단되며, 관리규약으로 그 사항을 정했다고 하더라도 관리비 고지서와 별도로 부과해야 할 것이니 참고하시기 바랍니다.<행복지원센터 전자민원-2014.10.>

Q 관리규약으로 정하여 부과하는 위반금을 관리비 고지서에 포함하여 부과할 수 있는지?

A 질의하신 귀 공동주택 공동생활의 질서를 문란하게 한 사람에 대하여 관리규약으로 정하여 부과하는 위반금은 「주택법 시행령」 제58조에서 정하는 관리비등에 해당하지 않습니다. 따라서 질의의 위반금은 관리비 고지서에 포함하여 부과할 수 없을 것으로 판단됩니다.
<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.1.29.>

Q 해당 아파트의 주민운동시설을 자치 관리할 경우 운영비용을 관리비로 전 세대에 부과하고자 하는데 가능한 것인지?

A 주민운동시설은 복리시설의 하나로(「주택법」 제2조 제9호) 복리시설의 관리에 소요되는 비용은 관리비로 부과할 수 있을 것이며(「주택법」 제45조 제1항), 수익자부담원칙에 따라 그 비용의 일부를 해당 시설을 이용하는 사람에게 사용료로 따로 부과할 수 있습니다.
이와 관련 주민운동시설의 운영경비를 관리비로만 부과할 것인지, 관리비와 사용료로 부과할 것인지, 사용료만으로 부과할 것인지 등은 해당 단지에 제반 사항을 고려해 관리규약으로 정해 운영하기 바랍니다.
<주택건설공급과-서면민원, 2013. 12. 24.>

Q 일부 아파트에서 한전과의 계약은 단일계약으로 하고 입주민에게 전기료를 부과할 때는 종합계약 방식으로 하는 단지가 있는데 주택법령에 어긋나는지?

A 관리비 등의 가구별 부담액 산정방법 및 징수 · 보관 · 예치 · 사용절차는 관리규약으로 정하도록 하고 있으므로(「주택법 시행령」 제57조 제1항 제11호) 귀 공동주택에서 자율적으로 관리규약으로 그 산정방법을 결정하되 전체 입주민의 이익이 극대화될 수 있는 방법으로 결정하는 것이 바람직할 것이며, 부득이 추가 징수한 경우 이를 정산해 환급해야 할 것입니다.
<국토부 주택건설공급과-3053, 2013. 9. 3.>

Q 관리비 고지서에 주차비를 같이 부과 할 수 있나요?

A 관리주체는 공용시설물의 사용료를 해당 시설의 사용자에게 따로 부과할 수 있으므로(「주택법 시행령」 제58조 제4항), 관리비와 별도의 고지서로 주차비를 부과하여야 할 것입니다.
<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.8.9.>

Q 입주자대표회의 회장의 업무추진비 사용내역(영수증 첨부 등)을 구비해야 하는지?

A 입주자대표회의 임원의 업무추진비에 대하여 주택법령에 규정하는 바는 없습니다(다만 입주자대표회의의 운영비는 사용료의 하나입니다. (주택법 시행령 제58조 제3항 제8호). 따라서 영수증 첨부 필요 등 세부적인 사항에 대하여는 해당 공동주택에서 합리적으로 결정하여 처리하시는 것이 타당할 것으로 판단됩니다.
<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.1.29.>

Q 잡수입의 징수, 사용 등을 부녀회에서 주관할 수 있는지

A 잡수입(금융기관의 예금이자, 연체료 수입, 부대시설, 복리시설의 사용료 등)은 관리주체가 징수, 사용, 보관 및 예치 등에 관한 장부를 작성토록 되어 있고(영 제55조 제2항), 잡수입 등의 계약도 관리주체가 경쟁입찰의 방법으로(최고낙찰제) 운용토록 하고 있으므로(주택관리업자 및 사업자 선정지침 별표 4), 잡수입의 징수, 사용 등 제반관리는 관리주체가 하여야 합니다.
<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.1.30.>

Q 아파트의 잡수입을 입주자대표회의 의결을 통해 마을 이장의 운영비 (활동비) 와 동별 대표자, 부녀회, 노인회 등의 단합대회 비용(식대 등)의 지출이 가능한지?

A 잡수입의 사용은 「주택법 시행령」 제55조의2에 따라 관리비등의 사업계획서 및 예산서에 편성하여 입주자대표회의 승인을 받거나 「주택법 시행령」 제51조제1항 제8의2에 따라 공동체 활성화에 관한 사항 등으로 입주자대표회의 의결을 받거나 또는 「동 시행령」 제57조제1항제17호에 따라 당해 공동주택 관리규약에 규정한 경우에는 지출이 가능함을 알려드립니다.

<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.12.31.>

Q 소송비용을 예비비적립금으로 사용할 수 있는지?

A 해당 소송이 입주자등의 공동의 이익을 위한 소송일 경우에 한하여, 예비비적립금을 소송비용으로 사용하고자 하기 위해서는 귀 공동주택 관리규약에서 정한 예비비적립금 적립목적, 용도, 사용 절차에 따라야 할 것으로 판단됩니다.

<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.1.30.>

Q 입주자대표회의 회장에게 부과된 과태료는 어느 계정에서 지출해야 하는지

A 과태료는 질서 위반행위를 한 당사자가 납부하여야 할 것입니다. 다만, 입주자대표회의 회장에게 부과된 과태료 및 벌금의 경우 고의성이 없는 잘못(의도하지 않은 과실 등)이었고, 그 책임을 분담하여야 할 필요가 있다고 자체적으로 인정한 경우에 한하여, 관리규약에 정하는 바에 따라 잡수입 또는 관리비 예비비로 사용할 수 있을 것으로 사료됩니다.

<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.1.29.>

Q 아파트 관리비 회계처리시 관리비 연체금과 주차비, 임대료 미수금을 수입으로 잡지 않고 있는 바, 이에 대하여 수입계정을 해야 하는지?

A 회계처리기준은 관리규약으로 정하도록 하고 있으므로(「주택법 시행령」 제57조제1항제14호), 귀 공동주택 관리규약으로 정한 내용에 따르시기 바랍니다.

<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.1.30.>

Q 입주자대표회의가 구성되지 않아 기존 입주자대표회의 회장이 직무를 수행할 경우, 업무추진비를 지급할 수 있는지?

A 입주자대표회의 구성이 어려워 전임 입주자대표회의 회장이 그 직무를 계속 수행할 경우는 회장의 직무를 대행하는 것이므로 회장 업무 추진비를 지급할 수 있을 것으로 판단되나, 보다 구체적인 사항은 귀 공동주택 관리규약 또는 입주자대표회의 운영비 사용 규정 등으로 정하여 운영하시기 바랍니다.

<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.1.30.>

Q 입주자대표회의 회장의 업무추진비 외에 회장 차량유류대, 회식비 등을 입주자대표회의 의결 없이 회장 권한으로 지출할 수 있는지?

A 입주자대표회의의 운영비의 용도 및 사용금액은 관리규약으로 정하도록 하고 있으므로(「주택법 시행령」 제57조 제1항 제5호), 입주자 대표회의 회장이 임의로 지출할 수 있는 것은 아니며 귀 공동주택 관리규약으로 정한 내용에 따라야 함을 알려드립니다.

<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.1.30.>

주택관리업자 및 사업자 선정

Q 국토교통부 고시 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 따르면 계약자가 입주자대표회의와 관리주체로 나뉘 있는데 당 아파트의 관리주체는 모든 입찰과 계약을 입주자대표회의로 미루는데 법적인 문제가 없는지?

A 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 별표 7[2015.11.16 개정 사항 반영]에 따라 주택관리업자 선정, 하자보수보증금으로 직접 보수하는 공사, 장기수선계획에 따른 공사, 전기안전관리 용역의 계약자는 입주자 대표회의이며, 나머지 각종 공사 및 용역 등의 계약은 관리주체가 해야 하는 것입니다. 따라서 모든 계약을 입주자대표회의가 계약 하도록 하는 것은 동 지침에 맞지 않습니다.

<행복지원센터 전자민원-2014.10>

Q 제한경쟁입찰로 2회 유찰 됐다면 수의계약이 가능한지?

A 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 개정(2015.11.16)에 따라 제한 경쟁 입찰이 2회 이상 유찰된 경우도 수의계약의 대상으로 추가 되었습니다. 제12조제2항에 따라, 제한경쟁입찰의 제한 요건을 완화하여 재공고한 경우에도 유찰이 되었다면 동 규정에 따라 수의 계약이 가능합니다.

다만, 동 규정을 적용하여 수의계약을 하는 경우에는, 계약대상물 계약기간 계약조건 등 최초로 입찰에 부친 내용을 변경할 수 없습니다.

<주택관리업자 및 사업자 선정지침 개정(2015.11.16) 해설서>

Q 발주처의 사정으로 낙찰자와 계약을 체결하지 않을 수 있는지?

A 발주처의 사정에 따라 계약체결 여부를 결정할 수 있으나, 계약체결을 하지 않음으로 인해서 발생하는 손해배상 청구소송 등에 대한 책임은 발주처로 귀속됩니다.

<주택관리업자 및 사업자 선정지침 개정(2015.11.16) 해설서 Q&A>

Q 공산품이라 함은 무엇을 말하는 것인지?

A 공산품이란 「품질경영 및 공산품 안전관리법」 제2조제5호에 따른 공산품(공업적으로 생산된 제품으로 소비자가 별도의 가공(단순한 조립을 제외한다) 없이 사용할 수 있는 최종제품 또는 그 부분품이나 부속품을 말합니다.

<국토교통부 건설공급과 FAQ-2014.12.30>

Q 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제24조제3항에서 입찰공고 시 지방자치단체의 자문 등 관련기구, 건축사 또는 기술사 등 관계전문가의 확인 및 법 제45조의6에 따른 적정성 자문 기관의 검토결과를 통해 입찰가격의 상한을 공고할 수 있다고 규정하고 있는데, 입찰가격의 하한도 정할 수 있는지?

A 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제24조제3항에서 입찰가격 상한을 공고할 수 있는 기준을 정하고 있을 뿐 입찰가격 하한과 관련된 규정은 두고 있지 않습니다. 따라서 입찰가격 하한을 정하고 이를 낙찰의 기준으로 삼는 것은 적합하지 않습니다.

<주택관리업자 및 사업자 선정지침 개정(2015.11.16) 해설서>

Q 입찰금액의 100분의 20 이상을 입찰보증금으로 납부하도록 입찰공고 할 수 있는지?

A 발주처인 공동주택에서 입찰보증금의 납부 기준을 동 지침과 다르게 정하여 공고하는 것은 적합하지 않습니다.

<주택관리업자 및 사업자 선정지침 개정(2015.11.16) 해설서 Q&A>

Q 입주자대표회의 외부감사 업체를 사업자 선정지침에 따라 선정해야 하는지?

A 외부회계감사 업체 선정은 그 업무의 성격을 고려해 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」을 적용하지 않습니다. 따라서 외부회계감사 업체는 귀 공동주택의 관리규약 등으로 정한 방법에 따라 자율적으로 선정할 수 있습니다.

<주택건설공급과 전자민원, 2013. 6. 10>

Q 현장설명회 참가를 의무로 하여 현장설명회 참석 업체에 한하여 참가 자격을 부여하는 경우, 제한경쟁입찰의 제한요건, 입찰가격 산출방법 및 기준 등을 입찰공고문이 아닌 현장설명회에서 참석 업체에 알려도 되는지?

A 업체는 입찰공고 내용을 통해 입찰내용을 파악하고 현장설명회 참가 여부를 결정할 수 있습니다. 따라서, 현장설명회 참가를 의무로 하여 현장설명회 참석 업체에 한하여 참가자격을 부여하는 경우라 하더라도, 제한경쟁입찰의 제한요건, 입찰가격 산출방법 및 기준 등에 대한 사항은 입찰과 관련된 중요한 사항이므로, 반드시 “입찰공고문”에 명시되어야 합니다.

<주택관리업자 및 사업자 선정지침 개정(2015.11.16) 해설서 Q&A>

Q 현 관리업체에 문제가 있어 입주자 만족도 조사를 실시해 50% 이상이 불만족을 표시했을 경우 현 관리업체를 차기 관리업체 입찰에 배제해도 법적으로 문제가 없는지?

A 「주택법 시행령」 제52조 제5항에서 ‘입주자대표회의는 계약기간이 만료된 주택관리업자 에 대해 입주자 등으로부터 사전에 해당 주택 관리업자의 주택관리에 대한 만족도를 청취한 결과 전체 입주자 등의 과반수가 서면으로 교체를 요구한 경우 해당 공동주택의 입찰 참가를 제한할 수 있다’라고 정하고 있는 바, 위 절차에 적합하다면 기존 주택관리업자의 입찰참가를 배제할 수 있습니다.

<주택건설공급과 전자민원, 2013. 9. 2>

Q 국토부 고시 제2015-784호 부칙 제2조에 대한 질의입니다. 부칙 내용 중 "기존사업자 "의 "사업수행실적 평가" 절차가 필요하다고 명시되어 있는바, 국토부 고시 별표2에 해당하는 수의계약의 대상인 경우에도, 즉 삼백만원 이하의 용역인 경우에도 재계약시에는 사업수행실적 평가를 부칙 2조에 의거하여서 절차를 진행하여야 하는지요?

A 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 [별표 2] 제9호를 적용하여 수의계약을 하는 경우 기존 사업자의 사업수행실적 평가 절차가 필요한 것이며, 제6호를 적용하여 수의계약을 하는 경우에는 기존 사업자의 사업수행실적 평가 절차가 필요하지 않습니다.

<국토교통부 주택건설공급과 유사민원, 등록일 2015.12.16>

Q 경비용역업체 선정시 입주자대표회의에서 지역을 제한하려 하는데 가능한지?

A 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제26조제2항[2015.11.16 개정 사항 반영]에서 ‘사업자는 영업지역의 제한을 받지 아니한다. 다만 해당 법령에서 영업지역을 제한하는 사업자는 그러하지 아니하다’라고 정하고 있는 바, 특정 지역 · 소재 · 업체 등으로 참가자격을 제한하는 것은 동 지침에 적합하지 않습니다.
<주택건설공급과 전자민원, 2013. 10. 23>

Q 공사 계약을 입찰을 피하고 수의로 계약을 하기 위해 금액을 3등분으로 쪼개는 행위가 가능한지?

A 공사 및 용역 등의 금액이 300만원(부가가치세를 제외한 금액을 말한다) 이하인 경우로서, 2인 이상의 견적서를 받은 경우 수의계약을 할 수 있습니다. 다만, 이 경우 동일한 목적을 달성하기 위한 공사 및 용역 등을 시기나 물량으로 나누어 계약할 수 없습니다.
<주택관리업자 및 사업자 선정지침(고시 제2015-784호), 개정 2015 .11. 16>

Q 낙엽 및 전지목 무상수거를 조건으로 재활용품 수거업체를 선정할 수 있는지?

A 폐기물 수거와 재활용품 수거는 서로 다른 업에 해당하므로, 재활용품 수거 업체를 선정하면서 폐기물 무상수거를 조건으로 하는 것은 적합하지 않은 것으로 사료됩니다.
폐기물 수거업 및 재활용품 수거업에 대한 자세한 사항은 「자원재활용법」, 「폐기물법」 등 해당 법령을 소관하는 환경부(044-201-7349)에 질의하여 안내를 받으시기 바랍니다.
<주택관리업자 및 사업자 선정지침 개정(2015.11.16) 해설서 Q&A>

Q **적격심사제 적용과 관련해 제한경쟁입찰의 방법으로 '사업실적, 시공 능력, 자본금'으로 자격을 제한한 후 적격심사제를 적용해도 가능한지?**

A 적격심사제와 제한경쟁입찰은 병행해 적용할 수 있다. 제한경쟁입찰의 방법으로 입찰참가 기준을 제시해 자격을 제한한 후 기준에 부합하는 업체 중에서 적격심사 평가표에 따라 최고점수를 받은 업체를 사업자로 선정하는 것은 가능합니다.

<주택건설공급과 전자민원, 2013. 6. 25>

Q **당 아파트에서 주택관리업체 선정을 평가표에 의한 적격심사제로 선정했는데, 적격심사제 평가표 및 서류 일체를 공개해야 하는지?**

A 「주택법 시행령」 제58조 제9항에서 '법 제45조 제4항 제4호에 따라 공개되어야 하는 사항은 제52조 제4항에 따른 주택관리업자와 제55조의4에 따른 사업자의 선정에 관한 다음 각 호의 사항을 말합니다. 1. 입찰공고 내용, 2. 선정결과 내용, 3. 그 밖에 국토교통부 장관이 정해 고시하는 사항'이라고 정하고 있습니다. 따라서 평가결과를 공개하는 것이 주택법령에서 정하는 사항에 적합할 것이다. 다만 평가자의 실명까지 공개할 필요는 없습니다.

<주택건설공급과 전자민원, 2013. 9. 12>

Q **관리여건상 필요하여 시설의 신설(CCTV 신규설치 등)이 필요할 경우 처리 방법은?**

A 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 조정하되, 주요시설을 신설하는 등 관리여건상 필요하여 전체 입주자 과반수의 서면동의를 얻은 경우에는 3년이 경과하기 전에 조정할 수 있습니다(「주택법 시행규칙」 제26조제2항). 따라서 CCTV 신규 설치 등 관리여건상 필요한 시설은 장기수선계획의 조정(기존 장기 수선 총당금의 사용 허용 등 포함)을 통해 설치가 가능할 것입니다.

<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30>

Q 장기수선계획상의 수선주기가 도래하였으나 수선할 필요가 없을 경우, 장기수선계획을 조정하여야 하는지

A 장기수선계획에서 정한 공사 시기가 도래하였으나, 해당 시설물의 상태가 양호하여 공사를 하여야 할 필요가 없다고 판단된다면 장기수선계획의 수선주기를 조정하여 필요한 시기에 공사를 할 수 있도록 조치하여야 할 것입니다.
<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30>

Q 장기수선계획 검토 주기 3년이 경과하기 전에도 검토 및 조정이 가능한지?

A 「주택법 시행규칙」 제26조제3항에 따르면, 입주자대표회의와 관리주체는 주요시설을 신설하는 등 관리여건상 필요하여 전체 입주자 과반수의 서면동의를 얻은 경우에는 3년이 경과하기 전에 장기수선계획을 조정할 수 있습니다.
예) 정기조정일 12년 3월 → 필요한 경우(3년이 경과하기 전) → 15년 2월 이전을 의미합니다.
<국토교통부 건설공급과 장기수선계획 실무 가이드라인 회신사례, 2015.9>

Q 공유부분 가스공사비는 분양면적에 비례하여 분담해야 하는지? 아니면 세대 당 같은 금액을 분담해야 하는지?

A 공동주택의 주요시설의 교체 및 보수에 필요한 비용은 장기수선계획에 따른 장기수선충당금으로 사용하며, 장기수선충당금의 산정 방법(「주택법 시행규칙」 별표 5)은 세대 당 주택공급면적을 기준으로 산정함을 알려드립니다.<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.29>

Q 장기수선계획을 조정할 때에는 꼭 검토를 해야 하나?

A 「주택법」 제47조제2항에 따라 3년마다 검토하고 필요한 경우 조정하도록 한 취지를 감안하여 조정을 위한 검토가 선행되어야 합니다.
<국토교통부 건설공급과 장기수선계획 실무 가이드라인 회신사례, 2015.9>

Q 장기수선계획 검토 시 입주자대표회의 의결을 받아야 하는지?

(「주택법」 제55조 제2항 제2호), (「주택법 시행령」 제51조 제1항 제7호)에서는 비용 지출이 수반되는 경우 입주자대표회의 의결을 받음 (「주택법 시행규칙」 제26조 제2항)에 따라 장기수선계획의 조정은 입주자 대표회의 의결을 받아야 합니다.

A 따라서 주택법 제47조제2항에서 제43조제3항에 따른 입주자대표회의와 관리주체가 함께 검토하는 것이므로, 입주자대표회의 의결을 받는 것이 타당할 것입니다.

<국토교통부 건설공급과 장기수선계획 실무 가이드라인 회신사례, 2015.9>

Q 장기수선충당금을 사용자가 납부한 경우 환급 방법은?

공동주택의 사용자는 소유자를 대신하여 장기수선충당금을 납부한 경우에는 해당 주택의 소유자에게 그 납부금액의 지급을 청구할 수 있으며(영 제66조 제5항), 관리주체는 공동주택의 사용자가 장기수선충당금의 납부확인을 요청하는 경우에는 지체 없이 확인서를 발급해 주어야 합니다(영 제66조 제6항).

A

<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30>

Q 장기수선충당금을 사용하는 경우와 수선유지비를 사용하는 경우의 차이?

장기수선충당금은 주택의 내구성 증가 등 주택의 가치 보전을 수반하는 자본적 지출에 사용되며, 관리비중 수선유지비는 냉난방 시설의 청소비, 소화기, 층약비 등 주거생활의 편의를 위해 제공 되는 비용으로서 소모적 지출에 사용됩니다(영 별표5).

A

<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30>

Q 장기수선충당금 은행예치에 따라 발생한 이자를 잡수입 명목으로 지출할 수 있는지?

A 장기수선충당금은 소유자가 적립에 기여한 것으로 은행예치에 따라 발생한 이자 또한 소유자 기여분으로 보아 잡수입으로 지출할 수 없으며, 장기수선충당금으로 보아야 할 것입니다.
<국토교통부 건설공급과 장기수선계획 실무 가이드라인 회신사례, 2015.9>

Q 장기수선계획에 의해 장기수선충당금으로 지출한 승강기 로프 등의 보수공사를 장기수선충당금이 아닌 승강기 유지보수비로 지급할 수 있는지?

A 장기수선계획에 포함된 공사는 장기수선충당금을 사용하여야 하므로, 장기수선계획에 포함된 승강기 보수공사를 승강기 유지보수계약에 포함하여 승강기 유지보수비로 지급하는 것은 타당하지 않습니다.
<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30>

Q 입주자대표회의에서 장기수선충당금을 장기수선계획에 따라 사용하지 않을 경우 처벌 규정은?

A 장기수선계획에 따라 주요 시설을 교체하거나 보수하지 아니한 입주자대표회의의 대표자는 주택법 제101조제2항제6호에 따라 1천만원이하의 과태료 처분 대상입니다.
<국토교통부 건설공급과 장기수선계획 실무 가이드라인 회신사례, 2015.9>

Q 1. 세대계량기 교체 비용을 장기수선충당금으로 사용이 가능한지요
2. 세대계량기 교체 비용을 수선유지비로 세대에서 부담을 해야 하는지요?

A 장기수선충당금은 공동주택 공용부분의 주요 시설에 대한 교체 또는 보수를 위해 적립하는 것이며 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따라 사용해야 하는 것이므로 질의의 계량기가 귀 공동주택 관리규약으로 정한 공용부분에 해당하여 장기수선계획에 포함되어 있다면 장기수선충당금을 사용할 수 있을 것으로 판단됩니다.
<행복지원센터 전자민원-2014.10>

PART III

공동체 활성화

01 공동체 활성화 사례

- 신내우디안 2단지
- 신내 10단지
- 신내 12단지



공동체 활성화 사례



통(通)하는 마을 만들기

- 단 지 명 : 신내 우디안2단지
- 주 소 : 서울시 중랑구 신내역로 465
- 세 대 수 : 1896세대
- 준 공 일 : 2013. 12. 11.

추진 배경

다자녀 가정과 노인계층의 거주가 많은 단지 특성상 교육 문화적 욕구가 많은 곳이지만, 교육·문화시설을 이용하려면 차량을 타고 이동해야 하는 상황에서 유일한 교류와 문화공간인 작은 도서관조차 SH공사로부터 6개월간의 위탁운영이 끝나 제대로 문을 열 수 없는 위기에 처해 있었다.

이에 도서관 역할의 중요성을 느낀 자원 봉사자와 재능기부 주민이 모여 도서관을 자율운영하게 되었다. 이들이 중심이 되어 단지 내에서 주민의 다양한 욕구를 충족시키고, 갓 입주해 온 이웃이 서로 친근해질 수 있는 방안을 모색하는 중에, ‘걸어서 올 수 있는 도서관’에서 다양한 교육·문화 프로그램을 기획, 공유하여 세대 간 이웃 간 소통과 화합을 이룰 수 있는 아파트 공동체 활성화 사업을 하게 되었다. 이는 주민들의 다양한 욕구가 모여 싹을 틔우는 계기가 되었다.

☆ 주요 활동

엄마학교(1차) ‘나도 에코맘’

EM을 활용한 친환경 세제 만들기 활용법, 식재료로 비누 만들기 등의 활동으로 엄마들의 관심과 참여도가 높았으며 ‘나도 에코맘’을 통해 친환경적 대안 생활을 위한 동아리 형성



놀자마켓(프리마켓)

관심 있는 주민들이 모여 팀을 꾸리고 기획부터 홍보 까지 개개인의 재능을 발휘하여 준비하였으며, 입주민들이 직접 만든 수공예품 및 중고물품 등을 자유롭게 사고파는 주민들의 직거래장터를 열었다.



나무그늘 북페스티벌

주제도서전시, 책낚시, 전통놀이 제기 만들기, 책갈피 만들기, 책퀴즈, 고리인형만들기, 영어책 읽어주기, 연극, 마술, 합창 등 다양한 방법으로 책을 만나는 마을 책축제



☆ 장애 및 갈등 극복

단지 내 교육문화적 욕구가 많음에도 불구하고, 일부 주민들은 작은 도서관의 필요성에 대한 인식이 부족하여 “아파트 공동체 활성화 사업”이 선정된 이후에도 자부담금에 대한 부담으로 사업비 일부를 지원하지 않으려는 일이 발생하였다. 따라서 입장이 다른 주민을 설득하기 위해 수차례 주민간담회 및 설명회를 열어 설득과 이해를 구하는 과정이 필요했고, 이 과정을 통해 주민간의 오해를 줄일 수 있었다. 또한 갈등을 일으키지 않기 위해 아무것도 안 하는 것이 아니라 그것을 해소하는 방법을 함께 알아가는 중요한 경험이 되었다.

에피소드

- 사업 초기 도서관 앞마당에서 컵 인형극을 한 적이 있습니다. 1인 다역을 하는 컵 인형극이었는데 아이들과 엄마들이 호응하며 재밌게 관람을 했습니다. 그러나 그 공연소리에 시끄러우니 하지 말라는 민원들이 있었습니다.

이후 주민서로를 배려하며 열심히 준비한 프리마켓, 우디안 추석이야기가 성황리에 이루어지고 사업종료 시점인, 마지막 북페스티벌을 할 때쯤에는 우디안 1단지 2단지의 가족단위의 많은 주민들이 나와 ‘수퍼파워’를 외치며 행사에 참여했습니다. 마을의 즐거운 축제로 하나 됨을 느끼는 감격을 맛보았던 때, 주민들의 민원이 한 건도 없었음에 함께하던 자원봉사자들도 놀랐습니다.

- 추석한마당 프로그램으로 송편 만들기를 진행할 때, 경로당 어르신들이 보행기를 밀며 나오셔서 송편 만들기를 도와주셨습니다. 몸이 불편하신 분들을 미처 생각지 못하여 의자를 준비하지 않고 돛자리 위에서의 작업을 생각했기에 작업하기가 많이 불편한 자리였지만 어르신들이 기꺼이 젊은이들에게 송편 만드는 기술을 가르쳐 주시며 즐거운 분위기에서 함께 즐거운 시간을 보냈습니다.

자원봉사자뿐 아니라 주민들은 이 사업 과정에서 주변의 서로 다른 이웃들을 배려할 수 있는 눈을 가지게 되었습니다.

- 사업의 규모가 크고 할 일도 많다 보니 처음에는 참여했던 자원봉사자들이 힘들어 하셨습니다. 그래서 참여하러 왔다가도 잘 나오지 않는 일이 발생했습니다. 자연스럽게 남아 있는 자원봉사자들에게 업무가 가중되곤 했는데 우리의 노력으로 함께 자라는 우리 이웃들을 생각하며 묵묵히 즐겁게 사업을 하기 위해 노력하였고 마지막 북페스티벌이 있었던 때, 주민들의 호응과 변한 모습에 그동안 힘들게 활동해왔던 자원봉사자들이 감동하였고, 자긍심을 가지게 되었습니다. 그 일을 계기로 자원 봉사활동이 더욱 활성화되었습니다.



깨끗하고 안전한 우리 아파트 만들기

- 단 지 명 : 신내 10단지
- 주 소 : 서울시 중랑구 신내로 115
- 세 대 수 : 1432세대
- 준 공 일 : 1996. 3. 11.

추진 배경

도움이 필요한 어려운 가정이 많고 20여년 정주한 노인세대가 많은 우리 단지는 최근 몇 년 사이 단지 내에서 낮부터 음주소란행위가 발생하고 있고, 주변에 쓰레기를 무단으로 버리는 사람들로 인해 주민의 삶의 질을 떨어뜨리는 사례가 빈번히 발생하였습니다. 이의 문제를 해결하기 위해 과거 2년간 입주민, 통장단, 동대표 구성으로 자율방범대 활동을 진행해왔습니다. 그러다 공동체 활성화사업을 통해 자율방범대 활동을 강화하고, 깨끗하고 안전한 마을을 가꾸자는 의견이 모아지면서 주민 동대표, 통장, 입주민들이 중심이 되어 '열나눔 공동체'를 구성, 이 사업을 추진하게 되었습니다.

 주요활동

프로그램	내 용	성 과
<p>단지 내 화단 가꾸기</p>	<p>- 버스정류장이 생기면서 정류장에 인접한 울타리로 쓰레기를 버리는 일이 빈번해지고 있어, 열 나눔 공동체 외 단지 어르신들과 주민들이 함께 참여하여 꽃을 심으며 아름다운 거리조성을 위해 노력하였다.</p>	<p>- 울타리로 여전히 쓰레기를 투척하는 사례가 있었으나 2016년 올 해 처음 꽃이 피고 울타리도 더 풍성해진 탓에 쓰레기 투척 양이 크게 줄었다. 활동에 참여한 주민들 스스로도 만족스럽고, 주민들은 스스로가 만든 정서적 안정과, 쾌적한 공간을 공유할 수 있게 되었다.</p>
<p>쓰레기 수거 및 캠페인</p>	<p>- 매월 셋째 주 오전 7시 30분에 통한 주민의 자발적 참여로 쓰레기 수거 및 캠페인을 실시하였다.</p>	<p>- 아파트 내, 외진 곳 등 쓰레기 수거취약지역을 청소하고, 환경 캠페인을 통해 주민들 스스로도 깨끗한 환경을 지키려는 노력이 확산되었다.</p>
<p>자율방범대 활동</p>	<p>- 일몰 후 매주 월,수,금 단지 순찰 및 안심귀가를 위한 동행활동을 하였다.</p>	<p>- 음주소란으로 인한 이웃 간 다툼을 방지하고, 주민들이 안심하고 다닐 수 있으며, 참여주민은 방법 대상자와 이야기를 하며 이해와 배려를 하는 시간을 가지며 올바른 공동체 생활을 실천할 수 있는 계기가 되었다.</p>
<p>LED등 시설 개선</p>	<p>- 하절기 에너지 절약 실천의 방안으로 소등행사를 실시하였고, 밝고 에너지 소모가 적은 LED등으로 교체작업을 하였다.</p>	<p>- 소등행사를 통해, 주민들의 공동체의식을 높이고, 시설 개선을 통해서도 노인 및 장애인에게 더욱 편리함과, 전체 주민의 관리비를 절감하는 데 효과가 있었다.</p>

에피소드

대낮에도 술에 취해서 주정하거나 쓰러져 있는 사람들이 종종 있어, 통반장을 중심으로 방법활동을 시작하게 되었으나 방법활동에 대한 이해와 인식의 부족으로 처음엔 욱하고 대들며 거부반응을 보였습니다. 이로 인해 경찰이 출동하는 경우도 종종 있어왔습니다. 공동체 활성화 사업을 통해 통장 및 입주민을 중심으로 조직적인 자율방법활동을 강화하고 방법조끼 및 야광봉 등의 장비를 갖추어 삼삼 오오 순찰을 하면서부터, 눈에 띄게 취객이 줄었고, 있다 해도 ‘네가 뭔데...’ 하며 대드는 사례도 사라졌습니다. 주민들이 봉사한다는 것을 주변에서 알게 된 후 입주민들의 호응도 높아졌습니다.

최근엔 대낮에 술을 먹고 행패를 부린다거나 밤에 고성방가 하는 일이 없습니다. 자율방법 참가자들의 단합도 잘 이루어지고 있어 자율운영을 위해 노력하고 있습니다. 입주민들이 안심하고 단지에 자부심을 갖도록 앞으로도 지속해나갈 것입니다.



문화동아리가 있는 신나는 아파트

- 단 지 명 : 신내 12단지
- 주 소 : 서울시 중랑구 봉화산로 153
- 세 대 수 : 1000세대
- 준 공 일 : 1995. 11. 27.

추진 배경

우리 단지에는 오래전부터 취약계층이 많이 거주하여 사회로부터의 소외감, 이웃 간 단절 등을 느끼는 주민들이 많았습니다. 아파트에서 봉사활동을 하는 주민으로써 가가호호 방문하다보니 홀로 사는 어르신이 많다는 걸 알았습니다. 이 분들에게 도움을 필요로 하는 것도 많겠지만, 무엇보다 이웃끼리 어울리며 건강한 생활을 할 필요가 있다고 생각했습니다.

어릴 적 이웃끼리 빗자루 들고 나와 청소하던 새마을운동이 생각나 어르신들께 운동삼아 청소할 것을 권하였고 아침청소를 시작하게 되었습니다. 관리소장님도 경비원들과 함께 동참하며 어르신들이 꾸준히 참여할 수 있도록 도와주셨습니다.

이렇게 모인 어르신들과 주민이 함께 “어우러집시다”라는 의미를 두어 ‘어우르기 봉사단’을 만들었고, 단지 주민들에게 활력을 줄 수 있는 활동을 하고 싶어 공동체 활성화 공모사업을 신청하여 풍물동아리와 웃음치료, 주민한마당 등의 활동을 추진하게 되었습니다.

 주요 활동

프로그램	내용	성과
<p>신명나는 풍물놀이패</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 풍물놀이를 배움으로써 협동심을 기르고 기억력 감퇴 예방과 스트레스 해소를 통하여 치매나 우울증을 예방하는 건강효과. - 함께 갈고 닦으며 풍물 재능기부자로서의 재탄생. 	<ul style="list-style-type: none"> - 함께 모여 치고 두드리며 스트레스를 날려 버리니 개인에겐 힐링이 되고, 마을 박람회 등 공연에 참여하게 되면서 단지 내 주민들의 자존감도 높아졌습니다. 풍물 동아리 활동하시는 분들이 모여 동아리 활동 외에 독거노인을 위한 반찬 만들기 봉사나, 아침 청소에 같이 동참하기도 하며 활동범위를 넓혀가고 있습니다.
<p>우리동네 주치의 행복전도사 웃음이</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 단지 내 어르신 및 외가족 등 소외되고 있는 주민을 위한 행복한 단지를 조성하기 위한 기회 제공 - 다양한 건강관리기법 및 몸과 마음을 치유하는 프로그램 만들기 	<ul style="list-style-type: none"> - 주민들이 처음엔 이런 활동을 어색해 하며 잘 나오지 않다가 몇 차례 시작한 후에 막상 나오니 프로그램이 좋아 계속 나오게 되고 좀 더 활동적으로 변하게 되었습니다. 삼자어 풍물반 대표를 맡고 계시는 분도 처음에 어색해 잘 나오지 않다가 공동체 활성화 사업 프로그램을 진행하며 지금은 누구보다 더 활발히 주민들을 위해 노력하게 되었습니다.

<p style="text-align: center;">주민 한마당 큰 잔치</p>	<p>- 단절된 영구임대아파트 일상에서 벗어나 지역주민이 함께하는 소통의 장을 열어 다양한 게임과 풍물놀이패의 작품발표 등을 통한 모든 주민이 함께 소통하는 행복한 단지 조성</p>	<p>- 주민한마당에서 풍물동아리의 활약은 대단했습니다. 비오는 가운데 치러진 행사였지만 풍물로 인해 주민한마당의 분위기가 무르익고, 흥에 겨운 동아리 회원들이 자발적으로 나와 가무를 즐기셨습니다.</p> <p>- 공동체 활성화 사업을 통해 주민 개개인의 치유는 물론, 아파트 전체 분위기가 생동감 있게 변화하고 있습니다.</p> <p>어우르기 활동을 함께하는 사람들이 늘어나고, 내가 살고 있는 곳과, 이웃에 대한 관심들이 주민들의 자발적인 봉사로 연결되어 이웃과의 교류도 확대되고 있습니다.</p>
---	---	--

에피소드

장애인이 함께 하는 풍물팀이 구성되어 일주일에 2시간씩 강습을 받게 되었습니다. 2015년 중랑구 마을박람회 및 ‘제3회 마을로의 초대’ 공연을 앞두고, 행사에 참여하기에는 많이 부족하다고 판단한 풍물팀은 단합하여 평일에도 집중적으로 연습을 함께 하였습니다. 강습 때는 지하1층 강당에서 배우지만, 평상시 연습은 장소 사정상 지하2층 기계실에서 하였습니다. 당시 폐 절제 수술을 하신 단원 한 분은 공기가 좋지 않은 지하 기계실에서 진행되는 연습이 쉽지 않았습니다.

이 사실을 몰랐던 단원들은 연습하다 말고 기침이 나서 자꾸 들락날락하는 몸이

불편한 단원을 이해하지 못했고, 몸이 불편하신 그분은 속상하여 탈퇴하게 되었습니다. 공연이 다가오는 시기에, 풍물단원들은 탈퇴한 분이 여전히 풍물을 하고 싶어 하는 마음을 읽고 함께 하자고 손을 내밀었습니다.

마을박람회공연은 함께 하던 모든 단원이 어우러진 신나는 공연이 되었고, 지금은 그 일을 거울삼아 더욱 돈독히 서로를 챙겨주며 열심히 배우고 있습니다. 앞으로도 열심히 연습하여 저희의 공연이 필요로 하는 곳이면 어디든지 가서 신명나는 풍물공연을 통한 나눔 활동을 할 것입니다.

PART IV

참 고 자 료

01 서울특별시 공동주택관리규약 준칙

서울특별시 공동주택관리규약 준칙

제정 1997. 7. 16.
개정 1999. 11. 11.
개정 2004. 2. 23.
개정 2006. 4. 26.
개정 2007. 5. 30.
개정 2008. 7. 10.
개정 2009. 2. 2.
개정 2010. 9. 6.
개정 2013. 3. 9.
개정 2015. 2. 9.
개정 2016. 1. 29.

제 1 장 총 칙

제1조(목적) 이 공동주택관리규약은 「주택법」 제44조제2항 및 같은 법 시행령 제57조 제1항에 따라 공동주택 등의 관리 또는 사용에 필요한 사항을 규정함으로써 입주자 및 사용자의 보호와 주거생활의 질서유지를 목적으로 한다.

제2조(적용범위) 이 공동주택관리규약(이하 “규약”이라 한다)은 서울특별시 ○○구 ○○○로 ○○○번지 ○○아파트 공동주택단지 내의 공동주택, 입주자의 공동소유인 부대시설 및 복리시설과 그 대지의 관리 및 사용에 적용한다.

제3조(정의) 이 규약에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각 호와 같다.

1. “입주자”란 공동주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자나 직계존비속을 말한다.
2. “사용자”란 입주자 외의 자로서 공동주택을 임차하여 사용하는 자 등을 말한다.
3. “입주자 등”이란 입주자 또는 사용자를 말한다.
4. “공동주택 등”이란 공동주택과 그 부대시설 및 복리시설을 말한다.
5. “공동주택단지”란 법 제16조에 따라 주택건설사업계획의 승인을 얻어 주택과 부대시설 및 복리시설을 건설한 일단의 토지를 말한다.
6. “관리주체”란 공동주택등을 관리하는 자치관리기구의 관리사무소장 및 주택관리업자를 말한다. 다만, 입주자등이 관리주체를 선정하기 전까지는 사업주체를 말한다.
7. “자생단체”란 주택법에서 정한 법정단체 이외의 단체인 ○○부녀회, ○○경로회, ○○봉사회 등을 말한다.
8. “중임”이란 해당 임기를 마치고 다시 선출되어 임용되는 것으로 임기가 연속되어

시작되는 형태(연임)와 임기가 연속되지 않는 형태 모두를 포함한다.

9. “통합정보마당”이란 서울특별시장이 지정하는 인터넷 홈페이지를 말한다.
10. “의결권”이란 입주자등이 공동주택등 관리에 따른 투표등에 참가하여 의사를 표명할 수 있는 권리
11. “제 규정”이란 관리규약에서 위임한 사항과 그 시행에 필요한 규정을 말한다
12. 그 밖의 용어에 대하여는 「주택법」(이하 “법”이라 한다), 「주택법 시행령」(이하 “영”이라 한다) 및 「주택법 시행규칙」(이하 “규칙”이라 한다)에서 사용하는 용어의 정의와 같다

제4조(관리대상물) 이 규약에 따른 관리 대상물은 [별표 1]과 같다.

제5조(전용부분 및 공용부분의 범위) ① 전용부분은 입주자가 세대에서 단독으로 사용하는 공간으로서 [별표 2]와 같다.

② 공용부분은 제1항의 전용부분을 제외한 다음 각 호의 주택부분·부대시설, 및 복리시설과 그 대지로 하되, 그 범위는 [별표 3]과 같다.

1. 주거공용부분 : 동 건물의 복도·계단·현관, 승강기 등 공동주택의 지상층에 있는 동 건물을 해당 동의 입주자가 공동으로 사용하는 시설
2. 기타 공용부분 : 제1호의 주거공용부분을 제외한 지하층·관리사무소·경비실·경로당·보육시설·주차장·주민공동시설 등 공동주택단지 안의 전체 입주자 등이 공동으로 사용하는 시설

제6조(입주자대표회의 및 공동주택관리기구) ① 입주자등은 제1조의 목적을 달성하기 위하여 영 제50조에 따른 입주자대표회의를 공동주택단지 안에 둔다.

② 입주자등은 공동주택단지 안의 관리사무소에 영 제53조에 따른 공동주택 관리기구를 둔다.

제7조(규약 등의 준수 의무) ① 입주자 등은 원활한 공동생활을 유지하기 위하여 법·영·규칙(이하 “주택법령”이라 한다), 공동주택관리에 관계되는 법령, 이 규약, 영 제51조제1항제1호의2에 따라 관리규약에서 위임한 사항과 그 시행에 필요하여 입주자대표회의에서 제정·개정한 제 규정(이하 “관계규정”이라 한다)을 준수하여야 한다.

② 입주자등, 관리주체, 선거관리위원회, 입주자대표회의 간의 분쟁사항은 각 자치구별로 설치된 분쟁조정위원회의 조정 및 심의를 될 수 있는 대로 거쳐야 한다.

제8조(규약의 효력) ① 이 규약은 법 제44조제3항에 따라 입주자의 지위를 승계한 자(경락을 받아 취득한 자를 포함한다)에 대하여도 그 효력이 있다.

② 제4조 관리 대상물의 사용방법에 대하여 이 규약에 정한 내용은 사용자 또는 점유자에 대하여도 입주자와 동일한 효력을 지닌다.

제2장 입주자등의 권리 의무

제9조(입주자등의 자격) ① 입주자의 자격은 소유자가 공동주택 1세대의 구분소유권을 취득(분양대금 및 취득세 등을 납부하고 주민등록을 마친자로서 사업주체의 사정으로 소유권등기를 이전 받지 못한자를 포함한다.)한 때에 발생하고, 그 구분소유권을 상실한 때에 소멸한다.

② 사용자의 자격은 1세대의 주택 전세권 또는 임차권 등을 취득한 때에 발생하고, 그 권리를 상실한 때에 소멸한다.

③ 공동주택에 입주한 입주자등은 지체 없이 [별지 제1호 서식]에 따른 입주자 명부를 작성하여 관리주체에 제출하여야 한다. 이 경우 관리주체는 「개인정보 보호법」에 적합하게 자료를 관리하여야 한다.

④ 입주자등의 자격을 상실한 자는 이 규약과 관련한 모든 권리를 상실한다.

제10조(입주자등의 권리) 입주자등은 주택법령에서 정한 사항 외에 다음 각 호의 권리를 갖는다. 다만, 제3호 및 제4호에 따른 동별 대표자 및 입주자대표회의의 회장과 감사의 피선거권은 입주자(1세대의 주택은 하나의 피선거권을 갖는다)에 한정한다.

1. 전용부분을 주거의 목적으로 사용할 수 있는 권리
2. 공용부분을 관계규정에서 정하는 바에 따라 사용하는 권리
3. 선거구의 동별 대표자에 관한 피선거권·선거권 및 그 해임권
4. 입주자대표회의의 회장 및 감사에 관한 피선거권(동별 대표자로 선출된 경우로 한정한다)·선거권 및 그 해임권
5. 공동주택의 관리에 대하여 입주자대표회의 및 관리주체에게 의견 진술권
6. 선거관리위원회 해임 및 해산 제청권
7. 그 밖에 이 규약에서 정한 권리

제11조(공동관리 및 구분관리) ① 규칙 제23조제1항제4호에서 공동관리 및 구분관리에 대하여 “그 밖에 규약으로 정하는 사항”이라 함은 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 공동관리의 경우
 - 가. 각 단지별로 규약의 개정안(영 제58조제1항에 따른 관리비의 부담액 산정방법, 입주자대표회의의 운영방안을 포함한다)
 - 나. 하나의 공동주택관리기구의 설치안(설치장소 및 조직기구 등) 및 운영방안
 - 다. 공동관리하는 기간
 - 라. 공동관리의 해제 및 해지
2. 구분관리의 경우

가. 규약의 개정안(구분관리에 따른 영 제58조제1항에 따른 관리비의 부담액 산정방법, 입주자대표회의를 단위별로 운영하는 방안과 전체적으로 운영하는 방안을 포함한다)

나. 구분단위별로 공동주택관리기구의 설치안 및 운영방안

다. 구분관리하는 기간

라. 구분관리의 해제 및 해지

② 공동관리하거나 구분관리하는 경우에도 영 제58조제3항의 사용료 등은 사용자 부담원칙에 따라 개별 입주자 등이 사용량 등에 따라 부담하고, 장기수선충당금은 공동주택단지별로 수립 또는 조정하는 장기수선계획에 따라 입주자가 부담한다.

제12조(의결권 행사) ① 1세대의 주택에서는 하나의 의결권을 갖는다.

다만, 1세대의 주택을 2세대(인) 이상이 공유하는 경우에는 의결권을 행사할 1인을 선임하여 미리 관리주체에 서면으로 통보하여야 한다.

② 입주자등은 서면으로 의결권을 행사할 수 있다.

③ 소유자 또는 세대주(임차 등을 한 경우)가 아닌 입주자등은 입주자명부에 등재된 세대주를 대리하여 의결권을 행사할 수 있다. 이 경우 위임장을 첨부하여야 한다.

제13조(입주자 등의 의무) ① 입주자등은 주택법령에 정한 사항 외에 공동생활의 질 서유지와 주거생활의 향상 및 제반시설의 유지·관리를 위하여 다음 각 호의 의무를 진다.

1. 관계규정의 준수 의무

2. 전용부분을 주거의 용도로만 사용하는 의무

3. 제반시설을 선량한 관리자의 주의로 사용·보전 및 유지할 의무

4. 공동생활의 질서를 지킬 의무

5. 관리주체의 안전점검 및 그 진단 결과로 이용제한 또는 보수 등의 조치에 협조할 의무

6. 시설물의 이용에 대한 안전수칙 준수 및 공사장 등의 통제에 협조할 의무

7. 그 밖에 공동주택의 유지·관리를 위하여 지켜야 할 의무

② 입주자는 그의 소유인 주택을 사용자에게 임대한 때에도 해당 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등(이하 “관리비 등”이라 한다)의 체납분을 부담할 책임이 있다.

③ 입주자등은 관리주체가 건물을 점검하거나 수리하기 위하여 공동주택의 전용부분에 출입하려는 때에는 이를 거부할 수 없다.

제14조(업무방해 금지) ① 입주자등은 입주자대표회의, 선거관리위원회 또는 관리주체의 업무를 방해하여서는 아니 된다.

② 입주자대표회의, 선거관리위원회 및 관리주체는 상호 간에 업무를 부당하게 간섭하거나 그 업무를 방해하여서는 아니 된다.

제15조(배상책임 등) ① 입주자등이 고의 또는 과실로 공동주택의 공용부분 또는 다른 입주자등의 전용부분을 훼손하였을 경우에는 원상을 회복하거나 보수에 필요한 비용을 부담하여야 한다. 이 경우 제3자에게 손해를 끼쳤을 경우에는 그 손해를 배상하여야 한다.

② 입주자등이 소유 또는 점유하는 전용부분의 시설 등에서 누수·누출 등으로 다른 입주자등의 시설 또는 공용부분에 피해를 입혔을 경우에는 원상회복을 위한 관리주체의 업무수행에 협조하고 이에 따른 손해를 배상할 책임이 있다.

③ 관리주체는 입주자등이 거주하는 공동주택의 전용부분에 출입하여 건물을 점검하거나 수리하는 과정에서 전용부분에 설치된 시설 등을 훼손한 경우에는 지체 없이 원상 복구하여야 한다.

④ 입주자등은 관리주체의 출입을 거부하여 제3자에게 손해를 끼쳤을 경우에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.

제16조(권리·의무의 승계) ① 관리주체는 입주자의 지위를 승계한 자에 대하여도 관리비등의 채권을 행사할 수 있다.

② 관리비등을 입주자등이 체납한 때에는 입주자의 지위를 승계한 자(특별승계인을 포함한다. 이하 같다)가 부담하여야 한다.

③ 입주자대표회의에서 의결한 사항은 입주자등의 지위를 승계한 자에게도 그 효력이 있다.

제3장 입주자대표회의

제17조(동별 대표자의 선출) ① 입주자대표회의를 구성하는 동별 대표자는 영 제50조 제1항에 따라 동별 세대수에 비례하여 다음 각 호의 선거구 별로 총 ○ 명의 정원을 선출한다. 이 경우 입주자대표회의의 원활한 운영을 위하여 정원을 30명 이내로 할 수 있다

1. 제1 선거구 : 1명 (예 : ○동, ○동, ○동 ~)

2. 제2 선거구 : 1명 (예 : ○동, ○동, ○동 ~)

3. 제3 선거구 : 1명 (예 : ○동, ○동, ○동 ~)

4. 제4 선거구 : 1명 (예 : ○동, ○동, ○동 ~)

5. 제5 선거구 : ~

② 선거구는 영 제50조 제1항에 따라 2개 동 이상으로 묶거나 통로 또는 층별로 구획하여 정할 수 있다.

제18조(동별 대표자의 임기) 영 제50조제8항에 따른 동별 대표자의 임기는 ○월 ○일 부다음다음 년도 ○○년 ○월 ○일까지(2년간)로 하며, 중임제한은 영제50조 제8항 및 제9항에 따른다.

제19조(임원의 구성 및 업무) ① 영 제50조제5항에 따라 입주자대표회의는 다음 각 호의 입주자대표회의의 임원(이하 “임원”이라 한다)을 둔다.

1. 회장 1명
2. 감사 ○명 (1명 이상)
3. 이사 ○명 (2명 이상)

② 규칙 제21조제2항에 따라 입주자대표회의 임원의 임기는 해당 동별 대표자의 임기 동안으로 하며, 동별 대표자의 자격을 상실한 때에는 임원자격도 상실된다.

③ 규칙 제21조제3항에 따라 입주자대표회의의 회장(이하 “회장”이라 한다)은 입주자대표회의를 대표하고, 그 회의의 의장이 된다.

④ 규칙 제21조제4항에 따라 입주자대표회의의 이사(이하 “이사”라 한다)는 회장을 보좌하고, 회장이 부득이한(사임, 직무정지 등) 사유로 그 직무를 수행할 수 없을 때에는 이사 중 연장자 순서로 그 직무를 대행하여 수행한다.

⑤ 규칙 제21조제5항에 따라 입주자대표회의의 감사(이하 “감사”라 한다)는 회계관계 업무와 관리업무전반에 대하여 관리주체의 업무를 감사하며, 관리주체로부터 영 제55조의2제2항에 따른 사업실적서 및 결산서를 제출받아 감사한 때에는 감사보고서를 작성하여 입주자대표회의와 관리주체에 제출하여야 한다.

제19조의2(입주자대표회의 회장과 감사의 간선제 선출) 영 제50조제6항 단서에 따라, 500세대 이상인 공동주택에서 입주자대표회의 회장과 감사의 후보자가 없거나 선거 후 선출된 사람이 없는 경우 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 선출할 수 있다.

제20조(동별 대표자 등의 해임 및 결격 사유 등) ① 영 제57조 제1항 제3호에 따른 동별 대표자 및 임원의 해임 사유는 다음 각 호의 어느 하나와 같다. (다만, 동별 대표자의 임기 중에 한 행위에 한하며, 객관적 증거자료를 제시하여야 한다.)

1. 주택법령 및 공동주택관리에 관계된 법령을 위반한 때
2. 이 규약 및 선거관리 규정을 위반한 때
3. 관리비등을 횡령한 때
4. 고의 또는 중대한 과실로 공용시설물을 없어지게 하거나 훼손 또는 부수어 입주자에게 손해를 끼친 때
5. 주택관리업무와 관련하여 벌금형 이상을 선고받은 때(명예훼손죄, 모욕죄, 폭력죄, 배임죄, 횡령죄 등을 포함한다)

6. 주택관리업자, 공사 또는 용역업자 선정과 관련하여 해당 업체에 입찰정보를 제공하거나, 관리주체에 낙찰압력을 행사하는 등의 입찰의 공정성을 훼손한 때
7. 주택관리업자, 공사 또는 용역업자로부터 금품을 요구하거나 받은 때
8. 법 제43조의2 및 영 제50조의3에 따른 입주자대표회의 운영 및 윤리교육을 2회 이상 이수하지 않은 때
9. 특별한 사유를 통보하지 아니하고 3회 이상 연속하여 입주자대표회의에 참석하지 아니한 자(회의도중 자진퇴장한 자도 포함)

② 동별 대표자가 제1항 각 호의 어느 하나의 해임사유에 해당할 때에는 해당 선거구의 10분의 1 이상의 입주자등 서면동의 또는 입주자대표회의에서 그 구성원 과반수의 찬성으로 의결하여 선거관리위원회에 해임절차의 진행을 요청할 수 있으며, 요청을 받은 선거관리위원회는 해임절차를 진행하여야 한다.

③ 제2항에 따라 해임이 요청된 경우 해임투표 당사자인 동별 대표자의 직무는 해임투표 공고일로부터 해임투표 확정시까지 정지된다. 임원의 경우 그 직무도 함께 정지된다

④ 제2항에 따라 해임절차의 진행을 요청받은 선거관리위원회는 해임투표 당사자인 동별 대표자에게 5일 이상의 소명자료를 제출할 기간을 주어야 하며, 해임사유와 소명자료를 해당 선거구의 입주자등에게 투표일 10일 전에 7일이상 공개하여야 한다.

⑤ 제2항에 따른 해임은 요청받은 날로 부터 30일 이내에 해당 선거구 입주자등의 과반수가 투표하고 투표자 과반수 찬성으로 결정한다. 단, 해임투표가 부결되거나 해임절차 기간 내 해임투표를 완료하지 않은 경우 제3항에 따른 직무정지가 해제되고 해임투표 공고일 이전의 직무를 수행한다.

⑥ 입주자대표회의의 임원이 제1항의 해임사유에 해당할 때에는 입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성으로 해임할 수 있다. 이 경우 입주자대표회의 회장 해임안건에 대해서는 입주자대표회의 회장 직무대행이 회의를 개최하고 주재한다. 해임된 임원은 그 지위를 상실하되 동별 대표자의 자격은 유지된다. 다만, 500세대 이상인 공동주택에서 입주자등의 선거를 통하여 선출된 입주자대표회의 회장 및 감사가 제1항의 해임사유에 해당할 때에는 전체 입주자등 10분의 1이상의 서면동의 또는 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 의결하여 선거관리위원회에 해임절차의 진행을 요청할 수 있으며, 요청을 받은 선거관리위원회는 해임절차를 진행하여야 한다.

⑦ 제6항 단서에 따라 해임이 요청된 경우 해임투표당사자인 회장 및 감사의 직무는 해임투표 공고일로부터 해임투표 확정시까지 정지된다.

⑧ 제6항 단서에 따라 해임절차의 진행을 요청받은 선거관리위원회는 해임투표당사자인 회장 및 감사에게 5일 이상의 소명자료를 제출할 기간을 주어야 하며, 해임사유와 소명자료를 전체 입주자등에게 투표공고와 동시에 7일이상 공개하여야 한다.

⑨ 제6항 단서에 따른 해임은 요청받은 날로부터 30일 이내에 전체 입주자등 10분의 1이상이 투표하고 그 투표한 입주자등 과반수 찬성으로 결정한다. 단, 해임투표가 부결되거나 해임절차 기간 내 해임투표를 완료하지 않은 경우 제7항에 따른 직무정지가 해제되고 회장 및 감사로서의 직무를 수행한다.

⑩ 동별 대표자의 결격사유는 영 제50조제4항에 따른다.

⑪ 동별 대표자는 법 제43조의2 및 영 제50조의3에 따라 구청장이 실시하는 운영 및 윤리교육을 이수하여야 하며, 영 제50조의3제3항의 교육대상자로서 2회 연속하여 교육을 이수하지 않은 경우 동별 대표자의 직무(임원의 직무를 포함한다)는 교육을 이수하기 전까지 정지된다. 다만, 시장이 실시하는 교육을 이수한 경우 교육을 이수한 것으로 한다.

⑫ 동별 대표자 또는 임원이 자진 사퇴하고자 할 경우에는 서면으로 입주자대표회의 또는 선거관리위원회에 사퇴서를 제출하여야 하며, 사퇴의 효력은 사퇴서를 제출한 동시에 발효된다.

⑬ 제6항에 따라 입주자대표회의에서 임원을 해임한 경우와 제12항에 따라 입주자대표회의에서 사퇴서를 제출받은 경우에는 즉시 선거관리위원회에 통보하여야 한다.

⑭ 선거관리위원회는 제5항에 따른 동별 대표자의 해임의 결정, 제9항에 따른 회장 및 감사의 해임의 결정, 제12항의 해임 및 사퇴에 관한 사항을 입주자등이 알 수 있도록 즉시 공고하여야 한다.

제21조(보궐선거) ① 동별 대표자의 사퇴 또는 해임 등으로 결원이 생겼을 때에는 결원이 생긴 날부터 60일 이내에 다시 선출하고, 그 임기는 전임자의 남은 기간으로 한다. 다만, 남은 임기가 180일 미만인 경우에는 선출하지 아니할 수 있다.

② 임원의 사퇴 또는 해임 등으로 결원이 생겼을 때에는 결원이 생긴 날부터 30일 이내에 다시 선출하고, 그 임기는 동별 대표자의 남은 임기까지로 한다.

제22조(동별 대표자 등의 선출공고) ① 선거관리위원회는 다음 각 호의 사항을 포함한 동별 대표자 선출공고문을 작성하여 임기만료 60일 전까지 공고하여야 한다.

1. 선거구별 선출인원 및 임기
2. 선거기간
3. 후보등록기간
4. 후보등록 장소(관리사무소)
5. 후보등록서류

가. 별지 제2호 서식의 후보등록신청서(6개월 내에 촬영한 반명함 사진 부착) 1부

나. 영 제50조제4항에 따른 동별 대표자의 결격사유 확인서 각 1부

다. 관리비등의 완납 확인서(관리주체 발급) 1부

라. 등기부등본(공고일 이후 발행분) 1부

마. 주민등록등본(공고일 이후 발행분) 1부

바. 가족관계등록부(소유자의 배우자나 직계존비속에 한정함) 1부

사. 사진과 약력(학력, 직업, 경력, 연령 등)이 있는 선거홍보물 1부

아. 별지 제3호 서식의 위임장(소유자의 배우자 또는 직계존비속에 한정함) 1부

6. 후보등록자격

7. 그 밖에 영 제50조의2제4항에 따른 선거관리위원회 규정으로 정한 사항

② 선거관리위원회는 제1항에 따라 선출한 동별 대표자의 명단과 임기 등을 즉시 확정공고 하여야 한다.

③ 동별 대표자를 선출하지 못하여 공석인 선거구는 30일 이내에 다시 선출공고를 하여야 한다.

④ 선거관리위원회는 제2항에 따라 동별 대표자를 선출한 때에는 지체 없이 입주자대표회의 회장 및 감사의 선출공고를 하여야 한다(단, 500세대 이상의 경우로 한정한다) 이 경우 선출절차 등은 제1항을 준용한다.

제23조(회의 개최) ① 영 제51조제2항에 따라 입주자대표회의는 정기회의와 임시회의(이하 “회의”라 한다)로 구분하고, 회장이 이를 소집하고 회의의 의장(이하 “의장”이라 한다)이 된다. 다만, 회장이 해당일로부터 14일 이내에 회의를 소집하지 아니하는 경우 이사중 연장자가 그 회의를 소집하고 회장의 업무를 대행한다.

② 정기회의는 원칙적으로 매월 1회 개최한다.

③ 임시회의는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 개최한다.

1. 회장이 공동주택의 관리를 위하여 필요하다고 인정하는 때
2. 감사결과를 보고하기 위하여 감사가 회의 소집을 요구하는 때
3. 관리주체가 회의의 소집이유 등을 분명하게 적어 회의소집을 요청하는 때
4. 입주자등의 10분의1 이상이 연서하여 회의소집을 요구하는 때
5. 입주자대표회의 구성원 3분의1 이상이 청구하는 때

④ 관리사무소장 또는 안전을 제출한 해당분야 관리책임자는 회의에 참석하여 해당 안전을 보고하고 발언할 수 있다.

⑤ 단지 내 상가의 관리단 대표는 (미구성시 유사기능을 하는 대표를 포함한다) 입주자대표회의 회장에게 사전 허가를 받아 회의에 참석하여 발언을 할 수 있다.

⑥ 동주민자치위원회 대표 또는 해당 공동주택단지를 포함하는 통장은 회장의 사전 허가를 받아 회의에 참석하여 발언을 할 수 있다.

제24조(회의방청) ① 의장은 회의를 개최함에 있어 입주자 등 또는 이해관계자가 회의

방청을 위하여 회의시작 10분전까지 회의장소에서 입주자대표회의에 신청을 한 경우에는 공동주택관리의 투명화를 위하여 회의를 방청하게 하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 방청을 제한한다.

1. 흥기 또는 위험한 물품을 휴대한 사람
 2. 음주자 또는 정신 이상이 있는 사람
- ② 방청자는 발언할 수 없다. 다만, 의장이 안전심의회와 관련하여 발언을 허가한 경우와 전문가 등에게 필요한 의견을 진술하게 한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 의장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자가 방청하고 있는 경우에는 퇴장을 명할 수 있으며, 그 방청자는 의장의 명에 따라야 한다.
1. 폭력 및 욕설을 하는 등 질서유지에 방해가 되는 사람
 2. 동별 대표자의 발언에 대하여 의견을 개진하거나 손뼉을 치는 사람
 3. 방청하면서 식음·흡연을 하거나 잡지 등을 보는 사람
 4. 그 밖에 회의진행을 방해하는 사람

제25조(회의 소집 절차) ① 회장이 회의를 소집하고자 할 때에는 회의개최 5일 전까지 일시·장소 및 안건을 동별 대표자에게 서면 또는 수신확인이 가능한 이메일 등 전자적 방법으로 통지하고, 관리주체는 이를 게시판과 통합정보마당에 공개하여야 한다. 다만, 같은 목적으로 회의를 다시 소집하거나 안전사고 등 긴급한 경우에는 회의 개최 일정을 단축할 수 있다.

② 입주초기 또는 임대주택을 분양전환하여 최초로 입주자대표회의를 구성하는 때의 회의소집은 관리사무소장이 하며, 이때의 회의진행자는 선출된 동별 대표자 중에서 연장자가 수행하여야 한다.

제26조(안건의 제안) ① 안건은 [별지 제7호 서식]에 따라 동별 대표자, 관리사무소장 또는 입주자등이 제안 할 수 있다.

② 안건을 제안하는 자는 제안이유와 주요내용을 제시하면 관리사무소장은 제안자와 협의 후 비용추계서, 근거 등을 첨부하여 회장에게 서면으로 제출하여야 한다. 다만, 인신공격, 사생활, 반복적인 제안 등은 제외한다.

③ 회장은 제2항에 따라 안건이 제출된 때에는 입주자대표회의에 상정하여야 한다.

제27조(입주자대표회의의 의결사항) 영 제51조제1항에 따라 입주자대표회의는 그 구성원(영 제50조제5항 본문 괄호에 따라 관리규약으로 정한 정원을 말하며, 해당 입주자대표회의 구성원의 3분의 2 이상이 선출된 경우에는 그 선출된 인원을 말한다) 과 반수의 찬성으로 의결하며, 영 제51조제1항제9호의 입주자대표회의에서 의결하는 사항 중 “그 밖에 규약으로 정하는 사항”이라 함은 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 관리비에치금의 증액에 관한 사항

2. 관리주체에서 업무와 관련하여 제안한 사항
3. 제20조제6항에 따른 임원의 해임
4. 영 제58조에 따른 관리비등 집행을 위한 개별 사업계획(공사, 용역, 물품구입, 매각 등)에 관한 사항으로서 개별적으로 입주자대표회의에 상정된 안건
5. 부대복리시설(지방자치단체에 보육시설 무상대여 등) 및 공용부지 사용에 관한 사항
6. 안전사고 및 도난사고 등 각종 범죄 예방을 위한 폐쇄회로텔레비전(CCTV) 운영에 관한 사항
7. 입주자등의 자율방범 지원과 제76조제1항에 따른 위반금 부과기준에 관한 사항
8. 공동주택관리에 공로가 있는 자의 표창 및 포상
9. 단지 내 공동체 활성화에 관한 사항
10. 제26조에 따라 제안된 안건에 관한 사항
11. 층간소음에 관한 사항

제28조(의결 방법) ① 동별 대표자는 입주자대표회의에 직접 출석하여야만 영 제51조 제1항에 따라 의결권을 행사할 수 있다.

② 동별 대표자는 대리할 수 없다.

③ 회의에서 일단 부결된 의안은 그 회의 중에는 다시 발의하거나 심의할 수 없다.

④ 입주자대표회의는 주택법령 또는 이 규약에서 정한 의결의 범위·절차 및 방법에 따라 의결할 수 있으며, 그 권한을 이탈하거나 절차상 중대하고 명백한 흠이 있는 의결은 무효가 된다.

제28조의2(자문단이 구성된 경우 의결을 위한 자문 등) ① 입주자대표회의는 공사·용역규모가 [별표3-2]에 해당하는 일정 기준 이상으로서 전문적 자문을 받아야 하는 사항에 대해(해당 자치구에 자문단이 구성된 경우) 특별한 사유가 없으면 입찰공고전 자문을 받아야 한다.

② 입주자대표회의는 제1항의 자문대상이 아니라 하더라도 입주자대표회의 3분의 1 이상이 의결하거나 입주자 등(500세대 미만 10명 이상, 500세대 이상 20명 이상)이 대표인을 지정하여 자문신청을 제안할 경우 입주자대표회의는 이를 안건으로 상정하여 자문여부를 결정하여야 한다.

③ 입주자대표회의가 제2항에 따른 제안신청을 거부할 경우 입주자등은 전체 입주자등의 20분의 1이상의 연서로써 자문을 신청할 수 있고, 이 때 입주자대표회의는 자문을 받아야 한다.

④ 제1항, 제2항 또는 제3항에 따른 자문을 신청할 경우 관리주체는 입찰공고전 [별지13호 서식]에 따라 자문단의 자문을 신청하여야 한다.

⑤ 관리주체는 공사·용역계약 입찰공고전에 자문단 자문결과 보고서를 입주자 등에게 공개하여야 한다.

⑥ 제1항 또는 제2항의 자문을 신청한 입주자대표회의와 관리주체는 계약 후 계약내용에 대한 결과를 자문을 신청한 자치구청장에게 통지하여야 한다.

제28조의3(자문단이 구성된 경우 자문 절차 등) ① 자치구에 자문단이 구성된 경우의 자문은 관리주체가 해당 자치구에 신청한다. 다만, 해당 자치구에 자문위원이 없는 경우 서울특별시 소속 다른 자치구의 자문위원에게 자문할 수 있다.

② 선택적 자문의 경우 입주자대표회의에서 소정의 자문료를 지급할 수 있다.

제29조(재심의) ① 입주자대표회의에서 가결된 의안이 관계규정에 위반된다고 판단되면 관리주체는 재심의 요청서를 입주자대표회의에 제출할 수 있으며, 또한, 전체 입주자 등의 20분의 1이상이 연서하여 이의를 제기하면 재심의 요청서를 입주자대표회의에 제출하여야 한다

② 제1항의 재심의 요청서에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 입주자대표회의에서 의결한 내용
2. 관계규정을 위반하는 내용
3. 재심의 제안내용

③ 제2항에 따른 재심의 요청서를 제출받은 입주자대표회의는 이를 지체 없이 다시 심의 의결하고 그 결과를 재심의요청서를 제출한 자에게 통보하여야 한다.

④ 입주자등 또는 관리주체는 제3항에 따라 다시 심의한 안건에 대하여는 재심의 요청을 할 수 없다.

제30조(회의록) ① 회장은 회의를 개최한 때에는 회의록을 [별첨2]의 회의록 서식 및 작성 방법에 따라 의결사항 및 주요 발언내용 등을 명확히 작성하여 참석한 동별 대표자 전원의 서명을 회의당일 받은 후 즉시 영 제51조제4항에 따라 관리주체가 보관 및 집행하도록 통보하여야 한다. 이 경우 입주자대표회의는 관리주체로부터 행정사무 지원을 받을수 있다.

② 관리주체는 영 제56조제1호에 따라 제1항의 회의결과를 지체 없이 게시판, 통합 정보마당에 공개하여야 한다.

③ 입주자대표회의에서 회의를 개최할 때에는 회의진행사항을 녹화 또는 녹음하여야 하며, 실시간으로 입주자등에게 중계할 수 있다. 녹화물 또는 녹음물은 관리주체가 회의록과 함께 5년간 보관 및 관리하며 입주민등의 요구가 있을 경우 개인정보 보호 법제24조에 따른 고유식별정보 등 개인의 사생활의 비밀 또는 자유를 침해할 우려가 있는 사항은 식별할 수 없도록 조치 후 공개하여야 한다.

제31조(겸임 금지 등) ① 입주자대표회의의 회장 및 감사는 상호 간의 직을 겸할 수

없다.

② 동별 대표자(배우자 및 직계존비속 포함)는 공동주택단지안의 자생단체 또는 재건축 및 리모델링조합의 임원이 될 수 없다.

제32조(운영비) ① 입주자대표회의는 영 제58조제3항제8호에 따른 입주자대표회의의 운영비에 관한 사용규정(“운영비사용규정”이라 한다. 이하 같다)을 정하여야 한다. 이 경우 [별첨4]의 입주자대표회의 운영비 사용규정을 참조할 수 있다.

② 입주자대표회의의 운영비는 다음 각 호와 같이 구성한다.

1. 영 제50조의3제5항에 따른 운영 및 윤리교육비 : 연간 ○만원
2. 회의 출석수당 : 1회 ○만원(1회당 최대 5만원 이내로 하되, 월○만원을 초과할 수 없다)
3. 회장 업무추진비 : 매월 ○만원
4. 감사 업무추진비 : 매월 ○만원
5. 제69조제2항에 따른 입주자대표회의 회장의 보증보험 등의 가입비용
6. 그 밖에 입주자대표회의 운영에 소요되는 비용. 다만, 위락의 목적으로 사용할 수 없다.

③ 제1항에 따라 운영비사용규정을 제정(개정을 포함한다)하는 경우 그 규정안을 14일 이상 게시판, 통합정보마당에 공고하고 전체 입주자등의 20분의1이상이 서면으로 이의를 신청한 경우 재검토하여야 한다.

④ 관리주체는 운영비사용규정에 따라 입주자대표회의에서 제출한 사용내역을 매월 별도의 장부(증빙자료를 포함한다)로 작성하고 익월말까지 게시판, 통합정보마당에 공개하여야 한다.

제33조(입주자대표회의의 의무와 책임) ① 입주자대표회의의 구성원은 선량한 관리자의 주의로써 영 제51조제1항 및 규칙 제21조에 따른 업무를 수행하여야 한다.

② 입주자대표회의의 구성원은 고의 또는 중과실로 인하여 입주자 등에게 손해를 끼친 경우에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.

③ 입주자대표회의는 제28조의2제1항의 [별표 4]에 해당하는 사업 또는 1천만원 이상의 유지보수사업 중 주민이 참여하는 검수를 할 경우 검수 7일 전에 관리주체로 하여금 공고(게시판, 통합정보마당)하여 입주자등에게 알리게 하고, 검수에 참여 할 주민을 5명 이내로 신청 받아 결정하여 관리주체가 사업에 대해 설명한 후 검수에 참여하게 하여야 한다.

제4장 공동체 활성화를 위한 자생단체 및 활동 등

제34조(공동주택 활성화 단체 구성 및 활동 지원) ① 단지 내 입주자등은(필요시 전문가, 시민단체 구성원을 예외적으로 포함할 수 있다) 10명 이상으로 공동체 활성화 단체를

구성할 수 있으며, 이에 따른 세부 운영은 [별첨5]“공동체 활성화 단체 운영규정”을 참조하여 정한다.

② 제1항에 따라 구성된 공동체 활성화단체가 활동지원을 받고자 할 때에는 그 구성 일시, 구성원의 명단(대표자 등 직위, 동 호수, 연락처 포함), 활동목적, 회칙 등이 포함된 “공동체 활성화단체 구성신고서”와 사업의 목적, 대상, 기간, 추진방법, 기대효과 및 소요비용등이 포함된 “사업비지원신청서”를 입주자대표회의에 제출하고 승인을 받아야 한다.

③ 관리사무소장은 공동체 활성화단체 구성 및 활동지원과 관련하여 소요비용 정산에 대한 회계사무(장부작성, 지출증빙, 결산 등)를 지원한다. 이 경우 공동체 활성화단체는 적격 지출증빙 서류(신용카드매출전표, 현금영수증, 세금계산서 등)를 관리사무소에 제출하여야 한다.

④ 입주자대표회의는 해당 공동체 활성화단체 활동이 공동체활성화와 부합하지 않는 특별한 사정이 없는 한 그 구성 및 활동을 지원하여야 하며, 지원이 불가능한 경우 그 사유를 사업비지원을 신청한 날부터 30일 이내 해당 자생단체 및 단지 내 게시판 등에 공지하여야 한다.

제34조의2(공동체 활성화단체의 기능) 단지 내 공동체 활성화 단체는 공동주택단지 내·외 주민 간 공동체 활성화 사업을 추진하고 공동보육시설 운영, 자원봉사 프로그램 등 자체 운영프로그램 개발과 입주자등의 참여를 위하여 노력하여야 하며 활동의 내용은 국토교통부가 제정한 아파트공동체 활성화 프로그램 운영 매뉴얼의 내용과 취지에 부합하여야 한다.

제34조의3(필요비용의 지원) ① 입주자대표회의는 공동체 활성화 단체가 추진하는 사업에 필요한 비용을 제67조제3항의 규정에 따른 잠수입으로 사업계획 및 추진실적 등에 따라 집행할 수 있다

② 공동체 활성화 단체는 활동별 사업실적 및 결과보고서를 매월 입주자대표회의에 제출하여야 한다.

제34조의4(공동체 활성화단체의 활동제한) ① 단지 내 공동체 활성화 단체는 사전에 입주자 대표회의의 의결 또는 사전협의를 거치지 아니하고 입주자등에게 부담을 주는 행위나 기업체 등으로부터 금전의 기부 등을 받을 수 없다.

② 공동체 활성화 단체는 제1항 또는 제34조의3제1항에도 불구하고 시·자치구로부터 공모사업 등을 통해 예산 등을 지원받을 수 있다.

제34조의5(봉사활동을 위한 전담운영자) ① 단지 내 공동체 활성화 단체는 입주자 등 상호 간 또는 입주자 등이 참여하는 자원봉사를 체계적으로 하기 위하여 전담운영자를 지정할 수 있고 소정의 사례비(현금외에도 단지 내에서 물품, 서비스와 교환할 수 있는 명칭을 불문하고 봉사점수 등을 포함한다)를 지급할 수 있다.

② 전담운영자는 단지 내·외 공동체 활성화 사업을 위한 외부의 자원봉사 네트워크를 갖추기 위한 활동을 할 수 있다.

제5장 선거관리위원회

제35조(위원 위촉 및 구성) ① 영 제50조의2제2항에 따라 자체적으로 구성하는 선거관리위원회(이하 “위원회”라 한다)의 위원은 다음 각 호의 사람 중에서 5명(500세대 미만의 공동주택의 경우에는 3명) 이상 9명 이하로 입주자대표회의의 회장(입주자대표회의가 구성되지 아니한 경우에는 관리사무소장이 한다. 이하 이 조에서 같다)이 균형 있게 위촉한다.

1. 입주자대표회의의 회장이 추천한 자 1명
2. 「지방자치법」에 따른 통장(통장이 위촉된 경우)이 추천한 자 2명 이내
3. 경로회에서 추천한 자 2명 이내
4. 부녀회 등 자생단체에서 추천한 자 2명 이내
5. 구 선거관리위원회에서 추천한 직원 2명(500세대 이상인 경우로 한정한다)

② 제1항 각 호에 따른 자가 통보를 받은 날부터 7일 이내에 추천을 하지 아니하는 때에는 입주자대표회의의 회장은 입주자 등 중에서 희망하는 자를 공개모집하여 위촉할 수 있다.

③ 선거사무 사유발생 1개월이 경과하여도 위원회가 정상적으로 구성되지 않아 선거사무 업무가 지연될 경우에는 제1항에도 불구하고 시장·군수 또는 구청장은 학식과 사회경험이 풍부한 자(입주자 등과 외부인을 포함) 중에서 위원을 위촉할 수 있으며, 입주자등은 이에 따라야 한다.

제36조(임기 및 자격 상실 등) ① 위원의 임기는 위촉받은 날부터 2년으로 하되, 임기만료 30일전 제35조에 따른 위촉의 과정을 거쳐 한번만 연임할 수 있으며, 위원장의 임기는 그 위원의 임기가 끝나는 날까지로 한다.

② 선거관리위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 경우 그 자격을 상실한다.

1. 입주자등의 자격을 상실한 때
2. 동별 대표자
3. 동별 대표자 및 선거관리위원회 위원 임기 중에 사퇴한 사람으로서 사퇴할 당시의 임기가 끝나지 아니한 사람
4. 동별 대표자(후보자 포함)의 배우자 또는 직계존비속인 자
5. 동별 대표자(후보자 포함) 배우자의 직계존비속인 자

제37조(해촉) ① 선거관리위원의 해촉사유는 다음과 같다. (다만, 선거관리위원의 임기 중에 한 행위에 한하며, 객관적 증거자료를 제시 하여야 한다.)

1. 주택법령 및 공동주택관리에 관계된 법령을 위반한 때

2. 이 규약 및 선거관리 규정을 위반한 때
3. 동별대표자 및 임원선거 시 특정후보의 선거운동을 한 때
4. 선거관리업무와 관련하여 업무를 방해하거나 기피 등으로 물의를 일으킨 때
5. 선거업무와 관련하여 금품 및 향응을 제공받은 때
6. 사전에 회의불참 사유를 위원장에게 유선 또는 서면으로 통보하지 아니하고 3회 이상 불참할 때

② 선거관리위원이 제1항 각 호를 위반한 경우, 전체 입주자등의 10분의 1 이상의 서면동의 또는 선거관리위원이 선거관리위원회에 해촉을 요청할 수 있으며, 요청 받은 선거관리위원회는 7일 이내에 해당 위원에게 5일 이상의 소명기회를 부여하고, 선거관리위원회 과반수 찬성으로 해촉여부를 결정한다. 만약 선거관리위원회의 결정이 없을 경우 입주자대표회의에서 결정한다.

③ 선거관리위원회가 업무 해태 및 불공정한 선거관리업무 등으로 입주자등에게 피해를 주는 경우에는 이에 대한 객관적 증거자료와 함께 전체 입주자등의 과반수 서면동의서를 입주자대표회의 회장에게 제출하면 입주자대표회의 회장은 서면동의자가 입주자 등인지 확인 후 선거관리위원 전원을 해촉한다.

제38조(업무) 위원회의 업무는 다음 각 호와 같다.

1. 선거관리규정의 제정·개정(입주자대표회의의 의결을 받아야 한다)
2. 동별 대표자의 선출 및 해임에 관한 선거관리업무
3. 입주자대표회의의 회장·감사의 선출 및 해임에 관한 선거관리업무
4. 영 제50조제4항 각 호에 따른 동별 대표자 결격사유의 확인
5. 이 규약의 개정에 관한 투표·개표업무
6. 공동주택의 관리방법의 결정에 관한 투표·개표업무
7. [별지 제4호 서식]에 따른 회장 및 감사, [별지 제5호 서식]에 따른 동별 대표자의 당선증 교부
8. 동별 대표자 및 임원, 선거관리위원의 사퇴접수 처리
9. 영제52조제2항에 따라 공동관리 및 구분관리를 결정하는 경우의 투표·개표업무
10. 선거관리위원 해촉에 관한 사항
11. 그 밖에 선거관리에 관한 업무

제39조(전자적 방법을 통한 입주자등의 의사결정) ① 입주자 등은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 국가(미래창조과학부 또는 국가사이버안전센터)가 지정하는 정보보호 전문업체의 보안진단 또는 보안적합성 검증을 받았거나, 암호모듈검증(KCMVP)을 받은 보안시스템을 적용한 전자투표로 그 의사를 결정하여야 한다. 이

경우에도 보통,직접,비밀,평등 투표가 보장되어야 하며 현장투표가 가능하도록 별도의 투표소를 운영하여야 한다.

1. 입주자대표회의의 구성원이나 그 임원을 선출 또는 해임하는 경우
2. 법 제43조제3항에 따라 공동주택의 관리방법을 결정하거나 변경하려는 경우
3. 법 제44조제2항에 따른 공동주택관리규약을 제정하거나 개정하려는 경우
4. 영제52조제2항에 따라 공동관리 및 구분관리를 결정하는 경우
5. 그 밖에 공동주택의 관리와 관련하여 전체 입주자등의 10분의 1 이상의 서면동의 또는 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 의결하여 선거관리위원회에 요청한 경우

② 영 제56조의2제1항제3호에 따른 본인확인의 방법은 다음 각 호와 같다.

1. 이메일 또는 휴대전화 문자 등 「전자서명법」 제2조제1호에 따른 전자문서를 제출하는 방법
2. 「전산조직에 의한 투표 및 개표에 관한 규칙」 제3조에 따른 터치스크린 전자 투표 시 「공직선거법」 제157조제1항에 따른 신분증명서를 확인한 후, 같은 규칙 제9호에 따른 투표권카드를 사용하는 방법

제40조(회의 소집 등 운영) ① 위원장은(위원 중에서 호선) 위원회를 대표하고, 그 업무를 총괄한다.

② 위원장이 사고가 있을 때에는 위원 중에서 연장자가 그 직무를 대행하여 수행한다.

③ 위원이 궐위된 경우에는 30일 이내에 제35조에 따라 입주자대표회의 회장이 다시 위촉한다.

④ 위원장이 회의를 소집하고자 할 때에는 회의개최 5일 전까지 일시·장소 및 안건을 위원에게 서면 또는 수신확인이 가능한 이메일 등 전자적 방법으로 통지해야한다.

⑤ 위원회가 회의를 개최한 때에는 그 회의록을 작성(회의록작성은 제30조를 준용한다.)하여 관리주체에게 보관·관리하도록 하며, 관리주체는 위원회의 행정사무를 지원하여야 한다.

⑥ 관리주체는 제4항의 회의결과를 게시판, 통합정보마당을 통하여 입주자등에게 제5항의 회의록을 인계받은날 즉시 공개하여야 한다.

제41조(운영경비) 영 제55조의2제1항에 따라 수립하는 위원회의 운영예산에는 다음 각 호의 사항을 포함하여야 한다.

1. 위원의 출석수당 : 1회당 ○만원(1회당 최대 5만원 이내로 하되, 선거1회당 ○만원을 초과할 수 없다)
2. 선거홍보물 인쇄비

3. 「선거관리위원회법」 제2조제1항제3호에 따라 해당 소재지를 관할하는 자치구 선거관리위원회에 투표 및 개표 관리 등 선거관리지원을 요청한 경우 그 필요한 비용
4. 그 밖에 선거관리에 필요한 비용. 다만, 위락의 목적으로 사용할 수 없다.

제6장 자치관리로 결정한 경우

제42조(자치관리기구의 구성) ① 입주자등이 자치관리로 결정하는 경우에는 의결기구인 입주자대표회의와 집행기구인 관리주체(자치관리기구의 대표자인 관리사무소장을 말한다)를 둔다.

② 관리주체는 영 제53조제1항[별표 4]에 따라 기술인력 및 장비를 갖춘 자치관리기구를 구성하여야 하며, 기술인력은 주택법령 또는 다른 법령에서 검임을 허용하는 경우를 제외하고 검임 배치를 하여서는 아니 된다.

제43조(관리사무소장의 선임) ① 입주자대표회의는 법 제43조제4항에 따라 자치관리기구의 대표자인 관리사무소장을 그 구성원 과반수의 찬성을 얻어 선임하여야 한다.

② 관리사무소장이 법 제57조제1항 각 호의 어느 하나에 따른 자격취소 및 자격정지 등에 해당하는 행위를 한 때에는 입주자대표회의는 그 구성원 과반수의 찬성으로 관리사무소장을 해임할 수 있다.

제44조(직원의 자격 요건) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 자치관리기구의 직원(관리사무소장을 포함한다)이 될 수 없다.

1. 관계법령에 따른 법정자격을 보유하는 업무의 자격을 소지하지 아니한 자
2. 입주자대표회의의 구성원 또는 그 구성원의 배우자나 직계존비속

제45조(인사·보수·책임) 이 규약에 정하지 아니한 자치관리기구 직원의 담당업무와 인사·보수 및 책임 등은 근로기준법에 따라 취업규칙 또는 인사규정 등으로 정한다.

제7장 위탁관리로 결정한 경우

제46조(주택관리업자 및 사업자 선정 방법) ① 입주자등이 관리방법을 위탁관리로 결정한 경우 입주자대표회의는 영 제52조제4항에 따라 공개경쟁입찰로 주택관리업자를 선정한다. 단, 입찰서는 별지 제8호 서식(주택관리업자 선정 시 표준 입찰내역서)을 가급적 포함하여야 한다.

② 관리주체는 경비, 청소, 소독, 승강기유지 등의 사업자 선정 시는 영 제55조의4에 따라 사업자를 선정한다. 단, 입찰서는 별지 제9호 서식(경비, 청소, 소독 등 용역사업자 선정 시 표준 입찰내역서)을 가급적 포함하여야 한다(입주자대표회의가 하자보

수를 위한 사업자 선정 시에서도 같다).

제47조(주택관리업자 또는 공사·용역 등의 사업자 선정 시 낙찰의 방법 등) ① 주택관리업자 또는 공사·용역 등의 사업자는 「주택관리업자 및 사업자선정지침」(이하 “지침”이라 합니다.)제7제1항제1호에 따른 적격심사제의 방법으로 선정한다. 다만, 입주자대표회의의 의결이 있는 경우에는 최저낙찰제 또는 최고낙찰제의 방법으로 선정할 수 있다.

② 제1항에 따른 적격심사제의 방법으로 주택관리업자 또는 공사·용역 등의 사업자를 선정할 경우 세부적인 평가배점표는 [별지 제11호 서식]에 따른다.

제48조(위탁·수탁관리 계약) ① 입주자대표회의의 회장은 제43조제1항에 따라 선정된 주택관리업자와 [별첨 1]의 “공동주택 위탁·수탁관리 계약서”를 참조하여 계약을 체결하여야 한다.

② 제1항에 따른 계약기간은 규칙 제26조제2항에 따른 장기수선계획의 조정주기와 입주자대표회의 임기, 회계연도 등을 고려하여 ○년 (예시-2년,3년)으로 한다.

③ 관리주체는 위탁·수탁관리 계약체결일로부터 1개월 이내 계약서를 게시판, 통합정보마당에 공개하여야 한다.

④ 입주자대표회의는 위탁·수탁관리 계약 시 주택관리업자가 청소, 경비, 소독, 승강기유지보수 등을 재위탁을 할 경우에 그 범위를 사전에 명확하게 제시하여야 한다.

⑤ 위탁·수탁관리 계약 시 위탁관리기구 구성은 제42조제2항을 준용한다.

제49조(주택관리업자의 재계약) ① 입주자대표회의가 영 제52조제4항 단서에 따라 계약기간이 만료되는 주택관리업자와 재계약 하려면 계약만료 60일전까지 그 구성원 과반수의 찬성으로 의결하여 다음 각 호의 사항을 10일 이상 게시판과 통합정보마당에 공개하고 [별지제10호 서식]에 따라 입주민등의 의견을 청취하여야 한다.

1. 계약기간이 만료되는 주택관리업자 상호(개인 또는 법인 명칭)
2. 계약기간이 만료되는 날
3. 계약기간이 만료되는 주택관리업자의 주택관리실적 평가내용
4. 다시 계약할 경우의 계약기간 및 계약내용
5. 입주자 등의 10분의 1이상이 이의를 제기하지 아니한 경우에 한정하여 입주자대표회의 구성원 3분의2이상의 찬성으로 재계약 할 수 있다는 내용
6. 전체입주자 등의 과반수가 서면으로 교체를 요구한 경우(재계약 부동의 포함)에 는 기존 주택관리업자는 입찰 참가를 제한 할 수 있다는 내용
7. 이의제기 및 참가제한 의견 제출방법,제출기간 및 제출장소(이의서는 대표자를 정하여 연서로 제출 할 수 있으며, 제출기간은 최소한 5일이상으로 하고 제출장소는 입주자대표회의가 지정하는 장소로 하되 관리사무소는 배제하여야 한다.)

8. 그 밖에 필요한 사항

② 입주자대표회의는 제1항에 따라 입주자등의 의견청취 결과 전체 입주자 등의 10분의 1 이상이 서면으로 이의 제기를 아니한 경우에 한하여 입주자대표회의의 구성원 3분의 2 이상의 찬성을 얻을 경우 재계약을 진행 할 수 있다.

제50조(기존사업자의 재계약) ① 관리주체가 주택관리업자 및 사업자선정 지침[별표 2]제9호에 따라 계약기간이 만료되는 기존사업자(지침[별표7]의 사업자로서 공사업자는 제외함)와 재계약 하려면 계약만료 45일전까지 [별지 제12호]서식에 따라 사업수행실적을 평가하여 평가점수가 80점 이상을 받을 경우 입주자대표회의에서 구성원 과반수 찬성으로 의결하여 재계약 할 수 있다.

② 사업수행실적 평가의 절차와 방법은 지침제13조를 준용 한다.

제51조(주택관리업자 및 용역 사업자 입찰 참가 제한) ① 입주자대표회의는 제49조 제1항에 따라 입주자 등의 의견청취 결과 전체 입주자 등의 과반수가 서면으로 기존 주택관리업자의 교체를 요구한 경우(재계약 부동의 포함)에는 기존 주택관리업자의 입찰 참가를 제한하여야 한다.

② 관리주체 또는 입주자대표회의는 기존 용역사업자의 입찰참가 제한에 대한 사항은 제1항을 준용한다. 이 경우 주택관리업자는 용역 사업자로 본다.

제52조(관리 방법의 변경) 입주자대표회의 의결 또는 입주자 등의 10분의 1 이상이 서면으로 관리방법의 변경(위탁관리에서 자치관리로 변경하거나 자치관리에서 위탁 관리로 변경하는 경우를 말한다.)을 요구한 때에는 영 제52조제1항의 절차에 따라 관리방법을 다시 결정하여야 한다.

제8장 관리주체의 업무 및 책임

제53조(관리주체의 업무) ① 관리주체는 영 제55조제1항 및 규칙 제25조에 따른 업무를 수행하여야 하며, 영 제55조제1항제5호에서 “규약으로 정한 사항의 집행”이라 함은 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 공사·용역 등에 대한 입찰관리와 공사감독 및 준공검사
2. 재해보험 등의 가입
3. 성범죄 등 신고센터 운영
4. 이 규약 위반자 또는 질서 문란자에 대한 조치
5. 입주자등의 제안, 건의, 민원사항 등의 접수 및 처리결과를 입주자대표회의 개최시 보고
6. 단지 내 홍보전광판 운영 업무(단, 국가 또는 지방자치단체가 의뢰하는 공공목적의 광고내용을 시간당 표출비율의 100분의 20이상 표출하여야 한다)
7. 통합정보마당 공개업무

8. 그 밖에 이 규약에서 정한 사항

- ② 관리주체는 입주자대표회의 감사가 규칙 제21조제5항에 따라 감사업무 수행을 위하여 자료제출 요구시 특별한 사유없이 기피 또는 거부할 수 없으며, 원활한 감사업무가 진행될수 있도록 적극 협조하여야 한다.
- ③ 관리주체는 영 제55조의5에 따라 관리주체가 아닌 자에게 주민운동시설을 위탁하여 운영할 수 있으며, 위탁업체의 선정 절차 및 방법 등은 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」을 준용한다.
- ④ 경비원은 공동주택단지 내에서 거동이 수상한 자 등에 대하여는 경비실 및 관리사무소까지 동행할 것을 요구할 수 있다.
- ⑤ 경비원은 공동주택단지 내에서 위험한 행위를 하는 자가 있거나 공동생활질서를 지키지 아니하는 자가 있으면 이를 제재할 수 있으며, 공동주택단지 내의 원활한 교통 흐름을 위하여 공동주택단지 내의 도로 및 주차장의 차량을 통제할 수 있다.
- ⑥ 공동주택에서 채용한 경비원에 대하여도 「경비업법」 제15조의2를 준용한다.
- ⑦ 입주자등, 입주자대표회의 및 관리주체 등은 경비원 등 근로자에게 적절한 보수를 지급하고 근로자의 처우개선과 인권존중을 위하여 노력하여야 한다.
- ⑧ 경비원 등 근로자는 입주자등에게 수준 높은 근로 서비스를 제공하여야 한다

제54조(계량기 점검 및 유지관리) ① 관리주체는 주택법시행령 제58조제1항 및 제3항에서 규정한 전기료, 수도료, 가스사용료, 난방비와 급탕비의 적절한 산정을 위하여, 전기, 수도, 가스, 난방 및 급탕 공급자(이하 이 조에서 공급자라 한다)와의 계약에 따라 계량기를 점검하여야 한다.

② 관리주체는 공급자와의 계약에 따라 계량에 관한 법률 시행령 제21조에 따른 계량기 검정의 유효기간 만료전에 계량기를 재검정받거나 검정받은 계량기로 교체하여야 하며, 배터리 내장형 계량기를 사용하는 경우 봉인을 훼손하지 않고는 배터리 교체가 가능하지 않은 계량기를 사용하여야 한다.

③ 관리주체는 계량기 점검 과정 등에서 타 세대에 비해 사용량이 현저히 적거나 많을 경우 등 고장이 발견된 경우, 공급자에게 통보하여 조치하도록 하거나, 공급자와의 계약에 따라 하자보수기간 중에는 사업주체에게, 하자보수기간 이후에는 계량에 관한 법률 제7조에 따라 등록된 계량기 수리업자에게 의뢰하여 즉시 수리하는 등 필요한 조치를 하여야 한다. 다만 검정봉인을 훼손하지 않고 배터리교체를 하는 경우에는 관리주체가 직접 할 수 있다. 이 경우 관리주체 명의의 봉인 스티커 부착 등 계량기 임의조작 방지를 위한 조치를 하여야 한다.

④ 관리주체는 공급자와의 계약에 따라 계량기 재검정·교체수리에 비용이 소요될 경우, 장기수선계획에 따른 장기수선충당금을 사용할 수 있다. 다만 계량기의 훼손 등이 입주자의 고의나 과실로 발생한 경우에는 그 비용을 입주자에게 부담시킬 수 있다.

⑤ 관리주체는 공급자와의 계약에 따라 계량기고장 등으로 인한 사용량은 최근 3개월 평균값, 전년 동월 검침값 또는 해당동의 동일면적 최고값 등 합리적인 방법으로 적정하게 산정하여야 한다.

⑥ 입주자등은 관리주체나 공급자의 검침에 협조하여야 하며 사용량을 줄이기 위하여 계량기를 변조하거나 임의로 조작하여서는 아니된다.

제55조(자료의 종류 및 열람 방법 등) ① 관리주체가 보관 및 관리해야 하는 자료의 종류는 다음 각 호와 같으며, 자료의 보존기간은 주택법령 및 자료의 중요도에 따라서 최소 5년이상으로 입주자대표회의에서 정할 수 있다.(이 경우 공사준공도면 및 장비이력카드는 영구보존하여야 한다)

1. 이 규약 및 제 규정
2. 장기수선계획서
3. 안전관리계획서
4. 설계도서·장비내역 등 시설관련 서류
5. 입주자대표회의, 선거관리위원회, 지원금을 수령하는 공동체활성화단체 회의록(녹음, 녹화물을 포함한다.)
6. 관리비, 사용료, 장기수선충당금 및 잡수입 등의 부과·징수·사용·보관 및 예치 현황 및 이에 관한 회계서류
7. 세대별 관리비예치금의 내역
8. 주택관리업자 및 사업자 선정 관련 자료(계약서, 도면, 내역서, 설계변경, 입찰 참여업체의 제출서류일체 및 적격심사평가표(사업수행실적평가표)를 포함한다.)
9. 입주자등의 민원처리기록부(전화, 방문, 서면 민원 포함)
10. 입주자대표회의 및 선거관리위원회 운영비 사용내역
11. 그 밖에 관리업무에 필요한 서류

② 입주자등은 관리주체에게 제1항의 서류를 단일 건씩 열람하거나 복사를 서면으로 요구하는 경우, 관리주체는 법 제45조의4제2항 각호의 정보가 포함된 경우 개인정보를 식별하지 못하도록 조치후 요구에 따라야 한다.

1. 열람요청 시 : 즉시(반출을 금한다)
2. 복사요청 시 : 복사수수료(장당 흑백은 ○원, 칼라는 ○원)를 납부한 날부터 7일 이내 사본 교부

③ 관리주체는 다음 각 호의 자료를 게시판, 통합정보마당에 공개하여야 한다. 다만, 입주자등의 세대별 사용내역 등 사생활 침해의 우려가 있는 것은 공개하지 아니한다.

1. 입주자대표회의의 소집 및 회의록

2. 관리비등의 부과내역(관리비와 사용료 등에 대한 항목별 산출내역, 장기수선충당금의 산출내역과 그 적립금, 기타 회계자료 등)
 3. 이 규약 및 제 규정, 장기수선계획 및 안전관리계획의 현황
 4. 입주자등의 건의사항에 대한 조치결과 등 주요업무의 추진상황
 5. 동별 대표자의 선출 및 입주자대표회의의 구성원에 관한 사항
 6. 선거관리위원회의 위촉 및 구성에 관한 사항
 7. 관리주체 및 관리기구의 조직에 관한 사항
 8. 주택관리업자 및 사업자 선정과 관련한 입찰공고 내용, 선정결과 내용, 계약을 체결하는 경우 그 계약서(「개인정보 보호법」 제24조에 따른 고유식별정보 등 개인의 사생활의 비밀 또는 자유를 침해할 우려가 있는 사항은 제외하고 공개) 등
 9. 법 제45조의3제3항의 회계감사 결과
 10. 영 제55조의2의 사업계획서 및 예산안, 사업실적서 및 결산서
- ⑤ 제2항제2호에 따른 복사비용의 수입은 잡수입으로 처리한다

제56조(관리주체의 동의 기준) 관리주체가 영 제57조제4항에 따른 입주자등의 신청에 대한 동의기준은 다음 각 호와 같다.

1. 공용부분에 물건을 적재하거나 이로 인해 통행·피난 및 소방을 방해하는 사항
 - 가. 입주자등에게 이익이 있거나 필요하다고 판단되는 행위는 공동주택단지 내의 상가 입점자의 권익을 침해하지 않은 범위 내에서 동의
 - (1) 자생단체의 농수산물 직거래, 자선바자회 등의 목적을 위해 주차장을 사용하는 행위는 관계법령에 적합하고 입주자 대표회의에서 의결한 경우로 한정한다.
 - (2) 공동주택단지 내의 인도를 일시적으로 사용하는 행위
 - 나. 입주자등에게 피해가 발생한다고 판단되는 행위는 부동의
 - (1) 세대내 과외(피아노, 합숙소, 공부방 등)등 다만, 제6호에 따라 입주민등의 동의를 받은 경우는 동의
 - (2) 자동차를 소방차 전용구역에 주차하거나 주차구역 외의 장소에 주차하여 통행을 방해하는 행위
 - (3) 건물 내부의 계단 또는 통로에 물건을 적재하는 행위
 - (4) 차로에 물건을 적재하거나 자동차를 주차시키는 행위(소방훈련, 도로공사 및 이사 등의 경우는 제외한다)
 - (5) 2.5톤 이상의 화물자동차 또는 ○인승의 승합자동차 등이 차고지로 사용하는 행위

2. 광고물·표지물 또는 표지를 설치하거나 부착하는 사항

가. 지정된 장소에 부착하거나 입주자등에게 홍보가 필요하다고 판단되는 행위는 동의

(1) 국가, 지방자치단체 또는 공공기관에서 지정된 게시판에 공고사항 등을 붙이는 행위

(2) 입주자등에게 정보를 제공하는 행위

(3) 안전수칙과 관련하여 지정된 시설에 부착하여 홍보하는 행위

나. 지정된 장소 외의 장소에 붙이거나 미관을 해치는 행위는 부동의

(1) 대형 광고물을 공동주택단지 안에 설치하는 행위

(2) 발코니 전면과 건물 외벽을 이용하는 광고 행위

(3) 광고물·선전물 등 스티커를 붙이는 광고 행위(지정된 장소는 제외)

3. 가축(장애인 보조견을 제외한다)의 사육 또는 방송시설을 사용함으로써 공동주거 생활에 피해를 미치는 사항

가. 입주자등의 동의를 요하는 행위(통로식은 해당 통로에, 복도식은 해당 복도 층에 거주하는 입주자등의 과반수 서면동의를 받아야 하며, 직접적인 피해를 받는 인접세대(직상하층 포함)의 동의는 반드시 받아야 한다.

(1) 개(장애인 안내견을 제외한다), 고양이, 토끼, 쥐, 닭 등가축을 애완용으로 기르는 행위

(2) 뱀, 파충류 등을 애완용으로 기르는 행위

(3) 조류를 기르는 행위(앵무새 등 작은 새만 해당한다)

나. 방송시설 등을 사용하는 행위 : 확성기, 방송시설 등을 사용하는 행위는 전체 입주자등에게 필요한 경우에만 동의

4. 발코니의 난간 또는 외벽에 돌출물을 설치하는 행위. 이 경우 동의를 받고자 하는 입주자등은 안전사고 책임에 대한 서약서를 관리주체에게 제출하여야 한다.

가. 발코니의 철재 난간에 위성안테나·무선안테나 및 화분 등을 설치하는 행위(돌출물의 낙하로 안전사고가 우려되는 경우와 인양기 등의 사용에 지장을 줄 우려가 있는 돌출물의 설치를 금한다)

나. 외벽(콘크리트 벽을 말한다)에 돌출물을 설치하기 위해 못을 박거나 구멍을 뚫는 행위

다. 에어컨 실외기 설치(주변 환경, 안전 및 소음 등에 지장이 없는 범위로 한정한다)

5. 통제구역인 전기실·기계실 또는 위험구역인 정화조 시설 등에 출입하는 행위는 관리자가 동행하여야 한다.

6. 전용부분을 놀이방, 합숙소 또는 공부방 등으로 사용하고자 하는 행위는 통로식은 해당 통로에, 복도식은 해당 복도 층에 거주하는 입주자등의 과반수 동의를 받아야 하며, 직접적인 피해를 받는 인접세대(직상하층 포함)의 동의는 반드시 받아야 한다.

제57조(어린이집의 임대 및 위탁 등) ① 관리주체는 어린이집을 입주자대표회의의 의결을 거쳐 「영유아보육법」에 따라 다음 각 호의 방법으로 임대하거나 위탁하여야 한다.

1. 지방자치단체에 무상으로 임대하는 방법(관할 지방자치단체에서 국공립 어린이집으로 운영하려는 경우)
 2. 「영유아보육법」 제21조제1항에 따른 어린이집의 장의 자격을 갖춘 자에게 위탁하는 방법
- ② 관리주체가 제1항제2호에 따라 어린이집을 최초로 위탁하는 경우의 수탁자 선정은 영유아보육법 시행규칙 [별표 8의2]의 규정에 의한 「국공립어린이집 위탁체 선정관리 세부심사기준」에 따른다. 이 경우 세부심사를 위한 평가는 입주자대표회의에서 하되, 필요한 경우에는 해당 지방자치단체에 평가와 관련한 자문을 구할 수 있다.
- ③ 관리주체는 어린이집 임대차계약기간 만료일 3개월 전에 기존 수탁자와의 재계약 여부를 결정하여야 한다. 이 경우 관리주체는 어린이집을 이용하는 입주자들에게 재계약 여부를 조사하여 과반수가 서면동의를 하였을 경우 기존 수탁자와 재계약을 한다.
- ④ 관리주체가 제3항에 따라 기존 수탁자와 재계약을 하지 않을 경우에는 제2항에 따른 방법으로 수탁자를 선정한다.
- ⑤ 입주자대표회의는 제2항 및 제4항에 따른 수탁자와의 계약이나 제3항에 따른 재계약 시 계약기간, 임대료(임대보증금이 있는 경우에는 임대보증금을 포함한다) 등 중요계약내용은 어린이집을 이용하는 입주자등의 과반수 동의를 얻어야 한다.
- ⑥ 입주자대표회의에서 중요계약내용을 의결할 경우, 임대차계약기간은 3~5년으로 하고 임대료(임대보증금이 있는 경우에는, 은행법에 의한 금융기관으로서 가계자금대출시장의 점유율이 최상위인 금융기관의 1년만기 정기예금이율에 따라 임대보증금을 임대료로 전환한 금액을 포함한다)는 보육료 수입의 100분의 5 범위 이내로 정한다. 이 경우 보육료 수입은 보육정원으로 산정한다.
- ⑦ 관리주체가 어린이집과 임대차계약 시에는 [별첨3]의 공동주택 어린이집 표준임대차계약서를 사용한다.
- ⑧ 제1항부터 제7항까지 규정에도 불구하고 사업주체는 최초 입주 시 입주예정자의 과반수가 입주하였으나 입주자대표회의가 구성되지 않아 어린이집 운영방법을 의결할 수 없는 경우 제1항 각 호에 따른 방법 중 입주예정자의 과반수가 찬성한 방법으로 정할 수 있다. 다만, 사업주체는 제1항제2호에 따라 어린이집을 위탁하는 경우

「국공립어린이집 위탁제 선정관리 세부심사기준」에 따라 선정하여야 하며, 임대차 계약기간 및 임대료는 제6항을 준용하되 어린이집 이용예정자의 과반수 이상 동의를 얻어야 한다.

제58조(층간소음 생활수칙 등) ① 입주자등은 공동주택의 층간소음으로 다른 입주자등에게 피해를 주지 아니하도록 노력하여야 한다.

② 입주자등은 오후 10시부터 다음날 오전 6시까지 다음 각 호의 행위를 금지한다.

1. 뛰거나 문, 창문 등을 크게 소리나게 닫는 행위
2. 망치질 등 세대내부 수리 및 탁자나 의자 등 가구를 끄는 행위
3. 피아노 등 악기의 연주
4. 헬스기구, 골프 연습기 등 운동기구의 사용
5. 애완동물이 짖도록 관리를 소홀히 하는 행위
6. 그 밖의 층간소음으로 입주자등에 피해를 끼치는 행위

③ 입주자등은 오후 10시부터 다음날 오전 6시까지 다음 각 호의 행위를 자제한다.

1. 세탁, 청소 등 소음을 발생하는 가사일
2. TV, 라디오, 오디오 등으로 인해 소음을 발생시키는 행위
3. 주방을 사용하거나 샤워로 인한 소음을 발생시키는 행위

④ 관리주체에서는 층간소음 방지를 위하여 게시판 및 방송을 통하여 적극적인 홍보 활동을 하여야 한다.

제58조의2(층간소음 관리위원회) ① 입주자대표회의는 층간소음의 분쟁 조정, 예방, 교육 등을 위하여, 입주자와 사용자를 구성원으로 하는 층간소음 관리위원회를 구성한다.

② 층간소음 관리위원회는 동별 대표자 1인, 관리사무소장, 선거관리위원회 위원 1인, 부녀회 또는 경로회 회원 1인, 입주자등에서 경륜이 있는 자 1인 이상 총 5인 이상으로 구성하고, 임기는 2년으로 하며 위원장은 호선한다.

③ 층간소음 관리위원회는 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 층간소음에 따른 분쟁의 조사, 조정
2. 층간소음 예방과 분쟁의 조정을 위해 필요한 교육
3. 그 밖에 층간소음과 관련한 자료 수집 등 필요한 사항

제58조의3(층간소음 관리위원회 지원 등) ① 층간소음 관리위원회는 필요한 경우 관리주체의 행정업무 지원이나 층간소음 관련 전문기관·단체 또는 전문가의 자문을 받을 수 있고, 위원으로 하여금 층간소음 분쟁의 효율적인 조정을 위해, 층간소음에 관한 교육을 담당하는 전문기관·단체의 교육을 이수하게 할 수 있다.

② 층간소음 관리위원회 운영에 필요한 실비, 수당, 교육비용, 자문료 등 경비는 잡 수입에서 지출한다.

제58조의4(층간소음 분쟁조정 절차 등) ① 층간소음으로 피해를 입은 입주자등은 관리주체에게 층간소음 발생 사실을 알리고, 관리주체는 사실관계 확인을 위해 필요한 조사를 하여야 한다. 관리주체는 조사 결과에 따라 층간소음 피해를 끼친 해당 입주자등에게 층간 소음발생을 중단하도록 요청하거나 차음조치를 하도록 권고할 수 있다.

② 층간소음 피해를 끼친 입주자등은 제1항에 따른 관리주체의 조치에 따라 층간소음 발생을 중단하는 등 협조하여야 한다.

③ 제1항에 따른 조치에도 불구하고 층간소음 발생이 계속될 경우 관리주체 또는 해당 당사자는 층간소음 관리위원회에 이 사실을 알리고 층간소음 분쟁의 조사, 조정을 요청할 수 있다.

④ 제3항에 따른 요청을 받은 층간소음 관리위원회는 층간소음 피해를 입은 입주자등과 층간소음 피해를 끼친 입주자등과의 다자면담을 실시하고, 면담결과에 따라 층간소음을 발생시킨 입주자등에게 층간소음 발생을 중단하도록 요청하거나 차음조치를 권고할 수 있다. 이 경우 층간소음 관리위원회는 사실관계 확인을 위해 필요한 조사를 할 수 있다.

⑤ 관리주체는 층간소음 분쟁조정에도 불구하고, 분쟁이 계속될 경우에는 해당 당사자가 서울특별시 환경분쟁조정위원회나 자치구 공동주택관리 분쟁조정위원회에 조정을 신청하도록 안내하여야 한다.

제59조(보험료 등) 관리주체는 영 제58조제3항제7호에 따라 "공동주택 등"에서 발생하는 안전사고로 인한 입주자등의 피해보상을 위하여 다음 각 호의 보험 등을 가입하여야 한다.

1. 화재보험 : 대물(건물·가재도구 및 부대·복리시설 관련) 및 대인(실화책임에 관한 법률에 따른 경우)
2. 시설물사고보험 : 어린이놀이터시설·승강기·주민운동시설 및 도서관 등
3. 그 밖에 재해 및 재난에 따른 안전사고에 대한 보험

제60조(관리주체의 책임 및 의무) ① 관리주체는 그 업무를 선량한 관리자의 주의로써 집행할 책임과 의무가 있다.

② 관리주체와 그 직원은 업무와 관련하여 고의 또는 과실로 인하여 입주자등 또는 제3자에게 손해를 끼친 경우에는 그 손해를 배상할 책임이 있으며, 이를 위하여 관리주체는 영업배상책임보험에 가입하여야 한다.

③ 관리주체는 각종 공사의 준공 후 건축물의 안전과 유지·보수에 관련되는 유지관

리지침서, 준공도면 등을 시공자로부터 제출받아 영구 보존하여야 한다.

제61조(관리주체의 공동주택 생활 안내) 관리주체는 공동주택에 입주한 입주자등이 공동주택 관리에 적극 참여할 수 있도록, 공동주택 생활을 안내하는 정보 또는 자료를 제공한다.

제62조(직무교육 등) 입주자대표회의 및 관리주체는 동별 대표자, 관리사무소장 또는 관리직원에 대하여 법정교육, 전문기관이 실시하는 직무교육 또는 공동체 활성화 교육을 받을 수 있도록 지원하여야 한다.

제63조(관리업무 등의 인수·인계) ① 영 제54조제1항제5호의 "규약 그 밖에 관리업무에 필요한 사항"이라 함은 다음 각 호와 같다.

1. 관리사무소 조직 및 일반현황
2. 입주자대표회의 및 선거관리위원회 구성원 현황
3. 입주자등의 입주현황 및 자생단체 현황
4. 그밖에 인수·인계에 필요하다고 인정하는 사항

② 입주자대표회의의 회장이 변경된 때에는 7일 이내 다음 각 호의 사항을 후임자에게 인계하여야 한다.

1. 관리비예치금의 내역
2. 장기수선충당금의 적립내용과 집행내용 및 인장
3. 관리주체의 현황
4. 그 밖에 필요한 사항

제9장 관리비 등

제64조(관리비예치금) ① 영 제49조제1항에 따라 소유자는 해당 주택을 소유하는 기간 동안 관리비예치금을 관리주체에 예치하여야 한다.

② 관리주체는 소유자가 전출하는 경우에는 관리비예치금을 반환하여야 한다. 다만, 양도인과 양수인 간에 그 권리를 상계하는 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 관리주체는 관리비예치금을 재건축 등의 사유가 있는 경우에는 해산 당시의 소유자에게 반환하여야 한다.

제65조(관리비 및 사용료 등의 집행 및 공개) ① 관리주체는 영 제55조의2제1항에 따라 입주자대표회의에서 승인 받은 예산에 따라 관리비를 집행하여야 한다.

② 영 제58조제3항 각 호에 따른 전기·수도 등의 사용료 등은 금융기관에서 자동이체하여 납부하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 입주자대표회의의 운영비 및 선거관리위원회 운영경비 등 예산으로 정하는 비목은 제1항에 따른다.

③ 관리주체는 관리비등의 월별 징수·사용·보관 및 예치 등에 관한 자료를 통합정

보마당에 공개하여야 한다(단, 영 제55조제3항1호 및 2호에 의한 정보는 제외한다)

제66조(장기수선충당금의 집행 및 공개) ① 관리주체는 직전년도 12월 31일을 기준으로 장기수선계획에 따라 적립해야 하는 장기수선충당금, 실제로 적립한 장기수선충당금, 집행금액(공사명 및 지출금액 등을 포함한다) 및 잔액을 입주자등이 잘 알 수 있도록 별지 제6호 서식에 따라 작성하여 매년 3월말까지 게시판, 통합정보마당에 공개하여야 한다.

② 장기수선충당금 사용계획서는 관리주체가 [별지 제14호 서식]에 따라 작성하고 입찰공고 이전에 입주자대표회의의 의결을 거쳐 사용한다.

제67조(잡수입의 집행 및 회계처리 공개) ① 영 제55조의4제1항제1호나목에 따른 잡수입은 관리비등의 회계처리와 같은 방법으로 처리한다.

② 입주자가 적립에 기여한 다음 각 호의 사항은 장기수선충당금으로 적립한다.

1. 중계기 설치에서 발생한 잡수입
2. 공동주택 어린이집 운영에 따른 임대료 등 잡수입
3. 그 밖에 입주자가 적립에 기여한 잡수입

③ 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 다음 각 호의 잡수입에 대하여는 제34조의3에 따라 공동체 활성화와 주민자치 활동 촉진을 위하여 100분의 30범위 내에서 필요한 비용으로 우선 지출하고, 나머지 지출잔액에 대하여 100분의 70이상은 공동관리비로 차감하고, 나머지 잔액은 관리비 예비비로 적립한다.

1. 재활용품 판매에서 발생한 잡수입
2. 알뜰시장 운영에서 발생한 잡수입
3. 광고판 게시 등에서 발생한 잡수입
4. 그 밖에 입주자와 사용자가 적립에 함께 기여한 잡수입

④ 제3항에 따른 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 잡수입의 우선 지출항목은 다음 각 호와 같으며, 관리주체는 잡수입을 지출할 경우 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 한다.

1. 공동체활성화단체 지원비용 : 연간 ○만원
2. 주민자치 활동비용(자율방법대 운영, 경로잔치 등) : 연간 ○만원
3. 투표 참여 촉진 비용(온라인투표 등) : 연간 ○만원
4. 재활용품 분리수거자의 노무인력 지원비용 : 연간 ○만원
5. 소송비용(단, 입주민등의 전체이익에 부합하여야 하며 소송 대상자, 목적, 소요비용, 손익계산 등에 대해 사전 공지 후 입주자등 과반수의 동의를 얻은 경우에 한함) : 연간 ○만원
6. 기부금, 불우이웃돕기성금, 수재의연금 등 : 연간 ○만원

⑤ 예비비는 예측할 수 없는 긴급사유 발생시 예산이 부족한 비목에 한하여 사용하되, 관리주체가 예비비를 집행하고자 할 때에는 관리비의 지출비목·지출사유·금액

등을 작성하여 입주자대표회의의 의결을 얻어야 하며, 예비비를 사용한 때에는 그 금액을 관리비 부과내역서에 별도로 기재하고 게시판, 통합정보마당에 공개하여야 한다.

⑥ 잡수입은 [별첨 7]의 『공동주택관리 회계처리기준』 [별지 제6호 서식]에 따라 수납현황 및 사용내역을 매월 게시판과 통합정보마당에 공개하여야 한다.

⑦ 관리주체는 공용부분의 활용을 통해 발생한 수입(광고, 승강기, 주차장, 재활용품매각 등)을 [별첨 7]의 『공동주택관리 회계처리기준』 [별지 7호 서식]에 따라 수납영수증 및 지출 증빙자료를 5년간 관리 및 보관한다.

제68조(관리비의 세대별 부담액 산정 방법) 관리비의 세대별 부담액 산정방법에 대하여는 [별표 4]에 따른다.

제69조(사용료의 세대별 부담액 산정 방법) ① 공동시설의 사용료의 세대별 부담액 산정방법은 [별표 5]에 따른다.

② 입주자등의 편의를 위하여 관리주체가 징수권자를 대행하는 영 제58조제3항 각 호에 따른 사용료는 [별표 6]에 따른다.

③ 관리주체는 사용료징수대행에 따른 잉여금이 발생하지 않도록 하여야 하며, 잉여금이 발생한 즉시 반환하거나 익월사용료에서 차감하여야 한다.

제70조(장기수선충당금의 세대별 부담액 산정 방법) ① 영 제66조제1항에 따른 "장기수선충당금의 요율"은 연차별로 다음 각 호의 적립요율에 따라 산정함을 말한다.

1. 20 년부터~20 년까지 : 100분의 ○○
2. 20 년부터~20 년까지 : 100분의 ○○
3. 20 년부터~20 년까지 : 100분의 ○○
4. 20 년부터~20 년까지 : 100분의 ○○
5. 20 년부터~ : 100분의 100

② 월간 세대별 장기수선충당금은 규칙 [별표 5] 제7호에 따라 산정한 금액에 제1항의 요율 적용하여 산정한다.

제71조(관리비등의 산정기간 등) 관리비등의 산정기간은 매월 1일부터 마지막 날까지로 한다. 다만, 전기·수도·가스 등의 사용료는 징수권자의 약관 등에 따른다.

제72조(관리비등의 납부 기한) ① 관리비등의 납부기한은 다음달 ○○일로 한다. 다만, 납기일이 공휴일인 경우에는 금융기관의 다음의 첫 근무일까지로 한다.

② 관리주체는 전출하는 입주자등이 관리비등에 대한 정산을 요청하면 입주자등이 전출하는 날을 기준으로 다음과 같이 산정한다. 다만, 검침이 가능한 사용료(수도, 전기 등)는 검침계량에 따라 정산한다.

* 중간정산 = 전출 전 3개월 평균 관리비/당월일수 × 당월 거주일수

③ 전출자는 관리비등을 전출하는 날까지 납부하는 것을 원칙으로 한다.

제73조(관리비 등의 징수·보관·예치) ① 관리비등의 납부고지서는 동·호수 및 관리비등의 비목별 금액, 납부기한, 납부장소 등을 분명하게 적어 납기일 7일 전까지 입주자등에게 배부하여야 한다.

② 제1항의 납부고지서에는 관리비 및 사용료와 별도로 장기수선충당금을 구분하여 표시하여야 한다.

③ 제1항의 납부고지서에는 해당 공동주택 단지 내에서 발생한 잡수입 총액과 관리비 차감에 사용한 잡수입 총액, 이로 인해 차감된 세대별 관리비 인하액 등을 입주자등이 쉽게 알 수 있도록 납부고지서에 포함하여야 한다.

④ 관리비등은 목적 외의 용도로 사용할 수 없다.

⑤ 관리비등의 납부는 체납된 관리비 등부터 먼저 납부하여야 한다.

제74조(관리비 등의 연체료) 관리비등을 기한까지 납부하지 아니한 입주자등에 대하여는 [별표 7]의 연체요율에 따라 가산금을 부과한다.

제10장 회계처리기준 및 회계감사

제75조(회계처리기준) 관리주체의 회계처리에 관한 사항은 [별첨 7]의 공동주택관리 회계처리기준에 따른다.

제76조(회계관계자의 의무 및 책임) ① 관리비등의 각종 예금통장은 회계담당자가 관리하고, 그 직인은 관리사무소장이 보관한다.

② 영 제58조제7항에 따라 입주자대표회의 회장이 도장을 관리사무소장과 함께 등록한 경우에는 금융기관에 예금을 청구하는 용도로 사용하며, 도장은 각각 보관 한다.

제77조(보증 설정) ① 관리사무소장은 법 제55조의2에 따라 주택관리사(보) 공제증권, 주택관리사(보) 보증보험증권 또는 공탁증서 중에 하나가 있어야 한다.

② 영 제58조제7항에 따라 관리비등을 금융기관에 복수도장으로 등록 예치하여 관리하는 입주자대표회의 회장은 ○천만원 이상의 공제 또는 보증보험 등에 가입하여야 한다.

③ 회계직원은 보증금액 ○○원 이상의 보증보험증권 또는 공제증권이 있어야 한다. 그 밖의 관리직원의 보증에 관한 사항은 인사규정으로 정한다.

제78조(회계감사인의 선정 제한) 입주자대표회의는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람을 법 제45조의3제4항 따른 공동주택관리 회계감사인으로 선정하여서는 아니 된다.

1. 「공인회계사법」 제48조제2항제1호부터 제3호까지에 해당하는 징계를 받은 자
2. 「공인회계사법」 제41조에 따른 한국공인회계사회회칙에 따라 회원권리정지기간 중에 있는 자. 이 경우 공동주택관리분야 회계감사와 관련하여 받은 징계로 한정한다.

제79조(감사보고서 기재사항) 감사보고서에는 다음 각 호의 사항을 기록하여야 한다.

1. 감사방법의 개요
2. 장부에 기록할 사항이 빠졌거나 부실하게 기록된 경우 또는 재무상태표나 운영성과표의 기록이 장부의 기록과 합치되지 아니한 경우 그 뜻
3. 재무제표가 관계규정에 따라 공동주택의 재무상태, 운영성과, 현금흐름 및 잉여금의 변동을 정확하게 표시하고 있는 경우 그 뜻
4. 재무제표가 관계규정에 위반되어 공동주택의 재무상태, 운영성과, 현금흐름 및 잉여금의 변동이 정확하게 표시되지 아니한 경우 그 뜻
5. 업무보고서가 관계법령과 입주자대표회의 의결에 따라 집행되었는지 여부
6. 잉여금처분계산서 또는 결손금처리계산서가 관계규정에 적합한지의 여부
7. 관리주체의 모범사례 또는 괄목할 만한 성과
8. 수익사업에 대한 납세 여부 확인 및 안내

제80조(감사보고서 작성기준) 감사는 감사보고서를 다음 각 호에 준거하여 작성하고 보고하여야 한다.

1. 적시성 : 감사결과는 보고를 늦게 하여 감사성과를 방해하거나 감사를 받는 자의 업무처리에 지장을 주지 아니하도록 적기에 작성되어야 한다.
2. 완전성 : 감사결과의 보고는 감사목적의 달성에 필요한 모든 정보를 포함하여야 한다.
3. 간결성 : 감사결과의 보고는 전달하려는 내용만을 간략하게 나타내고 필요 이상으로 길거나 불필요한 반복을 피해야 한다.
4. 논리성 : 감사결과의 보고는 논리적이고 이해하기 쉬워야 하며 확실하지 않은 표현이나 일반화되지 아니한 약어나 전문용어 등은 될 수 있는 대로 피해야 한다.
5. 정확성 : 감사결과의 보고는 수집된 감사증거에 기초하여 정당성을 입증할 수 있도록 올바르게 기술하고 감사범위, 방법 또는 감사증거에 한계가 있는 경우에는 이를 명백히 밝혀야 한다.
6. 공정성 : 감사결과의 보고는 감사를 받는 자의 변명 또는 반론과 전문가 또는 법령에 의한 전문기관 및 단체의 자문을 충분히 감안하여야 하고 문제점을 과장하거나 편향된 시각으로 작성해서는 아니 된다.

제81조(회계감사기준) 공동주택관리에 관한 회계감사에 대하여 이 규약에서 정하지 아니한 사항은 한국공인회계사회에서 정하는 「공동주택관리에 관한 회계감사기준」을 준용할 수 있다.

제11장 관리 책임 및 비용 부담

제82조(전용부분의 관리 책임) 전용부분은 입주자등의 책임과 부담으로 관리한다.

제83조(공용부분의 관리 책임) 관리주체는 공용부분을 관리하고, 그 관리에 필요한 비용은 영 제58조 제1항, 제2항 및 제3항(세대에서 개별적으로 사용하는 사용료는 제외한다)에 따라 관리비등으로 입주자등이 부담한다.

제12장 벌칙

제84조(벌칙) ① 관리주체는 입주자등이 이 규약을 위반하여 공동생활의 질서를 문란하게 한 때에는 다음 각 호에 따라 조치할 수 있다.

1. 1차 : 시정권고 또는 경고문 부착
2. 2차 : ○○만원 이하의 범위에서 위반금 부과
3. 3차 : 위반금을 체납하는 경우 제85조 규정을 준용한다.

② 관리주체는 제1항제2호에 따른 조치를 하기 전에 입주자등에게 서면으로 의견진술 기회를 주어야 하며, 의견을 제출하지 아니한 자는 다른 의견이 없는 것으로 본다.

③ 제1항제2호에 따른 위반금의 부과기준은 입주자대표회의에서 의결하고 그 수입은 잡수입으로 회계처리한다.

④ 관리주체는 영 제57조제4항 각 호에 따른 관리주체의 동의사항을 위반한 자에 대하여 원상복구 등의 시정을 요구하거나 필요한 조치를 할 수 있다.

제85조(관리비등의 체납자에 대한 조치) ① 관리주체는 입주자등이 관리비등을 체납하면 독촉장을 발부할 수 있다.

② 관리주체가 독촉장을 발부한 후에도 관리비등을 체납한 세대에 대하여는 가산금 징수 및 독촉장발부, 「민사소송법」에 의한 지급명령신청 또는 「소액사건 심판법」에 따른 소액심판청구 등의 조치를 할 수 있다.

③ 사용료를 체납한 때에는 징수권자의 약관 등의 규정을 준용하여 조치한다.

④ 관리주체는 입주자등이 체납한 관리비등을 납부한 때에는 즉시 제2항의 조치를 해제하여야 한다.

제13장 분양·임대 혼합단지 관리

제86조(혼합주택단지의 관리) 입주자대표회의는 혼합주택단지의 관리에 관한 사항을 임대사업자와 공동으로 결정하여야 하며, 영 제52조의2에 정하지 않은 공동결정에 관한 사항, 그 방법 및 절차에 대하여는 [별첨6]을 참조하여 입주자대표회의,임차인대표회의,임대사업자가 별도의 협약서로 정한다.

제14장 규약의 개정

제87조(규약의 개정) ① 입주자대표회의(제3호의 경우에는 관리사무소장을 말한다)는 영 제57조제3항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 때에는 이 규약의 개정을

입주자등에게 제안하고, 선거관리위원회에 규약 개정에 관한 투표·개표업무를 요청하여야한다.

1. 주택법령 및 서울특별시 관리규약 준칙이 개정된 때
2. 입주자대표회의의 구성원 과반수의 의결로 제안한 때
3. 입주자등의 10분의 1이상이 연서하여 제안한 때

② 관리규약을 개정할 때에는 영 제57조제2항 및 제3항에 따라 개정목적, 종전의 관리규약과 달라진 내용, 「서울특별시 공동주택관리규약 준칙」과 달라진 내용 및 조항별 개정사유 등을 기재하여 게시판, 통합정보마당에 공고하고, 입주자등에게 개별통지하여야 한다.

③ 제1항의 관리규약 개정은 요청받은 날부터 30일 이내에 전체 입주자등의 과반수가 찬성하는 방법으로 결정한다.

제88조(규약의 공포) 이 규약을 개정한 경우에는 입주자대표회의의 회장(최초로 제정하는 경우에는 사업주체를 말한다)이 공포하여야 한다. 다만, 7일이 지나도록 회장이 이를 공포하지 아니할 때에는 관리사무소장이 공포한다.

제89조(규약의 보관) ① 관리주체는 입주자등의 과반수가 찬성한 규약의 원본을 작성하여 보관한다.

② 관리주체는 이 규약의 사본을 입주자등에게 1부씩 배부하여야 하며, 규약이 변경된 때에도 종전 관리규약 및 「서울특별시 공동주택관리규약 준칙」과 달라진 내용과 조항별 개정사유 등이 포함된 관리규약 사본을 배부하여야 한다.

③ 관리주체는 전입한 입주자등이 입주자명부를 제출할 때에는 이 규약의 사본 1부를 배부하여야 한다.

제15장 보 칙

제90조(관리규약에 따른 제 규정의 효력) 입주자대표회의는 이 규약을 시행하기 위하여 필요한 사항을 관계법령과 이 규약으로 정한 범위에서 영 제51조제1항제1호의2에 따라 제 규정을 정할 수 있다. 이 경우 관계법령과 이 규약에 어긋나는 사항은 효력이 없다.

제91조(관리규약에 따른 제 규정의 준용) 이 규약으로 정하지 아니한 사항은 서울특별시장이 정한 제 규정을 준용한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 규약은 ○○년 ○월 ○일(입주자등의 과반수 찬성을 얻어 그 결과를 입주자등에게 공포한날)부터 시행한다. 다만, 최초의 관리규약 제정의 경우 사업주체가 제안한 내용을 입주예정자 과반수가 동의한날부터 시행한다.

제2조(종전의 결정 등) 이 규약 시행 전에 종전의 규약에 따라 관리주체가 행한 결정

및 처분이나 입주자대표회의에서 의결한 사항 등은 이 규약에 따라 행한 것으로 본다.

제3조(관리규약에 따른 제 규정에 관한 경과조치) 종전의 규약에 따라 제정 또는 개정된 제 규정은 이 규약을 시행한 날부터 60일 이내에 이 규약에 적합하도록 개정하되 영 제51조 제1항 제1호의 2에 따라 제정·개정 또는 폐지하여야 한다.

제4조(규약의 적용) ① 제17조 입주자대표회의 구성원 제한에 대한 사항은 개정관리규약 시행 후 최초로 실시되는 선거(보궐선거는 제외)부터 적용한다.

② 제35조 선거관리위원회 연임제한에 대한 사항은 개정관리규약 시행 후 최초 위촉부터 적용한다.

제5조(사업주체의 관리) 입주자대표회의가 구성되기 전 사업주체가 관리하는 기간 내 입주자 등의 권익 보호를 위한 의결사항 등의 권한은 한시적으로 사업주체가 행사한다.

