

오비즈 타워 관 리 규 약



O' BIZ TOWER 지식산업센터

목 차

제 1 장 총 칙

제 1 조 (목적)	1
제 2 조 (정의)	1
제 3 조 (적용범위)	1
제 4 조 (규약등의 효력)	1
제 5 조 (규약의설정·변경·폐지)	2
제 6 조 (대지와 공용부분 등의 귀속)	2
제 7 조 (지방자치단체 등과의 협정 준수)	2
제 8 조 (규약의 보충)	2
제 9 조 (법령에 의한 규약의 변경)	2

제 2 장 집합건물의 사용 · 수익

제 10 조 (전유부분의 사용)	2
제 10 조의2 (전유부분의 업종)	2
제 11 조 (전유부분의 내부공사)	2
제 12 조 (전유부분의 임대)	3
제 13 조 (대지와 공용부분 등의 사용)	3
제 14 조 (전용사용권)	3
제 15 조 (주차장의 사용)	3
제 16 조 (대지와 공용부분등의 임대)	3
제 17 조 (사용세칙)	3

제 3 장 집합건물의 관리

제 18 조 (구분소유자 등의 책임)	3
제 19 조 (대지와 공용부분 등의 관리)	4
제 20 조 (전유부분에 부속된 공용부분의 개량)	4
제 21 조 (전유부분의 출입)	4
제 22 조 (보험계약의 체결)	4

제 4 장 관리단

제 23 조 (관리단의 구성)	4
제 24 조 (신고의무)	4
제 25 조 (관리단의 사무소)	4
제 26 조 (관리단의 권한)	5
제 27 조 (공용부분 등의 보존행위)	5
제 28 조 (공용부분 등의 변경)	5
제 29 조 (관리단의 시정권고 등)	6
제 30 조 (자료의 보관 및 열람 등)	6

제 31 조 (기관 및 임원)	6
제 32 조 (직원 및 시설 등)	6
제 33 조 (직무교육 등)	6
제 34 조 (사무의 위탁)	6
제 35 조 (관리위탁계약의 체결)	6

제 5 장 관리단집회

제 36 조 (관리단집회의 권한)	7
제 37 조 (소집권자 등)	7
제 38 조 (소집절차)	7
제 39 조 (개의 및 의결 정족수)	8
제 40 조 (의결권)	8
제 41 조 (점유자의 의결권 행사)	8
제 42 조 (점유자의 의견진술 등)	9
제 43 조 (서면에 의한 의결권 행사)	9
제 44 조 (전자적 방법에 의한 의결권 행사)	9
제 45 조 (대리인에 의한 의결권 행사)	9
제 46 조 (서면 또는 전자적 방법에 의한 결의)	9
제 47 조 (집회의 운영)	9
제 48 조 (의사록)	10

제 6 장 관리인 및 관리단 임원

제 49 조 (관리인의 선임 등)	10
제 50 조 (관리인의 해임청구)	10
제 51 조 (관리인의 자격)	10
제 52 조 (관리인의 직무대행)	10
제 53 조 (관리인의 주의의무 등)	11
제 54 조 (관리인의 권한과 의무)	11
제 55 조 (자문위원회의 설치)	11
제 56 조 (관리인의 보고의무)	11
제 57 조 (관리단의 사무의 인수인계)	11
제 58 조 (관리위원회 감사의 권한과 의무)	12

제7장 관리위원회

제 59 조 (관리위원회의 구성)	12
제 60 조 (관리위원회 위원의 자격 등)	12
제 61 조 (관리위원회의 권한)	13
제 62 조 (관리위원회의 소집)	13
제 63 조 (관리위원회의 의결방법)	13
제 64 조 (관리위원회의 운영)	13

제 65 조 (관리위원회의 회의규칙)	14
----------------------	----

제8장 선거관리위원회

제 66 조 (선거관리위원회 구성)	14
제 67 조 (임기 및 자격상실 등)	14
제 68 조 (업무)	14
제 69 조 (운영 등)	14
제 70 조 (선거관리위원의 해임 등)	15

제9장 회계

제 71 조 (관리단의 수입)	15
제 72 조 (관리비)	15
제 73 조 (사용료)	15
제 74 조 (관리비와 장기수선충당금, 사용료 이외의 수입의 처분)	16
제 75 조 (관리비 등의 징수)	16
제 76 조 (회계연도)	16
제 77 조 (예산 및 결산)	16
제 77 조의 2(회계감사)	16
제 78 조 (회계장부 등)	17
제 79 조 (회계세칙)	17

제10장 장기수선계획과 장기수선충당금의 적립

제 80 조 (장기수선계획의 수립)	17
제 81 조 (장기수선충당금의 적립 및 사용)	17

제11장 의무위반자에 대한 조치

제 82 조 (의무위반자에 대한 조치)	17
-----------------------	----

제12장 관할

제 83 조 (관할)	18
-------------	----

부칙

제 1 조 (규약의 효력)	18
제 2 조 (중전행위의 효력)	18

[별표]

[별표 1] 규약대상물의 범위 (제3조 관련)	19
[별표 2] 전유부분의 업종(제10조의 2 관련)	20
[별표 3] 관리비의 구성내역 및 산정방법(제72조 관련)	21
[별표 4] 관리비등의 연체요율표(제75조 관련)	22
[별표 5] 공용부분의 범위(제19조 관련)	22

평촌 오비즈타워 관리규약

제정 2015. 4. 26

개정 2020. 12. 10

개정 2022. 1. 25

제 1 장 총 칙

제1조(목적) 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하, “법”이라 함)의 적용을 받는 안양시 동안구 별말로 126 오비즈타워 내 집합건물과 대지 및 부속시설의 관리 또는 사용에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 규약에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각 호와 같다.

1. “구분소유자”란 법 제2조제2호의 구분소유자를 말한다.
2. “점유자”란 구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자를 말한다.
3. “구분소유자 등”이란 제1호의 구분소유자 및 제2호의 점유자를 말한다.
4. “전유부분”이란 법 제2조제3호의 전유부분을 말한다.
5. “공용부분”이란 법 제2조제4호의 공용부분을 말한다.
6. “공용부분 등”이란 제5호의 공용부분 및 부속시설을 말한다.
7. “일부공용부분”이란 법 제10조제1항 단서에 따라 일부의 구분소유자만이 공용하도록 제공된 것임이 명백한 공용부분을 말한다.
8. “대지”란 법 제2조제5호의 건물의 대지를 말한다.
9. “전용사용권”이란 대지 및 공용부분 등의 일부를 특정 구분소유자가 배타적으로 사용할 수 있는 권리를 말한다.
10. “전용사용부분”이란 전용사용권의 대상이 되는 대지 및 공용부분 등의 일부를 말한다.
11. “관리단”은 법 제23조제1항에 따라 설립된 관리단을 말한다.
12. “관리인”은 법 제24조에 따라 선임된 관리인을 말한다.(또는 “관리단장”이라 한다.)
13. “관리위원회”는 법 제26조의3에 따라 설치된 관리위원회를 말한다.
14. “관리위원”은 법 제26조의4제1항에 따라 선출된 관리위원회의 위원을 말한다.
15. “관리주체”란 관리단 또는 관리위원회에서 선정한 자치관리기구의 관리사무소, 관리업자를 말한다.
16. 그밖에 용어는 법에서 사용하는 용어의 정의와 같다.

제3조(적용범위) 이 규약은 별표 1에 기재된 대지, 건물 및 부속시설(이하, ‘관리대상물’이라 함)의 관리 및 사용에 관하여 적용한다.

제4조(규약 등의 효력) ① 규약과 관리단집회의 결의는 구분소유자의 지위를 승계한 자에 대하여도 효력이 있다.

② 점유자는 구분소유자가 관리대상물의 사용과 관련하여 규약과 관리단집회의 결의에 따라 부담하는 의무와 동일한 의무를 진다.

제5조(규약의 설정·변경·폐지) ① 규약의 설정·변경 및 폐지는 관리단집회에서 구분소유자의 4분의 3 이상 및 의결권의 4분의 3 이상의 찬성을 받아야 한다. 다만, 서면 및 전자적 방법에 의한 결의일 경우 법 제41조에 따른다.

② 규약의 설정·변경 및 폐지를 위한 안건은 구분소유자의 5분의 1 이상 또는 관리위원회의 결의로 관리단집회에 발의할 수 있다.

제6조(대지와 공용부분 등의 귀속) ① 관리대상물 중 대지와 부속시설, 공용부분은 전체 구분소유자의 공유로 한다.

② 일부공용부분은 이를 공용하는 구분소유자들의 공유로 한다.

제7조(지방자치단체 등과의 협정 준수) 구분소유자 등은 관리단이 지방자치단체 또는 다른 주민과 체결한 협정을 성실히 준수하여야 한다.

제8조(규약의 보충) 관리단은 관리단집회의 결의로 관리단 집회의 운영, 관리위원회의 운영, 회계 관리에 관한 세칙 등을 정할 수 있다. 다만, 관리위원회가 설치된 경우 관리위원회의 결의로 관리단집회에서 결의한 것으로 본다.

제9조(법령에 의한 규약의 변경) 관계 법령이 개정되어 규약을 변경하여야 하는 경우, 관리단집회에서 규약을 변경하지 않더라도 규약의 내용이 관계 법령의 내용과 같이 변경된 것으로 본다.

제2장 집합건물의사용·수익

제10조(전유부분의 사용) 구분소유자 등은 전유부분을 상업용으로 사용하여야 하며, 다른 용도로 사용하여서는 아니 된다.

제10조의2(전유부분의 업종) ① 관리단은 규약으로 전유부분의 업종을 별표 2의 업종으로 지정할 수 있다.

② 규약으로 정한 전유부분의 업종을 변경하려는 경우, 구분소유자는 관리단장의 승인을 받아 관리단집회의 결의로 규약을 변경하여야 한다.

③ 관리위원회가 설치된 경우, 관리단장은 제2항의 승인신청을 승인 또는 거부할 때 관리위원회의 결의를 거쳐야 한다.

④ 전유부분의 업종 지정 또는 변경이 다른 구분소유자의 영업에 특별한 영향을 미치는 경우에는 그 구분소유자의 동의를 받아야 한다.

제11조(전유부분의 내부공사) ① 전유부분을 수선하려는 경우, 구분소유자는 공사신청서를 서면으로 관리주체에게 신고하여야 하며, 관리주체는 신고서를 절차에 따라 안내하고 승인 하여야 한다.

② 제1항의 공사를 위하여 공용부분에 대해 공사가 수반되는 때에는 법 제15조 및 제16조에 따라 관리단집회의 결의를 거쳐야 한다.

③ 제2항의 결의를 받고자 할 경우, 구분소유자는 관리단장 또는 관리단집회에 설계도, 시방서 또는 공사일정표 등 공사내역을 제출하여야 한다.

- ④ 제1항 및 제2항의 공사를 하는 경우, 구분소유자는 다른 구분소유자 등에게 입히는 피해를 최소화할 수 있는 방법을 선택하여야 한다.
- ⑤ 제1항에 따라 통지받거나 제2항에 따라 결의한 내용대로 공사가 진행되고 있는지 여부를 확인하기 위하여 필요한 경우, 관리주체는 전유부분을 출입할 수 있다. 이 경우 구분소유자는 정당한 이유가 없는 한 출입을 거부할 수 없고, 정당한 이유 없이 출입을 거부한 경우 그로 인한 손해를 배상하여야 한다.

제12조(전유부분의 임대) 구분소유자는 타인에게 전유부분을 임대하는 경우, 관리대상물의 사용에 관한 규약과 세칙을 준수한다는 내용의 임차인 의무규정을 임대차계약의 내용으로 포함하여야 하며, 임차인은 관리주체에 임대차계약서 및 입주자현황 등 필요한 서류를 제출하여야 한다.

제13조(대지와 공용부분 등의 사용) 구분소유자 등은 대지와 공용부분 등을 그 용도에 따라 사용하여야 하며, 다른 구분소유자 등의 사용을 방해하여서는 안 된다.

- 제14조(전용사용권)**
- ① 구분소유자는 발코니, 베란다, 현관문, 창틀, 창문, 상가용 건물 앞 대지와 옥상 등 전용 사용부분에 대하여 전용사용권을 가진다.
 - ② 상가용 건물 앞 대지와 옥상에 대해 전용사용권을 가지고 있는 자는 사용세칙이 정하는 바에 따라 관리단에 사용료를 납부하여야 하며, 전용사용권의 허가는 관리위원회의 결의로 가능하다.
 - ③ 점유자는 구분소유자의 전용사용부분을 전용 사용할 수 있다.

- 제15조(주차장의 사용)**
- ① 구분소유자 등은 분양계약과 규약에서 달리 정하지 않는 한 영업활동에 필요한 범위 내에서 주차장을 사용할 수 있다.
 - ② 제1항의 규정에도 불구하고 관리단은 특정 구분소유자 등과 주차장 사용에 관하여 별도의 계약을 체결할 수 있고, 계약에 따라 주차장을 사용하는 구분소유자 등은 관리단에 사용료를 납부하여야 한다. 다만, 관리위원회가 설치된 경우에는 관리위원회의 결의를 거쳐야 한다.
 - ③ 구분소유자 등이 전유부분을 양도 또는 임대한 경우, 특별한 약정이 없는 한 종전의 주차장 사용에 관한 계약은 효력을 상실한다.
 - ④ 관리단은 주차장 사용의 정도를 고려하여 구분소유자 등의 주차장 사용료를 달리 정할 수 있다. 다만, 관리위원회가 설치된 경우에는 관리위원회의 결의로 가능하다.
 - ⑤ 구분소유자 등이 아닌 자가 주차장을 이용하는 경우, 관리단은 주차장 사용료를 징수할 수 있다. 다만, 관리위원회가 설치된 경우에는 관리위원회의 결의로 가능하다.

- 제16조(대지와 공용부분 등의 임대)**
- ① 관리단은 구분소유자 등의 사용을 방해하지 않는 범위 내에서 특정 구분소유자 등이나 제3자에게 대지와 공용부분 등을 임대할 수 있다. 다만, 관리위원회가 설치된 경우에는 관리위원회의 결의를 거쳐야 한다.
 - ② 대지와 공용부분 등의 임차인은 규약에 따른 사용방법을 준수하여야 한다.

제17조(사용세칙) 관리단은 관리위원회 3분의 2찬성 결의로 주차장 이용, 흡연 등 관리대상물의 사용에 관한 세칙 등을 정할 수 있다.

제3장 집합건물의 관리

제18조(구분소유자 등의 책임) 구분소유자 등은 항상 적정하게 관리대상물을 관리하여 그 가치와 기능이 유지, 증진될 수 있도록 노력하고 관리단의 시정권고 시 노력해야 한다.

제19조(대지와 공용부분 등의 관리) ① 대지와 공용부분 등의 관리는 관리단의 책임과 부담으로 한다. 다만, 전용사용부분의 통상적인 사용에 따른 관리는 전용사용권을 가지는 구분소유자의 책임과 부담으로 한다.

② 전유부분에 속하는 시설 중 대지 또는 공용부분 등과 부합되어 훼손하지 않고 분리할 수 없거나 분리에 과다한 비용이 필요하여 대지 또는 공용부분 등과 일체로 관리할 필요가 있는 시설은 관리단이 관리할 수 있다.

제20조(전유부분에 부속된 공용부분의 개량) 현관문, 창틀, 창문 등 전유부분에 부속된 공용부분의 성능(방재, 방범, 위생, 방음, 단열 등) 향상을 위한 전세대의 개량공사는 관리단의 책임과 부담으로 공사계획을 수립하여 수행하여야 한다.

제21조(전유부분의 출입) ① 제19조제2항의 시설관리를 위하여 필요한 경우 또는 제20조의 개량공사를 위하여 필요한 경우, 관리단장, 관리주체는 전유부분을 출입할 수 있다.

② 제1항의 경우 구분소유자 등은 정당한 이유가 없는 한 출입을 거부할 수 없고, 정당한 이유 없이 출입을 거부한 경우 그로 인하여 발생한 손해를 배상하여야 한다.

③ 제1항에 따른 출입을 마친 경우, 관리단장, 관리주체는 지체 없이 전유부분을 원상으로 복구하여야 한다.

제22조(보험계약의 체결) ① 관리단은 법령에서 의무적으로 가입하도록 한 보험 및 그밖에 관리대상물에서 발생하는 안전사고에 대비하여 구분소유자 등의 피해보상을 위한 보험에 가입하여야 한다.

② 관리단장은 제1항에 따른 보험계약의 체결 및 보험금의 청구수령에 대하여 각 구분소유자 등을 대리한다.

③ 관리단(관리위원회가 설치된 경우 관리위원회)은 위험시설을 설치하고자 하는 구분소유자 등에게 개별 보험가입을 요구할 수 있고, 정당한 이유 없이 개별 보험가입을 거부한 구분소유자 등에게 위험시설의 설치 중단 및 제거를 청구할 수 있다.

④ 관리단(관리위원회가 설치된 경우 관리위원회)은 위험시설을 설치한 구분소유자 등에게 위험시설을 설치함으로써 증가된 보험료를 구상할 수 있다.

제4장 관리단

제23조(관리단의 구성) ① 구분소유자들은 상가 집합건물의 관리 및 사용에 관한 공동의 이익을 위하여 구분소유자 전원을 구성원으로 한 관리단을 구성한다.

② 구분소유자의 지위는 전유부분의 소유권이전등기를 하였을 때 취득한다. 다만, 전유부분을 최초로 분양받는 자는 소유권이전등기를 하기 전이라도 분양대금을 완납하고 전유부분을 인도받은 경우에는 구분소유자의 지위를 취득한 것으로 본다.

제24조(신고의무) ① 구분소유자의 지위를 취득한자는 관리사무소에 비치된 양식의 신고서를 작성하여 관리주체에 제출하여야 한다.

② 점유자의 지위를 취득한자는 관리사무소에 비치된 양식의 신고서를 작성하여 관리주체에 제출하여야 한다. 다만, 점유자의 지위를 상실한 자가 신고서를 작성하여 제출하지 않는 경우 구분소유자가 이를 대신 할 수 있다.

제25조(관리단의 사무소) ① 관리단의 사무소는 관리대상물 내에 둔다. 다만, 관리단집회의 결의로 다른 곳에 둘 수 있다.

② 관리단장은 구분소유자 등이 쉽게 식별할 수 있는 건물 내의 적당한 장소에 관리단의 사무소 소재지를 게시하여야 한다. 관리단의 인터넷 홈페이지가 있는 경우 인터넷 홈페이지에도 이를 게시하여야 한다.

제26조(관리단의 권한) ① 관리단은 다음 각 호의 사무를 수행한다.

1. 제5조에 따른 규약의 설정·변경·폐지
 2. 제8조, 제17조, 제79조에 따른 세칙, 사용세칙, 회계세칙의 설정·변경·폐지
 3. 제14조제2항에 따른 전용사용부분 사용료의 징수
 4. 제15조제2항, 제4항, 제5항에 따른 주차장 사용계약의 체결 및 주차장 관리비·사용료의 징수
 5. 제16조에 따른 대지와 공용부분 등의 임대
 6. 제19조에 따른 대지와 공용부분 등의 관리
 7. 제20조에 따른 전유부분에 부속된 공용부분의 개량공사
 8. 제22조에 따른 보험계약의 체결
 9. 제24조에 따른 구분소유자 등의 신고 접수
 10. 제27조제2항에 따른 공용부분 등의 보존행위에 관한 필요한 조치
 11. 제29조에 따른 공동의 이익에 어긋나는 행위에 대한 시정권고 및 필요한 조치
 12. 제30조에 따른 자료의 보관 및 열람, 등본 발급
 13. 제32조에 따른 직원의 고용 및 제33조에 따른 직무교육지원
 14. 제34조, 제35조에 따른 관리단 사무의 위탁 및 관리위탁계약의 체결
 15. 제49조에 따른 관리인의 선임 또는 해임
 16. 제72조제1항, 제74조제1항, 제75조에 따른 관리비, 장기수선충당금, 사용료의 징수·지출·적립
 17. 제77조에 따른 예산안과 결산결과보고서의 검토
 18. 그밖에 상가 집합건물의 관리를 위하여 필요한 사항
- 18의2 제81조의2에 따른 회계감사의 실시

② 관리단은 법 제23조의2에 따라 선량한 관리자의 주의로 제1항의 사무를 수행하여야 한다.

제27조(공용부분 등의 보존행위) ① 구분소유자 등은 공용부분 등의 보존행위를 하는 경우 관리단장에게 미리 보존행위의 내용과 방법을 통지하여야 한다. 다만, 긴급을 요하는 때에는 보존행위를 한 후 지체 없이 이를 알려야 한다.

② 관리단은 구분소유자 등으로부터 제1항의 통지를 받은 후 직접 보존행위를 하는 등 필요한 조치를 할 수 있다. 다만, 관리위원회가 설치된 경우 관리위원회에서 조치 할 수 있다.

제28조(공용부분 등의 변경) ① 법 제15조, 제19조에 따라 공용부분 등을 변경하는 경우, 관리단장은 미리 공용부분 등의 변경을 위한 계획서를 작성하여야 하고, 관리위원회가 설치된 경우에는 관리위원회의 승인을 받아야 한다.

② 제1항의 계획서에는 공사예정액, 구분소유자들의 비용부담, 공사업체 선정방법, 공사기간, 공사절차 등이 포함되어야 한다.

③ 관리위원회는 구분소유자에게 적정한 방법으로 제1항의 계획서를 미리 공지하여야 한다.

④ 관리위원회는 제1항의 계획서에 따라 일천만원이상의 공사·용역을 발주하는 경우 공개경쟁 입찰의 절차 및 방식에 따라 공사계약을 체결할 수 있다.

제29조(관리단의 시정권고 등) 구분소유자 등이 건물의 보존에 해로운 행위나 그밖에 건물의 관리 및 사용에 관하여 구분소유자 등의 공동의 이익에 어긋나는 행위를 할 경우, 관리단은 구분소유자 등에게 시정을 권고하고 필요한 조치를 할 수 있다. 관리위원회가 설치된 경우 관리위원회에서 시정을 권고하고 필요한 조치를 할 수 있다.

제30조(자료의 보관 및 열람 등) ① 관리주체가 보관해야 하는 자료는 다음 각 호와 같다.

1. 규약과 각종 세칙
 2. 관리단집회의 의사록(제50조제4항의 녹화물 또는 녹음물을 포함한다)
 3. 제71조, 제72조, 제74조, 제81조의 관리비, 장기수선충당금, 사용료, 잡수입의 징수, 지출, 적립 현황과 관련된 회계서류
 4. 관리위탁계약 등 관리단이 체결한 계약의 계약서
 5. 제28조에 따른 공용부분 등의 변경을 위한 계획서
 6. 구분소유자명부
 7. 그밖에 관리단의 사무에 필요한 자료
- ② 구분소유자 등은 서면으로 제1항 기재 자료의 열람을 청구하거나 자기 비용으로 등본의 발급을 청구할 수 있다.
- ③ 이해관계인은 서면으로 규약, 각종 세칙 또는 관리단집회 의사록 등의 열람을 청구하거나 자기 비용으로 등본의 발급을 청구할 수 있다.

제31조(기관 및 임원) 관리단은 관리단집회와 관리단장 이외에 다음 각 호의 기관이나 임원을 둘 수 있다.

1. 관리위원회
2. 선거관리위원회

제32조(직원 및 시설 등) ① 관리단은 관계 법령에 따라 자격을 가진 인력을 직원으로 고용할 수 있고, 필요한 시설과 장비를 갖추어야 한다.

- ② 관리단장, 관리위원, 본인이나 그 배우자, 직계존비속은 관리단의 직원으로 고용할 수 없다.
- ③ 관리단, 관리위원회는 필요한 경우 외부 전문 인력의 상담이나 조언, 지도, 그밖에 지원을 받을 수 있다.
- ④ 관리단장, 관리위원 등은 보안원, 미화원, 관리단의 직원 등 근로자의 처우개선과 인권존중을 위하여 노력하여야 하며, 근로자에게 업무 이외의 부당한 지시를 하거나 명령을 하여서는 아니 된다.

제33조(직무교육 등) 관리단장과 관리위원은 관리단 직원이 법령에서 정한 교육이나 전문기관이 실시하는 직무교육을 받을 수 있도록 지원할 수 있다.

제34조(사무의 위탁) 관리단은 관리단집회의 결의에 따라 제3자에게 관리단의 사무를 위탁할 수 있다. 다만, 관리위원회가 설치된 경우에는 관리위원회의 의결로 한다.

제35조(관리위탁계약의 체결) ① 제34조에 따라 관리단 사무를 위탁하기로 한 경우, 관리단 또는 관리위원회는 위탁관리회사 등과 관리위탁계약을 체결하여야 한다.

- ② 제1항에 의한 위탁관리업자 등과 관리위탁계약을 체결하는 경우 공개경쟁 입찰의 절차 및 방식에 따라 관리위탁계약을 체결하여야 한다.

제5장 관리단집회

제36조(관리단집회의 권한) 관리단의 사무는 법 또는 규약으로 관리단장이나 관리위원회에 위임한 사항 외에는 관리단집회의 결의에 따라 수행한다.

제37조(소집권자 등) ① 관리단장은 매년 회계연도 종료 후 3개월 이내에 정기 관리단집회를 소집하여야 한다.

② 관리단장은 필요하다고 인정할 때에는 관리위원회의 결의를 거쳐 임시 관리단집회를 소집할 수 있다.

③ 다음 각 호의 청구가 있는 후 1주일 내에 관리단장은 청구일 부터 2주일 이내의 날을 관리단집회 일로 하는 소집통지절차를 밟아야 한다.

1. 구분소유자의 5분의 1 이상이 회의의 목적사항을 구체적으로 밝혀 관리단집회의 소집을 청구하는 경우

2. 관리위원 과반수가 회의의 목적사항을 구체적으로 밝혀 관리단집회의 소집을 청구하는 경우

3. 관리위원회의 감사가 관리단의 사무를 감사한 후 법령 또는 규약 위반사항에 관한 보고를 회의의 목적사항으로 밝혀 관리단집회의 소집을 청구하는 경우

④ 제3항에도 불구하고 1주일 내에 관리단장이 관리단집회의 소집통지 절차를 밟지 아니하면 소집을 청구한 구분소유자, 관리위원, 감사는 법원의 허가를 받아 관리단집회를 소집할 수 있다.

⑤ 제3항과 제4항에 따라 관리단집회를 개최하는 경우, 관리위원회는 관리단집회의 목적사항에 관하여 미리 검토하고 관리단집회에서 그 결과를 보고할 수 있다.

제38조(소집절차) ① 관리단장은 관리단집회를 소집하려면 관리단집회일 1주일 전에 각 구분소유자에게 다음 각 호의 사항이 포함된 통지서를 발송하고, 구분소유자들이 쉽게 식별할 수 있는 건물 내의 적당한 장소에 게시하여야 한다. 관리단의 인터넷 홈페이지가 있는 경우 인터넷 홈페이지에도 이를 게시하여야 한다.

1. 회의의 일시, 장소 및 목적사항

2. 회의의 목적사항이 공용부분의 변경(법 제15조제1항), 규약의 설정·변경·폐지(법 제29조제1항), 건물의 재건축(법 제47조제1항), 건물의 복구(법 제50조제4항)인 경우

(1) 의결이 필요한 이유

(2) 공사계획, 각 구분소유자의 비용부담내역 및 재원조달계획(공용부분의 변경, 건물의 재건축, 건물의 복구 시)

(3) 규약안(규약의 설정·변경·폐지 시)

3. 서면으로 의결권을 행사할 경우, 서면의 제출 장소, 제출 기간, 서면의 양식 등 서면 의결권 행사에 필요한 자료

4. 전자적 방식으로 의결권을 행사할 경우 전자투표를 할 인터넷 주소, 전자투표를 할 기간, 그밖에 구분소유자의 전자투표에 필요한 기술적인 사항

5. 의결권을 대리행사 하는 경우 대리권을 증명하는 서면의 제출 방법, 그밖에 대리행사에 필요한 사항

6. 회의결과의 공고방법

② 제1항의 통지서는 구분소유자의 전유부분으로 발송한다. 다만, 구분소유자가 관리단에 제24조제1항에 따라 다른 주소지를 신고한 경우에는 신고한 주소지로 발송한다. 다만, 구분소유자가 관리단에 제24조제1항에 따라 다른 주소지(이메일, 휴대폰번호 등 포함)를 신고한 경우에는 관리단장, 관리위원회 또는 선거관리위원회는 신고한 주소지에 우편이나 이메일 또는 전자적 방법 중 선택하여 발송 할 수 있다.

③ 공용부분의 관리(법 제16조제2항), 관리단장의 선임 또는 해임(법 제24조제4항), 관리위원회를 설치한 경우 관리위원의 선임 또는 해임(법 제26조의4)과 관련하여 점유자가 의결권을 행사할 수 있는 경우, 관리단장은 점유자에게도 제1항의 통지서를 발송하여야 한다.

- ④ 관리단집회는 구분소유자 전원이 동의하면 소집절차를 거치지 아니하고 소집할 수 있다.
- ⑤ 관리단집회는 구분소유자 등에게 통지한 사항에 관하여만 결의할 수 있다. 다만, 제4항에 따른 관리단집회에서는 그러하지 아니하다.

제39조(개의 및 의결 정족수) ① 다음 각 호의 경우 관리단집회는 구분소유자의 3분의 2 이상 및 의결권의 3분의 2 이상으로 의결한다.

- 1. 법 제15조제1항 본문에 따른 공용부분의 변경
- 2. 법 제26조의2제1항에 따른 회계감사의 미 실시
- 3. 그 밖에 단지관리단집회에서 정한 사항

② 다음 각 호의 경우 관리단집회는 구분소유자의 4분의 3 이상 및 의결권의 4분의 3 이상으로 결의한다.

- 1. 법 제29조제1항에 따른 규약의 설정·변경·폐지
- 2. 법 제44조제1항, 제2항에 따른 사용금지의 청구
- 3. 법 제45조제1항, 제2항에 따른 구분소유권 경매의 청구
- 4. 법 제46조제1항, 제2항에 따른 계약의 해제 및 전유부분의 인도 청구
- 5. 그 밖에 관리단집회에서 정한 사항

③ 다음 각 호의 경우 관리단집회는 구분소유자의 5분의 4 이상 및 의결권의 5분의 4 이상으로 결의한다.

- 1. 법 제47조제1항에 따른 재건축 결의
- 2. 법 제50조제4항에 따른 멸실한 공용부분의 복구
- 3. 법 제15조의2에 따른 권리변동이 있는 공용부분의 변경
- 4. 그 밖에 관리단집회에서 정한 사항

④ 제1항부터 제3항까지 각 호 이외의 경우, 관리단집회는 구분소유자의 과반수 및 의결권의 과반수로써 결의한다.

⑤ 관리단집회를 소집한 결과 관리단집회에 출석한 구분소유자의 수가 의결 정족수에 미달하는 경우 관리위원회의 결의로 관리단집회의 결의를 갈음할 수 있다. 다만, 제1항부터 제3항까지의 경우에는 그러하지 아니하다.

⑥ 법 제38조제2항에 따라 서면이나 전자적 방법 또는 서면과 전자적 방법(이하 '서면·전자적 방법 등'이라 함)에 의한 결의와 관리단집회의 결의를 병행하기로 한 경우 서면·전자적 방법으로 의결권을 행사한 자도 출석한 것으로 간주한다.

제40조(의결권) ① 각 구분소유자의 의결권은 전체면적 중 분양면적 비율로 한다.

- ② 1인의 구분소유자가 2개 이상의 전유부분을 소유하는 경우 의결권 행사에 대하여는 그 구분소유자를 1인으로 본다.
- ③ 1개의 전유부분이 2인 이상 구분소유자의 공유에 속하는 경우 의결권 행사에 대하여는 그 공유자들을 1인의 구분소유자로 본다.
- ④ 구분소유자는 서면이나 전자적 방법 또는 대리인을 통하여 의결권을 행사할 수 있다.

제41조(점유자의 의결권행사) ① 점유자는 공용부분의 관리(법 제16조제2항), 관리인의 선임 또는 해임(법 제24조제4항), 관리위원회를 설치한 경우 관리위원의 선임 또는 해임(법 제26조의4제5항), 회계감사의 실시여부(법 제26조의2제2항)에 관하여 구분소유자의 의결권을 행사할 수 있다. 다만, 다음 각 호의 경우에는 그러하지 아니하다.

- 1. 구분소유자와 점유자의 합의로 구분소유자가 의결권을 행사하기로 정하여 관리단 또는 선거관리위원회에

통지한 경우

2. 구분소유자의 권리·의무에 특별한 영향을 미치는 공용부분의 관리행위에 관하여 점유자가 사전에 구분소유자의 동의를 받지 못한 경우
3. 관리인의 선임 또는 해임, 관리위원회를 설치한 경우 관리위원의 선임 또는 해임, 회계감사의 실시여부에 관하여, 구분소유자가 관리단집회 이전에 직접 의결권을 행사할 것을 관리단 또는 선거관리위원회에 통지한 경우
 - ② 동일한 전유부분의 점유자가 여럿인 경우에는 해당 구분소유자의 의결권을 행사할 1명을 정하여 관리단 또는 선거관리위원회에 통지하여야 한다.
 - ③ 여러 개의 전유부분을 소유한 구분소유자가 하나 이상의 전유부분을 점유하고 있는 경우 구분소유자만 의결권을 행사할 수 있다.
 - ④ 여러 개의 전유부분을 소유한 구분소유자가 전유부분을 모두 점유하고 있지 않는 경우 점유자들은 의결권을 행사할 1명을 정하여 관리단 또는 선거관리위원회에 통지하여야 한다.

제42조(점유자의 의견진술 등) ① 점유자는 집회의 목적사항에 관하여 이해관계가 있는 경우에는 집회에 출석하여 의견을 진술할 수 있다.

② 관리단장 또는 제37조제4항의 구분소유자, 관리위원, 관리위원회의 감사는 필요하다고 인정하는 경우 관리단집회의 의결권이 없는 자로 하여금 집회에 참석하여 의견을 진술하도록 허용할 수 있다.

제43조(서면에 의한 의결권 행사) 서면에 의한 의결권 행사는 관리단집회의 결의 전까지 할 수 있다.

제44조(전자적 방법에 의한 의결권 행사) ① 법 제38조제2항에 따라 의결권을 전자적 방법으로 행사(이하 “전자투표”라 한다)하는 경우에 구분소유자 등은 본인 확인을 거쳐 전자투표를 하여야 한다.

② 전자투표는 관리단 집회일 전날까지 할 수 있다.

③ 관리단은 전자투표를 관리하는 기관을 지정하여 본인 확인 등 의결권 행사 절차의 운영을 위탁할 수 있다.

제45조(대리인에 의한 의결권 행사) ① 대리인은 의결권을 행사하기 이전에 의장 또는 선거관리위원장에게 대리권을 증명하는 서면을 제출하여야 한다.

② 대리인 1인이 수인의 구분소유자를 대리하는 경우에는 구분소유자의 과반수 또는 의결권의 과반수 이상을 대리할 수 없다.

제46조(서면 또는 전자적 방법에 의한 결의) 법 또는 규약에 따라 관리단집회에서 결의할 것으로 정한 사항에 관하여 구분소유자의 5분의 4 이상 및 의결권의 5분의 4 이상이 서면이나 전자적 방법 또는 서면과 전자적 방법으로 합의하면 관리단집회에서 결의한 것으로 본다.

제47조(집회의 운영) ① 관리단장은 관리단집회의 의장이 된다. 다만, 제37조제4항에 따라 관리단집회가 소집된 경우, 법원의 허가를 받은 구분소유자, 관리위원이 관리단집회의 의장이 된다.

② 제1항에 해당하는 자가 2인 이상인 경우 관리단집회의 의장은 상호 합의로 결정하고, 상호 합의가 이루어지지 않으면 연장자가 관리단집회의 의장이 된다.

③ 관리단집회의 의장은 집회의 질서를 유지하고 의사를 정리하며, 고의로 의사진행을 방해하는 등 집회의 질서를 문란하게 하는 자에 대하여 발언의 제한, 퇴장 등 필요한 조치를 할 수 있다.

제48조(의사록) ① 관리단집회의 의장은 집회가 끝난 후 관리단집회의 의사에 관하여 서면(전자문서를 포함한다)으로 의사록을 작성하여야 한다.

② 의사록에는 다음 각 호의 사항을 기재하여야 한다.

1. 회의 일시, 장소 및 목적사항
2. 참가자 명단(서면이나 전자적 방법, 대리인에 의해 의결권을 행사한 경우를 포함한다)
3. 상정안건 및 상정안건에 대한 발언내용, 의결결과
4. 그밖에 관리단집회 의장이 필요하다고 인정한 사항

③ 의사록은 관리단집회 의장과 의결권을 행사한 구분소유자 2인 이상이 서명날인 하여야 한다.

④ 관리단집회의 의장이 필요하다고 인정하는 경우, 의장은 관리단집회를 녹화 또는 녹음하거나 구분소유자 등에게 실시간으로 중계할 수 있다.

⑤ 관리단장은 관리단집회를 소집하면서 명시한 방법에 따라 관리단집회의 결과를 지체 없이 공고하여야 한다.

제6장 관리인 및 관리단 임원

제49조(관리인의 선임 등) ① 관리단장은 관리단집회의 결의로 선임되거나 해임된다. 다만, 후보자가 없거나 당선자가 없을 경우 관리위원회의 결의로 선임한다.

② 관리단장은 구분소유자 과반수 및 의결권의 과반수 찬성으로 선임한다. 다만, 관리단장 후보가 2명 이상일 경우 구분소유자 및 의결권의 과반수 이상이 투표하고 구분소유자의 득표율과 의결권의 득표율을 합하여 다득표율로 선임 한다.

③ 관리단장의 임기는 2년이며 1회에 한하여 연임 할 수 있다.

④ 관리단장은 관리위원회가 설치된 경우 관리위원을 겸직할 수 없다.

제50조(관리인의 해임청구) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 구분소유자는 법 제24조제5항에 따라 관리단장의 해임을 법원에 청구할 수 있다.

1. 고의 또는 중대한 과실로 관리대상물을 멸실·훼손하여 구분소유자 등에게 손해를 가한 경우
2. 관리비, 수선적립금 등 관리단의 수입을 횡령한 경우
3. 위탁관리회사 등의 선정 과정에서 입찰정보를 누설하는 등 입찰의 공정을 훼손하거나 금품을 수수한 경우
4. 그밖에 관리단장에게 부정한 행위나 직무를 수행하기에 적합하지 아니한 사정이 있는 경우

제51조(관리인의 자격) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 관리단장이 될 수 없다.

1. 미성년자, 피성년후견인
2. 파산선고를 받은 자로서 복권되지 않은 사람
3. 금고 이상의 형을 선고받고 그 집행이 끝나거나 그 집행을 받지 않기로 확정된 후 5년이 지나지 않은 사람 (과실범은 제외한다)
4. 금고 이상의 형을 선고받고 그 집행유예 기간이 끝난 날부터 2년이 지나지 않은 사람 (과실범은 제외한다)
5. 상가 집합건물의 관리와 관련하여 벌금 100만원 이상의 형을 선고받은 후 5년이 지나지 않은 사람
6. 관리위탁계약 등 관리단의 사무와 관련하여 관리단과 계약을 체결한 자 또는 그 임직원
7. 관리단에 매달 납부하여야 할 분담금을 3개월 연속하여 체납한 사람

제52조(관리인의 직무대행) 관리단장이 부득이한 사유로 일시적으로 직무를 수행할 수 없는 경우, 관리단집회의 결의로 직무대행자를 선임할 수 있다. 다만, 관리위원회가 설치된 경우에는 관리위원회의 결의로 관리단집회

의 결의를 갈음할 수 있다.

제53조(관리인의 주의의무 등) ① 관리단장은 상가 집합건물의 관리 및 사용에 관한 공동이익을 위하여 선량한 관리자의 주의로 관리단의 사무를 집행하여야 한다.

② 관리단장은 관리단집회의 결의에 따라 필요한 경비와 보수를 지급받을 수 있다. 다만, 관리위원회가 설치된 경우 관리위원회의 결의로 관리단 집회의 결의를 갈음할 수 있다.

제54조(관리인의 권한과 의무) ① 관리단장은 제26조제1항의 관리단 사무를 집행할 권한과 의무를 가진다.

② 관리단장은 제1항에 따른 관리단의 사무 집행과 관련하여 관리단을 대표하여 재판상 또는 재판 외의 행위를 할 수 있다. 다만, 관리단장의 대표권은 관리단집회의 결의로 제한할 수 있다.

③ 관리단장의 권한과 의무에 관하여 규약에서 정하지 않은 사항에 관하여는 민법상 위임에 관한 규정을 준용한다.

제55조(자문위원회의 설치) ① 관리단장은 필요하다고 인정할 때에는 제26조제1항의 관리단 사무를 집행하기 위한 범위 내에서 특정한 문제를 자문하기 위하여 다음 각 호의 자문위원회를 둘 수 있다. 다만, 관리위원회가 설치된 경우 관리위원회의 결의를 받아야 한다.

1. 회계자문위원회
2. 법무자문위원회
3. 그밖에 관리단장이 필요하다고 인정하는 자문위원회

② 관리단장은 관리단집회에 제1항에 따른 자문 결과를 보고하여야 한다. 다만, 관리위원회가 설치된 경우에는 관리위원회에 대한 보고로 관리단집회에 대한 보고를 갈음할 수 있다.

제56조(관리인의 보고의무) ① 법 제26조 제1항에 따라 관리단장이 보고해야 하는 사무는 다음 각 호와 같다.

1. 관리단의 사무 집행을 위한 분담금액과 비용의 산정방법, 징수·지출·적립내역에 관한 사항
2. 제1호 이외에 관리단이 얻은 수입 및 사용내역에 관한 사항
3. 관리위탁계약 등 관리단이 체결하는 계약의 당사자 선정과정 및 계약조건에 관한 사항
4. 규약 및 규약에 기초하여 만든 규정의 설정·변경·폐지에 관한 사항
5. 관리단 직원의 변동에 관한 사항
6. 대지, 공용부분 및 부속시설의 보존, 관리, 변경에 관한 사항
7. 관리단을 대표한 재판상 행위에 관한 사항
8. 그밖에 규약 또는 규약에 기초하여 만든 규정이나 관리단집회의 결의에서 정하는 사항

② 관리단장은 위 제1항의 보고사항을 구분소유자 등이 쉽게 식별할 수 있는 상가 내의 적당한 장소에 게시하여야 한다. 관리단의 인터넷 홈페이지가 있는 경우 인터넷 홈페이지에도 이를 게시하여야 한다.

③ 관리단장은 매월 1회 구분소유자에게 관리단의 사무집행을 위한 분담금액과 비용의 산정방법을 서면 또는 적절한 방법으로 보고 한다.

④ 관리단장은 법 제32조에 따른 정기 관리단집회에 출석하여 관리단이 수행한 사무의 주요내용과 예·결산 내역을 보고하여야 한다.

제57조(관리단의 사무의 인수인계) ① 관리단장이 변경된 경우, 전임 관리단장은 후임 관리단장에게 제30조제1항의 자료와 그밖에 관리단의 사무에 필요한 물건을 전부 교부하는 등 후임관리단장이 관리단 사무를 원활히 수행할 수 있도록 협력하여야 한다.

- 제58조(관리위원회 감사의 권한과 의무)** ① 감사는 관리단의 사무와 회계를 감사하며, 관리단집회에 감사결과보고서를 제출하여야 한다. 관리위원회가 설치된 경우에는 관리위원회에도 감사결과보고서를 제출하여야 한다. 다만, 외부회계감사를 의뢰한 경우 감사의 회계감사로 대체 할 수 있다.
- ② 감사는 관리단장에게 제1항의 감사를 위하여 필요한 자료의 제공을 요구할 수 있다.
- ③ 감사는 관리단집회에 출석하여 의견을 진술할 수 있다. 관리위원회가 설치된 경우에는 관리위원회에 출석하여 의견을 진술할 수 있다.
- ④ 구분소유자의 10분의 1 이상이 관리단의 사무집행 또는 회계 관리를 특정하여 감사를 요청한 경우, 감사는 이에 대한 감사를 실시한 후 감사를 요청한 구분소유자에게 감사 결과를 통지하여야 한다.

제7장 관리위원회

- 제59조(관리위원회의 구성)** ① 관리위원회를 구성하는 선거구별 대표자는 구분소유자 중에서 시행령 제7조제1항에 따라 다음 각 호의 선거구별로 총 8명의 정원을 선출한다.
- ② 선거구별 관리위원후보가 정원이내일 경우, 구분소유자 등의 과반수 서면동의로 선출된다. 단, 선거구별로 관리위원후보가 2명이 초과한 경우, 해당 선거구 구분소유자 등의 과반수이상이 투표하고, 관리위원후보 중 다득표자 순으로 선출된다.
1. 제1 선거구 : 2명 (지하1~지상5층)
 2. 제2 선거구 : 2명 (6층~15층)
 3. 제3 선거구 : 2명 (16층 ~ 25층)
 4. 제4 선거구 : 2명 (26층 ~ 35층)
- ② 관리위원회는 다음 각 호의 임원을 둔다.
- 위원장 1명
 감사 1명
 이사 2명
- ④ 관리위원의 해임사유에 대하여는 제10조(전유부분의 사용), 제13조(대지와 공용부분 등의 사용), 제50조(관리인의 해임청구), 제51조(관리인의 자격)를 준용한다.
- ⑤ 제4항과 관련하여 관리위원 과반수 또는 해당 선거구 구분소유자 등 5분의 1 이상이 해임을 요청할 경우 선거관리위원회는 해당 관리위원의 해임투표를 진행하여야 하며, 해당 관리위원의 선거구 구분소유자 등의 과반수 서면동의로 해임 된다. 관리위원의 자격을 상실한 경우에는 관리위원회 임원자격도 상실된다.
- ⑥ 관리위원회 위원의 임기는 2년이며, 1회에 한하여 연임할 수 있다.
- ⑦ 관리위원회 임원은 관리위원회 위원들의 투표로 선출한다.
- ⑧ 관리위원회 위원장은 관리위원회를 대표하고 그 회의의 의장이 된다.
- ⑨ 관리위원회의 이사는 위원장을 보좌하고, 위원장이 부득이한 (사임, 직무정지 등) 사유로 그 직무를 수행할 수 없을 때에는 위원장이 지정한 이사가 그 직무를 대행하여 수행한다. 다만 위원장이 지정하지 못할 경우 이사 중에서 연장자 순으로 위원장의 직무를 대행하여 수행한다.
- ⑩ 관리위원이 사전에 회의 불참 사유를 관리위원장에게 유선 또는 서면으로 통보하지 아니하고 3회 이상 불참할 때는 당사자를 제외한 관리위원 과반수이상의 찬성으로 해임할 수 있다.

- 제60조(관리위원회 위원의 자격 등)** ① 관리위원회 위원의 자격에 관하여는 제51조를 준용한다.
- ② 관리위원회 위원은 관리단장을 겸직할 수 없다.

제61조(관리위원회의 권한) 관리위원회는 이 규약에서 별도로 정하는 사항 외에 다음 각 호의 직무를 수행한다.

1. 법 제26조의3제2항에 따른 관리단장의 사무집행 감독
2. 제5조제2항에 따른 규약의 설정·변경·폐지를 위한 안건의 발의
3. 제16조제1항에 따른 대지와 공용부분 등의 임대에 관한 결의
4. 제28조제1항에 따른 공용부분 등의 변경 계획서에 대한 승인
5. 제34조에 따른 관리단 사무의 위탁에 관한 결의
6. 제37조제2항에 따른 임시 관리단집회의 소집에 관한 결의
7. 제37조제3항 제2호에 따른 임시 관리단집회의 소집 청구
8. 제37조제4항에 따른 임시 관리단집회의 목적사항 검토 및 결과 보고
9. 제39조제5항에 따른 관리단집회의 결의에 갈음한 결의
10. 제52조에 따른 관리단집회의 결의에 갈음한 관리단장의 직무대행자 선임
11. 연간 계약금액이 200만원 이상의 계약에 대한 사전 승인
12. 그밖에 관리단집회에서 위임한 사항

제62조(관리위원회의 소집) ① 관리위원회 위원장은 필요하다고 인정할 때에는 관리위원회를 소집할 수 있다.

② 다음 각 호의 경우 관리위원회 위원장은 관리위원회를 소집하여야 한다.

1. 관리위원회 위원의 5분의 1 이상이 청구하는 경우
 2. 관리단장이 청구하는 경우
 3. 구분소유자 10분의 1 이상이 회의의 목적사항을 밝혀 청구하는 경우
 4. 감사가 제58조제1항의 감사결과보고서 제출, 제58조제3항의 법령 또는 규약 위반사실 보고를 위해 청구하는 경우
- ③ 제2항의 청구가 있을 후 관리위원회 위원장이 청구일로부터 2주일 이내의 날을 회의일로 하는 소집통지절차를 1주일 이내에 밟지 않은 때에는 소집을 청구한 사람이 관리위원회를 소집할 수 있다.
- ④ 관리위원회를 소집하려면 회의일 1주일 전에 회의의 일시, 장소 및 목적사항을 구체적으로 밝혀 각 관리위원회 위원에게 통지하여야 한다.
- ⑤ 관리위원회는 관리위원회 위원 전원이 동의하면 소집절차를 거치지 않고 소집할 수 있다.

제63조(관리위원회의 의결방법) ① 관리위원회의 의사는 관리위원회 재적위원 과반수의 동의로 의결한다.

② 관리위원회 위원은 서면이나 대리인을 통하여 의결권을 행사할 수 없다.

③ 관리위원회는 제62조제4항에 따라 통지한 사항에 관하여만 결의할 수 있다. 다만, 제62조제5항에 따른 관리위원회에서는 그러하지 아니하다.

제64조(관리위원회의 운영) ① 다음 각 호의 순서에 따라 관리위원회 회의를 주재한다.

1. 관리위원회 위원장
2. 관리위원회 위원장이 지정한 관리위원회 위원
3. 관리위원회 이사 중 연장자

② 관리위원회 회의를 주재한 자는 관리위원회의 의사에 관하여 의사록을 작성·보관하여야 한다.

③ 이해관계인은 제2항에 따라 관리위원회 의사록을 보관하는 자에게 관리위원회 의사록의 열람을 청구하거나 자기 비용으로 등본의 발급을 청구할 수 있다.

제65조(관리위원회의 회의규칙) 관리위원회는 효율적인 회의 진행을 위하여 의사진행, 방청, 의견진술 등에 관한 회의규칙을 정할 수 있다.

8장 선거관리위원회

제66조 (선거관리위원회 구성) ① 선거관리위원회는 구분소유자 및 점유자 중에서 선출된 7인 이내로 구성한다.

② 선거관리위원회의 위원은 다음 각 호의 자 중 관리단집회의 의결(관리위원회가 설치된 경우에는 관리위원회의 의결)로 선출한다.

1. 관리단장이 추천한자 1인
2. 관리위원회 위원 3분의 1이상이 추천한 자 2인
3. 구분소유자의 20분의 1이상(최소 5인 이상)이 추천한 자 2인
4. 선출공고에 의한 신청자 중 2인

③ 제2항 각 호에 따른 추천권자가 관리단장으로부터 선거관리위원 추천 통보를 받은 날로부터 7일 이내에 추천을 하지 않거나 추천한 사람이 선거관리위원 정원의 2배를 초과하지 않은 때에는 관리단장은 구분소유자 등 중에서 희망하는 자를 공개모집하여 추천할 수 있다.

④ 제2항에도 불구하고 선거관리위원회가 구성되지 않은 경우에는 시장·군수 또는 구청장은 구분소유자 중에서 학식과 사회경험이 풍부한 자를 위원으로 위촉할 수 있다.

⑤ 위원장은 선거관리위원회 위원 중에서 위원들의 투표로 선출한다.

제67조(임기 및 자격상실 등) ① 위원의 임기는 선출 또는 위촉받은 날로부터 2년으로 하되 1회에 한하여 연임 할 수 있으며, 위원장의 임기는 그 위원의 임기가 만료되는 날까지로 한다.

② 선거관리위원은 구분소유자 및 점유자 지위를 상실한 때 그 자격을 상실한다.

③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 선거관리위원회 위원이 될 수 없다.

1. 제51조 각 호에 해당하는 사람
2. 관리단장, 관리위원회 위원 후보자의 배우자나 직계존비속인 사람
- ④ 선거관리위원회 위원은 관리단장, 관리위원회 위원을 겸직할 수 없다.

제68조(업무) 선거관리위원회는 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 선거관리규정의 제정·개정 [단, 관리단집회(관리위원회가 설치된 경우 관리위원회)의 승인 필요]
2. 관리단장, 관리위원회 위원의 선출 및 해임에 관한 선거관리
3. 관리단장, 관리위원회 위원 등의 법 또는 규약에서 정한 결격사유 유무 확인
6. 관리단집회의 결의를 투표의 방식으로 하는 경우 그 투개표업무
7. 관리단장, 관리위원회 위원 등에 대한 당선확인 및 당선증 교부
8. 관리단장, 관리위원회 위원 등의 사퇴 접수처리
9. 그밖에 선거관리에 관한 업무

제69조(운영 등) ① 위원장은 선거관리위원회를 대표하고, 그 업무를 총괄한다.

② 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없는 경우에는 위원 중 과반수 결의로 그 직무를 대행할 자를 선출한다.

③ 위원이 결위된 경우에는 60일 이내에 다시 선출 또는 위촉한다. 보궐위원의 임기는 전임자의 잔여임기로

한다.

- ④ 위원장은 선거관리위원회의 회의에 관하여 회의록을 작성하고, 위원장 및 위원 2명 이상이 서명날인 한 후 관리사무소에 보관하도록 하여야 한다.
- ⑤ 이해관계인은 관리주체에게 선거관리위원회 의사록의 열람을 청구하거나 자기 비용으로 등본의 발급을 청구할 수 있다.

제70조(선거관리위원의 해임 등) ① 선거관리위원이 직무를 유기하거나 법령 및 규약을 위반한 경우, 구분소유자 10분의 1 이상이 발의하고 관리단집회의 결의(관리위원회가 설치된 경우 관리위원회 의결)로 해임할 수 있다.

② 위원장은 정당한 사유 없이 3회 연속하여 회의에 출석하지 아니한 자를 해임할 수 있다.

제9장 회 계

제71조(관리단의 수입) ① 관리단의 수입은 다음 각 호와 같다.

- 1. 관리비
 - 2. 장기수선충당금 적립
 - 3. 사용료
 - 4. 잡수입
 - 5. 주차장사용 수입
 - 6. 공동부문 임대료
- ② 관리단의 수입은 세목별로 각각 구분하여 회계처리 하여야 한다.

제72조(관리비) ① 관리비는 다음 각 호의 경비를 말한다.

- 1. 일반관리비
 - 2. 청소비
 - 3. 경비비
 - 4. 소득비
 - 5. 승강기유지비
 - 6. 지능형 홈네트워크 설비 유지비
 - 7. 수선유지비
 - 8. 위탁(도급)비용
 - 9. 검사비(각종 법정 검사비)
 - 10. 세무와 회계처리를 위해 구분 계정과목 처리하여야 할 경비
- ② 구분소유자는 관리단에 상가 집합건물의 유지·관리에 필요한 관리비를 납부하여야 한다.
- ③ 점유자는 전유부분의 점유기간 동안 발생한 관리비에 대하여 구분소유자와 연대하여 책임을 진다.
- ④ 구분소유자가 관리비, 장기수선충당금 및 사용료(이하 “관리비 등”이라 함)를 체납한 경우 구분소유자의 지위를 승계한 자가 이를 부담하여야 한다. 단, 개별사용료는 제외 한다.

제73조(사용료) ① 관리단은 구분소유자 등의 편의를 위하여 징수권자를 대행하여 다음 각 호의 사용료를 관리비와 함께 징수하여 징수권자에게 납부할 수 있다.

- 1. 전기료(공동으로 사용하는 시설의 전기료를 포함함)

2. 수도료(공동으로 사용하는 수도료를 포함함)
3. 가스사용료

② 점유자는 전유부분의 점유기간 동안 발생한 사용료에 대하여 구분소유자와 연대하여 책임을 진다.

제74조(관리비와 장기수선충당금, 사용료 이외의 수입의 처분) ① 제71조의 관리비와 장기수선충당금, 사용료 이외의 관리단 수입은 해당 수입과 직접, 간접 관련된 비용에 충당하고, 나머지는 공동부분 관리비로 기부금, 장기수선충당금, 예비비로 적립 처분한다.

② 제1항의 처분 시는 관리위원회에서 처분 전 처분결의를 받아야 한다.

제75조(관리비 등의 징수) ① 관리단은 관리비 등을 징수하기 위하여 납기일 7일 전까지 구분소유자 등에게 다음 각 호의 사항을 명시한 고지서를 교부하여야 한다.

1. 전유부분의 표시
2. 관리비 등의 산정기간, 비목별·세부내역별 금액 및 산정방법
3. 납부기한 및 연체료
4. 납부방법(납부할 예금계좌번호 등)

② 관리비, 장기수선충당금 산정기간은 매월 1일부터 말일까지로 한다. 다만, 사용료의 산정기간은 사용료 징수권자와 체결한 계약을 따른다.

③ 관리비 등의 납부기한은 다음 달 말일까지로 한다. 다만, 납기일이 공휴일인 경우 그 다음날까지로 한다.

④ 구분소유자 등이 납부기한까지 관리비 등을 납부하지 아니한 경우, 관리단은 구분소유자 등에게 제1항에 따라 고지한 연체료(별표4 연체료율표) 및 연체로 인한 손해배상금(소송비용, 추심비용 등 포함)을 청구할 수 있다.

제76조(회계연도) 관리단의 회계연도는 매년 1월 1일부터 12월 31일까지로 한다.

제77조(예산 및 결산) ① 관리주체는 당해 회계연도의 예산안을 작성하여 정기 관리단집회에 보고하여야 한다.

② 관리단장은 직전 회계연도의 결산결과보고서를 작성하여 감사의 회계감사를 거쳐 정기 관리단집회에 보고하여야 한다.

제77조의 2(회계감사) ① 관리단장은 관리위원회의 결의를 거쳐 매 회계연도 종료 후 3개월 이내에 해당 회계연도의 회계감사를 실시할 감사인을 선임하여야 하며, 매 회계연도 종료 후 9개월 내에 다음 각 호의 재무제표와 관리비 운영의 적정성에 대하여 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 감사인의 회계감사를 매년 1회 이상 받아야 한다. 그러나 관리단집회에서 구분소유자의 3분의 2 이상 및 의결권의 3분의 2 이상이 회계감사를 받지 아니하기로 결의한 연도에는 그러하지 아니하다.

1. 재무상태표
2. 운영성과표
3. 이익잉여금처분계산서 또는 결손금처리계산서
4. 주석(註釋)

② 관리단장은 관리위원회의 결의를 거쳐 한국공인회계사회에 감사인의 추천을 의뢰할 수 있다.

③ 관리단장은 회계감사의 결과를 제출받은 후 관리단집회 시 감사 보고서 등 회계감사의 결과를 구분소유자 및 그의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자에게 서면으로 보고하여야 한다.

④ 제3항의 보고는 구분소유자 또는 그의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자가 관리단장에게 따로 보고장소를

알린 경우에는 그 장소로 발송하고, 알리지 않은 경우에는 구분소유자가 소유하는 전유부분이 있는 장소로 발송하며, 구분소유자 등이 쉽게 식별할 수 있는 건물 내의 적당한 장소에 게시하여야 한다. 관리단의 인터넷 홈페이지가 있는 경우 인터넷 홈페이지에도 이를 게시하여야 한다.

⑤ 회계감사와 관련하여 관리단장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다.

1. 정당한 사유 없이 감사인의 자료열람·등사·제출 요구 또는 조사를 거부·방해·기피하는 행위
2. 감사인에게 거짓 자료를 제출하는 등 부정한 방법으로 회계감사를 방해하는 행위

제78조(회계장부 등) ① 관리주체는 회계장부를 작성하여 보관하여야 한다.

② 관리단장은 회계업무의 수행을 위하여 관리단 명의의 예금계좌를 개설하여야 한다.

③ 이해관계인은 서면으로 회계장부와 관리단 명의의 예금계좌의 열람을 청구하거나 자기 비용으로 등본의 발급을 청구할 수 있다.

제79조(회계세칙) 관리단은 필요한 경우 관리단 회계를 위한 회계세칙을 정할 수 있다. 다만, 관리위원회가 설치된 경우 관리위원회의 결의로 같음 할 수 있다.

제10장 장기수선계획과 장기수선충당금의 적립

제80조(장기수선계획의 수립) ① 관리주체는 건물의 주요 관리대상물의 연차별 수선계획(이하“장기수선 계획”이라 한다)을 시설별 표준수선주기와 노후 도를 감안하여 수립하여야 한다.

② 관리주체는 수립된 장기수선계획을 시설물의 수선주기 및 노후 도에 따라 3년마다 조정할 수 있다.

③ 위 각1항, 2항의 경우 관리위원회의 의결을 득해야 효력이 발생한다.

제81조(장기수선충당금의 적립 및 사용) ① 구분소유자는 관리단에 관리대상물의 주요시설 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 적립하여야 하며, 관리비와 구분하여 징수해야 한다.

② 장기수선충당금은 대지, 공용부분 등에 대한 구분소유자의 분양면적 비율에 따라 산출한다.

③ 장기수선충당금은 대지, 공용부분 등과 관련하여 관리단집회의 결의를 거쳐 다음 각 호의 용도로 사용할 수 있다. 다만, 관리위원회가 설치된 경우 관리위원회의 결의로 같음한다.

1. 관리주체가 수립한 장기수선계획에 따른 수선공사
2. 자연재해 등 예상하지 못했던 사유로 인하여 필요하게 된 수선공사. 단, 장기수선계획에 반영되어 있는 공사에 한한다.
3. 제1호 및 제2호의 용도로 사용한 금원의 변재

제11장 의무위반자에 대한 조치

제82조(의무위반자에 대한 조치) 구분소유자 등이 법 제5조제1항, 제2항의 행위를 한 경우 또는 그 행위를 할 우려가 있는 경우, 관리단장 또는 관리단집회의 결의로 지정된 구분소유자는 법 제43조 내지 제46조에 따라 필요한 조치를 할 수 있다.

제12장 관 할

제83조(관할) 법 제43조 내지 제46조에 따른 소송, 그밖에 관리단과 구분소유자 사이의 소송은 상가 집합건물 소재지의 관할법원에 제기하여야 한다.

부 칙

제1조(규약의 효력) 이 규약은 2022년 1월 26일부터 시행한다.

제2조(종전 행위의 효력) 관리단이 이 규약 시행 전에 종전의 규약에 따라 한 행위는 이 규약에 따라 한 것으로 본다.

제3조(관리단장 선임에 관한 적용) 이 규약에 의해 선임된 관리단장의 임기종료일은 관리위원의 임기종료일과 동일하게 적용한다.

[별표 1] 규약대상물의 범위 (제3조 관련)

건물 개요	건물명	오비즈타워			
	주소	경기도 안양시 동안구 별말로 126(관양동)			
	대지면적	15,047.00㎡	건축면적	8,098.97㎡	
	연면적	124,170.96㎡			
	사용승인일	2014년 12월 29일			
	사업주체	시행자 : 오성제지 주식회사 시공자 : 대우 건설			
시설 개요	구조	철골 철근콘크리트조			
	냉·난방 방식	개별 냉·난방 + 중앙 냉·난방			
	수전용량	12,500 Kw	발전용량	1,000KW(비상용)	
	현황	1개동	지하3층-지상35층	124,171.03㎡	
	주차차단기	차량번호인식시스템	주차대수	옥내	대
				옥외	대
				장애인	대
계				1,165 대	
승강기 (승객용)	10 대 (24인승 : 6대 20인승 : 4대)	승강기 (인화물경용)		1 대	
		승강기 (비상용/화물용)		1 대 / 1 대	
부대 복리 시설	부대동	편의시설			
	체육시설				
기타	관리사무실, 대기실(시설, 보안, 미화), 자재창고(기계, 전기, 영선, 미화), 급·배수 설비, 전기 및 통신설비, 소방설비, 가스설비, 조경시설, 중앙감시 시설, 그 밖의 부속된 시설, 냉·난방설비, 공조설비, 정화조설비				

[별표 2] 전유부분의 업종 (제10조의2 관련)

층별	호실	업종	업종 구분	비고	호실	업종	업종 구분	비고
지하	B142	식음	권장		B144	카센터, 구두	●지정	
	B143	구내식당	●지정					
1층	101	식음	권장		120	식음	권장	
	102	식음	권장		121	부동산중개업소	●지정	
	103	식음	권장		122	베이커리	●지정	
	104	식음	권장		123	커피전문점	●지정	
	105	식음	권장		124	커피전문점	●지정	
	106	커피전문점	●지정		125	업무(은행)	●지정	
	107	커피전문점	●지정		126	업무(은행)	●지정	
	108	카페(차)	●지정		127	업무(은행)	●지정	
	109	편의점	●지정		128	업무(은행)	●지정	
	110	식음	권장		129	업무(은행)	●지정	
	111	식음	권장		130	업무(은행)	●지정	
	112	식음	권장		131	업무(은행)	●지정	
	113	식음	권장		132	식음	권장	
	114	식음	권장		133	식음	권장	
	115	식음	권장		134	식음	권장	
	116	식음	권장		135	식음	권장	
	117	식음	권장		136	식음	권장	
	118	플라워	●지정		137	식음	권장	
	119	약국	●지정		138	편의점	●지정	
2층	201	문구, 출력	●지정		210	병, 의원(내과)	●지정	
	202	문구, 출력	●지정		211	병, 의원(치과)	●지정	
	203	의원, 법무, 세무	●지정	회계	212	의원, 법무, 세무	●지정	회계
	204	식음	권장		213	의원, 법무, 세무	●지정	회계
	205	식음	권장		214	활어회 전문점	●지정	
	206	식음	권장		215	활어회 전문점	●지정	
	207	식음	권장		216	식음	권장	
	208	식음	권장		217	식음	권장	
	209	식음	권장					
3층	301	인테리어	권장					
35층	3501	한정식	권장		3505	식음	권장	
	3502	한정식	권장		3506	식음	권장	
	3503	한정식	권장		3507	식음	권장	
	3504	한정식	권장		3508	식음	권장	

[별표 3] 관리비의 구성내역 및 산정방법 (제72조 관련)

비 목		구 성 내 역	세대별 부담액 산정방법
1. 관리용역비		관리직원의 인건비 등	월간 실제 소요된 비용을 분양면적에 따라 균등 분배하거나, 月예산액을 분양면적에 따라 균등 분배 한다. 위탁(도급)관리에 의한 경우에는 계약으로 정한 월간비용을 분양면적에 따라 균등 배분한다.
2. 청 소 비		청소원의 인건비 등	월간 실제 소요된 비용을 분양면적에 따라 균등분배 한다. 위탁(도급)관리에 의한 경우에는 계약으로 정한 월간비용을 분양면적에 따라 균등 배분한다.
3. 경 비 비		보안인원의 인건 비 등	월간 실제 소요된 비용을 분양면적에 따라 균등분배 한다. 위탁(도급)관리에 의한 경우에는 계약으로 정한 월간비용을 분양면적에 따라 균등 배분한다.
4. 소 독 비		세대 및 공용부분 소독	월 용역비용을 분양면적에 따라 균등 배분한다.
5. 승 강 기 유 지 비		용역시에는 용역금액으로 하고, 직영시에는 제부대비 및 자재비등으로 한다. 다만, 전기료는 공동으로 사용되는 시설의 전기료에 포함된다.	월간 실제 소요된 비용을 분양면적에 따라 균등하게 배분한다.
6. 일반관리비		제사무비, 교통통신비, 제세공과금, 교육훈련비, 제부대비용, 소방시설점검비, 청소용품비 등	월간 실제 소요된 비용을 분양면적에 따라 균등배분 한다.
7. 수선유지비		가. 보수용역시에는 용역금액, 직영시에는 자재 및 인건비 나. 정화조청소비, 난방시설의 청소비, 소화기충약비, 옥상방수공사비, 외부유리청소 등 공동으로 이용하는 시설의 보수 유지비, 약품비 다. 안전점검 및 제반검사 비용	월간 실제 소요된 비용을 분양면적에 따라 균등배분하거나, 月예산액을 분양면적에 따라 균등배분 한다.
8. 장기수선 총당금		관리규약 제80,81조에 의거	관리규약 제81조에 의거 산출된 금액
10. 전 기 료	기본 전기료	기본전기료	총 기본요금을 분양면적으로 나누어 균등 배분 한다.
	전기료 (세대)	세대 전기료	입주사 호별 계량기 검침에 의한 사용량 부과
	공동 전기료	복도, 계단, 주차장, 옥상, 각종기기류 등 공용시설의 전기료	입주사 사용량 및 기본요금을 제외한 공동시설에 사용한 전기료 실제 발생된 비용을 분양면적에 따라 균등 배분한다.
	전력기금	전력기금	총 요금을 분양면적으로 나누어 균등 배분 한다.
11. 수 도 료	수도료 (세대)	세대 수도료	계량기 검침에 의한 사용량 부과
	공동 수도료	화장실 등 공동시설에 사용한 수도료	입주사에서 사용한 수도료를 제외한 공동에서 사용한 요금을 분양 면적에 따라 균등배분 한다.
12. 검사비		가스사용시설, 건축물안전점검, 소방시설 등	법정검사료 총금액을 분양면적에 따라 균등배분 한다.

[별표 4] 관리비등의 연체요금 표 (제75조 관련)

연체개월	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13 이상
연체요금(%)	2	4	6	6	8	8	8	8	10	10	10	10	12%

[별표 5] 공용부분의 범위 (제19조 관련)

공 용 부 분	1. 건 물 부 분	현관홀, 복도, 계단, 엘리베이터홀, 엘리베이터실, 기계실, 전기실, 외벽, 기초부분, 주차장, 조경 등 전유부분에 속하지 않는 부분
	2. 건 물 부 속 물	엘리베이터부분, 냉·난방설비, 전기설비, 급·배수위생설비, 가스배관설비, 소방설비, 정화조설비, 피뢰설비, 옥탑, 집합우편통, 배선배관, 세대 계량기 이전의 배관 등 전유부분에 속하지 않는 부속물
	3. 기 타	관리사무소, 대기실(시설, 미화, 보안), 자재창고