

NCS기반 주택관리 실무-3 - 교육자료

1차시. 관리주체의 의무

의무관리대상 공동주택을 관리하는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 주택관리사를 해당 공동주택의 관리사무소장으로 배치하여야 한다.

- 입주자대표회의 (자치관리의 경우에 한정한다)
- 관리업무를 인계하기 전의 사업주체
- 주택관리업자
- 임대사업자

관리규약으로 정한 사항을 집행하기 위한 의결은 입주자대표회의 의결이 필요하며, 입주자대표회의 업무이다.

장기수선충당금 사용 공사업자와 계약체결은 입주자대표회의 업무이다.

입주자대표회의(구성원을 포함한다.)는 관리사무소장의 업무에 부당하게 간섭하여서는 아니 된다.

2차시. 공동주택 관리방법 결정하기 1

공동주택 관리방법 및 결정방법

- 입주자등은 의무관리대상 공동주택을 자치관리하거나 주택관리업자에게 위탁하여 관리하여야 한다.
- 관리방법의 결정방법은 입주자대표회의 의결로 제안하고 전체입주자등의 과반수 찬성으로 결정한다.
- 관리방법의 결정방법은 전체 입주자등의 10분의 1 이상 제안으로 전체 입주자등의 과반수 찬성으로 결정한다.

자치관리기구의 구성 시 공동주택관리기구의 기술인력 및 장비기준에 갖춰야할 장비

- 비상용 급수펌프(수증펌프) 1대 이상
- 절연저항계(누전측정기) 1대 이상
- 건축물 안전점검 보유장비 망원경

자치관리기구의 구성에 관한 사항 중 관리규약 자치관리기구의 운영

- 입주자대표회의는 관리사무소장을 그 구성원 과반수의 찬성으로 선임하여야 한다.
- 관리사무소장이 법에 따른 자격취소 처분확정이 내려진 때에는 입주자대표회의는 관리소장을 해임하여야 한다.
- 입주자대표회의는 관리사무소장의 해임 등의 사유가 발생한 날부터 30일내에 새로운 관리소장을 선임하여야 한다.

3차시. 공동주택 관리방법 결정하기 2

위탁관리 결정을 위한 주택관리업자 선정에 관한 사항

- 전자입찰방식으로 주택관리업자를 선정할 것(적용이 곤란한 경우 제외)
- 전자입찰방식의 세부기준은 국토교통부 고시에 따른다.
- 계약기간은 장기수선계획의 조정 주기를 고려하여 정할 것

위탁관리로 결정 시 주택관리업자 선정 및 업무

- 법을 위반하여 주택관리업자를 선정한 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.
- 주택관리업자는 주택관리사를 해당 공동주택의 관리사무소장으로 배치하여야 한다.
- 주택관리업자는 공동주택을 관리할 때에는 법에 따른 기술인력 및 장비를 갖추고 있어야 한다.

위탁관리 결정하기 위해 주택관리업자의 재계약에 관하여 관리규약 입주자등의 의견청취 시 공개 내용

- 계약기간이 만료되는 주택관리업자의 상호
- 계약기간이 만료되는 날
- 계약기간이 만료되는 주택관리업자의 주택관리실적 평가내용

위탁관리로 결정 시 입주자등이 관리방법을 위탁관리로 결정한 경우 입주자대표회의는 법에 따라 주택관리업자를 선정한다.

4차시. 공동주택관리행정진단하기 1

공동주택의 행정진단 중 관리규약 개정사항에 대하여 설명

- 관리규약 개정안 제안은 입주자대표회의에서 의결 한다.
- 관리규약 개정안 공고 내용은 개정목적, 종전과 달라진 규정 등 3단비교표를 공고한다.
- 관리규약 개정 신고는 관할 지자체에 신고하여야 한다.

공동주택 행정진단 중 관리규약 준칙을 공동주택관리법에 규정한 내용

- 시·도지사는 공동주택의 입주자등을 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 정한다.
- 공동주택의 관리 또는 사용에 관하여 준거가 되는 관리규약 준칙을 정하여야 한다.
- 입주자등이 관리규약을 제정·개정하는 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

공동주택 행정진단 중 규약의 공포 및 규약의 보관에 관한 관리규약 준칙 내용

- 관리주체는 입주자등의 과반수가 찬성한 규약의 원본을 작성하여 보관한다.
- 입주자대표회의의 회장이 공포하여야 한다.
- 관리주체는 전입한 입주자등이 입주자명부를 제출할 때에는 이 규약의 사본 1부를 배부하여야 한다.

관리규약의 개정은 입주자대표회의 또는 입주자등의 10분의 1 이상이 제안하고 입주자등의 과반수 찬성으로 결정한다.

5차시. 공동주택관리행정진단하기 2

의무관리대상 전환 공동주택의 관리인이 관리규약의 제정 신고를 하지 아니하는 경우에는 입주자등의 10분의 1 이상이 연서하여 신고할 수 있다.

입주자대표회의의 행정진단 중 동별대표자가 될 수 없으며 자격을 상실한 경우

- 미성년자
- 피성년후견인 또는 피한정후견인
- 금고 이상의 형의 집행유예선고를 받고 그 유예기간 중에 있는 사람

입주자대표회의의 행정진단 중 동별대표자 후보자 등에 대한 범죄경력 조회

- 선거관리위원회 위원장은 동별대표자 후보자에 대하여 동별대표자의 자격요건 충족여부를 확인하여야 한다.
- 선거관리위원회 위원장은 동별대표자 후보자에 대하여 결격사유 해당 여부를 확인하여야 한다.
- 동별대표자 후보자에 대한 범죄경력 확인의 절차, 방법 등에 대한 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

입주자대표회의의 구성하기 위해 동별대표자가 되기 위해서는 해당 공동주택단지 안에서 주민등록을 마친 후 계속하여 대통령령으로 정하는 6개월 이상 거주하고 있을것.

6차시. 공동주택관리행정진단하기 3

입주자대표회의의 행정진단 중 입주자대표회의의 소집 및 의결, 회의 결과 공개

- 입주자대표회의는 관리규약으로 정하는 바에 따라 회장이 그 명의로 소집한다.
- 회장이 해당일로부터 14일 이내에 회의를 소집하지 아니하는 경우 이사 중 연장자가 그 회의를 소집하고 회장의 직무를 대행한다.
- 정기회의는 원칙적으로 매월 1회 개최한다.
- 입주자대표회의의 구성원 3분의 1 이상이 연서하여 회의소집을 요구하는 때 임시회의를 소집한다.

입주자대표회의의 임원의 구성 관리규약에 규정된 내용

- 입주자대표회의의 임원의 구성은 회장1명, 감사 2명이상, 이사 1명이상으로 구성한다.
- 입주자대표회의의 회장은 입주자대표회의를 대표하고, 그 회의의 의장이 된다.
- 입주자대표회의의 이사는 회장을 보좌하고, 회장이 부득이한 사유로 그 직무를 수행할 수 없을 때에는 이사 중 연장자 순서로 그직무를 대행한다.

입주자대표회의의 임원의 구성 중 감사의 업무

- 입주자대표회의 감사는 관리업무전반에 대하여 관리주체의 업무를 감사한다.
- 입주자대표회의 감사는 감사보고서를 작성하여 입주자대표회의와 관리주체에 제출한다.
- 관리주체는 감사가 작성한 감사보고서를 통합정보마당에 공개하여야 한다.

7차시. 공동주택관리행정진단하기 4

입주자대표회의 회의록 작성 및 공개, 보관

- 입주자대표회의에서 회의를 개최할 때에는 회의진행 사항을 녹화 또는 녹음하여야 한다.
- 녹화물 또는 녹음물은 관리주체가 회의록과 함께 5년이상 보관 관리한다.
- 입주자등의 요구가 있을 경우 개인정보 보호법에 따른 개인의 사생활의 비밀 등은 식별할 수 없도록 조치 후 공개하여야 한다.

입주자대표회의 의결사항

- 입주자대표회의는 그 구성원 과반수의 찬성으로 의결한다.
- 입주자대표회의가 그 구성원의 과반수가 미달하여 의결할 수 없을때 하자관련 입주자가 결정해야할 사항은 전체 입주자 과반수로 한다.
- 입주자대표회의가 그 구성원의 과반수가 미달하여 의결할 수 없을때 장기수선 입주자가 결정해야할 사항은 전체 입주자 과반수로 한다.

입주자대표회의 의결방법

- 동별대표자는 대리할 수 없다.
- 회의에서 일단 부결된 의안은 그 회의 중에는 다시 발의하거나 심의할 수 없다.
- 입주자대표회의는 그 권한을 이탈하거나 절차상 중대하고 명백한 흠이 있는 의결은 무효가 된다.

입주자대표회의 운영비는 공동주택관리법 시행령에 규정된 운영·윤리교육의 수강비용 및 관리규약의 운영비 지급 규정에 의거하여 집행하고 공개하여야 하며, 당해연도 운영비는 다음 연도에 이월하여 사용할 수 없다.

8차시. 공동주택관리행정진단하기 5

선거관리위원회 구성 중 선거관리위원 될 수 없는 자, 위원 자격을 상실하는 경우

- 동별대표자 또는 그 후보자
- 동별대표자 또는 그 후보자의 배우자
- 미성년자

선거관리위원회 구성원 수

- 500세대 이상인 공동주택의 경우 선거관리위원장을 포함하여 5명 이상 9명 이하로 구성한다.

- 선거관리위원회 위원장은 위원 중에서 호선한다.
- 500세대 이상인 공동주택은 선거관리위원회 소속 직원 1명을 관리규약으로 정하는 바에 따라 위원으로 위촉할 수 있다.

공동체활성화 행정진단 중 공동체활성화 자생단체 지원에 관한 내용

- 입주자대표회의는 공동체활성화 단체 구성 및 활동지원은 공동주택관리법 및 관리규약에 따라 지원한다.
- 공동체활성화 단체 사업실적 및 결과보고서를 제출받아 보관한다.
- 관리비부과내역서 등에 공동체활성화 비용지원 내용을 게시한다.

공동체활성화 행정진단 중 공동체활성화 단체 구성은 단지 내 입주자들은 법 제21조에 따라 입주자들의 소통 및 화합증진을 위하여 10명 이상으로 공동체 활성화 단체를 구성할 수 있다.

9차시. 공동주택관리행정진단하기 6

관리주체 업무에 대한 공동주택관리법에 규정된 내용

- 공동주택의 공용부분의 유지·보수 및 안전관리
- 공동주택단지 안의 경비·청소·소독 및 쓰레기 수거
- 관리비 및 사용료의 징수와 공과금 등의 납부대행

관리사무소장의 손해배상책임에 관한 내용

- 주택관리사등은 관리사무소장의 업무를 진행하면서 고의 또는 과실로 입주자들에게 손해를 입힌 경우에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.
- 손해배상을 보장하기 위하여 보증보험에 가입하여야 한다.
- 손해배상을 보장하기 위해 공제에 가입하거나 공탁을 하여야 한다.

관리주체 및 관리사무소장의 관리비 등의 예치

- 관리비등은 법에 따른 금융기관 중 입주자대표회의가 지정하는 금융기관에 예치하여야 한다.
- 장기수선충당금은 별도의 계좌로 예치·관리하여야 한다.
- 관리비등의 계좌는 관리사무소장의 직인 외에 입주자대표회의 회장 인감을 복수로 등록할 수 있다.

10차시. 공동주택관리행정진단하기 7

관리 정보공개 중 납부 공개 내용

- 관리비, 사용료, 장기수선충당금과 그 적립금액

관리 정보공개 진단 중 잡수익 관리비 등 공개에 관한 내용

- 관리비 등을 입주자들에게 부과한 관리주체는 그 부과내역서를 공동주택관리정보시스템에 공개해야 한다.

- 관리비 등을 입주자들에게 부과한 관리주체는 그 부과내역을 인터넷홈페이지 및 동별게시판에 공개해야 한다.
- 잡수입 중 재화용품의 매각 수입 등의 내역을 공동주택관리정보시스템에 공개해야 한다.

관리 정보공개 진단 중 열람대상 정보의 범위에 관한 내용 중 관리주체가 공개하거나 개별통지하는 내용

- 입주자대표회의의 소집 및 그 회의에서 의결한 사항
- 관리규약 및 장기수선계획·안전관리계획의 현황
- 입주자등의 건의사항에 대한 조치결과 등 주요업무의 추진상황

11차시. 관리주체 실무 집행하기 1

공동주택관리법 회계서류의 작성·보관 공개

- 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 관리비등의 징수·보관·예치·보관·집행 등 거래 행위에 관하여 장부를 월별로 작성한다.
- 관리주체는 관리비등의 장부와 증빙서류를 5간 보관하여야 한다.
- 입주자등이 열람하고자 하는 경우 의사결정과정 또는 내부검토과정에 있는 사항 등으로서 공개될 경우 업무의 공정한 수행에 현저한 지장을 초래할 우려가 있는 정보는 제외한다.
- 관리주체는 전자문서 및 전자거래 기본법에 따라 정보처리시스템을 통하여 장부 및 증빙서류를 보관할 수 있다.

관리주체 실무 집행하기에서 계량기 검침 및 유지관리

- 관리주체는 공급자와의 계약에 따라 계량기 재검정·교체수리에 비용이 소요될 경우, 장기수선계획에 따른 장기수선충당금을 사용한다.
- 관리주체는 공급자와의 계약에 따라 계량기고장 등으로 인한 사용량은 최근 3개월 평균값, 전년 동월 검침값 또는 해당 동의 동일면적 최고값 등 합리적인 방법으로 적정하게 산정하여야 한다.
- 입주자등은 관리주체나 공급자의 검침에 협조하여야 하며 사용량을 줄이기 위하여 계량기를 변조하거나 임의로 조작하여서는 아니된다.

관리주체 실무 집행하기에서 공동주택의 자료의 종류 및 열람방법 자료 보관

- 관리주체는 공동주택 관리법령에 따라 보존기간은 최소 5년 이상으로 입주자대표회의에서 정할 수 있다.
- 장기수선계획서는 보관자료에 해당한다.
- 공사도면 및 준공도면은 보관자료에 해당한다.

12차시. 관리주체 실무 집행하기 2

관리주체의 동의기준 중 공동주택관리법 시행령의 입주자등 관리주체 동의를 받아야 하는 사항

- 법에 따른 경미한 행위로서 주택내부의 구조물과 설비를 교체하는 행위
- 「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」에 위배되지 아니하는 범위에서 공용부분에 물건을 적재하여 통행·피난 및 소방을 방해하는 행위
- 가축(장애인 보조견은 제외한다)을 사육하거나 방송시설 등을 사용함으로써 공동주거생활에 피해를 미치는 행위

관리주체의 동의기준 중 관리규약의 관리주체 동의를 받으면 가능한 사항

- 입주자등에게 필요하다고 판단되는 경우 법을 준수하고, 상가입점자 권익침해하지 않는 범위 내에서 입주자대표회의 의결한 경우 자생단체의 농수산물직거래 주차장이용
- 입주자등에게 필요하다고 판단되는 경우 법을 준수하고, 상가입점자 권익침해하지 않는 범위 내에서 입주자대표회의 의결한 경우 자선바자회 주차장이용
- 입주자등에게 필요하다고 판단되는 경우 공동주택단지 내의 인도를 일시적으로 사용하는 행위

13차시. 관리주체 실무 집행하기 3

인근 공동주택단지 입주자등의 주민공동시설 이용의 허용

- 관리주체는 입주자등의 이용을 방해하지 아니하는 한도에서 주민공동시설을 인근 공동주택단지 입주자등도 이용할 수 있도록 허용할 수 있다
- 주민공동시설을 인근 공동주택단지 입주자등도 이용할 수 있도록 허용하는 것은 입주자대표회의 의결로 결정하고 입주자등의 과반수 이상의 동의를 받아야 한다.
- 인근 공동주택단지 주민공동시설이용을 위해 이용자의 범위 및 이용허용시설 등의 내용을 입주자대표회의에서 결정한다.

충간소음에 관한 내용 중 관리규약 충간소음 생활수칙의 내용

- 입주자등은 공동주택이 충간소음으로 다른 입주자등에게 피해를 주지 아니하도록 노력하여야 한다.
- 입주자등은 오후 10시부터 오전 6시까지 뛰거나 문, 창문 등을 크게 소리나게 닫는 행위는 금지하여야 한다.
- 관리주체에서는 충간소음 방지를 위하여 게시판 및 방송을 통하여 적극적인 홍보활동을 하여야 한다.

간접흡연의 방지

- 공동주택의 입주자등은 발코니, 화장실 등 세대 내에서의 흡연으로 인하여 다른 입주자등에게 피해를 주지 아니하도록 노력하여야 한다

- 간접흡연으로 피해를 입은 입주자등은 관리주체에게 간접흡연 발생 사실을 알리고, 관리주체가 간접흡연 피해를 끼친 해당 입주자등에게 일정한 장소에서 흡연을 중단하도록 권고할 수 있다.
- 간접흡연 피해를 끼친 입주자등은 규정에 따른 관리주체의 권고에 협조하여야 한다.

입주자대표회의는 층간소음의 분쟁 조정, 예방, 교육 등을 위하여, 입주자와 사용자를 구성원으로 하는 층간소음 관리위원회를 구성한다.

14차시. 관리주체 실무 집행하기 4

관리책임 및 비용부담 중 전용부분과 공용부분의 범위

- 전용부분은 입주자가 세대에서 단독으로 사용하는 공간이다.
- 세대내부의 마감부분과 전용으로 사용하는 벽체는 전용부분이다.
- 계랑기 이후 세대내의 배관 및 배선은 전용부분으로 한다.

안전관리계획 및 교육

- 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 해당 공동주택의 시설물로 인한 안전사고를 예방하기 위하여 안전관리계획을 수립하여야 한다.
- 시설물별로 안전관리자 및 안전관리책임자를 지정하여 이를 안전관리업무를 시행하여야 한다.
- 시장·군수·구청장이 실시하는 안전교육을 시설물 안전관리자는 받아야 한다.

15차시. 관리주체 실무 집행하기 5

관리비등의 사업계획 및 예산안 수립에 관한 내용

- 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 다음 회계연도에 관한 관리비등의 사업계획을 매 회계연도 개시 1개월 전까지 입주자대표회의에 제출하여 승인을 받아야 한다.
- 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 다음 회계연도에 관한 관리비등의 예산안을 매 회계연도 개시 1개월 전까지 입주자대표회의에 제출하여 승인을 받아야 한다.
- 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 회계연도마다 사업실적서 및 결산서를 작성하여 회계연도 종료 후 2개월 이내에 입주자대표회의에 제출하여야 한다.

공동주택이 회계감사에 관한 내용

- 300세대 이상인 공동주택의 관리주체는 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」에 따른 감사인의 회계감사를 매년 1회 이상 받아야 한다.
- 입주자등의 10분의 1 이상이 연서하여 요구한 경우 300세대 미만인 공동주택으로서 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 회계감사를 받아야 한다.
- 회계감사를 받지 아니하기로 해당 공동주택 입주자등의 3분의 2 이상의 서면동의를 받은 연도에는 그러하지 아니하다.
- 입주자대표회의에서 의결하여 요구한 경우 300세대 미만인 공동주택으로서 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 감사인의 회계감사를 받아야 한다.

16차시. 소방시설 유지관리 1

소방시설 유지관리에서 소방용품의 내용연수에 대한 내용

- 특정소방대상물의 관계인은 내용연수가 경과한 소방용품을 교체하여야 한다.
- 내용연수를 설정하여야 하는 소방용품의 종류 및 그 내용연수 연한에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
- 분말형태의 소화약제 사용하는 소화기 소방용품의 내용연수는 10년으로 한다.
- 내용연수를 설정하여야 하는 소방용품은 분말형태의 소화약제를 사용하는 소화기로 한다.

소방시설의 유지관리에서 소방시설의 자체점검

- 작동기능점검은 해당 특정소방대상물의 관계인·소방안전관리자 또는 소방시설관리업자가 점검할 수 있다.
- 작동기능점검은 연 1회 이상 실시한다.
- 종합정밀점검의 점검횟수는 연 1회 이상(특정소방대상물의 경우에는 반기에 1회 이상) 실시한다.

17차시. 소방시설 유지관리 2

소방안전관리자 선임에 관한 내용 특정소방대상물의 소방안전관리자를 30일내에 선임하여야 하는 경우

- 특정소방대상물의 경우 소방본부장 또는 소방서장이 공동 소방안전관리 대상으로 지정한 날
- 소방안전관리자를 해임한 경우에는 소방안전관리자를 해임한 날
- 소방안전관리업무를 대행하는 자를 감독하는 자를 소방안전관리자로 선임한 경우로서 그 업무대행 계약이 해지되어 소방안전관리업무 대행이 끝난 날
- 소방안전관리업무를 대행하는 자를 감독하는 자를 소방안전관리자로 선임한 경우로서 계약이 종료되어 소방안전관리업무 대행이 끝난 날

소방시설 설치기준의 소화기구 설치

- 소화기는 각층마다 설치하고, 특정대상물의 각 부분으로부터 1개의 소화기까지의 보행거리가 소형소화기의 경우 20미터 이내에 배치하여야 한다.
- 간이소화용구는 바닥으로부터 1.5미터 이하의 곳에 비치하고, 투척용소화용구라고 표시한 표지를 보기 쉬운곳에 부착해야 한다.
- 소화기는 각층마다 설치하고, 특정대상물의 각 부분으로부터 1개의 소화기까지의 보행거리가 대형소화기의 경우 30미터 이내에 배치하여야 한다.
- 자동확산소화기는 방호대상물에 소화약제가 유효하게 방사될 수 있도록 설치하고, 작동에 지장이 없도록 견고하게 고정할 것

18차시. 소방시설 유지관리 3

소방시설 설치기준의 경보설비인 수신기(자동화재탐지설비)의 설치 기준

- 수위실 등 상시 사람이 근무하는 장소에 설치할 것
- 사람이 상시 근무하는 장소가 없는 경우에는 관계인이 쉽게 접근할 수 있고 관리가 용이한 장소에 설치할 수 있다.
- 수신기는 감지기·중계기 또는 발신기가 작동하는 경계구역을 표시할 수 있는 것으로 할 것
- 수신기가 설치된 장소에는 경계구역 일람도를 비치할 것

소방시설 설치기준의 비상콘센트 보호함

- 보호함 표면에 "비상콘센트"라고 표시한 표지를 할 것
- 보호함 상부에 적색의 표시등을 설치할 것
- 비상콘센트의 보호함을 옥내소화전함 등과 접속하여 설치하는 경우에는 옥내소화전함 등의 표시등과 겸용할 수 있다
- 보호함에는 쉽게 개폐할 수 있는 문을 설치할 것

소방시설 설치기준 중 피난기구인 공동주택의 경우에는 하나의 관리주체가 관리하는 공동주택 구역마다 공기안전매트 1개 이상을 추가로 설치할 것. 다만, 옥상으로 피난이 가능하거나 인접세대로 피난할 수 있는 구조인 경우에는 추가로 설치하지 아니할 수 있다.

19차시. 장기수선계획수립 검토 조정하기 1

장기수선계획수립 검토·조정하기에서 장기수선계획의 개요

- 장기수선계획은 공동주택 준공 후 주요 시설의 교체 및 보수사유가 발생할 경우에 대비하여 장기적으로 연도별 수선계획을 수립하여야 한다.
- 장기수선계획의 연도별 수선계획에 포함되지 않은 항목의 긴급한 공사는 장기수선계획 조정 후 장기수선충당금을 사용하여야 한다.
- 공동주택 주요 시설물의 교체 및 보수를 시행함으로써 공동주택의 장수명화 및 안전하고 쾌적한 주거환경을 유지하기 위해 필요한 장기수선계획이다.
- 공사종별 장기수선계획은 효율적인 계획을 수립하기 위하여 공동주택관리법 시행규칙 별표 1. 공사종별에 맞는 수선주기 및 수선율의 표준안을 마련하여 시행하고 있다.

장기수선계획수립 검토·조정하기에서 장기수선계획 시설물별 기본자료 분류항목

- 건물 내·외부
- 전기·소화·승강기 및 홈네트워크 설비
- 급수·위생·가스·환기설비

20차시. 장기수선계획수립 검토 조정하기 2

장기수선계획수립 검토조항 공동주택관리법 내용

- 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하여야 한다.
- 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다
- 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획에 대한 검토사항을 기록하고 보관하여야 한다.
- 관리사무소장으로 하여금 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시·도지사가 실시하는 장기수선계획의 비용산출 및 공사방법 등에 관한 교육을 받게 할 수 있다.

설계도서는 장기수선계획 검토 및 조정 시 장기수선 대상에 포함될 시설물을 확인하고 공사물량 산출 시 기준이 된다. 설계도서로는 배치도, 평면도, 단면도, 외부 상세도, 공용부분 상세도, 설비도, 시방서 등이 있다.

장기수선계획을 수립하지 아니하거나 검토하지 아니한 자 또는 장기수선계획에 대한 검토사항을 기록하고 보관하지 아니한 자 과태료 부과하는데 1차 위반 시 200만원 과태료를 부과한다.

21차시. 장기수선계획수립 검토 조정하기 3

장기수선계획 검토의견서 작성에 장기수선계획 수립현황 항목.

- 장기수선계획 수립자
- 장기수선계획 수립일자
- 장기수선계획 수립기간

건물외부 시설물 수선험목

- 지붕 우레탄 방수
- 외부 수성페인트칠
- 외부 창문 수리

22차시. 장기수선계획수립 검토 조정하기 4

장기수선계획수립 검토·조정하기에서 검토의견서에 따른 장기수선계획 정기조정 절차

- 장기수선계획 조정 업무개시
- 조사진단
- 장기수선계획 조정안 마련

장기수선계획 국토교통부 및 지방자치단체 감독 등 업무보고에 관한 내용으로 맞지 않는 것은

- 지방자치단체의 장은 장기수선계획 및 장기수선충당금 관련 업무 등에 관한 사항을 보

고하게 한다.

- 지방자치단체의 장은 장기수선계획 및 장기수선충당금 관련 업무 등에 관한 사항을 보고하게 한 경우 입주자대표회의에서는 보고하여야 한다.
- 지방자치단체의 장은 장기수선계획 및 장기수선충당금 관련 업무 등에 자료의 제출이나 그 밖에 필요한 명령을 할 수 있다.
- 소속 공무원으로 하여금 관리사무소 등에 출입하여 공동주택의 시설, 장부, 서류 등을 조사 또는 검사하게 할 수 있다.

23차시. 장기수선충당금 집행하기 1

수선공사 업체명은 장기수선계획 수선 공사 업체가 선정 이후에 선정공고 시 수선공사 업체명을 기입하여야 한다.

장기수선충당금 집행하기에서 사용계획서에 정하는 방법에 따라 교체보수 하기 위한 내용

- 입주자대표회의는 장기수선계획서를 구성원 과반수 찬성으로 의결한다.
- 장기수선계획서에 따른 공동주택 공용부분의 보수·교체 및 개량을 위해 입주자대표회의가 의결한다.
- 관리주체는 장기수선충당금을 공동주택관리법에 따른 용도 외의 목적으로 사용하여서는 아니된다.

24차시. 장기수선충당금 집행하기 2

장기수선충당금 집행하기에서 장기수선계획에 의한 장기수선공사 업체선정에 대한 내용

- 장기수선공사의 수의계약은 300만원(부가세 제외 금액)이하인 경우로서 2인 이상의 견적서를 받은 경우에 가능하다.
- 장기수선공사의 수의계약 조건에 해당한 경우 동일한 목적을 달성하기 위한 공사 및 용역 등을 시기나 물량으로 나누어 계약할 수 없다.
- 장기수선계획에 의한 장기수선공사 계약대상물은 장기수선충당금을 사용하는 공사이다.

장기수선충당금 집행 및 공개

- 관리주체는 장기수선충당금을 직전년도 12월 31일 기준으로 공개한다.
- 장기수선충당금 집행 및 공개는 관리규약 별지에 따라 작성하여 매년 3월 말까지 게시판 등에 공개하여야 한다.
- 장기수선계획에 따라 적립해야 하는 장기수선충당금을 공개해야 한다.

25차시. 장기수선충당금 적립하기

장기수선충당금 적립하기에서 장기수선충당금 징수 및 부담, 관리

- 공동주택 중 분양되지 아니한 세대의 장기수선충당금은 사업주체가 부담한다.
- 관리주체는 공동주택의 사용자가 장기수선충당금의 납부 확인을 요구하는 경우에는 지체 없이 확인서를 발급해 주어야 한다.
- 관리주체는 장기수선충당금을 입주자대표회의가 지정하는 금융기관에 예치하여 관리하되, 장기수선충당금은 별도 계좌로 예치, 관리하여야 한다.