



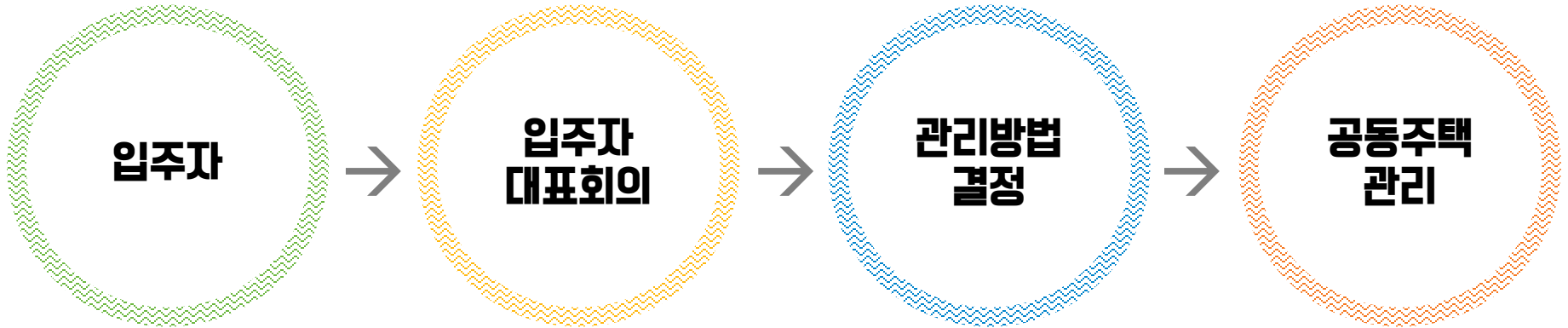
쉽게 보는 공동주택 관리 안내서

공동주택 관리 ?!



수 원 시

공동주택 관리의 순서



- 가. 자격
- 나. 권리
- 다. 의무
- 라. 기타 사항

- 가. 동별 대표자
- 나. 선거관리위원회
- 다. 입주자대표회의
- 라. 자생단체

- 가. 자치관리
- 나. 위탁관리
- 다. 기타관리
- 라. 사업주체의 역할
- 마. 결정 및 신고

- 가. 관리책임
- 나. 관리주체의 의무
- 다. 관리규약
- 라. 관리비 및 회계운영
- 마. 시설관리
- 바. 행위허가
- 사. 하자담보책임 및 하자보수

※ 부록 입주자대표회의 감사 업무매뉴얼 (출처 : 중앙공동주택관리지원센터 <http://myapt.molit.go.kr/>)



사람이 반갑습니다

휴먼시티 수원

1

입 주 자

가. 자 격
나. 권 리
다. 의 무
라. 기타사항

가

입주자의 자격

- ✓ **취 득** : 소유자가 공동주택 1세대의 구분소유권을 취득한 때 (분양대금 및 취득세 등을 납부 → 주민등록)
※ 사업주체의 사정으로 소유권등기를 이전 받지 못한 자를 포함
- ✓ **소 멸** : 구분소유권을 상실한 때
※ 구분소유권 : 1동의 건물 중 독립된 공간으로 사용하도록 구조상 구분된 부분의 소유권

사용자의 자격

- ✓ **취 득** : 1세대의 주택 전세권 및 임차권 등을 취득한 때 (입주자명부 작성 → 관리주체에 제출)
※ 임대주택의 임차인은 제외
- ✓ **소 멸** : 그 권리를 상실한 때

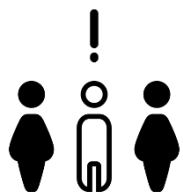
나

입주자 등의 권리

《경기도 공동주택관리규약 준칙 제10, 12조》

1. 전용부분을 주거의 목적으로 사용
2. 공용부분을 규정이 정하는 바에 따라 사용
3. 피선거권·선거권 및 해임권 (선거구의 동별 대표자 / 입주자대표회의의 회장 및 감사 : 입주자에 한함)
4. 공동주택 관리에 대한 의견진술권 (입주자대표회의 및 관리주체 대상)
5. 선거관리위원 해임제청권 및 선거관리위원회 해산권
6. 그 밖에 이 규약에 정한 권리

- ✓ **의 결 권** : 각종 서류제출 마감일 기준 각 호의 요건을 마친 자
 - 1세대 주택 ▶ 하나의 의결권 행사 (서면 또는 전자적 방법)
 - 입주자명부에 등재된 세대주가 행사
 - 2인 이상이 공유하는 경우 : 1인을 선임하여 관리주체에게 서면으로 통보
 - 소유자 또는 세대주가 아닌 입주자 : 세대주를 대리하여 행사 (입주자명부에 등재된 실제 거주자 | 미성년자, 피한정후견인, 피성년후견인 제외)



✓ 전자적 방법의 의사결정 : ■ 입주자 등은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 전자적 방법을 통하여 그 의사를 결정

《공동주택관리법 제22조》
《공동주택관리법 시행령 제22조》

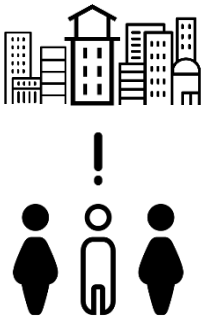
1. 동별 대표자나 입주자대표회의의 임원을 선출하는 경우
2. 공동주택의 관리방법을 결정하거나 변경하는 경우
3. 관리규약을 제정하거나 개정하는 경우
4. 공동관리 및 구분관리를 결정하는 경우 등 서면동의에 의하여 의사를 결정하는 경우
5. 그 밖에 공동주택의 관리와 관련하여 의사를 결정하는 경우

■ 본인확인 방법(다음 각 호 중 한가지 방법을 선택):

- ① 휴대전화를 통한 본인인증 등 「정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률」 제23조의 3에 따른 본인확인 기관에서 제공하는 본인확인의 방법
- ② 공인인증서를 통한 본인확인의 방법 「전자서명법」 제2조 제3호에 따른 공인전자서명 또는 같은 법 제2조 제8호
- ③ 그 밖에 관리규약에서 「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조 제1호에 따른 전자문서를 제출하는 등 본인확인절차를 정하는 경우에는 그에 따른 본인확인의 방법

■ 관리주체, 입주자대표회의 또는 선거관리 위원회는 전자투표를 실시하려는 경우 다음 각 호의 사항을 입주자 등에게 미리 알려야 한다

1. 전자투표를 하는 방법
2. 전자투표 기간
3. 그 밖에 전자투표의 실시에 필요한 기술적인 사항



다

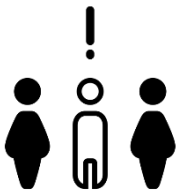
입주자 등의 의무

《경기도 공동주택관리규약 준칙 제13조》

1. 관계규정의 준수 의무
2. 전유부분을 주거의 용도로만 사용하는 의무 & 공용부분을 해당 용도에 적합하게 사용하는 의무
3. 제반 시설을 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. 경비원 및 미화원 등 근로자에 대한 인권 존중의 의무
8. 그 밖에 공동주택의 유지·관리를 위하여 지켜야 할 의무

✓ **사용자에게 임대한 경우** : 관리비·사용료 등의 체납분 → 해당 입주자가 부담
(주소 및 연락처 등의 변경사항이 있는 경우 관리주체에게 통보)

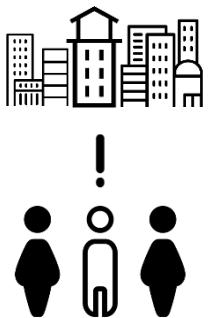
✓ **관리주체가 공동주택의 전유부분에 출입하고자 하는 경우**(건물을 점검·수리의 목적)
→ 입주자는 특별한 사유 없이 거부할 수 없음



- ✓ **업무방해금지**
 - 입주자 | 입주자대표회의, 선거관리위원회 및 관리주체의 업무방해금지.
 - 입주자대표회의, 선거관리위원회, 관리주체 및 관리사무소장 등 | 상호간 부당하게 간섭, 방해금지

- ✓ **배 상 책 임**
 - 입주자 등
 - ① 공동주택 및 다른 입주자 등의 전유 또는 공용부분을 훼손한 경우
→ 원상회복하거나 보수에 필요한 비용부담, 제3자의 손해에 대한 손해 배상
 - ② 소유 또는 점유하는 전유부분의 시설 등에서 누수·누출 등으로 다른 입주자의 시설 또는 공용부분에 피해 → 원상회복을 위한 관리주체의 업무수행에 협조, 제3자의 손해에 대한 손해 배상
 - ③ 관리주체의 출입을 거부하여 제3자에 손해를 끼친 경우의 손해배상
 - 관리주체
 - 입주자 등이 거주하는 전유부분에 출입하여 건물을 점검하거나 수리하는 과정에서 전유부분에 설치된 시설 등을 훼손한 경우 → 원상복구

- ✓ **권리·의무의 승계**
 - 관리주체 : 입주자의 지위를 승계한 자에게 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등의 채권행사 가능
 - 관리비 등을 입주자 등이 체납한 때 : 입주자의 지위를 승계한 자가 부담 (특별승계인 포함)
 - 입주자대표회의에서 의결한 사항 : 입주자 등의 지위를 승계한 자에 효력



2

입주자 대표회의

- 가. 동 별 대 표 자
- 나. 선거관리위원회
- 다. 입주자대표회의
- 라. 자 생 단 체

가

동별대표자

✓ **자격요건 :** 각종 서류제출 마감일 기준 각 호의 요건을 마친 자

《공동주택관리법 제14조 ③》

1. 해당 공동주택 단지 안에서 주민등록을 마친 후 6개월 이상 거주
※ 최초 입주자대표회의 구성·단지를 순차적으로 건설하는 경우의 먼저 입주한 공구의 입주자대표회의 구성하기 위하여 선출하는 경우는 제외
2. 해당 선거구에 주민등록을 마친 후 거주

✓ **결격사유 :** 서류제출마감일 기준 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람

《공동주택관리법 제14조 ④》
《공동주택관리법 시행령 제11조》

1. 미성년자, 피성년후견인 또는 피한정후견인 (가정법원에서 조회 → 후견 등기사항 부존재 증명서)
2. 파산자로서 복권되지 않은 사람
3. 「공동주택관리법」, 「주택법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「공동주택특별법」, 「건축법」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」을 위반한 범죄로 금고 이상의 실형선고를 받고 그 집행이 끝나거나 집행을 면제된 날부터 2년이 지나지 않은 사람 / 100만원이상의 벌금을 선고 받은 후 2년이 지나지 않은 사람
4. 금고 이상의 형의 집행유예선고를 받고 그 유예기간 중에 있는 사람
5. 선거관리위원회 위원 (사퇴, 해임, 해촉된 사람으로서 그 남은 임기 중에 있는 사람 포함)
6. 공동주택의 소유자가 서면으로 위임한 대리권이 없는 소유자의 배우자나 직계존비속
7. 해당 공동주택 관리주체의 소속 임직원과 관리주체에 용역을 공급하거나 사업자로 지정된 자의 소속 임원.
8. 해당 공동주택의 동별대표자를 사퇴한 날부터 1년(해임이 요구된 후 사퇴한 경우에는 2년)이 지나지 않거나 해임된 날부터 2년이 지나지 않은 사람
9. 제23조 제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 관리비 등을 최근 3개월 이상 연속 체납한 사람



✓ **범죄경력조회 :** 선거관리위원회의 위원장은 동별대표자의 결격사유의 해당여부 (11p) 를 동별 대표자 후보자의 동의를 받아 동별 대표 후보자에 대한 **범죄경력**을 관계 기관의 장에게 확인하여야 한다.

《공동주택관리법 제16조》
《공동주택관리법 시행령 제17조》

※ 선관위 구성 전, 위원장의 궐위 시 입주자대표회의의 회장, 입주자대표회의 궐위 시 관리사무소장이 대신

- ① 선거관리위원회 위원장은 동별 대표자 후보자에 대한 범죄경력 확인을 경찰관서의 장에게 요청 (이 경우 후보자의 동의서 첨부)
- ② 경찰관서의 장은 후보자가 범죄의 경력이 있는지 여부를 확인하여 회신
- ③ 범죄경력조회서 및 동의서는 시행규칙 제5조 별지 제2호 및 제3호 서식에 의함.

✓ **선 출 :** 관리규약으로 정한 선거구 별로 1명씩 선출하되 총 ○명의 정원

《공동주택관리법 시행령 제11조》
《경기도 공동주택관리규약 준칙 제17조》

다만, 선거구별 최소 세대수와 최대 세대수는 2배를 넘지 않도록 한다.

1. 후보자가 2명 이상인 경우 : 선거구 전체 입주자 등의 과반수 투표 + 후보자 중 최다득표자 선출
2. 후보자가 1명인 경우 : 선거구 전체 입주자 등의 과반수 투표 + 투표자 과반수 찬성으로 선출

✓ **임 기 :** ○ 월 ○ 일부터 다음 다음 년도 ○월 ○일까지 2년으로 한다.

《공동주택관리법 시행령 제13조》
《경기도 공동주택관리규약 준칙 제18조》

(임기가 1월 1일부터인 경우 다음 연도 12월 31일까지)

다만, 보궐선거로 선출된 동별 대표자의 임기는 전임자 임기의 남은 기간으로 한다.

- 한 번만 중임가능 (「법」 제14조 제7항 참고)
(보궐선거로 선출된 동별 대표자의 임기가 6개월 미만인 경우는 임기의 횟수에 포함하지 않는다)
- 500세대 미만인 공동주택으로서 2회의 선출공고에도 동별 대표자의 후보자가 없는 선거구의 경우 → 동별 대표자를 중임한 사람도 선출공고를 거쳐 선거구 입주자 등의 2/3 이상의 찬성으로 가능(이 경우 후보자 중 동별 대표자를 중임하지 않은 사람이 있으면 중임한 사람은 자격을 상실)



나

선거관리위원회

✓ **구 성** : ① 동별 대표자나 입주자대표회의의 임원을 선출·해임하기 위하여 선거관리위원회를 구성

《공동주택관리법 제15조》
《공동주택관리법 시행령 제15조》

(최초 입주 시 관리사무소장이 공개 모집하여 위촉 / 500세대 이상인 공동주택은 선거관리위원회 소속 직원 1명을 관리규약이 정하는 바에 따라 위원으로 우선 위촉 가능)

▪ **선거관리위원회** : 입주자 등 중에서 위원장을 포함하여 각 호의 구분에 따른 위원으로 구성

1. 500세대 이상인 공동주택 : 5명 이상 9명 이하

2. 500세대 미만인 공동주택 : 3명 이상 9명 이하

▪ **선거관리위원회 위원장** : 위원 중에서 호선

→ 구성원의 과반수 찬성으로 그 의사를 결정

→ 관리규약으로 정하지 않은 사항은 선거관리위원회의 규정으로 정할 수 있다.

✓ **위원위촉** : ① 위원회의 위원은 입주자 등 중 희망하는 자를 다음 각 호에 따라 선거관리위원장이 임기만료

《경기도 공동주택관리규약 준칙 제34조》

60일전까지 공개모집 공고하고 임기완료일 전에 위촉하여야 함

[선거관리위원 공개모집 공고문]

- 신청자 접수 7일전(긴급:3일)에 게시판 & 홈페이지 등에 공고
- 신청자 접수기간 및 장소 / 신청자격 / 모집인원 초과시 위원 선정 결정방법은 공개추첨(일시 및 장소 포함)내용을 공고문에 포함시켜야 함

② 신청자가 정원에 이를 때까지 반복하여 공개모집 실시

③ 긴급한 선거업무를 수행 또는 해촉,사퇴 등으로 위원회 활동이 불가능하여 긴급모집을 했으

나 신청자가 정원에 미달된 경우는 다음 순서에 따라 선거관리위원장이 위촉 가능(본인금지)

1. 입주자대표회의의 회장이 추천한 자 1인
2. 관리사무소장이 추천한 자 1인
3. 「지방자치법」에 따른 통장 또는 이장이 추천한자 2인 이내(복수의 통장 또는 이장은 합의 후)
4. 경로회(노인회)에서 추천한 자 2인 이내
5. 부녀회 등 자생단체에서 추천한 자 2인 이내 (신고 후 활동하는 자생단체에 한함)



- ④ 선거관리위원을 공개모집 및 위촉할 경우 위촉권자가 입주자 등으로부터 해촉(해임) 요청을 받은 당사자 일 때 차 순위 위촉권자가 그 직무를 수행
 - ⑤ 위원회의 임기만료일이 경과 / 전원 해촉 후 1개월이 지났음에도 위원회가 구성되지 않은 경우 : 관리주체는 7일 이내에 시장·군수에게 위원위촉을 의뢰
- 동별 대표자 등의 선출에 관하여 공동주택관리법령 및 관리규약으로 정하지 않은 사항은 “아파트 선거관리위원회 규정(표준예시)”[중앙선거관리위원회 제정] 을 참조하여 선거관리규정을 정할 수 있다.

✓ 결격사유 : 1. 동별 대표자 또는 그 후보자

《공동주택관리법 제15조》
《공동주택관리법 시행령 제16조》

- 2. 동별 대표자 또는 그 후보자의 배우자 또는 직계 존·비속
- 3. 미성년자, 피성년 후견인 또는 피한정후견인
- 4. 동별 대표자 또는 선거관리위원회 위원을 사퇴하거나 해임 또는 해촉된 사람으로서 그 남은 임기 중에 있는 사람

✓ 임 기 : 위 원 : 2년 (연임가능)

《경기도 공동주택관리규약 준칙 제35조》

위원장 : 위원의 임기가 만료되는 날

임기도중 사퇴 / 해촉된 위원·위원장의 후임으로 위촉된 위원·위원장 : 전임자의 잔여기간



✓ 자격상실 : 입주자 등의 자격을 상실한 때

《경기도 공동주택관리규약 준칙 제35조》



✓ 위원해촉 : 다음에 해당하는 위원은 선거관리위원회 구성원의 과반수 찬성으로 해촉

《경기도 공동주택관리규약 준칙 제35조》

(선관위는 객관적인 근거자료 확보, 위원에게 충분한 소명기회를 부여해야 함)

1. 특별한 사유 통보 없이 3회 이상을 연속하여 회의에 출석하지 않은 자
2. 선거관리업무와 관련하여 불법, 부당한 투·개표, 업무 해태 등으로 선거관리업무를 방해한 자
3. 선거업무와 관련하여 금품 및 향응을 제공 받은 자
4. 선거관리 규정을 위반한 자

→ 전체 입주자 등의 1/10 이상의 서면동의로 해당 위원의 자격상실 사유에 따른 객관적인 자료를 제시하여 선관위에 해촉을 요구

→ 선거관리위원회는 7일 이내에 해당 위원에게 소명할 기회를 부여

→ 선거관리위원회 구성원의 과반수 찬성으로 해촉 여부 결정
(다만, 선관위가 해촉 여부에 대한 결정이 없을 경우 입주자대표회의에서 결정)

- **선거관리위원 전원 해촉** : 선거관리위원회가 업무 해태 및 불공정한 선거관리업무 등으로 입주자 등에게 피해를 주는 경우 객관적인 근거자료를 제시하여 전체 입주자의 3/10 이상의 서면동의로 관리사무소장에게 요청

- ① 해촉의 요청을 받은 관리사무소장은 3/10 이상의 서면동의자가 입주자 등인지 확인된 경우 선거관리위원회에 최소 5일간의 소명기회를 부여
- ② 전원 해촉사유와 선거관리위원회가 제출한 소명자료를 전체 입주자 등에게 7일간 공개
- ③ 해촉을 요청한 날부터 30일 이내에 서명동의 절차를 진행
- ④ 전체 입주자 등의 과반수가 서명동의 한 경우 선거관리위원을 전원 해촉



✓ 업무 :

《경기도 공동주택관리규약 준칙 제36조》

1. 선거관리규정의 제정·개정 (입주자대표회의의 과반수 동의 필요)
2. 동별 대표자의 선출 및 해임에 관한 선거관리업무
3. 입주자대표회의의 회장·감사의 선출 및 해임에 관한 선거관리업무
4. 동별 대표자 결격사유의 확인
5. 이 규약의 개정에 관한 선거관리업무(서면동의 방법 등을 포함)
6. 공동주택의 관리방법의 결정에 관한 선거관리 업무(서면동의 방법 등을 포함)
7. 「준칙」 별지 제4,5호의 서식에 따른 회장 및 감사, 동별 대표자의 당선증을 각각 교부하는 업무
8. 동별 대표자 및 임원의 사퇴접수 처리
9. 선거관리 관련서류의 관리주체 인계에 관한 사항
10. 선거관리위원 해촉에 관한 사항
11. 주택관리업자의 재계약에 관한 입주자 등의 의견청취 업무
12. 주택관리업자나 용역사업자 입찰 참가제한 관련 만족도 청취
13. 그 밖의 선거관리에 관한 업무

- 위원회는 각 업무별 권리 행사자가 입주자 등에 해당하는지 여부를 확인하여야 한다.
- 공정성 확보를 위해 입주자 등 중 참관인을 둘 수 있다.
- 전자적 방법에 따른 입주자 등의 의사결정 실시를 의결한 때에는 「시행령」 제22조에 따른 의결권 행사방법에 따라야 하며 그 효력은 서면동의, 투표와 같다.



✓ 운영 :

《경기도 공동주택관리규약 준칙 제37조》

1. 위원장이 위원회를 대표하고 업무를 총괄
2. 위원장이 그 직무를 수행할 수 없거나 임기 도중 사퇴 및 해촉 등으로 궐위된 경우
→ 위원 중에서 연장자가 그 직무를 대행하여 수행
→ 15일 이내에 다시 선출
3. 위원이 궐위된 경우 → 30일 이내 입주자 등 중에서 희망하는 자를 공개 모집하여 위촉 신청자가 없는 경우 (√ 위원위촉 ②,③ (13page)) 를 따름
4. 위원회의 행정사무(위원회 업무 관련 공고문 게시, 선거인명부 작성 등) → 관리주체가 지원
5. 위원회가 회의를 개최한 때 → 회의록을 작성하여 관리주체가 보관·관리하도록 통보
→ 관리주체는 회의결과를 게시판 또는 공동주택의 인터넷 홈페이지 등을 통하여 7일 이상 공개

✓ 운영비 :

《경기도 공동주택관리규약 준칙 제38조》

- 연간 ○○만원을 예산에 편성하여 다음과 같이 사용
1. 위원의 출석 수당 : 1회당 ○만원(최대 5만원 이내, 선거 1회당 ○○만원을 초과할 수 없다.)
 - 선거 1회의 기준 : 하나 이상의 안건이 상정되는 경우 그 안건이 결정 될 때까지 를 회의개최 횟수와 관계없이 1회로 보고, 동별 대표자 또는 임원 선출 후 3개월 이 경과하여 재선거와 보궐선거를 하는 경우에는 선거 2회 차로 본다.
 2. 투·개표 참관인 수당 : 선거당 ○만원
 3. 선거홍보물 인쇄비
 4. 「선거관리위원회법」 제2조 제1항 제3호에 따라 해당 소재지를 관할하는 시·군·구 선거관리위원회에 투표 및 개표 관리 등 선거관리 지원을 요청한 경우 그 소요비용
 5. 회의 및 투·개표에 소요되는 식대와 간식
 6. 후보자 자격 확인 등에 소요되는 교통비



✓ 보궐선거 : 동별 대표자나 임원(회장, 감사에 한함)이 사퇴 및 해임 등으로 궐위된 경우 :

《경기도 공동주택관리규약 준칙 제21조》

- ① 그 궐위일로부터 30일 이내에 공식인 모든 선거구 또는 임원에 대한 선거를 실시
당선된 자의 임기는 전임자의 잔여임기로 함 (동별 대표자의 임기가 6개월 미만인 경우는 임기의
횟수에 포함하지 않는다.)
- ② 관리규약에서 정한 정원 2/3 이상의 동별 대표자가 선출되어 있고, 잔여임기가 180일
미만인 경우에는 동별 대표자를 선출하지 않을 수 있다.
- **당선자가 없음이 확정된 경우 :** 14일 이내 1회에 한하여 선출공고 (선출사유가 발생할 때까지
선출공고를 하지 않을 수 있다.)
- **해당 선거구 입주자가 후보등록신청서(「준칙」 별지 제2호)를 선관위에 제출하여 동별대표
자 출마를 희망하는 경우 :** 14일 이내에 후보등록신청서가 제출된 선거구를 포함한 결원
인 모든 동별 대표자를 선출하기 위한 공고를 실시하고 선출 (회장 또는 감사의 경우도 같다.)

✓ 선출공고 : 동별 대표자 선출 공고문을 작성하여 임기만료 60일 전까지 공고

《경기도 공동주택관리규약 준칙 제22조》

- **공고문 :**

1. 선거구별 선출인원 및 임기	2. 선거기간
3. 후보등록 기간	4. 후보등록 장소
5. 후보등록 서류	6. 후보등록 자격
7. 그 밖에 선거관리위원회 규정으로 정한 사항	

- ※ 후보등록 서류
- ① 후보등록신청서(「준칙」 별지 제2호) 1부_ 1개월 내 반명함 사진부착
 - ② 동별 대표자의 결격사유 확인을 위한 위임동의서 각 1부(부동의 시 개인제출)
 - ③ 관리비 등의 완납 확인서(관리주체 발급) 1부
 - ④ 등기사항증명서(공고일 이후 발행분) 1부
 - ⑤ 주민등록등본(공고일 이후 발행분) 1부
 - ⑥ 가족관계증명서 1부_배우자 또는 직계존비속에 한함
 - ⑦ 선거홍보물용 사진, 약력(학력, 직업, 경력, 연령 등)
 - ⑧ 위임장(「준칙」 별지 제3호) 1부_배우자 또는 직계존비속에 한함



다

입주자대표회의

✓ **구 성** : ① 4명 이상으로 구성

《공동주택관리법 제14조》
《경기도 공동주택관리규약 준칙 제19조》

[회장 1명, 감사 ○명(2명 이상), 이사 ○명(공동체 활성화 이사를 포함할 수 있다)]

- ② 관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출된 대표자(동별대표자)로 구성
(동별 세대 수 비례, 선거구는 2개 동 이상으로 묶거나 통로나 층별로 구획하여 정할 수 있다.)
- ③ 하나의 공동주택단지를 수 개의 공구(공사구역)로 구분하여 순차적으로 건설하는 경우 :
→ 먼저 입주한 공구의 입주자 : ②에 따라 입주자대표회의를 구성
→ 다음 공구의 입주예정자의 과반수가 입주한 때 : 다시 입주자대표회의를 구성
- ④ **구성원** : 관리규약으로 정한 정원을 말하며, 해당 입주자대표회의의 구성원의 3분의 2이상이 선출되었을 때는 그 선출된 인원을 말함

✓ **임원의 선출** : 《공동주택관리법 시행령 제12조》

	회장	감사	이사
500세대 이상	<ul style="list-style-type: none"> • 후보자가 2명인 경우 : ① 전체 입주자 등의 1/10 이상 이 투표 → ② 최다득표자 선출 • 후보자가 1명인 경우 : ① 전체 입주자 등의 1/10 이상 이 투표 → ② 과반수의 찬성 	<ul style="list-style-type: none"> • 후보자가 선출필요인원 초과 : ① 전체 입주자 등의 1/10 이상 이 투표 → ② 다득표자 선출 • 후보자가 선출필요인원과 같거나 미달 : ① 전체 입주자 등의 1/10 이상 이 투표 → ② 과반수의 찬성 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 입대의 구성원 과반수의 찬성
	입주자 등의 보통 · 평등 · 직접 · 비밀선거를 통한 선출 • 후보자 · 선출자가 없는 경우 : 입대의 과반수의 찬성		
500세대 미만	<ul style="list-style-type: none"> • 입대의 구성원 과반수의 찬성 • 관리규약으로 정하는 경우 500세대 이상 회장 · 감사 선출방법과 동일 		



✓ 임원의 역할 : 《공동주택관리법 시행규칙 제4조》

- 회장 : 입주자대표회의를 대표하고, 그 회의의 의장이 된다
- 이사 : 회장을 보좌하고 회장이 직무를 수행할 수 없거나 임기 도중 사퇴 및 해임 등으로 궐위된 때에는 이사 중 연장자 순으로 그 직무를 대행하여 수행한다.
(입주자대표회의는 입주자 등의 소통 및 화합 증진을 위하여 그 이사 중 공동체 생활의 활성화에 관한 업무를 담당하는 이사를 선임할 수 있다.)
- 감사 : ① 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등의 부과·징수·지출·보관 등 회계업무와 관리업무 전반에 대하여 관리주체의 업무를 감사한다.
② 감사를 한 경우 감사보고서를 작성 → 입주자대표회의와 관리주체에게 제출 → 인터넷홈페이지 등에 공개
③ 입주자대표회의에서 의결한 안건이 관계법령 및 관리규약에 위반된다고 판단되는 경우 입주자대표회의에 재심의를 요청할 수 있다.

✓ 임 기 : 해당 동별 대표자의 임기 동안으로 하며 동별 대표자의 자격을 상실한 때에는 임원의 자격도 상실한다.
《경기도 공동주택관리규약 준칙 제19조》



✓ 의무와 책임 : 《경기도 공동주택관리규약 준칙 제33조》

1. 입주자대표회의의 구성원은 입주자대표회의의 의결사항 및 임원의 역할에 따른 업무를 선량한 관리자의 주의로 그 직무를 수행하여야 한다.
2. 입주자대표회의의 구성원은 고의 또는 과실로 인하여 입주자 등에게 손해를 끼친 경우에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.



- ✓ **겸임금지** : ▪ 입주자대표회의의 회장 및 감사는 상호간 겸임 금지
《경기도 공동주택관리규약 준칙 제31조》 ▪ 동별 대표자(배우자 또는 직계존비속 포함)는 자금을 지원받고 있는 자생단체 임원 또는 재건축 및 리모델링 조합의 임원이 될 수 없다.
- ✓ **인수인계** : ▪ 입주자대표회의 임기 만료일 15일 전까지 다음 각 호의 사항을 기재하여 후임 입주자대표회의 회장에게 인계
《경기도 공동주택관리규약 준칙 제59조》
(다만, 15일전까지 후임 회장이 결정되지 않은 경우 : 결정되는 즉시 인계해야 하며, 입주자대표회의 회장의 사퇴나 해임 등으로 회장이 변경된 때에도 지체 없이 인계해야 한다.)
1. 입주자대표회의에서 추진중인 주요업무
 2. 관리사무소 조직 및 일반현황 / 입주자대표회의의 구성원 현황 / 입주자 등의 입주현황
 3. 관리비에치금의 내역
 4. 장기수선충당금의 적립현황
 5. 입주자대표회의 회장 인감
 6. 주택관리업자의 현황(위탁관리에 한함)
 7. 그 밖에 필요한 사항
- 입주자대표회장이 인계사항을 고의로 누락하여 입주자 등에게 손해를 끼친 경우에는 그 손해액을 변상해야 한다.



✓ **구성원 교육 :**
《공동주택관리법 제17조》

- 1. 입주자대표회의의 구성원 :** 매년 4시간의 운영·윤리교육을 이수해야 한다.
- 2. 시장·군수·구청장 :**
 - ① 입주자대표회의의 구성원에게 입주자대표회의의 운영과 관련하여 필요한 교육 및 윤리교육을 실시
 - ② 교육 일시, 기간, 장소 / 교육 내용 / 교육 대상자 및 그 밖에 필요한 사항을 교육 10일전까지 공고 또는 교육대상자에게 알림
 - ③ 운영·윤리교육을 이수한 사람에게 수료증 수여 (다만, 교육수료사실을 입주자대표회의에 문서통보로 대체가능)
 - ④ 입주자대표회의 구성원의 교육 참여현황을 엄격하게 관리해야 하며, 교육을 이수하지 않은 자에 대해서는 법 93조 1항에 따라 필요한 조치를 할 수 있다.
- 3. 운영·윤리교육 :** 집합교육 (다만, 교육 참여현황 관리가 가능한 경우 그 전부 또는 일부를 온라인교육으로 할 수 있다.)
- 4. 수강비용 :** 입주자대표회의 운영경비에서 부담 (다만, 시장·군수·구청장은 필요하다고 인정되는 경우 비용의 전부 또는 일부를 지원할 수 있다.)
- 5. 교육내용 :**
 - ① 공동주택의 관리에 관한 관계법령 및 관리규약의 준칙에 관한 사항
 - ② 입주자대표회의의 구성원의 직무·소양 및 윤리에 관한 사항
 - ③ 공동주택단지 공동체의 활성화에 관한 사항
 - ④ 관리비·사용료 및 장기수선충당금에 관한 사항
 - ⑤ 입주민 간 분쟁의 조정에 관한 사항
 - ⑥ 하자보수에 관한 사항
 - ⑦ 그 밖에 입주자대표회의의 운영에 필요한 사항



✓ 회의 개최 :

《경기도 공동주택관리규약 준칙 제23조》

- 임시회의와 정기회의로 구분
- 정기회의 : 매 ○ 1회(매 분기, 매 월 등) 개최
- 임시회의 : ① 회장이 공동주택의 관리를 위하여 필요하다고 인정하는 때
② 감사결과를 보고하기 위하여 감사가 회의 소집을 요구하는 때
③ 관리주체가 회의의 소집이유 등을 명시하여 회의소집을 요청하는 때
④ 입주자대표회의의 구성원 1/3 이상이 청구하는 때
⑤ 전체 입주자 등의 1/10 이상이 회의의 소집 이유 등을 명시하여 요청하는 때
→ 회의소집 요청자의 대표가 해당 안건에 대해 발언
- 관리규약으로 정하는 바에 따라 회장이 그 명의로 소집(다만, 회장이 각 호에 따른 회의소집 요청일로부터 14일 이내에 회의를 개최하지 아니하는 경우 이사 중 연장자가 회의를 소집하고 회장의 직무를 대행)
 - ① 입주자대표회의의 구성원 1/3 이상이 청구하는 때
 - ② 입주자 등의 1/10 이상이 요청하는 때
- 관리사무소장 또는 해당분야 관리책임자 : 회의에 참석하여 소관업무를 보고하고, 해당 안건에 대하여 발언

✓ 회의 방청 :

《경기도 공동주택관리규약 준칙 제24조》

- 방청신청 : 입주자 등(분양,임대 혼합단지의 경우 사업주체 또는 그 대리인 포함)은 회의 시작 전에 관리주체에게 신분을 밝힘
- 방청자는 발언할 수 없으나 의장이 안건심의와 관련하여 허가한 경우는 발언가능
- 방청의 제한 : ① 흥기 또는 위험한 물품을 휴대한 사람
② 음주자 또는 정신 이상이 있는 사람
- 의장의 퇴장명령 대상자 : ① 폭력 및 욕설을 하는 등 질서유지에 방해가 되는 사람
② 동별 대표자의 발언에 의견을 개진하거나 손뼉을 치는 사람
③ 주취자 또는 방청 중에 음주·흡연을 하는 사람
④ 그 밖에 회의 진행을 방해하는 사람



- ✓ **회의소집절차 :** 《경기도 공동주택관리규약 준칙 제25조》
- 회 장 : 회의개최 5일 전까지 일시·장소, 안건 및 입주자 등의 방청방법을 동별 대표자에게 서면 또는 수신확인이 가능한 이메일 등 전자적 방법으로 통지
 - 관리주체 : 게시판과 인터넷 홈페이지 등에 공개
 - 같은 목적으로 회의를 다시 소집하거나 안전사고 등 긴급을 요하는 경우 : 일정 단축 가능
 - 회의를 소집할 회장이 없는 경우 (최초 입주자대표회의 구성, 전임 입주자대표회의의 전원사퇴·해임·임기만료 등) : 선거관리위원장(부재시 선거관리위원장 직무 대행자, 관리사무소장 순서)이 회의소집, 선출된 동별 대표자 중에서 연장자가 진행

- ✓ **안건의 제안 :** 《경기도 공동주택관리규약 준칙 제26조》
- 동별 대표자, 관리사무소장, (분양·임대 혼합단지인 경우)사업주체 또는 입주자 등 (500세대 미만 : 10명, 500세대이상 : 20명 이상)이 안건을 제안
 - 안건을 제안하는 자 : 사전회의에 상정할 의안(회의목적)을 갖추고 제안이유·주요내용·근거규정 및 비용추계서 등을 서식(「준칙」 별지 제7호)에 따라 작성하고 서면으로 회장에 제출
 - 회장 : ① 제출된 의안에 대하여 관리사무소장의 검토의견 첨부가능
② 입주자대표회의에서 의결한 안건처리 결과를 안건을 제안한 자에게 알림

- ✓ **의결 방법 :** 《공동주택관리법 시행령 제14조》
- 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 의결
 - ① 동별 대표자가 직접 출석하여 의결권 행사 (대리불가)
 - ② 회의에서 일단 부결된 의안은 그 회의 중에는 다시 발의하거나 심의할 수 없다.
 - ③ 입주자대표회의는 공동주택관리법령 및 이 규약에서 정한 의결의 범위·절차 및 방법에 따라 의결할 수 있으며, 그 권한을 일탈하거나 절차상 중대하고 명백한 하자 있는 의결은 무효



✓ 의결사항 : 관리규약, 관리비, 시설의 운영 등에 관한 사항

《공동주택관리법 시행령 제14조》
《경기도 공동주택관리규약 준칙 제27조》

- ① 관리규약 개정안의 제안 (제안서에는 개정안의 취지, 내용, 제안 유효기간 및 제안자 등을 포함)
- ② 관리규약에서 위임한 사항과 그 시행에 필요한 규정의 제정·개정 및 폐지
- ③ 공동주택 관리방법의 제안
- ④ 관리비 등의 집행을 위한 사업계획 및 예산의 승인 (변경신청 포함)
- ⑤ 공용시설물 이용료 부과기준의 결정
- ⑥ 관리비 등의 회계감사 요구 및 회계감사보고서의 승인
- ⑦ 관리비 등의 결산의 승인
- ⑧ 단지 안의 전기·도로·상하수도·주차장·가스설비·냉난방설비 및 승강기 등의 유지·운영기준
- ⑨ 자치관리를 하는 경우 자치관리기구 직원의 임면에 대한 사항
- ⑩ 장기수선계획에 따른 공동주택 공용부분의 보수·교체 및 개량
- ⑪ 공동주택 행위허가 또는 신고행위의 제안
- ⑫ 공동주택 공용부분의 담보책임 종료 확인
- ⑬ 주민운동시설 위탁 운영의 제안
- ⑭ 장기수선계획 및 안전관리계획의 수립 또는 조정 (비용지출을 수반하는 경우로 한정)
- ⑮ 입주자 등 상호간에 이해가 상반되는 사항의 조정
- ⑯ 공동체 생활의 활성화 및 질서유지에 관한 사항



- ⑰ 그 밖에 공동주택의 관리와 관련하여 관리규약으로 정하는 사항
- (1) 관리비에치금의 증액에 관한 사항
 - (2) 관리주체에서 업무와 관련하여 제안한 사항
 - (3) 임원의 해임
 - (4) 안전사고 및 도난사고 등 각종 범죄 예방을 위한 CCTV 운영에 관한 사항
 - (5) 입주자 등의 자율방범 지원에 관한 사항
 - (6) 공동주택관리에 공로가 있는 자의 표창
 - (7) 단지 내 커뮤니티(공동체)활성화에 관한 사항
 - (8) 제안된 안건에 관한 사항
 - (9) 「경기도 공동주택관리규약 준칙」과 다르게 정한 관리규약의 해석
 - (10) 공동주택관리법령 및 관계규정에서 입주자 대표회의의 의결 또는 승인을 받도록 한 사항
 - (11) 잡수입 사용에 관한 사항
 - (12) 자생단체가 제출한 시설 이용 신청 및 공동체 활성화 사업 지원 결정
 - (13) 「도시교통정비촉진법」제 33조에 따른 승용차 공동이용을 촉진하기 위한 공동주택 단지 내 주차장 임대여부 및 계약내용에 관련한 사항

- 관리비 등의 집행을 위한 사업계획 및 예산의 승인(변경승인 포함)에는 각 호의 사항을 포함
 1. 관리비 등의 집행을 위한 개별 사업계획(공사, 용역, 물품구입, 물품매각 등)
 2. 세부내용에 관한 사항 (50만원 이상의 경우에 한해 사업내용·규모·면적 및 사업기간 등 주요 계약조건을 명시)
- 50만원 미만의 개별사업에 대한 예산집행의 경우에는 의결 없이 진행 후 입대의에 보고



- ✓ **재심 의 :** 《경기도 공동주택관리규약 준칙 제29조》
- 10인 이상의 입주자 등, 관리사무소장, 감사는 입주자대표회의에서 가결된 의안이 관계규정에 위반된다고 판단되면 서식(준칙 별지 7-1호)의 재심의 요청서를 입주자대표회의에 제출
 - 재심이가 요청된 안건은 즉시 효력을 정지
 - **재심의 요청서 :** ① 입주자대표회의에서 의결한 내용
② 관계규정을 위반하는 내용
③ 재심의 제안내용
 - **입주자대표회의 :** 관계규정에 적합하게 다시 심의 의결 → 입주자 등 또는 관리주체에 통보
 - **입주자 등 또는 관리주체 :** 다시 심의하여 의결된 안건에 대하여는 재심의 요청불가
관계규정을 위반한 경우에는 시장·군수에게 지도·감독을 요청

- ✓ **회의 록 :** 《경기도 공동주택관리규약 준칙 제30조》
- **입주자대표회의 :**
 - ① 회의 개최 후 회의록 서식(준칙 별지 제7-2호) 및 작성 방법에 따라 의결사항 및 발언내용, 안건별 표결내용(찬성자, 반대자, 기권자 성명을 기록) 등을 명확히 기록
 - ② 참석한 동별 대표자의 서명을 받아 관리주체에게 통보
 - ③ 관리주체로부터 행정사무 지원을 받을 수 있음.
 - ④ 회의를 개최할 때 녹화 및 녹음하여 인터넷 홈페이지 또는 케이블TV등을 통해 입주자 등에게 중계 → 녹화물 또는 녹음물은 관리주체가 회의록과 함께 5년간 보관 및 관리

- **관리주체 :**
회의록과 회의결과를 인터넷 홈페이지와 게시판에 지체 없이 공개해야 하며 공개 시 개인정보보호법을 준수하여야 한다.



- ✓ **운영경비** : ▪ 입주자대표회의의 운영경비는 ○○만원을 예산에 편성하여 다음과 같이 사용한다.
 《경기도 공동주택관리규약 준칙 제32조》
1. 회의 출석수당 : 1회당 ○만원 (최대 5만원 이내, 월 10만원을 초과할 수 없다.)
 2. 회장 직책수당 : 매월 ○○만원
 3. 감사 직책수당 : 매월 1인당 ○○만원
 4. 공동체 활성화 이사 직책수당 : 매월 ○○만원
 5. 그 밖에 운영에 소요되는 비용
 - ① 입주자대표회의의 운영 교육 및 윤리 교육
 - ② 입주자대표회의회장의 보증보험 가입비용
 - ③ 회의 시 식대, 다과 또는 간식
 - ④ 회의에 필요한 물품 구입비용, 교통비
 - ⑤ 자문이 필요하다고 의결한 전문가 자문 비용
- **입주자대표회의** : 반드시 사용목적, 참석 대상자를 명기한 정산서와 적격지출증빙 자료가 첨부된 정산서를 관리주체에 제출
 - **관리주체** : 비용에 대한 매월 직책수당과 그 밖에 소요되는 비용의 사용내역, 회의출석수당의 지급내역을 별도의 장부(증빙자료 포함)로 작성하여 보관하고, 관리비고지서에 첨부하여 전체 입주자 등에게 사용내역을 배부



✓ **해 임** : ▪ 해당 동별 대표자의 임기 중에 한 행위에 한하며, 이때 전임 임기 중 발생되었으나 소송 등으로 인해 해당 임기 중 확정판결이 내려진 경우에는 해당 임기 중에 한 행위로 본다.

《경기도 공동주택관리규약 준칙 제20조》

- **해임사유** : ① 공동주택관리법령을 위반한 때
 - ② 이 규약 및 선거관리위원회 규정을 위반한 때
 - ③ 고의 또는 중대한 과실로 공용시설물을 멸실·훼손 및 손상하여 입주자에게 손해를 가한 때
 - ④ 주택관리업무와 관련한 사건으로 이 법 외의 형법 등에 따라 벌금형 이상이 확정된 때
 - ⑤ 주택관리업자, 공사 또는 용역업자 선정과 관련하여 금품을 수수하거나, 입찰과 관련하여 특정업체가 낙찰되도록 압력을 행사하는 등 공정한 입찰을 방해한 때
 - ⑥ 특별한 사유를 통보하지 않고 3회 이상 연속하여 회의에 참석하지 않은 때

- **동별 대표자가 해임사유에 해당** : 다음 방법에 따라 선거관리위원회에 제출
 - ① **해당 선거구 입주자 등이 요청** : 해임 발의 대표자가 해임사유가 명시된 해임요청서와 해당 선거구 입주자 등의 1/10이상의 서면동의서 제출
 - ② **입주자대표회의가 요청** : 해임사유가 명시된 해임안을 구성원(관리규약으로 정한 정원, 해당 입주자대표회의 구성원의 2/3 이상이 선출된 때는 그 인원) 과반수 찬성으로 의결한 후 그 회의록과 서명부 제출

- 해당 선거구 입주자 등의 과반수가 투표하고 투표자 과반수의 찬성으로 결정
- 해임된 동별 대표자는 임원의 지위까지도 모두 상실



- **입주자대표 임원이 해임사유에 해당할 때 : 다음 방법으로 해임**

 - ① **회장 및 감사** (500세대 미만 아파트에서 입대의 구성원 과반수로 선출된 회장·감사는 제외) :
 - (1) 입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성 또는 전체 입주자 등의 1/10 이상의 서면 동의로 선거관리위원회에 해임절차의 진행을 요청
 - (2) 전체 입주자 등의 1/10 이상이 투표하고 투표자 과반수의 찬성으로 해임
 - ② **이사** (500세대 미만인 아파트에서 입주자대표회의의 구성원 과반수로 선출된 회장 및 감사는 포함) : 관리규약으로 정하는 절차에 따라 해임

[해임된 임원은 그 지위를 상실하나 동별 대표자의 자격은 유지]
- **입주자대표회의에서 해임절차의 진행 및 해임을 결정할 때 : 회의를 소집하여 해임요청 당사자에게 충분한 소명기회를 주어야 한다.**(다만, 입주자대표회의의 회장 해임안건에 대해서는 회장 직무대행이 회의를 개최하고 주재)
- **해임투표 당사자인 동별 대표자 또는 회장과 감사의 직무 : 해임투표 공고일부터 확정시까지 정지** (다만, 해임투표가 부결되거나 해임절차 기간 내 해임투표를 완료하지 않은 경우는 직무정지가 해제)
- **해임 절차의 진행을 요청 받은 선거관리위원회의 역할 :**

 - 당사자에게 최소 5일간의 소명기회를 부여
 - 해임사유와 당사자가 제출한 소명자료를 해당선거구(회장,감사의 경우 전체선거구)의 입주자들에게 7일간 공개
 - 해당 선거구의 입주자 등을 상대로 선관위에 해임 요청한 날부터 30일 이내에 투표절차 진행
- **해임 당사자가 자진사퇴 할 경우 :**

 - 서면으로 입대의 또는 선관위에 사퇴서 제출, 동시에 사퇴 효력 발생
 - 입대의는 사퇴서를 제출 받은 경우 즉시 선관위에 사퇴사실을 통보
- **선거관리위원회 : 해임 또는 자진사퇴가 결정된 경우 입주자 등이 알 수 있도록 즉시 공고**



라

자 생 단 체

✓ 기 능 : ▪ 입주자 등의 공동체 생활의 활성화를 위한 사업계획 추진

《경기도 공동주택관리규약 준칙 제40조》 ▪ 자원봉사, 소통증진, 재능기부 등을 위한 구체적인 사업계획 및 운영프로그램을 개발하고 입주자의 참여를 증진시키기 위해 노력

✓ 구성 및 지원 : ▪ 구성원 10인 이상의 자생단체의 구성 및 활동을 지원 (개인의 취미생활 목적은 제외)

《경기도 공동주택관리규약 준칙 제39조》 ▪ **활동지원의 신청** : 구성원의 명단(대표자 등 직위, 동, 호수, 연락처 포함), 활동목적, 운영규칙 등 입주자대표회의에 구성신고서(준칙 별지 제5-1호)를 제출하여야 하며 신고내용이 변경된 경우 그 날부터 30일 이내에 변경신고서 제출

▪ **관리사무소장** : 자생단체 구성 및 공동체 활성화 사업비 정산(장부작성, 지출증빙, 결산 등)을 지원

▪ **자생단체** : 적격 지출증빙 서류(신용카드 매출전표, 현금영수증, 세금계산서 등)를 관리사무소장에게 제출

▪ **입주자대표회의** : 자생단체의 구성과 활동을 지원 (공동체 활성화와 부합하지 않는 특별한 사정이 없는 경우에 한함), 지원이 불가능한 경우 그 사유를 구성 신고한 날부터 30일 이내 해당 자생단체 및 단지 내 게시판 등에 공지



✓ 지원 방법 : ▪ 입주자대표회의 : 사무공간의 전용 또는 일시 사용, 각종 안내문의 게시 및 첨부, 방송 등의 협조요청을 받을 경우 무상지원

《경기도 공동주택관리규약 준칙 제41조》

▪ 자생단체 : 입주자대표회의에 예산을 요구하는 경우 자생단체 명의로 입주자대표회의에 사업계획서를 포함하여 사업비 지원신청서(준칙 별지 제5-1호)를 작성하여 제출



✓ 소요비용의 지원 : [입주자대표회의]

《경기도 공동주택관리규약 준칙 제42조》

- 자생단체의 활동목적, 입주자 등에 대한 기여, 사업실적 등을 고려하여 그 필요성이 인정 되는 경우에 한하여 공동체 활성화 사업비용을 지원 (다만, 노인회는 공동체 활성화 사업계획을 제출하지 않은 경우에도 예산으로 지원금을 책정한 경우 예산에 따라 지원)
- 공동체 생활의 활성화를 위한 예산액을 사업규모에 따라 차등지급 가능 (이유를 회의록에 기재하여 공정성 입증)

[자생단체]

- 분기별로 사업실적 및 결과보고서를 입주자대표회의에 제출

[입주자대표회의]

- 해당 비용을 목적에 맞게 사용했는지 확인하여 유용하거나 목적 외 사용한 것으로 판명 되는 등의 경우에는 해당 비용의 지원을 중단, 자생단체는 반납하여야 함
- 제출 받은 사업실적 및 결과보고서를 입주자 등이 알 수 있도록 홈페이지 또는 게시판에 공개하고, 관리비 고지서에 첨부하여 입주자 등에게 배부

[자생단체]

- 공동체 활성화 사업이 완료되거나 회계연도가 종료된 경우에는 1개월 이내에 집행된 지원 내용을 정산, 그 잔액은 반납



3

관리방법의 결정

- 가. 자치관리
- 나. 위탁관리
- 다. 기타관리
- 라. 사업주체의 역할
- 마. 결정 및 신고

가

결정 및 신고

✓ **결 정** : 입주자 등은 의무관리대상 공동주택을 자치관리하거나 주택관리업자에게 위탁하여 관리
《공동주택관리법 제5조》

✓ **결정 방법** : 공동주택 관리방법의 결정 또는 변경은 다음과 같은 방법으로 한다.
《공동주택관리법 시행령 제3조》

1. 입주자대표회의의 의결로 제안 + 전체 입주자 등의 과반수가 찬성
2. 전체 입주자 등의 1/10 이상이 제안 + 전체 입주자 등의 과반수가 찬성

✓ **신 고** : 입주자대표회의 회장이 공동주택 관리방법의 결정(위탁관리 선택 시 그 주택관리업자의 선정
을 포함) 또는 변경결정에 관한 신고를 하려는 경우
《공동주택관리법 시행령 제9조》

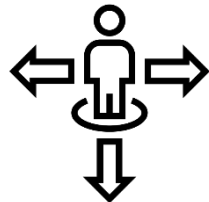
- 그 결정일 또는 변경 결정 일부터 30일 이내
- 사업주체에게 통지 → 시장·군수·구청장에게 신고서 제출

나

자치관리

✓ **구 성** : ▪ 의결기구 : 입주자대표회의
《공동주택관리법 제6조》
《공동주택관리법 시행령 제4조》 ▪ 집행기구 : 관리주체(관리사무소장을 말함)

- 입주자대표회의는 요구가 있는 날(사업주체가 입주예정자의 과반수가 입주하였을 때 입주자 등에게 알리고 관리할 것을 요구하였을 때)부터 6개월 이내에 공동주택의 관리사무소장을 자치관리기구의 대표자로 선임 → *기술인력 및 장비를 갖춘 자치관리기구를 구성



✓ **변 경** : ▪ 주택관리업자에게 위탁관리하다가 자치관리로 관리방법을 변경하는 경우 입주자대표회의는
《공동주택관리법 제6조》 그 위탁관리의 종료일까지 자치관리기구를 구성해야 한다.

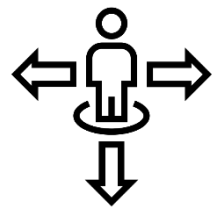
✓ **운 영 :**

《공동주택관리법 시행령 제4조》
《경기도 공동주택 관리규약 준칙 제44,45,46조》

- 자치관리기구는 입주자대표회의의 감독을 받음.
- **관리사무소장의 선임 :** 입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성으로 선임
- **관리사무소장의 해임 :**
 - ① 관리사무소장이 「공동주택 관리법」 제69조 제1항 각 호에 따른 자격취소 및 자격정지 등에 해당하는 행위를 한 때는 입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성으로 해임할 수 있다.
 - ② 관리사무소장이 해임되거나 그 밖의 사유로 결원 되었을 때 그 사유가 발생한 날부터 30일 이내에 새로운 관리사무소장을 선임해야 한다.
- **직원의 자격 제한 요건 :**
 - ① 관계법령에 따른 법정자격을 보유하는 업무의 자격을 소지하지 아니한 자
 - ② 입주자대표회의의 구성원 또는 그 구성원의 배우자나 직계 존비속
- **인사·보수·책임:** 규약을 따르되 그 외는 근로기준법에 따라 취업규칙 및 인사규정 등으로 정함

*** 기술인력 및 장비**

기술인력	<p>1. 승강기가 설치된 공동주택인 경우 : 「승강기시설 안전관리법 시행령」 제16조에 따른 승강기자체검사자격을 갖추고 있는 사람 1명 이상</p> <p>2. 해당 공동주택의 건축설비의 종류 및 규모 등에 따라 「전기사업법」, 「고압가스 안전관리법」, 「액화석유가스의 안전관리 및 사업법」, 「도시가스사업법」, 「에너지이용 합리화법」, 「소방기본법」, 「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」 및 「대기환경 보전법」 등 관계법령에 따라 갖추어야 할 기준인원 이상의 기술자</p> <p>※ 관리주체가 입주자대표회의의 동의를 받아 관리업무의 일부를 해당 법령에서 인정하는 전문용역업체에 용역하는 경우에는 해당 기술인력을 갖추지 않을 수 있다.</p> <p>※ 관리사무소장과 기술인력 간, 기술인력 상호 간에는 겸직할 수 없다.</p>
장비	<p>1. 비상용 급수펌프 (수중펌프) 1대 이상</p> <p>2. 절연저항계 (누전측정기) 1대 이상</p> <p>3. 건축물 안전점검의 보유장비 : 망원경, 카메라, 돋보기, 콘크리트 균열폭 측정기, 5미터 이상용 줄자 및 누수탐지기 각 1대 이상</p>



다

위탁관리

✓ **선정 :** ▪ 위탁 관리할 것을 정한 경우에 입주자대표회의는 다음의 기준에 맞춰 주택관리업자를 선정

《공동주택관리법 제7조》
《공동주택관리법 시행령 제5조》

1. 「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조 제2호에 따른 정보처리시스템을 통하여 선정
다만, 선정방법 등이 전자입찰방식을 적용하기 곤란한 경우로서 국토교통부 장관이 고시하는 경우에는 제외가능
2. 그 밖에 대통령령으로 정하는 방식을 따를 것

※ 입찰 방법 등 그 밖에 대통령령으로 정하는 방식 :

1. 국토교통부장관이 정하여 고시하는 경우 외에는 경쟁입찰(입찰의 절차 / 참가자격 / 입찰의 효력 및 그밖에 주택관리업자의 적정한 선정을 위하여 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시)
2. 입주자대표회의의 감사가 입찰과정 참관을 원하는 경우에는 참관할 수 있도록 할 것
3. 계약기간은 장기수선계획의 조정 주기를 고려하여 정할 것

3. **입주자 등 :** 주택관리업자의 관리서비스가 만족스럽지 못할 때에는 새로운 입찰에서 기존 주택관리업자의 참가를 제한하도록 입주자대표회의에 요구(전체 입주자 등의 과반수의 서면동의 필요)

입주자대표회의 : 입주자 등의 요구를 수용



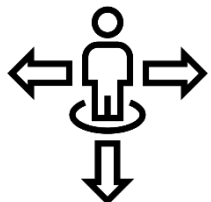
✓ **낙찰방법 등 :** ▪ 「주택관리업자 및 사업자선정지침」 제7조 제2항에 따라 입주자대표회의의 의결을 거쳐 적격

《경기도 공동주택관리규약 준칙 제47조》

심사제 또는 최저(최고)낙찰제의 방법으로 선정

다만1, '17. 6.30.까지는 적격심사제가 원칙, '17. 7. 1.부터는 관리규약으로 정한 경우 최저(최고)낙찰제 시행 가능
다만2, 관리규약에서 따로 정하는 금액 이상의 공사 또는 용역의 사업자는 입주민 투표(전자적 방법 포함)로 정함.

- 세부적인 평가 배점표 : 준칙 별지 제11호 서식
- 단지 내 홈페이지 또는 게시판에 선정결과 공개



✓ **재 계약 :** 계약기간이 끝난 주택관리업자를 수의계약으로 재선정

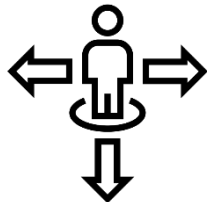
《공동주택관리법 시행령 제5조》
《경기도 공동주택관리규약 준칙 제48조》

1. 계약기간 만료 ○일 전까지 그 구성원 과반수의 찬성으로 의결 → 선거관리위원회에 다음 각 호의 입주자대표회의의 의결내용을 통지 → 기존 주택관리업자 재계약 관련 입주자 등의 의견청취 요청

- A. 계약기간이 만료되는 주택관리업자의 상호(개인 또는 법인의 명칭)
- B. 계약기간이 만료되는 날
- C. 계약기간이 만료되는 주택관리업자의 주택관리실적 평가내용
- D. 재계약 기간 및 재계약 내용

2. 선거관리위원회는 각 호의 사항을 입주자 등의 의견청취 10일 전 게시판과 공동주택 인터넷 홈페이지 등에 공개 → 의견청취를 요청한 날부터 30일 이내에 「준칙」 별지 제10호 서식을 모든 세대에 1매씩 배부하여 의견청취 → 그 결과를 입주자대표회의에 제출 및 게시판과 홈페이지 등에 공개

- ① A.B.C.D의 내용
- ② 입주자 등의 1/10 이상이 이의를 제기하면 기존 주택관리업자와 재계약 할 수 없다는 내용
- ③ 전체 입주자 등의 과반수가 서면으로 교체를 요구한 경우에는 기존 주택관리업자의 입찰 참가자격을 제한할 수 있다는 내용
- ④ 이의 제기 및 참가제한 의견 제출기간 (서식 배부일로부터 7일간) 및 장소 (관리사무소 제외)
- ⑤ 그 밖에 필요한 사항



※ 재계약 필요조건 :

- ① 입주자대표회의 과반수 찬성 의결 → ② 관리규약으로 정하는 절차에 따라 입주자 등의 의견을 청취한 결과 전체 입주자의 1/10 이상이 서면으로 이의를 제기하지 아니할 것 → ③ 입주자대표회의의 2/3 이상이 찬성할 것

※ 1/10 이상이 재계약에 반대 : 국토교통부장관이 고시하는 경쟁입찰의 방법으로 주택관리업자를 선정

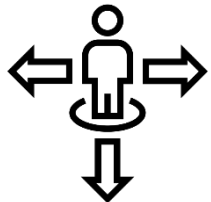
✓ 위·수탁관리계약 : 《경기도 공동주택관리규약 준칙 제49조》

- 입주자대표회의의 회장은 선정된 주택관리업자와 「준칙」(별지 제9-1호) 서식의 “공동주택 위·수탁관리계약서”에 따라 계약을 체결
- 계약기간 : 3년 (장기수선계획의 조정주기를 고려)
- 관리주체 또는 입주자대표회의가 주택관리업자와 계약을 체결하는 경우 :
 - ① 계약 체결일로부터 1개월 이내에 계약서를 게시판 등에 공개
 - ② 입주자 등이 계약서의 열람 및 복사를 요청한 때에는 응해야 한다.

✓ 변경 :

《경기도 공동주택관리규약 준칙 제50조》

입주자대표회의 의결 또는 전체 입주자 등의 1/10 이상이 서면으로 관리방법의 변경(자치→ 자치 / 자치→위탁) 을 제안한 때에 전체 입주자 등의 과반수가 찬성하는 방법으로 결정



라

기 타 관 리

- ✓ **공동주택관리기구** : 입주자대표회의 또는 관리주체는 공동주택 공용부분의 유지·보수 및 관리 등을 위하여 공동주택관리기구(자치관리기구 포함)를 구성

《공동주택관리법 제9조》
《공동주택관리법 시행령 제6조》

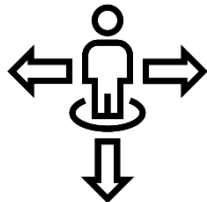
 - 구성 : *기술인력 및 장비 (34p 참고)를 갖추어야 함
 - 운영 : 입주자대표회의 또는 관리주체는 공동주택을 공동관리하거나 구분 관리하는 경우 공동관리 또는 구분 단위 별로 공동주택 관리기구를 구성

- ✓ **혼합주택단지** : 분양을 목적으로 건설한 공동주택과 임대주택법에 근거한 임대주택이 함께 공존하는 주택단지

《공동주택관리법 제10조》

 - **입주자대표회의와 임대사업자 공동결정**
 1. 관리방법의 결정 및 변경
 2. 주택관리업자의 선정
 3. 장기수선계획의 조정
 4. 장기수선충당금 및 특별수선충당금을 사용하는 주요시설의 교체 및 보수에 관한 사항
 5. 관리비 등을 사용하여 시행하는 각종 공사 및 용역에 관한 사항

→ 임차인대표회의가 구성된 혼합주택단지에서 임대사업자는 「민간임대주택에 관한 특별법」제 52조 제3항 각 호의 사항을 임차인대표회의와 사전에 협의
 - **입주자대표회의와 임대사업자 각자 결정** (다음 각 호의 요건 충족 시)
 1. 분양을 목적으로 한 공동주택과 임대주택이 별개의 동으로 배치되는 등의 사유로 구분하여 관리가 가능할 것
 2. 입주자대표회의와 임대사업자가 공동으로 결정하지 않고 각자 결정하기로 합의하였을 것



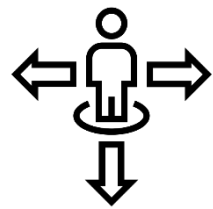
- **합의가 이루어지지 않는 경우**
 1. 공동결정사항(39page)의 **1,2항** → 공급면적의 1/2를 초과하는 면적을 관리하는 입주자대표회의 또는 임대사업자가 결정
 2. 공동결정사항의 **3,4,5항** → 공급면적의 2/3이상을 관리하는 입주자대표회의 또는 임대사업자가 결정
- **결정이 이루어지지 않는 경우** : 공동주택관리 분쟁조정위원회에 분쟁의 조정을 신청 (법 제71조 제1항 참고)

마 사업주체의 역할

- ✓ **관리의 이관** :
 - 사업주체 : → 입주예정자의 과반수가 입주할 때까지 그 공동주택을 관리
→ 과반수 입주 후 : 입주 사실을 통지하고 공동주택 관리 요구
 - ※ 통지서에 각 호의 사항을 기재
 - ① 총 입주예정 세대수 및 총 입주 세대수
 - ② 동별 입주예정 세대수 및 동별 입주 세대수
 - ③ 공동주택의 관리방법에 관한 결정의 요구
 - ④ 사업주체의 성명 및 주소 (법인의 경우 명칭 및 소재지)
 - 입주자 : 사업주체의 요구를 받았을 때 요구를 받은 날부터 3개월 이내에 입주자를 구성원으로 하는 입주자대표회의를 구성해야 한다.



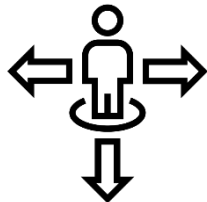
- ✓ **주택관리업자 선정** :
 - 사업주체는 입주자대표회의로부터 관리방법의 결정에 대한 통지가 없거나 입주자대표회의가 자치관리기구를 구성하지 않는 경우 ① 주택관리업자를 선정 후 ② 입주자대표회의 및 관할 시장·군수·구청장에게 알려야 한다.



- ✓ **업무의 인계** : 《공동주택관리법 제13조》
《공동주택관리법 시행령 제10조》
- ***사업주체가 관리주체에게 인계** : 다음 각 호 어느 하나에 해당하게 된 날부터 1개월 이내에 공동주택의 관리업무를 인계해야 한다.
 1. 입주자대표회의의 회장으로부터 주택관리방법 결정으로 인한 주택관리업자의 선정을 통지 받은 경우
 2. 자치관리기구가 구성된 경우
 3. 주택관리업자가 선정된 경우

 - **관리주체가 변경되는 경우** :
 - 기존 관리주체 : 해당 관리의 종료일까지 새로운 관리주체에게 관리업무를 인계
 - 새로운 관리주체 : 기존관리의 종료일까지 공동주택 관리기구를 구성
 - **기존 관리의 종료일까지 인수·인계가 이루어지지 않은 경우** :
 - 기존 관리주체 : 기존 관리의 종료일 (새로운 관리주체가 선정되지 못한 경우는 새로운 관리주체가 선정된 날) 부터 1개월 이내 새로운 관리주체에게 공동주택 관리업무를 인계해야 한다.
 - 인계기간에 소요되는 기존 관리주체의 인건비 등은 공동주택 관리비로 지급 가능

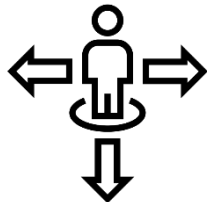
 - ****관리업무를 인계할 때** :
 - ① 입주자대표회의의 회장 및 1명 이상의 감사의 참관
 - ② 인계자와 인수자가 인계·인수서에 각각 서명·날인
 - ③ 다음 각 호의 서류를 인계
 1. 설계도서, 정비의 명세, 장기수선계획 및 법 제32조에 따른 안전관리계획
 2. 관리비·사용료·이용료의 부과·징수현황 및 이에 관한 회계서류
 3. 장기수선충당금의 적립현황
 4. 관리비에치금의 명세
 5. 세대 전유부분을 입주자에게 인도한 날의 현황



6. 관리규약과 그 밖에 공동주택의 관리업무에 필요한 사항

- ① 관리사무소 조직 및 일반현황
- ② 입주자대표회의 구성원 현황
- ③ 입주자 등의 입주현황
- ④ 선거관리위원회 구성원 및 자생단체 현황
- ⑤ 그 밖에 인수·인계에 필요하다고 인정하는 사항

- 건설임대주택을 분양 전환하는 경우 : 임대사업자는 위의 *사업주체가 관리주체에게 인계하는 경우, **관리업무를 인계하는 경우를 참고하여 관리업무를 인계





4

공동주택 관리

- 가. 관리책임 나. 관리주체의 업무
- 다. 관리규약 라. 관리비 및 회계운영
- 마. 시설관리 바. 행위허가
- 사. 하자담보 책임 및
 하자보수

가

관리 책임

✓ **전유 부분:** ▪ 입주자 등이 세대에서 단독으로 사용하는 공간 (입주자 등의 책임과 부담으로 관리)
 《경기도 공동주택관리규약 준칙 제5, 78조》
 < 전유부분의 범위 >

구 분	범 위
천장 · 바닥 및 벽	세대 내부의 마감부분과 전용으로 사용하는 벽체
	다만, 벽체 외부 도장부분은 공용부분
현관문 및 창 (발코니 창 포함)	문틀 · 문짝, 창틀 · 창, 외부에 노출된 난간 및 이에 부수된 시건장치와 구조체에 고정시키기 위한 시설과 방수를 위한 실란트
	다만, 현관문(사업주체가 설치)의 외부도장은 공용부분
배관 · 배선 및 덕트와 그 외의 건물에 부속되는 설비	전유부분에 설치되어 있는 부분
	다만, 2세대 이상이 사용하는 배관 · 배선 등은 공용부분

- 관리주체가 소방법령에 따라 전유부분 내의 소방시설(스프링클러, 자동소화설비, 감지기 등)에 대한 자체점검을 실시할 경우 해당 입주자 등은 적극 협조해야 한다.
- 입주자 등이 도배 · 수선 · 증설 등으로 소방법에 따라 설치 · 유지하여야 하는 전유부분 내의 소방시설을 일시 제거하는 경우 : ①관리주체에 신고 ②작업완료 후 반드시 소방법령의 설치기준을 준수하여 해당 시설물 복구



✓ **공용 부분:** ▪ 관리주체가 관리하며, 그 관리에 소요되는 비용은 관리비 등으로 부담
 《경기도 공동주택관리규약 준칙 제5조》

- 전유부분을 제외한 다음 각 호의 주택부분 · 부대시설 및 복리시설과 그 대지
1. 주거공용부분 : 동 건물의 복도 · 계단 · 현관, 승강기 등 공동주택의 지상층에 있는 동 건물을 해당 동의 입주자 등이 공동으로 사용하는 시설
 2. 기타 공용부분 : 주택공급면적을 제외한 지하층 · 관리사무소 · 경비실 · 경로당 · 어린이집 · 주민공동시설 등 공동주택단지 안의 전체 입주자 등이 공동으로 사용하는 시설



< 공용부분의 범위 >

구 분	범 위
건물부분	<ul style="list-style-type: none"> • 주요구조부 : 벽, 기둥, 바닥, 보, 지붕, 주계단, 외벽에 부착된 난간 • 그 밖에 전유부분에 속하지 않는 부분
부대시설	<ul style="list-style-type: none"> • 주차장, 관리사무소, 담장, 입주자집회소 • 보안등, 대문, 경비실, 자전거보관소, 조경시설, 옹벽, 축대, 공동주택단지 안의 도로, 안내 표지판, 공중전화, 공중화장실, 저수시설, 지하양수시설, 대피시설, 쓰레기수거 및 처리시설, 오수처리시설, 단독정화조, 소방시설, 냉난방공급시설, 급탕공급시설, 공동저탄장, 수해방지시설 • 전기, 전화, 가스, 급수, 배기, 배수(配水), 배수(排水), 환기, 난방, 소화, 배연 및 오물처리의 설비와 굴뚝, 승강기, 피뢰침, 국기 게양대, 방송수신 공동설비, 우편물수취함, 지능형 홈네트워크 설비 • 그 밖에 전유부분에 속하지 않는 시설
복리시설	<ul style="list-style-type: none"> • 어린이 놀이터, 주민운동시설, 경로당, 유치원 및 보육시설(개인에게 분양된 시설 제외), 주민공동시설, 문고 • 그 밖에 거주자의 취미활동, 종교생활, 가정의례 및 주민봉사활동에 사용할 수 있는 시설
관리책임에 따른 시설	<ul style="list-style-type: none"> • 세대 및 공용 전기·수도·가스·급탕·난방 계량기(원격표시부, 원격검침 시설을 포함)

나

관리주체의 업무

- ✓ 관리주체의 업무 : 《공동주택관리법 제63조》
- 관리주체는 다음 각 호의 업무를 수행
 - 필요한 범위에서 공동주택의 공용부분을 사용할 수 있다.



1. 공동주택의 공용부분의 유지·보수 및 안전관리
(계량기 검침 및 유지관리 / 어린이집 운영 및 임대 / 주차장 임대 / 층간소음 관련 등 → 준칙, 51-2, 54, 55조 참고)
2. 공동주택단지 안의 경비·청소·소독 및 쓰레기 수거
3. 관리비 및 사용료의 징수와 공과금 등의 납부대행
4. 장기수선충당금의 징수·적립 및 관리

5. 관리규약으로 정한 사항의 집행

- ① 공사·용역 등에 대한 입찰관리와 공사감독 및 준공검사
- ② 재해보험의 가입
- ③ 성범죄 등 신고센터 운영 및 경비원의 성범죄 경력 조회 확인
- ④ 이 규약 위반자 및 질서 문란자에 대한 조치
- ⑤ 해당 공동주택 관리규약의 해석에 관한 자문
- ⑥ 입주자 등의 제안, 질의, 민원사항 등의 접수 및 처리결과 회신(7일 이내)
- ⑦ 입주자대표회의에 입주자 등의 제안, 질의, 민원사항 처리결과 보고(입주자대표회의 개최 시)
- ⑧ 그 밖에 이 규약에서 정한 사항

6. 입주자대표회의에서 의결한 사항의 집행

7. 그 밖에

- ① 공동주택관리업무의 공개·홍보 및 공동시설물의 사용방법에 관한 지도·계몽
- ② 입주자 등의 공동사용에 제공되고 있는 공동주택단지 안의 토지, 부대시설 및 복리시설에 대한 무단 점유행위의 방지 및 위반행위시의 조치
- ③ 공동주택단지 안에서 발생한 안전사고 및 도난사고 등에 대한 대응 조치
- ④ 하자보수청구 등의 대행

- ✓ **관리사무소장의 배치 :**
 - 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 주택관리사를 해당 공동주택의 관리사무소장으로 배치, 주택관리사 등을 관리사무소장의 보조자로 배치할 수 있다.

《공동주택관리법 제64조》

- 1. 입주자대표회의 (자치관리의 경우에 한정)
- 2. 관리업무를 인계하기 전의 사업주체
- 3. 주택관리업자
- 4. 임대사업자

- 다만, 500 세대 미만의 공동주택에는 주택관리사보를 해당 공동주택의 관리사무소장으로 배치 가능



✓ **관리사무소장의 업무 :** 《공동주택관리법 제64조》 공동주택을 안전하고 효율적으로 관리하여 공동주택 입주자 등의 권익을 보호하기 위해 다음의 업무를 집행하며 입주자 등에게 수준 높은 근로서비스를 제공해야 한다.

1. 입주자대표회의에서 의결하는 다음 각 목의 업무
 - 관리사무소장은 입주자대표회의를 대리하여 재판상 또는 재판 외의 행위를 할 수 있다.
 - 가. 공동주택의 운영·관리·유지·보수·교체·개량
 - 나. 위의 업무를 집행하기 위한 관리비·장기수선충당금이나 그 밖의 경비의 청구·수령·지출 및 그 금원을 관리하는 업무
 2. 하자의 발견 및 하자보수의 청구, 장기수선계획의 조정, 시설물 안전관리계획의 수립 및 건축물의 안전점검에 관한 업무 (다만, 비용지출을 수반하는 사항은 입주자대표회의의 의결 필요)
 3. 관리사무소 업무의 지휘·총괄
 4. 그 밖에
 - ① 관리주체의 업무를 지휘·총괄하는 업무
 - ② 입주자대표회의 및 선거관리위원회의 운영에 필요한 업무지원 및 사무처리
 - ③ 안전관리계획의 조정(3년마다 조정하되, 여건상 필요하면 관리사무소장이 입주자대표회의 구성원 과반수의 서면동의를 받은 경우는 3년이 지나기 전 조정가능)
- 배치내용과 업무의 집행에 사용할 직인을 시장·군수·구청장에게 신고 (변경 시에도 신고)
 - **부당간섭 :** 입주자대표회의는 관리사무소장의 업무에 부당한 간섭을 해서는 안되며 부당간섭으로 입주자 등에게 손해를 초래하거나 초래할 우려가 있는 경우 → ① 관리사무소장은 시장·군수·구청장에게 보고, 사실조사를 의뢰 → ② 시장·군수·구청장은 즉시 이를 조사하여야 하고, 부당간섭 사실을 인정하는 경우 입주자대표회의에 필요한 명령 등의 조치 (법 제93조 참고)후 → ③ 관리사무소장에게 통보
 - 입주자대표회의는 관리사무소장의 보고, 사실조사의뢰 또는 시정명령 결과 등을 이유로 관리사무소장을 해임하거나 해임하도록 주택관리업자에게 요구해서는 안 된다.
 - 입주자 등, 입주자대표회의 및 관리주체 등은 경비원 등 근로자에게 적당한 보수를 지급하고 근로자의 처우개선과 인권존중을 위해 노력해야 한다.



다

관 리 규 약

- ✓ **관 리 규 약 :** 《공동주택관리법 제18조》

 - 입주자 등은 관리규약의 준칙을 참고하여 관리규약을 정한다.
(「주택법」 제21조에 따라 공동주택에 설치하는 어린이집의 임대료 등에 관한 사항은 관리규약의 준칙, 어린이집의 안정적 운영, 보육서비스 수준의 향상 등을 고려하여 결정)
 - 관리규약은 입주자 등의 지위를 승계 받은 사람에게 대하여도 그 효력이 있다.

- ✓ **관 리 규 약 준 칙 :** 《공동주택관리법 시행령 제19조》

 - 관리규약 준칙에는 다음 각 호의 내용이 포함되어야 한다.
 - 입주자 등이 아닌 자의 기본적인 권리를 침해하는 사항이 포함되어서는 안 된다.

1. 입주자 등의 권리 및 의무
2. 입주자대표회의의 구성·운영과 그 구성원의 의무 및 책임
3. 동별 대표자의 선거구·선출절차와 해임 사유·절차 등에 관한 사항
4. 선거관리위원회의 구성·운영·업무·경비, 위원의 선임·해임 및 임기 등에 관한 사항
5. 입주자대표회의의 소집절차, 임원의 해임 사유·절차 등에 관한 사항
6. 입주자대표회의의 운영경비의 용도 및 사용금액(제23조 제3항 제8호 참고)(운영·윤리교육 수강비용 포함)
7. 자치관리기구의 구성·운영 및 관리사무소장과 그 소속 직원의 자격요건·인사·보수·책임
8. 입주자대표회의 또는 관리주체가 작성·보관하는 자료의 종류 및 그 열람방법 등에 관한 사항
9. 위·수탁관리계약에 관한 사항
10. 관리비에치금의 관리 및 운용방법(법 제24조 제1항 참고)
11. 관리비 등의 세대별부담액 산정방법, 징수, 방법, 예치 및 사용절차(시행령 제23조 제1항~제5항 참고)
12. 관리비 등을 납부하지 않은 자에 대한 조치 및 가산금의 부과(시행령 제23조 제1항~제5항 참고)
13. 장기수선충당금의 요율 및 사용절차
14. 회계관리 및 회계감사에 관한 사항
15. 회계관계 임직원의 책임 및 의무(재정보증에 관한 사항 포함)
16. 각종 공사 및 용역의 발주와 물품구입의 절차



17. 관리 등으로 인하여 발생한 수입의 용도 및 사용절차
18. 공동주택의 관리책임 및 비용부담
19. 관리규약을 위반한 자 및 공동생활의 질서를 문란하게 한 자에 대한 조치
20. 공동주택의 어린이집 임대계약(지방자치단체에 무상 임대한 경우 포함)에 대한 다음 각 목의 임차인 선정기준 (「영유아보육법」 제24조 제2항 각 호 외의 부분 후단에 따른 국공립어린이집 위탁제선정관리 기준에 준하여야 한다)

가. 임차인의 신청자격	나. 임차인 선정을 위한 심사기준
다. 어린이집을 이용하는 입주자 등 어린이집 임대에 동의하여야 하는 비율	라. 임대료 및 임대기간
	마. 그 밖에 어린이집의 적절한 임대를 위하여 필요한 사항
22. 공동주택의 층간 소음에 관한 사항
23. 주민운동시설의 위탁에 따른 방법 또는 절차에 관한 사항
24. 혼합주택단지의 관리에 관한 사항
25. 전자투표의 본인확인 방법에 관한 사항
26. 공동체 생활의 활성화에 관한 사항
27. 공동주택의 주차장 임대계약(「도시교통정비 촉진법」 제33조 제1항 제4호에 따른 승용차 공동이용을 위한 주차장 임대계약으로 한정)에 대한 다음 각 목의 기준

가. 입주자 등 중 주차장의 임대에 동의하는 비율	나. 임대할 수 있는 주차대수 및 위치
다. 이용자의 범위	라. 그 밖에 주차장의 적절한 임대를 위하여 필요한 사항
28. 그 밖에 공동주택의 관리에 필요한 사항
29. 아래 각 호에 따른 관리주체의 동의기준

■ 입주자 등은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하려는 경우 관리주체의 동의 필요

1. 공동주택을 파손 또는 훼손하거나 해당시설의 전부 또는 일부를 철거하는 행위에 따른 경미한 행위로서 주택내부의 구조물과 설비를 증설하거나 제거하는 행위
2. 공용부분에 물건을 적재하여 통행·피난 및 소방을 방해하는 행위 (「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」 제10조 제1항에 위배되지 않는 범위)
3. 공동주택에 광고물·표지물 또는 표지를 부착하는 행위
4. 가축(장애인 보조견 제외)을 사육하거나 방송시설 등을 사용함으로써 공동주거생활에 피해를 미치는 행위
5. 공동주택의 발코니 난간 또는 외벽에 돌출물을 설치하는 행위
6. 전기실·기계실·정화조 시설 등에 출입하는 행위



※ 세대 안에 냉방설비의 배기장치를 설치할 수 있는 공간이 마련된 공동주택의 경우 (2006. 1. 9. 이후 사업계획 승인)
 : → 냉방설비의 배기장치를 설치하기 위한 **돌출물 설치 금지** (「주택건설기준 등에 관한 규정」 제37조 제5항)

- ✓ **제 정 :** 《공동주택관리법 시행령 제20조》
- **공동주택 분양 후 최초 관리규약:** 사업주체가 (관리규약 준칙에 따라 입주예정자와 관리계약을 체결할 때) 제안한 내용 → 입주예정자의 과반수가 서면으로 동의하는 방법으로 결정
 - **사업주체:** 해당 공동주택단지의 게시판과 인터넷 홈페이지에 제안내용을 공고하고 입주예정자에게 1부씩 개별통지

- ✓ **개 정 :** 《공동주택관리법 시행령 제20조》
《경기도 공동주택관리규약 준칙 제82조》
- ***각 호의 사항을 기재한 개정안을 「준칙」 별지 제 8호의 서식에 따라 작성, 게시판, 홈페이지에 제안내용을 공고, 입주자 등에게 1부씩 개별 통지한 후**
다음 방법으로 결정 {
 - ① 입주자대표회의의 의결로 제안 → 전체 입주자 등의 과반수 찬성
 - ② 전체 입주자 등의 1/10 이상이 제안 → 전체 입주자 등의 과반수가 찬성

*개정안 기재내용	1. 개정목적 2. 종전의 관리규약과 달라진 내용 3. 「경기도 관리규약준칙」과 달라진 내용
-----------	-----------------------------------------------------------

- **입주자대표회의:** 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 경우 주택법령에 적합한 범위 내에서 규약의 개정을 제안하고 선거관리위원회에 규약 개정에 관한 선거관리업무를 요청
 1. 주택법령 및 시·도의 관리규약 준칙이 개정된 때
 2. 입주자대표회의의 구성원 과반수가 의결한 때
 3. 입주자 등의 1/10 이상이 연서하여 제안한 때
 4. 분양·임대혼합단지인 경우의 사업주체(대리인 포함)가 관리사무소장과 협의 후 제안할 때
- **선거관리위원회:** 관리규약의 개정·제안이 있는 경우에 서면동의의 방법으로 전체 입주자 등의 의사를 확인
- **전체 입주자 등의 과반수가 관리규약의 개정에 찬성**
→ **입주자대표회의를 대표하는 자:** 시행규칙 제6조에 따른 신고서에 필요한 서류를 첨부하여 시장·군수 또는 구청장에게 제출



- ✓ **신 고** : **입주자대표회의의 회장**(관리규약 제정의 경우 : 사업주체) :
- 《공동주택관리법 제19조》
《공동주택관리법 시행령 제21조》
- ✓ 관리규약이 제정 · 개정되거나 입주자대표회의가 구성 · 변경된 경우
 - ✓ 구성 또는 변경된 날부터 **30일 이내**
 - ✓ 다음 각 호의 사항을 포함한 신고서를 시장 · 군수 · 구청장에게 신고(변경되는 경우에도 같음)
 1. 관리규약의 제정 · 개정
 2. 입주자대표회의의 구성 · 변경
 3. 그 밖에 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

- ✓ **공 포** : **규약을 개정할 경우 입주자대표회의의 회장**(최초 제정시 사업주체)이 공포
- 《경기도 공동주택관리규약 준칙 제83조》
- 다만, 7일이 지나도록 회장이 이를 공포하지 않으면 관리사무소장이 공포

- ✓ **보 관** : **[관리주체의 역할]**
- 《공동주택관리법 시행령 제20조》
《경기도 공동주택관리규약 준칙 제84조》
- 관리규약의 제정 및 개정 시 관리규약의 제정 및 개정 제안서와 그에 대한 입주자 등의 동의서 등 원본서류를 보관
 - 입주자 등이 열람을 청구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구하면 응해야 한다.
 - 전입한 입주자 등이 입주자명부를 제출할 때에는 관리규약 1부를 배부



라

관리비 및 회계운영

관 리 비

- ✓ **관리비 납부 :**
 - 입주자 등은 그 공동주택 유지관리를 위해 필요한 관리비를 관리주체에게 납부
《공동주택관리법 제23조》
 - 관리주체는 입주자 등이 납부하는 사용료 등을 입주자를 대행하여 그 사용료 등을 받을 자에게 납부할 수 있다.
 - 관리주체는 다음 각 호의 내용을 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지(또는 해당 공동주택단지의 관리사무소나 게시판 등)와 공동주택관리정보시스템에 공개해야 한다. (다만, 공동주택관리정보시스템에 공개하기 곤란한 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지에만 공개할 수 있다.)

1. 관리비	3. 장기수선충당금과 그 적립금액
2. 사용료 등	4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

- ✓ **관 리 비 등 :**
 - 다음 각 호 비목의 월별 금액의 합계액
《공동주택관리법 시행령 제23조》

1. 일반관리비	6. 지능형 홈네트워크 설비 유지비
2. 청소비	7. 난방비
3. 경비비	8. 급탕비
4. 소독비	9. 수선유지비(냉·난방시설의 청소비 포함)
5. 승강기유지비	10. 위탁관리수수료

▪ 비목별 세부명세

관리비 항목	구 성 명 세
1. 일반관리비	가. 인건비 : 급여, 제수당, 상여금, 퇴직금, 산재보험료, 고용보험료, 국민연금, 국민건강보험료, 및 식대 등 복리후생비 나. 제사무비 : 일반 사무용품비, 도서인쇄비, 교통통신비 등 관리사무에 직접 소요되는 비용 다. 제세공과금 : 관리기구가 사용한 전기료, 통신료, 우편료 및 관리기구에 부과되는 세금 등 라. 피복비 마. 교육훈련비 바. 차량유지비 : 연료비, 수리비, 보험료 등 차량유지에 직접 소요되는 비용 사. 그 밖의 부대비용 : 관리용품구입비, 회계감사비 그 밖에 관리업무에 소요되는 비용



관리비 항목	구 성 명 세	
2. 청소비	용역	용역금액
	직영	청소원인건비, 피복비 및 청소용품비 등 청소에 직접 소요된 비용
3. 경비비	용역	용역금액
	직영	경비원인건비, 피복비 등 경비에 직접 소요된 비용
4. 소독비	용역	용역금액
	직영	소독용품비 등 소독에 직접 소요된 비용
5. 승강기 유지비	용역	용역금액
	직영	제부대비, 자재비 등 (다만, 전기료는 공동으로 사용되는 시설의 전기료에 포함)
6. 지능형 홈 네트워크 설비 유지비	용역	용역금액
	직영	지능형 홈네트워크 설비 관련 인건비, 자재비 등 지능형 홈네트워크 설비의 유지 및 관리에 직접 소요되는 비용 (다만, 전기료는 공동으로 사용되는 시설의 전기료에 포함)
7. 난방비	난방 및 급탕에 소요된 원가(유류대, 난방비 및 급탕용수비)에서 급탕비를 뺀 금액	
8. 급탕비	급탕용 유류대 및 급탕용수비	
9. 수선유지비	가. 「공동주택관리법」 제29조 제1항에 따른 장기수선계획에서 제외되는 공동주택의 공용 부분의 수선·보수에 소요되는 비용으로 보수용역 시에는 용역금액, 직영 시에는 자재 및 인건비 나. 냉난방시설의 청소비, 소화기충약비 등 공동으로 이용하는 시설의 보수유지비 및 제반 검사비 다. 건축물의 안전점검비용 라. 재난 및 재해 등의 예방에 따른 비용	
10. 위탁관리 수수료	주택관리업자에게 위탁하여 관리하는 경우로서 입주자대표회의와 주택관리업자간의 계약으로 정한 월간 비용	



■ 관리비와 구분 징수 :

1. 장기수선충당금
2. 안전진단 실시비용 (「공동주택관리법 시행령」 제 40조 제2항 참고)

▪ **사용료 :**

- | | |
|-----------------------------|-----------------------|
| 1. 전기료(공동으로 사용하는 시설 전기료 포함) | 6. 생활폐기물수수료 |
| 2. 수도료(공동으로 사용하는 수도료 포함) | 7. 건물 전체를 대상으로 하는 보험료 |
| 3. 가스사용료 | 8. 입주자대표회의 운영경비 |
| 4. 지역난방 방식인 공동주택의 난방비와 급탕비 | 9. 선거관리위원회 운영경비 |
| 5. 정화조 오물 수수료 | |

▪ **별도 부과 :**

1. **주민운동시설, 인양기 등 공용시설물의 이용료 :** 관리주체는 해당 시설의 이용자에게 따로 부과 할 수 있다. (주민운동시설의 운영을 위탁한 경우의 주민운동시설의 위탁에 따른 수수료 및 주민운동시설 관리비용 등의 범위에서 정하여 부과·징수해야 한다. 「공동주택관리법 시행령」 제29조 참고)
2. **보수가 필요한 시설(누수되는 시설 포함)이 2세대 이상의 공동사용에 제공되는 경우 :** 직접 보수 후 해당 입주자 등에게 그 비용을 따로 부과

▪ **통합하여 부과한 경우 :**

→ 관리주체는 그 수입 및 집행 세부내용을 쉽게 알 수 있도록 정리하여 입주자 등에게 알려주어야 한다.

▪ **관리비의 예치**

→ 다음 각 호의 기관 중 입주자대표회의가 지정하는 금융기관에 예치하여 관리

- | | |
|-------------------------|-------------------------------|
| 1. 「은행법」에 따른 은행 | 4. 「보험업법」에 따른 보험회사 |
| 2. 「중소기업은행법」에 따른 중소기업은행 | 5. 그 밖의 법률에 따라 금융업무를 하는 기관으로서 |
| 3. 「상호저축은행법」에 따른 상호저축은행 | 국토교통부령으로 정하는 기관 |

→ 장기수선 충당금은 별도의 계좌로 예치·관리

→ 계좌는 관리사무소장의 직인 외에 입주자대표회의의 회장 인감을 복수로 등록 가능



■ 관리비 명세의 공개

→ 관리주체는 관리비 등의 명세를 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지(유사한 기능의 웹사이트, 관리사무소나 게시판 등)와 공동주택관리정보시스템에 공개

- [사용량]
- | | |
|--------|----------------------------|
| 1. 난방비 | 4. 수도료 |
| 2. 급탕비 | 5. 가스사용료 |
| 3. 전기료 | 6. 지역난방 방식인 공동주택의 난방비와 급탕비 |

- [적립요율 및 사용한 금액] 1. 장기수선충당금

→ 다음 달 말일까지 공개

→ 잡수입(재활용품의 매각 수입, 복리시설의 이용료 등 공동주택을 관리하면서 부수적으로 발생한 수입)의 경우에도 동일한 방법으로 공개

✓ 관리비 예치금 :

《공동주택관리법 제24조》
《공동주택관리법 시행령 제24조》

- 공동주택의 공용부분의 관리 및 운영 등에 필요한 경비
- 관리주체는 공동주택의 소유자로부터 징수
- 소유자가 공동주택의 소유권을 상실한 경우 : 관리주체는 징수한 관리비예치금을 반환
- 소유자가 관리비 · 사용료 및 장기수선충당금 등을 미납한 때 : 관리비예치금에서 정산한 후 그 잔액을 반환
- 입주자가 재건축 등의 사유로 해산할 경우 : 관리주체는 해산 당시의 소유자에게 반환
- 사업주체는 입주예정자의 과반수가 입주할 때까지 공동주택을 직접 관리하는 경우 입주예정자와 관리계약 체결해야 하고 관리비예치금을 징수할 수 있다.



- ✓ **사업계획 및 예산안 수립:**
 - 《공동주택관리법 시행령 제26조》
 《경기도 공동주택관리규약 준칙 제62조의 2》
 - **의무관리대상 공동주택의 관리주체 :**
 1. 매 회계연도 개시 1개월 전까지 입주자대표회의에 제출하여 승인 (승인사항에 변경이 있는 경우는 변경승인)
 2. 회계연도마다 사업실적서 및 결산서를 작성 → 회계연도 종료 후 2개월 이내에 입주자 대표회의에 제출
 - **사업주체로부터 관리업무를 인계 받은 관리주체 :** 다음 회계연도가 시작되기 전(3개월 미만인 경우로서 입주자대표회의 의결이 있는 경우는 생략가능)까지의 기간에 대한 사업계획 및 예산안을 수립 → 입주자대표회의의 승인
 - 관리주체 및 입주자대표회의는 예산이 확보되지 않은 상태에서 입주자 등에게 채무부담이 발생하는 공사를 할 수 없다.

- ✓ **관리비 및 사용료의 집행:**
 - 《경기도 공동주택관리규약 준칙 제61,64,65조》
 - 관리주체는 입주자대표회의에서 승인 받은 예산에 따라 관리비를 집행
 - 전기 · 수도 등의 사용료는 금융기관에서 자동 이체하여 납부하는 것을 원칙



[관리비의 세대별 부담액 산정방법]

비 목	세대별 부담액 산정방법
일반관리비	<ul style="list-style-type: none"> 예산/12개월 → 매월 주택공급면적에 따라 배분
청소비	<ul style="list-style-type: none"> 예산/12개월 → 매월 ○○에 따라 배분 용역시 : 월간 용역대금을 ○○에 따라 배분
경비비	
소독비	
승강기 유지비	<ul style="list-style-type: none"> 예산/12개월 → 매월 ○○에 따라 배분 용역시 : 월간 용역대금을 ○○에 따라 배분
난방비	<ul style="list-style-type: none"> 중앙난방식 : 계량기 설치시 → 그 계량에 따라 세대별 난방비를 산정 계량기 사용 불가 시 → 월간 실제 소요된 비용을 ○○에 따라 배분
	난방비 = 유류대 (가스비) - 급탕비
급탕비	<ul style="list-style-type: none"> 세대별 사용량(㎡당) * 1㎡당 단가(입주자대표회의에서 의결)
지능형 홈 네트워크 설비유지비	<ul style="list-style-type: none"> 예산/12개월 → 매월 ○○에 따라 배분 용역시 : 월간 용역대금을 ○○에 따라 배분
수선유지비	<ul style="list-style-type: none"> 예산/12개월 → 주택공급면적에 따라 배분
위탁관리수수료	<ul style="list-style-type: none"> 주택관리업자에게 위탁관리 : 주택관리업자와 입주자대표회의가 체결한 매월 위탁관리수수료를 주택공급면적에 따라 배분
예비비	<ul style="list-style-type: none"> 예산이 책정되지 않은 예측할 수 없는 긴급 상황에 한하여 예비비를 사용 사용한 때에는 그 금액을 관리비 부과내역서에 별도로 기재



[사용료의 세대별 부담액 산정방법]

- 공동시설의 사용료

비 목		세대별 부담액 산정방법
공 동 전기료	공용시설 전기료	<ul style="list-style-type: none"> • 중앙난방방식의 보일러, 급수펌프, 소방펌프, 가로등, 전기료(지하주차장 및 관리사무소 등의 부대시설 및 복리시설에서 사용)로 구성 • 월간 실제 소요된 비용을 주택공급면적에 따라 배분 • 일반용, 산업용, 가로등 전기료를 구분하되, 승강기전기료, 복리시설 중 ○○○의 전기료를 제외
	승강기 전기료	<ul style="list-style-type: none"> • (동 별 구분 계량기 설치 시) 동 별로 구분하여 월간 실제 소요된 비용을 ○층 이하를 제외하고, ○○에 따라 배분한다.
공동 수도료		<ul style="list-style-type: none"> • 월간 실제 소요된 비용을 주택공급면적에 따라 배분 • 복리시설 중 ○○○의 수도료는 사용자가 부담 가능

✓ 장기수선충당금의 집행: 《경기도 공동주택관리규약 준칙 제62,66조》

- 관리주체: 장기수선충당금 사용계획서(「준칙」 별지 제6-1호)를 작성 → 입주자대표회의의 의결 → 사용
- 직전년도 12월 31일을 기준으로 다음의 내용을 포함하여 서식(「준칙」 별지 제6호)에 따라 작성하여 매년 3월말까지 인터넷 홈페이지 또는 게시판에 공개, 입주자 등에게 배부
 1. 장기수선계획에 따라 적립해야 하는 장기수선충당금
 2. 실제로 적립한 장기수선충당금
 3. 집행금액(공사명 및 지출금액 등을 포함) 및 잔액



[장기수선충당금의 세대별 부담액 산정방법]

- 장기수선충당금의 요율 : 장기수선충당금의 세대별 부담액 산정금액을 사용 검사일을 기준으로 한 연차별로 다음 각 호의 적립 요율에 따라 산정하는 것을 말함

$$\text{월간 세대별 장기수선충당금 산정방법} = \frac{\text{장기수선충당금 중 수선비 총액}}{\text{총 공급면적} \times 12 \times \text{계획기간(년)}} \times \text{세대당 주택공급면적}$$

- 20 년부터 ~ 20 년까지 : ○○퍼센트 (예 : 10퍼센트)
- 20 년부터 ~ 20 년까지 : ○○퍼센트 (예 : 30퍼센트)
- 20 년부터 ~ 20 년까지 : ○○퍼센트 (예 : 60퍼센트)
- 20 년부터 ~ 100퍼센트

- 장기수선충당금의 적립금액은 장기수선계획으로 정함
- 국토교통부 장관이 최소 적립금액의 기준을 정하여 고시하는 경우에는 그에 맞아야 함.

✓ **잡수입의 집행 및 회계처리:** 《경기도 공동주택관리규약준칙 제63조》

- 잡수입은 전체 입주자 및 사용자의 공평한 이익을 위해 사용, 관리비 등의 회계처리와 같은 방법으로 처리

(다만, 잡수입은 제4항 각 호의 용도 외에는 제 23조에 따른 관리비 및 사용료에 사용할 수 없다.)

■ **입주자가 적립에 기여한 잡수입**

- 중계기 설치에서 발생한 잡수입
- 공동주택 어린이집 운영에 따른 임대료 등 잡수입
- 그 밖에 입주자가 적립에 기여한 잡수입

- 장기수선충당금으로 적립하는 것이 원칙
- 입주자대표회의는 입주자의 동의를 얻어 하자소송을 수행할 경우 소송에 동의한 입주자의 비율만큼 소송비용에 우선지출 가능
- 법원 판결 또는 조정애 따른 하자보수금 수령 시 우선 지급한 잡수입을 장기수선충당금으로 적립
- 다만, 하자소송비용이 소송에 참여한 입주자의 잡수입 기여분을 초과한 경우 그 차액을 해당 입주자에게 별도로 징수하여 소송을 수행, 법원 감정비용 이외에 하자진단 및 감정비용으로 사용불가



입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 잡수입

- | | |
|----------------------------------|-------------------------------------------------|
| 1. 재활용품 판매에서 발생한 잡수입 | 2. 알뜰시장 운영에서 발생한 잡수입 |
| 3-1 광고판 게시 등에서 발생한 잡수입 | 3-2 단지 내 시설의 이용 등으로 발생한 수입 (주차장, 승강기, 주민운동시설 등) |
| | 3-3 검침수입 |
| 4. 그 밖에 입주자와 사용자가 적립에 함께 기여한 잡수입 | |

- 당해 회계연도에 잡수입 예산금액의 30%이내에서 (다만, 세대당 연간 ○만원을 초과하지 못한다), 제 4항 각 호의 용도와 관리비 예비비 (예산이 책정되지 않은 예측할 수 없는 긴급상황에 한해 100만원 미만의 소액지출) 순으로 편성하여 우선 사용 가능.
- 다만, 관리비 차감 시 잡수입에서 직접 상계 처리하지 않고, 관리비로 발생시킨 후 잡수입에서 차감

입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 잡수입 중 우선 사용하는 금액

1. 자생단체 지원비용 : 연간 ○○만원
2. 주민 자치활동비용 (자율방범대 운영, 경로잔치 등) : 연간 ○○만원
3. 투표 참여 촉진 비용 (전자투표 등) : 연간 ○○만원
- 3-2 층간소음 관리위원회 운영비(수당, 교육비용, 자문료 등) : 연간 ○○만원
4. 전기검침 업무수행자 및 재활용품 분리수거자의 노후인력지원 비용 : 연간 ○○만원
(단, 용역업체 소속직원에게 용역비와 별도로 지급할 때에는 연말정산 시 해당 소득을 사업자에게 통지하고 직영인 경우 근로소득에 포함하여 매월 원천징수)
5. 소송비용 : 연간 ○○만원
(단, 소송 대상자, 목적, 소요비용, 손익계산 등에 대해 사전 공지 후 입주자 등 과반수의 동의를 얻은 경우에 한함)
6. 커뮤니티(주민운동시설 등) 시설운영에 소요되는 비용 : 연간 ○○만원



→ 우선 사용하는 금액을 제외한 나머지 금액을 입주자대표회의의 결산승인 (『공동주택관리 회계처리 기준』 제 48조의 이익잉여금 처분계산서를 포함)을 받아 다음 회계연도 기간 중 관리비 절감을 위해 매월 ○○(※주택공급 면적 등 단지 여건에 맞게 기준을 정할 것)에 따라 공용관리비에서 차감 (『공동주택관리 회계처리 기준』 제41조 참고)

- 분양주택과 임대주택이 혼합된 단지의 잡수입 : 각 세대 수에 비례하여 분배한 후 처리
- 관리주체의 역할
 - 예비비를 집행하고자 할 때 : 관리비의 지출비목 · 지출사유 · 금액 등을 작성하여 입주자대표회의의 의결을 얻어야 한다
 - 잡수입에 대하여 1년 단위로 수입 및 지출계획을 입주자대표회의에 제출하여 승인 (다만, 승인사항에 변경이 있는 때에는 변경승인)
 - 잡수입의 발생 및 지출내역과 집행잔액에 대한 적립내역 등은 매월 공동주택의 인터넷홈페이지 또는 게시판에 게시, 관리비고지서 배부 시 첨부하여 입주자 등에게 알림

✓ **관리비의 산정기간 :** ▪ 매월 1일부터 말일까지로 한다. (다만, 전기 · 수도 · 가스 등의 사용료는 징수권자의 약관 등에 따름)
《경기도 공동주택관리규약 준칙 제67조》

✓ **관리비의 납부기한 :** ▪ 익월 ○○일로 한다. (다만, 납기일이 공휴일인 경우에는 금융기관의 다음 첫 근무일까지)
《경기도 공동주택관리규약 준칙 제68조》

- 입주자 등이 관리비 등에 대한 정산을 요청한 경우 입주자 등이 전출하는 날을 기준으로 다음과 같이 산정 (다만, 검침이 가능한 수도, 전기 등의 사용료는 검침계량에 따라 정산)

$$\text{중간정산} = \left[\frac{\text{전출 전 3개월 평균 관리비}}{\text{당월일수}} \times \text{당월 거주일수} \right] \times \frac{100\text{분의 } 5(\text{편차율})}{\text{가산}}$$

- 전출자는 관리비 등을 전출하는 날까지 납부하는 것이 원칙



- ✓ **징수 · 보관 · 예치 :** 《경기도 공동주택관리규약 준칙 제69조》

 - 동 · 호수 및 관리비 등의 비목별 금액, 납부기한, 납부장소 등을 명시하여 납기일 7일 전까지 입주자 등에게 배부
 - 관리비 등은 목적 외의 용도로 사용할 수 없다.
 - 납부는 체납된 전유부분 사용료부터 먼저 납부

- ✓ **연체료 :** 《경기도 공동주택관리규약 준칙 제70조》

 - 기한 내에 납부하지 않은 입주자 등 : 연체일수에 따라 연 12%의 연체요율로 일할 계산된 가산금을 부과

※ 연체 가산금 일할 계산 (가산금 = 관리비 × $\frac{\text{연체일}}{365}$ × 12%)

관리비 및 회계운영

회계운영

- ✓ **회계처리기준 :** 《경기도 공동주택관리규약 준칙 제71조》

 - 관리주체의 회계처리에 관한 사항은 영 제27조 제2항에 따른 공동주택 회계처리기준 참고
 - 관리주체는 매 회계연도마다 사업실적 및 결산서를 작성하여 회계연도 종료 후 2개월 이내에 입주자대표회의에 제출 → 인터넷 홈페이지 또는 게시판에 공개하거나 입주자 등에게 개별 통지



회계관계자의 의무 및 책임

《경기도 공동주택관리규약 준칙 제72조》

- 관리비 등의 각종 예금통장 : 회계담당자가 관리, 그 직인은 관리사무소장이 보관
- 입주자대표회의 회장이 인장을 관리사무소장과 함께 등록한 경우 (영 제 23조 제7항) : 금융기관에 예금을 청구하는 용도로 사용, 인장은 각각 보관



- ✓ **보증설정 :** 《경기도 공동주택관리규약 준칙 제73조》
- 관리사무소장은 주택관리사(보) 공제증권, 주택관리사(보) 보증보험증권 또는 공탁증서 중 에 하나가 있어야 한다. (영 제70조 참고)
 - 관리비 등을 금융기관에 복수인장으로 등록 예치하여 관리하는 회장은 〇〇원 이상의 공제 또는 보증보험 등에 가입하여야 한다. (영 제23조 제7항 참고)
 - 회계직원은 보증금액 〇〇원 이상의 보증보험증권 또는 공제증권이 있어야 한다. 기타 관리 직원의 보증에 관한 사항은 인사규정으로 정함.

- ✓ **회계서류 :** 《공동주택관리법 제27조》
《공동주택관리법 시행령 제28조》
- **작성대상 :** 의무관리대상 공동주택의 관리주체
 - **작성방법 :** 장부를 월별로 작성 (관리비 등의 징수 · 보관 · 예치 · 집행 등 모든 거래행위대상)
 - **보관방법 :** 증빙서류와 함께 해당 회계연도 종료일부터 5년간 보관 (「전자문서 및 전자거래 기본 법」 제2조 제2호에 따른 정보처리시스템을 통하여 장부 및 증빙서류를 작성하거나 보관할 수 있다.)
 - **공 개 :** 관리주체는 입주자 등이 장부나 증빙서류, 그 밖에 대통령령으로 정하는 정보 (관리비 등의 사업계획, 예산안, 사업실적서 및 결산서)의 열람을 요구하거나 복사(개인이 비용 지불)를 요구하는 때에는 관리규약으로 정하는 바에 따라 응해야 한다. 다만, 다음 각 호의 정보는 제 외 「개인정보 보호법」 제24조에 따른 고유식별정보 등 개인의 사생활의 비밀 또는 자유를 침해할 우려가 있는 정보
 2. 의사결정과정 또는 내부검토과정에 있는 사항 등으로서 공개될 경우 업무의 공정한 수행에 현저한 지 장을 초래할 우려가 있는 정보



▪ **열람대상정보 범위 :**

1. 입주자대표회의의 소집 및 그 회의에서 의결한 사항
2. 관리비 등의 부과명세 (영 제23조 제1항부터 제4항까지의 관리비, 사용료 및 이용료 등에 대한 항목별 산출명세) 및 연체 내용
3. 관리규약 및 장기수선계획 · 안전관리계획의 현황
4. 입주자 등의 건의사항에 대한 조치결과 등 주요업무의 추진상황
5. 동별 대표자의 선출 및 입주자대표회의의 구성원에 관한 사항
6. 관리주체 및 공동주택관리기구의 조직에 관한 사항

→ 관리주체가 위의 각 호 사항을 공동주택단지의 인터넷 홈페이지에 공개하거나 입주자 등에게 개별 통지 (다만, 입주자 등의 세대별 사용명세 및 연체자의 동 · 호수 등 기본권 침해의 우려가 있는 것은 공개하지 않는다.)

✓ **계약서의 공개 :**
《공동주택관리법 제28조》

- **관리주체 또는 입주자대표회의 :** 주택관리업자 또는 공사, 용역 등을 수행하는 사업자와 계약을 체결하는 경우 **계약 체결일부터 1개월 이내에** 그 계약서를 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지에 공개
- 「개인정보 보호법」 제24조에 따른 고유식별정보 등 개인의 사생활의 비밀 또는 자유를 침해할 수 있는 정보는 제외하고 공개



- ✓ **회계감사 :**
 - **300세대 이상 :** 매년 1회 이상 ,감사인(「주식회사의 외부감사에 관한 법률」 제3조 제1항) 의 회계감사
(《공동주택관리법 제26조》
《공동주택관리법 시행령 제27조》
《경기도 공동주택관리규약 준칙 제77조》)
 (다만, 입주민 등의 2/3이상이 서면동의로 회계감사를 받지 않기로 정한 연도는 제외 가능.)
 - **300세대 미만 :** 의무관리대상 공동주택 + 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우
 1. 입주자 등의 1/10 이상이 연서하여 요구한 경우
 2. 입주자대표회의에서 의결하여 요구한 경우
- 매 회계연도 종료 후 **9개월 이내**에 다음 각 호의 재무제표(공동주택 회계처리기준 참고) 에 대하여 회계감사 실시
- | | |
|--------------------------------|----------|
| 1. 재무상태표 | 2. 운영성과표 |
| 3. 이익잉여금처분계산서
(또는 결손금처리계산서) | 4. 주식 |
- **감사 기준 :** 「공인회계사법」 제41조에 따른 한국공인회계사회가 정하되, 국토교통부장관의 승인을 받아야 함.
 - **감사인 :**
 1. **선정주체 :** 입주자대표회의 (시장·군수·구청장 또는 「공인회계사법」 제41조에 따른 한국 공인회계사회에 감사인의 추천을 의뢰할 수 있음.)
 2. **역 할 :** 관리주체에게 감사보고서 제출 (회계감사를 받은 날부터 **1개월 이내**)
 → 입주자대표회의는 감사보고서에 대한 설명을 요구할 수 있음.
 3. **선정제한 :** 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자
 - ① 「공인회계사법」 제48조 제2항 제1호부터 제3호까지 해당하는 징계를 받은 자
 - ② 「공인회계사법」 제41조에 따른 한국공인회계사회 회칙에 따라 회원권리정지기간 중에 있는 자 (이 경우 공동주택 관리분야 회계감사와 관련하여 받은 징계에 한함.)



- 회계감사를 받는 관리주체의 금지행위 :
 1. 정당한 사유 없이 감사인의 자료 열람·등사·제출 요구 또는 조사를 거부·방해·기피하는 행위
 2. 감사인에게 거짓 자료를 제출하는 등 부정한 방법으로 회계감사를 방해하는 행위
- 회계감사를 받은 경우 관리주체의 역할 :
 - ① 감사보고서 등 회계감사의 결과를 제출 받은 날부터 **1개월 이내**에 입주자대표회의에 보고 → ② 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지와 공동주택관리정보시스템에 공개

✓ **감사보고서 :**
 《경기도 공동주택관리규약 준칙 제75,76조》

- **작성 기준 :** 다음 각 호의 사항에 준거하여 작성, 보고
 1. **적시성 :** 감사결과는 지연 보고하여 감사성과를 저해하거나 수감자의 업무처리에 지장을 주지 않도록 적기에 작성
 2. **완전성 :** 감사결과의 보고는 감사목적의 달성에 필요한 모든 정보를 포함
 3. **간결성 :** 감사결과의 보고는 전달하고자 하는 내용만을 간략하게 나타내고 필요 이상으로 길거나 불필요한 반복을 피해야 함
 4. **논리성 :** 감사결과의 보고는 논리적이고 이해하기 쉬워야 하며 애매모호한 표현이나 일반화되지 아니한 약어나 전문용어 등은 가급적 피해야 함.
 5. **정확성 :** 감사결과의 보고는 수집된 감사증거에 기초하여 정당성을 입증할 수 있도록 올바르게 기술하고 감사범위, 방법 또는 감사증거에 한계가 있는 경우에는 이를 명백히 밝혀야 함
 6. **공정성 :** 감사결과의 보고는 수감자의 변명 또는 반론과 전문가 또는 법령에 따른 전문기관 및 단체의 자문을 충분히 감안하여야 하고 문제점을 과장하거나 편향된 시각으로 작성해서는 안됨.



▪ **기재 사항**: 다음 각 호의 사항을 기재

1. 감사방법의 개요
2. 장부에 기재할 사항의 기재가 없거나 부실 기재된 경우 또는 재무상태표나 운영성과표의 기재가 장부의 기재와 합치되지 않은 경우 그 뜻
3. 재무제표가 관계규정에 따라 공동주택의 재무상태, 운영성과 및 잉여금의 변동을 정확하게 표시하고 있는 경우 그 뜻
4. 재무제표가 관계규정에 위반되어 공동주택의 재무상태, 운영성과 및 잉여금의 변동이 정확하게 표시되지 않은 경우 그 뜻
5. 업무보고서가 관계규정과 입주자대표회의 의결에 따라 집행되었는지 여부
6. 잉여금처분계산서 또는 결손금처리계산서가 관계규정에 적합한지의 여부
7. 관리주체의 모범사례 또는 괄목할 만한 성과
8. 수익사업에 대한 납세여부 확인 및 안내



마

시 설 관 리

✓ **사업자 선정 :**
 《공동주택관리법 제25조》
 《공동주택관리법 시행령 제25조》
 《경기도 공동주택관리규약 준칙 제85조》

의무관리대상 공동주택의 관리주체 또는 입주자대표회의가 관리비, 사용료, 장기수선충당금과 그 적립금액 등의 금전 또는 하자보수보증금과 그 밖에 관리비 등을 집행하기 위해 사업자를 선정하려는 경우 다음 각 호의 기준을 따라야 한다.

1. 전자입찰방식으로 사업자를 선정할 것 (다만, 선정방법 등이 전자입찰방식을 적용하기 곤란한 경우로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 경우에는 전자입찰방식으로 선정하지 않을 수 있다.)
 → 전자입찰방식의 세부기준, 절차 및 방법 등은 국토교통부장관이 정하여 고시
2. 다음 각 호의 구분에 따라 사업자를 선정하고 집행

[관리주체가 사업자를 선정 / 집행]

- 가. 청소, 경비, 소독, 승강기유지, 지능형 홈네트워크, 수선·유지 (냉방·난방시설의 청소 포함)를 위한 용역 및 공사
- 나. 주민운동시설의 위탁, 물품의 구입과 매각, 잡수입의 취득 (공동주택의 어린이집 임대예 따른 잡수입의 취득은 제외), 보험계약 등 국토교통부장관이 정하여 고시하는 사항

[입주자대표회의가 사업자를 선정 / 집행]

- 가. 하자보수보증금을 사용하여 보수하는 공사(법 제38조 제1항 참고)
- 나. 사업주체로부터 지급받은 공동주택 공용부분의 하자보수비용을 사용하여 보수하는 공사

[입주자대표회의가 사업자를 선정 / 관리주체가 집행]

- 가. 장기수선충당금을 사용하는 공사
- 나. 전기안전관리(「전기사업법」 제73조 제2항 및 제3항에 따라 전기설비의 안전관리에 관한 업무를 위탁 또는 대행하게 하는 경우)를 위한 용역



[지침을 적용하지 않아도 되는 계약]

- 가. 하자조사·진단업체 선정, 하자소송을 위한 소송대리인 선정
- 나. 사업주체 관리 시 주택관리업자 선정
- 다. 외부회계감사업체 선정
- 라. 단지 내 어린이집 임대사업자 선정 등
- 마. 관리비 등이 아닌 보조금 등의 집행을 위한 사업자선정 (관리비 등이 일부 포함 시 지침적용)

3. 다음 각 목의 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시

- 가. 입찰의 절차 나. 입찰참가자격
- 다. 입찰의 효력 라. 그 밖에 주택관리업자의 적정한 선정을 위하여 필요한 사항

[공사·용역 등의 사업자 선정 등]

- **낙찰 방법** : 입주자대표회의의 의결을 거쳐 적격심사제 또는 최저(최고)낙찰제를 적용
 다만, 관리규약에서 따로 정하는 금액 이상의 공사 또는 용역의 사업자는 입주
 민 투표(전자적 방법을 포함)로 정할 수 있다.
 ※ '17, 6.30.까지는 적격심사제가 원칙, '17. 7. 1.부터는 관리규약으로 정한 경우 최저(최고)낙찰제 시행 가능
- **계약체결** : 선정된 경비·청소 등 각종 용역업체와 용역계약서(「준칙」 별지 제9-2호서식)에 용역비 산출내역서를 첨부하고, 용역내용이 산출내역서와 다르게 제공되었을 경우 용역비를 정산한 후 지급 (퇴직금 및 퇴직소득세, 연차수당, 4대 보험 등은 별도 적립 후 용역업체가 지급사유를 입증한 경우에만 지급)
- **공사·용역 등의 사업자 선정의 제한** : 기존 용역사업자의 서비스가 만족스럽지 못한 경우 전체 입주자 등의 서면동의로 입찰참가 제한을 하도록 관리주체 및 입주자대표회의에 요구, 관리주체 또는 입주자대표회의는 요구에 따라야 함.



✓ **기존사업자 재계약 :**
 《경기도 공동주택관리규약 준칙 제85조의 3》

- **선정결과 공개 :** 단지 내 홈페이지(게시판) 및 공동주택관리정보시스템에 즉시 공개
 - 가. 주택관리업자 또는 사업자의 상호 · 주소 · 대표자 및 연락처
 - 나. 계약금액
 - 다. 계약기간
 - 라. 수의계약인 경우 그 사유

- 관리주체는 계약이 만료되는 기존 사업자(공사사업자 제외)와 재계약 하고자 하는 경우 기존 사업자의 의향, 조건 및 현황을 파악, 다음 각 호를 포함한 사업수행실적을 평가하여 재계약 필요성 여부를 결정

1. 입찰 당시 제시했던 자격요건 유지여부	2. 기존계약 내용 준수
3. 고장, 사고, 민원 내용	4. 노무 관리
5. 서비스 품질, 대민 친절도	6. 관리사무소 감독 수용 정도
7. 재계약 내용 및 금액 변경	

- **관리주체가 재계약 결정 시 :** 계약만료 ○개월 전까지 재계약 평가결과(「준칙」 별지 제14호)를 작성 → 게시판과 공동주택의 인터넷 홈페이지에 게시 (2주간) → 입주자 등의 이의신청을 접수

- **입주자 등이 이의신청 시 :**
 1. 1/10 미만인 경우 → 입주자대표회의의 의결을 받아 재계약 → 선정결과 공개 → 계약서 작성 → 계약서 공개
 2. 1/10 이상인 경우이거나 입주자대표회의의 의결을 받지 못하는 경우 → 공개경쟁입찰
 3. 과반수인 경우 → 기존 업체의 입찰 참가제한을 하도록 관리주체 또는 입주자대표회의에 요구



✓ **장기수선계획 :**
《공동주택관리법 제29조》
《공동주택관리법 시행령 제30조》

1. 300세대 이상의 공동주택
2. 승강기가 설치된 공동주택
3. 중앙집중식 난방방식 또는 지역난방방식의 공동주택
4. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물

- 위의 각 호 어느 하나에 해당하는 공동주택을 건설·공급하는 사업주체 또는 리모델링(「주택법」 제66조 제1항 및 제2항)을 하는 자는 공동주택의 공용부분에 대한 장기수선계획을 수립하여 사용검사를 신청할 때 사용검사권자에게 제출하고, 사용검사권자는 이를 공동주택의 관리주체에게 인계 (사용검사권자는 사업주체 또는 리모델링을 하는 자에게 장기수선계획의 보완 요구 가능)
- 입주자대표회의와 관리주체가 해당 공동주택 건설비용을 고려하여 **3년마다 검토**, 검토사항을 기록하고 보관
 - 필요한 경우(「공동주택관리 시행규칙」 제7조 참고) 조정해야 하고, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수
- 관리여건상 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받은 경우에는 3년 경과 전에 장기수선계획 조정 가능
- 관리주체는 장기수선계획 검토 전, 관리사무소장이 시·도지사가 실시하는 장기수선계획의 비용산출 및 공사방법 등에 관한 교육(국토교통부령으로 정함)을 받도록 할 수 있음.



✓ 장기수선충당금의 적립 :

《공동주택관리법 제30조》
《공동주택관리법 시행령 제31조》

- **장기수선충당금** : 관리주체가 소유자로부터 징수 (주요시설의 교체 및 보수에 사용)
- **사 용** : ① 장기수선계획에 따르며, 국토교통부장관이 주요시설의 계획적인 교체 및 보수를 위하여 최소 적립금액의 기준을 정하여 고시하는 경우 그에 맞아야 함. (공동주택관리법 시행규칙 제31조참고)
② 해당 공동주택의 입주자 과반수의 서면동의가 있는 경우에는 다음 각 호의 용도로 사용

1. 하자분쟁 조정 등의 비용 (「공동주택관리법」 제45조)
2. 하자진단 및 감정에 드는 비용 (「공동주택관리법」 제48조)
3. 1,2호의 비용을 청구하는 데 드는 비용

- 주요 시설의 범위, 교체·보수의 시기 및 방법 등에 필요한 사항 → 국토교통부령으로 정함
- 장기수선충당금의 산정방법·적립방법 및 사용절차와 사후관리 등 필요한 사항 → 대통령령으로 정함
- 장기수선충당금의 요율 → 관리규약으로 정함 (해당 공동주택의 공용부분의 내구연한 등을 감안)
- 건설임대주택을 분양전환 이후 관리업무를 인계하기 전 장기수선충당금의 요율 → 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제43조 제3항 또는 「공동주택 특별법 시행령」 제57조 제4항에 따른 특별수선충당금 적립요율에 따름

- **사용방법** : 관리주체가 다음 각 호의 사항이 포함된 **장기수선충당금 사용계획서**를 장기수선계획에 따라 작성하고 입주자대표회의의 의결을 거쳐 사용

1. 수선공사(공동주택 공용부분의 보수·교체 및 개량을 말함)의 명칭과 공사내용
2. 수선공사 대상시설의 위치 및 부위
3. 수선공사의 설계도면 등
4. 공사기간 및 공사방법
5. 수선공사의 범위 및 예정공사금액
6. 공사발주 방법 및 절차 등



- **적립시기**: 다음 각 호의 구분에 따른 날부터 1년이 경과한 날이 속하는 달부터 매달 적립
(다만, 건설임대주택에서 분양 전환된 공동주택의 경우에는 임대사업자가 관리주체에게 공동주택의 관리업무를 인계 받은 날이 속하는 달부터 적립)
 1. 「주택법」 제49조에 따른 사용검사*를 받은 날
 2. 「건축법」 제22조에 따른 사용승인*을 받은 날

→ * 공동주택단지 안의 공동주택 전부에 대하여 같은 조에 따른 임시 사용승인을 받은 경우에는 임시사용승인을 말함

- 분양되지 않은 세대의 장기수선충당금 : 사업주체 부담
- 장기수선충당금을 사용자가 대신 납부한 경우 : 공동주택 소유자가 그 금액을 반환
- 공동주택 사용자가 장기수선충당금의 납부 확인을 요구하는 경우 : 관리주체는 지체 없이 확인서를 발급

✓ **설계도서의 보관** :
《공동주택관리법 제31조》
 《공동주택관리법 시행령 제32조》

- 의무관리 공동주택의 관리주체는 「공동주택관리법 시행규칙」 제10조에서 정하는 서류를 기록·보관·유지해야 함
- 공용부분에 관한 시설의 교체, 유지보수 및 하자보수 등을 한 경우에 그 실적을 시설 별로 이력관리, 공동주택관리정보시스템에 등록

✓ **안전관리계획 및 교육** :
《공동주택관리법 제32조》
 《공동주택관리법 시행령 제33조》

- 의무관리 공동주택의 관리주체는 해당 공동주택의 시설물로 인한 안전사고를 예방하기 위하여 ① 안전관리계획을 수립(대통령령), ② 시설물 별로 안전관리자 및 안전관리책임자를 지정하여 이를 시행

▪ 안전관리계획 수립 시설 :

- | | |
|---------------------------|-------------------------|
| 1. 고압가스 · 액화석유가스 및 도시가스시설 | 2. 중앙집중식 난방시설 |
| 3. 발전 및 변전시설 | 4. 위험물 저장시설 |
| 5. 소방시설 | 6. 승강기 및 인양기 |
| 7. 연탄가스 배출기(세대별 설치 건 제외) | 8. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 시설 |



■ 안전관리계획 포함내용 :

1. 시설별 안전관리자 및 안전관리책임자에 의한 책임점검사항
2. 「공동주택관리법 시행규칙」으로 정하는 시설의 안전관리에 관한 기준 및 진단사항
3. 1호,2호의 점검 및 진단결과 위해의 우려가 있는 시설에 대한 이용제한 또는 보수 등에 필요한 조치사항
4. 수립된 안전관리계획의 조정에 관한 사항
5. 그 밖에 시설안전관리에 필요한 사항

■ 방법교육 및 안전교육의 대상 :

1. 경비업무에 종사하는 사람
2. 안전관리계획에 따라 시설물 안전관리자 및 안전관리책임자로 선정된 사람

(국토교통부령으로 정하는 바에 따라 공동주택단지의 각종 안전사고의 예방과 방법을 위하여 시장·군수·구청장이 실시)

■ 방법교육 및 안전교육의 위임 또는 위탁 : 시장·군수·구청장이 다음 각 호의 구분에 따른 기관 또는 법인에 위탁가능 (국토교통부령 지정)

1. 방법교육 : 관할 경찰서장 또는 공동주택 관리법 제 89조 제2항에 따라 인정받은 법인 (이하 "인정받은 법인")
2. 소방에 관한 안전교육 : 관할 소방서장 또는 인정받은 법인
3. 시설물에 관한 안전교육 : 인정받은 법인



- ✓ **안전점검 :** 《공동주택관리법 제33조》
《공동주택관리법 시행령 제34조》
- **실시대상 :** 의무관리대상 공동주택의 관리주체
 - **목 적 :** 공동주택의 기능유지와 안전성확보로 입주자 등을 재해 및 재난 등으로부터 보호
 - **방 법 :** 안전점검의 실시 방법 및 절차 등에 따라 공동주택의 안전점검 실시
 - **기 간 :** 반기마다 실시
- 다만, 16층 이상의 공동주택 및 15층 이하 공동주택*에 대하여는 대통령령으로 정하는 자**로 하여금 안전점검 실시
- * "15층 이하 공동주택" 이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것
1. 사용검사일부터 30년이 경과한 공동주택
 2. 「재난 및 안전관리 기본법 시행령」 제34조의 2 제1항에 따른 안전등급이 C등급, D등급 또는 E등급에 해당하는 공동주택
- ** " 대통령령으로 정하는 자"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자
1. 「시설물의 안전관리에 관한 특별법 시행령」 제7조에 따른 책임기술자로서 해당 공동주택단지의 관리직 원인 자
 2. 주택관리사 등이 된 후 국토교통부령으로 정하는 교육기관에서 「시설물의 안전관리에 관한 특별법 시행령」 제7조에 따른 안전점검교육을 이수한 자 중 관리사무소장으로 배치된 자 또는 해당 공동주택단지의 관리직원인 자(안전점검교육을 실시한 기관은 지체 없이 그 교육 이수자 명단을 법 제81조 제1항에 따른 주택관리사단체에 통보)
 3. 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」 제9조에 따라 등록된 안전진단전문기관
 4. 「건설산업기본법」 제9조에 따라 국토교통부장관에게 등록된 유지관리업자



- 안전점검의 결과 건축물의 구조·설비의 안전도가 매우 낮아 재해 및 재난 등이 발생할 우려가 있는 경우 : 지체 없이 입주자대표회의(임대주택은 임대사업자)에 사실을 통보 → 시장·군수·구청장에게 다음 각 호의 사항을 보고(대통령령으로 정함) → 해당 건축물의 이용제한 또는 보수 등 필요한 조치 시행

1. 점검대상 구조·설비	2. 취약의 정도
3. 발생 가능한 위해의 내용	4. 조치할 사항
- 시장·군수·구청장은 보고받은 공동주택에 대해서는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 관리
- 의무관리대상 공동주택의 입주자대표회의 및 관리주체 : 건축물의 안전점검과 재난예방에 필요한 예산을 매년 확보 (건축물과 공중의 안전확보 목적)
- 공동주택의 안전점검 방법, 실시시기, 안전점검을 위한 보유장비, 그 밖에 안전점검에 필요한 사항은 대통령령으로 정함
- 지방자치단체의 장은 의무관리대상 공동주택에 해당하지 않는 공동주택의 관리와 안전사고의 예방 등을 위하여 다음 각 호의 업무를 수행
 1. 시설물에 대한 안전관리 계획의 수립 및 시행 (「법」 제32조)
 2. 공동주택에 대한 안전점검(「법」 제33조)
 3. 그 밖에 지방자치단체의 조례로 정하는 사항

✓ 소규모 공동주택의 안전관리 :
《공동주택관리법 제34조》



바

행 위 허 가

- ✓ **행위허가 기준 :**

 - **신고대상 :** 공동주택의 입주자 등 또는 관리주체

《공동주택관리법 제35조》
《공동주택관리법 시행령 제35조》
 - **방 법 :** 허가신청서 또는 신고서에 국토교통부령으로 정하는 서류를 첨부하여 시장·군수·구청장의 허가를 받거나 시장·군수·구청장에게 신고 (허가 또는 신고와 관련된 면적, 세대수 또는 입주자나 입주자 등의 동의비율은 대통령령으로 정하는 기준 및 절차 등에 따름)
 - **허가·신고 행위 :** 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하려는 경우

 1. 공동주택을 사업계획에 따른 용도 외의 용도에 사용하는 행위
 2. 공동주택을 증축·개축·대수선하는 행위 (「주택법」에 따른 리모델링은 제외)
 3. 공동주택을 파손 또는 훼손하거나 해당 시설의 전부 또는 일부를 철거하는 행위 (국토교통부령으로 정하는 경미한 행위는 제외)
 4. 그 밖에 공동주택의 효율적 관리에 지장을 주는 행위로서 대통령령으로 정하는 행위

→ 시장·군수·구청장이 관계 행정기관의 장과 협의하여 허가하거나 신고 받은 사항에 관하여는 「주택법」 제19조 준용, 「건축법」 제19조에 따른 신고를 받은 것으로 본다.

 - 허가·신고 후 공사 완료 시 : 시장·군수·구청장의 사용검사(「주택법」 제49조 준용)를 받아야 함
 - 부당허가 또는 거짓신고 시 : 시장·군수·구청장이 허가나 신고를 취소
 - 공동주택의 시공 또는 감리 업무를 수행하는 자 : 입주자 등 또는 관리주체가 허가를 받거나 신고를 하였는지 사전에 확인 (입주자 등 또는 관리주체가 허가·신고 없이 위의 각 호에 해당하는 행위를 하는 경우 그 행위에 협조하여 시공 또는 감리업무 수행 금지)



▪ 공동주택 행위허가 또는 신고의 기준

구 분		허 가 기 준	신 고 기 준
1. 용도변경	가. 공동주택	<ul style="list-style-type: none"> • 법령의 개정이나 여건 변동 등으로 인해 「주택 건설기준 등에 관한 규정」에 따른 주택의 건설 기준에 부적합하게 된 공동주택의 전유부분을 같은 규정에 적합한 시설로 용도를 변경하는 경우로서 전체 입주자의 2/3 이상의 동의를 받은 경우 	
	나. 입주자 공유가 아닌 복리시설		<ul style="list-style-type: none"> ▪ 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 부대·복리시설의 설치 기준에 적합한 범위에서 용도를 변경하는 경우 ▪ 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외 1) 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제5조 제1호에 해당하는 시설에 용도변경을 하는 경우 2) 「건축법 시행령」 제5조의 5에 따른 시·군·구 건축위원회의 심의를 거쳐 용도를 변경하는 경우
	다. 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설	<ul style="list-style-type: none"> • 전체 입주자의 2/3 이상의 동의를 얻어 주민 운동시설, 조경시설, 주택단지 안의 도로 및 어린이놀이터시설을 각각 전체 면적의 1/2 범위에서 주차장용도로 변경하는 경우 (1996년 6월 8일 이전에 종전의 「주택건설촉진법」 제33조에 따른 사업계획승인 또는 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 건축한 20세대 이상의 공동주택으로 한정)로서 그 용도변경의 필요성을 시장·군수·구청장이 인정하는 경우 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1) 「주택건설기준 등에 관한 규정」에서 정한 부대·복리시설의 설치기준에 적합한 범위에서 같은 영 제5조 제1호부터 제5호까지의 규정에 따른 시설 외의 시설[「건축법시행령」 별표1 제3호 마목·사목(공중화장실 및 대피소는 제외) 및 제4호 파목의 시설을 포함하여, 영리를 목적으로 하지 않는 시설로 한정한다]로 용도를 변경하려는 경우로서 전체 입주자 2/3 이상의 동의를 받은 경우 ▪ 2) 2013년 12월 17일 전에 종전의 「주택법」(법률 제13805호로 개정되기 전) 제16조에 따른 사업계획승인을 신청하여 설치한 주민공동시설의 설치면적이 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2제1항 각 호에 따라 산정한 면적기준에 적합하지 않은 경우로서 주민공동시설을 다른 용도의 주민공동시설로 변경하기 위하여 전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우. 다만, 주민공동시설이 같은 영 제55조의2제3항 각 호에 따른 필수시설인 경우에는 전체 입주자 3분의 2 이상의 동의와 「건축법시행령」 제5조의5에 따른 시·군·구 건축위원회의 심의를 모두 거쳐야 한다.



구 분		허 가 기 준	신 고 기 준
2. 개축·재축·대수선	가. 공동주택	• 해당 동의 입주자 2/3 이상의 동의를 받은 경우	
	나. 입주자 공유가 아닌 복리시설	• 위치 및 규모가 종전의 건축물의 범위 안인 경우	
	다. 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설	• 전체 입주자 2/3 이상의 동의를 받은 경우	
3. 파손·철거	가. 공동주택	• 위해의 방지 등을 위하여 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 경우로서 해당 동에 거주하는 입주자 또는 사용자의 1/2 이상의 동의를 받은 경우	▪ 노약자나 장애인의 편리를 위한 계단의 단층 철거 등 경미한 행위로써 입주자대표회의의 동의를 받은 경우
	나. 입주자 공유가 아닌 복리시설	• 위해의 방지 등을 위하여 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 경우	
	다. 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설	• 위해의 방지 등을 위하여 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 경우로서 전체 입주자 2/3이상의 동의를 받은 경우	▪ 노약자나 장애인의 편리를 위한 계단의 단층 철거 등 경미한 행위로써 입주자대표회의의 동의를 받은 경우
4. 용도폐지	가. 공동주택	1) 위해의 방지 등을 위하여 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 경우로서 해당 동의 입주자 2/3이상의 동의를 받은 경우 2) 「주택법」 제38조에 따라 공급하였으나 전체 세대가 분양되지 아니한 경우로서 시장·군수·구청장이 인정하는 경우	
	나. 입주자 공유가 아닌 복리시설	• 위해의 방지 등을 위하여 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 경우	
	다. 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설	• 위해의 방지 등을 위하여 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 경우로서 전체 입주자 2/3 이상의 동의를 받은 경우	



구 분		허 가 기 준	신 고 기 준
5. 비내력벽 철거	가. 공동주택	<ul style="list-style-type: none"> 구조안전에 이상이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 경우로서 해당 동에 거주하는 입주자 또는 사용자 1/2 이상의 동의를 받은 경우 	
	나. 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설	<ul style="list-style-type: none"> 구조안전에 이상이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 경우로서 전체 입주자 2/3 이상의 동의를 받은 경우 	
6. 증축	가. 공동주택 및 입주자 공유가 아닌 복리시설	<ul style="list-style-type: none"> 증축하려는 건축물(유치원 및 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진보장에 관한 법률」에 따른 편의시설은 제외)의 위치·규모 및 용도가 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 받은 범위에 해당하는 경우. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 않다. <ol style="list-style-type: none"> 「건축법 시행령」 제5조의 5에 따른 시·군·구 건축위원회 심의를 거쳐 증축하는 경우 공동주택의 필로티 부분을 전체 입주자의 2/3 이상 및 해당 동의 입주자의 2/3 이상의 동의를 받아 국토교통부령으로 정하는 범위에서 주민공동시설로 증축하는 경우로서 통행, 안전 및 소음 등에 지장이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 경우 	<ul style="list-style-type: none"> 「주택법」 제49조에 따른 사용검사를 받은 면적의 10퍼센트의 범위에서 유치원을 증축 (「주택건설기준 등에 관한 규정」에서 정한 부대시설·복리시설의 설치기준에 적합한 경우만 해당)하거나 「장애인·노인·임산부 등의 편의 증진보장에 관한 법률」에 따른 편의시설을 설치하려는 경우
	나. 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설	<ul style="list-style-type: none"> 전체 입주자 2/3 이상의 동의를 받아 허가를 받은 경우 	<ul style="list-style-type: none"> 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항으로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우
<p>비 고</p> <p>가. “공동주택”이란 법 제2조 제1호 가목의 공동주택 나. 「건축법」 제11호에 따른 건축허가를 받아 분양을 목적으로 건축한 공동주택 및 「건축법」 제11호에 따른 건축허가를 받아 주택과 주택 외의 시설을 동일건축물로 건축한 건축물에 대해서는 제1호 다목의 허가기준만을 적용</p>			



사

하자담보 책임 및 하자보수

✓ **하자담보책임 :** ▪ 사업주체*는 공동주택의 하자에 대하여 분양에 따른 담보책임(시공자는 수급인의 담보책임)을 진다.

《공동주택관리법 제36조》

*사업주체 : 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 분양을 목적으로 하는 공동주택을 건축한 건축주 및 제35조 제1항 제2호에 따른 행위와 「주택법」 제66조 제1항에 따른 리모델링을 수행한 시공자를 포함

▪ 공동주택의 하자 : 공사상 잘못으로 인하여 균열 · 침하 · 파손 · 들뜸 · 누수 등이 발생하여 건축물 또는 시설물의 안전상 · 기능상 또는 미관상의 지장을 초래할 정도의 결함

✓ **하자의 범위 :**

《공동주택관리법 제36조》
《공동주택관리법 시행령 제37조》

1. 내력구조부별 하자 : 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

가. 공동주택 구조체의 일부 또는 전부가 붕괴된 경우

나. 공동주택의 구조안전상 위험을 초래하거나 위험을 초래할 우려가 있는 정도의 균열 · 침하 등의 결함이 발생한 경우

2. 시설공사별 하자 : 공사상의 잘못으로 인한 균열 · 처짐 · 비틀림 · 들뜸 · 침하 · 파손 · 붕괴 · 누수 · 누출 · 탈락, 작동 또는 기능불량, 부착 · 접지 또는 결선 불량, 고사 및 입상 불량 등이 발생하여 건축물 또는 시설물의 안전상 · 기능상 또는 미관상의 지장을 초래할 정도의 결함이 발생한 경우



- ✓ **담보책임기간 :** 《공동주택관리법 제36조》
《공동주택관리법 시행령 제36조》 담보책임기간 : 하자의 중대성, 시설물 내구연한 및 교체 가능성 등을 고려하여 공동주택의 내력구조부별 및 시설공사별 10년(장수명 주택의 경우 15년, 「주택법」 제38조)의 범위에서 대통령령으로 정함.
1. 내력구조부별 하자에 대한 담보책임기간 : 10년
 2. 시설공사별 하자에 대한 담보책임기간 :

구 분			
시설공사	세부공종	기간	
1. 마감공사	가. 미장공사 나. 도장공사 마. 타일공사 사. 옥내가구공사 자. 가전제품	나. 수장공사 라. 도배공사 바. 석공사(건물내부 공사) 아. 주방기구 공사	2년
2. 옥외급수 · 위생 관련 공사	가. 공동구 공사 다. 옥외위생(정화조) 관련 공사	나. 저수조(물탱크)공사 라. 옥외 급수 관련 공사	3년
3. 난방 · 냉방 · 환기, 공기조화 설비공사	가. 열원기기설비공사 다. 덕트설비공사 마. 보온공사 사. 온돌공사(세대 매립배관 포함)	나. 공기조화기기설비공사 라. 배관설비공사 바. 자동제어설비공사 아. 냉방설비공사	
4. 급 · 배수 및 위생설비공사	가. 급수설비공사 다. 배수 · 통기설비공사 마. 철 및 보온공사	나. 온수공급설비공사 라. 위생기구설비공사 바. 특수설비공사	
5. 가스설비공사	가. 가스설비공사	나. 가저저장시설공사	
6. 목공사	가. 구조체 또는 바탕재공사	나. 수장목공사	3년
7. 창호공사	가. 창문틀 및 문짝공사 다. 창호유리공사	나. 창호철물공사 라. 커튼월공사	
8. 조경공사	가. 식재공사 다. 관수 및 배수공사 마. 조경부대시설공사 사. 조형물공사	나. 조경시설물공사 라. 조경포장공사 바. 잔디심기공사	



구 분				
시설공사	세부공종		기간	
9. 전기 및 전력설비공사	가. 배관·배선공사 다. 동력설비공사 마. 수·배전공사 사. 발전설비공사 자. 인양기설비공사	나. 피뢰침공사 라. 수·변전설비공사 바. 전기기기공사 아. 승강기설비공사 차. 조명설비공사	3년	
	10. 신재생 에너지 설비공사	가. 태양열설비공사 다. 지열설비공사		나. 태양광설비공사 라. 풍력설비공사
11. 정보통신공사	가. 통신·신호설비공사 다. 감시제어설비공사 마. 정보통신설비공사	나. TV공청설비공사 라. 가정자동화설비공사		
12. 지능형 홈네트워크 설비 공사	가. 홈네트워크망공사 다. 단지공용시스템공사	나. 홈네트워크기기공사		
13. 소방시설공사	가. 소화설비공사 다. 방재설비공사	나. 제연설비공사 라. 자동화재탐지설비공사		
14. 단열공사	벽체, 천장 및 바닥의 단열공사			
15. 잡공사	가. 옥내설비공사(우편함, 무인택배시스템 등)	나. 옥외설비공사(담장, 울타리, 안내시 설물 등), 금속공사		
16. 대지조성공사	가. 토공사 다. 옹벽공사(토목옹벽) 마. 포장공사	나. 석축공사 라. 배수공사		5년
	17. 철근콘크리트공사	가. 일반철근콘크리트공사 다. 프리캐스트콘크리트공사 마. 콘크리트 공사		
18. 철골공사	가. 일반철골공사 다. 경량철골공사	나. 철골부대공사		



구 분			
시설공사	세부공종		기간
19. 조적공사	가. 일반벽돌공사 다. 블록공사	나. 점토벽돌공사 라. 석공사 (건물외부 공사)	5년
20. 지붕공사	가. 지붕공사	나. 흙통 및 우수관공사	
21. 방수공사	방수공사		
기초공사 · 지정공사 등 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제9조의2 제1항 제1호에 따른 지반공사의 경우 담보책임기간 : 10년			

■ 이 경우 담보책임 기간은 다음 각 호의 날부터 기산.

1. 전유부분 : 입주자에게 인도한 날
 2. 공용부분 : 사용검사일*(「주택법」 제49조) 또는 「건축법」 제22조에 따른 공동주택의 사용승인일
- *사용검사일 :
공동주택의 전부에 대하여 임시 사용승인을 받은 경우(「주택법」 제49조 제4항 단서) : 임시 사용승인일
분할 사용검사나 동별 사용검사를 받은 경우(같은법 제49조 제1항 단서) : 분할 사용검사일 또는 동별 사용검사일

■ 사업주체** :

- 1) 해당 공동주택의 전유부분을 입주자에게 인도한 때에는 「공동주택관리법 시행규칙」 별지 제12호 서식에 따라 주택인도증서를 작성하여 관리주체에게 인계
 - 2) 주택의 미분양 등으로 인하여 인계 · 인수서에 인도일의 현황이 누락된 세대가 있는 경우 주택의 인도일로부터 15일 이내에 인도일의 현황을 관리주체에게 인도(「시행령」 제10조 제4,5항 참고)
- ** 사업주체 : 「건축법」 제2조 제1항 제7호에 따른 건축허가를 받아 분양을 목적으로 하는 공동주택을 건축한 건축주를 포함

■ 관리주체 : 30일 이내에 공동주택관리정보시스템에 전유부분의 인도일을 공개



✓ **하자보수 등 :** ▪ 사업주체* :
《공동주택관리법 제37조》

1) 담보책임기간에 하자가 발생한 경우 해당 공동주택의 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자의 청구에 따라 하자를 보수.

- | | |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------|
| 1. 입주자 | 2. 입주자대표회의 |
| 3. 관리주체(하자보수청구 등에 관련하여 입주자 또는 입주자대표회의를 대행하는 관리주체) | 4. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리단 |

*사업주체 : 「건설산업기본법」 제 28조에 따라 하자담보책임이 있는 자로서 사업주체(「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 분양을 목적으로 하는 공동주택을 건축한 건축주 및 제35조 제1항 제2호에 따른 행위와 「주택법」 제66조 제1항에 따른 리모델링을 수행한 시공자를 포함)로부터 건설공사를 일괄 도급 받아 건설공사를 수행한 자가 따로 있는 경우에는 그 자

2) 담보책임기간에 공동주택의 내력구조부에 중대한 하자가 발생 시 하자발생으로 인한 손해를 배상할 책임이 있음.

▪ 시장·군수·구청장 : 담보책임기간에 공동주택에 중대한 하자가 있다고 인정하는 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기관 또는 단체에 해당 공동주택의 안전진단을 의뢰

1. 「과학기술분야 정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」 제8조에 따른 한국건설기술연구원
2. 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」 제25조에 따른 한국시설안전공단
3. 「건축사법」 제31조에 따라 설립한 건축사협회
4. 「고등교육법」 제2조 제1호·제2호의 대학 및 산업대학의 부설연구기관(상설기관으로 한정)
5. 「시설물의 안전관리에 관한 특별법 시행령」 제11조 제3항에 따른 건축 분야 안전진단전문기관

▪ 안전진단에 드는 비용은 사업주체가 부담

다만, 하자의 원인이 사업주체 외의 자에게 있는 경우는 그 자가 부담



✓ 하자보수 절차 :

《공동주택관리법 시행령 제38조》

- | | |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------|
| 1. 입주자 | 2. 입주자대표회의 |
| 3. 관리주체(하자보수청구 등에 관련하여 입주자 또는 입주자대표회의를 대행하는 관리주체) | 4. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리단 |

- 입주자대표회의 등(위의 각호에 해당하는 자)은 공동주택에 하자가 발생한 경우에는 담보책임기간 내에 사업주체*에게 하자보수를 청구

*사업주체 : 「건설산업기본법」 제 28조에 따라 하자담보책임이 있는 자로서 사업주체(「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 분양을 목적으로 하는 공동주택을 건축한 건축주 및 제35조 제1항 제2호에 따른 행위와 「주택법」 제66조 제1항에 따른 리모델링을 수행한 시공자를 포함)로부터 건설공사를 일괄 도급 받아 건설공사를 수행한 자가 따로 있는 경우에는 그 자

- 하자보수의 청구 : 다음 각 호의 구분에 따른 자.

- | | |
|---------------|-------------------------------------------|
| 1. 전유부분 : 입주자 | 2. 공용부분 : 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자 |
| | 가. 입주자대표회의 |
| | 나. 관리주체(하자보수청구 등에 관하여 입주자 또는 입주자대표회의를 대행) |
| | 다. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리단 |

→ 입주자는 전유부분에 대한 청구를 제 2호 나목에 따른 관리주체가 대행하도록 할 수 있고, 공용부분에 대한 하자보수의 청구를 제 2호 각 목의 어느 하나에 해당하는 자에게 요청



▪ 사업주체 :

- 1) 하자보수를 청구 받은 날(하자진단결과를 통보 받은 때는 그 날을 의미 _공동주택관리법 제48조 제1항 후단)부터 15일 이내에 그 하자를 보수하거나
- 2) 다음 각 호의 사항을 명시한 하자보수계획을 입주자대표회의에 서면으로 통보하고 그 계획에 따라 하자를 보수
 - 1. 하자부위, 보수방법 및 보수에 필요한 상당한 기간
 - 2. 담당자 성명 및 연락처
 - 3. 그 밖에 보수에 필요한 사항

다만, 하자가 아니라고 판단되는 사항에 대해서는 그 이유를 서면으로 통보

- 3) 하자보수가 완료되면 즉시 그 보수결과를 하자보수를 청구한 입주자대표회의 등에 통보

✓ **담보책임의 종료 :**
《공동주택관리법 시행령 제39조》

- ① 사업주체 : 담보책임기간 만료되기 30일 전까지 그 만료예정일과 다음 각 호의 사항을 해당 공동주택의 입주자대표회의(의무관리대상 공동주택이 아닌 경우에는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리단)에 서면으로 통보
- 1. 입주자대표회의 등이 하자보수를 청구한 경우에는 하자보수를 완료한 내용 (「시행령」제38조)
 - 2. 담보책임기간 내에 하자보수를 신청하지 않으면 하자보수를 청구할 수 있는 권리가 없어진다는 사실



- ② 입주자대표회의 : 사업주체의 통보를 받은 후 다음 각 호의 구분에 따라 조치
- 1. 전유부분 : 담보책임기간이 만료되는 날까지 하자보수를 청구하도록 입주자에게 개별통지하고 공동주택단지 안의 잘보이는 게시판에 20일 이상 게시
 - 2. 공용부분 : 담보책임기간이 만료되는 날까지 하자보수 청구



③ 입주자대표회의 등 : 보수결과를 통보 받은 날부터 30일 이내에 이유를 명확히 기재한 서면으로 사업주체에게 이의를 제기 할 수 있다. 이 경우 사업주체는 이의내용이 타당하면 지체 없이 하자를 보수

④ 사업주체와 다음 각 호의 구분에 따른 자는 하자보수가 끝난 때에는 공동으로 담보책임 종료확인서를 작성. 이 경우 담보책임기간이 만료되기 전에 종료확인서 작성 금지

1. 전유부분 : 입주자
2. 공용부분 : 입주자대표회의의 회장 (의무관리대상 공동주택이 아닌 경우에는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리인)

⑤ 입주자대표회장 : 공용부분의 다음의 절차를 차례대로 거쳐 담보책임 종료 확인서를 작성.

1. 의견 청취를 위하여 입주자에게 다음 각 목의 사항을 서면으로 개별통지하고 공동주택단지 안의 게시판에 20일 이상 게시
 - 가. 담보책임기간이 만료된 사실
 - 나. 완료된 하자보수의 내용
 - 다. 담보책임 종료확인에 대하여 반대의견을 제출할 수 있다는 사실, 의견제출기간 및 의견제출서
2. 입주자대표회의 의결

→ 전체 입주자의 1/5 이상이 서면으로 반대하면 입주자대표회의는 의결 불가



✓ 하자보수보증금의 예치 및 사용 :

《공동주택관리법 제38조》
《공동주택관리법 시행령 제41조》

- 다음의 방법에 따라 하자보수보증금을 예치 (다만, 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 및 지방공사인 사업주체의 경우에는 그러하지 않음.)

▪ 사업주체* :

① 하자보수보증금을 은행(「은행법」에 따른 은행)에 현금으로 예치하거나 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자가 취급하는 보증으로서 하자보수보증금 지급을 보장하는 보증에 가입. 예치명의 또는 가입명의는 사용검사권자 (「주택법」 제49조에 따른 사용검사권자 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인권자)

*사업주체 : 건설임대주택을 분양전환하려는 경우 그 임대사업자를 말함

1. 「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증공사
2. 「건설산업기본법」에 따른 건설 관련 공제조합
3. 「보험업법」 제 4조 제1항 제2호 라목에 따른 보증보험업을 영위하는 자
4. 다음 각 호의 금융기관
 - 1) 「은행법」에 따른 은행
 - 2) 「중소기업은행법」에 따른 중소기업은행
 - 3) 「상호저축은행법」에 따른 상호저축은행
 - 4) 「보험업법」에 따른 보험회사
 - 5) 그 밖의 법률에 따라 금융업무를 하는 기관으로서 국토교통부령이 정하는 기관

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 신청서를 사용검사권자에게 제출할 때에 제1항에 따른 현금예치증서 또는 보증서를 함께 제출

1. 「주택법」 제49조에 따른 사용검사신청서
2. 「건축법」 제22조에 따른 사용승인신청서
(→ 공동주택단지 안의 공동주택 전부에 대하여 임시 사용승인을 신청하는 경우 임시사용신청서)
3. 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 양도신고서, 양도 허가신청서 또는 「공공주택 특별법」에 따른 분양전환 승인신청서, 분양전환 허가신청서, 분양전환 신고서



- 사용검사권자 : 입주자대표회의가 구성된 때에는 지체 없이 예치명의 또는 가입명의를 해당 입주자대표회의로 변경, 입주자대표회의에 현금 예치증서 또는 보증서를 인계

- 입주자대표회의 :
 - ① 인계 받은 현금 예치증서 또는 보증서를 해당 공동주택의 관리주체(의무관리대상 공동주택이 아닌 경우 : 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리인)로 하여금 보관하게 하여야 함
 - ② 하자보수보증금을 하자심사·분쟁조정위원회의 하자 여부 판정 등에 따른 하자보수비용 등 입주자대표회의가 직접 보수하거나 제3자에게 보수하게 하는 데 사용되는 경우로서 하자보수와 관련된 다음 각 호의 용도로만 사용
 1. 송달된 하자 여부 판정서[「법」 제43조 제2항(제8항에 따른 재심의 결정서 포함)]정보에 따라 하자로 판정된 시설공사 등에 대한 하자보수비용
 2. 하자분쟁조정위원회[「법」 제44조 제3항(제39조 제1항에 따른 하자심사·분쟁조정위원회)]가 송달한 조정서 정보에 따른 하자보수비용
 3. 법원의 재판 결과에 따른 하자보수비용
 4. 하자진단의 결과에 따른 하자보수비용(「법」 제48조 제1항)

의무관리대상 공동주택의 경우 : 하자보수보증금의 사용 후 30일 이내에 그 사용내역을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 신고 (「법」 제39조)



✓ **하자보수보증금의 범위 :** ▪ 하자보수보증금은 다음 각 호의 구분에 따른 금액

《공동주택관리법 시행령 제42조》

1. 대지조성사업계획과 주택사업계획승인을 함께 받아 대지조성과 함께 공동주택을 건설하는 경우(「주택법」 제15조) : 가목의 비용에서 나목의 가격을 뺀 금액의 3/100
 - 가. 사업계획승인서에 기재된 해당 공동주택의 총 사업비[간접비(설계비, 감리비, 분담금, 부담금, 보상비 및 일반분양시설경비)는 제외]
 - 나. 해당 공동주택을 건설하는 대지의 조성 전 가격
2. 주택사업계획승인만을 받아 대지조성 없이 공동주택을 건설하는 경우(「주택법」 제15조) : 사업계획승인서에 기재된 해당 공동주택의 총 사업비에서 대지가격을 뺀 금액의 3/100
3. 공동주택을 증축·개축·대수선하는 경우(「법」 제35조 제1항 제2호) 또는 리모델링(「주택법」 제66조) : 허가신청서 또는 신고서에 기재된 해당 공동주택 총 사업비의 3/100
4. 건축허가(「건축법」 제11조)를 받아 분양을 목적으로 공동주택을 건설하는 경우 : 사용승인을 신청할 당시의 「공동주택 특별법 시행령」 제56조 제7항에 따른 공공건설임대주택 분양전환가격의 산정기준에 따른 표준건축비를 적용하여 산출한 건축비의 3/100

▪ **건설임대주택이 분양 전환되는 경우의 하자보수보증금 :**

위의 제1호 또는 제2호에 따른 금액 X 건설임대주택 세대 중 분양전환을 하는 세대의 비율

✓ **하자보수보증금의 청구 및 관리 :**

《공동주택관리법 시행령 제44조》

▪ **입주자대표회의 :**

① 사업주체가 하자보수를 이행하지 않는 경우에는 하자보수보증서 발급기관에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 하자보수보증금의 지급을 청구.

1. 「법」 제 43조 각 호의 어느 하나에 해당하는 서류(같은 법 제3조의 경우는 판결서, 제4호의 경우는 하자진단 결과통보서를 말함)
2. 「법」 제 47조 제3항에 따른 기준을 적용하여 산출한 하자보수비용 및 그 산출명세서(같은 법 제43조 각 호의 절차에서 하자보수비용이 결정되지 않은 경우에만 해당)



- ② 하자보수보증금을 지급받기 전에 미리 하자보수를 하는 사업자를 선정해서는 안됨
- ③ 하자보수보증금을 사용한 때 : 그 날부터 30일 이내에 그 사용명세를 사업주체에게 통보

▪ 하자보수 발급기관 :

① 청구일부터 30일 이내에 하자보수보증금을 지급

다만, 91p “하자보수보증금의 범위” 제1, 4호의 경우 하자보수보증서 발급기관이 청구를 받은 금액에 이의가 있으면 하자분쟁조정위원회에 분쟁조정을 신청한 후 그 결과에 따라 지급

② 하자보수보증금을 지급할 때에는 다음 각 호의 구분에 따라 금융계좌로 이체하는 방법으로 지급, 입주자대표회의는 그 금융계좌로 해당 하자보수보증금을 관리

1. 의무관리대상 공동주택 : 입주자대표회의의 회장의 인감과 「법」 제64조 제5항에 따른 관리사무소장의 직인을 복수로 등록한 금융계좌
2. 의무관리대상이 아닌 공동주택 : 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리인의 인감을 등록한 금융계좌 (같은 법에 따른 관리위원회가 구성되어 있는 경우에는 그 위원회를 대표하는 자 1명과 관리인의 인감을 복수로 등록한 계좌)

✓ 하자보수보증금의 반환 :

《공동주택관리법 시행령 제45조》

▪ 입주자대표회의는 사업주체가 예치한 하자보수보증금을 다음 각 호의 구분에 따라 순차적으로 사업주체에게 반환

1. 다음 각 목의 구분에 따른 날(사용검사일)부터 2년이 경과된 때 : 하자보수보증금의 15/100
 - 가. 「주택법」 제49조에 따른 사용검사를 받은 날
 - 나. 「건축법」 제22조에 따른 사용승인을 받은 날
 - 공동주택단지 안의 공동주택 전부에 대하여 같은 조에 따른 임시사용승인을 받은 경우에는 임시사용승인을 말함
2. 사용검사일부터 3년이 경과한 때 : 하자보수보증금의 40/100
3. 사용검사일부터 5년이 경과한 때 : 하자보수보증금의 25/100
4. 사용검사일부터 10년이 경과한 때 : 하자보수보증금의 20/100

▪ 하자보수보증금을 반환할 경우 : 하자보수보증금을 사용한 경우에는 이를 포함하여 위의 각 호의 비율을 계산하되, 이미 사용한 하자보수보증금은 반환하지 않음.



쉽게 보는 공동주택 관리 안내서

공동주택 관리 ?!

이 책은 공동주택관리 관련 내용이 「주택법」에서 「공동주택관리법」으로 개정·시행(16. 8.12.)됨에 따라 공동주택의 관리주체, 입주자대표회의, 선거관리위원회 구성원 및 입주자 등의 관련 법령에 대한 이해를 돕고자 발간한 교재입니다.

발행일	2017년 2월	검수처	대한주택관리사협회 경기도회
발행처	수원시청 주택과 공동주택조사팀		
주소	경기도 수원시 팔달구 효원로 241 (인계동)		
전화	031-228-3450~2		



사람이 반갑습니다

휴먼시티 수원