

안산시 공동주택관리 감사 조례안

의안 번호	2896
----------	------

제출년월일 : 2016.10. .

제 출 자 : 안 산 시 장

☐ 제안이유

- 공동주택관리의 효율화와 입주자 및 사용자의 보호를 위하여 공동주택 감사의 요청 및 실시에 필요한 사항을 조례로 제정하고자 함

☐ 주요내용

- 가. 공동주택관리의 효율화와 입주자·사용자의 보호 목적 (제1조)
- 나. 감사의 대상 및 요건 (제2조)
- 다. 입주자와 사용자의 공동주택관리 감사 요청 방법 (제3조)
- 라. 감사실시 결정, 감사계획 수립 등 감사 준비절차 (제4조~5조)
- 마. 변호사, 공인회계사 등 민간 전문가의 감사관 참여 근거 (제6조~7조)
- 바. 감사의 실시·결과보고·결과통지 등 감사 본절차 (제8조~12조)
- 사. 감사결과 조치할 사항 (제13조)
- 아. 감사 참여 전문감사관 수당 및 필요경비 지급근거 (제15조)

☐ 제정조례안 : 불임1

☐ 관계법령 발췌서 : 불임2

- 「공동주택관리법」 제2조, 제93조

☐ 관련사업계획서 : 해당사항 없음

☐ 예산수반사항 : 해당사항 없음

☐ 사전예고 결과 : 불임3

- 입법예고 : 2016. 8. 5. ~ 2016. 9. 26.(21일간)
- 예고결과 : 의견제출 2건(반영2건)

☐ 기타 참고사항

- 조례제정 방침 결정문 : 불임4

< 부임 1 >

안산시 공동주택관리 감사 조례안

제1조(목적) 이 조례는 「공동주택관리법」 제93조제6항에 따라 공동주택관리의 효율화와 입주자·사용자의 보호를 위하여 안산시 공동주택관리에 대한 감사의 요청 및 실시에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(감사의 대상 및 요건) ① 이 조례에 따른 감사 대상은 「공동주택관리법」 제2조제1항제2호에 따른 의무관리대상 공동주택으로 한다.

② 안산시장(이하 “시장”이라 한다)은 「공동주택관리법」 제93조제2항에 따라 공동주택관리에 관한 감사(이하 “감사”라 한다)를 실시할 수 있다.

제3조(감사의 요청) ① 공동주택의 입주자·사용자(이하 “입주자등”이라 한다)는 전체 입주자등의 10분의 3 이상 동의를 받아 감사를 요청할 수 있다. 이 경우 감사요청인 대표자(이하 “대표자”라 한다)는 다음 각 호의 서류를 시장에게 제출하여야 한다.

1. 공동주택관리 감사 요청서(별지 제1호서식)
2. 공동주택관리 감사 요청인 연명부 원본(별지 제2호서식)
3. 감사요청의 사유를 소명하고 이를 뒷받침하는 자료

② 시장은 감사요청서의 내용을 보완할 필요가 있을 때에는 30일 이내의 기간을 정하여 대표자에게 보완을 요구할 수 있다.

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

1. 제2조제2항에 따른 감사대상에 속하지 않는 경우
2. 수사나 재판이 진행 중인 경우
3. 다른 기관에서 이미 감사·조사하였거나 감사·조사가 진행 중인 경우
4. 감사요청서에 법령 위반행위 등의 감사요청 사유를 구체적으로 소명하지 않았거나 소명 관련 자료를 첨부하지 않은 경우
5. 사적인 권리관계 분쟁에 불과하거나 사생활을 침해할 우려가 있는 경우
6. 그 밖에 요청사항이 감사대상으로 하기에 부적절하다고 인정되는 경우

② 시장은 제3조제1항에 따른 감사요청이 없더라도 공동주택관리의 효율화와 입주자등의 보호를 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 감사를 실시할 수 있다.

③ 시장은 감사 실시 여부의 결정을 위하여 필요한 경우 제6조에 따른 전문감사관의 자문을 받을 수 있다.

제5조(감사계획의 수립) ① 시장은 제4조에 따라 감사실시를 결정한 때에는 체계적이고 효과적인 감사 수행을 위하여 다음 각 호의 사항을 포함한 감사계획을 수립하여야 한다.

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

② 시장은 감사를 실시하기 전에 감사반원에 대하여 필요한 교육을 실시할 수 있다.

③ 시장은 제4조제2항에 따른 감사를 실시하기 위하여 연도별 감사계획을 수립할 수 있다.

제6조(전문감사관 위촉 등) ① 시장은 감사의 전문성 확보를 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 전문가를 30명 이내에서 전문감사관으로 위촉할 수 있다.

1. 변호사, 공인회계사, 세무사, 건축사, 기술사, 공인노무사, 주택관리사
2. 제1호의 자격과 관련된 분야의 대학교 및 연구기관에서 조교수·연구원 이상 또는 이에 상당하는 직에 재직 중인 사람
3. 그 밖에 시장이 감사업무에 전문지식과 경험이 있다고 인정하는 사람

② 전문감사관의 임기는 2년으로 하되, 두 차례만 연임할 수 있다.

③ 보궐 전문감사관의 임기는 전임자의 남은 기간으로 한다.

④ 시장은 전문감사관이 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 때에는 위촉을 해제할 수 있다.

1. 전문감사관으로서의 품위 또는 공정성을 현저히 손상한 경우
2. 감사 중 취득한 비밀을 누설한 경우
3. 감사반 참여요청을 3회 연속 거부하는 등 임무를 수행하기 어렵다고 판단될 경우

제7조(감사반의 구성) ① 시장은 감사실시가 결정된 경우 반장 1명을 포함하여 10명 내외로 감사반을 구성한다. 이 경우 제6조에 따른 전문감사관을 감사반에 포함할 수 있다.

② 감사반의 반장은 공동주택관리 업무 담당 부서장이 되고, 반원은 공동주택관리 업무 담당부서 소속 공무원 중에서 시장이 지정한다. 다만, 시장이 필요하다고 인정하는 때에는 다른 부서 공무원을 포함하여 지정할 수 있다.

③ 시장은 전문감사관이 감사대상 공동주택단지에 거주나 근무 또는 기타 사유로 해당 단지와 이해관계가 있어 감사 참여가 부적절하다고 인정되는 경우에는 감사반 구성에서 배제할 수 있다.

제8조(사전조사의 실시) 시장은 감사를 실시하기 전에 구체적인 감사방향을 결정하기

위하여 감사분야의 현황자료를 수집·분석하고 현장 동향을 파악하는 등 사전조사를 실시할 수 있다.

제9조(감사의 실시) ① 시장은 감사를 실시하고자 할 때에는 감사실시 5일 전까지 감사개요를 관리주체와 입주자대표회의(이하 “관리주체등”이라 한다)에 통보하여야 한다. 다만, 긴급한 경우나 감사의 실효성을 거두기 위한 특별한 사정이 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

② 시장은 감사실시 사실을 사전에 공개하여 이해관계인 등의 의견을 수렴하고 이를 감사 자료로 활용할 수 있다.

③ 관리주체등은 감사 장소와 장비의 제공 등 감사실시에 협조하여야 한다.

④ 시장은 현장 감사를 2주 이내로 실시하되, 필요한 경우 감사 기간과 범위를 축소하거나 확대할 수 있다.

⑤ 감사반원은 감사와 관련된 사항의 증거를 보강하기 위하여 필요한 경우에는 감사사항과 관련이 있다고 인정되는 사람으로부터 사실관계 등을 기재한 확인서를 받을 수 있다.

⑥ 감사반원은 감사 종료 후 별지 제3호서식의 감사결과보고서를 작성하여 감사반장에게 제출하여야 한다.

제10조(감사반의 유의사항) 감사반은 감사를 실시함에 있어 다음 각 호의 사항에 유의하여야 한다.

1. 관리주체등의 정상적인 업무수행에 지장을 주지 않도록 노력하여야 한다.
2. 공정·성실 및 건전한 윤리의식에 기초한 감사 자세를 유지하여야 한다.
3. 관리주체등의 입장과 의견을 존중하고 충분한 의견진술의 기회를 주어야 한다.
4. 감사과정에서 알게 된 비밀을 누설하여서는 아니 된다.

제11조(감사결과보고의 보고) 감사반장은 감사종료 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

제12조(감사결과보고의 통보) ① 시장은 감사를 실시한 날부터 60일 이내에 감사를 종결하고, 그 날로부터 15일 이내에 감사결과를 대표자와 관리주체등에게 통보하여야 한다.

② 시장은 필요한 경우 30일 이내의 범위에서 감사기간을 연장할 수 있으며, 이 경우 연장 사유와 기간을 대표자와 관리주체등에게 통보하여야 한다.

제13조(감사결과 처리) ① 시장은 감사결과 행정처분 등이 필요한 위법사항이 있을 때에는 「공동주택관리법」에 따라 조치하여야 한다.

② 시장은 감사결과 사법기관의 조사 또는 수사가 필요한 공금횡령·뇌물수수 등의 중대한 사항이 있을 때에는 수사의뢰 등 필요한 조치를 하여야 한다.

③ 시장은 감사결과를 처리할 때 내부 제보자를 보호하고 자백한 비위·비리 가담자에 대하여는 정상 참작이 이루어질 수 있도록 노력하여야 한다.

제14조(요청인의 비밀보호) 시장은 감사요청인이 감사과정에서 신분공개에 동의하지 아니한 경우에는 이를 공개하여서는 아니 된다.

제15조(감사수당) 감사에 참여한 전문감사관에게는 예산의 범위에서 다음 각 호에 따른 감사수당과 그 밖의 필요한 경비를 지급할 수 있다.

1. 1일 당 4시간 이내 감사업무 참여 : 20만원
2. 1일 당 4시간 초과 감사업무 참여 : 30만원

제16조(시행규칙) 이 조례의 시행에 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

부칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(경과조치) ① 이 조례 시행 전에 내부계획에 따라 위촉된 전문감사관은 이 조례에 따라 위촉된 것으로 본다.

② 이 조례 시행 전에 내부계획에 따라 실시한 감사는 이 조례에 따라 실시한 것으로 본다.

소관 실·과		주택과
입 안 자	실·과장 직위·성명	주택과 김 현 태
	담당·팀장 직위·성명	주택감사계장 원 중 태
	담당자 성명·전화	문 병 성 (행정 2397)

〔별지 제1호서식〕

공동주택관리 감사 요청서[제3조 관련]

대상단지	단 지 명		전화번호 (관리사무소)	
	주 소			
요 청 인 대 표 자	성 명		생년월일	
	전화번호		거 주 지 (동·호수)	
동의세대수			전체세대수	
감사대상 업 무	※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 유부 및 참고가 될 수 있는 정보			
<p>「공동주택관리법」 제93조제2항 및 「안산시 공동주택관리 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: center;">요청인 대표 (서명 또는 인)</p> <p>안산시장 귀하</p>				
첨부서류	<p>1. 요청인 연명부</p> <p>2. 감사요청 사유 뒷받침 자료</p>			

〔별지 제2호서식〕

공동주택관리 감사 요청인 연명부[제3조 관련]

단 지 명		주 소	
감사요청 사유 (간략히)			

[illegible]

감사 결과 보고서(제9조제6항 관련)

1. 감사단지 : (감사분야 :)
2. 감사기간 :
3. 감사결과 :

연번	지 적 사 항	조 치 의 건

※ 확인서(증거자료 포함) 별첨

4. 제도개선 및 건의사항

20 년 월 일

감사반 직 성명 (인)

안산시장 귀하

안산시 공동주택관리 감사 조례안에 대한 수정안

의안 번호	2896
----------	------

제안년월일 : 2016년 10월 27일

제안자 : 도시환경위원장

☐ 수정이유

- 공동주택 감사대상과 전문감사관의 임무를 「공동주택관리법」에 적절하게 규정하고, 부칙(안) 제2조(경과조치)는 법이나 조례에 따른 근거조항이 없으므로 입법체계에 맞게 삭제하고자 함.

☐ 주요내용

- 안 제2조제1항에서 감사대상을 “ 「공동주택관리법」 제2조제1항제1호에 따른 공동주택”으로 함.
- 안 제7조에 제2항을 신설하여 감사반 구성 시 전문감사관을 포함할 수 있는 내용과 전문감사관의 임무를 「공동주택관리법」에 적절하게 규정하고 제3항에서는 다른 부서 공무원과 전문감사관도 포함하여 감사반원에 포함할 수 있도록 하고 제4항에서는 전문감사관의 임무에 맞게 “감사참여”를 “조사참여”로 수정함.
- 부칙안 제2조의 경과조치는 법이나 조례에 근거하는 조항이 없어 입법체계상 맞지 않으므로 삭제하고자 함.

안산시 공동주택관리 감사 조례안에 대한 수정안

안산시 공동주택관리 감사 조례안 일부를 다음과 같이 수정한다.

안 제2조제1항 중 “「공동주택관리법」 제2조제1항제2호에 따른 의무관리대상 공동주택을” 을 “「공동주택관리법」 제2조제1항제1호에 따른 공동주택을” 으로 한다.

안 제6조의 제목 중 “전문감사관의 위촉 등” 을 “전문감사관의 위촉 및 해촉” 으로 한다.

안 제7조제1항 후단을 삭제하고, 같은 조 제2항 및 제3항을 각각 같은 조 제3항 및 제4항으로 하며, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설한다.

② 시장은 제1항에 따라 감사반을 구성하는 때에는 제6조에 따른 전문감사관을 감사반에 포함할 수 있다. 이 경우 전문감사관은 감사반원과 함께 영업소, 관리사무소 등을 조사할 수 있다.

안 제7조제3항(종전의 제2항) 중 “지정한다” 를 “필요하다고 인정하는 때에는 다른 부서 공무원과 전문감사관을 포함하여 지정할 수 있다” 로 하고, 같은 조 제2항(종전의 제3항) 단서를 삭제하며, 같은 조 제4항(종전의 제3항) 중 “감사” 를 “조사” 로, “배제할 수 있다” 를 “제척된다” 로 한다.

안 제7조에 제5항을 다음과 같이 신설한다.

⑤ 전문감사관은 제4항의 사유에 해당된다고 인정하는 경우에는 시장에게 기피신청을 하여야 한다.

부칙 안 제2조는 삭제한다.

안 별지 제3호서식 중 “안산시장” 을 “감사반장” 로 한다.

수정안 조문 대비표

□ 안산시 공동주택관리 감사 조례안에 대한 수정안

제 정 안	수 정 안
<p>제2조(감사의 대상 및 요건)</p> <p>① 이 조례에 따른 감사 대상은 「공동주택관리법」 제2조제1항제2호에 따른 의무관리대상 공동주택으로 한다.</p> <p>② (생략)</p> <p>제6조(전문감사관 위촉 등)</p> <p>① ~ ④ (생략)</p> <p>제7조(감사반의 구성)</p> <p>① 시장은 감사실시가 결정된 경우 반장 1명을 포함하여 10명 내외로 감사반을 구성한다. 이 경우 제6조에 따른 전문감사관을 감사반에 포함할 수 있다.</p> <p>② 감사반의 반장은 공동주택관리업무 담당 부서장이 되고, 반원은 공동주택관리 업무 담당부서 소속 공무원 중에서 시장이 지정한다. 다만, 시장이 필요하다고 인정하는 때에는 다른 부서 공무원을 포함하여 지정할 수 있다.</p> <p>③ 시장은 전문감사관이 감사대상 공동주택 단지에 거주나 근무 또는 기타 사유로 해당 단지와 이해관계가 있어 감사 참여가 부적절하다고 인정되는 경우에는 감사반 구성에서 배제할 수 있다.</p> <p style="text-align: center;">부칙</p> <p>제1조 (생략)</p> <p>제2조 (경과조치)</p> <p>① 이 조례 시행 전에 내부계획에 따라 위촉된 전문감사관은 이 조례에 따라 위촉된 것으로 본다.</p> <p>② 이 조례 시행 전에 내부계획에 따라 실시한 감사는 이 조례에 따라 실시한 것으로 본다.</p>	<p>제2조(감사의 대상 및 요건)</p> <p>① 이 조례에 따른 감사 대상은 「공동주택관리법」 제2조제1항제1호에 따른 공동주택으로 한다.</p> <p>② (제정안과 같음)</p> <p>제6조(전문감사관 위촉 및 해촉)</p> <p>① ~ ④ (제정안과 같음)</p> <p>제7조(감사반의 구성)</p> <p>① 시장은 감사실시가 결정된 경우 반장 1명을 포함하여 10명 내외로 감사반을 구성한다. <단서삭제></p> <p>② 시장은 제1항에 따라 감사반을 구성하는 때에는 제6조에 따른 전문감사관을 감사반에 포함할 수 있다. 이 경우 전문감사관은 감사반원과 함께 영업소, 관리사무소 등을 조사할 수 있다.</p> <p>③ 감사반의 반장은 공동주택관리업무 담당 부서장이 되고, 반원은 공동주택관리 업무 담당부서 소속 공무원 중에서 시장이 필요하다고 인정하는 때에는 다른 부서 공무원과 전문감사관을 포함하여 지정할 수 있다.<단서삭제></p> <p>④ 시장은 전문감사관이 감사대상 공동주택 단지에 거주나 근무 또는 기타 사유로 해당 단지와 이해관계가 있어 조사 참여가 부적절하다고 인정되는 경우에는 감사반 구성에서 제척된다.</p> <p>⑤ 전문감사관은 제4항의 사유에 해당된다고 인정하는 경우에는 시장에게 기피신청을 하여야 한다.</p> <p style="text-align: center;">부칙</p> <p>제1조 (제정안과 같음)</p> <p>제2조 (삭 제)</p>

제 정 안	수 정 안																																																
<div>[별지 제3호서식]</div> <div>감사 결과 보고서[제9조제6항 관련]</div> <div><div><div>1. 감사단지 : (감사분야 :)</div><div>2. 감사기간 :</div><div>3. 감사결과 :</div></div><table><thead><tr><th>연번</th><th>지 적 사 항</th><th>조 치 의 건</th></tr></thead><tbody><tr><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table><div>※확인서(증거자료 포함) 별첨</div><div>4. 제도개선 및 건의사항</div><div><div>20 년 월 일</div><div>감사반 직 성명 (인)</div><div>안산시장 귀하</div></div></div>	연번	지 적 사 항	조 치 의 건																						<div>[별지 제3호서식]</div> <div>감사 결과 보고서[제9조제6항 관련]</div> <div><div><div>1. 감사단지 : (감사분야 :)</div><div>2. 감사기간 :</div><div>3. 감사결과 :</div></div><table><thead><tr><th>연번</th><th>지 적 사 항</th><th>조 치 의 건</th></tr></thead><tbody><tr><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table><div>※확인서(증거자료 포함) 별첨</div><div>4. 제도개선 및 건의사항</div><div><div>20 년 월 일</div><div>감사반 직 성명 (인)</div><div>감사만장 귀하</div></div></div>	연번	지 적 사 항	조 치 의 건																					
연번	지 적 사 항	조 치 의 건																																															
연번	지 적 사 항	조 치 의 건																																															