

아는 만큼 아낀다!

아파트 관리비 절감 가이드 북



발간사

우리 구는 전체 세대수비교 공동주택 거주비율이 약 83%로 부산시 구·군 중 최고 수준이며, 타구 대비 대단지 아파트 비율도 높은 편입니다. 더불어 화명 신도시가 조성된 지도 어느덧 20여년이 지나 아파트의 노후화도 빠르게 진행 중입니다.

주민 대다수가 공동주택, 특히 아파트에 거주함에 따라 아파트 관리에 따른 다양한 분쟁 및 주민 간 갈등도 증가하고 있어, 투명하고 효율적인 아파트 관리와 쾌적한 주거환경 조성에 대한 수요가 날로 높아지고 있는 실정입니다.

이에 우리 구는 공동주택에 대한 효율적이고 체계적인 지원을 위해 지난 2021년 12월 공동주택관리 지원 조례를 개정하고, ▲ 공동주택 관리지원 전문가 자문단 구성 ▲ 현장 맞춤형 컨설팅과 계약 원가 자문 서비스 제공 ▲ 노후 공동주택 시설개선비 지원사업 등을 추진하고 있습니다.

이에 더 나아가, 우리 구에서는 공동주택을 대상으로 추진하는 지원 시책·사업을 한 데 모으고, 아파트 관리에 도움이 될 만한 여러 정보와 사례를 담아 건전하고 효율적인 아파트 관리와 입주자들의 관리비 절감을 돕고자 2023년 「아파트 관리비 절감 가이드북」을 발간하게 되었습니다.

이번에 발간하는 「아파트 관리비 절감 가이드북」에서는 먼저, 아파트 관리 운영의 기본적인 개념들을 알려드리고, 다음 장에서는 우리 구 공동주택 특별감사 지적 사항을 모아 소개함으로써 유사 부적정 사례를 예방하고자 했습니다.

세 번째 장에서는 여러 기관의 아파트 지원 사업 및 시책을 엮어 정보 제공에 역점을 두었으며, 마지막 장에서는 우리 구 공동주택 관리 전문가 자문서비스 실제 맞춤형 컨설팅 사례를 수록해 다른 아파트가 참고해 도움을 받을 수 있도록 하였습니다.

모쪼록, 이 책을 통해 많은 분들께서 아파트 관리와 관리비 절감에 도움을 받을 수 있기를 바라며, 더불어 우리 구에서는 앞으로도 전문적이고 체계적인 공동주택 지원으로 소통하며 행복을 누리는 살기 좋은 주거 문화 조성을 위해 최선의 노력을 다하겠습니다.

2023년 11월

부산광역시 북구청장

▶ 공동주택이란 아파트 뿐만 아니라 연립주택과 다세대주택도 포함한 개념입니다만, 이 책에서는 공동주택의 가장 대표적인 형태인 '아파트'를 중심으로 기술하였음을 알려드립니다.

목차
CONTENTS

PART. 1

아파트 관리에 있어 꼭 알아야 할

아파트 관리 주요 개념

1. 관리일반	10
2. 입주자대표회의	14
3. 관리규약	25
4. 관리비	30
5. 장기수선계획	37

PART. 2

미리 알고 대비해요!

아파트 관리 부적정 사례

❖ 북구 공동주택관리 특별감사	42
1. 관리일반	43
2. 예산·회계	50
3. 공사·용역	57

PART. 3

아파트에 도움이 되는 사업을 찾아봐요!

아파트 지원 시책 및 사업

아파트 지원 정책 및 사업

- 1) 북구 공동주택 관리 전문가 자문서비스
- 2) 부산시 공동주택 상담민원 센터 운영
- 3) 부산시 공동주택 관리 기술자문단 운영
- 4) 부산시 공동주택 관리비 절감 케어지원단
- 5) 공동주택 관리진단 및 기술자문 무료 서비스
- 6) 장기수선계획 수립 지원서비스
- 7) 북구 구민 무료법률상담
- 8) 입주자대표회의의 구성원 운영·윤리 교육
- 9) 북구 공동주택 특별감사
- 10) 부산시 공동주택 공동체 활성화 공모사업

- 11) 북구 마을공동체 역량강화 사업
- 12) 부산시 아파트 모범관리단지 선정
- 13) 재활용 가능자원 분리배출 모범시설(아파트) 공모
- 14) 그린아파트 인증제 사업
- 15) 탄소포인트제
- 16) 부산시 노후공동주택 주거안전지원사업
- 17) 소규모 공동주택 관리업무(시설분야) 지원서비스
- 18) 부산시 공동주택 주차장 설치 지원 사업
- 19) RFID기반 음식물류 폐기물 감량기 보급사업

PART. 4

다른 아파트 컨설팅 사례를 참고해요!

부산 북구 아파트 맞춤형 컨설팅 사례

❖ 복구 공동주택관리 전문가 자문서비스	90
1. 관리행정	91
2. 시설물 관리(건축)	99
3. 시설물 관리(토목·기타)	111
4. 공동체 활성화	117

북구 공동주택 현황

공동주택은 보통 아파트, 연립주택, 다세대주택을 말합니다.
북구의 공동주택은 102,834호로 전체 주택 비중의 93%를 차지하며,
부산광역시 16개 구·군 중 4번째로 많습니다.

또한, 북구의 공동주택에 거주하는 가구 수는 96,889세대로 북구 주민의 82.3%가
공동주택에 거주하고 있으며, 이는 부산광역시 16개 구·군 중 가장 높은 비율입니다.

주택의 종류별 현황

<출처 : 국가통계포털, 주택의 종류별 주택, 2022. 12월 기준>

구 분	계	공동주택			단독주택	기 타
		아파트	연립주택	다세대주택		
주택수(호)	110,579	90,810	2,321	9,703	7,070	675
비율(%)	100	82.1	2.1	8.8	6.4	0.6

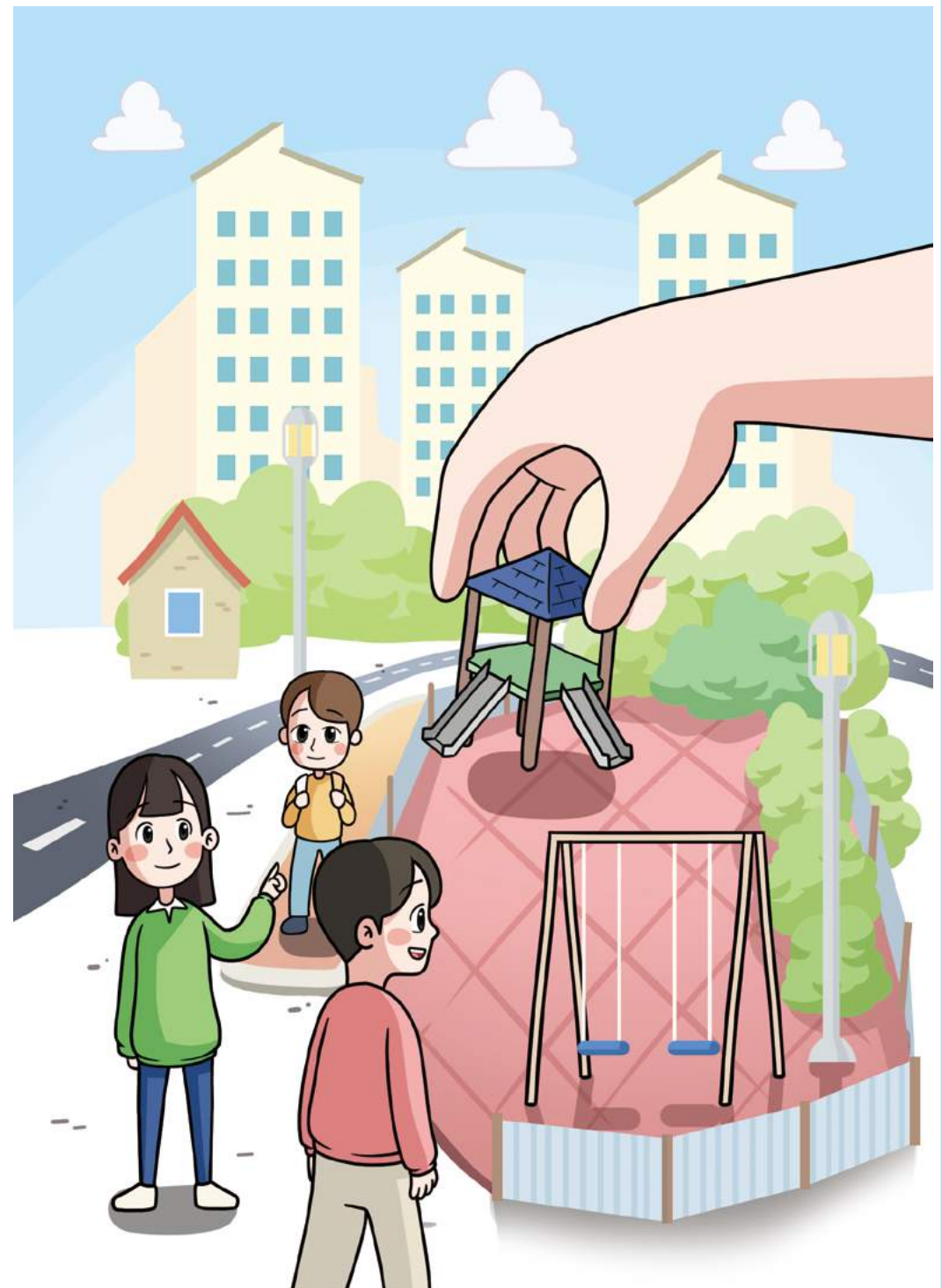
※ 공동주택 주택수 : 102,834호(93%)

주택의 종류별 거주 가구수

<출처 : 국가통계포털, 거처의 종류별 가구, 2022. 12월 기준>

구 분	계	공동주택			단독주택	기 타
		아파트	연립주택	다세대주택		
주택수(호)	117,847	85,953	2,120	8,816	17,033	3,925
비율(%)	100	73	1.8	7.5	14.4	3.3

※ 공동주택 거주 가구수 : 96,889세대(82.3%)



PART 1

아파트 관리에 있어 꼭 알아야 할 아파트 관리 주요 개념

아파트 관리에 관심을 가지고 처음 들여다보기 시작하면 생소한 단어들을 접하게 됩니다. 의무관리대상 공동주택, 관리규약, 장기수선충당금 등 ... 이 장에서는 아파트 관리 운영에 있어서 기본적인 개념들을 알려드리고, 이런 기본 개념에서 더 나아가 아파트 관리 운영은 누가 어떻게 하는지, 관리비는 어떻게 구성되고 운영되는지 아파트 관리의 일반적인 내용들을 알려드립니다.

관리비 절감은 우리 아파트가 어떻게 운영되는지에 대한
여러분들의 관심에서부터 시작합니다.

아파트 관리의 기본개념은 국토교통부에서 배포한 공동주택관리 매뉴얼을 참고하여 작성하였으며, 주민 이해를 높이기 위해 법적 용어와 일부 달리 표현한 부분이 있음을 알려드립니다.(예 : 공동주택 ▶ 아파트 로 표기) 유사사례의 경우 개별 사실관계의 변동 등으로 다른 해석이 있을 수 있으니 유의하여 주시기 바랍니다.
또한 이 책에서는 공동주택관리법, 공동주택관리법 시행령, 공동주택관리법 시행규칙을 이하 '법', '령', '규칙'으로 표현하고 있습니다.

차례

- | | |
|------------|---|
| 1. 관리 일반 | 01 아파트 관리 관련 용어
02 중앙공동주택관리지원센터란 |
| 2. 입주자대표회의 | 01 선거관리위원회
02 동별 대표자 선출
03 입주자대표회의 운영 |
| 3. 관리규약 | 01 관리규약이란
02 관리규약의 제정 및 개정 |
| 4. 관리비 | 01 관리비 등의 내역과 항목
02 관리비 등의 운영
03 회계 운영 및 회계감사 |
| 5. 장기수선계획 | 01 장기수선계획의 수립
02 장기수선충당금의 적립 및 사용 |

PART 1. 관리 일반

1. 아파트 관리 관련 용어

● 의무관리대상 공동주택

“의무관리대상 공동주택” 이란(법 제2조)

- 가. 300세대 이상의 공동주택
- 나. 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택
- 다. 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식 포함)의 공동주택
- 라. 주상복합건물로서 주택이 150세대 이상인 건축물
- 마. 위에 해당하지 않는 공동주택 중 입주자등이 동의해 정하는 공동주택으로 법령상 일정한 의무가 부과됩니다.



여기서 잠깐!

Q. 우리 아파트는 600세대의 공공임대주택입니다. 우리 아파트도 의무관리대상 공동주택인가요?

A. 의무관리대상 공동주택에는 임대를 목적으로 하는 임대주택은 제외됩니다. 즉 공공주택 특별법에 따른 공공임대주택과 민간임대주택에 관한 특별법에 따른 민간임대주택은 의무관리대상 공동주택에 해당하지 않고, 이에 따라 공동주택관리법의 적용을 받지 않으나, 일부 규정을 준용하고 있습니다.

Q. 의무관리대상 공동주택에 공동주택관리법상 부과되는 의무는 어떤건가요?

A. 의무관리대상 공동주택은 공동주택관리법상 아래와 같은 의무가 부과됩니다.

- 제5조(공동주택의 관리방법) 자치관리 또는 위탁관리
- 제7조(위탁관리) 위탁관리할 것을 정한 경우 주택관리업자 선정
- 제11조(관리의 이관) 사업주체의 관리의무, 입주자등에게 관리 요구
- 제19조(관리규약 등의 신고) 관리규약의 제정·개정, 입주자대표회의의 구성·변경 신고
- 제23조(관리비 등의 납부 및 공개 등) 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판 등에 공개
- 제25조(관리비등의 집행을 위한 사업자 선정) 사업자 선정 지침 준수
- 제26조(회계감사) 매년 1회 이상 회계감사 ※ 300세대 이상 공동주택
- 제27조(회계서류 등의 작성·보관 및 공개 등)
- 제28조(계약서의 공개) 계약 체결일부터 1개월 이내에 공개
- 제29조(장기수선계획) 공동주택의 공용부분에 대한 장기수선계획을 수립
300세대 이상의 공동주택, 승강기가 설치된 공동주택,
중앙집중식 난방방식 또는 지역난방방식의 공동주택,
주상복합 건축물
- 제31조(설계도서의 보관 등) 시설의 교체·보수 등의 내용을 기록·보관·유지
- 제32조(안전관리계획 및 교육 등) 안전관리계획 수립, 안전관리자 지정, 교육 등
- 제33조(안전점검) 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 의거 실시
- 제38조(하자보수보증금의 예치 및 사용) 하자보수보증금의 사용 후 30일 이내
내역 신고
- 제64조(관리사무소장의 업무 등) 주택관리사 배치

● 아파트 관리 행위주체



입주자	• 아파트의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속
사용자	• 아파트를 임차하여 사용하는 사람
입주자등	• 입주자와 사용자
입주자대표회의	• 입주자등을 대표하여 아파트 관리에 관한 주요사항을 결정하는 자치 의결기구
선거관리위원회	• 입주자등이 동별 대표자나 입주자대표회의 임원을 선출하거나 해임하기 위하여 구성하는 기구
관리주체	• 자치관리기구의 대표자인 공동주택의 관리사무소장 • 관리업무를 인계하기 전의 사업주체 • 주택관리업자 • 임대사업자 • 민간임대주택의 주택임대관리업자(시설물 유지·보수·개량 등에 한정)

PART 1. 관리 일반

2. 중앙공동주택관리지원센터란

「공동주택관리법」에 따른 ‘공동주택관리 지원기구’(공식명칭 : 중앙공동주택관리지원센터)에서는 공동주택 관리업무를 지원하기 위해 다음과 같은 업무를 수행중입니다.

● 공동주택관리 교육

- 지방자치단체 공동주택관리 업무 담당자 교육
- 동별 대표자, 방범·소방·시설관리 책임자 대상 법정 교육
- 회계, 장기수선 등 관리 업무 전문 분야 교육
- 공동체 활성화, 기타 입주민 등에게 필요한 교육

● 공동주택관리 컨설팅

- 관리진단
공동주택의 관리행정, 회계진단, 장기수선계획 등이 관계법령에 적합하고 효율적으로 운영되는지를 진단 및 통지
- 기술자문
개별 단지에서 시행예정인 시설공사 및 용역에 대하여 계약 체결 이전에 비용, 시기, 방법 등이 적절한지에 대해 자문 및 통지

● 상담실 운영

- 입주자대표회의의 구성·운영 및 동별 대표자의 자격·선임·해임·임기
- 자치관리기구의 구성·운영
- 관리규약의 제·개정 및 신고
- 관리비 및 사용료 등의 징수·사용
- 장기수선계획 수립·조정 및 장기수선충당금의 징수·사용
- 주택관리업자 및 사업자 선정, 계약사무
- 기타 공동주택 관리업무 일반사항

- 콜센터 : 전국 어디서나 **1600-7004번**으로 상담 가능(평일 9~18시 운영, 12~13시 제외)
- 인터넷 상담 : **중앙공동주택관리지원센터 홈페이지** 이용(myapt.molit.go.kr)
- 방문 상담 : 평일 9~18시 운영 예약(12~13시 제외)

PART 2. 입주자대표회의

1. 선거관리위원회

공직 선거에 관한 사무는 '중앙선거위원회'에서 관장하듯, 아파트 입주자등이 동별 대표자, 임원의 선출이나 해임 투표를 공정하게 관리하기 위하여 선거관리위원회를 구성합니다.

그럼 아파트 선거관리위원회는 누가 될 수 있을까요? 입주자등이 선거관리위원의 결격 사유에만 해당하지 않는다면 누구나 선거관리위원이 될 수 있습니다. 500세대 이상인 아파트는 5명 이상 9명 이하로, 500세대 미만인 아파트는 3명 이상 9명 이하로 선거관리위원회를 구성하고, 위원장은 위원 중에서 호선합니다. [영 제15조제1항·제2항]

선거관리위원회는 관리규약으로 정한 정원 과반수 찬성으로 그 의사를 결정하며, 선거관리위원회가 구체적으로 어떻게 운영하는지에 대한 내용은 아파트 관리규약으로 정하거나 관리규약으로 정하지 않은 사항은 선거관리위원회 규정으로 정하도록 하고 있습니다.



선거관리위원의 결격사유 [법 제15조제2항, 영 제16조]

1. 동별 대표자 또는 그 후보자
2. 동별 대표자 또는 그 후보자의 배우자 또는 직계존비속
3. 미성년자, 피성년후견인 또는 피한정후견인
4. 동별 대표자를 사퇴하거나 그 지위에서 해임된 사람으로서 그 남은 임기 중에 있는 사람
5. 선거관리위원회 위원을 사퇴하거나 그 지위에서 해임 또는 해촉된 사람으로서 그 남은 임기 중에 있는 사람



여기서 잠깐!

Q. 동별 대표자의 결격 사유 해당 여부는 누가 확인하나요?

A. 「공동주택관리법」 제16조, 영 제17조에 따라 선거관리위원회 위원장은 동별 대표 후보자의 동의를 받아 범죄경력에 관계 기관의 장에게 확인하도록 하고 있습니다.

Q. 선거관리위원회 규정의 제·개정은 어디에서 하는지?

A. 관리규약에서 위임한 사항과 그 시행에 필요한 규정의 제·개정 및 폐지는 입주자대표회의에서 의결이 가능(시행령 제14조제2항)합니다. 다만, 관리규약으로 선거관리위원회 규정의 제·개정 등을 선거관리위원회 업무로 정한다면 선거관리위원회에서 동 규정의 제·개정이 가능할 것입니다.

<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013. 01. 30>

**Q. 선거관리위원회 구성이 되지 않으면 동별 대표자를 선출할 수 없는지?
선거관리위원회 업무를 관리사무소에서 시행하여 동별 대표자를 선출할 수 없는지?**

A. 입주자등은 입주자대표회의의 회장과 감사 및 동별 대표자를 민주적이고 공정하게 선출(해임하는 경우를 포함)하기 위하여 자체적으로 선거관리위원회를 구성합니다(법 제15조제1항). 따라서 선거관리위원회 구성이 되지 않으면 동별 대표자를 선출할 수 없을 것이며 선거관리위원회 고유 업무를 관리사무소에서 시행할 수 없을 것으로 판단됩니다.

<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013. 12. 31>

PART 2. 입주자대표회의

2. 동별 대표자 선출

‘동대표’란 말을 많이 들어보셨을 것입니다. 동대표란 얼핏 우리 아파트 우리 동을 대표하는 사람이란 뜻으로 생각됩니다. 정확히는 동별 대표자란 해당 아파트의 관리규약에서 정한 선거구 입주자들의 의사를 대표하는 사람으로서 입주자대표회의의 구성원을 말합니다.

동별 대표자는 일률적으로 아파트 동별로 1명씩 선출하는 것이 아닙니다. 동별 세대수의 편차가 클 수 있기 때문에, 동별 대표자는 동별 세대 수에 비례하여 관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출합니다. 선거구는 2개 동 이상으로 묶거나 통로나 층별로 구획하여 정할 수 있습니다 [법 제14조제1항].



그럼 아파트 동별 대표자는 누가 어떻게 될 수 있을까요?

원칙적으로 입주자(소유자) 중에서 해당 아파트 단지 안에서 주민등록을 마친 후 계속하여 6개월 이상 거주하고 있고, 해당 선거구에 주민등록을 마친 후 거주하고 있으면 동별 대표자가 될 수 있습니다. 물론 법에서 정한 동별 대표자 결격사유에도 해당하지 않아야 합니다.



그렇다면 아파트 관리에 관심 있는 사용자(세입자)는 동별 대표자가 될 수 없는 걸까요?

그렇지 않습니다. 동별 대표자 후보자가 없는 선거구에서 예외적으로 일정한 요건을 갖춘 경우 사용자(세입자)도 동별 대표자가 될 수 있습니다.



동별 대표자 결격사유 [법 제14조제4항, 영 제11조제4항]

1. 미성년자, 피성년후견인 또는 피한정후견인
2. 파산자로서 복권되지 아니한 사람
3. 공동주택관리법 등을 위반한 범죄로 금고 이상의 실형 선고 받고 그 집행이 끝나거나 집행이 면제된 날부터 2년이 지나지 아니한 사람
4. 금고 이상의 형의 집행유예를 선고받고 그 유예기간 중에 있는 사람
5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사람
 - ▶ 공동주택관리법 등 법률을 위반한 범죄로 벌금형을 선고받은 후 2년이 지나지 아니한 사람
 - ▶ 선거관리위원회 위원
 - ▶ 공동주택의 소유자가 서면으로 위임한 대리권이 없는 소유자의 배우자나 직계존비속
 - ▶ 해당 공동주택 관리주체의 소속 임직원과 해당 공동주택 관리주체에 용역을 공급하거나 사업자로 지정된 자의 소속 임원
 - ▶ 해당 공동주택의 동별 대표자를 사퇴한 날부터 1년이 지나지 아니하거나 해임된 날부터 2년이 지나지 아니한 사람
 - ▶ 관리비 등을 최근 3개월 이상 연속하여 체납한 사람
 - ▶ 동별 대표자로서 임기 중에 제6호에 해당하여 퇴임한 사람으로서 그 남은 임기중에 있는 사람

동별 대표자를 선출하는 방법은 선거구별로 1명씩 선출하되, 후보자가 1명인 경우, 해당 선거구 입주자들의 과반수가 투표하고 투표자 과반수의 찬성으로 선출하고 후보자가 2명인 경우, 해당 선거구 입주자들의 과반수가 투표하고 이중 최다 득표자를 동별 대표자로 선출합니다.

동별 대표자 선출 과정은 다음과 같습니다.

● 동별 대표자 선출 과정 예시



여기서 잠깐!



Q. 동별 대표자의 임기는 어떻게 되나요?

A. 동별 대표자의 임기는 2년으로 합니다. 다만, 보궐선거 또는 재선거로 선출된 동별 대표자의 임기는 다음의 구분에 따릅니다.

1. 모든 동별 대표자의 임기가 동시에 시작하는 경우 : 2년
2. 그 밖의 경우 : 전임자 임기(재선거의 경우 재선거 전에 실시한 선거에서 선출된 동별 대표자의 임기를 말한다)의 남은 기간

[영 제13조제1항]

Q. 동별 대표자는 여러 번 할 수 있나요?

A. 동별 대표자는 한 번만 중임할 수 있습니다. 일부 중임제한이 완화되기도 하는데, 2회의 선출공고(직전 선출공고일부터 2개월 이내에 공고하는 경우만 2회로 계산한다)에도 불구하고 동별 대표자의 후보자가 없거나 선출된 사람이 없는 선거구에서 직전 선출공고일부터 2개월 이내에 선출공고를 하는 경우에는 동별 대표자를 중임한 사람도 해당 선거구 입주자등의 과반수의 찬성으로 다시 동별 대표자로 선출될 수 있습니다.

[영 제13조제3항]



이렇게 선출된 동별 대표자의 모임이 바로 '입주자대표회의' 입니다.

모임이 결성되면, 이 모임을 이끌 임원진이 필요하겠죠. 공동주택관리법에서는 입주자대표회의는 4명 이상으로 구성하고, 입주자대표회의의 임원은 회장 1명, 감사 2명 이상, 이사 1명 이상으로 두도록 하고 있습니다.

회장은 입주자대표회의를 대표하고, 그 회의의 의장이 됩니다.

감사는 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등의 부과·징수·지출·보관 등 회계 관계 업무와 관리 업무 전반에 대하여 관리주체의 업무를 감사합니다.

이사는 회장을 보좌하고, 회장이 부득이한 사유로 그 직무를 수행할 수 없을 때에는 관리규약에서 정하는 바에 따라 그 직무를 대행합니다.



그렇다면 입주자대표회의의 임원은 어떻게 선출할까요?

입주자대표회의 임원 선출 과정은 회장과 감사는 기본적으로 절차가 동일합니다. 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 투표하여 직선제로 선출합니다. 투표 결과 선출 기준은 영 제12조 제2항에 따릅니다. 예외적으로 후보자가 없거나, 선출된 자가 없는 경우 또는 500세대 미만 아파트에서 관리규약으로 정하는 경우에는 입주자대표회의의 구성원 과반수 찬성으로 선출 할 수도 있습니다. 입주자대표회의의 이사는 입주자대표회의의 구성원 과반수 찬성으로 선출하면 됩니다.

입주자대표회의의 회장·감사·이사를 입주자대표회의에서 선출하는 경우, 구성원 과반수의 찬성으로 선출할 수 없는 경우로서 최다 득표자가 2인 이상인 경우에는 추첨으로 선출합니다.

이렇게 입주자대표회의가 구성·변경이 된 경우에는 30일 이내에 관할 시·군·구에 신고하도록 되어 있으며 이를 위반할 시 500만원 이하의 과태료가 부과되니 유의하여야 합니다.

[법 제102조제3항제3호]

여기서 잠깐!



Q. 입주자대표회의의 임원(회장)은 어떻게 해임하나요?

A. 입주자대표회의의 임원은 관리규약으로 정한 사유가 있는 경우에 임원의 선출 방법에 따라 정해지는 해임방법으로 해임합니다.

[영 제13조제4항제2호]

Q. 사용자(세입자)도 입주자대표회의의 회장이 될 수 있나요?

A. 사용자인 동별 대표자는 입주자대표회의의 회장이 될 수 없습니다. 다만, 입주자인 동별 대표자 중에서 회장 후보자가 없는 경우로서 선출 전에 전체 입주자 과반수의 서면동의를 얻은 경우에는 사용자인 동별 대표자도 입주자대표회의의 회장이 될 수 있습니다.

[법 제14조제7항]

Q. 소유자의 배우자가 동별 대표자로 출마할 경우, 서면 위임장의 서면 날인 방법은?

A. 공동주택관리법 시행령 제11조제4항에 따라 주택의 소유자가 서면으로 위임한 대리권이 없는 소유자의 배우자나 직계존비속은 동별 대표자가 될 수 없으므로, 소유자의 배우자가 동별 대표자가 되기 위해서는 소유자로부터 서면위임장을 받아야 할 것입니다. 다만, 서면 위임장의 서명 날인에 대해서는 공동주택관리법령에서 별도로 규정한 바가 없으므로 관리규약 또는 선거관리규정으로 정한 바에 따르시기 바랍니다.

<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013. 01. 30>



여기서 잠깐!

Q. 아파트의 공동소유자(2분의 1 지분)로서 동별 대표자 선출공고일 현재 당해 공동주택 단지 안에서 주민등록을 마친 후 계속하여 6개월 이상 거주하고 있는 자가, 동별 대표자로 입후보하기 위해서는 나머지 공동소유자의 동의나 위임을 받아야 하는지?

A. 공동주택(아파트)의 공동소유자(2분의 1 지분)로서 동별 대표자 선출공고일 현재 당해 공동주택단지 안에서 주민등록을 마친 후 계속하여 6개월 이상 거주하고 있는 자가 동별 대표자로 입후보하기 위해서는 나머지 공동소유자의 동의나 위임을 받아야 할 것입니다.

[법제처, 2013. 11월]

Q. 동별 대표자의 입후보자가 1명일 경우 선출 요건인 입주자등 과반수 투표와 투표자 과반수 찬성에서 “입주자등의” 의미는?

A. 동별 대표자 선출시 입후보자가 1명일 경우에는 해당 선거구 입주자등의 과반수 투표와 투표자 과반수 찬성으로 선출합니다.

▶ 여기서 입주자등의 과반수란 “총 입주예정 세대 수(총 건설 세대 수)의 과반수”가 아니라 “실제 입주한 세대 수의 과반수”를 말함.

[법제처 질의회신 2011. 5월]

PART 2. 입주자대표회의

3. 입주자대표회의 운영

입주자대표회의는 관리규약으로 정하는 바에 따라 회장이 그 명의로 소집합니다. 회장이 회의를 소집하지 않더라도 입주자대표회의를 소집하도록 요청할 수도 있습니다. 소집을 요청하기 위해서는

1. 입주자대표회의의 구성원 3분의 1 이상이 청구하거나

2. 입주자등의 10분의 1 이상이 요청하면

입주자대표회의의 회장은 14일 이내에 회의를 소집하여야 합니다. 이렇게 입주자대표회의가 소집된다면, 관리규약에서 정한 절차에 따라 회의를 소집합니다. 부산시 관리규약 준칙에서는 회의 개최 5일전까지 일시·장소 및 안건을 동별 대표자에게 통지(서면 또는 이메일 등)하고, 관리주체는 이를 게시판과 공동주택의 인터넷 홈페이지에 공개하도록 규정하고 있습니다.

입주자대표회의는 입주자대표회의의 구성원의 과반수 찬성으로 안건을 의결합니다. 여기서 입주자대표회의의 구성원 과반수란 관리규약으로 정한 정원을 말하며, 해당 입주자대표회의의 구성원이 3분의 2 이상이 선출된 때는 그 선출된 인원을 말합니다.

예를 들면

A 아파트의 관리규약상 정원이 12명인데, 입주자대표회의의 구성원이 현재 10명이라면, 정원인 12명의 3분의 2 이상이 선출되었으므로 의결 정족수는 10명의 과반수인 6명입니다. 만약 현 동별 대표자가 7명이라면, 3분의 2 이상이 구성되지 않아, 관리규약으로 정한 정원 12명의 과반수인 7명이 의결정족수입니다.

입주자대표회의에서 의결된 안건은 입주자등에게 많은 영향을 미치는 만큼 안건이 어떻게 의결되었는지 입주자등에게 알리도록 법상 의무화 되어 있습니다. 300세대 이상인 공동주택의 관리주체는 관리규약으로 정하는 범위·방법 및 절차 등에 따라 회의록을 입주자등에게 공개하여야 하며, 300세대 미만인 공동주택의 관리주체는 관리규약으로 정하는 바에 따라 회의록을 공개할 수 있습니다. 입주자대표회의는 회의 개최 시 회의록을 작성하여 관리주체에게 보관하게 하여야 하고 관리주체는 입주자등이 열람을 청구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구하는 때에는 관리규약으로 정하는 바에 따라 응하여야 합니다.



입주자대표회의 의결사항

1. 관리규약 개정안의 제안
2. 관리규약에서 위임한 사항과 그 시행에 필요한 규정의 제정·개정 및 폐지
3. 공동주택 관리방법의 제안
4. 관리비 등의 집행을 위한 사업계획 및 예산의 승인(변경승인을 포함한다)
5. 공용시설물 이용료 부과기준의 결정
6. 관리비 등의 회계감사 요구 및 회계감사보고서의 승인
7. 관리비 등의 결산의 승인
8. 단지 안의 전기·도로·상하수도·주차장·가스설비·냉난방설비 및 승강기 등의 유지·운영 기준
9. 자치관리를 하는 경우 자치관리기구 직원의 임면에 관한 사항
10. 장기수선계획에 따른 공동주택 공용부분의 보수·교체 및 개량
11. 공동주택 공용부분의 행위허가 또는 신고 행위의 제안
12. 공동주택 공용부분의 담보책임 종료 확인
13. 주민공동시설 위탁 운영의 제안
- 13의2. 인근 공동주택단지 입주자등의 주민공동시설 이용에 대한 허용 제안
14. 장기수선계획 및 안전관리계획의 수립 또는 조정(비용지출을 수반하는 경우)
15. 입주자등 상호간에 이해가 상반되는 사항의 조정
16. 공동체 생활의 활성화 및 질서유지에 관한 사항
17. 그 밖에 공동주택의 관리와 관련하여 관리규약으로 정하는 사항

Q. 입주자대표회의에 참석해서 방청하고 싶어요. 가능한가요?

A. 회의 방청과 관련해서는 아파트 관리규약을 확인하시기 바랍니다. 부산시 관리규약 준칙에서는 입주자등은 회의를 방청하고자 하는 경우 회의 전날 0시까지 서면 또는 유선으로 입주자대표회의에 방청 신청을 하도록 규정하고 있습니다.

PART 3. 관리규약

1. 관리규약이란

아파트는 여러 가구가 공동생활을 영위하는 만큼 우리 모두가 지켜야할 규칙이 필요합니다. 아파트 입주자등을 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위해 만든 약속이자 규칙이 바로 아파트 관리규약입니다.

그럼 아파트 관리규약은 어떻게 만들어야 할까요? 아파트 관리규약을 주민들에게 알아서 만들라고 한다면, 모두가 혼란스러울 겁니다. 그래서 공동주택관리법에서는 시·도지사로 하여금 아파트 관리 또는 사용에 표준이 되는 「관리규약 준칙」을 정하도록 하고 있습니다. [법 제18조제1항]

아파트 관리규약은 입주자등이 만든 자율적 규약이지만 상위법을 준수하고 부산시에서 정한 「관리규약 준칙」을 참조해서 만들어야 합니다.

그럼 아파트 관리규약은 부산시 「관리규약 준칙」과 다르게 만들 수는 없는 걸까요? 그렇지 않습니다.



여기서 잠깐!

관리규약 준칙에 따라 관리규약을 정하는 것이 바람직하나, 공동주택의 개별 사정에 따라 준칙을 따르는 것이 적절하지 않을 때에는 준칙과 다르게 관리규약을 정할 수 있습니다.

법제처 질의회신 2017. 8월



관리규약 준칙 포함 사항 [영 제19조제1항]

1. 입주자등의 권리 및 의무
2. 입주자대표회의의 구성·운영과 그 구성원의 의무 및 책임
3. 동별 대표자의 선거구·선출절차와 해임 사유·절차 등에 관한 사항
4. 선거관리위원회의 구성·운영·업무·경비, 위원들의 선임·해임 및 임기 등에 관한 사항
5. 입주자대표회의의 소집절차, 임원의 해임 사유·절차 등에 관한 사항
6. 입주자대표회의의 운영경비의 용도 및 사용금액
7. 자치관리기구의 구성·운영 및 관리사무소장과 그 소속 직원의 자격요건·인사·보수·책임
8. 입주자대표회의 또는 관리주체가 작성·보관하는 자료의 종류 및 그 열람방법 등에 관한 사항
9. 위·수탁관리계약에 관한 사항
10. 제2항 각 호의 행위에 대한 관리주체의 동의기준
11. 관리비에치금의 관리 및 운용방법
12. 관리비 등의 세대별부담액 산정방법, 징수, 보관, 예치 및 사용절차
13. 관리비 등을 납부하지 아니한 자에 대한 조치 및 가산금의 부과
14. 장기수선충당금의 요율 및 사용절차
15. 회계관리 및 회계감사에 관한 사항

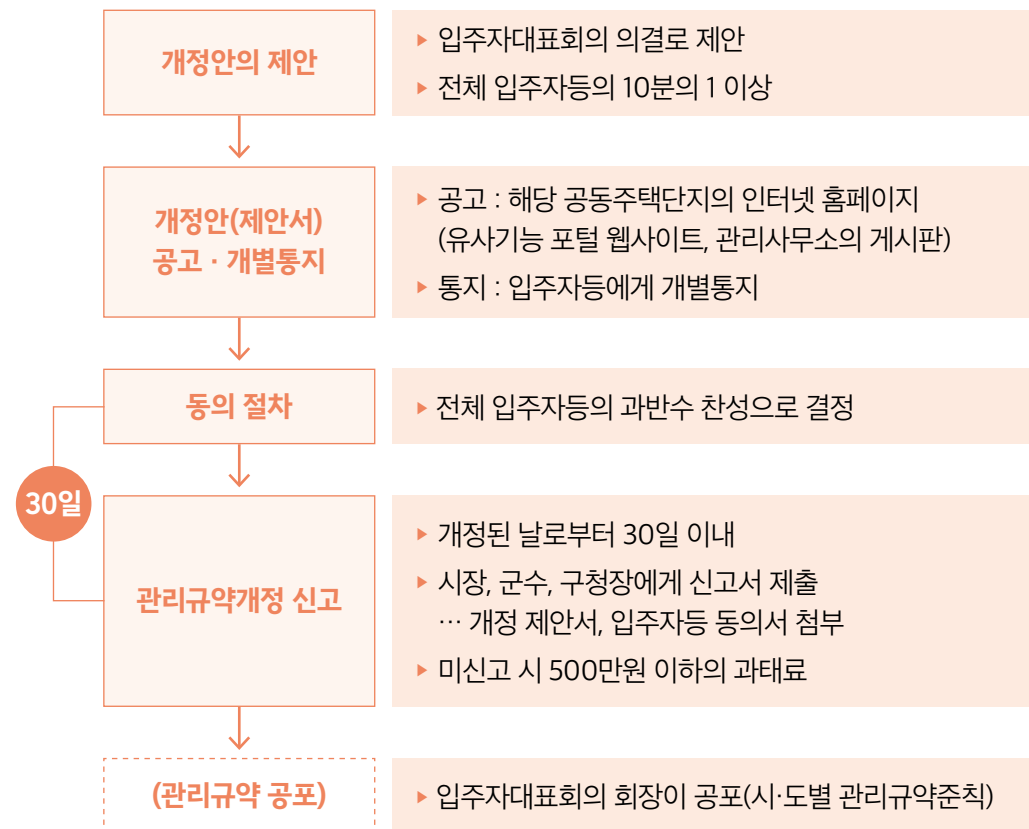
16. 회계관계 임직원의 책임 및 의무(재정보증에 관한 사항을 포함한다)
17. 각종 공사 및 용역의 발주와 물품구입의 절차
18. 관리 등으로 인하여 발생한 수입의 용도 및 사용절차
19. 공동주택의 관리책임 및 비용부담
20. 관리규약을 위반한 자 및 공동생활의 질서를 문란하게 한 자에 대한 조치
21. 공동주택의 어린이집 임대계약(지방자치단체에 무상임대하는 것을 포함한다)에 대한 다음 각 목의 임차인 선정기준
22. 공동주택의 층간소음 및 간접흡연에 관한 사항
23. 주민공동시설의 위탁에 따른 방법 또는 절차에 관한 사항
- 23의2. 주민공동시설을 인근 공동주택단지 입주자등도 이용할 수 있도록 허용하는 경우에 대한 기준
24. 혼합주택단지의 관리에 관한 사항
25. 전자투표의 본인확인 방법에 관한 사항
26. 공동체 생활의 활성화에 관한 사항
27. 공동주택의 주차장 임대계약 등에 대한 기준
28. 경비원 등 근로자에 대한 괴롭힘의 금지 및 발생 시 조치에 관한 사항
29. 그 밖에 공동주택의 관리에 필요한 사항

PART 3. 관리규약

2. 관리규약의 제정 및 개정

아파트 분양 후 최초의 관리규약은 아파트를 건설한 사업주체가 제안한 내용을 입주예정자의 과반수가 서면으로 동의하는 방법으로 결정합니다. 관리규약을 개정하려는 경우에는 왜 관리규약을 개정하려는지, 개정의 목적과 종전의 관리규약과 달라진 내용, 관리규약 준칙과 달라진 내용을 기재한 개정안을 공고하고 개별통지를 거쳐 결정하며, 그 절차는 다음과 같습니다.

● 관리규약의 개정 절차



여기서 잠깐!

Q. 아파트 관리규약과 표준관리규약 중 우선 적용이 무엇인가요?

A. 아파트의 관리규약을 적용해야 합니다.

<공동주택관리지원센터 전자민원-2014. 04>

Q. 아파트의 관리규약이 개정되지 않더라도, 개정된 법령에 따라 사용자 동별 대표자로 선출할 수 있는지?

A. 아파트의 관리규약이 개정되지 않았더라도, 공동주택관리법령의 개정에 따라 사용자 동별 대표자 선출이 가능할 것으로 판단됩니다.

<국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2020. 07. 10>

PART 4. 관리비

1. 관리비 등의 내역과 항목

아파트 입주자 및 사용자는 아파트의 유지관리를 위해 필요한 관리비를 관리주체에게 납부하여야 합니다. [법 제23조제1항]

관리비 고지서를 매월 받지만, 글도 너무 작고 항목이 너무 많아 관리비 고지서에 어떤 항목이 부과되는지 잘 모르는 분들이 많을 겁니다.

관리비 고지서에는 크게 **관리비** **사용료 등** **관리비와 구분 징수하는 비용**으로 나누어집니다.

관리비는 아파트 유지관리를 위해 필요한 청소비, 경비비, 소독비, 승강기 유지비 등으로 구성되며, 쉽게 ‘공용관리비’라고 생각하면 됩니다. 관리비의 내용 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정하고 있습니다.

사용료 등은 개별세대에서 사용한 전기, 수도, 가스 사용료 등을 공급자인 한국전력공사, 상수도사업본부, 부산도시가스공사 등에 관리주체가 입주자등을 대행하여 (편의상) 납부합니다.

관리비와 구분 징수하는 비용은 장기수선충당금과 영 제40조제2항 단서에 따른 안전진단 실시비용이 있습니다.

관리비의 항목 [영 제23조제1항]

- | | | |
|----------|---------------------|-------------|
| 1. 일반관리비 | 5. 승강기유지비 | 9. 수선유지비 |
| 2. 청소비 | 6. 지능형 홈네트워크 설비 유지비 | 10. 위탁관리수수료 |
| 3. 경비비 | 7. 난방비 | |
| 4. 소독비 | 8. 급탕비 | |

사용료 등 [영 제23조제3항]

1. 전기료(공동으로 사용하는 시설의 전기료를 포함한다)
2. 수도료(공동으로 사용하는 수도료를 포함한다)
3. 가스사용료
4. 지역난방 방식인 공동주택의 난방비와 급탕비
5. 정화조오물수수료
6. 생활폐기물수수료
7. 공동주택단지 안의 건물 전체를 대상으로 하는 보험료
8. 입주자대표회의 운영경비
9. 선거관리위원회 운영경비

관리비와 구분하여 징수하는 비용 [영 제23조제2항]

1. 장기수선충당금
2. 영 제40조제2항 단서에 따른 안전진단 실시비용

관리비 등은 다시 항목별로 세분화됩니다. 예를 들어 관리비의 항목 중 일반관리비는 “급여, 제수당, 상여금, 퇴직금, 산재보험료, 고용보험료, 국민연금” 등 25개 항목으로, 수선유지비는 “수선비, 시설유지비, 안전점검비, 재해예방비” 4개 항목으로 세분화되는데, 그 항목들은 공동주택관리법 시행령 [별표2], 국토교통부가 공개하도록 하고 있는 “관리비등 의무공개대상 항목(47개)”에 열거되고 있습니다.



관리비의 10개 항목 중 난방비와 급탕비는 관리비등 의무공개대상 항목(47개)에서는 개별사용료로 분류되어 있습니다. 분류상 차이가 있는 것이죠.

여기서 잠깐!

**Q. 관리비 등을 공개하도록 하고 있다는데?**

A. 의무관리대상 공동주택은 관리비 등을 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판과 공동주택관리정보시스템에 다음 달 말일까지 공개하여야 합니다.

의무관리대상이 아닌 50세대 이상의 공동주택은 관리비 등을 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에 다음 달 말일까지 공개하여야 합니다.

[영 제23조제8항 ~ 제10항]

Q. 관리비 등은 어디에 · 어떻게 보관하나요?

A. 관리비등을 입주자대표회의가 지정하는 금융기관에 예치하여 관리하되, 장기수선충당금은 별도의 계좌로 예치·관리하여야 합니다.

계좌는 관리사무소장의 직인 외에 입주자대표회의 회장 인감을 복수로 등록할 수 있습니다.

[영 제23조제7항]

Q. 관리외수익(잡수입)이란 뭔가요?

A. 「공동주택관리 회계처리기준」에서는 잡수입을 관리외수익으로 지칭하고 있습니다. 잡수입이란 재화·용품의 매각수입, 복리시설의 이용료 등 공동주택을 관리하면서 부수적으로 발생하는 수입을 말합니다.

잡수입의 용도 및 사용 절차는 관리규약에 명시되어 있습니다.

[영 제23조제8항]

PART 4. 관리비

2. 관리비 등의 운영

입주자등이 납부한 관리비 등을 아무렇게나 써선 안 되겠죠? 관리비 등에 대해서는 먼저 예산을 수립하고 그에 따라 집행을 해야 합니다.

관리주체는 다음 회계연도에 관한 관리비등의 사업계획 및 예산안을 적어도 11월 30일까지는 입주자대표회의에 제출하여 승인을 받아야 하고, 승인사항에 변경이 있는 때에는 변경 승인을 받아야 합니다. [영 제26조제1항]

관리비 등의 집행을 위한 사업계획 및 예산의 승인은 입주자대표회의의 의결사항으로 법령상 명시가 되어 있습니다. [영 제14조제2항]

관리비 등을 집행할 때는 예산 범위 내에서 지출해야하고 「지출원인행위결의서」를 작성해야 합니다. 만약 관리주체 또는 입주자대표회의에서 관리비등을 집행하기 위해 사업자를 선정하려는 경우에는 따라야 하는 기준이 있습니다. 사업자를 선정한다는 것은 아파트에서 공사나 용역을 수행한다는 뜻일 텐데, 이 때 사업자는 전자입찰방식으로 선정해야하고, 그 밖에 입찰의 방법 등은 국토교통부 고시인 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」을 따라 선정해야 합니다. [법 제25조]

Q. 관리비 등의 산정방법을 알고 싶어요.

A. 관리비 등의 세대별부담액 산정방법(관리비, 사용료, 공동시설물 이용료, 2세대 이상 공동사용 시설의 보수비, 장기수선충당금)은 관리규약에 정하도록 하고 있습니다. 해당 아파트의 관리규약을 확인해 보시기 바랍니다.

[영 제19조제1항]



여기서 잠깐!



누가 사업자를 선정하고 집행하는지에 따라 공사나 용역의 종류가 다릅니다.

1. 관리주체가 사업자를 선정하고 집행하는 경우

- 가. 청소, 경비, 소독, 승강기유지, 지능형 홈네트워크, 수선·유지(냉방·난방시설의 청소를 포함한다)를 위한 용역 및 공사
- 나. 주민공동시설의 위탁, 물품의 구입과 매각, 잡수입의 취득(제29조의3제1항 각 호의 시설의 임대료에 따른 잡수입의 취득은 제외한다), 보험계약 등 국토교통부장관이 정하여 고시하는 사항

2. 입주자대표회의가 사업자를 선정하고 집행하는 경우

- 가. 하자보수보증금을 사용하여 보수하는 공사
- 나. 사업주체로부터 지급받은 공동주택 공용부분의 하자보수비용을 사용하여 보수하는 공사

3. 입주자대표회의가 사업자를 선정하고 관리주체가 집행하는 경우

- 가. 장기수선충당금을 사용하는 공사
- 나. 전기안전관리를 위한 용역

PART 4. 관리비

3. 회계 운영 및 회계감사

입주자등이 납부한 관리비 등이 적정하게 집행되었는지 회계처리와 관련한 규정을 알아보도록 하겠습니다.

먼저, **회계서류의 작성 및 보관**입니다. [법 제27조제1항]
관리주체는 5년간 회계 장부 및 증빙서류를 보관하여야 합니다.

또한, **회계서류 공개의무**가 있습니다. [법 제27조제3항]
입주자등은 회계 장부나 증빙서류에 대하여 관리규약에 정하는 바에 따라 열람 또는 복사를 요구할 수 있습니다. 다만, 해당 서류에 개인정보를 침해할 우려가 있거나 의사결정 또는 내부 검토과정 등에 있는 사항은 공개가 제한됩니다.

의무관리대상 아파트는 회계감사를 받아야 합니다. 이는 입주자대표회의 임원인 감사가 관리주체를 대상으로 실시하는 감사와는 다릅니다. 의무관리대상인 아파트 관리주체는 매년 1회 이상 회계연도 종료 9개월 이내에 회계감사를 받아야 합니다. [법 제26조제1항]

다만, 300세대 이상의 아파트에서 ▶ 입주자등의 3분의 2 이상의 서면동의를 받은 경우, 300세대 미만의 아파트에서 ▶ 입주자등의 과반수의 서면동의를 받은 경우에는 회계감사를 받지 않아도 됩니다.

관리주체는 회계감사를 받은 경우에는 감사보고서 등 회계감사의 결과를 1개월 이내에 입주자대표회의에 보고하고 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에 공개해야 합니다. 투명한 우리 아파트를 위해 회계감사 결과가 공개된다면, 관심을 가지고 살펴봐야 할 것입니다.



여기서 잠깐!

Q. 회계감사의 감사인은 누가 선정하나요?

A. 회계감사의 감사인은 입주자대표회의에서 선정합니다. 이 경우 입주자대표회의는 시장·군수·구청장 또는 한국공인회계사회에 감사인의 추천을 의뢰할 수 있으며, 입주자들의 10분의 1 이상이 연서하여 감사인의 추천을 요구하는 경우 입주자대표회의는 감사인의 추천을 의뢰한 후 추천을 받은 자 중에서 감사인을 선정해야 합니다.

[법 제26조]

Q. 외부회계감사비용의 부담주체와 관리비의 세부항목에 해당되는 것인지? 외부회계감사인을 지침에 따라 수의계약으로 선정할 수 있는지?

A. 외부회계감사는 해당 공동주택의 입주자들이 관리비로 부담하는 것이며, 일반관리비(그 밖의 부대비용)로 부과할 수 있습니다. 그리고 외부회계감사인 선정은 주택관리업자 및 사업자 선정지침의 적용대상이 아닙니다.

<국토교통부 주택건설공급과 전자민원-2016. 09. 20.>

PART 5. 장기수선계획

1. 장기수선계획의 수립



장기수선계획이란?

아파트가 처음 지어졌을 때는 수선·교체할 일이 별로 없겠지만, 몇 년 기간이 흐르다 보면, 조금씩 고쳐야 할 부분들이 생깁니다. 장기수선계획이란 아파트의 공용부분에 대해 ‘어느 부분’을 ‘언제’ ‘어느 정도’로 수선·교체해야 할지와 그 비용적인 부분에 대해 미리 계획하는 것입니다.

장기수선충당금은 이 장기수선계획에 따라 아파트의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 비용을 말합니다. 따라서 장기수선충당금은 입주자(소유자)가 납부해야 하며, 사용자(임차인)가 장기수선충당금을 대신해 납부한 경우에는 입주자(소유자)는 그 금액을 돌려줘야 합니다.

그럼 모든 아파트가 장기수선계획을 수립하는 걸까요? 그렇지 않습니다.

장기수선계획의 수립대상은

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

[법 제29조제1항]

입니다. 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고 필요한 경우 조정 하되(정기 조정), 입주자 과반수의 서면동의를 얻은 경우 수시 조정할 수 있습니다. 주기적인 검토와 조정을 통해 시설물을 효율적이고 적절하게 관리하도록 하는 것이죠. 이렇게 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요 시설을 교체하거나 보수하여야 하고, 이에 대한 위반은 과태료 부과가 될 수 있으므로 유의하여야 합니다.

Q. 최초의 장기수선계획은 누가 만드나요?

A. 아파트를 건설·공급하는 사업주체가 작성하여 지자체에 사용검사를 신청하는 때에 제출하도록 하고 있습니다.

[법 제29조제1항]

Q. 아파트 사용검사일이 2015. 12. 18.일 경우 최초 장기수선계획 검토일이 언제인가요?

A. 「공동주택관리법」 제29조제2항에 따르면 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고 필요한 경우 이를 조정하여야 합니다.

따라서, 해당 공동주택의 사용승인을 받으신 2015년 12월을 기산점으로 고려하여 3년마다 장기수선계획을 정기적으로 검토하여야 하므로, 2018년 12월이 정기검토일이 됨을 알려드립니다.

참고로, 관리 여건 상 필요한 경우 3년이 경과하기 전에 전체 입주자 과반수의 서면 동의를 받아 수시조정이 가능하며, 이 경우 정기검토 시기가 변경되는 것은 아님을 알려드립니다.

<국토교통부 주택건설공급과 전자민원-2019. 06. 04.>

Q. 장기수선계획상의 수선주기가 도래하였으나 수선할 필요가 없을 경우, 장기수선계획을 조정하여야 하나요?

A. 「공동주택관리법」 제29조제2항에 따르면 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고 필요한 경우 이를 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 합니다.

따라서, 수선주기 도래 시 상태가 양호하여 교체 및 보수가 필요하지 않는다면 「공동주택관리법」 제29조제3항에 따라 장기수선계획을 조정하여야 함을 알려드립니다.

<국토교통부 주택건설공급과 FAQ-2019. 05. 24.>

PART 5. 장기수선계획

2. 장기수선충당금의 적립 및 사용



장기수선충당금은 매월 얼마를 내야하는 걸까요?

아파트가 준공되고 1년이 경과한 날이 속하는 달부터 매달 적립을 시작하며 장기수선충당금의 적립금액은 장기수선계획으로 정하고, 해당 아파트의 공용부분의 내구연한을 감안하여 관리규약으로 정한 적립요율에 따라 적립합니다.

장기수선충당금을 사용할 때는 장기수선계획에 따라 사용합니다. 관리주체는 장기수선계획서에 따른 장기수선충당금 사용계획서를 작성하고 입주자대표회의의 의결을 거쳐 사용합니다. 장기수선충당금 사용계획서에 포함되어야 하는 내용은 아래와 같습니다. [영 제31조제5항]

- | | |
|------------------------|----------------------|
| 1. 수선공사의 명칭과 공사내용 | 4. 공사기간 및 공사방법 |
| 2. 수선공사 대상 시설의 위치 및 부위 | 5. 수선공사의 범위 및 예정공사금액 |
| 3. 수선공사의 설계도면 등 | 6. 공사발주 방법 및 절차 등 |



장기수선충당금의 산정방법 [영 제31조제3항]

[장기수선계획기간 중의 수선비 총액 ÷ (총공급면적 × 12 × 계획기간(년))] × 세대당 주택공급면적

Q. 미분양 세대의 장기수선충당금은 누가 적립하나요?

A. 이 경우에는 사업주체가 부담합니다.

[영 제31조제6항]

Q. 공공임대주택과 민간임대주택의 장기수선충당금은 어떻게 하나요?

A. 공공주택사업자와 민간임대주택의 임대사업자는 특별수선충당금을 적립하고, 공공건설임대주택을 분양전환하거나 민간임대주택을 양도하는 경우에 특별수선충당금을 최초로 구성된 입주자대표회의에 넘겨주어야 합니다.

PART 2

미리 알고 대비해요! 아파트 관리 부적정 사례

아파트에서 어떤 부분이 소홀히 관리되고 있는지,
자주 실수하는 부분은 어떤 부분인지, 주요 지적 사례를 통해 살펴보고
미리 알고 대비해 관리비를 절감해요.

본 감사 사례는 공동주택에서 주로 지적되는 사항을 입주자대표회의·관리주체 등과 공유하여 동일한 지적 사례가 재발되지 않도록 함으로써 입주민간 분쟁을 해소하고 투명하고 건전한 공동주택 관리 문화를 조성하기 위하여 제작되었으며, 개별 사례들은 단지마다 사실관계의 차이, 위반 당시 법령 적용 등에 따라 다른 해석이 있을 수 있습니다.

차례

● 복구 공동주택관리 특별감사

1. 관리 일반

- 01 동별 대표자 선출 부적정 ①
- 02 동별 대표자 선출 부적정 ②
- 03 입주자대표회의 회의절차 미준수
- 04 입주자대표회의 운영비 관련 부적정
- 05 공동체 활성화 단체 지원 및 관리 부적정
- 06 관리규약 미개정
- 07 선거관리위원회 구성 및 선관위 규정 부적정

2. 예산·회계

- 01 예비비사용 등 부적정
- 02 입주자대표회의 감독기능 미흡
- 03 적격증빙수취 부적정
- 04 유형자산 관리 미흡
- 05 현금(시재금) 사용 부적정
- 06 잡수입 사용용도 부적정
- 07 수립·확정된 세출예산서 한도 초과 등 예산사용의 부적정

3. 공사·용역

- 01 주택관리업자 선정 계약 부적정
- 02 입주민 공사감독 선임 부적정
- 03 계약시 계약주체 선정 부적정
- 04 공사 계약체결 처리 부적정
- 05 장기수선 공사의 관리비 등 사용 부적정
- 06 사업자선정 부적정
- 07 긴급공사 집행 후 장기수선계획 조정 시 미반영
- 08 사업자선정(수의계약) 결과 공개 부적정

북구 공동주택관리 특별감사

북구는 투명하고 공정한 아파트 관리와 입주민 보호를 위해 공동주택관리 특별감사를 실시하고 있습니다.

전문가(변호사, 회계사 등)를 포함한 감사반을 구성하여 아파트별로 신청을 받아 감사를 추진합니다. 아파트관리의 부적정 사례가 재발되지 않기 위해서는 무엇보다 주민들의 관심과 참여가 중요합니다.

북구의 공동주택관리 특별감사에 대해 지금 알아보도록 해요.

● 근거법령

- ▶ 공동주택관리법 제93조(공동주택관리에 관한 감독)
- ▶ 부산광역시 북구 공동주택 관리에 관한 감사 조례

● 감사개요

- ▶ 감사대상 : 의무관리대상 공동주택
 - 특별감사를 최초로 실시하는 단지 우선 선정
- ▶ 감사기간 : 연중시행
- ▶ 신청기간 : 별도공고
- ▶ 감사내용 : 최근 3년간 공동주택 관리업무 전반
 - 기존에 감사를 받은 경우 해당 범위는 감사대상에서 제외

● 제출서류

- ▶ 전체 입주자등이 감사의 사유를 소명하고, 이를 뒷받침할 수 있는 자료를 첨부한 공동주택 관리에 관한 감사 요청서
- ▶ 전체 입주자등의 10분의 3 이상의 동의를 받은 동의자 명부
(공동주택관리법 개정에 따라 2024년 하반기부터는 전체 입주자등의 10분의 2 이상의 동의를 받은 동의자 명부)

자세한 사항은 북구 도시창조과로 문의하여 주시기 바랍니다.

PART 1. 관리 일반

1 동별 대표자 선출 부적정 ①

● 공동주택관리법 제16조

① 선거관리위원회 위원장은 동별 대표자 후보자에 대하여 제14조제3항에 따른 동별 대표자의 자격요건 충족 여부와 같은 조 제4항 각 호에 따른 결격사유 해당 여부를 확인하여야 하며, 결격사유 해당 여부를 확인하는 경우에는 동별 대표자 후보자의 동의를 받아 범죄경력률 관계 기관의 장에게 확인하여야 한다.

● 사 례

○○ 아파트 선거관리위원회 위원장은 ○○대 동별 대표자 후보자에 대하여 범죄경력, 피성년 후견인 또는 피한정후견인 해당 여부, 파산자로서 복권되지 아니한 사람에 해당하는지 여부를 확인하지 아니하였으며, ○○대 동별 대표자 보궐선거에서도 후보자의 피성년후견인 또는 피한정후견인 해당 여부, 파산자로서 복권되지 아니한 사람에 해당하는지 여부를 확인하지 아니하였음.

주의 사항

선거관리위원회에서는 동별 대표자 후보자에 대하여 『범죄경력, 피성년후견인 또는 피한정후견인 해당 여부, 파산자로서 복권되지 아니한 사람에 해당하는지 여부』를 확인하도록 합니다.



PART 1. 관리 일반

2 동별 대표자 선출 부적정 ②

● 공동주택관리법 시행령 제13조

③ ... 동별 대표자의 후보자가 없거나 선출된 사람이 없는 선거구에서 직전 선출 공고일부터 2개월 이내에 선출공고를 하는 경우에는 동별 대표자를 중임한 사람도 해당 선거구 입주자 등의 과반수의 찬성으로 다시 동별 대표자로 선출될 수 있다.

● 사 례

○○ 아파트 선거관리위원회는 ○○대 동별 대표자 선출을 위한 투표관리업무를 수행하면서 제○선거구 및 제○○선거구 동별 후보자는 동별 대표자를 중임한 자로 해당 선거구 입주자 등의 과반수의 찬성에 미달함에도 동별 대표자의 당선자로 결정하였음.

주의 사항

...

동별 대표자를 중임한 사람의 경우 『해당 선거구 입주자 등의 과반수의 찬성여부』를 확인합니다.

※ 후보자가 2명 이상인 경우 : 해당 선거구 전체 입주자 등의 과반수가 투표하고 후보자 중 최다득표자를 선출

※ 후보자가 1명인 경우 : 해당 선거구 전체 입주자 등의 과반수가 투표하고 투표자 과반수의 찬성으로 선출



PART 1. 관리 일반

3 입주자대표회의 회의절차 미준수

● 관리규약 제25조제1항

① 회장이 회의를 소집하고자 할 때에는 회의개최 5일 전까지 일시·장소 및 안건을 동별 대표자에게 서면 또는 수신일시 확인이 가능한 이메일 등 전자적 방법으로 통지하고, 관리주체는 이를 게시판과 공동주택의 인터넷 홈페이지에 공개해야 한다. 다만, 같은 목적으로 회의를 다시 소집하거나 안전사고 등 긴급을 요하는 경우에는 회의개최 일정을 단축할 수 있다.

● 관리규약 제26조제2항

② 안건을 제안하는 자는 사전에 회의에 상정할 의안(“회의 목적”을 말한다)을 갖추고... 의결 주문, 제안이유, 주요내용, 비용추계서, 근거규정 등을 작성하여 서면으로 회장에게 제출한다.

● 사 례

- ▶ ○○ 아파트 ○○○○년 ○월 입주자대표회의를 개최함에 있어 안전사고 등 긴급을 요하는 사안이 아닌 일반적인 누수세대 보수 안건을 회의당일 긴급 상정하였음.
- ▶ ○○ 아파트에서는 회의개최 5일전 공고를 준수하지 않고 2 ~ 4일전 공고를 하는 경우가 수차례 있었으며, 또한 본 단지는 당초 안건에 포함되지 않은 추가 안건을 입주자회의 때 마다 관행적으로 심의·의결하였음.

주의 사항

...

이러한 회의소집 공고기간 및 안건제안 절차 미준수는 동별대표자의 충분한 의견수렴과 안건숙지를 통한 합리적 의사결정에 문제가 될 수 있습니다. 관리규약 제25조[회의소집 절차]에서 회의개최 5일 전까지 일시·장소 및 안건을 동별 대표자에게 통지하고 이를 게시판과 공동주택의 인터넷 홈페이지에 공개하도록 하는 규정은 입주자대표회의 구성원이 회의에 앞서 해당 안건에 관하여 미리 찬반의사 등을 준비하여 회의에 참석할 수 있도록 하는 데 있기 때문입니다.

PART 1. 관리 일반

4 입주자대표회의 운영비 관련 부적정

● 관리규약 제32조제4항

④ 제1항제6호 각 목의 비용 정산 시에는 사용목적, 참석자를 명기한 정산서와 지출증빙 자료(신용카드 명세서, 현금영수증 등)가 첨부된 정산서를 관리주체에 제출하여야 하며, 관리주체는 제1항의 비용을 별도의 장부(증빙자료를 포함한다)로 작성하여 보관하고, 관리비부과 명세서 배부 시 기재 또는 첨부하여 전체 입주자등에게 알려야 한다.

● 사 례

○○ 아파트 입주자대표회의는 운영비 사용내역을 별도의 장부(증빙자료를 포함)로 작성하지 않음.

주의사항

...

입주자대표회의는 입주자대표회의 운영비 사용내역을 별도의 장부(증빙자료 포함)로 작성하여 관리주체에게 보관하게 하고 입주자등이 요구하는 경우 열람하거나 복사할 수 있도록 할 필요가 있습니다.



PART 1. 관리 일반

5 공동체 활성화 단체 지원 및 관리 부적정

● 공동주택관리법 제21조

② 입주자대표회의 또는 관리주체는 공동체 생활의 활성화에 필요한 경비의 일부를 재할용품의 매각 수입 등 공동주택을 관리하면서 부수적으로 발생하는 수입에서 지원할 수 있다.
③ 제2항에 따른 경비의 지원은 관리규약으로 정하거나 관리규약에 위배되지 아니하는 범위에서 입주자대표회의의 의결로 정한다.

● 관리규약 제76조

⑥ 제3항에 따라 사업비 등을 지원받은 공동체 활성화 단체는 활동별 사업실적 및 결과보고서를 매월 입주자대표회의에 제출해야 하며, 입주자대표회의는 해당 비용을 목적에 맞게 사용했는지 확인하여 해당 비용을 목적 외 사용한 것으로 판명되는 등의 경우에는 해당 비용의 지원을 중단하고, 공동체 활성화 단체는 이에 대한 비용을 반납하여야 한다.

● 사 례

입주자대표회의 의결을 통해 매월 부녀회 20만원, 경로당 25만원을 현재까지 지급하고 있으면서도 한번도 감사를 시행하지 않았고, 연로하신 노인분들이 관련규정에 따라 행정처리를 하는데 어려움이 있다고 주장하며 활동별 사업실적 및 결과보고서를 제출하지 않음.

주의사항

...

공동체 활성화 단체 지원은 입주자등의 의사소통과 화합증진을 위한 공동체 활성화 목적에 두어야 하며, 활동별 사업실적 및 결과보고서를 매월 입주자대표회의에 제출하여야 합니다.
입주자대표회의에서는 공동체 활성화 지원 및 운영기준을 제정하여 공동체 활성화 지원과 관리가 투명하고 체계적으로 운영될 수 있도록 조치하여야 합니다.

PART 1. 관리 일반

6 관리규약 미개정

● 공동주택관리법 제18조

② 입주자등은 제1항에 따른 관리규약의 준칙을 참조하여 관리규약을 정한다. 이 경우 「주택법」 제35조에 따라 공동주택에 설치하는 어린이집의 임대료 등에 관한 사항은 제1항에 따른 관리규약의 준칙, 어린이집의 안정적 운영, 보육서비스 수준의 향상 등을 고려하여 결정하여야 한다.

● 관리규약 제80조【규약의 개정】

① 입주자대표회의(제3호의 경우에는 관리사무소장을 말한다)는 영 제20조제3항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 경우에는 이 규약의 개정을 입주자등에게 제안해야 한다.

1. 공동주택관리법령 및 시의 관리규약 준칙이 개정된 때
2. 입주자대표회의의 구성원 과반수가 의결한 때
3. 입주자등의 10분의 1 이상이 연서하여 제안한 때

● 사 례

부산시 관리규약준칙이 9차 개정(2017. 11. 3.), 10차 개정(2019. 3. 5.), 11차 개정(2020. 5. 28.), 12차 개정(2021. 3. 31.)이 있었음에도 본 단지 관리규약은 2017. 5. 8. 이후 한번도 개정하지 않음을 확인하였음.

주의사항

...

관리규약 개정이 제때 이뤄지지 않을 경우 공동주택 관리 및 운영상 중요한 내용을 반영하지 못하여 많은 문제가 될 수 있습니다.



PART 1. 관리 일반

7 선거관리위원회 구성 및 선관위 규정 부적정

● 공동주택관리법 시행령 제15조

① 법 제15조제1항에 따른 선거관리위원회는 입주자등(서면으로 위임된 대리권이 없는 공동주택 소유자의 배우자 및 직계존비속이 그 소유자를 대리하는 경우를 포함한다) 중에서 위원장을 포함하여 다음 각 호의 구분에 따른 위원으로 구성한다.

1. 500세대 이상인 공동주택 : 5명 이상 9명 이하
2. 500세대 미만인 공동주택 : 3명 이상 9명 이하

● 관리규약 제34조【위원위촉 및 구성】

① 영 제15조제1항에 따라 선거관리위원회(이하 “위원회”라 한다)는 입주자등 중에서 구성하는 위원장을 포함하여 ○명의 위원으로 구성하고 위원장은 위원 중에서 호선한다.

● 사 례

「○○ 아파트 관리규약」 제34조에서 선거관리위원회는 ‘구성인원수를 5명 이상 9명 이하’로 규정하고 있고, 이를 받아 「선거관리위원회 규정」 제6조에서도 여전히 5인 이상 9인으로 공동주택선관위를 구성하는 것으로 규정하고 있어 부적정함.

또한 「선거관리위원회 규정」 제7조 제2항에서 선거관리위원회 위원장의 캐스팅보트를 규정하고 있는데, 가부동수인 경우는 과반수에 미치지 못하여 부결되어야 함.

주의사항

...

「공동주택관리법 시행령」 제15조제4항에 따라 선거관리위원회는 「관리규약」으로 정한 구성원 과반수의 찬성으로 그 의사를 결정하여야 하는데 「관리규약」으로 정한 정원이 확정되지 않으면 의결 정족수를 확정할 수 없는 경우가 발생할 수 있습니다. 또한 가부동수인 경우는 과반수에 미치지 못하여 부결되어야 함에도 위원장의 캐스팅보트를 인정하는 것은 공동주택관리법령에 위반되어 무효조항으로 삭제되어야 합니다.

PART 2. 예산 · 회계

1 예비비사용 등 부적정

● 관리규약 제59조제7항

㉚ 예비비는 예산이 부족하거나 예측할 수 없는 긴급사유 발생 시 예산 미책정 비목에 한하여 사용하되, 관리주체가 예비비를 집행하고자 할 때에는 관리비의 지출비목·지출사유·금액 등을 작성하여 입주자대표회의의 의결을 얻어야 하며, 예비비를 사용한 때에는 그 금액을 관리비 부과내역서에 별도로 기재하고 게시판과 인터넷 홈페이지에 공개하여야 한다.

● 사 례

○○ 아파트는 ○○기간에 사용한 예비비 중 관리비차감적립금을 제외하면 수선비, 보험자기 부담비 및 손소독제 등 비용으로 사용하였는데, 수선비의 경우 예산이 남아있는 시점에서 예비비를 사용하였고, 보험자기부담비 등의 경우에는 입주자대표회의의 의결절차 없이 예비비를 사용하였음.

주의
사항

...

관리규약상 예비비는 예산부족 비목에 대하여 입주자대표회의의 의결을 통하여만 사용가능합니다.



PART 2. 예산 · 회계

2 입주자대표회의의 감독기능 미흡

● 공동주택관리법 시행규칙 제4조제3항, 제4항

㉓ 감사는 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등의 부과·징수·지출·보관 등 회계 관계 업무와 관리업무 전반에 대하여 관리주체의 업무를 감사한다.

㉔ 감사는 제3항에 따른 감사를 한 경우에는 감사보고서를 작성하여 입주자대표회의와 관리주체에게 제출하고 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 인터넷 포털을 통해 관리주체가 운영·통제하는 유사한 기능의 웹사이트 또는 관리사무소의 게시판을 말한다) 및 동별 게시판(통로별 게시판이 설치된 경우에는 이를 포함한다)에 공개해야 한다.

● 공동주택회계처리기준 제28조

입주자대표회의의 감사는 지출 업무의 적정성을 유지하기 위하여 분기별로 지출에 관한 증빙서를 감사하여야 한다.

● 사 례

○○ 아파트는 매월 결산처리결과와 매년 연 마감을 실시하고 감사보고서를 작성하고 있으나, 공동주택회계처리기준 제28조에 규정된 지출증빙서에 대한 감사내용이 감사보고서에 구체적으로 포함되지 않아 해당내용에 대한 감사실시 여부를 확인할 수 없음.

주의
사항

...

입주자대표회의의 감사는 업무수행 시 관련법령 등에 따라 분기별 지출증빙에 대한 감사를 실시하고 그 결과를 감사보고서로 작성하여 문서화하는 등 체계적이고 내실있는 업무수행이 요망됩니다.



PART 2. 예산 · 회계

3 적격증빙수취 부적정

● 공동주택회계처리기준 제17조제7호

7. 적격증빙 : 모든 거래대금에 대한 증빙은 영수증 이외의 세금계산서, 직불·체크 카드를 포함한 신용 카드 매출 전표, 현금영수증 등 적격증빙으로 수취하여야 한다. 다만, 거래금액이 3만원 이하로서 적격증빙 수취가 곤란한 경우 영수증으로 갈음할 수 있다.

● 사 례

- ▶ ○○ 아파트는 □□ 구입 시 120,000원의 구입비를 30,000원 상당의 간이영수증 4장으로 수취
- ▶ ○○ 아파트 복합기임대료를(월 40,000원) 매월 정액 지급하고 있으나 증빙으로 20,000원 상당의 간이영수증 2장으로 수취

주의
사항

...

위 공동주택은 일부거래에 대하여 거래금액을 3만원 이하의 영수증으로 분할하여 수취하는 등 공동주택회계처리기준 제17조를 위반하였습니다.
거래금액이 3만원 이하로서 적격증빙 수취가 곤란한 경우를 제외한 모든 거래대금에 대한 증빙은 세금계산서 등 적격증빙을 수취해야 합니다.



PART 2. 예산 · 회계

4 유형자산 관리미흡

● 공동주택회계처리기준 제36조

유형자산에 대한 감가상각은 다음 각 호에 따라 처리한다.

1. 내용연수는 자산으로부터 기대되는 미래 경제적 효익을 고려하여 입주자대표회의의 의결로 정하되, 정당한 사유가 없는 한 이를 변경하여서는 안된다.
2. 감가상각 방법은 정액법으로 한다.
3. 잔존가치는 0으로 한다.
4. 감가상각비는 해당 유형자산을 취득한 시점부터 매기 인식한다.

● 공동주택회계처리기준 제40조제2항

② 자산관리담당자는 매년 마감시점의 장부상 유형자산 잔액과 유형자산 관리대장상의 잔액이 일치하도록 관리하여야 한다.

● 사 례

○○ 아파트 입주자대표회의 및 관리주체는 공기구비품, 조경시설, 집기비품 등을 유형자산으로 관리하고 있으나 취득금액에 따라 임의의 기간으로 감가상각하여 관리비로 회수하고 있음. 또한 유형자산 조경시설의 계정원장 잔액 10,307,500원이 20××년부터 감가상각비가 인식되지 않은 상태로 이월되고 있으며, 공기구비품대장과 계정원장의 잔액을 확인한 결과 차이가 발생하고 있음.

주의
사항

...

유형자산 취득 시에는 입주자대표회의 의결로 내용연수를 정하여 정액법으로 감가상각하여야 합니다.



PART 2. 예산 · 회계

5 현금(시재금)사용 부적정

● 공동주택회계처리기준 제12조제1항

- ① 회계장부의 마감은 다음 각 호에 따른다.
1. 현금출납장은 매일 마감한다.
 2. 계정별 원장, 그 밖의 명세서는 매월 말에 마감한다.
 3. ~ 4. 생략

● 공동주택회계처리기준 제23조

- ① 시재금의 지급잔액과 마감 후에 출납된 수입현금을 제외하고는 현금을 보관할 수 없다.
- ② 현금 시재액은 매일 관리사무소장의 검사 후 회계담당자가 금고에 보관하여야 한다.

● 사 례

○○ 아파트 입주자대표회의 및 관리주체는 월 일정금액을 인출하여 시재금으로 운영하고 있으나, 일정 기간 현금지출 분에 대하여 표본추출하여 확인한 결과, 전표처리일자와 증빙 서류의 일자가 불일치한 사례가 다수 발견되었음.

주의
사항

...

현금의 유용 등 금전사고를 방지하기 위해 당일에 전표처리를 완료하고 관리사무소장은 현금시재와 장부상 금액의 일치여부를 확인하여야 하며 지출증빙서류는 적격증빙을 수취하여야 합니다.



PART 2. 예산 · 회계

6 잡수입 사용용도 부적정

● 공동주택관리법 시행령 제23조제8항

… 잡수입(재활용품의 매각 수입, 복리시설의 이용료 등 공동주택을 관리하면서 부수적으로 발생하는 수입을 말한다. 이하 같다)의 경우에도…

● 관리규약 제59조[잡수입의 집행 및 회계처리]

- ③ 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 다음 각 호의 잡수입은 제4항 및 제5항에 따라 지출 또는 처분한다.
1. ~ 3. 생략
 4. 단지 내 시설의 이용 등으로 발생한 수입(주차장, 승강기, 주민공동시설 등)
 5. 검침수입
 6. 그 밖에 입주자와 사용자가 적립에 함께 기여한 잡수입
- ④ 제3항에 따른 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 잡수입 중 영 제26조에 따라 편성된 잡수입 예산액의 100분의 ○범위 내에서 다음 각 호의 비용을 우선 지출할 수 있으며, 잡수입을 지출할 경우 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 한다.

● 사 례

○○ 아파트에서는 관리비(수선유지비)로 집행해야 될 지하주차장의 LED조명등 교체비용에 대하여 잡수입의 일종인 주차수입으로 지출한 잘못이 있고, 일부 잡지출 세부내역을 보면 입주자대표회의의 운영경비 또는 관리비 잡비 등으로 집행한 사례가 있음.

주의
사항

...

잡수입, 특히 입주자와 사용자가 공동기여한 잡수입은 관리규약에서 정하고 있는 용도로 집행 및 회계처리하여야 합니다.



PART 2. 예산 · 회계

7 수립·확정된 세출예산서 한도 초과 등 예산사용의 부적정

● 공동주택관리법 시행령 제26조

① 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 다음 회계연도에 관한 관리비등의 사업계획 및 예산안을 매 회계연도 개시 1개월 전까지 입주자대표회의에 제출하여 승인을 받아야 하며, 승인사항에 변경이 있는 때에는 변경승인을 받아야 한다.

● 공동주택회계처리기준 제54조

영 제26조제1항에 따라 예산이 성립된 후의 사업계획의 변경 또는 그 밖의 불가피한 사유로 이미 성립된 예산을 변경할 필요가 있을 때에는 추가경정세입세출예산을 편성할 수 있다. 이때에는 입주자대표회의의 변경승인을 받아야 한다.

● 사 례

- ▶ ○○ 아파트 20××년도 예산서에는 공동체활성화비용을 1,200,000원으로 확정하였는데, 이에 대한 추가경정예산 편성 없이 1,170,000원 증가된 2,370,000원을 지원하였음.
- ▶ ○○ 아파트의 20××년도 예산서의 근거도 없이 입주자대표회의 의결을 통해 2021. 5. 11. 근로자의 날을 맞이하여 관리직원 격려금 명목으로 140만원(20만원/인 x 7명) 지급한 사실이 있음.

주의 사항

...

관계 법령에 따라 편성된 예산의 범위 내에서 관련 비용을 집행하되, 변경이 필요한 경우 추가경정예산을 편성하여 입주자대표회의의 변경승인을 받아야 합니다.



PART 3. 공사 · 용역

1 주택관리업자 선정 계약 부적정

● 사업자선정지침 제21조제2항

② 제1항에 따른 계약은 입찰정보 및 낙찰금액 등과 동일한 내용으로 체결되어야 한다.

● 사 례

○○ 아파트는 입주자대표회의는 주택관리업자선정 입찰공고를 시행하면서 계약기간을 3년간으로 공고하여 적격심사를 거쳐 적격심사평가 최고점수를 받은 □□주택관리업체로 선정하였으나, □□주택관리업체와 공동주택 위·수탁관리계약을 체결하면서 계약서에 계약기간을 수정(3년 → 2년), 계약기간을 축소하여 체결함.

주의 사항

...

계약은 입찰정보 및 낙찰금액과 동일한 내용으로 체결하여야 한다는 사업자선정지침 제21조제2항을 위반한 것으로, 이는 「공동주택관리법」 제102조제3항제2호에 의한 과태료 부과대상이니 유의하여야 합니다.



PART 3. 공사 · 용역

2 입주인 공사감독 선임 부적정

● 공동주택관리법 제63조제1항제5호

① 관리주체는 다음 각 호의 업무를 수행한다. 이 경우 관리주체는 필요한 범위에서 공동주택의 공용부분을 사용할 수 있다.

5. 관리규약으로 정한 사항의 집행

● 관리규약 제47조제1항제1호

【관리주체의 업무】① 관리주체는 법 제63조 및 규칙 제29조에 따른 업무를 수행해야 하며, 법 제63조제1항제5호에서 “규약으로 정한 사항의 집행”이라 함은 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 공사·용역 등에 대한 입찰관리와 공사감독 및 준공검사

● 사 례

○○ 아파트는 입주자대표회의는 □□ 공사를 시행함에 있어 동 공사에 대한 감리감독 외에 입주자대표회의에서 관계법령, 관리규약 등에 근거도 없고 건설사업관리 등 기술자격도 없는 입주인 2명을 공사감독(수행업무는 감리감독과 유사함)으로 근무하게 하여 5개월 동안 93만원의 감독수당을 지급하므로 불필요한 중복업무수행으로 입주인에 손실을 끼치는 결과를 초래하였음.

주의
사항

...

「공동주택관리법」 제25조 및 동법시행령 제25조제1항과 제3항에 의거 관리비를 집행하는 공사 및 용역은 법에서 정한 절차에 따라 입찰 또는 수의계약의 방법으로 사업자 선정에 하여야 함에도 이러한 절차 없이 임의로 공사감독을 임명하여서는 안됩니다.

PART 3. 공사 · 용역

3 계약시 계약주체 선정 부적정

● 공동주택관리법 시행령 제25조

① 법 제25조에 따라 관리주체 또는 입주자대표회의는 다음 각 호의 구분에 따라 사업자를 선정(계약의 체결을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)하고 집행해야 한다.

1. 관리주체가 사업자를 선정하고 집행하는 다음 각 목의 사항

가. 청소, 경비, 소독, 승강기유지, 지능형 홈네트워크, 수선·유지(냉방·난방시설의 청소를 포함한다)를 위한 용역 및 공사

나. 주민공동시설의 위탁, 물품의 구입과 매각, 잡수입의 취득(제29조의3제1항 각 호의 시설의 임대료에 따른 잡수입의 취득은 제외한다), 보험계약 등 국토교통부장관이 정하여 고시하는 사항

● 관리규약 제52조

【보험료 등】 관리주체는 영 제23조제3항제7호에 따라 “공동주택 등”에서 발생하는 안전 사고로 인한 입주자등의 피해보상을 위해 다음 각 호의 보험 등을 가입해야 한다.

● 사 례

○○ 아파트에서는 보험계약을 체결하면서 관리주체가 체결하지 않고 입주자대표회의에서 체결하였으므로 법령 및 규약을 위반하였음.

주의
사항

...

「공동주택관리법 시행령」 제25조에서는

1. 관리주체가 사업자를 선정하고 집행하는 다음 각 목의 사항

2. 입주자대표회의가 사업자를 선정하고 집행하는 다음 각 목의 사항

3. 입주자대표회의가 사업자를 선정하고 관리주체가 집행하는 다음 각 목의 사항

구분하고 있으므로, 사업자를 선정하고 집행할 때 그 내용에 따라 달리해야함을 주의해야 합니다.

PART 3. 공사 · 용역

4 공사계약체결 처리 부적정

● 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제4조

- ① 제2조에 따라 주택관리업자 및 사업자를 선정할 때에는 경쟁입찰을 하여야 한다.
- ② 제1항에 따른 경쟁입찰의 종류 및 방법은 [별표 1]과 같다.
- ③ 제1항에도 불구하고 [별표 2]에 해당하는 경우에는 수의계약을 할 수 있다.

● 사 례

○○ 아파트는 입주자대표회의에서 동 전체 □□ 청소 공사를 시행하기로 의결하고, 관리주체가 20××년 △월부터 20××년 ◇월까지 각 동별로 구분하여 금액을 500만원 이하로 하는 6건(1건 : 2,530,000원, 총 15,180,000원)의 수의계약으로 처리함.

주의사항

관리주체는 「공동주택관리법」 및 「공동주택관리법 시행령」 제25조, 「주택관리업자 및 사업자선정지침」 제4조에 따라 사업자를 선정 할 때에는 경쟁입찰의 방법으로 하여야 하고, 지침 [별표2]제6호에 따라 공사 및 용역 등의 금액이 500만원 이하인 경우로서, 2인 이상의 견적서를 받은 경우에는 수의계약으로 할 수 있지만, 이 경우 동일한 목적을 달성하기 위한 공사 및 용역 등을 시기나 물량으로 나누어 계약할 수 없도록 하고 있습니다.



PART 3. 공사 · 용역

5 장기수선공사의 관리비등사용 부적정

● 공동주택관리법 제29조제2항

- ② 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고, 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다. 이 경우 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획에 대한 검토사항을 기록하고 보관하여야 한다.

● 공동주택관리법 제30조제2항

- ② 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따른다.

● 사 례

○○ 아파트는 관리주체는 20××년 △월부터 옥상 무동력 배출기 구입 등 14건의 공사에 대하여 장기수선계획의 수선향목으로 계획하여 장기수선충당금을 사용하여 교체하거나 보수하여야 하는데도 관리비(수선유지비) 또는 예비비적립금으로 집행하였음.

주의사항

장기수선계획의 수선향목으로 계획된 공사 등은 긴급하거나 일부구간이라도 수선유지비 등 타 계정 과목의 비용이 아닌 장기수선계획을 변경하는 등 공동주택관리법 절차에 따라 장기수선충당금을 사용하여 교체하거나 보수하여야 하며, 수선향목이 누락되어 있거나 수선예정연도 또는 수선계획금액이 다를 경우에는 장기수선계획을 조정한 후 장기수선충당금으로 집행하여야 합니다.



PART 3. 공사 · 용역

6 사업자 선정 부적정

● 주택관리업자 및 사업자선정지침 제26조

① 사업자가 입찰공고일 현재 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 경쟁입찰에 참가할 수 없으며, 입찰에 참가한 경우에는 그 입찰을 무효로 한다.(수의계약의 경우에도 해당된다)

1. ~ 4. 호 생략

5. 해당 공동주택의 입주자대표회의의 구성원(그 배우자 및 직계존비속을 포함한다), 관리사무소장 또는 관리직원이 운영하는 사업자

● 사 례

○○ 아파트 발전기 자가정비와 관련한 20××년 △월□일 세금계산서 상의 공급자인 창○○ 대표자(운영자)인 안○○은 위 세금계산서 발행 당시 동아파트 입주자대표회의 임원으로서, 해당 사업자선정 등에 참여한 위반사항이 있음.

주의
사항

주택관리업자 및 사업자선정지침 제26조(참가자격의 제한)제1항에 따라 해당 아파트의 입주자대표회의 구성원(그 배우자 및 직계존비속을 포함)이 운영하는 사업자는 경쟁입찰 및 수의계약 등에 참가할 수 없습니다. 이 경우, 공동주택관리법 제25조를 위반한 것으로 과태료 부과대상입니다.



PART 3. 공사 · 용역

7 긴급공사 집행 후 장기수선계획
조정 시 미반영

● 공동주택관리법 제30조

② 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따른다. 다만, 해당 공동주택의 입주자 과반수의 서면동의가 있는 경우에는 다음 각 호의 용도로 사용할 수 있다.

④ 장기수선충당금의 요율·산정방법·적립방법 및 사용절차와 사후관리 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

● 공동주택관리법 시행령 제31조

⑤ 법 제30조제4항에 따라 장기수선충당금은 관리주체가 다음 각 호의 사항이 포함된 장기수선충당금 사용계획서를 장기수선계획에 따라 작성하고 입주자대표회의의 의결을 거쳐 사용한다.

● 장기수선계획 실무 가이드라인(긴급공사)

공용부의 주요시설이나 설비가 갑작스런 사고 등 예기치 못한 사정에 따라 수선주기가 도래하지 않았음에도 장기수선충당금을 사용해야 할 경우 총론에 마련한 장기수선충당금 사용근거에 따라 입주자대표회의 의결 후 장기수선충당금을 사용하고 추후 장기수선계획을 변경

● 사 례

○○ 아파트 장기수선계획상 수선주기가 도래하지 않은 항목에 대하여 긴급공사 이후 장기수선계획 조정 시 반영하여야 함에도 불구하고, 정기검토 및 조정 시에 이를 반영하지 않은 위반사실이 있음.

주의
사항

장기수선충당금을 장기수선계획 실무가이드라인과 장기수선계획 총론의 규정에 따라 긴급공사 및 소액지출 건으로 수선주기 도래 전에 사용한 경우, 이후 장기수선계획 검토 및 조정 시에 이를 장기수선계획에 반영하시기 바랍니다.

PART 3. 공사 · 용역

8 사업자선정(수의계약) 결과공개부적정

● 주택관리업자 및 사업자선정지침 제11조

① 입주자대표회의는 ~ (이하 생략) ~ 관리주체에게 즉시 통지하여야 한다.

1. 입찰공고 내용(경쟁입찰을 대상으로 한다)

2. 선정결과 내용(수의계약을 포함한다)

가. 주택관리업자 또는 사업자의 상호·주소·대표자 및 연락처

나. 계약금액

다. 계약기간

라. 수의계약인 경우 그 사유

② 관리주체는 ~ (이하 생략) ~ 제1항 각호의 사항을 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지(괄호 생략)와 공동주택정보시스템에 낙찰자 결정일의 다음날(토요일과 관공서의 공휴일에 관한 규정 제2조에 따른 공휴일을 제외한 날을 말한다) 18시까지 공개하여야 한다.

● 사 례

○○ 아파트에서는 5건의 수의계약에 대하여는 공동주택관리정보시스템에 대한 공개를 누락하였고, 3년간 총 125건의 공개자료 중 125건이 공개일자를 초과한 사실이 있음.

주의 사항

입주자대표회의는 수의계약으로 사업자를 선정하는 즉시 선정결과 내용을 관리주체에게 통지하고, 관리주체는 입주자대표회의로부터 선정내용을 통지받거나 스스로 사업자를 수의계약으로 선정하는 경우 공동주택관리정보시스템(K-apt)에 다음날(토요일과 관공서의 공휴일 제외) 18시까지 사업자 선정 건별로 공개해야 합니다.



PART 3

아파트에 도움이 되는 사업을 찾아봐요! 아파트 지원 시책 및 사업

시·구·공공기관 등에는 아파트, 주민을 위한
많은 시책과 지원사업을 추진하고 있습니다.
여기서는 관리비 절감을 도와주는 여러 지원사업을 안내해 드립니다.
여러 정책·시책·사업을 살펴보고, 활용해 보세요.

본 시책·지원 사업은 주관 기관의 예산 사정 등에 따라 내용이 일부 달라질 수 있습니다.
자세한 내용은 해당 기관의 공고문 등을 확인하시기 바랍니다. 또한 해당 담당 기관
(부서)의 문의 전화번호는 기관(부서)의 조직 개편·업무 분장에 따라 달라질 수 있습니다.

차례

- 01 북구 아파트 관리 전문가 자문서비스
- 02 부산시 아파트 상담민원 센터 운영
- 03 부산시 아파트 관리 기술자문단 운영
- 04 부산시 아파트 관리비 절감 케어지원단
- 05 공동주택 관리진단 및 기술자문 무료 서비스
- 06 장기수선계획 수립 지원서비스
- 07 북구 구민 무료법률상담
- 08 입주자대표회의 구성원 운영·윤리 교육
- 09 북구 공동주택 특별감사
- 10 부산시 아파트 공동체 활성화 공모사업
- 11 북구 마을공동체 역량강화 사업
- 12 부산시 아파트 모범관리단지 선정
- 13 재활용 가능자원 분리배출 모범시설 (아파트) 공모
- 14 그린아파트 인증제 사업
- 15 탄소포인트제
- 16 부산시 노후공동주택 주거안전지원사업
- 17 부산시 아파트 주차장 설치 지원 사업
- 18 소규모 공동주택 관리업무(시설분야) 지원서비스
- 19 RFID기반 음식물류 폐기물 감량기 보급사업

01 북구 공동주택 관리 전문가 자문서비스

아파트 관리 업무에는 의사결정을 요하는 순간이 많습니다.

하지만 어떤 결정이 더 합리적이고 우리 아파트에 더 도움이 되는지, 염려되는 순간도 많을 겁니다. 우리는 아파트 관리의 모든 부분들에 대해서 하나하나 다 알고 있진 않으니깐요.

북구에서는 여러 분야의 민간 전문가를 '아파트 관리 자문단'으로 위촉하고, 각 분야의 전문가들이 아파트 관리의 의사결정을 지원하는 '자문서비스'를 운영하고 있습니다.

아파트 관리의 더 나은 방향을 제안하고, 투명하고 건전한 아파트 관리를 지원하는 부산 북구 '공동주택관리 전문가 자문서비스'를 적극적으로 활용해보시기 바랍니다.

신청대상 20세대 이상 공동주택 ※ 입주자대표회의 또는 관리주체

신청기간 상시접수

신청서류 자문신청서·설계도서(계약원가 자문일 경우)

신청분야

- ▶ 찾아가는 아파트 맞춤형 컨설팅
 - 장기수선계획, 관리행정, 회계·예산, 공동체 활성화
 - 시설물관리 : 건축, 토목, 전기, 조경, 기계소방, 승강기
- ▶ 계약원가 자문서비스 : 공사·용역 1천만원 이상, 물품구매 5백만원 이상
 - ※ 분쟁/일반민원/재개발·재건축, 입찰완료/사업완료 후 신청 등은 대상에서 제외

자문내용

- ▶ 관리규약, 정보공개에 대한 절차 등
- ▶ 예산편성, 자금관리, 재무재표 작성, 계약사무 등
- ▶ 장기수선계획 수립·검토, 총당금 산정의 적정성 등
- ▶ 조직구성 및 활동지원, 프로그램 개발 등
- ▶ 시설물 관리의 시기 및 적정보수 방안 등
- ▶ 공사·용역·물품 계약 체결전 산출 물량과 단가 등에 대한 원가분석

자문비용 무료

| 문의 | 북구 도시창조과 ☎ 309-5212

02 부산시 아파트 상담민원 센터 운영

부산시에서는 주민들이 궁금해 하는 아파트 관리의 여러 분야에 대해 전문가 상담을 받을 수 있는 상담민원센터를 운영하고 있습니다.

분야별 전문가에는 변호사, 공인회계사, 법무사, 건축사, 주택관리사, 사회복지사 등 다양한 분들이 위촉되어 있다고 하니, 관리비 징수 및 집행 등 각종 궁금증을 부산시 아파트 상담민원센터에서 해결하세요.



일 시 월 1회 정도

장 소 부산 시청 회의실

상 담 자 공동주택 상담 전문 지원단

- 상담지원단 Pool 인력 구성, 전문가 위촉 24명
- ※ 변호사, 공인회계사, 법무사, 건축사, 주택관리사, 사회복지사

상담내용 및 주요분야

- ▶ 회계 : 잡수입, 잉여금, 장충금, 공유부지 총당금 계정 관련
- ▶ 기술 : 하자, 행위허가, 사업비 적정, 사업자 선정방법 등
- ▶ 법률 : 권리의무, 공유부분 범위, 배임, 횡령 등
- ▶ 행정 : 안전관리, 관리 관련자 법적지위, 선관위규정, 과태료부과
- ▶ 기타 : 층간소음, 관리규약(개정), 공동체활성화사업 등

신청방법 신청서 해당 지자체 제출

| 문의 | 부산시 주택정책과 ☎ 888-3544 / 북구 도시창조과 ☎ 309-5212

03 부산시 공동주택관리 기술자문단 운영

부산시는 아파트 내 시설보수공사를 위한 공법, 유지보수 시기 등에 대하여 자문하는 “아파트 관리 기술자문단 자문서비스”를 연중 운영하고 있습니다.

입주자대표회의, 관리주체의 전문성 부족으로 아파트 예산 낭비와 아파트 분쟁 등을 방지하기 위한 기술전문가가 참여해 컨설팅을 진행한다고 하니 여러 아파트에서 자문 서비스를 활용하여 혜택을 받았으면 좋겠습니다.

근 거 부산광역시 공동주택관리자문단 설치 및 운영 조례

추진시기 연간

대상시설 관리주체가 있고, 입주자대표회의가 구성되어 있는 아파트

자문분야 공동주택에서 발주하는 공사·용역·안전분야 전반

자 문 단 기술자문단 ※ 건축, 토목, 조경, 설비 등 관련 기술사

자문내용 공사·용역 필요성, 시기 및 공사내역 적정성 등

- 공사·용역의 필요성 및 시기 적정성(수선주기, 주민불편사항)
- 공사·용역의 규모, 비용의 적정성 여부
- 공사·용역의 주요 시방사항, 특이사항 검토

※ 분쟁, 민원, 재개발·재건축 등은 자문 제외
※ 공사·용역의 자문은 사전 자문을 원칙

자문비용 무료

문의 | 부산시 주택정책과 ☎888-3544 / 복구 도시창조과 ☎309-5212

04 부산시 공동주택 관리비 절감 케어지원단

부산시에서는 전문가가 직접 현장에 방문하여 관리비 실태 분석과 컨설팅을 진행하는 ‘아파트 관리비 절감 케어지원단’을 운영하고 있습니다.

‘아파트 관리비 절감 케어지원단’ 자문을 통해 아파트 관리비 부정·비리를 예방하고 관리 사각지대를 해소할 수 있을 것으로 기대됩니다.



근 거 부산광역시 공동주택관리 조례 제10조

사업대상 의무관리대상 공동주택 / 소규모 공동주택 / 임대주택

※ 의무관리대상 공동주택 : 입주자대표회의 의결 필요
소규모 공동주택 : 관리위원회 의결, 미구성 시 입주자등 1/3 이상 동의 필요
※ 신규 단지, 경력이 적은 주택관리사 등 배치 단지 우선 선정

사업내용 직접 찾아가는 관리비 절감 방법 등 컨설팅

- 관리비 부정·비리 사례 및 적발유형 등 컨설팅
- 관리 모범사례 소개 등을 통하여 관리비 절감 노하우 전수

구 성 지원단 15명(회계사 6, 변호사 5, 주택관리사 4)

신청기간 수시, 예산소진 시 까지

신청방법 신청서 해당 지자체 제출

문의 | 부산시 주택정책과 ☎888-3544 / 복구 도시창조과 ☎309-5212

05 공동주택 관리진단 및 기술자문 무료 서비스

중앙공동주택관리지원센터에서는 2016년부터 아파트 관리 전반에 대하여 전문 컨설팅 서비스를 무료로 제공하고 있습니다.

컨설팅은 관리진단과 기술자문으로 나뉘며, 관리진단 분야에서는 관리행정·회계·장기수선계획에 대한 컨설팅을 진행하며, 기술자문에서는 공사의 시기·비용·방법 등의 적정성을 검토합니다.

아파트 관리에 대한 자문서비스는 구·시·중앙공동주택관리지원센터 등 여러 기관에서 진행하고 있으니, 각 기관의 신청 방법·내용 등을 비교하여 활용해 보시기 바랍니다.

서비스 개요

구 분	관리진단	기술자문
내 용	<ul style="list-style-type: none"> 관리행정, 회계, 장기수선계획분야 중 1개 분야 컨설팅 ※ 관리행정 및 회계는 의무관리대상 공동주택에 한함 	<ul style="list-style-type: none"> 공사의 시기, 비용, 방법 등 적정성 검토 ※ 건축·기계(설비)·전기 공종에 한함
신청 자격	<ul style="list-style-type: none"> 입주자대표회의 회장 또는 직무 대행자 관리사무소장 입주민(전체 입주자등의 10분의 1 이상 동의서 첨부) 해당 지방자치단체장 	<ul style="list-style-type: none"> 입주자대표회의 회장 또는 직무 대행자 관리사무소장
서비스 대상	관리행정, 회계, 장기수선 분야별 선정	건축, 기계, 전기 분야별 선정

신청방법 ▶ 센터 홈페이지에 회원으로 가입 후, 온라인으로 신청
▶ 입주자대표회의 의결 없이 신청 가능

진행절차 신청·접수 → 단지 선정 → 진단 실시 → 결과통보

비 용 무료

문의 | 중앙공동주택관리지원센터 ☎ 1600-7004 (상담센터)

06 장기수선계획 수립 지원서비스

중앙공동주택관리지원센터는 『공동주택 유지관리 정보 시스템』을 활용한 장기수선계획 수립지원서비스를 시행하고 있습니다.

『공동주택 유지관리 정보시스템』에는 아파트 시설물 정보, 장기수선계획 및 장기수선 총당금 등 다양한 데이터를 제공하고 있으니, 아파트 관리주체 또는 사업주체는 이 정보시스템을 활용해 장기 수선계획을 수립하고 검토 또는 조정해 보시기 바랍니다.



접속주소 apt.lh.or.kr 또는 중앙공동주택관리지원센터 홈페이지

사 용 자 국토부, 지자체, 공동주택 관리주체, 사업주체

주요 데이터 공동주택 시설정보, 장기수선계획 및 장기수선총당금 정보 등

사용비용 무료

사용방법 ▶ 공동주택 관리주체(관리소장), 사업주체
 • 회원가입/승인 → 시설물정보 입력 → 장기수선계획 수립 → 보고서 활용
 ▶ 국토부, 지자체 등 공동주택 관리 담당
 • 권한부여 → 시설정보 장기수선계획 조회 → 현황, 통계자료 활용

문의 | 정보시스템 운영팀 ☎ 031-738-4898, 4900

07 북구 구민 무료법률상담

일상생활 속에서 여러 법적 문제가 생기는 경우가 많습니다. 그러나 법률 상담을 하고 싶어도 비용이 많이 들어 곤란한 상황에 처하기도 합니다.

부산 북구에서는 민사·형사·가사 등 생활법률 전반에 대해 변호사의 무료 상담을 지원하고 있습니다.

아파트 관리에 있어서, 또는 생활 속에 법적 어려움에 처해 있으신 분! 북구무료법률상담을 활용하시기 바랍니다.



상담일시 월 1 ~ 2회

상담장소 북구청 중회의실 ※ 사정에 따라 일정, 장소 변경 가능

상담대상 북구에 주소 또는 사업장을 두고 있는 사람

상담신청 구청(기획감사실)·동 행정복지센터 방문 또는 메일·팩스로 신청서 제출
(구 홈페이지 참고) ※선착순 사전예약제

상담방법 대면(방문) 또는 비대면(전화) 중 선택

상 담 관 부산지방변호사회 소속 변호사(회당 2명)

상담분야 민사·형사·가사·행정 등 생활법률 전반

08 입주자대표회의 구성원 운영·윤리 교육

아파트 동대표로 선출이 되셨다면, 누구나 의무적으로 운영·윤리 교육을 이수하셔야 합니다. 아파트 관리에 꼭 필요한

- ◆ 관계 법령 및 관리규약의 준칙에 관한 사항
- ◆ 직무·소양 및 윤리에 관한 사항
- ◆ 관리비·사용료 및 장기수선충당금
- ◆ 하자 보수에 관한 사항

등에 관해 매년 4시간 교육을 들으셔야 하며, 이는 바른 아파트 관리를 위한 첫걸음이라 할 수 있습니다. 운영·윤리 교육은 아파트 관리에 관심이 있는 주민도 들을 수 있습니다. 아는 만큼 보인다고 하죠?

교육을 통해 내실 있는 아파트 관리 함께 만들어 나가요!

교육기간 매년 4시간

교육대상 (의무 관리대상 공동주택) 입주자대표회의 구성원

교육내용 입주자대표회의 구성원의 직무·소양 및 윤리 등에 관한 사항

교육방법 ▶ LH중앙공동주택관리지원센터(<http://eduapt.lh.or.kr>) 온라인교육
▶ 구 주관 집합교육

교육비용 온라인 교육

- 입주자대표회의 구성원은 입주자대표회의 운영경비에서 부담
- 입주자등의 수강비용은 수강생 본인이 부담
- 구 주관 집합교육 : 무료(구 예산 지원)

09 북구 공동주택 특별감사

투명하고 공정한 아파트 관리와 입주민 보호를 위해 부산 북구에서는 공동주택관리 특별감사를 실시하고 있습니다.

주민들의 관심과 참여로 아파트관리의 부적정 사례가 재발되지 않도록 우리 모두가 노력해야하겠습니다.



- 근거법령**
- ▶ 공동주택관리법 제93조(공동주택관리에 관한 감독) 제2항
 - ▶ 부산광역시 북구 공동주택 관리에 관한 감사 조례

- 감사대상**
- 의무관리대상 공동주택
 - 특별감사를 최초로 실시하는 단지 우선 선정

- 감사기간**
- 별도 신청기간 지정, 연중 시행

- 감사내용**
- 최근 3년간 공동주택 관리업무 전반

- 제출서류**
- ▶ 전체 입주자등이 감사의 사유를 소명하고, 이를 뒷받침할 수 있는 자료를 첨부한 서식 제1호 공동주택 관리에 관한 감사 요청서
 - ▶ 전체 입주자등의 10분의 3 이상의 동의를 받은 서식 제2호 동의자 명부 (공동주택관리법 개정에 따라 2024년 하반기부터는 전체 입주자등의 10분의 2 이상의 동의를 받은 서식 제2호 동의자 명부)

10 부산시 공동주택 공동체 활성화 공모사업

부산시에서는 주민들의 공동체 의식을 함양하고 이웃과 더불어 사는 공동체 문화를 정착시키고자 「공동주택 공동체 활성화 공모사업」을 매년 추진하고 있습니다. 공동체란 어렵지 않습니다. 마음이 맞는 사람들 여럿이 모여, 취미·교육·봉사·운동 등 다양한 활동을 하는 것이 공동체 활동입니다.

아파트에는 부녀회, 청년회 등 다양한 공동체 단체들이 있고, 공동체 활동을 하기 위해서는 운영경비가 필요합니다. 물론, 입주자대표회의에서 운영경비를 지원받기도 합니다만, 이런 공모사업 신청도 어렵지 않습니다. 공동체 활성화 공모사업으로 공동체 활동 경비를 지원받아 보세요.

- 공모대상**
- 단지에서 자체적으로 추진하고자 하는 공동체 활성화사업
 - 친환경 실천·체험, 소통, 주민화합, 취미, 창업, 교육, 보육, 건강, 운동, 이웃돕기, 사회봉사, 혼합(사업유형 2개 이상)

- 지원대상**
- 북구 공동주택(임대 및 비의무관리단지 포함)

- 사업비 지원**
- 최소 1백만원 ~ 최대 3백만원 이내
 - 자부담 비율 : 신규 10% 이상, 2회차 20% 이상, 3회차 이상 30% 이상
 - ※ 공고문 및 제출서식: 우리 구 홈페이지 참조

- 사업신청**
- 별도 신청기간 확인

- 신청서류**
- 공모사업 제안서 1부
 - 사업계획서 1부
 - 공동체 활성화 단체 소개서 1부
 - 공동체활성화단체 구성신고서 및 사업비지원신청서(사본)

- 제출방법**
- 방문 또는 우편접수

11 북구 마을공동체 역량강화 사업

북구에서는 아파트 공동체를 포함한, 마을공동체의 문제를 스스로 해결하고 함께 살아가는 마을공동체 형성을 위한 「북구 마을공동체 역량강화사업」을 매년 초 공모하여 추진하고 있습니다.

부산시 아파트 공동체 활성화 공모사업이 아파트 공동체만을 대상으로 한다면, 북구 마을 공동체 역량강화 사업은 아파트 공동체를 포함한 마을공동체를 대상으로 한다는 점에서 다릅니다.

아파트 단지 내 공동체 활동을 생각하고 있으시다면, 북구의 마을공동체 역량강화 사업도 신청해보세요.



접수기간 매년 연초(별도 공고문 확인)

신청자격 공고일 현재 부산시 북구에 거주하는 5인 이상의 주민으로 이루어진 단체

신청금액 단체별 최대 10,000천원 ※ 신규공동체 최대 3,000천원

공모대상 공동체 스스로 지역문제 해결을 위하여 마을공동체의 안전, 교육, 문화, 복지, 환경, 경제 등의 분야에서 공동으로 추진하는 다양한 활동 및 사업으로 마을의 삶의 질 향상을 위해 공동체가 희망하는 맞춤형 마을공동체 역량강화 및 활력 제고에 적합한 사업

예시 마을축제(주민화합행사), 공동육아, 공동밥상, 공동텃밭, 다문화 사랑방, 다문화가정친화 프로그램 운영 등

12 부산시 아파트 모범관리단지 선정

부산시에서는 아파트를 투명하고 모범적으로 관리한 사례를 발굴하여 부산시 전역에 널리 전파하고자 매년 아파트 모범관리단지를 선정하고 있습니다.

우리 아파트가 모범관리단지에 선정된다면 표창은 물론 시상금에, 국토교통부의 우수관리단지로 추천까지 된다고 합니다.

재활용 분리수거부터 에너지 절약 등 주민 모두의 작은 노력을 모아 모범관리단지에 신청해보세요.



평가기간 전년도 7월 ~ 현년도 6월

대상단지 의무관리대상 공동주택 및 의무관리대상으로 전환 공동주택

평가구분 3개 그룹으로 구분
 • [1그룹] 150 ~ 500세대, [2그룹] 500 ~ 1,000세대, [3그룹] 1,000세대 이상

평가분야 일반관리·시설물유지관리·공동체 활성화·재활용 및 에너지 절약·우수사례·기타

평가결과 모범관리단지 표창(포상) 및 국토부 우수관리단지 추천
 ※ 자세한 사항은 공고문 참조

13 재활용 가능자원 분리배출 모범시설 공모

재활용 가능자원 분리배출 모범시설 공모전은 (사)한국포장재재활용사업공제조합이 주최하고 환경부, 한국환경공단이 후원하고 있습니다.

이 공모전에서는 종이팩·유리병·금속캔 등 재활용 가능자원의 분리배출과 관련된 자원순환시스템을 효율적으로 구축하고 운영 중인 아파트, 단독주택, 기초지자체를 대상으로 진행됩니다.

아파트의 경우 150세대 이상 단지의 입주자대표회의, 관리사무소가 주체가 돼 신청할 수 있으니, 재활용 분리배출에 힘써, 환경도 지키고, 아파트 시상은 물론 상금까지 받을 수 있는 공모전에 참가해 보세요.

주 최 (사)한국포장재재활용사업공제조합

신청기간 별도 신청기간 확인

공모분야 아파트 단지

신청자격 150세대 이상
※ 기존 조합 주관 공모전에서 수상자로 선정된 단체는 제외

제출서류 참가신청서, 공적서

평가기준

- ▶ 분리배출·재활용 처리 등 전체적 자원순환체계 구축 현황
- ▶ 투명페트병 별도배출 현황
- ▶ 주민 홍보·교육 및 구성원들의 참여에 관한 사항
- ▶ 분리배출 체계 구축·운영과 관련한 신청단체의 우수 사례 등

포상내역 시상 및 상금

14 그린아파트 인증제 사업

부산시에서는 아파트의 저탄소생활 실천운동의 자율 참여를 유도하고 마을단위의 주도적인 활동을 통한 생활 속 온실가스를 감축하기 위해 그린아파트 인증제 사업을 추진하고 있습니다.

150세대 이상 아파트에 거주하실 경우, 나부터 에너지를 절약하고, 재활용품 분리수거에 힘쓰는 등 작은 실천을 통해 환경도 보호하고, 좋은 결과를 받을 시 시상금도 받을 수 있는 그린아파트 인증제 사업에 참여해주세요.



사업대상 150세대 이상 공동주택

인증기관 부산광역시 평가위원회

신청기간 연중 수시

평가항목

- ▶ 에너지(전기·수도·가스) 절감실적
- ▶ 재활용품 분리수거 및 음식물쓰레기 감량실적
- ▶ 승용차요일제·탄소포인트제·저탄소마을 참여율
- ▶ 온실가스 진단·컨설팅, 나무심기 등 온실가스 감축활동
- ▶ 기타 우수사례(절약 시스템 도입, 마을공동체 노력 활동 등)

평가결과 시상금, 인센티브 상장, 상패, 유공표창, 언론홍보 등

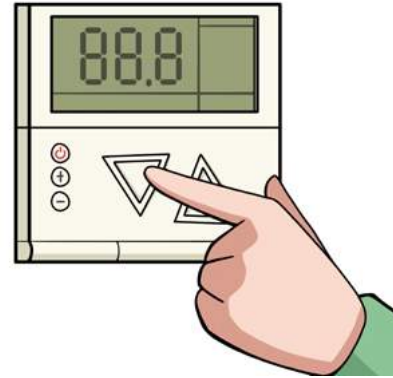
문의 (사)한국포장재재활용사업공제조합 ☎02-6948-8721~2

문의 복구 환경위생과 ☎309-4384

15 탄소포인트제

탄소포인트제는 가정, 상업, 아파트 단지 등의 전기, 상수도, 도시가스 등의 사용량 절감에 따른 온실가스 감축률(5% 이상)에 따라 포인트를 부여하고 이에 상응하는 인센티브를 제공하는 온실가스 감축 실천프로그램을 말합니다.

탄소포인트제는 가정에서부터 아파트 단지까지 참여 가능한 제도입니다. 우리 지구와 환경도 살리고! 가정과 아파트 단지에서 인센티브도 받을 수 있는 탄소포인트제에 대해 알고 실천해보시길 바랍니다.



- 참여대상**
- ▶ 개별 가입형 : 가정의 세대주(세대원), 상업시설 등의 실사용자
 - ▶ 단지 가입형 : 150세대 이상 아파트 단지, 학교, 일반건물

사업내용 가정, 상업, 아파트 단지 등의 전기, 상수도, 도시가스 등의 사용량 절감에 따른 온실가스 감축률에 따라 이에 상응하는 인센티브를 제공하는 전 국민 온실가스 감축 실천 프로그램

참여방법 인터넷(<https://cpoint.or.kr>), 서면 신청(구청, 동 행정복지센터)

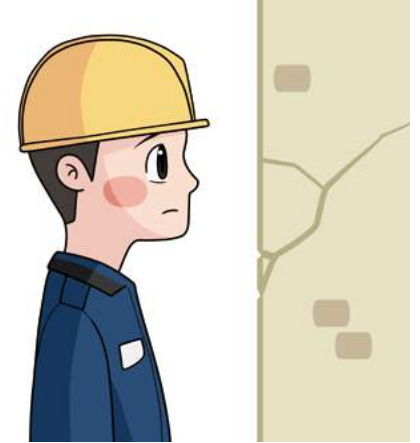
산정기준 현재 에너지 사용량과 과거 1 ~ 2년간의 같은 월 에너지 사용량을 비교하여 5% 이상 절감시 탄소 포인트 산정

- 인센티브 지급**
- ▶ 지급주기 : 개별(반기 1회)/단지(연 1회)
 - ▶ 지급방법 : 개별(현금, 현금(기부), 그린카드 포인트)/단지(현금)

16 부산시 노후공동주택 주거안전지원사업

부산시에서는 자력으로 정비가 어려운 소규모 노후 아파트의 안전취약부분을 개선하고 안전한 아파트 환경을 만들기 위해, 30년 이상 경과한 150세대 미만 소규모 노후 아파트에 대해 노후공동주택 주거안전지원사업을 매년 추진하고 있습니다.

안전취약부에 대해 시급하고 긴급한 보수 공사가 필요하나, 사업비의 지원이 필요한 아파트에서는 공고를 확인하여 사업에 신청해 보시길 바랍니다.



근 거 「공동주택관리법」 제34조

사업비 10 ~ 20개단지 2,000만원
 • 1개소당 2천만원 범위 내에서 지원하고 초과부분은 자부담으로 사업

사업내용 기둥, 슬래브, 옹벽, 사면, 단지 내 도로 등 안전취약부 보수·보강

지원대상 30년 이상, 150세대 미만 소규모 노후불량 공동주택
 ※ 시설물 안전등급 D·E등급의 경우 150세대 초과 공동주택 지원 가능

신청방법 신청서류 해당 지자체 제출

17 부산시 공동주택 주차장 설치 지원사업

20여년 전, 세대당 차량 보유수가 많지 않을 때 지어진 아파트의 경우 현재 심각한 주차난을 겪고 있는 곳이 많습니다. 그래서 부산시에서는 노후 아파트의 주차난을 해소하기 위해 매년 아파트 「주차장 설치지원 사업」을 추진하고 있습니다.

주차장 설치에 대한 행위허가 등 관련법을 충족하는 신청대상 아파트에서는 주차장 설치 지원사업 살펴봐주세요.

- 신청대상**
- ▶ 1996. 6. 8. 이전 사업계획 승인된 공동주택(20세대 이상)
 - ▶ 사업계획서 제출기한 내 입주민동의서(2/3 이상) 제출된 공동주택
 - ※ 보조금지원 제외
 - 기존 설치된 주차장의 훼손으로 인한 재설치
 - 재건축, 재개발 대상으로 지정된 공동주택
 - 행위허가 등 기타 관련법에 부적합한 경우

- 보조금 지원**
- ▶ 주차장 1면당 설치비(신청액)의 70% 또는 최대한도 120만원 내 지원
 - ▶ 공동주택별 보조금 총액은 최대 50백만원 내 지원
 - ※ 주차장 설치비 30% 또는 최대한도 초과금액은 공동주택 부담

- 신청방법**
- ▶ 신청 기간 내 신청서류 제출
 - ▶ 신청서류
 - 공동주택 주차장 설치지원 사업계획서
 - 입주민동의서(2/3 이상)
 - 사업비 산출근거서류(견적서 등) 1부
 - 변경 전·후 평면도 1부

18 소규모 공동주택 관리업무(시설분야) 지원서비스

의무 관리대상이 아닌 소규모 아파트에는 여러 가지 관리 업무의 어려움을 겪는 경우가 많습니다. 아파트 관리의 사각지대에 놓인 소규모 아파트를 대상으로 주택관리공단에서는 시설분야 관리 업무에 체계적이고 효율적인 관리 지원 서비스를 제공하고 있습니다.

아파트 관리주체의 업무 중 공동주택관리법령에 따른 시설물 안전점검 이행실태 확인 점검이라던가 시설물 안전관리에 대한 노하우를 전파하는 등, 비의무관리대상 아파트에 거주하고 있다면, 주택관리공단의 소규모 아파트 관리업무 지원서비스에 신청해보시기 바랍니다.



- 지원대상** 의무 관리대상에 해당하지 아니하는 소규모 공동주택 중 아파트
(주택으로 쓰이는 층수가 5개 층 이상인 주택)

- 서비스 내용** 시설 행정 및 주요시설물 안전관리 등
- 안전관리계획 등 각종 계획서 수립, 장기수선계획(필요시) 등
 - 건축·토목·기계(난방)·전기·승강기·소방시설 등 안전관리
 - ※ 공동주택관리법 제32조 및 같은 법 시행규칙 별표2에 따른 공동주택 주요시설물에 대한 안전점검

- 소요비용** 서비스 시행에 따른 소요비용은 공단 부담

- 신청 및 접수** 신청 기간 내 해당 지자체 신청

19 RFID기반 음식물류폐기물 감량기 보급사업

RFID(Radio Frequency IDentification, 무선인식)기반 음식물류폐기물 감량기는 미생물을 이용해 음식물쓰레기를 발생지인 아파트에서 자체적으로 발효·건조 감량 후 부산물을 퇴비화 하는 시설입니다. 기존 음식물쓰레기를 수집해 원거리 이동 후 처리하는 방식과는 상이하죠?

북구에서는 아파트를 대상으로 감량기 보급사업을 시범적으로 실시하고 있으며, 이에 대해 일부 시설비도 지원하고 있습니다. 필요한 아파트에서는 설치를 검토해 보시기 바랍니다.

사업목적 음식물쓰레기 감량과 자원 재활용으로 친환경 단지 조성

지원대상 의무관리대상 공동주택

사업내용 RFID기반 음식물류폐기물 감량기(99kg/일) 설치·운영
 • 설치규모 : 공동주택 월 배출량 3톤당 1대

지원내용 기기구입비 33,000천원/대, 유지관리비 265천원/대·월
 ※ 지원 내용은 예산 사정 등에 따라 달라질 수 있음

지원조건

- ▶ 대당 평균 3m X 3m 공간 필요
(우천 시 영향이 적은 곳·지붕이 있는 재활용 집하장 등)
- ▶ 하우징 시설 설치, 전기공사 등 기반 공사 진행
- ▶ 기기 운영 관련 제반 업무
(감량기 청결관리, 입주민 사용안내, 전기료·통신비 등 부담)
- ▶ 세대별 음식물류폐기물 수수료 현행대로 부과



PART 4

다른 아파트 컨설팅 사례를 참고해요! 부산 북구 아파트 맞춤형 컨설팅 사례

타 아파트 컨설팅 사례를 살펴보고, 각 아파트에서 어떤 고민을 하고 어떤 문제들이 발생하는지 살펴보고, 우리 아파트 단지에도 자문결과를 활용하고 참고해서 관리비를 절감해요.

본 컨설팅 사례는 개별 단지의 현장 상황을 반영한 것으로 타 단지에 적용 시 여건에 따라 내용이 달라질 수 있습니다. 본 사례는 실제 사례를 바탕으로 내용을 일부 변경하였습니다. 부산 북구 찾아가는 맞춤형 컨설팅은 아파트 관리의 각 분야 민간 전문가에 의해 아파트 관리의 의사결정에 도움을 주기 위한 사업이므로 자문결과에 대한 반영 여부는 자율적으로 판단하시길 바랍니다.

차례

● 북구 공동주택관리 전문가 자문서비스

1. 관리 행정

- 01 하자소송을 통해 수령한 손해배상금을 단지 내부공사에 사용할 수 있나요
- 02 장기수선충당금 조정 계획이 적정한지 알고싶어요
- 03 세대 내 천장 누수, 누구에게 책임이 있나요
- 04 입주민의 과도한 자료 열람 신청, 거부할 수 있나요

2. 시설물 관리 (건축)

- 01 아파트 옥상방수 공사 어떻게 해야 될까요
- 02 조경시설을 주차장으로 용도변경 할 수 있나요
- 03 아파트 벽면·바닥 균열, 안전상 문제는 없나요
- 04 외벽 도장공사 적정 시기와 방법 알고 싶어요
- 05 지하 주차장 바닥공사를 어떻게 하면 좋을까요

3. 시설물 관리 (토목·기타)

- 01 야외 주차장, 아스팔트 전면 재포장 VS 부분 포장
- 02 지하주차장에 지하수가 유입되는 원인을 알고 싶어요
- 03 수목 고사, 우리아파트에 맞는 대체수종 추천해주세요

3. 공동체 활성화

- 01 아파트 공동체가 새로 생겼어요, 활동방향을 알려주세요
- 02 공동체 활동에 대한 평가·향후 보완점을 알려주세요

북구 공동주택관리 전문가 자문서비스

북구는 ▲ 공인회계사 ▲ 주택관리사 ▲ 기술사 ▲ 건축사 등 다방면의 민간 전문가 자문단을 구성해 관리행정·장기수선계획·회계·공동체 활성화·시설물 관리 등 아파트 관리 운영 전반에 대해 전문가 자문을 제공하고 있습니다.

아파트의 자문 내용에 따라 관련 전문가가 직접 현장을 방문해 주민들과 함께 문제점을 확인하고 해결방법을 제시하는 등 합리적인 의사결정을 위한 도움을 드립니다.

아파트 입주자대표회의 및 관리주체의 의사결정을 지원하고 관리의 투명성을 제고하는 부산 북구 '공동주택관리 전문가 자문서비스', 지금 함께 알아보고 활용해 보시기 바랍니다.

● 신청대상

▶ (20세대 이상 공동주택) 입주자대표회의 또는 관리주체

● 신청기간

▶ 상시접수

● 신청방법

▶ 신청서 작성·북구 도시창조과 제출

● 신청서류

▶ 자문신청서·설계도서(계약원가 자문일 경우)

● 신청분야

- ▶ 찾아가는 아파트 맞춤형 컨설팅
 - 장기수선계획, 관리행정, 회계·예산, 공동체 활성화
 - 시설물관리 : 건축, 토목, 전기, 조경, 기계소방, 승강기
- ▶ 계약원가 자문서비스 : 공사·용역 1천만원 이상, 물품구매 5백만원 이상

● 자문비용

▶ 무료

PART 1. 관리 행정

하자소송을 통해 수령한 손해배상금을 단지 내부 공사에 사용할 수 있나요?

북구 공동주택관리 자문단 황기현 위원



아파트의 특성상, 비용이 많이 들어가는 공사를 발주할 경우 공사비의 재원이 한정되어 있어 공사비의 부족으로 인한 공사발주에 시간적 차질이 발생하여 결국 거주하고 있는 입주민의 불편만 가중되고 있는 현실입니다.

A 아파트에서는 노후한 기와지붕의 공사비를 하자소송을 통해 수령한 손해배상금으로 사용가능한지 여부에 대해 컨설팅을 신청하였습니다.



컨설팅 결과

공동주택관리 자문위원회는 A 아파트의 손해배상금 판결문 전문과 장기수선계획을 검토하고,

단지에 기능상·구조상 지장이 초래되어 안전한 조건에 위협이 있을 경우 장기수선계획 주기 및 장기수선충당금을 조정하고, 판결금을 그 명시된 용도와 소유자의 이익에 반하지 않는 한에서 적절한 절차를 거쳐 사용하는 것은 문제되지 않을 것으로 판단하였습니다.

보증회사로부터 수령한 판결금은 어떻게 사용해야 하나요?

공동주택관리법 제38조 및 같은법시행령 제41조에 따라 입주자대표회의등은 하자 여부 판정에 따른 하자보수비용 등 대통령령으로 정하는 용도로만 사용하여야 하며, 사용 후 30일 이내에 그 사용내역을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다 라고 규정하고 있습니다.

또한, 판결금이 집합건물법 제9조의 하자보수에 갈음한 손해배상청구권의 대상으로 사업주체에게서 받은 비용이라면 청구소송 판결 취지 및 내용 등에 따라 손해배상판결금의 하자보수비용을 그 용도에 맞게 사용하여야 합니다.

공동주택관리법 시행령 제42조 및 제43조에 의한 하자보수보증금은 보증서 발급기관에서 지급된 비용이며, 집합건물법 제9조에 의한 사업주체에게서 받는 비용은 하자보수보증금에 해당되지 않습니다.

공사 진행시 하자소송을 통해 수령한 손해배상금을 사용 가능한지 여부는 먼저 하자보수보증금 및 손해배상판결금의 그 용도에 정하는 바를 확인하고 규정과 절차에 맞게 사용하여야 한다고 판단합니다.

PART 1. 관리 행정

아파트 장기수선충당금 조정계획이 적정한지 알고 싶어요.

북구 공동주택관리 자문단 황기현 위원



B 아파트는 대단지 노후 아파트로, 노령층 거주비율이 높은 곳입니다. 단지 내 설비 등 개선에 많은 장기수선충당금이 소요되나, 적립금이 절대적으로 부족한 상황으로 입주자대표회의의 염려가 큰 상황이었습니다.

입주자대표회의는 오랜 고민 끝에 단지의 장기수선충당금 조정 계획을 세우고, 이에 대한 적정 여부에 대해 컨설팅을 신청하였습니다.



컨설팅 결과

공동주택관리 자문위원회는 B 아파트의 장기수선계획에 의한 장기수선충당금을 검토하고, 현재 장기수선충당금의 적립금으로만 공용부분 주요시설의 교체 및 보수 등을 위해 사용하기에는 턱없이 부족하므로

장기수선충당금의 관리비부과금액을 관리규약 상 범위 내에서 조정 할 수 있으며, 장기수선충당금 징수요율의 변경이 필요한 경우 관리규약 개정하여 요율을 향상시킬 수 있다고 판단하였습니다.

또한 단기간에 장기수선충당금의 급격한 조정은 입주민의 관리비 부담으로 이어지므로 관리비차감적립금 활용도 제안하였습니다.

다만 장기수선충당금과 관리비차감적립금은 징수하는 주체가 다르고 별도의 회계과목으로서 관리비 차감적립금 차감 계획을 마련하여 순차적으로 차감해야 하는 것이 적정하다고 덧붙였습니다.

관리비차감 적립금이란

관리비차감적립금은 다음 회계연도 관리비를 차감할 목적으로 적립된 순자산을 의미합니다. 관리주체는 접수입 중 우선 지출 후 남은 금액에 대해 각 단지의 관리규약에서 정한 이익 잉여금 처분 기준에 따라 관리비차감적립금을 적립해야 합니다.

장기수선계획은 언제 조정하는 건가요?

「공동주택관리법」 제29조제2항에 따르면 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고, 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다고 규정되어 있습니다.

또한, 같은법 제3항에 따르면 입주자대표회의와 관리주체는 주요시설을 신설하는 등 관리 여건상 필요하여 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받은 경우에는 3년이 지나기 전에 장기수선계획을 조정할 수 있다고 규정되어 있습니다.

장기수선계획에는 어떤 공사가 반영되어야 하나요?

공동주택관리법 시행규칙 제7조제1항 및 제9조 관련 장기수선계획의 수립기준은 73개 항목이며(공동주택관리법 시행규칙 [별표1]) 장기수선계획의 수립기준에 규정되어 있는 공동주택 공용부분 주요시설에 대한 수선공사를 하려는 경우, 입주자대표회의와 관리주체는 이를 장기수선계획에 반영해야 합니다.

법상 정해져있는 항목 중 공동주택 내 설치된 시설에 대해서는 임의로 제외하는 것은 불가하므로 해당되는 항목은 모두 계획에 반영해야 합니다.

그 외, '장기수선계획의 수립기준'에 명시되어 있지 않은 항목의 집행 금원에 관한 사항은 공동주택에서 해당 공사의 성격·소요비용·관리규약, 관리비 부담주체의 의사 등 제반사정을 고려하여 자율적으로 결정할 사항입니다.

다만, 많은 비용이 소모되고 공동주택의 가치를 증진하는 내용의 공사라면 장기수선계획에 반영하여, 입주자(소유자)가 부담하는 장기수선충당금을 사용하여 시행하는 것이 합리적인 것입니다.

PART 1. 관리 행정

세대 내 천장 누수, 누구에게 책임이 있나요?

북구 공동주택관리 자문단 황기현 위원



아파트 누수는 층간소음 만큼이나 입주민 사이에선 큰 갈등요소로 자리 잡고 있습니다.

누수의 원인은 입주민 과실·건물노후로 인한 내외벽 균열발생·배관의 막힘 및 파손 등 다양하며, 누수 원인에 따라 그 책임자도 달라집니다.

C 아파트는 세대 내 천장 부분에 발생한 누수에 대하여 원인을 찾는 한편, 세대 내 누수의 책임이 어디에 있는지 컨설팅을 신청하였습니다.



공동주택관리 자문위원은 C 아파트를 방문하여 누수의 원인이 특정 배관에 있음을 확인하고,

누수 피해가 공용부분에서 발생한 경우에는 관리주체(입주자대표회의, 소유자전원)가 그 피해를 복구할 책임이 있고 전유부분에서 발생한 경우에는 해당 세대주가 그 피해를 스스로 회복함이 원칙이므로, 피해의 발생원인과 관리규약의 전유부분의 범위·공유부분의 범위에 관하여 면밀히 확인해 볼 것을 제안하였습니다.

PART 1. 관리 행정

입주민의 과도한 자료 열람 신청,
거부할 수 있나요?

북구 공동주택관리 자문단 조광조 위원

공용부분 vs 전유부분

- 전유부분은 입주자가 세대에서 단독으로 사용하는 공간입니다.
- 공용부분은 전유부분을 제외한 다음 주택부분·부대시설 및 복리시설과 그 대지를 말합니다.
 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·보육시설·주민공동시설 등 공동주택단지안의 전체 입주자들이 공동으로 사용하는 시설

공용부분의 유지·보수 의무

「공동주택관리법」 제63조 제1항에 따르면 관리주체의 업무는 공동주택의 공용부분의 유지·보수 및 안전관리를 수행한다고 규정되어 있습니다.

그리고 같은 법 제64조에 따르면 관리사무소장은 공동주택을 안전하고 효율적으로 관리하여 입주자 등의 권익을 보호하기 위한 입주자대표회의에서 의결하는 항목 중 공동주택의 운영·관리·유지·보수·교체·개량업무를 집행한다고 규정되어 있습니다.

또한, 관리주체는 공동주택관리법 또는 같은 법에 따른 명령에 따라 관리하여야 하며, 관리사무소장은 선량한 관리자의 주의로 그 직무를 수행하여야 한다고 규정되어 있습니다.

💡 누수발생을 대비한 자문위원의 TIP

화재보험 또는 종합공제의 공용배관 역류로 인한 세대 침수피해(마루, 가재도구, 도배 등) 특약가입 등을 활용해 보세요.



공동주택관리법 제27조에서는 입주민에게 관리비 등의 징수·보관·예치·집행 등 모든 거래 행위에 대한 장부나 증빙서류 등의 열람 및 복사를 할 수 있도록 보장하고 있습니다.

이렇듯 아파트 관리의 장부나 증빙서류를 열람 할 수 있는 것은 입주민의 권리입니다. 그러나 간혹 이러한 입주민의 관리업무 자료 열람이 지나쳐 갈등이 일어나는 경우도 발생합니다.

D 아파트에서는 특정 입주민의 입주자대표회의록이나 운영경비 내역 등 관련 서류 등의 잦은 열람요청에 대해 과도하다고 생각하며, 입주민 A씨로 인해 업무에 방해를 받는다면 A씨의 자료 열람을 금지할 방법을 찾고 있었습니다.

D 아파트는 입주민 A씨의 과도한 자료 열람 신청을 거부할 수 있는지에 대해 알아보고자 구에 컨설팅을 신청하게 되었습니다.



컨설팅 결과

공동주택관리 자문위원은 D 아파트의 관리규약을 검토하고,

입주민의 자료 열람 요청에 대해 관리주체는 적법한 열람요청에 대해서는 관리규약대로 처리해야 한다고 판단하며, 관리주체는 열람요청을 불이행할시 불이행 사유를 적법한 절차에 따라 구체적으로 표시하여 입주민에게 교부하여 입주민이 충분히 납득할 수 있도록 설득하여 재차 민원이 발생하지 않도록 민원업무 처리에 만전을 기할 것을 제안하였습니다.

PART 2. 시설물 관리(건축)

우리 아파트 옥상방수 공사 어떻게 해야 될까요?

북구 공동주택관리 자문단 김창현 위원



건물 안으로 빗물이 들어오면 누수 피해는 물론 건물의 수명을 단축시킬 수도 있습니다. 안전하고 쾌적한 주거환경을 위해 주기적인 옥상 방수 공사는 매우 중요합니다.

E 아파트는 대단지 노후 아파트로, 옥상 방수공사가 예정되어 있었습니다. E 아파트는 동마다 옥상 방수의 상태가 상이하고 입주민들의 의견이 다양하여, 방수 공사의 시기·범위 방법 등을 결정하는데 참고하고자 컨설팅을 신청하게 되었습니다.



컨설팅 결과

공동주택관리 자문위원은 E 아파트에 전 동의 옥상 상태를 방문 점검하고,

발주 시방서 등을 수립하여 공사 전·후 발생 할 수 있는 분쟁 및 민원을 방지 할 것, 보수공사는 동절기 또는 장마철을 피해야 품질을 확보할 수 있으며 바탕처리에 유의하여 시공해야한다고 제안하며, 바닥 균열·벽면 균열·바닥 물고임 현상 등의 추천 공사방법을 소개하였습니다.

E 아파트 옥상 구간별 추천 보수 방법

• 바닥 배수로 및 바닥 물고임 현상

발생 부위는 보수·제거 후 옥상 바닥은 중성화 예방을 위하여 고압세척 후 중성화 방지제 또는 피막방수제 도포를 하는 것을 추천



• 옥상 내부외부 파라펫 벽면 균열

발생된 균열은 0.3mm 미만의 균열로 구조적으로 문제가 없을 것으로 판단되나 V컷팅 후 탄성 퍼티로 충전하여 구조물의 내구성을 확보하고 연질 방수 시트 후 수용성 방수재 도포 하는 것을 추천



• 바닥균열

주입공법(인젝션 공법 - 친수성 아크릴 레이트 또는 우레탄인젝션 주입) 시트방수 후 우레탄마감 추천 (우레탄두께는 시공업체와 조절)

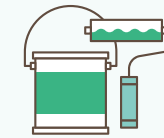


콘크리트 중성화란

콘크리트에 함유된 알칼리성 수산화칼슘이 탄산가스와 반응하여 탄산칼슘으로 변화하는 현상으로, 콘크리트의 pH 값이 감소됨에 따라서 콘크리트 내부의 환경이 알칼리성에서 중성 쪽으로 변해가며 콘크리트 내부 철근을 둘러싼 피막을 불안정하게 하여 부식 발생을 유발합니다.

옥상 방수공사의 다양한 공법

옥상방수 공사 방법은 바닥에 방수제를 바르는 도막방수, 방수 시트를 붙이는 시트방수, 복합방수 등 다양한 공법이 있으며, 각 아파트의 환경과 여건에 맞는 공법을 선택하시기 바랍니다.



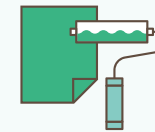
도막방수

우레탄고무계 및 고무아스팔트계 등의 재료를 사용하여 두께가 일정한 방수층을 구성하는 공법



시트방수

합성고무나 합성수지, 또는 개량아스팔트를 주원료로 만든 방수시트를 겹쳐 붙여서 방수층을 형성하는 공법



복합방수

2가지 이상의 방수재료를 사용하여 방수층을 형성하는 공법

PART 2. 시설물 관리(건축)

조경시설을 주차장으로 용도변경
할 수 있나요?

북구 공동주택관리 자문단 김경민 위원



자동차 보유 세대가 20여년 전에 비해 급증함에 따라, 오래된 아파트에는 심각한 주차난을 겪고 있습니다.

주차공간이 부족해 주민 민원 뿐만 아니라 이중 주차 때문에 차량이 나가지 못해 발을 굴리는 상황이 생기거나 무리하게 차량을 이동시키다 접촉사고가 나는 등 주민 간의 갈등도 자주 발생합니다. 때론 불법주차로 인해 긴급자동차 진입을 방해하는 등 다양한 문제가 일어나고 있습니다.

F 아파트 역시 이러한 주차장 부족 문제를 해소하기 위해 조경시설 및 어린이 놀이터 일부를 주차공간으로 용도 변경하는 방안을 추진하게 되었고, 먼저 행위허가가 가능한지 알아보고자 구에 컨설팅을 신청하였습니다.



컨설팅 결과

공동주택관리 자문위원회는 F 아파트에 현장 방문하고, 관련 규정을 검토한 결과

F 아파트는 법정 조경면적보다 설계조경면적이 약 1,200㎡ 여유가 있어, 조경 시설을 보도나 도로로 용도 변경하는 것은 가능하다고 사료되나, 주차장으로 용도변경 시는(조경시설과 주차장의 구조상) 주차장법 시행규칙 제11조에 의거 불가하다고 판단하였습니다.

※ 주차장법 시행규칙 제11조

주차대수 5대 이하의 주차단위구획은 차로를 기준으로 하여 세로로 2대까지 접하여 배치할 수 있다.

어린이 놀이시설 50%를 주차장으로 용도변경이 가능한 지에 대해서는 어린이 놀이시설의 면적은 허가 당시의 관련 법규에 의해 허가 시 확보한 면적으로 보이나 법규검토사항의 허가기준에 만족하면 가능할 것으로 판단하였습니다.

부대시설 이란?

부대시설이란 주택에 딸린 시설 또는 설비를 말하며, 주택법 제2조제13호에서 규정하고 있습니다.

- 주차장, 관리사무소, 담장 및 주택단지 안의 도로
- 보안등, 대문, 경비실 및 자전거보관소
- 조경시설, 옹벽 및 축대 등이 있습니다.

복리시설 이란?

복리시설이란 주택단지의 입주자 등의 생활복리를 위한 공동시설을 하며, 주택법 제2조 제14호에서 규정하고 있습니다.

- 어린이놀이터, 근린생활시설, 유치원, 주민운동시설 및 경로당
- 그 밖에 입주자 등의 생활복리를 위하여 대통령령(시행령 제7조)으로 정하는 공동시설 등이 있습니다.

아파트 부대시설의 용도 변경 허가기준

부대시설 및 입주자 공유인 복리시설의 용도변경인 경우 다음과 같은 허가기준이 적용됩니다.

- 전체 입주자의 3분의 2 이상의 동의를 얻을 것
- 주민운동시설, 주택단지 안의 도로 및 어린이놀이터를 각각 전체 면적의 2분의 1 범위에서 주차장 용도로 변경하는 경우일 것
[2013년 12월 17일 이전에 종전의「주택건설촉진법」 제33조 및 종전의「주택법」 제16조에 따른 사업계획승인을 신청하거나「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 건축한 20세대 이상의 공동주택으로 한정함]
- 그 용도변경의 필요성을 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장이 인정하는 경우일 것

PART 2. 시설물 관리(건축)

아파트 벽면·바닥 균열,
안전상 문제는 없나요?

복구 공동주택관리 자문단 안영호 위원



건물 표면에 생긴 균열은 위치, 환경에 따라 발생 원인이 다양합니다.

균열이 발생했을 때, 이 균열이 당장 안전에 영향을 미치는지, 자연스럽게 생긴 현상인지, 위험한 신호인지 일반 주민들이 확인하기란 쉽지 않습니다.

G 아파트에서는 어느 날부터 아파트 벽면·바닥 곳곳에 균열이 발생하기 시작했습니다. 이에 많은 주민들이 불안감을 느끼고 균열이 더 벌어지는 것 같으며 관련 민원이 관리사무소로 접수되었습니다.

G 아파트 관리주체는 이 균열이 건물의 구조적 안전에 문제가 없는지 확인하고자 구에 컨설팅을 신청하게 되었습니다.



컨설팅 결과

공동주택관리 자문위원회는 현장에 방문해 도면 확인·실측 등을 통해

G 아파트 현관 계단실 입구 벽면 및 바닥의 균열은 아파트 구조체 부분과는 다르게 연결하여 시공된 부분으로, 기초잔류침하에 의한 자연발생적인 균열로 판단되고, 대상 건물의 기울기도 육안 점검상 특이사항이 없음.

결론적으로 아파트 구조체에는 이상이 없는 것으로 확인하였습니다.

시설물의 종별 구분

• 제1종시설물

‘특별히 관리할 필요가 있거나, ‘구조상 안전 및 유지관리에 고도의 기술이 필요한 대규모 시설물’로서 대통령령으로 정하는 시설물을 말합니다.

• 제2종시설물

‘제1종 시설물 외에, ‘사회기반시설 등 재난이 발생할 위험이 높거나, ‘재난을 예방하기 위하여 계속적으로 관리할 필요가 있는 시설물’로서 대통령령으로 정하는 시설물을 말합니다.

• 제3종시설물

‘제1종 시설물 및 제2종 시설물 외에, ‘안전관리가 필요한 소규모 시설물’로서(지방자치단체 등)에 의해 지정·고시된 시설물을 말합니다.

16층 이상의 공동주택은 제2종 시설물에,
준공 후 15년이 경과된 5층 이상 ~ 15층 이하 아파트는 제3종 시설물에 지정 될 수 있습니다.
우리 아파트가 몇 종 시설물로 지정되어 있는지 확인해보세요!

안전점검의 종류

안전 점검	정기안전점검	일반적인 수준의 외관조사를 실시하는 안전점검
	정밀안전점검	면밀한 수준의 외관조사 및 측정·시험장비를 이용한 조사를 실시하는 안전점검
	긴급안전점검	재난 또는 재해가 발생할 우려가 있는 경우에 시설물의 결함 등을 신속하게 발견하기 위하여 실시하는 점검

안전점검의 실시 시기

- 정기안전점검 : A·B·C 등급 반기에 1회 이상, D·E 등급 1년에 3회 이상
- 정밀안전점검 : A등급 4년, B·C 등급 3년, D·E 등급 2년에 1회 이상

최초로 실시하는 건축물에 대한 정밀 안전점검은 준공일 또는 사용승인일을 기준으로 4년 이내에 실시합니다. 추후 안전등급에 따라 안전점검의 시기가 달라질 수 있습니다.

PART 2. 시설물 관리(건축)

아파트 외벽 도장공사 적정 시기와
방법 알고 싶어요.

북구 공동주택관리 자문단 김주현 위원



아파트 외부 재도장 공사는 5 ~ 6년 주기로 시행하는 것이 좋습니다.

재도장으로 아파트 미관 향상 뿐만 아니라 콘크리트를 보호할 수 있기 때문에 적절한 시기에 재도장을 하는 것은 중요합니다. 하지만 아파트 외벽 재도장 공사에는 많은 장기수선충당금이 소요되기 때문에 입주민들의 의견에 따라 공사 시기가 지연되는 경우도 많습니다.

H 아파트에서는 아파트 외부 재도장 공사가 예정되어 있어 도장 공사의 필요성·시기·주의점 등을 알고 싶어 구에 컨설팅을 신청하게 되었습니다.



공동주택관리 자문위원회는 현장에 방문해 외벽 도장 상태를 살펴보고,

공사 시기는 동절기 및 우기를 피해 봄 또는 가을철에 실시하는 것이 품질확보에 유리함.

외벽 도장은 오염 및 손상이 심한 것으로 판단되어 재도장 보수범위·시기는 장기수선계획 및 예산 등을 고려하여 사전 입주민의견 수렴 등을 거쳐 단지 여건을 고려하여 결정하기 바람.

도장재료는 재도장시 기존 제품을 정확히 확인하여 동일 제품으로 시공하는 것이 도장공사의 성능 확보 및 유지관리에 효율적임.

코킹보수는 외부 및 복도 창호 주변 코킹 불량부위는 기존코킹을 전면 제거 후에 재시공을 권장하며, 접착력이 불량할 경우 프라이머를 사용하여 접착력을 강화 바람.

균열보수는 외부 도장 전에 균열의 형상·폭·발생부위에 대하여 사전조사를 실시 후 적합한 균열보수 방안을 수립하고 실시 바람.으로 제안하였습니다.

외부 재도장 공사시 유의사항을 알려주세요

- 1) 외부 작업 특성상 안전대책 수립 후 작업 실시
- 2) 작업 전 안전교육 및 개인 안전장구 착용 상태 확인
- 3) 작업동 건물 주변의 차량보양·통제선 설치·안전유도인원 배치
- 4) 재도장 전에 외벽 물청소 실시 권장함
- 5) 외부 창호의 실리콘 부분 보수실시
- 6) 균열 부위 보수방안 선정 : 균열의 위치·형상 등을 확인하여 적절한 보수방안을 수립하고 실시 바람
- 7) 외부 도장재료 선전 시, 기시공된 제품을 확인하고 유사한 제품을 선정하여 사용 권장함
- 8) 기존 도장 상태 확인 후 들뜸 및 탈락 부위 바탕처리 철저히 실시
- 9) 기존 도장의 접착력에 대한 검토가 필요하며, 필요시 프라이머 도포 후에 재도장 바람
- 10) 외부도장 작업 시 도막두께 확인이 필요하며 사전에 도장 횟수 관련 협의를 하고, 제품별 시방서에 기재된 내용의 준수를 확인바람

공동주택 도장공사 도장방식에 관한 고시

환경부에서는 아파트 도장 공사시에 비산먼지 발생을 줄이기 위해 공동주택 도장공사 도장 방식에 관한 고시(2021. 1. 5.)를 제정하였습니다.

이 고시에서는 아파트 건물 외부 도장공사 시 분사 방식의 경우에는,

1. 저감설비를 부착하거나
2. 해당 작업부위 또는 해당 층에 방진막 등을 설치해야 한다.

고 규정하고 있습니다. 변경된 도장 방식에 대해 꼭 숙지하시기 바랍니다.

균열 보수 방법에는 여러 가지 특허공법이 있습니다. 각 공법의 장·단점을 충분히 비교하여 우리 아파트에 맞는 균열보수 방법을 선택하기 바랍니다.

PART 2. 시설물 관리(건축)

아파트 지하 주차장 바닥공사를
어떻게 하면 좋을까요?

북구 공동주택관리 자문단 김창현 위원



I 아파트는 주차장 바닥공사를 해야 하지만 바닥공사를 할 경우, 안그래도 주차난이 심각한 단지에서 주민 불편이 우려되어, 바닥공사를 쉽게 진행하지 못하고 있었습니다.

I 아파트 주차장의 바닥은 에폭시가 광범위하게 얇아지고 벗겨져, 바닥면의 균열도 생기고 있어 더 이상 공사를 미룰 수 없는 상태였습니다.

그래서 주차장 바닥공사를 진행하기로 결심하고, 구에 바닥공사를 어떻게 진행하면 좋을지 자문을 구하게 되었습니다.



컨설팅 결과

공동주택관리 자문위원은 현장에 방문해 주차장 바닥 상태를 살펴보고,

지하주차장바닥 공사 방법은 크게

- 1) 콘크리트 강화제 시공
- 2) 무용제 에폭시 시공
- 3) 부분 보수 후 용제형 에폭시 시공

으로 각각의 장단점을 비교하여 시공할 것을 제안하였습니다.

주차장 바닥공사 시공방법

콘크리트 강화제

기존 에폭시 바닥을 철거(연삭)후 콘크리트 표면 강화제를 도포하고 연마공정(1 ~ 3회)을 거쳐 표면광택 시공

- **장점** : 콘크리트 강화로 강도를 높여서 사용
- **단점** : 기존바닥을 완전히 제거함에 따라 시공단가가 높음

무용제형 에폭시

기존바닥의 들뜬 부분을 연삭공정을 거쳐 탈락 부위를 제거하고 함몰부위를 보수작업해 무용제 에폭시를 1 ~ 3mm 시공

- **장점** : 기존바닥과 유사
- **단점** : mm당 시공단가가 발생할 수 있으며 두께가 두꺼워 질수록 시공단가 상승

용제형 에폭시

기존 들뜬 부위를 제거 후 강화 모르타르 또는 퍼티로 함몰부분을 보수작업을 하여 용제가 혼합된 제품으로 재도색 작업

- **장점** : 저단가로 시공
- **단점** : 함몰부분 단차가 발생. 연삭작업으로 인한 스크래치 자국이 표면에 노출됨

무용제형 에폭시 vs 용제형 에폭시



PART 3. 시설물 관리(토목, 기타)

야외 주차장, 아스팔트
전면 재포장 vs 부분 포장

북구 공동주택관리 자문단 장성두 위원



J 아파트는 30여년 된 노후 아파트로 그간 지상 아스팔트 포장공사를 부분 보수만 해왔었습니다.

J 아파트는 그간 해왔던 대로 아스팔트 포장 공사를 부분적으로 할지, 전체적으로 할지, 또한 전면 재포장을 한다면 기존 아스콘을 절삭하지 않고 새 아스콘을 덧씌울지, 기존 아스콘을 절삭한 후 새 아스콘을 재포장 할지, 전면 재포장 공사 시 다른 주의점은 없는지 등에 대하여 입주민들의 의견이 다양해 많은 고민을 하고 있었습니다.

J 아파트는 이에 아스팔트 재포장 공사에 대한 합리적인 의사결정에 도움을 얻고자 구에 컨설팅을 신청하게 되었습니다.



공동주택관리 자문위원은 J 아파트 야외 주차장 및 지하 주차장을 살펴보고,

지하구조물 사이 단차 발생, 박리 현상, 종횡 방향 균열, 거북등 균열 등이 많은 곳에서 관찰되므로, 당 아파트는 아스팔트 전면 재포장하는 것이 유리하고, 재포장하기 전 표면 배수계획, 침하, 보강위치 표기 등이 반영된 설계를 하고 시방서에 명기하여 시행할 것을 추천하였습니다.

아스팔트 포장에서 침하가 발생했어요

당 아파트와 어린이 놀이시설 사이 포장 부분은 장기적으로 차량 주행 및 우수의 침투로 인하여 침하가 발생한 것으로 추정됩니다.

아스팔트 포장 전 하부 보조기층까지 굴착 치환 후 보조기층을 쇄석과 돌가루가 혼합된 골재로 치환 층다짐 후 포장 할 것을 추천합니다.

※ 굴착치환공법 : 굴착에 의하여 연약 층을 제거하여 양질 토와 바꿔놓는 방법

화단 수목과 균열의 상관관계

화단에 조성된 교목은 뿌리가 점차적으로 작은 균열 틈 사이로 침투하여 큰 균열로 발전시킬 수 있으므로 당 아파트의 관목으로 변경할 것을 추천합니다.

※ 교목은 키가 큰 나무를 말하고 관목은 키가 작은 나무를 말합니다.

지하 주차장도 누수 되고 있어요

지하 주차장 상부 화단 조성 부분은 과거 시공 시 방수처리 여부는 알 수 없으나, 장기간 토양이 수분을 머금고 있어 구조물 균열부로 지속적인 수분이 공급되어 철근 부식을 초래할 수 있으므로 전면적으로 재 방수 후 재 조성이 필요할 것으로 사료됩니다.

지하 주차장 누수는 물받이로 여러 곳에 보수 되어 있는 것으로 파악되며, 상부 재포장 및 화단부분의 재시공으로 일부 보완 될 것으로 사료되나, 보·슬라브의 할렬로 인한 철근 노출 부분은 보수 할 것을 제안합니다.

또한 지하주차장은 건기 시에도 벽·보·슬라브에 누수·결로 현상이 많이 관찰되므로 강제 배기를 할 수 있는 시설을 추천합니다.



철근 할렬 현상



결로 현상

PART 3. 시설물 관리(토목, 기타)

지하주차장에 지하수가 유입되는 원인을 알고 싶어요.

북구 공동주택관리 자문단 장성두 위원



K 아파트에서는 어느 순간부터 지하주차장에 지하수 유출이 관찰되었습니다. 북구 공동주택관리 자문 위원은 K 아파트는 설계·시공 당시부터 지하수위가 구조물보다도 상당히 위에 있어, 지하벽체 배면의 수압 저감 및 토립자의 유출을 억제하고 배수를 허용하는 구조로 설계 시공된 것으로 파악하였습니다.

K 아파트의 지하주차장 지하수 유입에 대한 컨설팅에 대해 자문위원은 유입 원인을 파악하고, 땀겨짐 등을 우려하는 주민들을 위하여 여러 가지 대비 방안도 제안하였습니다.



컨설팅 결과

공동주택관리 자문위원은 K 아파트 지하 주차장을 살펴보고, 아래와 같이 제안하였습니다.

지하주차장 지하수 및 황토 유입 원인?

배수용 배관 및 집수정 수중 펌프 등이 사용시설로 설치 된 것으로 보아 시공 당시 지하수를 배출하는 시설이 된 구조로, 당초 지하수가 있는 지반으로 구조물에 토압의 저감을 위한 시설로 보여지고, 따라서 지하수 유출을 허용한 것임.

황토 유출에 대하여는 오랜 시간동안 지반의 유로가 다소 변화하여 유입되었거나, 배관 내부에 계절적으로 건기·우기가 반복 및 배관의 높이 차이로 배관 내 침전된 토립자의 유출이 일어 날 수 있다고 사료됨.

지하수 유입 위치를 알려면?

먼저 물리 탐사방법인 전기 비저항탐사를 통해 지하수의 흐름 위치를 선정하고, 여러 곳에 관측정을 설치한 후 특정 추적물질을 투입하여 그 물질의 유출을 확인하는 방법으로 과학적 조사를 추천함.



PART 3. 시설물 관리(토목, 기타)

수목 고사, 우리 아파트에 맞는 대체 수종
추천해주세요.

북구 공동주택관리 자문단 전인수 위원



아파트 조경은 아파트 자체의 미관 향상은 물론 입주자들의 삶의 질을 위해 매우 중요합니다. 특히 코로나 19를 지나며 단지 내 조경은 주민들에게 건강과 휴식의 장소가 되었습니다.

L 아파트에서는 단지 곳곳에서 고사 수목이 발생하였고, 고사 수목은 그 종류도 다양하여 입주자대표 회의와 관리주체에서는 어떤 수목을 다시 심어야 할지, 다시 심으면 혹여나 또 똑같이 고사하지는 않을지 깊은 고민을 하게 되었습니다.

이에 당 아파트에 어떤 수종이 적합한지, 더 나은 대체 수종에 대해 전문가의 의견을 미리 구하고자 구에 컨설팅을 신청하게 되었습니다.



컨설팅 결과

공동주택관리 자문위원회는 L 아파트 조경에 대해 현장에서 살펴보고, 아래와 같이 제안하였습니다.

아파트의 인공지반 위 식재는 충분한 토심(토양의 깊이)이 필요하고, 배수상태를 확인하고 원활한 배수를 유도해야 하며, 충분한 양질의 토양으로 마운딩(흙을 쌓는 것), 지속적인 관수(물을 인위적으로 주는 것)가 필요합니다.

식재지 일부는 토심이 얇고 마운딩 식재지는 식생을 위한 토양상태가 불량해 충분한 유공관 설치를 통하여 관수 및 뿌리호흡이 필요합니다. 음수와 양수 등 수목의 특성을 반영하여 식재 시 위치를 고려 바랍니다.

일부 고사수목의 위치는 조정하여 반복되는 고사 발생을 최소화하고, 대체수목 선정 식재는 당초의 수목 가격과 유사한 가격대로 식재하되, 세부사항은 입주자대표회의 및 관리주체와 협의 후 검수·시공 제한합니다.

고사수목에 대한 대처방안을 알려드려요.

구 분	대처 방안
소나무 군락식재	<ul style="list-style-type: none"> 소나무 군락지는 다른 수목과 혼합식재는 경관상 어울리지 않으므로 기존 소나무와 동일하게 식재, 타수종 혼합식재는 지양 소나무 정원 내 식재는 토심이 얇아 소나무 식재 시 하자가 지속적으로 발생되므로 유사수종인 애기동백, 홍가시나무, 은목서 등 상록활엽수로 조형미를 가지고 있는 수종으로 대체 식재 식재시 마운딩을 하고 충분한 통기 배수관 설치하여 양질의 토양을 기반으로 식재(필요시 인공토 사용 권장)
당종려 식재지	<ul style="list-style-type: none"> 당종려는 아열대 식물로 단지 내에는 추위에 약하므로 음지 식재는 가급적 지양 음지 등 한파가 예상되는 지역의 식생은 생육상태가 현재 매우 좋지 않음 대체수종으로는 상록수로 서양측백(선형), 황금측백(선형) 잎이 사방으로 확장하지 않는 유사한 수형을 가진 수목으로 대체 식재
가이뜨카향 식재	<ul style="list-style-type: none"> 식재지는 인공지반으로 토심이 얇고 배수 불량 하자시 충분한 사질의 토양을 성토하여 최대한 상향 식재 건물 진입부 식재로 동백나무, 홍가시, 은목서, 금목서, 아왜나무 등으로 대체식재(단지 진입부일 경우 조형미를 띤 수형 권장)
근린생활시설 진입로	<ul style="list-style-type: none"> 식재 공간이 협소하고 토양상태가 열악하여 고사가 발생 대형 주목(고가 수목)은 아파트 단지내에서 하자 발생이 빈번한 수목임 대체 수목은 유사한 수형인 서양측백나무, 애기동백, 아왜나무, 은목서, 금목서 등 상록활엽수 식재 권장
측백나무, 편백나무 군락식재	<ul style="list-style-type: none"> 구조물 차폐기능을 목적으로 한 식재로 당초 수목으로 식재 편백나무 식재군락지도 기존 식재수종인 편백나무를 그대로 식재
반송	<ul style="list-style-type: none"> 시각적 초점으로 대체 수목 지양(포인트 수목의 경관 초점 식재임) 식생 환경을 개선하여 반송 식재

PART 4. 공동체 활성화

아파트 공동체가 새로 생겼어요, 활동방향을 알려주세요.

북구 공동주택관리 자문단 오태석 위원



아파트에서 이웃과 더불어 사는 공동체 문화는 중요한 의미를 가지고 있습니다. 이웃 사이의 교류가 끊기고 단절이 심화되면, 주차·충간 소음 같은 다양한 갈등이 증가하고 여러 가지 사회문제가 생깁니다. 아파트에서 입주민들이 함께 생활하며 이웃간 정을 나누고 배려하는 주거문화는 무척 중요합니다.

북구에서는 이러한 아파트 내 공동체를 활성화하기 위하여 공동주택 관리 전문 자문서비스에 '공동체 활성화' 분야를 도입하여 아파트 공동체에 더 나은 활동방안을 제안하는 컨설팅을 진행하고 있습니다.

M 아파트에서는 뜻이 있는 입주민들이 모여 '봉사회' 단체를 만들게 되었습니다. 처음 생긴 '봉사회' 단체에서 앞으로 어떤 활동을 어떻게 진행하면 좋을지 고민 끝에 구에 컨설팅을 신청하게 되었습니다.



컨설팅 결과

공동주택관리 자문위원은 M 아파트 공동체 회원들을 만나 대화하고, 아래와 같이 제안하였습니다.

이제 첫 출발이니 너무 많은 일을 하기 보다는 현실적으로 가능한 일부터 차근차근 진행하면서 봉사회의 존재를 단지 내에 알리고, 주민들로부터 호응을 받는 것이 중요합니다.

마을 공동활동을 목표로 한다면 마을의 다양한 문제를 발굴하고 우선순위를 선정하여 다양한 주민들의 참여를 조건으로 스스로 문제를 해결해 나가야 합니다.

공동체 활동의 문제 파악

1. 의견을 수렴합니다.
 - 소수의 참여자
 - 전체 회원
 - 입주자대표회의 또는 아파트 주민 전체
2. 우선순위를 결정합니다.
3. 실현가능성 여부를 파악합니다.
4. 사업을 추진합니다.

PART 4. 공동체 활성화

공동체 활동에 대한 평가·향후 보완점을 알려주세요.

북구 공동주택관리 자문단 오태석 위원



N 아파트는 부산시 공동체 활성화 공모사업에 선정되어, 시 보조금을 지원받았습니다. 공동체 활동을 하면서 이러한 공모사업을 활용하여 경비를 지원받는 것은 좋은 기회입니다.

N 아파트는 공동체 활동 중간에 그간의 성과에 대해 평가를 받고, 미비한 부분에 대해서는 보완하고자 구에 컨설팅을 신청하였습니다.



컨설팅 결과

공동주택관리 자문위원은 N 아파트 공동체 회원들을 만나 대화하고, 아래와 같이 제안하였습니다.

전반적으로 공동체 활동이 잘 진행되었습니다.

향후에는 공모사업의 세부 사업명을 변경하여 진행하면 더 좋은 평가를 받을 수 있겠습니다. 실제 진행했던 내용을 토대로 사업명을 수정한다면 평가단이 이해하기 빠르고, 참여자 모집에도 도움이 될 것입니다.

공동체 활동 중 층간소음에 대한 부분이 있는데 층간소음을 예방하기 위한 가장 좋은 방법은 주민간의 소통입니다. 주민 간 소통을 늘리는 방안을 강구하고 아파트에서 입주민들이 유일하게 함께하는 공간이 엘리베이터라는 것을 인지하고 이를 활용하시기 바랍니다.

아파트 공동체가 무엇인가요?

아파트 공동체의 정의를 살펴보겠습니다.

국토교통부 “아파트 공동체 활성화 프로그램 운영 매뉴얼”에 따르면

• **정의** : 아파트라는 집합적 주거공간에 함께 거주하면서 구성원들이 공동생활을 영위하는 단위

• **주체** : 아파트에 거주하는 모든 입주인

아파트 부녀회, 청년회 등이 아파트 공동체 단체입니다.

공동체 활동은 어떤 활동이 있나요?

사업 유형	예 시	
친환경 실천 / 체험	① 친환경제품 만들기 ③ 녹색장터 ⑤ 단지 가꾸기/꽃밭	② 에너지절약 교육/생활용품 공유 ④ 텃밭 ⑥ 도농교류 ⑦ 생태체험
소통 / 주민화합	① 주민축제 ③ 품앗이 및 문화교류	② 소통 및 의견 나누기 ④ 소식지 및 홈페이지
취미 / 창업	① 취미교실 ③ 기타(생활정보교육)	② 교양 ④ 주부교육 ⑤ 부업 및 창업
교육 / 보육	① 자녀교육 ③ 공부방/독서실	② 보육/공동육아
건강 / 운동	① GX 및 헬스 ③ 건강 프로그램 및 치매예방	② 구기 종목/걷기 및 자전거
이웃돕기 / 사회봉사	① 이웃돕기/봉사활동/재능기부	

부 록

복구 의무관리대상 공동주택 현황

(2023. 11. 1. 기준)



연번	아파트명	위치	세대수	전화번호	준공연도
1	구포삼정그린코아	백양대로1016번길 10	668	338-3006	1999.01.15.
2	금곡유림 1차	금곡대로470번길 33	256	361-3725	1994.10.06.
3	기비골마을	만덕1로104번길 29	825	341-8183	1994.09.23.
4	만덕동일	만덕1로104번가길 57	499	343-2479	1998.12.02.
5	화명우신	산성로12번길 27	480	335-2552	1987.11.13.
6	구포현대아파트	백양대로 1003	1,741	335-8191	1994.02.28.
7	금곡조성협진	효열로162번길 41	576	361-4405	1994.10.17.
8	아남프라자	금곡대로8번길 33	275	332-6609	2000.04.12.
9	만덕대진	만덕1로 92	356	332-6888	1979.08.31.
10	화명시영그린파크	금곡대로 280-9	360	336-7459	1988.12.17.
11	유림노르웨이숲	낙동북로 737	1,176	335-4112	2005.06.15.
12	금곡주공 5단지	효열로37번길 22	713	361-2035	1994.11.05.
13	덕천주공 1단지	덕천로 72	1,320	331-6453	1991.10.31.
14	만덕협성	만덕1로 82	445	343-3130	1997.10.04.
15	벽산강변타운	양달로9번길 21	1,044	362-0077	1995.11.17.
16	구포대성아파트	구남언덕로20번길 7	499	334-3232	1986.08.20.
17	금곡화목타운	효열로220번길 22	576	361-6767	1994.11.11.
18	덕천벽산	만덕3로16번길 51	180	338-4526	1992.12.22.
19	만덕베르빌	만덕1로 8	430	341-7957	2001.07.31.
20	도시화명그린21B	양달로 81	720	362-5561	1996.04.27.
21	구포에이스타운	백양대로 1098	164	341-4206	1997.11.22.
22	금곡유림2차(대건)	효열로 193	240	362-0244	1994.11.30.
23	한성	만덕대로142번길 31	340	335-2006	1983.04.02.
24	만덕삼성	만덕2로 10	600	336-8774	1989.02.21.
25	도시화명그린25	양달로 80-18	390	362-6812	1996.04.30.

연번	아파트명	위치	세대수	전화번호	준공연도
26	벽산그린타운	시랑로182번길 19	174	338-2879	1993.09.27.
27	금곡유림 2차	금곡대로616번길 57	240	363-1265	1994.12.06.
28	청우파크	덕천로 107	173	341-0950	1993.02.20.
29	신만덕유림노르웨이숲	덕천로 345	218	333-3301	2003.07.08.
30	화명그린24(그린숲속)	산성로 88	900	362-6813	1996.04.30.
31	구포태평양	시랑로 176	232	937-6546	1992.09.09.
32	금곡주공 3단지	효열로220번길 23	1,484	363-2126	1994.12.29.
33	덕천롯데	함박봉로 26	705	343-4574	2004.12.07.
34	만덕대성타워	덕천로259번길 30	816	342-5300	1991.11.25.
35	도시화명그린21A	양달로 53	400	362-6814	1996.06.08.
36	태경해피타운	시랑로138번길 8	211	342-4074	1992.09.08.
37	금곡한솔	효열로 265	532	362-3254	1995.05.27.
38	부영벽산파라빌	만덕대로155번길 14	212	331-2305	2005.05.17.
39	만덕그린코아	덕천로234번길 47	1,468	338-1428	1991.01.28.
40	화명코오롱	양달로 80-11	450	362-0635	1997.03.04.
41	삼경장미	시랑로21번길 50	181	342-9051	1995.02.24.
42	금곡주공 6단지	효열로 40	504	362-2010	1995.08.16.
43	덕천동삼정그린코아	만덕대로155번길 15	560	338-0971	2007.12.24.
44	만덕현대	만덕3로 45	211	942-9700	1997.06.03.
45	화명동대림타운	금곡대로 268	3,382	362-1710	1998.06.01.
46	구포대우	모분재로105번길 43-7	225	336-9127	1992.10.01.
47	금곡주공 8,9단지	효열로 134	1,366	362-2061	1996.05.06.
48	덕천대방	만덕대로90번길 13	280	341-1707	1993.12.28.
49	벽산라인훼미리	만덕대로178번길 29	322	342-8941	1994.11.14.
50	경남아너스빌(화명경남)	대천천길 37	570	361-6423	1998.12.24.

연번	아파트명	위치	세대수	전화번호	준공연도
51	태평양그린	모분재로149번길 53	299	343-6081	1994.09.09.
52	화명한일유엔아이	화명신도시로 194	1,026	361-0444	2002.02.08.
53	덕천역 이즈 카운티	금곡대로8번길 87	250	341-7333	2019.10.29.
54	럭키만덕 1차	덕천로 194	900	331-2853	1991.08.03.
55	화명현대	화명대로 87	240	365-1066	1999.09.17.
56	구포협진태양	백양대로 1025	207	337-9834	1997.12.24.
57	화명리버빌2차	화명신도시로 244	722	365-0994	2003.06.17.
58	포레나 부산덕천	만덕대로 81	636	338-2785	2022.08.23.
59	벽산라인타운	덕천로 182	1,166	335-0337	1998.12.14.
60	화명대우푸르지오	화명대로 104	316	363-8500	2000.03.25.
61	구포동원로얄듀크비스타	낙동대로1738번길 10	1,079	334-2700	2014.07.17.
62	화명 뜨란채	화명신도시로 219	981	334-6619	2004.07.05.
63	럭키만덕 2차	덕천로234번길 34	714	342-0054	1992.06.30.
64	화명유림	화명대로 110	506	363-8100	2000.03.30.
65	벽산그린필드 1차	모분재로105번길 53	238	333-5258	1992.07.27.
66	이안금곡	금곡대로550번길 6	215	361-3752	2006.07.28.
67	신만덕 동원	덕천로234번길 7	988	335-1575	1992.12.23.
68	수정강변타운	학사로17번길 31	1,780	341-7520	2001.08.04.
69	구포동 봄여름가을겨울	낙동대로 1762번길 50	203	333-9610	2017.01.24.
70	율리역 벽산블루밍	효열로 1, 1단지	470	361-9914	2014.03.29.
71		효열로 1, 2단지	119	334-9251	2011.10.06.
72	금정산센트럴포레	만덕1로 25-9	216	364-2111	2001.10.23.
73	화명2차 현대	화명신도시로 48	743	337-2920	2018.04.27.
74	구포해피투모로우	낙동북로 692	190	365-7506	2014.12.11.
75	동원역 삼성그린코아	효열로 135	526	361-6423	1998.12.24.

연번	아파트명	위치	세대수	전화번호	준공연도
76	만덕2휴먼시아	만덕1로 25-12	360	342-0793	2001.11.02.
77	화명코오롱하늘채 1차	화명신도시로 70	1,280	342-1922	2002.10.26.
78	구포운창비에이치타운	낙동대로1762번가길 20	156	343-4145	2018.12.28.
79	신화명리버뷰자이	금곡대로470번길 29	792	363-9331	2015.06.19.
80	상록한신휴플러스	함박봉로140번길 16	882	335-7194	2006.03.31.
81	대우이안	화명신도시로 145	989	939-1600	2002.10.29.
82	리버파크 반도유보라	백양대로 1136	790	337-6994	2021.06.21.
83	만덕쌍용에가	만덕3로 49	600	331-0384	2005.06.29.
84	롯데아파트낙천대	화명신도시로 156	1,958	333-2264	2002.10.29.
85	만덕3휴먼시아	만덕1로51번길 11	402	333-1110	2009.11.11.
86	화명코오롱하늘채 2차	화명신도시로 100	1,363	335-5788	2002.12.06.
87	백양 디이스트	덕천로276번길60	3,160	336-9886	2015.10.21.
88	화명그린힐	화명대로94번길 45	277	334-2700	2003.05.01.
89	더 래디언트 금정산	상학로 35	1,677	336-9570	2019.10.15.
90	삼한힐파크	화명대로 119	807	363-9968	2003.11.06.
91	이편한세상 금정산	상학로 36	1,969	336-1663	2021.04.12.
92	대림쌍용강변타운	화명신도시로 39	1,895	343-7330	2004.08.04.
93	신만덕베스티움에코포레	상리로 86	593	336-8932	2022.04.25.
94	화명동원로얄듀크	금곡대로 228	1,627	333-6994	2004.11.30.
95	롯데캐슬멤버스	금곡대로 240	299	361-7645	2007.11.02.
96	화명롯데캐슬 카이저	금곡대로 166	5,239	365-4044	2012.06.27.
97	화명2차동원로얄듀크비스타	금곡대로 175	422	362-6994	2015.07.20.
98	e편한세상 화명힐스	화명대로 68	800	362-1782	2015.10.29.
99	화명푸르지오 헤리센트	신성로28	886	925-3330	2021.03.24.
100	화명플리체비스타동원	대천천길 109	447	364-0573	2022.07.12.

도움되는 정보

국토교통부 중앙공동주택관리지원센터

 <https://myapt.molit.go.kr> ☎ 1600-7004


≫ 공동주택 관리업무와 관련한 민원상담, 전자투표 및 장기수선계획 수립 지원

국토교통부 공동주택관리정보시스템

 <https://www.k-apt.go.kr>

≫ 의무관리대상 공동주택의 관리비, 입찰정보, 외부회계감사보고서 등 공개

국토교통부 하자심사·분쟁조정위원회

 <https://www.adc.go.kr> ☎ 031-910-4200

≫ 공동주택 하자로 인한 입주자와 사업주체 간의 분쟁조정 지원

국토교통부 중앙공동주택관리 분쟁조정위원회

 <https://namc.molit.go.kr> ☎ 031-738-3300

≫ 당사자간의 상호 양해를 바탕으로 한 조정을 통해 신속·공정한 해결방안 제시

환경부 층간소음 이웃사이 센터

 <https://www.noiseinfo.or.kr> ☎ 1661-2642

≫ 공동주택 층간소음 관련 분쟁 해결 지원

환경부 중앙환경분쟁조정위원회

 <https://ecc.me.go.kr> ☎ 044-201-7969

≫ 소음·진동·먼지·빛공해·일조방해·조망저해·층간소음 등의 환경분쟁 해결

국토교통부 공동주택관리 비리신고센터

☎ 044-201-4898

≫ 공동주택 관리 비리와 관련된 불법행위 신고의 접수·처리 등 업무 수행

전기고장 긴급복구 에버(Eber) 서비스

☎ 1588-7500

≫ 의무관리대상 공동주택의 정전사고 발생 시 24시간 무료 긴급복구 지원