

주택관리규정

제정 2009.10. 1 규정 제33호

개정 2011. 4.11 규정 제61호

개정 2013. 12.31 규정 제108호

제1장 총칙

제1조(목적) 이 규정은 한국토지주택공사가 관리하는 주택과 그 부대시설 및 복리시설의 관리에 필요한 사항을 정함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 규정에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “주택”이란 세대(世帶)의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 말하며, 분양주택과 임대주택(전세주택을 포함한다)으로 구분한다.
2. “부대시설”이란 「주택법」 제2조제8호에 따른 부대시설을 말한다.
3. “복리시설”이란 「주택법」 제2조제9호에 따른 복리시설을 말한다.
4. “임주자”란 분양주택의 경우에는 분양계약자 또는 소유자, 임대주택의 경우에는 임차인을 말한다.
5. “부금”이란 국민주택기금 또는 민영주택자금에 따른 융자금을 월별로 분할하여 원리금을 수납하는 월부금과 주택가격 중 일부를 입주 후에 월 또는 연단위로 분할하여 원리금을 수납하는 할부금을 말한다.

6. “징수금”이란 부금, 연체료, 임대료, 화재보험료, 관리비, 사용료 및 그 밖의 납부금을 말한다

7. “대환”이란 주택의 소유권을 분양계약자 앞으로 이전해 줌과 동시에 그 주택에 대한 용자금의 차용인명의를 공사에서 분양계약자 앞으로 변경하는 것을 말한다.

8. “재해”란 화재, 풍수재, 폭발 또는 과열로 발생한 손해를 말한다. 다만, 재해발생 시의 도난 또는 분실로 인한 손해는 포함하지 아니한다.

9. <삭제>

10. “증축”이란 「건축법 시행령」 제2조제2호에 따른 증축을 말한다.

11. “개축”이란 「건축법 시행령」 제2조제3호에 따른 개축을 말한다.

12. “용도변경”이란 주택과 부대시설 및 복리시설의 용도를 변경하는 행위를 말한다.

13. “사회복지관”이란 영구임대주택 단지 입주자의 복지후생증진을 위하여 종합적인 사회복지사업을 수행하는 시설을 말한다.

14. “관리주체”란 임대사업자인 한국토지주택공사와 임대 또는 관리업무에 대해 위수탁 약정을 체결한 주택관리업자를 말한다.

제3조(주택관리계획의 수립) ① 주택관리부서장은 매년 3월말까지 주택관리계획을 수립하여야 한다.

② 주택관리부서장은 주택관리계획을 수립하여 기획부서장에게 통보하여야 한다. 경영목표의 변경 그 밖의 사유로 주택관리계획을 변경하는 경우에도 또한 같다.

제4조(관리업무의 범위) 관리업무의 범위는 다음 각 호와 같다. 이 경우

필요한 범위 안에서 공동주택의 공용부분을 사용할 수 있다.

1. 공동주택의 공용부분의 유지·보수 및 안전관리
2. 공동주택단지안의 경비·청소·소독 및 쓰레기수거
3. 징수금의 징수와 공과금 등의 납부대행
4. 제7조의 관리계약 또는 임대차계약에서 약정한 사항
5. 공동주택관리업무의 공개·홍보 및 공동시설물의 사용방법에 관한 지도·계몽
6. 입주자등의 공동사용에 제공되고 있는 공동주택단지안의 토지·부대시설 및 복리시설에 대한 무단 점유행위의 방지 및 위반행위시의 조치
7. 공동주택단지 안에서 발생한 안전사고 및 도난사고 등에 대한 대응조치
8. 관리규약으로 정한 사항의 집행
9. 임대운영 또는 주택관리 위수탁 약정에서 정한 사항
10. 기타 관련 법령에서 정하는 사항

제2장 입주관리

제5조(입주계획의 수립) 지역본부장은 입주개시일 3개월 이전에 입주계획을 수립하여야 한다.

제6조(입주대비점검) ① 지역본부장은 준공 후 주택 및 시설물의 상태와 하자 사항을 확인하기 위한 입주대비점검을 실시하여야 한다.

② 제1항의 입주대비점검은 세대별로 입주예정자를 참여하도록 하여 실시하며 그 절차 및 방법 그 밖에 필요한 사항은 시행세칙으로 정한다.

제7조(관리계약 체결) 지역본부장은 분양주택 및 복리시설을 관리하는 경우에는

분양계약자와 관리계약을 체결하여야 한다. 다만, 임대주택인 경우에는 임대차계약서로 갈음한다.

제8조(주택의 인도) 지역본부장이 계약자에게 주택을 인도하는 시기와 절차는 시행세칙으로 정한다.

제9조(전매·전대방지) 지역본부장은 주택(임대상가를 포함하며, 분양주택 및 분양상가를 제외한다)의 전매·전대의 방지를 위하여 필요한 조치를 하여야 한다.

제10조(원상회복) 지역본부장은 주택의 분양계약 또는 임대차계약의 해제, 해지 또는 임대차 기간의 종료 등에 따라 주택을 인도 받을 때에 분양주택의 경우에는 「주택분양규정」, 임대주택의 경우에는 「주택임대규정」에서 정하는 바에 따라 원상회복하게 하거나 원상회복에 소요되는 비용을 받아야 하며 그 방법 및 절차는 시행세칙으로 정한다.

제11조(단지관리 지도점검) ① 지역본부장은 공사가 관리하고 있는 주택단지(위탁관리 단지를 포함한다)에 대하여 매년 3월말까지 단지관리 지도점검 계획을 수립·시행하고 점검결과 지적사항에 대한 이행여부를 확인하여야 한다.

② 주택관리부서장은 필요하다고 인정하는 경우에는 위탁관리단지를 포함하여 단지관리 지도점검을 실시할 수 있다.

제3장 시설물 관리

제12조(하차관리) 지역본부장은 「개발사업규정」에서 정하는 바에 따라

주택 및 시설물의 하자를 관리하여야 한다.

제13조(임대주택의 유지·보수) ① 임대주택의 계약기간 중 공사와 임차인 사이의 유지·보수범위는 다음 각 호와 같다.

1. 공사는 주택의 공용부분과 그 부대시설을 유지·보수한다. 다만, 비용 부담은 시행세칙으로 정한다.

2. 임차인은 주택의 전용부분을 임차인의 부담으로 유지·보수한다.

다만, 시행세칙으로 정하는 전용부분은 공사가 유지·보수할 수 있다.

② 제1항에도 불구하고 임차인의 고의 또는 과실로 오손, 파손, 멸실한 것이 명백할 때에는 임차인으로 하여금 보수하게 하거나 임차인의 비용 부담으로 공사가 보수할 수 있다.

③ 공가(空家)의 전용부분은 공사 부담으로 유지·보수한다.

제14조(임대주택의 장기수선) ① 주택관리부서장은 임대주택과 그 부대시설 및 복리시설의 유지보수에 필요한 장기수선계획 수립기준을 정하여 지역본부장에게 통보하여야 한다.

② 지역본부장은 제1항의 기준에 따라 장기수선계획을 수립하여야 한다.

③ 장기수선계획의 수립대상, 특별수선충당금의 적립방법 및 절차 그 밖에 필요한 사항은 시행세칙으로 정한다.

제15조(특별수선충당금의 적립) 임대주택과 그 부대시설 및 복리시설의 장기수선공사에 소요될 비용을 충당하기 위하여 특별수선충당금을 사용검사일(임시 사용승인을 받은 경우에는 임시 사용승인일을 말한다)부터 1년이 지난 날이 속하는 달부터 매달 적립하되 임대료 중에서 시행세칙으로 정하는 금액을 매월 적립하여야 한다.

제16조(분양주택의 장기수선) 지역본부장은 분양주택의 공용부분과 그 부대 시설 및 복리시설에 대하여 다음 각 호의 사항을 포함한 장기수선계획을 수립하여야 한다.

1. 장기수선계획의 작성기준
2. 세대별 장기수선충당금의 산정 및 사용방법
3. 장기수선충당금 사용계획서
4. 수선현황의 작성 및 기록 유지
5. 장기수선계획 등의 인수인계

제17조(장기수선충당금의 적립) ① 공사가 분양주택을 관리하는 경우에는 분양주택의 공용부분과 그 부대시설 및 복리시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 사용검사일(단지 안의 공동주택의 전부에 대하여 임시사용승인을 얻은 경우에는 임시사용승인일을 말한다)부터 1년이 경과한 날이 속하는 달부터 「주택법」 및 장기수선계획에 따라 해당 주택의 소유자로부터 매월 징수하여 적립하여야 한다.

② 지역본부장은 제1항에 따라 징수한 장기수선충당금을 입주자대표회의 명의로 입주자대표회의가 지정하는 금융기관에 예치하여 따로 관리하여야 한다.

제18조(특별수선충당금 등의 인계) 지역본부장은 관리업무를 인계할 때에는 적립된 특별수선충당금 또는 장기수선충당금을 입주자대표회의를 대표하는 자를 참석하게 하여 관리업무를 인수받는 관리주체에게 인계한다.

제19조(하자보수충당금의 적립·사용) ① 지역본부장은 공사가 건설한 주택 및 부대·복리시설에 대한 하자보수충당금을 설정·적립하여야 한다.

② 제1항의 적립금액은 대상 시설물의 각 사업연도 준공건설원가(총액) 중

하자보수충당금 사용에 직접적인 영향이 있는 건설원가(결산서상 대지비 중 조성비와 건물공사비)의 1,000분의 1로 한다.

③ 하자보수충당금의 설정시기 및 방법은 시행세칙으로 정한다.

④ 지역본부장은 공사의 책임 있는 사유로 제1항의 시설물에 하자가 발생하였을 때에는 하자보수충당금을 사용할 수 있다.

⑤ 하자보수충당금의 적립기간은 설정대상 시설물의 최종 사용검사일부터 10년으로 한다.

제20조(주택단지 내 광고물의 설치 및 관리) 지역본부장은 단지 내의 광고물은 사장이 따로 정하는 바에 따라 설치 및 관리하여야 한다.

제4장 부대시설 및 복리시설 관리운영

제21조(부대시설 및 복리시설의 관리) ① 지역본부장은 단지 내에 설치되는 부대시설 및 복리시설을 입주자가 사용하기에 편리하도록 관리하여야 한다.

② 부대시설 및 복리시설의 사용에 대해서는 사용료를 징수할 수 있으며, 사용료를 징수하는 시설의 종류와 그 사용료의 책정기준·절차 등에 필요한 사항은 시행세칙으로 정한다.

③ 제2항에 따른 부대시설 및 복리시설의 사용료로 관리비의 일부를 보조할 수 있다.

제22조(사회복지관의 개관) 지역본부장은 영구임대주택단지 안에 건설된 사회복지관이 사용검사 완료된 때에는 지방자치단체의 장에게 무상으로 사용하도록 하고 지체 없이 개관될 수 있도록 조치하여야 한다.

제23조(임대상가의 관리) 지역본부장은 영구임대주택 단지 안에 건설된 임대상가를 시행세칙으로 정하는 바에 따라 관리하여야 한다.

제5장 관리비 운영

제24조(관리비의 구성) 주택의 관리비 구성 비목 및 세부내역은 「주택법 시행령」 제58조 및 「임대주택법 시행규칙」 제18조에서 정한 바에 따른다.

제25조(관리비의 정산부과) ① 지역본부장은 월의 첫날부터 말일까지 발생한 관리비용(퇴직금 등 일시적 사용을 위하여 적립하는 비용을 포함한다)에 대하여 관리비 구성 비목별로 정산하여 부과하여야 하며 그 방법 및 절차는 시행세칙으로 정한다.

② 제1항에도 불구하고 관리규모가 작아 실제 발생한 비용을 정산·부과할 경우 입주자의 부담이 과중하다고 판단되는 단지의 경우에는 관리비 구성 비목 중 일반관리비에 한정하여 사장이 따로 정하는 금액을 부과할 수 있다.

③ 지역본부장은 매월 관리비 부과내역을 입주자에게 통보하게 하여야 하고 입주자의 요구가 있을 경우에는 그 관련 장부 및 증빙자료를 열람할 수 있도록 하여야 하며 그 방법 및 절차는 시행세칙으로 정한다.

제26조(관리비 등의 계산) ① 관리비는 월단위로 산정한다. 다만, 임대차기간이 월의 초일부터 시작되지 아니하거나 월의 말일에 종료되지 아니하는 경우에는 그 임대차기간이 시작 또는 종료되는 월의 관리비와 사용료는 일단위로 산정한다.

② 입주당월의 관리비 및 사용료는 실제입주일(열쇠교부일)부터 기산한다.

다만, 입주지정기간이 경과하여 입주하는 경우에는 입주지정기간 종료
익일로부터 기산한다.

③ 제1항 및 제2항에 따라 관리비 및 사용료를 일할 계산할 경우에는
해당 월의 일수를 기준으로 한다.

제27조(관리비 등의 보전) 공사는 영구임대주택단지의 상가임대료수익금으로
입주자의 관리비 등 일부를 보전할 수 있다.

제6장 부금 등의 관리

제28조(조정) ① 지역본부장은 해당 월의 첫날부터 말일까지의 기간에 납부
기한이 도래하는 징수금은 매월 5일까지 조정하여야 한다. 다만, 화재보험료,
소송비, 연체료, 위약금 및 주택사용료는 조정하지 아니하며, 징수금 조정의
방법 및 절차는 시행세칙으로 정한다.

② 제1항에 따라 조정한 후 당월 조정액에 증감 변동사항이 발생한 때에는
추가로 가감하여 조정하여야 한다.

제29조(징수금의 납부고지 및 수납 등) ① 지역본부장은 징수금을 징수할
때에는 납부고지서를 발부하여야 한다.

② 징수금의 납부기한은 계약서에서 정한 경우를 제외하고는 납부고지서에서
정한 기한으로 한다.

③ 징수금은 고지금액 전액을 수납하여야 한다. 다만, 납부자가 징수금의
분할 납부를 요청하는 경우에는 분할하여 수납할 수 있다.

④ 징수금의 수납마감 및 마감 후의 처리기준, 금전의 과부족 및 과오납금의

처리는 「공기업·준정부기관 회계기준」 및 「회계기준 시행세칙」에서 정하는 바에 따른다.

⑤ 납부고지서, 납부기한, 그 밖에 징수금의 관리에 필요한 사항은 시행세칙으로 정한다.

제7장 화재보험 등

제30조(화재보험 등 가입) ① 지역본부장은 공사가 소유자 또는 근저당권자인 건축물 중 「화재로 인한 재해보상과 보험가입에 관한 법률」이 적용되는 지역의 특수건물에 대하여는 손해보험회사의 신체손해배상 특약부 화재보험에 가입하여야 하며, 사장이 따로 정하는 주택 및 부대시설에 대하여는 화재보험에 가입하여야 한다.

② 지역본부장은 「어린이놀이시설 안전관리법」이 적용되는 공사 소유 어린이놀이시설에서 사고로 인하여 어린이의 생명·신체 또는 재산상의 손해를 발생하게 하는 경우 그 손해에 대한 배상을 보장하기 위하여 보험에 가입하여야 한다.

제31조(보험가입 시기) 제30조에 따른 화재보험 및 사고배상책임보험은 건축물의 사용검사완료일 또는 그 소유권을 취득한 날부터 30일 내에 계약기간을 1년으로 하여 가입하고 매년 그 계약기간 만료직전에 재 가입한다. 다만, 그 계약에 따라 보험요율이 공사에 유리한 경우에는 계약기간을 달리 정할 수 있다.

제32조 <삭제>

제8장 체납자의 처리

제33조(연체료의 징수) 징수금을 납부기한까지 납부하지 아니한 때에는 납부기한이 경과한 다음날부터 시행세칙으로 정하는 연체요율을 적용하여 계산한 연체료를 가산하여 징수한다.

제34조(납부최고) ① 지역본부장은 징수금을 체납한 자에 대하여 납부기한 경과 후 1개월이 지난 날부터 15일 이내에 납부최고서를 발송하여야 하며 그 방법 및 절차는 시행세칙으로 정한다.

② 제1항에 따라 납부최고서를 발송하는 경우 징수금의 납부 시기는 납부최고서를 발송한 월의 말일까지로 한다.

제35조(제소요청 등) 지역본부장은 제34조에 따른 납부최고에도 불구하고 징수금의 납부의무를 이행하지 아니하는 체납자에 대하여는 시행세칙으로 정하는 바에 따라 제소 또는 경매 신청하고 사장이 따로 정하는 사항이 있는 경우 그에 따라 조치하여야 한다.

제9장 소유권에 관한 등기 및 권리의무승계

제36조(건축물대장의 기재신청) 지역본부장은 건축물의 사용검사를 완료한 날부터 1개월 이내에 건축물대장의 소관청에 건축물대장의 기재를 신청하여야 한다.

제37조(소유권보존등기) 지역본부장은 건축물의 사용검사를 완료한 날부터 2개월 이내에 건축물의 소재지를 관할하는 등기소에 소유권보존등기를

신청하여야 한다.

제38조(소유권이전등기 등) 지역본부장은 분양주택이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 분양계약자의 요구에 따라 해당 주택의 소유권이전등기에 필요한 절차를 이행하여야 한다. 다만, 압류, 가압류, 가처분 등에 따라 소유권이전이 제한된 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 분양대금을 완납한 경우

2. 분양계약자가 해당 주택에 대한 용자금의 차용인명을 공사에서 계약자 앞으로 변경하고 이에 따라 해당 주택의 분양대금이 완납될 경우

제39조(권리의무승계) ① 지역본부장은 분양주택의 건물소유권을 이전 받은 자가 지적공부가 정리되지 않아 소유권이 이전되지 아니한 해당 주택의 대지 공유지분에 대하여 계약에 따른 권리의무를 제삼자에게 승계하려고 신청을 한 때에는 이를 심사하여 처리하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 권리의무승계를 할 수 없다.

1. 지적정리 완료로 대지권등기 또는 대지소유권 이전등기를 시행하는 경우

2. 제삼자에 따른 압류, 가압류, 가처분 등에 따라 처분이 제한된 경우

② 제1항에 따른 권리의무승계의 승인기준, 구비서류, 그 밖에 필요한 사항은 시행세칙으로 정한다.

제10장 분양주택 등의 증축 및 개축 등

제40조(분양주택 등의 증축, 개축 및 용도변경) 지역본부장은 분양주택과

부대시설 및 복리시설(이하 “분양주택 등”이라 한다)에 대한 증축, 개축 또는 용도변경 등에 대해서는 주택법령에 따라 처리하여야 한다.

제41조 <삭제>

제42조 <삭제>

제11장 관리업무의 인계 및 위탁

제43조(관리업무 인계계획수립) ① 주택관리부서장은 매년 12월 말까지 다음 각 호의 사항을 포함한 다음 연도의 관리업무 인계계획을 수립하여 지역본부장에게 통보하여야 한다.

1. 관리업무 인계기준
2. 관리업무 인계에 소요되는 예산집행 기준
3. 그 밖에 필요한 사항

② 지역본부장은 제1항의 관리업무 인계계획에 따라 다음 각호의 사항을 포함하는 세부실천계획을 수립·시행하여야 한다.

1. 단지별 관리전환계획 수립
2. 관리업무 인계대상단지 결정
3. 관리업무 인계에 소요되는 예산집행 계획
4. 관리업무 인계 추진 절차
5. 임대주택에 대한 처리 대책
6. 그 밖에 필요한 사항

제44조(관리업무의 인계) 지역본부장은 「주택법」, 「주택법 시행령」,

「주택법 시행규칙」 및 제43조의 관리업무 인계계획에서 정하는 바에 따라 관리업무를 인계하여야 하며 그 방법 및 절차는 사장이 따로 정하는 바에 따른다.

제45조(관리업무를 위탁 및 감독) ① 분양주택은 사용검사 완료와 동시에 주택관리업자에게 관리업무를 위탁할 수 있다.

② 분양전환 시행중인 임대주택의 경우에는 자치관리기구에 관리업무를 인계하거나 주택관리업자에게 관리업무를 위탁할 수 있다.

③ 지역본부장은 관리주체가 이 규정에 따른 주택과 그 부대시설 및 복리시설에 대한 관리업무를 성실히 이행하도록 지도·감독하여야 한다.

부칙(2009.10.1)

제1조(시행일) 이 규정은 2009년 10월 1일부터 시행한다.

제2조(경과조치) ① 이 규정 시행당시 종전 대한주택공사 「주택관리규정」에 따라 적립한 장기수선충당금과 특별수선충당금은 이 규정에 따라 적립한 것으로 본다.

② 이 규정 시행당시 종전 대한주택공사 「관리주택재해보전규정」에 따라 고지 및 수납한 재해보험료는 이 규정에 따라 고지 및 수납한 것으로 본다.

부칙(2011.4.11)

이 규정은 2011년 4월 12일 부터 시행한다

부칙(2013.12.31.)

이 규정은 2014년 1월 3일 부터 시행한다.