

안산시 공동주택관리 조례안

의안 번호	8-224
----------	-------

제출년월일 : 2019. 10. .

제 출 자 : 안 산 시 장

☐ 제안이유

- 「주택법」 중 공동주택관리와 관련된 내용이 「공동주택관리법」으로 분리되어 제정됨에 따라 기존의 「안산시 주택 조례」에서 규정되었던 공동주택관리에 관한 부분을 별도 조례로 제정하여 공동주택을 체계적·효율적·전문적으로 관리하고자 함.

☐ 주요내용

- 공동주택관리 분쟁조정위원회 설치 및 운영에 관한 사항 (제4조~제17조)
- 보조금 지원 및 심의위원회 설치·운영에 관한 사항 (제18조~31조)
- 소규모 공동주택의 안전관리에 관한 사항 (제32조~제34조)

☐ 제정조례안 : 붙임1

☐ 신·구조문대비표 : 해당사항 없음

☐ 관계법령발취서 : 붙임2

☐ 관련사업계획서 : 해당사항 없음

☐ 예산수반사항 : 붙임3

☐ 사전예고(결과) : 의견없음

- 입법예고 : 2019. 8. 16. ~ 2019. 9. 5. (20일간)

☐ 기타 참고사항

- 방침결정문 : 붙임4

안산시 공동주택관리 조례안

제1장 총 칙

제1조(목적) 이 조례는 「공동주택관리법」 및 같은 법 시행령에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(적용범위) 이 조례는 「주택법」 및 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 건설된 공동주택 및 공동주택 단지로서 「공동주택관리법」(이하 “법”이라 한다)에 따라 관리되는 공동주택에 적용한다. 다만, 제18조부터 제31조가 적용되는 공동주택에는 「건축법」에 따라 건설된 다세대주택(연립주택과 같이 도로를 공유하여 단지화되어 있는 공동주택을 말하며, 이하 “단지형 다세대주택”이라 한다)을 포함하며, 제32조부터 제34조까지의 규정은 「공동주택관리법 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제2조에 따른 의무관리대상이 아닌 공동주택에 적용한다.

제3조(계획의 수립) 안산시장(이하 “시장”이라 한다)은 공동주택의 효율적인 관리와 지원을 위하여 필요한 사항에 대해 연간계획을 수립·시행한다.

제2장 공동주택관리 분쟁조정위원회

제4조(분쟁조정위원회의 설치) 시장은 법 제71조제1항에 따라 공동주택관리 분쟁(법 제36조 및 제37조에 따른 공동주택의 하자담보책임 및 하자보수 등과 관련한 분쟁을 제외한다.)을 조정하기 위하여 안산시 공동주택관리 분쟁조정위원회(이하 “분쟁조정위원회”라 한다)를 둔다.

제5조(기능) ① 분쟁조정위원회는 다음 각 호의 사항을 심의·조정한다.

1. 법 제71조제2항제1호부터 제8호까지의 사항
2. 그 밖에 공동주택의 관리와 관련하여 분쟁의 조정이 필요하다고 시장이 인정하는 사항

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 사항은 조정 대상에서 제외한다.

1. 법 제72조제1항에 따라 중앙분쟁조정위원회의 심의·조정 대상인 분쟁 사항

2. 공동주택관리규약에 따른 입주자대표회의 의결로써 정하는 사항
3. 공동주택관리규약에 따라 전체 입주자 등의 3분의 2 이상의 의결로 결정된 사항

제6조(구성 등) ① 분쟁조정위원회는 위원장 및 부위원장 각 1명을 포함한 10명 이내의 위원으로 구성한다.

② 위원장은 위원 중에서 시장이 지명하는 사람이 되고, 부위원장은 위원장을 제외한 위원 중 호선한다.

③ 위원은 다음 각 호의 사람 중에서 시장이 위촉 또는 임명한다.

1. 안산시 소속 공무원
2. 법학·경제학·부동산학 등 주택분야와 관련된 학문을 전공한 사람으로 대학이나 공인된 연구기관에서 조교수 이상 또는 이에 상당하는 직에 있거나 있었던 사람
3. 변호사·공인회계사·세무사·건축사·공인노무사의 자격이 있는 사람 또는 판사·검사

4. 공동주택 관리사무소장으로 5년 이상 근무한 경력이 있는 주택관리사

5. 그 밖에 공동주택관리 분야에 대한 학식과 경험을 갖춘 사람

④ 위촉직 위원의 임기는 2년으로 한다. 다만, 당연직 위원의 임기는 그 직의 재임기간으로 하고 보궐위원의 임기는 전임자의 남은 임기로 한다.

⑤ 위원회의 사무를 처리하기 위하여 간사와 서기를 두며, 간사는 공동주택 관리업무 담당팀장이 되고, 서기는 해당 공동주택 관리업무 담당자가 된다.

⑥ 간사는 위원회의 사무처리와 회의록 등을 작성하고, 서기는 간사를 보좌한다.

제7조(위원장의 직무 및 회의) ① 위원장은 분쟁조정위원회를 대표하고, 위원회의 업무를 총괄한다.

② 부위원장은 위원장을 보좌하고, 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없는 때에는 그 직무를 대행한다.

③ 위원장 및 부위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없는 때에는 위원장이 미리 지명한 위원이 그 직무를 대행한다.

④ 회의는 위원장이 소집하고, 회의를 소집하고자 할 경우에는 회의 개최 7일 전까지 회의일시·장소 및 안건 등을 각 위원에게 통지하여야 한다. 다만, 긴급할 때에는 그렇지 않다.

⑤ 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하며, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

⑥ 위원장은 분쟁조정을 방해하는 자에게는 퇴장을 명하는 등 직무의 원활한 진행을 위하여 필요한 조치를 마련할 수 있다.

제8조(위원의 제척 등) ① 위원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 사건의 심의·조정 등 직무집행(이하 “조정등”이라 한다)에서 제척된다.

1. 위원 또는 그 배우자나 배우자였던 사람이 해당 사건의 당사자가 되거나 해당 사건에 관하여 공동의 권리자 또는 의무자의 관계에 있는 경우
2. 위원이 해당 사건의 당사자와 친족관계에 있거나 있었던 경우
3. 위원이 해당 사건에 관하여 진술이나 감정을 한 경우
4. 위원이 해당 사건의 원인이 된 처분 또는 부작위에 관여한 경우
5. 위원이 해당 사건에 관하여 당사자의 대리인으로서 관여하였거나 관여한 경우

② 제척의 원인이 있는 때에는 분쟁조정위원회가 직권 또는 당사자의 신청에 따라 제척을 결정한다.

③ 해당 사건의 당사자는 위원에게 공정한 직무집행을 기대하기 어려운 사정이 있는 경우에는 분쟁조정위원회에 기피신청을 할 수 있으며, 분쟁조정위원회는 기피신청이 타당하다고 인정되는 경우 기피 여부를 결정하여야 한다.

④ 위원은 제1항 또는 제3항에 해당하는 때에는 스스로 그 사건의 조정등에서 회피하여야 한다.

제9조(위원의 해촉) 공무원이 아닌 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 제외하고는 본인의 의사에 반하여 해촉되지 않는다.

1. 신체상 또는 정신상의 장애로 직무를 수행할 수 없는 경우
2. 「지방공무원법」 제31조 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우
3. 직무상의 의무를 위반하는 경우
4. 직무태만, 품위손상이나 그 밖의 사유로 위원으로 적합하지 않다고 인정되는 경우
5. 제8조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에도 불구하고 회피하지 않은 경우

제10조(분쟁조정 신청) ① 제5조제1항 각 호의 사항에 대하여 분쟁조정을 신청하려는 자는 별지 제1호서식의 공동주택관리 분쟁조정 신청서 및 별표의 신청기준에 따라 별지 제2호서식에 따른 동의서를 분쟁조정위원회에 제출하여야 한다.

② 분쟁조정위원회는 분쟁조정 신청을 받은 때에는 그 신청내용을 상대방에게 통지하여야 한다. 이 경우 통지를 받은 상대방은 지체 없이 조정에 응하거나 응하지 않을 뜻을 분쟁조정위원회에 통지하여야 한다.

제11조(대표자의 선정 등) ① 제10조에 따라 신청한 분쟁조정 사건의 당사자 중에서 공동의 이해관계가 있는 다수의 당사자(이하 “공동당사자”라 한다.)는 그 중

2명 이하의 사람을 대표자로 선정할 수 있다.

② 공동당사자가 제1항에 따른 대표자를 선정하지 않은 경우에 분쟁조정위원회는 공동당사자에게 대표자를 선정할 것을 권고할 수 있다.

③ 공동당사자는 특별한 사유가 없으면 선정된 대표자를 통하여만 그 사건에 관한 행위를 하여야 한다. 다만, 신청의 철회 및 조정안의 수락은 다른 당사자들의 동의를 얻어야 하며, 이 경우 동의를 얻은 사실을 서면으로 밝혀야 한다.

④ 대표자를 선정한 공동당사자는 필요한 경우 대표자를 해임하거나 변경할 수 있다. 이 경우 공동당사자는 그 사실을 지체 없이 분쟁조정위원회에 서면으로 알려야 한다.

제12조(대리인) ① 제10조에 따라 분쟁조정 등을 신청하는 자와 그 상대방은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람을 대리인으로 선임할 수 있다.

1. 변호사
2. 당사자의 배우자, 직계 존속·비속 또는 형제자매
3. 당사자가 법인 등(법인이 아닌 사단 또는 재단을 포함한다.)인 경우 그 임원 또는 직원
4. 분쟁조정위원회의 허가를 받은 자

② 다음 각 호의 행위에 대하여는 위임자가 특별히 위임하는 것임을 명확히 표현하여야 대리할 수 있다.

1. 신청의 취하
2. 조정안의 수락
3. 복대리인(複代理人)의 선임

③ 대리인의 권한은 서면으로 밝혀야 한다.

제13조(분쟁조정 및 효력) ① 분쟁조정위원회는 제10조에 따라 조정의 신청을 받은 때에는 지체 없이 조정의 절차를 개시하여야 하며, 조정절차를 개시한 날부터 30일 이내에 이를 심의하여 별지 제3호서식의 공동주택관리 분쟁조정안을 작성하여야 한다. 다만, 부득이한 사정으로 기한 내 조정절차를 완료할 수 없는 경우에는 분쟁조정위원회의 의결로 1회에 한하여 30일을 연장할 수 있다.

② 분쟁조정위원회는 제1항 단서에 따라 기간을 연장하는 경우에는 기간만료 7일 전까지 기간연장의 사유와 기한을 명시하여 기간 연장에 관한 사항을 당사자 등에게 서면으로 통지하여야 한다.

③ 분쟁조정위원회는 제1항에 따라 조정안을 작성하면 5일 이내에 별지 제4호서식에 따라 조정안을 각 당사자들에게 통지하여야 하며, 조정안을 제시받은 당사자는 제시받은 날부터 15일 이내에 조정안의 수락 여부를 분쟁조정위원회에 서면으

로 통보하여야 한다.

④ 분쟁조정위원회는 당사자가 조정안을 수락한 경우에는 별지 제5호서식의 조정조서를 작성하고 위원장 및 각 당사자가 서명·날인한다.

⑤ 분쟁조정 처리 절차 진행 중에 당사자가 분쟁의 해결에 관하여 합의한 경우 당사자는 합의내용에 따라 즉시 별지 제9호서식에 따른 합의서를 작성하여야 하며, 위원장 및 당사자는 이에 서명 날인하여야 한다.

⑥ 당사자가 제4항에 따라 조정안을 수락하였을 때에는 당사자 간에 합의가 성립된 것으로 보며, 당사자는 조정내용을 성실히 이행하여야 한다.

제14조(조사·의견 청취) ① 분쟁조정위원회는 위원 또는 관계 공무원에게 관련 문서를 조사·검사 및 열람·복사하게 하거나 참고인의 진술을 들을 수 있도록 할 수 있다. 이 경우 당사자와 이해관계인은 이에 협조하여야 한다.

② 제1항의 경우에 분쟁조정위원회의 위원 또는 공무원은 그 권한을 나타내는 증표를 관계인에게 제시하여야 한다.

③ 분쟁조정위원회는 필요하다고 인정하는 경우에는 별지 제6호서식의 공동주택관리 분쟁조정위원회 출석통지서를 당사자 또는 참고인에게 보내어 분쟁조정위원회에 출석하여 의견을 진술할 것을 요청할 수 있다. 이 경우 통지를 받은 당사자 또는 참고인은 위원회의 요청에 성실하게 응하고 협조하여야 하며, 회의에 출석할 수 없는 부득이한 사유가 있는 경우에는 별지 제7호서식에 따라 서면으로 의견을 제출할 수 있다.

④ 분쟁조정위원회는 제3항에 따라 위원회 출석을 요청할 때에는 출석통지서를 작성하여 회의 개최 5일 전까지 통지하여야 한다.

⑤ 당사자 또는 참고인이 분쟁조정위원회에 출석하여 진술한 의견의 기록은 간사가 별지 제8호서식에 따라 작성하여야 한다.

제15조(조정의 거부·중지·종결) ① 분쟁조정위원회는 분쟁조정의 신청이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 위원회의 의결을 거치지 않고 해당 조정을 거부하거나 중지할 수 있다. 다만, 제5호의 경우에는 절차를 종결할 수 있고, 분쟁조정 처리 절차 진행 중에 당사자 일방이 소를 제기한 때에는 분쟁조정위원회는 그 조정 절차를 중지하고 이를 다른 일방에게 통보하여야 한다.

1. 신청내용이 허위임이 명백하거나 분쟁조정위원회에서 이미 조정 처리한 사건인 경우

2. 분쟁의 성질상 분쟁조정위원회에서 조정함이 적합하지 않다고 인정되는 경우

3. 공동주택관리규약에서 정하는 사항과 입주자대표회의에서 의결한 사항인 경우

4. 분쟁으로 인하여 소송이 진행 중이거나 계류 중인 경우

5. 제13조제5항에 따라 당사자가 합의한 경우

6. 당사자가 제16조제2항에 따른 분쟁조정을 위한 비용을 예치하지 않은 경우

② 분쟁조정위원회는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 위원회의 의결로써 분쟁조정을 종결할 수 있다.

1. 당사자가 제13조제3항에 따른 조정안에 대해 통지가 없는 경우

2. 분쟁 조정과정에서 당사자가 조정에 응하지 않는 등의 사유로 분쟁조정위원회에서의 분쟁 조정이 어렵다고 인정되는 경우

③ 분쟁조정위원회는 제1항 및 제2항의 사유로 조정이 거부·중지·종결된 때에는 별지 제10호서식에 따른 통보서를 작성하여 당사자에게 통보하여야 한다.

제16조(조정비용 등) ① 분쟁조정위원회가 행하는 조정절차에 필요한 다음 각 호의 비용은 신청인 부담을 원칙으로 하되, 당사자 간에 합의가 있는 경우 그 합의에 따른다. 다만, 당사자 간에 합의가 되지 않고, 분쟁조정위원회가 필요하다고 인정하는 경우에는 분쟁조정위원회가 비용의 부담비율을 정할 수 있다.

1. 감정·진단·시험 등 위원장이 조정심사에 필요하다고 인정하는 사항에 소요되는 비용

2. 검사·조사에 소요되는 비용

3. 녹음·속기록·참고인출석 등 조정에 소요되는 비용. 다만, 조정위원회의 위원·관계 공무원의 출석 또는 출장에 소요되는 비용 및 우편료 등은 포함하지 않는다.

4. 당사자등이 자기주장의 타당성 등을 입증하기 위하여 자의로 참고인 출석·진술 또는 비용이 소요되는 사항을 행하고자 하는 경우 그 소요되는 비용

② 분쟁조정위원회는 필요한 경우에 당사자에게 제1항에 따른 비용을 예치하게 할 수 있다.

제17조(회의록 작성) 분쟁조정위원회의 간사는 다음 각 호의 사항을 회의록에 작성하고 비치하여야 한다.

1. 회의일시 및 장소

2. 출석위원 및 참석자의 명단

3. 회의사항 및 진행사항

4. 출석위원 및 참석자의 발언 요지

5. 의결사항

6. 그 밖의 중요사항

제3장 공동주택 관리비용 지원

제18조(적용범위) 이 장의 규정은 안산시 행정구역에서 「주택법」 및 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 건설된 20세대 이상의 공동주택과 제2조에 따른 단지형 다세대주택 중 50세대 이상인 공동주택에 적용한다. 다만, 「도시 및 주거환경정비법」 제8조에 따라 지정·고시된 정비구역에서 조합설립인가를 받은 공동주택단지의 경우 제20조제2호 및 제3호, 제5호의 지원대상에서 제외하고, 제20조제1항제4호는 영 제2조에 따른 의무관리대상 공동주택에만 적용한다.

제19조(보조금 지원) 시장은 법 제85조제1항에 따라 관리주체 또는 입주자대표회의가 수행하는 공동주택의 관리에 필요한 비용의 일부(이하 “보조금”이라 한다)를 예산의 범위에서 지원할 수 있다.

제20조(지원대상) ① 공동주택 보조금의 지원대상은 사용검사일로부터 5년이 경과된 공동주택 단지에서 실시하는 다음 각 호에 해당하는 공사 또는 소요 비용 등을 말한다.

1. 재해·재난 위험성이 있는 단지 내 공동시설물(이하 “재해위험시설”이라 한다)의 보수
2. 「주택법」 제2조제13호에 따른 부대시설의 신설 및 보수(전구 등 소모품은 제외)
3. 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제2조제3호에 따른 주민공동시설의 신설 및 보수
4. 공동주택단지의 의사결정에 필요한 전자투표 등에 소요되는 비용(공동주택단지 당 1년에 1회에 한한다.)
5. 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하는 시설의 설치 또는 유지·보수

② 제1항에도 불구하고 제1항제4호에 해당하는 경우에는 사용검사일로부터 5년이 경과되지 않은 공동주택 단지에도 보조금을 지원할 수 있다.

제21조(지원규모) ① 지원규모는 공동주택 단지당 3,500만원 이내로 한다. 다만, 공사 금액에 따라 다음 각 호와 같이 차등 지원한다.

1. 총 공사금액이 1천만원 미만의 공사: 전액지원
2. 총 공사금액이 1천만원 이상 2천만원 미만의 공사: 총 공사금액의 90%
3. 총 공사금액이 2천만원 이상 3천만원 미만의 공사: 총 공사금액의 80%
4. 총 공사금액이 3천만원 이상 5천만원 미만의 공사: 총 공사금액의 70%
5. 총 공사금액이 5천만원 이상의 공사: 총 공사금액의 70%
6. 전자투표에 소요되는 비용: 투표율이 60%이상인 경우에 한하여 100%

② 보조금을 지원받은 단지는 5년 이내에 다시 보조금을 지원받을 수 없다. 다만 제20조제1항제4호에 해당하는 경우는 제외하며, 재해위험시설이 있는 공동주택은 제24조에 따른 심의위원회의 심의를 거쳐 지원여부를 결정 할 수 있다.

제22조(보조금 신청 등) ① 시장은 매년 이 조례에 따른 공동주택지원계획을 수립하여 시 게시판 및 시 홈페이지를 통하여 이를 공고하여야 한다.

② 보조금의 지원 신청은 입주자대표회의 의결을 거쳐 입주자대표회의 회장이 별지 제11호서식의 공동주택지원신청서를 관할 동장을 경유하여 시장에게 제출하여야 한다. 다만, 입주자대표회의가 구성되지 않은 공동주택의 경우에는 전체 입주자 과반수의 동의를 얻어 대표자 또는 관할 통장이 신청할 수 있다.

제23조(교부결정) ① 시장은 보조금 신청이 있는 경우 다음 각 호의 사항을 고려하고, 제24조에 따른 심의위원회의 심의를 거쳐 보조금 교부 우선순위 및 보조금 규모를 결정한다. 다만, 제20조제1항제4호에 해당하는 보조금 신청은 제24조에 따른 심의위원회의 심의를 거치지 않고 보조금을 교부할 수 있다.

1. 재해위험시설의 존재 여부
2. 과거 지원금의 지원 유무 및 지원 횟수
3. 신청 보조금의 액수
4. 기타 시장이 필요하다고 인정하는 사항

② 시장은 제1항에 따라 보조금 지원사업(이하 “보조사업”이라 한다)이 결정된 때에는 그 결과를 제22조제2항의 입주자대표회의 회장, 전체 입주자 과반수의 동의를 얻은 대표자 또는 통장(이하 “공동주택대표자”라 한다.)에게 통보하여야 한다.

제24조(심의위원회 구성) ① 시장은 공동주택 지원사업의 원활한 추진과 지원 대상·시기·규모 등에 대한 심의를 위하여 안산시 공동주택지원 심의위원회(이하 “심의위원회”라 한다.)를 구성·운영한다.

② 위원회는 위원장을 포함한 13명 이내의 위원으로 구성하되, 위원장은 부시장이 되고, 부위원장은 공동주택 관리업무 담당국장이 되며, 당연직 위원은 예산·복지·주택·하수 관련 업무 담당과장으로 하고, 위촉직 위원은 다음 각 호의 사람 중에서 시장이 위촉한다.

1. 법학·경제학·부동산학 등 주택분야와 관련된 학문을 전공한 사람으로 대학에서 부교수 이상에 상당하는 직에 있거나 있었던 사람
2. 안산시 건축사회 소속 건축사
3. 대한주택관리사협회 경기도회 소속 주택관리사(단, 관내 공동주택단지에 근무

중인 주택관리사는 제외)

③ 위촉직 위원의 임기는 2년으로 하되, 두 차례만 연임할 수 있다. 다만, 당연직 위원의 임기는 그 직의 재임기간으로 하고 보궐위원의 임기는 전임자의 남은 임기로 한다.

제25조(심의위원회 기능) 심의위원회는 다음 사항을 심의·조정한다.

1. 공동주택 관리비용 지원신청의 적정성 여부
2. 공동주택 관리비용 지원대상의 우선순위 및 지원범위의 한정에 관한 사항
3. 공동주택 관리비용 지원금액의 조정에 관한 사항
4. 그 밖에 공동주택 지원과 관련하여 시장이 필요하다고 인정하는 사항

제26조(심의위원회 운영) ① 심의위원회의 회의는 위원장이 소집하고, 재적위원 과반수의 출석으로 개의하며, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

② 부위원장은 위원장을 보좌하고, 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없는 때에는 그 직무를 대행한다.

③ 심의위원회의 사무를 처리하기 위하여 간사 및 서기를 두되, 간사는 공동주택 관리업무 담당팀장이 되고, 서기는 공동주택 관리업무 담당자가 된다.

④ 간사는 심의위원회의 사무처리와 회의록 등을 작성하고, 서기는 간사를 보좌한다.

제27조(보조사업 착수) ① 시장으로부터 제23조제2항에 따라 지원에 관한 사항을 통보받은 공동주택 대표자는 통보받은 날로부터 3개월 이내에 유지보수 공사에 착수(관계법령 등에 의한 허가·신고 등에 소요된 기간을 포함한다.)하여야 하며, 즉시 그 내용을 별지 제12호서식에 따라 시장에게 제출하여야 한다.

② 시장은 전항의 규정에도 불구하고 특별한 사유가 있다고 인정하는 경우 전항의 착수기간을 1회에 한하여 2개월의 범위에서 연장할 수 있다.

③ 제2항에 따라 착수기간을 연장하고자 하는 공동주택 대표자는 그 연장의 사유 및 착수예정시기 등과 관련 서류를 첨부하여 시장에게 제출하여야 한다.

제28조(지급시기 등) ① 시장은 보조사업이 착수되거나 완료된 후에 보조금을 지급할 수 있으며, 착수 시에는 보조금의 일부만 지급하여야 한다. 다만, 자연재해와 노후화에 따른 재해의 방지 등을 위하여 부득이하다고 인정하는 경우에는 공사가 완료되기 전에 보조금 전액을 지급할 수 있다.

② 공동주택대표자는 사업을 완료한 때에는 다음 각 호의 증빙서류를 첨부하여 시장에게 보조금의 지급을 신청하여야 한다. 다만, 신청은 해당 연도 12월 10일까지로 한다.

1. 시공 전·후 사진 1부

2. 시공업체 및 입주자대표회의의 공사완료확인서

3. 정산내역서(증빙자료 첨부)

③ 시장은 보조금 지급신청을 받으면 지원기준에 적합한 경우 보조금을 지급한다. 이 경우 사업량이 축소되었을 때에는 공동주택 대표자의 감액확인을 받아 변경된 금액으로 지급한다.

제29조(지원결정의 취소 등) ① 시장은 제23조제2항에 따라 지원결정을 통보받은 자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당할 때에는 지원결정을 취소할 수 있다.

1. 제23조제2항에 따른 결정통지를 받기 전 사업에 착수한 경우 (다만, 위해(危害)의 방지 등을 위하여 시장이 부득이 하다고 인정하는 경우는 예외로 한다.)

2. 제27조제1항 및 제2항에 따라 착수기간 내에 공사에 착수하지 않거나 착수신고서 제출이 없는 때

3. 부득이한 사유 등으로 인하여 보조사업을 계속할 수 없는 때

② 시장은 제1항에 따른 지원결정의 취소를 하려면 「행정절차법」 제21조에 따른 처분의 사전통지절차를 이행하여야 한다.

제30조(정산보고) ① 보조금을 교부받은 공동주택대표자는 보조사업 종료 후 1개월 이내에 다음 각 호의 보고서(이하 “정산서”라 한다)를 제출하여야 한다.

1. 보조사업의 실적보고서 및 정산보고서

2. 지출증빙서류

② 제1항제2호의 지출증빙서류는 신용카드 매출전표, 세금계산서, 그 밖에 이에 준하는 서류로 한다.

③ 시장은 제1항에 따라 공동주택대표자로부터 정산서를 제출받고 필요하다고 인정할 경우에는 소속공무원에게 현장조사 등을 통하여 사업의 완료여부, 사업비 지출의 적정성 등을 검사하게 할 수 있다.

제31조(목적 외 사용금지) ① 보조금의 교부결정을 통보 받은 공동주택대표자는 보조금의 교부결정내용 및 조건과 관련법령에 따라 성실히 보조사업을 수행하여야 하며, 그 보조금을 다른 용도로 사용하여서는 안 된다.

② 시장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 보조금의 교부를 중지하거나 이미 교부한 보조금의 전부 또는 일부의 반환을 명할 수 있다.

1. 보조금을 교부 목적 이외로 사용한 때

2. 보조사업의 전부 또는 일부를 중지한 때

3. 보조사업의 목적을 달성할 수 없다고 판단될 때

4. 허위 또는 부정한 방법으로 보조금을 교부 받았을 때
5. 이 조례에 의한 명령 또는 처분을 위반하거나 검사 거부 또는 허위 보고를 하였을 때

제4장 소규모 공동주택의 안전관리

제32조(소규모 공동주택의 안전관리) 시장은 법 제34조에 따라 의무관리대상 공동주택에 해당하지 않는 공동주택(이하 “소규모 공동주택”이라 한다) 중 주택법에 따른 사용검사일로부터 15년 이상 된 소규모 공동주택의 안전사고의 예방 등을 위하여 예산의 범위에서 다음 각 호의 업무를 할 수 있다. 다만, 구조적으로 문제가 있는 공동주택의 경우에는 예외로 한다.

1. 법 제32조에 따른 시설물에 대한 안전관리계획의 수립 및 시행
2. 법 제33조에 따른 안전점검

제33조(업무위탁) 시장은 소규모 공동주택의 안전사고 예방 등을 위하여 제32조에 따른 업무를 할 때에는 법 제89조제2항 및 영 제95조제8항에 따른 한국시설안전공단 또는 주택관리사단체에 위탁할 수 있다.

제34조(조치 등) 시장은 소규모 공동주택의 안전점검 결과, 구조·설비의 안전도에 취약하여 안전상의 우려가 있는 경우에는 관리주체 또는 입주자 등에게 필요한 조치를 하게 할 수 있다.

제5장 보 칙

제35조(준용) 이 조례에 규정한 사항 외에 공동주택 보조금의 지원 및 관리 등에 필요한 사항은 「안산시 지방보조금 관리 조례」 및 「안산시 재무 회계 규칙」을 준용한다.

제36조(운영세칙) 이 조례에서 규정된 것 이외에 분쟁조정위원회 및 심의위원회의 운영에 필요한 사항은 각각 위원회의 의결로 각 위원장이 정한다.

제37조(비밀의 준수) 분쟁조정위원회 및 심의위원회의 업무에 관여한 자는 그 업무수행으로 알게 된 비밀을 누설하여서는 안 된다.

제38조(시행규칙) 이 조례의 시행에 필요한 사항은 규칙으로 정할 수 있다.

부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(분쟁조정위원회에 관한 적용례) 제4조부터 제17조까지의 규정은 이 조례 시행 후 최초로 구성되는 분쟁조정위원회부터 적용한다.

제3조(심의위원회에 관한 적용례) 제18조부터 제31조까지의 규정은 이 조례 시행 후 최초로 구성되는 심의위원회부터 적용한다.

제4조(일반적 경과조치) 이 조례 시행 당시 종전의 「안산시 주택 조례」에 따른 행정기관의 행위나 행정기관에 대한 행위는 이 조례에 따른 행정기관의 행위나 행정기관에 대한 행위로 본다.

제5조(분쟁조정위원회에 관한 경과조치) 이 조례 시행 전 설립·운영 중인 안산시 공동주택관리 분쟁조정위원회는 이 조례에 따른 안산시 공동주택관리 분쟁조정위원회로 본다.

제6조(심의위원회에 관한 경과조치) 이 조례 시행 전 설립·운영 중인 안산시 공동주택지원 심의위원회는 이 조례에 따른 안산시 공동주택지원 심의위원회로 본다.

소관 실·과		주택과
입 안 자	과장 직위·성명	주택과장 이 정 희
	담당팀장 직위·성명	주택사업팀장 문 황 립
	담 당 자 성명·전화	최 성 환 (행정 2401)

[별표]

공동주택관리 분쟁조정 신청 기준 (제10조제1항 관련)

구	분	신 청 기 준	비 고
1. 입주자대표회의의 구성·운영 및 동별 대표자의 자격·선임·해임·임기에 관한 사항	입주자대표회의의 구성·운영에 관한 사항	다음 각 호 1에 한한다. ① 입주자대표회의의 구성원 4분의 1 이상의 동의를 얻은 때 ② 입주자 등의 10분의 1 이상의 동의를 얻은 때 ③ 입주자 등의 100인 이상의 동의를 얻은 때	
	동별대표자에 관한 사항	해당 동(동별 대표자 선출 기준)의 입주자 등의 4분의 1 이상의 동의를 얻은 때	
	입주자대표회의의 회장에 관한 사항	다음 각 호 1에 한한다. ① 동별 대표자 3분의 1 이상의 동의를 얻은 때 ② 입주자 등의 10분의 1 이상의 동의를 얻은 때 ③ 입주자 등의 100인 이상의 동의를 얻은 때	
2. 자치관리기구 구성·운영 등에 관한 사항		다음 각 호 1에 한한다. ① 입주자대표회의의 구성원 4분의 1 이상의 동의를 얻은 때 ② 입주자 등의 10분의 1 이상의 동의를 얻은 때 ③ 입주자 등의 100인 이상의 동의를 얻은 때	
3. 관리비·사용료 및 장기수선충당금의 징수·사용 등에 관한 사항		다음 각 호 1에 한한다. ① 입주자 등의 10분의 1 이상의 동의를 얻은 때 ② 입주자 등의 100인 이상의 동의를 얻은 때	
4. 공동주택(공용부분)유자보수개량 등에 관한 사항		이해당사자 본인	
5. 공동주택의 리모델링에 관한 사항	전 체 리모델링	다음 각 호 1에 한한다. ① 전체 구분소유자 및 의결권의 각 5분의 1 이상의 동의를 얻은 때 ② 입주자 등의 100인 이상의 동의를 얻은 때	
	해 당 동 리모델링	다음 각 호 1에 한한다. ① 해당 동의 구분소유자 및 의결권의 각 5분의 1 이상의 동의를 얻은 때 ② 입주자 등의 100인 이상의 동의를 얻은 때	
6. 공동주택의 층간소음에 관한 사항		이해당사자 본인	
7. 그 밖에 시장이 인정하는 사항		이해당사자 본인	

[별지 제1호서식]

공 동 주 택 관 리 분 쟁 조 정 신 청 서				
신 청 인	대 표 자		생년월일	
	주 소			전화번호
피신청인	성 명		생년월일	
	주 소			전화번호
분쟁조정대상 공동주택현황	아파트명			세 대 수
	위 치			
조정신청 내 용				
분쟁발생 사 유				
당사자간 교섭경과				
<p>「안산시 공동주택관리 조례」 제10조제1항의 규정에 의하여 공동주택관리 분쟁조정을 신청합니다.</p> <p style="text-align: center;">년 월 일</p> <p style="text-align: center;">신청인 (서명 또는 인)</p> <p style="text-align: right;">안산시 공동주택관리 분쟁조정위원회 위원장 귀하</p>				
<p>구비서류 : 별표 1의 규정에 의하여 동의를 얻어야 하는 경우에는 그 동의서</p> <p>첨부서류 : 조정에 필요하다고 인정되는 증거자료 또는 서류</p>				

공 동 주 택 관 리 분 쟁 조 정 신 청 동 의 서							
조정신청 내 용	<p>「안산시 공동주택관리 조례」 제10조제1항의 규정에 의하여 위 내용의 공동주택관리 분쟁조정을 신청하는데 동의합니다.</p> <p style="text-align: right;">안산시 공동주택관리 분쟁조정위원회 위원장 귀하</p>						
동 호	성 명	날 인	비 고	동 호	성 명	날 인	비 고
공동주택관리분쟁조정신청 기준 총 세대(명) 중 세대(명) 동의함.							
비 고	기재란이 부족한 경우에는 별지를 사용하실 수 있습니다.						

[별지 제3호서식]

공 동 주 택 관 리 분 쟁 조 정 안					
조정건명				조정번호	
신 청 인	성 명			전화번호	
	주 소				
피신청인	성 명			전화번호	
	주 소				
신청일자			조정일자		
조정신청 내 용					
조정내용					
<p>「안산시 공동주택관리 조례」 제13조제1항의 규정에 의하여 위와 같 이 조정합니다.</p> <p style="text-align: center;">년 월 일</p>					
구 분	성 명	서 명	구 분	성 명	서 명
위원장			부위원장		
위 원			위 원		
위 원			위 원		
위 원			위 원		
위 원			위 원		

[별지 제4호서식]

공 동 주 택 관 리 분 쟁 조 정 안 통 지 서				
조정건명				
신 청 인	성 명		전화번호	
	주 소			
피신청인	성 명		전화번호	
	주 소			
신청일자			조정일자	
조정신청 내 용				
조정내용				
<p>「안산시 공동주택관리 조례」 제13조제3항의 규정에 의하여 공동주택관리 분쟁조정 신청 사항에 대한 조정안을 통지하오니 이에 대한 수락여부를 년 월 일까지 통보하여 주시기 바랍니다.</p> <p style="text-align: center;">년 월 일</p> <p style="text-align: center;">안산시 공동주택관리 분쟁조정위원회 위원장</p>				

[별지 제5호서식]

공 동 주 택 관 리 분 쟁 조 정 조 서

조정건명			
신청인	성명		전화번호
	주소		
피신청인	성명		전화번호
	주소		
신청일자			조정일자
조정신청 내용			
조정내용			
<p>「안산시 공동주택관리 조례」 제13조제4항의 규정에 의하여 공동주택관리 분쟁이 위와 같이 조정되었으므로 공동주택관리 분쟁조정 조서에 서명합니다.</p> <p style="text-align: center;">년 월 일</p> <p>신청인 성명 : (서명 또는 인)</p> <p>피신청인 성명 : (서명 또는 인)</p> <p>안산시 공동주택관리 분쟁조정 위원장 성명 : (서명 또는 인)</p>			
비고	1. 기재란이 부족한 경우에는 별지를 사용하실 수 있습니다. 2. 3부를 작성하여 각각 서명날인 후 각 1부씩 보관한다.		

[별지 제6호서식]

공동주택관리 분쟁조정위원회 출석통지서				
조정건명				
신청인		피신청인		
분쟁조정 신청내용				
출석 대상자	성명	주소	전화번호	비고
				(참고인 또는 당사자)
출석일자	년 월 일(:)			
출석장소				
<p>「안산시 공동주택관리 조례」 제14조제3항의 규정에 의거 위 조정 건에 대하여 귀하의 의견을 청취코자 하오니 공동주택관리 분쟁 조정위원회에 출석하여 주시기 바라며, 출석할 수 없는 부득이한 사유가 있을 경우 년 월 일까지 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.</p> <p style="text-align: center;">년 월 일</p> <p style="text-align: center;">안산시 공동주택관리 분쟁조정위원회 위원장</p> <p style="text-align: right;">귀하</p>				
<p>※유의사항</p> <p>출석하실 때에는 본 통지서, 주민등록증, 인장 및 기타 분쟁조정에 필요하다고 판단되는 관계서류를 가져오시기 바랍니다.</p>				

[별지 제7호서식]

의견진술서				
조정건명				
당사자	성명		전화번호	
	주소			
참고인	성명		전화번호	
	주소			
의견				
기타				
<p>「안산시 공동주택관리 조례」 제14조제3항의 규정에 의하여 위와 같이 의견을 제출합니다.</p> <p style="text-align: center;"> 년 월 일 의견제출인 주소 : (전화번호 :) 성명 (서명 또는 인) 안산시 공동주택관리 분쟁조정위원회 위원장 귀하 </p>				
비고	1. 기재란이 부족한 경우에는 별지를 사용하실 수 있습니다. 2. 증거자료 등을 첨부하실 수 있습니다.			

[별지 제8호서식]

의견 기록서				
조정건명				
의견제출 장소·일시				
당사자	성명		전화번호	
	주소			
의견제출인	성명		전화번호	
	주소			
진술요지				
기타	증거자료(첨부여부) 등			
<div style="text-align: center;"> 년 월 일 기록자 직위 성명 (서명 또는 인) </div>				
<div style="text-align: center;"> 진술한 대로 기록되었음을 확인합니다. 의견제출인 성명 (서명 또는 인) </div>				
비고	조정위원회에 출석하여 의견을 진술한 경우에 한함			

[별지 제9호서식]

공 동 주 택 관 리 분 쟁 합 의 서

조정건명			
신 청 인	성 명		전화번호
	주 소		
피신청인	성 명		전화번호
	주 소		
신청일자			합의일자
조정신청 내 용			
합의내용			
<p>「안산시 공동주택관리 조례」 제15조제1항제5호의 규정에 의거 조정 전 분쟁의 해결에 관하여 위와 같이 합의하였으므로 서명합니다.</p> <p style="text-align: center;">년 월 일</p> <p>신 청 인 성명 : (서명 또는 인)</p> <p>피신청인 성명 : (서명 또는 인)</p> <p>안산시 공동주택관리 분쟁조정위원회 위원장 성명 : (서명 또는 인)</p>			
비 고	1. 기재란이 부족한 경우에는 별지를 사용하실 수 있습니다. 2. 3부를 작성하여 각각 서명날인 후 각 1부씩 보관한다.		

[별지 제10호서식]

공동주택관리 분쟁조정 거부·중지·종결 통보서				
조정건명				
신청일자				
신청인	성명		전화번호	
	주소			
피신청인	성명		전화번호	
	주소			
분쟁조정 신청내용				
분쟁조정 거부·중지 ·종결 사유				
<p>「안산시 공동주택관리 조례」 제15조제3항의 규정에 의하여 위와 같은 사유로 분쟁조정을 거부·중지·종결되었음을 통보합니다.</p> <p style="text-align: center;">년 월 일</p> <p style="text-align: center;">안산시 공동주택관리 분쟁조정위원회 위원장</p> <p style="text-align: right;">귀하</p>				

사 업 착 수 신 고 서

계 약 자	발 주 자	
	계약상대자	
계약내용	공 사 명	
	계 약 금 액	
	총 공사 금액	
	계약 보증금	
	착수 년월일	
	준공 예정일	
	기 타 사 항	

『안산시 공동주택관리 조례』 제27조1항의 규정에 의하여 사업착수를 위와 같이 신고합니다.

년 월 일

통보인 입주자 대표자 (인)
 (전화 :)

안산시장 귀하

구비서류 : 1. 계약서 사본

안산시 공동주택관리 조례안에 대한 수정안

의안 번호	8-224
----------	-------

제안년월일 : 2019년 10월 24일

제안자 : 도시환경위원장

☐ 수정이유

- 제정 조례의 적용을 받는 대상 중 단지형 다세대주택의 정의를 명확히 하고, 위원회 위촉직 위원의 임기를 “안산시 소속위원회의 설치 및 운영에 관한 조례” 관련 규정에 따라 연임 제한 내용 수정함.
- 분쟁조정 사건의 다수 당사자가 대표자를 선정한 경우 사건의 대표자를 통해 그 사건에 관한 행위를 하도록 조문 내용 수정하고, 공동주택관리비용 지원 대상에 포함된 전자투표에 소요되는 비용을 공동주택에서 대부분의 의사결정에 필요한 비율로 수정함.

☐ 주요골자

- “다세대주택(연립주택과 같이 도로를 공유하여 단지화되어 있는 공동주택을 말하며, 이하 “단지형 다세대주택”이라 한다)”를 “다세대주택 중 연립주택과 같이 도로를 공유하여 단지화되어 있는 공동주택(이하 “단지형 다세대주택”이라 한다)”로 수정함.(안 제2조)
- “위촉직 위원의 임기는 2년으로 한다.”를 “위촉직 위원의 임기는 2년으로 하되, 한 차례만 연임할 수 있다.”로 수정함.(안 제6조제4항)
- “공동당사자”를 “대표자가 선정되었을 경우 공동당사자”로 수정함.(안 제11조제3항)
- “투표율이 60%이상인”을 “해당 선거구 전체 입주자등의 과반수가 투표한”으로 수정함.(안 제21조제1항6호)
- “예산녹자주택하수”를 “예산녹자주택수도하수”로 수정함.(안 제24조제2항)

안산시 공동주택관리 조례안에 대한 수정안

안산시 공동주택관리 조례안 일부를 다음과 같이 수정한다.

안 제2조 중 “다세대주택(연립주택과 같이 도로를 공유하여 단지화되어 있는 공동주택을 말하며, 이하 “단지형 다세대주택”이라 한다)”를 “다세대주택 중 연립주택과 같이 도로를 공유하여 단지화되어 있는 공동주택(이하 “단지형 다세대주택”이라 한다)”로 한다.

안 제6조제4항 중 “위촉직 위원의 임기는 2년으로 한다.”를 “위촉직 위원의 임기는 2년으로 하되, 한 차례만 연임할 수 있다.”로 한다.

안 제11조제3항 중 “공동당사자는 특별한 사유가 없으면 선정된 대표자를 통하여만 그 사건에 관한 행위를 하여야 한다.”를 “대표자가 선정되었을 경우 공동당사자는 특별한 사유가 없으면 선정된 대표자를 통하여만 그 사건에 관한 행위를 하여야 한다.”로 한다.

안 제21조제1항6호 중 “투표율이 60%이상인”을 “해당 선거구 전체 입주자들의 과반수가 투표한”으로 한다.

안 제24조제2항 중 “예산·녹지·주택·하수”를 “예산·녹지·주택·수도·하수”로 하고, 같은 조 제3항 중 “두 차례만”을 “한 차례만”으로 한다.

수정안 조문 대비표

□ 안산시 공동주택관리 조례안에 대한 수정안

원안	수정안
제2조(적용범위) 이 조례는 「주택법」 및 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 건설된 공동주택 및 공동주택 단지로서 「공동주택관리법」(이하 "법"이라 한다)에 따라 관리되는 공동주택에 적용한다. 다만, 제18조부터 제31조가 적용되는 공동주택에는 「건축법」에 따라 건설된 <u>다세대주택(연립주택과 같이 도로를 공유하여 단지화되어 있는 공동주택을 말하며, 이하 "단지형 다세대주택"이라 한다)</u> 을 포함하며, 제32조부터 제34조까지의 규정은 「공동주택관리법 시행령」(이하 "령"이라 한다) 제2조에 따른 의무관리대상이 아닌 공동주택에 적용한다.	제2조(적용범위) ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -- <u>다세대주택 중 연립주택과 같이 도로를 공유하여 단지화되어 있는 공동주택(이하 "단지형 다세대주택"이라 한다)</u> ----- ----- ----- ----- ----- -----.
제6조(구성 등) ① ~ ③ (생략) ④ 위촉직 위원의 임기는 2년으로 한다. 다만, 당연직 위원의 임기는 그 직의 재임기간으로 하고 보궐위원의 임기는 전임자의 남은 임기로 한다. ⑤·⑥ (생략)	제6조(구성 등) ① ~ ③ (원안과 같음) ④ ----- 하되, 한 차례만 연임할 수 있다. ----- ----- -----.
제11조(대표자의 선정 등) ①·② (생략) ③ 공동당사자는 특별한 사유가 없으면 선정된 대표자를 통하여만 그 사건에 관한 행위를 하여야 한다. (단서 생략) ④ (생략)	제11조(대표자의 선정 등) ①·② (원안과 같음) ③ <u>대표자가 선정되었을 경우 공동당사자</u> ----- ----- (원안과 같음) ④ (원안과 같음)

제21조(지원규모) ① 지원규모는 공동주택 단지당 3,500만원 이내로 한다. 다만, 공사 금액에 따라 다음 각 호와 같이 차등 지원한다.

1. ~ 5. (생략)

6. 전자투표에 소요되는 비용: 투표율이 60%이상인 경우에 한하여 100%

② (생략)

제24조(심의위원회 구성) ① (생략)

② 위원회는 위원장을 포함한 13명 이내의 위원으로 구성하되, 위원장은 부시장이 되고, 부위원장은 공동주택 관리업무 담당국장이 되며, 당연직 위원은 예산·녹지·주택·하수 관련 업무 담당 과장으로 하고, 위촉직 위원은 다음 각 호의 사람 중에서 시장이 위촉한다.

1. ~ 3. (생략)

③ 위촉직 위원의 임기는 2년으로 하되, 두 차례만 연임할 수 있다. 다만, 당연직 위원의 임기는 그 직의 재임기간으로 하고 보궐위원의 임기는 전임자의 남은 임기로 한다.

제21조(지원규모) ① -----

-----, -----

-----.

1. ~ 5. (원안과 같음)

6. -----: 해당 선거구 전체 입주자등의 과반수가 투표한

② (원안과 같음)

제24조(심의위원회 구성) ① (원안과 같음)

② -----

----- 예

산·녹지·주택·수도·하수 -----

-----.

1. ~ 3. (원안과 같음)

③ -----,

한 차례만-----.

-----.