

발 간 등 루 번 호

52-3350000-000079-01

주민의 주민
제 의회는 금정

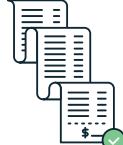


아파트 관리비 절감 가이드 북



부산광역시 금정구

주민의 주인
저의 흐는 금정



아파트 관리비 절감 가이드 북



부산광역시 금정구
GEUMJEONG-GU, BUSAN METROPOLITAN CITY



발간사



금정구는 구민의 60% 이상이 공동주택에 거주하고 있고, 앞으로도 일반주택에서 공동주택으로 변화하는 주거 추세에 따라, 공동주택의 가장 대표적인 형태인 아파트에 거주하는 비율도 지속적으로 늘어날 것으로 보입니다.

이에 따라 공동주택의 효율적인 관리와 입주자의 쾌적한 주거환경을 유지하기 위한 체계적인 관리가 점점 중요해지고 있습니다.

따라서, 정부에서는 공동주택 관리를 보다 전문적이고 체계적으로 관리하기 위하여 지난 2016년도에 ‘공동주택관리법’을 시행하였고,

금정구는 지난해 8월 부산 최초로 ‘공동주택관리지원팀’을 신설하여 아파트 관리비 절감과 관리운영의 투명화를 위한 “공동주택 관리지원단 운영”, “찾아가는 현장! 맞춤형 컨설팅”, “아파트 계약원가 자문 서비스” 등 차별화 된 공적 차원의 서비스를 제공하고 있습니다.

아울러, 이번에 아파트 운영의 체계적이고 효율적인 관리방법을 누구나 알기 쉽게 사례위주로 정리한 ‘아파트 관리비 절감 가이드북’을 발간하게 되었습니다.

'아파트 관리비 절감 가이드북'은 총 5개 장으로 구성되었으며,
1·2장에서는 아파트 관리 운영은 누가하는지, 관리비는 어떻게 구성·운영되는지 등
아파트 관리비의 이해를 도울 수 있는 일반적인 내용을 담았고,

제3장에서는 아파트에서 실천 가능한 관리비 절감 노하우와 금정구 소재 관리비
절감 우수단지 모범사례를 소개하고 있으며,

제4장에서는 관리비 절감을 도와주는 각종 지원 사업을 실어 아파트 단지의 자발
적인 참여를 유도하고 있습니다.

마지막으로 제5장에서는 아파트에서 자주 실수하는 대표적인 지적사례를 소개
하고, 같은 실수를 반복하지 않도록 자가진단 체크리스트를 만들어 아파트 단지
스스로 문제점을 진단하고 개선할 수 있도록 하였습니다.

아무쪼록, 본 가이드북이 아파트 관리의 투명성과 효율성을 높여 건전한 관리문화를
정착시키고, 관리비 절감을 통해 입주민의 재산권 보호 및 주거 만족도 향상에 큰
도움이 되기를 바라며,

앞으로도 주민의 소중한 관리비가 알뜰하고 투명하게 운영될 수 있도록 주민이
체감할 수 있는 맞춤형 행정서비스 제공에 최선의 노력을 다하겠습니다.

감사합니다.

2019년 4월
금정구청장

Contents



I. 아파트 관리의 개요 8

- | | |
|----------------|----|
| 1. 의무관리대상 공동주택 | 10 |
| 2. 관리규약 | 11 |
| 3. 입주자대표회의 | 14 |
| 4. 관리주체 | 24 |



II. 아파트 관리비, 이렇게 운영됩니다 30

- | | |
|----------------------|----|
| 1. 관리비 구성 항목 | 32 |
| 2. 관리비 고지서 꼼꼼히 살펴보기 | 33 |
| 3. 관리비 계획 및 운영 | 35 |
| 4. 관리비 집행을 위한 사업자 선정 | 36 |
| 5. 관리비 회계장부 작성 및 공개 | 38 |
| 6. 회계감사 | 41 |
| 7. 장기수선충당금 | 43 |
| 8. 잡수입 | 50 |



III. 아파트 관리비 절감 사례 54

- | | |
|---------------------------|----|
| 1. 금정구 공동주택 현황 | 54 |
| 2. 관리비 절감 노하우 나누기 | 55 |
| 1) 전기 계약방식의 정기적인 검토 | 56 |
| 2) 공용부 조명 LED 교체 | 58 |
| 3) 용역비의 올바른 지급 | 59 |
| 4) 아파트 하자담보 책임기간 적극 활용 | 64 |
| 5) 자금 집행계획을 고려한 계좌관리 | 67 |
| 3. 금정구 표본조사 결과 우수단지 절감 사례 | 68 |



IV. 관리비 절감을 도와주는 지원사업 안내

78

1. 합리적인 의사결정으로 관리비를 줄여요	78
1) 「공동주택 계약원가 자문」 서비스 운영 (금정구)	80
2) 「찾아가는 현장! 맞춤형 컨설팅」 운영 (금정구)	81
3) 공동주택 공동체 활성화 공모사업 (금정구, 부산시)	82
4) 공동주택관리 기술자문단 운영 (부산시)	83
5) 부산시 「공동주택 상담센터」 운영 (부산시)	84
6) 부산시 공동주택 모범관리단지 선정 (부산시)	85
7) 공동주택 관리진단 및 기술자문 컨설팅 운영 (중앙공동주택관리지원센터)	86
8) 공동주택 전자투표 (아파트 e투표) 서비스 (중앙공동주택관리지원센터)	87
2. 시설물의 효율적 관리로 관리비를 줄여요	88
1) 공동주택 관리 지원 사업 (금정구)	90
2) 노후 공동주택 주거안전 지원 사업 (금정구, 부산시)	91
3) 공동주택 부설주차장 개방사업 지원 (금정구)	92
4) 공동주택 주차장 설치 지원 사업 (금정구, 부산시)	93
5) 전기자동차 완속충전기 보급사업 (한국자동차환경협회)	94
6) 승강기 제어판 내 회생제동장치 설치 (한국전력공사)	95
7) 공동주택 유지관리 정보시스템 활용 (중앙공동주택관리지원센터)	96
3. 에너지 절약으로 관리비를 줄여요	98
1) 공동주택 개별세대 전기설비 개선사업 (금정구, 한국전기안전공사)	100
2) 전기고장 긴급복구 에버(Eber) 서비스 (한국전기안전공사)	101
3) 부산시 그린아파트 인증사업 (금정구, 부산시)	102
4) 저탄소 마을만들기 사업 (금정구, 부산시)	103
5) 탄소포인트제 사업 (금정구, 부산시)	104
6) 미니태양광 발전설비 보급사업 (부산시)	105



V. 반복적으로 지적되는 아파트 관리 부적정 사례

108



' Chapter 1,

아파트

관리의

개요





1. 의무관리대상 공동주택



2. 관리규약



3. 입주자대표회의



4. 관리주체



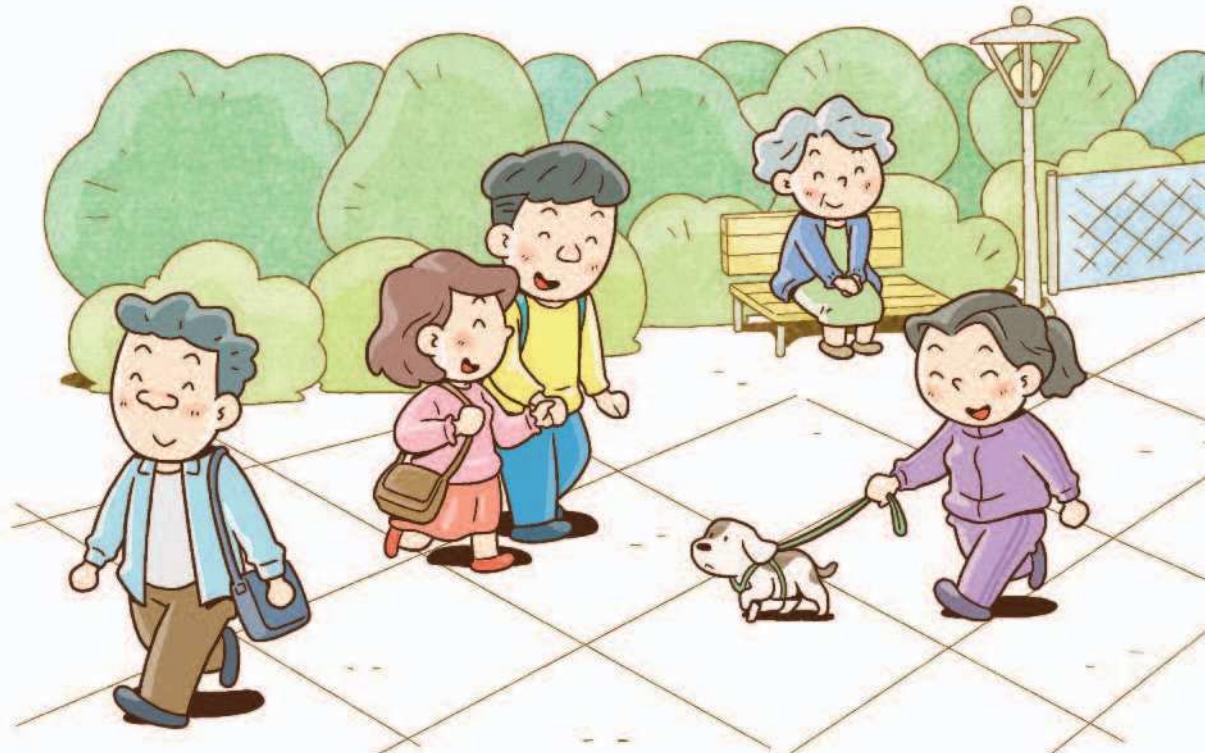


I

아파트 관리의 개요

우리 삶의 중요한 터전으로 자리 잡은 아파트!
하지만 정작 내가 사는 아파트가 어떻게 운영되는지
무관심하거나 너무 모르고 있는 것은 아닐까요?
관리사무소가 알아서 잘 관리하고 있겠지 생각은 하지만,
한편으론 막연한 불안감도 드시죠?

아파트 문제는 관리비 구성항목, 부과, 운영에 있어 관련 법령 등에 대한
이해 부족으로 상호 소통에 문제가 발생해서 유발됩니다.
아파트 문화, 알아야 바뀝니다.
행복한 아파트 주거문화 조성을 위한 첫걸음,
아파트 관리가 어떻게 이루어지는지
지금부터 꼼꼼히 살펴볼까요?





1. 의무관리대상 공동주택

우리나라 전체 주택의 75%가 공동주택이고 그 비율은 지속적으로 증가하고 있어, 공동주택 관리의 중요성은 과거 어느 때보다도 커지고 있습니다.

하지만 공동주택이 늘어남에 따라, 여러 사람이 밀집된 공간에 모여 사는 공동주택의 특성상 기존 「주택법」으로는 해결이 안 되는 관리상의 한계가 사회적 문제로 대두됩니다. 이런 문제점을 해결하기 위해서 공동주택의 특성을 반영한 「공동주택관리법」이 제정되고, 2016년 8월부터 시행되었습니다. 공동주택관리법(이하 “법”)의 시행으로 공동주택의 전문적이고 체계적인 관리의 틀이 마련된 거죠.

● 아파트 관리 어떻게 이루어질까?

궁금하다면 가장 먼저 우리 아파트가 ‘의무관리대상 공동주택’ 인지 여부를 알아보셔야 합니다. “의무관리대상 공동주택”이란 150세대 이상 공동주택 중 해당 공동주택을 전문적으로 관리하는 자를 두고, 입주자대표회의를 구성해야 하는 등 일정한 의무가 부과되는 공동주택을 말합니다.

의무관리대상 공동주택의 범위 [시행령 제2조(요약)]

1. 300세대 이상의 공동주택
2. 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택
3. 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식의 공동주택
4. 주상복합건물로서 주택이 150세대 이상인 건축물



질문있어요~ 알쏭달쏭 Q&A



Q 80세대 주상복합 건물도 의무적으로 주택관리 전문업체가 관리해야 할까요?



A 꼭 그렇지는 않습니다. 150세대 미만의 주상복합건물이나 나홀로 아파트, 상가 같은 의무관리대상이 아닌 건물은 집합건물이라고 해서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 (약칭 : 집합건물법)」에 따라 자율적으로 관리하면 됩니다.

2. 관리규약

관리규약은 공동주택의 입주자 등을 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위해서 입주민 등이 자율적으로 정한 자치규약입니다.

자율적 규약이지만 공동주택관리법을 준수하고 「공동주택 관리규약 준칙」을 참조해서 만들어야지, 임의적으로 상위법에 어긋나는 규약을 만들면 안 됩니다.



질문있어요~ 알쏭달쏭 Q&A

Q 동별 대표자 임기를 아파트 관리규약을 개정하여 3년으로 연장할 수 있을까요?

A 공동주택관리법 시행령 제13조에 동별 대표자의 임기는 2년으로 규정되어 있습니다. 상위법에 어긋나므로, 해당 공동주택 관리규약 개정으로 임기를 연장할 수 없습니다.

● 관리규약을 개정하려면 다음 중 어느 하나에 해당하는 방법으로 결정합니다.

첫째 입주자대표회의 의결로 제안하고, 전체 입주자등의 과반수가 찬성

둘째 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 제안하고, 전체 입주자등의 과반수가 찬성

● 관리규약이 개정되었다면

30일 이내에 관할 시장·군수·구청장에게 신고서를 제출해야 합니다.

● 잠깐!! 우리아파트 관리규약, 누가 처음 만들었을까요?

아파트를 건설한 사업주체가 관리규약(안)을 처음 만들어서, 입주예정자 과반수의 서면 동의를 받아 제정했어요.



관리규약에 포함되어야 하는 내용 [시행령 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, 위원의 선임·해임 및 임기 등에 관한 사항
5. 입주자대표회의 소집절차, 임원의 해임 사유·절차 등에 관한 사항
6. 입주자대표회의 운영경비의 용도 및 사용금액 (운영·윤리교육 수강비용을 포함한다)
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. 시행령 제19조제2항 각 호의 행위에 대한 관리주체의 동의기준
11. 관리비예치금의 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 임차인 선정기준
22. 공동주택의 층간소음에 관한 사항
23. 주민공동시설의 위탁에 따른 방법 또는 절차에 관한 사항
- 23의2. 주민공동시설을 인근 공동주택단지 입주자등도 이용할 수 있도록 허용하는 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. 그 밖에 공동주택의 관리에 필요한 사항



3. 입주자대표회의

(1) 입주자등

아파트 소유자이신가요?

아파트 소유자를 ‘입주자’라 부른답니다.

소유자를 대리(서면 위임)하는 배우자와 직계존비속도 역시 입주자에 해당합니다.

아파트 세입자세요?

아파트에 임차하여 살고 계신 분(임대주택의 임차인은 제외)은 ‘사용자’라 합니다.

‘입주자’와 ‘사용자’를 합쳐서 ‘입주자등’이라 합니다.

(2) 동별 대표자 선출

동별 대표자는 입주자 중에서 동별 세대수에 비례하여 관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출합니다.



질문있어요~ 알쏭달쏭 Q&A

Q

‘동별 세대수에 비례하여’의 비율이 어디까지를 말하는지?

A

해당 공동주택 관리규약으로 정한 각 선거구의 세대수가 2배 이상 차이가 나는 것은 바람직하지 않을 것입니다.



● 동별 대표자의 출마자격은 다음 조건을 동시에 만족해야 합니다

첫째 해당 아파트 단지 안에서 주민등록을 마친 후 6개월 이상 거주하고 있을 것
둘째 해당 선거구에 주민등록을 마친 후 거주하고 있을 것



질문있어요~ 알쏭달쏭 Q&A



Q 00아파트 가동에서 2년째 거주하다가, 한달 전에 나동으로 이사했어요.
이럴 경우 나동 동별 대표자로 출마할 수 있을까요?



A 가동과 나동의 거주기간을 합쳐 6개월 이상이라면 나동 동별 대표자로 출마할 수 있습니다.



질문있어요~ 알쏭달쏭 Q&A



Q 00아파트에 주민등록을 마친 후 계속 살고는 있는데, 주민등록상 주소만 다른 곳으로 잠시 이전했다가 지난달에 다시 해당 아파트로 주민등록 신고한 경우에도 동별 대표자로 출마할 수 있을까요?



A 해당 공동주택 단지 안에서 주민등록을 마친 후 계속해서 6개월 이상 거주해야 하는데, 이 조건에 부합되지 않아 동별 대표자 출마가 불가합니다.



또한 동별 대표자는 법 제14조에 따른 결격사유에도 해당하지 않아야 합니다.

동별 대표자 결격사유 [법 제14조제4항, 시행령 제11조제3항 (요약)]

1. 미성년자, 피성년후견인 또는 피한정후견인
2. 파산자로서 복권되지 아니한 사람
3. 「공동주택관리법」 등을 위반한 범죄로 금고 이상의 실형 선고를 받고 그 집행이 끝나거나 집행이 면제된 날부터 2년이 지나지 아니한 사람
4. 금고 이상의 형의 집행유예선고를 받고 그 유예기간 중에 있는 사람
5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사람
 - 1) 「공동주택관리법」 등을 위반한 범죄로 100만원 이상의 벌금을 선고받은 후 2년이 지나지 아니한 사람
 - 2) 선거관리위원회 위원
(사퇴하거나 해임 또는 해촉된 사람으로서 그 남은 임기 중에 있는 사람을 포함한다)
 - 3) 공동주택의 소유자가 서면으로 위임한 대리권이 없는 소유자의 배우자나 직계존비속
 - 4) 관리주체의 소속 임직원과 관리주체에 용역을 공급하거나 사업자로 지정된 자의 소속 임원
 - 5) 동별 대표자를 사퇴한 날부터 1년이 지나지 아니하거나 해임된 날부터 2년이 지나지 아니한 사람
 - 6) 관리비 등을 최근 3개월 이상 연속하여 체납한 사람



질문있어요~ 알쏭달쏭 Q&A



현재 아파트 동대표인데, 이번에 아들한테 명의 이전을 하려구요.
소유자가 바뀌면 동대표도 그만둬야 되나요?



아파트 소유자가 서면으로 위임한 소유자의 배우자나 직계존비속은 동별 대표자 결격사유에 해당되지 않습니다. 아드님한테 서면위임장을 받으면 동대표를 계속 하실 수 있습니다.

● 동별 대표자를 선출할 때,

입후보자가 1명일 경우는 해당 선거구 입주자등의 과반수가 투표하고, 투표자 과반수가 찬성하면 선출됩니다. 후보자가 2명 이상일 경우에는 해당 선거구 입주자등의 과반수가 투표하고, 이중 최다 득표자가 동대표로 선출됩니다.



(3) 입주자대표회의의 구성

그럼 지금부터 입주민이 선정한 동별 대표자들의 모임이자 우리 아파트 주민들의 의견을 대신해 발언하는 입주자대표회의에 대해서 알아보겠습니다.

입주자대표회의는 입주자등을 대표해서 아파트 관리에 관한 주요 사항을 결정하는 자치 의결기구를 말합니다. 국가로 비유하면 국회와 국회의원인 셈이죠.

입주자대표회의는 4명 이상으로 구성하고,
회장 1명, 감사 2명 이상, 이사 1명 이상의 임원을 두어야 합니다.



● 입주자대표회의 회장은 어떻게 선출할까요?

입주자대표회의 회장은 동별 대표자 중에서 선출하는데요.

500세대 이상인 아파트의 경우,

후보자가 1명일 때는 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 투표하고 투표자 과반수의 찬성으로 선출되고, 후보자가 2명 이상일 때는 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 투표하고 후보자 중 최다득표자가 회장이 됩니다.

500세대 미만인 아파트는 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 회장을 선출합니다.

입주자대표회의가 구성 · 변경된 경우에는

30일 이내에 관할 시 · 군 · 구에 신고해야 되는 것도 잊지 마세요.

(4) 입주자대표회의의 소집

입주자대표회의는 관리규약이 정하는 바에 따라 회장이 소집합니다.

회장이 회의를 소집하고자 할 때에는 회의 개최 5일 전까지 일시, 장소 및 안건을 동별 대표자에게 통지(서면 또는 전자적 방법)해야 하고, 게시판과 인터넷에 공개해야 합니다.

또한 입주자대표회의 구성원 3분의 1 이상이 청구하거나, 입주자등의 10분의 1 이상이 요청할 시에도 회장은 해당일로부터 14일 이내에 입주자대표회의를 소집해야 합니다.

● 만약, 회의를 소집해야 되는데 회장이 부득이한 사정으로 없으면 어떻게 해야 될까요?

이런 경우 이사가 그 회의를 소집하고 회장의 직무를 대행할 수 있습니다.



질문있어요~ 알쏭달쏭 Q&A



Q 회장 직무대행자는 반드시 이사 중에서 선출해야 하나요?

이사가 모두 고사할 경우 감사도 회장 직무대행자가 될 수 있을까요?



A 이사는 회장을 보좌하고, 회장이 부득이한 사유로 그 직무를 수행할 수 없는 때에는 관리규약에서 정하는 바에 따라 그 직무를 대행하도록 하고 있으므로, 회장의 직무대행자는 이사 중에서 선출하여야 하며, 감사는 회장 직무대행자가 될 수 없습니다.



(5) 입주자대표회의는 어떤 일을 하나요?

입주자대표회의는 입주민등을 대표하여 관리규약, 관리비, 아파트 내 시설물의 유지 등 아파트 관리에 관한 중요한 안건의 의결권을 갖습니다.

의결사항은 대부분 입주자대표회의 구성원 과반수 찬성으로 의결하는데요,
이때 ‘입주자대표회의 구성원’이란 관리규약으로 정한 정원을 뜻하는데,
만약 입주자대표회의 구성원의 3분의 2 이상이 선출된 때에는 그 선출된 인원을 말합니다.



질문있어요~ 알쏭달쏭 Q&A



관리규약에 정원이 10명입니다.

예를 들어 현원이 6명일때와 7명일때의 의결정족수는 각각 몇 명인가요?



만약 입주자대표회의 현원이 6명이라면

입주자대표회의 구성원 3분의 2 이상이 선출되지 않아서,

관리규약으로 정한 정원인 10명의 과반수인 6명이 의결정족수입니다.

만약 입주자대표회의 현원이 7명이라면

입주자대표회의 구성원 3분의 2 이상이 선출되었기 때문에,

선출된 인원 7명의 과반수인 4명이 의결정족수입니다.

또 하나 중요한 사실, 동별 대표자는 입주자대표회의에 직접 출석해야만 의결권을 행사할 수 있습니다. 서면 위임으로 대리할 수 없습니다.



질문있어요~ 알쏭달쏭 Q&A



입주자대표회의 회의 중 안건토의가 길어져서 임원회의(회장,감사,이사로 구성)에 그 결정을 위임하는 것으로 의결해도 될까요?



안건은 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 의결해야 합니다.

따라서 의결권이 없는 임원회의에 안건 결정을 위임하는 의결은 할 수 없습니다.

(6) 회의록 작성 및 열람

입주자대표회의에서 결정한 안건은 관리비에 많은 영향을 주는 만큼 어떤 결정들이 이루어지는지 입주민 입장에서 당연히 궁금하겠죠?

그래서 입주자대표회의의 모든 회의는 회의록을 작성하게 되어 있고, 입주자들은 언제든지 열람·복사를 요청할 수 있습니다. 대신 복사 비용은 입주민이 부담하셔야 되구요.

다만, 개인정보보호법에 따른 개인 사생활의 비밀 또는 자유를 침해할 우려가 있는 정보나 공개될 경우 업무의 공정한 수행에 현저한 지장을 초래할 우려가 있는 정보 등은 열람 및 복사가 제한될 수 있으니 참고하세요.

● 회의록을 작성하실 때는

첫째 의결사항 및 주요 발언내용 등을 명확히 작성해야 합니다.

둘째 참석한 동별 대표자의 서명을 받아야 합니다.



(7) 선거관리위원회

동별 대표자나 입주자대표회의 임원을 선출하기 위해서는 관리규약에 따라 선거관리위원회를 구성해야 하는데, 입주자들은 결격사유에만 해당되지 않으면 누구나 선거관리위원이 될 수 있습니다.

선거관리위원회는 500세대 이상인 아파트는 5명 이상 9명 이하로, 500세대 미만인 아파트는 3명 이상 9명 이하로 구성됩니다.

선거관리위원회 위원의 결격사유 [법 제15조제2항, 시행령 제16조]

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



질문있어요~ 알쏭달쏭 Q&A



Q 입주자대표회의 의결로 입주자대표회장이 선거관리위원회 위원장 업무 대행을 하기로 했을 경우 해당 회장을 선거관리위원으로 볼 수 있을까요?



A 선거관리위원은 동대표가 될 수 없고, 동대표 또한 선거관리위원이 될 수 없습니다. 따라서 회장이 선거관리위원장 업무를 대행하도록 한 사항은 적법하지 않으므로 선거관리위원으로 볼 수 없습니다.



질문있어요~ 알쏭달쏭 Q&A



Q 입주자들은 주민등록 등재 여부와 상관없이 선거권이 부여되나요?



A 동별 대표자를 선출할 수 있는 자는 실제 해당 공동주택에 거주하는 입주민으로서 주민등록 등재 여부에 관계없이 입주자 명부에 등재된 입주자들은 모두 선거권이 부여됩니다.



4. 관리주체

아파트를 건설한 사업주체는 입주 초기에는 해당 아파트를 직접 관리합니다.

주민들이 아직 입주를 안 했으니까 어쩔 수 없죠.

그러다가 입주예정자 과반수가 입주하게 되면 사업주체는 입주자등에게 통지를 합니다.

과반수 이상 입주했으니 이제는 입주자등이 직접 아파트를 관리하라구요.

입주자등은 사업주체로부터 관리요구 통지를 받으면,

3개월 이내에 입주자대표회의를 구성하고 '아파트 관리방법'을 결정해야 합니다.

아파트 관리방법에는 자치관리, 위탁관리 2가지 방법이 있는데,

둘 중 하나를 선택해야 되는 거죠.

자치관리 입주자대표회의에서 직접 자치관리기구를 구성해서 관리

위탁관리 주택관리업자와 계약하여 주택관리 전문업체에서 위탁 관리

● 그럼 '아파트 관리방법'을 어떻게 결정하면 될까요?

먼저 입주자대표회의의 의결로 제안하거나 전체 입주자등 10분의 1 이상이 제안을 하면, 전체 입주자등의 과반수 찬성으로 결정하면 됩니다.

아파트 관리방법 제안

- 입주자대표회의 의결로 제안
- 전체 입주자등 10분의 1 이상 제안



관리방법 결정

전체 입주자등의 과반수 찬성



공동주택을 관리하는 자를 관리주체라 하는데요

자치관리 아파트의 관리주체는 관리사무소장이고,

위탁관리 아파트의 관리주체는 주택관리업자입니다.

(1) 관리주체는 어떤 일을 하나요?

관리주체의 업무는 법령에 구체적으로 열거되어 있는 업무를 비롯하여 관리규약으로 정한 사항과 입주자대표회의에서 의결한 사항의 집행 등 공동주택 관리와 관련하여 포괄적인 업무를 수행합니다.

관리주체의 수행업무 [법 제63조, 규칙 제29조]

1. 공동주택 공용부분의 유지·보수 및 안전관리
2. 공동주택단지 안의 경비·청소·소독 및 쓰레기 수거
3. 관리비 및 사용료의 징수와 공과금 등의 납부대행
4. 장기수선충당금의 징수·적립 및 관리
5. 관리규약으로 정한 사항의 집행
6. 입주자대표회의에서 의결한 사항의 집행
7. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항
 - 1) 공동주택 관리업무의 공개·홍보 및 공동시설물의 사용방법에 관한 지도·계몽
 - 2) 입주자 등의 공동사용에 제공되고 있는 공동주택단지 안의 토지, 부대시설 및 복리 시설에 대한 무단 점유행위의 방지 및 위반행위 시의 조치
 - 3) 공동주택단지 안에서 발생한 안전사고 및 도난사고 등에 대한 대응조치
 - 4) 하자보수청구 등의 대행



(2) 주택관리업자는 어떻게 선정하나요?



(3) 관리사무소장은 어떤 일을 하나요?

아파트에 문제가 생겼을 때 제일 먼저 관리사무소로 전화를 하시죠?

그 관리사무소를 총괄하는 사람이
바로 관리사무소장입니다.

관리사무소장은 입주자대표회의
의결사항 집행, 하자관리, 장기수선
계획, 안전관리계획 및 안전점검에
관한 업무 등 관리사무소 업무를
지휘·총괄합니다.



관리사무소장의 수행업무 [법 제64조, 규칙 제30조]

1. 입주자대표회의에서 의결하는 다음 각 항목의 업무
 - 1) 아파트의 운영·관리·유지·보수·교체·개량
 - 2) 관리비·장기수선충당금이나 그 밖의 경비 청구·수령·지출 및 그 금액을 관리하는 업무
2. 하자의 발견 및 하자보수의 청구, 장기수선계획의 조정, 시설물 안전관리 계획의 수립 및 건축물의 안전 점검에 관한 업무
단, 비용 지출을 수반하는 경우는 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 함
3. 관리사무소 업무의 지휘·총괄
4. 그 밖의 아파트 관리에 관하여 국토교통부령으로 정하는 업무



질문있어요~ 알쏭달쏭 Q&A



관리사무소장은 누가 임명하나요?



자치관리 아파트는 입주자대표회의에서 선임하구요,
위탁관리 아파트는 주택관리업자가 임명합니다.



' Chapter 2 ,

아파트 관리비,

이렇게

운영됩니다





1. 관리비 구성 항목
2. 관리비 고지서 꼼꼼히 살펴보기
3. 관리비 계획 및 운영
4. 관리비 집행을 위한 사업자 선정
5. 관리비 회계장부 작성 및 공개
6. 회계감사
7. 장기수선충당금
8. 잡수입





II

아파트 관리비, 이렇게 운영됩니다

관리비는 지출을 먼저하고 그 지출된 금액만큼

사후 정산되는 방식으로 운영됩니다.

그러니까 부가가치를 창출하고자 하는 일반 기업과는 다른 거죠.

잉여이익을 발생시키지 않는 집행!

이것이 바로 관리비의 지출 방식입니다.

그런데 사실 관리비 영수증을 받아보면 항목이 빼곡히 적혀 있으니까

대부분은 귀찮아서 그냥 총액만 보고 납부하잖아요.

하지만, 관리비를 줄이는 첫걸음은

바로 관리비 영수증을 꼼꼼히 따져보는 것에서부터 시작합니다.





1. 관리비 구성 항목



관리비는 크게 공용관리비와 개별사용료로 구분합니다.

공용관리비는 관리사무소 직원의 인건비 등 일반관리비와 건물의 유지·보수에 사용되는 수선유지비, 위탁관리에 따른 수수료 등으로 구성됩니다.

개별사용료는 개별 세대에서 사용한 전기, 난방, 수도 등 의 사용료를 말합니다. 사용료는 사용자가 납부하는 것이 원칙이지만 편의상 관리주체가 납부를 대행합니다.

또한 개별사용료에는 가로등, 보안등, 공용 수도 등 공용 부분에서 사용한 전기료 및 수도료도 포함되어 있습니다.

공용관리비

1. 일반관리비
2. 청소비
3. 경비비
4. 소독비
5. 승강기유지비
6. 지능형 홈네트워크 설비 유지비
7. 수선유지비
8. 위탁관리수수료

개별사용료

1. 전기료 / 공용전기료
2. 수도료 / 공용수도료
3. 가스사용료
4. 난방비와 급탕비(중앙난방 방식인 경우)
5. 정화조오물수수료
6. 생활폐기물수수료
7. 공동주택단지 안의 건물 보험료
8. 입주자대표회의 운영경비
9. 선거관리위원회 운영경비

2. 관리비 고지서 꼼꼼히 살펴보기

(1) 공용관리비

[시행령 별표 2]

구 성 내 역	
1. 일반관리비	<ul style="list-style-type: none"> 인건비 : 급여, 제수당, 상여금, 퇴직금, 4대보험료, 식대 등 복리후생비 제사무비 : 일반사무용품비, 도서인쇄비, 여비교통비 등 관리사무에 직접 소요되는 비용 제세공과금 : 공용전기료에 포함되지 않은 전기료, 통신료, 우편료 및 제세공과금 등 피복비 : 관리사무소 직원의 근무복 등 구입비용 교육훈련비 : 관리사무소 직원의 법정교육 참가비 등 차량유지비 : 관리사무소 차량의 연료비, 수리비 및 보험료 등 그 밖의 부대비용 : 관리용품 구입비, 전문가 자문비 등, 잡비
2. 청소비	<ul style="list-style-type: none"> 용역 시 : 용역업체와 계약된 금액 직영 시 : 청소원의 인건비, 피복비, 청소용품비 등
3. 경비비	<ul style="list-style-type: none"> 용역 시 : 용역업체와 계약된 금액 직영 시 : 경비원 인건비, 피복비, 경비용품비 등
4. 소독비	<ul style="list-style-type: none"> 용역 시 : 용역업체와 계약된 금액 직영 시 : 소독요원 인건비, 소독용품비 등
5. 승강기 유지비	<ul style="list-style-type: none"> 용역 시 : 용역업체와 계약된 금액 직영 시 : 인건비, 자재비, 제부대비 등
6. 지능형 홈네트워크 설비 유지비	<ul style="list-style-type: none"> 용역 시 : 용역업체와 계약된 금액 직영 시 : 설비 관련 인건비, 자재비 등
7. 수선유지비	<ul style="list-style-type: none"> 장기수선계획에서 제외되는 공용부분의 수선 · 보수비용으로 보수용역을 할 경우 용역금액, 직영 시에는 인건비 및 자재비 등 냉 · 난방시설의 청소비, 소화기충약비 등 공동으로 이용하는 시설의 보수유지비 및 제반검사비 건축물의 안전검사 비용 재난 및 재해 등의 예방에 따른 비용
8. 위탁관리 수수료	<ul style="list-style-type: none"> 위탁관리의 경우로 입주자대표회의와 주택관리업자 간의 계약으로 정한 월간 비용

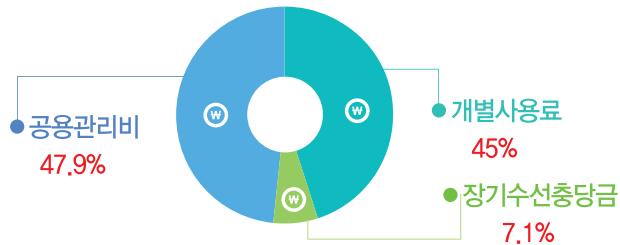
(2) 개별사용료

[시행령 제23조제3항]

구 성 내 역	
1. 전기료	<ul style="list-style-type: none"> 전기전용 : 전기요금 중 세대 내에서 사용하는 전기료 전기공용 : 전기요금 중 공동이용(승강기, 주차장, 가로등 등) 전기료
2. 수도료	<ul style="list-style-type: none"> 수도전용 : 수도요금 중 세대 내에서 사용하는 수도료 수도공용 : 수도요금 중 공동수도료
3. 가스사용료	<ul style="list-style-type: none"> 취사에 사용하는 가스나 개별 난방을 할 때 사용하는 가스 사용료
4. 난방비 / 급탕비	<ul style="list-style-type: none"> 중앙집중식 난방방식에서 난방 및 급탕에 소요된 원가
5. 정화조 오물수수료	<ul style="list-style-type: none"> 매년 정화조 청소를 할 때 발생하는 수수료 ※ 단, 정화조시설 유지관리 대행비는 '수선유지비'로 처리합니다.
6. 생활폐기물 수수료	<ul style="list-style-type: none"> 음식물 수거업체의 수거 비용
7. 건물보험료	<ul style="list-style-type: none"> 건물 화재보험과 승강기, 어린이놀이시설, 지하주차장, 독서실, 운동시설 등에 필요한 보험료
8. 입주자대표 회의 운영비	<ul style="list-style-type: none"> 관리규약으로 정한 입주자대표회의 운영 비용(업무추진비, 출석수당, 회장의 보증보험 가입비, 회의관련 비용 등)
9. 선거관리 위원회 운영비	<ul style="list-style-type: none"> 관리규약으로 정한 선거관리위원회 운영 비용

(3) 장기수선충당금

관리비 고지서에는 공용관리비, 개별사용료와는 별개로 '장기수선충당금'이 부과되어 있습니다. 이 내용은 7.장기수선충당금에서 상세히 살펴보겠습니다.



[금정구 의무관리대상 아파트 관리비 구성비율, 2018년 기준]

3. 관리비 계획 및 운영

아파트 관리비는 연도별로 사업계획을 수립해서 예산안을 마련해야 하는데요, 관리주체는 다음 회계연도에 관한 관리비의 사업 계획 및 예산안을 매 회계연도 개시 1개월 전까지 입주자대표회의에 제출하여 승인을 받아야 합니다.

관리비를 집행할 때에도 입주자대표회의의 승인을 받아 집행해야 되고, 승인사항 변경 시에도 변경승인을 받아야 합니다.

입주민이 매달 내는 관리비는 어디에 예치할까요?

관리주체는 ‘관리비등’ 아파트단지에서 발생하는 모든 수입을 입주자대표회의가 지정하는 금융기관에 예치해서 관리해야 합니다. 이 경우 계좌는 관리사무소장의 직인 외에 입주자대표회의의 회장 인감을 복수로 등록 가능합니다.

단, 장기수선충당금은 별도의 계좌로 예치해서 관리해야 되니 주의하세요.



4. 관리비 집행을 위한 사업자 선정

아파트 사업계획에 따른 각종 공사 용역을 수행할 사업자는 어떻게 선정할까요?

사업자 선정은 공동주택관리법령과 ‘주택관리업자 및 사업자 선정지침’에 따라 선정해야 합니다. 경쟁입찰이 원칙이지만, ‘주택관리업자 및 사업자 선정지침’ [별표 2] 수의계약 대상인 경우에는 예외적으로 수의계약을 할 수 있습니다.

그리고 공사나 용역의 종류에 따라서 누가 사업자를 선정하고 집행하는 지도 구분되어 있습니다.

관리비등의 집행을 위한 사업자 선정 주체 [시행령 제25조제1항]

1. 관리주체가 사업자를 선정하고 집행하는 경우

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

2. 입주자대표회의가 사업자를 선정하고 집행하는 경우

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

3. 입주자대표회의가 사업자를 선정하고 관리주체가 집행하는 경우

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

관리주체 또는 입주자대표회의는 사업자를 선정하여 계약을 체결한 경우에는 1개월 이내에 그 계약서를 해당 아파트 인터넷 홈페이지(홈페이지가 없는 경우 게시판 등)에 공개해야 합니다.

수의계약의 대상 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 별표 2]

다음의 어느 하나에 해당하는 경우 수의계약을 할 수 있다.

1. 보험계약을 하는 경우
2. 공산품을 구입하는 경우
3. 분뇨의 수집·운반(정화조 청소 포함)과 같이 타 법령이나 자치법규에서 수수료율 등을 정하고 있는 경우
4. 특정인의 기술이 필요하거나 해당 물품의 생산자가 1인 뿐인 경우 등 계약 목적의 달성을 위한 경쟁이 성립될 수 없는 경우
5. 본 공사와의 동질성 유지 또는 장래의 하자책임 명확성을 위하여 마감공사 또는 연장선상에 있는 추가 공사를 본 공사 금액의 10% 이내에서 현재의 시공자와 계약하는 경우
6. 공사 및 용역 등의 금액이 300만원(부가가치세를 제외한 금액을 말한다) 이하인 경우로서, 2인 이상의 견적서를 받은 경우. 다만, 이 경우 동일한 목적을 달성하기 위한 공사 및 용역 등을 시기나 물량으로 나누어 계약할 수 없다.
7. 일반경쟁입찰 또는 제한경쟁입찰이 2회 이상 유찰된 경우. 다만, 이 경우에는 최초로 입찰에 부친 내용을 변경할 수 없다.
8. 영 제5조제2항제2호 단서에 따라 계약기간이 만료되는 기존 주택관리업자의 주택관리 만족도를 관리규약에서 정하는 절차에 따라 입주자등으로부터 사전에 의견을 청취한 결과 입주자등의 10분의 1 이상이 서면으로 관리방법의 변경 또는 주택관리업자의 교체를 요구하지 아니한 경우로서 입주자대표회의의 구성원 3분의 2 이상이 찬성한 경우
9. 계약기간이 만료되는 기존 사업자(【별표 7】의 사업자로서 공사 사업자는 제외한다)의 사업 수행실적을 관리규약에서 정하는 절차에 따라 평가하여 다시 계약이 필요하다고 영 제14조 제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의에서 의결(임대주택의 경우 임대사업자가 임차인대표 회의와 협의)한 경우
10. 그 밖에 천재지변, 안전사고 발생 등 긴급한 경우로서 경쟁입찰에 부칠 여유가 없을 경우
(선조치 후보고 가능)

5. 관리비 회계장부 작성 및 공개

(1) 관리주체의 회계장부 작성 등

관리주체는 관리비등의 징수, 보관, 예치, 집행 등 모든 거래 행위를 월별로 회계장부에 작성해야 합니다. 회계장부의 작성은 ‘공동주택 회계처리기준’(국토교통부 고시)에 따라야 하구요. 또한 사업실적서 및 결산서를 작성해서 회계연도 종료 2개월 이내에 입주자대표 회의에 제출해야 하고, 회계연도 말 재무보고서 계정의 모든 잔액을 다음 회계연도로 이월하고 신·구 장부를 같이 비치해야 합니다.

이렇게 작성된 회계장부는 그 증빙서류와 함께 해당 회계연도 종료일로부터 5년간 보관해야 합니다.

관리주체는 관리비 징수, 보관, 예치, 집행등을
월별로 공동주택 회계처리기준에 따라 회계장부에 작성해야 하고
증빙서류와 함께 5년간 보관해야 합니다.



(2) 아파트 관리비의 공개

관리주체는 관리비등을 입주자등에게 부과한 경우 그 명세를 다음 달 말일까지 해당 아파트의 홈페이지(홈페이지가 없는 경우 관리사무소나 게시판 등)와 '공동주택관리정보 시스템'에 공개해야 합니다. 잡수입과 장기수선충당금의 경우에도 동일한 방법으로 공개해야 하고, 입주자대표회의 승인을 받은 결산보고서 역시 공개하도록 되어 있습니다.



잠깐!! 관리주체가 공개하거나 개별통지 해야 하는 자료를 정리해 볼까요!

1. 입주자대표회의의 소집 및 그 회의에서 의결한 사항
2. 관리비등의 부과명세 및 연체 내용
3. 관리규약 및 장기수선계획·안전관리계획의 현황
4. 입주자등의 건의사항에 대한 조치결과 등 주요업무의 추진상황
5. 동별 대표자의 선출 및 입주자대표회의의 구성원에 관한 사항
6. 관리주체 및 공동주택관리기구의 조직에 관한 사항

[시행령 제28조]

단, 입주자등의 세대별 사용명세 및 연체자의 동·호수 등 기본권 침해의 우려가 있는 것은 공개 제외됩니다.



이처럼 아파트 관리비는 회계처리지침에 따라 회계장부로 관리되고, 입주민이 원하면 언제든지 열람할 수 있고, 홈페이지나 공동주택 관리정보시스템에서 집행내역을 확인할

수도 있어서, 주민들이 조금만 관심을 가지면 투명하고 효율적인 아파트 관리문화를 만들 수 있습니다.



6. 회계감사

(1) 회계감사 실시

300세대 이상인 아파트는 매년 1회 이상 외부 회계감사를 받도록 법에 정해져 있습니다. 회계감사는 회계연도 종료 후 9개월 이내에 받으면 됩니다.

대신에 외부감사를 받는데도 비용이 드니까, 우리 아파트는 정말 투명하게 잘하고 있는데 굳이 감사비용을 주면서까지 외부감사를 받지 않겠다고 입주민의 3분의 2 이상이 서면 동의하면 그 해는 외부감사를 받지 않아도 됩니다.



질문있어요~ 알쏭달쏭 Q&A

Q

300세대 미만인 아파트는 외부감사를 안받아도 되는 건가요?

A

300세대 미만인 의무관리대상 아파트도 입주자등의 10분의 1 이상이 연서하여 요구하거나 입주자대표회의에서 의결하여 요구하면 외부 회계감사를 받을 수 있어요.

(2) 회계감사 결과의 공개

외부 감사인은 회계감사 실시 후 1개월 내에 감사보고서를 관리주체에게 제출해야 하고, 관리주체는 회계감사 결과를 제출받은 날로부터 1개월 이내에 입주자대표회의에 보고하고 해당 아파트 인터넷 홈페이지와 ‘공동주택관리정보시스템’에 공개해야 합니다.

부실한 회계감사는 결국 입주민들의 손해로 되돌아오죠.

외부 회계감사는 관리비 부과와 집행의 투명성을 높이고

입주자대표회의와 관리업체의 유착이나 부정의 소지를 줄일 수 있는 제도인 만큼
감사결과가 공개되면 입주민들이 관심있게 살펴보셔야 됩니다.



7. 장기수선충당금

장기수선충당금이란 장기수선계획에 따라 아파트 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 금액을 말하며, 주택의 소유자로부터 징수하여 적립합니다.

일상적 공사의 수선유지비와는 구분되는데, 어떤 부분이 다른지 궁금하시죠?

그럼 이제부터 장기수선계획 및 장기수선충당금에 대해 살펴보겠습니다.

(1) 장기수선계획이란?

장기수선계획이란 아파트 공용부분에 대한 수선·교체 공사를 정획하게 실시하기 위해서 40년 정도의 기간을 기준으로 언제 수선·교체하는지, 어느 부분을 수선·교체하는지, 이를 위해서는 어느 정도의 비용이 드는지, 그리고 그 비용을 소유자가 어떻게 부담할 것인지를 미리 계획하는 것입니다.

● 장기수선계획은 왜 필요할까요?

공용시설물을 수선할 때마다 소유자들한테 동의를 받아 수선비용을 모아서 공사하기는 사실 너무 어렵잖아요. 번거롭다고 공사를 미뤘다가 오히려 더 많은 비용이 들 수도 있구요. 그래서 시설물의 수선주기, 수선비용 등을 확정하는 장기수선계획은 아파트의 수명을 연장하고 시설물관리의 효율성을 높이는 데 꼭 필요합니다.



질문있어요~ 알쏭달쏭 Q&A



Q 장기수선계획은 공용부분만 해당되나요?

공용부분과 전유부분 구분 기준이 협갈립니다.



A 장기수선계획 수립대상 시설은 공동주택 입주자가 공동으로 사용하는 공용부분을 대상으로 하며, 전유부분은 해당되지 않습니다. 공동주택의 공용부분과 전유부분은 관리규약에 별도로 규정합니다.

(2) 모든 아파트가 장기수선계획을 수립해야 되나요?

300세대 이상 공동주택이거나, 승강기가 설치된 공동주택, 중앙집중식 난방방식 또는 지역난방방식의 공동주택은 장기수선계획을 수립해야 될 아파트입니다.

장기수선계획 수립대상 [법 제29조제1항]

1. 300세대 이상의 공동주택
2. 승강기가 있는 공동주택
3. 중앙집중 또는 지역난방 방식의 공동주택
4. 건축법 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로
건축한 건축물



'의무관리대상' 공동주택과 '장기수선계획 수립대상' 공동주택의 범위는
유사하지만 일치하지는 않습니다.

(3) 장기수선계획, 누가 어떻게 수립할까요?

장기수선계획은 아파트를 건설한 사업주체가 작성해서
사용검사를 신청할 때 관할 지자체에 제출하게 되어 있고,
관할 지자체는 제출받은 장기수선계획을 아파트 관리주체에게 인계하게 됩니다.

장기수선계획은 공동주택관리법 시행규칙 [별표 1]의 수립기준으로 작성하되,
아파트 상황에 맞게 수정하여 적용할 수 있습니다.



[별표 1] 제1~6호에서는 수선향목을 6가지 주요시설로 구분하고, 24개 시설로 분류하고 있으며, 이를 다시 73개 공사종별로 세분하여 이들 각각에 대한 수선방법, 수선시기, 수선율 등을 정하고 있습니다.

[별표 1] 제7호에서는 제1~6호에 따라 산출된 장기수선계획 기간 중의 수선비총액을 매월 세대별로 징수하는 장기수선충당금 산정방법을 정하고 있습니다.

장기수선계획의 수립기준 [시행규칙 별표 1(요약)]

1. 제1호 ~ 제6호

: 수선향목별 수선방법 및 수선시기 ⇒ 장기수선계획 기간 중의 수선비 총액 산출

	주요시설 (6개)	시설분류 (24개)
제1호	건물외부	① 지붕, ② 외부, ③ 외부 창·문
제2호	건물내부	① 천장, ② 내벽, ③ 바닥, ④ 계단
제3호	전기 · 소화 · 승강기 및 지능형 홈네트워크 설비	① 예비전원설비, ② 변전설비, ③ 자동화재감지설비, ④ 소화설비, ⑤ 승강기 및 인양기, ⑥ 피뢰설비 및 옥외전등, ⑦ 통신 및 방송설비, ⑧ 보일러실 및 기계실, ⑨ 보안 · 방범시설, ⑩ 지능형 홈네트워크 설비
제4호	급수 · 가스 · 배수 · 환기설비	① 급수설비, ② 가스설비, ③ 배수설비, ④ 환기설비
제5호	난방 및 급탕설비	① 난방설비, ② 급탕설비
제6호	옥외 부대시설 및 옥외 복리시설	① 옥외 부대시설 및 옥외 복리시설

2. 제7호 : 월간 세대별 장기수선충당금 산정방법

$$\frac{\text{월간 세대별 장기수선충당금}}{\text{장기수선충당금}} = \frac{\text{장기수선계획기간 중의 수선비총액}}{\text{총공급면적} \times 12 \times \text{계획기간(년)}} \times \frac{\text{세대당 주택공급면적}}{}$$

(4) 장기수선충당금 산정

장기수선충당금을 현 입주자에게 적게 부과하여 관리비를 절감하고자 하는 아파트 단지들이 많습니다. 하지만 장기수선충당금의 과소 부과는 사용 검사일이 얼마 되지 않은 아파트에는 관리비 절감으로 비쳐질 수 있지만 결국 아파트가 노후화 되어 보수 및 교체 해야 할 주요시설이 늘어나는 시점에서는 그 비용을 회피할 수 없으며, 이로 인해 결국 해당 시점 입주자(소유자)에게 엄청난 관리비 부담을 안겨주게 됩니다.

따라서 관리비 부과 형평성 등을 고려해 볼 때 합리적인 장기수선충당금은 꼭 필요합니다.



● 그럼 장기수선충당금 적립금액은 어떻게 정해질까요?

장기수선충당금의 적립금액은 장기수선계획으로 정하고, 해당 아파트 공용부분의 내구연한 등을 감안하여 관리규약으로 정한 적립요율에 따라 적립합니다.

월간 세대별 장기수선충당금은 장기수선계획기간 중의 수선비 총액에 대하여 관리규약으로 규정한 기간별 적립요율에 따라 면적(m^2)당 단가를 산정한 후 세대별 공급면적(m^2)으로 부과하게 됩니다.

관리규약상의 적립요율을 적용하여 적립하는 경우

$$\text{월간 세대별 장기수선 충당금} = \frac{\text{장기수선계획기간 중의 수선비총액} \times \text{연차별 적립요율}}{\text{총공급면적} \times 12개월 \times \text{연차별 적립요율의 계획기간(년)}} \times \frac{\text{세대당 공급면적}}{\text{주택}}$$

※ 관련근거 : 「공동주택관리법 시행령」 제31조제1항

(5) 장기수선계획의 정기 검토 및 조정

아파트 준공 시에 세운 장기수선계획, 살다보면 수선항목 · 수선주기 등 현실과 안 맞는 부분이 생기겠죠. 그래서 장기수선계획은 3년마다 의무적으로 검토하고 필요한 경우 조정해야 하며, 검토 사항은 기록하고 보관해야 합니다. 장기수선계획의 조정은 관리주체가 조정안을 작성하고, 입주자대표회의가 의결하는 방법으로 조정합니다.

만약에 장기수선계획에 따라 수선해야 하는 CCTV가 수선주기도 안 됐는데 갑자기 고장 났다면 어떻게 해야 될까요? 시설이 고장난 채로 마냥 기다릴 수는 없겠죠.

이럴 경우를 대비하여 입주자대표회의와 관리주체는 관리여건상 필요하여 전체 입주자 과반수의 서면동의를 얻은 경우에는 3년이 경과하기 전에도 장기수선계획을 조정할 수 있고, 조정된 장기수선계획에 따라 장기수선충당금으로 보수공사를 할 수 있습니다.



질문있어요~ 알쏭달쏭 Q&A

Q 장기수선계획을 2016년도에 정기조정을 하고 2017년도에 임시조정을 한 경우, 다음 번 정기조정은 2016년부터 3년 뒤일까요 아니면 2017년부터 3년뒤 일까요?

A 3년마다 검토 · 조정하는 정기조정은 2016년도부터 3년 뒤에 하시면 됩니다.





(6) 장기수선충당금의 사용

장기수선충당금은 아파트 공용부분의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 금액을 장기 수선계획에 따라 적립하고 집행하는 금액으로, 해당 목적 외의 사용은 금지되어 있습니다.

장기수선충당금을 사용하려면 관리주체가 장기수선계획에 따라 장기수선충당금 사용 계획서를 작성해서 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 합니다.

장기수선충당금 사용계획서에 포함되어야 하는 내용 [시행령 제31조제4항]

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



다만, 예외적으로 입주자 과반수의 서면동의가 있는 경우에는 다음 세가지 용도로도 사용 할 수 있습니다.

- ① 공동주택관리법 제45조에 따른 하자분쟁조정위원회의 조정 등의 비용
- ② 공동주택관리법 제48조에 따른 하자진단 및 하자감정에 드는 비용
- ③ ① 또는 ②의 비용을 청구하는데 드는 비용



8. 잡수입

(1) 잡수입이란

잡수입이란 재활용품 매각수입, 알뜰시장 운영수입 등
아파트를 관리하면서 부수적으로 발생하는 수입을 말합니다.

잡수입은 그 취득에 기여한 주체에 따라 입주자가 적립에 기여한 수익과
입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 수익으로 구분하여 표시해야 합니다.

● 예를 들어 살펴볼까요?

이동통신사 중계기 임대수입은 건물 소유에 따른 수익이니 입주자 기여수익으로 볼 수 있구요,
재활용품 매각수입은 입주자와 사용자의 공동기여 수익으로 볼 수 있습니다.

잡수입의 성격별 구분(예시)

입주자 기여수익	중계기 임대수입	어린이집 임대수입 등
입주자, 사용자 공동기여수익	주차수입, 운동시설 사용수입, 재활용품 매각수입,	알뜰시장 운영수입 광고수입 연체료수입 등

※ 상기 표는 예시 사항으로, 잡수입의 항목 및 기여 구분은 아파트 단지별 관리현황에 따라 다를 수 있습니다.

(2) 잡수입 운영 실태

전국 대다수 아파트의 관리규약에는 잡수입을 자생단체 지원, 공동체 활성화 비용 등으로
우선 지출하고 그 잔액은 관리비를 차감할 수 있도록 하고 있습니다. 하지만 대부분 아파트
들이 이런 잡수입을 관리비 차감에 사용하지 않아 회계연도 종료 후 잉여금이 되어 버리고,
잉여금의 처분 시 예비비 적립금으로 대체하고 있는 실정입니다. 이렇게 예비비로 적립
되면 관리규약 상 집행이 더욱 어려워져 결국 그 금액은 예비비 잔액이 계속 늘어나는
결과를 가져오거나 목적 외로 사용되게 됩니다.

(3) 잡수입의 올바른 관리와 집행으로 관리비를 절감하세요

● 잡수입은 다음 3가지 경우에 사용할 수 있습니다

첫째 아파트 관리규약으로 정한 경우

둘째 관리비등의 사업계획서 및 예산서를 편성하여 입주자대표회의의 승인을 받은 경우

셋째 공동체 생활의 활성화를 위한 것으로 입주자대표회의에서 의결한 경우



질문있어요~ 알쏭달쏭 Q&A

Q 잡수입 지출 후 남은 집행잔액은 어떻게 처리해야 될까요?

A 잡수입 기여 주체에 따라 달라지는데요,
입주자가 기여한 잡수입은 장기수선충당금으로 적립하고, 입주자와 사용자가 함께
기여한 잡수입은 관리비에서 차감하거나 관리비 예비비로 적립하면 됩니다.

회계연도 기간 중에 발생한 잡수입은 당해연도 아파트 관리에 소요되는 비용으로 대체하여 관리비 차감으로 사용한다면 관리비 절감에 상당한 효과가 있을 것입니다.





' Chapter 3 ,

아파트

관리비

절감사례





1. 금정구 공동주택 현황



2. 관리비 절감 노하우 나누기



3. 금정구 표본조사 결과

우수단지 절감 사례



1. 금정구 공동주택 현황

공동주택은 일반적으로 아파트, 연립주택, 다세대주택을 말하는데,

금정구의 공동주택은 64,857호로 전체 주택 비중의 78.7%를 차지합니다.

공동주택에 거주하는 세대수로 비교해도 총 58,432세대가 공동주택에 거주하고 있어,
금정구민의 58.8%가 공동주택 거주 세대입니다.

구민 다수가 거주하는 공동주택을 어떻게 관리하느냐는 구민의 삶의 질과 직결된 문제로,
공동주택의 투명한 운영과 관리비 절감 노력이 그 어느 때보다 필요한 시점입니다.

주택의 종류별 현황 (금정구)

(2017년 주택총조사 : 주택의 종류별 주택, 통계청, 2018. 8. 27.)

구 분	계	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	기 타
주택 수 (호)	82,427	16,251	44,560	3,098	17,199	1,319
비율(%)	100	19.7	54.1	3.7	20.9	1.6

※ 공동주택 주택수 : 64,857호 (78.7%)

주택의 종류별 거주 가구수 (금정구)

(2017년 인구총조사 : 거처의 종류별 가구, 통계청, 2018. 8. 27.)

구 分	계	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	기 타
가구 수 (세대)	99,425	34,917	42,347	2,782	13,303	6,076
비율(%)	100	35.1	42.6	2.8	13.4	6.1

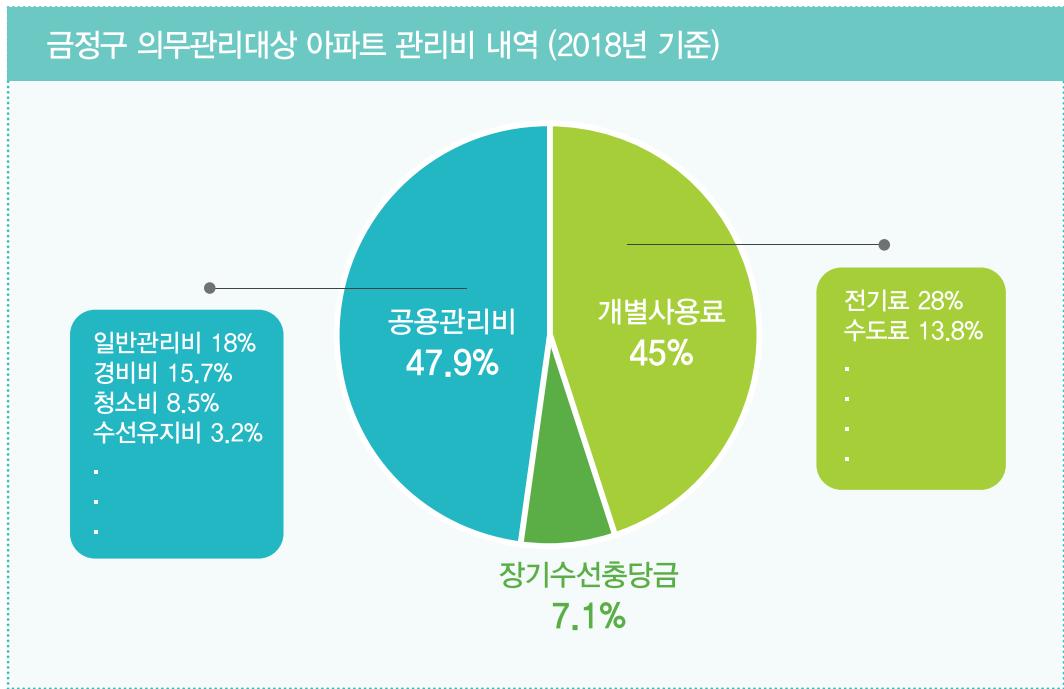
※ 공동주택 거주 가구수 : 58,432세대 (58.8%)

2. 관리비 절감 노하우 나누기

관리비에서 가장 큰 비중을 차지하는 것은 어떤 항목일까요?

금정구 아파트 관리비 내역을 분석해보면,

전기 · 수도료가 41.8%로 가장 높고, 그 다음으로 일반관리비 18%, 경비비 15.7%, 청소비 8.5%, 수선유지비 3.2% 순으로 높은 비중을 차지하고 있습니다.



관리비 분석을 통해 관리비 절감을 위해서는 무엇보다 전기·수도료를 절감해야 하고, 근로자와 근로계약 조건을 꼼꼼히 살펴 불필요한 인건비가 지출되지 않도록 해야 하며, 하자담보 책임기간을 숙지해서 사전에 하자보수 및 유지관리에 적극 힘써야 합니다.

관리비 절감을 위해 단지별 특성에 따른 차이점도 있겠지만, 아파트마다 공통적인 절감 노하우가 있습니다.

구체적인 절감 노하우, 한번 살펴볼까요?

(1) 전기 계약방식의 정기적인 검토

아파트 단지에서 사용하는 전기 계약방식은 크게 단일계약방식과 종합계약방식으로 나눌 수 있어요. 계약방식에 따라 KW당 전기요금 단가에 차이가 있으므로 각 아파트별로 유리한 방식을 잘 선택하여 계약을 체결해야 합니다.

● 전기 계약방식 변경을 통한 관리비 절감사례를 살펴볼까요?

2017년 기준 최근 3년간 전기요금 계약방식을 변경한 단지는 총 2,405개 단지이며, 이중 단일계약에서 종합계약으로 바꾼 단지는 120개 단지, 종합계약에서 단일계약으로 바꾼 단지는 2,285개 단지로 전기요금 계약변경에 따른 전기요금 내역 분석 자료에 따르면 아래와 같은 결과를 알 수 있습니다.

※ 2017년 기준 최근 3년간 전기요금 계약방식 변경 : 2,405개 단지

단지수 (120개)	단일계약 → 종합계약	단지수 (2,285개)	종합계약 → 단일계약
64개	연 50억 원 절감	1,542개	연 8백40억 원 절감
56개	연 36억 원 증가	743개	연 3백12억 원 증가

(출처 : 더불어민주당 권칠승의원 자료, 에너지경제 보도)





(2) 공용부 조명 LED 교체

보안등, 복도, 지하주차장 등 공용부에 설치되어 있는 일반 조명기구를 최근 사용이 보편화된 LED조명으로 교체하면 공용부 전기요금을 절감할 수 있습니다.

LED조명은 일반 전구에 비해 수명이 길고 응답속도가 빠르며, 특히 기존 조명에 비해 에너지효율이 좋습니다. 공용부 조명기구를 LED조명으로 교체할 경우 아래와 같은 장단점이 있으니 단지별 여건에 맞게 적용을 검토해 보세요.

● LED조명의 장단점 비교

장 점	단 점
<ul style="list-style-type: none"> • 에너지 절감 <ul style="list-style-type: none"> – 백열등의 1/8, 형광등의 1/3 수준 • 긴 수명 <ul style="list-style-type: none"> – 백열등의 80~100배, 형광등의 10배 • 빠른 반응속도 <ul style="list-style-type: none"> – 켜지기를 기다릴 필요가 없음 • 벌레들이 모이지 않음 <ul style="list-style-type: none"> – 벌레들이 좋아하는 자외선 파장을 방출하지 않음 • 밝은 빛을 오래 지속 <ul style="list-style-type: none"> – 형광등은 사용할수록 불빛이 어두워짐 	<ul style="list-style-type: none"> • 고가의 가격 <ul style="list-style-type: none"> – 하지만 가격이 계속 하락하고 있음 • 플리커 현상 발생 우려 <ul style="list-style-type: none"> – 플리커란 조명이 깜빡거리는 현상 – 플리커 프리 제품도 출시됨

(출처 : 스마트하게 실천하는 관리비 다이어트, 중앙공동주택관리지원센터, 2018. 12.)

● 공용부 조명을 LED로 교체한 부산시내 아파트들의 절감사례를 살펴볼까요?

2018년 중앙공동주택관리지원센터에서 발간된 자료에 의하면 부산 시내 아파트 중 LED 조명 교체로 연간 전기요금이 최대 3천8백만원까지 절감된 사례가 있습니다.

단지명	LED조명 적용장소	절감금액
부산시 ○○아파트	각 동 복도 및 공용부	38,557,260원/연
부산시 ○○아파트	각 동 승강기 로비홀	2,483,000원/연
부산시 ○○아파트	각 동 로비층	5,000,000원/연
부산시 ○○아파트	각 동 공용부	23,598,516원/연

(출처 : 스마트하게 실천하는 관리비 다이어트, 중앙공동주택관리지원센터, 2018. 12.)

(3) 용역비의 올바른 지급

일반관리비 중 인건비는 가장 큰 비중을 차지하지만, 절감을 위해서 무분별하게 인력을 감축하는 경우 서비스의 질이 떨어지기도 하고 상생을 통한 일자리 창출이라는 사회적 목표와도 상반된 결과를 낳을 수 있어 사실상 가장 절감이 어려운 부분입니다.

하지만, 근로계약 조건을 꼼꼼히 따져보면 관리비를 절감할 수 있는 방법이 보입니다.

● 용역 계약 체결 시, 근로자의 4대 보험 제외 대상자 여부를 꼭 확인하세요

일부 용역회사의 경우, 용역 계약 때에는 4대 보험료를 경비원 등에게 지급한다고 하지만 실제로 그렇지 못한 경우가 있습니다.

예를 들면, 고령의 경비원이나 미화원은 4대 보험 가입 의무가 없는데도 아파트와 계약 시 모든 보험료를 계약금액에 포함하고 실제로는 보험료를 지급하지 않는 경우가 대표적이죠.

따라서 관리비 절감을 위해서는 용역 계약 시업체의 근로계약을 꼼꼼히 확인해서 4대 보험 가입 의무가 없는 직원들까지 보험료를 산정하지 않도록 4대 보험 제외 대상자를 꼭 확인해야 합니다.



※ 4대 보험의 적용 대상 및 제외 대상 (요약)

구 분	적 용 대 상	제 외 대 상
국민연금	국민연금 적용사업장에 종사하는 18세 이상 60세 미만의 근로자와 사용자	<ul style="list-style-type: none"> - 타 공적연금 가입자 - 노령연금 수급권을 취득한 자 중 60세 미만의 특수직종 근로자 - 조기노령연금 수급권을 취득하고 그 지급이 정지되지 아니한 자 - 퇴직연금 등 수급권자 - 국민기초생활보장법에 의한 수급자 - 일용근로자 또는 1개월 이내의 신고기한부로 사용되는 근로자
건강보험	상시 1인 이상의 근로자를 사용하는 사업장에 고용된 근로자 (연령제한 없음)	<ul style="list-style-type: none"> - 의료급여법에 따라 의료급여를 받는 자 - 「독립유공자 예우에 관한 법률 및 국가유공자 등 예우 및 지원에 관한 법률」에 의하여 의료보호를 받는 자 - 1월 미만의 기간 동안 고용되는 일용근로자 - 비상근 근로자 또는 1월간의 소정 근로시간이 60시간 미만인 단시간 근로자 - 근로자가 없거나 비상근 근로자 또는 1월간의 소정 근로시간이 60시간 미만인 단시간 근로자만을 고용하는 사업장의 사업주
고용보험	「근로기준법」에 따른 근로자	<ul style="list-style-type: none"> - 65세 이상인 자 - 1월간 소정 근로시간이 60시간 미만인 근로자 (1주가 15시간 미만인 자 포함) - 외국인 근로자
산재보험	「근로기준법」에 따른 근로자	<ul style="list-style-type: none"> - 「공무원연금법」, 「군인연금법」, 「사립학교 교직원연금법」, 「선원법」, 「어선원 및 어선재해보상보험법」에 의하여 재해보상이 행하여지는 자

(출처 : 4대 사회보험 정보연계센터 (<http://www.4insure.or.kr>)

● 소득세법이 개정되어 4대 보험 절감요인이 늘어났어요

2018년 2월 소득세법 개정으로, 야간근로수당 등에 대하여 4대 보험료 비과세 적용이 가능한 근로자의 범위가 확대되어서 4대 보험료 사업주부담금(관리비)을 절감하게 되었습니다.

개정된 소득세법 규정이 제대로 반영되어 용역비가 적정하게 산정되었는지
근로자의 4대 보험 내역을 꼼꼼히 확인해 보세요

아래 '보험료 산정 예시' 표와 같이

근로소득 210만원(야간근로수당 20만원 포함)을 받는 경비원의 4대 보험료가 소득세법 개정으로, 관리비 및 근로자 본인부담분이 각각 21,310원, 17,310원 가량 절감되었음을 알 수 있습니다.

[보험료 산정 예시 – 근로소득이 210만원(야간근로수당 20만원 포함)인 경비원]

구 분	개정 전 금액	개정 후 금액	보험료 절감액	비 고
근로소득	2,100,000	2,100,000		
비과세급여	–	200,000		
과세급여	2,100,000	1,900,000		
사업주 부담 보험료	국민연금	94,500	85,500	9,000 4.5%
	건강보험	67,830	61,370	6,460 3.23%
	장기요양	5,770	5,220	550 건보료의 8.51%
	고용보험	18,900	17,100	1,800 0.9%
	산재보험	36,750	33,250	3,500 1.75%
	소 계	223,750	202,440	21,310
근로자 부담 보험료	국민연금	94,500	85,500	9,000 4.5%
	건강보험	67,830	61,370	6,460 3.23%
	장기요양	5,770	5,220	550 건보료의 8.51%
	고용보험	13,650	12,350	1,300 0.65%
	산재보험	–	–	–
	소 계	181,750	164,440	17,310
보험료 합계		405,500	366,880	38,620

※ 출처 : 아파트 직원 4대 보험료 절감 안내서 (대전광역시 서구, 2018년)



● 60세 이상 고령자의 고용지원금제도 활용으로 용역비를 절감하세요

고용노동부는 60세 이상의 고령자를 일정비율 이상 채용하면

고용지원금을 지급하는 제도를 시행하고 있습니다.

이러한 보조금 지원제도를 확인하여 용역 계약 시 계약금액을 인하시킬 수 있습니다.

고용지원금 지원제도 [고용보험법 시행령 제25조의2(요약)]

1. 지원금액

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

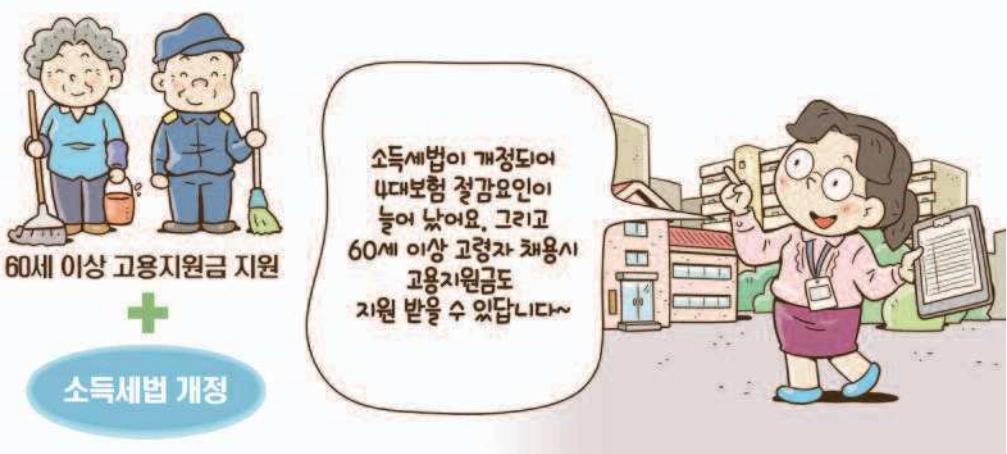
2. 분기당 지급 총액

고용노동부 장관이 고시한 금액 ('18년 : 24만원, '19년 27만원, '20년 30만원)에
당해 사업의 근로자 수의 20%(대규모 기업은 10%)에 해당하는 수를 곱하여 산정한
금액을 한도로 지급(2020년까지 지원)

3. 지원대상

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

※ 자세한 사항은 고용노동부 고용지원금 지원제도를 참고하세요



(4) 아파트 하자담보 책임기간 적극 활용

어렵게 장만한 아파트에 하자가 생긴다면 근심 걱정이 늘어나겠죠?

그래서 사용 승인된 아파트의 경우

10년을 기준으로 시설물별 하자 담보기간을 정하고 있어요.

하자는 내력구조부별 하자와 시설공사별 하자 두 가지로 구분되는데,

내력구조부별 하자란 아파트 구조체의 일부 또는 전부가 붕괴되었거나,

구조안전상의 위험을 초래할 우려가 있는 정도의 결함을 말합니다.

시설공사별 하자란 공사상 잘못으로 인하여 균열, 침하, 파손, 들뜸, 누수 등이 발생하여 건축물 또는 시설물의 안전상 · 기능상 또는 미관상의 지장을 초래할 정도의 결함을 말합니다.

내력구조부별 하자에 대한 담보책임기간은 10년이고,

시설공사별 하자에 대한 담보책임기간은 시설공사에 따라 2년~10년입니다.

입주자대표회의와 관리주체는 시설물별 담보책임 기간을 숙지하고 사전에 하자보수 및 유지관리에 적극 활용하면, 불필요한 보수공사를 줄여 관리비를 절감할 수 있습니다.



시설공사별 담보책임기간 [시행령 제36조제1항제2호 및 별표 4]

시 설 공 사	세 부 공 종	기간
1. 마감공사	가. 미장공사 나. 수장공사 다. 도장공사 라. 도배공사 마. 타일공사 바. 석공사(건물내부 공사) 사. 옥내가구공사 아. 주방기구공사 자. 가전제품	2년
2. 옥외급수 · 위생 관련 공사	가. 공동구공사 나. 저수조(물탱크)공사 다. 옥외위생(정화조) 관련 공사 라. 옥외 급수 관련 공사	
3. 난방 · 냉방 · 환기, 공기조화 설비공사	가. 열원기기설비공사 나. 공기조화기기설비공사 다. 닥트설비공사 라. 배관설비공사 마. 보온공사 바. 자동제어설비공사 사. 온돌공사 아. 냉방설비공사	
4. 급 · 배수 및 위생 설비공사	가. 급수설비공사 나. 온수공급설비공사 다. 배수 · 통기설비공사 라. 위생기구설비공사 마. 철 및 보온공사 바. 특수설비공사	
5. 가스설비공사	가. 가스설비공사 나. 가스저장시설공사	
6. 목공사	가. 구조체 또는 바탕재공사 나. 수장목공사	
7. 창호공사	가. 창문틀 및 문짝공사 나. 창호철물공사 다. 창호유리공사 라. 커튼월공사	3년
8. 조경공사	가. 식재공사 나. 조경시설물공사 다. 관수 및 배수공사 라. 조경포장공사 마. 조경부대시설공사 바. 잔디심기공사 사. 조형물공사	
9. 전기 및 전력 설비공사	가. 배관 · 배선공사 나. 피뢰침공사 다. 동력설비공사 라. 수 · 변전설비공사 마. 수 · 배전공사 바. 전기기기공사 사. 발전설비공사 아. 승강기설비공사 자. 인양기설비공사 차. 조명설비공사	
10. 신재생 에너지 설비공사	가. 태양열설비공사 나. 태양광설비공사 다. 지열설비공사 라. 풍력설비공사	

시 설 공 사	세 부 공 종		기간
11. 정보통신공사	가. 통신 · 신호설비공사 나. TV공청설비공사 다. 감시제어설비공사	라. 가정자동화설비공사 마. 정보통신설비공사	3년
12. 지능형 홈네트워크 설비 공사	가. 홈네트워크망공사 나. 홈네트워크기기공사	다. 단지공용시스템공사	
13. 소방시설공사	가. 소화설비공사 나. 제연설비공사	다. 방재설비공사 라. 자동화재탐지설비공사	
14. 단열공사	벽체, 천장 및 바닥의 단열공사		
15. 잡공사	가. 옥내설비공사(우편함, 무인택배시스템 등) 나. 옥외설비공사(담장, 울타리, 안내시설물 등), 금속공사		
16. 대지조성공사	가. 토공사 나. 석축공사 다. 옹벽공사 (토목옹벽)	라. 배수공사 마. 포장공사	
17. 철근콘크리트공사	가. 일반철근콘크리트공사 나. 특수콘크리트공사 다. 프리캐스트콘크리트공사	라. 옹벽공사 (건축옹벽) 마. 콘크리트공사	
18. 철골공사	가. 일반철골공사 나. 철골부대공사	다. 경량철골공사	
19. 조적공사	가. 일반벽돌공사 나. 점토벽돌공사	다. 블록공사 라. 석공사 (건물외부 공사)	
20. 지붕공사	가. 지붕공사	나. 홈통 및 우수관공사	
21. 방수공사	방수공사		

비고 : 기초공사 · 지정공사 등 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제9조의2제1항제1호에 따른 지반공사의 경우 담보책임기간은 10년

(5) 자금 집행계획을 고려한 계좌관리

대다수 공동주택에서 장기수선충당 예치금을 관리할 때 기 적립액은 정기예금이나 기업예탁금 등으로 관리하고, 당기 징수액은 정기적금으로 관리하고 있는 경우가 많은데요,

이때 장기수선충당금 집행계획에 대한 고려 없이 계좌를 관리하여 예금을 만기 전에 해지함으로써 기대 이자수익에 손실이 발생하는 사례가 있습니다.



장기수선충당예치금의 경우 장기수선계획을 고려한 계좌 관리가 필수적입니다.

최소 1년 내 장기수선계획 집행금액을 고려하여 적정금액을 입출금이 자유로운 계좌로 관리함으로써 기대 이자수익 손실을 최소화할 수 있습니다.



3. 금정구 표본조사 결과 우수단지 절감 사례

금정구는 지난 2018년 하반기에 공동주택관리정보시스템(www.k-apt.go.kr)을 활용하여 관내 아파트 단지의 관리비를 객관적인 기초데이터로 분석한 후, 관리비 절감에 우수한 20개 단지를 선정하여 관리실태를 조사하였습니다. 조사 결과 대다수의 아파트에서 관리비 절감 및 투명한 운영을 위해 노력하고 있었습니다.

여기서는 건전한 공동주택 주거문화가 확산될 수 있도록
관내 우수단지의 모범사례를 소개하고자 합니다.



- 1) 공용부 조명을 LED로 교체하여 전기요금을 절약했어요
- 2) 외주 공사를 줄이고 자체인력을 적극 활용하여 공사비를 절약했어요
- 3) 공공기관의 공동주택 지원사업에 적극 참여하여 관리비를 절감했어요
- 4) 아파트 공동체 문화 활성화 및 투명한 아파트 관리문화를 조성했어요
- 5) 그 외 관리비 절감 사례를 소개합니다



(1) 공용부 조명을 LED로 교체하여 전기요금을 절약했어요

금정산SK뷰는

2015년에 지하주차장 조명 1,700개를 LED로 교체한 것을 시작으로,
매년 꾸준히 공용부분 조명을 LED로 교체하여
단지 내 공용부분 조명 2,055개 전체를 LED로 교체 완료하였습니다.
교체 결과 2016년도 연간 전기요금이 전년도 대비 5천9백만원 가량 절감되었습니다.

벽산블루밍장전디자인시티는

2016년에 지하주차장 조명 1,820개를 LED로 교체한 것을 시작으로,
매년 꾸준히 공용부분 조명을 LED로 교체한 결과
2017년도 연간 전기요금이 전년도 대비 5천9백만원 가량 절감되었습니다.

□ 지하주차장 LED조명 교체현황

단지명	사업연도	장 소	갯 수	총사업비
금정산SK뷰	2015년	지하주차장	1,700개	45,670천원
벽산블루밍장전디자인시티	2016년	지하주차장	1,820개	54,054천원

□ 공용부문 전기요금 연간 현황

(단위 : 원)

단지명	공용부분	2015년	2016년	2017년	2018년
금정산SK뷰	전기요금	148,029,717	89,007,836	75,947,944	66,112,689
	절감액		▼59,021,881	▼13,059,892	▼9,835,255
벽산블루밍 장전디자인시티	전기요금	333,176,792	376,505,094	316,946,391	284,522,295
	절감액			▼59,558,703	▼32,424,096

(출처 : 공동주택관리정보시스템)

전기요금 절감액은 LED 교체뿐 아니라 다른 절감 요인도 있었겠지만, 에너지 효율이 좋은 LED조명의 특성상 전기요금 절감의 주요 요인으로 작용했을 것으로 추정됩니다.

그 외 남산하이츠아파트, 삼한여명아파트도 LED조명 보급사업 초기에 선도적으로 공용부분 조명 전체를 LED로 교체하여 전기요금 절감을 실천하고 있습니다.

(2) 외주 공사를 줄이고 자체인력을 적극 활용하여 공사비를 절약했어요

금정산SK뷰는

2015년에 실시한 지하주차장 LED조명 교체를
관리사무소 직원들이 자체비 4천5백만원으로 직접 시공하여,
외주 작업 시 6천5백만원이 예상되는 공사비를 2천만원 가량 절감하였습니다.

2016년에는 노인정 등의 옥상 방수공사를 직원들이 자체비 6백만원으로 직접 시공하여,
외주 작업 시 2천6백만원이 예상되는 공사비를 2천만원 가량 절감하였습니다.

또한 2015년부터 현재까지 진행 중인 세대 뒷베란다 수직 잡배수관 탈락 보수 공사는,
벽체절단 작업과 배관보수 작업으로 공정을 분리하여 벽체절단은 외부업체에 의뢰하고,
배관보수 및 점검구 설치는 직원들이 직접 작업하여 공사비를 절감하였습니다.

벽산블루밍장전디자인시티는

2016년에 실시한 지하주차장 LED조명 교체를
관리사무소 직원들이 자체비 5천4백만원으로 직접 시공하여,
외주 작업 시 7천4백만원이 예상되는 공사비를 2천만원 가량 절감하였습니다.
또한 2018년에 실시한 재활용장 확장공사에도
관리사무소 직원들이 자체 시행하여 인건비를 절감하였습니다.

삼한여명아파트는

바람을 동반한 비에 옥상 승강기 기계실에 빗물이 침투하여
입주민 중 건축업 종사자와 같이 원인을 찾아내어 재료비 8천원으로 직접 보수하였고,
3백5십만원의 비용으로 외주 용역했던 전지작업을 경비원들이 직접 시행하여
경비를 절감하고 절감비용 중 일부를 근로자들의 명절휴가비로 지원하는 등
자체 인력을 적극 활용하여 관리비 절감에 앞장서고 있습니다.

금강부광아파트는

2015년 방풍벽 설치, 2017년 LED조명 31개 교체, 2017년 지하주차장 입구 및 중앙 차선 도색작업, 2018년 지하주차장 에폭시 보수공사 및 하수배관 통수작업 등을 외주 공사가 아닌 관리사무소 직원들이 직접 시공하여 공사비를 절감하였습니다.

구서롯데캐슬골드2단지는

2018년 지하주차장 팬룸실 등을 외주 공사가 아닌 시설팀에서 직접 보수하여 관리비를 절감하였습니다.

아파트 보수공사에 관리사무소 직원들이 직접 시공하는 것은 관리사무소의 고유업무가 아님에도 불구하고 입주민의 관리비 절감을 위해 바쁜 업무시간을 쪼개어 봉사하는 것이므로 직원들의 노고에 대한 적절한 격려로 입주민과 관리사무소 상호간에 신뢰가 바탕이 되어야 할 것입니다.



(3) 공공기관의 공동주택 지원사업에 적극 참여하여 관리비를 절감했어요

금정산SK뷰는

에너지홈닥터, 온실가스 감축진단 컨설팅 등에 적극 참여하였고,
지하주차장 LED조명 교체 작업 등으로 전기사용량을 절감하였을 뿐만 아니라
음식물쓰레기 절감, 수목식재, 각 세대 대기전력 감소 등
온실가스 감축에 앞장서 왔습니다.

이러한 노력을 인정받아 그린아파트 인증제 평가에서
2016년에는 금정구 최우수상 및 부산시 장려상을 수상하였고,
2017년에는 금정구 최우수상 및 부산시 최우수상을 수상하였습니다.
또한 투명하고 건전한 아파트 운영으로
2017년에는 부산시 최우수 모범아파트로도 선정되었습니다.

게다가 이렇게 수상한 시상금으로 공용부분 LED조명을 추가 교체하여
전기사용량을 더욱더 절감하는 선순환의 모범 사례를 보여주기도 하였습니다.

벽산블루밍장전디자인시티는

지하주차장 LED조명 교체 작업 등으로 전기사용량을 절감하였을 뿐만 아니라
음식물쓰레기 절감, 재활용 벼룩시장 개최 등 온실가스 감축 활동에도 꾸준히 참여하여
2017년에는 그린아파트 인증제 평가에서 금정구 장려상을 수상하였습니다.

2018년에는 한국전력공사에 지원금을 신청하여
승강기 40대에 회생제동장치를 설치하였습니다.
에너지 절감에 탁월한 회생제동장치 설치비 2천8백만원을 지원받아,
아파트 자부담 4천6백8십만원으로 공사를 완료할 수 있었고,
설치결과 2018년도 공용부문 전기요금이 전년도 대비 3천2백만원 가량 절감되었습니다.
또한 같은 해 한국환경공단에 구매보조금을 신청하여
주차장에 전기자동차 완속충전기 12대를 자부담 없이 설치하기도 하였습니다.

삼한여명아파트는

전기사용량 절감, 음식물쓰레기 절감 등 온실가스 감축 활동에 꾸준히 참여하여 2015년에는 그린아파트 인증제 평가에서 금정구 우수상을 수상하였습니다.

2018년에는 한국전력공사에 지원금을 신청하여 승강기 7대에 회생제동장치를 설치하였습니다. 에너지 절감에 탁월한 회생제동장치 설치비 4백9십만원을 지원받아, 아파트 자부담 4백4십만원으로 공사를 완료할 수 있었고, 교체결과 승강기 잔고장이 확연히 줄어들었을 뿐만 아니라 연간 전기료도 15~20% 정도 절감될 것으로 기대됩니다.

구서태평야아파트는

에너지홈닥터, 온실가스 감축진단 컨설팅 등에 적극 참여하였고, 승용차요일제 참여, 음식물쓰레기 절감, 수목식재 등 온실가스 감축에도 앞장서 왔습니다.

이러한 노력을 인정받아 그린아파트 인증제 평가에서 2012년~2015년까지 매년 금정구 우수 아파트로 선정되었고 2014년에는 부산시 최우수상을 수상하였습니다.



(4) 아파트 공동체 문화 활성화 및 투명한 아파트 관리문화를 조성했어요

금정산SK뷰는

주민들의 문화쉼터인 북카페를 운영하여 공동체 문화 활성화에 앞장서고 있습니다.
이런 노력을 인정받아 3년 연속 금정구 우수 학습곳간 및 우수 도서관으로 선정되어
강사비 및 신간도서 구입비 등을 지원받아
주민들을 위한 양질의 문화서비스를 제공하고 있습니다.

벽산블루밍장전디자인시티는

경비원 및 미화원의 휴게시간 보장 및 최저임금을 준수하고,
인력감축 없이 아파트 근로자와의 상생을 실천하여
2015년에 고용노동부로부터 ‘더불어 살기좋은 아파트’로 선정되었고,
이러한 상생 노력은 현재까지도 계속 이어지고 있습니다.

또한 매년 봄, 가을 벼룩시장을 개최하여 주민화합에 앞장서고 있고,
2018년 10월에는 키즈카페 및 입주민 사랑방으로 차별화된 ‘작은도서관’을 개관하여
세대를 아우르는 소통하는 공동체로 나아가고 있습니다.

게다가 입주자대표회의 회의 녹취록을 홈페이지에 공개하고 있으며,
동별 대표자 선거 시 전자투표를 병행하여
투표율 향상을 통한 주민참여형 관리문화 조성에 모범을 보이고 있습니다.

삼한여명아파트는

부산시에서 실시하는 「공동주택 공동체 활성화」 공모사업에 2년째 선정되어,
‘밥한끼 같이 먹기’를 실천하고 있습니다.
밥한끼 같이먹기 사업을 통해 한 달에 한번 입주민의 날을 만들어
주민 전체가 같이 밥을 먹으며 단절된 아파트 문화를 바꾸고
이웃과 소통하고 화합하는 아파트의 모범을 보이고 있습니다.

(5) 그 외 관리비 절감 사례를 소개합니다

금강부광아파트는

2014년에는 가로등 전체에 전원 타이머를 설치하였고, 2015년에는 비상계단 전체를 센서 등으로 교체하는가 하면 2017년에는 지하계단 등의 조명 31개를 LED로 교체하는 등 전기요금 절감을 위해 노력하고 있습니다.

구서롯데캐슬골드2단지는

각종 공사 발주 시 시방서를 면밀히 검토하여 입찰가를 최소화 하는 등 계약의 투명성을 높였습니다. 또한 2015년에는 공용 전기시설(펜룸실 등)에 전원 타이머를 설치하여 일정 시간만 가동하고, 2017년에는 비상계단 상시등을 센서등으로 교체하는 등 전기요금 절감을 위해 노력하고 있고, 2018년에는 노후 급수관 교체, 배수펌프 및 벨트교체 등 노후화된 주요설비를 적기에 보수·교체하여 관리비를 절감하고 체계적인 시설물 관리에 모범을 보이고 있습니다.

남산하이츠아파트는

2009년에 공사비 2천2백만원을 들여 정화조 차집관로 연결 및 폐쇄공사를 완료했고, 공사 완료 후 전기료 및 정화조 오물수수료를 절감하여 3년 만에 투자비를 회수하고 꾸준히 관리비를 절감하고 있습니다.

또한 2014년에는 산업용 피크치 계량기(자동전동타이머)를 1백2십만원의 비용을 들여 교체했는데, 교체결과 2015년도 연간 전기요금이 전년도 대비 5백9십만원 가량 절감되었습니다.

□ 공용부문 연간 전기요금 현황

(단위 : 원)

단지명	공용부분	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년
남산하이츠 아파트	전기요금	31,393,470	25,412,960	25,839,760	25,930,560	25,820,700
	절감액		▼5,980,510	▲426,800	▲90,800	▼109,860

(출처 : 공동주택관리정보시스템)



' Chapter 4 ,

관리비 절감을

도와주는

지원사업 안내





1. 합리적인 의사결정으로
관리비를 줄여요



2. 시설물의 효율적 관리로
관리비를 줄여요



3. 에너지 절약으로
관리비를 줄여요





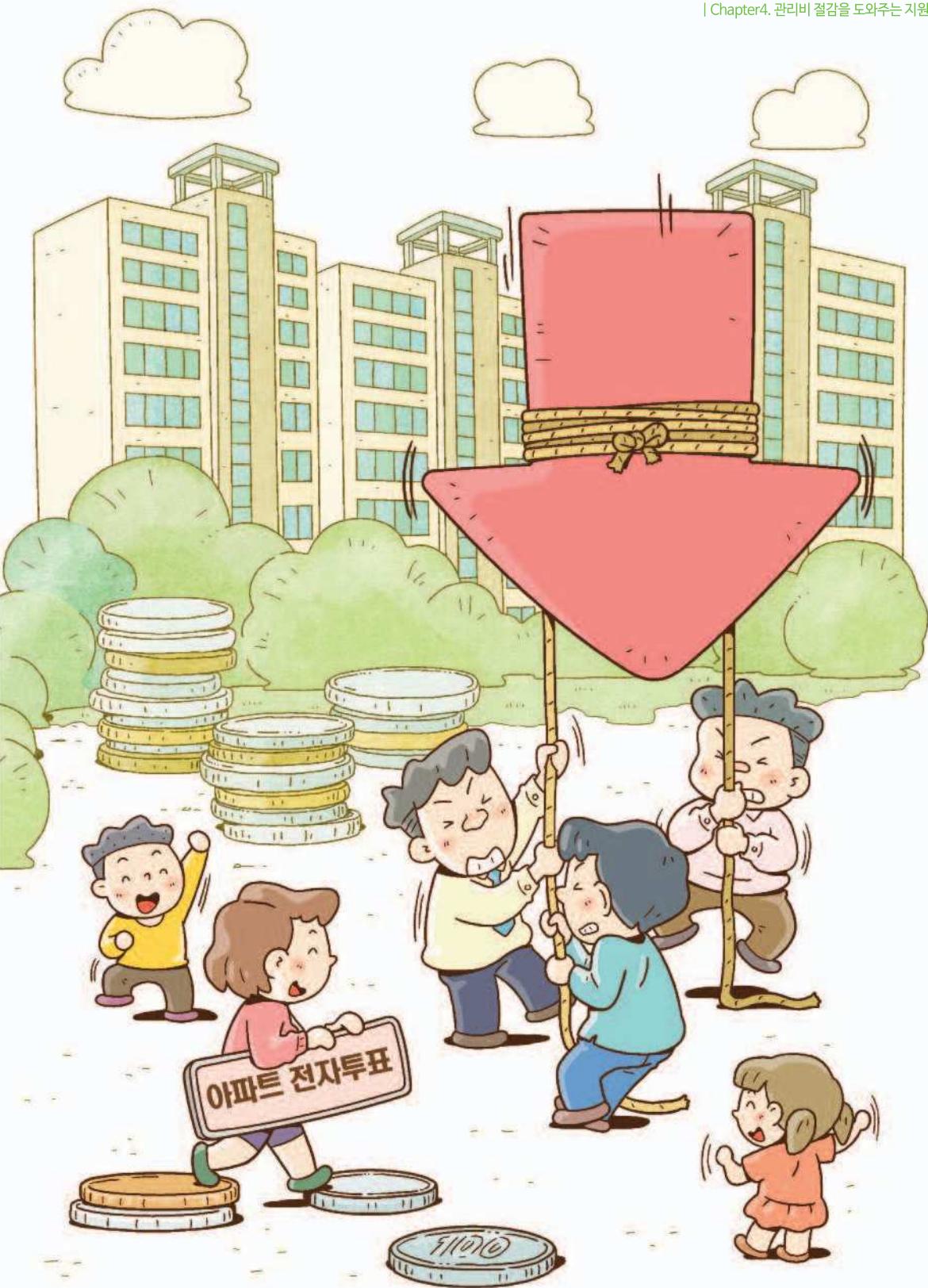
1

합리적인 의사결정으로 관리비를 줄여요

아파트 관리의 투명성과 효율성을 높이면 관리비 절감을 도모할 수 있습니다.

아파트 내 공사 등의 적정한 예정가격 결정을 도와주는 ‘계약원가 자문서비스’, 전문가의 자문으로 보다 나은 관리방안을 제안해주는 ‘맞춤형 컨설팅’, 공동주택 상담센터, 아파트 전자투표 서비스 등 입주자대표회의의 합리적 의사결정을 도와주는 각종 지원사업을 활용하여 아파트 관리비를 절감해 보세요.





「공동주택 계약원가 자문」 서비스 운영



공사·용역·물품구매 물량과 단가가 적정한지 궁금하시지 않나요?

금정구에서는 아파트 내 공용부문 공사 등을 진행하실 때 계약 체결에 앞서 산출물량 및 단가 등에 대한 원가분석으로 적정한 예정가격을 결정 할 수 있도록 도와 드리는 계약원가 심사 서비스를 해 드리고 있습니다.

계약원가 자문을 적극 활용하여 관리비도 절감하고 아파트 운영의 투명성도 높여 보세요.

신청대상

관내 공동주택에서 실시하는 각종 사업

- ※ 공동주택분쟁, 일반민원, 재개발·재건축 등은 자문에서 제외
- ※ 입찰완료/ 사업완료 후 신청 등은 대상에서 제외

자문범위

공사·용역 (1천만원 이상), 물품구매 (5백만원 이상)

자문내용

산출된 물량 및 단가의 적정성 여부 등

제출서류

설계도서 (내역서, 산출기초조사서, 견적서, 도면 등)

신청방법

금정구청 홈페이지 (전자민원 → 공동주택 계약원가 자문서비스) 신청
※ 입주자대표회의 의결을 거쳐 관리주체가 신청

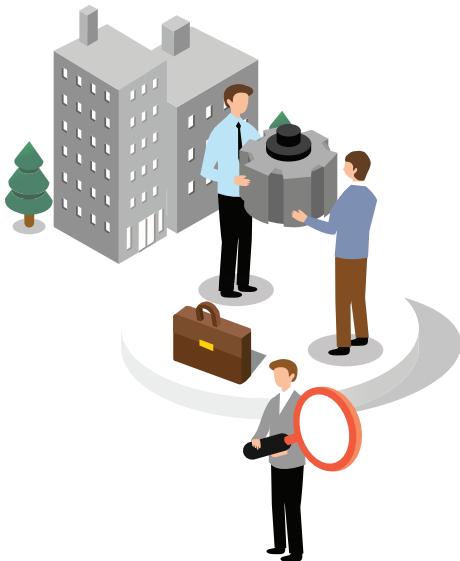
처리기한

신청일로부터 10일 이내

문의

금정구청 건축과 공동주택관리지원팀 (☎ 519-4731)

「찾아가는 현장! 맞춤형 컨설팅」 운영



우리 아파트의 관리 상태가 궁금하시지 않나요?

금정구에서는 아파트에서 원하는 분야의 컨설팅을 신청하면 각 분야 전문가로 구성된 '공동주택 관리지원단'이 현장을 방문하여 컨설팅으로 보다 나은 공동주택 관리방향을 제안해 드립니다.

수선 적정시기, 관리 방법, 적정 공법 등을 관리 전문가가 자문해 드리니 불필요한 공사는 지양되고 아파트의 적정 관리로 관리비도 절감이 됩니다. 지금 바로 신청하세요.

신청대상

관내 의무관리대상 공동주택

※ 공동주택분쟁, 일반민원, 재개발·재건축 등은 자문에서 제외

분야

3개 분야 14개 항목

- 관리·회계 분야 : ①회계 ②주택관리 ③장기수선계획 ④법률
- 건축공사 분야 : ⑤토목 ⑥건축 ⑦방수 ⑧도장 ⑨조경
- 설비공사 분야 : ⑩승강기 ⑪기계 ⑫전기 ⑬소방 ⑭통신

내용

각종 공사의 필요성 및 적시성, 장기수선계획 등 운영 전반

신청방법

우편(금정구청 건축과) 또는 이메일 접수

처리기한

신청일로부터 20일 이내

문의

금정구청 건축과 공동주택관리지원팀 (☎ 519-4732)

공동주택 공동체 활성화 공모사업



금정구와 부산시에서는 입주민이 스스로 기획하고 참여하여 이웃 간 소통 확대와 공동체 의식 함양을 위한 공동주택 공동체 활성화 사업에 보조금을 지원해 드립니다.

모르면 남이고 알면 이웃사촌이 됩니다.
그럼 갈등과 분쟁도 해소되겠죠.
공동체 활성화 사업 참여로 살기 좋은 아파트,
나아가 살기 좋은 금정구를 기대해 봅니다.

공모기간 매년 3월 ~ 4월 경

신청자격 입주자대표회의, 공동체 활성화단체, 관리주체 공동 명의

지원금액 단지별 1개 사업 (최소 1백만원 ~ 최대 5백만원 이내)

공모대상 친환경 실천/체험, 소통/주민화합, 취미/창업, 교육/보육,
건강/운동, 이웃돕기/사회봉사 등

신청방법 금정구청 건축과 방문 및 우편 접수

처리절차 공모 → 심사·선정·협약 체결 → 사업비 교부 및 시행 → 정산서 제출

제출서식 공모사업 제안서, 사업계획서, 공동체 활성화 단체 소개서
공동체 활성화 단체 구성신고서 및 사업비지원신청서

문 의 금정구청 건축과 공동주택팀 (☎ 519-4604)

공동주택관리 기술자문단 운영



부산시에서는 ‘공동주택관리 기술자문단’을 구성하여 공동주택 관리에 있어 시설보수 공사 및 유지관리 방안 등을 컨설팅 해 드리고 있습니다.

공동주택 예산 낭비 방지 및 아파트 분쟁 사전예방에 도움을 드리고자 하며, 구청에서 접수하여 신청사항 검토 후 시청에서 처리해 드립니다.

신청대상 관리주체가 있고 입주자대표회의가 구성된 공동주택

※ 분쟁, 민원, 재개발·재건축 등은 자문 제외, 공사용역 자문은 사전 자문 원칙

자문범위 아파트 자체공사, 용역, 안전관리

자문분야 건축·토목·조경·전기·기계설비·소방 분야 등

자문내용 공사·용역 필요성, 시기 및 비용 적정성 등

신청방법 금정구청 건축과 방문 신청

제출서류 신청서, 견적서 등

처리기한 신청일로부터 1개월 이내

문 의 금정구청 건축과 공동주택관리지원팀 (☎ 519-4731)

부산시 「공동주택 상담센터」 운영



부산시에서는 관리비 징수 및 집행 등 공동주택 입주민의 궁금증 해소와 주민 간의 갈등 사항 상담을 위하여 공동주택 상담센터를 운영합니다.

전문가의 상담을 통해 주민의 지식 기반 확대로 불필요한 분쟁을 해소하고 입주민 상호 신뢰 구축에 기여하고자 합니다.

운영시기 매월 마지막 주 수요일 13:30 ~ 17:00

※ 일정은 사정에 따라 변경될 수 있음

장 소 부산시청 3층 민원상담센터 내

상담사 법률전문가, 시 공무원

- 상담내용**
- 입주자대표회의 구성 및 운영
 - 동별 대표자 선출방법 · 효력
 - 선거관리위원회 구성
 - 관리비 및 장기수선충당금 부과절차 및 사용
 - 공동주택 관리규약
 - 주택관리업자 및 사업자 선정
 - 위 · 수탁 관리계약 및 관리방법 변경 등

문 의 부산시청 주택정책과 공동주택지원팀 (☎888-3542)

부산시 공동주택 모범관리단지 선정



부산시에서는 공동주택 단지를 모범적으로 관리한 사례를 발굴하여 전파하고자 매년 ‘공동주택 모범 관리단지’를 선정, 인센티브를 부여하고 있습니다.

사업참여로 관리운영의 체계성과 투명성을 도모하고 전 입주민의 에너지 절약 운동 동참으로 관리비 절감과 공동체 문화 조성도 기대됩니다.

선정되면 시상금과 모범관리단지 인증도 해 드리니 아파트 브랜드 가치가 높아지겠죠.

- 신청단지** 의무관리대상 공동주택 > 3개 그룹으로 구분 평가
– 150~500세대, 500~1,000세대, 1,000세대 이상 단지
- 평가기간** 전년도 7월 ~ 해당연도 6월
- 신청기간** 해당연도 7월 경
- 평가분야** 일반관리, 시설안전 및 유지관리, 공동체 활성화
재활용 및 에너지 절약, 기타(우수사례 등)
- 평가결과** 부산시 모범단지 표창 및 국토교통부 우수단지 추천
- 인센티브** 표창 및 시상금, 모범관리단지 동판 수여 등
- 문 의** 금정구청 건축과 공동주택팀 (☎ 519-4604)

공동주택 관리진단 및 기술자문 컨설팅 운영



국토교통부 중앙공동주택관리지원센터에서는 공동주택 관리진단 및 기술자문을 무료로 컨설팅 해 드립니다.

관리진단은 관계법령에 적합하고 효율적으로 운영되는지에 대한 진단을, 기술자문은 시행예정인 시설공사 및 용역에 대하여 계약 체결 이전에 비용·시기·방법 등이 적절한지 도움을 드리며, 관리진단은 구청에서 접수 대행도 해 드리니 많은 참여 바랍니다.

분야

관리진단, 기술자문 2개 분야

- 관리진단 : 관리행정, 회계, 장기수선계획 분야 중 1개
- 기술자문 : 공사의 시기, 비용, 방법 등 적정성 검토 (정식 또는 약식)
- 입주자대표회의 회장 또는 직무대행자(의결 필요)
- 관리사무소장(의결 필요)
- 입주자(전체 입주자의 10분의 1 이상 동의) ▷ 관리진단에 한함
- 관할 지자체 ▷ 관리진단에 한함

신청방법

센터 홈페이지(<http://myapt.molit.go.kr>)에서 온라인 신청

제출서류

공사의 경우 설계도서, 시방서 등

처리기한

신청일로부터 1개월 이내

문의

중앙공동주택관리지원센터 (☎ 1600-7004)

금정구청 건축과 공동주택관리지원팀 (☎ 519-4732)

공동주택 전자투표(아파트 e 투표) 서비스



국토교통부 중앙공동주택관리지원센터에서는 투명하고 효율적인 공동체 문화 조성을 위하여 「공동주택 전자투표 서비스」를 개시, 운영하고 있습니다.

입주민은
언제 어디서나 간편하게 투표 참여를!
투표 관리자는
공정한 투표 관리를!

스마트한 의사결정을 해요.

전자투표 PC 또는 휴대폰을 이용하여 온라인으로 의사결정을 할 수 있는 투표

접속주소 중앙공동주택관리지원센터 또는 아파트 e투표 홈페이지
(<http://myapt.molit.go.kr> 또는 <http://e-vote.lh.or.kr>)

이용대상 모든 공동주택

개시일자 2018. 12. 3.

이용요금 세대당 5백원(1건 개설 기준, 부가세 별도)
※ 프로모션 금액 4백원 (서비스 개시 후 1년간)

이용방법 이용신청 → 선거개설 → 선거개설 공지 → 선거정보 확인
→ 투표하기 → 개표결과 확인

문의 중앙공동주택관리지원센터 ([☎ 1600-7004](tel:1600-7004))

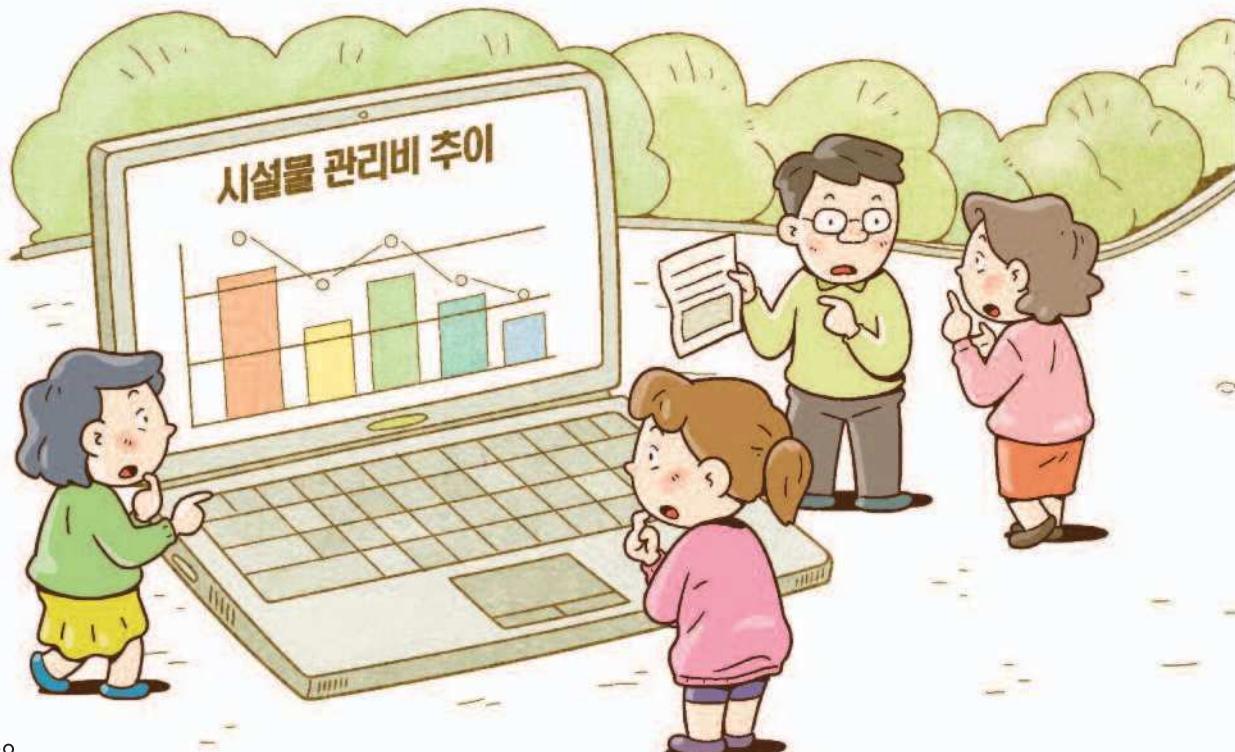


2

시설물의 효율적 관리로 관리비를 줄여요

아파트를 오랫동안 안전하게 사용하기 위해서는 시설물을 효율적으로 잘 관리해야 합니다.

노후 시설물의 보수 공사비를 지원해주는
‘공동주택 관리 지원 사업’, ‘노후 공동주택 주거안전 지원 사업’,
아파트 특성에 맞는 장기수선계획 수립을 도와주는
‘공동주택 유지관리 정보시스템’ 등을 활용하여
아파트 관리비를 절감해 보세요.





공동주택 관리 지원 사업



노후 공동주택의 시설개선 비용 부담을 덜어 드리고자 합니다.

금정구에서는 입주민의 주거생활 안정과 쾌적한 주거환경 조성을 위하여 공동주택 관리에 필요한 비용의 일부를 지원해 드립니다.

신청 시기에 맞춘 공사 진행으로
관리비 부담을 줄여 보세요.

신청시기 매년 1월 ~ 2월 경

신청대상 사용검사일로부터 15년이 경과하고 최근 5년 이내
지원금을 받지 않은 20세대 이상 공동주택

지원규모 총 사업비의 1/2 범위 내, 최고 1천만원까지 지원

지원사업 단지 내 공용시설물의 보수 공사 등

심사기준 사업의 필요성, 준공연도, 규모, 공사금액의 적정성 등

신청방법 금정구청 건축과 방문 신청

제출서류 신청서, 사업계획서, 설계도서 등

문 의 금정구청 건축과 공동주택관리지원팀 (☎ 519-4731)

노후 공동주택 주거안전 지원 사업



금정구와 부산시에서는 시설물 노후화 등으로 주거환경이 열악한 소규모 노후 공동주택의 안전취약부분 개선으로 주거 안전성 확보와 안전의식 고취를 위한 노후 공동주택 주거안전 사업에 보조금을 지원해 드립니다.

시설 노후화로 안전에 취약하거나, 자력 정비에 어려움이 있는 공동주택은 지원 사업 참여를 적극 추천합니다.

신청시기 매년 2월 ~ 3월 경

신청대상 30년 이상 경과한 300세대 미만 노후 공동주택

지원규모 1개 단지 당 최대 2천만원 범위 내 지원하고 초과부분은 자부담

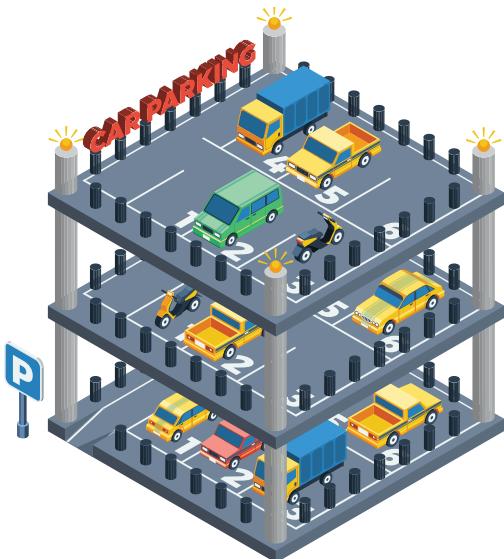
지원사업 주요 구조부 및 옹벽, 사면 등 안전취약부분 구조안전 보강

- 선정기준**
- 준공 후 30년 이상 경과한 공동주택
 - 시설 노후화에 따른 안전위해요소 아파트 우선 선정
 - 노후 아파트 밀집지역 등 지역 안배 고려

신청방법 금정구청 건축과 방문 신청

문 의 금정구청 건축과 공동주택팀 (☎ 519-4602)

공동주택 부설주차장 개방사업 지원



금정구에서는 특정시간대 이용률이 낮은 공동주택 부설주차장을 일반 주민에게 개방하는 공동주택에 주차시설 개선비를 지원해 드립니다.

이웃간 갈등 발생 등
주민의 중대한 생활불편 요소인 주차난,
유후 주차 공간 활용으로 지역사회 나눔 실천에
동참해 주실 참여 단지를 기다리겠습니다.

신청대상 부설주차장이 있는 공동주택 (최소 5면 이상 개방 조건)

지원사업 부설주차장 추가설치 또는 그 이용에 필요한 시설물 설치 등

지원범위 주차시설 개선 공사비의 95% 범위 내 (최고 1천만원까지 지원)

지원조건 지원 후 3년간 개방 의무 > 미 이행 시 지원금액 환수

이용요금 주거지전용주차장 요금제에 준함

(전일 4만원, 주간 3만원, 야간 2만2천원)

※ 무료 원칙, 유료 운영 (주차수입은 공동주택에 귀속)

이용시간 주거지전용주차장 운영시간 준수 (협의가능)

※ 주간 (08:00~20:00), 야간 (20:00~익일 08:00)

문 의 금정구청 교통행정과 주차시설팀 (☎ 519-4512)

공동주택 주차장 설치 지원 사업



금정구와 부산시에서는 심각한 주차난을 겪고 있는 공동주택의 주차난 해소를 위해 주차장 설치비용의 일부를 지원해 드립니다.

1996년 이전에 지어진 공동주택은 세대 당 1대 미만의 주차장이 건립되어 심각한 주차 난은 입주민 간 갈등 문제로 발전되고 있습니다. 주차문제로 인한 갈등 해소에 도움을 드리고자 하니 많은 신청 바랍니다.

신청시기 부산시 계획에 의함

※ 2019년도 선정된 사업은 2020년도에 사업추진

신청대상 1996. 6. 8. 이전 사업계획 승인된 20세대 이상 공동주택

지원금액 주차장 1면당 설치비의 70% 또는 최대한도 1백2십만원 내 공동주택별 보조금 총액은 최대 5천만원 내

※ 시비(50%), 구비(20%), 공동주택(30%) / 최대한도 초과금액은 공동주택 자부담

대상선정 1차 평가(구 평가), 2차 평가(시 평가)

- 1차 평가 : 기본현황 심사(40점), 사업 적정성 심사(60점)
- 2차 평가 : 구·군 평가 결과, 예산 규모, 사업 시급성 등

문의 금정구청 건축과 공동주택관리지원팀 (☎ 519-4731)

전기자동차 완속충전기 보급사업



환경부에서는 환경보호를 위한 전기자동차 이용 확대와 이용자의 편리한 충전환경 조성을 위해 공동주택 내 전기자동차 완속충전기 설치 구매 보조금을 지원해 드립니다.

전기자동차 보급 5만대 시대에 들어서면서 주민의 공동생활 공간인 공동주택 내 전기자동차 충전시설 설치에 대한 필요성이 커짐에 따라, 쾌적하고 편리한 주거환경에 도움을 드리고자 합니다.

보급대수 12,000대 ('19년 예산기준)

보급기기 한국자동차환경협회에서 선정한 충전사업자가 공급하는 기기

신청기간 2019. 3. 25. ~ 12. 31. ※ 보급물량 소진 시 신청 종료

신청대상 주차면 100면 이상인 공동주택

신청방법 신청인이 설치를 희망하는 충전사업자와 상담 후 신청서 접수

지원금액 (단위 : 만원)

구 분	완전공용			부분공용		
	1기	2~5기	6기이상	1기	2~5기	6기이상
구매보조금	350	300	250	300	260	210

문 의 콜 센 터 : 한국자동차환경협회 (☎ 1661-9408)

홈페이지 : 환경부 전기차충전소 (<https://www.ev.or.kr/portal>)

승강기 제어판 내 회생제동장치 설치



한국전력공사에서는 승강기 제어판 내 저항제동장치를 회생제동장치로 교체할 경우 지원금을 드립니다.

회생제동장치는 승강기가 균형주보다 무거운 상태로 하강(또는 반대의 경우)할 때 모터는 순간적으로 발전 기로 동작하게 되며, 이때 생산되는 전력을 다른 회로에서 전원으로 활용하여 전력소비를 절감해 주는 장치입니다.

공용부 전기요금 감소로 관리비가 절감됩니다.

지원대상 회생제동장치의 용량 7.5kw이상 110kw이하 범위에 해당하는 승강기 등에 설치하는 회생제동장치로 기존의 저항제동장치를 대체하여 설치하는 경우

지원금액 70만원/ 대 ▷ 지원한도 : 1억원 (전기사용계약 단위별)
※ 2019. 7. 1일부터 지원금 변경 : 50만원/ 대

절감률 설치 후 30 ~ 70% 절감효과

구 분	A사	B사	C사
에너지절감률	최대 60% 절감	최대 50~70% 절감	최대 37% 절감
공사비(대)	150만원	180만원	130만원

※ 업체 참고자료로 상이할 수 있음

문 의 한국전력공사 동래지사 (☎520-2213)

공동주택 유지관리 정보시스템 활용



국토교통부 중앙공동주택관리지원센터에서는 공동주택 관리의 선진화 도모를 위해 단지 특성이 반영된 장기수선계획 수립 및 제공, 효율적 관리 지원 등의 서비스를 제공해 드립니다.

어려운 장기수선계획 실무,
고민만 하지 마시고
공동주택 유지관리 정보시스템을 활용하시면
수립부터 조정, 산정 등을 해결해 드립니다!

접속주소 공동주택 유지관리 정보시스템 (<http://apt.lh.or.kr>)

이용대상 공동주택 관리주체

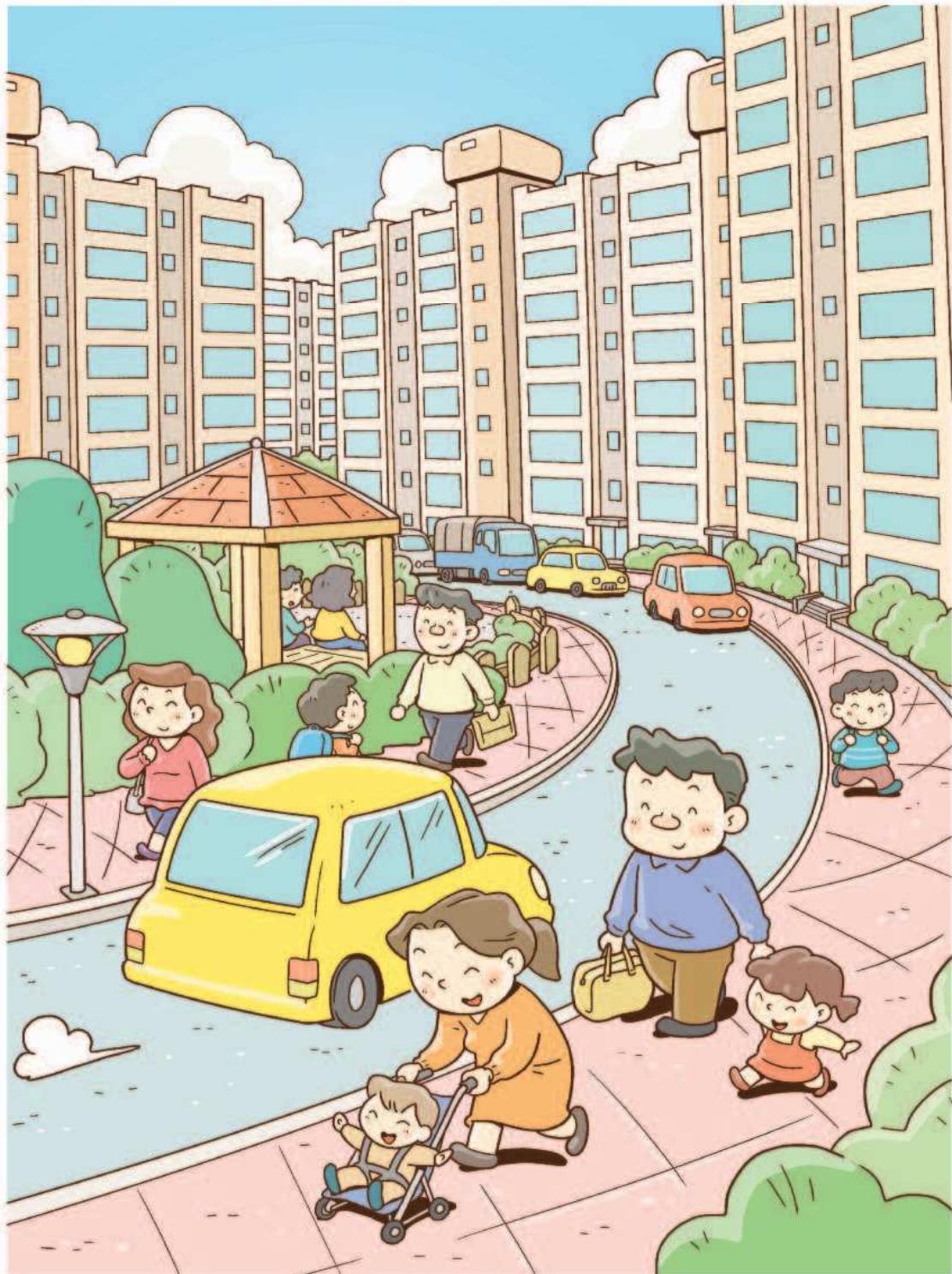
이용방법 회원가입 / 승인 → 시설물정보 입력 →
장기수선계획 수립 → 보고서 활용

지원내용

- 공동주택 시설물 현황 관리
- 장기수선계획 수립 및 조정
- 장기수선충당금 산정
- 장기수선계획 실무 가이드라인 제공 등

지원효과 관리주체의 행정력 낭비 방지 및 외부 전문업체 의뢰 비용 절감

문 의 공동주택 유지관리시스템 운영팀 (☎ 031-738-4898, 4900)





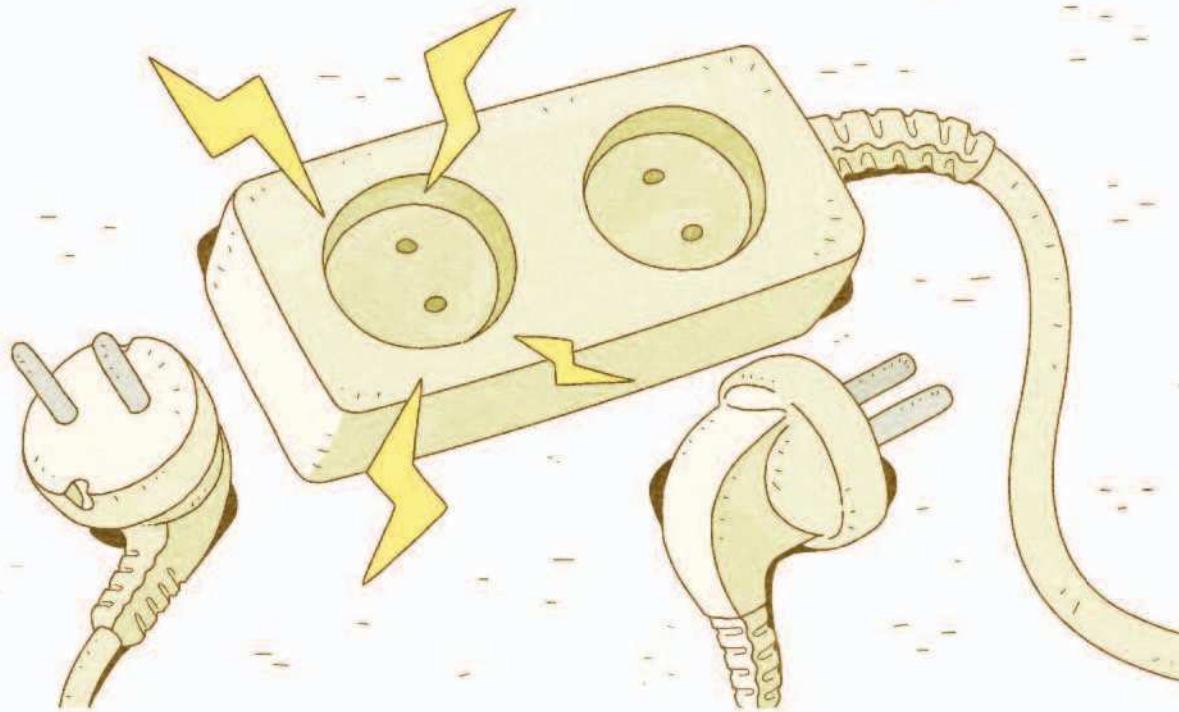
3

에너지 절약으로 관리비를 줄여요

아파트 관리비 내역을 분석해 보면
전기 · 수도료가 전체 관리비의 40% 이상을 차지합니다.
따라서 아파트 관리비 절감을 위해서는
무엇보다도 에너지를 절감하는 노력이 필요합니다.

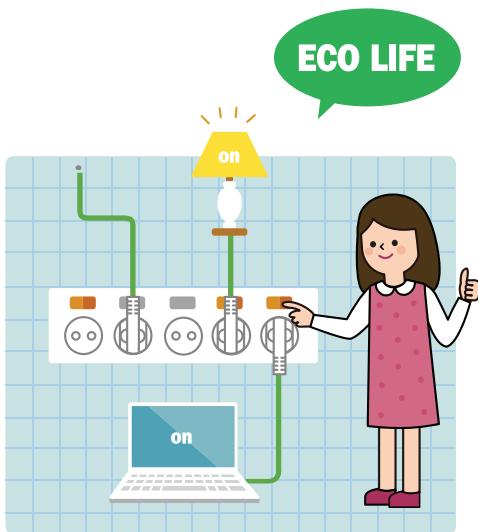
‘공동주택 개별세대 전기설비 개선사업’, ‘전기고장 긴급복구 에버 서비스’를
활용하면 아파트 전기시설을 안전하게 사용할 수 있습니다.

아파트 에너지 절감 노력에 따라 우수아파트를 선정하여 지원금을 주는
‘그린아파트 인증제’, ‘저탄소 마을만들기’, ‘탄소포인트 제도’에도
적극 참여하여 온실가스 줄이기에 앞장서는 모범아파트도 되고
에너지 절감으로 관리비도 줄이는 일석이조의 효과를 누려보세요.





공동주택 개별세대 전기설비 개선사업



금정구와 한국전기안전공사 부산동부지사는 2018년 10월 업무협약을 체결하고 전기화재 위험이 높은 노후 공동주택 개별세대에 전기설비 안전점검을 해 드리고 있습니다.

오래된 공동주택은 시설 노후화로 인한 누전 등 전기안전 사각지대에 노출되어 있고, 화재 시 이웃집으로 피해 확대 등 대형사고로 이어질 가능성이 높아, 공적지원으로 전기화재 예방 노력을 추진하고자 합니다.

추진시기 반기별 1단지

단지선정 300세대 내·외 노후 공동주택 중 현장 실사를 통해 선정

사업참여 선정 단지 내 사업참여 희망 개별세대

지원내용

- 전기안전점검 : 적외선 열화상 카메라 등으로 진단 및 개선
- 시설 개선 : 노후·불량 전기설비 교체 (차단기, 콘센트 등)

추진실적 2개 단지 165세대 참여 (2018년 하반기 실적)

- 구서태평양아파트 : 73세대 참여, 누전 및 과부하 13세대 조치, 불량장비 118개 교체
- 서동삼한아파트 : 92세대 참여, 누전 및 과부하 5세대 조치, 불량장비 184개 교체

문의 금정구청 건축과 공동주택관리지원팀 (☎ 519-4731)

전기고장 긴급복구 에버(Eber) 서비스



금정구와 한국전기안전공사 부산동부지사는 2018년 10월 업무협약을 체결하고 관내 의무관리 대상 공동주택을 대상으로 정전 발생 시 24시간 전기고장 긴급복구를 지원해 주는 에버(Eber) 서비스를 지원해 드리고 있습니다.

큰 피해로 이어지는 공동주택 내 전기고장, 에버 서비스 지원으로 정전 피해를 최소화하고 의심스러운 설비에 대한 사전 점검으로 전기재해 예방에 도움을 드리고자 합니다.

지원대상 금정구 의무관리대상 공동주택

지원내용 정전 등 긴급 상황 시 24시간 신속 복구 지원

사전예방 의심스러운 사고발생 우려가 있는 긴급한 상황의 전기설비 확인점검

- 사후관리**
- 전기재해 현장의 신속한 복구 지원과 함께 사고원인 분석
 - 첨단장비 활용 등 전기안전관리자에 대한 기술지원

신고전화 ☎ 1588-7500

부산시 그린아파트 인증사업



금정구와 부산시에서는 저탄소생활 실천 및 온실가스 감축에 앞장선 우수아파트를 그린아파트로 인증해 드립니다.

생활 속 에너지 절약으로 관리비도 절감하고 그린아파트 인증으로 아파트 브랜드 가치도 높여 보세요.

참여대상 150세대 이상 공동주택

활동내용 2019년도 온실가스 저감 활동

평가항목 녹색생활실천 관련 지표 (전년도 동기간 대비 증감율)
– 에너지 절감실적
– 재활용품 수집 및 음식물 쓰레기 감량 실적
– 저탄소생활 및 온실가스 감축 실적 등

제출서류 녹색생활실천 결과보고서, 전기·상수도·가스요금 사용내역서 및 고지서 사본(2018년~2019년), 재활용품 수거실적 등

제출기한 2020. 1월 중 부산시 추진계획에 의함

인센티브 상장 및 인증현판, 시상금, 언론홍보 등

문 의 금정구청 환경위생과 기후환경정책팀 (☎ 519-4387)

저탄소 마을만들기 사업



금정구와 부산시에서는 생활 속 온실가스 감축 극대화를 위해 주민이 주도하는 온실가스 줄이기 실천 마을공동체를 선정하여 3차연도 사업비를 지원해 드립니다.

생활 속 온실가스 감축으로 관리비도 절감하고 공동체 활성화 우수 아파트로 브랜드 가치도 높여 보세요.

추진시기 신청(1월~2월), 선정(4월), 사업추진(4월~12월)

※ 선정 시 3년간 단계적 사업추진

마을선정 18개소 (부산시 전체) ↗ 2019년 목표

신청대상 저탄소 마을 만들기에 관심 있는 3인 이상 주민조직,
비영리민간단체, 비영리법인 ↗ 최소 20가구 이상 참여

활동내용 온실가스 줄이기 실천 마을 공동체 육성을 위한 3차연도 사업 추진
 – 1단계 : 온실가스 감축 인식증진 사업
 – 2단계 : 에너지효율 개선 사업
 – 3단계 : 탄소제로 사업

지원금액 1단계 2~3백만원, 2단계 4~5백만원, 3단계 6~7백만원

문 의 금정구청 환경위생과 기후환경정책팀 (☎519-4382)

탄소포인트제 사업



금정구와 부산시에서는 전기, 상수도, 도시 가스 등의 사용량 절감에 따른 온실가스 감축률(5% 이상)에 따라 포인트를 부여하고 이에 상응하는 인센티브를 드립니다.

생활 속 온실가스 감축으로 관리비도 절감하고 정부의 온실가스 감축 및 저탄소 녹색 성장 시책에도 적극 동참해 보아요.

참여대상 150세대 이상 공동주택 관리사무소

참여조건 단지 내 사용하는 총 전력량(공용부문 포함)을 계량 할 수 있거나
상기와 같은 자료를 제출할 수 있는 단지

평가항목 전기, 도시가스, 수도 기준사용량 대비 5% 이상 절감 실적
※ 기준사용량 : 과거 2년간 사용량 평균

산정기간 2019. 7월 ~ 2020. 6월 ▷ 2019. 6. 30. 이전 신청
2020. 7월 ~ 2021. 6월 ▷ 2019. 7. 1. ~ 2020. 6. 30. 신청

평가기준 온실가스 절감율(60%) + 개별세대 참여율(40%)

인센티브 연 1회 현금 지급, 1백만원 ~ 1천만원

지급기준 단지규모(500세대 미만, 500세대 이상), 실적에 따라 차등 지원

문 의 금정구청 환경위생과 기후환경정책팀 (☎519-4385)

미니태양광 발전설비 보급사업



부산시에서는 기후변화대응 온실가스 배출량 감축과 에너지 절약을 위해 아파트 베란다형 미니태양광 발전 설비비의 일부를 지원해 드립니다.

부산시의 주택 신재생에너지 보급 사업에도 동참하고 입주민의 전기요금 절감으로 재정적 혜택도 기대해 봅니다.

지원내용 공동주택(개별세대) 미니태양광(250W~300W) 설치비 일부 지원

지원규모 약 940여 가구 ▶ 2018년 기준

지원대상 부산시에서 지정한 미니태양광 보급업체와 계약한 자

신청기간 참여기업 선정일부터 ~ 예산 소진시 까지 ▶ 부산시 계획에 의함

보급업체 부산시에서 참여기업 모집공고 후 선정

지원금액 51~61만원/가구당(용량별 차등지급) ▶ 2018년 기준

※ 250W(51만원), 260W(53만원), 270W(55만원), 300W(61만원)

문 의 부산시청 에너지산업과 클린에너지보급팀 (☎ 888-4685)



'Chapter 5,

반복적으로

지적되는

아파트 관리

부적정 사례





1. 입주자대표회의
구성 · 운영 분야



2. 회계 관리 분야



3. 장기수선계획 및
장기수선충당금 사용 분야



4. 공사 · 용역 관련 분야



5. 아파트 자가진단 체크리스트





V

반복적으로 지적되는 아파트 관리 부정적 사례

투명하고 공정한 아파트 관리를 위해서는 무엇보다 주민들의 관심과 참여가 필요합니다. 하지만 막상 아파트 관리가 잘 되고 있는지 관심 있게 보려 해도 뭐가 위반이고 어떤 부분이 소홀히 되고 있는 건지 알기가 어렵죠.

여기서는 여러 행정기관에서 실시한 공동주택 관리실태 조사를 통해 아파트에서 자주 실수하는 대표적인 지적 사례와 자가진단 체크리스트를 정리했습니다.

타 아파트의 지적사례가 우리 아파트에서 반복되지 않도록 투명하고 건전한 아파트 관리, 스스로 진단하고 개선해 보세요.



5장에서 사용되는 법, 시행령, 시행규칙, 선정지침, 회계처리기준, 관리규약 준칙은 아래의 약칭입니다.

공동주택관리법 ⇒ 법

공동주택관리법 시행령 ⇒ 시행령

공동주택관리법 시행규칙 ⇒ 시행규칙

주택관리업자 및 사업자 선정지침 ⇒ 선정지침

공동주택 회계처리기준 ⇒ 회계처리기준

부산광역시 공동주택 관리규약 준칙 ⇒ 관리규약 준칙



1. 입주자대표회의 구성 · 운영 분야

1. 선거관리위원회 운영 부적정

- 1) ○○아파트는 관리규약으로 '선거관리위원회 회의에 3회 이상 참석하지 않은 자'를 선거관리위원회 위원의 결격사유로 정하였음



선거관리위원의 결격사유는 입주민의 피선거권을 제한하는 내용으로, 공동주택관리 법령에서 규정하고 있는 사항 외에 추가적으로 제한사유를 두는 것은 타당하지 않습니다.

[법 제15조제2항, 시행령 제16조]

- 2) 선거관리위원회 구성원이 6명인 ○○아파트는 위원이 3명만 출석하여 의결정족수에 미달함에도 불구하고 안건을 의결하였음



선거관리위원회는 관리규약으로 정한 바에 따라 위원장을 포함하여 5명(500세대 미만은 3명)이상 9명 이하 위원으로 구성하고, 그 구성원 과반수의 찬성으로 의사를 결정해야 합니다. 따라서 선거관리위원회(구성원 6명)의 의결정족수인 4명 이상이 출석하지 않은 의결은 타당하지 않습니다. [시행령 제15조제1항 및 제4항]

- 3) ○○아파트의 동별 대표자 A는 임기가 2017. 12월까지였으나 2017. 6월에 중도 사퇴 하였고, 같은 해 10월에 입주자대표회장의 추천을 통해 선거관리위원회 위원으로 위촉되었음



동별 대표자 사퇴 후 남은 임기 중에 있는 사람은 선거관리위원회 위원이 될 수 없으므로, A는 2017.12.31.까지는 선거관리위원회 위원이 될 수 없습니다. [시행령 제16조제2호]

- 4) ○○아파트는 동별 대표자 선출 공고문을 임기만료 45일 전에 공고하였음



선거관리위원회는 동별 대표자 선출 시 선출 공고문을 임기만료 60일 전에 공고해야 합니다. [관리규약 준칙 제22조제1항]

2. 동별 대표자 구성 부적정

- 1) ○○아파트는 입주자대표회의 구성 시 감사를 1명만 선임하였고,
 △△아파트는 입주자대표회의 구성 시 이사를 1명도 선임하지 않았음



입주자대표회의는 4명 이상으로 구성하고, 임원은 감사는 2명 이상, 이사는 1명 이상 선임해야 합니다. [법 제14조제1항, 시행령 제12조제1항]

- 2) ○○아파트는 동별 대표자 후보자의 결격사유를 확인하지 않았고,
 △△아파트는 본인의 결격사유 부존재 확인서 제출로 갈음하였음



선거관리위원회 위원장은 동별 대표자 후보자에 대하여 결격사유 해당여부를 확인해야 하고, 결격사유 해당 여부를 확인하는 경우에는 동별 대표자 후보자의 동의를 받아 범죄 경력을 관계 기관의 장에게 확인하여야 합니다. [법 제14조제3항, 제16조제1항]

- 3) ○○아파트는 배우자와 공동명의(지분 각각 50%)로 아파트를 소유한 A가 동별 대표자에 출마하였음에도 불구하고, A의 결격사유만 확인하고 그 배우자의 결격사유는 확인하지 않았음



공동주택 소유자의 결격사유를 판단할 때에는 지분의 과반을 소유한 자의 결격사유를 기준으로 한다고 규정되어 있습니다. 따라서 공유자 지분이 각각 50%인 경우, 선거관리위원회 위원장은 공동소유자 모두의 결격사유를 확인해야 합니다. [시행령 제11조제4항]

- 4) ○○아파트는 소유자 A가 배우자 B에게 대리권을 위임하여 B가 동별 대표자에 출마 했음에도 불구하고, B의 결격사유만 확인하였음



선거관리위원회 위원장은 소유자 A와 대리하여 출마하는 B 모두의 결격사유를 확인해야 합니다. [시행령 제11조제4항]

3. 입주자대표회의 안건 및 회의결과 미공개

- 1) ○○아파트는 입주자대표회의에서 의결한 사업계획 및 예산안을 홈페이지에 공개하지 않았고, △△아파트는 입주자대표회의에서 관리규약을 개정한 후 회의록을 뺀 관리 규약 전문만을 인쇄하여 세대에 배부하였음



입주자대표회의 회의를 개최한 때에는 회의록을 작성하여 관리주체에게 보관하게 하고, 관리주체는 그 회의에서 의결한 사항을 공동주택단지 인터넷 홈페이지에 공개 또는 개별 통지해야 합니다. [법 제14조제7항, 시행령 제28조제2항]

- 2) ○○아파트는 회의록 작성 시 동별 대표자의 발언내용, 친반여부 등을 기록하지 않았고, △△아파트는 일부 회의록을 수정 가능한 연필로 작성하였고, ◇◇아파트는 회의록에 참석한 동별 대표자의 서명을 받지 않았음



입주자대표회의 회장이 회의를 개최한 때에는 회의록에 의결사항 및 발언내용 등을 명확히 작성하여 참석한 동별 대표자의 서명을 받아야 합니다.

[법 제14조제7항, 관리규약 준칙 제30조제1항]

- 3) ○○아파트는 입주자대표회의에서 의결할 안건을 공개하면서, 업체선정 등의 주요 사항을 명시하지 않고 기타안건으로만 공개한 후 입주자대표회의에서 의결하였고, △△아파트는 입주자대표회의를 10일에 개최하면서 6일에 회의소집을 공고하였음



입주자대표회의 회장이 회의를 소집하고자 할 때에는 회의 개최 5일 전까지 일시, 장소, 안건을 동별 대표자에게 서면 또는 전자적 방법으로 통지하고, 관리주체는 이를 인터넷 홈페이지 또는 게시판에 구체적으로 공개해야 합니다.

따라서 사전에 회의목적 사항으로 공개되지 않은 안건에 대하여 회의 당일 기타안건으로 의결하는 것은 바람직하지 않습니다.

또한 10일이 회의 개최일이면 4일까지는 회의소집을 공고해야 합니다.

[시행령 제28조제2항, 관리규약 준칙 제25조제1항]

4. 입주자대표회의 의결 부적정

- 1) ○○아파트는 관리규약으로 정한 입주자대표회의 정원 10명 중 사퇴 등의 사유로 6명의 동별 대표자로 입주자대표회의가 구성되었음에도 불구하고, 구성원 과반수에 못 미치는 5명의 찬성만으로 안건을 의결하였음



입주자대표회의 구성원은 관리규약으로 정한 정원을 말하며, 해당 입주자대표회의 구성원의 3분의 2 이상이 선출된 때에는 그 선출된 인원을 말합니다. 따라서 관리규약으로 정한 10명의 정원 중 현재 6명의 동별 대표자가 선출(3분의 2 이상이 선출되지 않은 경우)되었다면 그 구성원은 10명으로, 10명의 과반수인 6명 이상의 찬성으로 안건을 의결해야 합니다. [시행령 제4조제3항, 제14조제1항]

- 2) ○○아파트는 동별 대표자가 출석하지 않고 서면결의서로 의결권을 행사하였음



동별 대표자는 대리로 출석할 수 없고 입주자대표회의에 직접 출석하여 의결권을 행사해야 합니다. [시행령 제14조제1항 및 관리규약 준칙 제28조]

- 3) ○○아파트는 입주자대표회의 임원(회장, 감사, 이사)으로 구성된 임원회의를 개최하여 입주자대표회의에서 처리해야 할 안건을 위임하여 처리하였고, 임원회의 참석자에게 참석 수당을 지급하였음



입주자대표회의에서 처리해야 할 안건을 의결권이 없는 임원회의에 위임하여 처리할 수 없습니다. [시행령 제14조제1항, 관리규약 준칙 제28조제1항]

- 4) ○○아파트는 입주자대표회의 이사가 아닌 감사가 회장의 직무를 대행하였음



이사는 회장을 보좌하고, 회장이 부득이한 사유로 그 직무를 수행할 수 없을 때에는 관리규약에서 정한 바에 따라 그 직무를 대행하도록 하고 있으므로, 회장의 직무대행자는 이사 중에서 선출해야 하며 감사는 회장 직무대행자가 될 수 없습니다.

[시행규칙 제4조제2항]

5. 정보 공개 미실시

1) ○○아파트는 관리비 및 잡수입 지출내역을 공개하지 않았음



관리주체는 매월 발생한 관리비등을 다음달 말일까지 해당 공동주택단지 인터넷 홈페이지(홈페이지가 없는 경우에는 관리사무소나 게시판 등)와 공동주택관리정보시스템에 공개해야 합니다. 잡수입도 관리비와 동일한 방법으로 공개해야 합니다.

[법 제23조제4항, 시행령 제23조제8항]

2) ○○아파트는 회계감사 결과를 공개하지 않았음



300세대 이상인 공동주택은 매년 1회 이상 회계감사를 받아야 하고, 회계감사 결과를 제출받은 날로부터 1개월 이내에 입주자대표회의에 보고 후 해당 공동주택의 인터넷 홈페이지(홈페이지가 없는 경우에는 관리사무소나 게시판 등)와 공동주택관리정보시스템에 공개해야 합니다. [법 제26조제3항]

3) ○○아파트는 청소용역 계약을 체결하고도 계약서를 공개하지 않았음



입주자대표회의 및 관리주체가 주택관리업자 또는 공사·용역사업자와 계약을 체결하는 경우에는 계약 체결일부터 1개월 이내에 계약서를 해당 공동주택단지 인터넷 홈페이지(홈페이지가 없는 경우에는 관리사무소나 게시판 등)에 공개해야 합니다. [법 제28조]

4) ○○아파트는 방수공사 사업자를 선정하고도 선정결과를 명확히 공개하지 않았음



입주자대표회의 및 관리주체가 주택관리업자 및 사업자를 선정한 경우에는 선정결과 내용(계약기간, 계약금액, 수의계약 사유 등)을 인터넷 홈페이지 (홈페이지가 없는 경우에는 관리사무소나 게시판 등)와 공동주택관리정보시스템에 낙찰자 결정일의 다음날 18시 까지 공개해야 합니다. [선정지침 제11조]

2. 회계 관리 분야

1. 예산수립 · 집행 및 보고 부적정

- 1) ○○아파트는 한국전력공사와 단일계약을 체결하여 단일계약 방식으로 산출한 전기 사용료가 청구됨에도, 각 세대별 전기요금을 부과할 때는 1kw당 단가가 높은 종합 계약방식 단가를 적용하여 세대별 전기요금을 부과하고 초과 징수된 세대별 전기료를 공용전기료로 사용하였음



관리주체는 전기, 수도, 가스 등의 사용료 징수 대행에 따른 잉여금이 발생하지 않도록 해야 하며, 잉여금 발생 시 즉시 반환하거나 익월 사용료에서 차감해야 합니다.

[법 제23조제3항]

- 2) ○○아파트는 관리비 사업계획서 및 예산안을 수립하지 않았음



관리비등의 사업계획 및 예산안은 매 회계연도 개시 1개월 전까지 입주자대표회의에 제출하여 승인을 받아야 합니다. [시행령 제26조제1항]

- 3) ○○아파트는 입주자대표회의의 변경승인 없이 예산을 초과하여 관리비를 집행하였음



관리주체는 입주자대표회의의 승인을 받은 예산에 따라 관리비를 집행하여야 하고, 사업 변경 등 불가피한 사유가 발생한 경우에는 추가경정 세입세출예산을 편성하여 변경 승인을 받은 후에 관리비를 집행해야 합니다.

[시행령 제26조 제1항, 회계처리기준 제54조]

- 4) ○○아파트는 세입 · 세출결산서를 공시하지 않았음



관리주체는 매 분기 말일을 기준으로 세입 · 세출결산서를 작성하여 입주자대표회의에 보고하고 입주자대표회의는 보고서를 분석 후 그 결과를 입주자등에게 공시해야 합니다.

[회계처리기준 제56조]

2. 회계처리 규정의 잘못된 운영

- 1) ○○아파트는 방수공사 계약서를 보관하지 않았고, △△아파트는 재활용품 매각수입을 회계장부에 기재하지 않고 경비원에게 직접 지급하였음



관리주체는 관리비등의 징수 · 보관 · 예치 · 집행 등 모든 거래 행위에 관하여 장부를 월별로 작성하여 증빙서류와 함께 해당 회계연도 종료일부터 5년간 보관해야 합니다.

[법 제27조제1항]

- 2) ○○아파트는 계약서류에 신고되지 않은 직인을 사용하거나 관리사무소장의 서명으로 대체하였음



관리사무소장은 업무의 집행에 사용할 직인을 배치된 날부터 15일 이내에 지방자치단체장에게 신고해야 하고, 입주자대표회의 의결사항 집행 시 지방자치단체장에게 신고한 직인을 사용해야 합니다. [법 제64조제5항, 시행규칙 제30조제2항]

- 3) ○○아파트는 ‘공동주택 회계처리기준’이 아닌 아파트 자체적으로 ‘○○아파트 회계 관리규정’을 정하여 운영하였음



관리주체는 ‘공동주택 회계처리기준’에 따라 재무제표를 작성하여 입주자등에게 투명하고 유용한 재무적 정보를 제공해야 합니다.

[시행령 제27조제2항]

- 4) ○○아파트는 회계담당자의 인계 · 인수 시 관리사무소장의 참관여부 확인이 불가함



회계업무의 인계 · 인수를 할 때에는 인계자가 작성한 문서의 내용을 관리사무소장의 참관하에 인계자 · 인수자가 확인하고 이름을 적은 후 도장을 찍어야 합니다.

[회계처리기준 제6조]

5) ○○아파트는 3만원을 초과하는 지출에 간이영수증을 증빙으로 보관하였음



관리비 지출 증빙서류는 지출액이 3만원을 초과하는 경우 신용카드매출전표, 현금영수증, 세금계산서 등의 증빙을 첨부해야 합니다. [회계처리기준 제17조]

6) ○○아파트는 대금을 지급하면서, 용역 공급자 명의와 금융기관 입금계좌가 일치하지 않았음



관리비등의 지출은 물품 또는 용역 공급자 명의의 금융기관 계좌로 지급해야 합니다. [회계처리기준 제25조]

7) ○○아파트는 유형자산의 감가상각을 회계담당자의 자의적 판단으로 내용연수를 산정함



유형자산의 감가상각은 취득한 시점부터 매기 인식하며, 정액법으로 감각상각 하되 내용연수는 자산으로부터 기대되는 미래 경제적 효익을 고려하여 입주자대표회의 의결로 정해야 합니다. [회계처리기준 제36조]

8) ○○아파트는 재고자산 및 유형자산에 대한 자산실사를 실시하지 않았음



관리사무소장은 매 회계연도 말일을 기준으로 하여 감사 등의 참관 하에 재고자산 및 유형자산을 실사하고 자산출납부에 자산실사 일자, 자산실사 참여자, 실사결과 등의 자산 실사 내용을 기록하여 보관해야 합니다. [회계처리기준 제39조]

9) ○○아파트는 중계기 임대수입, 승강기 사용료 수입, 재활용품 매각수입 등 부수적으로 발생하는 수입에 대하여 부가가치세 및 법인세(또는 소득세)를 납부하지 않았음



관리주체는 공동주택 단지 내 발생하는 중계기 임대수입, 승강기 사용료 수입, 재활용품 매각수입 등 잡수입에 대하여 국세청에 수익사업 개시 신고와 함께 부가가치세 및 법인세(또는 소득세)를 납부하여야 합니다. [국세기본법 제13조, 부가가치세법 제4조]

3. 입주자대표회의 운영비의 집행 부적정

- 1) ○○아파트는 입주자대표회의의 운영경비 사용규정을 정하지 않았고,
△△아파트는 운영경비 사용내역을 공개하지 않았음



입주자대표회의는 관리규약에 따라 운영비 사용규정을 정하여 공고해야 합니다.
운영비 사용내역은 매월 별도의 장부로 작성하여 관리주체에게 보관하게 하고, 입주자
등의 열람청구가 있거나 자기 비용으로 복사요구가 있는 경우 이에 응해야 합니다.

[시행령 제19조제1항제6호, 관리규약 준칙 제32조]

- 2) ○○아파트는 병문안 위로금, 부의금, 축의금, 명절선물 구입비용 등 입주자대표회의
운영비의 사용용도를 정하지 않고 임의적으로 집행하였음



입주자대표회의 운영경비는 관리규약에 따라 집행해야 합니다.

[시행령 제19조제1항제6호, 관리규약 준칙 제32조]

- 3) ○○아파트는 입주자대표회의 운영경비를 관리규약에 반영하지 않고, 입주자대표회의
의결만으로 집행하였음



회장·감사 업무추진비, 출석수당, 입주자대표회의 회장의 보증보험료 등 입주자대표회의
운영에 직접 소용되는 비용은 관리규약에 항목별 금액을 명확히 정하여 운영하는 것이
적절합니다. [시행령 제19조제1항제6호, 관리규약 준칙 제32조]

- 4) ○○아파트는 회의에 참석하지 않은 동별 대표자에게 참석수당을 지급하였고,
△△아파트는 입주자대표회의 회의록에 서명날인을 한 동별 대표자 수와 출석수당
지급액이 불일치하고, ◇◇아파트는 입주자대표회의 구성원인 동별 대표자 외에 방청
자로 참석한 통장, 노인회회장, 부녀회장 등에게 출석수당을 지급하였음



출석수당은 입주자대표회의에 참석한 동별 대표자에게 회의록의 서명날인에 근거하여
지급해야 합니다. [관리규약 준칙 제32조]

4. 잡수입 집행 부적정

- 1) ○○아파트는 공동체 생활의 활성화와 무관한 퇴임 동별 대표자 전별금, 회식비, 경조사비, 명절선물비 등에 대하여 입주자대표회의 의결을 통해 잡수입에서 집행하였음



입주자대표회의 또는 관리주체는 공동체 생활의 활성화에 필요한 경비의 일부를 잡수입에서 지원할 수 있고, 경비의 지원은 관리규약으로 정하거나 관리규약에 위배되지 않는 범위에서 입주자대표회의의 의결로 정해야 합니다.

[법 제21조, 관리규약 준칙 제59조제2항]

- 2) ○○아파트는 관리규약에 지원 관련 규정이 없음에도 불구하고 부녀회에 잡수입을 지원하였음



잡수입을 공동체 활성화 단체에 지원하기 위해서는 관리규약에 공동체 활성화 단체의 구성 및 필요비용 지원을 위한 관련 규정을 구체적으로 명시해야 합니다.

[법 제21조, 관리규약 준칙 제76조제2항]

- 3) ○○아파트는 운영보고서에 재활용품 수익 등 일부 수익 거래 항목을 누락하였고, △△아파트는 잡수입을 부녀회가 직접 관리하면서 관련 증빙자료 및 입금내역을 보관하지 않았음



잡수입은 관리규약에 지출근거를 마련 후 예산편성 및 승인을 받아야 합니다. 따라서 이익잉여금의 직접적 집행은 바람직하지 않으며, 운영보고서 반영을 통해 재무보고가 이루어져야 합니다. [법 제27조제1항, 관리규약 준칙 제59조제1항]

- 4) ○○아파트는 부녀회에 잡수입을 지원하면서, 지원금에 대해 결산을 이행하지 않았음



잡수입을 지원받은 공동체 활성화 단체는 수령한 사업비에 대해 사업실적 및 결과보고서를 매월 입주자대표회의에 제출하여 승인을 얻어야 합니다.

[법 제27조제1항, 관리규약 준칙 제76조제5항]

3. 장기수선계획 및 장기수선충당금 사용 분야

1. 장기수선충당금 부과 · 검토 부적정

- 1) ○○아파트는 입주자(소유자)가 아닌 사용자(임차하여 사용하는 자)의 동의를 통해 장기수선계획을 조정하였고, △△아파트는 검토에 대한 기록을 보관하지 않았음



입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고, 필요한 경우 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받아 이를 조정하여야 하며, 장기수선계획에 대한 검토사항은 기록하고 보관해야 합니다. [법 제29조제2항 및 제3항]

- 2) ○○아파트는 장기수선충당금을 정해진 요율보다 적게 적립하였고, △△아파트는 입주자대표회의 의결을 거쳐 부과액을 임의산정 하여 장기수선충당금을 적립하였음



장기수선충당금은 장기수선계획상에 수립된 단위당 장기수선충당금 부과액을 관리규약에 따른 적립요율을 적용하여 매월 입주자에게 부과해야 합니다.

[시행령 제31조제1항, 관리규약 준칙 제62조]

- 3) ○○아파트는 관리규약에 적립요율을 부적정하게 산정하여 총 수선비에 대한 적립 요율 및 적립금액을 산정할 수 없음



장기수선충당금의 적립요율은 해당 공동주택 공용부분의 내구연한을 감안하여 관리규약으로 정해 장기수선충당금을 부과해야 합니다.

[시행령 제31조]

- 4) ○○아파트는 일부 공종에 대하여 장기수선계획을 수립하지 않았음



입주자대표회의와 관리주체는 공동주택관리법 시행규칙 [별표 1] '장기수선계획의 수립 기준'에 따라 해당 공사종별로 장기수선계획을 검토 · 조정해야 합니다.

[시행령 제30조, 시행규칙 제7조제1항]

2. 장기수선충당금 사용 부적정

1) ○○아파트는 장기수선충당금을 사용하는 공사에 관리소장이 계약을 체결하였음



장기수선계획에 따른 장기수선충당금을 사용하는 공사는 입주자대표회의가 사업자를 선정하고 관리주체가 집행해야 합니다.

[시행령 제25조제1항제3호]

2) ○○아파트는 그해 예정된 장기수선 대상 공사를 시행하지 않았음



입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체 및 보수해야 하고, 미시행할 경우에는 입주자 동의 절차를 거쳐 장기수선계획을 조정해야 합니다.

[법 제29조제2항]

3) ○○아파트는 장기수선계획의 조정없이 계획에 반영되지 않은 공사를 장기수선충당금을 사용하여 집행하였음



장기수선충당금을 사용하는 공사를 시행할 경우에는, 해당 공사가 장기수선계획에 반영되어 있어야 하며, 장기수선계획에 반영이 안된 경우에는 입주자 과반수의 동의를 얻어 장기수선계획을 조정 후 공사를 시행해야 합니다.

[법 제29조제2항 및 제3항]

4) ○○아파트는 장기수선충당금 사용계획서를 작성하지 않고 입주자대표회의 의결만으로 집행한 사례가 있음



장기수선충당금을 사용하는 경우 관리주체는 사전에 장기수선계획에 따라 장기수선충당금 사용계획서를 작성하고 입주자대표회의의 의결을 거쳐 장기수선충당금을 사용해야 합니다. [시행령 제31조제4항]

4. 공사 · 용역 관련 분야

1. 입찰공고 등 부적정

- 1) ○○아파트는 입주자대표회의 의결 없이 “최근 3년 이내 **실적이 있는 업체”로 제한 경쟁입찰 공고하였음



관리주체는 입찰공고 전에 입찰의 종류 및 방법, 참가자격 제한 등 입찰과 관련한 중요한 사항에 대하여 입주자대표회의의 사전 의결을 거쳐야 합니다.

[선정지침 제4조제4항]

- 2) ○○아파트는 제한경쟁입찰 중 유효한 2곳의 업체 중에서 최저가 업체를 선정하였음



제한경쟁입찰은 유효한 업체 3곳 이상의 입찰로 성립하며, 입찰공고에서 제한한 실적 등에 미달하여 유효한 업체가 3곳 이상이 아닌 경우 재입찰을 통해 업체를 선정해야 합니다.

[선정지침 제5조제1항]

- 3) ○○아파트는 입찰관련 유의사항을 입찰공고에 명시하지 않고 현장설명회에서만 공지하였음



입주자대표회의 또는 관리주체는 공사 및 용역 사업자 선정을 위한 입찰공고에 주택관리 업자 및 사업자 선정지침 제16조, 제24조에서 규정한 내용(사업개요, 입찰관련 유의사항 등)을 명시해야 합니다. [선정지침 제25조]

- 4) ○○아파트는 회사설립 3년 이상, 영업배상 책임보험 3억 이상, 제조사 정품 공급업체 등으로 제한하여 입찰 공고하였음



제한경쟁입찰은 계약의 목적에 따른 사업실적, 기술능력, 자본금의 하한을 제한하는 것으로 계약목적을 넘어 과도하게 참가자격을 제한할 수 없습니다.

[선정지침 별표 1 제1항]

2. 수의계약 부적정

- 1) ○○아파트는 본 공사의 10%를 초과하는 추가공사를 공개경쟁입찰 없이 현 시공자와 수의계약을 체결하였음



본 공사의 10%를 초과하는 추가공사를 시행하는 경우 공개경쟁입찰을 통해 공사업체를 선정해야 합니다. [선정지침 제4조제3항 및 별표 2 제5항]

- 2) ○○아파트는 총 공사비 5백9십4만원을 총 6회, 9십9만원으로 분할하여 수의계약을 체결하였음



수의계약은 공사 및 용역 등의 금액이 3백만원 이하인 경우로서, 2인 이상의 견적서를 받은 경우에만 가능합니다.

[선정지침 제4조제3항 및 별표 2 제6항]

- 3) ○○아파트는 공고내용을 충족하지 않은 업체와 수의계약을 체결하였음



제한경쟁 입찰공고 후 2회 이상 유찰되어 수의계약 하는 경우 공고한 내용 (사업범위, 계약기간, 제한경쟁입찰의 경우 제한요건 등)과 동일한 내용으로 수의계약을 체결해야 합니다.

[선정지침 제4조제3항 및 별표 2 제7항]

- 4) ○○아파트는 기존 청소용역업체와 수의계약을 하면서 입주자대표회의의 의결을 거치지 않고 계약을 체결하였음



기존 용역업체와 수의계약으로 재계약을 실시할 경우에는 사업수행 실적을 평가하고 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성 의결이 있는 경우에만 재계약이 가능합니다.

[선정지침 제4조제3항 및 별표 2 제9항, 관리규약 준칙 제44조의3]

3. 계약 체결의 부적정

- 1) ○○아파트는 적격심사제로 업체를 선정하면서 입찰공고에 공고한 적격심사표의 배점 기준과 다르게 평가하여 업체를 선정하였음



적격심사제로 업체를 선정하는 경우 입찰공고에 세부배점 간격이 제시된 평가배점표를 공고해야 하며, 입찰 공고 시 공고한 평가표의 배점기준에 따라 평가해야 합니다.

[선정지침 제24조제1항제3호, 제29조제2항]

- 2) ○○아파트는 공사 계약금액을 낙찰금액에서 차감하여 계약을 체결하였음



입찰의 공정성을 위해 각종 공사 · 용역의 계약금액은 입찰정보 및 낙찰금액과 동일하게 체결해야 합니다. [선정지침 제29조제2항]

- 3) ○○아파트는 경비용역 체결 시 4대보험 가입증명서를 징구하지 않았음



관리주체는 상시 근무가 필요한 경비 · 청소용역 계약을 체결할 때에는 사업자로부터 4대 보험(고용보험, 국민건강보험, 국민연금, 산업재해보상보험) 가입증명서를 받아야 합니다.

[선정지침 제29조제5항]

- 4) ○○아파트는 계약보증금 없이 계약을 체결하였고,

△△아파트는 공사계약임에도 10%의 계약보증금을 받고 계약을 체결하였음



관리주체는 각종 계약 체결 시 사업자로부터 계약금액의 10%(용역), 20%(공사)에 해당하는 계약보증금을 받고 계약해야 합니다. 이때 사업자가 납부하는 계약보증금은 현금, 공제증권 또는 보증서로 납부해야 합니다. [선정지침 제29조제4항, 제31조제3항]

- 5) ○○아파트는 경비 및 청소용역 계약을 체결하면서 퇴직적립금에 대한 정산조항 없이 계약하여, 퇴직적립금 지급 의무가 없는 1년 미만의 미화, 경비 근로자에 대한 퇴직 적립금을 용역비로 지급하였음



퇴직금은 1년 이상인 근로자에게 지급해야 합니다. [근로자퇴직급여보장법 제4조제1항]

4. 시설물 관리 부적정

- 1) ○○아파트는 입주자대표회의 의결을 거치지 않고, 임대료를 받을 영리 목적으로 주민운동시설을 위탁 운영하였음



관리주체가 주민운동시설을 외부에 위탁하려면 입주자대표회의의 의결 또는 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 제안하고, 전체 입주자등의 과반수의 동의를 받아야 합니다. 또한 주민운동시설을 외부에 위탁해 운영하는 경우에도 입주민이 아닌 외부인에게 사용료를 받고 운영하는 등 영리적인 목적으로 운영할 수 없습니다.

[시행령 제29조제2항, 제29조의2제1항]

- 2) ○○아파트는 옥상 방수공사 시행 후 유지보수에 대한 내용을 공동주택관리정보 시스템에 등록하지 않았음



공용부분에 관한 시설의 교체, 유지보수 등을 한 경우에는 그 실적을 시설별로 이력 관리하고, ① 이력명세 ② 공사 전·후의 평면도 및 단면도 등 주요 도면 ③ 주요 공사사진을 공동주택관리정보시스템에 등록해야 합니다

[법 제31조, 시행령 제32조제2항, 시행규칙 제10조제2항]

- 3) ○○아파트는 시설물별 안전관리자 및 안전관리책임자를 지정하지 않았음



관리주체는 안전관리계획을 수립하고 시설물별로 안전관리자 및 안전관리책임자를 지정하여 시기별로 관리해야 합니다.

[법 제32조제1항]

- 4) ○○아파트는 안전점검 결과에 대한 기록을 미작성하거나 또는 부실하게 작성하였음



관리주체는 반기마다 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」 제21조에 따른 공동주택의 안전점검을 실시하고 점검결과보고서를 작성해야 합니다.

[법 제33조제1항, 시행규칙 제10조제1항제2호]

5. 아파트 자가진단 체크리스트

아파트에서 자주 실수하는 대표적인 지적사례, 잘 살펴보셨나요?

다른 아파트의 지적사례를 보니 우리 아파트는 잘 관리되고 있는지 궁금하시죠?

그래서 준비했습니다. 아파트 자가진단 체크리스트!

아래 세부 항목들이 잘 지켜지고 있는지 스스로 문제점을 진단하고 개선해 보세요.

체크리스트를 유용하게 활용하면 투명하고 건전한 아파트 관리, 걱정할 게 없습니다.

1. 입주자대표회의 구성 · 운영 분야

	세 부 향 목	해당여부
선 거 관 리 위 원 회	<ul style="list-style-type: none"> 동별 대표자 후보 등록 결격 유·무 및 제출서류 등을 확인하였는지 <ul style="list-style-type: none"> 근거조항 : 법 제14조 및 제16조, 시행령 제17조, 시행규칙 제5조, 관리규약 준칙 제36조 확인사항 : 신원조회, 범죄경력증명서, 주민등록등본, 인감증명서, 위임장 등 	<input type="checkbox"/> 예 <input type="checkbox"/> 아니요
	<ul style="list-style-type: none"> 동별 대표자 · 임원 선출 · 해임 진행 시 절차에 따라 이행하였는지 <ul style="list-style-type: none"> 근거조항 : 법 제14조, 시행령 제11조 ~ 제13조, 관리규약 준칙 제36조 확인사항 : 선관위 회의록, 임대의 구성원 현황, 투·개표율, 공고문, 해임 동의서 등 	<input type="checkbox"/> 예 <input type="checkbox"/> 아니요
입 주 자 대 표 회 의	<ul style="list-style-type: none"> 관리규약에 따라 입주자대표회의 운영경비를 목적에 맞게 지출하였는지 <ul style="list-style-type: none"> 근거조항 : 시행령 제19조제1항제6조, 관리규약 준칙 제32조 확인사항 : 회의록, 회계 서류, 운영경비 장부 등 	<input type="checkbox"/> 예 <input type="checkbox"/> 아니요
	<ul style="list-style-type: none"> 입주자대표회의 의결 시 의결 정족수는 충족되었는지 <ul style="list-style-type: none"> 근거조항 : 시행령 제4조제3항 및 제14조제1항, 관리규약 준칙 제28조 확인사항 : 회의록 등 	<input type="checkbox"/> 예 <input type="checkbox"/> 아니요
	<ul style="list-style-type: none"> 입주자대표회의 소집 시 절차 · 안건 · 결과 공개 등은 적정하였는지 <ul style="list-style-type: none"> 근거조항 : 법 제14조제7~9항, 시행령 제14조, 관리규약 준칙 제25조 및 제30조 확인사항 : 회의록, 공고문 등 	<input type="checkbox"/> 예 <input type="checkbox"/> 아니요
	<ul style="list-style-type: none"> 입주자대표회의 구성 · 변경 이후 30일 이내 신고하였는지 <ul style="list-style-type: none"> 근거조항 : 법 제19조, 시행령 제21조, 시행규칙 제6조 확인사항 : 회의록, 발송철 등 	<input type="checkbox"/> 예 <input type="checkbox"/> 아니요

2. 회계 관리 분야

	세 부 항 목	해당여부
관 리 비	<ul style="list-style-type: none"> 관리비 집행 시 적격 증빙서류를 수취하였는지 <ul style="list-style-type: none"> 근거조항 : 회계처리기준 제17조 확인사항 : 지출결의서, 적격 증빙 서류 등 	<input type="checkbox"/> 예 <input type="checkbox"/> 아니요
	<ul style="list-style-type: none"> 관리비 부과 차액 발생 시 적절하게 처리하였는지 <ul style="list-style-type: none"> 근거조항 : 법 제90조제3항, 관리규약 준칙 제60조 및 [별표 4] 확인사항 : 지출결의서, 관리비 명세서 등 	<input type="checkbox"/> 예 <input type="checkbox"/> 아니요
잡 수 입	<ul style="list-style-type: none"> 관리규약에서 정한 잡수입 용도에 맞게 사용하였는지 <ul style="list-style-type: none"> 근거조항 : 관리규약 준칙 제59조 확인사항 : 회의록, 지출결의서 등 	<input type="checkbox"/> 예 <input type="checkbox"/> 아니요
	<ul style="list-style-type: none"> 기여주체별 잡수입 사용 후 잔액 결산을 적절히 하였는지 <ul style="list-style-type: none"> 근거조항 : 관리규약 준칙 제59조 확인사항 : 회의록, 결산서 등 	<input type="checkbox"/> 예 <input type="checkbox"/> 아니요
회 계 관 리	<ul style="list-style-type: none"> 회계연도 개시 1개월 전 사업계획을 수립 및 승인 절차를 이행하였는지 <ul style="list-style-type: none"> 근거조항 : 시행령 제26조제1항, 회계처리기준 제50조 확인사항 : 회의록, 예산서 등 	<input type="checkbox"/> 예 <input type="checkbox"/> 아니요
	<ul style="list-style-type: none"> 회계연도 결산 후 2개월 이내 결산 보고서 작성 및 승인 절차를 이행하였는지 <ul style="list-style-type: none"> 근거조항 : 시행령 제26조제3항, 회계처리기준 제41조, 관리규약 준칙 제67조 확인사항 : 회의록, 재무제표, 결산서, 잉여금처분 등 	<input type="checkbox"/> 예 <input type="checkbox"/> 아니요
회 계 관 리	<ul style="list-style-type: none"> 예비비의 용도에 맞게 지출하였는지 <ul style="list-style-type: none"> 근거조항 : 관리규약 준칙 제59조 확인사항 : 회의록, 예산서 등 	<input type="checkbox"/> 예 <input type="checkbox"/> 아니요
	<ul style="list-style-type: none"> 회계감사를 실시하였는지 <ul style="list-style-type: none"> 근거조항 : 법 제26조, 시행령 제27조 확인사항 : 회계감사 실시 유무 및 동의 유무 등 	<input type="checkbox"/> 예 <input type="checkbox"/> 아니요
회 계 관 리	<ul style="list-style-type: none"> 장부 및 증빙서류를 작성 및 보관하였는지 <ul style="list-style-type: none"> 근거조항 : 법 제27조제1항, 회계처리기준 제10조 및 제17조, 관리규약 준칙 제68조 확인사항 : 관련 장부, 증빙서류 유무 등 	<input type="checkbox"/> 예 <input type="checkbox"/> 아니요

3. 장기수선계획 및 시설물 관리

	세 부 항 목	해당여부
장 기 수 선 계 획 및 총 당 금	<ul style="list-style-type: none"> 장기수선계획서를 3년(36개월) 주기로 검토·조정하였는지 <ul style="list-style-type: none"> 근거조항 : 법 제29조제2항 확인사항 : 회의록(의결여부), 장기수선계획서 등 	<input type="checkbox"/> 예 <input type="checkbox"/> 아니요
	<ul style="list-style-type: none"> 3년(36개월) 주기 도래 전 조정했을 경우 절차에 따라 진행되었는지 <ul style="list-style-type: none"> 근거조항 : 법 제29조제3항 확인사항 : 회의록(의결여부), 장기수선계획서(동의여부) 등 	<input type="checkbox"/> 예 <input type="checkbox"/> 아니요
	<ul style="list-style-type: none"> 장기수선계획서에 없는 공사를 집행하지는 않았는지 <ul style="list-style-type: none"> 근거조항 : 법 제30조, 제90조제3항, 시행령 제31조제4항, 관리규약 준칙 제58조 확인사항 : 회의록, 장기수선계획서 등 	<input type="checkbox"/> 예 <input type="checkbox"/> 아니요
	<ul style="list-style-type: none"> 장기수선계획서의 집행예정 금액과 실제 집행된 금액이 일치하는지 <ul style="list-style-type: none"> 근거조항 : 법 제29조제2항, 시행령 제31조제4항 확인사항 : 회의록, 장기수선계획서 등 	<input type="checkbox"/> 예 <input type="checkbox"/> 아니요
하 자 보 수	<ul style="list-style-type: none"> 하자보수보증금 사용을 절차에 맞게 신고하였는지 <ul style="list-style-type: none"> 근거조항 : 법 제38조, 시행령 제43조, 시행규칙 제18조 확인사항 : 회의록, 검토기록 등 	<input type="checkbox"/> 예 <input type="checkbox"/> 아니요
	<ul style="list-style-type: none"> 하자보수보증금을 지급받기 전에 미리 하자 보수 사업자를 선정하지 아니하였는지 <ul style="list-style-type: none"> 근거조항 : 시행령 제44조제4항 확인사항 : 입찰공고문, 회의록 등 	<input type="checkbox"/> 예 <input type="checkbox"/> 아니요
	<ul style="list-style-type: none"> 안전관리계획 수립 및 점검을 이행하였는지 <ul style="list-style-type: none"> 근거조항 : 법 제32조 및 제33조, 시행령 제33조 및 제34조, 시행규칙 제11조 및 제14조 확인사항 : 안전관리계획서, 점검표 등 	<input type="checkbox"/> 예 <input type="checkbox"/> 아니요
	<ul style="list-style-type: none"> 관리현황, 관리비 등의 부과내역 및 사업자 선정 등을 공개하였는지 <ul style="list-style-type: none"> 근거조항 : 법 제23조제4항 및 제28조, 시행령 제23조제8항 및 제28조제2항, 선정지침 제11조 확인사항 : 공고문, 홈페이지 게시판, K-apt, 부과내역서 등 	<input type="checkbox"/> 예 <input type="checkbox"/> 아니요
관리주체		

4. 공사 · 용역 관련 분야

	세부항목	해당여부
사업자 선정	<ul style="list-style-type: none"> 사업자 선정을 위한 입찰 공고 시 입주자대표회의 의결을 하였는지 <ul style="list-style-type: none"> 근거조항 : 선정지침 제4조 확인사항 : 회의록, 입찰서류 등 	<input type="checkbox"/> 예 <input type="checkbox"/> 아니요
	<ul style="list-style-type: none"> 입찰 공고 시 공고기간을 준수하였는지 (긴급 입찰일 경우 의결 여부) <ul style="list-style-type: none"> 근거조항 : 선정지침 제22조 및 제23조 확인사항 : 회의록, 입찰공고문 등 	<input type="checkbox"/> 예 <input type="checkbox"/> 아니요
	<ul style="list-style-type: none"> 입찰 무효 사유 관련 지침을 준수하여 사업자를 선정하였는지 <ul style="list-style-type: none"> 근거조항 : 선정지침 제6조 및 [별표 3] 확인사항 : 회의록, 입찰공고문, 입찰서류 등 	<input type="checkbox"/> 예 <input type="checkbox"/> 아니요
	<ul style="list-style-type: none"> 적격 심사 낙찰일 경우 입찰공고문, 관리규약의 적격심사평가표가 일치하는지 <ul style="list-style-type: none"> 근거조항 : 선정지침 제7조제1항제1호 및 [별표 4] ~ [별표 6], 관리규약 준칙 제43조의2 확인사항 : 입찰공고문, 관리규약 	<input type="checkbox"/> 예 <input type="checkbox"/> 아니요
	<ul style="list-style-type: none"> 낙찰 서류(계약서 포함)의 보관 및 공개를 하였는지 <ul style="list-style-type: none"> 근거조항 : 법 제28조, 선정지침 제11조, 관리규약 준칙 제48조 확인사항 : 공고문, K-apt, 입찰 및 낙찰 서류 등 	<input type="checkbox"/> 예 <input type="checkbox"/> 아니요
	<ul style="list-style-type: none"> 입찰보증증권, 계약이행증권, 하자보증증권 등을 징구하였는지 <ul style="list-style-type: none"> 근거조항 : 선정지침 제29조제4항, 제31조, 제32조 확인사항 : 입찰 및 계약 관련 서류 등 	<input type="checkbox"/> 예 <input type="checkbox"/> 아니요
계약	<ul style="list-style-type: none"> 수의계약 대상에 따른 수의계약을 진행하였는지 <ul style="list-style-type: none"> 근거조항 : 선정지침 제4조 및 [별표 2] 확인사항 : 회의록(의결여부), 견적서 등 	<input type="checkbox"/> 예 <input type="checkbox"/> 아니요
	<ul style="list-style-type: none"> 재계약 절차에 따라 진행하였는지 <ul style="list-style-type: none"> 근거조항 : 시행령 제5조제2항제2호, 선정지침 [별표 2]의 제8항 및 제9항, 관리규약 준칙 제44조의 3 확인사항 : 회의록(의결여부), 사업수행실적평가서, 주민의견청취서 등 	<input type="checkbox"/> 예 <input type="checkbox"/> 아니요
	<ul style="list-style-type: none"> 용역 · 공사별 계약 주체가 적절한지 <ul style="list-style-type: none"> 근거조항 : 시행령 제25조제1항, 선정지침 제13조 및 [별표 7] 확인사항 : 공고문, 계약서 등 	<input type="checkbox"/> 예 <input type="checkbox"/> 아니요

금정구 의무관리대상 공동주택 현황

(2019. 3. 1. 현재)

연번	아파트명	위치	세대수	전화번호	팩스번호	사용승인일
1	부곡반도맨션	서동로 16-3 (부곡4동)	156	582-4852	582-4852	85.10.08.
2	구서선경1,2차아파트	구서중앙로 20 (구서2동)	616	513-0876	517-4758	85.11.15.
3	온천화목타운	식물원로 47 (장전3동)	221	518-6678	518-6678	86.10.25.
4	서동현대아파트	옥봉로13번길 6 (서2동)	386	526-9489	932-9489	89.03.14.
5	구서선경3차아파트	금강로565번길 54 (구서2동)	795	517-2151	517-9627	89.07.01.
6	부곡현대아파트	동부곡로27번길 85 (부곡2동)	192	512-5449	512-5404	89.08.25.
7	구서일신아파트	두실로45번길 102 (구서2동)	206	512-1230	515-0115	90.06.08.
8	부곡뉴그린아파트	동현로 90 (부곡4동)	990	516-1136	512-8126	90.07.09.
9	부곡늘푸른아파트	동현로 67 (부곡1동)	735	516-1136	512-8126	91.06.03.
10	럭키남산아파트	남산로37번길 52 (남산동)	410	517-1296	517-1297	91.08.02.
11	남산삼성아파트	금단로 136 (남산동)	180	518-0483	518-0483	92.12.12.
12	부영벽산아파트	중앙대로1929번길 48 (구서2동)	220	513-3078	513-3064	93.05.08.
13	경보온천타워	오시게로54번길 14 (부곡4동)	192	513-4349	513-4349	94.05.16.
14	현대그레이스아파트	벽구산로 25-5 (남산동)	207	582-1822	582-1823	94.06.14.
15	구서태평양아파트	체육공원로 56 (구서1동)	200	582-6172	582-6172	94.07.13.
16	구서우성아파트	금강로555번길 25 (구서2동)	1,118	513-7762	513-5747	94.12.30.
17	경남한신아파트	중앙대로1685번길 24 (부곡3동)	1,408	515-2311	515-2314	95.03.30.
18	우신뉴타운아파트	중앙대로1667번길 8 (부곡2동)	552	517-5203	517-5263	95.04.03.
19	부곡신동아아파트	부곡로18번안길 95 (부곡4동)	204	583-0140	935-0140	95.11.30.
20	구서경보아파트	금단로 33 (구서1동)	199	515-8794	934-8794	96.07.31.
21	장전경보아파트	식물원로75번길 33 (장전2동)	333	583-1562	583-1563	97.05.29.
22	구서신동아아파트	중앙대로1929번길 48-1 (구서2동)	478	512-8529	513-9219	97.05.31.
23	금강부광아파트	금샘로229번길 29 (구서1동)	476	518-5390	518-5393	97.06.11.
24	금정산한신아파트	소정로 39 (장전2동)	202	581-8027	581-8027	97.06.16.
25	남산하이츠타운	중앙대로1985번길 32-6 (남산동)	310	515-9884	512-5779	97.07.21.
26	삼한여명아파트	종군진로 27 (서2동)	240	531-1778	531-1772	97.08.30.
27	GS금정아파트	금강로 217-1 (장전2동)	214	582-6866	583-6866	97.10.13.
28	청룡동경동아파트	청룡예전로 74 (청룡동)	612	508-8012	508-8013	97.10.25.
29	구서협성그린타운	금단로 38 (구서1동)	261	581-6440	935-6510	97.12.13.
30	장전 현대2차아파트	금강로279번길 67 (장전1동)	247	583-0718	935-0718	98.06.18.
31	부곡 SK아파트	수림로 12 (부곡3동)	1,084	581-7453	581-7916	98.09.25.
32	부곡대우아파트	부산대학로 10 (부곡2동)	1,270	517-1172	517-1173	99.07.14.

연번	아파트명	위치	세대수	전화번호	팩스번호	사용승인일
33	부곡쌍용아파트	수림로 25 (부곡3동)	388	582-7720	582-7721	00.12.23.
34	서동삼한아파트	명서로 76 (서2동)	241	521-4004	934-4322	03.03.26.
35	부곡영풍마드레빌	기찰로 42 (부곡2동)	153	582-4467	582-4497	03.11.11.
36	성지리밸루스	명서로 94 (서2동)	212	521-0668	521-0669	04.12.10.
37	구서유림노르웨이아침	중앙대로 1799 (구서1동)	297	517-7041	517-7042	04.12.16.
38	구서시티타워	금정로233번길 31 (구서1동)	181	512-4162	900-4162	05.02.23.
39	구서롯데캐슬골드 1단지	금강로 502 (구서2동)	1,728	583-3711	583-8021	06.02.10.
40	구서롯데캐슬골드 2단지	금강로 503 (구서2동)	1,926	583-6810	583-6812	06.02.10.
41	장전 현대1차아파트	수림로 107 (장전1동)	190	070-7367-4652	070-7329-4652	06.07.27.
42	부곡동 대동다숲	부곡로 32-12 (부곡4동)	499	512-0152	512-0153	07.02.01.
43	청룡동 경동아파트2차	청룡예전로 100-12 (청룡동)	158	508-3071	508-3072	07.02.16.
44	한보아파트	동부곡로15번길 110 (부곡2동)	153	517-1348	517-1348	07.08.06.
45	부곡동푸르지오	중앙대로 1617-12 (부곡2동)	540	903-0005	903-0004	07.08.16.
46	부곡롯데캐슬 디아망	동부곡로15번길 76 (부곡2동)	311	517-1866	517-1867	10.01.25.
47	금정 힐스테이트	금강로335번길 90 (장전1동)	301	517-4900	517-4901	10.05.28.
48	금정산 SK뷰	식물원로 82 (장전2동)	1,306	583-0065	583-0061	10.08.27.
49	구서 쌍용예가 1단지	금샘로 261 (구서1동)	286	515-2206	512-3309	10.10.28.
50	구서 쌍용예가 2단지	금샘로 262 (구서1동)	809	515-2200	515-2205	10.10.28.
51	벽산블루밍 장전디자인시티	금강로 225 (장전2동)	1,539	516-6676	517-6678	12.06.26.
52	금정산1차 쌍용예가	금강로379번길 50 (장전1동)	514	583-8108	583-9508	12.10.30.
53	구서협성엠파이어	중앙대로 1920 (구서2동)	299	581-5006	581-5007	13.04.01.
54	청룡협성엠파이어	중앙대로 2120 (청룡동)	299	508-5991	508-5992	13.10.18.
55	금정산2차 쌍용예가	수림로 72번길 21 (장전1동)	565	518-7277	518-7278	14.05.27.
56	구서삼한골든뷰	중앙대로 1967 (구서2동)	203	583-0036	583-0031	14.10.31.
57	온천장역 삼정그린코아	온천장로 139 (장전3동)	246	581-2920	581-2921	14.12.16.
58	금사삼한사랑채	서금로 115 (금사동)	264	532-2968	532-2969	15.03.18.
59	구서SK뷰 1단지	금샘로246번길18 (구서1동)	532	514-7288	514-7289	16.08.18.
60	구서SK뷰 2단지	금샘로245번길11 (구서1동)	161	514-7233	514-7232	16.08.18.
61	장전 서희스타힐스	부곡온천천로170 (부곡3동)	324	518-2920	518-2922	17.07.31.
62	래미안 장전	금정로 20 (장전3동)	1,938	515-7010	515-7017	17.09.21.
63	퀸즈W 장전역	부곡온천천로 190 (부곡3동)	277	516-1256	517-1256	17.12.22.
64	온천장역 동원로얄듀크	부곡로 42번길 25 (부곡4동)	210	516-2357	517-2357	18.02.09.
65	장전 삼정그린코아더베스트	식물원로9번길 15 (장전3동)	280	583-7951~2	583-7953	18.12.21.

참 고 자 료

1. 왜 우리집만 관리비가 많이 나올까 : 서울특별시 강남구 (2017. 8월 발행)
2. 아파트 관리비 이렇게 줄여요 : 서울특별시 서초구 (2017. 12월 발행)
3. 우리 아파트 관리비 바로 알기 : 인천광역시 (2018. 3월 발행)
4. 공동주택 실태조사결과 주요 위반사례 : 대전광역시 서구 (2018. 8월 발행)
5. 스마트하게 실천하는 관리비 다이어트 : 중앙공동주택관리지원센터 (2018. 12월 발행)

유용한 사이트 소개

1. 한국토지공사 '중앙공동주택관리지원센터' (<http://myapt.molit.go.kr>)
 - ☞ 공동주택관리법 제정에 따라 2016년 8월에 설립된 '공동주택관리 지원기구' (국토교통부 주관)
2. 한국토지공사 '공동주택 유지관리 정보시스템' (<http://apt.lh.or.kr>)
 - ☞ 공동주택 단지의 특성이 반영된 장기수선계획의 수립 · 조정을 지원하는 정보시스템
3. 한국감정원 '공동주택관리정보시스템' (<http://www.k-apt.go.kr>)
 - ☞ 의무관리대상 공동주택의 관리비, 회계감사보고서 등 공개 (국토교통부 주관)
4. 환경부 '탄소포인트제' (<https://cpoint.or.kr>)
 - ☞ 전기, 수도, 도시가스 등의 사용량을 절감하면 인센티브를 제공하는 탄소포인트제 소개
5. 한국전력공사 사이버지점 (<http://cyber.kepco.co.kr>)
 - ☞ 전기 계약방식 (단일계약 / 종합계약)에 따른 전기요금 비교
6. 법제처 국가법령정보센터 (<http://www.law.go.kr>)
 - ☞ 공동주택 관련 법령 : 공동주택관리법, 시행령, 시행규칙

아파트 관리비 절감 가이드 북

발행인 | 금정구청장

발행일 | 2019년 4월

발행처 | 금정구청 (<http://www.geumjeong.go.kr>)

부산광역시 금정구 중앙대로 1777 (부곡동)

발행부서 | 금정구청 건축과 공동주택관리지원팀

디자인 | 디자인예감



아파트 관리비 절감 가이드 북



부산광역시 금정구
GEUMJEONG-GU, BUSAN METROPOLITAN CITY

(46274)부산광역시 금정구 중앙대로 1777 (부곡동)
<http://www.geumjeong.go.kr>