

발간등록번호

52-3310000-000052-01

평화가 미래다 사람이 희망이다

새로운 백년의 비전, 세계평화특구 남구

슬기로운
주거생활

아파트 관리비 절감 가이드북

아파트 관리비 절감 한 권으로 끝내기



아파트 관리비 절감 가이드북

아파트 관리비 절감 한 권으로 끝내기





발간사

안녕하십니까? 남구청장입니다.

최근 집 안에 머무는 시간이 늘어나면서
집에 대한 중요성과 관심이 커지고 있습니다.

우리 남구 주민은 70% 이상이 아파트에 거주하고 있으며, 주거환경 개선 사업으로 아파트의 거주 비율은 앞으로 더욱 늘어날 것으로 예상됩니다.

그로 인한 층간소음과 입주민 간의 갈등, 관리사무소와의 소통 부재가 문제점으로 부각되고 있어, 아파트의 효율적인 관리를 위한 공공부문의 역할이 중요하게 되었습니다.

그래서 우리 구에서는 지난해 7월 공동주택관리지원팀을 신설하여 공동주택 실태조사, 공동주택 맞춤형 컨설팅, 계약원가 자문서비스 등을 통해 공동주택이 효율적이고 전문적으로 운영될 수 있도록 차별화된 공공서비스와 관리정보를 제공하고 있습니다.

현재 지속되는 코로나19로 인해 지역경제는 어려움 속에 놓여있고 물가는 상승하고 있는 상황에서 아파트 관리비의 증가가 주민들에게 부담이 되는



현실입니다. 아파트는 많은 사람이 함께 살아가는 곳이기에 주민 개개인뿐 아니라 아파트 차원에서의 관리비 절감 노력이 필요합니다.

이에, 아파트의 투명하고 원활한 운영과 관리비 절감을 돕기 위해 「**아파트 관리비 절감 한 권으로 끝내기**」를 발간하게 되었습니다.

먼저, 아파트 운영에 필요한 기본적인 법규와 운영방안을 알기 쉽게 이해하도록 구성하고, 공공기관에서 시행하고 있는 각종 지원 사업을 안내하며 마지막으로, 질의응답 편에는 실제로 적용되는 사례들을 정리해 주민들이 쉽게 이해하도록 하였습니다.

본 가이드북을 통해 아파트 관리에 대한 이해도를 높이고 관리비를 절감하여 입주민 상호 간에 상생하는 공동주택문화를 조성하는 데 큰 도움이 되기를 기대합니다.

감사합니다.

2021. 12.
부산광역시 남구청장

Contents



Part 1. 공동주택 알아보기 07

- 1. 의무관리대상 공동주택 08
- 2. 아파트의 구성 운영 10
- 3. 관리주체 15
- 4. 관리규약 17



Part 2. 관리비 알아보기 21

- 1. 관리비의 구성 22
- 2. 관리비 살펴보기 24
- 3. 장기수선계획 28

Part 5. 관리비 절감 지원사업 79

- 1. 남구 지원사업 81
 - 1) 공동주택관리 지원사업 82
 - 2) 전자투표 지원사업 83
 - 3) 공동주택 맞춤형 컨설팅 84
 - 4) 계약원가 자문 서비스 86
 - 5) 공동주택관리 실태조사 87
 - 6) 공동주택 무료 법률 상담 88
 - 7) 부설주차장 무료 개방 지원사업 89
- 2. 부산시 지원사업 91
 - 1) 노후 공동주택 주거 안전 지원 92
 - 2) 주차장 설치 지원사업 93
 - 3) 공동주택 공동체 활성화 공모사업 94
 - 4) 공동주택관리 기술자문단 95
 - 5) 바른아파트관리 주민교실 96
 - 6) 공동주택 모범관리단지 선정 97
 - 7) 그린아파트 인증사업 98
 - 8) 탄소포인트제 99



Part 3. 관리비 운영하기

35

- 1. 관리비 운영 36
- 2. 주택관리업자 및 사업자 선정 40
- 3. 회계감사 44



Part 4. 관리비 줄이기

49

- 1. 입주민 50
- 2. 입주자대표회의, 관리주체 62



- 3. 유관기관 지원사업 101
 - 1) 입주자대표회의 구성원 온라인 교육 102
 - 2) 공동주택 관리진단 및 기술자문 컨설팅 103
 - 3) 승강기 회생제동장치 지원사업 104
 - 4) 고효율 LED 조명 지원사업 105
 - 5) 고효율 변압기 지원사업 106
 - 6) 전기자동차 완속충전시설 보조사업 107



Part 6. 질의응답 사례

109

- 1. 입주자대표회의 110
- 2. 관리비 및 장기수선충당금 120
- 3. 관리규약 및 기타 134



Part 7. 부록

139

- 1. 남구 의무관리대상 공동주택 현황 140
- 2. 공동주택관리 관련 사이트 144
- 3. 참고 자료 147



일러두기

☑ **본문 중 공동주택관리법령 및 관련 법령을 다음과 같이 축약하여 표시하였습니다.**

- 공동주택관리법 → ‘법’
- 공동주택관리법 시행령 → ‘영’
- 공동주택관리법 시행규칙 → ‘규칙’
- 시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 → ‘시설물안전법’
- 공동주택 회계처리기준 → ‘회계처리기준’
- 공동주택 관리규약 준칙 → ‘관리규약준칙’

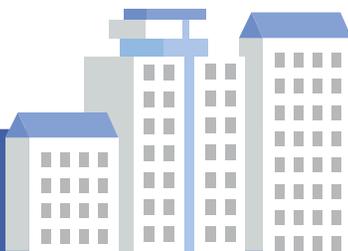
☑ **시스템 및 준칙**

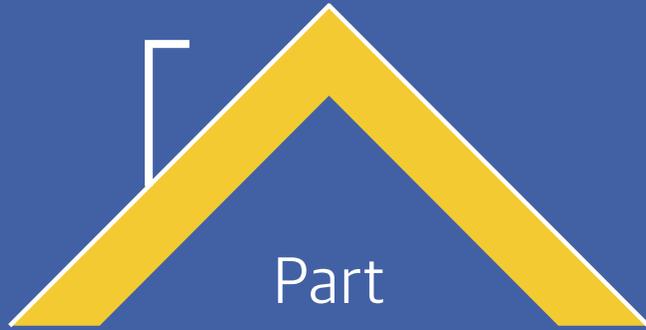
공동주택관리정보시스템(K-apt)이란 법 제88조제1항에 따라 국토교통부장관이 구축·운영하는 시스템을 말하는 것이며, 공동주택관리규약은 부산광역시 공동주택 관리규약 준칙-12차(2021.3.31.)를 인용하고 있습니다.

☑ **법령 작성 기준일**

- 공동주택관리법 [법률 제17544호, 2020. 10. 20. 일부개정]
- 공동주택관리법 시행령 [대통령령 제32076호, 2021. 10. 19. 일부개정]
- 공동주택관리법 시행규칙 [국토교통부령 제905호, 2021. 10. 22. 일부개정]

* 법률 개정에 따라 하위법령 개정 중에 있는 사항은 반영되지 않았음을 알려드리니 참고하시기 바랍니다.





Part

1

공동주택 알아보기

1. 의무관리대상 공동주택
2. 아파트의 구성 운영
3. 관리주체
4. 관리규약

1. 의무관리대상 공동주택



우리들에게 삶의 중요한 터전인 아파트, 공동주택에 대해서 알고 계신가요?
지금부터 아파트 관리비 절감 가이드북을 통해 쉽고 재미있게 알아보시다.

■ 공동주택이란

대표적으로 아파트가 있으며 연립주택, 다세대주택 등이 있습니다.
여러 가구가 한 건축물 안에서 각각의 공간을 갖고 독립된 주거생활이 가능한 형태의 주택으로
벽, 계단, 복도, 설비 등을 전부 또는 일부를 공동으로 사용합니다.

■ 공동주택 관리에 대한 법

• 집합건물의 소유와 관리에 관한 법률(이하 집합건물법)

아파트, 연립주택, 다세대주택, 주상복합건물 같은 공동주택은 집합건물에 해당하며, 「집합
건물의 소유와 관리에 관한 법률(이하 집합건물법)」의 적용을 받습니다.

집합건물법은 특별한 규정 외에는 구분소유자들이 직접 규약을 정해서 자치적으로 운영
할 수 있도록 자율성이 보장되어 있습니다.

• 공동주택관리법

대규모 공동주택이 증가하면서 운영에 대한 많은 민원과 분쟁이 발생하였고 공동주택
관리에도 많은 어려움이 생겼습니다.

이에 체계적이고 효율적인 관리를 위해 일정 규모 이상의 공동주택을 ‘의무관리대상 공동주택’
으로 정하고 「공동주택관리법」을 별도로 적용하고 있습니다.



여기서 잠깐!



주상복합건물은 어떤 법이 적용되나요?



주거 부분은 공동주택관리법, 오피스텔 및 상가 부분은 집합건물법이 적용됩니다.

의무관리대상 공동주택이란

공동주택을 전문적으로 관리하는 자를 두고 입주자대표회의를 의무적으로 구성해야 하는 등 일정한 의무가 부과되는 공동주택을 말합니다.

의무관리대상 공동주택 (공동주택관리법 제2조제1항)

- 300세대 이상 공동주택
- 150세대 이상 승강기가 설치된 공동주택
- 150세대 이상 중앙집중식(지역난방 포함) 난방방식 공동주택
- 150세대 이상 주택이 있는 주상복합건물
- 입주자등 2/3이상 서면동의로 의무관리대상으로 전환한 공동주택

의무관리대상은 이런 점이 달라요

의무관리대상 공동주택의 준수사항

- 공동주택 관리방법 자치관리, 위탁관리 중 결정
- 입주자대표회의 회의록 작성, 보관, 열람 및 복사 요구에 응해야 함
- 관리비 내역을 공동주택관리정보시스템(K-apt), 홈페이지, 동별 게시판에 공개
- 회계서류 작성, 보관(5년간 모든 거래행위) 및 공개
- 300세대이상 공동주택 회계감사, 회계감사의 결과 보고 또는 공개
- 주택관리업자 및 사업자 선정 시 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 준수
- 주택관리업자, 공사, 용역, 구매, 판매 등 모든 계약서의 공개
- 설계도서 등을 보관, 시설의 교체 및 보수 내용 기록, 보관, 유지
- 안전관리계획 수립 및 교육 이수, 안전점검 실시
- 장기수선계획 수립 및 장기수선계획에 따라 시설 관리
- 관리방법, 관리규약 제·개정, 입주자대표회의의 구성 및 변경 등을 관할 구청에 신고

2. 아파트의 구성 운영



아파트는 어떻게 구성되어 있나요?

아파트는 입주자등, 입주자대표회의, 선거관리위원회, 관리주체로 구성되어 있으며, 해당 아파트의 자치규약인 관리규약에 근거하여 운영합니다.



※ 출처 : 2021년 공동주택관리 매뉴얼 (중앙공동주택관리지원센터)



■ 입주자등 ‘입주자’와 ‘사용자’를 합쳐서 ‘입주자등’ 이라 함.

- **입주자** : 공동주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속
- **사용자** : 공동주택을 임차하여 사용하는 사람 등(임대주택의 임차인은 제외)

여기서 잠깐!



Q 직계존비속이란?

A 혈연관계의 존속(증조부모, 조부모, 부모), 비속(자녀, 손자녀, 증손자녀)을 말하며, 혈연관계가 아닌 배우자의 부모와 자녀의 배우자는 제외됩니다.

■ 입주자대표회의

아파트의 입주자등을 대표하여 관리에 관한 주요사항을 결정하기 위하여 구성하는 자치 의결기구로 4명 이상의 동별 대표자로 구성됩니다.

🔍 임원구성

- **회장** (1명) 입주자대표회의를 대표하며 회의의 의장
- **감사** (2명 이상) 회계 및 관리업무 전반에 대하여 관리주체의 업무를 감사
- **이사** (1명 이상) 회장을 보좌, 직무대행 등의 역할을 수행

여기서 잠깐!

Q 입주자대표회의의 회장과 감사는 어떻게 선출되나요?

- A**
- 세대수 500세대 이상 : 입주자등의 선거로 선출
 - 세대수 500세대 미만 : 입주자등의 선거로 선출
- ※ 500세대 미만은 관리규약으로 정하면 입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성으로 선출 가능



Q 입주자대표회의의 이사는 어떻게 선출되나요?

A 입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성으로 선출

🔍 의결사항 : 입주자대표회의 구성원의 과반수 찬성으로 의결 (영 제14조제2항)

분야	세부 항목
관리규약	<ul style="list-style-type: none"> • 개정안의 제안(취지, 내용, 제안 유효기간, 제안자 등을 포함) • 규약에서 위임된 사항과 그 시행 규정의 제정·개정 및 폐지 • 그밖에 관리규약으로 정하는 사항의 결정
공동주택 관리	<ul style="list-style-type: none"> • 공동주택 관리방법의 제안 • 공용시설물의 사용료 부과기준의 결정 • 단지안의 전기·도로·상하수도·주차장·가스설비·냉난방설비 및 승강기 등의 유지 및 운영기준의 결정 • 공동주택의 행위허가 또는 신고행위의 제안 • 공동주택 공용부분의 담보책임 종료 확인 • 주민공동시설 위탁 운영의 제안 • 인근 공동주택단지 입주자등의 주민공동시설 이용에 대한 허용 제안 • 자치관리를 하는 경우 자치관리기구 직원의 임면 등 • 그 밖에 공동주택 관리와 관련해 관리규약으로 정하는 사항
관리비	<ul style="list-style-type: none"> • 사업계획 및 예산의 승인(변경승인 포함) • 관리비 등의 회계감사의 요구 및 회계감사보고서의 승인 • 관리비 등의 결산의 승인 • 장기수선계획에 따른 공용부분의 보수·교체 및 개량 • 장기수선계획 및 비용지출을 수반하는 안전관리계획의 수립·조정
공동체 생활	<ul style="list-style-type: none"> • 입주자등 상호간에 이해가 상반되는 사항의 조정 • 공동체 생활의 활성화 및 질서유지에 관한 사항





동별 대표자 관리규약으로 정한 선거구에서 입주자 중 선출된 대표자를 말함.

- 대 상** 해당 선거구의 입주자 ※ 입주자인 후보가 없는 경우 사용자도 가능
- 자 격** 아래의 조건을 동시에 만족하고 결격사유가 없을 것
 - 해당 아파트 단지 안에서 주민등록을 마친 후 6개월 이상 거주하고 있을 것
 - 해당 선거구에 주민등록을 마친 후 거주하고 있을 것
- 선출방법** 후보자 2명이상 : 입주자등의 과반수 투표에서 최다투표자 선출
 후보자 1명 : 입주자등의 과반수 투표에서 과반수 찬성
- 임 기** 2년, 한번만 중임 가능

동별 대표자 결격사유 (법 제14조4항, 영 제11조제4항(요약))

1. 미성년자, 피성년후견인 또는 피한정후견인
 2. 파산자로서 복권되지 아니한 사람
 3. 관련법을 위반한 범죄로 금고 이상의 실형 선고를 받고, 그 집행이 끝나거나 집행이 면제된 날부터 2년이 지나지 아니한 사람
 4. 금고 이상의 형의 집행유예선고를 받고 그 유예기간 중에 있는 사람
 5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사람
 - ① 관련법을 위반한 범죄로 벌금형을 선고받은 후 2년이 지나지 않은 사람
 - ② 선거관리위원회 위원(사퇴, 해임, 해촉된 사람으로서 그 남은 임기 중에 있는 사람을 포함)
 - ③ 공동주택의 소유자가 서면으로 위임한 대리권이 없는 소유자의 배우자나 직계존비속
 - ④ 공동주택 관리주체의 소속 임직원과 관리주체에 용역을 공급하거나 사업자로 지정된 자의 소속 임원 (관리주체가 주택관리업자인 경우는 해당 주택관리업자를 기준으로 판단)
 - ⑤ 동별 대표자를 사퇴한 날부터 1년이 지나지 않았거나 해임된 날부터 2년이 지나지 않은 사람
 - ⑥ 관리비 등을 최근 3개월 이상 연속하여 체납한 사람
 - ⑦ 동별 대표자로서 임기 중에 ⑥번에 해당되어 퇴임한 사람으로 그 남은 임기 중에 있는 사람 (남은 임기가 1년을 초과할 경우 1년을 말한다)
- ※ 관련법 : 「공동주택관리법」, 「주택법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「공공주택 특별법」, 「건축법」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」

여기서 잠깐!



Q ***아파트에서 가동에 5개월간 거주하다가 나동으로 이사해서 4개월간 거주했어요. 이럴 경우 나동 동별 대표자로 출마할 수 있나요?

A 가동과 나동에 거주한 기간을 합해서 6개월 이상이면, 나동 동별 대표자로 출마할 수 있습니다.

선거관리위원회

아파트의 동별 대표자, 입주자대표회의 임원 등을 민주적이고 공정하게 선출 또는 해임하기 위하여 자체적으로 구성하는 독립된 기구를 말합니다.

구성 : 결격사유가 없는 입주자등에서 다음에 따른 위원수로(위원장 포함) 구성

- 500세대 이상인 공동주택 : 5명 이상 9명 이하
- 500세대 미만인 공동주택 : 3명 이상 9명 이하

선거관리위원회 위원의 결격사유 (법 제15조제2항, 영 제16조)

- 동별 대표자 또는 그 후보자
- 동별 대표자 또는 그 후보자의 배우자 또는 직계존비속
- 미성년자, 피성년후견인 또는 피한정후견인
- 동별 대표자를 사퇴하거나 그 지위에서 해임된 사람 또는 법 제14조제5항에 따라 퇴임한 사람으로서 그 남은 임기 중에 있는 사람
- 선거관리위원회 위원을 사퇴하거나 그 지위에서 해임 또는 해촉된 사람으로서 그 남은 임기 중에 있는 사람

주요업무 : 관리규약으로 정한 정원의 과반수 찬성으로 의결 (관리규약준칙 제36조)

분야	세부 항목
선거관리	<ul style="list-style-type: none"> • 동별 대표자의 선출 및 해임에 관한 선거관리업무 • 동별 대표자 결격사유의 확인(범죄경력 조회 및 확인을 포함) • 입주자대표회의의 회장·감사의 선출 및 해임에 관한 선거관리업무 • 회장 및 감사, 동별 대표자의 당선증 교부 • 동별 대표자 및 임원, 선거관리위원의 사퇴접수 처리 • 전자투표 및 투표소운영에 관한 업무 • 그 밖에 선거관리에 관한 업무
선거관리위원회	<ul style="list-style-type: none"> • 선거관리위원회 규정의 제정·개정(입주자대표회의의 의결 받아야 함) • 선거관리위원 해촉에 관한 사항
관리규약	<ul style="list-style-type: none"> • 관리규약의 개정에 관한 투표·개표업무
공동주택 관리관련	<ul style="list-style-type: none"> • 공동주택의 관리방법의 결정에 관한 투표·개표업무 • 공동관리 및 구분관리를 결정하는 경우의 투표·개표업무 • 공사 및 용역사업자 낙찰 방법에 관한 투표·개표 업무 • 주민공동시설 위탁운영 및 인근 공동주택단지 입주자등 이용에 관한 투표·개표 업무 • 주택관리업자의 재계약에 따른 입주자등의 의견청취 • 그 밖에 공동주택관리법령 등에 의한 동의 업무, 투표·개표 업무

3. 관리주체



관리주체에는 어떤 것들이 있나요?

자치관리기구의 대표자인 공동주택의 관리사무소장, 관리업무를 인계하기 전의 사업주체, 주택관리업자, 임대사업자, 민간임대주택의 주택임대관리업자 등이 있습니다.

관리주체는 어떻게 구성되나요?

입주 초기	아파트를 건설한 사업주체가 운영
입주예정자 과반수 입주 시	사업주체는 입주자들에게 과반수 입주 사실을 통지하고 아파트를 관리할 것을 요구
입주자들이 통지받은 후	3개월 이내에 입주자대표회의를 구성
입주자대표회의를 구성 후	입주자대표회의 회장은 아파트의 관리방법을 결정
아파트 관리방법 결정 후	입주자대표회의 회장은 사업주체 또는 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인에게 통지하고 30일 이내에 시·군·구청장에게 신고

의무관리대상 공동주택은 반드시 자치관리하거나 주택관리업자에게 위탁하여 관리하여야 합니다.

- 자치관리**
 - 입주자대표회의가 자치관리기구를 구성
 - 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 관리사무소장을 임명
- 위탁관리**
 - 주택관리업자가 관리기구를 구성
 - 주택관리업자가 관리사무소장을 임명

■ 관리사무소장

의무관리대상 아파트는 주택관리사를 관리사무소장으로 배치

🔍 자격

- 500세대 이상인 공동주택 : 주택관리사
- 500세대 미만인 공동주택 : 주택관리사 또는 주택관리사보

관리사무소장의 수행업무 (법 제64조제2항, 규칙 제30조제1항)

1. 입주자대표회의에서 의결하는 다음 각 항목의 업무
 - 1) 공동주택의 운영·관리·유지·보수·교체·개량
 - 2) 관리비·장기수선충당금이나 그 밖의 경비의 청구·수령·지출 및 그 금액을 관리하는 업무
2. 하자의 발견 및 하자보수의 청구, 장기수선계획의 조정, 시설물 안전관리계획의 수립 및 건축물의 안전점검에 관한 업무
3. 관리사무소 업무의 지휘·총괄
4. 그 밖에 공동주택 관리에 관하여 국토교통부령으로 정하는 업무
 - 1) 법 제63조제1항 각 호 및 이 규칙 제29조 각 호의 업무를 지휘·총괄하는 업무
 - 2) 입주자대표회의 및 선거관리위원회의 운영에 필요한 업무 지원 및 사무처리
 - 3) 법 제32조제1항에 따른 안전관리계획의 조정. 이 경우 3년마다 조정하되, 관리여건상 필요하여 관리사무소장이 입주자대표회의의 구성원 과반수의 서면동의를 받은 경우에는 3년이 지나기 전에 조정

여기서 잠깐!



Q 아파트의 관리방법은 어떻게 정하나요?

A 입주자대표회의의 의결로 제안하거나 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 제안하여 전체 입주자등의 과반수 찬성으로 결정합니다.

4. 관리규약



관리규약은 아파트의 입주자등을 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 입주자등이 정하는 자치규약으로 관리규약준칙을 참조하고 입주자등이 아닌 자의 기본적인 권리를 침해하는 사항이 포함되어서는 안 됩니다.

관리규약의 효력

관리규약은 입주자등의 지위를 승계한 사람에 대하여도 그 효력이 있습니다.

관리규약을 공동주택관리법, 같은 법 시행령 및 시행규칙 등 관계법령에 위반하여 정한 경우 그 위반된 부분은 효력이 없습니다.

관리규약의 제정

최초 관리규약 제정은 사업주체가 제안하여 입주예정자가 결정하고 이후 관리규약 개정은 입주자대표회의 또는 입주자등이 제안하여 입주자등이 결정합니다.



관리규약의 내용 (영 제19조제1항)

분야	항목
입주자대표회의	<ul style="list-style-type: none"> • 입주자대표회의의 구성·운영과 그 구성원의 의무 및 책임 • 동별 대표자의 선거구·선출절차와 해임 사유·절차 등에 관한 사항 • 입주자대표회의 소집절차, 임원의 해임 사유·절차 등에 관한 사항 • 입주자대표회의 운영경비의 용도 및 사용금액(운영·윤리교육 수강비용 포함)
선거관리	<ul style="list-style-type: none"> • 선거관리위원회의 구성, 운영, 업무, 경비 • 선거관리위원의 선임·해임 및 임기 등에 관한 사항 • 전자투표의 본인확인 방법에 관한 사항
공동주택관리	일반 사항 <ul style="list-style-type: none"> • 자치관리기구의 구성·운영 및 관리사무소장과 그 소속 직원의 자격요건, 인사, 보수, 책임 • 혼합주택단지의 관리에 관한 사항 • 관리주체의 동의기준 • 각종 공사 및 용역의 발주와 물품구입의 절차 • 경비원 등 근로자에 대한 괴롭힘의 금지 및 발생 시 조치에 관한 사항 • 입주자대표회의 또는 관리주체가 작성·보관하는 자료의 종류 및 그 열람방법 등에 관한 사항 • 공동주택의 관리책임 및 비용부담 • 그 밖에 공동주택의 관리에 필요한 사항
	계약 <ul style="list-style-type: none"> • 위·수탁관리계약에 관한 사항 • 공동주택의 어린이집 임대계약(지방자치단체에 무상임대하는 것을 포함)에 대한 임차인 선정기준 • 공동주택의 주차장 임대계약 등에 대한 기준
	공동 시설 <ul style="list-style-type: none"> • 주민공동시설의 위탁에 따른 방법 또는 절차에 관한 사항 • 주민공동시설을 인근 공동주택단지 입주자등도 이용할 수 있도록 허용하는 기준
관리비	<ul style="list-style-type: none"> • 관리비에치금의 관리 및 운용방법 • 관리비 등의 세대별부담액 산정방법, 징수, 보관, 예치 및 사용절차 • 관리비 등을 납부하지 아니한 자에 대한 조치 및 가산금의 부과 • 장기수선충당금의 요율 및 사용절차 • 관리 등으로 인하여 발생한 수입의 용도 및 사용절차 • 회계관리 및 회계감사에 관한 사항 • 회계관계 임직원의 책임 및 의무(재정보증에 관한 사항 포함)
공동체 생활	<ul style="list-style-type: none"> • 입주자등의 권리 및 의무(제2항에 따른 의무 포함) • 공동주택의 층간소음 및 간접흡연에 관한 사항 • 공동체 생활의 활성화에 관한 사항 • 관리규약을 위반한 자 및 공동생활의 질서를 문란하게 한 자에 대한 조치



관리규약의 개정

관리규약의 개정은 입주자대표회의의 의결로 제안하거나 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 제안하여 전체 입주자등의 과반수의 찬성으로 결정합니다.

입주자대표회의의 회장은 관리규약이 개정된 날부터 30일 이내에 관리규약의 개정 제안서 및 그에 대한 입주자등의 동의서를 첨부하여 신고서를 시·군·구청장에게 제출하여 신고해야 합니다.

관리규약의 개정 절차

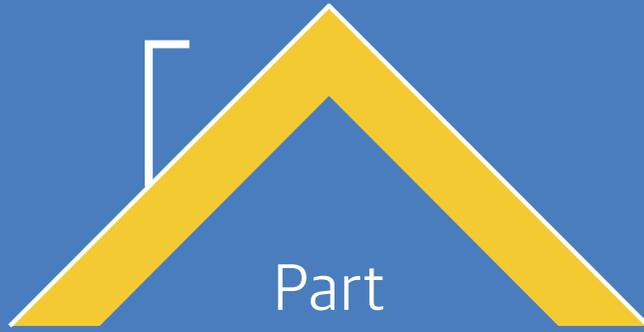


관리규약의 보관

관리주체는 관리규약을 보관하여 입주자등이 열람을 청구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구하면 응해야 합니다.

매달 내는 관리비
어떻게 구성되어 있나요?





Part

2

관리비 알아보기

1. 관리비의 구성
2. 관리비 살펴보기
3. 장기수선계획

1. 관리비의 구성



관리비

관리비는 아파트의 공동주택의 유지와 관리를 위해 필요한 비용으로, 공용관리비와 사용료, 장기수선충당금으로 구성되어 있습니다.

공용관리비	공동주택 관리 업무와 건물의 유지·보수에 사용되는 비용
사용료	개별 세대에서 전용(전기, 난방, 수도 등)으로 사용한 비용 및 공용시설(승강기, 주차장 등)에서 사용한 비용
장기수선충당금	공동주택의 주요 공용시설의 교체 및 보수에 필요한 금액

남구는 관리비 중 공용관리비는 2020년 기준 전체의 48.8%, 사용료는 42.7%, 장기수선충당금은 8.5%로 구성되어 있으며, 전국 및 부산과 비교해 볼 때 관리비는 낮으나 장기수선충당금 비율이 높은 것을 볼 수 있습니다.

일반적으로 건물이 노후화 될수록 공용관리비와 장기수선충당금이 많아집니다.

관리비 평균 비교

(단위 : 원/㎡)

구분	공용관리비	사용료	장기수선충당금	합계	비고
전국	1,109 (47.2%)	1,055 (44.9%)	185 (7.9%)	2,349	
부산	1,041 (48.8%)	928 (43.6%)	162 (7.6%)	2,131	
남구	988 (48.8%)	865 (42.7%)	173 (8.5%)	2,027	

구분	공용관리비	사용료	장기수선충당금	합계	비고
감만동	1,076	783	282	2,141	
대연동	1,003	900	151	2,054	
문현동	1,095	846	169	2,109	
용당동	894	649	163	1,706	
용호동	946	887	165	1,999	
우암동	1,011	749	291	2,051	

※ 출처 : 공동주택관리정보시스템(K-apt) 맞춤형통계 2020년 기준



한눈에 보는 관리비 명세서

2021.5 월분 항목별 부과내역

전기요금		수도요금		관리비		합계	납수	잔수	납입
가정용요금	1,028	수도요금	4,000	950원	합계	5,715	4,255		
연대요금	582	관리비	2,687	1,440	잔액	5,521	4,255		

항목	달별	차액(전월)	차액(전년동월)	항목	달별	차액(전월)	차액(전년동월)
전기료				그 외 항목			
세대 전대료	16,330	▲ 2,687 (11,650)	▲ 1,640 (14,000)	일반 관리비	26,147	▼ 91 (26,238)	▼ 356 (26,503)
T.V 수신료	2,500	(2,500)	(2,500)	청소비	12,049	(12,049)	719 (11,330)
공용 전기료	1,473	▼ 3,190 (4,663)	▼ 51 (1,524)	생필품대금수수	755	▲ 551 (204)	▲ 129 (626)
산업용전기료	1,064	▼ 15 (1,079)	▲ 30 (1,034)	대표회의운영비	485	▼ 408 (893)	▲ 603 (1,088)
거로용전기료	152	▼ 17 (169)	▼ 23 (175)	수선 유지비	3,183	▲ 555 (2,628)	▲ 871 (2,312)
승강기전기료	552	▼ 658 (1,211)	▲ 17 (505)	건물 보험료	951	(951)	▲ 42 (909)
				소독비	301	(301)	▲ 301
				밀처리안정자금	-996	▲ 3 (-999)	▲ 657 (-1,853)
① 소계	22,071	▼ 1,200 (23,271)	▲ 1,813 (25,459)	승강기 유지비	4,034	(4,034)	(4,034)
				장기수선충당금	6,600	(6,600)	(6,600)
				위탁관리수수료	600	(600)	(600)
수도료				주차 수입	2,000	(2,000)	(2,000)
세대 전대료	16,130	(16,130)	▲ 4,160 (20,290)	건비비	34,026	▲ 646 (33,180)	▲ 1,314 (32,712)
최수도 금액	9,140	(9,140)	▲ 2,480 (11,540)	임차료-통행료	1,400	▲ 310 (1,150)	▲ 590 (870)
공용 수도료	-2,922	▼ 1,422 (-1,500)	▲ 504 (-3,426)				
				② 소계	51,595	▲ 1,766 (50,029)	▲ 3,864 (51,731)
③ 소계	22,348	▼ 1,422 (23,770)	▲ 6,656 (28,416)	①+②+③ = 달별 부과금액			



● 일반관리비 ● 사용료(전용+공용) ● 장기수선충당금

2. 관리비 살펴보기



공용관리비

공용관리비는 아파트 관리 업무와 건물의 유지·보수에 사용되는 비용을 말하며, 관리사무소 직원 인건비, 사무비, 청소비, 경비비, 수선비 등으로 구성되어 있습니다.

항목		세부 내용
일반 관리비	① 인건비	• 급여, 제수당, 상여금, 퇴직금, 4대보험료, 식대 등 복리후생비
	② 제사무비	• 일반사무용품비, 도서인쇄비, 여비교통비 등
	③ 제세공과금	• 전기료(공용전기료 제외), 통신료, 우편료, 제세공과금 등
	④ 피복비	• 관리직원의 근무복 등 구입비용
	⑤ 교육훈련비	• 관리직원의 법정교육 참가비 등
	⑥ 차량유지비	• 연료비, 수리비, 보험료, 기타 차량유지비
	⑦ 그 밖 부대비용	• 관리용품구입비, 전문가 자문비 등, 잡비
⑧ 청소비		
⑨ 경비비		
⑩ 소독비	• 용역시 : 용역계약금액	
⑪ 승강기유지비	• 직영시 : 인건비, 피복비, 자재비, 용품비 등 직접 소요된 비용 (⑪, ⑫의 전기료는 공용전기료에 포함)	
⑫ 지능형 홈 네트워크 설비 유지비		
⑬ 수선유지비	• 장기수선계획에서 제외되는 공용부분의 수선·보수 비용 • 수선비, 시설유지비, 안전점검비, 재해예방비 ※ 용역시 : 계약금액 ※ 직영시 : 인건비, 자재비 등	
⑭ 위탁관리 수수료	• 주택관리업자에게 위탁 관리하는 월간 비용	

※ 출처 : 공동주택 회계처리기준 및 해설 [별첨 1]



■ 사용료

사용료는 개별 세대에서 전기, 난방, 수도 등을 사용한 비용과 공용시설인 주차장, 승강기 등을 사용한 비용으로 구성되어 있으며 사용자가 납부하는 것이 원칙이나 편의상 관리주체가 납부를 대행하고 있습니다.

항목	세부 내용
⑮ 전기료	전용 • 세대 내에서 사용한 전기료, KBS 수신료
	공용 • 공용시설(주차장, 승강기 등) 전기료
⑯ 수도료	전용 • 세대 내에서 사용한 수도료
	공용 • 공용시설(주차장, 계단 등) 수도료
⑰ 가스사용료	• 세대 내에서 개별 난방이나 취사에 사용한 가스사용료
⑱ 난방비 / ⑲ 급탕비	• 지역난방방식에서 난방 및 급탕에 소요된 비용
㉔ 정화조 오물수수료	• 매년 정화조 청소 수수료 (단, 정화조 시설 유지관리 대행비는 '수선유지비')
<input type="checkbox"/> 생활폐기물 수수료	• 음식물 수거업체의 수거 비용
<input type="checkbox"/> 건물보험료	• 건물화재보험, 승강기, 어린이놀이시설, 지하주차장, 독서실, 운동시설 등의 보험료
<input type="checkbox"/> 입주자대표회의 운영비	• 관리규약으로 정한 업무추진비, 출석수당, 회장의 보증보험가입비, 회의관련 비용 등 운영비
<input type="checkbox"/> 선거관리위원회 운영비	• 관리규약으로 정한 선거관리위원회 운영비용

※ 출처 : 공동주택 회계처리기준 및 해설 [별첨 1]

장기수선충당금

장기수선충당금은 공동주택 주요 공용시설의 교체 및 보수에 필요한 금액으로 장기수선계획에 따라 입주자(소유자)에게 부과하여 적립합니다. (법 제30조제1항)

월간 세대별 장기수선충당금은 장기수선계획 기간 중의 수선비 총액에 대해 관리규약으로 정한 기간별 적립요율에 따라 면적(m²)당 단가를 산정한 후 세대별 공급면적(m²)으로 부과합니다. (영 제31조제3항)

$$\begin{array}{l}
 \text{월간 세대별} \\
 \text{장기수선 총당금} \\
 = \frac{\text{장기수선계획기간의 수선비 총액} \times \text{연차별적립요율}}{\text{총공급면적} \times 12\text{개월} \times \text{연차별적립요율의 계획기간(년)}} \times \begin{array}{l} \text{세대당} \\ \text{주택} \\ \text{공급면적} \end{array}
 \end{array}$$

잡수입

잡수입은 일반적으로 부과되는 관리비와는 별개로 재활용품의 매각 수입, 복리시설의 이용료 등 공동주택을 관리하면서 부수적으로 발생하는 수입을 말합니다. (영 제23조제8항)

잡수입은 취득에 기여한 주체에 따라서 입주자가 적립에 기여한 수익, 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 공동 적립 기여 수익으로 구분하여 적립합니다. (회계처리기준 제47조제2항)

입주자 적립 기여

중계기 임대수입, 어린이집 임대수입 등
그밖에 입주자가 적립에 기여한 수입

장기수선충당금으로 적립

공동(입주자와 사용자) 적립 기여

재활용 판매수입, 알뜰시장 운영수입
광고판 게시, 그 밖에 공동으로
함께 기여한 수입

관리비에서 차감하거나 예비비로 적립



☑️ 관리비 여기서 확인해 보세요

의무관리대상 공동주택이라면
공동주택관리정보시스템(k-apt)에서
관리비의 47개 항목을 공개하고 있으며,
누구나 쉽게 확인할 수 있습니다.



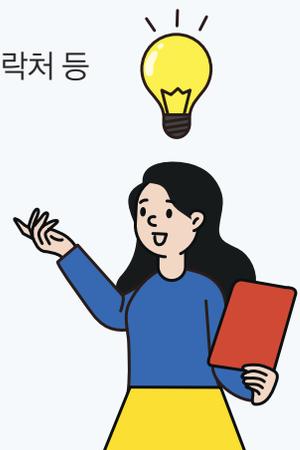
- 위치** 공동주택관리정보시스템(K-apt) ➔ 관리비 정보 ➔ 우리단지관리비
- 조회** 해당월 기준 2달 전 관리비까지 가능 (예) 현재 7월 → 5월까지 조회 가능
- 내용** 공용관리비 및 사용료 각 항목, 장기수선충당금 적립요율 및 사용액, 잡수입 금액
※ 월별, 연도별로 ①관리비 변화 ② 관리비 항목 ③ 관리비 수준 등을 확인

관리비 수준이란? 유사단지와 비교한 우리단지의 관리비 상태를 말하며,
★이 많을수록 유사단지에 비해 관리비가 낮은 상태입니다.

★★★★★ 낮은수준 ★★★★★ 다소낮음 ★★★ 보통수준 ★★ 다소높음 ★ 높은수준

🔍 공동주택관리정보시스템(K-apt)에서 공개하는 항목

- 단지 정보 : 위치, 동수, 세대수, 세대현황 사용승인일, 관리사무소 연락처 등
- 관리비 정보 : 월별, 연도별 관리비, 맞춤형 비교 등
- 입찰 정보 : 입찰공고, 입찰결과공지, 수의계약 공지 등
- 유지관리이력정보 및 하자담보책임기간
- 회계감사결과
- 에너지사용정보



3. 장기수선계획



장기수선계획이란 공동주택의 사용수명을 늘려 쾌적한 주거환경을 유지하기 위해 공용부분을 수선·교체하는 것으로, 장기수선충당금을 적립하고 사용하는 근거가 됩니다.

기준기간	40년 (장기수선계획 실무 가이드라인 기준) ※ 재건축 연한 등을 고려하여 변경 가능
계획대상	공동주택의 주요 공용부분 ※ 전유부분은 해당없음
계획내용	언제 수선·교체하는지? 어느 부분을 수선·교체하는지? 어느 정도의 비용이 드는지? 비용을 입주자(소유자)가 어떻게 부담할 것인지?
관 련 법	공동주택관리법 제29조 및 제30조, 영 제30조 및 제31조, 규칙 제7조

장기수선계획 수립대상

장기수선계획 수립대상의 공동주택은 의무관리대상 공동주택 범위와 유사하지만 좀 더 포괄적입니다.

- 장기수선계획 수립대상 공동주택**
- 300세대 이상 공동주택
 - 승강기가 설치된 공동주택
 - 중앙집중식(지역난방 포함) 난방방식 공동주택
 - 주상복합건물

- (비교) 의무관리대상 공동주택**
- 300세대 이상 공동주택
 - 150세대 이상 승강기가 설치된 공동주택
 - 150세대 이상 중앙집중식(지역난방 포함) 난방방식 공동주택
 - 150세대 이상 주택이 있는 주상복합건물



☑️ 공용부분, 전유부분 어떻게 구분하나요?

공동주택의 공용부분과 전유부분은 관리규약에 별도로 규정하고 있으며 '부산광역시 관리규약 준칙'에서는 다음과 같이 구분하고 있습니다.



🔍 전유부분 : 입주자가 세대에서 단독으로 사용하는 공간

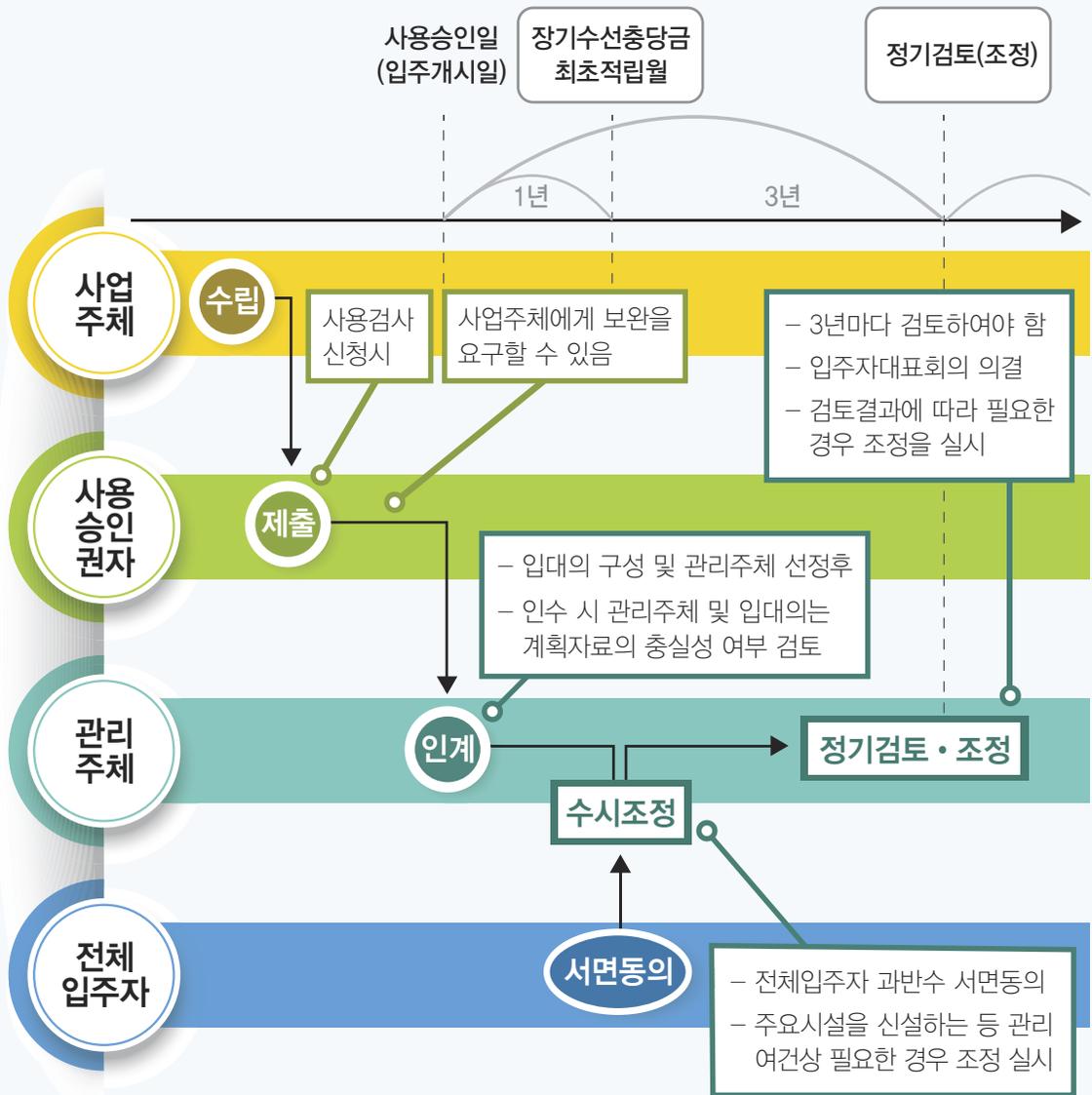
구분	범위
1. 천장·바닥 및 벽	세대내부의 마감부분과 전용으로 사용하는 벽체
2. 현관문 및 창 (발코니 창 포함)	문틀·문짝, 창틀·창과 이에 부수된 시건장치 등의 시설
3. 배관·배선 및 닥트와 그 외의 건물에 부속되는 설비	제1호에서 정하는 전용부분에 설치되어 있는 부분 단, 2세대 이상 사용하는 배관·배선 등은 공용부분으로 함
4. 세대별 전기·수도·가스· 급탕 및 난방의 배관·배선 등	계량기까지는 공용부분으로 하고, 그 후의 배관 및 배선은 전용부분으로 함

🔍 공용부분 : 입주자등이 공동으로 사용하는 건물부분, 부대시설, 복리시설 및 그 대지

구분	범위
건물 부분	<ul style="list-style-type: none"> • 주요 구조부 : 벽, 기둥, 바닥, 보, 지붕, 주계단, 외벽에 부착된 난간 • 그 밖에 전용부분에 속하지 않는 부분
부대 시설	<ul style="list-style-type: none"> • 주차장, 관리사무소, 담장, 입주자집회소 • 보안등, 대문, 경비실, 자전거보관소, 조경시설, 옹벽, 축대, 공동주택단지 안의 도로, 안내표지판, 공중전화, 공중화장실, 저수시설, 지하양수시설, 대피시설, 쓰레기수거 및 처리시설, 오수처리 시설, 단독정화조, 소방시설, 냉난방공급시설, 급탕공급시설, 공동저탄장, 수해방지시설 • 전기, 전화, 가스, 급수, 배기, 배수, 환기, 난방, 소화, 배연 및 오물처리의 설비와 굴뚝, 승강기, 피뢰침, 국기 게양대, 텔레비전 공동시청안테나 및 종합유선 방송의 구내전용 선로설비, 우편물수취함, 지능형 홈 네트워크 설비 • 그 밖에 전용부분에 속하지 않는 시설
복리 시설	<ul style="list-style-type: none"> • 어린이 놀이터, 주민운동시설, 경로당, 유치원 및 보육시설(개인 분양된 시설 제외), 주민공동시설, 문고 • 그 밖에 거주자의 취미활동, 종교생활, 가정의례 및 주민봉사활동에 사용할 수 있는 시설 등

장기수선계획 수립 및 조정 절차

장기수선계획은 아파트를 건설한 사업주체가 작성해서 사용검사를 신청할 때 관할 지자체에 제출하게 되어 있고, 관할 지자체는 그 장기수선계획을 아파트 관리주체에게 인계하게 됩니다. 장기수선계획은 규칙 [별표1]의 수립기준에 따라 작성하며 3년마다 의무적으로 검토하고 현실에 맞게 조정해야 합니다.



※ 출처 : 2021년 공동주택관리 매뉴얼(중앙공동주택관리지원센터)



장기수선계획 수립기준 (규칙 [별표1])

구분	시설분류	공사종별
건물 외부	• 지붕	① 모르타르 마감 ② 고분자도막방수 ③ 고분자시트방수 ④ 금속기와 잇기 ⑤ 아스팔트 헐글 잇기
	• 외부	① 돌 붙이기 ② 수성페인트칠
	• 외부 창·문	① 출입문(자동문)
건물 내부	• 천장	① 수성도료칠 ② 유성도료칠 ③ 합성수지도료칠
	• 내벽	① 수성도료칠 ② 유성도료칠 ③ 합성수지도료칠
	• 바닥	① 지하주차장 (바닥)
	• 계단	① 계단논슬립 ② 유성페인트칠
전기·소화·승강기 및 지능형 홈네트워크 설비	• 예비전원(자가발전)설비	① 발전기 ② 배전반
	• 변전설비	① 변압기 ② 수전반 ③ 배전반
	• 자동화재감지설비	① 감지기 ② 수신반
	• 소화설비	① 소화펌프 ② 스프링클러 헤드 ③ 소화수관(강관)
	• 승강기 및 인양기	① 기계장치 ② 와이어로프, 쉬브(도르레) ③ 제어반 ④ 조속기(과속조절기) ⑤ 도어개폐장치
	• 피뢰설비 및 옥외전등	① 피뢰설비 ② 보안등
	• 통신 및 방송설비	① 앰프 및 스피커 ② 방송수신 공동설비
	• 보일러실 및 기계실	① 동력반
	• 보안·방법시설	① 감시반(모니터형) ② 녹화장치 ③ 영상정보처리기기 및 침입탐지시설
	• 지능형 홈네트워크 설비	① 홈네트워크기기 ② 단지공용시스템 장비
급수·가스·배수 및 환기설비	• 급수설비	① 급수펌프 ② 고가수조(STS, 합성수지) ③ 급수관(강관)
	• 가스설비	① 배관 ② 밸브
	• 배수설비	① 펌프 ② 배수관(강관) ③ 오배수관(주철) ④ 오배수관(PVC)
	• 환기설비	① 환기팬
난방 및 급탕설비	• 난방설비	① 보일러 ② 급수탱크 ③ 보일러수관 ④ 난방순환펌프 ⑤ 난방관(강관) ⑥ 자동제어 기기 ⑦ 열교환기
	• 급탕설비	① 순환펌프 ② 급탕탱크 ③ 급탕관(강관)
옥외부대시설 및 옥외 복리시설	① 아스팔트포장 ② 울타리 ③ 어린이놀이시설 ④ 보도블록 ⑤ 정화조 ⑥ 배수로 및 맨홀 ⑦ 현관입구·지하주차장 진입로 지붕 ⑧ 자전거보관소 ⑨ 주차차단기 ⑩ 조경시설물 ⑪ 안내표지판	

☑️ 장기수선계획 수립 어떻게 도움받을 수 있나요?

중앙공동주택관리지원센터(<http://myapt.molit.go.kr/>)에서는 '공동주택 유지관리 정보시스템'을 통해 장기수선계획 수립을 지원하고 있습니다.





중앙공동주택관리지원센터 ➔ 공동주택 유지관리 정보시스템

이용대상 공동주택 관리주체(관리소장), 사업주체

이용방법 공동주택 유지관리 정보시스템 접속

▼
회원가입 / 승인

▼
시설물정보 입력

▼
장기수선계획 수립

▼
보고서 활용

이용비용 무료

이용문의 공동주택 유지관리 정보시스템 운영팀

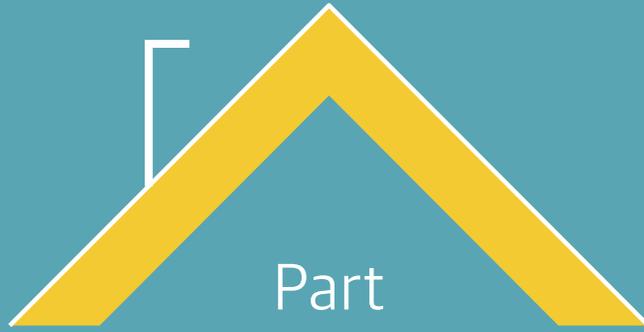
☎ 031-738-4898, 4900



관리비 운영

어떻게 해야 하나요?





Part

3

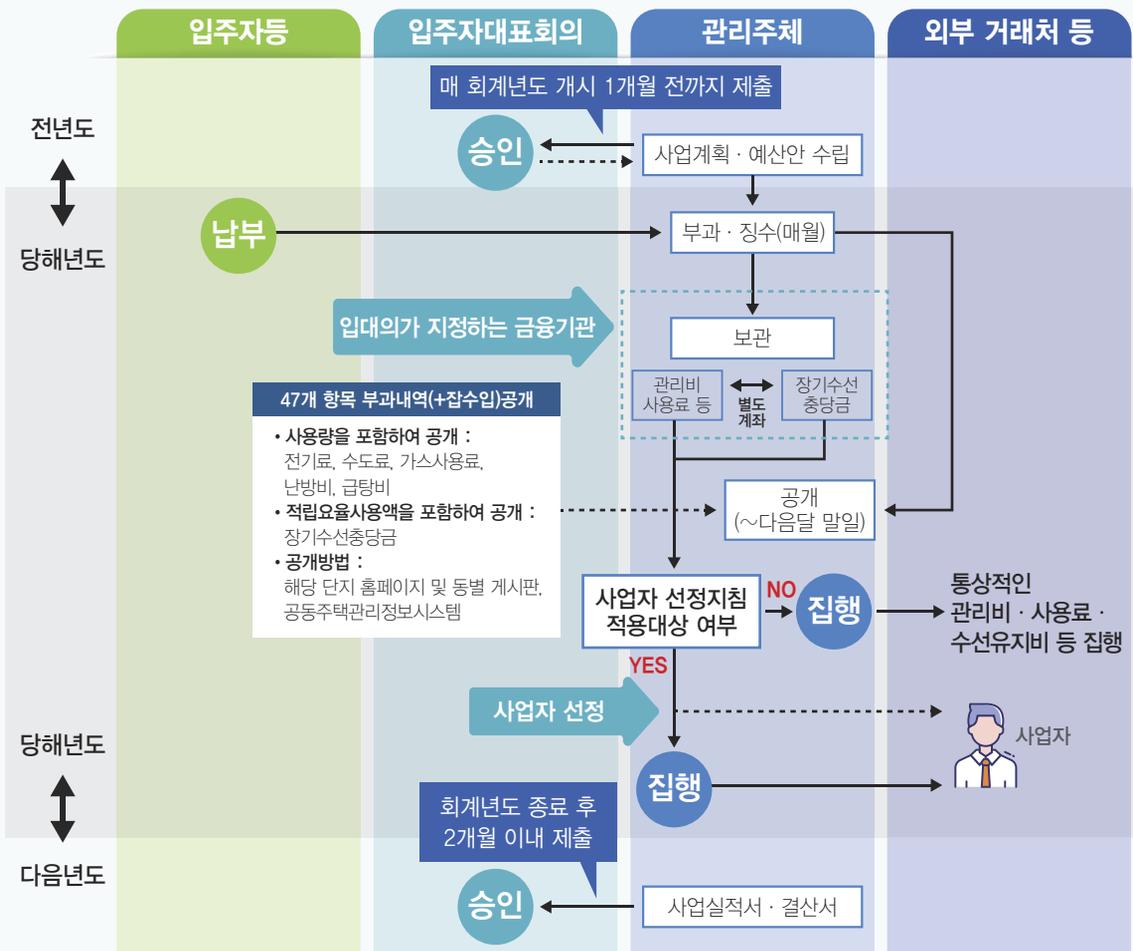
관리비 운영하기

1. 관리비 운영
2. 주택관리업자 및 사업자 선정
3. 회계감사

1. 관리비 운영



관리비는 관리주체가 연도별로 사업계획을 수립하여 예산안을 마련하고 그 예산안을 입주자 대표회의에 제출, 승인을 받아 계획을 확정합니다. 관리비 집행과 승인사항을 변경할 때도 입주자대표회의의 승인을 받아야 합니다.



※ 출처 : 2021년 공동주택관리 매뉴얼(중앙공동주택관리지원센터)



관리비 예산 수립

관리주체는 다음 회계연도에 관한 관리비등의 사업계획 및 예산안을 회계연도 개시 1개월 전 까지 입주자대표회의에 제출하여 승인을 받아야 하며, 승인사항에 변경이 있는 때에는 변경 승인을 받아야 합니다.

여기서 잠깐!



Q 인계받을 관리주체(사업주체 또는 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인)가 다음 회계연도 사업계획 및 예산안 수립을 생략할 수 있는 경우는?

A 다음 회계연도 시작 전까지의 기간이 3개월 미만인면서 입주자대표회의의 의결이 있는 경우를 말합니다.

관리비 예치

관리주체는 관리비 등을 입주자대표회의가 지정하는 금융기관에 예치하여 관리하되, 장기수선충당금은 별도 계좌로 예치·관리해야 합니다.

계좌에는 관리사무소장 직인과 입주자대표회의 회장의 인감을 복수등록 할 수 있습니다.

여기서 잠깐!



Q 관리비예치금은 무엇인가요?

A 공동주택 관리에 소요되는 비용은 통상 먼저 지출한 후 입주자들에게 관리비를 부과하여 다음 달에 징수하게 되므로, 관리비등을 징수할 때까지 발생하는 관리 및 운영비용으로 사용하기 위해 미리 징수하는 금액으로 소유자로부터 징수할 수 있습니다.

■ 관리비 집행

입주자대표회의 및 관리주체는 관리비와 사용료, 장기수선충당금을 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용하여서는 안 되며, 배정된 예산의 범위에서 지출해야 합니다.

특히 장기수선계획에 따른 공동주택의 공용부분의 보수·교체 및 개량은 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 합니다.

여기서 잠깐!

Q 아파트의 관리 등으로 인해 발생한 잡수입의 용도 및 사용절차는 어떻게 되나요?

- A**
1. 잡수입의 용도 및 사용 절차는 관리규약 준칙으로 정합니다.
 2. 관리비등의 사업계획 및 예산안을 수립하여 입주자대표회의의 승인을 받아야 합니다.
 3. 공동체 생활의 활성화에 필요한 경비의 일부를 잡수입에서 지원할 수 있고 이는 관리규약으로 정하거나 관리규약에 위배되지 않는 범위에서 입주자대표회의의 의결로 정합니다.





■ 관리비 내역 공개

관리주체는 입주자들에게 부과한 관리비등의 명세(전기료 수도료 가스사용료 등)를 다음 달 말일까지 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지(홈페이지가 없는 경우 관리사무소나 게시판 등)와 ‘공동주택관리정보시스템’에 공개해야 합니다.

잡수입과 장기수선충당금도 동일한 방법으로 공개하고 입주자대표회의의 승인을 받은 결산 보고서도 공개해야 합니다.

여기서 잠깐!

Q 관리주체가 인터넷 홈페이지에 공개하거나 입주자들에게 개별통지해야 하는 자료는?

- A**
1. 입주자대표회의의 소집 및 그 회의에서 의결한 사항
 2. 관리비등의 부과명세 및 연체 내용
 3. 관리규약 및 장기수선계획·안전관리계획의 현황
 4. 입주자들의 건의사항에 대한 조치결과 등 주요업무의 추진상황
 5. 동별 대표자의 선출 및 입주자대표회의의 구성원에 관한 사항
 6. 관리주체 및 공동주택관리기구의 조직에 관한 사항
- ※ 입주자들의 세대별 사용명세 및 연체자의 동·호수 같은 기본권 침해의 우려가 있는 것은 제외



2. 주택관리업자 및 사업자 선정



주택관리업자 및 사업자의 선정은 주택관리업자 및 사업자 선정지침 기준 등을 따르고 경쟁입찰과 관련된 입찰의 절차, 참가 자격, 효력 등에 관한 사항과 전자입찰과 관련된 세부 기준, 절차, 방법 등을 고려하여 선정합니다.

입찰의 종류 및 방법

구분	내용	비고
경쟁입찰 종류	일반경쟁입찰, 지명경쟁입찰 : 2인 이상 유효한 입찰 제한경쟁입찰 : 3인 이상 유효한 입찰	
낙찰자 선정방법	적격심사제, 최저낙찰제, 최고낙찰제	

※ 입찰 종류 및 낙찰자 선정방법은 입주자대표회의 의결로 정함
※ 입주민투표로 공사 또는 용역사업자의 낙찰방법을 결정하고자 하는 경우 관리규약으로 대상 금액을 별도로 정하여야 함

입찰의 절차





주택관리업자의 선정 영 제5조제2항제1호

아파트의 관리 방법 중 위탁관리를 결정하는 경우 입주자대표회의에서 아파트를 관리하는 주택관리업자를 선정하여야 합니다.

주택관리업자의 선정은 경쟁입찰을 원칙으로 하고 주택관리업자 및 사업자 선정지침 [별표2]의 수의계약 대상인 경우 예외적으로 수의계약을 할 수 있습니다.

여기서 잠깐!

Q 아파트 사용승인 후 사업주체가 공동주택을 관리하는 기간에 발생한 위탁관리 수수료의 부담은 사업주체와 입주자 중 누가 하나요?



A 아파트 입주자대표회의 등이 구성되기 전 초기 사업주체의 운영 기간에 그 편의에 따라 관리업무를 주택관리업자에게 위탁하여 관리하는 경우 위탁관리 수수료는 사업주체가 부담해야 합니다.

여기서 잠깐!

Q 계약기간이 끝나지 않은 기존 주택관리업자와 재계약이 가능한가요?



A 계약기간이 끝난 주택관리업자를 수의계약으로 다시 관리주체로 선정하려면 관리규약으로 정하는 절차에 따라 입주자등의 의견을 청취했을 때 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 서면으로 이의를 제기하지 않아야 하며, 위 요건이 충족된 이후 입주자대표회의 구성원 3분의 2 이상이 찬성하여야 합니다. 따라서 관리규약으로 정하는 절차에 따르면 됩니다.

관리비등의 집행을 위한 사업자 선정 영 제25조제1항

아파트의 각종 공사나 용역 등을 집행하기 위해 관리주체 또는 입주자대표회의는 공사·용역의 종류에 따라 사업자를 선정할 수 있습니다.

공사·용역을 집행할 사업자의 선정은 경쟁입찰을 원칙으로 하고 (주택관리업자 및 사업자 선정지침 별표2)의 수의계약 대상인 경우 예외적으로 수의계약을 할 수 있습니다.

관리비등의 집행을 위한 사업자 선정 주체 (영 제25조제1항)

1. 관리주체가 사업자를 선정하고 집행하는 경우

- 1) 청소, 경비, 소독, 승강기유지, 지능형 홈네트워크, 수선·유지(냉방·난방시설의 청소 포함)를 위한 용역 및 공사
- 2) 주민공동시설의 위탁, 물품의 구입과 매각, 잡수입의 취득(공동주택의 어린이집 임대)에 따른 잡수입의 취득은 제외), 보험계약 등 국토교통부장관이 정하여 고시하는 사항

2. 입주자대표회의가 사업자를 선정하고 집행하는 경우

- 1) 하자보수보증금을 사용하여 보수하는 공사
- 2) 사업주체로부터 지급받은 공동주택 공용부분의 하자보수비용 을 사용하여 보수하는 공사

3. 입주자대표회의가 사업자를 선정하고 관리주체가 집행하는 경우

- 1) 장기수선충당금을 사용하는 공사
- 2) 전기안전관리를 위한 용역

여기서 잠깐!



Q 입주민은 주택관리업자와 관리비 집행을 위한 사업자 선정 결과를 어떻게 알 수 있나요?



A 선정된 주택관리업자 및 공사·용역 사업자와 계약을 체결하는 경우 계약 체결 일부터 1개월 이내에 계약서를 아파트 인터넷 홈페이지(없는 경우 게시판)에 공개해야 합니다.



수익계약의 대상 (「주택관리업자 및 사업자 선정지침」[별표2])

다음의 어느 하나에 해당하는 경우 수익계약을 할 수 있다.

1. 보험계약을 하는 경우
2. 공산품을 구입하는 경우
3. 분노의 수집 운반(정화조 청소 포함)과 같이 타 법령이나 자치법규에서 수수료율 등을 정하고 있는 경우
4. 특정인의 기술이 필요하거나 해당 물품의 생산자가 1인 뿐인 경우 등 계약 목적의 달성 위한 경쟁이 성립될 수 없는 경우
5. 본 공사와의 동질성 유지 또는 장래의 하자책임 명확성을 위하여 마감공사 또는 연장선상에 있는 추가 공사를 본 공사 금액의 10% 이내에서 현재의 시공자와 계약하는 경우
6. 공사 및 용역 등의 금액이 300만원(부가가치세를 제외한 금액을 말한다) 이하인 경우로서, 2인 이상의 견적서를 받은 경우. 다만, 이 경우 동일한 목적을 달성하기 위한 공사 및 용역 등을 시기나 물량으로 나누어 계약할 수 없다.
7. 일반경쟁입찰 또는 제한경쟁입찰이 2회 이상 유찰된 경우. 다만, 이 경우에는 최초로 입찰에 부친 내용을 변경할 수 없다.
8. 영 제5조제2항제2호 단서에 따라 계약기간이 만료되는 기존 주택관리업자의 주택관리 만족도를 관리규약에서 정하는 절차에 따라 입주자등으로부터 사전에 의견을 청취한 결과 입주자등의 10분의 1 이상이 서면으로 관리방법의 변경 또는 주택관리업자의 교체를 요구하지 아니한 경우로서 입주자대표회의의 구성원 3분의 2 이상이 찬성한 경우
9. 계약기간이 만료되는 기존 사업자(별표 7)의 사업자로서 공사 사업자는 제외한다)의 사업수행 실적을 관리규약에서 정하는 절차에 따라 평가하여 다시 계약이 필요하다고 영 제14조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의에서 의결(임대주택의 경우 임대사업자가 임차인대표회의와 협의)한 경우
10. 그 밖에 천재지변, 안전사고 발생 등 긴급한 경우로서 경쟁입찰에 부칠 여유가 없을 경우
(선조치 후보고 가능)



3. 회계감사



회계 감사

300세대 이상인 아파트의 관리주체는 회계연도 종료 후 9개월 이내에 감사인의 회계감사를 매년 1회 이상 받아야 하고, 감사를 받지 않기로 입주자등의 3분의 2 이상이 서면동의 한 경우 해당 연도 회계감사는 생략할 수 있습니다.

300세대 미만인 의무관리대상 아파트의 관리주체는 △입주자등의 10분의 1 이상이 연서하여 요구한 경우, △입주자대표회의에서 의결하여 요구한 경우에는 감사인의 회계감사를 받아야 합니다.

관리주체가 제출한 회계감사보고서는 입주자대표회의의 의결을 거쳐 승인을 받아야 합니다.

회계서류 작성, 보관

관리주체는 관리비등의 징수·보관·예치·집행 등 모든 거래 행위에 관하여 장부를 월별로 작성하여 그 증빙서류와 함께 해당 회계연도 종료일부터 5년간 보관해야 하고, 정보처리 시스템을 통해 장부 및 증빙서류를 작성하거나 보관할 수 있습니다.

관리주체의 회계 업무(예산 수립, 집행, 회계서류 작성, 재무제표 작성, 결산 실시 등)는 회계 처리기준을 준수하여 처리합니다.





회계감사 절차

- 1



회계감사의 감사인 선정

회계감사의 감사인 선정은 입주자대표회의가 하며, 시·군·구청장 또는 한국공인회계사회에 감사인 추천 의뢰를 할 수 있습니다.

※ 입주자들의 10분의 1 이상이 감사인 추천을 요구하는 경우 입주자대표회의는 감사인 추천의뢰를 한 후 추천받은 사람 중에서 선정

- 2



회계감사 실시

선정된 감사인은 아파트의 재무제표(재무상태표, 운영성과표, 이익잉여금처분계산서 또는 결손금처리계산서, 주식)에 대한 회계감사를 실시해야 합니다.

- 3



감사보고서 제출(감사인 → 관리주체)

감사를 실시한 감사인은 아파트가 회계감사를 받은 날부터 1개월 내에 관리주체에게 감사보고서를 제출해야 합니다.

- 4



결과보고(관리주체 → 입주자대표회의) 및 공개

관리주체는 회계감사를 받은 경우 결과를 제출받은 날부터 1개월 내에 입주자대표회의에 보고하고 그 아파트 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에 공개해야 합니다.

- 5



관할 지자체 제출(감사인 → 관할 지자체)

감사인은 회계감사 완료일로부터 1개월 내에 결과를 해당 공동주택을 관할하는 시·군·구청장에게 제출하고 공동주택관리정보시스템에 공개해야 합니다.

※ 입주자대표회의는 감사인에게 감사보고서에 대한 설명을 요청할 수 있습니다.

회계감사의견

회계감사의견은 관리주체가 작성한 재무제표가 회계처리기준에 따라 작성되었는지에 대한 감사인의 의견으로 적정의견, 한정의견, 부적정의견, 의견거절이 있습니다.

감사의견	내용
적정의견	회계처리기준에 따라 적정하게 표시되었다고 판단하는 경우
한정의견	감사인과 관리주체간의 의견불일치나 감사범위의 제한에 따른 의견이 중요하므로 적정의견을 표명할 수는 없지만 부적정의견 판단의 정도는 아닌 경우
부적정의견	감사인과 관리주체간의 의견불일치로 인한 영향이 매우 중요하고 전반적이어서 한정의로 부적절하다고 판단했을 경우
의견거절	감사범위를 전반적으로 제한하여 충분하고 적합한 감사증거를 획득할 수 없어 재무제표에 대한 감사의견을 표명할 수 없는 경우 의견거절로 판단

한편, 감사의견과는 별도로 공동주택회계감사기준 별표2에 따르면 관리주체가 공동주택관리 법령 또는 공동주택관리규약에서 정한 회계 관련규정에 위반되는 사항으로서 중요하다고 판단되는 사실을 발견하는 경우 감사보고서에 '공동주택관리법령 및 공동주택관리규약에서 정한 회계 관련 규정의 준수에 대한 검토결과'를 첨부할 수 있습니다.





회계서류 공개의무

아파트의 관리주체는 입주자등이 법에 따른 장부나 증빙서류, 그 밖에 대통령령으로 정하는 정보의 열람을 요구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구하는 때에는 관리규약으로 정하는 바에 따라 이에 응하여야 합니다.

다만, 고유식별정보 등 개인의 사생활의 비밀 또는 자유를 침해할 우려가 있는 정보나 의사 결정과정 또는 내부검토과정에 있는 사항 등으로서 공개될 경우 업무의 공정한 수행에 현저한 지장을 초래할 우려가 있는 정보는 제외해야 합니다.

입주자등의 열람요구에 응해야 하는 자료

- 장부와 그에따른 증빙서류
(관리비등의 징수 · 보관 · 예치 · 집행 등
모든 거래 행위에 관하여 월별로 작성한 것)

법 제27조제2항

- 관리비등의 사업계획 및 예산안
- 사업실적서 및 결산서

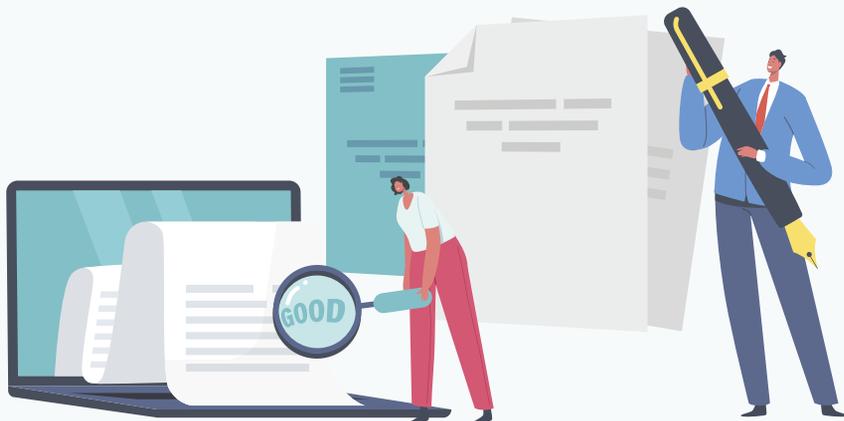
영 제28조제1항

여기서 잠깐!



Q 고유식별정보란?

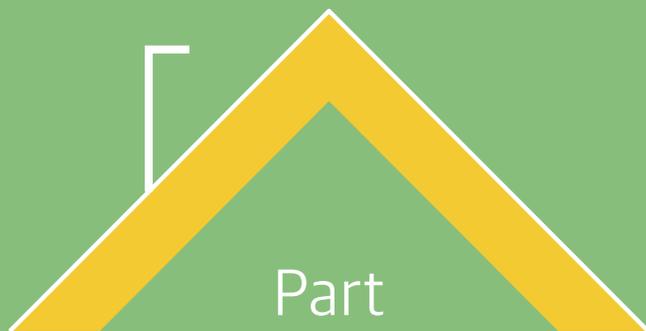
A 고유식별정보는 개인을 고유하게 구별하기 위하여 부여된 식별정보로서 주민등록번호, 여권번호, 운전면허번호, 외국인등록번호가 있습니다.



우리의 노력으로

관리비를 줄일 수 있습니다.





Part

4

관리비 줄이기

1. 입주민

2. 입주자대표회의, 관리주체

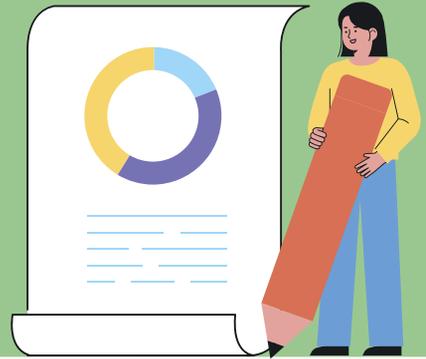
입주민

01

입주민 개인의 노력과 실천으로
관리비를 줄여보세요.

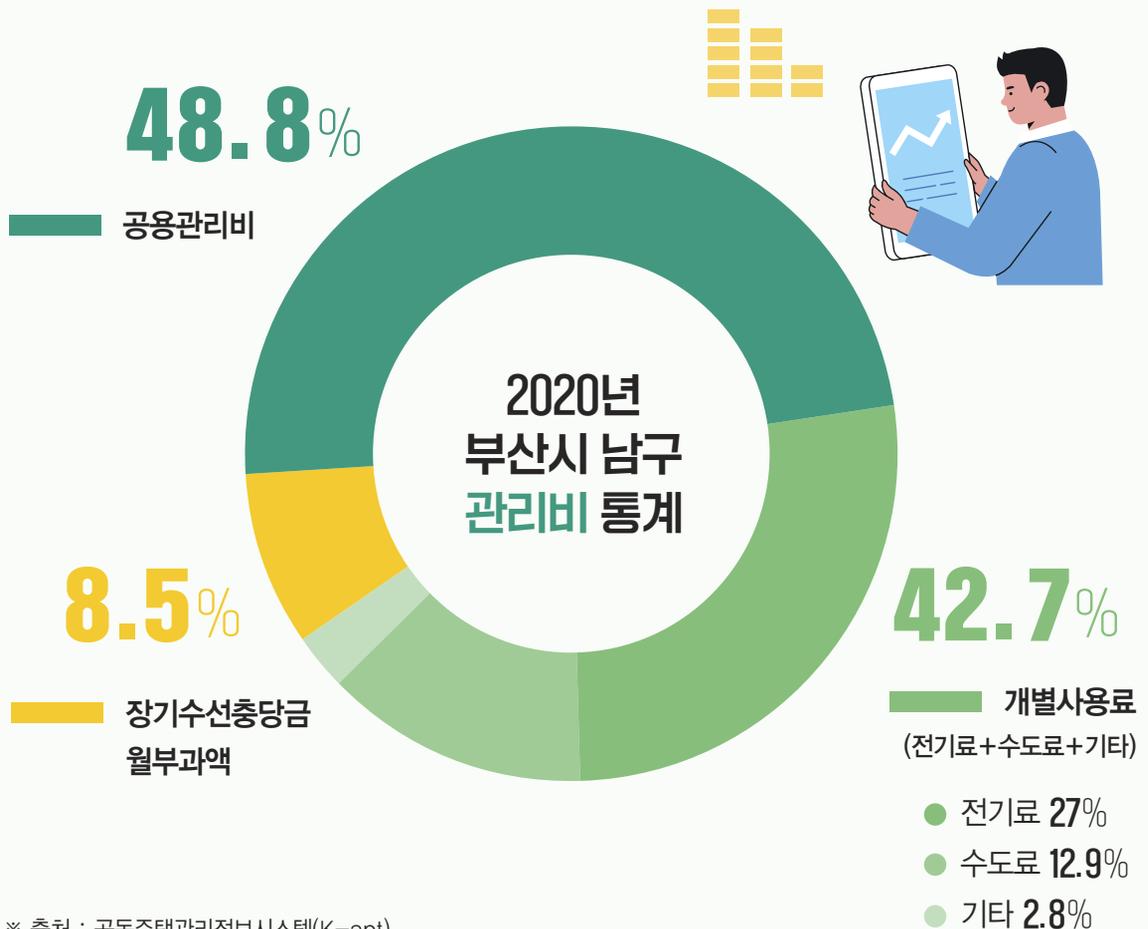
생활 속 관리비 절감 실천 방법
각종 요금 할인 제도

1. 입주민



개별 사용료 현황

남구의 평균 관리비를 살펴보면 전체의 42.7%를 사용료로 내고 있습니다.
사용료를 살펴보면 전기료가 27.1%, 수도료가 12.9%로 대부분을 차지하고 있어
개별 세대의 입주민의 절약노력이 중요함을 알 수 있습니다.



※ 출처 : 공동주택관리정보시스템(K-apt)

☑️ 전기 사용량을 확인해 보세요!

전기료

개별 세대 사용료의 60% 이상을 차지하는 전기료를 절약하려면 우선 얼마나 사용하는지 확인해야겠지요? ‘한전 파워플래너’를 활용해 보세요.



📄 한전 파워플래너의 제공사항

- 실시간 사용량 확인 : 시간대별, 요일별, 일(월)간
- 전력 소비패턴 분석 : 시간대별, 요일별, 월별
- 요금정보 확인 : 실시간요금, 월 예상요금, 과거 월 청구요금
- 사용량 비교 : 우리집, 절약 이웃, 평균 등을 그래프로 제공

🔑 한전 파워플래너의 이용절차

플레이스토아 > 한전 파워플래너
 사용등록시 고객번호와 전력량계 번호 필요(전기요금 청구서에서 확인가능)



☑ 대기전력 절감 콘센트 설치해 보세요

전기료

대기전력이란 전원을 끈 상태에서 전기제품이 소비하는 전력을 의미하는 것으로 사용자가 의식하지 못하는 사이에 전기를 잡아먹는다는 의미에서 전기 흡혈귀라고도 합니다. 대기 전력 절감 콘센트를 설치할 경우 이 전력을 차단하여 에너지를 절약할 수 있습니다.

● 대기전력 차단 콘센트의 종류

구분	매립형			노출형
자동				
수동				

※ 출처 : 스마트하게 실천하는 관리비 다이어트(중앙공동주택관리지원센터)

💡 절감 Tip

일반적으로 컴퓨터, 텔레비전 등 사무, 가전기기는 대기상태에서도 많은 전력을 소비하게 되는데 특히 가정에서 쓰는 셋톱박스, 인터넷 모뎀, 에어컨과 같은 전기 제품은 코드만 꽂혀 있어도 대기전력으로 인해 많은 전기를 소비하게 됩니다. 그러나 매번 쓰지 않는 가전기기의 플러그 뽑기는 쉬운 일이 아니며, 대기전력 차단 콘센트 설치 및 사용을 통해 이런 번거로움을 해결할 수 있습니다.

🍃 기대효과

세대당 대기전력은 17.4kWh로 월 전기료 약 2천원 정도 절감 예상
 ※ KERI(한국전기연구원)의 『2011년 전국 대기전력 실측조사 결과보고서』 인용

☑ 세대 내 조명을 LED조명으로 교체하세요

전기료

LED조명은 열을 발생시켜 빛을 내는 기존의 전구와 달리 전기가 직접 반도체를 통하여 빛으로 전환하는 구조로 전기요금 절감효과가 탁월합니다.

LED램프 직접 교체



LED조명 교체 공사



- 기존이 안정기 내장형 램프, 백열등일 경우
- 마트 등에서 LED램프를 직접 구매 후 형광등 교체 방법과 동일하게 교체 가능

- 램프 및 등기구를 함께 교체할 경우
- 직접 등기구 구입 후 조명 설치기사를 통해 교체하거나 조명업체를 통해 조명공사 진행할 수 있으며 A/S등 확인필요

💡 LED조명의 좋은 점

- 백열전구 대비 최고 90%까지 전력 절감이 가능합니다.
- 내구성이 우수하고 형광등 대비 약 3배 이상의 길게 사용가능합니다.
- 수은·필라멘트 등을 사용하지 않아 안전하고 친환경적입니다.
- 디자인, 색상 등 조명 제어가 용이합니다.

📄 LED조명 사용 시 절감효과

기존 조명과 교체 LED조명의 대체 수준, 전력요금 단가 기준, 조명 사용시간에 따라 달라질 수 있지만, LED 교체 시 9만원~15만원 정도 연간 전기요금이 절감됩니다.



LED조명 사용 시 절감효과



79.33m²(24형) 월 300kWh 사용 가정

기존	교체 후
전체 조명 17개, 576W (거실등, 방등, 욕실등, 주방등 등)	LED 조명 269W 연간 약 493kWh 에너지절감
	92,630원 전기요금 절감



109.09m²(33형) 월 300kWh 사용 가정

기존	교체 후
전체 조명 23개, 758W (거실등, 방등, 욕실등, 주방등 등)	LED 조명 411W 연간 약 557kWh 에너지절감
	104,660원 전기요금 절감



109.09m²(33형) 월 500kWh 사용 가정

기존	교체 후
전체 조명 23개, 758W (거실등, 방등, 욕실등, 주방등 등)	LED 조명 411W 연간 약 557kWh 에너지절감
	156,290원 전기요금 절감

*일반 가정에서 한달 500kWh 사용시 상위구간(400kWh 초과) 전기요금 적용

※ 출처 : LED조명 교체 안내서 (한국에너지공단)

☑ 여름철 에너지 절약을 실천해 보세요

전기료

공동주택 관리비의 개별사용료 중 가장 큰 비중을 차지하는 항목은 '전기료'로, 전체 개별 사용료 중 60% 이상을 차지합니다. 따라서 전기료를 줄이는 계절별 에너지 절약 생활 실천을 통해 관리비 절감 등을 기대할 수 있습니다.

* 한국소비자원 조사보고서 「공동주택 관리비 실태조사 -아파트를 중심으로-」 참조



📄 하절기 생활 실천 요령

- 에어컨 등 전기냉방기기의 사용은 최대한 자제합니다.
- 문과 창문의 개폐 횟수를 줄입니다.
- 에너지소비효율 1등급 가전제품을 사용합니다.
- 실내온도는 26℃ 이상으로 유지합니다.
- 공기순환에 방해되는 장애물을 치우고, 공조기의 적절한 통풍구 위치를 선정합니다.
- 냉장고의 음식물은 60%만 넣어 냉기순환이 잘되게 합니다.
- 냉장고는 벽과 거리를 두고, 뒷면 방열판을 주기적으로 청소합니다.



☑ 에어컨 전기료를 절감해 보세요

전기료

여름철 폭염으로 에어컨 사용 빈도가 크게 늘고 있지만 전기요금 누진제 적용으로 에어컨 사용을 주저하는 경우가 많은데 에어컨을 효율적으로 사용함으로써 전기요금을 절감할 수 있습니다.



📄 에어컨의 효율적 사용방법

- 외부에 설치된 실외기는 차광막(열 반사 단열재) 등을 설치하여 과열에 의한 화재 예방과 에너지 절감효과(약 20%)를 기대할 수 있습니다.
- 에어컨을 틀기 전 창문의 블라인드나 커튼을 내려 햇빛을 차단하세요.
- 에어컨을 처음 틀 때는 희망온도를 낮추고 강한 바람으로 틀어 두고 실내온도가 어느 정도 떨어지면 26~28℃ 정도로 유지하세요.
- 인버터 에어컨의 경우 잠깐 외출할 때는 에어컨을 켜고 나가세요.
- 에어컨을 틀 때는 선풍기나 서큘레이터를 동시에 트세요.
- 에어컨과 실외기의 주기적인 청소를 통해 냉방효과는 높이고 전기요금은 줄일 수 있습니다.
- 실외기 윗부분과 공기흡입구에 분무기 등으로 물을 뿌려주세요.



❑ 겨울철 에너지 절약을 실천해 보세요

전기료

공동주택 관리비의 개별사용료 중 겨울철에 가장 큰 비중을 차지하는 항목은 '난방비'로 난방비를 줄이는 생활 실천을 통해 관리비 절감 등을 기대할 수 있습니다.

* 한국소비자원 조사보고서 「공동주택 관리비 실태조사 - 아파트를 중심으로-」 참조



📄 동절기 생활 실천 요령

- 전기장판, 전기온풍기 등 전기난방기기 사용은 최대한 자제합니다.
- 실내온도는 18~20℃로 유지합니다.
- 전기난방기기의 온도는 한 단계 낮게 조절(강→약)하여 사용합니다.
- 외풍이 들지 않도록 커튼을 바닥에 닿을 정도로 길게 설치합니다.
- 창문에 에어캡을 붙이고, 두꺼운 커튼을 설치해 열손실을 줄입니다.
- 체감온도를 올리는 손쉬운 4가지 방법
 - ※ 내복 입기 : +3℃, 카디건 : +2.2℃, 무릎담요 : +2.5℃, 양말 : +0.6℃
- 낮에 난방이 불필요한 경우 현재 온도보다 설정온도를 1℃ 낮게 설정하고, 전원은 절대 끄지 않는 것이 좋습니다.
- ※ 연속 난방을 하지 않을 경우 세대 배관의 난방수가 식어 재가동 시 불필요한 열량을 소모하므로 난방비 과다의 원인이 됩니다.

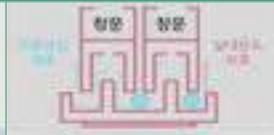
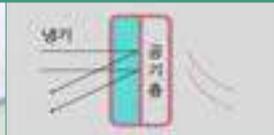


☑️ 창호 단열 시트 및 문풍지 설치해 보세요

난방비

공동주택의 창호 넓이는 건물 외부벽면 면적대비 30~40% 정도이며 창호에서는 전도, 대류, 복사 등 열전달 현상이 항상 일어납니다. 열은 온도가 높은 곳에서 낮은 곳으로 이동하는 자연현상으로 겨울철 외부 창호의 열 손실률을 낮추면 세대 난방비용 절감 등의 효과가 기대됩니다.

🕒 창호 단열 시트 및 문풍지의 종류

문풍지 (외풍차단)			
			
문틀 하부	문틀 옆면	현관출입문	외풍차단
단열시트 (외기차단)			
			
에어캡	단열시트	방풍비닐	외기차단

※ 출처 : 스마트하게 실천하는 관리비 다이어트(중앙공동주택관리지원센터)

💡 절감 Tip

공동주택 외부창호의 상·하부에 문풍지 또는 틈막이 등을 설치하여 틈새로부터 유입되는 외풍을 차단하고 유리면을 통해 전달되는 차가운 냉기를 단열 시트 등을 부착하여 창호의 열 손실률을 낮추면 난방비 절감 등의 효과를 기대할 수 있습니다.

🌿 기대효과

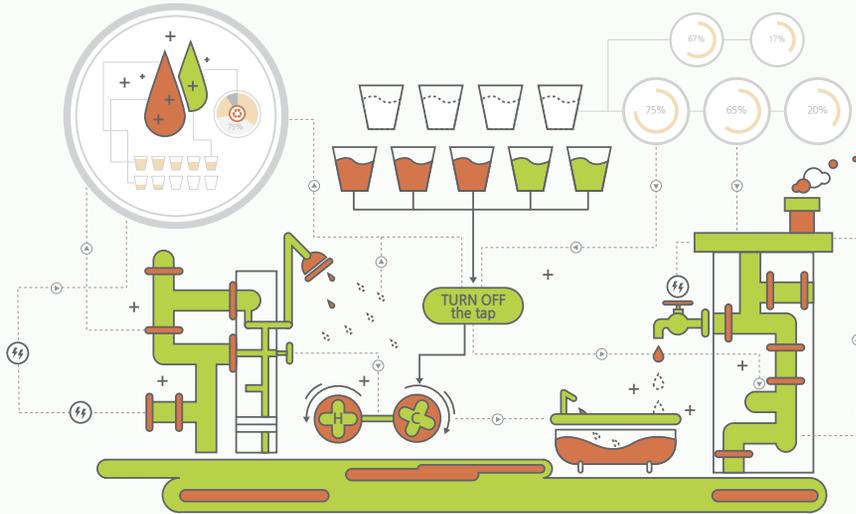
- 열 손실률을 낮추어 난방비 절감
- 문풍지를 설치할 경우 시공 전보다 14% 정도의 틈새 바람을 차단하고 실내 온도를 약 2~3℃ 상승시켜 10~20%의 난방에너지 절감 및 먼지와 소음 차단이 가능합니다.

(에너지관리공단 보도자료(2013.1.24.))

☑️ 절수시설을 이용해 보세요

수도료

우리가 생활 속에서 낭비적인 요소를 줄여나가고 절수시설을 사용하면 물을 절약하고 수도료도 절감됩니다.



🕒 절수시설 설치하기

위치	종류	효과
화장실	대소변 구분형 절수부속	약 20% 절수
	사용수량 조절형 절수부속	약 20% 절수
	변기 수조를 절수형으로 설치 기존변기(13L) → 절수형(6L), 대소변구분형(9L)	약 50% 절수
욕실	절수형 샤워헤드 사용	약 40% 절수
부엌	수도꼭지에 절수기 설치	약 20% 절수



절약방법 실천하기



화장실 변기 수조 수압 조절, 누수 여부 확인으로 물 아끼기

수압이 강할 때는 변기 탱크 수도 밸브를 약간 잠그고, 물탱크에 물감 넣어 보기 등의 간단한 누수 여부 확인 작업으로 물을 아낄 수 있습니다.



부엌에서의 설거지통 이용으로 60% 절수

10분 동안 물을 틀어 놓은 상태로 설거지를 하면 100리터 이상의 물이 필요하지만, 설거지통을 이용하면 40리터 정도면 충분합니다.

또한 음식물 찌꺼기나 기름기를 미리 휴지로 닦아내고 설거지하면 상당량의 물과 세제를 아낄 수 있습니다.



욕실에서 양치질할 때 물컵을 사용하여 70% 절수

30초 동안 칫솔질할 때 흘리는 물의 양은 6리터이지만, 컵에 물을 받아서 하면 3컵(0.6리터) 정도이면 되므로 70% 이상의 물을 아낄 수 있습니다.



빨랫감은 한 번에 모아 빨아 30% 절수

3kg씩 2회에 나누어 빨래했다면 이제 빨랫감을 모아서 한 번에 세탁하세요.



세탁기는 알맞은 용량, 수위는 알맞게 조절하여 50% 절수

10kg급 세탁기 대신 6kg급 세탁기를 구입하여 사용하면 20% 이상의 물을 아낄 수 있습니다. 10kg급 세탁기의 최고, 최저 수위는 50리터의 차이가 있으므로 수위를 알맞게 하면 최고 150리터까지 절수가 가능합니다.



헹굼은 적정횟수, 마지막 헹굼 물 재이용으로 50% 절수

세탁기 헹굼 물이 뿌옇게 보이는 이유는 세제중의 제올라이트라는 성분 때문인데 이는 고령토가 주성분으로 피부 자극성이 없습니다. 헹굼 물이 뿌옇다고 추가 헹굼을 할 필요는 없습니다. 또한 세탁기의 마지막 헹굼 물을 걸레 빨기, 베란다 청소 등에 활용하시면 물을 절약할 수 있습니다.

입주자대표회의, 관리주체

02

입주자대표회의와 관리주체의 실천으로
관리비를 줄일 수 있어요.

공용관리비
공용사용료

2. 입주자대표회의, 관리주체



인건비의 올바른 지급

일반관리비

일반관리비 중 인건비는 가장 큰 비중을 차지하지만, 절감을 위해 무분별하게 인력을 감축할 경우 서비스의 질이 떨어질 수 있고, 일자리 창출과 고용보장을 통한 사회적 상생에도 상반되어 절감이 어렵습니다.

하지만 근로계약을 주의 깊게 살피고, 경비·청소 용역업체가 올바르게 근로자에게 지급하는지 확인을 통해 인건비를 절감할 수 있습니다.

절감 체크 Point

	항목	체크
1	관리사무소 직원 근로계약서에 추가 비용 발생에 대한 계약조건 명시	<input type="checkbox"/>
2	용역업체 산출근거와 근로계약 확인으로 용역비의 적정 검토	<input type="checkbox"/>
3	용역계약을 확인하여 4대 보험 가입 제외 대상자 산정 및 연차수당, 퇴직금 지급 적정 검토	<input type="checkbox"/>
4	4대 보험료 부과 제외 대상인 비과세 급여 확인	<input type="checkbox"/>

관리사무소 직원 인건비

계약기간 중 불필요한 급료 조정이나 직책, 면허 등에 관한 추가적 비용이 입주민 동의 없이 부과될 수 있으므로 계약조건을 분명히 계약해야 합니다.

용역업체 용역비의 적정 검토

관리주체는 용역계약체결 시 용역비용의 산출근거를 파악하여 용역비가 적정한지 검토하고 인건비가 제대로 반영되었는지 확인하여야 합니다.

🔍 용역 계약 시 업체의 근로계약 확인

용역 계약 시에는 업체의 근로계약을 확인하여 4대 보험 제외 대상자의 보험료가 산정되지 않게 하고, 연차수당과 퇴직금은 용역 종료 시 지급대상자에 한해 지급하도록 용역계약서를 작성한 후 지급합니다.

🔴 4대 보험의 적용 대상 및 제외 대상(요약)

구분	적용 대상	제외 대상
국민연금 (☎1355)	국민연금 적용 사업장에 종사하는 18세 이상 60세 미만의 근로자와 사용자	<ul style="list-style-type: none"> • 타공적연금가입자 • 노령연금수급권을 취득한자 중 60세 미만의 특수직종근로자 • 조기노령연금 수급권을 취득하고 그 지급이 정지되지 아니한자 • 퇴직연금 등 수급권자 • 일용근로자 또는 1개월 미만의 기한을 정하여 사용되는 근로자 • 기초수급자(의료·생계급여)중 본인 희망으로 적용제외신청서를 제출한 자
건강보험 (☎1577-1000)	상시 1인 이상의 근로자를 사용하는 사업장에 고용된 근로자	<ul style="list-style-type: none"> • 의료급여법에 따라 의료급여를 받는 자 • 「독립유공자예우에관한법률」 및 「국가유공자등 예우 및 지원에 관한법률」에 의하여 의료보호를 받는 자 • 1개월 미만의 기간 동안 고용되는 일용근로자 • 비상근 근로자 또는 1월간의 소정 근로시간이 60시간 미만인 단시간근로자 • 근로자가 없거나 비상근 근로자 또는 1월간의 소정 근로시간이 60시간 미만인 단시간근로자만을 고용하는 사업장의 사업주
고용보험 (☎1588-0075)	「근로기준법」에 따른 근로자	<ul style="list-style-type: none"> • 65세 이후에 고용된 자 (단, 65세 이전부터 피보험자격을 유지하던 사람이 65세 이후에 계속하여 고용된 경우는 고용보험 적용) • 1월간 소정근로시간이 60시간 미만인 근로자 (1주가 15시간 미만인 자 포함) • 외국인 근로자 (단, 거주(F-2), 영주(F-5), 결혼이민(F-6) 자격일 경우 고용보험 적용하며 주재(D-7), 기업투자(D-8), 무역경영(D-9)의 경우는 상호주의에 따라 적용)
산재보험 (☎1588-0075)	「근로기준법」에 따른 근로자	<ul style="list-style-type: none"> • 「공무원재해보상법」, 「군인재해보상법」, 「선원법」, 「어선원 및 어선재해보상보험법」, 「사립학교교직원연금법」에 의해 재해보상이 행하여지는 자

※ 출처 : 4대사회보험 정보연계센터(<https://www.4insure.or.kr>)

🔍 소득세법에 따른 비과세 급여 여부 확인

비과세 급여란 근로소득 중 소득세법에 따른 과세 대상이 아닌 급여로서 4대 보험료 부과에서도 제외 되는 급여 항목입니다. 야간근로수당 등에 대하여 4대 보험료의 비과세 적용이 가능한 근로자의 소득 여부 등을 검토하여 비과세에 따른 관리비를 줄일 수 있습니다.



○ 비과세 급여의 종류

구분	비과세 요건	비고
연장근로수당 야간근로수당 휴일근로수당	월정액급여 (급여에서 연장·야간·휴일 근로수당을 제외) 210만원이하 근로자 연장근로, 야간근로, 휴일근로수당 연 240만원 이하의 금액	청소원 경비원 야간기사등
자가운전보조금	본인 소유차량을 직접 운전하여 업무 수행에 이용된 소요경비를 당해 사업체 지급기준에 따라 받는 월 20만원 이하의 금액	일반직원
일직료 숙직료	사업체 지급기준에 따라 받는 사회 통념상 타당한 금액	일반직원
식사대	식사 기타 음식물을 제공받지 않는 근로자가 받는 월 10만원 이하의 금액	일반직원
출산수당 보육수당	근로자 또는 배우자의 출산이나 6세이하 자녀의 보육과 관련 하여 받는 월 10만원 이하의 금액	일반직원

여기서 잠깐!



Q 60세 이상 고령자의 고용지원금 제도도 확인해보세요!

고용노동부 상담번호 1350



A 고용노동부는 60세 이상의 고령자를 일정비율 이상 채용하면 고용지원금을 지원하는 제도를 시행하고 있습니다. 이러한 지원제도를 확인하면 용역계약시 계약금액을 인하 시킬 수 있어요. (고용보험법 시행령 제25조의2)

• 지원금액

고용노동부 장관이 고시하는 금액에 업종별 지원기준율을 초과한 고용기간 1년 이상 인 60세 이상 근로자 수를 곱하여 산정

• 분기당 지급 총액

고용노동부 장관이 고시한 금액(18년 24만원, 19년 27만원, 20년 30만원)에 당해 사업의 근로자 수의 20%(대규모 기업은 10%)에 해당하는 수를 곱하여 산정한 금액을 한도로 지급

• 지원대상

고용기간이 1년 이상인 60세 이상 고령자를 업종별 평균 고용률(1~23%)을 초과하여 고용하고 있는 사업주



☑ 전기 계약방식의 정기적인 검토

전기료

대다수 아파트에서는 고압 이상의 전압으로 전기를 공급받고 종합 또는 단일계약방식 중 하나를 선택하여 전기 요금을 납부하고 있습니다.

그러나 계약방식에 따른 전기 요금의 차이가 상당하여 단지 여건을 고려한 월(년) 단위 전기 요금 비교검토로 유리한 계약방식으로서의 변경이 필요합니다.



한전사이버지점의 요금계산·비교 사이트

월 /년 단위로 비교 검토하여 계약방식 결정

💡 절감 Tip

- 종합계약 : 주택용 전기 단가는 높고 공용부에 적용하는 전기단가가 낮아 공용 시설이 많은 아파트에 유리합니다.
- 단일계약 : 단가가 종합계약의 주택용 단가보다 낮으므로 공용시설이 적은 경우 단일계약이 유리할 수 있습니다.
- 최근 전기요금 누진제 개편 및 세대별 전기사용량 변경 등에 따라 달라질 수 있으므로, 관리 주체는 매월(년) 전기요금 비교검토를 하여 입주민에게 충분한 설명과 선택기회를 제공하여야 할 것입니다.
- 한국전력공사의 한전사이버지점(<http://cyber.kepco.co.kr/ckepco/>)에서 계약 방식에 따른 요금을 비교할 수 있으며, 계약방식의 변경은 변경 후 1년 이내에는 다른 계약방식으로 변경할 수 없습니다. (공급약관세칙 제10조의 2)

🌱 기대효과

- 아파트단지에 적합한 전기 계약방식 선택으로 입주민의 관리비 부담 경감



☑ 인터넷 및 이동통신 중계기 사업자 전기료 부과

전기료

아파트 단지 내 인터넷서비스업체의 장비 및 이동통신설비업체의 중계기 설치 등으로 인해 발생하는 전기요금을 실 사용요금(계량기 설치) 또는 월정액으로 부과할 경우 공용 전기요금을 절감할 수 있습니다.



● 중계기 전기사용료 부담원칙

옥상 등 옥외에 설치된 중계기	이통사 전부 부담
건물 내 중대형 중계기 (공중선 전력이 1MHz당 10mW이상)	이통사 부담원칙
건물 내 소형/초소형 중계기 (공중선 전력이 1MHz당 10mW이하)	건물주 부담원칙

(미래창조과학부 : 2013. 12. 20)

💡 절감 Tip

- 아파트 단지 내 통신실에는 인터넷서비스 사업자의 장비가 설치되고, 옥상 및 지하주차장에는 이동통신설비업체 의 중계기 등이 설치됩니다. 이 장비 운용에 따라 발생하는 전기요금을 수익자부담 원칙에 따라 서비스 업체에 부과함으로써 공용 전기요금을 절감할 수 있습니다.
- 또한, 관리주체는 통신기기의 전기사용량을 검침하고 전기료를 사업자에게 부담 시켜야 하는데, 일부 단지에서는 오랜 기간 검침을 하지 않아 납부하지 않아도 되는 전기료를 납부한 사례가 있습니다.
- 이러한 경우 검침이 누락된 기간에 해당하는 사용량을 파악하여 통신사업자에게 요청하면 계약조건에 따라 비용을 환급받아 관리비를 절감할 수 있습니다.

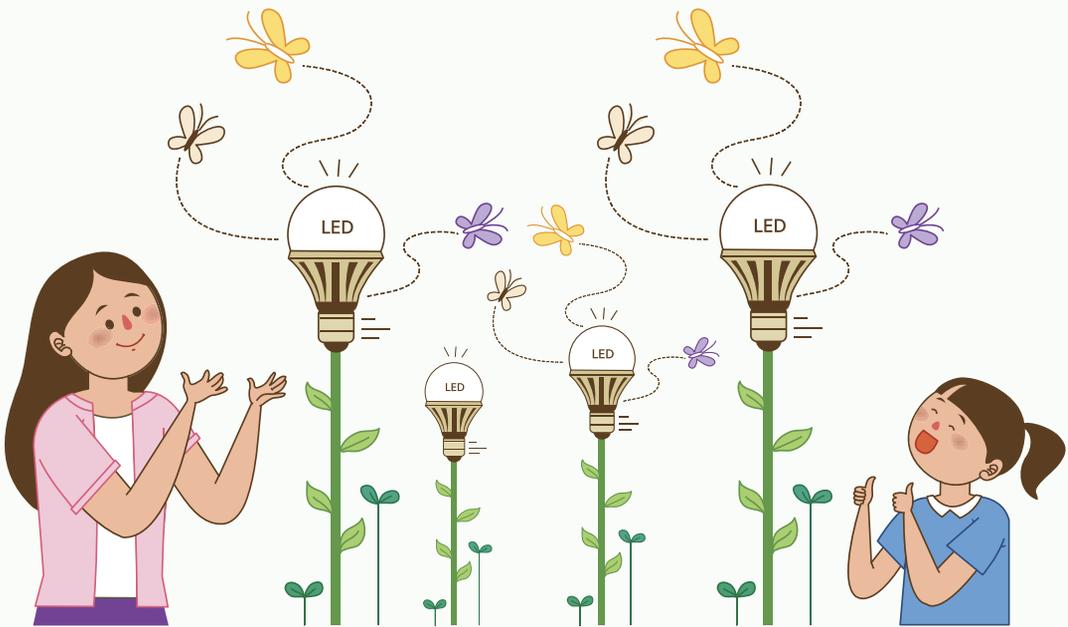
🌿 기대효과

- 펌프의 최적 운전으로 에너지(공용전기료) 절감
- 공용전기료 절감으로 세대 부담 경감

☑️ 공용부에 고효율 조명(LED) 설치

전기료

LED(Light Emitting Diode) 조명은 전류의 흐름을 직접 빛으로 전환하여 에너지손실을 최소화한 경제적인 조명으로, 형광등을 LED로 교체하면 소비전력을 40~60%까지 절약할 수 있습니다. 공동주택에서 공용으로 사용하는 보안등, 가로등, 현관등 등의 조명을 LED로 교체할 수 있습니다.



LED조명의 장단점

장점	단점
<ul style="list-style-type: none"> 백열등의 1/8, 형광등의 1/3 정도로 에너지 절약 백열등, 형광등의 10배 이상 긴 수명 빠른 반응속도 벌레들이 모이지 않는다 밝은 빛을 오래 지속한다 	<ul style="list-style-type: none"> 가격이 고가이다 (가격이 계속 하락하고 있음) 플리커 현상(깜빡임 현상) 발생 우려 (플리커 프리 제품도 출시됨)

※ 출처 : 스마트하게 실천하는 관리비 다이어트(중앙공동주택관리지원센터)
공동주택 에너지절약 지원사업 현황(대전 서구 공동주택과 홈페이지)



LED 조명을 사용한 절감 사례

단지명	LED조명 적용장소	절감금액(원/년)
부산 ○○ 아파트	각 동 복도 및 공용부	38,557,260
부산 △△ 아파트	각 동 공용부	23,598,516
인천 ○○ 아파트	단지 내 보안등	1,892,000
대전 ○○ 아파트	지하주차장 LED전등	23,883,000

 절감 Tip

- LED조명은 기존 조명기구를 사용하면서 램프만 교체하는 램프 타입과 기존 조명 기구를 철거하고 LED 조명기구로 교체하는 기구 타입이 있으며, 기존 조명기구의 상태에 따라 적절한 기구타입을 선택합니다.
- 실내조명기구 : 동별 출입구, 복도 등의 조명을 LED 조명으로 교체
- 실외조명기구 : 소비전력이 큰 옥외 나트륨 보안등을 LED 보안등으로 교체

 지원사업

- 남구청 : 공동주택관리 지원사업 (p.82)
- 한국전력공사 : 고효율향상 LED지원사업 (p.105)

☑️ 산업용 계량기를 최대수요 전력량계로 교체

전기료

계약전력에 의해 전기 기본요금이 적용되는 산업용(급수 및 오수정화시설)의 전력량계를 최대수요전력에 의해 기본요금이 적용되는 최대수요 전력량계로 교체할 경우 전기요금 절감 등의 효과를 기대할 수 있습니다.



💡 절감 Tip

- 산업용 전력의 기본요금은 계약전력을 기준으로 부과하고 있으며, 계약전력 산정은 총 부하 설비용량을 기준으로 하기 때문에 아파트의 설비 운용 특성상 전기요금 부과를 계약전력을 기준으로 할 경우 과도한 기본요금을 납부하게 됩니다.
- 이를 개선하기 위해 산업용전력량계를 일반형에서 최대수요전력량계로 교체하면 기본요금을 30%~70% 내외로 절감할 수 있습니다.

🌱 기대효과

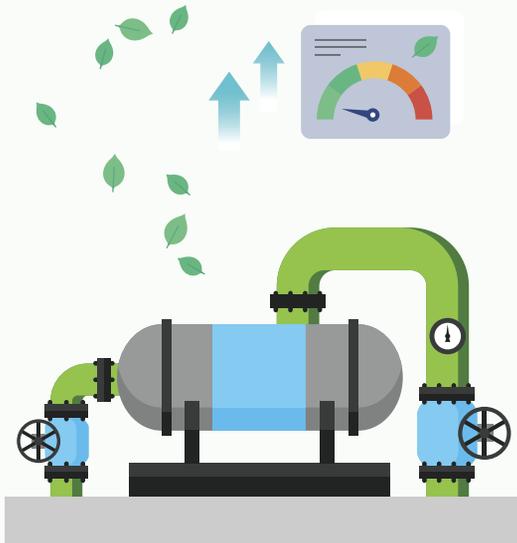
- 전기요금 절감효과



☑ 일반 펌프를 인버터제어 펌프로 교체

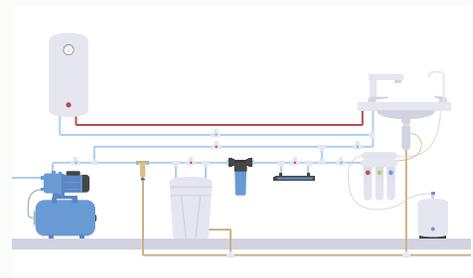
전기료

아파트에서는 급수 등을 위해 펌프를 사용하고 있습니다. 특히, 지하저수조의 물을 직접 상향 급수하는 방식인 부스터펌프 방식을 채용하고 있는 아파트의 급수펌프는 세대의 물 사용에 따라 펌프의 지속 가동이 빈번합니다. 따라서 에너지를 절감할 수 있는 인버터 제어 펌프를 사용하는 것이 바람직합니다.



○ 인버터제어

인버터는 출력전압과 주파수를 변화하여 유도전동기의 회전수를 제어하는 장치로 인버터제어 시 가변적인 사용량에 따라 펌프를 효율적으로 가동시킬 수 있습니다.



💡 절감 Tip

- 아파트에서 사용하는 펌프류*의 유지관리업무 시 내구연한 및 효율성 등을 감안하여 인버터제어 펌프로 교체하여 사용합니다.

* 급수펌프(부스터펌프), 난방 순환펌프, 급탕 순환펌프 등

🌿 기대효과

- 펌프의 최적 운전으로 에너지(공용전기료) 절감
- 공용전기료 절감으로 세대 부담 경감

✓ 각종 시설물 관리직원 자체 공사

수선유지비

입주자 부주의로 훼손 빈도가 높은 시설물과 추가시설물 설치에 따른 비용부담을 최소화 하기 위해 관리사무소 직원이 직접 시공하여 수선유지비를 절감할 수 있습니다.

● 자체 공사시 절감효과

단지명	보수공사 내용	용역계약	자체시공	절감액
경기도 ○○아파트	놀이터, 지하주차장 바닥공사 등	82백만원	24백만원	58백만원
경기도 ◇◇아파트	바닥데크벤치, 파고라 오일스텐 도색	450만원	83만원	360만원

※ 출처 : 관리비 절감 및 서비스 개선사례 경진대회 중에서(우리관리 주식회사)

💡 절감 Tip

- 관리사무소 기술 인력이 관리업무에 지장이 없는 시간을 이용하여 수선·유지 공사를 직접 수행하여 비용을 절감하고 관리비 절감에 따른 인센티브를 관리직원에게 지급함으로써 자발적인 참여를 유도할 수 있습니다.
- 다만, 해당 공사가 전문공사인 경우는 관련법에 따라 공사업체를 통한 보수공사가 이루어져야 합니다.

※ 전구 교체 등 경미한 공사는 가능(전기공사업법 제3조 참조)

🌱 기대효과

- 각종 수선유지비 절감효과





수선유지품목의 공동구매 (물품)

수선유지비

물품 공동구매는 대량 구매의 장점을 활용하여 둘 이상의 소비자들이 필요한 제품을 공동으로 구매하는 것으로 인근 단지와의 공동구매를 통해 수선유지비를 절감할 수 있습니다.

공동구매 대상 물품(예시)

- 건축·토목분야 : 염화칼슘, 보도블록, 조경수 중 관목류 등
- 전기설비분야 : 전구류, 개폐기, 센서, 안정기 등
- 기계설비분야 : 계량기, 밸브류, 가스켓 및 열판, 소방호스 및 관창, 소화기 등
- 기타 관리업무에 소요되는 재고자산으로 많이 소비되는 품목

※ 관리소에서 전등, 실리콘 등 수선용 자재를 인근 철물점에서 공동구매 시 개별 구매와 비교하여 지역별로 구입단가가 최대 50%까지 가격 차이가 발생됨

공동구매시 절감효과

단지명	품목	규격	수량	절감율(%)	비고
○○아파트	염화칼슘	25kg	30포대	최고40% ↑	300세대 기준

※ 출처 : 우리아파트 관리비 바로알기 중에서(인천광역시)

💡 절감 Tip

- 공동주택에서 일상적으로 사용하는 전등, 보도블럭 등 수선유지를 위한 품목에 대해 공동구매 방향과 방법을 인근 단지와 협의하여 대량으로 공동구매를 하면 비교적 저렴한 비용으로 물품을 구입할 수 있습니다.
- 또한, 대량 구매처를 선정할 때는 제품별 품질기준을 정하여 최저가 낙찰가격으로 구매하면 구입비용을 절감할 수 있습니다

(에너지관리공단 보도자료(2013.1.24.))

☑ 공동주택 단지 내 알뜰시장 개최

잡수입

공동주택의 다양한 공용공간을 활용하여 알뜰시장을 개최함으로써 상인에게는 영업 공간을 제공하고 입주민에게는 저렴한 가격에 물건을 구매할 수 있는 기회 제공 및 잡수입 증대로 관리비를 절감할 수 있습니다.



● 적용사례

단지명	알뜰장터 수입
인양 ○○ 아파트	31,827,000원
오산 ○○ 아파트	19,943,000원

※ 출처 : 스마트하게 실천하는 관리비 다이어트
(중앙공동주택관리지원센터)

● 수익모델

공고를 통해 선정된 업체가 지불하는 입찰 금액과 알뜰시장 운영 시 상인들이 부담하는 일일 판매공간 사용료 등

💡 절감 Tip

- 공동주택의 공용공간을 활용하여 알뜰시장을 개최함으로써 상인들에게는 영업 공간을 제공하고, 입주민에게는 그 사용료, 일종의 자릿세 또는 그러한 권리를 매각 함에 따른 잡수입 증대 및 전통시장의 옛 추억을 느낄 수 있는 기회 제공 등이 예상 됩니다.

※ 알뜰시장 업체선정 : 국토교통부 고시 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 준수

🌱 기대효과

- 관리외 수익 증대 (잡수입)



✓ 게시판 등을 활용한 광고 수익

잡수입

아파트는 많은 사람이 거주하는 공간으로 게시판 등을 활용하여 제품이나 서비스 등에 관한 정보를 제공할 경우 입주민에게 광고노출 빈도가 높아 광고효과가 뛰어나고 대단지의 경우 구매력 또한 높습니다.

광고주에게 일정 비용의 광고료를 받고 정보제공 공간을 제공함으로써 입주민에게는 다양한 정보제공과 잡수입 확대 등을 도모할 수 있습니다.

● 게시판 등을 활용한 광고 사례



전단지함 광고



게시판 광고



승강기 내 영상광고



관리비 고지서 광고

※ 출처 : 스마트하게 실천하는 관리비 다이어트(중앙공동주택관리지원센터)

💡 절감 Tip

- 정보제공공간을 활용하여 입주민들에게 제품이나 서비스 등에 대한 다양한 정보를 제공할 경우 그에 따른 광고료 수익으로 관리비 절감 등의 효과를 기대할 수 있습니다.

※ 정보제공공간

: 1층, 지하층 등 동출입구의 게시판 및 전단지함, 승강기 내부 영상광고, 관리비 고지서 등

🌱 기대효과

- 관리외 수익 증대(잡수입)
- 게시판 광고의 관리
 - 게시판 : 관리사무소를 통해 광고 게재 기간, 방법 등의 수수료 안내
 - 영상광고 : 통신사업자가 설치 운영하며, 공동주택은 장소 임대
 - 전단지함, 고지서 등 : 관리사무소에서 입찰을 통해 광고대행업체 선정
- ※ 광고대행업체 선정 : 국토교통부 고시「주택관리업자 및 사업자 선정지침」을 준수

✔ 빗물 저장시설 활용

일반관리비

비가 올 때 외부로 버려지는 빗물을 빗물저장시설에 모아 갈수기 때 수도물 대신 사용하면 수도요금을 절약할 수 있습니다.

○ 빗물 저장시설 활용사례



우수저장장치



수경시설(분수대)



관수

○ 빗물 저금통 설치사례



💡 절감 Tip

- 우수저장시설을 설치하여 비가 올 때 빗물을 모아 갈수기 때 분수대 등의 수경시설을 가동하고 해당 시설 퇴수 시 바로 버리지 않고 공용부 대청소 또는 화단물주기에 재활용할 수 있습니다.
- 부산시에서는 빗물 저금통 설치 지원사업을 통해 설치비용을 지원해주고 빗물을 사용한 만큼 수도요금 을 감면해 주는 사업을 실시하고 있습니다.

🌿 기대효과

단지명	용도	절감액	비고
인천시 ○○ 아파트	수경시설 급수 및 청소	240,000원 (120,000원/월)	2개월
경기도 ○○ 아파트	조경수목 관수	12,291,800원 (1,024,320/월)	1년
경기도 ◇◇ 아파트	자연수활용(화단물주기)	525,000원/년	

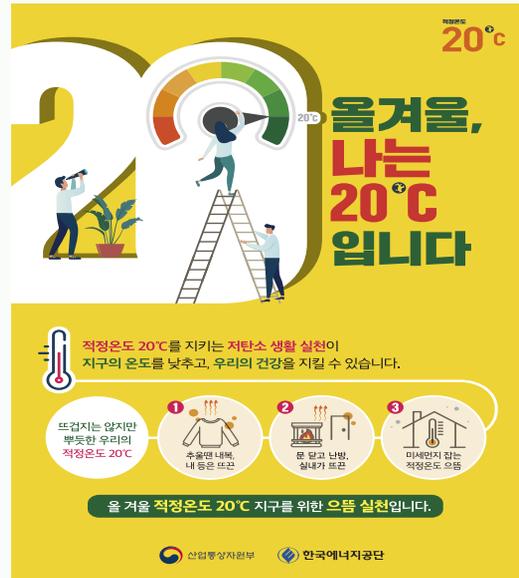
※ 출처 : 관리비 절감 및 서비스 개선사례 경진대회 중에서(우리관리 주식회사)



☑ 에너지 절약 사인물 활용 (기타)

일반관리비

공동주택 입주민의 에너지 절약 및 위험 시설물 등의 안전 예방을 생활화하기 위한 표준화된 사인물(스티커)을 제작·배포하여 입주민의 관리비 절감과 안전한 공동주택 생활을 유도할 수 있습니다.



※ 출처 : 한국에너지공단 홈페이지

💡 절감 Tip

- 에너지 절약 및 안전 예방용 사인물을 공동주택에서 별도로 제작하거나 한국에너지공단 또는 안전보건공단 등 관련 기관에서 제작된 사인물을 공용부 및 세대에 배포하여 에너지 절약의식을 고취하고 시설물 취급 시 안전사고를 예방할 수 있습니다.

※ 신청방법

(한국에너지공단) 홈페이지 - 정보마당 - 자료실 - 홍보물 요청(포스터 10, 스티커 50장)

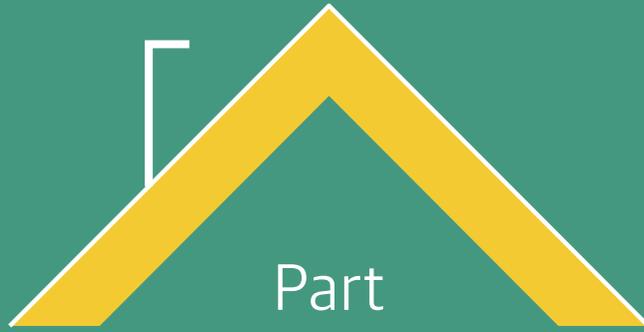
(안전보건공단) 홈페이지 우측하단 - 미디어현장배송서비스(월 90개 한도)

🌱 기대효과

- 입주민의 에너지 절약 및 안전사고 예방의 생활화 기대

공동주택 관리에 도움을 주는
지원사업은 어떤 것들이 있을까요?





Part

5

관리비 절감 지원사업

1. 남구 지원사업
2. 부산시 지원사업
3. 유관기관 지원사업



주요 지원사업 map

항목	월	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
공동주택관리 지원사업		신청접수	대상선정	사업완료 후 지원금 지급									
전자투표 지원사업		신청접수	대상선정	전자투표 완료 후 지원금 지급									
노후공동주택 주거 안전 지원사업			신청접수	대상선정	사업시행								
주차장 설치지원 사업							신청접수	대상선정	* 다음해 사업시행				
부설주차장 무료개방 지원사업				신청접수	신청	주차장 시설공사 완료 후 지원금 지급							
공동주택 공동체 활성화 공모사업				신청접수	대상선정	지원금 지급 및 사업시행						정산결과보고	
승강기 회생자동장치 지원사업		상시 신청 접수 (예산 소진 시 까지)											
고효율LED조명 지원사업		상시 신청 접수 (예산 소진 시 까지)											
고효율 변압기 지원사업		상시 신청 접수 (예산 소진 시 까지)											
전기자동차 완속 충전기 보급사업		상시 신청 접수 (예산 소진 시 까지)											

※ 2021년 기준으로 작성되어 기간 변동이 있을 수 있으니 관련 부서에 문의하시길 바랍니다.

남구 지원사업

01

공동주택관리 지원사업	82
전자투표 지원사업	83
공동주택 맞춤형컨설팅	84
계약원가 자문 서비스	86
공동주택 실태조사	87
공동주택 무료법률상담	88
부설주차장 무료 개방 지원사업	89

✓ 공동주택관리 지원사업

시설 지원

노후화된 시설을 고쳐야 하는데 비용 때문에 걱정이신가요?

남구에서는 입주민의 쾌적하고 안전한 주거환경 조성을 위해 노후화된 공용시설의 보수 공사비를 지원하고 있습니다. 매년 초에 잊지 말고 신청해 보세요.

Q&A



Q 공동주택 관련 지원사업 어디서 확인하나요?

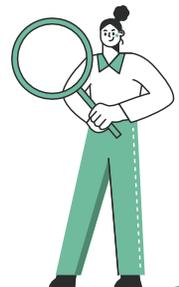
A 매년 1월 남구청 홈페이지에서 확인할 수 있습니다.

- ▶ 남구청 홈페이지
- › 열린행정정보공개
- › 알림마당
- › 공고/입찰



사업안내

- **신청기간** : 매년 1월 ~ 2월
- **신청대상** : 사용검사일로부터 20년이 경과된 20세대 이상 공동주택
- **지원규모** : 총 사업비의 1/2범위 이내, 최대 2천만원
- **지원범위** : 공동주택 단지 내의 공용시설물 보수 공사비
- **선정기준** : 사업 필요성과 긴급성, 사업비의 적정성, 단지규모 및 준공연수 등
- **신청방법** : 남구청 건축과 방문 신청
 - ▶ 의무관리대상 공동주택 : 입주자대표회의의 의결 후 신청
 - ▶ 그 외 공동주택 : 입주자등의 3분의2 이상 동의서 첨부해 신청
- **신청서류** : 신청서, 사업계획서, 견적서 등
- **문의** : 남구청 건축과 공동주택관리지원팀 (☎607-3502)





✓ 전자투표 지원사업

관리 지원

공동주택 동별 대표자 선출, 관리규약 개정 등 여러 부분에서 입주민의 의사결정이 필요합니다. 기존의 투표방식과 다르게 전자투표는 언제 어디에서나 투표가 가능합니다. 간편하고 편리한 전자투표로 입주민의 참여를 높여보세요.



Q&A



Q 전자투표를 꼭 해야 하나요?

A 의무사항은 아닙니다. 하지만, 입주민 참여의 확대를 위해 공동주택관리법(2021. 10.14.시행)에서는 공동주택 관리와 관련한 의사결정에 전자적 결정(전자투표 등)을 우선 이용 하도록 노력해야 한다고 되어있습니다.

▶ 법 제22조
(전자적 방법을 통한 의사결정)

사업안내

- 신청기간 : 매년 1월 ~ 2월
- 신청대상 : 의무관리대상 공동주택
- 지원규모 : 중앙선거관리위원회 온라인 투표시스템 이용 수수료
※ 투표율 50%이상 전액 지원, 투표율 50%미만 80% 지원
- 지원범위 : 입주자대표회의 임원 및 동별 대표자 선거, 관리규약 제·개정 투표, 공동주택 관리방법의 결정, 기타 공동주택 관련 의사 결정
- 선정기준 : 신청액이 예산을 초과하는 경우 세대수가 적은 아파트 우선 지원
- 신청방법 : 남구청 건축과 방문 신청
- 신청서류 : 신청서, 입주자대표회의 의결서
- 문 의 : 남구청 건축과 공동주택관리지원팀 (☎607-3502)



✓ 공동주택 맞춤형 컨설팅

관리 지원

남구에서는 입주민의 의사결정 지원과 관리비 절감을 위해 맞춤형 컨설팅을 제공하고 있습니다. 공동주택을 관리하면서 고민되는 부분을 전문가의 맞춤형 컨설팅으로 해결해 보세요.



Q&A



Q 맞춤형 컨설팅을 이용하려면 비용을 부담해야 하나요?

A 아닙니다. 비용 부담 없이 무료로 이용 가능합니다.

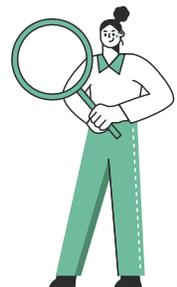
Q 맞춤형 컨설팅은 누가 해주나요?

A 남구 '오륙도 관리비 지킴이'의 각 분야 전문가들이 직접 컨설팅을 해드립니다.



사업안내

- **신청기간** : 매년 1월 ~ 12월
- **신청대상** : 의무(임의)관리대상 공동주택
- **신청분야** : 일반운영, 회계, 공사/용역 분야
 - ▶ 일반운영 : 주택관리, 법률
 - ▶ 공사/용역 : 건축, 토목, 전기, 조경, 승강기, 기계, 소방, 통신
- **신청방법** : 남구청 건축과 방문 또는 우편 신청
 - ▶ 의무관리대상 공동주택 : 입주자대표회의의 의결 후 신청
 - ▶ 그 외 공동주택 : 입주자등의 2분의1 이상 동의서 첨부해 신청
- **신청서류** : 신청서, 사업계획서, 견적서 등
- **처리기간** : 신청일로부터 20일 이내
- **문의** : 남구청 건축과 공동주택관리지원팀 (☎607-3502)





어떤 것을 컨설팅 받을 수 있나요?

○ 맞춤형 컨설팅 내용

분야	부분	내용
일반 운영	주택관리	주택관리방법(청소, 경비 용역 등) 및 장기수선계획 등 자문
	법률	관리규약에 대한 법적 해석에 관한 자문
회계	회계	회계 처리에 관한 자문
공사/용역	건축	재도장, 방수의 시기 도래 여부 및 현재 상태에 따른 적정 보수방안 및 구조 안전 관련 및 정밀안전진단 필요성 등 자문
	토목	보도 및 차도 재포장 등에 관한 자문
	전기	노후 변전설비 교체 및 공용전기로 절감 방안에 관한 자문
	조경	조경 추가 식재 및 생육상태에 따른 유지관리방안에 관한 자문
	승강기	노후 승강기의 교체 시기 적정성 및 유지관리방안 등에 관한 자문
	기계	노후 급수·급탕·난방 배관 교체 등에 관한 자문
	소방	노후 소방 시설물 교체 및 소방설비 추가 설치에 관한 자문
	통신	노후 보안시스템(CCTV 등) 및 네트워크시스템 교체에 관한 자문

아래의 경우는 맞춤형 컨설팅을 받을 수 없습니다.

- ▶ 공동주택관리와 관련하여 분쟁 또는 소송이 진행 중인 경우
- ▶ 공동주택의 하자관리 기간 및 소송이 종료되지 않은 경우
- ▶ 공동주택 시설보수공사가 입찰 진행 중이거나 입찰 된 사업 또는 공사가 진행 중인 경우
- ▶ 그 밖에 구청장이 자문 등을 하지 않는 것이 적당하다고 인정하는 경우

✓ 계약원가 자문 서비스

관리 지원

공동주택에서 실시하는 공사와 용역의 금액이 적절한지 고민되시나요?
 계약원가 자문 서비스를 신청하시면 예정 금액이 적절한지 검토해 드립니다.
 입찰이나 계약을 하시기 전에 신청하시고 관리비를 절감해 보세요.



Q&A



Q 계약원가 자문 서비스를 이용하려면 비용을 부담해야 하나요?

A 아닙니다. 비용 부담 없이 무료로 이용 가능합니다.

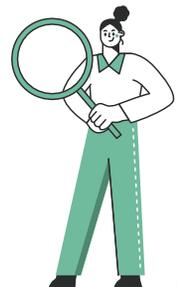
Q 계약원가 자문 서비스는 누가 해주나요?

A 남구 '오륙도 관리비 지킴이'의 각 분야 전문가들이 직접 자문을 해드립니다.



사업안내

- **신청기간** : 매년 1월 ~ 12월
- **신청대상** : 남구 내의 공동주택
- **신청분야** : 2천만원 이상 공사/용역 분야
 - ▶ 공사/용역 : 건축, 토목, 전기, 조경, 승강기, 기계, 소방, 통신
- **신청방법** : 남구청 건축과 방문 또는 우편 신청
 - ▶ 의무관리대상 공동주택 : 입주자대표회의의 의결 후 신청
 - ▶ 그 외 공동주택 : 입주자등의 2분의1 이상 동의서 첨부해 신청
- **신청서류** : 신청서, 설계도서(내역서, 도면 등)
- **처리기간** : 신청일로부터 15일 이내
- **문의** : 남구청 건축과 공동주택관리지원팀 (☎607-3501)





✓ 공동주택관리 실태조사

관리 지원

공동주택 예산·회계·시설관리 등 업무 전반에 대한 조사와 입주민과의 소통으로 공동주택 운영의 효율성과 투명성을 확보할 수 있습니다.

또한 전문성을 높이기 위해 경리·회계 담당자에 대한 교육도 함께 실시하고 있습니다.



Q&A



Q 공동주택관리 실태조사는 감사와 어떻게 다른가요?

A 네, 공동주택 업무 전반에 대해 조사한다는 점은 유사 하지만, 실태조사는 업무의 효율성과 전문성을 높이는 부분에 중점을 두는 반면, 감사는 업무의 적법성, 타당성과 책임소재를 규명하는데 중점을 두고 있는 것이 다릅니다.

사업안내

- **조사기간** : 매년 1월 ~ 2월
- **조사대상** : 의무(임의)관리대상 중 신청 또는 구에서 선정한 공동주택
- **조사범위** : 최근 3년간 회계·예산 분야 등 공동주택관리 업무 전반
- **조사내용** : 공동주택관리법령 및 관리규약 위반 여부 등 실태조사
- **신청방법** : 남구청 건축과 방문 또는 우편 신청
 - ▶ 의무관리대상 공동주택 : 입주자대표회의의 의결 후 신청
 - ▶ 그 외 공동주택 : 입주자등의 10분의1 이상 동의서 첨부해 신청
- **신청서류** : 신청서
- **결과통보** : 실태조사 종료 후 30일 이내
- **문의** : 남구청 건축과 공동주택관리지원팀 (☎607-3502)



✓ 공동주택 무료 법률 상담실

관리 지원

공동주택에서 발생하는 입주민 간 각종 분쟁과 갈등을 어떻게 해야 할지 고민이신가요?
남구에서 운영하는 공동주택 무료 법률 상담실을 통해 고민을 해결해보세요.
월 1회 사전 예약제로 운영하고 있으니, 신청 전 전화주세요.



Q&A

Q 신청하고 바로 상담받을 수 있나요?

A 신청 내용을 검토하는 기간이 필요하기 때문에 신청일로부터 7일 후 상담을 받을 수 있습니다.

사업안내

- **상담일시** : 매월 1회(셋째 수요일)
- **상담대상** : 공동주택 입주자대표회의, 관리주체 및 입주자등
- **상담내용** : 입주자대표회의 및 관리사무소 운영 관련 분쟁사항
관리규약 및 선거관리위원회 규정 등에 관한 사항
단지 내 시설물 유지·보수 방안 등
※ 제외 대상 : 별도 절차가 있는 하자분쟁, 리모델링, 재건축, 소음분쟁 등
- **신청방법** : 사전 예약제로 운영(방문, 우편, 팩스신청)
상담일 7일 전까지 신청서 제출
- **상담장소** : 남구청 건축과
- **문의** : 남구청 건축과 공동주택관리지원팀 (☎607-3502)





✓ 부설주차장 무료 개방 지원사업

시설 지원

일정시간대 주차장 이용률이 낮으신가요? 남구에서는 일정시간 무료로 개방하는 공동주택에 주차장 시설개선비를 지원하고 있습니다.

주차장 개방으로 시설도 개선하고 지역사회 주차난 해소에도 동참해 주세요.



Q&A



Q 지원받을 수 있는 주차장 시설 개선 대상은 무엇인가요?

A 무료 개방할 주차장의 주차면 도색, 아스콘 포장, 기타 시설 보수 등의 공사에 대해 지원을 받을 수 있습니다.
자세한 사항은 교통행정과 (☎607-4552)로 문의해주세요

사업안내

- **신청기간** : 매년 3월 ~ 4월
※ 신청 미달 시에는 예산범위 내에서 연중 접수
- **신청대상** : 부설주차장이 있는 공동주택
- **지원규모** : 총사업비 90% 범위 내, 최고 8백만원
- **지원내용** : 무료 개방 주차장의 관리에 필요한 시설개선비 등 지원
- **지원조건** : 주간·야간 주차장 10면 이상, 2년간 무료 개방
▶ 1일 7시간 이상, 1주 35시간 이상 개방
- **신청방법** : 남구청 교통행정과 방문 또는 우편 신청
▶ 의무관리대상 공동주택 : 입주자대표회의의 의결 후 신청
▶ 그 외 공동주택 : 입주자들의 3분의2 이상 동의서 첨부해 신청
- **신청서류** : 신청서
- **문 의** : 남구청 교통행정과 (☎607-4552)





부산시 지원사업

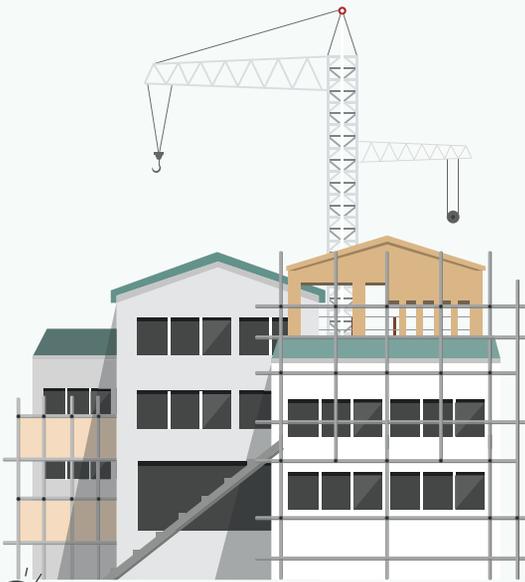
02

노후 공동주택 주거 안전 지원	92
주차장 설치 지원사업	93
공동주택 공동체 활성화 공모사업	94
공동주택관리 기술자문단	95
바른아파트관리 주민교실	96
공동주택 모범관리단지 선정	97
그린아파트 인증사업	98
탄소포인트제	99

✓ 노후 공동주택 주거 안전 지원

시설 지원

시설이 노후화되어 주거 안전에 불안한 소규모 공동주택이라면 ‘노후 공동주택 주거 안전 지원사업’을 신청해 보세요. 공동주택 내 안전 취약부분의 보수 및 보강비를 지원해 드립니다.



Q&A

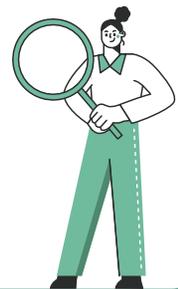


Q 공동주택 안전 취약부란 어떤 부분을 말하나요?

A 공동주택의 안전취약부란 주기동, 슬래브, 옹벽, 사면, 단지 내 노후도로 등을 말하며 신청하시면 기술자문단이 현장을 방문해 안전취약 부분을 확인합니다.

사업안내

- 신청기간 : 매년 2월 ~ 3월
- 신청대상 : 30년 이상, 150세대 미만 소규모 노후 불량 공동주택
- 지원규모 : 2천만원 이내 ※ 초과부분은 자부담
- 지원내용 : 단지 내 안전취약부 보수 및 보강비 지원
- 선정기준 : 시설 노후화에 따른 안전을 위해 요소가 있는 공동주택 우선배정
노후 아파트 밀집 지역 등 지역 안배 고려
안전조치 등 개선이 시급한 공동주택
- 신청방법 : 남구청 건축과 방문 신청
- 신청서류 : 신청서
- 문 의 : 남구청 건축과 공동주택팀 (☎607-4606)





☑ 주차장 설치 지원사업

시설 지원

1996년 6월 이전에 사업승인을 받아 지어진 공동주택은 세대 당 1대로 주차장이 확보되지 않아 입주민 간 주차난 갈등이 생기고 있습니다.
공동주택의 주차난 해소를 위해 주차장 설치비용을 지원해 드리고 있으니, 해당되는 공동주택은 지원사업 참여하시기를 추천 드립니다.



Q&A



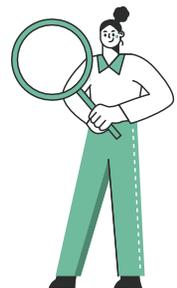
Q 사업승인날짜를 어떻게 확인할 수 있나요?

A 건축물대장을 보시면 알 수 있습니다.
- 일반건축물대장(갑)
- 건축물대장 총괄표제부(갑)

건축물대장은 '정부24'에서 신청할 수 있으며 인터넷으로 발급 시 무료입니다.

사업안내

- 신청기간 : 매년 6월 ~ 7월
- 신청대상 : 1996. 6. 8. 이전 사업계획 승인된 공동주택(20세대 이상)
※ 신청기간 내 입주민동의서(2/3 이상) 제출해야 함
- 지원규모 : 최대 5천만원 내, 1면당 설치비의 70% (최대 120만원 내)
※ 자부담 : 주차장 설치비의 30% 또는 최대한도 초과 금액 부담
- 지원내용 : 주차장 설치비용 지원
- 신청서류 : 사업계획서, 사업비 산출근거서류, 관련 도면 등
- 신청방법 : 남구청 건축과 방문 신청
- 문 의 : 남구청 건축과 공동주택관리지원팀 (☎607-3501)



✓ 공동주택 공동체 활성화 공모사업

관리 지원

이웃과 더불어 사는 공동주택을 원하신다면 ‘공동주택 공동체 활성화 공모사업’을 신청해 보세요. 입주민이 스스로 기획하고 참여하는 사업으로 이웃과 소통하고 함께 하는 공동체를 만드는 첫걸음이 될 것입니다.



Q&A



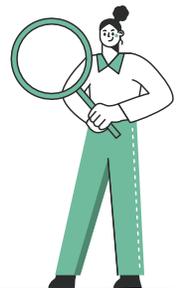
Q 구체적으로 어떤 사업을 할 수 있나요?

A 입주민이 모여서 하는 사업이라면 대부분 가능합니다. 대표적으로 단지 가꾸기, 알뜰장터, 주민 축제, 취미교실 등이 있습니다. 자세한 사항은 담당자에게 문의하거나, ‘아파트 공동체 활성화 프로그램 운영 매뉴얼’을 참고하시길 바랍니다.

매뉴얼 : 중앙공동주택관리 지원센터 > 자료실 > 매뉴얼 등

사업안내

- 신청기간 : 매년 3월 ~ 4월
- 신청대상 : 남구 내의 공동주택
- 지원규모 : 단지별 1개 사업(최소 1백만원~최대 5백만원 이내)
 - ▶ 자부담 : 신규 10% 이상 / 2회차 20% 이상 / 3회차부터 30% 이상
- 사업내용 : 친환경 실천/체험, 소통/주민화합, 취미/창업, 교육/보육, 건강/운동, 이웃돕기/사회봉사 등
- 신청방법 : 남구청 건축과 방문 또는 우편 접수
- 신청서류 : 공모사업 제안서, 사업계획서, 공동체 활성화 단체소개서 등
- 문 의 : 남구청 건축과 공동주택관리지원팀 (☎607-3501)





✓ 공동주택관리 기술자문단

관리 지원

부산시에서는 ‘공동주택관리 기술자문단’을 통해 시설보수공사의 필요성 및 적정성, 유지 관리 방안 등을 검토하여 공동주택관리에 도움을 드리고 있습니다.



Q&A



Q 기술 자문을 받은 후 어떻게 해야 하나요?

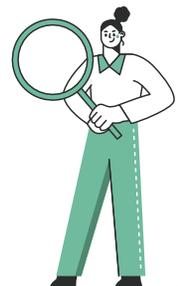
A 관리주체는 통보받은 자문결과를 입주자대표회의에 보고하고, 홈페이지 및 게시판에 10일간 공고해야 합니다.

또한, 자문결과를 사업에 반영할지 여부는 입주자대표회의의 의결을 통해 결정하시면 됩니다.



사업안내

- **신청기간** : 매년 1월 ~ 12월
- **신청대상** : 관리주체가 있고, 입주자대표회의가 구성되어 있는 공동주택
- **신청분야** : 시설보수 공사/용역, 안전 관련 점검 등
 - ▶ 공사/용역 : 건축, 토목, 조경, 전기, 기계, 소방 등 ☞ 사전자문 원칙
 - ▶ 제외 대상 : 분쟁, 민원, 재개발, 재건축 등
- **신청방법** : 남구청 건축과 방문 또는 우편 접수
 - ▶ 입주자대표회의의 의결 후 관리주체가 신청
- **신청서류** : 신청서, 사업계획서, 견적서 등
- **처리기간** : 신청일로부터 1개월 이내
- **문의** : 남구청 건축과 공동주택관리지원팀 (☎607-3501)



✓ 바른아파트관리 주민교실

관리 지원

공동주택 관리에 대한 전문적이고 체계적인 교육이 필요하신가요?

부산시에는 매년 '바른아파트관리 주민교실'을 통해 관리 실무와 관리비 예산·회계 교육 등을 하고 있습니다. 관리주체와 입주민들의 많은 신청을 바랍니다.



Q&A



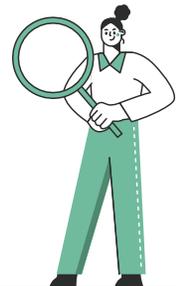
Q 입주자대표회의 구성원이 아닌 입주민도 교육을 받을 수 있나요?

A 매년 교육 주제에 따라 교육 대상이 달라지므로 자세한 사항은 담당자에게 문의해 주시기 바랍니다.



사업안내

- **신청기간** : 매년 상황에 따라 변동(주로 하반기)
- **신청대상** : 공동주택 관리주체, 입주자대표회의 등
- **교육내용** : 관리비 회계분야, 법령, 위반사례 등 아파트관리 실무교육
 - ▶ 공동주택관리 감사 지적사항 및 문제점에 대한 해결방안
 - ▶ 회계처리 기준 이해 : 회계처리, 장부기록, 재무제표 작성 시 필요한 기준 등
 - ▶ 관리비 항목과 계정과목에 대한 이해 및 위반사례 등
- **교육강사** : 전문가 및 유관기관(단체) 강사
- **문의** : 남구청 건축과 공동주택관리지원팀 (☎607-3502)





✓ 공동주택 모범관리단지 선정

관리 지원

공동주택을 투명하고 모범적으로 관리한 사례를 발굴하여 부산 전역에 전파하기 위해 공동주택 모범관리 단지를 선정합니다. 포상금도 받고 우리 아파트 이름도 알릴 수 있는 기회이니 많은 신청 바랍니다.



Q&A



Q 모범관리단지로 선정된 곳들의 우수사례에는 어떤 것들이 있나요?

A 재난대비를 위한 시설 설치 및 훈련, 환경보호동참, 커뮤니티 시설 주민 직접 운영, 어린이 극장 운영 등 다양한 사례들이 있습니다.

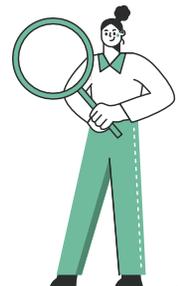


사업안내

- 신청기간 : 매년 7월
- 신청대상 : 의무관리대상 공동주택

1그룹	2그룹	3그룹
150 ~ 500세대 미만	500 ~ 1,000세대 미만	1,000세대 이상

- 평가기간 : 전년도 7월 ~ 해당연도 6월
- 평가분야 : 일반관리, 시설안전 및 유지관리, 재활용 및 에너지 절약, 공동체 활성화, 상생(우수사례), 기타(부산시 사업 참여도)
- 선정시상 : 상장 및 인증 동판, 시상금 수여
- 신청방법 : 남구청 건축과 방문 또는 우편 접수
- 신청서류 : 신청서, 기타 관련 사항 증빙서류
- 문 의 : 남구청 건축과 공동주택팀 (☎607-4601)



✓ **그린아파트 인증사업**

에너지

공동주택 저탄소 생활을 실천해 보세요. 입주민들의 전기, 수도, 쓰레기 감량 노력과 탄소포인트제 가입 등으로 관리비도 절감하고 그린아파트도 도전해 봅시다.



Q&A



Q 부산시 그린아파트 인증 사업은 어떻게 참여하나요?



A 부산시 그린아파트 인증 사업은 남구에서 추천으로 참여할 수 있습니다.

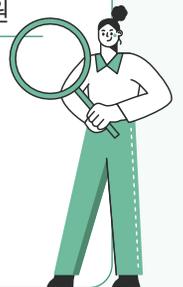
자세한 사항은 남구청 환경위생과 (☎607-4381)로 문의해 주세요.

사업안내

- **참여대상** : 150세대 이상 공동주택
- **평가기간** : 1월 ~ 10월(남구), 1 ~ 12월(부산시)
- **평가항목** : 온실가스 감축 활동(전년도 대비 증감률), 기타 우수사례
 - ▶ 감축 활동 : 전기·수도·가스 절감 실적, 승용차요일제·탄소포인트제 가입률 등
- **인증시상** : 상장 및 사업비 지급

사업비	구분	최우수	우수	장려
남 구 (최우수1, 우수1, 장려1)		50만원	30만원	20만원
부산시 (최우수1, 우수2, 장려4)		400만원	200만원	100만원

- **진행절차** : 교육 및 홍보(4월) → 공동주택 감축 활동(1~10월) → 평가(11월)
 → 선정 및 시상(남구, 12월) → 공동주택 감축 활동(11~12월)
 → 선정 및 시상(부산시, 3~4월)
- **문 의** : 남구청 환경위생과 (☎607-4381)





✓ 탄소포인트제

에너지

탄소포인트제는 전기, 상수도, 도시가스 등의 사용량 절감에 따라 인센티브를 받을 수 있는 전 국민 온실가스 감축 실천 프로그램입니다. 관리비도 절감하고 저탄소 녹색성장에도 동참해 보세요



Q&A



탄소포인트제와 관련된 구체적인 사업은 무엇인가요?

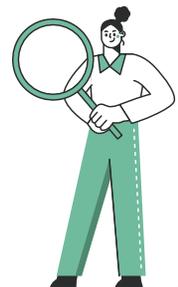


- 자동차 탄소포인트제
: 자동차 주행거리 감축량 또는 감축률에 따라 인센티브 제공
 - 저탄소 실천 예·적금
: 탄소포인트제 가입자 우대금리 제공
- ※ 관련 문의는 남구청 환경위생과로 전화주세요.



사업안내

- **신청기간** : 상시 신청
- **신청대상** : 세대주(개별 가입형), 15세대 이상 공동주택(단지 가입형)
 - ▶ 공동주택 가입 시 단지 내 총 전력량(공용부문 포함)을 계량할 수 있거나, 상가와 같은 자료를 제출할 수 있어야 함
- **평가항목** : 전기, 도시가스, 상수도 감축률 5% 이상
- **평가정산** : 연2회(상반기, 하반기) 정산 후 인센티브 지급
 - ▶ 상반기(1월 ~ 6월) 정산 : 12월
 - ▶ 하반기(7월 ~ 12월) 정산 : 다음 해 6월
- **지급방법** : 현금(계좌입금), 그린카드, 기부 중 선택
 - ▶ 현금 : 1포인트=2원 이내, 최대 100,000원/년
- **신청방법** : 홈페이지(www.cpoint.or.kr)가입 또는 방문 신청
- **문의** : 남구청 환경위생과 (☎607-4384)





유관기관 지원사업

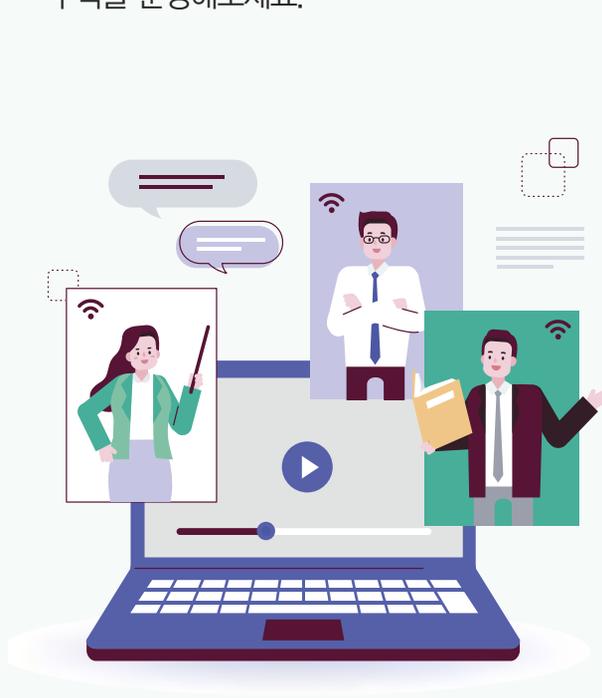
03

입주자대표회의 구성원 온라인 교육	102
공동주택 관리진단 및 기술지문 컨설팅	103
승강기 회생제동장치 지원사업	104
고효율 LED 조명 지원사업	105
고효율 변압기 지원사업	106
전기자동차 완속충전시설 보조사업	107

입주자대표회의의 구성원 온라인 교육

관리 지원

동별 대표자, 관리업무 종사자, 주택관리사 등의 전문성 강화를 위한 다양한 운영·윤리 교육을 온라인으로 간편하게 받아 보다 더 전문적인 입주자대표회의의 구성원으로서 공동주택을 운영해보세요.



Q&A



Q 입주자대표회의의 구성원 온라인 교육을 받는 경우 교육비가 들어가나요?

A 교육비는 입주자대표회의의 운영비에서 부담합니다.

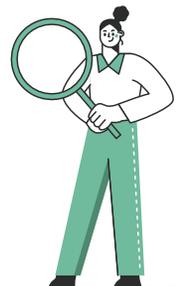
Q 입주자대표회의의 구성원만 교육받을 수 있나요?

A 일반 입주민도 수강 가능합니다.



사업안내

- 신청기간 : 전월 20일 ~ 당월 10일(상세일정은 홈페이지 참조)
- 신청대상 : 입주자대표회의의 구성원 등
- 교육시간 : 4시간(총 9과정, 1과정 당 30분)
- 교육내용 : 공동주택 관리 및 운영에 대한 사항을 알기 쉽게 구성
- 수료기준 : 진도 80% 이상 수강(별도의 평가 없음)
- 교육비용 : 1만원/인
- 신청방법 : 공동주택관리교육 사이버연수원
- 문 의 : 중앙공동주택관리지원센터 사이버연수원 (☎ 1588-6559)





✓ 공동주택 관리진단 및 기술자문 컨설팅

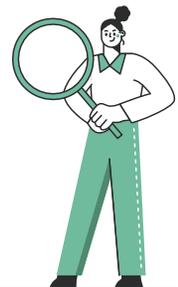
관리 지원

국토교통부 중앙공동주택 관리지원센터에서는 공동주택 관리진단 및 기술자문을 컨설팅해 드립니다. 보다 효율적인 공동주택 관리를 위해서 신청해보세요.



사업안내

- **신청기간** : 매년 2개월 단위로 신청 공고
- **신청대상** : 공동주택 입주자대표회의 회장 또는 직무대행자(의결 필요),
관리사무소장(의결 필요),
입주자(전체 입주자의10% 이상 동의) ▶ 관리진단에 한함
관할 지자체 ▶ 관리진단에 한함
- **지원내용** : 입주 단지에 특화된 정보제공과 컨설팅 수행
- **지원분야** : 관리진단, 기술지원 2개 분야
 - 관리진단 : 관리행정, 회계, 장기수선계획 분야 중 1개
 - 기술자문 : 공사의 시기, 비용, 방법 등 적정성 검토
- **신청방법** : 중앙공동주택관리지원센터 홈페이지 온라인 신청
- **신청서류** : 신청서, 공사인 경우 설계도서, 시방서 등
- **문 의** : 중앙공동주택관리지원센터 (☎1600-7004)



Q&A



- Q** 관리진단이 무엇인가요?
A 관계 법령에 적합하고 효율적으로 운영되는지 진단하는 것입니다.
- Q** 기술자문이 무엇인가요?
A 시행 예정인 시설공사 및 용역에 대해 계약 체결 이전에 비용, 시기, 방법 등이 적절한지 도움을 드립니다.
- Q** 접수는 어떻게 하나요?
A 관리진단의 경우 구청에서 접수 대행을 하고 있습니다.

☑ 승강기 회생제동장치 지원사업

에너지

아파트에서 매일 사용하는 승강기의 에너지를 절약할 수 있는 회생제동장치에 대하여 알고 계신가요? 한국전력공사에서는 매년 아파트들의 회생제동장치 교체를 지원해드리고 있습니다. 관심 있는 아파트들의 많은 신청 바랍니다.



Q&A



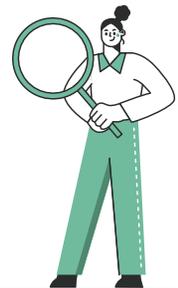
Q 승강기 회생제동장치는 어떤 원리로 운영되나요?

A 회생제동장치는 승강기가 하강할 때 발생하는 열을 전기로 바꾸는 자가발전장치로 승강기에서 버려지는 전기의 15~40%를 다시 회수하여 사용해 에너지를 절약합니다.



사업안내

- **신청기간** : 매년 1월 ~ 12월(예산 소진 시까지)
- **신청대상** : 5층 이상 기계실 있는 엘리베이터의 저항제동장치를 교체하는 한전고객
- **지원규모** : 1대당 500천원, 지원한도 100백만원 이하(전기사용계약 단위별)
- **지원내용** : 한전이 승인한 7.5~110kw용량의 회생제동장치 설치 지원
- **신청방법** : • 한전 지역별 관할지사 방문, 팩스, 우편으로 서류제출
• 한전 홈페이지 > 사이버지점 > 수요관리 제도안내 > 사업신청
- **지급기간** : 지원사업 신청서 접수 후 3개월 이내
- **문의** : 한국전력공사 남부산지사 (☎740-1213)





✔ 고효율 LED 조명 지원사업

에너지

기존 형광등이나 백열등을 LED 조명으로 교체하는 사업을 아시나요? 한국전력공사의 고효율 LED 지원사업으로 아파트의 전기 효율을 향상시키고 에너지 절약도 실천해보세요.



Q&A



Q LED 지원사업은 누구나 신청 가능한가요?

A 다음의 경우 지원대상에서 제외됩니다.

- 지자체 공동주택 지원사업 등 타 기관 지원사업 참여고객
- 2014.9.1.이후 연면적500㎡ 이상의 에너지절약 계획서 제출 대상 건축물의 유도등 및 주차장 조명기기
- 공동주택 개별세대의 조명기기
- 기존 조명기기가 LED인 경우
- 한전으로부터 전기를 공급받지 않는 고객



사업안내

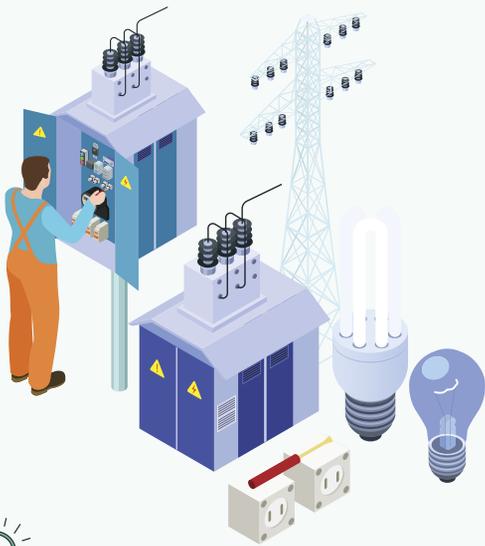
- **신청기간** : 매년 1월 ~ 12월(예산 소진 시까지)
- **신청대상** : 일반 조명기기(형광등, 메탈할라이드등 등)를 고효율 또는 1등급 LED로 교체 시 절감전력 합계가 1KW 이상인 고객
- **지원규모** : 형광등, 메탈할라이드등 등 : 77천원/절감전력KW / 백열등 : 6천원/절감전력KW
- **지원한도** : 100백만원(전기 사용계약 단위별)
절감전력 = (기존 조명기기 용량×수량) - (신설 조명기기 용량×수량)
- **지원내용** : 에너지 효율향상 및 온실가스 감축을 위해 고효율 LED 교체 지원
- **신청방법** : • 한전 지역별 관할지사 방문, 팩스, 우편으로 서류제출
• 한전 홈페이지 > 사이버지점 > 수요관리 제도안내 > 사업신청
- **지원금신청** : 지원사업 신청서 접수 후 3개월 이내
- **문의** : 한국전력공사 남부산지사 (☎740-1213)



☑️ 고효율 변압기 지원사업

에너지

변압기 자체 손실로 인한 전기에너지 소비 절감을 위해서 한국전력공사에서는 고효율 변압기의 설치 지원사업을 하고 있습니다. 에너지 효율도 향상시키고 온실가스도 감축할 수 있으니 신청해보세요.



Q&A



Q 고효율 변압기 지원사업은 누구나 신청 가능한가요?

A 다음의 경우 지원대상에서 제외됩니다.

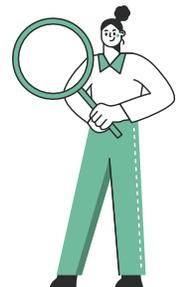
- 연면적500㎡ 이상의 에너지절약 계획서 제출 대상 건축물 (단, 공시가 9억원 이하 아파트 제외)
- 타 사업* 변압기 지원제도 대상 고객
- 한전으로부터 전기를 공급 받지 않는 고객

* 타 사업 : 한전 영업처 주관 아파트 노후 변압기 지원사업 등



사업안내

- **신청기간** : 매년 1월 ~ 12월(예산 소진 시까지)
- **신청대상** : 고압 고객용 일반 변압기를 1차 정격정압 22.9KV 이하 3상 고효율 변압기(용량 100~3000KVA)로 교체하는 고객
- **지원규모** : 1,600천원 ~ 5,900천원(용량에 따라 차등 지원) 지원한도 100백만원(전기사용계약 단위별)
- **지원내용** : 에너지 효율향상 및 온실가스 감축을 위해 한국에너지공단에 등록된 고효율 변압기로 교체 시 지원
- **신청방법** : • 한전 지역별 관할지사 방문, 팩스, 우편으로 서류제출
• 한전 홈페이지 > 사이버지점 > 수요관리 제도안내 > 사업신청
- **지원금신청** : 지원사업 신청서 접수 후 3개월 이내
- **문의** : 한국전력공사 남부산지사 (☎740-1213)





✓ 전기자동차 완속충전시설 보조사업

에너지

친환경 전기자동차의 충전시설을 설치하는 공동주택에게 구축비용의 일부를 지원하는 전기자동차 완속충전시설 보조사업을 신청해보세요. 전기차의 효율성도 늘리고 대기환경 개선에도 기여해보세요.



Q&A



Q 신청 방법은 어디서 확인하나요?

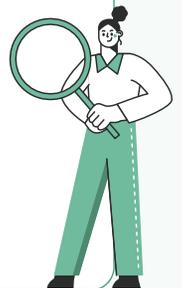
A 환경부 전기차 충전소 (<https://www.ev.or.kr>)
 > 상단 메뉴 [구매 및 지원]
 > [완속충전기 설치신청] 선택
 > 사업수행기관과 제품 확인
 > 사업수행기관과 상담
 > 사업수행기관 현장점검
 > 신청서 작성 후 접수

Q 어떤 제품을 설치할 수 있나요?

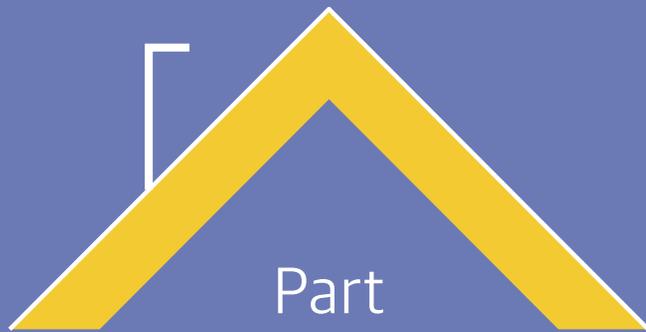
A 환경부 저공해차 통합누리집에 등록된 사업수행기관이 공급하는 제품으로 제품내역은 저공해차 통합누리집 (<https://www.ev.or.kr>)에서 확인이 가능합니다.

사업안내

- 신청기간 : 매년 4월 ~ 11월 (보급물량 소진 시 신청 종료)
- 신청대상 : 공용 완속충전시설의 설치를 희망하는 공동주택
- 지원규모 : 설치하는 충전시설 종류 및 수량에 따라 차등 지원(1기당 100~200만원)
- 지원내용 : 환경부 저공해차 통합누리집에 등록된 사업수행기관이 공급하는 제품
- 신청방법 : 사업수행기관과 상담 후 신청서 접수
- 문 의 : 한국환경공단 통합콜센터 (☎1661-0970)







Part

6

질의응답 사례

1. 입주자대표회의
2. 관리비 및 장기수선충당금
3. 관리규약 및 기타

1. 입주자대표회의



Q1.

- Q** 기존 A 공동주택(총 3단지 706세대)이 B (총 2단지 485세대)와 C (나머지 1단지)로 분리되어 구분관리 될 경우, 구분관리 전·후 동별 대표자를 각각 역임한 자가 동별 대표자 후보자로 출마 가능한가요?
- A** 해당 공동주택단지에서 동별 대표자로 선출되었던 사람은 선거구를 변경한 경우에도 중임제한 규정에 해당합니다.

- 「공동주택관리법 시행령」 제13조
〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2021. 10. 12〉

Q2.

- Q** 동별 대표자 선거에서 득표수가 동수로 나올 때 선출 방법은 어떻게 되나요?
- A** 동별 대표자는 득표수가 같을 경우에 대해서는 규정된 바가 없습니다. 해당 공동주택 관리규약 또는 선거관리 규정에 득표수가 같은 경우 결정 방법을 정한 경우에는 그에 따르고, 관리규약 등 규정 사항이 없는 경우 재선거를 하는 것이 바람직할 것입니다.

- 「공동주택관리법 시행령」 제11조제1항제1호
〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2021. 10. 05〉

Q3.

- Q** 공동주택이 공동소유(형 95%, 동생5%)일 경우, 형이 해당 공동주택에 거주하지 아니함에 따라 동생에게 권한 위임한 사항이 동생의 동별 대표자 결격사유에 해당하나요?
- A** 거주하지 않는 형이 본인의 대리권(지분95%)을 동생에게 위임하면 해당 공동주택에 주민등록을 마치고 6개월 이상 거주한 동생은 형에게 결격사유가 없는 한 동별 대표자 후보자가 가능합니다.

- 「공동주택관리법」 제14조 및 동법 시행령 제11조제5항
〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2021. 07. 21〉



Q4.

Q 입주자대표회의 감사는 감사의 임기 시작 전에 이루어진 관리주체의 관리업무에 대해서도 감사할 수 있나요?

A 감사는 필요한 경우 해당 감사의 임기 전에 이루어진 관리주체의 업무에 대해서도 감사할 수도 있을 것으로 보이며, 다만 회계 관계 업무 이외의 선거관리위원회 업무는 감사대상이 아닙니다.

- 「공동주택관리법 시행규칙」 제4조제3항
〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2021. 07. 05〉

Q5.

Q 동별 대표자 후보 등록을 2회를 하여도 후보 등록자가 없을 시 3회 후보 등록 공고에 사용자 동별 대표자 후보와 중임 동별 대표자가 후보 등록을 동시에 등록 하면 누가 후보 등록 자격이 있나요?

A 사용자는 법에 따른 2회의 선출공고에도 불구하고 입주자인 동별 대표자의 후보자가 없는 선거구에서 법에 해당하는 요건을 모두 갖춘 경우에는 동별 대표자가 될 수 있는데, 이 경우에도 입주자인 후보자가 있으면 사용자는 후보자의 자격을 상실하도록 규정하고 있습니다. 따라서, 동별 대표를 중임한 입주자가 후보자로 등록할 경우 사용자는 후보자의 자격을 상실합니다.(사용자=임차인)

- 「공동주택관리법 시행령」 제11조제2항
〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2021. 06. 10〉

Q6.

Q 동별 대표자 결격사유에 해당되어 당연퇴임 된 경우, “사퇴한 날로 1년이 지나지 아니하거나 해임된 날로 2년이 지나지 아니한 사람”에 해당되나요?

A 동별 대표자에서 당연퇴임 된 경우는 해당하지 않습니다.

- 「공동주택관리법」 제14조제5항
〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2021. 05. 27〉

Q7.

Q 아파트 옥상에 중계기를 설치하려고 할 경우 중계기 설치 해당 동 또는 아파트 전체 중 어느 입주자의 3분의 2 이상 동의를 받아야 하는지 궁금합니다. 그리고 만약 분양, 임대 혼합주택단지 경우 행위허가를 위한 입주자 동의요건 충족 여부 판단 시 임대사업자의 포함 여부와 동의권 수는 어떻게 되나요?

A 중계기를 공동주택 옥상에 설치하는 경우라면, 공동주택 및 입주자 공유가 아닌 복리시설의 증축·증설로 볼 수 있습니다. 그러므로 해당 동의 입주자 동의를 받으면 됩니다. 그리고 공동주택 행위허가(신고)시 입주자 동의 여부는 임대사업자 1세대당 1동의권을 가지는 것이 타당할 것입니다.

- 「공동주택관리법 시행령」[별표3] 제6호가목2
〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2020. 07. 31〉

Q8.

Q 해당 공동주택의 동별 대표자 임기 중에 사퇴하면, 선거관리위원이 될 수 있나요?

A 이 경우, 동별 대표자를 사퇴하더라도 그 임기 중에 있으므로 선거관리위원이 될 수 없습니다.

- 「공동주택관리법 시행령」 제16조제2호
〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2020. 06. 21〉

Q9.

Q 관리비등 사업계획서 및 예산서에 편성하여 입주자대표회의 승인을 받았거나 공동체 활성화에 관한 사항에 해당하여 입주자대표회의 의결을 받았다면, 잡수입 사용에 대하여 관리규약에 규정되어 있지 않은 경우도 잡수입으로 사용할 수 있나요?

A 공동주택 관리규약에 잡수입의 사용에 관한 사항을 규정하지 않은 경우에는 해당 사항을 사업계획 및 예산안에 포함시켜 입주자대표회의의 승인을 받아 잡수입을 사용할 수 있고 공동체 활성화에 필요한 경비는 관리규약으로 정하거나 관리규약에 어긋나지 아니하는 범위에서 입주자대표회의의 의결로 정한 경우 사용 가능합니다.

- 「공동주택관리법 시행령」 제26조
〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2020. 04. 01〉



Q10.

Q 동별 대표자 선출 시 공동주택관리법 시행령 제11조 제2항 제1호의 “공동주택을 임차하여 사용하는 사람일 것”이 임대차계약서상의 임차인을 말하는 것인가요?

A 입주자인 동별 대표자 후보자가 없는 선거구에서는 거주요건을 충족하고 법으로 정하는 요건을 모두 갖춘 경우 사용자(임차인)도 동별 대표자로 선출될 수 있습니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2020. 05. 15〉

Q11.

Q 아파트 입주자대표회의 정원 30명(선거구 30개) 중에서 2/3이상인 20명이 선출되어 구성 신고를 마치고 운영 도중 1명이 사퇴하여 현재 19명이 되었습니다. 이 경우 의결정족수는 몇 명인가요?

A 입주자대표회의 3분의 2 이상이 선출되지 않은 경우로, 관리규약에서 정하고 있는 정원(30명)의 과반수(16명)의 찬성으로 의결할 수 있습니다.

- 「공동주택관리법」 제4조

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2020. 04. 13〉

Q12.

Q 관리규약 상 정원19명 중 3분의 2이상인 13명으로 입주자대표회의가 구성된 경우, 회의에 참석한 사람의 과반수로 의결 가능한가요?

A 해당 공동주택의 관리규약 상 정원 19명 중 3분의 2이상인 13명이 선출되었다면, 의결정족수는 7명임을 알려드리며, 회의참석 인원 에 따라 의결정족수가 변경되는 것은 아님을 알려드립니다.

- 「공동주택관리법」 제14조

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2020. 03. 06〉

Q13.

Q 9기 동별 대표자로 선출되어 활동하였으며, 제11기 동별 대표자로 선출되었으나 임기 시작 전에 사퇴한 경우, 동별 대표자 중임에 해당하나요?

A 임기 시작 전에 사퇴한 경우라면, 임기에 포함되지 않으므로 해당 동별 대표자는 중임에 해당되지 않습니다.

- 「공동주택관리법」 제13조

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2020. 04. 09〉

Q14.

Q 국토교통부장관이 정하여 고시하는 공동주택관리와 관련된 단체의 임직원 경력에 의무관리 공동주택의 입주자대표회의 감사도 해당하나요?

A '입주자대표회의 감사의 경력'은 해당하지 않습니다.

- 「공동주택관리법 시행령」 제73조제1항
〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2020. 07. 08〉

Q15.

Q 아파트 동 대표나 선거관리위원의 결격사유를 확인하기 위한 별도의 규정이 있나요? 또는 확인하여야 한다면 어떤 방법이 있나요?

A 선거관리위원의 결격사유인 피성년후견인, 피한정후견인 확인과 관련하여, 선거관리위원 후보자 본인이 주소지 관할 가정법원 또는 인터넷으로 「후견등기사항 부존재증명서」를 발급받아 제출하시면 됩니다.

(인터넷 발급처 : <https://egdrs.scourt.go.kr>)

- 「공동주택관리법 시행령」 제16조제1항
〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2020. 04. 01〉

Q16.

Q 코로나19로 인하여 동별 대표자 투표 연기 및 임기 연장이 가능한지요?

A 공동주택관리법령으로 규정된 동별 대표자의 임기(2년)를 임의로 연장하는 것은 불가능합니다. 그리고 코로나19 감염병 예방을 위해 입주자들을 대면하는 방문투표 등은 지양하고, 전자투표를 활용하는 것이 바람직할 것으로 보입니다.

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조
〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2020. 03. 23〉





Q17.

Q 동 대표로 선출되어 활동하다가 8개월 후 같은 아파트 다른 동으로 이사하였을 때 동 대표 자격을 상실하나요? 만약 그렇다면 동 대표 횡수에 해당하나요?

A 동별 대표자가 해당 공동주택 내에서 다른 선거구로 이사하는 경우 해당 선거구의 입주자가 아니므로 동별 대표직은 자동 상실되어 당연 퇴임되고, 임기를 시작한 후, 1일이라도 동별 대표자로 활동하였다면 임기 횡수에 포함됩니다.

- 「공동주택관리법」 제14조제3항
〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2020. 02. 26〉

Q18.

Q 2015년 8월부터 계속 거주하다가 약 한 달 전 사정상 하루 전출하였다가 다음 날 다시 전입신고를 한 경우 다음 동별 대표자 선거에 출마가능한가요?

A 선출공고에서 정한 각종 서류 제출 마감일을 기준으로 해당 공동주택단지 안에서 “주민등록을 마친 후 계속하여 6개월 이상 거주”하여야 하므로, 이 경우에는 동별 대표자 후보로 등록할 수 없습니다.

- 「공동주택관리법」 제14조제3항 및 동법 시행령 제11조제3항
〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2020. 02. 24〉

Q19.

Q 입주자대표회의 구성원 임기만료 후 후임 구성원이 선출되지 않아 임기가 만료된 구성원이 부득이하게 업무를 처리하고 있습니다. 위와 같이 임기가 만료된 전임 구성원이 결산 승인과 이익잉여금처분 결정을 할 수 있나요?

A 부득이한 경우 새로운 동별 대표자가 선출될 때까지는 그 직무를 계속 수행할 수 있을 것입니다. 다만, 이 경우에도 임기가 만료된 동별 대표자는 입주자대표회의의 의사결정이 필요 없는 일반적인 관리비 부과 및 집행업무 등 최소한의 범위에서 필요한 임무를 수행할 수 있습니다.

- 대법원 판례 2007.6.15 선고 2007다6307
〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2020. 01. 09〉

Q20.

Q 동별 대표자 선출과 관련하여 입주자등이 투표 시 거주하고 있지 않은 소유자라 하더라도 거주하는 사용자와 협의하여 투표권을 행사할 수 있나요?

A 동별 대표자 선출을 위한 입주자등의 과반수란 “실제 입주한 세대 수의 과반수”를 말하므로 실제 거주하지 않는 입주자등에게는 투표권이 없습니다.

– 법제처 법령해석(‘11. 5.)
 <국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019. 06. 21>

Q21.

Q 관리주체가 운영하는 경비업체 직원으로 입주자대표회의의 감사가 근무하고 있습니다. 계약기간이 만료되어 관리업체를 수의계약 하려는데 사업자선정 지침 제18조(참가자격의 제한)에 해당하나요?

A 입주자대표회의의 구성원(그 배우자 및 직계존비속을 포함)이 임직원으로 소속된 주택 관리업자는 참가자격을 제한하고 있어 참가자격이 제한될 것으로 판단됩니다.

<국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019. 12. 30>

Q22.

Q 중임 제한에 걸린 기존 동 대표의 임기 만료 후 해당 세대 직계존비속이 동별 대표자로 후보 등록을 할 수 있나요?

A 동별 대표자 피선거권은 세대 당 하나이므로, 해당 공동주택의 소유자가 중임에 해당된다면 소유자의 위임을 받은 직계존비속도 중임에 해당됩니다.
 다만, 중임에도 불구하고 2회 선출공고에도 후보자가 없는 경우 중임자가 후보 등록을 할 수 있는 규정이 있습니다.

– 「공동주택관리법시행령」 제13조제3항
 <국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2020. 01. 30>





Q23.

Q 공동주택 동별 대표후보자가 소유자의 직계존속인 경우 동별 대표 후보 등록을 한 직계존속은 6개월 이상 거주하고 있지만 소유자는 해당 공동주택에 거주하지 않고 주민등록도 다른 곳에 되어있다면 그 소유자의 위임을 받은 직계존속이 동별 대표후보자 자격이 있나요?

A 주택의 소유자는 주민등록을 두고 있지 않아도, 동별 대표후보자의 직계존비속이 해당 공동주택에 주민등록을 마친 후 6개월 이상 계속 거주하고 있다면 주택 소유자의 대리권을 위임받아 동별 대표자가 될 수 있습니다.

- 「공동주택관리법 시행령」 제11조제2항제2호
 <국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2020. 01. 03>

Q24.

Q 입주 초기에 사업주체로부터 위탁받은 주택관리업체를 관리주체로 볼 수 있나요?

A 관리업무를 인계하기 전까지의 사업주체는 공동주택을 관리하는 관리주체가 되고, 사업주체가 별도로 주택관리업자를 선정한다고 해서 그 주택관리업자가 관리주체가 되는 것은 아닙니다.

- 「공동주택관리법」 제2조제1항제10호 및 동법 제13조제1항
 <국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019. 09. 30>

Q25.

Q 입주자대표회의에서 수의계약 요건에 해당 업체를 선정 의결하였지만, 아직 계약서가 작성되지 않아 관련 내용을 공동주택관리정보 시스템에 의결 직후 등록해야 하나요? 또는 계약서 작성 직후에 공개해도 되나요?

A 입주자대표회의가 주택관리업자 또는 사업자를 선정한 경우에는 각호의 내용을 관리주체에게 즉시 통지하고, 관리주체는 해당 사항을 공동주택단지의 인터넷홈페이지와 공동주택관리정보시스템에 즉시 공개하여야 합니다. 그리고 선정한 주택관리업자 또는 사업자와 계약을 체결하는 경우에도 계약 체결일로부터 1개월 이내에 그 계약서를 해당 공동주택단지의 인터넷홈페이지 및 동별 게시판에 공개하여야 합니다.

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제11조
 <국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019. 12. 19>

Q26.

Q 조합 임원이 동 대표 출마를 위해 임원 사퇴를 하면 동 대표 출마를 할 수 있나요? 저희 아파트는 아직 조합 해산 전이고 관리규약에는 임원 사임 후 동 대표를 출마할 수 있는 시기가 명시되어 있지 않습니다.

A 해당 재건축조합이 관리업무를 인계하기 전의 관리주체인 사업주체에 해당된다면, 재건축조합 임원은 동별 대표자가 될 수 없습니다. 다만, 재건축조합의 해산 등 동별 대표자 선출공고에서 정한 서류제출 마감일 기준으로 재건축조합의 임직원이 아닌 경우 동별 대표자가 될 수 있습니다.

- 「공동주택관리법 시행령」 제11조제4항제4호
 〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019. 06. 17〉

Q27.

Q 입주 전에 사업주체(재건축조합)에서 위탁관리업체를 선정하여 위탁관리 수수료를 부담하고 있었는데, 위탁관리 수수료를 어디서 부담해야 하나요?

A 입주자대표회의가 구성될 때까지 사업주체가 부득이 해당 공동주택을 관리해야 하는 기간에 사업주체의 편의에 따라 그 관리업무를 주택관리업자에게 위탁하여 관리하는 경우라면 그 위탁관리수수료는 사업주체가 부담하여야 합니다.

- 「공동주택관리법」 제13조
 〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019. 05. 31〉

Q28.

Q 동 대표 선출 관련으로 2회 공고하여 미등록 선거구를 제외하고 투표절차를 진행하였고 선출된 동 대표들로 입주자대표회의를 구성하여 운영하고 있습니다. 그러나 운영에 어려움이 있어 추가적으로 이전 미등록 선거구의 동 대표 선출 공고를 진행하고자 하는 데 현재 공고하는 선출공고문을 최초공고로 봐야 하나요? 아니면 이전의 2회 선출공고를 진행한 것을 인정하여 중임했던 사람도 후보자 등록이 가능한가요?

A 이 경우 2회차 선출공고에 투표를 실시하였다면 해당 선거는 종료된 것으로, 처음부터 다시 2회차 선출공고에도 불구하고 동별 대표자 없을 경우 중임한 후보자는 동별 대표자 후보자 자격이 있습니다.

- 「공동주택관리법 시행령」 제13조제3항
 〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019. 05. 30〉



Q29.

Q 입주자등의 의견을 청취하고자 투표를 실시하려는데 전체 1,000세대 아파트 중 입주자가 없는 빈집이 116세대입니다. 이때 총투표수는 1000세대입니까? 아니면 입주자가 없는 빈집 116세대를 제외한 884세대입니까?

A 입주자등은 입주자와 사용자를 포함하는 것으로 입주자나 사용자가 아닌 경우 이를 제외하여 전체 입주자등의 수를 산출하는 것이 타당한 것으로 판단됩니다.

「공동주택관리법」 제2조제1항
〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019. 11. 13〉

Q30.

Q 2018년 4월경 선출된 동별 대표자가 선출 즉시 사퇴하였습니다. 이 경우 선출 즉시 사퇴서를 제출한 동별 대표자가 현 동별 대표자 임기 이후, 동별 대표자 후보자가 될 수 있나요?

A 동별 대표자로 선출되어 임기를 시작한 후 자격상실, 사퇴 등을 하였다면 동별 대표자 임기 횡수(동별 대표자 임기가 시작되면 1일을 하였더라도 포함됨)에 포함되지만, 임기 시작 전에 사퇴한 경우라면 임기에 포함되지 않으며, 동별 대표자 결격사유에도 해당되지 않을 것으로 판단됩니다.

- 「공동주택관리법 시행령」 제11조
〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019. 05. 30〉

Q31.

Q 주택조합아파트로 임시사용승인을 받아 입주 중이고 4월 말에 준공 예정인 사업지입니다. 최초 입주자대표회의 구성 시 소송으로 인해 조합 청산이 되지 않은 상태에서 주택조합 임원(조합장 이사)이 동 대표로 출마할 수 있나요?

A 지역주택조합이 관리업무를 인계하기 전의 관리주체인 사업주체라면 청산 전인 지역 주택조합의 임원은 동별 대표자의 결격사유에 해당합니다.

- 「공동주택관리법」 제14조제4항 및 동법 시행령 제11조제3항
〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019. 03. 18〉

2. 관리비 및 장기수선충당금



Q32.

Q 승강기 교체를 위한 장기수선충당금에 대해서 1층, 2층 세대를 면제하거나 감면 적용하여 차등 부과할 수 있나요? 또는 큰 평수와 작은 평수를 같은 금액으로 부과 가능한가요? 마지막으로 1층, 2층은 50% 할인, 나머지 층은 균등 부과하는 혼합부과 방식을 적용하는 것이 가능한가요?

A 법령과 다르게 정하는 산정방법의 구체적인 범위 등에 대해서는 해당 공동주택의 관리규약으로 정하는 것이 바람직한 것으로 보이며, 이를 적용하는 방식 등도 해당 공동주택에서 비용부담주체의 의사 등을 반영하여 결정하시면 되겠습니다.

- 「공동주택관리법 시행령」 제31조제3항
〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2021. 07. 05〉

Q33.

Q 아파트의 장기수선계획 정기 조정 주기가 도래하여 장기수선계획을 전문 기관에 용역자문을 받으려고 하는데 조정 자문비용은 비용처리를 어떤 항목으로 해야 하나요?

A 전문적인 업체의 조정안을 통해 공동주택을 관리해 나가고자 하는 경우에는 용역자문을 장기수선공사에 부대 되는 용역으로 보아 장기수선계획에 반영한 후에 그 비용을 장기수선충당금으로 사용할 수 있습니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2021. 05. 13〉

Q34.

Q 장기수선계획 조정으로 인한 승강기 교체 공사 시 계약금 및 중도금은 적립된 장기수선충당금으로 지급하고 잔금은 할부로 지급 가능한가요?

A 장기수선계획에 따른 장기수선충당금 사용 시 분할납부(할부) 방식은 위 규정의 취지에 부합하지 않습니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2021. 03. 08〉



Q35.

Q 공동주택관리법에 따르면 조명설비공사의 하자 담보기간이 3년인데 아파트 내부의 led 조명기기 제품에 대한 하자 담보 책임기간도 3년인가요?

A 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」 [별표1] 시설공사별 세부공사 분류기준에 따르면 조명설비 공사에는 발광다이오드(LED, OLED) 조명기구가 포함되나, 내구연한이 1년 미만인 형광등 및 전구 등의 소모품은 제외됩니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2020. 12. 07〉

Q36.

Q 장기수선계획서 자체를 공동주택단지 홈페이지에 공개하는 것이 의무사항인가요?

A 관리주체는 관리규약 및 장기수선계획·안전관리계획의 현황을 공동주택단지의 인터넷 홈페이지에 공개하거나 입주자등에게 개별 통지하여야 하며, 다만, 입주자등의 세대별 사용명세 및 연체자의 동·호수 등 기본권 침해의 우려가 있는 것은 공개하지 않습니다.

－ 「공동주택관리법 시행령」 제28조제2항

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2020. 07. 09〉

Q37.

Q 주차차단기 설치를 위하여 장기수선계획을 조정하였습니다. 이에 대해 관할 지자체에 부대시설의 증축으로 행위허가 절차를 진행해야 하나요?

A 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설의 증축·증설에 해당하는 행위로 보이며, 이는 「공동주택관리법 시행령」 [별표3] 제6호나목에 따른 행위허가 또는 경미한 사항인 경우에는 행위신고의 대상에 해당하는 것으로 보입니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2020. 07. 02〉

Q38.

Q 행위허가 사항에 대해서 동의서를 장기수선계획 조정 시 받은 입주자 과반수의 동의서로 대체 가능한가요?

A 법에서 장기수선계획과 행위허가를 별도의 행위로 규정하고 있고, 동의서를 대체하는 것은 법에서 정하고 있지 않으므로, 장기수선계획 조정 시 받은 동의서는 그 행위에만 적용되는 것으로 보는 것이 타당할 것입니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2020. 07. 02〉

Q39.

Q 장기수선계획서상 전면교체를 부분수선으로 하여 장기수선계획을 실행할 수 있나요?

A 장기수선계획에서 수선방법이 전면교체인 경우를 부분수선으로 처리했을 시에는 장기수선계획이 실행되었다고 볼 수 없습니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2020. 06. 24〉

Q40.

Q 임대아파트에서 분양전환 된 300세대이상의 공동주택입니다. 외부회계감사를 받아야하는 시점이 분양전환을 시작한 시점부터인가요? 아니면 관리이관을 받은 시점부터인가요?

A 300세대 이상인 공동주택의 경우 관리주체는 매년 1회 이상 회계감사를 받아야 하며 시점은 분양전환 되어 300세대 이상이 되는 때부터 회계감사 의무대상에 해당합니다.

- 「공동주택관리법」 제26조

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2020. 06. 16〉

Q41.

Q 세대 전유부분의 하자 담보 책임 기산일은 언제로 볼 수 있을까요?

A 전유부분의 하자담보책임 기산일은 개별 세대에 인도한 날(소유권이 이전된 날)로 볼 수 있습니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2020. 03. 09〉



Q42.

Q 하자보증을 받을 당시의 하자보수를 위해 당장 보수해야 할 상황이 아니라 장기적으로 장기수선계획에 의해 보수를 해야 하는 상황입니다. 그래서 이 하자 보수보증을 장기수선충당금으로 전용하고자 하는데 입주자대표회의 의결로 하자보수보증을 장기수선충당금으로 전용이 가능할까요?

A 하자보수보증금은 「공동주택관리법」 제38조에 따라 하자보수보증금의 용도에 적합하게 사용하여야 하므로, 하자보수보증금을 장기수선충당금으로 적립하는 것은 하자보수보증금의 용도 외로 사용하는 것으로 적절하지 않습니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2020. 03. 05〉

Q43.

Q 전유부분 하자담보책임기간 종료(2년 차)에 대한 통지를 사업주체가 입주자에게 하는 것이 사업주체의 의무인가요? 그리고 통지를 받지 못하여 하자를 처리하지 못한 입주자들의 불이익은 누가 부담하게 되나요?

A 사업주체는 담보책임기간이 만료되기 30일 전까지 그 만료 예정일을 해당 공동주택의 입주자대표회의 또는 해당 공공임대주택의 임차인대표회의에 서면으로 통보하여야 하며, 입주자대표회의 또는 해당 공공임대주택의 임차인대표회의가 전유부분에 대하여는 입주자 또는 공공임대주택의 임차인에게 개별 통지하고 단지 내 잘 보이는 게시판에 20일 이상 게시하여야 하고 공유부분에 대하여는 하자보수를 청구하여야 합니다. 만약 담보책임기간 만료 사실을 통보받지 못하였다면 우선 이에 대한 책임이 사업주체에 있는지, 아니면 입주자대표회의(공공임대주택의 경우는 임차인대표회의)에게 있는지를 확인해 보아야 할 것입니다.

- 「공동주택관리법 시행령」 제39조제1항
 〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2020. 02. 14〉



Q44.

Q 현재는 주차수입으로 부과중인 세대 주차비를 2016년까지 공유부지충당금으로 부과했는데 그 공유부지충당금으로 모아놓은 돈을 장기수선충당금 계정으로 넘겨쓸 수 있나요?

A 공유부지충당금의 구체적인 적립기준 및 용도가 명확하지 않고, 공유부지충당금에 대하여 공동주택관리법 및 공동주택 회계처리기준에서 별도로 정하고 있는 바가 없지만, 주차료 수입은 잡수입에 해당하므로 관리외수익으로 처리되어야 하며, 장기수선계획 용도로는 사용할 수 없을 것으로 판단됩니다.

- 「공동주택관리법 시행령」 제23조제8항 및 「공동주택회계처리기준」 제47조제2항
 <국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2020. 03. 05>

Q45.

Q 아파트 리모델링을 추진하여 실제 이주가 시작되고 철거가 시작되면 관리사무소 업무가 지속되나요? 그리고 철거, 공사가 진행될 경우 관리사무소가 관리비, 장기수선충당금 등을 아파트 소유자에게 반환하나요?

A 공동주택의 리모델링이나 재건축을 시행하는 경우 관리업무 종결에 대해서는 공동주택관리법에서 별도로 규정한 사항은 없습니다. 다만 리모델링을 추진하기 위해 기존 입주자들의 이주가 완료되어 해당 공동주택에 입주자들이 거주하지 않을 때까지 관리업무를 수행해야 할 것으로 봅니다.

그리고 공동주택 리모델링과 관련하여 남아 있는 장기수선충당금의 처리 방안 등에 대하여는 공동주택관리법령에 별도로 규정하고 있지 않습니다. 다만, 공용부분의 관리가 더 이상 필요하지 않게 되는 시기까지는 적립된 장기수선충당금을 보유하고 있어야 할 것으로 판단됩니다.

<국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2020. 01. 17>





Q46.

Q 우리 아파트의 경우 관리비 고지서가 책자 형태로서 부과 내용 전부를 인쇄하여 배부하고 있고, 홈페이지에도 공개하고 있습니다. 그런데도 반드시 통로 게시판에 공개해야 할까요?

A 관리비 등을 입주자들에게 부과한 관리주체는 그 명세를 매월 세대에 배포하는 관리비 부과내역서와 별도로 공동주택단지의 인터넷홈페이지 및 동별 게시판, 공동주택관리 정보시스템에 모두 공개해야 합니다.

- 「공동주택관리법 시행령」 제23조제8항
 〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019. 12. 23〉

Q47.

Q 아파트관리 중 회계처리에 관한 문의사항 있어 질문드립니다. 장기수선충당금을 제외한 나머지 총당금 등 적립금은 적립할 수 없나요?

A 관리규약, 관리비 부과방식, 관련 비용의 특성 등에 따라 비용처리 및 총당금 설정이 합리적이라면 해당 항목에 대해 총당금 설정이 가능할 것입니다. 다만, 관리수익 외에 관리주체에게 유입되는 수익으로 복리시설의 운영, 자치활동 등을 통하여 발생하는 수익 등(잡수입)은 관리 외 수익으로 처리하여야 합니다.

- 「공동주택회계처리기준」 제4조, 동 기준 제47조제2항
 〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019. 12. 14〉

Q48.

Q 주요부의 균열부에 대한 안전진단 비용과 보수비용을 장기수선충당금으로 사용하나요?

A 정밀안전진단 비용을 장기수선계획에 포함하여 장기수선충당금으로 사용하는 것은 적절하지 않으며, 「공동주택관리법 시행령」 [별표2]에 따라 수선유지비는 건축물의 안전 점검 비용에 사용할 수 있도록 규정하고 있으므로 안전 점검 및 정밀안전진단 비용을 수선유지비로 집행할 수 있을 것으로 판단됩니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019. 11. 19〉

Q49.

Q 2017년도 이전부터 주차 수입을 주차시설수선충당금으로 부과하여 회계처리 하고 있습니다. 차후 주차충당금을 주차관련 시설공사에 사용할 수 있나요?

A 주차료 수입은 잡수입에 해당하므로 관리외수익으로 처리되어야 하므로, 주차료 수입을 충당금으로 처리하는 것은 타당하지 않은 것으로 판단됩니다.

- 「공동주택관리법시행령」 제23조제8항 및 「공동주택회계처리기준」 제47조제2항
〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019. 12. 13〉

Q50.

Q 아파트 출입문(자동문) 1대의 모터, 컨트롤러 등 부품 일부만 부분수선을 하는 경우 장기수선계획을 조정하여 장기수선충당금을 사용하지 않고 수선유지비를 사용하여 수선하여도 되나요?

A 자동문의 부품(오퍼레이터)이 자동 전동장치로 판단될 때는 전면교체의 범위 중 '기존 문틀짜 재사용 + 자동전동장치 교체'로 보아 장기수선충당금으로 집행하는 것이 타당할 것으로 판단됩니다.

- 「2017 장기수선계획 실무 가이드라인」
〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019. 09. 11〉

Q51.

Q 저희 단지에서는 관리규약에 적산 열량계 교체적립금 부과를 명시하여 관리비에 부과하고 있으며, 세대열량계 교체 시에 사용하고 나머지금액은 적립하고 있습니다. 이 경우 회계처리 기준에 맞나요?

A 해당 적산 열량계가 전용부분에 해당한다면 전유부분은 관리주체의 관리범위가 아니므로, 전유부분에 대한 수리 등을 위해 관리비를 부과하는 것은 타당하지 않고 공용부분으로 정하고 있다면 관리주체가 공급자와의 계약에 따라 비용이 소요될 경우, 「공동주택관리법 시행규칙」 [별표1]에 포함된 공중이라면 반드시 장기수선계획에 포함하여 장기수선충당금으로 집행하여야 할 것으로 판단됩니다.

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조제1항제19호
〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019. 12. 14〉



Q52.

Q 장기수선계획에 포함된 공사 관련 소송비용은 장충금으로 사용가능한가요?

A 소송비용을 장기수선계획에 포함하여 장기수선충당금으로 사용하는 것은 적절하지 않습니다.

- 「공동주택관리법」 제29조제1항 및 제30조제1항
〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019. 10. 24〉

Q53.

Q 단지 내 지하주차장에서 누수가 발생하여 민원인의 차량을 영업 배상 책임보험으로 수리해주었는데 “자기부담금”이 있었습니다. 이 부담금의 회계처리하는 무슨 계정으로 해야 하나요?

A 지하주차장의 누수에 따른 배상 비용(자기부담금)은 해당 누수에 대한 책임소재에 따라 달라질 수 있을 것으로 보입니다. 다만 공동주택의 관리책임 및 비용부담은 관리규약에 따라야 할 사항이므로 해당 누수가 정상적인 관리범위에서 발생한 경우 공동주택 관리규약, 주차장 운영 규정 등 관련 규정을 고려하여 관리비용이나 관리외비용 등의 과목에서 적정한 과목으로 지출할 수 있을 것으로 판단됩니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019. 12. 14〉

Q54.

Q 사업주체가 공유부분에 대한 담보책임 종료를 위해 전유부분과 나누어서 종료 확인서를 작성코자 하나 입주자대표회의의 회장이 공용부분의 담보책임 종료 확인서를 작성하기 위한 절차를 진행하지 않을 때 담보책임 종결처리 방법은 어떻게 되나요?

A 이 경우 담보책임 종료가 이루어지지 않은 것으로 볼 수 있고 사업주체는 하자보수가 끝난 때에는 전유부분에 대해서는 입주자와 공용부분에 대해서는 입주자대표회의 회장과 각 공동으로 담보책임 종료확인서를 작성해야 합니다.

- 「공동주택관리법 시행령」 제39조제5항
〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019. 12. 09〉

Q55.

Q 주차차단기 “번호인식 프로그램 업데이트”를 하고자 합니다. 이 업데이트 비용을 장기수선충당금을 사용해야 하나요? 아니면 수선유지비를 사용해야 하나요?

A 번호인식기의 프로그램 업그레이드 공사가 주차차단기 1개소 전면교체가 아닌 부분 수선이면 자율적으로 결정할 사항이며, 단순 소모성 부품 등의 경우에는 장기수선 계획에 반영치 않고 관리비 중 ‘수선유지비’로 사용하는 것은 가능할 것으로 판단됩니다. 다만 프로그램만이 아닌 전체 차단기가 교체되어야 하는 경우에는 전면교체의 방식으로 장기수선계획에 포함하여 장기수선충당금으로 집행하여야 합니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019. 10. 29〉

Q56.

Q 「공동주택관리법 시행규칙」 [별표1]에 장기수선계획의 수립기준에 나와 있는 11개 공사종별 이외에 장기수선계획으로 부분수선을 따로 수립할 수 있나요?

A 수립기준에 명시되어 있지 않은 공사 항목을 장기수선계획에 반영할지 여부는 공동주택에서 공사의 성격·소요 비용, 관리규약, 부담주체의 의사 등 제반사정을 고려하여 자율적으로 결정하시면 됩니다.

- 「공동주택관리법 시행규칙」 별표1

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019. 10. 18〉

Q57.

Q AS 기간에 상관없이, 승강기종합유지보수(FM) 계약을 하였는데, 수선유지비와 장충금으로 분할하지 않고, 전체를 수선유지비로 부과하게 되면 세입자들도 장충금으로 집행되어야 할 금액을 부담하게 됩니다. 이는 큰 위법사항이 아닌가요?

A 승강기 유지관리 용역은 관리비로, 부품교체 공사는 장기수선충당금으로 집행되어야 합니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019. 09. 15〉



Q58.

Q 장기수선계획에 하자 조사용역비를 삽입하고 그 계획에 의거하여 하자 조사용역비를 지불해도 되나요?

A 원칙적으로 하자 진단용역비를 장기수선계획에 포함하여 장기수선충당금으로 사용하는 것은 적절하지 않습니다. 다만, 사업주체 등은 하자보수 청구에 이익이 있는 경우, 입주자대표회의 등과 협의하여 대통령령으로 정하는 안전진단 기관에 보수 책임이 있는 하자 범위에 해당하는지 여부 등 하자 진단을 의뢰할 수 있으며, 이때의 하자 진단 비용은 입주자 과반수 서면동의를 얻어 장기수선충당금으로 사용할 수 있고 그 외의 하자 진단 비용의 경우 소유자가 부담해야 합니다.

- 「공동주택관리법」 제37조1항 및 제48조제1항
〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019. 10. 11〉

Q59.

Q 주택법 시행령 제58조제7항 및 제44조제2항에 보험회사에 장기수선충당금을 가입할 수 있도록 되어있으나 예금보호를 위하여 분산 예치 하고자 합니다. OO해상 보험사에 장기수선충당금을 저축성예금으로 가입하고자 하는데 가능할까요?

A 관리주체는 관리비등을 법에서 정한 금융기관 중 입주자대표회의가 지정하는 금융기관에 예치하여 관리하되, 장기수선충당금은 별도의 계좌로 예치·관리하여야 하며, 이 경우 계좌는 관리사무소장의 직인 외에 입주자대표회의의 회장 인감을 복수로 등록할 수 있다고 규정하고 있습니다. 따라서 계좌는 개인이 임의대로 출금이 가능한 상품 등이 아니어야 할 것이고, 장기수선계획에 따라 장기수선충당금을 필요한 시기에 사용할 수 있도록 예치·관리하여야 합니다.

- 「공동주택관리법 시행령」 제23조제7항
〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019. 09. 17〉



Q60.

Q 5년짜리 승강기종합유지보수(FM) 계약을 하였는데, 쉬브, 로프 교체 공사를 하지 않게 되면, 큰 위법사항인가요?

A 「공동주택관리법 시행규칙」 [별표1] 장기수선계획의 수립기준 제3호마목 승강기 및 인양기에는 1) 기계장치, 2) 와이어로프, 쉬브(도르레), 3) 제어반, 4) 조속기, 5) 도어 개폐장치가 모두 '전면교체'의 방식으로 장기수선계획에 반영하여, 계획에 따라 모은 장기수선충당금으로 공사를 시행하여야 합니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019. 09. 15〉

Q61.

Q 동별로 설치되어 있는 로비폰이 지능형 홈 네트워크 설비에 해당되는 설비인가요? 또한 만약 장기수선계획 수립대상 설비일 경우에는 당 아파트 장기수선계획서에는 포함되어있지 않아도 장기수선충당금 계정으로 사용하여야 하나요?

A '홈 네트워크 기기'의 범위는 폐쇄회로텔레비전, 주동 출입시스템, 원격검침시스템, 차량출입시스템, 무인택배시스템의 개별 및 전면교체의 방법으로 장기수선계획에 반영하여 장기수선충당금으로 사용하여야 합니다. 그러므로 이 경우 동별로 설치되어 있는 로비폰은 주동 출입시스템으로 판단되므로, 장기수선계획에 반영하여 장기수선충당금으로 사용하여야 합니다.

- 「공동주택관리법 시행규칙」 [별표1]

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019. 09. 11〉

Q62.

Q 승강기 회생제동장치는 단순히 전기 절감을 위한 보조 설비로서 현재 사용하는 입주민의 관리비 절감효과를 위한 단순한 설비라고 생각하는데 지출 과목이 어떻게 되나요?

A 「공동주택관리법 시행규칙」 [별표1] '장기수선계획의 수립기준' 제3항 마목 3)의 승강기 제어반의 전면교체는 장기수선계획을 조정한 후, 장기수선충당금으로 집행하여야 합니다.

- 「공동주택관리법」 제29조제3항

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019. 09. 10〉



Q63.

Q 공동주택 노후 공용시설 지원사업에 대하여 지원을 받아 시설을 완비하였는데, 지자체의 지원금에 대하여 회계처리를 어떻게 하나요?

A 관리수익 외에 관리주체에게 유입되는 수익은 관리외수익으로 처리하도록 규정하고 있습니다. 따라서, 해당 공동주택에 지급되어 관리비등으로 편입된 경우 해당 공동주택에서 관리외수익으로 처리하는 것이 타당할 것으로 보입니다.

- 「공동주택회계처리기준」 제47조제2항
〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019. 08. 22〉

Q64.

Q 2018년 12월 27일 입주한 신규아파트로서 12. 27. ~ 12. 31. 까지 5일간 입주한 경우 회계감사를 올해 9월 안으로 받아야만 하는지요?

A 2018. 12. 27.부터 입주를 시작하여 2018년도(12월 27일~31일까지) 외부회계감사 대상이 되는 재무제표가 존재하지 아니한 경우 회계감사를 받지 않아도 될 것으로 판단됩니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019. 08. 16〉

Q65.

Q 옥상경관등설치(신축)를 위해 장기수선계획을 조정하여 집행할 수 있나요? 참고로, 현재 본 단지의 관리규약에는 그러한 내용이 구분되거나 열거되어 있지 않습니다.

A '장기수선계획의 수립기준'에 명시되어 있지 않은 옥상경관등 설치(신축)의 집행 금원에 관한 사항은 해당 공사의 성격·소요 비용, 관리규약, 관리비 부담주체의 의사 등 제반 사정을 고려하여 자율적으로 결정할 사항입니다. 다만, 많은 비용이 소모되고 공동주택의 가치를 증진하는 내용의 공사라면 장기수선계획에 반영하여 장기수선충당금을 사용하여 시행하는 것이 합리적입니다.

- 「공동주택관리법」 제29조
〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019. 08. 12〉

Q66.

Q 아파트 정문과 후문의 문주 기둥을 증설하여 그 기둥에 LED채널간판을 설치하고자 하는데 비용지출이 어느 항목에 해당하나요?

A '장기수선계획의 수립기준' 제6항10 조경시설물에 포함되는 시설인 문주의 신규 설치는 장기수선계획을 조정한 후 장기수선충당금으로 집행하여야 할 것이고 별표1에 명시되어 있지 않은 LED 채널간판 설치의 경우, 집행 금원에 관한 사항은 공동주택에서 해당 공사의 성격·소요 비용, 관리규약, 관리비 부담주체의 의사 등 제반사정을 고려하여 자율적으로 결정하시면 됩니다.

- 「공동주택관리법」 제29조

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019. 06. 21〉

Q67.

Q 사고 등 예기치 못한 사정에 의해 긴급히 지출이 필요한 경우 또는 소액 범위 내에서 계획 변경에 따른 비용지출이 발생하였을 때는 장충금으로 먼저 집행할 수 있나요?

A 실무적으로 예기치 못한 사정에 따라 장기수선계획의 수선주기가 도래하지 않았음에도 장기수선충당금을 사용하여야 하는 경우에는 장기수선계획에 예외적인 경우의 장기수선충당금 사용에 대한 근거를 장기수선계획 총론 등에 마련하여 그에 따라 장기수선충당금을 선 집행하고 추후 장기수선계획을 변경하는 것은 가능합니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019. 06. 17〉

Q68.

Q 장기수선계획 실무 가이드라인에 장기수선계획 기간이 40년으로 되어있습니다. 꼭 40년으로 해야만 하는지요?

A 수선펙목별 수선주기, 공동주택의 노후화 정도, 재건축 계획 등을 고려하여 해당 공동주택에서 필요한 계획기간을 자율적으로 조정할 수 있습니다.

- 「공동주택관리법 시행규칙」 [별표1]

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019. 05. 24〉



Q69.

Q 회계처리기준에 준하여 정기감사 횟수를 맞춰야 하나요? 아니면 정기감사는 연 1회로 하여도 되나요?

A 감사의 절차, 횟수 등에 대해서는 별도로 규정한 바가 없으므로 해당 공동주택의 여건에 따라 관리규약으로 정하여 운영하시면 됩니다. 다만, 입주자대표회의의 감사는 지출 업무의 적정성을 유지하기 위하여 분기별로 지출에 관한 증빙서를 감사해야 합니다.

- 「공동주택관리법 시행규칙」 제4조제3항, 「공동주택 회계처리기준」 제28조
 <국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019. 05. 21>

Q70.

Q 감사보고서를 2명이 공동으로 제출 보고하여야 하나 1명만 작성 제출하여 입주자대표회의에 보고하여 승인을 득하지 못한 감사보고서도 감사보고서로 효력이 있나요?

A 규칙 제4조제4항에 따른 감사는 그 과정에서 감사 모두의 참여를 의무화하고 있지 않습니다. 따라서, 감사 2명 모두가 아닌 1명이 감사를 하였다 하더라도 감사의 효력이 있는 것으로 판단되며, 관리분야에 대한 감사는 입주자대표회의 승인이 없어도 되나, 회계분야의 감사는 입주자대표회의 승인이 있어야 할 것으로 판단됩니다.

- 「공동주택관리법 시행규칙」 제4조제4항
 <국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2018. 08. 13>

Q71.

Q 해당 공동주택 관리규약으로 입주자대표회의 감사가 수시감사를 하기 위한 요건 (입주자등 1/10 이상 또는 입대의 요구)을 규정하는 것이 공동주택관리법을 위반한 것인가요?

A 공동주택 관리 법령에는 감사의 절차 등에 대해서는 별도로 규정한 바가 없으므로 감사가 수시감사할 수 있는 요건을 해당 공동주택 관리규약으로 정하는 것은 가능할 것으로 판단됩니다.

- 「공동주택관리법 시행규칙」 제4조제3항
 <국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2018. 09. 27>

3. 관리규약 및 기타



Q72.

Q 주상복합건물의 아파트와 상가를 하나로 묶는 통합관리규약을 제정하고 입주자대표회의에서 공동주택과 상가를 통합해서 관리하는 것이 가능한가요?

A 공동주택관리법령의 적용 대상은 공동주택이며 주상복합건물 전체에 대한 통합관리에 대해서는 별도로 정하고 있지 않습니다. 따라서 오피스텔 및 상가의 관리에 관하여는 집합건물법에 따른 관리방법 등을 따라야 하고 공동주택은 입주자대표회의를 해당 공동주택에 거주하는 입주자로 구성하여야 합니다. 공동주택과 오피스텔, 상가의 통합 관리에 관한 구체적 방법 등에 대하여는 관련 규정이 정한 범위 안에서 관리단과 입주자 대표회의의 상호 협의를 통해 관리 할 수 있습니다.

- 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」, 「공동주택관리법」 제14조
〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2021. 09. 10〉

Q73.

Q 공동주택에서 행위허가·신고 등을 위하여 입주자등의 동의를 받는 경우 공동주택관리법 제22조에 따른 전자적 방법을 통하여 가능한가요?

A 입주자등은 동별 대표자나 입주자대표회의의 임원을 선출하는 등 공동주택의 관리와 관련하여 의사를 결정하는 경우 전자적 방법을 통하여 그 의사를 결정할 수 있습니다. 다만, 입주자의 동의를 받아야 하는 경우에는 그 동의서를 첨부하여야 하며, 입주자의 동의를 얻어야 하는 행위로서 소음을 유발하는 행위일 때에는 공사기간 및 공사방법 등을 동의서에 적도록 하고 있습니다.

- 「공동주택관리법」 제22조, 동법 시행규칙 제15조제5항
〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2021. 06. 21〉



Q74.

Q 해당 아파트에 거주하는 주민으로서 주택관리사(보) 자격증 취득 후 해당 아파트 (300세대) 관리소장으로 채용되었을 때 법적으로 문제가 되나요?

A 500세대 미만의 공동주택에는 주택관리사를 겸임하여 주택관리사보를 해당 공동주택의 관리사무소장으로 배치할 수 있어 자격에 따른 결격사유는 없을 것으로 보입니다.

- 공동주택관리법 제64조제1항
〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019. 12. 23〉

Q75.

Q 관리사무소장이 사용할 직인의 규격에 관하여는 별지 제33호 서식의 작성방법 란에 지름 2센티미터의 원형 직인이라고 설명하고 있습니다. 여기서 규정한 '2센티미터'를 반드시 지켜야 하나요?

A 관리사무소장 배치 및 직인 (변경)신고 시 업무직인 란 중심 원에서는 주택관리사 등의 성명이, 바깥 원에는 주택관리사 등의 자격명칭 및 자격번호가 새겨진 지름 2센티미터의 둥근 직인을 날인하도록 명시하고 있어 이와 다르게 업무직인을 (변경)신고할 수 없습니다.

- 「공동주택관리법」 제64조제5항 및 동법 시행규칙 [별지 제33호서식]
〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019. 12. 09〉

Q76.

Q 사용인감계는 대리인 입찰 시 제출하는 것으로 알고 있는데, 얼마 전 K-apt 에도 문의해 보니, 전자입찰 시 사용인감계가 안 들어왔다 하여 무효는 아닌 것 같다는 답변을 받았습니다. 전자입찰 시 입찰서 구비서류 중 사용인감계가 필요한가요?

A 위 입찰서의 구비서류 중 사용인감계는 대리인 입찰 시 갖추는 것으로써 전자입찰방식의 경우 사용인감계를 받거나 제출할 필요는 없을 것으로 보입니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019. 11. 28〉

Q77.

Q 2016년 4월 주택관리사보 관리교육을 이수하고 아파트 관리사무소(자치관리의 관리과장으로 2019년 현재까지 재직 중에 있는데 만약 제가 2019년 11월 이후 아파트 관리사무소장으로 근무를 희망한다면 시·도지사가 실시하는 관리사무소장의 직무에 관한 보수교육을 이수하여야만 배치받을 수 있나요?

A 이 경우 관리사무소장 배치예정일로부터 직전 5년 이내에 공동주택관리기구의 직원으로서 종사한 경력이 있는 것으로 보여지므로 관리사무소장 배치 전에 반드시 해당 교육을 이수하여야 하는 것은 아닙니다.

- 「공동주택관리법」 제70조제1항 및 동법 시행규칙 제33조제1항제2호
 <국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019. 10. 01>

Q78.

Q 낙찰자로 결정된 자가 계약체결 이전에 입찰 무효 등 부적격자로 판명되어 낙찰자 결정이 취소된 경우 낙찰자 결정이 취소된 부적격자를 제외하고도 2인 이상 유효한 입찰이 성립되면 차순위자 순으로 필요한 심사 등을 실시하여 낙찰자를 결정할 수 있나요?

A '주택관리업자 및 사업자 선정지침'에서는 입찰의 무효에 대하여만 정하고 있고 낙찰 무효 시 차순위 업체 선정에 관한 내용을 정하지 않고 있으므로 재입찰 과정을 거쳐야 합니다.

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제6조
 <국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019. 12. 26>





Q79.

Q 저희 아파트에서 공사를 시행하기 위해 사업자 선정 지침에 따라 적격심사제로 업체를 선정했는데 이 업체가 계약을 포기하였습니다. 이 경우 차순위 업체를 공사업체로 선정할 수 있는지요? 아니면 다시 입찰공고 후 업체를 선정하여야 하나요?

A 법령 및 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」상 차순위자 선정 관련 규정은 없습니다. 아울러, 위 지침 제12조에 따라 입찰이 성립되지 않은 경우나, 제21조제3항 및 제29조 제3항에 따라 낙찰을 무효로 한 경우에 재공고할 수 있습니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2020. 01. 07〉

Q80.

Q 500세대 이상 공동주택으로, 현재 관리규약상 선거관리위원 정원이 9명으로 되어 있는데, 5명 이상 9명 이하로 관리규약을 개정하는 것이 가능한가요?

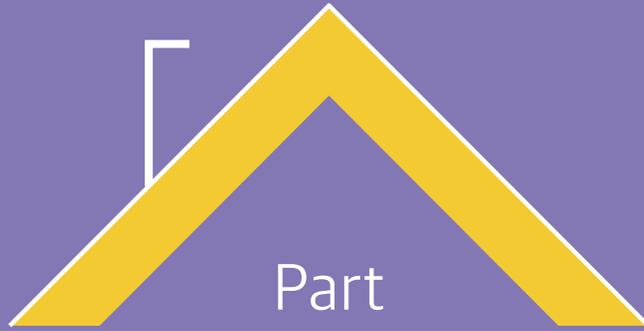
A 500세대 이상인 공동주택은 위원장을 포함하여 5명 이상 9명 이하로 구성하도록 규정하고 있으므로 개정 가능한 것으로 판단됩니다.

- 「공동주택관리법 시행령」 제15조제1항
〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019. 07. 26〉

[본 회신내용은 해당 질의에만 국한되며 개별 사실관계의 변동 등으로 인한 유사사례인 경우에 본 회신내용과 해석이 다를 수 있습니다. 따라서 개별 사안에 대한 별도의 증거자료로 활용하는 것은 국토교통부 견해와는 관련이 없음을 알려드립니다. 아울러, 보다 구체적인 사항은 공동주택 관리·감독 권한이 있는 해당 시·군·구청장 등에게 문의하시기 바랍니다.]







Part

7

부록

-
- 남구 의무관리대상 공동주택 현황
 - 공동주택관리 관련 사이트
 - 참고 자료

1. 남구 의무관리대상 공동주택 현황



연번	아파트명	도로명주소	세대수	전화번호	준공일
1	뉴서울아파트	남구 유엔로 10	429	643-3642	1996.04.01.
2	우암대승하이아트	남구 유엔로 66	215	636-8446	1999.08.21.
3	우암동일파크맨션	남구 유엔로 1-1	312	642-1540	1988.07.28.
4	우암동중앙하이츠	남구 유엔로 46	465	631-1001	2004.12.10.
5	우암자유1차아파트	남구 우암로154번길 57	299	646-7887	1991.12.10.
6	우암자유2차아파트	남구 유엔로 22	335	645-3909	1993.06.14.
7	우암자유3차아파트	남구 우암로 142	288	646-5286	1994.03.26.
8	일신보라아파트	남구 유엔로 15	661	928-4883	1998.09.11.
9	GS하이츠자이	남구 신선로 566	1,149	626-0873	2008.04.03.
10	엘지메트로시티	남구 분포로 111	7,374	611-8901	2001.06.16.
11	용호일신남Ⅱ	남구 용호로 38-17	710	622-7901	2006.01.18.
12	일신프리빌리지	남구 용호로 34	518	628-6714	1996.02.26.
13	W	남구 분포로 145	1,488	621-6277	2018.03.27.
14	현대비치아파트	남구 용호로42번길 14	648	611-1884	1997.11.12.
15	롯데캐슬아인스	남구 용호로231번길 62	430	612-8830	2007.01.15.
16	벽산화이트타워	남구 용호로269번길 90	343	622-4967	1994.12.15.
17	오륙도SK뷰	남구 오륙도로 85	3,000	611-4411	2008.10.31.



연번	아파트명	도로명주소	세대수	전화번호	준공일
18	오륙도뜨란채	남구 용호로269번길 29	480	611-6707	2000.04.24.
19	용호동일타운	남구 동명로170번길 93	444	627-8321	1991.10.17.
20	대광타워맨션	남구 이기대공원로26번길 45-3	479	626-6954	1995.04.13.
21	용호경동아파트	남구 동명로 202	499	627-8416	1992.12.05.
22	용호동부타워	남구 동명로 193	164	928-2701	1992.03.18.
23	용호신익타워	남구 동명로 189	218	622-3997	1993.06.25.
24	용호미주아파트	남구 동명로92번길 91	157	627-0563	1999.03.29.
25	용호예가	남구 용호로216번가길 10	773	626-8023	2013.06.05.
26	용호협진태양아파트	남구 용호로198번길 37	315	625-9778	1988.11.09.
27	한진훼미리타운	남구 용호로232번길 61	449	621-0651	1996.03.19.
28	도시타워아파트	남구 용호로232번길 31	232	628-3171	1993.03.22.
29	신대연코오롱하늘채	남구 흥곡로320번길 132	712	612-0355	2007.03.28.
30	용당대광아파트	남구 유엔평화로126번길 19	178	625-0522	1997.11.24.
31	용당한신문화타운	남구 유엔평화로 152-2	330	621-2767	1990.10.16.
32	용당현대아이파크	남구 동명로 26	748	624-4846	2002.12.28.
33	문현2차현대아파트	남구 고동골로97번길 39-12	420	647-7828	2000.06.28.
34	문현광원아파트	남구 고동골로97번길 67	200	631-0523	1991.03.12.
35	문현한양아파트	남구 고동골로78번길 23	225	643-2031	1978.11.20.
36	문현현대아파트1차	남구 진남로198번길 9-1	693	635-5288	1998.06.29.
37	보람더하임	남구 전포대로 17	218	635-3460	2006.04.12.
38	문현 범양레우스	남구 황령대로90번길 55	224	647-9073	2017.05.31.
39	대도라이프타운	남구 수영로39번가길 83	293	643-0386	1992.12.15.
40	문현동삼성아파트	남구 전포대로20번길 15	916	647-0935	2001.05.18.

연번	아파트명	도로명주소	세대수	전화번호	준공일
41	문헌동태영데시앙	남구 전포대로 38	388	632-0120	2006.07.28.
42	문헌삼성힐타워	남구 전포대로 26	431	637-1517	2002.07.26.
43	문헌이안아파트	남구 전포대로 16	244	643-9996	2007.05.25.
44	문헌한화꿈에그린	남구 전포대로20번길 26	238	643-3303	2006.07.28.
45	베스티움	남구 고동골로 29	743	647-9037	2019.04.19.
46	경동리인	남구 문현로 36-1(36-2)	600	638-6651 638-6652	2020.07.28.
47	대림문헌시티프라자	남구 수영로 26	521	631-9921	1999.07.15.
48	문헌세종그랑시아	남구 수영로 12	266	633-3634	2006.10.27.
49	벽산한성기린아파트	남구 지계골로 52-15	300	633-6219	1990.11.19.
50	대연경동메르빌	남구 황령대로319번길 26	451	611-1991	2005.08.16.
51	대연동동일스위트	남구 수영로 294	379	628-5101	2004.12.22.
52	대연동푸르지오	남구 수영로325번길 12	678	623-6802	2005.01.13.
53	대연삼성아파트	남구 신선로 490	499	626-2874	1996.10.25.
54	대연삼익그린아파트	남구 황령대로319번가길 142	725	624-1711	2001.02.20.
55	대연청구아파트	남구 황령대로319번가길 110	604	621-1753	2001.07.03.
56	대연힐스테이트 푸르지오	남구 수영로 345	2,304	612-2710	2013.05.31.
57	대우그린1차아파트	남구 황령대로319번가길 190-6	691	621-3854	1997.09.25.
58	대우그린2차아파트	남구 황령대로319번가길 189	239	621-2910	2000.05.23.
59	롯데캐슬	남구 수영로325번길 61	564	626-9531	2015.01.12.
60	마로니에타운	남구 수영로325번길 11	156	628-2912	2003.08.20.
61	신원에버그린	남구 황령대로319번가길 158-30	352	627-3443	2000.11.29.



연번	아파트명	도로명주소	세대수	전화번호	준공일
62	장백장미타워	남구 황령대로319번길 120	287	928-0864	1996.02.12.
63	대연자이아파트	남구 유엔로 246	965	714-6422	2019.03.28.
64	대연대우아파트	남구 흥곡로 343	457	623-8033	1996.02.27.
65	대연동현대아파트	남구 천제등로28번길 50	366	625-2732	1997.11.29.
66	대연파크푸르지오	남구 흥곡로 360	1,422	627-8882	2018.06.28.
67	대연극동아파트	남구 진남로36번길 50	413	622-7307	2002.08.02.
68	대연동원아파트	남구 수영로267번길 20	262	611-3190	2002.04.04.
69	벽산e-솔렌스힐	남구 수영로 283	297	626-9756	2015.03.30.
70	일동지에인	남구 수영로 209	201	611-5871	2006.11.13.
71	대연SK뷰힐스	남구 수영로 261	994	624-0831	2018.07.11.
72	대연2차동원로얄듀크	남구 못골로41번길 13	417	646-5620	2005.02.21.
73	대연동SK뷰아파트	남구 진남로 159	454	633-5912	2007.06.29.
74	롯데캐슬레전드	남구 수영로 135	3,149	647-8326	2018.02.27.
75	감만동일스위트	남구 우암로104번길 29	548	639-5557	2005.10.18.
76	감만현대1차아파트	남구 우암로2번길 5	885	635-6855	1996.05.01.
77	감만현대2차아파트	남구 신선로 165	288	635-3483	1996.12.30.
78	감만현대3차아파트	남구 우암로2번길 30	244	635-2157	1997.05.07.
79	유창그린2차아파트	남구 양지골로 127	365	645-7576	2012.02.13.
80	감만국제아파트	남구 석포로 34	452	928-3261	1996.10.30.
81	우암5차자유아파트	남구 양지골로 358	247	637-1644	1996.09.12.
82	우암자유4차아파트	남구 석포로 7	269	643-4088	1994.10.11.

2. 공동주택관리 관련 사이트



공동주택관리 비리신고

- 국토교통부 공동주택관리 비리신고센터

: 국토교통부 주택건설공급과 (대표번호 : 044-201-4898)

「공동주택관리법」 제93조의2를 근거로 설립된 기구로써 공동주택 관리 비리와 관련된 불법행위 신고의 접수·처리 등에 관한 업무를 효율적으로 수행
(신고방법) 「공동주택관리법 시행령」 제96조의3 제1항 각호의 사항을 포함한 신고서를 국민신문고 또는 우편을 이용해 신고

- 국민신문고 : “국토교통부” 접수

- 우편 : 세종특별자치시 도움6로 11 국토교통부 주택건설공급과 공동주택관리 비리신고센터 (신고처리) 민원 신청 → 국토교통부 접수/검토 → 시·군 통보 → 시·군 조사 및 결과보고서 제출 → 국토교통부 결과보고서 접수/검토 → 결과 및 행정조치 예정 사항 민원인 안내

법령검색

- 법제처 국가법령정보센터 : <http://www.law.go.kr>

법률, 조약, 법령 용어, 전자법령집, 판례, 해석례, 심판례, 훈령, 예규, 고시, 자치법규 등 안내하는 사이트이며 법령(3단 비교) 등을 문서로 다운로드 가능



판례검색

- **법원종합법률정보** : <http://glaw.scourt.go.kr>

법원종합법률정보 시스템은 시행중인 법령 중 가장 최근에 공포된 법령을 최신 공포법령으로 제공뿐만 아니라 각급법원의 판례 문헌, 예규 선례 등의 법률과 관련된 정보를 검색 가능

법령해석

- **국토교통부 민원마당** : <http://eminwon.molit.go.kr>

국토교통부 소관 법률 및 고시에 대한 각 업무별로 민원신청 및 유사민원에 대한 해석 공개

중앙공동주택관리지원센터

- **중앙공동주택관리지원센터** : <http://myapt.molit.go.kr> (상담전화 : 1600-7004)

공동주택관리법 제86조 제1항을 근거로 설립된 공동주택관리지원기구로서 공동주택관리 민원상담, 관리행정, 회계, 시설관리 등 관리주체 업무진단서비스, 공동주택에서 시행되는 각종공사업무에 대한 기술자문 서비스 제공

중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회

- **중앙공동주택관리 분쟁조정위원회**

: <http://namc.molit.go.kr> (대표번호 : 031-738-3300)

공동주택관리법 제71조를 근거로 설립된 기구로서 공동주택관리와 관련된 분쟁에 보다 효과적으로 대처하고 입주민 간 생활분쟁을 신속·공정하게 해결하기 위한 업무 수행

■ 하자심사·분쟁조정위원회

- 국토교통부 하자심사·분쟁조정위원회

: <http://www.adc.go.kr> (상담전화 : 031-910-4200)

공동주택관리법 제39조를 근거로 설치된 국토교통부 산하 위원회로서 하자여부의 판정 및 분쟁의 조정에 필요한 사실조사·분석·검사, 하자심사 매뉴얼 등의 마련, 하자감정 시 수반되는 사무관리, 하자담보책임 및 하자보수 등과 관련된 제도와 정책의 연구, 조사, 통계, 민원상담, 교육 등 실시

■ 건설기술정보

- 건설기술정보시스템 : <https://www.codil.or.kr>

건설기술관련 정보를 한 곳에서 찾아볼 수 있도록 하는 건설기술포털서비스

■ 전자투표

- 중앙공동주택관리지원센터 아파트e투표

: <https://e-vote.lh.or.kr> (이용문의 : 1600-7004)

휴대전화, PC로 공동주택 관리에 필요한 모든 의사결정을 언제 어디서나 참여할 수 있는 공동주택 맞춤형 전자투표 서비스

■ 부산광역시 공동주택관리규약 준칙

- 부산광역시 홈페이지 : <https://www.busan.go.kr>

(경로) 부산광역시 홈페이지 → 부산소식 → 공고 → 고시공고 → 검색 “준칙”

3. 참고 자료



- 2021년 공동주택관리 매뉴얼 (중앙공동주택관리지원센터, 2021년)
- 2020년 경기도 공동주택관리 감사 사례집 (경기도, 2020년)
- 아파트 관리비 절감 가이드북 (부산광역시 금정구청, 2019년)
- 우리 아파트 관리비 바로 알기 (인천광역시, 2018년)
- 스마트하게 실천하는 관리비 다이어트 (중앙공동주택관리지원센터, 2018년)
- 공동주택 관리비 절감방안 매뉴얼 (대구광역시, 2018년)
- 왜 우리집만 관리비가 많이 나올까? (서울특별시 강남구, 2017년)
- 2016년 공동주택 특별감사 결과공개 (부산광역시, 2016년)



아파트 관리비 절감 가이드북

아파트 관리비 절감 한 권으로 끝내기

발행인 부산광역시 남구청장
발행일 2021년 12월
발행처 부산광역시 남구청
(48452) 부산광역시 남구 못골로 19(대연동)
<https://www.bsnamgu.go.kr>
발행부서 부산광역시 남구청
건축과 공동주택관리지원팀
디자인 디자인예감

아파트 관리비 절감 가이드북

**아파트 관리비 절감
한 권으로 끝내기**