

과업지시서

I. 기본개요

- 업무명 : 천수림시영임대아파트 공동주택 관리업무
- 업무수행 기간 : 2024. 6. 1 ~ 2026. 5. 31(2년)

II. 업무내용

1. 관리대상

- * 소재지 : 경남 창원시 의창구 북면 감계로 222
- * 단지명 : 천수림시영임대아파트
- * 단지규모 : 1개 단지 5개동 560세대 및 복리시설
- * 관리면적 : 44,906.58㎡

2. 관리업무의 범위

- 가. 공동주택의 공동부분, 입주자의 공유공간인 부대시설및 복리시설의 유지관리. 보전, 점검가동, 수선과 안전관리, 세대내 경미한 하자처리
- 나. 공동주택 단지 내에 조정·경비·청소·쓰레기 수거 및 소독
- 다. 관리비 및 사용료의 조정, 징수, 체납관리와 제 공과금의 납부대행
- 라. 공동주택 관리업무의 홍보 및 공동시설물의 사용방법에 대한 지도 계몽
- 마. 입주자의 공동사용에 제공되는 단지 내의 토지에 대한 무단점유 행위 방지 등 입주자의 공동이익에 관한 사항
- 바. 단지 내 질서 무단행위 등을 방지하기 위한 조치의 강구
- 사. 단지 내에서 발생하는 안전사고 및 도난사고 등에 대하여 적절한 대응 조치 강구

- 아. 관리비등과 잡수입의 수납·사용·보관 및 예치 등에 관한 장부(증빙 자료 포함)를 월별로 작성하고 회계연도 종료 후 5년간 보관
- 자. 관리규약에서 정하는 사항
- 차. 관리업무 수행에 따른 민원처리
- 카. 전대행위 방지 및 전대행위자 통보
- 타. 공가세대 내부 시설물 유지관리업무 및 입·퇴거자 관리
- 파. 그 밖의 「공동주택관리법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」에서 관리 주체의 업무로 정한 사항과 “갑”이 필요하다고 인정하여 관리 업무로 지정하는 사항

3. 관리업무 세부요령

가. 제3자에게 관리업무를 재 위탁하여 처리하게 하거나 도급을 주어 서는 아니된다. 다만, 다음 각호의 사항은 용역으로 시행할 수 있되, 「공동주택관리법 시행령」 제25조와 「주택관리업자 및 사업자 선정 지침」(국토교통부)에 의하여야 한다. 이 경우 용역 시행으로 인하여 발생하는 책임은 관리업체가 부담한다.

- 1) 소독, 오수정화조 청소, 쓰레기수거 및 승강기 유지보수 등 면허 또는 자격을 요하는 업무
- 2) 경비·청소, 물탱크 청소 등 관리비 절감 및 업무상 불가피한 경우

나. 주택관리업자로서 「공동주택관리법」 및 동령, 규칙, 본 계약 등으로 정한 의무사항을 충실히 준수하여야 하며, 선량한 관리자로서의 주의 의무로 관리업무를 수행하여야 한다.

다. 쾌적한 주거환경 조성과 관리경비 절감에 최선을 다하여야 한다.

라. 관리업무 운영계획 수립 및 제출

- 1) 계약 후 30일 이내에 관리업무 전반에 관한 관리업무 운영 기본계획(이하 “기본 운영계획”이라 한다)을 수립하여 “갑”에게 제출하여야 한다.

- 2) 제1항의 운영계획은 “갑”의 승인을 받음으로써 확정되며 기본운영계획이 정하는 바에 따라서 관리업무를 성실히 수행하여야 한다. 또한 기본 운영계획의 내용을 변경·수정할 때도 창원시의 승인을 받아야 한다.
- 3) 제1항의 운영계획은 위·수탁계약서 제4조 및 다음 각호의 사항을 포함하여야 한다
 - ① 관리 인원 및 관리비 책정
 - ② 관리비 예산의 편성 및 연간·월간의 집행계획
 - ③ 체납관리비 징수계획 및 장기체납에 따른 대책
 - ④ 안전관리계획
 - ⑤ 하자보수에 관한 사항
 - ⑥ 공동주택 관련 법령 및 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」상의 유지 관리 및 점검 방법
 - ⑦ 대휴제실시에 관한 사항
 - ⑧ 관리소장 및 관리소 직원의 인적사항(자격증 소지내역 포함)
 - ⑨ 그 밖에 관리업무에 필요한 사항

마. 하자보수에 대한 조치

- 1) 주택 및 제반시설물 등의 하자발생 내용을 파악하여야 하고 하자 관련 사항을 창원시에 즉시 통보하여야 한다.
- 2) 급수, 전기, 가스공급시설, 하수관의 기능 미비 등 입주자의 생활에 지장을 주는 긴급하고 중대한 하자가 발생하는 경우에는 지체 없이 창원시에 통보하고 필요한 응급조치를 먼저 취하여야 한다.
- 3) 다음 하자에 대하여 “주택관리업체(관리사무소)”가 접수하여 창원시에 통보하고 다음 각 호에 의거 처리한다.
 - ① 시공상 하자 : 창원시의 예산과 기술로 조치하며 분야는 방수부실, 벽체균열, 배관불량, 창문, 공청 안테나, 결선 잘못, 수목공사, 위생기구, 승강기, 전기, 전화, 인터폰, 방송, 도시가스, 설비 등

- ② 사용상 및 소모성 자재의 보수 또는 수선 : 필요 시 창원시가 기술 지원하고 입주민 비용 부담으로 주택관리업체(관리사무소)가 보수한다.

바. 관리비 부과징수 및 운영자금 관리

- 1) 관리비의 부과 징수는 창원시와 주택관리업체(관리사무소)가 협의 조정하는 매월의 관리비 예산제 및 실비정산제로 부과 징수하고 관리비의 비목은 「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제22조에 의한다.
- 2) 관리비 체납자에 대하여 체납징수계획을 수립하고 체납액 감소를 위해 필요한 조치를 하여야 한다.
- 3) 체납자의 퇴거, 강제집행 등으로 임대차계약이 소멸되고 임대보증금을 정산하여야 하는 경우에는 임대료, 관리비 순으로 한다.
- 4) 관리비 및 관리비 선수금 등 일체의 관리운영 자금은 주택관리업체가 직접 수납하지 못하며 주택관리업체의 책임 하에 금융기관으로 하여금 수납, 예치토록 하여야 한다.
- 5) 관리운영 자금은 주택관리업체의 책임 하에 관리 운영하되 주택관리업체의 현지관리소에서 다른 회계와 구분하여 독립으로 회계처리 하여야 한다.
- 6) 주택관리업체(관리사무소)는 관리운영자금을 운영계획에서 정한 관리비 범위 내에서 집행하여야 하고, 관리비 체납 등 기타의 사유로 부족금이 발생하는 경우 어떠한 명목으로도 이를 창원시에 청구할 수 없다.
- 7) 주택관리업체(관리사무소)는 매월말 현재 은행예금 잔액증명을 첨부한 관리비 등 관리운영자금의 집행내역을 익월 10일까지 창원시에 제출하여야 한다.
- 8) 주택관리업체(관리사무소)는 매월별로 관리비 등의 수납 및 집행에 관한 내용의 장부를 작성하여야 하며, 그 증빙자료와 함께 보관하여야 하고 입주자의 요구가 있을 경우에는 항상 열람할 수 있도록 하여야 한다.

4. 관리상의 책임 및 배상

가. 다음 각호에 대하여 민·형사상의 책임을 진다.

- 1) 주택관리업체 또는 주택관리업체의 고용인이 고의 또는 과실로 인하여 관리대상 건물 또는 시설물에 손해를 입혔을 때
- 2) 주택관리업체 또는 주택관리업체의 고용인이 고의 또는 과실로 인하여 발생한 안전사고, 금전사고로 손해를 입혔을 때
- 3) 주택관리업체 또는 주택관리업체의 고용인이 고의 또는 과실로 인하여 입주자 및 제3자에게 손해를 입혔을 때

5. 계약해지

가. 하자처리 업무수행 시 시공업자와 담합 등의 방법으로 창원시에 손해가 발생한 때

나. 부당한 관리비 징수 등으로 집단적 또는 중대한 민원이 야기된 때
다. 본 계약을 위배하거나 그 밖에 관리업무와 관련하여 주택관리업체의 귀책사유로 민·형사상의 피고가 된 때

라. 중대한 안전관리 소홀로 창원시에 손해가 발생한 때

마. 주택관리업체가 파산 등 본 계약을 계속 수행할 능력이 없다고 인정될 때

바. 「공동주택관리법」 제53조의 규정에 의하여 주택관리업 등록이 말소되거나 영업이 정지된 때

사. 관계법령 또는 이 약정서 각 조항을 위반한 경우

6. 기타 준수사항

가. 관리기간 중 또는 관리계약 만료 이후 일지라도 수탁관리 처리상 취득한 비밀이 제3자에게 누설되지 않도록 보안유지를 하여야 한다.

- 나. 주택관리업체는 개인의 정보를 유출할 수 없으며, 개인정보 유출로 인한 법적 책임은 전적으로 주택관리업체가 진다.
- 다. 천수립시영임대아파트 공동주택 위·수탁 관리계약서를 준수할 것
라. 본 과업지시서에 명시되지 아니한 사항은 「공동주택관리법」 및 「민간임대주택에 관한 특별법」을 비롯한 제 법령의 관련규정 및 창원시의 업무규정을 고려하여 상호간의 신의성실의 원칙을 지켜 합의함으로써 공동주택을 효율적으로 관리하도록 한다.
- 마. 관리업체는 관리업무의 연속성 유지를 위하여 필요시 관리소에서 운영하던 제반사항 및 현 관리소 직원의 고용승계를 유지 하도록 하게 할 수 있다.