

2023. 10. 5.(목) 석간용

이 보도 자료는 2023년 10월 5일 오전 06:00부터 보도할 수 있습니다.



보도 자료

담당 부서: 주택정책실 공동주택지원과

공동주택지원과장	김장수	2133-7130
아파트관리팀장	문상만	2133-7290
관련 누리집 (메뉴)	https://news.seoul.go.kr/citybuild/ 상단 <주택건축> → <공동주택관리> → <공동주택 관리규약>	

사진 없음 사진 있음 쪽수: 4쪽

아파트 관리 투명성 강화한다.. 서울시 공동주택관리규약 준칙 개정

- 관리비 절감을 위한 전문가 자문대상 및 의무 회계감사 확대, 업체선정·회계 기준 개선
- 입주자대표회의·선거관리위원회 구성·운영 및 해임요건 구체화
- 장기수선충당금 적정수준 적립을 위한 기준 제시, 층간소음관리위원회 설치 의무화
- 경비원, 환경미화원 등 관리노동자의 단기 근로계약 지양과 휴게시설 설치 및 운영 의무화
- ‘관리규약 준칙’ 아파트 관리규약 길잡이... 단지별 제·개정 후 30일 내 구청 신고

- 서울시는 입주자대표회의 감사의 통장잔고 매월 검사 의무화, 장기수선충당금 적립 및 사용현황 매년 공개 등 공동주택 관리 투명성을 담은 ‘제17차 서울시 공동주택관리규약 준칙’을 개정·시행한다고 밝혔다.
- 이번 준칙은 공동주택관리법 개정, 국민권익위원회 권고, 대한변호사협회, 주택관리사협회 등 관련 단체 건의사항 등 지난 1년여간의 서울시내 아파트 민원과 관리상 보완점을 반영한 개정사항을 담았다.

※ 의무관리대상 공동주택

- 300세대 이상의 공동주택, 150세대 이상이면서 승강기가 설치되어 있거나 중앙집중 지역난방 방식으로 운영되는 공동주택임

- 우선, 공동주택관리법 개정에 따라 공동주택 회계 기준이 보다 투명해질 수 있도록 입주자대표회의의 감사가 매월 통장잔고를 의무적으로 검사하고 300세대 미만 의무관리대상도 회계감사를 의무화하도록 했다.
 - 외부회계 감사 시 투입된 인력과 시간 또한 함께 회계감사 개요에 기재토록 해 내실 있는 감사가 이루어지도록 했다.

- 그간 자치구 등에서 민원으로 제기됐던 입주자대표회의 구성 및 해임요건 관련해 동별대표자의 자격 결격사유를 명확히 하는 한편, 공동주택관리법령 위반으로 과태료 처분 이상을 받은 자에 대해서는 동별대표자나 선거관리위원에서 해임하거나 해촉하도록 했다.
 - 또한, 선거 시 선거홍보물에 학력이나 경력을 기재하는 경우 증빙자료를 제출하도록 해 향후 있을 수 있는 자격 시비를 사전에 방지하도록 했다.

- 법령 개정사항 및 권익위 권고사항도 반영했다. 주택관리업자(관리사무소) 선정을 위한 경쟁입찰 시 입주자대표회의 과반수 이상 찬성과 입주자 등의 과반수 동의를 거쳐 관리업자를 선정하고, 수의계약은 입주자대표회의 과반수 이상 찬성과 계약만료 60일 전까지 입주자 등의 과반수 동의를 받는 것으로 했다.
 - 관리업자 선정 시 평가 기준과 관련하여 입찰가격은 입찰자 사이에 차이가 발생하기 어려운 구조임에도 입찰가격의 과대평가 되는 점을 개선했다.

- 입주자들의 관리비 부담을 줄이고자 관리비 부과 시 평형별 최대·최소·평균 관리비를 함께 고지하도록 하고, 최대 15%였던 연체율도 5~12%까지 구간별로 세분화했다.

- 이와 함께 매달 납부하는 장기수선충당금에 대해서는 구간별·적립
요율 등의 예시를 통해 적정한 금액을 특정 구간에 편중되지 않게
적립하도록 하고, 매년 적립 및 사용내역을 공개토록 했다.
- 시는 장기수선충당금 관련 지난해 하반기 국토교통부와 합동 실태조사
시 과소적립과 장기수선계획 미수립 등의 지적사항을 감안해 개선안을
도출했다.
- 공동주택에 있어서 많은 갈등을 유발하는 층간소음 관련, 단지 내
자율적인 해결을 위해 층간소음관리위원회를 강화한다. 이를 위해
그간 강제성이 없어 유명무실했던 단지별 층간소음관리위원회 구성을
의무화하도록 했다.
- 층간소음관리위원회 미구성 시 입주자대표회의 회장과 이사, 선거관리위
원장, 관리사무소장 등이 그 역할을 수행토록 했다.
- 특히, 아파트 단지 내 사회적 약자인 경비원 등 관리노동자의 고용
안정과 휴게시설 설치 및 운영 의무화 등 근무환경 개선을 위한 노
력도 이번 준칙에 포함됐다.
- 입주자대표회의가 직접 고용하지 않는 경우 용역업체 소속 근로자의 불
합리한 단기 근로계약(1년 미만)을 지양하고, 기존 근로자의 고용승계
를 노력해야 한다.
- 서울시는 그 밖에도 공동주택 관리와 운영에 대한 보완점 및 입주민
의견을 반영해 ▲잡수입으로 인한 패소 판결 시 비용 반환 규정 신설
▲관리규약 위반한 경우 위반금 부과 가능 ▲전유 및 공용부분 범위
정립 ▲사용료 항목 중 KBS수신료 비목 삭제 등도 합리적으로 손봤다.

- 입주자등이 재활용품 판매, 기지국 임대료 등으로 적립한 잡수입과 관련하여서는 잡수입 중 입주자 귀속분의 경우 주민 동의를 거쳐 아파트 하자 조사, 하자보수청구 등에 사용할 수 있도록 허용하고, 세대별 적립을 정량적으로 기록·관리하는 경우에는 기여도에 따라 관리비 차감 등으로 차등 적용할 수 있도록 했다.
- 개정 준칙은 서울 시내 2,300여개 아파트 단지가 관리규약을 새로 제정하거나 기존 관리규약 개정 시 길잡이가 되며, 각 단지는 제·개정된 규약을 30일 내 자치구청에 신고해야 한다.
- 개정 준칙은 서울시 누리집(seoul.go.kr)과 서울시 공동주택 통합정보 마당(openapt.seoul.go.kr)에서 확인할 수 있다.
- 한병용 서울시 주택정책실장은 “이번 준칙 개정은 맑은 아파트 만들기 위한 그간 서울시의 계속된 노력의 일환”이라며, “업체선정, 입주자대표회의 구성이나 운영, 층간소음 갈등 등 공동주택에 살면서 벌어지는 이웃 간의 분쟁 및 갈등을 줄이고, 관리노동자의 노동환경이 더 나아질 수 있도록 하는데 주안점을 두고 마련했다”고 밝혔다.