

# 평창군 행복주택 관리 및 운영에 관한 조례안

의안 번호	281
----------	-----

제출년월일 : 2020. 10.

제 출 자 : 평 창 군 수

## 1. 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.

## 2. 주요내용

가. 입주자 선정은 1세대 1주택, 계약 기간만료 및 해지시 예비입주자 대기순 입주할 수 있도록 정함.

나. 임대차 계약에 대하여 계약기간은 2년, 입주자 자격요건 충족시 2년 단위로 연장할 수 있도록 정함.

다. 임대보증금 및 임대료와 관련하여 행복주택의 표준임대보증금 및 표준임대료 등에 관한 기준에 따라 산정, 임대차 계약 시 임대보증금 예치하도록 정함.

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

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

### 3. 참고사항

가. 관계법령 : 별첨

나. 예산조치 : 비용추계서 별첨

다. 합 의 : 해당기관 없음

라. 기 타

1) 입법예고(2020.8.11. ~ 8.31.)결과 : 제출된 의견 없음

2) 규제심사 결과 : 비규제 대상

3) 부패영향평가 결과 : 원안동의

4) 성별영향분석평가 결과 : 해당없음

## 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 대기 순에 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」 제 49조의2에 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 「지방행정체재·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 유지 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 이상유무를 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, 위탁운영기간은 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 민간위탁 기본 조례」를 준용한다.

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

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

## 부칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

[붙임 1]

## 관계법령 발췌서

공동주택관리법  
[시행 2020. 6. 9.] [법률 제17453호, 2020. 6. 9., 타법개정]

**제63조(관리주체의 업무 등)** ① 관리주체는 다음 각 호의 업무를 수행한다. 이 경우 관리주체는 필요한 범위에서 공동주택의 공용부분을 사용할 수 있다.

1. 공동주택의 공용부분의 유지·보수 및 안전관리
2. 공동주택단지 안의 경비·청소·소독 및 쓰레기 수거
3. 관리비 및 사용료의 징수와 공과금 등의 납부대행
4. 장기수선충당금의 징수·적립 및 관리
5. 관리규약으로 정한 사항의 집행
6. 입주자대표회의에서 의결한 사항의 집행
7. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항

② 관리주체는 공동주택을 이 법 또는 이 법에 따른 명령에 따라 관리하여야 한다.

민간임대주택에 관한 특별법 ( 약칭: 민간임대주택법 )  
[시행 2020. 7. 8.] [법률 제17219호, 2020. 4. 7., 타법개정]

**제11조(주택임대관리업자의 업무 범위)** ① 주택임대관리업자는 임대를 목적으로 하는 주택에 대하여 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 임대차계약의 체결·해제·해지·갱신 및 갱신거절 등
2. 임대료의 부과·징수 등
3. 임차인의 입주 및 명도·퇴거 등(「공인중개사법」 제2조제3호에 따른 중개업은 제외한다)

② 주택임대관리업자는 임대를 목적으로 하는 주택에 대하여 부수적으로 다음 각 호의 업무를 수행할 수 있다.

1. 시설물 유지·보수·개량 및 그 밖의 주택관리 업무
2. 그 밖에 임차인의 주거 편의를 위하여 필요하다고 대통령령으로 정하는 업무



**공공주택 특별법**

[시행 2020. 7. 30.] [법률 제16902호, 2020. 1. 29., 타법개정]

**제2조(정의)** 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2014. 1. 14., 2015. 1. 6., 2015. 8. 28., 2016. 1. 19.>

1. "공공주택"이란 제4조제1항 각 호에 규정된 자 또는 제4조제2항에 따른 공공주택사업자가 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 "주택도시기금"이라 한다)을 지원받아 이 법 또는 다른 법률에 따라 건설, 매입 또는 임차하여 공급하는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택을 말한다.
  - 가. 임대 또는 임대한 후 분양전환을 할 목적으로 공급하는 「주택법」 제2조제1호에 따른 주택으로서 대통령령으로 정하는 주택(이하 "공공임대주택"이라 한다)
  - 나. 분양을 목적으로 공급하는 주택으로서 「주택법」 제2조제5호에 따른 국민주택규모 이하의 주택(이하 "공공분양주택"이라 한다)

1의2. "공공건설임대주택"이란 제4조에 따른 공공주택사업자가 직접 건설하여 공급하는 공공임대주택을 말한다.

1의3. "공공매입임대주택"이란 제4조에 따른 공공주택사업자가 직접 건설하지 아니하고 매매 등으로 취득하여 공급하는 공공임대주택을 말한다.

2. "공공주택지구"란 공공주택의 공급을 위하여 공공주택이 전체주택 중 100분의 50 이상이 되고, 제6조제1항에 따라 지정·고시하는 지구를 말한다. 이 경우 제1호 각 목별 주택비율은 전단의 규정의 범위에서 대통령령으로 정한다.

3. "공공주택사업"이란 다음 각 목에 해당하는 사업을 말한다.

- 가. 공공주택지구구성사업: 공공주택지구를 조성하는 사업
- 나. 공공주택건설사업: 공공주택을 건설하는 사업
- 다. 공공주택매입사업: 공공주택을 공급할 목적으로 주택을 매입하거나 인수하는 사업
- 라. 공공주택관리사업: 공공주택을 운영·관리하는 사업

4. "분양전환"이란 공공임대주택을 제4조제1항 각 호에 규정된 자가 아닌 자에게 매각하는 것을 말한다.

**제49조(공공임대주택의 임대조건 등)** ① 공공임대주택의 임대료(임대보증금 및 월 임대료를 말한다. 이하 같다) 등 임대조건에 관한 기준은 대통령령으로 정한다.

② 공공임대주택의 공공주택사업자가 임대료 증액을 청구하는 경우(재계약을 하는 경우를 포함한다)에는 임대료의 100분의 5 이내의 범위에서 주거비 물가지수, 인근 지역의 주

택 임대료 변동률 등을 고려하여 증액하여야 한다. 이 경우 증액이 있는 후 1년 이내에는 증액하지 못한다.

③ 제2항에 따라 임대료 중 임대보증금이 증액되는 경우 임차인은 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 증액분을 분할하여 납부할 수 있다.

④ 공공임대주택의 임대료 등 임대조건을 정하는 경우에는 임차인의 소득수준 및 공공임대주택의 규모 등을 고려하여 차등적으로 정할 수 있다. 이 경우 소득수준 등의 변화로 임대료가 변경되는 경우에는 제2항 및 제3항을 적용하지 아니한다.

⑤ 공공주택사업자가 임대보증금과 월 임대료를 상호 전환하고자 하는 경우에는 해당 주택의 건설을 위한 주택도시기금 융자금 및 저당권 등 담보물권 설정금액 등 대통령령으로 정하는 사항을 임차인에게 알려주어야 한다.

⑥ 공공주택사업자는 공공임대주택의 임대조건 등 임대차계약에 관한 사항을 시장·군수 또는 구청장에게 신고하여야 한다. 이 경우 신고 방법 등은 「민간임대주택에 관한 특별법」 제46조를 준용한다

**제49조의2(공공임대주택의 표준임대차계약서 등)** ① 공공임대주택에 대한 임대차계약을 체결하려는 자는 국토교통부령으로 정하는 표준임대차계약서를 사용하여야 한다.

② 제1항의 표준임대차계약서에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 임대료 및 그 증액에 관한 사항
2. 임대차 계약기간
3. 공공주택사업자 및 임차인의 권리·의무에 관한 사항
4. 공공임대주택의 수선·유지 및 보수에 관한 사항
5. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항

③ 공공주택사업자가 임대차계약을 체결할 때 임대차 계약기간이 끝난 후 임대주택을 그 임차인에게 분양전환할 예정이면 「주택임대차보호법」 제4조제1항에도 불구하고 임대차 계약기간을 2년 이내로 할 수 있다.

④ 공공주택사업자는 임차인이 대통령령으로 정하는 공공임대주택에 입주하기 전까지 해당 공공임대주택의 세대 내 거실, 화장실 등 주거 공간의 시설 및 설비의 상태 등 국토교통부령으로 정하는 사항을 설명하고 이를 확인받아야 한다. <신설 2019. 11. 26.>

⑤ 제4항에 따른 설명 및 확인의 시기, 방법 및 절차 등에 관한 사항은 대통령령으로 정한다. <신설 2019. 11. 26.>

[본조신설 2015. 8. 28.]

**공공주택 특별법 시행령**  
[대통령령 제30827호, 2020. 7. 7., 일부개정]

**제2조(공공임대주택)** ① 「공공주택 특별법」(이하 "법"이라 한다) 제2조제1호가목에서 "대통령령으로 정하는 주택"이란 다음 각 호의 주택을 말한다. <개정 2018. 12. 11.>

1. 영구임대주택 : 국가나 지방자치단체의 재정을 지원받아 최저소득 계층의 주거안정을 위하여 50년 이상 또는 영구적인 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택
  2. 국민임대주택 : 국가나 지방자치단체의 재정이나 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 "주택도시기금"이라 한다)의 자금을 지원받아 저소득 서민의 주거안정을 위하여 30년 이상 장기간 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택
  3. 행복주택 : 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 대학생, 사회초년생, 신혼부부 등 젊은 층의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택
  4. 장기전세주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 전세계약의 방식으로 공급하는 공공임대주택
  5. 분양전환공공임대주택 : 일정 기간 임대 후 분양전환할 목적으로 공급하는 공공임대주택
  6. 기존주택매입임대주택 : 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 기존주택을 매입하여 「국민기초생활 보장법」에 따른 수급자 등 저소득층과 청년 및 신혼부부 등에게 공급하는 공공임대주택
  7. 기존주택전세임대주택 : 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 기존주택을 임차하여 「국민기초생활 보장법」에 따른 수급자 등 저소득층과 청년 및 신혼부부 등에게 전대(轉貸)하는 공공임대주택
- ※ 轉貸 1. 빌리거나 쓴 것을 다시 다른 사람에게 빌려주거나 꾸어 줌 2. 남을 거쳐서 빌려주거나 꾸어 줌
- ② 제1항 각 호에 따른 임대주택의 입주자격에 관한 세부 기준은 국토교통부령으로 정한다.

**공공주택 특별법 시행규칙**  
[시행 2020. 5. 27.] [국토교통부령 제727호, 2020. 5. 26., 일부개정]

**제17조(행복주택의 입주자 선정 등)** ① 공공주택사업자는 영 제2조제1항제3호에 따른 행복주택(이하 "행복주택"이라 한다)을 공급하는 경우에는 별표 5 제1호 및 제2호에 따라 입주자를 선정하여야 한다.

- ② 행복주택의 임대차계약은 2년마다 갱신하며, 입주자의 최대 거주기간은 별표 5 제3호 및 제4호에 따른다.
- ③ 공공주택사업자는 제1항에 따라 입주자를 선정하고 남은 주택이 있는 경우에는 제1항에도 불구하고 입주자 자격을 일부 완화하여 입주자를 선정할 수 있다. <신설 2018. 3. 14.>

※ 공공주택 특별법 시행규칙 [별표 5] 행복주택의 거주기간  
대학생 및 청년(6년), 신혼부부, 한부모가족(자녀無 6년, 자녀有 10년), 주거급여수급자(20년)

**지방행정제재·부과금의 징수 등에 관한 법률** ( 약칭: 지방행정제재부과금법 )  
 [시행 2020. 3. 24.] [법률 제17091호, 2020. 3. 24., 일부개정]

**제2조(정의)** 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2014. 11. 19., 2016. 5. 29., 2017. 7. 26., 2020. 3. 24.>

1. "지방행정제재·부과금"이란 지방자치단체의 장 및 그 소속 행정기관의 장이 행정목적 달성을 위하여 법률에 따라 부과·징수(국가기관의 장으로부터 위임·위탁받아 부과·징수하는 경우를 포함한다)하여 지방자치단체의 수입으로 하는 조세 외의 금전으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당되는 것을 말한다.

- 가. 다른 법률에서 이 법에 따라 징수하기로 한 과징금, 이행강제금, 부담금 및 변상금
- 나. 그 밖의 조세 외의 금전으로서 다른 법률에서 이 법에 따라 징수하기로 한 금전

1의2. "지방세외수입"이란 지방행정제재·부과금과 그 밖의 다른 법률 또는 조례에 따라 부과·징수하는 지방자치단체의 조세 외의 금전 수입으로서 수수료, 재산임대수입 등 행정안전부령으로 정하는 금전 수입을 말한다.

**지방행정제재·부과금의 징수 등에 관한 법률 시행규칙**  
 [시행 2020. 3. 24.] [행정안전부령 제175호, 2020. 3. 24., 일부개정]

**제2조의2(지방세외수입의 구분)** ① 법 제2조제1호의2에서 "행정안전부령으로 정하는 금전 수입"이란 다음 각 호의 구분에 따른 지방자치단체의 조세 외의 금전 수입을 말한다. <개정 2017. 7. 26.>

1. 경상적 세외수입

- 가. 재산임대수입
- 나. 사용료수입
- 다. 수수료 수입
- 라. 사업수입
- 마. 징수교부금수입
- 바. 이자수입

2. 임시적 세외수입

- 가. 재산매각수입
- 나. 부담금
- 다. 과징금 등
- 라. 기타수입
- 마. 지난연도수입

② 제1항에 따른 지방세외수입에 관한 세부적인 구분 및 내용은 「지방채정법」 제41조 및 같은 법 시행령 제47조에 따른 세입예산 과목구분과 설정의 예에 따라 행정안전부장관이 정한다. <개정 2017. 7. 26.>

[본조신설 2016. 11. 22.]

※ 예산-기타수입(불용품 및 매각대, 체납처분수입, 보상금수납금, 시·도비 반환금수입, 기부금, 그 외수입)

**제3장 체납처분절차 등**

제8조 독촉

제9조 압류의 요건 등

제15조 압류해제의 통지 등

제16조 체납처분의 중지

제17조 체납처분 유예

제19조 체납처분절차 등에 관한 「국세징수법」 등의 준용

### 지방세징수법

[시행 2020. 4. 30.] [법률 제16886호, 2020. 1. 29., 일부개정]

**제30조(가산금)** 지방세를 납부기한까지 완납하지 아니하면 납부기한이 지난 날부터 체납된 지방세의 100분의 3에 상당하는 가산금을 징수한다. 다만, 국가와 지방자치단체(「지방자치법」 제159조에 따른 지방자치단체조합을 포함한다)에 대해서는 가산금을 징수하지 아니한다. <개정 2020. 3. 24.>

**제31조(증가산금)** ① 체납된 지방세를 납부하지 아니하였을 때에는 납부기한이 지난 날부터 1개월이 지날 때마다 체납된 지방세의 1만분의 75에 상당하는 가산금(이하 "증가산금"이라 한다)을 제30조에 따른 가산금에 더하여 징수한다. 이 경우 증가산금을 가산하여 징수하는 기간은 60개월을 초과할 수 없다. <개정 2018. 12. 24.>

② 제1항은 제30조 단서의 경우와 체납된 납세고지서별 세액이 30만원 미만일 때에는 적용하지 아니한다. 이 경우 같은 납세고지서에 둘 이상의 세목이 함께 적혀 있을 때에는 세목별로 판단한다.

③ 외국의 권한 있는 당국과 상호합의절차가 진행 중이라는 이유로 체납액의 징수를 유예한 경우에는 제1항을 적용하지 아니하고 「국제조세조정에 관한 법률」 제24조제5항에 따른 가산금에 대한 특례를 적용한다.

**평창군 사무의 민간위탁 기본 조례**  
[시행 2019.04.12.]

**제4조(대상사무)** ① 위탁사무는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사무를 대상으로 한다.

1. 단순 사실행위인 행정작용 사무
2. 공익성을 위하여 능률성도 함께 요청되는 사무
3. 특수한 전문지식 또는 기술을 필요로 하는 사무
4. 그 밖에 시설관리 등 단순 행정관리 사무

② 제1항의 대상사무는 군의 조사·검사·검정 등 업무 외에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 시설의 관리업무로 구분한다.

1. 노인, 장애인, 여성, 아동, 청소년, 노숙인 등 복지시설
2. 환경기초시설
3. 문화·관광·체육시설
4. 공원·녹지시설
5. 보건·건강증진시설
6. 산업지원, 직업훈련, 교통 등 관련 시설
7. 공무원 후생복지시설
8. 그 밖에 1년 이상 위탁기간인 단순 행정관리 시설물

**제5조(위탁조건 및 기간)** ① 군수는 위탁사무에 대한 그 필요성·타당성 등을 종합적으로 판단하여 필요할 경우 다음 각 호의 조건을 갖춰 민간위탁 할 수 있다.

1. 충분조건: 법령이나 조례에서 민간위탁 할 수 있는 규정이 있는 위탁사무
2. 필요조건: 제7조에 따른 의회의 동의

② 제1항에도 불구하고 위탁사무가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항 제2호의 조건을 필요로 하지 않는다.

1. 법령에서 “위탁해야 한다.”란 강행규정이나 “소관부처 장관의 승인을 받아야 한다.”란 규정을 둔 경우
2. 국가 또는 강원도의 위임사무로서 그 승인을 받은 경우
3. 평창군의회(이하 “의회”라 한다)의 심의·확정된 예산의 범위에서 재위탁 또는 재협약을 하는 경우
4. 군의 의무부담이나 권리의 포기에 관계가 없는 경우
5. 해마다 보조 및 지원예산액이 3,000만원 미만으로 제9조제1항의 선정기준을 검토할 필요성이 크지 않은 경우

③ 위탁사무의 위탁기간(이하 “위탁기간”이라 한다)은 3년 이내로, 「공유재산 및 물품관리법」 제27조에 따른 행정재산의 관리위탁을 포함할 경우 5년 이내로 한다. 다만, 필

요할 경우 재위탁 할 수 있다.

**평창군 공유재산 관리 조례**  
[시행 2019.06.28.]

**제22조(관리위탁 행정재산)** ① 재산관리관이 법 제27조제1항에 따라 행정재산을 위탁하는 경우에는 영 제19조에 따른 사용·수익허가의 대상범위와 허가기간 및 연간사용료·납부방법 등을 위탁계약에 포함하여야 한다. <개정 2014.3.21>

② 재산관리관은 제1항에 따라 관리수탁자가 영업 수익을 목적으로 직접 사용하거나 제3자가 전대 사용하는 행정·보존재산에 대하여는 위탁과 동시에 영 제14조에 따라 사용료를 부과·징수하여야 한다. <개정 2014.3.21>

③ 제1항에 따라 관리수탁자가 사용·수익허가 받은 재산에 대하여 사용료를 납부하고, 제3자에게 전대할 때에는 관리수탁자가 정하는 일정한 사용료와 관리비용은 전대 받은 자에게 부과·징수할 수 있다. 이 경우 관리수탁자가 징수한 사용료와 관리비는 수탁자의 수입으로 한다. <개정 2014.3.21>

④ 법 제27조제4항에 따라 군수가 필요하다고 인정하는 경우에는 관리수탁자가 이용료를 직접 징수하여 관리에 필요한 경비로 사용하게 할 수 있다. <개정 2014.3.21>

⑤ 일반입찰에 의하여 관리수탁자를 결정하는 경우에는 법 제27조제4항에 따른 입찰조건에 따라 해당 행정재산의 효율적 관리 등으로 인하여 증가된 이용료 수입을 배분 할 수 있다. <개정 2014.3.21>

⑥ 제1항부터 제4항까지에도 불구하고 자산의 내구연수가 증가하는 시설보수는 지방자치단체에서 직접 시행한다. <개정 2014.3.21>  
[제목개정 2014.3.21]

**제22조의2(관리위탁 행정재산의 기간갱신)** ① 영 제19조제3항에 따라 관리위탁 기간을 두 번 이상 갱신할 수 있는 행정재산은 병원, 수련원, 종합시설물 등 특별한 기술이나 장비 및 능력을 필요로 하는 시설에 한한다.

② 제1항에 따라 관리위탁 기간을 두 번 이상 갱신할 필요가 있는 경우에는 재산관리관이 다음 각 호의 평가를 통하여 기간을 연장할 수 있다. <개정 2014.3.21>

1. 제1항에 해당하는 행정재산 여부
2. 관리수탁 기관의 경영상태(공인 신용평가기관의 결과에 따름)
3. 관리위탁 수행 결과 평가(당초 위탁계약 협약사항의 이행성실도 평가)
4. 위탁기간 연장의 타당성
5. 관리수탁기관의 지역 공공서비스 만족도 품질평가 등

③ 재산관리관은 제2항의 평가결과를 공유재산심의회에 제출하여 의결 결과에 따라 위탁기간의 연장을 결정한다.  
[제목개정 2014.3.21]

## 비용추계서

### 1. 비용발생 요인 및 관련조문

가. 조례 제5조(임대보증금 및 임대료)

- 입주자로 선정된 사람은 임대차계약시 임대보증금 예치하여야 함.

나. 조례 제6조(임대료 및 관리비 납부)

- 입주자는 매월 임대료 및 관리비를 납부하여야 함.

### 2. 비용 추계결과

가. 추계의 전제

- 보증금 및 임대료 : 총 48세대

- 27형 19세대 청년(소득有) 표준 보증금(8,770천원), 임대료(65천원/월)
- 27형 5세대 주거급여수급자 표준 보증금(7,310천원), 임대료(54천원/월)
- 36형 5세대 고령자 표준 보증금(12,350천원), 임대료(92천원/월)
- 43형 19세대 신혼부부 한부모 표준 보증금(15,530천원), 임대료(116천원/월)

※ 표준액으로 계약시 보증금 전환율(±6,000천원)에 따라 달라질 수 있음

- 관리비 : 전기, 소방, 승강기 관련 공용요금 및 유지관리 1,458천원/월
- 임대보증금의 반환 : 1년단위 43형 표준임대보증금 15,530천원 6세대

나. 추계 결과

- 세입(일반회계 세외수입)

- 보증금 : 8,770천원×19세대 + 7,310천원×5세대 + 12,350천원×5세대 + 15,530천원×19세대 = 560,000천원



- 임대료 : 65천원×19세대 + 54천원×5세대 + 92천원×5세대 +  
116천원×19세대 = 50,028천원

- 관리비 : 1,458천원×12개월 = 17,496천원

○ 세출

- 관리운영비 : 29,460천원

·공과금 : 1,458천원×12개월 = 17,496천원

·인건비 : 39,880원×25일×12개월 = 11,964천원

※ 직접일자리사업(마중물)으로 기간제근로자 1명 채용하여 관리

1일 지급액 : 기본급 8,720원 × 4시간 + 간식비 5,000원

- 보증금 반환액 : 15,530천원×6세대 = 93,180천원

다. 재원조달 방안

○ 자체수입(세외수입)으로 충당

3. 작성자

작성자	평창군 경제건설국 도시과장 권 혁 수
연락처	(033) 330 - 2470

**< 연도별 비용추계표 >**

(단위 : 천원)

구 분		1차년도 (2021년)	2차년도 (2022년)	3차년도 (2023년)	4차년도 (2024년)	5차년도 (2025년)	계
<b>세 입</b>		627,524	67,524	67,524	67,524	67,524	<b>897,620</b>
임대주택 임대료		50,028	50,028	50,028	50,028	50,028	250,140
군유 행정재산 보증금		560,000					560,000
군유 행정재산 월 관리비		17,496	17,496	17,496	17,496	17,496	87,480
<b>세 출</b>		122,640	122,640	122,640	122,640	122,640	<b>613,200</b>
행복주택 공과금		17,496	17,496	17,496	17,496	17,496	87,480
행복주택 인건비		11,964	11,964	11,964	11,964	11,964	59,820
행복주택 보증금 반환		93,180	93,180	93,180	93,180	93,180	465,900
<b>재원 조달</b>		627,524	67,524	67,524	67,524	67,524	897,620
의존 재원	소 계						
	보조금						
	지방교부세						
자체 수입	소 계	627,524	67,524	67,524	67,524	67,524	897,620
	지방세						
	세외수입	627,524	67,524	67,524	67,524	67,524	897,620
지방채							
기 금							
공기업 특별회계							
민간자본							
해외자본							
기타 (채무부담, 민자 등)							

210mm×297mm [일반용지 60g/m<sup>2</sup> (재활용품)]