

「평창군 행복주택 관리 및 운영에 관한 조례안」

심 사 보 고 서

1. 심사경과

- 제안일자 및 제안자 : 2020년 10월 13일, 평창군수 제출
- 회부일자 : 2020년 10월 19일 회부
- 상정일자 : 제260회 평창군의회(임시회) 제1차 조례심사특별위원회
(2020년 10월 19일 상정·의결)

2. 제안설명의 요지(제안설명자 : 도시과장)

가. 제안이유

서민의 주거안정 및 주거수준을 향상하고 군민의 쾌적한 주거생활에 이바지하고자 행복주택을 건립중에 있으며, 평창군 행복주택의 효율적인 관리 및 운영을 위하여 필요한 근거 규정을 마련하고자 함.

나. 주요내용

- 입주자 선정은 1세대 1주택, 계약 기간만료 및 해지시 예비입주자 대기순 입주할 수 있도록 정함.
- 임대차 계약에 대하여 계약기간은 2년, 입주자 자격요건 충족시 2년 단위로 연장할 수 있도록 정함.
- 임대보증금 및 임대료와 관련하여 행복주택의 표준임대보증금 및 표

준임대료 등에 관한 기준에 따라 산정, 임대차 계약 시 임대보증금 예치하도록 정함.

○ 유지 및 보수와 관련하여 공용부분 및 빈집의 전용부분은 평창군에서 유지 및 관리, 입주자 고의 또는 과실인 경우 입주자(비용부담시 군에서) 보수하도록 정함.

○ 관리 및 운영에 대하여 효율적인 관리를 위하여 전문성이 있는 법인 또는 주택관리업자에게 위탁할 수 있도록 정함.

3. 전문위원 검토보고의 요지 (전문위원 : 이용섭)

○ 본 조례안은

「공공주택 특별법」에 따라 건설하여 공급하는 공공임대주택인 행복주택의 효율적인 관리 및 운영을 위하여 필요한 근거 규정을 마련하고자 제정의 취지가 있습니다.

조례안의 형식은 본칙 13조 및 부칙으로 구성되어 있으며

안 제3조에서는 「공공주택 특별법 시행규칙」 제17조에 따른 입주자 선정

안 제4조부터 제6조까지는 임대차 계약 체결 및 보증금, 임대료, 관리비

안 제7조에서 제8조까지는 입주자의 의무 와 계약해지 및 퇴거사항

안 제9조부터 제10조까지는 유지 보수 및 관리 운영

안 제11조에서는 위탁관리에 관한 사항을

각각 규정하였으며,

조례안의 조문 및 형식은 특별한 문제점이 없는 것으로 검토됩니다.

4. 질의 및 답변요지 : 생략
5. 토론요지 : 없음
6. 심사결과 : 원안의결
7. 기타 필요한 사항 : 없음

【붙임】 평창군 행복주택 관리 및 운영에 관한 조례안 1부.

평창군 행복주택 관리 및 운영에 관한 조례안

제1조(목적) 이 조례는 서민의 주거안정 및 주거수준 향상을 도모하여 군민의 쾌적한 주거생활에 이바지하기 위해 평창군에서 건립한 행복주택의 관리 및 운영에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “행복주택”이란 평창군(이하 “군”이라 한다)이 「공공주택 특별법」에 따라 건설하여 공급하는 공공임대주택을 말한다.
2. “입주자”라 함은 행복주택의 임대차계약을 체결한 임차인 및 그 세대원을 말한다.
3. “부대시설”이란 입주자의 생활편익을 도모하기 위하여 설치한 주차시설, 어린이놀이터시설, 북카페, 다목적시설, 경비실 등 행복주택 단지 내 설치된 시설을 말한다.

제3조(입주자 선정) ① 행복주택의 입주자 선정은 「공공주택 특별법 시행규칙」 제17조에 따른다.

② 입주자 선정은 1세대 1주택으로 하되, 계약기간 만료 또는 사정에 의한 계약 중도해지 사유 발생 시에는 특별한 사유가 없으면 예비입주자 대기순에 따라 입주자를 결정한다.

③ 평창군수(이하“군수”라 한다)는 제1항 및 제2항에 따라 입주자가 선정되었을 때에는 입주자 결정을 알려야 한다.

제4조(임대차계약) ① 입주자로 선정된 사람은 「공공주택 특별법」 제49조의2에 따라 표준임대차계약서를 사용하여 군 또는 제11조에 따른 위탁 관리자와 임대차 계약을 체결하여야 한다.

② 행복주택의 임대차 계약기간은 2년이며, 「공공주택 특별법」 등 관련 법령에서 정한 입주자 자격요건을 충족하는 사람에 한정하여 임대차계약을 2년 단위로 연장할 수 있다.

제5조(임대보증금 및 임대료) ① 입주자로 선정된 사람이 임대차 계약을 체결할 때에는 임대보증금을 예치하여야 한다.

② 임대보증금 및 임대료는 「공공주택 특별법 시행령」 제44조 및 「행복주택의 표준임대보증금 및 표준임대료 등에 관한 기준」에 따라 정한다.

③ 군수는 입주자가 계약에 따른 임대료, 관리비, 연체료 등 징수금을 납부하지 아니할 때에는 임대보증금으로 이를 대체할 수 있다.

④ 제3항에 따라 임대보증금으로 징수금을 대체하였을 경우 입주자는 대체 납부한 날부터 1개월 이내에 임대보증금을 재예치하여야 한다.

제6조(임대료 및 관리비 납부) ① 입주자는 매월 지정한 기간 내에 임대료와 관리비를 납부하여야 한다.

② 공동으로 사용하는 전기료, 수도료, 화재보험료 등 행복주택에 부과되는 관리비는 입주자가 공동으로 부담한다. 다만, 입주자가 없는 주택은 군수가 부담한다.

③ 체납된 임대료 및 관리비의 징수는 「지방행정제재·부과금의 징수 등에 관한 법률」, 「지방세징수법」에 따른다.

제7조(입주자의 의무) ① 입주자는 행복주택의 선량한 관리자로서 행복주택 및 부대시설을 유지 및 관리하고 임대차계약에 따른 사항을 지켜야 한다.

② 입주자는 다음 각 호에 해당하는 행위를 해서는 아니 된다.

1. 임차권을 다른 사람(법인 등을 포함한다)에게 양도하거나 행복주택을 전대(轉貸)하는 행위
2. 행복주택과 그 부대시설을 개축·증축 또는 변경하거나 본래의 용도가 아닌 용도로 사용하는 행위
3. 행복주택과 그 부대시설을 파손하거나 멸실하는 행위
4. 행복주택과 그 부대시설의 유지 및 관리를 저해하는 행위

③ 입주자가 고의 또는 과실로 행복주택 또는 그 부대시설을 훼손하는 경우에는 원상복구를 하거나 그 손해에 해당하는 금액을 변상해야 한다.

제8조(계약해지 및 퇴거) ① 입주자가 계약해지를 희망할 때에는 퇴거 예정일 30일 전까지 계약해지를 군 또는 위탁관리업자에게 알려야 한다.

② 군수는 입주자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 계약해지와 동시에 퇴거를 명할 수 있으며, 해지 예정일 30일 전에는 입주자에게 계약해지를 알려야 한다.

1. 제3조에 따른 입주자 자격을 상실한 경우
2. 제7조에 따른 입주자의 의무를 이행하지 아니한 경우
3. 임대료를 3개월 이상 연속하여 체납한 경우
4. 그 밖에 사항에 대하여는 「공공주택 특별법」에 따른다.

제9조(유지 및 보수) ① 군수는 행복주택 공용부분 및 빈집의 전용부분을 유

지 및 관리하여야 한다. 다만, 입주자가 고의 또는 과실로 오염·파손·멸실한 경우에는 입주자로 하여금 보수하게 하거나 입주자의 비용부담으로 군수가 보수할 수 있다.

② 계약해지 통보 시 입주자와 관리사무소는 세대 전용부분의 시설물의 이 상유무를 확인하고, 이에 대한 인수인계서를 작성한다.

제10조(관리 및 운영) ① 군수는 행복주택의 효율적인 관리 및 운영을 위하여 다음 각 호의 업무를 수행해야 한다.

1. 「공동주택관리법」 제63조에 따른 업무
2. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제11조에 따른 업무
3. 그 밖에 법률에 따른 행복주택의 관리 및 운영에 필요한 업무

② 군수는 제1항의 업무수행을 위해 필요하다고 인정할 때에는 관리사무소 및 직급과 정원을 정하여 전담관리 공무원을 둘 수 있다.

제11조(위탁관리) ① 군수가 필요하다고 인정할 때에는 제10조제1항 각 호에 따른 행복주택의 관리 및 운영 업무의 일부 또는 전부를 전문성이 있다고 인정되는 법인 또는 주택관리업을 등록한 자에게 위탁할 수 있다.

② 제1항에 따라 업무를 위탁할 때에는 위탁 업무의 한계, 시설관리, 수탁자 책임, 계약담보 그 밖의 위탁조건에 관한 계약을 체결하여야 하고, 위탁 운영기간은 2년으로 한다.

③ 제2항에 따른 위탁계약 시 수탁자에게 시설운영에 필요한 비용을 보조할 수 있다.

④ 위탁의 절차 및 방법 등 필요한 사항에 대해서는 「평창군 사무의 민간

위탁 기본 조례」를 준용한다.

제12조(준용) 이 조례에서 정하지 않은 사항에 대해서는 「평창군 공유재산 관리 조례」를 따른다.

제13조(시행규칙) 이 조례의 시행에 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

부칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.