

공동주택관리규약

태 산 아 파 트

※ 본 관리규약은 입주자가 알아야 할 규정이므로 이주 시에는 반드시 다음 입주자에게 인계하시기 바랍니다.

목 차

제1장 총 칙

제1조 【목적】	1
제2조 【적용범위】	1
제3조 【용어정의】	1
제4조 【관리대상물】	2
제5조 【전용부분 및 공용부분의 범위】	2
제6조 【입주자대표회의 및 공동주택관리기구】	2
제7조 【규약 등의 준수의무】	2
제8조 【규약의 효력】	2

제2장 입주자등의 권리 의무

제9조 【입주자등의 자격】	2
제10조 【입주자등의 권리】	2
제11조 【공동관리 및 구분관리】	3
제12조 【의결권 행사】	3
제13조 【입주자등의 의무】	3
제14조 【업무방해 금지 등】	4
제15조 【배상책임 등】	4
제16조 【권리·의무의 승계】	5

제3장 입주자대표회의

제17조 【동별 대표자의 선출】	5
제18조 【동별 대표자의 임기】	5
제19조 【임원의 구성】	5
제19조의2 【외부전문가 등의 위촉】	6
제20조 【동별 대표자 등의 해임 등】	6
제21조 【보궐선거】	8
제22조 【동별대표자 등의 선출공고】	8

제23조 【회의개최】	9
제24조 【회의방청】	10
제25조 【회의소집절차】	10
제26조 【안건의 제안】	10
제27조 【입주자대표회의의 의결사항】	10
제28조 【의결방법】	11
제29조 【재심의】	11
제30조 【회의록】	12
제31조 【겸임금지】	12
제32조 【운영경비】	12
제33조 【입주자대표회의의 의무와 책임】	13

제4장 선거관리위원회

제34조 【위원위촉 및 구성】	13
제35조 【임기 및 자격상실 등】	14
제36조 【업무】	15
제36조의2 【전자투표 시 본인확인 방법】	16
제37조 【운영】	16
제38조 【운영비】	16

제5장 공동체 활성화

제39조 【공동주택 활성화 단체 구성 및 활동지원】	17
제39조의2 【공동체 활성화 전문가 위촉 등】	18
제40조 【공동주택 활성화 단체의 기능】	18
제41조 【공동체 활성화 단체 지원방법】	18
제42조 【소요비용의 지원】	18

제6장 자치관리로 결정한 경우

제43조 【자치관리기구의 구성】	19
제44조 【관리사무소장의 선임】	19
제45조 【직원의 자격 요건】	19
제46조 【인사·보수·책임】	19

제7장 위탁관리로 결정한 경우

제47조 【주택관리업자 선정방법】	20
제47조의2 【주택관리업자의 낙찰방법 등】	20
제48조 【주택관리업자의 재계약】	20
제49조 【위·수탁관리계약】	21
제50조 【주택관리업자 및 관리방법의 변경】	21

제8장 관리주체의 업무 및 책임

제51조 【관리주체의 업무】	21
제51조의2 【계량기 검침 및 유지관리】	22
제52조 【자료의 종류 및 열람방법 등】	23
제53조 【관리주체의 동의 기준】	24
제54조 【어린이집의 운영 및 임대 등】	26
제55조 【층간소음 생활규칙 등】	27
제55조의2 【층간소음 관리위원회】	27
제55조의3 【층간소음 관리위원회 지원 등】	28
제55조의4 【층간소음 분쟁조정 절차 등】	28
제55조의5 【간접흡연의 방지 등】	28
제56조 【보험료 등】	28
제57조 【관리주체의 책임 및 의무】	29
제57조의2 【관리주체 공동주택 생활 안내】	29
제58조 【직무교육 등】	29
제59조 【관리업무 등의 인수·인계】	29

제9장 관리비 등

제60조 【관리비에치금】	30
제61조 【관리비 및 사용료의 집행】	30
제62조 【장기수선충당금의 집행 및 공개】	30
제62조의2 【입주자들의 채무부담발생 공사 금지】	30
제63조 【잡수입의 집행 및 회계처리】	31
제64조 【관리비의 세대별 부담액 산정방법】	32

제65조 【사용료의 세대별 부담액 산정방법】	32
제66조 【장기수선충당금의 세대별 부담액 산정방법】	33
제67조 【관리비등의 산정기간 등】	33
제68조 【관리비등의 납부기한】	33
제69조 【관리비등의 징수·보관·예치】	33
제70조 【관리비등의 연체료】	33

제10장 회계처리기준 및 회계감사

제71조 【회계처리기준】	34
제72조 【회계관계자의 의무 및 책임】	34
제73조 【보증설정】	34
제74조 【관리비등의 회계감사 및 회계감사인의 선정제한】	34
제75조 【감사보고서 기재사항】	34
제76조 【감사보고서 작성기준】	35
제77조 【회계감사기준】	35

제11장 관리책임 및 비용부담

제78조 【전유부분의 관리책임】	35
제79조 【공용부분의 관리책임】	36

제12장 벌칙

제80조 【벌칙】	36
제81조 【관리비등의 체납자에 대한 조치】	36

제13장 규약의 개정

제82조 【규약의 개정】	36
제83조 【규약의 공포】	37
제84조 【규약의 보관】	37

제14장 공사·용역 등의 사업자 선정 등

제85조 【공사·용역 등의 사업자 선정 등】	37
제85조의2 【공사·용역 등의 사업자 선정시 낙찰의 방법 등】	38
제85조의3 【기존사업자 재계약】	38
제85조의4 【입주자대표회의 구성원 과반수 미달시 입찰】	39

제15장 분양·임대 혼합단지 관리

제86조 【혼합주택단지의 관리】	40
-------------------	----

제16장 보 칙

제87조 【관리규약에 따른 제규정의 효력】	40
-------------------------	----

부 칙

제1조 【시행일】	40
제2조 【종전의 결정 등】	40
제3조 【관리규약에 따른 제 규정에 관한 경과조치】	40
제4조 【자생단체 용어 정비에 따른 경과조치】	40
제5조 【동별 대표자 등 해임사유 적용례】	40
[별표 1] 관리대상물 (제4조)	41
[별표 2] 전유부분의 범위 (제5조제1항)	42
[별표 3] 공용부분의 범위 (제5조제2항)	42
[별표 4] 관리비의 세대별 부담액 산정방법 (제64조제1항)	43
[별표 5] 공동 사용료의 산정방법 (제65조제1항)	43
[별표 6] 사용료의 산정방법 (제65조제2항)	44
[별지 제1호 서식] 입주자 명부 (제9조제3항)	45
[별지 제2호 서식] 동별 대표자 후보등록 신청서 (제22조제1항)	46
[별지 제3호 서식] 위임장 (제22조제1항)	47

[별지 제4호 서식] 당선증(회장, 감사)	-----48
[별지 제5호 서식] 당선증(동별 대표자)	-----49
[별지 제5-1호 서식] 공동체 활성화 단체 구성(변경)신고서 및 사업지원신청서(제39조제2항)	----50
[별지 제5-2호 서식] 사업비 교부 신청서 (제39조제2항)	-----51
[별지 제6호 서식] 장기수선충당금 적립 및 사용현황 (제62조제1항)	-----52
[별지 제6-1호 서식] 장기수선충당금 사용계획서 (제62조제2항)	-----53
[별지 제7호 서식] 의안 (제26조제2항)	-----54
[별지 제7-1호 서식] 재심의 신청서 (제29조제1항)	-----56
[별지 제7-2호 서식] 회의록 작성서식 및 방법 (제30조)	-----57
[별지 제8호 서식] 공동주택관리규약 개정(안) 예시 (제82조제4항)	-----58
[별지 제9호 서식] 공동주택 어린이집 표준임대차계약서 (제54조제7항)	-----59
[별지 제9-1호 서식] 공동주택 위·수탁관리계약서 (제49조제1항)	-----63
[별지 제9-2호 서식] 용역계약서 (제85조제5항)	-----67
[별지 제10호 서식] 주택관리업자 재계약에 대한 의견청취 (제48조제2항)	-----70
[별지 제11호 서식] 주택관리업자 선정 적격심사제 세부평가표(안)(제47조의2제2항)	----71
[별지 제12호 서식] 공사 사업자 선정 적격심사제 세부평가표(안)(제85조의2제3항)	----72
[별지 제13호 서식] 용역 등 사업자 선정 적격심사제 세부평가표(안)(제85조의2제3항)	----73
[별지 제14호 서식] 기존사업자 사업수행 실적평가표(안) (제85조의3제2항)	---74
[별지 제15호 서식] 정보공개요청서 (제52조제2항)	-----75

태산아파트 관리규약

제1장 총 칙

제1조 【목적】 이 공동주택관리규약은 「공동주택관리법」 제18조제1항 및 같은 법 시행령 제19조제1항에 따라 공동주택의 관리 또는 사용에 관하여 필요한 사항을 규정함으로써 입주자 및 사용자의 보호와 주거생활의 질서유지를 목적으로 한다.

제2조 【적용범위】 이 공동주택관리규약(이하 “규약”이라 한다)은 경기도 안성시 공도읍 벚꽃길36 소재의 공동주택단지 내의 공동주택, 입주자의 공동소유인 부대시설 및 복리시설과 그 대지의 관리 및 사용에 관하여 적용한다.

제3조 【용어 정의】 이 규약에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각 호와 같다.

1. “입주자”란 공동주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자나 직계존·비속을 말한다.
2. “사용자”란 공동주택을 임차하여 사용하는 사람(임대주택의 임차인은 제외한다)등을 말한다.
3. “입주자등”이란 입주자 및 사용자를 말한다.
4. “공동주택등”이란 공동주택과 그 부대시설 및 복리시설을 말한다.
5. “공동주택단지”란 「주택법」 제2조제12호에 따른 주택단지를 말한다.
6. “관리주체”란 공동주택을 관리하는 다음 각 목의 자를 말한다.
 - 가. 「공동주택관리법」(이하 “법”이라 한다) 제6조 제1항에 따른 자치관리기구의 대표자인 공동주택의 관리사무소장
 - 나. 법 제13조제1항에 따라 관리업무를 인계하기 전의 사업주체
 - 다. 주택관리업자
 - 라. 임대사업자
7. “공동체 활성화 단체”란 법에서 정한 법정단체 이외의 단체로서 해당 공동주택의 입주자등으로 구성되어 제39조제2항에 따라 신고한 단체를 말한다.
8. “잡수입”이란 금융기관의 예금이자, 연체료 수입, 부대시설·복리시설의 사용료 등 공동주택의 관리로 인하여 발생하는 수입을 말한다.
9. “관리비등”이란 관리비, 사용료 및 장기수선충당금 등을 말한다.
10. “주민공동시설”이란 주택건설기준 등에 관한 규정 제2조제3호 각목에 해당하는 시설을 말한다, 단, 어린이집은 제외한다.
11. 그 밖의 용어에 대하여는 법, 「공동주택관리법 시행령」(이하 “령”이라 한다) 및 「공동주택관리법 시행규칙」(이하 “규칙”이라 한다)에서 사용하는 용어의 정의와 같다.

제4조 【관리대상물】 이 규약에 따른 관리대상물은 [별표1]과 같다.

제5조 【전용부분 및 공용부분의 범위】 ① 전유부분은 입주자등이 세대에서 단독으로 사용하는 공간으로서 별표 2와 같다.

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

1. 주거공용부분 : 동 건물의 복도·계단·현관, 승강기 등 공동주택의 지상층에 있는 동 건물을 해당 동의 입주자가 공동으로 사용하는 시설

2. 기타 공용부분 : 제1호의 주거공용면적을 제외한 지하층·관리사무소·경비실·경로당·어린이집·주민공동시설 등 공동주택단지안의 전체 입주자등이 공동으로 사용하는 시설

제6조 【입주자대표회의 및 공동주택관리기구】 ① 입주자등은 제1조의 목적을 달성하기 위하여 법 제14조에 따른 입주자대표회의를 공동주택단지 안에 둔다.

② 입주자대표회의 또는 관리주체는 공동주택단지안의 관리사무소에 법 제9조에 따른 공동주택관리기구를 둔다.

제7조 【규약 등의 준수의무】 ① 입주자등은 원활한 공동생활을 유지하기 위하여 법·영·규칙(이하 “공동주택관리법령”이라 한다), 공동주택관리에 관계되는 법령, 이 규약, 영 제14조 제2항제2호에 따라 관리규약에서 위임한 사항과 그 시행에 필요하여 입주자대표회의에서 제정·개정한 제규정(이하 “관계규정”이라 한다)을 준수하여야 한다.

제8조 【규약의 효력】 ① 이 규약은 법 제18조제4항에 따라 입주자등의 지위를 승계한 자(경락을 받아 취득한 자를 포함한다)에 대하여도 그 효력이 있다.

② 제4조 관리대상물의 사용방법에 대하여 이 규약에 정한 내용은 사용자 및 점유자에 대하여도 입주자와 동일한 효력을 지닌다.

제2장 입주자등의 권리 의무

제9조 【입주자등의 자격】 ① 입주자의 자격은 소유자가 공동주택 1세대의 구분소유권을 취득(분양대금 및 취득세등을 납부하고 주민등록을 마친 자로서 사업주체의 사정으로 소유권이전등기를 이전 받지 못한 자를 포함한다.)한 때에 발생하고, 그 구분소유권을 상실한 때에 소멸한다.

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

③ 공동주택에 입주한 입주자등은 지체없이 별지 제1호 서식에 의한 입주자 명부를 작성하여 관리주체에 제출하여야 한다. 이 경우 관리주체는 「개인정보보호법」 제15조부터 제22조까지를 준수하여 자료를 관리하여야 한다.

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

제10조 【입주자등의 권리】 ① 입주자등은 공동주택관리법령에서 정한 사항 외에 다음 각 호의 권리를 갖는다. 다만, 제3호 및 제4호에 따른 동별 대표자·회장 및 감사의 피

선거권은 입주자(1세대의 주택은 하나의 피선거권을 갖는다)에 한한다.

1. 전용부분을 주거의 목적으로 사용할 수 있는 권리
2. 공용부분을 관계규정이 정하는 바에 따라 사용하는 권리
3. 선거구의 동별 대표자에 관한 피선거권·선거권 및 그 해임권
4. 입주자대표회의의 회장 및 감사에 관한 피선거권(동별 대표자로 선출된 경우에 한한다)·선거권 및 그 해임권
5. 공동주택의 관리에 대하여 입주자대표회의 및 관리주체에게 의견 진술권
6. 선거관리위원 해임제청권 및 선거관리위원회 해산권
7. 그 밖에 이 규약에 정한 권리

제11조 【공동관리 및 구분관리】 ① 규칙 제2조제1항제4호에서 공동관리 및 구분관리에 대하여 “그 밖의 규약으로 정하는 사항”이라 함은 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 공동관리의 경우

- 가. 각 단지별로 규약의 개정안(영 제23조제1항에 따른 관리비의 부담액 산정방법, 입주자대표회의의 운영방안을 포함한다)
- 나. 하나의 공동주택관리기구의 설치안(설치장소 및 조직기구 등) 및 운영방안
- 다. 공동관리하는 기간
- 라. 공동관리의 해제 및 해지

2. 구분관리의 경우

- 가. 규약의 개정안(구분관리에 따른 영 제23조제1항에 따른 관리비의 부담액 산정방법, 입주자대표회의를 단위별로 운영하는 방안과 전체적으로 운영하는 방안을 포함한다)
- 나. 구분단위별로 공동주택관리기구의 설치안 및 운영방안
- 다. 구분관리하는 기간
- 라. 구분관리의 해제 및 해지

② 공동관리하거나 구분관리하는 경우에도 사용료는 사용자부담원칙에 따라 개별 입주자등이 사용량 등에 따라 부담하고, 장기수선충당금은 공동주택단지별로 수립 또는 조정하는 장기수선계획에 따라 부담한다.

제12조 【의결권 행사】 ① 1세대의 주택에서는 하나의 의결권을 갖는다.

② 입주자등은 서면 또는 전자적 방법으로 의결권을 행사할 수 있다.

③ 1세대의 주택을 2인 이상이 공유하는 경우에는 의결권을 행사할 1인을 선임하여 미리 관리주체에 서면으로 통보하여야 한다.

④ 소유자 또는 세대주가 아닌 입주자등은 세대주를 대리하여 의결권을 행사할 수 있다. 이 경우 대리인은 관리사무소의 입주자명부에 등재된 실제 거주자(미성년자, 피한정 후견인, 피성년후견인을 제외한다)이어야 한다.

제13조 【입주자등의 의무】 ① 입주자등은 공동주택관리법령에 정한 사항 외에 공동생활의 질서유지와 주거생활의 향상 및 제반시설의 유지·관리를 위하여 다음 각 호의 의무를 진다.

1. 관계규정의 준수 의무
2. 전유부분을 주거의 용도로만 사용하는 의무 및 공용부분을 해당 용도에 적합하게 사용하는 의무
3. 제반시설을 선량한 관리자의 주의로 사용·보전 및 유지할 의무
4. 공동생활의 질서를 지킬 의무
5. 관리주체의 안전점검 및 그 진단 결과로 이용제한 또는 보수 등의 조치에 협조할 의무
6. 시설물의 이용에 대한 안전수칙 준수 및 공사장 등의 통제에 협조할 의무
- 6의2. 경비원 및 미화원등 근로자에 대한 인권 존중의 의무
7. 그밖에 공동주택의 유지·관리를 위하여 지켜야 할 의무

② 입주자가 그의 소유인 주택을 사용자에게 임대한 경우 관리비·사용료 등의 체납분에 대하여는 해당 입주자가 부담할 책임이 있다.

③ 입주자등은 관리주체가 건물을 점검하거나 수리하기 위하여 공동주택의 전유부분에 출입하고자 하는 경우에는 특별한 사유 없이 이를 거부할 수 없다.

④ 제2항에 따른 입주자는 주소 및 연락처 등의 변경사항이 있을 경우 이를 관리주체에 통보한다.

제14조 【업무방해 금지 등】 ① 입주자등은 입주자대표회의, 선거관리위원회 및 관리주체의 업무를 방해하여서는 아니 된다.

② 입주자대표회의, 선거관리위원회, 관리주체 및 관리사무소장은 상호간에 업무를 부당하게 간섭하거나 그 업무를 방해하여서는 아니 된다.

③ 입주자등, 입주자대표회의 및 관리주체 등은 경비원 등 근로자에게 적절한 보수를 지급하고 근로자의 처우개선과 인권존중을 위하여 노력하여야 하며, 근로자에게 업무 이외의 부당한 지시를 하거나 명령을 하여서는 아니 된다.

④ 경비원 등 근로자는 입주자등에게 수준 높은 근로 서비스를 제공하여야 한다.

제15조 【배상책임 등】 ① 입주자등이 고의 또는 과실로 공동주택등 및 다른 입주자등의 전유부분 또는 공용부분을 훼손하였을 경우에는 원상을 회복하거나 보수에 필요한 비용을 부담하여야 한다. 이 경우 제3자에게 손해를 끼쳤을 경우에는 그 손해를 배상하여야 한다.

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

③ 관리주체는 입주자등이 거주하는 공동주택의 전유부분에 출입하여 건물을 점검하거나 수리하는 과정에서 전용부분에 설치된 시설 등을 훼손한 경우에는 지체없이 원상복구하여야 한다.

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

- 제16조 【관리·의무의 승계】 ① 관리주체는 입주자의 지위를 승계한 자에 대하여도 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등(이하 “관리비등”이라 한다)의 채권을 행사할 수 있다.
- ② 관리비등을 입주자등이 체납한 때에는 입주자의 지위를 승계한 자(특별승계인을 포함한다. 이하 같다)가 부담하여야 한다.
- ③ 입주자대표회의에서 의결한 사항은 입주자등의 지위를 승계한 자에게도 그 효력이 있다.

제3장 입주자대표회의

제17조 【동별 대표자의 선출】 ① 입주자대표회의를 구성하는 동별 대표자는 법 제14조 제1항에 따라 동별 세대수에 비례하여 다음 각호 중 어느 하나의 방법으로 선거구를 정하여 선거구 별로 1명을 선출하되, 총 8명의 정원을 선출한다. 다만, 선거구별 최소 최대 세대수는 2배를 넘지 않도록 한다.

1. 제1 선거구 (101동,103동) : 1명
2. 제2 선거구 (102동) : 1명
3. 제3 선거구 (104동 1~4라인) : 1명
4. 제4 선거구 (104동 5~8라인) : 1명
5. 제5 선거구 (105동,107동) : 1명
6. 제6 선거구 (106동 1~4라인) : 1명
7. 제7 선거구 (106동 5~8라인) : 1명
8. 제8 선거구 (108동) : 1명

제18조 【동별 대표자의 임기】 영 제50조제7항에 따른 동별대표자의 임기는 8 월 9 일부터 다음 다음연도 8월 8일까지(2년간)로 하며, 중임제한은 영 제13조 2항 및 제3항의 규정에 따른다.

제19조 【임원의 구성】 ① 영 제12조제1항에 따라 입주자대표회의에는 다음 각 호의 임원을 둔다.

1. 회장 1명
2. 감사 2명
3. 이사 1명 이상:총무이사,기술이사(영 제12제3항에 따른 공동체활성화 이사를 포함할 수 있다.다만 노인회외에 자생단체 결성시 선임하도록 한다.)

② 입주자대표회의 임원의 선출방법은 영 제12조제2항에 따르며, 500세대 미만인 공동주택의 경우에 영 제12조제2항제2호가목2)에 따라 관리규약으로 정하는 경우는 다음 각 호와 같다.

- 1.입주자대표회의 구성원(관리규약으로 정한 정원을 말하며, 해당 입주자대표회의 구성원의 3분의2 이상이 선출된 때에는 그 선출된 인원을 말한다.) 과반수의 의결로 제안

2. 입주자들의 10분의 1이상이 제안

- ③ 입주자대표회의 임원의 임기는 해당 동별 대표자의 임기동안으로 하며, 동별 대표자의 자격을 상실한 때에는 임원자격도 상실된다.
- ④ 규칙 제4조제1항에 따라 회장은 입주자대표회의를 대표하고 그 회의의 의장이 된다.
- ⑤ 규칙 제4조제2항에 따라 이사는 회장을 보좌하고, 회장이 부득이한 사유로 그 직무를 수행할 수 없거나 임기 도중 사퇴 및 해임 등으로 궐위된 때에는 이사 중 연장자 순서로 그 직무를 대행하여 수행한다. 다만, 동별 대표자의 임기가 종료되고 새로운 기수의 동별 대표자가 입주자대표회의 정원의 과반수 이상 선출된 경우 신임 회장이 선출되기까지 선출된 동별 대표자 중 연장자 순서로 직무를 대행한다.
- ⑥ 규칙 제4조제3항에 따라 감사는 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등의 부과·징수·지출·보관 등 회계 관계 업무와 관리업무 전반에 대하여 관리주체의 업무를 감사하며, 감사를 한 경우에는 감사보고서를 작성하여 입주자대표회의와 관리주체에 제출하고 공동주택의 인터넷 홈페이지(운영하는 경우에 한하며, 관리주체가 운영·통제하는 인터넷포털 등에서 제공하는 웹사이트를 포함한다.)와 게시판(관리사무소와 각 동 게시판을 말한다.)에 공개하여야 한다.
- ⑦ 공동체 활성화 이사는 단지내의 공동체 활성화 사업의 발굴 및 장려에 노력하여야 하며, 입주자대표회의에 사업계획을 제안할 수 있다.

제19조의2 【외부 전문가 등의 위촉】 ① 입주자대표회의는 의결을 거쳐 다음 각 호의 자문을 위하여 전문가(공인회계사, 변호사, 건축사, 기술사 등)를 위촉 할 수 있다.

- 1. 제19조제6항에 따른 감사 업무에 대한 자문
- 2. 공용부분 공사에 대한 자문

- ② 자문에 필요한 소용비용은 예산에 반영하고 자문결과를 받았을 경우에 사용할 수 있다.
- ③ 자문결과는 공동주택의 인터넷 홈페이지와 게시판에 지체없이 공개하여야 한다.

제20조 【동별 대표자 등의 해임 등】 ① 영 제19조제1항제3호에 따른 동별 대표자 및 임원의 해임사유는 다음 각 호와 같다. 다만, 동별 대표자의 임기(직전 임기와 현 임기를 포함한다) 중에 한 행위에 한하며 객관적인 증거자료를 제시하여야 한다.

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

니한 때

7. 법 제17조 및 영 제18조에 따른 입주자대표회의 구성원 교육을 매년 4시간 이상 이수하지 않은 때

② 동별 대표자가 제1항의 해임사유에 해당하여 해임을 요청하고자 하는 경우에는 다음 각 호 중 어느 하나의 방법에 따라 선거관리위원회에 제출하여야 한다.

1. 해당 선거구 입주자등이 해임을 요청하는 경우에는 해임사유가 명시된 해임요청서와 해당 선거구 입주자등의 10분의 1 이상의 서면동의서

2. 입주자대표회의가 해임을 요청하는 경우에는 해임사유가 명시된 해임안을 구성원 과반수의 찬성으로 의결한 후 그 회의록과 서명부

③ 제2항에 따른 동별 대표자의 해임은 해당 선거구 입주자등의 과반수가 투표하고 투표자 과반수 찬성으로 결정한다. 이 경우 해임된 동별 대표자는 임원의 지위까지도 모두 상실된다.

④ 입주자대표회의의 임원이 제1항의 해임사유에 해당하여 해임을 요청하고자 하는 경우에는 다음 각 호 중 어느 하나의 방법에 따라 선거관리위원회에 제출하여야 한다.

1. 입주자등이 해임을 요청하는 경우에는 해임사유가 명시된 해임요청서와 전체 입주자등 10분의 1이상의 서면동의서

2. 입주자대표회의가 해임을 요청하는 경우에는 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 해임사유가 명시된 해임안을 의결한 후 그 회의록과 서명부

⑤ 입주자대표회의 임원은 다음 각 호에 따른 방법으로 해임한다. 이 경우 해임된 임원은 그 지위를 상실하나 동별 대표자의 자격은 유지된다.

1. 회장 및 감사(500세대 미만인 아파트에서 입주자대표회의 구성원 과반수로 선출된 회장 및 감사는 제외한다) : 전체 입주자등의 10분의 1이상이 투표하고 투표자 과반수의 찬성으로 해임

2. 이사(500세대 미만인 아파트에서 입주자대표회의 구성원 과반수로 선출된 회장 및 감사를 포함한다) : 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 해임

⑥ 제2항제2호 및 제4항제2호에 따라 입주자대표회의에서 해임 요청을 하고자 할 때에는 제25조에 따라 회의를 소집하여 해임대상자에게 충분한 소명기회를 주어야 한다. (다만, 입주자대표회의 회장 해임안건에 대해서는 입주자대표회의 회장 직무대행이 회의를 개최하고 주재한다.)

⑦ 제2항 및 제4항에 따라 해임이 요청된 경우 해임대상자인 동별 대표자 또는 회장 및 감사의 직무는 해임투표 공고일 부터 해임투표 확정시까지 정지된다.(다만, 해임투표가 부결되거나 제8항에서 정한 기간 내 해임투표를 완료하지 않은 경우 직무정지가 해제된다.)

⑧ 제2항 및 제4항에 따라 해임(다만, 제5항제2호에 따른 입주자대표회의 구성원 과반

수의 찬성으로 해임하는 경우는 제외한다)을 요청받은 선거관리위원회는 해임대상자에게 최소 7일간의 소명기회를 부여한 후 해임사유와 해임 당사자가 제출한 소명자료를 해당 선거구(회장과 감사의 경우 전체 선거구를 말한다.)의 입주자 등에게 7일간 공개 하고, 해당 선거구의 입주자등을 상대로 선거관리위원회에 해임요청한 날부터 30일 이내에 투표절차를 진행하여야 한다.

⑨ 동별 대표자 또는 임원이 자진 사퇴하고자 할 경우에는 서면으로 제4항에 따라 해임(제5항제2호에 따른 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 해임하는 경우에 한한다.)을 요청받은 선거관리위원회는 10일 이내 회의를 개최하여 입주자대표회의 구성원 과반수가 찬성하면 해임하여야 한다. 이 경우 해임 대상자에게 충분한 소명기회를 주어야 한다. 사퇴서를 제출하여야 하며, 사퇴의 효력은 사퇴서를 제출한 동시에 발효된다.

⑩ 제9항에 따라 입주자대표회의, 선거관리위원회 또는 관리사무소에 사퇴서를 제출받은 경우에는 사퇴서를 제출받은 즉시 선거관리위원회에 해당 동별 대표자 또는 임원의 사퇴 사실을 통보하여야 한다.

⑪ 제10항 선거관리위원회는 제3항에 따른 동별 대표자의 해임, 입주자대표회의 또는 관리사무소에서 해임 및 제9항에 따른 동별 대표자 또는 임원의 자진사퇴가 결정된 경우 그 사실을 입주자등이 알 수 있도록 즉시 공고하여야 한다.

제21조 【보궐선거】 ① 선거관리위원회는 동별 대표자나 임원(회장, 감사에 한함)이 사퇴 및 해임 등으로 궐위된 경우에 그 궐위일로부터 30일 이내에 공석인 모든 선거구 또는 임원에 대한 선거를 실시하고, 당선된 자의 임기는 전임자의 잔여 임기로 한다. 다만, 관리규약에서 정한 정원의 3분의 2 이상의 동별 대표자가 선출되어 있고, 잔여임기가 180일 미만인 경우에는 동별 대표자를 선출하지 아니할 수 있다.

② 선거관리위원회는 제1항에 따른 동별 대표자를 선출한 결과 당선자가 없음이 확정된 경우 그 날로부터 14일 이내에 1회에 한하여 추가 선출공고를 한다. 다만, 추가 선출공고에도 동별 대표자가 선출되지 않은 경우 추가 궐위 발생 등 선출 사유가 발생할 때까지 선출공고를 하지 않을 수 있다.

③ 선거관리위원회는 제1항 단서 및 제2항에도 불구하고 해당 선거구 입주자가 별지 제2호서식의 후보등록신청서를 선거관리위원회에 제출하여 동별 대표자 출마를 희망하는 경우 14일 이내에 후보등록신청서가 제출된 선거구를 포함한 결원인 모든 동별 대표자를 선출하기 위한 선출공고를 실시하고 선출하여야 한다.

제22조 【동별대표자 등의 선출공고】 ① 선거관리위원회는 다음 각 호의 사항을 포함한 동별 대표자 선출공고문을 작성하여 임기만료 60일전까지 공고하여야 한다.

1. 선거구별 선출인원 및 임기
2. 선거기간

2-1. 투표 장소·방법

3. 후보등록기간

4. 후보등록 장소(관리사무소)

5. 후보등록서류

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

나. 법 제14조제4항에 따른 동별 대표자의 결격사유 확인을 위한 위임동의서 각 1부
(부동의시 개인제출)

다. 관리비 등의 완납 확인서(관리주체 발급) 1부

라. 등기사항증명서(공고일 이후 발행분) 1부

마. 주민등록등본(공고일 이후 발생분) 1부

바. 가족관계증명서(소유자의 배우자나 직계존비속에 한함) 1부

사. 선거홍보물용 사진, 약력(학력, 직업, 경력, 연령 등)

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

6. 후보등록자격

7. 그 밖에 영 제15조제4항에 따른 선거관리위원회 규정으로 정한 사항

② 선거관리위원회는 제1항에 따라 선출한 동별 대표자의 명단과 임기 등을 즉시 확정 공고하여야 한다.

③ 선거관리위원회는 동별 대표자를 선출하지 못하여 공석인 선거구는 제21조 제2항과 제3항에 따라 선출한다.

④ 선거관리위원회는 동별 대표자를 선출한 때에는 지체 없이 입주자대표회의 임원의 선출공고를 하여야 한다.

제23조 【회의개최】 ①입주자대표회의는 정기회의와 임시회의로 구분하고, 영 제14조제3항에 따라 회장이 그 명의로 소집하고 의장이 된다. 다만, 회장이 영 제14조제3항 각 호에 따른 회의 소집 요청일로부터 14일 이내에 회의를 개최하지 아니하는 경우 이사 중 연장자가 그 회의를 소집하고 회장의 직무를 대행한다.

② 정기회의는 월 1회 개최한다.

③ 임시회의는 다음 각 호의 경우에 개최한다.

1. 회장이 공동주택의 관리를 위하여 필요하다고 인정하는 때

2. 감사결과를 보고하기 위하여 감사가 회의 소집을 요구하는 때

3. 관리주체가 회의의 소집이유 등을 명시하여 회의소집을 요청하는 때

4. 입주자대표회의 구성원 3분의 1 이상이 청구하는 때

5. 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 회의의 소집 이유 등을 명시하여 요청하는 때

④ 관리사무소장 또는 해당분야 관리책임자(안건이 있는 경우에 한한다)는 회의에 참석하여 소관업무를 보고하고, 해당 안건에 대하여 발언할 수 있으며, 동 조 제3항제5호에 따라 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 회의 소집을 요청한 경우에는 회의 소집 요청자의 대표가 해당 안건에 대해 발언할 수 있다.

제24조 【회의방청】 ① 입주자등(분양·임대 혼합단지의 경우 사업주체 또는 그 대리인을 포함한다)은 회의(적격심사평가 회의 포함)를 방청하고자 하는 경우에는 회의시작 전에 관리주체에게 신분을 밝히고 방청신청을 하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 방청을 제한한다.

1. 흥기 또는 위험한 물품을 휴대한 사람
2. 음주자 또는 정신 이상이 있는 사람

② 방청자는 발언할 수 없다. 다만, 의장이 안전심의와 관련하여 발언을 허가한 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 의장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자가 방청하고 있는 경우에는 퇴장을 명할 수 있으며, 방청자는 의장의 명에 따라야 한다.

1. 폭력 및 욕설을 하는 등 질서유지에 방해가 되는 사람
2. 동별 대표자의 발언에 대하여 의견을 개진하거나 손뼉을 치는 사람
3. 주취자 또는 방청 중에 음주·흡연을 하는 사람
4. 그 밖에 회의진행을 방해하는 사람

제25조 【회의소집절차】 ① 회장이 회의를 소집하고자 할 때에는 회의개최 5일 전까지 일시·장소, 안건 및 입주자등의 방청방법을 동별 대표자에게 서면 또는 수신확인이 가능한 이메일 등 전자적 방법으로 통지하고, 관리주체는 이를 공동주택의 인터넷 홈페이지와 게시판에 공개하여야 한다. 다만, 같은 목적으로 회의를 다시 소집하거나 안전사고 등 긴급을 요하는 경우에는 회의개최 일정을 단축할 수 있다.

② 입주 또는 임대주택 분양전환 후 최초 입주자대표회의 구성, 전임 입주자대표회의 전원 사퇴·해임·임기만료 등 제1항에 따라 회의를 소집할 회장이 없는 경우 그 회의소집은 선거관리위원장이 하며(선거관리위원장이 없는 경우 선거관리위원장 직무대행자, 관리사무소장 순으로 한다), 소집된 회의의 진행은 선출된 동별 대표자 중에서 연장자가 수행하여야 한다.

제26조 【안건의 제안】 ① 동별대표자, 관리사무소장, 분양·임대·혼합단지인 경우의 사업주체(대리인) 또는 입주자등(500세대미만 10명 이상, 500세대이상 20명이상)은 안건을 제안할 수 있다.

② 안건을 제안하는 자는 사전에 회의에 상정할 의안(“회의 목적”을 말한다)을 갖추고 제안이유·주요내용·근거규정 및 비용추계서 등을 별지 제7호 서식에 따라 작성하여 서면으로 회장에게 제출한다.(다만, 근거규정 및 비용추계서 등을 작성하기 어려운 경우 생략할 수 있다.) 이 경우 회장은 제출된 의안에 대하여 관리사무소장의 검토의견을 첨부하게 할 수 있으며, 입주자대표회의에서 의결한 안건처리 결과를 안건을 제안한 자에게 알려주어야 한다.

제27조 【입주자대표회의 의결사항】 영 제14조제1항에 따라 입주자대표회의는 그 구성원 과반수의 찬성으로 의결하며, 영 제14조제2항제4호의 관리비등의 집행을 위한 사업계획 및 예산의 승인(변경승인을 포함한다.)에는 다음 각 호의 사항을 포함한다. 다만, 50만원

미만의 개별사업에 대한 예산집행의 경우에는 입주자대표회의 의결 없이 집행한 후 다음 입주자대표회의에 보고하여야 한다.

1. 관리비등의 집행을 위한 개별 사업계획(공사, 용역, 물품구입, 물품매각 등)
2. 세부 내용에 관한 사항(50만원 이상의 경우에 한해 사업내용·규모·면적 및 사업기간 등 주요 계약조건을 명시한다.)

② 영 제14조제2항제17호에서 입주자대표회의에서 의결하는 사항 중 “그 밖에 공동주택의 관리와 관련하여 규약으로 정하는 사항”이라 함은 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 관리비에치금의 증액에 관한 사항
2. 관리주체에서 업무와 관련하여 제안한 사항
3. 제20조제4항에 따른 임원의 해임
4. 안전사고 및 도난사고 등 각종 범죄 예방을 위한 CCTV 운영에 관한 사항
5. 입주자들의 자율방범 지원에 관한 사항
6. 공동주택관리에 공로가 있는 자의 표창
7. 단지내 커뮤니티(공동체)활성화에 관한 사항
8. 제26조에 따라 제안된 안건에 관한 사항
9. 경기도 공동주택관리규약 준칙과 다르게 정한 관리규약의 해석
10. 공동주택관리법령 및 관계규정에서 입주자 대표회의의 의결 또는 승인을 받도록 한 사항
11. 잡수입 사용에 관한 사항
12. 공동체 활성화 단체가 제출한 시설 이용 신청 및 공동체 활성화 사업 지원 결정
13. 도시교통정비촉진법 제33조에 따른 승용차 공동이용을 촉진하기 위한 공동주택 단지 내 주차장 임대여부 및 계약내용에 관련한 사항
14. 제55조의2에 따른 층간소음위원회 위원의 위촉에 관한 사항

제28조 【의결방법】 ① 동별 대표자는 입주자대표회의에 직접 출석하여 의결권을 행사하여야 한다.

② 동별 대표자의 의결권은 대리할 수 없다.

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

④ 입주자대표회의는 공동주택관리법령 및 공동주택관리규약에서 정한 의결의 범위·절차 및 방법에 따라 의결할 수 있으며, 그 권한을 이탈하거나 절차상 중대하고 명백한 하자 있는 의결은 무효가 된다.

제29조 【재심의】 ① 10인 이상 입주자등, 관리사무소장, 감사는 입주자대표회의에서 가결된 의안이 관계규정에 위반된다고 판단되면 별지 제7-1호 서식의 재심의 요청서를 입주자대표회의에 제출할 수 있으며, 재심의가 요청된 안건은 즉시 효력을 정지한다.

② 제1항의 재심의 요청서에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 입주자대표회의에서 의결한 내용

2. 관계규정을 위반하는 내용

3. 재심의 제안내용

③ 제2항에 따른 재심의 요청서를 제출받은 입주자대표회의는 이를 지체없이 관계규정에 적합하게 다시 심의 의결하고 그 결과를 입주자등 또는 관리주체에게 통보하여야 의결의 효력이 있다.

④ 입주자등 또는 관리주체는 제3항에 따라 다시 심의하여 의결된 안건에 대하여는 재심의 요청을 할 수 없으나 관계규정을 위반한 경우에는 시장·군수에게 지도·감독을 요청하여야 한다.

제30조 【회의록】 ① 입주자대표회의는 회의를 개최한 후 별지 제7-2호 회의록 서식 및 작성 방법에 따라 의결사항 및 발언내용, 안건별 표결내용(찬성자, 반대자, 기권자 성명을 기록) 등을 명확히 기록하고, 참석한 동별 대표자의 서명을 받아 관리주체에게 통보하여야 한다. 이 경우 입주자대표회의는 관리주체로부터 행정사무 지원을 받을 수 있다.

② 관리주체는 영 제28조제2항제1호에 따라 제1항의 회의결과를 공동주택의 인터넷 홈페이지 또는 게시판에 지체없이 공개하여야 하며 공개 시 개인정보보호법을 준수해야 한다.

③ 입주자대표회의에서 회의를 개최할 때에는 녹화 및 녹음하여 인터넷 홈페이지 또는 케이블TV 등을 통해 입주자등에게 중계할 수 있다. 이 경우 녹화물 또는 녹음물은 관리주체가 제1항에 따른 회의록과 함께 5년간 보관 및 관리하며, 개인정보보호법에 따라 공개여부를 결정하여야 한다.

제31조 【겸임금지】 ① 입주자대표회의의 회장 및 감사는 상호간에 겸임할 수 없다.

② 동별 대표자(배우자 또는 직계존비속 포함) 및 선거관리위원회 위원은 제42조에 따라 자금을 지원받고 있는 공동체 활성화 단체 임원 또는 재건축 및 리모델링 조합의 임원이 될 수 없다.

제32조 【운영경비】 ①영 제23조제3항제8호에 따른 입주자대표회의의 운영경비는 연간 1,402만원을 예산에 편성하여 다음 각 호와 같이 사용한다.

1. 회의 출석수당 : 1회당 5만원(1회당 최대 5만원 이내로 하되, 월 10만원을 초과할 수 없다.)

2. 회장 직책수당 : 매월 30만원

3. 감사 직책수당 : 매월 1인당 10만원

4. 공동체 활성화 이사 직책수당 : 매월 10만원

5. 그 밖에 입주자대표회의 운영에 소요되는 비용

가. 영 제18조제5항에 따른 입주자대표회의 운영 교육 및 윤리교육비, 제58조에 따른 동별 대표자 직무교육 및 공동체 활성화 교육비

나. 제73조제2항에 따른 입주자대표회의회장의 보증보험 가입비용

다. 회의시 식대, 다과 또는 간식

라. 회의에 필요한 물품 구입비용, 교통비

② 제1항제5호 각 목의 비용은 반드시 사용목적, 참석자를 명기한 정산서와 적격지출증빙 자료가 첨부된 정산서를 관리주체에 제출하여야 하며, 관리주체는 제1항의 비용에 대한 매월 직책수당과 그 밖에 소요되는 비용의 사용내역,회의출석수당의 지급내역을 별도의 장부(증빙자료를 포함한다)로 작성하여 보관하고,관리비부과명세서에 첨부하여 전체 입주자등에게 사용내역을 배부하여야 한다.

제33조 【입주자대표회의의 의무와 책임】 ① 입주자대표회의의 구성원은 영 제14조제2항 및 규칙 제4조에 따른 업무를 선량한 관리자의 주의로 그 직무를 수행하여야 한다.

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

제4장 선거관리위원회

제34조 【위원위촉 및 구성】 ① 법 제15조제1항 및 영 제15조제1항에 따라 자체적으로 구성하는 선거관리위원회(이하 “위원회”라 한다)는 위원장을 포함하여 5명의 위원으로 구성하고 위원장은 호선한다.

② 위원회의 위원은 입주자등 중 희망하는 자를 다음 각 호에 따라 선거관리위원장(선거관리위원회가 구성되지 않거나, 선거관리위원장의 해임, 사퇴 등으로 위촉이 불가능한 경우 그 직무대행을 말하며, 같은 사유로 위촉할 수 없는 경우 입주자대표회의 회장, 관리사무소장 순서로 한다. 이하 이 조에서 같다)이 임기만료 60일전까지 공개모집 공고하고, 임기만료일 전에 위촉하여야한다. 다만, 최초 입주 시에는 관리사무소장이 공개모집하여 위촉하고, 500세대 이상 공동주택의 경우에는 영 제15조제3항에 따라 선거관리위원회 소속 직원 1명을 위원으로 우선 위촉할 수 있다.

1. 선거관리위원회 위원(이하 “선거관리위원”이라 한다) 공개모집 공고문은 신청자 접수 7일전(긴급을 요하는 경우 3일)에 전체 입주자등이 알 수 있도록 공동주택의 인터넷 홈페이지와 게시판에 공고하여야 한다.

2. 공개모집을 위한 공고문에는 다음 각 목을 포함하여야 한다.

가. 신청자 접수기간 및 장소

나. 선거관리위원 신청 자격

다. 모집 인원 초과 시 위원 선정 결정 방법은 공개추첨으로 한다는 내용(공개추첨 일시 및 장소 포함)

3. 모집인원이 초과된 경우 공개추첨으로 위원을 선정한다.

③ 제2항에 따른 공개모집은 신청자가 정원에 이를 때까지 반복하여 실시하여야 한다. 다만, 긴급한 선거업무를 수행하여야 하나 선거관리위원의 해촉, 사퇴 등으로 위원회 활

동이 불가능하여 긴급 공개모집을 하였음에도 신청자가 정원에 미달하는 경우 또는 2회 이상 공개모집을 실시하였음에도 신청자가 정원에 미달된 경우 위원은 다음 각 호의 순서에 따라 선거관리위원장이 위촉할 수 있다. 다만, 추천권자가 본인을 추천할 수 없다.

1. 입주자대표회의의 회장이 추천한 자 1인
 2. 관리사무소장이 추천한 자 1인
 3. 「지방자치법」에 따른 통장 또는 이장이 추천한 자 2인 이내(복수의 통장 또는 이장이 있는 경우 합의로 추천)
 4. 경로회(노인회)에서 추천한 자 2인 이내
 5. 제4호 외의 공동체 활성화 단체에서 추천한 자 2인 이내(제39조제2항에 따라 구성 신고 후 활동하고 있는 공동체 활성화 단체에 한함)
- ④ 선거관리위원장은 선거관리위원 임기 중 사퇴 또는 해촉 등으로 결원이 발생한 경우 결원이 발생한 날로부터 30일 이내에 제3항의 절차에 따라 다시 선출한다.
- ⑤ 제2항, 제3항 및 제4항에 따라 선거관리위원을 공개모집 및 위촉할 경우 위촉권자가 입주자등으로부터 해촉(해임) 요청을 받은 당사자일 때에는 차순위 위촉권자가 그 직무를 수행한다.
- ⑥ 위원회의 임기만료일이 경과되거나 전원 해촉 후 1개월이 지났음에도 제2항 및 제3항에 따라 위원회가 구성되지 않은 경우 관리주체는 7일 이내에 시장·군수에게 위원위촉을 의뢰하여야 한다. 이 경우 시장·군수는 학식과 사회경험이 풍부한 자 중에서 위원을 위촉할 수 있으며 입주자등은 이에 따라야 한다.
- ⑦ 위원회는 그 구성원 과반수의 찬성으로 그 의사를 결정한다.
- ⑧ 동별 대표자 등의 선출에 관하여 공동주택관리법령 및 관리규약으로 정하지 아니한 사항은 중앙선거관리위원회에서 제정한 “아파트 선거관리위원회 규정(표준예시)”을 참조하여 선거관리규정을 정할 수 있으며, 규정을 정하지 아니한 경우 “아파트 선거관리위원회 규정(표준예시)”에 따라 선거를 진행하여야 한다.

제35조 【임기 및 자격상실 등】 ① 위원의 임기는 위촉받은 날로부터 2년으로 하되 연임할 수 있으며, 위원장의 임기는 그 위원의 임기가 만료되는 날까지로 한다. 다만, 임기도중 사퇴하거나 해촉된 위원 또는 위원장의 후임으로 위촉된 위원 또는 위원장의 임기는 전임자의 잔여기간으로 한다.

- ② 선거관리위원으로 위촉된 자는 입주자등의 자격을 상실한 때에 그 자격이 상실된다.
- ③ 선거관리위원회 위원의 결격사유는 법 제15조제2항 및 영 제16조에 따른다.
- ④ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 선거관리위원은 선거관리위원회 구성원 과반수 찬성으로 해촉한다. 이 경우 선거관리위원회는 자격상실 사유에 따른 객관적인 근거자료를 확보하여야 하며, 해당 위원에게 충분한 소명기회를 부여하여야 한다.

1. 특별한 사유를 통보하지 아니하고 3회 이상을 연속하여 회의에 출석하지 아니한 자
2. 선거관리업무와 관련하여 불법, 부당한 투·개표, 업무 해태 등으로 선거관리업무를 방해한 자
3. 선거업무와 관련하여 금품 및 향응을 제공 받은 자
4. 선거관리규정을 위반한 자

⑤ 선거관리위원이 동조 제4항 각 호를 위반한 경우, 전체 입주자등의 10분의 1 이상의 서면동의로 해당 위원 자격상실 사유에 따른 객관적인 근거자료를 제시하여 선거관리위원회에 해촉을 요구할 수 있으며, 해촉요구를 받은 선거관리위원회는 7일 이내에 해당 위원에게 충분한 소명기회를 부여하고, 선거관리위원회 구성원의 과반수 찬성으로 해촉 여부를 결정한다. 다만, 선거관리위원회가 해촉 여부에 대한 결정이 없을 경우 입주자대표회의에서 결정한다.

⑥ 선거관리위원회가 업무 해태 및 불공정한 선거관리업무 등으로 입주자등에게 피해를 주는 경우에는 이에 대한 객관적인 근거자료를 제시하여 전체 입주자등의 10분의 3 이상의 서면동의로 관리사무소장에게 선거관리위원 전원 해촉을 요청할 수 있다.

⑦ 제6항에 따른 해촉 절차의 진행을 요청받은 관리사무소장은 10분의 3 이상의 서면동의자가 입주자등 인지 확인된 경우 선거관리위원회에 최소 5일간의 소명기회를 부여한 후 전원 해촉 사유와 선거관리위원회가 제출한 소명자료를 전체 입주자등에게 7일간 공개하고, 해촉을 요청한 날부터 30일 이내에 서면동의 절차를 진행하여야 하며, 그 결과 전체 입주자등의 과반수가 서면동의 한 경우 선거관리위원을 전원 해촉한다.

⑧ 선거관리위원이 자진 사퇴하고자 할 경우에는 서면으로 선거관리위원회나 관리사무소에 사퇴서를 제출하여야 하며, 사퇴의 효력은 사퇴서를 제출한 동시에 발효된다.

⑨ 제8항에 따라 관리사무소에서 사퇴서를 제출받은 경우에는 사퇴서를 제출받은 즉시 선거관리위원회에 해당 선거관리위원의 사퇴 사실을 통보하여야 한다.

제36조 【업무】 위원회의 업무는 다음 각 호와 같다. 다만, 위원회는 다음 각 호의 업무수행 시 각 업무별 권리 행사자가 입주자등에 해당하는지 여부를 확인하여야 하며, 공정성 확보를 위해 입주자등 중 참관인을 둘 수 있으며, 전자적 방법에 따른 입주자등의 의사결정 실시를 의결한 때에는 「공동주택관리법시행령」 제22조에 따른 의결권행사 방법에 따라야 하며 그 효력은 서면동의, 투표와 같다

1. 선거관리규정의 제정·개정(입주자대표회의 구성원 과반수 동의를 얻어야 한다)
2. 동별 대표자의 선출 및 해임에 관한 선거관리업무
3. 입주자대표회의 임원의 선출 및 해임에 관한 선거관리업무
4. 법 제14조제4항 각 호에 따른 동별 대표자 결격사유의 확인

5. 이 규약의 개정에 관한 선거관리업무(서면동의 방법 등을 포함한다)
6. 공동주택의 관리방법의 결정에 관한 선거관리업무(서면동의 방법 등을 포함한다)
7. 별지 제4호 서식에 따른 회장 및 감사, 별지 제5호 서식에 따른 동별 대표자의 당선증을 각각 교부하는 업무
8. 동별 대표자 및 임원의 사퇴접수 처리
9. 선거관리 관련 서류의 관리주체 인계에 관한 사항
10. 제35조제5항에 따른 선거관리위원 해촉에 관한 사항
11. 제48조제2항에 따른 주택관리업자의 재계약에 관한 입주자등의 의견청취 업무
12. 공사 및 용역사업자 낙찰 방법에 관한 선거관리업무
13. 주민공동시설 위탁운영 및 인근 공동주택단지 입주자등 이용에 관한 선거관리 업무
14. 제85조의4에 따른 입주자대표회의 구성원 과반수 미달 시 입찰에 관한 입주자등의 의견 청취
15. 그 밖에 선거관리에 관한 업무

제36조의2 【전자투표 시 본인확인 방법】 영 제22조제3호에 따라 관리규약으로 정하는 본인확인의 방법은 다음 각 호와 같다.

1. 이메일 또는 휴대전화 문자 등 「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제1호에 따른 전자문서를 제출하는 방법
2. 「전산조직에 의한 투표 및 개표에 관한규칙」 제3조에 따른 터치스크린 전자투표 시 「공직선거법」 제157조제1항에 따른 신분증명서를 확인한 후 같은 규칙 제9호에 따른 투표권카드를 사용하는 방법

제37조 【운영】 ① 위원장은 위원회를 대표하고, 그 업무를 총괄한다.

② 위원장이 부득이한 사유로 그 직무를 수행할 수 없거나 임기 도중 사퇴 및 해촉 등으로 궐위된 때에는 위원 중에서 연장자가 그 직무를 대행하여 수행한다.

③ 위원이 궐위된 경우에는 30일 이내 제34조제2항에 따라 입주자등 중에서 희망하는 자를 공개모집하여 위촉하며, 신청자가 없는 경우 제34조제3항에 따르고, 위원장이 궐위된 경우에는 궐위일로부터 15일 이내에 다시 선출한다.

④ 위원회의 행정사무(회의개최 및 회의결과 등 업무 관련 공고문 게시, 선거인명부 작성 등)는 관리주체가 지원하며, 회의를 개최한 때에는 그 회의록을 작성하여 관리주체가 보관·관리하도록 통보하여야 한다.

⑤ 관리주체는 제4항에 따라 통보받은 회의개최 및 회의결과를 공동주택 인터넷 홈페이지와 게시판을 통하여 입주자등에게 7일 이상 공개하여야 한다.

제38조 【운영비】 ① 영 제15조제5항에 따라 구성하는 위원회의 운영비는 연간 300만원을 예

산에 편성하여 다음 각 호에 따라 사용한다.

1. 위원의 출석 수당 : 1회당 3만원(1회당 최대 5만원 이내로 하되, 선거 1회당 150만원(선관위 위원당 30만원)을 초과할 수 없다.

(선거 1회의 기준은 주민공동시설 위탁·동대표선거·임원선거·해임·관리규약 제·개정·관리방법·관리주체 재계약·관리주체 입찰배제 등을 다루는 하나 이상의 안건이 상정되는 경우 그 안건이 결정 될 때까지를 회의개최 횟수와 관계없이 1회로 보고, 동별 대표자 또는 임원 선출 후 3개월을 경과하여 재선거와 보궐선거를 하는 경우에는 선거 2회차로 본다.)

1의2. 투·개표 참관인 수당 : 선거당 3만원

2. 선거홍보물 인쇄비

3. 「선거관리위원회법」 제2조제1항제3호에 따라 해당 소재지를 관할하는 시·군·구 선거관리위원회에 투표 및 개표 관리 등 선거관리지원을 요청한 경우 그 소요비용

4. 회의 및 투·개표에 소요되는 식대와 간식

5. 후보자 자격 확인 등에 소요되는 교통비

② 제1항제4호 및 제5호의 비용은 반드시 사용목적, 참석자를 명기한 적격지출증빙 등을 관리주체에 제출하여야 하며, 관리주체는 제1항의 비용에 대한 수당, 그 밖에 소요되는 비용의 사용내역을 별도의 장부(증빙자료를 포함한다)로 작성하여 보관하고, 관리비 부과명세서에 첨부하여 전체 입주자등에게 사용내역을 배부하여야 한다.

제5장 공동체 활성화

제39조 【공동주택 활성화 단체 구성 및 활동 지원】 ① 단지 내 입주자등은 법 제21조에 따라 입주자등의 소통 및 화합증진을 위하여 10인 이상으로 공동체 활성화 단체를 구성할 수 있다. 다만, 개인의 취미생활을 목적으로 구성된 모임은 제외한다.

② 제1항에 따라 구성된 공동체 활성화 단체가 활동지원을 받고자 할 때에는 그 구성 일시, 구성원의 명단(대표자 등 직위, 동, 호수, 연락처 포함), 활동목적, 회칙 등이 포함된 별지 제5-1호 서식의 공동체 활성화 단체 구성(변경)신고서 및 사업지원 신청서를 입주자대표회의에 제출하고 의결을 받아야 한다. 신고한 내용이 변경 된 경우에는 그 날부터 30일 이내 변경신고서를 제출하여야 한다.

③ 관리사무소장은 공동체 활성화 단체 구성 및 공동체 활성화 사업비 정산(장부작성, 지출증빙, 결산 등)을 지원한다. 이 경우 공동체 활성화 단체는 적격 지출증빙 서류(신용카드매출전표, 현금영수증, 세금계산서 등)를 관리사무소장에게 제출하여야 한다.

④ 입주자대표회의는 해당 공동체 활성화 단체 활동이 공동체 활성화와 부합하지 않는 특별한 사정이 없는 한 그 구성 및 활동을 지원하여야 하며, 지원이 불가능한 경우 그 사유를 구성 신고한 날부터 30일 이내 해당 공동체 활성화 단체 및 공동주택의 인터넷 홈페이지와 게시판에 공지하여야 한다.

제39조의2 【공동체 활성화 전문가 위촉 등】 ① 입주자대표회의는 의결을 거쳐 입주민 등의 이웃간 신뢰회복 및 공동체 활동을 통한 삶의 질 향상을 위하여 공동체활성화 전문가를 위촉할 수 있다.

② 입주자대표회의는 다음 각 호에 해당하는 사람을 공개 모집하거나 관련기관 또는 단체의 장의 추천을 받아 위촉한다.

1. 공동체 활성화 사업 추진 경험이 풍부한자
2. 관련된 분야의 대학교수 및 자격 소지자

③ 공동체 활성화 전문가는 입주자대표회의의 공동체활성화 이사와 함께 공동체 생활의 활성화를 위해 다음 각 호의 활동을 할 수 있다.

1. 공동체 활성화 사업을 하고자 하는 공동체 활성화 단체에 대하여 구체적인 사업계획 수립 및 운영프로그램 개발 등의 지원
2. 단지 내·외 공동체 활성화 사업을 위한 외부의 자원봉사 네트워크를 갖추기 위한 활동
3. 기타 단지 내 공동체 활성화를 위한 활동

④ 공동체활성화 전문가는 입주자대표회의의 의결을 거치지 아니하고 입주자들에게 부담을 주는 활동을 하여서는 아니된다.

⑤ 공동체 활성화 전문가 활동에 필요한 비용은 제19조의2제2항을 준용한다.

⑥ 공동체 활성화 전문가는 활동 및 운영에 관한 사업실적 및 결과보고서를 매월 입주자대표회의에 제출하여야 한다.

제40조 【공동주택 활성화 단체의 기능】 ① 공동체 활성화 단체는 입주자들의 공동체 생활의 활성화를 위한 사업계획을 추진하여야 한다.

② 공동체 생활의 활성화를 위한 사업을 하고자 하는 공동체 활성화 단체는 자원봉사, 소통증진, 재능기부 등을 위한 구체적인 사업계획 및 운영프로그램을 개발하고 입주자들의 참여를 증진시키기 위해 노력하여야 한다.

제41조 【공동체 활성화 단체 지원방법】 ① 입주자 대표회의는 제39조제2항에 따라 신고한 공동체 활성화 단체가 활동할 수 있는 사무공간의 전용 또는 일시사용, 각종 안내문의 게시 및 첨부, 방송 등의 협조요청을 받을 경우 무상으로 지원할 수 있다

② 입주자대표회의는 제39조제2항에 따라 신고한 공동체 활성화 단체가 공동체 활성화 사업을 추진하기 위해 별지 제5-2호 서식의 사업비 교부 신청서를 제출하면 입주자대표

회의 안건으로 상정하여 교부 여부를 의결하여야 한다. 이 경우 제42조제1항을 고려하여야 한다.

제42조 【소요비용의 지원】 ① 입주자대표회의는 공동체 활성화 단체의 활동목적, 입주자 등에 대한 기여, 사업실적 등을 고려하여 그 필요성이 인정되는 경우에 한하여 공동체 활성화 단체의 공동체 활성화 사업비용을 지원 할 수 있다.

② 입주자대표회의는 공동체 생활의 활성화를 위한 예산액을 사업규모에 따라 차등지급 할 수 있다. 이 경우 이유를 회의록에 기재하여 공정성을 입증하여야 한다.

③ 제1항에 따라 비용 지원을 받는 공동체 활성화 단체는 분기별로 사업실적 및 결과보고서를 입주자대표회의에 제출하여야 하며, 입주자대표회의는 해당 비용을 목적에 맞게 사용했는지 확인하여 해당 비용을 유용하거나 목적 외 사용한 것으로 판명되는 등의 경우에는 해당 비용의 지원을 중단하여야 하며, 공동체 활성화 단체는 이에 대한 비용을 반납하여야 한다.

④ 입주자대표회의는 제3항에 따라 제출받은 사업실적 및 결과보고서를 입주자등이 알 수 있도록 공동주택의 인터넷 홈페이지와 게시판에 공개하고 관리비부과명세서에 첨부하여 입주자등에게 배부하여야 한다.

⑤ 공동체 활성화 단체는 공동체 활성화 사업이 완료되거나 회계연도가 종료한 경우에는 1개월 이내에 집행된 지원 비용을 정산하고 그 잔액은 반납하여야 한다.

제6장 자치관리로 결정한 경우

제43조 【자치관리기구의 구성】 ① 입주자등이 자치관리로 결정하는 경우에는 의결기구인 입주자대표회의와 집행기구인 관리주체(자치관리기구의 대표자인 관리사무소장을 말한다)를 둔다.

② 관리주체는 영 제4조제1항 별표1에 따라 기술인력 및 장비를 갖춘 자치관리기구를 구성하여야 한다.

제44조 【관리사무소장의 선임】 ① 입주자대표회의는 법 제6조제1항에 따라 자치관리기구의 대표자인 관리사무소장을 그 구성원 과반수의 찬성을 얻어 선임하여야 한다.

② 관리사무소장이 법 제69조제1항 각 호에 따른 자격취소 및 자격정지 등에 해당하는 행위를 한 때에는 입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성으로 해임할 수 있다.

제45조 【직원의 자격 요건】 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 자치관리기구의 직원(관리사무소장을 포함한다)이 될 수 없다.

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

제46조 【인사·보수·책임】 규약에 정하지 아니한 자치관리기구 직원의 담당업무와 인사·보수 및

책임 등은 근로기준법에 따라 취업규칙 및 인사규정 등으로 정한다.

제7장 위탁관리로 결정한 경우

제47조 【주택관리업자 선정방법】 ① 입주자등이 관리방법을 위탁관리로 결정한 경우 입주자대표회의는 법 제7조 및 영 제5조에 따라 경쟁입찰로 주택관리업자를 선정한다.

②하고, 주택관리업자 및 사업자 선정 기준은 국토해양부장관이 고시하는 『주택관리업

제47조2 【주택관리업자의 낙찰방법 등】 ① 주택관리업자는 「주택관리업자 및 사업자선정지침」 제7조제2항에 따라 낙찰의 방법을 입주자대표회의 의결을 거쳐 「주택관리업자 및 사업자선정지침」 [별표7]에 따라 적격심사제 또는 최저낙찰제를 적용 할 수 있다.

② 제1항에 따른 적격심사제의 방법으로 주택관리업자를 선정할 경우 세부적인 평가배점표는 별지 제11호 서식에 따른다.

③ 입주자대표회의는 적격심사평가를 위한 회의 개최 시 5일전까지 입주자등의 방청방법을 공동주택의 인터넷 홈페이지와 게시판에 공개하여야 한다.

제48조 【주택관리업자의 재계약】 ① 입주자대표회의에서 영 제5조제2항제2호 가목에 따라 계약기간이 만료되는 주택관리업자를 다시 선정하고자 하는 경우에는 계약기간 만료 1개월 전까지 그 구성원 과반수의 찬성으로 의결하여 다음 각 호의 사항을 정하고, 선거관리위원회에 다음 각 호의 입주자대표회의의 의결내용을 통지하여 기존 주택관리업자의 재계약 관련 입주자등의 의견청취를 요청한다.

1. 계약기간이 만료되는 주택관리업자 상호(개인 또는 법인의 명칭)
2. 계약기간이 만료되는 날
3. 계약기간이 만료되는 주택관리업자의 주택관리업무 평가내용
4. 재계약 기간 및 재계약 내용

② 선거관리위원회는 제1항에 따른 의견청취를 요청받은 날부터 7일 이내에 다음 각 호의 사항을 공동주택의 인터넷 홈페이지와 게시판에 공개하고, 별지 제10호 서식을 모든 세대에 1매씩 배부하여 7일 이상 의견청취를 한 후 지체없이 그 결과를 입주자대표회의에 제출 및 공동주택의 인터넷 홈페이지와 게시판에 공개하여야 한다.

1. 제1항 각호의 내용
2. 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 서면으로 이의를 제기(재계약 부동의)하면 기존 주택관리업자와 재계약할 수 없다는 내용
3. 의견청취 기간 및 장소(관리사무소 제외)
4. 그 밖에 필요한 사항

③ 법 제7조제2항에 따라 입주자등은 기존 주택관리업자의 관리 서비스가 만족스럽지

못한 경우에는 전체 입주자등 과반수의 서면동의로 새로운 주택관리업자 선정을 위한 입찰에서 기존 주택관리업자의 참가를 제한하도록 입주자대표회의에 요구할 수 있으며, 입주자대표회의는 그 요구에 따라야 한다.

제49조 【위·수탁관리계약】 입주자대표회의의 회장은 제47조 및 제48조에 따라 선정된 주택관리업자와 별지 제9-1호 서식의 "공동주택 위·수탁관리계약서"에 따라 계약을 체결할 수 있다.

② 제1항에 따른 계약기간은 규칙 제7조제2항에 따른 장기수선계획의 조정주기를 고려하여 3년으로 한다.

③ 관리주체 또는 입주자대표회의는 주택관리업자와 계약을 체결하는 경우 계약 체결일로부터 1개월 이내에 계약서를 공동주택의 인터넷 홈페이지와 게시판에 공개하고 입주자등이 위·수탁관리계약서의 열람 및 복사를 요청한 때에는 이에 응하여야 한다.

제50조 【주택관리업자 및 관리방법의 변경】 ① 입주자대표회의는 제48조제2항에 따른 입주자등의 의견청취 결과 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 재계약에 부동의한 때에는 법 제7조 및 영 제5조에 따라 국토교통부장관이 고시하는 경쟁입찰의 방법으로 주택관리업자를 선정하여야 한다.

② 영 제3조에 따라 입주자대표회의 의결 또는 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 서면으로 관리방법의 변경(위탁관리에서 자치관리로 변경하거나 자치관리에서 위탁관리로 변경하는 경우를 말한다.)을 제안한 때에는 전체 입주자등의 과반수가 찬성하는 방법으로 결정하여야 한다.

제8장 관리주체의 업무 및 책임

제51조 【관리주체의 업무】 ① 관리주체는 법 제63조제1항 및 규칙 제29조에 따른 업무를 수행하여야 하며, 법 제63조제1항제5호에서 “규약으로 정한 사항의 집행”이라 함은 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 공사·용역 등에 대한 입찰관리와 공사·용역 감독 및 준공검사
2. 재해보험의 가입
3. 성범죄 등 신고센터 운영 및 경비원의 성범죄 경력 조회 확인
4. 이 규약 위반자 및 질서 문란자에 대한 조치
5. 해당 공동주택 관리규약의 해석에 관한 자문
6. 입주자등의 제안, 질의, 민원사항 등의 접수 및 처리결과 회신(7일 이내)

7. 입주자대표회의에 입주자등의 제안, 질의, 민원사항 처리결과 보고(입주자대표회의 개최 시)

8. 그 밖에 이 규약에서 정한 사항

② 관리주체는 영 제29조에 따라 관리주체가 아닌 자에게 주민공동시설을 위탁하여 운영할 수 있으며, 위탁업체의 선정 절차 및 방법 등은 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 따른다.

③ 경비원은 공동주택단지 내에서 거동이 수상한 자 등에 대하여는 경비실 및 관리사무소까지 동행할 것을 요구할 수 있다.

④ 경비원은 공동주택단지 내에서 위험한 행위를 하는 자가 있거나 공동생활질서를 지키지 아니하는 자가 있을 때에는 이를 제재할 수 있으며, 공동주택단지 내의 원활한 교통흐름을 위하여 공동주택단지 내의 도로 및 주차장의 차량을 통제할 수 있다.

제51조의2【계량기 검침 및 유지관리】 ① 관리주체는 영 제23조제1항 및 제3항에서 규정한 전기료, 수도료, 가스사용료, 난방비와 급탕비의 적정한 산정을 위하여 전기, 수도, 가스, 난방 및 급탕 공급자(이하 이 조에서 공급자라 한다)와의 계약에 따라, 계량기를 검침하여야 한다.

② 관리주체는 계량기 검침 과정 등에서 타 세대에 비해 사용량이 현저히 적거나 고장이 발견된 경우, 공급자에게 통보하여 조치하도록 하거나, 공급자와의 계약에 따라, 하자보수기간 중에는 사업주체에게, 하자보수기간 이후에는 계량에 관한 법률 제6조에 따라 시장·군수에게 등록된 계량기 수리업자에게 의뢰하여 즉시 수리하는 등 필요한 조치를 하여야 한다. 다만, 검정봉인을 훼손하지 않고 배터리 교체를 하는 경우에는 관리주체가 직접 할 수 있다. 이 경우 관리주체 명의의 봉인 스티커 부착 등 계량기 임의조작 방지를 위한 조치를 하여야 한다.

③ 관리주체는 공급자와의 계약에 따라, 계량기 교체·수리에 비용이 소요될 경우, 수선유지비 또는 장기수선계획에 따른 장기수선충당금을 사용할 수 있다. 다만, 계량기에 이상이 없음에도 교체를 요구하거나, 계량기의 고장·파손 등이 입주자등의 고의나 과실로 발생한 경우에는 그 비용을 입주자등에게 부담시킬 수 있다.

④ 관리주체는 공급자와의 계약에 따라 계량기고장 등으로 인한 사용량은 최근 3개월 평균값, 전년 동월 검침값, 같은 동의 동일면적 평균값 등 합리적인 방법으로 적정하게 산정하여야 한다.

⑤ 입주자등은 관리주체나 공급자의 검침에 협조하여야 하며 사용량을 줄이기 위하여 계량기를 변조하거나 임의로 조작하여서는 아니 된다.

⑥ 관리주체는 계량기를 변조하거나 임의로 조작이 예상되는 경우 관리주체 명의의 봉인 스티커 부착 등 계량기 임의조작 방지를 위한 조치를 하여야 한다.

⑦ 관리주체는 입주자등이 계량기를 임의로 조작하여 정상적인 기능에 지장을 초래하거

나 계량기의 검침값 조작이 확인되는 경우에는 입주자대표회의 의결을 받아 할증하여 부과할 수 있다.

제52조 【자료의 종류 및 열람방법 등】 ① 관리주체가 보관 및 관리해야 하는 자료의 종류는 다음 각 호와 같으며, 자료의 보존기간은 공동주택관리법령 및 자료의 중요도를 고려하여 최소 5년 이상으로 입주자대표회의에서 정할 수 있다. 다만, 이 경우 제1호 내지 제4호, 제8의2호 내지 제8의5호는 영구보존하여야 한다.

1. 이 규약 및 제규정
2. 장기수선계획서
3. 안전관리계획서
4. 영 제10조제4항에 따라 사업주체로부터 인계받은 설계도서 및 시설 장비의 명세
5. 입주자대표회의 및 선거관리위원회 회의록(녹음 및 녹화물 등이 있는 경우 이를 포함한다)
6. 관리비·사용료, 장기수선충당금 및 잡수입 등의 부과·징수·사용·보관 및 예치 현황 및 이에 관한 회계서류(수입 및 지출에 따른 기안문과 그에 부속되는 첨부자료, 영 제26조에 따른 관리비등의 사업계획 및 예산안, 사업실적서 및 결산서, 영 제28조제2호에 따른 부과명세, 규약 제63조제7항에 따른 잡수입의 수입 및 지출내역 등과 회계처리기준 제17조에 따른 지출증빙서류, 관리비등의 회계감사 서류를 포함한다)
7. 세대별 관리비에치금의 내역
8. 주택관리업자 및 사업자선정 관련 자료(계약서, 도면, 내역서, 설계변경, 각 입찰 별 참여한 업체의 입찰서 및 제출서류 일체, 적격심사평가표(사업수행실적평가표)를 포함한다.)
- 8의2. 공사도면 및 준공도면
- 8의3. 사업주체의 공용부분에 관한 하자보수이력
- 8의4. 안전점검 결과보고서
- 8의5. 시설물의 교체 및 유지보수 등의 이력관리 관련 서류·도면 및 사진
9. 입주자대표회의 및 선거관리위원회 운영비, 잡수입 사용내역
10. 제51조 제1항 제6호 및 제7호에 따른 입주자등의 제안(건의), 질의, 민원사항 처리내역
11. 선거관리위원회 관련 서류
12. 그 밖에 관리업무에 필요한 서류

② 입주자등이 제1항에 해당하는 자료의 열람을 청구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구하는 경우에는 [별지 제15호 서식]을 작성하여 관리주체에 제출하여야 하며, 관리주체는 법 제27조제2항 각 호의 정보를 제외하고는 다음 각 호에 따라 공개하여야 한다.

1. 열람요청시 : 즉시(반출을 금한다)

2. 복사요청시 : 복사수수료(장당 흑백은 50원, 칼라는 200원)를 납부한 날부터 7일 이내 사본 교부

3. 관리주체는 방대한 정보공개 청구 등으로 관리업무에 현저한 지장을 초래할 경우 정보공개 요청자와 협의한 후 정보공개 처리계획서(정보공개 요청내용, 정보공개 처리 지연 사유, 처리예정일 등 포함)를 통지하여 열람 및 복사 처리기간을 연장할 수 있다.(다만, 처리기간 연장일은 14일을 초과할 수 없으며, 정보공개 요청자가 처리기간 중 정보공개 처리된 부분을 열람 또는 사본 교부 요청 시 이에 따라야 한다.)

③ 제2항제2호에 따른 복사비용의 수입은 잡수입으로 처리한다.

제53조 【관리주체의 동의 기준】 관리주체가 영 제19조제2항에 따른 입주자등의 신청에 대한 동의기준은 다음 각 호와 같다.

1. 공용부분에 물건을 적재하거나 이로 인해 통행·피난 및 소방을 방해하는 사항

가. 입주자등에게 이익이 있거나 필요하다고 판단되는 행위는 공동주택지 내의 상가 입점자의 권익을 침해하지 않은 범위 내에서 동의

(1) 공동체 활성화 단체가 순수농수산물 직거래, 자선바자회 등의 목적을 위해 주차장을 사용하는 행위. 다만, 관계법령에 적합한 경우에 한한다.

(2) 공동주택단지 내의 인도를 일시적으로 사용하는 행위

나. 입주자등에게 피해가 발생한다고 판단되는 행위는 부동의

(1) 세대내 과외(피아노, 놀이방, 합숙소, 공부방, 어린이집 등)등을 하는 행위(단, 제 6호에 따라 입주자등의 동의를 받은 때에는 동의)

(2) 자동차를 소방차 전용구역에 주차하거나 주차구역 외의 장소에 주차하여 통행을 방해하는 행위

(3) 건물 내부의 계단 및 통로에 물건을 적재하는 행위

(4) 차로에 물건을 적재하거나 자동차를 주차시키는 행위(소방훈련 및 도로공사 등의 경우를 제외한다)

(5) 2.5톤 이상의 화물자동차 또는 25인승 이상의 승합자동차 등이 차고지로 사용하는 행위

2. 광고물·표지물 또는 표지를 설치하거나 부착하는 사항

가. 지정된 장소에 부착하거나 입주자등에게 홍보가 필요하다고 판단되는 행위는 동의

(1) 국가, 지방자치단체 및 공공기관에서 지정된 게시판에 부착하는 행위

(2) 입주자등에게 정보를 제공하는 행위

(3) 안전수칙과 관련하여 지정된 시설에 부착하여 홍보하는 행위

나. 지정된 장소 외의 장소에 부착하거나 미관을 해치는 행위는 부동의

- (1) 대형 광고물을 공동주택단지 안에 설치하는 행위
- (2) 발코니 전면과 건물 외벽을 이용하는 광고 행위
- (3) 광고물·선전물 등 스티커를 부착하는 광고 행위(지정된 장소는 제외)

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

가. 가축을 사육하고자 할 경우에는 해당 동 또는 해당 층의 입주자등의 동의를 받아야 한다.(통로식은 해당 통로에, 복도식은 해당 복도층의 입주자등 과반수 서면동의를 받아야 한다. 이 경우 해당 세대와 인접(직상하층 포함)하여 직접적인 피해를 입는 세대의 동의를 반드시 얻어야 한다.)

나. 방송시설 등을 사용하는 행위 : 확성기, 비상방송시설 등을 사용하는 행위는 전체 입주자등에게 필요한 경우에만 동의(다만, 각종 사고 등 긴급을 요하여 입주자등이 비상방송시설 등의 사용을 요청하는 경우에는 동의하여야 한다.)

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

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

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

다. 에어컨 실외기 설치(2006.01.09.이후 사업계획승인을 받아 세대 안에 냉방설비의 배기장치를 설치할 수 있는 공간이 마련된 공동주택의 경우 입주자등은 냉방설비의 배기장치를 위한 돌출물 설치 금지)

라. 환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률 제2조제3호에 따른 전기자동차의 이동형 충전기를 이용하기 위한 차량무선인식장치(전자태그를 말한다)를 콘센트 주위에 부착하는 행위

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

6. 전유부분을 어린이집, 놀이방, 합숙소 및 공부방 등으로 사용하고자 하는 행위는 해당 동 또는 해당 층의 입주자등의 동의가 있어야 한다.(통로식은 해당 계단과 연결되는 입주자등의 과반수 동의를 받아야 하며, 복도식은 해당 복도층의 입주자등의 과반수 서면 동의를 받아야 한다. 이 경우 해당 세대와 인접(직상하층 포함)하여 직접적인 피해를 입

는 세대의 동의를 반드시 얻어야 한다.)

7. 오수의 흐름에 영향을 주는 행위의 사고방지를 위한 주방용 오물분쇄기 사용행위(불법 분쇄기의 사용을 금하며 적법 제품으로 판정된 경우 사용에 동의한다.)

8. 세대내부 인테리어 수선공사 행위

가. 공사에정금액 1천5백만원 이상의 수선공사는 해당 동 좌우라인 입주자 등의 동의(과반수동의) 및 건설산업기본법에 따라 등록된 건설업자와 계약하는 경우는 동의

나. 공사에정금액 1천5백만원 미만의 수선공사는 해당 동 좌우라인 입주자 등의 동의(과반수동의)한 경우는 동의

다. 관리주체가 세부인테리어 수선공사에 동의한 경우 관리주체는 입주자 등에게 공사 시 유의사항 및 계약서 작성요령, 계약이행 및 하자보수에 대한 보증서의 요구 권리등을 알려주어야 한다.

제54조 【어린이집의 운영 및 임대 등】 ① 관리주체는 어린이집을 전체 입주자등 과반수가 찬성하는 방법으로 「영유아보육법」에 따라 다음 각 호와 같이 운영하여야 한다.

1. 지방자치단체에 무상으로 임대하여 운영(관할 지방자치단체에서 국공립 어린이집으로 운영하려는 경우)

2. 「영유아보육법」 제21조제1항에 따른 어린이집의 장의 자격을 갖춘 자에게 위탁하여 운영

② 관리주체가 제1항제2호에 따라 어린이집을 최초로 위탁하는 경우 수탁자 선정은 「영유아보육법 시행규칙」 제24조의2 별표 8의2에 따른 국공립어린이집 위탁체 선정관리기준에 따른다. 이 경우 세부심사를 위한 평가는 입주자대표회의에서 하되, 필요한 경우에는 해당 지방자치단체에 평가와 관련한 자문을 구할 수 있다.

③ 관리주체는 어린이집 임대차계약기간 만료일 3개월 전에 기존 수탁자와의 재계약 여부를 결정하여야 한다. 이 경우 관리주체는 어린이집을 이용하는 입주자등에게 재계약여부를 조사하여 과반수(해당 보육시설 입소 아동 수 만큼 의사결정권을 가짐)가 서면동의를 하였을 경우 기존 수탁자와 재계약을 한다.

④ 관리주체가 제3항에 따라 기존 수탁자와 재계약을 하지 않을 경우에는 제1항에 따른 방법으로 수탁자를 선정한다.

⑤ 입주자대표회의는 제4항에 따른 수탁자와의 계약이나 제4항에 따른 재계약 시 계약기간, 임대료(임대보증금이 있는 경우에는 임대보증금을 포함한다) 등 중요계약내용은 어린이집을 이용하는 입주자등의 과반수 동의를 얻은 내용대로 의결하여야 한다.

⑥ 제1항제2호에 따른 어린이집의 임대차계약기간은 3~5년으로 하고 임대료(임대보증금이 있는 경우에는, 은행법에 의한 금융기관으로서 가계자금대출시장의 점유율이 최상

위인 금융기관의 1년만기 정기예금이율에 따라 임대보증금을 임대료로 전환한 금액을 포함한다)는 보육료 수입의 5% 범위 이내로 정한다. 이 경우 보육료 수입은 보육정원으로 산정한다.

⑦ 관리주체가 어린이집과 임대차계약 시에는 별지 제9호 서식의 공동주택 어린이집 표준 임대차계약서를 사용한다.

⑧ 영 제29조의3에 따라 어린이집 임대계약을 체결하고자 하는 경우 사업주체는 제1항 각 호에 따른 운영방법 중 입주예정자의 과반수가 찬성한 방법으로 어린이집 운영자를 선정할 수 있으며, 제1항제2호에 따라 어린이집을 위탁하는 경우 국공립어린이집 위탁체 선정관리 기준에 따라 선정하여야 하며, 임대차 계약기간 및 임대료는 제6항에 따른다.

제55조 【층간소음 생활규칙 등】 ① 입주자등은 공동주택의 층간소음으로 다른 입주자등에게 피해를 주지 아니하도록 노력하여야 한다.

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

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

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

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

④ 관리사무소는 층간소음 방지를 위하여 당사자에게 중단요청, 차음조치 및 게시판을 통한 적극적인 홍보활동을 한다.

제55조의2 【층간소음 관리위원회】 ① 입주자대표회의는 층간소음의 분쟁 조정, 예방, 교육 등을 위하여, 입주자와 사용자를 구성원으로 하는 층간소음 관리위원회를 구성한다.

② 층간소음 관리위원회는 동별 대표자 1인 이상, 관리사무소장 1인, 선거관리위원회 위원 1인 이상과 부녀회 또는 경로회 회원 1인 이상을 포함하여 총 5인 이상으로 구성하고, 그 위원의 임기는 2년으로 하며, 위원장은 호선한다.

③ 층간소음 관리위원회는 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 층간소음에 따른 분쟁의 조사, 조정
2. 층간소음 예방과 분쟁의 조정을 위해 필요한 교육

3. 그 밖에 층간소음과 관련한 자료 수집 등 필요한 사항

제55조의3 【층간소음 관리위원회 지원 등】 ① 층간소음 관리위원회는 필요한 경우 관리주체의 행정업무 지원이나 층간소음 관련 전문기관·단체 또는 전문가의 자문을 받을 수 있고, 위원으로 하여금 층간소음 분쟁의 효율적인 조정을 위해, 층간소음에 관한 교육을 담당하는 전문기관·단체의 교육을 이수하게 할 수 있다.

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

제55조의4 【층간소음 분쟁조정 절차 등】 ① 층간소음으로 피해를 입은 입주자등은 관리주체에게 층간소음 발생 사실을 알리고, 이에 따라 관리주체는 층간소음 피해를 끼친 해당 입주자등에게 층간소음발생을 중단하도록 요청하거나 차음조치를 하도록 권고할 수 있다. 이 경우 관리주체는 사실관계 확인을 위해 필요한 조사를 할 수 있다.

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

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

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

⑤ 관리주체는 이 규약에 따른 층간소음 분쟁조정에도 불구하고, 층간소음 분쟁이 계속될 경우에는 해당 당사자가 관할 시·군 공동주택관리분쟁조정위원회나 경기도의 지방환경분쟁조정위원회에 조정을 신청하도록 안내하여야 한다.

제55조의5 【간접흡연의 방지 등】 ① 공동주택의 입주자등은 발코니, 화장실 등 세대 내에서 흡연으로 인하여 다른 입주자등에게 피해를 주지 아니하도록 노력하여야 한다.

② 간접흡연으로 피해를 입은 입주자등은 관리주체에게 간접흡연 발생 사실을 알리고, 관리주체가 간접흡연 피해를 끼친 해당 입주자등에게 일정한 장소에서 흡연을 중단하도록 권고할 것을 요청할 수 있다. 이 경우 관리주체는 사실관계 확인을 위하여 세대 내 확인 등 필요한 조사를 할 수 있다.

③ 간접흡연 피해를 끼친 입주자등은 제2항에 따른 관리주체의 권고에 협조하여야 한다.

④ 관리주체는 필요한 경우 입주자등을 대상으로 간접흡연의 예방, 분쟁의 조정등을 위한 교육을 실시할 수 있다.

⑤ 입주자등은 필요한 경우 간접출연에 따른 분쟁의 예방, 조정, 교육 등을 위하여 자치적인 조직을 구성하여 운영할 수 있다.

제56조 【보험료 등】 관리주체는 영 제23조제3항제7호에 따라 "공동주택등"에서 발생하는 안전사고로 인한 입주자등의 피해보상을 위하여 다음 각 호의 보험 등을 가입하여야 한다.

1. 화재보험 : 건물·가재도구 및 부대·복리시설 관련
2. 시설물사고보험 : 어린이놀이터시설·승강기·주민운동시설 및 도서관 관련
3. 그 밖에 재해 및 재난에 따른 안전사고에 대한 보험

제57조 【관리주체의 책임 및 의무】 ① 관리주체는 그 업무를 선량한 관리자의 주의로서 집행할 책임과 의무가 있다.

② 관리주체와 그 직원은 업무와 관련하여 고의 또는 과실로 인하여 입주자등 또는 제3자에게 손해를 끼친 경우에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.

제57조의2 【관리주체의 공동주택 생활 안내】 관리주체는 공동주택에 입주한 입주자등이 공동주택 관리에 적극 참여할 수 있도록, 공동주택 생활을 안내하는 정보 또는 자료를 제공한다.

제58조 【직무교육 등】 입주자대표회의 및 관리주체는 동별 대표자, 관리사무소장 및 관리직원에 대하여 법정교육, 전문기관이 실시하는 직무교육 및 공동체 생활 활성화교육을 받을 수 있도록 지원하여야 한다.

제59조 【관리업무 등의 인수·인계】 ① 사업주체 및 관리주체의 업무 인수·인계는 법 제13조 및 영 제10조에 따르며, 영 제10조제4항제6호의 규정에서 "규약 그 밖에 관리업무에 필요한 사항"이라 함은 다음 각 호와 같다.

1. 관리사무소 조직 및 일반현황
2. 입주자대표회의 구성원 현황
3. 입주자등의 입주현황
4. 선거관리위원회 구성원 및 공동체 활성화 단체 현황
5. 제52조제1항에 따른 관리주체가 보관 및 관리해야 하는 자료
6. 그 밖에 인수·인계에 필요하다고 인정하는 사항

② 입주자대표회의 회장은 임기가 만료(변경된 경우도 포함한다.)된 경우에는 7일 이내에 각 호의 사항을 후임 입주자대표회의 회장에게 인계하여야 한다. 후임 입주자대표회의 회장이 공석일 경우에는 제19조제5항에 따른 직무대행자에게 인계하여야 한다. 다만, 제5호는 지체없이 인계하여야 한다.

1. 입주자대표회의에서 추진중인 주요업무
2. 제1항제1호부터 제3호까지의 사항

3. 관리비에치금의 내역
 4. 장기수선충당금의 적립현황
 5. 입주자대표회의 회장 인감
 6. 주택관리업자의 현황(위탁관리에 한한다)
 7. 그 밖에 필요한 사항
- ③ 입주자대표회의 회장이 제2항에 따른 인계사항을 고의로 누락하여 입주자들에게 손해를 끼친 경우에는 그 손해액을 변상하여야 한다.

제9장 관리비 등

제60조 【관리비에치금】 ① 관리주체는 법 제24조제1항에 따라 공동주택의 소유자로부터 관리비에치금을 징수할 수 있다.

② 관리주체는 소유자가 소유권을 상실하는 경우에는 관리비에치금을 반환하여야 한다. 다만, 소유자가 관리비, 사용료 및 장기수선충당금 등을 미납한 때에는 정산 후 잔액을 반환할 수 있다.

③ 관리주체는 관리비에치금을 재건축 등의 사유로 입주자가 해산할 경우 해산 당시의 소유자에게 반환하여야 한다.

제61조 【관리비 및 사용료의 집행】 ① 관리주체는 영 제26조제1항에 따라 입주자대표회의에서 승인받은 예산에 따라 관리비를 집행하여야 하며, 관리비의 세부내역은 영 [별표2]에 따른다.

② 영 제23조제3항 각 호에 따른 전기·수도 등의 사용료는 금융기관에서 자동이체하여 납부하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 입주자대표회의의 운영비 및 선거관리위원회 운영경비 등 예산으로 정하는 비목은 제1항에 따른다.

제62조 【장기수선충당금의 집행 및 공개】 ① 관리주체는 직전년도 12월 31일을 기준으로 장기수선계획에 따라 적립해야하는 장기수선충당금, 실제로 적립한 장기수선충당금, 집행금액(공사명 및 지출금액 등을 포함한다) 및 잔액을 입주자들이 잘 알 수 있도록 별지 제6호 서식에 따라 작성하여 매년 3월말까지 공동주택의 인터넷 홈페이지와 게시판에 공개하고, 입주자들에게 배부하여야 한다.

② 장기수선충당금은 관리주체가 별지 제6-1호 서식에 따라 장기수선충당금 사용계획서를 작성하고 입주자대표회의의 의결을 받아 사용한다.

③ 장시수선계획 조정비용은 장기수선충당금으로 사용한다.

제62조의2 【입주자들의 채무부담발생 공사 금지】 관리주체 및 입주자대표회의는 예산이

확보되지 않은 상태에서 입주자 등에게 채무부담이 발생하는 공사는 할 수 없다.

제63조 【잡수입의 집행 및 회계처리】 ① 영 제25조제1항제1호나목에 따른 잡수입은 전체 입주자 및 사용자의 공평한 이익을 위하여 사용하며, 관리비등의 회계처리와 같은 방법으로 처리한다. 다만, 잡수입은 제4항 각 호의 용도 외에는 영 제23조에 따른 관리비 및 사용료 항목에 사용할 수 없다.

② 입주자가 적립에 기여한 다음 각 호의 잡수입은 장기수선충당금으로 적립하는 것을 원칙으로 하며, 입주자대표회의 의결 후 입주자 과반수의 동의를 얻은 경우에는 제19조의2제1항에 따른 자문 중 입주자가 부담하여야 하는 자문비와 공용부분의 하자에 대한 하자보수청구·하자보수보증금 지급 청구·하자소송을 위한 하자조사에 소요되는 비용 및 하자소송비용으로 지출할 수 있다. 다만, 법 제30조제2항 각 호의 용도로는 사용할 수 없다.

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

③ 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 다음 각 호의 수입은 당해 회계연도에 잡수입 예산금액의 80%이내에서(다만, 세대당 연간 10만원을 초과하지 못한다), 제4항 각 호의 용도 순으로 편성하여 우선 사용할 수 있다. 다만 2017년 이전에 발생한 승강기 수입으로 별도 적립된 적립금은 승강기 수선등에 사용한다.

1. 재활용품 판매에서 발생한 잡수입
2. 알뜰시장 운영에서 발생한 잡수입
3. 광고판 게시 등에서 발생한 잡수입

3의2. 단지 내 시설의 이용 등으로 발생한 수입(주차장, 승강기, 주민공동시설 등)

3의3. 검침수입

4. 그 밖에 입주자와 사용자가 적립에 함께 기여한 잡수입

④ 제3항 각호에 따른 당해 회계연도 잡수입 중 제4항에 따라 우선 사용한 금액을 제외한 나머지 금액을 국토부가 고시한 「공동주택관리 회계처리 기준」 제41조에 따라 입주자대표회의의 결산승인(같은 기준 제48조의 이익잉여금 처분계산서를 포함)을 받아 다음 회계연도 기간 중 관리비 절감을 위해 주택공급면적에(※주택공급면적 등 단지 여건에 맞게 기준을 정할 것)따라 공용 관리비에서 차감한다. 다만, 관리비 차감 시 잡수입에서 직접 상계 처리하지 않고 관리비로 발생시킨 후 잡수입에서 차감한다.

1. 공동체 활성화 단체 지원비용 : 연간 200만원
2. 주민자치 활동비용(자율방범대 운영, 경로잔치 등) : 연간 150만원
3. 투표 참여 촉진 비용(전자투표 등) : 연간 50만원

- 3의2. 층간소음 관리위원회 운영비(수당, 교육비용, 자문료 등) : 연간 30만원
- 4. 전기검침 업무수행자 및 재활용품 분리수거자의 노무인력지원 비용 및 관련 경비(단, 용역업체 소속직원에게 용역비와 별도로 지급할 때에는 연말정산시 해당 소득을 사업자에게 통지하고 직영인 경우 근로소득에 포함하여 매월 원천징수하여야 한다)
- 5. 소송비용(단, 전체 입주자등의 이익에 부합하여야 하며 소송 대상자, 목적, 소요비용, 손익계산 등에 대해 사전 공지 후 입주자등 과반수의 동의를 얻은 경우에 한함) : 연간 300만원
- 6. 커뮤니티(주민공동시설 등)시설 운영에 소요되는 비용 : 연간 1,000만원(단,헬스장 수입범위내)
- 7. 단지내 화단가꾸기 : 연간 200만원
- 8. 사도진입로 나무,꽃가꾸기 및 정비비 : 연간 300만원
- 9. 그밖에 기타 소요비용으로 합리적이고 적절한 지출로써 입주자대표회의에서 의결하여 집행하는 비용(예, 자기부담 보험료,입주민피해보상금,세무법인세 비용,경비원 미화원 관리소 직원 동대표등 명절선물구입비 등)
- 10.관리비 예비비(예산이 책정되지 않은 예측할 수 없는 긴급 상황에 한하여 발생 건당 100만원 미만의 소액지출)
- 11.제19조의2제1항에 따른 자문 중 입주자등이 부담하여야 하는 자문비 : 연간100만원

⑤ 분양주택과 임대주택이 혼합된 단지의 잠수입은 각 세대수에 비례하여 분배한 후, 제2항부터 제4항에 따라 처리한다.

⑥ 관리주체가 예비비를 집행하고자 할 때에는 관리비의 지출비목·지출사유·금액 등을 작성하여 입주자대표회의의 의결을 얻어야 한다.

⑦ 관리주체는 잠수입에 대하여 1년 단위로 수입 및 지출계획을 입주자대표회의에 제출하여 승인을 받아야 하며(다만, 승인사항에 변경이 있는 때에는 변경승인을 받아야 한다), 잠수입의 발생 및 지출내역과 집행잔액에 대한 적립내역 등은 매월 공동주택의 인터넷 홈페이지와 게시판에 게시하고, 관리비부과명세서 배부 시 첨부하여 입주자들에게 알린다.

제64조 【관리비의 세대별 부담액 산정방법】 ① 관리비의 세대별 부담액 산정방법에 대하여는 [별표4]에 따른다.

② 관리주체는 관리비가 과다징수된 경우 과다징수금액 및 반환방법 등을 관리비 고지서 배부시 표기하고, 즉시 반환하거나 익월 관리비에서 차감하여야 한다.

제65조 【사용료의 세대별 부담액 산정방법】 ① 공동시설의 사용료의 세대별 부담액 산정

방법은 [별표5]에 따른다.

② 입주자등의 편의를 위하여 관리주체가 징수권자를 대행하는 영 제23조제3항 각 호에 따른 사용료는 [별표6]에 따른다.

③ 전기·수도·가스 등의 사용료는 서비스를 제공하는 자의 약관에 따르되, 관리주체는 사용료 징수 대행에 따른 잉여금이 발생하지 않도록 하여야 하며, 잉여금이 발생한 경우 잉여금액 및 반환방법 등을 관리비 고지서 배부 시 표시하고, 즉시 반환하거나 익월 사용료에서 차감하여야 한다.

제66조 【장기수선충당금의 세대별 부담액 산정방법】 ① 영 제31조제1항에 따른 "장기수선충당금의 요율"은 규칙 별표1 제7호의 규정에 따라 산정한 장기수선충당금의 세대별 부담액 산정금액을 사용검사일 기준으로 한 연차별로 다음 각 호의 적립요율에 따라 산정함을 말한다.

1. 2004년부터 ~ 2014년까지 : 17퍼센트
2. 2015년부터 ~ 2025년까지 : 23퍼센트
3. 2026년부터 ~ 2036년까지 : 25퍼센트
4. 2037년부터 ~ 2047년까지 : 35퍼센트

② 장기수선충당금의 적립금액은 장기수선계획으로 정하여야 하며, 국토교통부 장관이 최소 적립금액의 기준을 정하여 고시하는 경우에는 그에 맞아야 한다.

제67조 【관리비등의 산정기간 등】 관리비등의 산정기간은 매월 1일부터 말일까지로 한다. 다만, 전기·수도·가스 등의 사용료는 징수권자의 약관 등에 따른다.

제68조 【관리비등의 납부기한】 ① 관리비등의 납부기한은 익월 말일로 한다. 다만, 납기일이 공휴일인 경우에는 금융기관의 다음의 첫 근무일까지로 한다.

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

* 중간정산 = [전출 전 3개월 평균 관리비/당월일수 × 당월 거주일수] × 100분의 5(편차율) 가산

③ 전출자는 관리비등을 전출하는 날까지 납부하는 것을 원칙으로 한다.

제69조 【관리비등의 징수·보관·예치】 ① 관리비등의 납부고지서는 동·호수 및 관리비등의 비목별 금액, 납부기한, 납부장소 등을 명시하여 납기일 7일 전까지 입주자등에게 배부하여야 한다.

② 관리비등은 목적 외의 용도로 사용할 수 없다.

③ 관리비등의 납부는 체납된 전유부분 사용료부터 먼저 납부하여야 한다.

제70조 【관리비 등의 연체료】 관리비등을 기한 내에 납부하지 아니한 입주자등에 대하여는 연체일수에 따라 연 12%의 연체요율로 일할 계산된 가산금을 부과한다.

※ 연체 가산금 일할계산 (가산금 = 관리비등 × 연체일 / 365 × 12%)

제10장 회계처리기준 및 회계감사

제71조 【회계처리기준】 ① 관리주체의 회계처리에 관한 사항은 영 제27조제2항의 회계처리 기준에 따른다.

② 관리주체는 매 회계연도마다 사업실적서 및 결산서를 작성하여 회계연도 종료 후 2개월 이내에 입주자대표회의에 제출하여야 하며, 사업실적서 및 결산서는 공동주택의 인터넷 홈페이지와 게시판에 공개하거나 입주자들에게 개별 통지하여야 한다.

③ 관리주체는 영 제26조제1항 및 공동주택 회계처리기준 제50조에 따라 입주자대표회의에서 예산서를 승인(변경 승인을 포함한다) 받은 경우에는 지체없이 공동주택의 인터넷 홈페이지와 게시판에 공개하여야 한다. 이 경우 변경 승인의 경우에는 변경되는 내용을 알 수 있게 하여야 한다.

제72조 【회계관계자의 의무 및 책임】 ① 관리비등의 각종 예금통장은 회계담당자가 관리하고, 그 직인은 관리사무소장이 보관한다.

② 영 제23조제7항에 따라 입주자대표회의 회장이 인장을 관리사무소장과 함께 등록한 경우에는 금융기관에 예금을 청구하는 용도로 사용하며, 인장은 각각 보관 한다.

제73조 【보증설정】 ① 관리사무소장은 영 제70조에 따라 주택관리사(보) 공제증권, 주택관리사(보) 보증보험증권 또는 공탁증서 중에 하나가 있어야 한다.

② 영 제23조제7항에 따라 관리비등을 금융기관에 복수인장으로 등록 예치하여 관리하는 회장은 3,000만원 이상의 공제 또는 보증보험 등에 가입하여야 한다.

③ 회계직원은 보증금액 3,000만원 이상의 보증보험증권 또는 공제증권이 있어야 한다. 기타 관리직원의 보증에 관한 사항은 인사규정으로 정한다.

제74조 【관리비등의 회계감사 및 회계감사인의 선정제한】 ① 관리주체의 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」 제3조제1항에 따른 감사인의 회계감사는 법 제26조에 따른다.

② 입주자대표회의 및 관리주체는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 법 제26조제4항, 영 제27조에 따른 공동주택관리 회계감사인으로 선정하여서는 아니된다.

1. 「공인회계사법」 제48조제2항제1호부터 제3호까지에 해당하는 징계를 받은 자
2. 「공인회계사법」 제41조에 따른 한국공인회계사회 회칙에 따라 회원권리정지기간 중에 있는 자. 이 경우 공동주택관리분야 회계감사와 관련하여 받은 징계에 한한다.

제75조 【감사보고서 기재사항】 감사보고서에는 다음 각 호의 사항을 기재하여야 한다.

1. 감사방법의 개요
2. 장부에 기재할 사항의 기재가 없거나 부실 기재된 경우 또는 재무상태표나 운영성과표의 기재가 장부의 기재와 합치되지 아니한 경우 그 뜻
3. 재무제표가 관계규정에 따라 공동주택의 재무상태, 운영성과 및 잉여금의 변동을 정

확하게 표시하고 있는 경우 그 뜻

4. 재무제표가 관계규정에 위반되어 공동주택의 재무상태, 운영성과 및 잉여금의 변동이 정확하게 표시되지 아니한 경우 그 뜻
5. 업무보고서가 관계규정과 입주자대표회의 의결에 따라 집행되었는지 여부
6. 잉여금처분계산서 또는 결손금처리계산서가 관계규정에 적합한지의 여부
7. 관리주체의 모범사례 또는 괄목할 만한 성과
8. 수익사업에 대한 납세여부 확인 및 안내

제76조 【감사보고서 작성기준】 감사는 감사보고서를 다음 각 호에 준거하여 작성하고 보고하여야 한다.

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

제77조 【회계감사기준】 공동주택관리에 관한 회계감사는 영 제27조제4항의 및 5항에 따라 한국공인회계사회에서 정하는 회계감사기준에 따라 실시되어야 한다.

제11장 관리책임 및 비용부담

제78조 【전유부분의 관리책임】 ① 전유부분은 입주자등의 책임과 부담으로 관리하며, 전유부분의 범위는 별표2에 따른다.

② 제1항의 규정에도 불구하고 관리주체가 소방법령에 따라 전유부분 내의 소방시설(스프링클러, 자동소화설비, 감기지 등)에 대한 자체점검을 실시할 경우 해당 입주자등은 소방시설 점검에 적극 협조하여야 한다.

③ 입주자 등이 건축물 내부의 도배·수선·증설 등으로 인하여 소방법에 따라 설치·유지하여야 하는 전유부분 내의 소방시설을 일시 제거하는 경우에는 관리주체에게 이를 신고

하여야 하며, 작업완료 후에는 반드시 소방법령의 설치기준을 준수하여 해당 시설물을 복구하여야 한다.

제79조 【공용부분의 관리책임】 관리주체는 공용부분을 관리하고, 그 관리에 소요되는 비용은 영 제23조제1항부터 제3항까지(세대에서 개별적으로 사용하는 사용료는 제외한다)에 따라 관리비등으로 부담한다.

제12장 벌칙

제80조 【벌칙】 ① 관리주체는 입주자등이 이 규약을 위반하여 공동생활의 질서를 문란하게 한 자가 있는 때에는 다음 각 호에 따라 조치할 수 있다.

1. 1차 : 시정권고 또는 경고문 부착
2. 2차 : 10만원 이하의 범위에서 위반금 부과
3. 위반금을 체납하는 경우 제70조 규정을 준용한다.

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

③ 제1항제2호에 따른 위반금은 잡수입으로 회계처리한다.

④ 관리주체는 영 제19조제2항 각 호 및 규약 53조에 따른 관리주체의 동의사항을 위반한 자에 대하여 원상복구 등의 시정을 요구하거나 필요한 조치를 할 수 있다.

제81조 【관리비등의 체납자에 대한 조치】 ① 관리주체는 입주자등이 관리비 등을 체납한 경우 독촉장을 발부할 수 있다.

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

③ 사용료를 체납한 때에는 징수권자의 약관 등의 규정을 준용하여 조치한다. 사용료를 3개월 이상 체납한 세대에 대해 징수권자에게 공급제한 및 체납세대의 사용료 정산을 요청할 수 있으며, 이 경우 체납한 세대의 세대정보를 개인정보보호법 제17조를 준수하여 징수권자에게 제공할 수 있다.

④ 관리주체는 입주자등이 체납관리비 등을 납부한 때에는 즉시 제2항의 조치를 해제하여야 한다.

제13장 규약의 개정

제82조 【규약의 개정】 ① 입주자대표회의(제3호의 경우에는 관리사무소장을 말한다)는 영 제20조제3항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 경우에는 영 제20조제2항에

따라 공동주택관리법령에 적합한 범위 내에서 이 규약의 개정을 입주자등에게 제안하고, 선거관리위원회에 규약 개정에 관한 선거관리업무를 요청하여야 한다.

1. 공동주택관리법령 및 시·도의 관리규약 준칙이 개정된 때
2. 입주자대표회의의 구성원 과반수가 의결한 때
3. 입주자등의 10분의 1이상이 연서하여 제안한 때
4. 분양·임대혼합단지인 경우의 사업주체(대리인 포함)가 관리사무소장과 협의 후 제안한 때

② 선거관리위원회는 제1항에 따른 관리규약의 개정 제안이 있는 경우에 서면동의의 방법으로 전체 입주자등의 의사를 확인한다.

③ 제2항에 따른 방법을 거쳐 전체 입주자등의 과반수가 관리규약의 개정에 찬성하면, 입주자대표회의를 대표하는 자는 규칙 제6조에 따른 신고서에 필요한 서류를 첨부하여 시장·군수 또는 구청장에게 제출하여야 한다.

④ 관리규약을 개정하고자 하는 경우에는 영 제20조제4항에 따라 개정목적, 현행의 관리규약과 달라진 내용, 「경기도 공동주택관리규약 준칙」과 달라진 내용 등을 별지 제8호 서식에 따라 작성하여 공동주택의 인터넷 홈페이지와 게시판에 10일 이상 공고하고, 입주자등에게 개별 통지하여야 한다.

제83조 【규약의 공포】 이 규약을 개정한 경우에는 입주자대표회의의 회장(최초로 제정하는 경우에는 사업주체를 말한다)이 공포하여야 한다. 다만, 7일이 지나도록 회장이 이를 공포하지 아니할 때에는 관리사무소장이 공포한다.

제84조 【규약의 보관】 ① 관리주체는 관리규약의 제정 및 개정 시 관리규약의 제정·개정 제안서와 그에 대한 입주자등의 동의서 등 원본서류를 보관한다.

② 관리주체는 관리규약의 제·개정 후 해당 관리규약(개정의 경우에는 개정목적, 현행의 관리규약과 달라진 내용, 「경기도 공동주택관리규약 준칙」과 달라진 내용을 포함한다)을 공동주택의 인터넷 홈페이지와 게시판에 공고하고 입주자등에게 1부씩 배부하여야 한다.

③ 관리주체는 전입한 입주자등이 입주자명부를 제출할 때에는 관리규약 1부를 배부하여야 한다.

제14장 공사·용역 등의 사업자 선정 등

제85조 【공사·용역 등의 사업자 선정 등】 ① 입주자대표회의 및 관리주체는 법 제25조 및 영 제25조제1항에 따라 사업자를 선정하고 집행하여야 하며, 사업자 선정방법은 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 따른다.

② 영 제25조제4항에 따라 입주자등은 기존 용역사업자의 서비스가 만족스럽지 못한 경우

전체 입주자등의 과반수의 서면동의로 입찰참가 제한을 하도록 관리주체 또는 입주자대표 회의에 요구할 수 있으며, 관리주체 또는 입주자대표회의는 요구에 따라야 한다.

③ 관리주체는 공사·용역의 입찰 공고 시 퇴직적립금, 연차수당, 4대 보험 등의 사후정산에 관한 사항을 명시하여 입찰에 참가하려는자가 미리 알 수 있도록 해야한다.

④ 관리주체는 제1항에 따라 선정된 경비·청소 등 각종 용역업체와 별지 제9-2호 서식의 "용역계약서"에 용역비 산출내역서를 첨부하여 계약을 체결하여야 하며, 용역내용이 산출내역서와 다르게 제공되었을 경우에는 용역비를 정산한 후 지급하여야한다. 이 경우 퇴직적립금, 연차수당, 4대 보험 등은 기성대가 및 준공대가 지급 시 용역업체가 지급사유를 입증한 경우에만 지급하여야 한다.

제85조의2 【공사·용역 등의 사업자 선정 시 낙찰의 방법 등】 ① 공사·용역 등의 사업자 선정 시 「주택관리업자 및 사업자선정지침」 제7조제2항에 따라 낙찰의 방법은 입주자 대표회의 의결을 거쳐 「주택관리업자 및 사업자선정지침」 [별표7]에 따른 적격심사제 또는 최저(최고)낙찰제를 적용 할 수 있다.

② 「주택관리업자 및 사업자 선정 지침」 제7조제2항 단서에 따라 입주민 투표(전자적 방법을 포함한다)로 낙찰방법을 결정하고자 하는 경우에 관리규약으로 정하는 금액은 다음 각 호와 같다.

1. 공사 : 5억원 이상
2. 용역 : 3억원 이상

③ 제1항에 따라 적격심사제의 방법으로 선정하기 위한 세부평가표 적용에 있어 공사사업자의 경우 별지 제12호, 용역 등의 사업자의 경우 별지 제13호에 따른다.

④ 입주자대표회의(계약자가 관리주체인 경우 관리주체를 말한다)는 적격심사평가를 위한 회의 개최 5일전까지 입주자등의 방청방법을 공동주택의 인터넷 홈페이지와 게시판에 공개하여야 한다.

제85조의3 【기존사업자 재계약】 ① 관리주체는 계약기간이 만료되는 기존사업자(공사 사업자는 제외)와 재계약하고자 하는 경우 기존 사업자의 의향, 조건 및 현황을 파악하고 다음 각 호를 포함한 사업수행실적을 평가하여 재계약 필요성 여부를 결정하여야 한다.

1. 입찰 당시 제시했던 자격요건 유지 여부
2. 기존 계약 내용 준수
3. 고장, 사고, 민원 내용
4. 노무 관리
5. 서비스 품질, 대민 친절도
6. 관리사무소 감독 수용 정도

7. 재계약 내용 및 금액 변경

② 관리주체가 재계약 필요가 있다고 평가한 경우에는 계약만료 2개월 전까지 재계약 평가 결과를 별지 서식 제14호로 작성하여 게시판과 공동주택의 인터넷 홈페이지에 게시하고, 2주간 게시하며 입주자등의 이의신청을 접수하여야 한다.

③ 관리주체는 제2항의 이의신청이 전체 입주자등의 10분의 1 미만인 경우에는 입주자대표회의의 의결을 받아 재계약하며, 이의신청이 10분의 1 이상인 경우이거나 입주자대표회의의 의결을 받지 못하는 경우에는 제85조의 방법에 따라 공개경쟁입찰을 실시하여야 한다.

④ 관리주체는 제2항의 이의신청이 전체 입주자등의 과반수인 경우는 제85조제3항에 따른다.

제85조의4 【입주자대표회의 구성원 과반수 미달 시 입찰】 ① 「주택관리업자 및 사업자 선정 지침」 제4조제6항에 따라 입찰과 관련한 중요한 사항에 대하여 입주자대표회의 구성원이 과반수에 미달하여 의결할 수 없는 경우에는 전체 입주자등의 의견을 청취하여 결정할 수 있다.

② 입주자대표회의(계약자가 관리주체일 경우 관리주체를 말한다.)는 제1항에 따른 의견 청취가 필요한 경우 선거관리위원회에 다음 각 호의 사항을 통지하고 전체 입주자등의 의견 청취를 요청하여야 한다.

1. 입찰 공고명
2. 입찰의 종류(제한경쟁입찰의 경우 참가자격에 대한 사항 포함)
3. 낙찰의 방법
4. 그 밖에 필요한 사항

③ 선거관리위원회는 제2항에 따른 의견청취를 요청받은 날부터 7일 이내에 다음 각 호의 사항을 공동주택의 인터넷 홈페이지와 게시판에 공개하여 7일 이상 의견청취를 한 후 지체없이 그 결과를 입주자대표회의에 제출 및 공동주택의 인터넷 홈페이지와 게시판에 공개하여야 한다.

1. 제2항 각 호의 내용
2. 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 이의를 제기하지 아니하고 전체 입주자등의 과반수가 찬성하여야 입찰을 진행할 수 있다는 내용
3. 이의제기 및 의견 제출방법, 제출기간 및 제출장소
4. 그 밖에 필요한 사항

④ 제1항에 따라 입주자등의 의견청취 결과 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 이의제기를 하지 아니한 경우에 한하여, 전체 입주자등 과반수가 찬성하면 해당 입찰과 관련한

중요사항이 결정된 것으로 본다.

제15장 분양·임대 혼합단지 관리

제86조 【혼합주택단지의 관리】 입주자대표회의는 혼합주택단지의 관리에 관한 사항을 임대사업자와 공동으로 결정하여야 하며 영 제7조에 정하지 않은 공동결정에 관한 사항, 그 방법 및 절차에 대하여는 별도의 협약서로 정할 수 있다.

제16장 보 칙

제87조 【관리규약에 따른 제 규정의 효력】 입주자대표회의는 이 규약을 시행하기 위하여 필요한 사항은 관계법령과 이 규약이 정한 범위에서 영 제14조제12항제2호에 따라 제 규정을 정할 수 있다. 이 경우 제·개정된 제 규정은 공동주택의 인터넷 홈페이지와 게시판에 공고하여야 하며, 관계법령과 이 규약에 반하는 사항은 효력이 없다.

부 칙 (2019.03.)

제1조 【시행일】 이 규약은 관할 시장·군수에게 관리규약을 신고하여 수리된 날부터 시행한다.

제2조 【종전의 결정 등】 이 규약 시행 전에 종전의 규약에 따라 관리주체가 행한 결정 및 처분이나 입주자대표회의에서 의결한 사항 등은 이 규약에 따라 행한 것으로 본다.

제3조 【관리규약에 따른 제 규정에 관한 경과조치】 종전의 규약에 따라 제정 또는 개정된 제 규정은 이 규약 시행일로부터 60일 이내에 이 규약에 적합하도록 개정하여야 한다.

제4조 【자생단체 용어 정비에 따른 경과조치】 이 규약시행 전에 입주자대표회의 의결을 통해 지원을 받고 있는 자생단체는 이 규약에 따라 신고를 득한 자생단체로 본다(다만, 변경신고는 제외한다.)

제5조 【동별 대표자 등 해임사유 적용례】 제20조제1항 개정규정은 이규약의 시행 후 선출된 동별 대표자 등부터 적용한다.