

입주자 사전점검 운영요령

2001. 3.

건 설 교 통 부

1. 점검목적

- 공동주택 건설공사 중 도배·조경·도장공사 등 감리대상에서 제외되는 공사에 대하여 입주자가 부실여부를 효율적으로 사전점검할 수 있도록 하여 부실시공을 방지하기 위함

2. 점검대상

- 주택건설촉진법령에 의하여 사업계획승인을 받아 건설하는 공동주택 건설공사중 감리대상에서 제외되는 11개 공사
 - 토목공사 : 조경공사, 부대시설공사
 - 건축공사 : 가구공사, 유리공사, 타일공사, 돌공사, 도장공사, 도배공사, 주방용구공사, 기타(잡)공사
 - 기계설비공사 : 위생기구공사
- ※ 공통가설공사와 가시설물공사는 공사중 임시시설로 사전점검 대상에서 제외

3. 점검시기 및 점검기간

- 점검시기 : 입주예정일 1~2월전에 사전점검 실시
- 점검기간
 - 1천세대 미만 : 3일 이상
 - 1천세대 이상 : 4일 이상
- ※ 사업주체는 당해 공사의 규모, 공사진행정도 및 현지여건 등을 감안하여 점검시기 등을 효율적으로 조정할 수 있으며, 점검요일은 직장 근무자를 감안 토요일, 일요일이 포함되도록 택일
- 점검주체 : 공급받은 입주자

4. 점검절차

- 입주자 및 사업주체는 아래 절차에 따라 사전점검 및 보수처리

〈입주자 사전점검 진행절차〉

①사전점검 안내문발송 ⇒ ②입주자 현장도착 ⇒ ③접수·교육·안내 ⇒ ④입주자 점검 및 지적사항 작성 ⇒ ⑤점검표 제출 ⇒ ⑥입주전 보수완료 ⇒ ⑦보수완료여부 확인 ⇒ ⑧전산처리

- ※ 사업주체는 입주자의 사전점검이 효율적으로 실시될 수 있도록 입주자 안전조치, 점검준비 및 점검관련교육 등을 철저히 하여야 함

5. 사전점검 안내문 발송

- 사업주체는 사전점검 안내문을 작성하여 사전점검 14일전까지 입주자에게 등기우편 송부
 - 입주자 사전점검 안내문에는 다음 사항을 포함하여야 함
 - 점검일시(시간), 점검기간 및 집결장소
 - 사전점검표, 사전점검 방법 및 사전점검 진행절차
 - 기타 사전점검에 대하여 필요한 사항

6. 점검교육 등

- 점검교육 실시
 - 사업주체는 입주자가 현장방문시 점검요령, 점검결과에 대한 기록 및 제출방법, 공사장 출입시 안전문제, 하자처리 절차 등을 포함하여 점검에 필요한 교육을 실시
 - ※ 입주자에게 점검방법의 현장교육시 사용자재의 품질확인방법 등 구체적인 교육실시
 - 점검기간내 1일 1회이상 합동교육 실시

◦ 점검방법

- 입주자가 당해 주거전용부분 및 공용시설부분을 입주자 사전점검표(별지)에 따라 직접 점검 실시
 - ※ 사전점검이 효율적으로 진행될 수 있도록 하기 위하여 사전점검표에 각실별 입실순서대로 세부적인 점검사항을 명시
- 사전점검 미실시세대 및 공용시설부분과 미분양세대 등에 대하여는 사업주체가 자기책임하에 점검 실시
- 사업주체는 입주자가 점검시 비교·확인이 용이하도록 현장 내 견본주택을 설치하거나, 모델하우스에 사용된 견본자재, 사진 또는 인쇄물 등을 제공하고, 시공된 자재의 규격·재질 등에 관한 자료를 제공

7. 점검표 제출

- 입주자는 점검결과를 사전점검표에 기록하여 사업주체에게 제출
- 사업주체는 사전점검결과에 대해 입주자가 사본을 요구한 경우에는 이에 따라야 함

8. 사전점검 결과 조치

- 사업주체는 점검결과 지적된 사항에 대하여 사업승인된 설계 도서에 적합하게 보수완료하여야 함
 - ※ 사업계획승인 내용과 관계없는 경미한 공사에 대하여 지적된 사항은 입주전까지 보수완료
- 사용검사 신청시 입주자 사전점검 실시여부 및 지적된 사항의 보수결과를 사업계획승인권자에게 제출

- 입주자의 사전점검 보수처리 결과는 사업주체 또는 시공사의 하자보수 전산프로그램 등을 이용하여 관리하고, 동일 사항의 하자가 발생하지 않도록 유지관리를 철저히 하여야 함
- 사업계획승인권자는 감리대상에서 제외된 공사에 대한 입주자 사전점검 실시여부 및 지적된 사항의 보수결과 등을 사용검사(임시사용승인)시 참고

9. 기타 행정사항

- 주택건설단체에서는 「입주자 사전점검 운용요령」을 각 회원사에 홍보하고, 하자발생으로 인한 입주자들의 불만이 야기되지 않도록 적극 조치
- 사업주체는 사업승인된 설계도서에 적합하게 시공하고, 특히 감리대상에서 제외되는 공사에 대하여 입주자가 사전점검을 원활히 실시할 수 있도록 적극 조치