발 간 등 록 번 호
52-3350000-000092-01

구민의 주인인 정의로운 금정

금정

아파트 관리비 절감 가이드 북

개정3판

부산광역시 금정구
GEUMJEONG-GU, BUSAN METROPOLITAN CITY

아파트 관리비 절감 가이드 북

개정3판

부산광역시 금정구
GEUMJEONG-GU, BUSAN METROPOLITAN CITY

발 간 사

세상은 끊임없이 변화합니다.
우리의 생활도 시대와 필요에 의해 바뀌고 발전해 나왔습니다.
주거형태도 그렇습니다.
산업사회로의 전환으로 대도시로 인구가 집중하면서
일반주택 보다는 주거 편리를 강조한 공동주택이 대세를 이루고 있다 하겠습니다.

공동주택은 생활의 편리성과 거주의 독립성이 보장되지만
이웃과의 소통과 질서도 절실히 요구됩니다.
나의 천장은 위 세대의 바닥이고 나의 바닥은 아래 세대의 천장이기도 합니다.
내 벽을 두드리면 이웃집에 충격이 전해집니다.
공동주택에서 내 집이란 오롯이 나만의 공간이 아닌 것입니다.

더욱이 코로나 팬데믹으로 나의 공간에서 생활하는 시간이 많아질수록
우리들은 더욱더 주위에 대한 관심과 배려가 필요하다 하겠습니다.

금정구의 경우 60% 이상의 구민이 공동주택에 거주하고 있습니다.
이는 어떻게 공동주택을 관리하느냐에 따라
구민의 삶의 질 향상과 직결된다고 볼 수 있습니다.

이에 금정구는 공동주택관리 분야를 보다 체계적으로 지원하기 위해
2018년 7월 부산 최초로 「공동주택관리지원팀」을 신설하여,
찾아가는 현장! 맞춤형 컨설팅, 전자투표 지원, 개별세대 전기설비 개선사업,
계약원가 자문, 경비원 근무환경 개선사업 등 구민이 직접 체감할 수 있는
양질의 서비스를 제공하기 위해 노력해 오고 있습니다.

뿐만 아니라 지난 2019년에 발간한 「공동주택 관리비 절감 가이드북」(초판, 개정판)과
2021년에 발간한 「공동주택 컨설팅 사례집」은 금정구민이 가장 많이 읽는
관리비 절감 지침서로 활용되어, 금정구의 아파트 평균 관리비가
2019년부터 3년 연속 전국 최저수준을 유지해오고 있습니다.

많은 분들의 도움으로 성과를 내고 있는 아파트 관리에 대한 실사례들을
한층 더 충실하게 모아 체계적이고 효율적인 관리방법을 담은
「아파트 관리비 절감 가이드북」 개정3판을 발간하게 되었습니다.

3년만에 새롭게 개정 발간되는 가이드북에는
최근 개정된 공동주택관리법령 및 관리규약 준칙과 신규 지원사업을 반영하였으며,
컨설팅 참여 등을 통한 관리비 절감 사례 등을 소개하고 주요 질의응답 등
다채롭게 구성하였습니다.

아무쪼록 이 책을 통해 화목하고 화기애애한 더 나은 아파트로
주민들의 행복한 공동체 생활을 이루는데 도움이 되기를 바랍니다.

2022년 3월
부산광역시 금정구청장

목 차 CONCENTS

일러두기 06

금정구 공동주택 현황 07

1. 아파트 관리의 개요 08

01 의무관리대상 공동주택 10
02 관리규약 11
03 입주자대표회의 14
04 관리주체 24

2. 아파트 관리비, 이렇게 운영됩니다 28

01 관리비 구성 항목 30
02 관리비 고지서 꼼꼼히 살펴보기 31
03 장기수선계획 37
04 관리비 계획 및 운영 42
05 관리비 집행을 위한 사업자 선정 45
06 관리비 회계장부 작성 및 공개 47
07 회계감사 48

3. 관리비 절감 노하우 나누기 50

01 위탁관리업체의 투명한 선정 52
02 용역비의 투명한 지급 53
03 전기 계약방식의 정기적 검토 58
04 공용부 조명 LED 교체 60
05 빗물이용시설 활용 61
06 아파트 하자담보 책임기간 적극 활용 62
07 수선유지품목의 공동구매 65
08 공동주택 맞춤형 컨설팅 참여 66

4. 관리비 절감 지원사업 안내 70

01 합리적인 의사결정으로 관리비를 줄여요 72
02 시설물의 효율적 관리로 관리비를 줄여요 80
03 공동체 활성화로 관리비를 줄여요 92

5. 질의 응답 사례 100

01 입주자대표회의 구성·운영 102
02 회계 관리 108
03 장기수선계획 및 장기수선충당금 113
04 공사·용역·시설물 관리 115
05 아파트 자가진단 체크리스트 120

일러두기

**본문 중 공동주택관리 관계 법령을
다음과 같이 축약하여 표시하였습니다.**

- 공동주택관리법 ▸ **법**
- 공동주택관리법 시행령 ▸ **시행령**
- 공동주택관리법 시행규칙 ▸ **시행규칙**
- 시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 ▸ **시설물안전법**
- 공동주택 회계처리기준 ▸ **회계처리기준**
- 주택관리업자 및 사업자 선정지침 ▸ **선정지침**
- 부산광역시 공동주택관리규약 준칙 ▸ **관리규약 준칙**

금정구 공동주택 현황

공동주택은 보통 아파트, 연립주택, 다세대주택을 말하는데,
금정구의 공동주택은 69,524호로 전체 주택 비중의 80.2%를 차지합니다.
공동주택에 거주하는 세대수로 비교해도 총 62,530세대가 공동주택에 거주하고 있어
금정구민의 61.4%가 공동주택 거주 세대입니다.

구민 대다수가 거주하는 공동주택을 어떻게 관리하느냐는 구민의 삶과 직결된 문제로
공동주택의 투명한 운영과 관리비 절감 노력이 그 어느 때보다 필요한 시점입니다.

주택의 종류별 현황

(2020년 주택총조사 : 주택의 종류별 주택, 통계청, 2021. 7. 29.)

구 분	계	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	기 타
주택 수(호)	86,739	15,909	**48,483**	**3,085**	**17,956**	1,306
비율(%)	100	18.3	**55.9**	**3.6**	**20.7**	1.5

※ 공동주택 주택수 : 69,524호(80.2%)

주택의 종류별 거주 가구수

(2020년 인구총조사 : 거처의 종류별 가구, 통계청, 2021. 7. 29.)

구 분	계	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	기 타
가구 수(세대)	101,802	32,544	**45,791**	**2,749**	**13,990**	6,728
비율(%)	100	32.0	**45.0**	**2.7**	**13.7**	6.6

※ 공동주택 거주 가구수 : 62,530세대(61.4%)

1 아파트 관리의 개요

01 의무관리대상 공동주택
02 관리규약
03 입주자대표회의
04 관리주체

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 부족과 상호 소통의 부재로 인해 발생합니다.
아파트 문화, 알아야 바뀝니다.
행복한 아파트 주거문화 조성을 위한 첫걸음,
아파트 관리가 어떻게 이루어지는지
지금부터 꼼꼼히 살펴볼까요?

01 의무관리대상 공동주택

우리나라 전체 주택의 78%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」의 시행으로 공동주택의 전문적이고 체계적인 관리의 틀이 마련된 거죠.

아파트 관리, 어떻게 이루어질까요?

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

의무관리대상 공동주택의 범위 [법 제2조제1항제2호, 시행령 제2조]

1. 300세대 이상의 공동주택
2. 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택
3. 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식 포함)의 공동주택
4. 150세대 이상의 주택이 있는 주상복합건물
5. 1~4호에 해당하지 아니하는 공동주택 중 전체 입주자등의 3분의 2 이상이 서면으로 동의하여 정하는 공동주택

질문있어요! 알쏭달쏭 Q&A

Q. 150세대 미만의 주상복합 건물도 의무적으로 주택관리 전문업체가 관리해야 할까요?

A. 꼭 그렇지는 않습니다. 의무관리대상이 아닌 건물은 집합건물이라고 해서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 자율적으로 관리하면 됩니다.

02 관리규약

관리규약은 공동주택의 입주자등을 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위해서
입주민등이 자율적으로 정한 자치규약입니다.

자율적 규약이지만 「공동주택관리법」을 준수하고 「공동주택 관리규약 준칙」을 참조해서
만들어야지, 임의적으로 상위법에 어긋나는 규약을 만들면 안됩니다.

질문있어요! 알쏭달쏭 Q&A

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

**A. 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.

- 입주자대표회의 의결로 제안하고, 전체 입주자등의 과반수가 찬성
- 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 서면으로 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 서면동의를 받아 결정했어요.

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 포함)
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 포함)
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 포함)에 대한 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 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

03 입주자대표회의

• 입주자등

아파트 소유자이신가요?

아파트 소유자를 '입주자'라 부른답니다.
소유자를 대리(서면위임)하는 배우자 및 직계존비속도 입주자에 해당합니다.

아파트 세입자세요?

아파트를 임차하여 사용하는 사람(임대주택의 임차인은 제외)을 '사용자'라 합니다.
'입주자'와 '사용자'를 합쳐서 '입주자등'이라 합니다.

• 동별 대표자 선출

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

질문있어요! 알쏭달쏭 Q&A

Q. 선거구를 나눌 때 '동별 세대수에 비례하여'의 비율은 어느 정도가 적절할까요?

A. 해당 공동주택 관리규약으로 정한 각 선거구의 세대수가 2배 이상 차이가 나지 않도록 정하는 것이 바람직합니다.

동별 대표자의 출마자격은 다음 조건을 동시에 만족해야 합니다.

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

질문있어요! 알쏭달쏭 Q&A

Q. A아파트 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.

Q. B아파트에 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.

Q. 세입자는 동별 대표자가 될 수 있나요?

A. 원칙적으로 세입자는 동별 대표자가 될 수 없습니다.
다만, 소유자(입주자) 중에서 동별 대표자 후보자가 없는 선거구에서는
예외적으로 일정한 요건을 갖춘 경우 세입자(사용자)도 동별 대표자가 될 수 있습니다.

또한 동별 대표자는 법 제14조에 따른 결격사유에도 해당하지 않아야 합니다.

동별 대표자 결격사유 [법 제14조제4항, 시행령 제11조제4항]

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 벌금형을 선고받은 후 2년이 지나지 않은 사람
   2) 선거관리위원회 위원
      (사퇴하거나 해임 또는 해촉된 사람으로서 그 남은 임기 중에 있는 사람을 포함)
   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
   7) 동별 대표자로서 임기 중에 6)에 해당하여 퇴임한 사람으로서 그 남은 임기 중에 있는 사람
      (남은 임기가 1년을 초과하는 경우에는 1년을 말함)

질문있어요! 알쏭달쏭 Q&A

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

A. 아파트 소유자가 서면으로 위임한 소유자의 배우자나 직계존비속은 동별 대표자 결격사유에 해당되지 않습니다. 따라서 아들로부터 서면위임장을 받으면 동별 대표자를 계속 하실 수 있습니다.

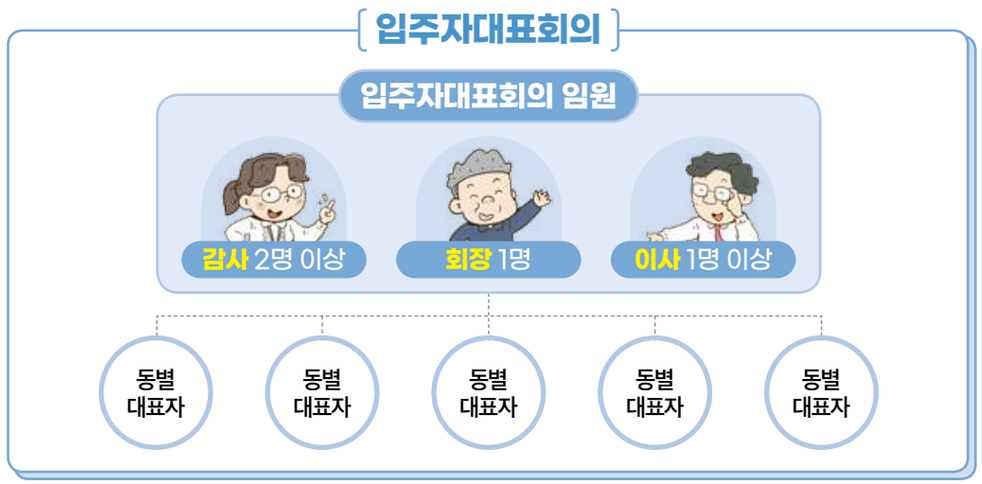
동별 대표자를 선출할 때,

입후보자가 1명일 경우는, 해당 선거구 전체 입주자등의 과반수가 투표하고 투표자 과반수가 찬성하면 선출됩니다.
후보자가 2명 이상일 경우에는, 해당 선거구 전체 입주자등의 과반수가 투표하고 후보자 중 최다 득표자가 동별 대표자로 선출됩니다.

• 입주자대표회의의 구성

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.



입주자대표회의의 회장은 어떻게 선출할까요?

입주자대표회의 회장은 전체 입주자등의 직접 선거를 통하여 동별 대표자 중에서 선출하는데요.

- 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.
- 후보자가 없거나, 선출된 자가 없는 경우 또는 500세대 미만의 아파트에서 관리규약으로 정하는 경우에는 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 회장을 선출하며, 입주자대표회의 구성원 과반수 찬성으로 선출할 수 없는 경우로 최다 득표자가 2인 이상인 경우에는 추첨으로 선출합니다.

입주자대표회의가 구성·변경된 경우에는
30일 이내에 관할 시·군·구에 신고해야 하는 것도 잊지 마세요.

• 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,
관리주체는 이를 게시판과 홈페이지 등에 공개해야 합니다.

다만, 입주자대표회의 구성원 3분의 1 이상이 청구하거나,
입주자등의 10분의 1 이상이 요청하는 때,
장기수선계획의 수립 또는 조정에 관해 전체 입주자의 10분의 1 이상이 요청하는 때에는
회장은 해당일로부터 14일 이내에 입주자대표회의를 소집해야 합니다.

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

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,
직무를 대행할 이사가 없는 경우 감사를 제외한 동별 대표자 중 연장자의 순서로 그 직무를 대행해 수행합니다.

• 입주자대표회의의 의결권

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

**Q. 관리규약에 정원이 10명입니다.
예를 들어 현원이 6명일 때와 7명일 때의 의결정족수는 각각 몇 명인가요?**

A. 만약 입주자대표회의 현원이 6명이라면

☞ **입주자대표회의 구성원 3분의 2 이상이 선출되지 않았으므로 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. 서면위임으로 대리할 수 없습니다.

질문있어요! 알쏭달쏭 Q&A

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

**A. 안건은 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 의결해야 합니다.
따라서 의결권이 없는 임원회의에 안건 결정을 위임하는 의결은 할 수 없습니다.**

• 회의록 작성 및 열람

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

그래서 입주자대표회의의 모든 회의는 회의록을 작성하여 관리주체에게 보관하게 하고
입주자등은 언제든지 열람·복사를 요청할 수 있습니다.
대신 복사 비용은 입주자등이 부담하셔야 되구요.

다만, 「개인정보 보호법」에 따른 고유 식별정보 등 개인의 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, 출석한 동별 대표자의 서명을 받아야 합니다.

• 선거관리위원회

동별 대표자나 입주자대표회의 임원을 선출하기 위해서는
관리규약에 따라 선거관리위원회를 구성해야 하는데
입주자등은 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 대표자를 사퇴하거나 해임 또는 퇴임한 사람으로서 그 남은 임기 중에 있는 사람
5. 선거관리위원회 위원을 사퇴하거나 해임 또는 해촉된 사람으로서 그 남은 임기 중에 있는 사람

질문있어요! 알쏭달쏭 Q&A

Q. 입주자대표회의 의결로 입주자대표회의 회장이 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.

Q. 입주자등은 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 입주자등은 모두 선거권이 부여됩니다.

04 관리주체

아파트를 건설한 사업주체는 입주 초기에는 해당 아파트를 직접 관리합니다.
주민들이 아직 입주를 다 안했으니 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 서면으로
제안을 하고 전체 입주자등의 과반수 찬성으로 결정하면 됩니다.

아파트 관리방법 제안	→	관리방법 결정
• 입주자대표회의 의결로 제안 • 전체 입주자등 10분의 1 이상의 서면 제안		전체 입주자등의 과반수 찬성

공동주택을 관리하는 자를 관리주체라 하는데요
자치관리 아파트의 관리주체는 관리사무소장이고,
위탁관리 아파트의 관리주체는 주택관리업자입니다.

• 주택관리업자 선정 방법

• 관리주체의 업무

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, 시행규칙 제29조]

1. 공동주택의 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) 입주자등의 공동사용에 제공되고 있는 공동주택단지 안의 토지, 부대시설 및 복리시설에 대한 무단 점유행위의 방지 및 위반행위시의 조치
   3) 공동주택단지 안에서 발생한 안전사고 및 도난사고 등에 대한 대응조치
   4) 하자보수청구 등의 대행

• 관리사무소장의 업무

아파트에 문제가 생겼을 때 제일 먼저 관리사무소로 전화를 하시죠?
그 관리사무소를 총괄하는 사람이 바로 관리사무소장입니다.

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

관리사무소장의 업무 [법 제64조제2항]

1. 입주자대표회의에서 의결하는 다음 각 목의 업무
   1) 공동주택의 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 안전관리계획의 수립 및 건축물의 안전점검에 관한 업무
   단, 비용지출을 수반하는 경우는 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 함
3. 관리사무소 업무의 지휘·총괄
4. 그 밖에 공동주택 관리에 관하여 국토교통부령으로 정하는 업무

질문있어요! 알쏭달쏭 Q&A

Q. 관리사무소장은 누가 임명하나요?

A. 자치관리 아파트는 입주자대표회의에서 선임하구요,
위탁관리 아파트는 주택관리업자가 임명합니다.

2 아파트 관리비, 이렇게 운영됩니다

01 관리비 구성 항목
02 관리비 고지서 꼼꼼히 살펴보기
03 장기수선계획
04 관리비 계획 및 운영
05 관리비 집행을 위한 사업자 선정
06 관리비 회계장부 작성 및 공개
07 회계감사

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
관리비 영수증을 꼼꼼히 따져보는 것에서부터 시작합니다.

01 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, 수도, 난방 등의 사용료를 말합니다. 사용료는 사용자가 납부하는 것이 원칙이지만 편의상 관리주체가 납부를 대행합니다.

또한 개별사용료에는 가로등, 보안등, 공용수도 등 공용부분에서 사용한 전기료 및 수도료도 포함되어 있습니다.

공용관리비	개별사용료
1. 일반관리비	1. 전기료(공용전기료 포함)
2. 청소비	2. 수도료(공용수도료 포함)
3. 경비비	3. 가스사용료
4. 소독비	4. 난방비와 급탕비
5. 승강기유지비	5. 정화조오물수수료
6. 지능형 홈네트워크 설비 유지비	6. 생활폐기물수수료
7. 수선유지비	7. 건물보험료
8. 위탁관리수수료	8. 입주자대표회의 운영경비
	9. 선거관리위원회 운영경비

※ 난방비와 급탕비 : [시행령 별표 2]에서는 '공용관리비'로 분류되어 있으나,
국토교통부의 [관리비등 의무공개대상 항목(47개)]에는 '개별사용료'로 분류되어 있습니다.

02 관리비 고지서 꼼꼼히 살펴보기

• 공용관리비

항 목	구성내역
일반관리비	• 인건비 : 급여, 제수당, 상여금, 퇴직금, 4대보험료, 식대 등 복리후생비 • 제사무비 : 일반사무용품비, 도서인쇄비, 교통통신비 등 관리사무에 직접 소요되는 비용 • 제세공과금 : 관리기구가 사용한 전기료, 통신료, 우편료 및 관리기구에 부과되는 세금 등 • 피복비 : 관리사무소 직원의 근무복 등 구입비용 • 교육훈련비 : 관리사무소 직원의 법정교육 참가비 등 • 차량유지비 : 관리사무소 차량의 연료비, 수리비, 보험료, 기타차량유지비 • 그 밖의 부대비용 : 관리용품 구입비, 회계감사비, 잡비 등
청소비	• 용역 시 : 용역계약금액 • 직영 시 : 청소원의 인건비, 피복비, 청소용품비 등
경비비	• 용역 시 : 용역계약금액 • 직영 시 : 경비원 인건비, 피복비, 경비용품비 등
소독비	• 용역 시 : 용역계약금액 • 직영 시 : 소독용품비 등
승강기 유지비	• 용역 시 : 용역계약금액 • 직영 시 : 자재비, 제부대비 등
지능형 홈네트워크 설비 유지비	• 용역 시 : 용역계약금액 • 직영 시 : 설비 관련 인건비, 자재비 등
수선유지비	• 장기수선계획에서 제외되는 공용부분의 수선·보수에 소요되는 비용으로 보수용역 시에는 용역금액, 직영 시에는 인건비 및 자재비 등 • 냉·난방시설의 청소비, 소화기충약비 등 공동이용시설의 보수유지비 및 제반검사비 • 건축물의 안전검사 비용 • 재난 및 재해 등의 예방에 따른 비용
위탁관리 수수료	• (위탁관리의 경우) 입주자대표회의와 주택관리업자간의 계약으로 정한 월간 비용

• 개별사용료

항 목	구성내역
전기료	• 전용 : 세대 내에서 사용하는 전기료 • 공용 : 공용시설(승강기, 주차장, 가로등 등) 전기료
수도료	• 전용 : 세대 내에서 사용하는 수도료 • 공용 : 공용시설(주차장, 주민공동시설, 계단 등) 수도료
가스사용료	• 세대 내에서 개별 난방이나 취사에 사용한 가스 사용료
난방비 / 급탕비	• 난방 및 급탕에 소요된 원가
정화조 오물수수료	• 매년 정화조 청소 수수료 ※ 단, 정화조시설 유지관리 대행비는 '수선유지비'로 처리
생활폐기물 수수료	• 음식물 수거업체의 수거 비용
건물보험료	• 건물 화재보험 승강기, 어린이놀이시설, 지하주차장, 독서실, 운동시설 등에 필요한 보험료
입주자대표회의 운영경비	• 관리규약으로 정한 입주자대표회의 운영 비용 (업무추진비, 출석수당, 회장의 보증보험 가입비, 회의관련 비용 등)
선거관리위원회 운영경비	• 관리규약으로 정한 선거관리위원회 운영 비용

• 장기수선충당금

관리비 고지서에는 공용관리비, 개별사용료와는 별개로 '장기수선충당금'이 부과되어 있습니다.
장기수선충당금이란, 장기수선계획에 따라 아파트 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 금액을 말합니다.
장기수선충당금과 수선유지비는 시설물의 유지·보수 비용이라는 점에서 비슷하지만,
아래와 같은 점에서 구분됩니다.

구 분	장기수선충당금	수선유지비
목적	아파트 노후화 대비를 위한 적립 비용	아파트 공용 시설 유지·보수를 위해 사용되는 소모성 지출 비용
사용	승강기 보수·교체, 외벽 페인트칠 등 건물 노후화 방지를 위해 사용	공동 현관의 전구 교체, 냉난방시설 청소비 등 주거생활 편익을 위해 사용
납부주체	소유자 (임차인 퇴거시 임대인에게 반환 청구)	실거주자

장기수선충당금은 어느 정도 모아야 할까요?

장기수선충당금을 현 입주자에게 적게 부과하여 관리비를 절감하고자 하는
아파트 단지들이 많습니다.
하지만 장기수선충당금의 과소 부과는 사용검사일이 얼마 지나지 않은 아파트에는
관리비 절감으로 비칠 수 있지만, 시간이 지나 아파트가 노후화되어
보수 및 교체해야 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 장기수선충당금의 적립은 꼭 필요합니다.

장기수선충당금 적립금액은 어떻게 정해질까요?

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

월간 세대별 장기수선충당금은 장기수선계획기간 중의 수선비 총액을 관리규약으로 규정한 기간별 적립요율에 따라 면적(㎡)당 단가를 산정한 후 세대별 공급면적(㎡)으로 부과하게 됩니다.

장기수선충당금 산정식

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

※ 근거조항 : 시행령 제31조제1항 및 제3항

장기수선충당금의 사용

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

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

장기수선충당금 사용계획서에 포함되어야 하는 내용 [시행령 제31조제5항]

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

예외적으로 입주자 과반수의 서면동의가 있는 경우, 다음의 세가지 용도로도 사용할 수 있습니다.

① 법 제45조에 따른 하자분쟁조정위원회의 조정등의 비용
② 법 제48조에 따른 하자진단 및 하자감정에 드는 비용
③ ①또는 ②의 비용을 청구하는데 드는 비용

• 잡수입

잡수입(관리외수익)이란 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 공동기여수익으로 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 관리 현황에 따라 다를 수 있습니다.

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.**

잡수입의 올바른 관리와 집행으로 관리비를 절감하세요.

잡수입은 공동체 활성화와 주민자치 활동 촉진을 위하여 필요한 비용으로
우선 지출할 수 있습니다.
해당 경비의 지원은 관리규약으로 정하거나 관리규약에 위배되지 않는 범위에서
입주자대표회의의 의결로 정합니다.

입주자와 사용자가 함께 공동기여한 잡수입의 집행잔액을 당해연도 아파트 관리비에서
차감한다면 관리비 절감에 효과가 있을 것입니다.

질문있어요! 알쏭달쏭 Q&A

Q. 재활용품 매각수입을 부녀회에서 직접 관리해도 될까요?

A. 잡수입은 관리비와 마찬가지로 관리주체가 모든 거래행위에 관하여 장부를 작성하도록 되어 있고, 잡수입 취득을 위한 사업자 선정도 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 [별표 7]에 따라 관리주체가 경쟁입찰해야 합니다. 따라서 잡수입인 '재활용품 매각수입'은 부녀회가 아닌 관리주체가 직접 관리해야 합니다.

03 장기수선계획

• 장기수선계획이란?

장기수선계획이란 아파트 공용부분에 대한
수선·교체 공사를 정확하게 실시하기 위해서
건축물의 기대수명(40~60년)을 기준으로
언제, 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 정하는 장기수선계획은
아파트의 수명을 연장하고 시설물 관리의 효율성을 높이는 데 꼭 필요합니다.

질문있어요! 알쏭달쏭 Q&A

**Q. 장기수선계획은 공용부분만 해당되나요?
공용부분과 전유부분 구분 기준이 헷갈립니다.**

**A. 장기수선계획 수립대상 시설은 공동주택 입주자가 공동으로 사용하는 공용부분을 대상으로 하며, 전유부분은 해당되지 않습니다.
전유부분 및 공용부분의 범위는 아파트 관리규약에서 별도로 규정합니다.**

• 모든 아파트가 장기수선계획을 수립해야 되나요?

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

참고하세요!

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

'장기수선계획 수립대상' 공동주택 [법 제29조제1항]	'의무관리대상' 공동주택 [법 제2조제1항제2호, 시행령 제2조]
1. 300세대 이상 공동주택 2. 승강기가 설치된 공동주택 3. 중앙집중식 또는 지역난방방식의 공동주택 4. 주상복합건물	1. 300세대 이상 공동주택 2. 150세대 이상 승강기가 설치된 공동주택 3. 150세대 이상 중앙집중식 난방방식 (지역난방방식 포함)의 공동주택 4. 150세대 이상 주택이 있는 주상복합건물 5. 1~4에 해당하지 아니하는 공동주택 중 전체 입주자등의 3분의 2 이상이 서면으로 동의하여 정하는 공동주택

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

[별표 1] 에서는 수선항목을 6가지 주요시설로 구분 후,
24개 시설로 분류하고 있으며 이를 다시 73개 공사종별로 세분하여
이들 각각에 대한 수선방법, 수선주기, 수선율 등을 정하고 있습니다.

장기수선계획의 수립기준 [시행규칙 별표 1(요약)]

수선항목별 수선방법 및 수선주기(년) ☞ 장기수선계획 기간 중의 수선비 총액 산출

주요시설(6개)	시설분류(24개)
1. 건물외부	① 지붕 ② 외부 ③ 외부 창·문
2. 건물내부	① 천장 ② 내벽 ③ 바닥 ④ 계단
3. 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
4. 급수·가스·배수·환기설비	① 급수설비 ② 가스설비 ③ 배수설비 ④ 환기설비
5. 난방 및 급탕설비	① 난방설비 ② 급탕설비
6. 옥외 부대시설 및 옥외 복리시설	옥외 부대시설 및 옥외 복리시설

• 장기수선계획의 정기 검토 및 조정

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

만약에 장기수선계획에 따라 수선해야 하는 CCTV가 수선주기도 안 됐는데 갑자기 고장났다면 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 장기수선계획 수시조정을 통해 장기수선충당금으로 보수공사를 할 수 있습니다.

질문있어요! 알쏭달쏭 Q&A

Q. 장기수선계획을 2021년도에 정기조정을 하고 2022년도에 임시조정을 한 경우 다음번 정기조정은 2021년부터 3년 뒤일까요, 아니면 2022년부터 3년 뒤일까요?

A. 3년마다 검토·조정하는 정기조정은 2021년도부터 3년 뒤에 하시면 됩니다.

04 관리비 계획 및 운영

아파트 관리비는 연도별로 사업계획을 수립해서 예산안을 마련해야 하는데요,
관리주체는 다음 회계연도에 관한 관리비등의 사업계획 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.

• 아파트 관리비의 예치

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 계좌에 예치해서 관리해야 되니 주의하세요.

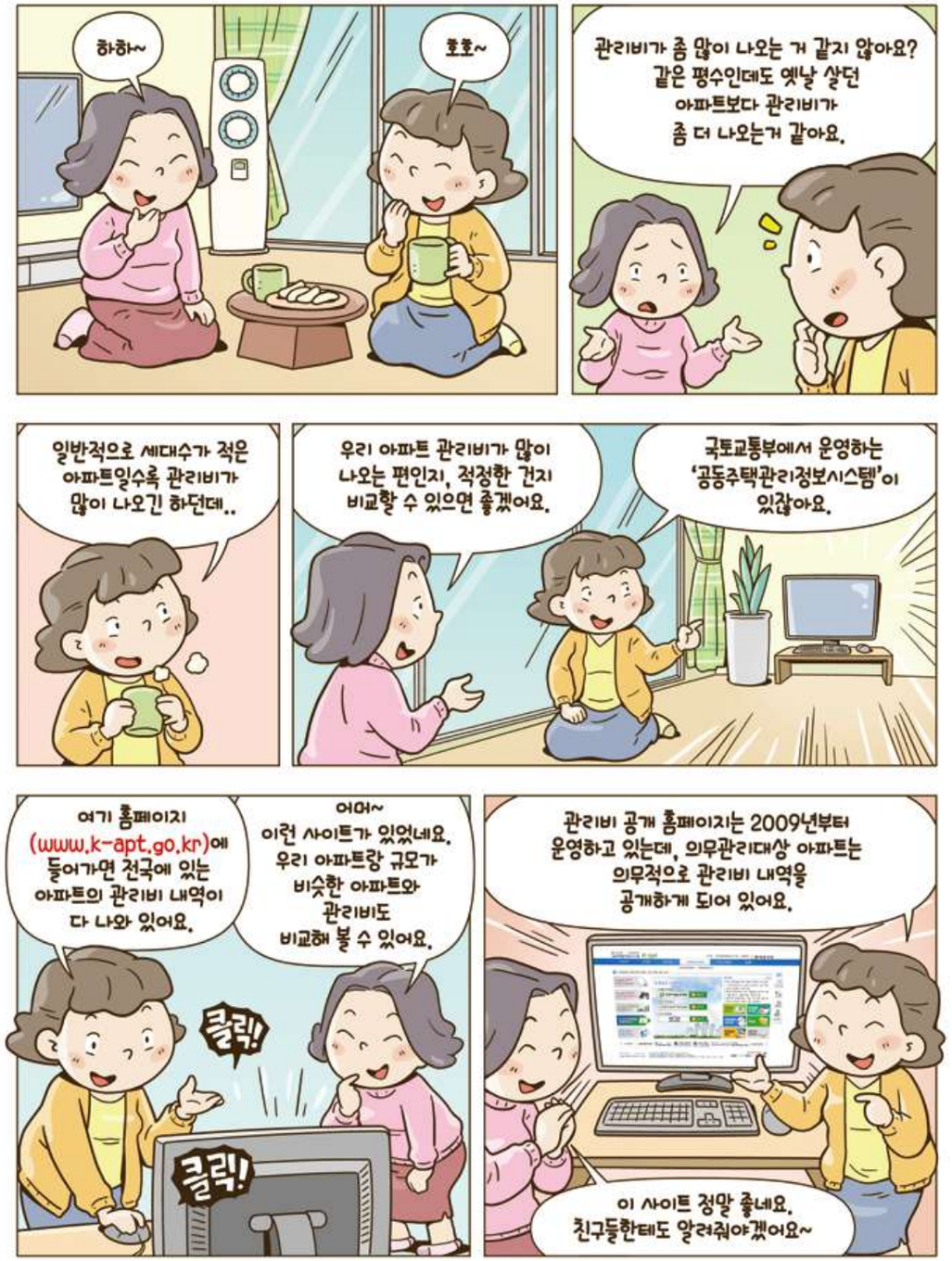
• 아파트 관리비의 공개

관리주체는 관리비 등을 입주자등에게 부과한 경우 그 내역을 다음 달 말일까지
① 해당 아파트의 홈페이지(홈페이지가 없는 경우 게시판 등)
② 동별 게시판(통로별 게시판 포함)
③ 공동주택관리정보시스템(K-apt)에 각각 공개해야 합니다.

공개해야 하는 관리비 등의 내역 [법 제23조 제4항, 시행령 제23조제8항]

1. 관리비(일반관리비, 청소비, 경비비, 소독비 등)
2. 사용료 등(전기료, 수도료, 가스사용료, 건물보험료 등)
3. 장기수선충당금과 그 적립금액(적립요율 및 사용한 금액 포함)
4. 잡수입(재활용품의 매각 수입, 복리시설의 이용료 등)

※ 의무관리대상은 아니지만, 100세대 이상인 아파트도 관리비등의 내역을 공개해야 합니다.
(K-apt 공개는 생략가능)



05 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]의 수의계약 대상인 경우에는
예외적으로 수의계약을 할 수 있습니다.

그리고 공사나 용역의 종류에 따라서
누가 사업자를 선정하고 집행하는지도 구분되어 있습니다.

관리비등의 집행을 위한 사업자 선정의 주체 [시행령 제25조제1항]

1. 관리주체가 사업자를 선정하고 집행하는 경우

1) 청소, 경비, 소독, 승강기유지, 지능형 홈네트워크, 수선·유지(냉방·난방 시설의 청소를 포함)를 위한 용역 및 공사
2) 주민공동시설의 위탁, 물품의 구입과 매각, 잡수입의 취득(공동주택의 어린이집 등의 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 공용부분 하자보수비용을 사용하여 보수하는 공사

3. 입주자대표회의가 사업자를 선정하고 관리주체가 집행하는 경우

1) 장기수선충당금을 사용하는 공사
2) 전기안전관리를 위한 용역

관리주체 또는 입주자대표회의가 사업자를 선정하여 계약을 체결하는 경우에는
계약 체결일로부터 1개월 이내에 그 계약서를 해당 아파트 인터넷 홈페이지 및
동별 게시판에 공개해야 합니다.

수의계약의 대상 [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 연장 선상에 있는 추가 공사를 본 공사 금액의 10% 이내에서 현재의 시공자와 계약하는 경우
6. 공사 및 용역 등의 금액이 300만원(부가가치세를 제외한 금액을 말함) 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 제외함)의 사업 수행실적을 관리규약에서 정하는 절차에 따라 평가하여 다시 계약이 필요하다고 영 제14조 제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의에서 의결(임대주택의 경우 임대사업자가 임차인 대표회의와 협의)한 경우
10. 그 밖에 천재지변, 안전사고 발생 등 긴급한 경우로서 경쟁입찰에 부칠 여유가 없을 경우 (선조치 후보고 가능)

06 관리비 회계장부 작성 및 공개

• 관리주체의 회계장부 작성 등

관리주체는 관리비등의 징수, 보관, 예치, 집행 등 모든 거래 행위에 관한 장부를 월별로 작성해야 합니다.
회계장부의 작성은 「공동주택 회계처리기준」에 따라야 하구요.
또한 사업실적서 및 결산서를 작성해서 회계연도 종료 후 2개월 이내에 입주자대표회의에 제출해야 하고, 회계연도 말 재무상태표 계정의 모든 잔액을 다음 회계연도 새로운 장부에 이월하고 신·구 장부를 같이 비치해야 합니다.

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

• 회계서류 공개의무

입주자등은 관리주체에 대하여 회계장부나 증빙서류, 관리비등의 사업계획, 예산안, 사업실적서 및 결산서의 열람을 요구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구할 수 있습니다.
관리주체는 관리규약으로 정하는 바에 따라 이에 응하여야 합니다.

다만, 고유식별정보 등 개인의 사생활의 비밀 또는 자유를 침해할 우려가 있는 정보나 의사결정과정 또는 내부검토과정에 있는 사항 등으로서 공개될 경우 업무의 공정한 수행에 현저한 지장을 초래할 수 있는 정보는 제외됩니다.

07 회계감사

• 회계감사 실시 및 절차

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 입주자등의 3분의 2 이상이 서면동의하면 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 의결하면 외부 회계감사를 받을 수 있어요.

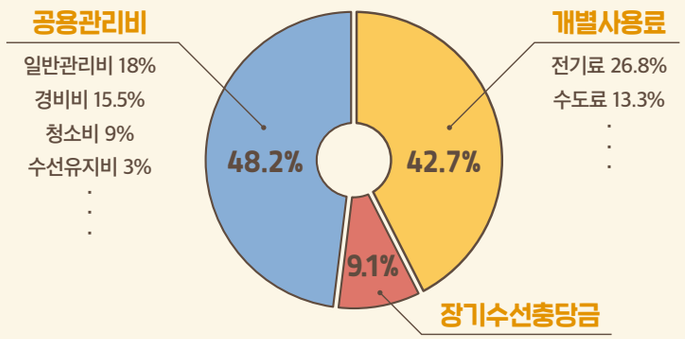
• 회계감사 결과의 공개

외부 감사인은 회계감사 실시 후 1개월 내에 감사보고서를 관리주체에게 제출해야 하고, 관리주체는 회계감사 결과를 제출받은 날로부터 1개월 이내에 입주자대표회의에 보고하고 해당 아파트 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에 공개해야 합니다.

또한 감사인은 회계감사 완료일부터 1개월 이내에 회계감사 결과를 관할 시·군·구에 제출하고, '공동주택관리정보시스템(K-apt)'에 공개해야 합니다.

3 관리비 절감 노하우 나누기

금정구 의무관리대상 아파트 관리비 내역(2021년 기준)을 분석해보면
전기 · 수도료가 40.1%로 가장 높고, 일반관리비 18%, 경비비 15.5%,
청소비 9%, 수선유지비 3% 순으로 높은 비중을 차지하고 있어요.



관리비 절감을 위해서는 무엇보다 전기 · 수도료를 절감해야 하고,
근로자와 근로계약 조건을 꼼꼼히 살펴봐야 하고,
하자담보 책임기간도 숙지해야 합니다.

단지별 특성에 따른 차이점도 있겠지만
아파트마다 공통적인 관리비 절감 노하우가 있는데요.

구체적인 절감 노하우, 한번 살펴볼까요?

01 위탁관리업체의 투명한 선정
02 용역비의 투명한 지급
03 전기 계약방식의 정기적 검토
04 공용부 조명 LED 교체
05 빗물이용시설 활용
06 아파트 하자담보 책임기간 적극 활용
07 수선유지품목의 공동구매
08 공동주택 맞춤형 컨설팅 참여

01 위탁관리업체의 투명한 선정

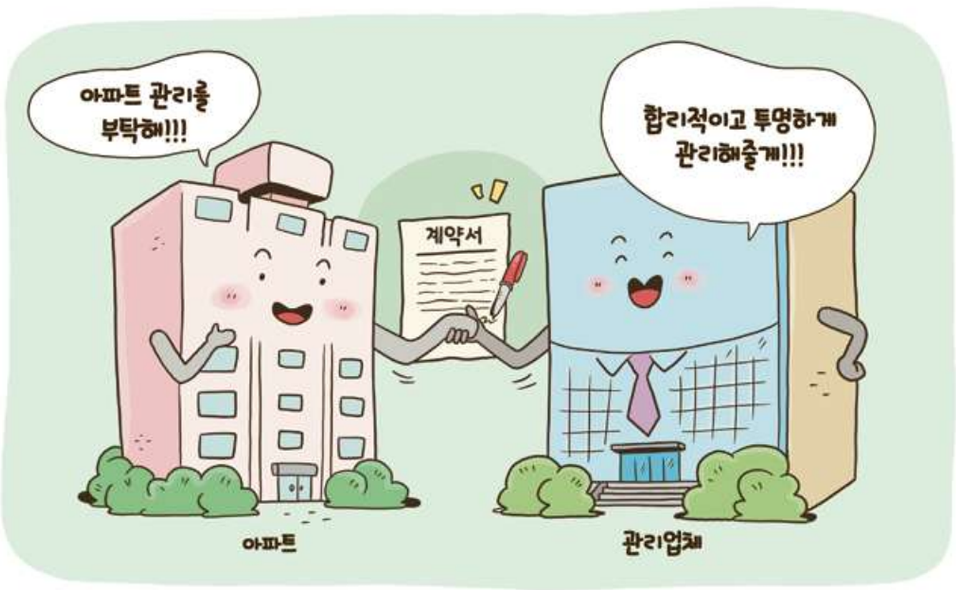
아파트의 투명하고 합리적인 관리를 위해서는 전문성 있는 관리업체 선정이 중요하겠죠.

아파트 단지내 각종 용역계약의 투명한 관리를 위해 위탁관리업체를 경쟁입찰 및
최저가 낙찰제로 선정하여 가격 부풀리기나 담합에 따른 계약금액 상승을 억제할 수 있습니다.

공동주택 관리를 합리적으로 하기 위해서는 전문성 있는 관리업체 선정이 중요하며,
「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 의거, 관리업체를 경쟁입찰 또는 수의계약으로
선정하게 되어 있으므로 단지여건에 맞는 투명한 관리업체를 선정하는 것이 필요합니다.

다만, 계약기간이 만료되는 기존 주택관리업자를 다시 관리업체로 선정하고자 하는 경우,
입주자등의 10분의 1 이상이 서면으로 이의를 제기하지 아니한 경우로서
입주자대표회의 구성원 3분의 2 이상의 찬성을 얻어 기존업체와 수의계약이 가능합니다.

또한 금정구에서는 아파트 공사·용역 계약원가 자문서비스를 도입, 공사·용역비 부풀리기와
업체간 담합으로 인한 문제를 예방하여 투명한 용역비 산정에 도움을 드리니
'금정구 계약원가 자문서비스'를 활용하시기 바랍니다.



02 용역비의 투명한 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 납부하지 않는 경우가 대표적이죠.

따라서 관리비 절감을 위해서는 용역 계약 시 업체와의 근로계약을 꼼꼼히 확인해서
4대 보험 가입 의무가 없는 직원들까지 보험료를 산정하지 않도록 검토해야 합니다.

※ 4대보험의 적용 대상 및 제외 대상

구 분	적용대상	제외대상
국민연금 ☎ 1355	국민연금 적용사업장에 종사하는 18세 이상 60세미만의 근로자와 사용자	- 타 공적연금가입자 - 노령연금수급권을 취득한자 중 60세 미만의 특수직종근로자 - 조기노령연금 수급권을 취득하고 그 지급이 정지되지 아니한자 - 퇴직연금 등 수급권자 - 일용근로자 또는 1개월 미만의 기한을 정하여 사용되는 근로자 - 1개월간 소정근로시간이 60시간 미만인 단시간근로자 - 법인의 이사 중 근로소득이 없는 자
건강보험 ☎ 1577-1000	상시 1인 이상의 근로자를 사용하는 사업장에 고용된 근로자	- 의료급여법에 따라 의료급여를 받는 자 - 「독립유공자예우에관한법률」 및 「국가유공자등 예우및지원에 관한법률」에 의하여 의료보호를 받는 자 - 1월 미만의 기간 동안 고용되는 일용근로자 - 병역법에 따른 현역병(임용하사 포함) 및 무관후보생 - 선거에 의하여 취임하는 공무원으로서 매월 보수 또는 이에 준하는 급료를 받지 아니하는 자 - 비상근 근로자 또는 1월간의 소정 근로시간이 60시간 미만인 단시간근로자 - 소재지가 일정하지 아니한 사업장의 근로자 및 사용자 - 근로자가 없거나 비상근 근로자 또는 1월간의 소정 근로시간이 60시간 미만인 단시간근로자만을 고용하는 사업장의 사업주
고용보험 ☎ 1350	「근로기준법」에 따른 근로자	- 65세 이후에 고용된 자 - 1월간 소정근로시간이 60시간 미만인 근로자 (1주가 15시간 미만인 자 포함) - 공무원 (별정직, 계약직 공무원은 2008년 9월 22일 부터 임의가입 가능) - 사립학교교직원연금법 적용자 - 별정우체국 직원 - 외국인 근로자
산재보험 ☎ 1588-0075	「근로기준법」에 따른 근로자	- 「공무원재해보상법」, 「군인재해보상법」, 「선원법」, 「어선원 및 어선재해보상보험법」 또는 「사립학교교직원연금법」에 의하여 재해보상이 행하여지는 자

※ 출처 : 4대 사회보험 정보연계센터(https://www.4insure.or.kr)

소득세법이 개정되어 4대 보험 절감요인이 늘어났어요.

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

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

아래 표와 같이
근로소득 210만원(야간근로수당 20만원 포함)을 받는 경비원의 4대 보험료가
소득세법 개정으로, 관리비 및 근로자 본인부담분이
각각 20,750원, 18,450원 가량 절감됨을 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	73,390	66,400	6,990	3.495%
	장기요양	9,000	8,140	860	건보료의 12.27%
	고용보험	22,050	19,950	2,100	1.05%
	산재보험	18,900	17,100	1,800	0.9%
	소 계	**217,840**	**197,090**	**20,750**	
근로자 부담 보험료	국민연금	94,500	85,500	9,000	4.5%
	건강보험	73,390	66,400	6,990	3.495%
	장기요양	9,000	8,140	860	건보료의 12.27%
	고용보험	16,800	15,200	1,600	0.8%
	산재보험	-		-	
	소 계	**193,690**	**175,240**	**18,450**	
보험료 합계		**411,530**	**372,330**	**39,200**	

60세 이상 고령자의 고용지원금제도 활용으로 용역비를 절감하세요.

고용노동부는 급격한 고령화와 생산가능인구 감소에 대비하여 통상적인 조건에서 취업이 특히 곤란한 고령자의 은퇴희망 연령까지 고용안정을 지원하고 있습니다.

고령자 고용지원금 지원 제도(2022. 1. 1. 부터 시행)

1. 지원금액

분기별 고령자 수 증가 1인당 30만원씩 2년간 지원

☞ 분기별 월평균 피보험자 수의 30% 범위 내 최대 30명 한도 지원
(월평균 피보험자 수가 10명 이하인 기업은 3명)

2. 지원 요건

- 사업가동기간이 1년 이상일 것
- 근로기간이 1년 이상인 60세 이상 근로자 수가 3년간 월평균보다 증가할 것

* **(월평균 근로자 수)** 신청 분기 내 매월 말 현재 만 60세 이상인 근로자로서 계속근로기간이 1년이 초과되었거나 신청 분기에 신규 채용한 경우 근로계약 기간을 1년 초과하여 계약한 사람

3. 문의

관할 고용센터 기업지원과 또는 고객상담센터(☎ 1350)

03 전기 계약방식의 정기적 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.

종합계약과 단일계약을 비교해 볼까요?

종합계약은 주택용 전기 단가는 높고 공용부에 적용하는 전기 단가가 낮아
공용시설이 많은 아파트에 유리합니다.
단일계약은 공용부와 주택용이 단일한 요금체계이나
단가가 종합계약의 주택용 단가보다 낮으므로 공용시설이 적은 경우에는 단일계약이 유리해요.

최근 전기요금 누진제 개편 및 세대별 전기사용량 변경 등에 따라
아파트에 적합한 전기 계약방식이 달라질 수 있으니
한국전력공사 사이버지점(https://cyber.kepco.co.kr)에서 매년 전기요금 비교 검토를 통해
단지 상황에 맞는 계약방식을 확인해 보세요.

다만, 연 1회 변경이 가능하며, 변경 시에는 입주자대표회의의 의결이 필요하다는 점도
잊지 마세요!

04 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 장·단점이 있으니
단지별 여건에 맞게 적용을 검토해 보세요.

LED조명의 장·단점 비교

장 점	단 점
• 에너지 절감 - 백열등의 1/8, 형광등의 1/3 수준 • 긴 수명 - 백열등의 80 ~ 100배, 형광등의 10배 • 빠른 반응속도 - 켜지기를 기다릴 필요가 없음 • 벌레들이 모이지 않음 - 벌레들이 좋아하는 자외선 파장을 방출하지 않음 • 밝은 빛을 오래 지속 - 형광등은 사용할수록 불빛이 어두워짐	• 고가의 가격 - 하지만 가격이 계속 하락하고 있음 • 플리커* 현상 발생 우려 - 플리커 프리 제품도 출시됨 * 플리커 : 조명이 깜빡거리는 현상

※ 출처 : 스마트하게 실천하는 관리비 다이어트, 중앙공동주택관리지원센터, 2018. 12.

공용부 조명을 LED로 교체한 금정구 아파트의 절감사례를 살펴볼까요?

구서SK뷰 1단지는

지하주차장 LED 조명 교체, 복도 및 승강기홀 LED 센서등 교체,
가로등에 태양광 인버터 설치 등 매년 꾸준히 공용부분 조명 교체를 통해
2020년도 연간 전기요금이 전년 대비 780만원 가량 절감되었습니다.

(단위 : 원)

단지명	공용부분	2019년	2020년	2021년
구서SK뷰 1단지	전기요금	117,773,390	109,976,720	109,587,270
	절감액	-	▼7,796,670	▼389,450

※ 출처 : 부산시 모범관리단지 신청자료, 2021.

05 빗물이용시설 활용

비가 올 때 버려지는 빗물을 저장시설에 모아
재이용하면 물 부족 문제에 대응하고 수도요금도 절약할 수 있습니다.

빗물이용시설이란, 건물의 지붕(옥상), 벽면 등에서 모은 빗물을 저장시설에 모아
여과과정을 거친 후 저류조에 저장해 두었다가 갈수기 때 수돗물 대신 사용하거나
조경·청소 등의 용도로 재이용 하는 시스템입니다.

금정구와 부산시에서도 빗물이용시설 설치비용을 지원하고 있으며
빗물을 사용한 만큼 수도요금도 감면받을 수 있으니
여건이 되는 아파트에서는 설치를 검토해 보세요.

06 아파트 하자담보 책임기간 적극 활용

어렵게 장만한 아파트에 하자가 생긴다면 근심 걱정이 늘어나겠죠?
그래서 사용승인된 아파트의 경우
10년 이내를 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·미관상의 지장을 초래할 정도의 결함을 말합니다.

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

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

시설공사별 담보책임기간 [시행령 제36조제1항제2호 및 별표 4]

시설공사	세부공종		기간
1. 마감공사	가. 미장공사 나. 수장공사(건축내부 마무리 공사) 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	3년
3. 난방 · 냉방 · 환기, 공기조화 설비공사	가. 열원기기설비공사 나. 공기조화기기설비공사 다. 닥트설비공사 라. 배관설비공사	마. 보온공사 바. 자동제어설비공사 사. 온돌공사(세대매립배관 포함) 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	
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·배전공	바. 전기기기공사 사. 발전설비공사 아. 승강기설비공사 자. 인양기설비공사 차. 조명설비공사	
10. 신재생 에너지 설비공사	가. 태양열설비공사 나. 태양광설비공사	다. 지열설비공사 라. 풍력설비공사	

시설공사	세부공종		기 간
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	5년
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

07 수선유지품목의 공동구매

물품의 공동구매는 대량구매의 장점을 활용하여
둘 이상의 소비자들이 필요한 제품을 공동으로 구매하는 것으로,
공동주택에서 일상적으로 사용하는 전등, 보도블럭 등 수선유지를 위한 품목에 대해
공동구매 방향과 방법을 인근 단지와 협의하여 대량으로 저렴한 비용에 물품을 구입하면
수선유지비를 절감할 수 있습니다.

공동구매 대상 품목(예시)

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

※ 관리사무소에서 전등, 실리콘 등 수선용 자재를 인근 철물점에서 공동구매 시,
지역별로 구입단가가 최대 50%까지 가격차이가 발생할 수 있음

또한, 대량 구매처를 선정할 때에는 제품별 품질기준을 정하여 최저가 낙찰가격으로 구매하면
구입비용을 절감할 수 있습니다.

08 공동주택 맞춤형 컨설팅 참여

금정구는 부산 최초로 민간 전문가로 '공동주택 관리지원단'을 구성해
「찾아가는 현장! 맞춤형 컨설팅」을 운영해 오고 있어요.

컨설팅을 통해 아파트의 여건에 맞는 관리방법과 적정 공사범위 및 공사방법을 제안해 드리니
관리비 절감에도 도움이 되겠죠!

퀸즈W장전역의 〈조경〉

화단은 대부분이 필로티 하부에 위치하여 빛이 들지 않거나 척박한 옥상정원으로
수목 및 관목의 생장환경과 생장상태가 상당히 나쁜 상황이었습니다.

특히 아파트의 얼굴이라 할 수 있는 정문과 후문의 조경을 조성해보고자
다양한 수목을 식재하였으나 채광 부족으로 수목이 모두 고사하여
입주자대표회의와 관리주체의 고민이 깊었습니다.

공동주택관리지원단 소속 조경 전문가가 현장을 방문하여 조경 환경을 점검한 후,
정문 및 후문 화단에는 인조수목과 간접조명, 자갈, 목재, 석재 등을 이용한
마른정원을 구성하고, 직사광선과 강한 바람으로 생육환경이 척박한 옥상정원의 경우
초류종자 등을 이용한 그라스 정원 혹은 생태정원 등의 공간으로 조성할 것을 제안하였습니다.

아파트 측에서는 빠른 시일 내 컨설팅 결과를 반영하여 조경공사를 실시할 예정이며,
미관증대 효과와 함께 관리비 절감 효과도 클 것으로 기대하고 있습니다.

장전우남이채롬은 〈토목·방수〉

지어진 지 16년 된 아파트로,
지하주차장의 잇따른 누수로 지하주차장 상부 도로포장을 전체적으로 교체하는
대규모 바닥 방수공사를 계획하고 있었습니다.

공동주택관리지원단 소속 토목 전문가가 현장을 둘러본 후,
바닥 포장(아스콘)은 대부분 필로티 하부에 위치하여
햇볕과 풍화작용에 의한 침식이 적어 상당히 양호한 상태임을 안내했습니다.
또한, 방수 전문가는 바닥 전체 방수공사 방법이 비용 대비 효과가 적으므로
지하주차장 누수 부위에 주입 방수, 유도 방수 방식으로 공사를 실시하여
공사 범위를 최소화하면서도 비용을 크게 절감하는 방법을 제안했습니다.

부곡쌍용아파트는 〈회계〉

잡수입을 기여 주체(입주자기여 또는 입주자·사용자 공동기여)의 구분 없이
전액 예비비로 적립하여 관리해 오고 있어 집행에 어려움을 겪고 있었습니다.

잡수입이란, 재활용품 매각수입, 알뜰시장 운영수입 등 아파트를 관리하면서
부수적으로 발생하는 수입으로,
2013년 「관리규약 준칙」 개정으로 취득에 기여한 주체에 따라
입주자가 기여한 잡수입은 장기수선충당금으로 적립하고,
입주자·사용자가 공동기여한 잡수입은 당해연도 관리비에서 차감하거나
예비비로 적립하게 되어 있습니다.

공동주택관리지원단 소속 회계 전문가가 당 아파트의 잡수익을 분석 후
잡수입과 예비비를 적법하게 관리할 수 있도록 아파트 실정을 고려한
현실적인 회계처리 방법을 제안한 결과,
예비비를 「공동주택 회계처리기준」과 관리규약에 의거하여
적법하게 장기수선충당금으로 전환 후 비용 부족으로 고민 중이던
승강기 교체 및 지하 1층까지 운행 확장 공사에 사용하여
관리비 절감에 크게 기여하였습니다.

부곡현대아파트는 〈전기〉

아파트 준공 이후 단 한차례도 배전반과 분전반을 교체한 적이 없었으며,
최근 각 라인별 설치된 9개의 분전반 중 하나의 배선이 타면서
일부 세대에 전원이 들어오지 않는 사고가 발생하였습니다.
입주자대표회의와 관리주체는 뚜렷한 원인을 찾아내지 못하고,
오래된 전기설비가 원인일 것으로 짐작하여 배전반 및 분전반 전체 교체공사를 염두에 두고
공사범위와 비용에 대한 고민으로 컨설팅을 의뢰하였습니다.

공동주택관리지원단 소속 전기 전문가가 주민들과 함께 당 아파트의 전기설비가 설치된
현장을 점검한 결과, 정전사고의 발생 원인은 단순한 접촉불량임을 밝혀내었으며,
당장의 배전반 및 분전반 교체공사보다는 향후 주기적인 관리 점검 등을 통해
전기설비의 수명을 연장할 수 있음을 안내하여 관리비 절감에 크게 기여하였습니다.

금정산한신아파트는 〈승강기〉

준공 이후 처음으로 승강기 전면 교체를 앞두고
금정구의 공동주택 맞춤형 컨설팅을 통해 전문가의 조언을 받아
공사비를 대폭 절감했습니다.

공동주택관리지원단 소속 승강기 전문가가
당 아파트의 승강기를 점검한 결과,
기존 부품 중에 계속 쓸 수 있는 것이 있고
새 승강기에도 호환 가능한 부품이 있음을
확인하여 안내했습니다.

컨설팅 내용을 바탕으로 공사를 마친 결과,
승강기 한 대당 7천만원으로 예상됐던 비용이
5천만원 가량으로 줄었고,
전체 승강기 공사비를
9천만원 가량 아낄 수 있었습니다.

4 관리비 절감 지원사업 안내

01 합리적인 의사결정으로 관리비를 줄여요
02 시설물의 효율적 관리로 관리비를 줄여요
03 공동체 활성화로 관리비를 줄여요

전문가의 자문으로 보다 나은 관리방안을 제안해주는
'공동주택 맞춤형 컨설팅',
노후 공동주택 공용시설물의 보수비용을 지원하는 '시설개선비 지원사업',
입주민의 투표 참여율을 높이고 의사결정의 투명성이 확보되는
'선거관리 전자투표 지원',
공동주택 운영의 내실화를 위한 '입주자대표회의 구성원 온라인교육'

다양한 분야의 지원사업을 적극 활용하여
아파트 관리비를 절감해 보세요.

01

합리적인 의사결정으로 관리비를 줄여요

찾아가는 현장! 맞춤형 컨설팅

우리 아파트가 어떻게 관리되고 있는지 궁금하시죠?

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

수선 적정시기와 공법, 효율적인 관리 방법 등
공동주택 운영 전반에 관한 사항 등을
전문가가 자문해 드리니,
불필요한 공사는 지양되고 관리비도 절감됩니다.
지금 바로 신청하세요.

신청대상 10세대 이상 공동주택
※ 공동주택분쟁, 일반민원, 재개발·재건축 인허가를 위한 자문 등은 제외

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

결과통보 컨설팅 실시일로부터 15일 이내

문 의 금정구청 건축과 공동주택관리지원팀 519-4732

공동주택 선거관리 전자투표 지원

아직도 투표소를 방문하여 투표에 참여하고 계신가요?

금정구에서는 공동주택 내 동별 대표자 선출,
관리규약 개정 등 각종 의사결정을 전자투표로 추진하면
시스템 이용수수료를 지원해 드립니다.

언제 어디서든
클릭 한번으로 권리를 행사할 수 있어
입주민의 투표 참여율을 높이고,
공정하고 투명한 의사결정으로
공동주택 관리 운영의 신뢰성이 높아지겠죠.

지원대상 100세대 이상 공동주택

지원기준 '아파트 e-투표(중앙공동주택관리지원센터)' 이용 시 지원

지원금액 전자투표율에 따른 차등 지급
- 전자투표율 50% 이상 : 이용수수료의 100% 지원
- 전자투표율 50% 미만 : 이용수수료의 80% 지원

문 의 금정구청 건축과 공동주택관리지원팀 519-4732

공동주택 계약원가 자문 서비스

공사·용역·물품구매,
물량과 단가가 적정한지 궁금하시지 않나요?

금정구에서는 공동주택 내
공용부문 공사 등의 계약 체결에 앞서
산출물량 및 단가 등에 대한 원가분석으로
적정한 예정가격을 결정할 수 있도록 도와드리는
'계약원가 자문 서비스'를 운영하고 있습니다.

계약원가 자문을 통해 관리비를 절감하고
아파트 운영의 투명성을 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 준공도면, 견적서 등
※ 내역서, 산출기초조사서 등 추가 제출 시 좀 더 면밀한 검토 가능

문 의 금정구청 건축과 공동주택관리지원팀 519-4731

입주자대표회의 구성원 온라인 교육

의무관리대상 공동주택의 입주자대표회의 구성원은
의무적으로 매년 4시간의
'입주자대표회의 운영·윤리교육'을 이수해야 합니다.

국토교통부 중앙공동주택관리지원센터에서 운영하는
온라인 교육을 활용하여
언제 어디서든 편리하게 수강해 보세요.

교육대상 입주자대표회의 동별 대표자

교육내용 입주자대표회의 운영·윤리 교육

수강방법 공동주택관리교육 사이버연수원 신청(https://eduapt.lh.or.kr)

학습기간 1개월(매월 1일 ~ 말일)

수료기준 기본과정 : 진도율 80% 이상 수강
실무과정 : 진도율 50% 이상 수강

문 의 금정구청 건축과 공동주택팀 519-4604

바른아파트 관리 주민교실 운영

부산시에서는
공동주택 관리주체 등의
아파트 관리 역량 향상을 위해
'바른아파트 관리 주민교실'을
운영하고 있습니다.

매년 다른 주제로 전문가가
공동주택 관리와 관련한
전문적이고 체계적인 교육을 실시하고 있으니
관리주체와 입주민들의 많은 신청 바랍니다.

신청대상 공동주택 관리주체, 입주자대표회의 등

신청기간 매년 하반기(상세 일정은 부산시 계획에 의함)

교육내용 회계분야 전문성 강화 및 투명한 관리문화 조성(매년 상이)
※ 2020년 : 관리비 회계분야, 법령, 위반사례 등 아파트관리 실무교육
※ 2021년 : 공동주택 층간소음 예방관리, 공동주택 간접흡연 및 괴롭힘 방지

교육장소 부산시청 1층 대강당

문 의 금정구청 건축과 공동주택팀 519-4604

부산시 「공동주택관리 기술자문단」 운영

부산시에서는
'공동주택관리 기술자문단'을 구성,
공동주택의 시설 보수공사 및
유지관리 방안 등의 자문을 통해
전문지식이 부족하여 발생할 수 있는
관리비 낭비와 입주민간 분쟁을
사전에 예방하는데 도움을 드리고자 합니다.

신청대상 관리주체가 있고, 입주자대표회의가 구성되어 있는 공동주택

자문분야 건축·토목·조경·전기·기계설비·소방 분야 등

자문범위 아파트 자체공사 및 용역의 필요성, 안전관련 점검 등
※ 분쟁, 민원, 재개발·재건축 등은 자문 제외
※ 공사·용역의 자문은 사전 자문을 원칙(실시 후 자문은 대상에서 제외)

제출서류 신청서, 견적서 등

문 의 금정구청 건축과 공동주택관리지원팀 519-4731

부산시 「공동주택 상담센터」 운영

부산시에서는 관리비 징수 및 집행 등
공동주택 입주민들의 궁금증 해소와
주민 간의 갈등 예방을 위해서
'공동주택 상담센터'를 운영하고 있습니다.

외부 전문가로 구성된
'공동주택 상담 전문 지원단'과의 상담을 통해
주민의 지식기반 확대하여
불필요한 분쟁을 해소하고
입주민 상호 신뢰 구축에 기여하고자 합니다.

운영일시 매월 마지막 주 수요일 10:00 ~ 17:00
※ 일정은 부산시 계획에 따라 변경될 수 있음

장 소 부산시청 3층 소회의실

상 담 사 공동주택 상담 전문 지원단

상담내용
- **회계** : 잡수입, 잉여금, 장충금, 공유부지충당금 계정 관련
- **기술** : 하자, 행위허가, 사업비 적정, 사업자 선정방법 등
- **법률** : 권리의무, 공유부분 범위, 배임, 횡령 등
- **행정** : 안전관리, 관리 관련자 법적지위, 선관위규정, 과태료부과

문 의 금정구청 건축과 공동주택팀 519-4604

02

시설물의 효율적 관리로 관리비를 줄여요

공동주택 시설개선비 지원사업

금정구에서는 입주민의 주거생활 안정과
쾌적한 주거환경 조성을 위하여
노후 공동주택의 공용시설물 관리에 필요한
비용의 일부를 지원해 드립니다.

사업 시기에 맞춘 공사 진행으로
노후 공동주택의 관리비 부담을 줄여 보세요.

신청시기	매년 1 ~ 2월 경
신청대상	사용검사일로부터 15년이 경과하고 최근 5년 이내 지원금을 받지 않은 20세대 이상 공동주택
지원규모	총 사업비의 2분의 1 범위 내, 최고 1천만원 한도
지원내용	단지 내 공용시설물의 보수공사 등
심사기준	사업의 필요성, 준공연도, 단지 규모, 공사금액의 적정성 등
제출서류	신청서, 사업계획서, 설계도서 등
문 의	금정구청 건축과 공동주택관리지원팀 519-4731

노후 공동주택 주거안전 지원사업

금정구와 부산시에서는
시설물 노후화 등으로 주거환경이 열악한
소규모 노후 공동주택에 보조금을 지원하여
주거 안전성을 확보하고
주민의 안전의식을 고취하고자 합니다.

시설 노후화로 안전에 취약하거나,
자력 정비에 어려움이 있는
공동주택에 적극 추천합니다.

신청대상 30년 이상 경과한 150세대 미만 노후불량 공동주택

지원규모 최고 2천만원 한도(초과부분은 자부담)

지원사업 주요 구조부 및 옹벽, 사면 등 안전취약부분 구조안전 보강

선정기준
- 준공 후 30년 이상 경과한 150세대 미만 공동주택
- 시설 노후화에 따른 안전위해요소 아파트 우선배정
- 노후 아파트 밀집지역 등 지역 안배 고려
- 안전조치 등 개선이 시급한 공동주택

문 의 금정구청 건축과 공동주택팀 519-4601

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 등으로 화재가 발생하기 쉽고,
피해도 이웃집으로 크게 확대되는 등
대형 사고로 이어질 가능성이 높습니다.

사전에 전기설비를 점검하고 정비해서
안전한 공동주택을 만들어 보세요.

단지선정 200세대 내·외 공동주택 중 현장 실사를 통해 선정(반기별 1개 단지)

사업참여 선정 단지 내 사업참여 희망 개별세대

지원내용
- 전기안전점검 : 적외선 열화상 카메라 등으로 접촉불량, 과부하 등 진단
- 시 설 개 선 : 노후·불량 전기설비 정비 및 교체(차단기, 콘센트 등)

문 의 금정구청 건축과 공동주택관리지원팀 519-4731

공동주택 주차장 설치 지원사업

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

1996년 6월 이전에 사업계획 승인된 공동주택은
세대 당 1대 미만으로 주차장이 건립되어,
주차문제로 인한 입주민 간 갈등이
빈번하게 일어납니다.
주차문제로 인한 입주민 간 분쟁 해결에
도움을 드리고자 하니 많은 신청 바랍니다.

신청시기 부산시 계획에 의함
※ 2022년 선정된 사업은 2023년에 사업 추진

신청대상 1996년 6월 8일 이전 사업계획 승인된 20세대 이상 공동주택

지원금액 주차장 1면당 설치비의 70% 또는 최대한도 120만원 내
공동주택별 보조금 총액은 최대 5천만원 내
※ 시비(50%), 구비(20%), 공동주택(30%) / 최대한도 초과금액은 공동주택 자부담

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

문 의 금정구청 건축과 공동주택관리지원팀 519-4731

공동주택 부설주차장 개방 지원사업

금정구에서는 공동주택 부설주차장을
이용률이 낮은 특정시간대에 일반 주민에게
개방하면 주차시설 개선비를 지원해 드립니다.

이웃간 갈등 발생 등
주민의 중대한 생활불편 요소인 주차난을
해결하기 위해 유휴 주차공간을 활용하여
지역사회 나눔 실천에 동참할 단지를
기다리겠습니다.

신청대상 부설주차장이 있는 공동주택

개방기준 최소 5면 이상(15면 개방시 최대 3천만원 지원) / 3년간 의무개방

지원대상 부설주차장을 추가로 설치하거나 그 이용에 필요한 시설물 설치
※ 안내표지판, 차량안전장치, 개방주차장 분리시설 설치, 주차구획선 정비 등

지원금액 주차시설 개선 공사비의 95% 범위 내(5면 개방기준 1천만원)

이용요금 공동주택(입대의) 결정(주거지전용주차요금에 준함)
※ 무료 원칙, 유료 운영(주차수입 공동주택 귀속)

문 의 금정구청 교통행정과 주차시설팀 519-4514

빗물이용시설 설치 지원사업

부산시에서는
빗물 자원을 효율적으로 활용하고
물 재이용 분위기를 확산하고자
법정 설치 의무대상 이외의 공동주택에서
빗물 이용시설을 설치할 경우
설치비 일부를 지원해드립니다.

버려지는 빗물을 텃밭, 조경, 청소용수 등으로
재사용하여 환경보호에 앞장서고
수도요금도 감면받으세요.

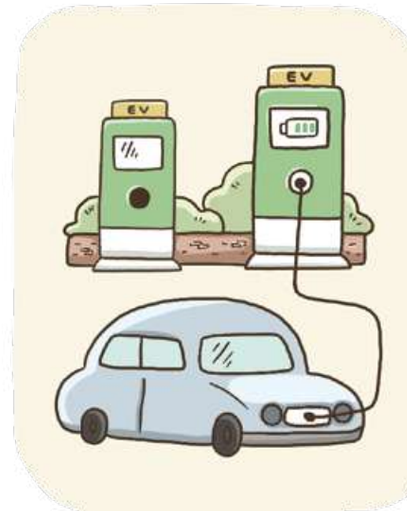
지원대상 법정 설치 의무대상 외의 공동주택

지원금액 설치비용의 최대 1천만원 이내(1회에 한함)
※ 2021년 8개소 평균 374만원 지원

신청방법 시공업체에서 견적서 등을 받아 지원신청서 제출
설치공사를 마친 날부터 30일 이내 설치완료 신고서 제출

문 의 부산광역시 맑은물정책과 888-7821

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 24만대 시대에 들어서면서
전기자동차 충전시설 설치에 대한 필요성도 커짐에 따라
쾌적하고 편리한 주거환경에 도움을 드리고자 합니다.

보급예산 740억원(2022년 기준)

신청기간 2022년 5월 중(한국환경공단 계획에 의함)

신청대상 공용 완속 충전시설의 설치를 희망하는 공동주택

신청방법 설치를 희망하는 충전사업자(사업수행기관)와 상담 및 현장점검 후 신청서 접수
※ 사업수행기관과 제품은 무공해차 통합누리집(https://www.ev.or.kr)에서 확인

지원금액

구분		1기	2 ~ 5기	6기 이상
완속충전기 (C타입)	11㎾이상	300 만원	280 만원	250 만원
	7㎾이상 ~ 11㎾미만	160 만원	140 만원	120 만원
전력분배형 충전기(7㎾이상)		80 만원	40 만원	
과금형콘센트		40 만원		
키오스크 충전기		80 만원		

※ 한국환경공단 계획에 의거, 상이할 수 있음

문 의 한국환경공단 콜센터 1661-0970

승강기 회생제동장치 설치 지원사업

한국전력공사에서는
에너지 효율향상과 온실가스 감축을 위해
공동주택 승강기의 제어판 내
저항제동장치를 회생제동장치로 교체할 경우
비용을 지원해 드립니다.

회생제동장치란,
승강기의 탑승칸이 무게추보다 가벼운 상태로 상승
또는 무게추 보다 무거운 상태로 하강할 때
순간적으로 발생하는 에너지를 전력으로 전환하여
공용부 전등·동력설비에 활용하는 장치로
전기요금 절감에 도움을 줍니다.

지원대상 승강기에 설치된 저항제동장치를 회생제동장치로 교체하는 공동주택
- 회생제동장치 용량 7.5㎾ 이상 110㎾ 이하 범위에 해당하는 승강기

지원금액

(2022년 기준)

구분	지원금	지원한도
공사비	50만원/대	1억원(전기사용계약 단위별)

신청방법 한전 지역지사 방문, 팩스, 우편으로 서류 제출

문 의 한국전력공사 동래지사 520-2213

공동주택 관리진단 및 기술자문 컨설팅

국토교통부 중앙공동주택관리지원센터에서는
공동주택 관리진단 및 기술자문 컨설팅을
무료로 해드립니다.

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

지원분야 관리진단, 기술자문 2개 분야
- **관리진단** : 관리행정, 회계, 장기수선계획 중 1개
- **기술자문** : 공사의 시기, 비용, 방법 등 적정성 검토 (건축·기계(설비)·전기 공종)

신청자격
- 입주자대표회의 회장 또는 직무대행자
- 관리사무소장
- 입주민(전체 입주민의 10분의 1 이상 동의서 첨부) ▶ 관리진단에 한함
- 해당 지방자치단체장 ▶ 관리진단에 한함

신청방법 센터 홈페이지(https://myapt.molit.go.kr) 온라인 신청

처리기한 신청일로부터 1개월 이내

문 의 중앙공동주택관리지원센터 1600-7004
금정구청 건축과 공동주택관리지원팀 519-4732

공동주택 유지관리 정보시스템 활용

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

어려운 장기수선계획 실무, 고민만 하지 마시고
공동주택 유지관리 정보시스템을 활용해서
계획수립부터 조정, 장기수선충당금 산정까지
해결하세요.

지원대상 장기수선계획 수립대상 공동주택 관리주체

지원내용
- 공동주택 시설물 현황 관리
- 장기수선계획 수립 및 조정
- 장기수선충당금 산정 등

접속주소 공동주택 유지관리 정보시스템(https://apt.lh.or.kr)

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

문 의 공동주택 유지관리시스템 운영팀 031-738-4898, 4900

전기고장 긴급복구 에버(Eber) 서비스

금정구와 한국전기안전공사 부산동부지사는
2018년 업무협약 체결을 체결하고,
관내 공동주택을 대상으로 정전 발생 시
24시간 전기고장 긴급복구를 지원해 주는
에버(Eber)서비스를 시행하고 있습니다.

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

지원대상 관내 공동주택

지원내용 정전 등 긴급 상황 시 24시간 신속 복구 지원
- 전기재해 현장의 신속한 복구 지원과 함께 사고원인 분석
- 첨단장비 활용 등 전기안전관리자에 대한 기술지원

신고전화 한국전기안전공사 콜센터 1588-7500

03

공동체 활성화로 관리비를 줄여요

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.
그러면 갈등과 분쟁도 해소되겠죠.
공동체 활성화 사업 참여로 살기 좋은 아파트,
나아가 살기 좋은 금정구를 기대해 봅니다.

공모기간	매년 3월 ~ 4월 경(상세일정은 부산시 계획에 의함)
신청자격	부산시 소재 공동주택
지원금액	단지별 1개 사업(최소 1백만원 ~ 최대 5백만원 이내) ※ 자부담 비율 : 신규 10%이상, 2회차 20%이상, 3회차이상 30%이상
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 추진 ▶ 정산서 제출
문 의	금정구청 건축과 공동주택팀 519-4604

부산시 공동주택 모범관리단지 선정

금정구와 부산시에서는
공동주택 단지를 투명하고 모범적으로
관리한 사례를 발굴하여 전파하고자
매년 '공동주택 모범관리단지'를 선정,
인센티브를 부여하고 있습니다.

사업참여로 관리운영의 체계성과 투명성을 도모하고
입주민의 에너지 절약 운동 동참으로
관리비 절감과 공동체 문화 조성도 기대할 수 있습니다.

선정되면 건축물 대장에 모범관리단지 인증도 해 드리니
아파트 브랜드 가치가 높아지겠죠.

신청단지 의무관리대상 공동주택 ▶ 규모별 3개 그룹으로 구분 평가
① 150 ~ 500세대 미만 ② 500 ~ 1000세대 미만 ③ 1000세대 이상

평가기간 전년도 7월 ~ 해당연도 6월

신청기간 해당연도 7월 ~ 8월경(상세일정은 부산시 계획에 의함)

평가대상 일반관리, 시설안전 및 유지관리, 공동체 활성화,
재활용 및 에너지 절약, 기타(우수사례)

인센티브 상장·시상금·모범관리단지 동판 수여, 건축물대장 표기 등

문 의 금정구청 건축과 공동주택관리지원팀 519-4732

공동주택 소통컬러링 제작 배포

금정구에서는
공동주택 근로자의 건강한 근무환경 조성을 지원하고자
'소통컬러링' 음원을 제작하여 배포합니다.

외부에서 관리사무소(경비실)로 전화할 때,
'고객응대근로자 보호' 내용의
통화 연결음을 송출하여
배려하고 상생하는 공동주택 문화를 만들어 보세요.

지원대상 금정구 소재 공동주택

지원내용 고객응대근로자 보호 내용의 컬러링 음원 제공

설정방법 단지별로 사용 중인 통신사를 통해 '컬러링 송출 부가서비스'에 가입 후 사용
※ 부가서비스 이용료는 공동주택 부담

신청방법 방문 또는 우편, 이메일, 팩스(519-4589)로 신청서 제출

문 의 금정구청 건축과 공동주택관리지원팀 519-4731

공동주택 경비원 심리상담센터 운영

금정구에서는
우울증, 스트레스, 불면증 등으로
어려움을 겪고 있는 공동주택 경비원분들의
마음건강 회복을 도와 드리고자
심리상담을 지원합니다.

정신건강전문요원이 친절하게 상담해 드리니
마음의 상처, 혼자 고민하지 마시고
금정구 정신건강복지센터로 연락주세요.

신청대상 공동주택 근무 경비원

운영시간 평일 09:00 ~ 18:00

상담방법
- 전화상담 518-8700
- 온라인상담(https://www.mhmc.kr)
- 방문상담(정신건강복지센터 상담실, 금정구청 별관 5층)

문 의 금정구 정신건강복지센터 518-8700

그린아파트 인증사업

금정구와 부산시에서는
공동주택의 탄소중립 생활 실천을 유도하기 위해
마을 단위의 주도적인 활동을 통한
저탄소 생활 실천 및 온실가스 감축에 앞장 선
우수 아파트를 그린아파트로 인증해 드립니다.

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

참여대상 150세대 이상 공동주택

평가항목 공동주택 온실가스 감축활동(전년도 동기간 대비 증감율)
- 전기·수도·도시가스 절감 실적
- 재활용품 수집 및 음식물쓰레기 감량 실적
- 승용차요일제·탄소포인트제·저탄소마을 가입 실적
- 온실가스 진단·컨설팅, 나무심기 등 온실가스 감축 활동

평가기간 1월 ~ 12월

신청기간 매년 1월 중(상세일정은 부산시 계획에 의함)

인센티브 상장, 상패, 유공표창, 사업비, 언론홍보 등

문 의 금정구청 환경위생과 기후환경정책팀 519-4386

저탄소 마을만들기 사업

금정구와 부산시에서는
생활 속 온실가스 감축을 통해 기후위기에 대응하고자
주민이 주도하여 에너지·자원 소비는 줄이고
에너지를 생산하여 자립도를 높이는 활동을
앞장서 실천하는 마을공동체를 선정하여
'저탄소 마을' 사업비를 지원해 드립니다.

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

신청자격 3인 이상 주민조직, 비영리 민간단체, 비영리법인 ▶ 최소 20가구 이상 참여
※ 부산시 16개소 마을 선정(2021년 기준)

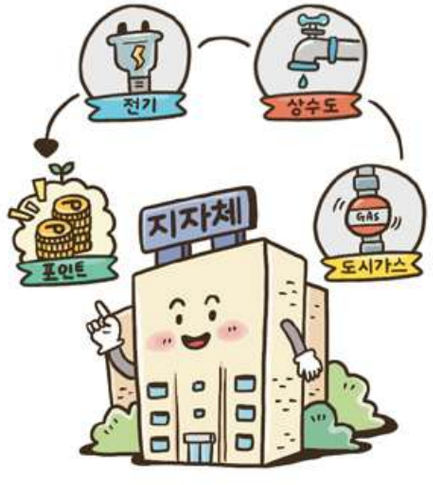
추진시기 신청(3월 경), 선정(4월 경), 사업추진(4월 ~ 12월)

추진내용
- 1단계 인식증진
  가구별 에너지 절감목표 설정 및 마을 공동체 조직 결성
- 2단계 효율개선
  주택 효율화 상담·시공교육, 전문인력 양성 및 건물에너지효율화 사업
- 3단계 탄소제로
  신재생에너지·빗물이용시설 등 설치, 탄소흡수원 확충, 마을기업 육성

지원금액 1단계 2 ~ 3백만원, 2단계 3 ~ 4백만원, 3단계 4 ~ 5백만원
※ 자부담 10% 이상 의무 반영

문 의 금정구청 환경위생과 기후환경정책팀 519-4382

탄소포인트제 사업



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

생활 속 온실가스 감축으로 관리비도 절감하고
정부의 저탄소 녹색 성장 시책에도
적극 동참해 보세요.

참여대상 150세대 이상 공동주택

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

산정기간 전년도 7월 ~ 현년도 6월

지급기준 1년간 전기·상수도·도시가스 사용량을 기준사용량(과거 1~2년간 평균 사용량)
대비 5% 이상 절감한 단지

평가기준 온실가스 절감률(60%) + 개별세대 참여율(40%)

인센티브 60 ~ 600만원(실적에 따라 차등지원) ▶ 연 1회(하반기)

가입방법 홈페이지(https://cpoint.or.kr) 혹은
동 행정복지센터 및 구청 환경위생과에 참여신청서 제출

문 의 금정구청 환경위생과 기후환경정책팀 519-4386

5 질의 응답 사례

01 입주자대표회의 구성·운영

02 회계 관리

03 장기수선계획 및 장기수선충당금

04 공사 · 용역 · 시설물 관리

05 아파트 자가진단 체크리스트

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 아파트에서 궁금해하는 대표적인 사례와
자가진단 체크리스트를 정리했습니다.

우리 아파트가 투명하고 건전하게 관리되고 있는지
스스로 진단해 보세요.

01 입주자대표회의 구성 · 운영

• 동별 대표자

1) 입주자대표회의 구성 시 감사나 이사를 선임하지 않아도 되나요?

입주자대표회의는 4명 이상으로 구성하고, 임원은 감사는 2명 이상, 이사는 1명 이상 선임해야 합니다. [법 제14조제1항 및 제6항, 시행령 제12조제1항]

2) 입주자대표회의 감사가 사임하면 감사직만 사임하는 것인지 아니면 동별 대표자 및 감사직을 모두 사임하는 것인지요?

감사직을 사임한다고 해서 동별 대표자까지 사임하는 것은 아니므로, 감사직을 사임하고자 하는 당사자가 감사직만을 사임할 것인지, 아니면 감사직과 동별 대표자를 모두 사임할 것인지를 판단하여 결정해야 합니다.
[국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2012. 10. 5.]

3) 동대표 정원이 18명인데 현재 13명이 선출되어 있습니다. 5명 결원 상태인데 충원을 해야 하는가요?

동별 대표자가 사퇴 또는 해임 등으로 궐위된 경우에는 그 궐위일로부터 60일 이내에 다시 선출해야 하나, 관리규약에서 정한 3분의 2 이상의 동별 대표자가 선출되어 있는 경우, 2회 이상 선출공고에도 후보자가 없는 경우에는 선출하지 않을 수 있습니다. 다만 해당 선거구 입주자등 10분의 1 이상의 선출요구가 있는 경우에는 선출공고를 해야 합니다.
[관리규약 준칙 제21조제1항, 제22조제5항]

4) 해당 선거구에 후보등록자가 없을 경우, 타 선거구에 거주하고 있는 입주자가 제3선거구의 동대표로 후보 등록할 수 있도록 규정한 관리규약은 유효한가요?

상위법에 어긋나는 규약의 내용은 효력이 없습니다. 해당 선거구에 주민등록을 마친 후 거주하고 있는 자에게 동별 대표자 자격이 주어지므로, 다른 선거구에서 거주하고 있다면 동별 대표자로 선출될 수 없습니다. [법 제14조제3항제2호]

5) 동별 대표자 후보자의 결격사유 확인을 본인의 결격사유 부존재 확인서 제출로 갈음해도 되나요?

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

6) 배우자 A와 공동명의(지분 각각 50%)로 아파트를 소유한 B가 동별 대표자에 출마하는 경우, B의 결격사유만 확인해도 되나요?

공유인 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 제11조제5항]

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

동별 대표자 선출을 위한 입주자등의 과반수란 "실제 입주한 세대 수의 과반수"를 말하므로 실제 거주하지 않는 입주자등에게는 투표권이 없습니다.
[법제처 법령해석(2011. 5.), 국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019. 6. 21.]

8) 임기 만료 전 자진사퇴한 동별 대표자 A가 차기 선거에 입후보 가능한가요?

해당 공동주택의 동별 대표자를 사퇴한 날부터 1년이 지나지 아니하거나 해임된 날부터 2년이 지나지 아니한 사람은 동별 대표자가 될 수 없습니다.
동별 대표자 자격여부 기준일은 후보자 등록 서류제출 마감일을 기준으로 정하고 있으므로, 서류제출 마감일을 기준으로 A가 사퇴한 지 1년이 경과하였다면 동별 대표자 선거에 출마할 수 있을 것입니다. [법 제14조제3항, 시행령 제11조제4항제5호]

• 입주자대표회의 안건 및 회의결과 공개

1) 개정한 관리규약을 인터넷 홈페이지에 공개하고 각 세대에는 개정 관리규약(안) 전문만을 인쇄하여 배부해도 되나요?

관리규약을 개정할 때에는 개정목적, 종전의 관리규약과 달라진 내용, 관리규약 준칙과 달라진 내용을 기재한 개정안을 작성하여야 하므로, 4단비교표[①준칙 ②현행 관리규약 ③개정 관리규약(안) ④개정목적]를 입주자등에게 공개하고 개별통지 하는 것이 적절합니다. [시행령 제20조제5항]

2) 입주자대표회의 개최 시 회장의 서명으로 동별 대표자 서명을 갈음해도 되나요?

입주자대표회의 회장이 회의를 개최한 때에는 회의록을 작성하여 출석한 동별 대표자 전원의 서명을 받아야 합니다. [법 제14조제8항, 관리규약 준칙 제30조제1항]

3) 입주자대표회의를 소집할 때 개별난방 세대들에 대한 난방비 면제 여부 등의 주요사항을 '기타 사항'으로만 공개한 경우, 입주자대표회의 결의의 효력이 있나요?

입주자대표회의를 소집함에 있어 회의의 목적 사항은 구성원이 안건이 무엇인가를 알기에 족한 정도로 구체적으로 기재하여야 하며, '기타 사항'이란 회의의 기본적인 목적 사항과 관계되거나 일상적인 운영을 위하여 필요한 사항에 국한됩니다. 따라서 회의 소집 통지에 목적 사항으로 기재하지 않은 사항에 관하여 결의한 때에는 구성원 전원이 회의에 참석하여 그 사항에 관하여 의결한 경우가 아닌 한 그 결의는 무효로 보아야 합니다.
[대법원 2013. 2. 14. 선고 2010다102403]

4) 입주자대표회의가 10일이라면 회의소집 공고일은 며칠인가요?

회의 개최일이 10일이면, 5일 전인 4일까지는 회의 소집을 공고해야 합니다.
[시행령 제28조제2항제1호, 관리규약 준칙 제25조제1항]

5) 동별 대표자가 회의에 출석하지 않고 서면결의서로 의결권을 행사해도 되나요?

동별 대표자는 대리로 출석할 수 없고, 입주자대표회의에 직접 출석하여 의결권을 행사해야 합니다. [관리규약 준칙 제28조제1항 및 제2항]

6) 현재 사퇴 등의 사유로 이사가 없는 경우, 감사가 회장의 직무를 대행해도 되나요?

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 회장의 직무대행자가 될 수 없습니다.
[시행규칙 제4조제2항, 관리규약 준칙 제19조제3항]

7) 이전 입주자대표회의에서 의결하여 시행하고 있는 사항에 대해서 의결 내용을 변경할 수 있나요?

입주자대표회의에서 가결된 의안이 관계 법령 및 관리규약에 위반된다고 판단되는 경우에는 20인 이상 입주자등, 관리주체, 감사는 재심의 요청서를 입주자대표회의에 제출할 수 있고, 재심의가 요청된 안건은 즉시 효력이 정지됩니다. 나아가 재심의 요청서를 받은 입주자대표회의는 이를 지체없이 다시 심의 의결하고 그 결과를 재심의 요청자에게 통보 및 입주자등에게 공고해야 의결의 효력이 있습니다.
[시행규칙 제4조제5항, 관리규약 준칙 제29조제1항 및 제3항]

8) 입주자대표회의 의결을 위한 표결 결과가 가부동수일 때에는 어떻게 해야 하나요?

입주자대표회의는 그 구성원 과반수의 찬성으로 의결사항을 의결하여야 하며, 찬성과 반대가 같을 경우는 과반수 찬성을 얻지 못한 것이므로 부결로 처리해야 합니다.
[시행령 제14조제1항]

• 선거관리위원회

1) 선거관리위원회 구성원 6명 중 출석한 3명만으로 안건을 의결해도 될까요?

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]

2) 관리규약으로 '선거관리위원회 회의에 3회 이상 참석하지 않은 자'를 선거관리위원회 위원의 결격사유로 정해도 될까요?

선거관리위원의 결격사유는 입주민의 피선거권을 제한하는 내용으로, 공동주택관리법령에서 규정하고 있는 사항 외에 추가적으로 제한사유를 두는 것은 타당하지 않습니다. [법 제15조제2항, 시행령 제16조]

3) 임기가 2022년 3월까지였던 동별 대표자 A가 2021년 10월에 중도 사퇴 후, 같은 해 12월에 입주자대표회의 회장의 추천을 통해 선거관리위원회 위원으로 위촉될 수 있나요?

동별 대표자 사퇴 후 남은 임기 중에 있는 사람은 선거관리위원회 위원이 될 수 없으므로, A는 2022. 3. 31. 까지는 선거관리위원회 위원이 될 수 없습니다. [시행령 제16조제2호]

4) 임기 만료 예정인 동별 대표자 선출 공고는 언제까지 해야 하나요?

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

• 정보공개

1) 관리비 및 잡수입의 지출내역을 동별 게시판에만 공개해도 되나요?

관리주체는 매월 발생한 관리비등을 다음달 말일까지 아래 방법으로 각각 공개해야 합니다.
① 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지(홈페이지가 없는 경우 관리사무소의 게시판 등)
② 동별 게시판(통로별 게시판 포함) ③ 공동주택관리정보시스템
※ 잡수입도 관리비와 동일한 방법으로 공개해야 합니다.
[법 제23조제4항, 시행령 제23조제8항]

2) 305세대 공동주택에 거주하고 있습니다. 회계감사의 주기와 감사 결과 공개 기한이 궁금해요.

300세대 이상인 공동주택은 매년 1회 이상 회계감사를 받아야 하고, 관리주체는 회계감사 결과를 제출받은 날로부터 1개월 이내에 입주자대표회의에 보고 후 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에 공개해야 합니다. [법 제26조제1항 및 제3항]

3) 청소용역 계약서도 공개해야 하나요?

입주자대표회의 및 관리주체가 주택관리업자 또는 공사·용역사업자와 계약을 체결하는 경우에는 계약 체결일부터 1개월 이내에 그 계약서를 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에 공개해야 합니다. [법 제28조]

4) 옥상 방수공사의 사업자 선정을 완료했는데, 선정결과 내용을 언제까지 공개해야 하나요?

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

02 회계 관리

• 예산 수립 · 집행

1) 아파트 주변 상인들에게 공용전기를 공급하고 받는 전기료 수입에 대해 고지받은 공용전기료에서 차감하지 않고 전액을 입주자등에게 부과하고, 상인들에게 받은 전기료는 잡수입으로 처리하여 공동체 활성화 목적 등으로 사용해도 될까요?

관리주체는 전기, 수도, 가스 등의 사용료 징수 대행에 따른 잉여금이 발생하지 않도록 해야 하며, 잉여금 발생 시 즉시 반환하거나 익월 사용료에서 차감해야 합니다.
[관리규약 준칙 제65조제4항]

2) 관리비 사업계획서 및 예산안은 언제까지 수립해야 하나요?

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

3) 예산을 초과하여 관리비를 집행할 필요가 있는 경우 어떤 절차를 거쳐야 하나요?

관리주체는 입주자대표회의의 승인을 받은 예산에 따라 관리비를 집행하여야 하고, 사업변경 등 불가피한 사유가 발생한 경우에는 추가경정세입세출예산을 편성하여 변경승인을 받은 후에 관리비를 집행해야 합니다.
[시행령 제26조제1항, 회계처리기준 제54조]

4) 세입·세출결산서의 작성 주기가 어떻게 되나요?

관리주체는 매 분기 말일을 기준으로 세입·세출결산서를 작성하여 입주자대표회의에 보고하고, 입주자대표회의는 보고서를 분석 후 그 결과를 입주자등에게 공시해야 합니다.
[회계처리기준 제56조]

• 회계처리

1) 입주민이 관리주체에게 작년에 계약한 경비·청소용역업체 선정 관련 서류를 열람 요구시, 해당 아파트에서 보관하지 않는다는 이유로 요구에 응하지 않아도 되는지요?

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) 계약서류 작성 시, 신고되지 않은 직인 또는 관리사무소장의 서명으로 갈음해도 될까요?

관리사무소장은 업무의 집행에 사용할 직인을 배치된 날부터 15일 이내에 주택관리사 단체에 제출해야 하고, 입주자대표회의 의결사항 집행 시 반드시 제출된 직인을 사용해야 합니다. [법 제64조제5항, 시행규칙 제30조제2항]

3) 「공동주택 회계처리기준」 대신 아파트에서 자체적으로 회계관리규정을 정하여 운영해도 되나요?

관리주체는 「공동주택 회계처리기준」에 따라 재무제표를 작성하여 입주자등에게 투명하고 유용한 재무적 정보를 제공해야 합니다. [시행령 제27조제2항]

4) 회계담당자의 인계·인수 시 관리사무소장의 참관 여부를 반드시 확인해야 하나요?

회계업무의 인계·인수를 할 때에는 인계자가 작성한 문서의 내용을 관리사무소장의 참관 하에 인계자·인수자가 확인하고 이름을 적은 후 도장을 찍어야 합니다.
[회계처리기준 제6조]

5) 간이영수증만으로 증빙 가능한 지출 금액은 얼마인가요?

관리비 지출 증빙서류는 지출액이 3만원을 초과하는 경우 신용카드매출전표, 현금영수증, 세금계산서 등의 증빙을 첨부해야 합니다. [회계처리기준 제17조제7호]

6) 대금 지급 시, 용역 공급자 명의와 금융기관 입금계좌가 반드시 일치해야 하나요?

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

7) 유형자산의 감가상각 시, 회계담당자가 임의로 내용연수를 산정해도 되나요?

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

8) 재고자산 및 유형자산에 대한 자산실사의 주기와 방법이 어떻게 되나요?

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) 중계기 임대수입, 승강기 사용료 수입, 재활용품 매각수입 등 부수적으로 발생하는 수입에 대하여도 부가가치세 및 법인세(또는 소득세)를 납부 해야 하나요?

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]

• 입주자대표회의 운영경비

1) 입주자대표회의의 운영경비 사용규정도 공고 대상인가요?

입주자대표회의는 관리규약에 따라 운영비 사용규정을 정하여 공고해야 합니다. 운영비 사용내역은 매월 별도의 장부로 작성하여 관리주체에게 보관하게 하고, 입주자등의 열람 청구가 있거나 자기 비용으로 복사요구가 있는 경우 이에 응해야 합니다.
[시행령 제19조제1항제6호, 관리규약 준칙 제32조제4항]

2) 병문안 위로금, 부의금, 축의금, 명절선물 구입비용 등을 입주자대표회의 운영경비로 집행해도 되나요?

입주자대표회의 운영경비는 관리규약에 따라 집행해야 합니다.
[시행령 제19조제1항제6호, 관리규약 준칙 제32조]

3) 입주자대표회의 운영경비를 잡수입으로 지출할 수 있나요?

입주자대표회의 운영경비는 "사용료"에 해당하며, 관리규약 준칙에 사용료의 지출근거 및 산정방법을 정하고 있습니다. 따라서 입주자대표회의 운영경비는 잡수입으로 지출할 수 없고 사용료로 부과 및 지출해야 합니다.
[시행령 제23조제3항제8호, 관리규약 준칙 제32조]

4) 관리규약에는 입주자대표회의의 운영경비에 관한 내용이 없는데, 입주자대표회의의 의결을 거쳐 운영경비로 사용해도 되나요?

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

• 잡수입

1) 퇴임 동별 대표자 전별금, 회식비, 경조사비, 명절선물비 등을 입주자대표회의 의결을 거쳐 잡수입에서 집행해도 되나요?

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 제21조제2항 및 제3항, 관리규약 준칙 제59조제2항]

2) 아파트의 잡수입을 입주자대표회의 의결을 통해 마을 이장의 운영비(활동비)와 동별 대표자, 부녀회, 노인회 등의 단합대회 비용(식대 등)의 지출이 가능한가요?

잡수입은 ① 공동주택 관리규약에 규정한 경우 ② 관리비등의 사업계획서 및 예산서에 편성하여 입주자대표회의 승인을 받은 경우 ③ 공동체 생활의 활성화에 관한 사항 등으로 입주자대표회의 의결을 받은 경우에 한하여 사용할 수 있습니다.

[시행령 제14조제2항제16호, 제19조제1항제18호, 제26조제1항]

3) 공동주택 공용부분 주요시설의 수선공사에 소요되는 비용을 잡수입에서 바로 사용할 수 있나요?

공동주택 공용부분 주요시설의 공사는 장기수선충당금에서 그 비용을 사용하여야 하고, 이를 잡수입에서 바로 사용할 수 없습니다.

[국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2014. 4.]

4) 2014년 이후 입주자등으로부터 징수한 주차시설충당금이 과도하게 적립되었어요. 어떻게 처분해야 하나요?

주차시설충당금은 공동주택을 관리하면서 부수적으로 발생하는 수입이므로 잡수입으로 보아야 할 것입니다. 관리주체는 입주자대표회의 의결을 거쳐 잡수입을 공동체 활성화와 주민자치 활동촉진을 위하여 필요한 비용으로 우선 지출할 수 있고, 잡수입의 지출 후 입주자가 적립에 기여한 것은 장기수선충당금으로 적립하고, 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 것은 관리비에서 차감하거나 관리비 예비비로 적립하여야 합니다.

[관리규약 준칙 제59조제2항 내지 제4항]

03 장기수선계획 및 장기수선충당금

• 장기수선계획

1) 입주자(소유자)가 아닌 사용자(임차하여 사용하는 자)의 동의를 얻어 장기수선계획을 조정해도 되나요?

입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토 및 조정해야 하고, 필요한 경우에는 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받아 3년이 지나기 전에 장기수선계획을 조정할 수 있습니다. [법 제29조제2항 및 제3항]

2) 장기수선계획 수립은 어떤 공종에 대하여 수립해야 하나요?

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

[시행령 제30조, 시행규칙 제7조제1항]

3) 올해 장기수선계획에 반영되어 있지 않은 공사를 진행하려면 어떻게 해야 하나요?

장기수선충당금을 사용하는 공사를 시행할 경우에는, 해당 공사가 장기수선계획에 반영되어 있어야 하며, 장기수선계획에 반영이 안 된 경우에는 입주자 과반수의 서면동의를 얻어 장기수선계획을 조정 후 공사를 시행해야 합니다. [법 제29조제3항, 제30조제2항]

4) 장기수선계획서상 전면교체를 부분수선으로 하여 장기수선계획을 실행할 수 있나요?

장기수선계획서에 수선방법이 전면교체인 경우를 부분수선을 처리했을 시에는 장기수선계획이 실행되었다고 볼 수 없습니다.

[국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2020. 6. 24.]

• 장기수선충당금

1) 장기수선충당금을 사용하는 공사에 관리사무소장이 계약을 체결해도 되나요?

장기수선계획에 따른 장기수선충당금을 사용하는 공사는 입주자대표회의가 사업자를 선정하고 관리주체가 집행해야 합니다. [시행령 제25조제1항제3호]

2) 입주자의 동의를 얻어 장기수선충당금 세대별 부과액을 하향 조정해도 되나요?

장기수선충당금 세대별 부과액은 해당 공동주택 공용부분의 내구연한을 감안하여 장기수선계획에 수립된 단위당 장기수선충당금 부과액을 관리규약에 따른 적립요율을 적용하여 매월 입주자에게 부과하도록 하고 있습니다. 따라서 장기수선계획의 조정 및 관리규약 상의 장기수선충당금 요율 변경 없이 장기수선충당금 세대별 부과액만을 조정하는 것은 바람직하지 않습니다. [시행령 제31조제1항, 관리규약 준칙 제62조]

3) 장기수선충당금을 관리비 통장 등 하나의 통장에 함께 관리해도 되나요?

관리주체는 관리비 등을 입주자대표회의가 지정하는 금융기관에 예치하여 관리하되, 장기수선충당금은 별도의 계좌로 예치·관리해야 합니다. [시행령 제23조제7항]

4) 장기수선계획에 있는 감지기, 스피커 등과 같이 300만원 이하로 보수가능한 시설물은 수선유지비로 보수할 수 있는가요?

장기수선충당금은 장기수선계획에 따라야 하므로 장기수선계획에 반영되어 있다면 그 금액의 다소를 떠나 장기수선충당금을 사용하여야 합니다.
소액 공사로 인해 장기수선계획을 조정해야 하는 번거로움 등을 피하기 위해 장기수선계획 총론에 소액지출에 대한 사용 근거를 마련한 경우에는 그에 따라 장기수선충당금을 먼저 사용하고 추후 장기수선계획을 조정할 수 있습니다. [법 제30조제2항]

04 공사 · 용역 · 시설물 관리

• 입찰공고 등

1) "최근 3년 이내 oo실적이 있는 업체" 등으로 제한경쟁입찰 공고를 하려면 입주자대표회의의 의결이 필요한가요?

관리주체는 입찰공고 전에 입찰의 종류 및 방법, 참가자격 제한 등 입찰과 관련한 중요한 사항에 대하여 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 합니다. [선정지침 제4조제4항]

2) 제한경쟁입찰 결과 유효한 입찰은 2개 업체 뿐인데 2곳의 업체 중에서 최저가 업체를 선정해도 되나요?

제한경쟁입찰은 유효한 업체 3곳 이상의 입찰로 성립하므로, 입찰공고에서 제한한 실적 등에 미달하여 유효한 업체가 3곳 이상이 아닌 경우 재입찰을 통해 업체를 선정해야 합니다. [선정지침 제5조제1항]

3) 입찰공고에 입찰관련 유의사항을 누락하여 현장설명회에서 공지하였는데 괜찮은가요?

입주자대표회의 또는 관리주체는 공사 및 용역 사업자 선정을 위한 입찰공고에 입찰관련 유의사항(입찰가격 산출방법 및 기준 등)을 명시해야 합니다.
[선정지침 제24조제1항]

4) 회사설립 3년 이상, 영업배상 책임보험 3억 이상, 제조사 정품 공급업체 등으로 참가자격을 제한하여 입찰 공고해도 되나요?

제한경쟁입찰은 계약의 목적에 따른 사업실적, 기술능력, 자본금의 하한을 제한하는 것으로 계약목적을 넘어 과도하게 참가자격을 제한할 수 없습니다. [선정지침 별표 1 제1호]

• 수의계약

1) 본 공사의 10%를 초과하여 추가공사를 해야 하는데 현 시공자와 수의계약으로 진행해도 되나요?

본 공사의 10%를 초과하는 추가공사를 시행하는 경우 공개경쟁입찰을 통해 공사업체를 선정해야 합니다. [선정지침 제4조제3항, 별표 2 제5호]

2) 총 공사비 5백9십4만원을 총 6회에 걸쳐 9십9만원으로 분할하여 수의계약을 체결해도 될까요?

수의계약은 공사 및 용역 등의 총 금액이 3백만원 이하인 경우로서, 2인 이상의 견적서를 받은 경우에만 가능합니다. [선정지침 제4조제3항 및 별표 2 제6항]

3) 경쟁 입찰공고 후 2회가 유찰되어 수의계약을 하려는데 계약하고 싶은 업체가 공고내용을 충족하지 못해도 괜찮을까요?

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) 기존 청소용역업체와 수의계약으로 재계약을 하는 경우도 입주자대표회의 의결을 거쳐야 하는가요?

기존 용역업체와 수의계약으로 재계약을 실시할 경우에는 사업수행 실적을 평가하여 다시 계약이 필요하다고 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성 의결이 있는 경우에만 재계약이 가능합니다.
[선정지침 제4조제3항 및 별표 2 제9항, 관리규약 준칙 제44조의3제1항]

• 계약체결

1) 적격심사제로 업체를 선정하면서 입찰공고 후 변경된 아파트의 사정으로 배점 기준을 달리하여 업체를 선정해도 되나요?

적격심사제로 업체를 선정하는 경우 입찰공고에 세부배점 간격이 제시된 평가배점표를 공고해야 하며, 입찰 공고 시 공고한 평가표의 배점기준에 따라 평가해야 합니다.
[선정지침 제24조제1항제3호, 제29조제2항]

2) 낙찰금액에서 차감한 금액으로 공사계약해도 되나요?

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

3) 경비용역 체결 시 4대보험 가입증명서를 징구해야 하나요?

관리주체는 상시 근무가 필요한 경비·청소용역 계약을 체결할 때에는 사업자로부터 4대보험(고용보험, 국민건강보험, 국민연금, 산업재해보상보험) 가입증명서를 받아야 합니다. [선정지침 제29조제5항]

4) 공사계약 시 계약보증금을 안받거나 임의로 정하여 받아도 되나요?

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 및 제4항]

5) 경비 및 청소용역 계약서에 퇴직적립금에 대한 정산조항이 없다면 용역비로 1년 미만의 미화, 경비 근로자에게 퇴직적립금을 지급할 수 없나요?

퇴직금은 1년 이상인 근로자에게 지급해야 합니다. [근로자퇴직급여 보장법 제4조제1항]

• 시설물 관리

1) 영리목적으로 주민운동시설을 위탁운영해도 되나요?

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) 옥상 방수공사 시행 후 유지보수에 관한 내용도 공동주택관리정보시스템에 등록해야 하나요?

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) 시설물별로 안전관리자와 안전관리책임자를 지정해야 하나요?

관리주체는 안전관리계획을 수립하고 시설물별로 안전관리자 및 안전관리책임자를 지정하여 시기별로 관리해야 합니다. [법 제32조제1항]

4) 안전점검 결과보고서 작성 주기가 궁금해요.

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

[법 제33조제1항, 시행령 제34조제1항, 시행규칙 제10조제1항제2호]

05 아파트 자가진단 체크리스트

아파트에서 운영과 관련하여 궁금해하는 대표 사례, 잘 살펴보셨나요?
그럼 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.

• 입주자대표회의 구성 · 운영 분야

	세 부 항 목	해당여부	
선거관리위원회	• **동별 대표자 후보 등록 결격 유·무 및 제출서류 등을 확인하였는지** - 근거조항 : 법 제14조 및 제16조, 시행령 제17조, 시행규칙 제5조, 관리규약 준칙 제22조 및 제36조 - 확인사항 : 신원조회, 범죄경력증명서, 주민등록등본, 인감증명서, 위임장 등	□	예
		□	아니오
	• **동별 대표자 · 임원 선출·해임 진행 시 절차에 따라 이행하였는지** - 근거조항 : 법 제14조, 시행령 제11조 ~ 제13조, 관리규약 준칙 제36조 - 확인사항 : 선관위 회의록, 입대의 구성원 현황, 투·개표율, 공고문, 해임 동의서 등	□	예
		□	아니오
입주자대표회의	• **관리규약에 따라 입주자대표회의 운영경비를 목적에 맞게 지출하였는지** - 근거조항 : 시행령 제19조제1항제6호, 관리규약 준칙 제32조 - 확인사항 : 회의록, 회계 서류, 운영경비 장부 등	□	예
		□	아니오
	• **입주자대표회의 의결 시 의결 정족수는 충족되었는지** - 근거조항 : 시행령 제4조제3항 및 제14조제1항, 관리규약 준칙 제28조 - 확인사항 : 회의록 등	□	예
		□	아니오
	• **입주자대표회의 소집 시 절차·안건·결과 공개 등은 적정하였는지** - 근거조항 : 법 제14조제8~10항, 시행령 제14조, 관리규약 준칙 제25조 및 제30조 - 확인사항 : 회의록, 공고문 등	□	예
		□	아니오
	• **입주자대표회의 구성·변경 이후 30일 이내 신고하였는지** - 근거조항 : 법 제19조, 시행령 제21조, 시행규칙 제6조 - 확인사항 : 회의록, 발송철 등	□	예
		□	아니오

• 회계 관리 분야

	세 부 항 목	해당여부	
관리비	• **관리비 집행 시 적격 증빙서류를 수취하였는지** - 근거조항 : 회계처리기준 제17조 - 확인사항 : 지출결의서, 적격 증빙 서류 등	□	예
		□	아니오
	• **관리비 부과 차액 발생 시 적절하게 처리하였는지** - 근거조항 : 법 제90조제3항, 관리규약 준칙 제60조 및 [별표 4] - 확인사항 : 지출결의서, 관리비 명세서 등	□	예
		□	아니오
잡수입	• **관리규약에서 정한 잡수입 용도에 맞게 사용하였는지** - 근거조항 : 관리규약 준칙 제59조 - 확인사항 : 회의록, 지출결의서 등	□	예
		□	아니오
	• **기여주체별 잡수입 사용 후 잔액 결산을 적절히 하였는지** - 근거조항 : 관리규약 준칙 제59조 - 확인사항 : 회의록, 결산서 등	□	예
		□	아니오
회계관리	• **회계연도 개시 1개월 전 사업계획을 수립 및 승인 절차를 이행하였는지** - 근거조항 : 시행령 제26조제1항, 회계처리기준 제50조 - 확인사항 : 회의록, 예산서 등	□	예
		□	아니오
	• **회계연도 결산 후 2개월 이내 결산 보고서 작성 및 승인 절차를 이행하였는지** - 근거조항 : 시행령 제26조제3항, 회계처리기준 제41조, 관리규약 준칙 제67조 - 확인사항 : 회의록, 재무제표, 결산서, 잉여금처분 등	□	예
		□	아니오
	• **예비비의 용도에 맞게 지출하였는지** - 근거조항 : 관리규약 준칙 제59조 - 확인사항 : 회의록, 예산서 등	□	예
		□	아니오
	• **회계감사를 실시하였는지** - 근거조항 : 법 제26조, 시행령 제27조 - 확인사항 : 회계감사 실시 유무 및 동의 유무 등	□	예
		□	아니오
	• **장부 및 증빙서류를 작성 및 보관하였는지** - 근거조항 : 법 제27조제1항, 회계처리기준 제10조 및 제17조, 관리규약 준칙 제68조 - 확인사항 : 관련 장부, 증빙서류 유무 등	□	예
		□	아니오

• 장기수선계획 및 시설물 관리

	세 부 항 목	해당여부	
장기수선계획 및 충당금	• 장기수선계획서를 3년(36개월) 주기로 검토·조정하였는지 - 근거조항 : 법 제29조제2항 - 확인사항 : 회의록(의결여부), 장기수선계획서 등	□	예
		□	아니오
	• 3년(36개월) 주기 도래 전 조정했을 경우 절차에 따라 진행되었는지 - 근거조항 : 법 제29조제3항 - 확인사항 : 회의록(의결여부), 장기수선계획서(동의여부) 등	□	예
		□	아니오
	• 장기수선계획서에 없는 공사를 집행하지는 않았는지 - 근거조항 : 법 제30조, 제90조제3항, 시행령 제31조제5항, 관리규약 준칙 제58조 - 확인사항 : 회의록, 장기수선계획서 등	□	예
		□	아니오
	• 장기수선계획서의 집행예정 금액과 실제 집행된 금액이 일치하는지 - 근거조항 : 법 제29조제2항, 시행령 제31조제5항 - 확인사항 : 회의록, 장기수선계획서 등	□	예
		□	아니오
하자보수	• 하자보수보증금을 절차에 맞게 사용하고 신고하였는지 - 근거조항 : 법 제38조, 시행령 제43조, 시행규칙 제18조 - 확인사항 : 회의록, 검토기록 등	□	예
		□	아니오
	• 하자보수보증금을 지급받기 전에 미리 하자 보수 사업자를 선정하지 아니하였는지 - 근거조항 : 시행령 제44조제4항 - 확인사항 : 입찰공고문, 회의록 등	□	예
		□	아니오
관리주체	• 안전관리계획 수립 및 점검을 이행하였는지 - 근거조항 : 법 제32조 및 제33조, 시행령 제33조 및 제34조, 시행규칙 제11조 및 제14조 - 확인사항 : 안전관리계획서, 점검표 등	□	예
		□	아니오
	• 관리현황, 관리비 등의 부과내역 및 사업자 선정 등을 공개하였는지 - 근거조항 : 법 제23조제4항 및 제28조, 시행령 제23조제8항 및 제28조제2항, 선정지침 제11조 - 확인사항 : 공고문, 홈페이지 게시판, K-apt, 부과내역서 등	□	예
		□	아니오

• 공사 · 용역 관련 분야

	세 부 항 목	해당여부	
사업자선정 관련	• 사업자 선정을 위한 입찰 공고 시 입주자대표회의 의결을 하였는지 - 근거조항 : 선정지침 제4조 - 확인사항 : 회의록, 입찰서류 등	□	예
		□	아니오
	• 입찰 공고 시 공고기간을 준수하였는지(긴급 입찰일 경우 의결 여부) - 근거조항 : 선정지침 제22조 및 제23조 - 확인사항 : 회의록, 입찰공고문 등	□	예
		□	아니오
	• 입찰 무효 사유 관련 지침을 준수하여 사업자를 선정하였는지 - 근거조항 : 선정지침 제6조 및 [별표 3] - 확인사항 : 회의록, 입찰공고문, 입찰서류 등	□	예
		□	아니오
	• 적격 심사 낙찰일 경우 입찰공고문, 관리규약의 적격심사평가표가 일치하는지 - 근거조항 : 선정지침 제7조제1항제1호 및 [별표 4] ~ [별표 6], 관리규약 준칙 제43조의2 - 확인사항 : 입찰공고문, 관리규약	□	예
		□	아니오
	• 낙찰 서류(계약서 포함)의 보관 및 공개를 하였는지 - 근거조항 : 법 제28조, 선정지침 제11조, 관리규약 준칙 제48조 - 확인사항 : 공고문, K-apt, 입찰 및 낙찰 서류 등	□	예
		□	아니오
계약	• 입찰보증증권, 계약이행증권, 하자보증증권 등을 징구하였는지 - 근거조항 : 선정지침 제29조제4항, 제31조, 제32조 - 확인사항 : 입찰 및 계약 관련 서류 등	□	예
		□	아니오
	• 수의계약 대상에 따른 수의계약을 진행하였는지 - 근거조항 : 선정지침 제4조 및 [별표 2] - 확인사항 : 회의록(의결여부), 견적서 등	□	예
		□	아니오
	• 재계약 절차에 따라 진행하였는지 - 근거조항 : 시행령 제5조제2항제2호, 선정지침 [별표 2]의 제8항 및 제9항, 관리규약 준칙 제44조의 3 - 확인사항 : 회의록(의결여부), 사업수행실적평가서, 주민의견청취서 등	□	예
		□	아니오
	• 용역·공사별 계약 주체가 적절한지 - 근거조항 : 시행령 제25조제1항, 선정지침 제13조 및 [별표 7] - 확인사항 : 공고문, 계약서 등	□	예
		□	아니오

금정구 의무관리대상 공동주택 현황

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	서동현대아파트	옥봉로13번길 6 (서2동)	386	526-9489	932-9489	89.03.14.
4	구서선경3차아파트	금강로565번길 54 (구서2동)	795	517-2151	517-9627	89.07.01.
5	부곡현대아파트	동부곡로27번길 85 (부곡2동)	192	512-5449	512-5404	89.08.25.
6	구서일신아파트	두실로45번길 102 (구서2동)	206	512-1230	515-0115	90.06.08.
7	부곡뉴그린아파트	동현로 90 (부곡4동)	990	516-1136	512-8126	90.07.09.
8	부곡늘푸른아파트	동현로 67 (부곡1동)	735	516-1136	512-8126	91.06.03.
9	럭키남산아파트	남산로37번길 52 (남산동)	410	517-1296	517-1297	91.08.02.
10	남산삼성아파트	금단로 136 (남산동)	180	518-0483	518-0483	92.12.12.
11	부영벽산아파트	중앙대로1929번길 48 (구서2동)	220	513-3078	513-3064	93.05.08.
12	경보온천타워	오시게로54번길 14 (부곡4동)	192	513-4349	513-4349	94.05.16.
13	현대그레이스아파트	벅구산로 25-5 (남산동)	207	582-1822	582-1823	94.06.14.
14	구서태평양아파트	체육공원로 56 (구서1동)	200	582-6172	582-6172	94.07.13.
15	구서우성아파트	금강로555번길 25 (구서2동)	1,118	513-7762	513-5747	94.12.30.
16	경남한신아파트	중앙대로1685번길 24 (부곡3동)	1,408	515-2311	515-2314	95.03.30.
17	우신뉴타운아파트	중앙대로1667번길 8 (부곡2동)	552	517-5203	517-5263	95.04.03.
18	부곡신동아아파트	부곡로18번안길 95 (부곡4동)	204	583-0140	935-0140	95.11.30.
19	구서경보아파트	금단로 33 (구서1동)	199	515-8794	934-8794	96.07.31.
20	장전경보아파트	식물원로75번길 33 (장전2동)	333	583-1562	583-1563	97.05.29.
21	구서신동아아파트	중앙대로1929번길 48-1 (구서2동)	478	582-3100	513-9219	97.05.31.
22	금강부광아파트	금샘로229번길 29 (구서1동)	476	518-5390	518-5393	97.06.11.
23	금정산한신아파트	소정로 39 (장전2동)	202	581-8027	581-8027	97.06.16.
24	남산하이츠타운	중앙대로1985번길 32-6 (남산동)	310	515-9884	512-5779	97.07.21.
25	삼한여명아파트	중군진로 25 (서2동)	240	531-1778	531-1772	97.08.30.
26	GS금정아파트	금강로 217-1 (장전2동)	214	582-6866	583-6866	97.10.13.
27	청룡동경동아파트	청룡예전로 74 (청룡동)	612	508-8019	508-8013	97.10.25.
28	구서협성그린타운	금단로 38 (구서1동)	261	581-6440	935-6510	97.12.13.
29	장전 현대2차아파트	금강로279번길 61 (장전1동)	247	583-0718	935-0718	98.06.18.
30	부곡 SK아파트	수림로 12 (부곡3동)	1,084	581-7453	581-7916	98.09.25.
31	부곡대우아파트	부산대학로 10 (부곡2동)	1,270	517-1172	517-1173	99.07.14.
32	부곡쌍용아파트	수림로 25 (부곡3동)	388	582-7720	582-7721	00.12.23.
33	서동삼한아파트	명서로 76 (서2동)	241	521-4004	934-4322	03.03.26.
34	부곡영풍마드레빌	기찰로 42 (부곡2동)	153	582-4467	582-4497	03.11.11.
35	성지리벨루스	명서로 94 (서2동)	212	521-0668	521-0669	04.12.10.
36	구서유림노르웨이아침	중앙대로 1799 (구서1동)	297	517-7041	517-7042	04.12.16.
37	구서시티타워	금정로233번길 31 (구서1동)	181	512-4162	900-4162	05.02.23.
38	구서롯데캐슬골드 1단지	금강로 502 (구서2동)	1,728	583-3711	583-8021	06.02.10.
39	구서롯데캐슬골드 2단지	금강로 503 (구서2동)	1,926	583-6810	583-6812	06.02.10.
40	장전 현대1차아파트	수림로 107 (장전1동)	190	070-7367-4652	070-7329-4652	06.07.27.
41	부곡동 대동다숲	부곡로 32-12 (부곡4동)	499	512-0152	512-0153	07.02.01.
42	청룡동 경동아파트2차	청룡예전로 100-12 (청룡동)	158	508-3071	508-3072	07.02.16.
43	한보아파트	동부곡로15번길 110 (부곡2동)	153	517-1348	517-1348	07.08.06.
44	부곡동푸르지오	중앙대로 1617-12 (부곡2동)	540	903-0005	903-0004	07.08.16.
45	부곡롯데캐슬 디아망	동부곡로15번길 76 (부곡2동)	311	517-1866	517-1867	10.01.25.
46	금정 힐스테이트	금강로335번길 90 (장전1동)	301	517-4900	517-4901	10.05.28.
47	금정산 SK뷰	식물원로 82 (장전2동)	1,306	583-0065	583-0061	10.08.27.
48	구서 쌍용예가 1단지	금샘로 261 (구서1동)	286	515-2206	512-3309	10.10.28.
49	구서 쌍용예가 2단지	금샘로 262 (구서1동)	809	515-2200	515-2205	10.10.28.
50	벽산블루밍 장전디자인시티	금강로 225 (장전2동)	1,539	516-6676	517-6678	12.06.26.
51	금정산1차 쌍용예가	금강로379번길 50 (장전1동)	514	583-8108	583-9508	12.10.30.
52	구서협성엠파이어	중앙대로 1920 (구서2동)	299	581-5006	581-5007	13.04.01.
53	청룡협성엠파이어	중앙대로 2120 (청룡동)	299	508-5991	508-5992	13.10.18.
54	금정산2차 쌍용예가	수림로 72번길 21 (장전1동)	565	518-7277	518-7278	14.05.27.
55	구서삼한골든뷰	중앙대로 1967 (구서2동)	203	583-0036	583-0031	14.10.31.
56	온천장역 삼정그린코아	온천장로 139 (장전2동)	246	581-2920	581-2921	14.12.16.
57	금사삼한사랑채	서금로 115 (금사동)	264	532-2968	532-2969	15.03.18.
58	구서SK뷰 1단지	금샘로246번길18 (구서1동)	532	514-7288	514-7289	16.08.18.
59	구서SK뷰 2단지	금샘로245번길11 (구서1동)	161	514-7233	514-7232	16.08.18.
60	장전 서희스타힐스	부곡온천천로170 (부곡3동)	324	518-2920	518-2922	17.07.31.
61	래미안 장전	금정로 20 (장전2동)	1,938	515-7010	515-7017	17.09.21.
62	퀸즈W 장전역	부곡온천천로 190 (부곡3동)	277	516-1256	517-1256	17.12.22.
63	온천장역 동원로얄듀크	부곡로 42번길 25 (부곡4동)	210	516-2357	517-2357	18.02.09.
64	장전 삼정그린코아더베스트	식물원로9번길 15 (장전2동)	280	583-7951~2	583-7953	18.12.21.
65	구서역 두산위브 포세이돈	금정로233번길 63 (구서1동)	330	583-9773	583-9774	20.07.29.
66	삼한골든뷰 에듀스테이션	중앙대로1629번길 16 (부곡2동)	610	517-5006	517-5007	21.06.30.

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 중앙환경분쟁조정위원회

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

☞ 소음·진동·먼지·빛공해·일조방해·조망저해·층간소음 등의 환경분쟁을 신속·공정하고 효율적으로 해결

환경부 층간소음 이웃사이 센터

https://www.noiseinfo.or.kr 1661-2642

☞ 공동주택 층간소음 관련 분쟁 해결 지원

한국전력공사 사이버지점

https://cyber.kepco.co.kr

☞ 전기 계약방식(단일계약/종합계약)에 따른 전기요금 비교

전기고장 긴급복구 에버(Eber) 서비스

1588-7500

☞ 의무관리대상 공동주택의 정전사고 발생 시 24시간 무료 긴급복구 지원

아파트 관리비 절감 가이드 북

개정3판

발 행 인 | 금정구청장
발 행 일 | 초 판 2019년 4월
개 정 판 2019년 10월
개정 3판 2022년 3월
발 행 처 | 금정구청(www.geumjeong.go.kr)
부산광역시 금정구 중앙대로 1777(부곡동)
발행부서 | 금정구청 건축과 공동주택관리지원팀
디 자 인 | 디자인예감

[비매품]
본 책자는 금정구청의 소중한 자산이므로 무단 복제 및 배포를 금합니다.

금정

아파트 관리비 절감 가이드 북

개정3판

부산광역시 금정구
GEUMJEONG-GU, BUSAN METROPOLITAN CITY

46274 부산광역시 금정구 중앙대로 1777(부곡동)
www.geumjeong.go.kr