

주택관리규정

제정 2013. 12. 31

제 1 장 총 칙

제1조(목적) 이 규정은 성남도시개발공사(이하 “공사”라 한다)가 관리하는 주택과 부대시설 및 복리시설의 관리에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(타 법규와의 관계) 이 규정에 없는 사항은 「주택법」, 「임대주택법」, 「주택임대차보호법」 및 관련법규에 따른다.

제3조(용어의 정의) 이 규정에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각 호와 같다.

1. “주택”이라 함은 주거의 용도로 사용되는 건축물(이에 부속되는 일단의 토지를 포함한다)을 말하며, 임대주택 및 분양주택으로 구분한다.
2. “개축”이라 함은 주택에 대하여 「건축법 시행령」 제2조제1항제3호에 해당하는 행위와 다음 각 호의 행위를 말한다.
 - 가. 건축물 내의 벽체위치 변경
 - 나. 지붕원형 변경
 - 다. 마루 및 온돌의 원형변경
 - 라. 창호 신설 및 폐쇄
 - 마. 기타 건축물에 영향을 미칠 일체의 변경
3. “임대주택”이라 함은 영구임대주택, 국민임대주택 및 장기전세주택등 임대주택법 제2조 규정에 의한 주택을 의미한다.
4. “용도변경”이라 함은 주택, 부대시설 및 복리시설의 용도를 변경하는 행위를 말한다.
5. “전용부분”이라 함은 단위세대별 독립된 주거생활을 할 수 있는 건물부분을 말한다.
6. “공용부분”이라 함은 전용부분 이외의 부분을 말한다.
7. “관리주체”라 함은 당해 공동주택을 직영 관리하는 경우 사업주체인 공사를 말하며, 위탁관리 시 주택관리업자를 말한다.

제4조(주택관리계획의 수립) 주택관리부서의 장은 다음 각 호의 사항을 포함, 주택관리계획을 수립하여야 한다.

1. 관리사무소 개소 및 관리업무 인계계획

2. 단지점검계획
3. 장·단기 수선계획
4. 관리비 및 사용료 조정
5. 임대주택에 대한 예산 지원
6. 기타 주택관리에 필요한 사항

제5조(관리의 업무범위) ① 주택관리부서의 관리업무 범위는 다음 각 호와 같다.

1. 주택의 공용부분과 계약자 공동소유인 부대시설 및 복리시설의 유지·관리.
다만, 임대주택은 공사의 책임 범위 안에 있는 전용부분 포함한다.
2. 「주택법 시행령」 제64조의 규정에 의한 안전관리계획 지침과 세부계획수립·시행
3. 관리계약 또는 임대차계약에 약정한 시설관리 사항
4. 입주자 관리(부정 입퇴거 방지 활동 및 전대자 보고 포함)
5. 위탁관리비, 대행수수료 및 임대시설 공과금의 납부대행
6. 장기수선 계획 수립 시행
7. 관리업무 홍보 및 공동시설물의 사용방법 지도계몽
8. 단지 내 토지 무단점유 행위방지
9. 질서문란행위 방지 조치
10. 단지 내 안전사고와 도난사고에 대한 대응조치
11. 회계처리 및 행위허가 신청
12. 기타 관리업무에 필요한 사항

② 하자업무는 관리부서에서 처리한다. 다만, 상당한 예산, 설계, 감독이 필요한 하자 사항은 시공부서에서 조치한다.

제 2 장 주택시설물 관리

제6조(전매·전대방지) 분양부서의 장은 주택의 전매·전대의 방지를 위하여 필요한 조치를 하여야 한다.

제7조(입주 시 시설물 관리계획의 수립) 주택관리부서의 장은 입주개시일 3월 이전에 시설물 관리계획을 수립하여야 한다.

제8조(입주대비 시설물 점검) 주택관리부서의 장은 준공 후 주택, 시설물의 상태와 하자사항을 확인하기 위하여 입주대비 시설물 점검을 실시하여야 한다.

제9조(관리계약 체결) 공사에서 분양주택 및 복리시설을 위탁 관리하는 경우에는 관리사무소장은 분양계약자와 관리계약을 체결하여야 한다. 다만, 임대주택 및 복리시설일 경우에는 임대차 계약서로 갈음할 수 있다.

제10조(하자확인 호별방문) 관리담당자는 하자확인·호별방문을 실시하여야 한다.

제11조(임대주택의 유지·보수) ① 임대주택의 공사와 입주자 사이의 유지·보수 범위는 다음 각 호와 같다.

1. 전용부분의 시설물에 대한 수선, 유지·관리는 공사 또는 입주자 책임으로 한다.
2. 공용부분의 시설물에 대한 수선, 유지·관리는 당해 주택단지를 관리하는 관리주체의 책임으로 한다.

② 제1항에 불구하고 입주자의 고의 또는 과실로 오손, 파손, 멸실한 것이 명백할 때에는 입주자로 하여금 보수하게 하거나 입주자 비용 부담으로 공사에서 보수할 수 있다.

③ 공가 주택의 전용부분은 공사에서 유지·보수한다.

제12조(임대주택의 장기수선 계획) 주택관리부서의 장은 임대주택의 시설물의 유지보수를 위하여 다음 각 호의 사항을 포함한 장기수선 계획을 수립하여 시행하여야 한다.

1. 장기수선 계획의 작성기준
2. 수선현황의 작성 및 기록유지
3. 장기수선 계획 등의 인수인계

제13조(임대주택의 증축 및 개축에 관한 사항) 임대주택의 임대계약지는 주택에 대하여 증축, 개축 및 용도변경을 할 수 없다.

제14조(퇴거 및 반환) 주택관리부서의 장은 계약의 종료로 주택을 명도 받을 때에는 입주자에게 전용부분에 대한 시설물을 원상회복하게 하거나 원상회복에 소요되는 비용을 징구하여야 한다.

제 3 장 화재보험

제15조(화재보험 가입) 주택관리부서장은 공사가 소유권자이거나 또는 근저당권자인 주택 중 「화재로 인한 재해보상과 보험가입에 관한 법률」이 적용되는 건축물에 대하여는 보험에 가입하여야 한다.

제16조(보험가입 시기) 제15조에 의한 화재보험은 건축물이 준공된 날 또는 그 소유

권을 취득한 날로부터 30일 내에 계약기간을 1년으로 하여 가입한다.

제 4 장 관리업무의 인계 및 위탁

제17조(관리업무 인계계획) 주택관리부서장은 다음 각 호의 사항을 포함한 관리업무 인계계획을 수립하여 시행하여야 한다.

1. 관리업무 인계계획 기준
2. 관리업무 인계 단지별 내역
3. 관리업무 인계에 소요되는 예산 집행 기준
4. 관리업무 인계 추진 절차
5. 기타 필요한 사항

제18조(관리업무의 인계) 주택관리부서의 장은 「주택법」, 「주택법 시행령」, 「주택법 시행규칙」 및 제17조의 관리업무 인계계획에서 정하는 절차에 따라 관리업무를 인계하여야 한다.

제19조(관리업무의 위탁) 분양전환 시행 중인 임대주택의 경우에는 자치관리기구 또는 주택관리업자에게 위탁할 수 있다.

제 5 장 관리비 운영

제20조(관리비의 구성) 주택의 관리비는 다음 각 호의 비목의 월별 금액의 합계액으로 하며, 임대주택법 시행규칙 제18조의 규정을 준용한다. 이 경우 각 비목별로 10원 미만인 단수는 절사한다.

1. 일반관리비
2. 청소비
3. 경비비
4. 오물수거비
5. 소독비
6. 승강기 유지비
7. 난방비
8. 급탕비
9. 수선유지비(냉·난방 시설의 청소비를 포함한다)
10. 공동전기료
11. 상·하수도료

제21조(관리비의 정산, 부과) ① 주택관리부서의 장은 당월의 초일부터 말일까지 발생한 관리비용(적립비용을 포함한다)에 대하여 제20조의 관리비 비목별로 정산하여 다음 달에 부과한다. 다만, 실제 발생한 비용을 정산 부과할 경우 계약자 부담이 과중한 단지에 대하여는 사장이 그 부과액을 별도 정할 수 있다.

② 주택관리부서의 장은 매월 관리비 부과내역을 계약자에게 통보하여야 하며, 계약자의 요구가 있을 때에는 그 관련 장부 및 증빙자료를 열람할 수 있도록 하여야 한다.

제22조(관리비의 계산) ① 관리비는 입주 당월에 있어서는 입주일로부터 일할 계산하고 입주지정기간이 경과한 후 입주한 때에는 입주지정기간이 끝나는 다음날부터 일할 계산하며 퇴거 시는 퇴거 당월 초일부터 퇴거일 까지 일할 계산한다. 다만, 급탕비는 사용량에 의하여 계산한다.

② 제1항의 본문에 의하여 관리비를 일할 계산할 경우에는 당해 월의 일수를 기준으로 한다.

제23조(관리비의 결산) 주택관리부서의 장은 관리비의 연간 수익금액(조정액)과 비용금액(집행액)에 대한 결산결과를 결산확정한 후 1월 이내에 계약자에게 통보하여야 한다.

제 6 장 소유권에 관한 등기 및 권리의무 승계

제24조(건축물관리대장 등록) 분양부서의 장은 건축물을 준공한 날로부터 1월 이내에 시청에 건축물관리대장 등록을 신청하여야 한다.

제25조(소유권보존등기) 분양부서의 장은 건축물이 준공된 1월 이내에 건축물의 소재지를 관할하는 등기소에 소유권보존등기를 신청하여야 한다.

제26조(권리의무 승계) 주택의 양수인은 그 증빙서류를 사장에게 제출하여 승인을 받아 권리의무승계를 할 수 있다. 다만, 분양주택의 경우에는 계약일로부터 「주택법」 제41조의2에서 규정한 전매기간이 경과하고 체납금이 없을 때에 한한다. 단, 체납금이 없을 때란 당해 월의 납입 고지 분까지 납입한 것을 말한다.

제27조(소유권이전등기 및 대환) ① 분양부서의 장은 분양계약자가 분양금을 완납하였을 때는 특별한 사유가 없는 한 당해 주택에 대하여 대환조치와 함께 분양계약자에게 소유권이전등기를 하여야 하며, 이에 필요한 비용은 매수자의 부담으로 한다.

② 분양부서의 장은 분양계약자가 소유권이전등기를 한 때에는 용자금을 분양계약자 명의로 지체 없이 대환하게 하여야 한다.

제28조(위임규정) 이 규정의 시행에 관하여 필요한 사항은 세칙으로 정할 수 있다.

부 칙(2013. 12. 31)

- ① (시행일) 이 규정은 공사 설립일로부터 시행한다.
- ② (경과조치) 이 규정 시행이전에 내부결재 또는 관계법규에 의하여 처리, 시행된 사항은 이 규정에 의거 집행된 것으로 본다.