2021년 인천광역시 공동주택관리규약준칙(안) 신·구 대비표

현 행	개 정 안	개정사유
(신설)	제13조의2【공동주택 내 괴롭힘의 금지】입주자등, 입주자대표회의 및 관리주체 등은 공동주택 내에서의 지위 또는 관계 등의 우위를 이용하여 경비원, 미화원, 관리사무소 직원 등 근로자에게 폭언, 폭행 그 밖에 적정 범위를 벗어난 신체적·정신적 고통을 유발하는 행위를 하거나 근무환경을 악화시키는 행위를(이하 “공동주택 내 괴롭힘”이라 한다) 하여서는 아니 된다.	□ 신설 - 법령 개정에 따름 (국토교통부 제시안)
(신설)	제13조의3【공동주택 내 괴롭힘 발생 시 조치】① 누구든지 공동주택 내 괴롭힘 사실을 알게 된 경우 그 사실을 관리주체 또는 입주자대표회의에 신고할 수 있다. ② 관리주체 또는 입주자대표회의는 공동주택 내 괴롭힘에 대한 사실 확인 및 갈등 해결을 위해 노력하여야 하며, 관련 법령 위반사항을 확인한 경우 관계기관에 신고하여야 한다. ③ 관리주체 또는 입주자대표회의는 제2항에 따른 사실 확인 결과 공동주택 내 괴롭힘 발생 사실이 확인된 때에는 피해근로자가 요청하면 근무장소의 변경, 배치전환, 유급휴가 명령 등 적절한 조치를 하여야 한다. ④ 경비원 등 근로자는 관리주체 또는 입주자대표회의에게 제3항에 따른 보호조치를 요구할 수 있으며, 관리주체 또는 입주자대표회의는 피해를 입은 경비원 등 근로자에게 신고 등을 이유로 해고 또는 그 밖의 불리한 처우를 하여서는 아니 된다.	□ 신설 - 법령 개정에 따름 (국토교통부 제시안)
제19조【임원의 구성 등】 ① - ③ 현행과 같음 ④ 규칙 제4조제2항에 따라 이사는 회장을 보좌하고, 회장이 임기도중 사퇴 및 해임 등으로 부득이하게 그 직무를 수행할 수 없는 때에는 이사 중 연장자 순서로 그 직무를 대행하여 수행하며, 그 직무를 수행하는 경우에 업무추진비를 지급할 수 있으나 60일을 초과 할 수 없다. ⑤ - ⑥ 현행과 같음	**제19조【임원의 구성 등】** ① - ③ 현행과 같음 ④ 규칙 제4조제2항에 따라 이사는 회장을 보좌하고, 회장이 임기도중 사퇴 및 해임 등으로 부득이하게 그 직무를 수행할 수 없는 때에는 이사 중 연장자 순서(다만 이사 중에 사용자가 있는 경우 입주자가 우선한다. 이하 같다.)로 그 직무를 대행하여 수행하며, 그 직무를 수행하는 경우에 업무추진비를 지급할 수 있으나 60일을 초과 할 수 없다. ⑤ - ⑥ 현행과 같음	□ 보완 - 순위 구분 명확화
제20조【동별 대표자 등의 해임 등】 ① 영 제19조제1항 제3호에 따른 동별 대표자 및 임원의 해임사유는 다음 각 호와 같다.(다만, 해당 동별 대	**제20조【동별 대표자 등의 해임 등】** ① 영 제19조제1항 제3호에 따른 동별 대표자 및 임원의 해임사유는 다음 각 호와 같다.(다만, 동별 대표자	

현 행	개 정 안	개정사유
표자의 임기 중에 한 행위에 한하며, 객관적 증거자료를 제시하여야 한다.) 1. - 8. 현행과 같음 ② - ⑨ 현행과 같음	의 해당 임기 중에 한 행위에 한하며, 객관적 증거자료를 제시하여야 한다.) 1.- 8. 현행과 같음 ② - ⑨ 현행과 같음	□ 보완(어구 수정)
제22조【동별 대표자 등의 선출공고】 ① - ② 현행과 같음 ③ 동별 대표자를 선출하지 못하여 공석인 선거구는 다시 선출공고를 하여야 하며, 과반수이상 선출된 경우 2회 이상 선출 공고에도 후보자가 없는 경우 선출하지 않을 수 있다. 이 경우에도 선거 종료 이후에 공석인 해당 선거구 입주자등 10분의 1이상 또는 후보자가 동별 대표자 선출을 요청할 경우 즉시 선출절차를 진행해야 한다. ④ 현행과 같음	**제22조【동별 대표자 등의 선출공고】** ① - ② 현행과 같음 ③ 동별_대표자를 선출하지 못하여 공석인 선거구는 다시 선출공고를 하여야 하며, 과반수이상 선출된 경우 2회 이상 선출 공고에도 후보자가 없는 경우 선출하지 않을 수 있다. 이 경우에도 선거 종료 이후에 공석인 해당 선거구 입주자등 10분의 1이상 또는 후보자가 동별 대표자 선출을 요청할 경우 3일 이내 선출절차를 진행해야 한다. ④ 현행과 같음	□ 보완 - 기간 명료화
제25조【회의소집절차】 ① 회장이 회의를 소집하고자 할 때에는 회의개최 5일 전까지 일시·장소 및 안건을 동별 대표자에게 서면 또는 전화, 휴대전화를 이용한 문자전송, 팩시밀리 또는 전자우편 등 간편한 통지 방법으로 통지하고, (이하 생략) ② 현행과 같음	**제25조【회의소집절차】** ① 회장이 회의를 소집하고자 할 때에는 회의개최 5일 전까지 일시·장소 및 안건을 동별 대표자에게 서면(안건에 따른 회의자료는 3일전까지 제출) 또는 전화, 휴대전화를 이용한 문자전송, 팩시밀리 또는 전자우편 등 간편한 통지 방법으로 통지하고, (이하 생략) ② 현행과 같음	□ 보완 - 회의자료 의무 통지
제26조【안건의 제안】 ① 현행과 같음 ② 안건을 제안하는 자는 제안이유와 주요내용을 제시하면 관리사무소장은 제안자와 협의 후 비용추계서, 근거 등을 붙여 별지 제7호 서식에 따라 작성하여 서면으로 회장에게 제출한다. 다만, 근거 및 비용추계서 등을 작성할 수 없는 사유가 있는 경우 생략할 수 있다. ③ 회장은 제2항의 서면으로 제출된 안건에 대해서 입주자대표회의에 상정하여야 한다. 다만, 인신공격, 사생활 침해의 우려가 있거나 반복적으로 제안된 사안 및 법령 등에 위배되는 안건 등은 제외한다. ④ 현행과 같음	**제26조【안건의 제안】** ① 현행과 같음 ② 안건을 제안하는 자는 제안이유와 주요내용을 제시하면 관리사무소장은 제안자와 협의 후 비용추계서, 근거 등을 붙여 별지 제7호 서식에 따라 작성하여 서면으로 회장에게 제출(제25조제2항의 경우 제출 의무 예외)한다. 다만, 근거 및 비용추계서 등을 작성할 수 없는 사유가 있는 경우 생략할 수 있다. ③ 회장(제25조제2항의 경우 관리소장)은 제2항의 서면으로 제출된 안건에 대해서 입주자대표회의에 상정하여야 한다. 다만, 인신공격, 사생활 침해의 우려가 있거나 반복적으로 제안된 사안 및 법령 등에 위배되는 안건 등은 제외한다. ④ 현행과 같음	□ 보완 - 제25조제2항에 따름 □ 보완 - 제25조제2항에 따름
제27조【입주자대표회의의 의결사항】 영 제14조제1항에 따라 입주자대표회의는 그 구성원 (영 제4조제3항 본문 괄호에 따라 관리규약으로 정한 정원을 말하며, 해당 입주자대표회의 구성원의 3분의 2 이상이 선출된	**제27조(입주자대표회의의 의결사항)** ① 영 제14조제1항에 따라 입주자대표회의는 그 구성원(영 제4조제3항 본문 괄호에 따라 관리규약으로 정한 정원을 말하며, 해당 입주자대표회의 구성원의 3분의 2 이상이 선출된	

현 행	개 정 안	개정사유
때에는 그 선출된 인원을 말한다) 과반수의 찬성으로 의결하며, 영 제14조제2항 제17호에서 입주자대표회의에서 의결하는 사항 중 “그 밖에 규약으로 정하는 사항”이라 함은 다음 각 호의 사항을 말한다.	때에는 그 선출된 인원을 말한다) 과반수의 찬성으로 의결한다.	□ 보완 - 조문 분리
(신설)	② 입주자대표회의 구성원 중 사용자인 동별 대표자가 과반수인 경우에도 제1항에 따라 의결하되, 장기수선계획의 수립 및 조정, 공동주택 공용부분의 담보책임 종료 확인에 관하여는 다음 각 호에 따른다. 1. 장기수선계획의 수립 및 조정에 관한 사항은 전체 입주자 과반수의 서면 동의를 받아 그 동의 내용대로 의결한다. 2. 공동주택 공용부분의 담보책임 종료 확인에 관한 사항은 의결사항에서 제외하고, 영 제39조제5항 제2호에 따라 5분의 4 이상의 입주자가 담보책임 종료확인서를 작성한다.	□ 신설 - 법령 개정에 따름
(신설)	③ 제1항에도 불구하고 입주자대표회의가 그 구성원의 과반수에 미달하여 의결할 수 없는 경우에는 전체 입주자등의 과반수의 찬성으로 의결을 대신할 수 있다. 다만, 장기수선계획의 수립 및 조정, 공동주택 공용부분의 담보책임 종료 확인에 관하여는 제2항 제1호를 준용한다.	□ 신설 - 동대표 과반수 미구성에 따른 해결방안 마련
(신설)	④ 영 제14조제2항 제17호의 입주자대표회의에서 의결하는 사항 중 “그 밖에 규약으로 정하는 사항”이라 함은 다음 각 호의 사항을 말한다.	□ 신설 - 제1항에서 분리
1. - 15. 현행과 같음	1. - 15. 현행과 같음	
제29조【재심의】 ① - ③ 현행과 같음 ④ 관리주체 또는 감사는 제3항에 따라 다시 심의한 안건에 대하여는 재심의 요청을 할 수 없다. 다만, 재의결 내용이 관계법령 및 관리규약을 위반한 경우에는 예외로 한다.	**제29조【재심의】** ① - ③ 현행과 같음 ④ 제1항 각 호(제1호의 경우 대표자)의 자는 제3항에 따라 다시 심의한 안건에 대하여는 재심의 요청을 할 수 없다. 다만, 재의결 내용이 관계법령 및 관리규약을 위반한 경우에는 예외로 한다.	□ 보완 - 제1항 제1호 누락에 따름
제31조【겸임금지】 ① 입주자대표회의의 회장 및 감사는 상호간에 겸임할 수 없다. ② 동별 대표자(배우자 또는 직계존비속 포함)는 공동주택단지안의 자생단체(공동체 활성화 지원금 받는 단체 포함) 또는 재건축 및 리모델링조합의 임원이 될 수 없다.	**제31조【겸임금지】** ① 입주자대표회의의 회장 및 감사는 상호간에 겸임할 수 없다. ② 동별 대표자(배우자 또는 직계존비속 포함)는 공동주택단지안의 자생단체(공동체 활성화 지원금 받는 단체 포함) 또는 재건축 및 리모델링조합(재건축 및 리모델링조합 설립·운영을 위한 준비위원회, 추진위원회, 해산위원회를 모두 포함한다)의 임원이 될 수 없다.	□ 보완 - 겸임금지 구체화
제32조【운영비】 ① 입주자대표회의의 운영비는 다음 각 호와 같이 구성한다. 1. 법 제17조제1항에 따른 입주자대표회의 구성원 교육비 등	**제32조【운영비】** ① 입주자대표회의의 운영비는 다음 각 호와 같이 구성한다. 1. 법 제17조제1항에 따른 입주자대표회의 구성원 교육비 등	

현 행	개 정 안	개정사유
2. 입주자대표회의 회의운영비 : 월 ○○만원 3. 회의 출석수당 : 1회당 ○만원(1회당 최대 5만원 이내로 하되, 월 ○○만원을 초과 할 수 없다) 4. 회장 업무추진비 : 매월 ○○만원 5. 감사 업무추진비 : 1인당 매월 ○○만원(감사업무를 수행한 경우 지출) 6. 제69조제2항에 따른 입주자대표회의 회장의 보증보험 등의 가입비용 7. 공동주택관리에 필요한 정보제공 자료비 ②- ④ 현행과 같음 ⑤ 제1항 제2호 회의운영비는 입주자대표회의 운영 등에 필요한 다음 용도로 사용하되 위락의 목적으로 사용할 수 없다. 1. 회의 시 다과 등 비용 2. 회의 후 식사비(정기회의에 한하며, 1인 1만원을 초과할 수 없다.) 3. 현행과 같음	2. 입주자대표회의 회의운영비 : 월 ○○만원 3. 회의 출석수당 : 1회당 ○만원(1회당 최대 5만원 이내로 하되, 월 ○○만원을 초과 할 수 없다) 4. 회장 업무추진비 : 매월 ○○만원**(1개월 미만인 경우 일할 계산한다.)** 5. 감사 업무추진비 : 1인당 매월 ○○만원(감사업무를 수행한 경우 지출**하며, 1개월 미만인 경우 일할 계산한다.**) 6. 제69조제2항에 따른 입주자대표회의 회장의 보증보험 등의 가입비용 7. 공동주택관리에 필요한 정보제공 자료비 ②- ④ 현행과 같음 ⑤ 제1항 제2호 회의운영비는 입주자대표회의 운영 등에 필요한 다음 용도로 사용하되 위락의 목적으로 사용할 수 없다. 1. 회의 시 다과 등 비용 2. 회의 후 식사비(**식사 참여자** 1인 1만원을 초과할 수 없**으며, 당일 사용을 원칙으로 한다**.) 3. 현행과 같음	□ 보완(제4, 5호) - 비용지출 명확화 □ 보완 - 정기회의 삭제 및 사용 구분 명확화
제33조【입주자대표회의의 의무와 책임】 ① 현행과 같음 ② 입주자대표회의의 구성원은 자치구(군) 등에서 시행하는 입주자대표회의 운영교육을 성실히 이수하여야 한다. **(신설)** ③ 현행과 같음 ④ 현행과 같음	**제33조【입주자대표회의의 의무와 책임】** ① 현행과 같음 ② **동별 대표자는 법 제17조 및 영 제18조에 따라 구청장(군수) 등이 실시하는 운영 및 윤리교육(온라인 교육 포함)을** 이수하여야 한다. **③ 동별 대표자로 처음 선출된 경우에는 임기 시작일로부터 6개월 이내에 제2항에 따른 교육을 이수하여야 한다.** ④ 현행과 같음 ⑤ 현행과 같음	□ 보완 - 교육 이수 구분 □ 제3항 신설 - 신규자 교육이수 의무화 □ 제3항을 제4항으로 □ 제4항을 제5항으로
제34조【위원위촉 및 구성】 ① 영 제15조제1항에 따라 자체적으로 구성하는 선거관리위원회(이하 “위원회”라 한다)는 위원장을 포함하여 ○명의 위원(500세대 미만 공동주택의 경우는 3명이상~9명 이하, 500세대 이상 공동주택의 경우는 5명이상~9명이하의 범위에서 정함)으로 구성하고 위원장은 호선한다. 위원회의 위원은 입주자등 중에서 희망하는 자를 다음 각 호에 따라 입주자대표회의 회장(입주자대표회의가 구성되지 아니하거나, 사퇴 또는 해임으로 회장 및 직무대행도 없는 경우 관리사무소장을 말한다)이 공개모집하여 위촉한다.	**제34조【위원위촉 및 구성】** ① 영 제15조제1항에 따라 자체적으로 구성하는 선거관리위원회(이하 “위원회”라 한다)는 위원장을 포함하여 ○명의 위원(500세대 미만 공동주택의 경우는 3명이상~9명 이하, 500세대 이상 공동주택의 경우는 5명이상~9명이하의 범위에서 정함)으로 구성하고 위원장은 호선**하며(그 회의소집은 위촉자가 한다.),** 위원회의 위원은 입주자등 중에서 희망하는 자를 다음 각 호에 따라 입주자대표회의 회장(입주자대표회의가 구성되지 아니하거나, 사퇴 또는 해임으로 회장 및 직무대행도 없는 경우 관리사무소장을 말한다)이 공개모집하여 위촉한다.	□ 보완 - 위원장 호선 회의소집 구분

현 행	개 정 안	개정사유
1. - 3. 현행과 같음 ② - ⑤ 현행과 같음	1. - 3. 현행과 같음 ② - ⑤ 현행과 같음	
제35조【임기 및 자격상실 등】 ① 위원의 임기는 위촉받은 날로부터 2년으로 하되 임기만료 30일전 제34조에 따른 위촉의 과정을 거쳐 연임할 수 있으며, 위원장의 임기는 그 위원의 임기가 만료되는 날까지로 한다. 다만, 임기도중 사퇴 및 해촉된 위원의 후임으로 위촉된 위원장 및 위원의 임기는 전임자의 잔여기간으로 한다. ② - ③ 현행과 같음	**제35조【임기 및 자격상실 등】** ① 위원의 임기는 위촉받은 날로부터 2년으로 하되 임기만료 30일전 제34조에 따른 위촉의 과정을 거쳐 연임할 수 있으며, 위원장의 임기는 그 위원의 임기가 만료되는 날까지로 한다. 다만, 임기도중 사퇴 및 해촉된 위원의 후임으로 위촉된 위원장 및 위원의 임기는 전임자의 잔여기간으로 **하나, 전원 해촉 및 사퇴 되어 모든 선거관리위원의 임기가 동시에 시작하는 경우 위촉받은 날로부터 2년으로 한다.** ② - ③ 현행과 같음	□ 보완 - 동별 대표자 임기 준용
제36조【업무】 위원회의 업무는 다음 각 호와 같다. 1. - 11. 현행과 같음 12. 제44조의5 입주자대표회의 구성원 과반수 미달에 따른 입찰방법 찬·반 동의 업무 13. - 14. 현행과 같음	**제36조【업무】** 위원회의 업무는 다음 각 호와 같다. 1. - 11. 현행과 같음 12. **제27조제2항 및 제3항 또는** 제44조의5 입주자대표회의 구성원 과반수 미달에 따른 **의사결정 및** 입찰방법 찬·반 동의 업무 13. - 14. 현행과 같음	□ 보완 - 제27조제2, 3항 신설에 따름
제36조의2【전자투표】 법 제22조에 따른 다음 각 호 업무에 대해 선거관리위원회에서 전자투표제를 도입할 수 있다. 1. - 5. 현행과 같음 **(신설)** **(신설)**	**제36조의2【전자투표 및 의사결정 방법】** ① 법 제22조에 따른 다음 각 호 업무에 대해 선거관리위원회에서 전자투표**로 그 의사를 결정 할 수 있다.** 1. - 5. 현행과 같음 **② 제1항에 따른 전자투표를 실시하는 경우 국가(과학기술정보통신부 또는 국가사이버안전센터)가 지정하는 정보보호 전문업체의 보안진단 또는 보안적합성 검증을 받았거나, 암호모듈검증(KCMVP)을 받은 보안시스템을 적용한 전자투표를 사용하여야 한다.** **③ 제1항에 따른 전자투표를 실시하는 경우에도 보통, 직접, 비밀, 평등투표가 보장되어야 하며, 선거관리위원회의 의결을 통하여 전자투표 외의 다른 투표방식을 병행할 수 있다.**	□ 조문 및 내용 보완 □ 신설 - 전자투표 보안강화 □ 신설 - 전자투표 외 병행 허용
제44조【주택관리업자의 재계약】 ① 현행과 같음 1. - 5. 현행과 같음 6. 전체입주자 등의 과반수가 서면으로 교체를 요구한 경우에는 기존 주택관리업자는 입참가를 제한 할 수 있다는 내용 7. - 8. 현행과 같음	**제44조【주택관리업자의 재계약】** ① 현행과 같음 1. - 5. 현행과 같음 6. 전체입주자 등의 과반수가 서면으로 교체를 요구한 경우에는 기존 주택관리업자는 입**찰**참가를 제한 할 수 있다는 내용 7. - 8. 현행과 같음	□ 수정 - 오기 수정

현 행	개 정 안	개정사유
② 현행과 같음	② 현행과 같음	
제45조【위·수탁관리계약】 ① 입주자대표회의의 회장은 제43조에 따라 선정된 주택관리업자와 별첨 1의 "공동주택 위·수탁관리계약서"에 따라 계약을 체결하여야 한다. ② - ⑤ 현행과 같음	**제45조【위·수탁관리계약】** ① 입주자대표회의의 회장은 제43조에 따라 선정된 주택관리업자와 **계약을 체결하는 경우** 별첨 1의 "공동주택 위·수탁관리계약서"**를 참조하여 계약을 체결할 수 있다.** ② - ⑤ 현행과 같음	□ 보완 - 표준계약서 예시 성격
제47조【관리주체의 업무】 ① - ④ 현행과 같음 ⑤ 공동주택에서 채용한 경비원에 대하여도 「경비업법」 제15조의2를 준용한다. ⑥ 현행과 같음	**제47조【관리주체의 업무】** ① - ④ 현행과 같음 **⑤ 삭제** ⑥ 현행과 같음	□ 삭제 - 법령개정 예정에 따름
제49조【관리주체의 동의기준】 관리주체가 영 제19조제2항에 따른 입주자등의 신청에 대한 동의기준은 다음 각 호와 같다. 1. 현행과 같음 2. 광고물·표지물 또는 표지를 설치하거나 부착하는 사항 가. 지정된 장소에 부착하거나 입주자등에게 홍보가 필요하다고 판단되는 행위는 동의 ⑴ 국가, 지방자치단체 및 공공기관에서 지정된 게시판에 부착하는 행위 ⑵ 입주자등에게 정보를 제공하는 행위 ⑶ 안전수칙과 관련하여 지정된 시설에 부착하여 홍보하는 행위 **(신설)** (이하생략) 3. 현행과 같음 4. 현행과 같음 가. 발코니의 철재 난간에 위성안테나·무선안테나 및 화분 등을 설치하는 행위(돌출물의 낙하로 안전사고가 우려되는 경우와 인양기 등의 사용에 지장을 줄 우려가 있는 돌출물의 설치를 금한다) 나. - 다. 현행과 같음 5. - 7. 현행과 같음	**제49조【관리주체의 동의기준】** 관리주체가 영 제19조제2항에 따른 입주자등의 신청에 대한 동의기준은 다음 각 호와 같다. 1. 현행과 같음 2. 광고물·표지물 또는 표지를 설치하거나 부착하는 사항 가. 지정된 장소에 부착하거나 입주자등에게 홍보가 필요하다고 판단되는 행위는 동의 ⑴ 국가, 지방자치단체 및 공공기관에서 지정된 게시판에 부착하는 행위 ⑵ 입주자등에게 정보를 제공하는 행위 ⑶ 안전수칙과 관련하여 지정된 시설에 부착하여 홍보하는 행위 **⑷ 입주자등 소통을 위한 행위(게시기간(최소 5일 이상) 및 방법, 동일내용 반복 방지 등에 대해 입주자대표회의에서 그 기준을 정한다.)** (이하생략) 3. 현행과 같음 4. 현행과 같음 가. 발코니의 철재 난간에 **태양광 모듈,** 위성안테나·무선안테나 및 화분 등을 설치하는 행위(돌출물의 낙하로 안전사고가 우려되는 경우와 인양기 등의 사용에 지장을 줄 우려가 있는 돌출물의 설치를 금한다) 나. - 다. 현행과 같음 5. - 7. 현행과 같음	□ 신설 - 입주자등 소통 홍보 □ 보완 - 설치 항목 추가
(신설)	**제49조의3【지능형 홈네트워크 유지·관리】입주자대표회의 및 관리주체**	□ 신설

현 행	개 정 안	개정사유
	등은「지능형 홈네트워크 설비 설치 및 기술기준」에 따라 공동주택에 설치 된 지능형 홈네트워크 설비의 보안취약점을 개선하는 등 지속적으로 유지·관리하여야 한다.	- 홈네트워크 보안 유지 (국토교통부 권고)
제50조【어린이집의 운영 및 임대 등】① - ⑤ 현행과 같음 ⑥ 입주자대표회의에서 제5항의 중요계약내용을 의결할 경우, 임대차계약기간은 3~5년으로 하고 임대료(임대보증금이 있는 경우에는, 은행법에 의한 금융기관으로서 가계자금대출 시장의 점유율이 최상위인 금융기관의 1년만기 정기예금이율에 따라 임대보증금을 임대료로 전환한 금액을 포함한다)는 보육료 수입의 5% 범위 이내로 정한다. 이 경우 보육료 수입은 보육정원으로 산정하며, 어린이집 유지보수에 필요한 비용은 입주자대표회의 의결을 거쳐 제59조제2항 제2호 임대료 수입에서 그 비용을 우선 지출하여야 한다. ⑦ 관리주체가 어린이집과 임대차계약 시에는 별첨 3 서식의 공동주택 어린이집 표준임대차 계약서(정원 미달 시 현원으로 계약 할 수 있다.)를 사용한다. ⑧ - ⑨ 현행과 같음	제50조【어린이집의 운영 및 임대 등】① - ⑤ 현행과 같음 ⑥ 입주자대표회의에서 제5항의 중요계약내용을 의결할 경우, 임대차계약기간은 3~5년으로 하고 임대료(임대보증금이 있는 경우에는, 은행법에 의한 금융기관으로서 가계자금대출 시장의 점유율이 최상위인 금융기관의 1년만기 정기예금이율에 따라 임대보증금을 임대료로 전환한 금액을 포함한다)는 보육료 수입(정부지원 보육료, 부모부담 보육료를 합산한 금액)의 5% 범위 이내로 정한다. 이 경우 보육료 수입은 보육정원으로 산정하며, 어린이집 유지보수에 필요한 비용은 입주자대표회의 의결을 거쳐 제59조제2항 제2호 임대료 수입에서 그 비용을 우선 지출하여야 한다. ⑦ 관리주체가 어린이집과 임대차계약 시에는 별첨 3 서식의 공동주택 어린이집 표준임대차 계약서(정원 미달 시 현원으로 계약 한다.)를 사용 할 수 있다. ⑧ - ⑨ 현행과 같음	□ 보완 - '21 보건복지부 보육사업 안내 사항 변경 적용 □ 보완 - 현원 계약 및 표준 계약서 예시
(신설)	제50조의2【다함께 돌봄센터 및 공동육아나눔터 임대 등】 ① 입주자대표회의는 아래의 각 호에 대하여 자치구(군수)청장이 인정하는 경우에 입주자등 과반수의 서면동의를 받은 후, 입주자대표회의의 의결을 거쳐「아동복지법」제44조의 2에 따른 '다함께 돌봄센터' 또는 「아이돌봄지원법」제19조에 따른 '공동육아나눔터'를 지방자치단체에 무상으로 임대할 수 있다. 1. 방과 후 돌봄서비스가 필요한 경우 '다함께돌봄센터' 2. 아이양육 관련 정보교류, 부모교육 등 '공동육아나눔터' ② 입주자대표회의가 구성되기 전 '다함께돌봄센터' 또는 '공동육아나눔터'에 대한 무상 임대계약의 체결이 필요하다고 자치구(군수)청장이 인정하는 경우에 사업주체는 입주예정자 과반수의 서면동의를 받아 '다함께돌봄센터' 또는 '공동육아나눔터'를 지방자치단체에 무상으로 임대할 수 있다.	□ 신설 - 법령 개정에 따름

현 행	개 정 안	개정사유
제50조의2【주차장 임대 운영 등】 현행과 같음 **제50조의3【주민공동시설 이용 등】** 현행과 같음 **제50조의4【공동주택 주차장의 개방】** 현행과 같음	**제50조의3【주차장 임대 운영 등】** 현행과 같음 **제50조의4【주민공동시설 이용 등】** 현행과 같음 **제50조의5【공동주택 주차장의 개방】** 현행과 같음	□ 50조의2를 50조의3으로 □ 50조의3를 50조의4로 □ 50조의4를 50조의5로
제59조【잡수입의 집행 및 회계처리】 ① - ③ 현행과 같음 ④ 제3항 각호에 따른 당해 회계연도 잡수입 중 다음 각 호에 따라 우선 사용한 금액을 제외한 나머지 금액을 「공동주택관리 회계처리 기준」 제41조에 따라 입주자대표회의의 결산승인(같은 기준 제48조의 이익잉여금 처분계산서를 포함)을 받아 다음 회계연도 기간 중 관리비 절감을 위해 매월 ○○에 따라 공용 관리비에서 차감한다. 다만, 관리비 차감 시 잡수입에서 직접 상계 처리하지 않고 관리비로 발생시킨 후 잡수입에서 차감한다. 1. 자생단체 지원비용 : 매월 ○○만원 2. 공동체 활성화 사업 활동비용(자율방범대 운영, 주민화합 축제 및 경로잔치 등) : 연간 ○○만원 3. - 12. 현행과 같음 ⑤ - ⑦ 현행과 같음	**제59조【잡수입의 집행 및 회계처리】** ① - ③ 현행과 같음 ④ 제3항 각호에 따른 당해 회계연도 잡수입 중 다음 각 호에 따라 우선 사용한 금액을 제외한 나머지 금액을 「공동주택관리 회계처리 기준」 제41조에 따라 입주자대표회의의 결산승인(같은 기준 제48조의 이익잉여금 처분계산서를 포함)을 받아 다음 회계연도 기간 중 관리비 절감을 위해 매월 ○○에 따라 공용 관리비에서 차감한다. 다만, 관리비 차감 시 잡수입에서 직접 상계 처리하지 않고 관리비로 발생시킨 후 잡수입에서 차감한다. 1. **주민자치 활동비용(자율방범대 운영, 주민화합 축제 및 경로잔치 등) : 연간 ○○만원** 2. **공동체 활성화 단체 지원비용 : 연간 ○○만원** 3. - 12. 현행과 같음 ⑤ - ⑦ 현행과 같음	□ 보완(제1, 2호) - 단체 지원 형평성에 따른 구분
제64조【관리비등의 납부기한】 ① 현행과 같음 ② 관리주체는 전출하는 입주자등이 관리비등에 대한 정산을 요청한 경우 입주자등이 전출하는 날을 기준으로 다음과 같이 산정한다. 다만, 검침이 가능한 사용료(수도, 전기 등)는 검침계량에 따라 정산한다. * 중간정산 = [전출 전 3개월 평균 관리비/당월일수 × 당월 거주일수] ×100분의 5(편차율) 가산 ③ 현행과 같음	**제64조【관리비등의 납부기한】** ① 현행과 같음 ② 관리주체는 전출하는 입주자등이 관리비등에 대한 정산을 요청한 경우 입주자등이 전출하는 날을 기준으로 다음과 같이 산정한다. 다만, 검침이 가능한 사용료(수도, 전기 등)는 검침계량에 따라 정산한다. * 중간정산 = [전출 전 3개월 평균 관리비/당월일수 × 당월 거주일수] ③ 현행과 같음	□ 삭제 - 가산금 일률적 적용 불합리
제66조【관리비 등의 연체료】 ① 관리비등을 기한 내에 납부하지 아니한 입주자등에 대하여는 별표 7과 같이 연체일수에 따라 년 ○○%(12% 이내로 한다)의 연체요율로 일할 계산하여 가산금을 부과한다. ② 연체료를 부과할 때는 구체적인 산출기준을 청구서에 명시하여야 한다.	**제66조【관리비 등의 연체료】** ① 관리비등을 기한 내에 납부하지 아니한 입주자등에 대하여는 별표 7과 같이 연체일수에 따라 년 ○○%(**5% ~ 12% 범위에서 정한다.**)의 연체요율로 일할 계산하여 가산금을 부과한다. ② 연체료를 부과할 때는 구체적인 산출기준을 청구서에 명시하여야 한다.	□ 보완 - 코로나로 등 경제적 부담 완화 위한 범위 설정
제81조【혼합주택단지의 관리】 입주자대표회의는 혼합주택단지의 관리에 관한 사항을 임대사업자와 공동으로 결정하여야 하며, 영 제7조에 정하	**제81조【혼합주택단지의 관리】** ① 입주자대표회의와 임대사업자는 혼합주택단지의 관리에 관한 사항을 공동으로 결정하여야 **한다. 이 경우 임차**	□ 보완 - 임대단지 협의사항

현 행	개 정 안	개정사유
지 않은 공동결정에 관한 사항, 그 방법 및 절차에 대하여는 별도의 협약서로 정할 수 있다.	인대표회의가 구성된 혼합주택단지에서 임대사업자는「민간임대주택에 관한 특별법」제52조제3항 각 호의 사항을 임차인대표회의와 사전에 협의하여야 한다. ② 제1항의 공동으로 결정할 관리에 관한 사항과 공동결정의 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 영 제7조를 따른다.	보완 □ 신설 - 제1항 신설에 따름
부 칙 **제6조【관리비 등 연체료에 관한 경과조치】** 제66조 연체요율에 관한 개정규정은 2017년1월1일부터 적용한다.	부 칙 **제6조(관리비 등의 연체료에 관한 경과조치)** 제66조제1항 연체요율 개정규정은 개정일 다음년도 1월1일부터 적용한다.	□ 연체료 개정 시 산출 어려움에 따른 적용시점 구분
별표2(전유부분의 범위) 제2호 ~다만, 현관문(사업주체가 설치한 현관문에 한 한다.)의 외부도장 부분은 공용부분으로 한다. 제3호 ~전유부분과 공용부분 이음은 ○○(공용, 전유)으로 간주한다. 제4호 ~다만, 전유부분과 공용부분 이음은 ○○(공용, 전유)으로 간주한다.	**별표2(전유부분의 범위)** 제2호 ~ 삭제 제3호 ~전유부분과 공용부분 이음은 공용으로 간주한다. 제4호 ~다만, 전유부분과 공용부분 이음은 공용으로 간주한다.	□ 보완 - 중복 삭제 - 기준 제시
별지 제2호 서식 (구비서류) 제6호, 가족관계증명서(소유자 또는 사용자의 배우자나 직계존비 속에 한함) 1부 제8호, 위임장(소유자 또는 사용자의 배우자나 직계존비속에 한함) 1부 ○○아파트 동별 대표자 선거관리위원장 귀하	**별지 제2호 서식** (구비서류) 제6호, 가족관계증명서(소유자 또는 사용자*의 배우자나 직계존비속에 한함) 1부 제8호, 위임장(소유자 또는 사용자*의 배우자나 직계존비속에 한함) 1부 ○○아파트 선거관리위원장 귀하 * 세대주를 말한다.(서식 하단부 별도 명기)	□ 보완 - 사용자 위임 주체 구분 □ 삭제(동별 대표자)

[별표 2] 전유부분의 범위 (제5조제1항 관련)

구 분	범 위
1. 천장·바닥 및 벽	·세대내부의 마감부분과 전용으로 사용하는 벽체.
2. 현관문 및 창(발코니 창 포함)	·문틀·문짝과 이에 부수된 시건장치 등의 시설. 다만, 현관문(사업주체가 설치한 현관문에 한 한다.)의 외부도장부분은 공용부분으로 한다.
3. 배관·배선 및 닥트와 그 외의 건물에 부속되는 설비	·제1호에서 정하는 전용부분에 설치되어 있는 부분. 다만, 2세대 이상이 사용하는 배관·배선 등은 공용부분으로 하되, 전유부분과 공용부분 이음은 공용으로 간주한다.
4. 세대별 전기·수도·가스·급탕 및 난방의 배관·배선 등	·계량기 까지는 공용부분으로 하고, 그 후의 배관 및 배선은 전유부분으로 한다. 다만, 전유부분과 공용부분 이음은 공용으로 간주한다.

[별지 제2호 서식]

<table>
<tr><td colspan="4">동별 대표자 후보등록 신청서</td><td rowspan="3">사진 3×4㎝</td></tr>
<tr><td>동-호</td><td colspan="3">-</td></tr>
<tr><td>성 명</td><td colspan="3">(한글) (한문)</td></tr>
<tr><td>등록기준지</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>주 소</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>생년월일</td><td>년 월 일(만 세)</td><td>주민등록번호</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>최종학력</td><td colspan="4">학교(졸업 · 재학 · 중퇴)</td></tr>
<tr><td>직 장 명</td><td></td><td>직 위</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>직장주소</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td rowspan="6">사
회
경
력

및

이
력</td><td>년 월 일</td><td colspan="3">경 력 및 이 력 사 항</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td></td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td></td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td></td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="4">위와 같이 동별 대표자 후보등록을 신청합니다.

년 월 일

입후보자 : (인)

○○아파트 선거관리위원장 귀하</td></tr>
<tr><td>구비서류</td><td colspan="4">1. 후보등록신청서(1개월 내에 촬영한 반명함 사진 부착) 1부
2. 법 제14조제4항 및 영 제11조제4항에 따른 동별 대표자의 결격사유 확인서 및 영 제17조 범죄경력 확인을 위한 동의서 각 1부
3. 관리비 등의 완납 확인서(관리주체 발급) 1부
4. 등기부등본(공고일 이후 발행분)(사용자의 경우 임차계약서 사본) 1부
5. 주민등록등본(공고일 이후 발행분) 1부
6. 가족관계증명서(소유자 또는 사용자*의 배우자나 직계존비속에 한함) 1부
7. 선거홍보물용 사진, 약력(학력, 직업, 경력, 연령 등)
8. 위임장(소유자 또는 사용자*의 배우자나 직계존비속에 한함) 1부
9. 지분 위임장(해당 공동주택을 2명 이상이 공동 소유한 경우에 한한다)</td></tr>
</table>

○○아파트 관리사무소

* 세대주를 말한다.