

# 하남시 공동주택관리에 관한 감사 조례 일부개정 조례안

의안 번호	1819
----------	------

제출연월일 : 2019. 2. .

제출자 : 하 남 시 장

## 1. 제안이유

- 기존 「주택법」 중 공동주택 관리와 관련된 내용만을 분리되어 「공동주택관리법」이 제정·시행됨에 따라 상위법 조항 변경사항을 반영하고 기존 조례를 일부개정·정비하여 공동주택관리의 전문성, 투명성, 효율성 제고 하고자 함

## 2. 주요내용

가. 제정 상위법 조항반영

- 1) 주택법 제59조제6항 → 공동주택관리법 제93조제6항 (안 제1조)
- 2) 주택법 시행령 제82조 → 공동주택관리법 시행령 제96조 (안 제4조 제1항제1호)
- 3) 상시 감사계획수립에 따른 상위법 조항 반영 (안 제5조제3항 신설)
- 4) 감사결과 처리에 따른 상위법 조항 반영 (주택법 → 공동주택관리법) (안 제12조)

나. 공동주택관리 전문감사관 위촉확대(10명 → 50명) (안 제2조제1항)

다. 공동주택관리 전문감사관 분야확대(노무사 등으로 추가) (안 제2조 제1항제1호)

라. 전문성 제고를 위한 감사결과 통지 소요일 변경(15일 → 30일) (안 제11조제1항)

## 3. 개정조례안 : 덧붙임

**4. 신구조문 대비표 : 덧붙임**

**5. 관계법령 발췌서 : 덧붙임**

**6. 예산수반 사항 : 해당 없음**

**7. 입법예고 결과**

가. 입법예고기간 : 2018년 11월 6일 ~ 11월 26일 (20일간)

나. 의견내용 : 의견없음

**8. 부서협의 결과**

가. 규제개혁 관련협의 : 해당 없음

나. 성별영향 분석평가 : 의견 없음

**9. 참고사항 : 해당없음**

**10. 관련부서 : 경기도 공동주택과**

## 하남시 공동주택관리에 관한 감사 조례 일부개정 조례안

하남시 공동주택관리에 관한 감사 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제1조 중 “「주택법」 제59조제6항”을 “「공동주택관리법」 제93조제6항”으로 한다.

제2조제1항 각 호 외의 부분 전단 중 “10명”을 “50명”으로 하고, 같은 항 제1호 중 “주택관리사”를 “주택관리사, 노무사 등”으로 한다.

제4조제1항제1호 중 “「주택법 시행령」 제82조”를 “「공동주택관리법 시행령」 제96조”로 한다.

제5조에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

③ 「공동주택관리법」 제93조에 따라 시장은 감사요청이 없더라도 공동주택관리의 효율화와 입주자등의 보호를 위하여 필요하다고 인정되는 경우 감사대상이 되는 업무에 대하여 감사계획 수립 및 감사를 실시할 수 있다.

제11조제1항 중 “15일”을 “30일”로 한다.

제12조제1항 중 “「주택법」”을 “「공동주택관리법」”으로 한다.

별지 제1호 서식부터 제3호 서식까지를 별지와 같이 한다.

## 부칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

부 서 명		주 택 과
입 안 자	부서장 직위 · 성명	주 택 과 장 왕진우
	팀장 직위 · 성명	주 택 지도 팀 장 박종은
	담당자 성명 · 전화	박종은 (790-5324)

## 신 · 구조문대비표

현행	개정안
제1조(목적) 이 조례는 「주택법」 제59조 제6항에 따라 공동주택관리의 감사에 필요한 사항을 정하여 하남시 공동주택관리의 효율화와 입주자·사용자를 보호함을 목적으로 한다.	제1조(목적) ----- 「공동주택관리법」 제93조제6항----- ----- ----- -----.
제2조(공동주택관리 전문감사관 위촉 등) ① 하남시장(이하 "시장"이라 한다)은 감사의 전문성 확보를 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 민간전문가를 <u>10명</u> 이내에서 전문감사관으로 위촉할 수 있다. 이 경우 전문감사관 총수의 100분의 40 이상을 여성으로 위촉하여야 한다.  1. 변호사, 공인회계사, 건축사, 기술사, <u>주택관리사</u>  2. 3. (생략)  ② ③ (생략)	제2조(공동주택관리 전문감사관 위촉 등) ① ----- ----- ----- - <u>50명</u> ----- -----. ----- -----.  1. ----- <u>주</u> <u>택관리사, 노무사 등</u>  2. 3. (현행과 같음)  ② ③ (현행과 같음)
제4조(감사실시 결정) ①(생략)  1. 「주택법 시행령」 제82조에 따른 시장의 감독범위에 속하지 아니하는 경우  2. ~ 6. (생략)  ② (생략)	제4조(감사실시 결정) ① (현행과 같음)  1. 「공동주택관리법 시행령」 제96조----- ----- -----  2. ~ 6. (현행과 같음)  ② (현행과 같음)
제5조(감사계획 수립) ① ② (생략)  <u>&lt;신 설&gt;</u>	제5조(감사계획 수립) ① ② (현행과 같음)  ③ 「공동주택관리법」 제93조에 따라 시장은 감사요청이 없더라도 공동주택

현행	개정안
	<u>관리의 효율화와 입주자등의 보호를 위하여 필요하다고 인정되는 경우 감사대상이 되는 업무에 대하여 감사계획 수립 및 감사를 실시할 수 있다.</u>
제11조(감사결과 통지) ① 시장은 감사실시를 결정한 날부터 60일 이내에 감사를 종결하고 감사종결 후 <b>15일</b> 이내에 그 결과를 대표자에게 통지하여야 한다. ② (생략)	제11조(감사결과 통지) ① ----- ----- ----- <b>30일</b> ----- -----. ② (현행과 같음)
제12조(감사결과 처리) ① 시장은 감사결과 행정처분 등을 필요로 하는 위법사항이 있을 경우에는 「주택법」에 따라 조치하여야 한다. ② (생략)	제12조(감사결과 처리) ① ----- ----- ----- 「 <b>공동주택관리법</b> 」----- -----. ② (현행과 같음)

[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 공동주택관리에 관한 감사 조례」 제3조제1항에 따라 관계서류를 첨부하여 위와 같이 감사를 요청합니다.</p> <p style="text-align: center;">20    년       월       일</p> <p style="text-align: right;">요청인 대표                                  (인)</p> <p>하남시장 귀하</p>				
첨부서류	1. 요청인 연명부 2. 관련 증빙자료			

[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						



[별지 제3호서식]

# 감사결과보고서

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

### ■ 공동주택관리법

**제93조(공동주택관리에 관한 감독)** ① 지방자치단체의 장은 공동주택관리의 효율화와 입주자등의 보호를 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 입주자등, 입주자대표회의나 그 구성원, 관리주체, 관리사무소장 또는 선거관리위원회나 그 위원 등에게 관리비등의 사용내역 등 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. 입주자대표회의 등이 공동주택 관리규약을 위반한 경우
6. 그 밖에 공동주택관리에 관한 감독을 위하여 필요한 경우

② 공동주택의 입주자등은 제1항제2호, 제3호 또는 제5호에 해당하는 경우 전체 입주자등의 10분의 3 이상의 동의를 받아 지방자치단체의 장에게 입주자대표회의나 그 구성원, 관리주체, 관리사무소장 또는 선거관리위원회나 그 위원 등의 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 입주자등에게 그 결과를 통보하여야 한다.

④ 지방자치단체의 장은 제2항에 따른 감사 요청이 없더라도 공동주택관리의 효율화와 입주자등의 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.

**제86조(공동주택관리 지원기구)** ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 업무를 수행할 기관 또는 단체를 공동주택관리 지원기구(이하 이 조에서 "공동주택관리 지원기구"라 한다)로 지정하여 고시할 수 있다.

1. 공동주택관리와 관련한 민원 상담 및 교육
  2. 관리규약 제정·개정의 지원
  3. 입주자대표회의의 구성 및 운영과 관련한 지원
  4. 장기수선계획의 수립·조정 지원 또는 공사·용역의 타당성 자문 등 기술지원
  5. 공동주택 관리상태 진단 및 지원
  6. 공동주택 입주자등의 공동체 활성화 지원
  7. 공동주택의 조사·검사 및 분쟁조정의 지원
  8. 공동주택 관리실태 조사·연구
  9. 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장이 의뢰하거나 위탁하는 업무
  10. 그 밖에 공동주택 입주자등의 권익보호와 공동주택관리의 투명화 및 효율화를 위하여 대통령령으로 정하는 업무
- ② 국토교통부장관은 예산의 범위에서 공동주택관리 지원기구의 운영 및 사무처리에 필요한 경비를 출연 또는 보조할 수 있다.
- ③ 공동주택관리 지원기구는 제1항 각 호의 업무를 수행하는 데 필요한 경비의 전부 또는 일부를 관리주체 또는 입주자대표회의로부터 받을 수 있다.

## ■ 공동주택관리법시행령

**제96조(공동주택관리에 관한 감독)** 법 제93조제1항에서 "대통령령으로 정하는 업무"란 다음 각 호의 업무를 말한다.

1. 입주자대표회의의 구성 및 의결
2. 관리주체 및 관리사무소장의 업무
3. 자치관리기구의 구성 및 운영
4. 관리규약의 제정·개정
5. 시설물의 안전관리
6. 공동주택의 안전점검
7. 장기수선계획 및 장기수선충당금 관련업무
8. 법 제35조제1항에 따른 행위허가 또는 신고
9. 그 밖에 공동주택의 관리에 관한 업무