

공동주택관리에 관한 규칙개정령

(개정 82. 2. 22)

공동주택관리에 관한 규칙을 다음과 같이 개정한다.

공동주택관리규칙

제 1 조 (목적) 이 규칙은 주택건설촉진법(이하 “법”이라 한다) 및 공동주택관리령(이하 “령”이라 한다)의 시행에 관하여 필요한 사항을 정함을 목적으로 한다.

제 2 조 (관리주체의 업무) 영 제 3 조 제 1 항 제 5 호에서, “기타 건설부령으로 정하는 사항”이라 함은 다음 사항을 말한다.

1. 공동주택 관리 업무의 홍보 및 공동시설물의 사용 방법에 관한 지도·계몽
2. 주민의 공동사용에 제공되고 있는 공동주택단지 안의 토지에 대한 무단 점유행위의 방지
3. 공동주택단지 안의 질서문란 행위 등을 방지하기 위한 조치의 강구
4. 공동주택단지 안에서 발생한 안전사고 및 도난사고 등에 대한 적절한 대응조치의 강구

제 3 조 (안전관리) ① 영 제 4 조 제 1 항 제 8 호에서 “기타 건설부령으로 정하는 시설”이라 함은 다음 시설을 말한다.

1. 석축·옹벽·담장·맨홀·정화조·하수도
2. 옥상 및 계단 등의 난간
3. 펌프실
4. 노인정 또는 어린이놀이터에 설치된 시설

영 제 4 조 제 2 항의 규정에 의하여 시설에 대한 책임 점검을 하는 자는 안전관리 점검기록부를 작성·보관하여야 하며, 승강기의 경우에는 별표 1 에 의한 승강기 안전점검필증을 승강기마다 부착하여야 한다.

③ 영 제 4 조 제 3 항의 규정에 의한 시설의 안전관리진단에 관한 기준은 별표 2 와 같다.

제 4 조 (행위허가 신청) ① 법 제 38 조 제 2 항 단서 및 영 제 6 조의 규정에 의하여 공동주택 등의 용도의 사용 등의 허가를 받고자 하는 자는 별지 제 1 호 서식에 의한 허가신청서에 다음의 구분에 따른 서류를 첨부하여 관할 시장 또는 군수를 거쳐 서울특별시장·직할시장 또는 도지사(이하 “도지사”라 한다)에게 제출하여야 한다.

1. 용도 변경의 경우에는 용도를 변경하고자 하는 층의 변경 전과 후의 각 평면도, 공동주택단지의 배치도 및 입주자 대표회의의 동의서
2. 개축·재축 또는 대수선의 경우에는 이해 관계인의

동의서 및 개축·재축 또는 대수선을 하고자 하는 건축물의 종별에 따른 건축법시행규칙 제 1 조의 도서

3. 파손 또는 용도 폐지의 경우에는 파손 또는 용도 폐지의 사유서와 영 별표 2 의 동의서 및 공동주택단 배치도

4. 신축 또는 증축의 경우는 해당부분에 대한 사업계획 승인서 사본 및 신축 또는 증축하고자 하는 건축물의 종별에 따른 건축법시행규칙 제 1 조의 도서

제 5 조 (관리규약의 보관 및 열람) ① 공동주택의 관리주체는 영 제 9 조의 규정에 의한 공동주택 관리규약을 보관하여야 한다.

② 공동주택 등의 입주자는 관리주체에게 관리규약의 열람을 청구하거나 자기 비용으로 등본의 교부를 청구할 수 있다.

제 6 조 (입주자 대표회의) ① 영 제 10 조 제 3 항의 규정에 의한 입주자 대표회의의 이사(회장을 포함한다) 및 감사는 관리규약이 정하는 바에 따라 그 구성원 과반수의 찬성으로 선출한다.

② 입주자 대표회의의 이사(회장을 포함한다) 및 감사의 임기는 관리규약으로 정한다.

③ 회장은 입주자 대표회의를 대표하고 그 업무를 통할한다.

④ 이사는 회장을 보좌하고, 회장이 사고가 있을 때에는 관리규약에서 정하는 바에 따라 그 직무를 대행한다

⑤ 감사는 관리비·사용료 및 특별수선 충당금의 부과 징수 등 회계관계 업무와 관리업무 전반에 대하여 관리주체의 업무를 감사한다.

⑥ 입주자 대표회의는 회의록을 작성·비치하여야 한다.

제 7 조 (관리방법의 신고 등) 영 제 10 조 제 10 항 제 4 호에서 “기타 건설부령으로 정하는 사항”이라 함은 다음 사항을 말한다.

1. 사업주체의 성명 또는 명칭 및 주소와 사업승인일자 및 준공일차(시장 또는 군수에게 신고하는 경우에만한다)
2. 주택관리인을 선정한 경우에는 주택관리인의 성명 또는 명칭 및 주소

제 8 조 (자치관리 기구의 인가신청) 영 제 12 조의 규정에 의한 자치관리기구 인가신청서는 별지 제 2 호 서식에 의한다.

제 9 조 (자치관리기구의 인가사항 변경신고) 법 제 38 조

제 8항의 규정에 의하여 자치관리기구의 인가를 받은 입주자 대표회의는 다음 사항에 변경이 있을 때에는 그 날로부터 15일 이내에 이를 시장 또는 군수에게 신고하여야 한다.

1. 관리규약
2. 자치관리기구의 기술능력 및 장비
3. 입주자 대표회의의 임원 및 자치관리기구의 대표자

제10조 (자치관리의 폐지·신고) 영 제14조제 2항의 규정에 의한 자치관리 폐지신고서는 별지 제 3호 서식에 의한다.

제11조 (하자보수기간 등) ① 영 제16조제 1항의 규정에 의한 하자보수 대상인 시설공사의 구분 및 하자의 범위와 그 하자보수 책임기간은 별표 3과 같다.

② 영 제17조제 2항의 “건설부령으로 정하는 기간”은 입주자 대표회의가 준공검사권자로부터 하자보수 보증금의 예치명의를 변경을 받은 날로부터 영 제18조의 규정에 의한 하자보수의 종료사실 및 하자보수 기간의 만료 사실의 통보를 받은 날까지로 한다.

제12조 (주택관리인의 면허신청) 영 제20조제 1항의 규정에 의하여 주택관리 면허를 받고자 하는 자는 별지 제 4호 서식에 의한 주택관리 면허신청서에 다음의 서류를 첨부하여 도지사에게 제출하여야 한다.

1. 주민등록등본(법인의 경우는 법인의 등기부등본 및 정관)
2. 장비보유 현황 및 그 증빙서류
3. 기술자의 자격에 관한 증명서 사본
4. 사업계획서

제13조 (면허증의 교부) ① 영 제20조제 3항의 규정에 의한 주택관리인 면허증은 별지 제 5호 서식에 의한다.

② 주택관리인 면허를 받은 자가 주택관리인 면허증을 분실 또는 훼손한 때에는 별지 제 6호 서식에 의한 주택관리인 면허증 재교부 신청서를 도지사에게 제출하여 면허증의 재교부를 받을 수 있다.

③ 주택관리인 면허증을 분실한 주택관리인은 그의 영업지에서 발간 또는 배포되는 일간 신문에 분실 사실을 공고한 후 면허증의 재교부를 신청하여야 한다.

④ 주택관리인 면허증 재교부 신청서에는 제 3항의 주택관리인 면허증 분실공고의 사본 또는 훼손된 면허증을 첨부하여야 한다.

⑤ 도지사는 주택관리인 면허증을 교부(재교부의 경우를 포함한다)한 때에는 별지 제 7호 서식에 의한 주택관리인 면허대장에 이를 등재하여야 한다.

⑥ 도지사가 주택관리인 면허를 하거나 이를 취소한 때에는 그 사실을 건설부장관에게 보고하여야 한다.

제14조 (주택관리인 면허사항의 변경신고) ① 주택관리인은 그의 면허사항 중 다음의 사항에 변경이 있을 때에는 그 날로부터 15일 이내에 별지 제 8호 서식에 의한 신고서를 도지사에게 제출하여야 한다.

1. 상호
2. 성명(법인의 경우는 대표자의 성명)
3. 사무소 소재지
4. 납입자본금(법인의 경우에 한한다)

5. 기술능력

6. 장비

② 제 1항의 신고서에는 다음의 서류를 첨부하여야 한다.

1. 주민등록등본(법인의 경우는 법인등기부등본)
2. 변경된 기술자의 기술자력에 관한 증명서 사본
3. 변경된 장비보유 현황서 및 그 증빙자료

제15조 (주택관리사업 실적의 보고) ① 주택관리인은 매년 10월말까지 지난 1년간의 주택관리 사업실적을 도지사에게 보고하여야 하며, 도지사는 이를 종합하여 당해 연도말까지 건설부장관에게 보고하여야 한다.

② 제 1항의 주택관리 사업실적보고는 별지 제 9호 서식에 의한다.

제16조 (주택관리인 실태조사부) 도지사는 매년 12월말 일을 기준으로 주택관리인의 실태를 조사하여 그 결과를 별지 제 10호 서식에 의한 주택관리인 실태조사부에 기록하여야 한다.

제17조 (주택관리인의 업무범위 등) ① 영 제21조제 3항의 규정에 의하여 1인의 주택관리인이 관리할 수 있는 업무범위는 별표 4와 같다.

② 영 제22조제 1항의 규정에 의하여 주택관리인이 시장·군수에게 업무 신고를 하는 때에는 관리하고자 하는 주택에 관한 사항과 기술능력 및 장비의 내역을 기재한 신고서에 다음의 서류를 첨부하여 제출하여야 한다.

1. 연대보증서(영 제21조제 2항에 해당하는 경우에 한한다)
2. 납입자본금을 증빙할 수 있는 서류

제18조 (특별수선 총당금의 적립 및 사용) ① 법 제38조의 2제 2항의 규정에 의한 공동주택의 주요시설의 범위와 영 제23조제 2항의 규정에 의한 시설의 내구연한은 별표 5와 같다.

② 관리주체는 제 1항의 내구연한을 감안하여 시설별로 전문기관에 조사를 의뢰하고 사용이 부적당하다고 판명된 시설에 대하여는 영 제23조제 3항의 규정에 의하여 특별수선 총당금을 사용할 수 있다.

제19조 (잡수입의 사용) 영 제15조제 1항의 규정에 의한 관리비 이외의 당해 공동주택관리로 인하여 발생한 수입은 당해 공동주택에 설치된 주요 시설의 보수 등에 이를 사용하여야 한다.

부 칙

① (시행일) 이 규칙은 공포한 날로부터 시행한다.

② (주택관리인의 업무범위에 관한 경과조치) 이 규칙 시행 당시 종전의 규정에 의한 관리업무 계약에 따라 공동주택을 관리하는 주택관리인에 대하여는 당해 공동주택에 한하여 그 계약이 만료될 때까지 종전의 규정을 적용한다.

③ (공동주택 관리규약에 관한 경과조치) 이 규칙 시행 당시 종전의 규정에 의하여 제정된 공동주택 관리규약은 이 규칙 시행일로부터 3월 이내에 이 규칙에 적합하도록 그 내용을 변경하여야 한다.

[별표 1]

승강기안전점검필증		
점검일자 :	년	월 일
점검결과 :		
점검자 :		

가로 : 70mm 세로 : 40mm

[별표 2]

공동주택시설물에 대한 안전관리 진단기준

구분	대상시설	점검회수
정기진단	해빙기진단	석축·옹벽·법면·교량 연 1 회 (2월 또는 3월)
	우기진단	석축·옹벽·법면·담장·하수도 연 1 회 (6월)
	월동기진단	연탄가스배출기, 중앙집중식 난방시설 노출배관의 동파방지, 수목보온 연 1 회 (9월 또는 10월)
	안전진단	변전실·고압가스시설·소방시설·맨홀(정화조의 뚜껑을 포함한다)·유류저장시설·펌프실·승강기·인양기 연 1 회 이상
수시진단	노후시설, 위해발생의 우려가 있는 시설	매분기 1 회 이상

[별표 3]

하자보수대상시설 공사의 구분 및 하자의 범위와 하자보수 책임기간

구분	하자의 범위	하자보수 책임기간			주요 시설 여부
		1년	2년	여부	
1.대지조성공사	가. 토공사	○			
	나. 석축공사		○	○	
	다. 옹벽공사		○	○	
	라. 배수공사		○	○	
	마. 포장공사		○	○	
2. 옥외급수 위생관련공사	가. 공동구공사		○	○	
	나. 지하저수조공사		○	○	
	다. 옥외위생(정화조) 관련공사	○			
	라. 옥외급수관련공사	○			
3. 지정 및 기초공사			○	○	
4. 철근콘크리트공사			○	○	
5. 철골공사	가. 구조용 철골공사			○	○
	나. 경량철골공사			○	○
	다. 철골부대공사			○	○
6. 조적공사			○	○	
7. 목공사	가. 구조체 또는 바탕재공사			○	○
	나. 수장목공사	○			
8. 창호공사	가. 창·문틀 및 문짝공사	○			
	나. 창호철물공사	○			
9. 지붕 및 방수공사			○	○	

10. 마감공사	가. 미장공사		○		
	나. 수장공사		○		
	다. 철공사		○		
	라. 도배공사		○		
	마. 타일공사		○		
11. 조정공사	가. 식재공사		○		
	나. 잔디심기공사		○		
	다. 조정시설물공사		○		
12. 잡공사	가. 온돌공사			○	○
	나. 주방기구공사		○		
	다. 옥내 및 옥외설비공사			○	○
13. 난방·환기, 공기조화설비공사	가. 열원기기설비공사			○	○
	나. 공기조화기기설비공사			○	○
	다. duct설비공사			○	○
	라. 배관설비공사			○	○
	마. 보온공사		○		
	바. 자동제어설비공사			○	○
14. 급·배수·위생설비공사	가. 급수설비공사			○	○
	나. 온수공급설비공사			○	○
	다. 배수·통기설비공사			○	○
	라. 위생기구설비공사		○		
마. 철 및 보온공사		○			
15. 가스 및 소화설비공사	가. 가스설비공사			○	○
	나. 소화설비공사			○	○
	다. 배연설비공사			○	○
16. 전기 및 전력설비공사	가. 배관·배선공사			○	○
	나. 피뢰침공사			○	○
	다. 조명설비공사		○		
	라. 동력설비공사			○	○
	마. 수·변전설비공사			○	○
	바. 수·배전공사			○	○
	사. 전기기기공사			○	○
	아. 발전설비공사			○	○
	자. 승강기 및 인양기 설비공사			○	○
	17. 통신·신호 및 방재설비공사	가. 통신·신호설비공사			○
나. TV공청설비공사			○	○	
다. 방재설비공사			○	○	

<별지각호 생략>

[별표 4]

주택관리인의 업무범위

구분	면허의 종류		1인의 주택관리인이 관리할 수 있는 공동주택세대수
	갑종	을종	
남입자본금	2억원 이하	6천만원 이하	4천세대 이하
	3억원 이하	9천만원 이하	8천세대 이하
	4억원 이하	1억2천만원 이하	1만2천세대 이하
	5억원 이하	1억5천만원 이하	1만6천세대 이하
	5억원 초과	1억5천만원 초과	2만세대 이하

[별표 5]

주요 시설의 범위 및 내구연한

구분	주요 시설	내구연한
전기	변압기	17년
	고압케이블	30년
	발전기	16년
	승강기 및 인양기	18년
기계	보일러	15년
	열교환기	20년
	저탕조	25년
	순환펌프	10년
	가스저장탱크	15년
	유류탱크	30년
강관	관	15년