

## 제천시 공동주택관리 지원조례안

의안 번호	1004
----------	------

제출년월일 : 2005. 6 . .

제 출 자 : 제 천 시 장

### 1. 제 안 이 유

공동주택단지내의 시설물 관리업무에 필요한 비용의 일부를 지원할 수 있도록 규정함에 따라 쾌적한 주거환경 조성과 시민복지 증진을 위하여 지원기준과 방법을 조례로 제정하고자 함.

### 2. 주 요 내 용

- 적용범위는 주택법과 도시 및 주거환경정비법에 의하여 건립된 20세대 이상의 분양된 공동주택 단지중 집합건물의소유 및 관리에 관한법률에서 정한 하자담보책임기간(10년)이 경과한 시설물에 적용
- 지원대상범위는 예산의 범위안에서 아래사항을 지원(안 제4조)
  - 가로(보안)등의 유지보수
  - 주도로 및 보도 보수
  - 상하수도시설 보수(주 도로내 매설된 시설물)
  - 주민복리시설(어린이놀이터, 경로당, 체육시설, 녹지공원)보수
  - 단지내 단지개방을 위한 담장 허물기 사업
  - 보안등의 전기사용료(제3조에서 정한 하자보수책임기간의 적용을 배제하고 임대주택을 포함)
  - 기타 시장이 공익을 위하여 필요하다고 판단하는 시설
- 관리비용의 지원신청은 관리주체가 별지1서식에 의한 신청서를 시장에게 제출하여야 함을 정함
- 관리비용의 지원신청에 대한 지원방법 등을 심의위원회에서 결정(안 제6조)
- 지원방법은 공사완료 후 실비를 지급하고 기타 사업비는 일시 및 월별로 지급(안 제10조)

### 3. 큰 거 법 령

○ 지방자치법 제15조 (법률 제7362호 : 2005.1.27.일부개정)

### 4. 의 안 전 문 : 불 임

### 5. 신구조문대비표 : 해당없음

첨 부 : 1. 기타참고자료(법령등) 사본 1부  
2. 입법예고 사본 1부

## 제천시 공동주택관리 지원조례안

제1조(목적) 이 조례는 지방재정법제14조 및 동법시행령제24조의 규정에 의해 공동주택의 관리업무에 필요한 비용의 지원에 관한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각호와 같다.

1. “공동주택”이라 함은 주택법 제2조제2호에 규정한 주택을 말한다.
2. “관리주체”라 함은 공동주택을 관리하는 다음 각목의 자를 말한다.
  - 가. 주택법 제43조제4항의 규정에 의한 자치관리기구의 대표자인 공동주택의 관리사무소장
  - 나. 주택법 제53조제1항의 규정에 의한 주택관리업자
  - 다. 주택법 제43조제6항의 규정에 의한 관리업무를 인계하기 전의 사업주체
  - 라. 임대주택법 제2조제4호의 규정에 의한 임대사업자
  - 마. 가목 내지 라목외의 공동주택의 입주자대표

제3조(적용범위) 이 조례는 제천시 관할구역내에 주택법과 도시및주거환경정비법에 의하여 건립된 20세대 이상의 분양된 공동주택 단지중 집합건물의소유및관리에관한법률에서 정한 하자보수 책임기간(10년)이 경과한 시설물에 적용한다.

제4조(지원대상) 제천시장(이하 “시장”이라 한다)은 다음 각호의 1에 해당하는 경우에 한하여 관리주체가 수행하는 공동주택의 유지관리에 필요한 비용의 일부를 예산의 범위 안에서 지원할 수 있다.

1. 가로(보안)등의 유지보수
2. 주도로 및 보도 보수
3. 상·하수도 시설 보수(주 도로내에 매설된 시설물에 한하며 하수도의 준설을 포함)
4. 주민 복지시설(어린이놀이터·경로당·체육시설·녹지공원) 보수
5. 단지 개방을 위한 담장 허물기 사업
6. 보안등의 전기사용료(제3조에서 정한 적용범위중 하자보수책임기간의

적용기간을 배제하고 임대주택을 포함한다)

7. 기타 시장이 공익을 위하여 필요하다고 판단하는 시설

**제5조(관리비용 지원 신청)** ①제4조 각호의 관리비용을 지원받고자 하는 관리 주체는 시장이 수립한 지원계획에 따라 별지 제1호서식에 의거 신청서를 시장에게 제출하여야 한다.

②제1항의 신청서에는 입주자 대표회의의 의결을 증명하는 서류와 함께 다음 사항이 상세히 기재된 사업계획서를 첨부하여야 한다.

1. 단지의 명칭과 주소 및 신청인의 성명
2. 사업의 목적과 내용
3. 사업에 소요되는 총경비중 교부받고자 하는 금액
4. 자기자본 부담액
5. 지원 사업기간
6. 기타 시장이 공익을 위하여 필요하다고 인정하는 사항

③제2항의 입주자 대표회의 의결에는 입주인 3분의2이상의 동의서를 첨부하여야 한다.

④제1항의 규정에 의한 관리비용 신청자는 관리주체로 하고 입주자 대표회의가 확인하며 보조금 입금 및 관리는 공동주택 관리비와는 구분하여 관리주체와 입주자 대표회의 공동명의로 개설한 통장을 사용하는 것을 원칙으로 한다.

**제6조 (관리비용지원결정)** ①시장은 제5조의 규정에 의한 관리비용의 지원 신청서가 제출된 때에는 심사위원회의 심사결과에 의하여 관리비용의 지원을 결정한다.

**제7조(심사위원회구성)** ①공동주택관리비용의 지원결정을 심사하기 위하여 제천시 공동주택관리지원 심사위원회(이하 “위원회”라 한다)를 둔다.

②위원회는 위원장, 부위원장 각 1인을 포함한 15인 이내로 구성하되 위원장은부시장이 되고, 부위원장은 위원중에서 호선한다.

③위원회의 위원은 자치행정국장, 관광건설국장, 건설과장, 기획감사실장, 시의회 의원, 건축사, 주택관리사, 입주자대표 기타시장이 필요하다고 인정하는 자중에서 시장이 임명 또는 위촉한다.

④공무원이 아닌 위원의 임기는 2년으로 하고 필요한 경우 연임할 수 있으며 보결 위원의 임기는 전임자의 잔여기간으로 한다.

⑤회의는 위원장이 소집하며 재적의원 과반수의 출석으로 개의하고 출석의원 과반수의 찬성으로 의결한다.

⑥회의에 참석한위원 중 공무원이 아닌 위원에 대하여는 예산의범위안에서 수당을 지급할 수 있다.

제8조(심사위원회 기능) ①심사위원회는 다음 각호의 1에 해당하는 사항을 심의한다.

1. 법령과 예산의 목적에 적합여부
2. 지원사업 내용의 적정여부
3. 지원사업 금액 산정의 적정여부

②심사위원회는 공동주택 단지별 관리비용지원 우선순위를 공동주택의 세대수, 사용년수, 단위세대평형, 지원이력 등을 고려하여 결정할 수 있다.

제9조(보조금등의 교부결정 통지) ①시장은 보조금의 교부를 결정함에 있어서 조건을 부여한 경우에는 그 조건을 관리주체에게 통지하여야 한다.

②보조금 통지전에 시행한 공사 또는 사업에 대하여는 보조금을 교부하지 아니한다. 다만, 특별한 사정에 의하여 사전에 시장의 승인을 얻은 경우에는 예외로 할 수 있다.

③긴급을 요하거나 시장이 필요하다고 인정하는 지원사업에 한하여 시장이 직접 시행할 수 있다.

제10조(지원방법) 관리비용의 지급은 공사비 실비로 공사완료 후에 지급함을 원칙으로 하고, 기타 사업경비는 일시 또는 월별로 교부할 수 있다.

제11조(사정 변경에 의한 지원결정의 변경·취소) ① 시장은 관리비용의 지원결정후에라도 사업시행전 사정의 변경으로 인하여 특히 필요하다고 인정되는 경우에는 관리비용의 지원결정 내용과 조건을 변경하거나 결정의 전부 또는 일부를 취소할 수 있다. 다만, 기 시행된 부분의 지원사업에 대하여는 그 내용과 조건을 변경하거나 그 지원결정을 취소할 수 없다.

②시장이 제1항의 규정에 의하여 관리비용의 지원결정을 취소할 수 있는 경우는 다음 각호의 경우에 한한다.

1. 천재지변 또는 기타의 사유로 지원사업의 전부 또는 일부를 계속할

필요가 없는 경우

2. 특별한 사유없이 3개월 이상 당해사업을 개시하지 아니하는 경우

제12조(용도의 사용금지) 관리주체는 보조금 교부결정의 내용 및 조건에 따라 선량한 관리자로서 성실히 보조사업을 수행하여야 하며, 그 보조금을 다른 용도에 사용하여서는 아니된다.

제13조(보조사업의 내용변경등) ①관리주체는 사정의 변경으로 보조사업의 내용 또는 보조사업에 소요되는 사업비를 변경하거나 보조사업을 인계, 중단 또는 폐지하고자 할 때에는 사전에 시장의 승인을 얻어야 한다.

②제1항의 규정에 의하여 보조사업을 계승 받는 자는 보조금을 지원 받을 수 있다.

제14조(보조사업 실적보고) ①관리주체는 사업을 완료하거나 폐지의 승인을 얻은 때에는 지체없이 그 보조사업의 실적보고서와 사업비 정산서 및 관련서류를 첨부하여 시장에게 보고하여야 한다.

제15조(감 독) 시장은 보조금의 적정한 집행을 기하기 위하여 필요하다고 인정할 때에는 보조금을 교부받은 자에 대하여 지원사업에 관한 보고를 하게 하거나 소속 공무원으로 하여금 관계장부·서류 또는 그 사업내용을 검사하거나 감독상 필요한 조치를 할 수 있다.

제16조(지원금을 교부 받은자에 대한 제재) 시장은 지원금을 교부 받은자가 다음 각호의 1에 해당된다고 인정될 때에는 보조금의 교부를 중지하거나 이미 교부한 보조금의 전부 또는 일부의 반환을 명할 수 있다.

1. 법령 또는 보조조건에 위반하였을 때
2. 지원사업의 완료 가능성이 없을 때
3. 사업의 전부 또는 일부를 중지하였을 때
4. 허위 또는 부정한 방법으로 지원금을 교부받았을 때
5. 이 조례에 의한 명령이나 처분에 위반하거나 검사 거부 또는 허위보고를 하였을 때

제17조(관계규정의 준용) 시장은 보조금등의 예산편성 및 관리에 있어 이 조례에서 정하지 아니하거나 기타 필요한 사항은 제천시보조금관리조례 및 제천시재무회계규칙을 준용한다.

제18조(시행규칙) 이 조례의 시행을 위하여 필요한 사항은 규칙으로 정할 수 있다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.





## 공동주택관리 지원조례 관련법규

### 지방 자치법

제15조 (조례) 지방자치단체는 법령의 범위안에서 그 사무에 관하여 조례를 제정할 수 있다. 다만, 주민의 권리제한 또는 의무부과에 관한 사항이나 벌칙을 정할 때에는 법률의 위임이 있어야 한다.

### 지방 재정법

제14조 (기부 또는 보조의 제한) ①지방자치단체는 다음 각호의 1에 해당하는 경우를 제외하고는 개인 또는 공공기관이 아닌 단체에 기부·보조 또는 기타 공금의 지출을 할 수 없다.

1. 법률에 규정이 있는 경우
2. 국고보조재원에 의한 것으로서 국가가 지정한 경우
3. 용도를 지정한 기부금에 의한 경우
4. 지방자치단체가 권장하는 사업을 위하여 필요하다고 인정되는 경우

②제1항의 규정에 의한 공공기관과 지방자치단체가 권장하는 사업의 범위는 대통령령으로 정한다.

### 지방재정법 시행령

제24조 (공공기관의 범위등) ①법 제14조에서 "공공기관"이라 함은 당해지방자치단체의 소관에 속하는 사무의 수행과 관련하여 권장하는 사업을 영위하는 법인 또는 단체로서 그 목적과 설립이 법령 또는 그 지방자치단체의 조례로 정한 기관을 말한다.

<개정 1995.11.30>

②법 제14조제1항제4호에서 "지방자치단체가 권장하는 사업을 위하여 필요하다고 인정되는 경우"라 함은 당해 지방자치단체의 소관에 속하는 사무의 수행과 관련하여 그 지방자치단체가 권장하는 사업으로서 보조금을 지출하지 아니하면 그 사업을 수행할 수 없는 경우를 말한다. <개정 1995.11.30>

③법 제14조제1항의 규정에 의한 지방자치단체의 보조금등에 대한 교부신청, 교부결정 및 사용등에 관한 기본적인 사항은 당해 지방자치단체의 조례로 정한다.

## 집합건물의소유 및 관리에관한법률

제9조 (담보책임) ①제1조 또는 제1조의2의 건물을 건축하여 분양한 자의 담보책임에 관하여는 민법 제667조 내지 제671조의 규정을 준용한다. <개정 2003.7.18>

②제1항의 분양자의 담보책임에 관하여는 민법에 규정하는 것보다 매수인을 불리하게 한 특약은 그 효력이 없다.

## 민 법

제667조 (수급인의 담보책임) ①완성된 목적물 또는 완성전의 성취된 부분에 하자가 있는 때에는 도급인은 수급인에 대하여 상당한 기간을 정하여 그 하자의 보수를 청구할 수 있다. 그러나 하자가 중요하지 아니한 경우에 그 보수에 과다한 비용을 요할 때에는 그러하지 아니하다.

②도급인은 하자의 보수에 가름하여 또는 보수와 함께 손해배상을 청구할 수 있다.

③전항의 경우에는 제536조의 규정을 준용한다.

제668조 (동전-도급인의 해제권) 도급인이 완성된 목적물의 하자로 인하여 계약의 목적을 달성할 수 없는 때에는 계약을 해제할 수 있다. 그러나 건물 기타 토지의 공작물에 대하여는 그러하지 아니하다.

제669조 (동전-하자가 도급인의 제공한 재료 또는 지시에 기인한 경우의 면책) 전2조의 규정은 목적물의 하자가 도급인이 제공한 재료의 성질 또는 도급인의 지시에 기인한 때에는 적용하지 아니한다. 그러나 수급인이 그 재료 또는 지시의 부적당함을 알고 도급인에게 고지하지 아니한 때에는 그러하지 아니하다.

제670조 (담보책임의 존속기간) ①전3조의 규정에 의한 하자의 보수, 손해배상의 청구 및 계약의 해제는 목적물의 인도를 받은 날로부터 1년내에 하여야 한다.

②목적물의 인도를 요하지 아니하는 경우에는 전항의 기간은 일의 종료한 날로부터 기산한다.

제671조 (수급인의 담보책임-토지, 건물등에 대한 특칙) ①토지, 건물 기타 공작물의 수급인은 목적물 또는 지반공사의 하자에 대하여 인도후 5년간 담보의 책임이 있다. 그러나 목적물이 석조, 석회조, 연와조, 금속 기타 이와 유사한 재료로 조성된 것인 때에는 그 기간을 10년으로 한다.

②전항의 하자로 인하여 목적물이 멸실 또는 훼손된 때에는 도급인은 그 멸실 또는 훼손된 날로부터 1년내에 제667조의 권리를 행사하여야 한다.

## 주 택 법

제43조 (관리주체 등) ①대통령령이 정하는 공동주택(부대시설 및 복리시설을 포함하되 복리시설중 일반에게 분양되는 시설을 제외한다. 이하 같다)을 건설한 사업주체는 입주예정자의 과반수가 입주할 때까지 당해 공동주택을 직접 관리하여야 하며, 입주예정자의 과반수가 입주한 때에는 입주자에게 그 사실을 통지하고 당해 공동주택을 제2항의 규정에 의하여 관리할 것을 요구하여야 한다.

②입주자는 제1항의 규정에 해당하는 공동주택을 제4항의 규정에 의하여 자치관리하거나 제53조의 규정에 의한 주택관리업자에게 위탁 관리하여야 한다.

③입주자는 제1항의 규정에 의한 요구를 받은 때에는 그 요구를 받은 날부터 1월 이내에 입주자대표회의를 구성하고, 당해 공동주택의 관리방법을 결정(주택관리업자에 의한 관리방법을 선택한 경우에는 그 주택관리업자의 선정을 포함한다)하여 이를 사업주체에게 통지하고, 관할 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.

④입주자대표회의가 공동주택을 자치관리 하고자 하는 때에는 제1항의 규정에 의한 요구일부부터 6월 이내에 공동주택의 관리사무소장을 자치관리기구의 대표자로 선임하고 대통령령이 정하는 기술인력 및 장비를 갖춘 자치관리 기구를 구성하여야 한다. 다만, 제53조의 규정에 의한 주택관리업자에게 위탁관리하다가 자치관리로 관리방법을 변경할 경우에는 그 위탁관리의 종료일까지 자치관리 기구를 구성하여야 한다.

⑦제1항의 규정에 의한 통지·요구의 방법 및 절차, 제3항의 규정에 의한 입주자대표회의의 구성·운영 및 의결사항, 관리주체

의 업무, 관리방법의 변경 및 공동주택관리기구(제4항의 규정에 의한 자치관리 기구를 포함한다)의 구성·기능·운영 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑧지방자치단체의 장은 당해 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 의하여 제7항의 규정에 의한 관리주체가 수행하는 공동주택의 관리업무를 수행하기 위하여 필요한 비용의 일부를 지원할 수 있다

제 509호

제 천 시 보

2004. 10. 8(금)

**입 법 예 고**

**제천시공고 제2004-502호**

제천시 공동주택지원조례를 제정함에 있어 행정절차법 제41조의 규정에 의하여 그 내용과 취지를 미리 알려 시민여러분의 의견을 듣고자 다음과 같이 공고합니다.

2004년 10월 8일

제 천 시 장

**제천시공동주택지원조례(안) 입법예고****1. 조 례 명 :** 제천시 공동주택지원조례(안)**2. 제정취지**

○주택건설촉진법이 주택법으로 전면개정되어 공동주택단지내의 시설물 관리업무에 필요한 비용의 일부를 지원할 수 있도록 규정함에 따라 쾌적한 주거환경 조성 및 시민복지 증진을 위하여 지원기준과 방법을 조례로 제정하고자 함.

**3. 주요내용**

가. 적용범위는 주택법과 도시및주거환경정비법에 의하여 건립된 20세대 이상의 분양된 공동주택 단지중 관련법에서 하자담보 책임기간(집합건물의소유및관리에관한법률을 준용함)이 경과한 시설물에 적용(단, 임대주택 단지는 안 제4조제4호의 전기사용료만 적용)

나. 지원대상 범위는 예산의 범위안에서 아래사항을 지원(안 제4조)

①가로(보안)등의 유지보수 및 전기사용료 지원

②단지내 주도로 및 보도 보수

③상하수도시설 보수

④주민복리시설 보수

⑤단지내 단지개방을 위한 담장허물기 사업

⑥기타 시장이 공익을 위하여 필요하다고 판단하는 시설

다. 관리비용의 지원신청은 관리주체가 별지1호서식에 의한 신청서를 시장에게 제출하여야 함을 정함

라. 관리비용의 지원신청에 대한 지원방법등을 결정(안 제6조)

마. 지원방법은 공사완료후 실비를 지급하고 기타 사업비는 월별로 지급(안 제8조)

**4. 의견제출**

○이 조례의 제정안에 대하여 의견이 있는 단체 또는 개인은 2004년 11월 05일까지 다음사항이 기재된 의견사항을 제천시장(참조:건축과장)에게 제출하여 주시기 바랍니다.

가. 예고 사항에 대한 항목별 의견(찬성 또는 반대의견과 그 이유)

나. 성명(단체인 경우 그 명칭과 대표자명), 주소, 전화번호

다. 기타 사항 등

○기타 자세한 사항은 제천시청 건축과[전화043)640-5863 Fax640-5869]로 문의하여 주시기 바랍니다.