

하남시 공동주택관리에 관한 감사 조례안



하 남 시
【주 택 과】

하남시 공동주택관리에 관한 감사 조례안

의안	
번호	

제출연월일 : 2015. 2. .

제 출 자 : 하 남 시 장

1. 제정 이유

- 「주택법」 제59조제6항에 따라 공동주택관리의 감사 요청 및 감사 실시에 필요한 사항을 조례로 정하여 공동주택관리의 효율화와 입주자 및 사용자를 보호하려는 것임.

2. 주요내용

- 가. 공동주택 관리 전문감사관 위촉 사항 정함(안 제2조)
- 나. 감사요청 및 감사실시 결정 사항을 정함(안 제3조부터 제4조까지)
- 다. 감사반의 구성·운영에 관한 사항을 정함(안 제6조)
- 라. 사전조사·감사 실시 및 감사결과 보고 사항을 정함(안 제7조부터 제10조까지)

3. 제정조례안 : 덧붙임

4. 신구조문 대비표 : 해당없음

5. 관계법령 발췌서 : 덧붙임

- 「주택법」 제59조

6. 예산수반 사항 : 해당없음

7. 입법예고 결과

- 가. 입법예고기간 : 2014년 11월 25일 ~ 12월 15일(21일간)
- 나. 의견내용 : 의견 없음

8. 부서협의 결과

- 가. 부서협의기간 : 2014년 11월 25일~12월 15일(21일간)
- 나. 의견내용 : 관련법 제2조에 여성전문 감사관 위촉내용 명시
(사회복지과 의견 성별영향분석평가서에 반영)

9. 기타 참고사항 : 해당없음

10. 관련부서 : 경기도 도시주택실 주택정책과

하남시 공동주택관리에 관한 감사 조례안

제1조(목적) 이 조례는 「주택법」 제59조제6항에 따라 공동주택관리의 감사에 필요한 사항을 정하여 하남시 공동주택관리의 효율화와 입주자·사용자를 보호함을 목적으로 한다.

제2조(공동주택관리 전문감사관 위촉 등) ① 하남시장(이하 “시장”이라 한다)은 감사의 전문성 확보를 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 민간전문가를 10명 이내에서 전문감사관으로 위촉할 수 있다. 이 경우 전문감사관 총수의 100분의 40 이상을 여성으로 위촉하여야 한다.

1. 변호사, 공인회계사, 건축사, 기술사, 주택관리사
2. 대학교 및 연구기관에서 조교수·연구원 이상 또는 이에 상당하는 직에 재직 중인 사람
3. 그 밖에 시장이 공동주택관리의 감사업무에 전문지식과 경험이 있다고 인정하는 사람

② 전문감사관의 임기는 2년으로 하되 연임할 수 있다.

③ 시장은 위촉된 전문감사관이 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 경우에는 위촉을 해제할 수 있다.

1. 전문감사관으로서의 품위 또는 공정성을 현저히 손상한 경우
2. 감사 중 취득한 비밀을 누설한 경우
3. 그 밖에 질병 등의 사유로 임무를 수행하기 어렵다고 판단될 경우

제3조(감사의 요청) ① 공동주택단지에 대한 감사(이하 “감사”라 한다)를 요청할 때에는 감사요청인 대표(이하 “대표자”라 한다)의 서명 또는 기명날인이 된 감사요청서(별지 제1호서식)와 전체 입주자 또는 사용자의 10분의 3 이상의 동의를 받은 요청인연명부(별지 제2호서식)에 관련

자료를 붙여 시장에게 제출하여야 한다. 이 경우 감사 요청은 그 사유를 소명하고 이를 뒷받침할 수 있는 자료를 서면으로 제출하여야 한다.

② 시장은 감사요청서의 내용을 보완할 필요가 있을 경우에는 상당한 기간을 정하여 보완을 요구할 수 있다.

제4조(감사실시 결정) ① 시장은 감사요청서가 접수되면 이를 검토한 후 감사실시 여부를 결정하여 대표자에게 통지하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 감사대상에서 제외한다.

1. 「주택법 시행령」 제82조에 따른 시장의 감독범위에 속하지 아니하는 경우
2. 수사나 재판이 진행 중인 경우
3. 다른 기관에서 이미 감사·조사하였거나 감사·조사 중인 경우
4. 감사요청서에 법령 위반행위 등의 구체적인 사실을 기재하지 않은 경우
5. 사적인 권리관계 분쟁에 불과하거나 개인의 모함 등 사생활을 침해할 우려가 있는 경우
6. 그 밖의 요청사항이 감사대상으로 결정하기에 부적절하다고 인정되는 경우

② 시장은 감사실시 여부의 결정을 위하여 필요한 경우 제2조에 따른 전문감사관의 자문을 받을 수 있다.

제5조(감사계획 수립) ① 시장은 제4조에 따라 감사실시가 결정된 때에는 감사를 체계적이고 효과적으로 수행하기 위하여 다음 각 호의 사항을 포함한 감사계획을 수립하여야 한다.

1. 감사기간
2. 감사범위
3. 감사반 구성 및 임무의 분장
4. 감사에 소요될 예산
5. 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하는 사항

② 시장은 감사를 실시하기 전에 감사반원이 분장된 임무를 숙지하고, 감사기법 등을 연구하여 감사를 실시하도록 교육을 실시할 수 있다.

제6조(감사반 구성) ① 시장은 제5조의 감사계획에 따른 감사반은 반장 1명을 포함하여 5명 내외로 구성한다. 이 경우 제2조에 따른 전문감사관을 반원으로 포함시킬 수 있다.

② 감사반의 반장은 공동주택관리부서의장이 되고, 반원은 공동주택관리부서의 소속공무원 중에서 시장이 지정한다. 다만, 시장이 필요하다고 인정할 경우에는 다른 부서의 공무원을 포함하여 지정할 수 있다.

제7조(사전조사의 실시) 시장은 감사를 실시하기 전에 필요한 경우 다음 각 호의 사항에 관하여 사전조사를 실시할 수 있다.

1. 현황 파악 및 구체적인 감사방향 결정
2. 감사분야 전반에 대한 업무처리 현황자료 수집 및 분석
3. 중점 감사분야에 대한 심층 검토 및 현장 동향 파악

제8조(감사의 실시) ① 시장은 감사를 실시하려면 감사예정일 7일전까지 감사를 받을 자에게 감사계획의 주요내용을 알려야 한다. 다만, 긴급한 경우나 감사의 실효성을 거두기 위하여 부득이한 경우에는 그러하지 아니하다.

② 감사반원은 감사와 관련된 사항의 증거를 보장하기 위하여 필요한 경우에는 감사사항과 관련이 있다고 인정되는 사람에게 사실관계 등을 기재한 확인서를 받을 수 있다.

③ 감사반원은 감사 종료 후 감사결과보고서(별지 제3호서식)를 작성하여 감사반장에게 제출하여야 한다.

④ 시장은 감사실시 사실을 미리 공개하여 감사대상단지(이하 “단지”라 한다) 이해관계인 등의 의견을 수렴하고 이를 감사자료로 활용할 수 있다.

제9조(감사반의 유의사항) ① 감사반은 감사를 실시함에 있어 단지의 정상적인 업무수행에 지장을 주지 않도록 최대한 노력하여야 한다.

② 감사반원은 공정·성실 및 건전한 윤리의식에 기초한 감사 자세를 견지하여야 한다.

③ 감사반원은 단지의 입장과 의견을 존중하고 충분한 의견진술의 기회를 주어야 한다.

④ 감사반원은 단지 관계자에게 위압감이나 불쾌감을 주지 않도록 친절하고 겸손한 자세를 유지하여야 한다.

⑤ 감사반원은 감사과정에서 알게 된 정보를 원래의 감사목적 이외의 용도로 이용하거나 타인에게 제공하여서는 아니 된다.

제10조(감사결과 보고) 감사반장은 감사 종료 후 다음 각 호의 사항을 기재한 감사결과보고서를 시장에게 보고하여야 한다.

1. 감사대상 및 감사기간
2. 감사반의 편성
3. 감사총평
4. 중점 감사사항
5. 지적사항 또는 처분을 요하는 사항
6. 건의 또는 개선을 요하는 사항
7. 현지 조치사항
8. 특기사항

제11조(감사결과 통지) ① 시장은 감사실시를 결정한 날부터 60일 이내에 감사를 종결하고 감사종결 후 15일 이내에 그 결과를 대표자에게 통지하여야 한다.

② 시장은 감사기간의 연장이 필요한 경우 한 차례만 기간을 정하여 감사기간을 연장할 수 있다. 이 경우 연장사유와 기간을 대표자에게 통지하여야 한다.

제12조(감사결과의 처리) ① 시장은 감사결과 행정처분 등을 필요로 하는 위법사항이 있을 경우에는 「주택법」에 따라 조치하여야 한다.

② 시장은 감사결과에 따라 사법기관의 조사 또는 수사를 필요로 하는 사항이 있을 경우에는 수사의뢰 등 필요한 조치를 하여야 한다.

제13조(요청인의 비밀보호) 시장은 감사요청인이 감사과정에서 신분공개에 동의하지 아니한 경우에는 인적사항을 보호하여야 한다.

제14조(감사수당) 감사에 참여하는 변호사·공인회계사 등의 전문감사관에
게는 예산의 범위에서 수당 및 여비, 그 밖에 필요한 경비를 지급할 수
있다.

제15조(시행규칙) 이 조례의 시행에 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

부칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

부서명		주택과
입 안 자	부서장 직위·성명	주택과장 정상원
	팀장 직위·성명	주택행정팀장 백양기
	담당자 성명·전화번호	백양기 (790-5203)

[별지 제1호서식]

공동주택관리에 관한 감사요청서

대상단지	단 지 명		전화번호 (관리사무소)	
	주 소			
요 청 인 표 대	성 명		전화번호	
	생년월일		직 업	
	주 소			
동의인수	동의인수 (동의율)		전체세대수	
감사대상	※입주자대표회의의 업무 / 관리주체·관리사무소장의 업무 / 선거관리위원회의 업무			
감사요청 사항·사유	<p>※감사요청의 원인이 되는 법령위반 사항을 구체적으로 기재하되 내용이 많을 경우 별지 작성</p>			
기 타	※감사요청 사항과 관련하여 고소·고발, 소송 유무 및 참고가 될 수 있는 정보			
<p>「하남시 공동주택 관리에 관한 감사 조례」 제4조제1항에 따라 관계서류를 첨부하여 위와 같이 감사를 요청합니다.</p> <p style="text-align: center;">20 년 월 일</p> <p style="text-align: center;">요청인 대표 (인)</p> <p>하남시장 귀하</p>				
첨부서류	<p>1. 요청인 연명부</p> <p>2. 관련 증빙자료</p>			

[별지 제2호서식]

요 청 인 연 명 부

□ 단 지 명 :

번호	성 명	생년월일	전화번호	직 업	주 소	서명 또는 날인
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						
21						
22						
23						
24						
25						

감 사 결 과 보 고 서

1. 대상단지 : (감사분야 :)

2. 감사기간 :

3. 감사결과 :

연번	지 적 사 항	조 치 의 견

※확인서(증거자료 포함) 별첨

4. 제도개선 및 건의사항

20 년 월 일

감사관 직 성명 (인)

하남시장 귀하

관계법령 발췌서

■ 주택법

제59조(공동주택관리에 관한 감독) ① 지방자치단체의 장은 공동주택관리의 효율화와 입주자·사용자의 보호를 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 입주자·사용자, 입주자대표회의나 동별 대표자, 관리주체, 제55조제1항에 따른 공동주택의 관리사무소장 또는 입주자대표회의의 구성을 위한 선거를 관리하는 기구나 그 구성원 등에게 대통령령으로 정하는 업무에 관한 사항을 보고하게 하거나 자료의 제출이나 그 밖에 필요한 명령을 할 수 있으며, 소속 공무원으로 하여금 영업소·관리사무소 등에 출입하여 공동주택의 시설·장부·서류 등을 조사 또는 검사하게 할 수 있다. 이 경우 출입·검사 등을 하는 공무원은 그 권한을 나타내는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 한다.

1. 제3항 또는 제4항에 따른 감사에 필요한 경우
2. 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분을 위반하여 조치가 필요한 경우
3. 공동주택단지 내 분쟁의 조정이 필요한 경우
4. 공동주택 시설물의 안전관리를 위하여 필요한 경우
5. 그 밖에 공동주택관리에 관한 감독을 위하여 필요한 경우

② 공동주택의 입주자 또는 사용자는 제1항제2호, 제3호 또는 제5호에 해당하는 경우 전체 입주자 또는 사용자의 10분의 3 이상의 동의를 받아 지방자치단체의 장에게 입주자대표회의나 그 구성원, 관리주체, 제55조제1항에 따른 공동주택의 관리사무소장 또는 입주자대표회의의 구성을 위한 선거를 관리하는 기구나 그 구성원의 업무에 대하여 감사를 요청할 수 있다. 이 경우 감사 요청은 그 사유를 소명하고 이를 뒷받침할 수 있는 자료를 첨부하여 서면으로 하여야 한다.

③ 지방자치단체의 장은 제2항에 따른 감사 요청이 이유가 있다고 인정하는 경우에는 감사를 실시한 후 감사를 요청한 입주자 또는 사용자에게 그 결과를 통보하여야 한다.

④ 지방자치단체의 장은 제2항에 따른 감사 요청이 없더라도 공동주택관리의 효율화와 입주자·사용자의 보호를 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 제2항의 감사 대상이 되는 업무에 대하여 감사를 실시할 수 있다.

⑤ 지방자치단체의 장은 제3항 또는 제4항에 따라 감사를 실시할 경우 변호사·공인회계사 등의 전문가에게 자문하거나 해당 전문가와 함께 영업소·관리사무소 등을 조사할 수 있다.

⑥ 제2항부터 제5항까지의 감사 요청 및 감사 실시에 필요한 사항은 지방자치단체의 조례로 정한다.

[전문개정 2013.12.24.]