

의안
번호

1149

울산광역시 중구 공동주택 지원 조례 일부개정조례안

검 토 보 고 서

1. 검토경과

- 가. 제출연월일 : 2015. 6. 30.(화)
- 나. 제 출 자 : 중구청장
- 다. 위원회회부 : 2015. 7. 1.(수)
- 라. 위원회심사 : 2015. 7. 17.(금)

2. 개정이유

「울산광역시중구 공동주택 지원 조례」일부를 개정하여 적용범위 대상을 확대하고, 장기공공임대주택의 관리업무를 수행하기 위하여 필요한 비용을 지원함으로써 공동주택 주거수준 향상에 기여하기 위함

3. 주요내용

- 가. 적용범위 확대(안 제4조)
 - 「주택법」, 「도시 및 주거환경 정비법」에 따라 건립된 공동주택→ 「주택법」, 「도시 및 주거환경 정비법」, 「건축법」에 따라 건립된 공동주택
 - 20세대 이상 공동주택 → 10세대 이상 공동주택
- 나. 지원대상 확대(안 제5조제1항)
 - 건물 공용부분(공용계단실, 옥상, 외벽 등)에 대한 유지·관리 및 보수
 - 장기공공임대주택의 관리업무를 수행하기 위하여 필요한 비용
 - 구청장이 필요하다고 인정하는 시설의 유지·관리 및 보수

4. 근거법규

가. 「주택법」 제43조

나. 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」 제3조

5. 검토의견

○ 본 개정 조례안은

○ 공동주택 지원 적용범위 대상을 확대하고, 장기임대 주택의 관리업무를 수행하기 위하여 필요한 비용을 지원함으로써 공동주택 주거수준 향상을 위하여 개정하는 조례안으로

○ 조례 개정에 대한 제반절차를 이행하였으며 상위법과 관련 규정을 검토한바 저촉되거나 문제점은 없는 것으로 판단됨

〈 관 계 법 령 〉

□ 주택법

- 제43조(관리주체 등)** ① 대통령령으로 정하는 공동주택(「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 경우와 부대시설 및 복리시설을 포함하되, 복리시설 중 일반인에게 분양되는 시설은 제외한다. 이하 같다)을 건설한 사업주체는 입주예정자의 과반수가 입주할 때까지 그 공동주택을 관리하여야 하며, 입주예정자의 과반수가 입주하였을 때에는 입주자에게 그 사실을 알리고 그 공동주택을 제2항에 따라 관리할 것을 요구하여야 한다. <개정 2013.12.24.>
- ② 입주자는 제1항에 해당하는 공동주택을 제4항에 따라 자치관리하거나 제53조에 따른 주택관리업자에게 위탁하여 관리하여야 한다.
- ③ 입주자는 제1항에 따른 요구를 받았을 때에는 그 요구를 받은 날부터 3개월 이내에 입주자대표회의를 구성하고, 그 공동주택의 관리방법을 결정(주택관리업자에게 위탁하여 관리하는 방법을 선택한 경우에는 그 주택관리업자의 선정을 포함한다)하여 이를 사업주체에게 통지하고, 관할 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.
- ④ 입주자대표회의가 공동주택을 자치관리하려는 경우에는 제1항에 따른 요구가 있었던 날부터 6개월 이내에 공동주택의 관리사무소장을 자치관리기구의 대표자로 선임하고, 대통령령으로 정하는 기술인력 및 장비를 갖춘 자치관리기구를 구성하여야 한다. 다만, 제53조에 따른 주택관리업자에게 위탁관리하다가 자치관리로 관리방법을 변경할 경우에는 그 위탁관리의 종료일까지 자치관리기구를 구성하여야 한다.
- ⑤ 사업주체는 입주자대표회의로부터 제3항에 따른 통지가 없거나 입주자대표회의가 제4항에 따른 자치관리기구를 구성하지 아니한 경우에는 주택관리업자를 선정하여야 한다. 이 경우 사업주체는 입주자 및 관할 시장·군수·구청장에게 그 사실을 알려야 한다. <개정 2013.12.24.>

⑥ 사업주체는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 대통령령으로 정하는 기간 이내에 해당 관리주체에게 공동주택의 관리업무를 인계하여야 하며, 관리주체가 변경된 경우에도 또한 같다. 다만, 제5항에 따른 관리주체의 관리기간은 대통령령으로 정한다. <개정 2011.9.16.>

1. 입주자대표회의로부터 제3항에 따른 주택관리업자의 선정을 통지받은 경우
2. 제4항에 따른 자치관리기구가 구성된 경우
3. 제5항에 따른 주택관리업자가 선정된 경우

⑦ 입주자대표회의는 제3항에 따라 공동주택의 관리를 위탁할 주택관리업자를 선정하려는 경우 다음 각 호의 기준을 따라야 한다.

<신설 2013.12.24.>

1. 「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제2호에 따른 정보처리시스템을 통하여 선정(이하 "전자입찰방식"이라 한다)할 것. 다만, 선정방법 등이 전자입찰방식을 적용하기 곤란한 경우로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 경우에는 전자입찰방식으로 선정하지 아니할 수 있다.
2. 그 밖에 입찰의 방법 등 대통령령으로 정하는 방식을 따를 것

⑧ 다음 각 호에 해당하는 사항 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

<개정 2013.12.24.>

1. 제1항에 따른 통지·요구의 방법 및 절차
2. 제3항에 따른 입주자대표회의의 구성·운영 및 의결사항
3. 관리주체의 업무
4. 관리방법의 변경
5. 공동주택관리기구(제4항에 따른 자치관리기구를 포함한다)의 구성·기능·운영

⑨ 지방자치단체의 장은 그 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 제8항에 따른 관리주체가 공동주택의 관리업무를 수행하기 위하여 필요한 비용의 일부를 지원할 수 있다. <개정 2013.12.24.>

⑩ 입주자대표회의와 「임대주택법」 제2조제4호에 따른 임대사업자는 혼합주택단지의 관리에 관한 사항을 공동으로 결정하여야 한다. 이 경우 「임대주택법」 제29조에 따라 임차인대표회의가 구성된 혼합주택단지에서는 임대사업자는 같은 조 제3항 각 호의 사항에 관하여 임차인대표회의와 사전에 협의하여야 한다. <신설 2013.12.24.>

⑪ 제10항의 관리에 관한 사항, 공동결정의 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <신설 2013.12.24.>

[전문개정 2009.2.3.]

[시행일:2014.6.25.] 제43조제1항, 제43조제5항, 제43조제7항, 제43조제8항, 제43조제9항, 제43조제10항, 제43조제11항

□ 장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법

제3조(삶의 질 향상을 위한 국가 등의 지원) 국가 및 지방자치단체는 입주자의 삶의 질 향상을 위하여 다음 각 호의 지원을 실시하여야 한다.

1. 입주자의 커뮤니티 활성화를 위한 프로그램 개발 및 재정 지원
2. 노약자·장애인을 위한 승강기 등 편의시설 설치 및 보수비용 지원
3. 시설물 노후화 등으로 인한 유지보수 및 기능 향상에 필요한 비용 지원
4. 그 밖에 입주자의 주거복지증진을 위하여 필요한 사업으로서 대통령령으로 정하는 사항

[장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법 시행령]

제3조(입주자의 주거복지증진을 위하여 필요한 사업) ① 국가 및 지방자치단체(이하 "국가 등"이라 한다)는 법 제3조 각 호의 지원을 하기 위하여 매년 예산 편성 시 미리 사업주체에게 필요예산의 추산액(推算額)을 제출하도록 요구할 수 있다.

② 법 제3조제4호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업의 지원을 말한다.

1. 입주자의 관리비 절감을 위한 사업
2. 쾌적한 단지환경조성을 위한 사업
3. 안전사고 예방 및 위생환경 개선을 위한 사업
4. 입주자를 위한 일자리를 창출할 수 있는 사회적 일자리 개발 사업
5. 입주자의 고용촉진을 위한 정보의 제공, 직업상담, 직업교육훈련 프로그램 개발 사업
6. 정신장애인, 알코올중독자 등을 위한 상담 및 교육, 지원 프로그램 개발 사업
7. 독거노인, 장애인, 아동 등 보호가 필요한 입주민을 위한 돌봄서비스 사업

③ 제2항에 따른 사업을 시행하는 데에 소요되는 비용은 관련 법령에 따라 업무를 담당하는 주체가 각각 부담한다.