

# 관 리 규 약



2021년 3월 8일 개정 (본)

**부천테크노파크2단지  
(BTP2)**

<http://www.btp2.co.kr>

## - 목 차 -

### 제1장 총칙

- 제 1조 (목적)
- 제 2조 (용어의 정의)
- 제 3조 (규약대상물의 범위)
- 제 4조 (관리기구)
- 제 5조 (준수업무)
- 제 6조 (규약의 효력)

### 제2장 입주사의 권리 의무

- 제 7조 (구분소유주의 자격 등)
- 제 8조 (입주사의 권리)
- 제 9조 (의결권 행사)
- 제 10조 (입주사의 의무)
- 제 11조 (비상책임 등 제재규정)
- 제 12조 (의결)
- 제 13조 (권리의무승계)
- 제 14조 (화재보험)

### 제3장 입주사대표회의

- 제 15조 (입주사 대표회의)
- 제 16조 (입주사 대표회의 구성)
- 제 17조 (입주사 대표회의 의결사항)
- 제 18조 (입주사 총회)
- 제 18조의 1 (대표회의)
- 제 19조 (임원의 임무)
- 제 20조 (임원의 책임 등)
- 제 21조 (임원의 사임)
- 제 22조 (임원의 업무 추진비)

### 제4장 관리주체

- 제 23조 (관리주체)
- 제 24조 (입주사지원본부의 의무 등)
- 제 25조 (입주사지원본부의 업무)
- 제 26조 (관리주체의 기구 등)
- 제 27조 (안전관리)
- 제 28조 (관리주체의 재정보증)

### 제5장 회계

- 제 29조 (회계처리 원칙)
- 제 30조 (회계 연도)

- 제 31조 (예산)
- 제 32조 (결산)
- 제 33조 (관리비 등)
- 제 34조 (관리비등의 수납)
- 제 35조 (연체료 등)
- 제 36조 (사용료 등 잡수익의 관리)
- 제 37조 (관리비의 사용 등)
- 제 38조 (원인행위 등)
- 제 38조의 1 (계약방법 결정)
- 제 38조의 2 (입찰공고)
- 제 38조의 3 (예정가격의 작성)
- 제 38조의 4 (입찰참가 자격)
- 제 38조의 5 (입찰경쟁의 낙찰자 결정)
- 제 38조의 6 (계약서의 작성 및 계약의 성립)
- 제 38조의 7 (계약보증금)
- 제 38조의 8 (감독)
- 제 38조의 9 (검사)
- 제 38조의 10 (대가의 지급)
- 제 38조의 11 (공사계약의 하자담보 책임기간)
- 제 38조의 12 (하자검사)
- 제 38조의 13 (하자보수보증금)
- 제 38조의 14 (기타)

#### **제6장 공유부분의 범위와 관리책임**

- 제 39조 (전유부분의 범위와 관리책임)
- 제 40조 (공용부분의 전용 사용권 등)
- 제 41조 (주차장의 전용사용권 등)

#### **제7장 계획수선과 장기수선충당금**

- 제 42조 (장기수선 계획)
- 제 43조 (장기수선충당금의 적립)
- 제 44조 (장기수선충당금의 사용)

#### **제8장 공동생활의 질서유지**

- 제 45조 (권고 및 지시등)
- 제 46조 (관리비 미납에 따른 조치)

#### **제9장 보칙**

- 제 47조 (규약의 보관)
- 제 48조 (규약의 시행 등)
- 제 49조 (시행일)

## 부천테크노파크2단지 관리규약

제정: 2001.04.02

개정: 2003.03.24

개정: 2005.03.08

개정: 2005.03.14

개정: 2007.03.12

개정: 2009.03.23

개정: 2016.03.21

개정: 2020.03.09

개정: 2021.03.08

### 제 1장 총칙

**제1조 (목적)** 이 규약은 집합건물의소유및관리에관한법률 제23조 및 제28조에 따라 경기도 부천시 원미구 송내대로 388 소재 "부천테크노파크2단지" 의 효율적인 관리운영을 기하기 위하여 제반사항을 정함으로써 **입주사의 공동이익을 증진**하고 쾌적한 주위환경을 확보함을 그 목적으로 한다.

### 제2조 (용어의 정의)

본 규약에 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. 구분소유자라 함은 "부천테크노파크2단지"의 구분소유권의(구분소유권 목적인 건물부분) 소유자를 말한다.
2. **입주사(점유자)**라 함은 구분소유자 이외의 사용자(임차인) 등으로서 공동으로 사용하는 자를 말한다. (본호개정:2007.03.12)
3. 전유부분이라 함은 구분소유권의 목적인 건물부분을 말한다.
4. 공용부분이라 함은 전유부분 이외의 건물부분, 공동소유인 부대시설 및 복지시설과 그 대지 또는 부속물을 말한다.
5. 입주사대표회의라 함은 입주사 총회에서 선출된 회장과 위촉된 이사, 감사 등으로 이루어진 관리단을 말한다.

**제3조 (규약대상물의 범위)** 이 규약의 대상물은 경기도 부천시 원미구 송내대로 388 (약대동 192) "부천테크노파크2단지"의 일체인 <별표1>을 말한다.  
(본조개정:2007.03.12)

### 제4조 (관리기구)

- ① 구분소유자는 제 1조의 목적을 달성하기 위하여 입주사대표회의와 관리주

체(이하 "부천테크노파크2단지 입주사지원본부" 라 칭한다)를 둔다.

- ② 입주사대표회의와 입주사지원본부는 동 단지 내에 둔다.
- ③ 입주사대표회의는 의결기구로서 이 규약에 정하는 사항을 결정하고 관리주체의 업무를 감독할 책임을 지며, 관리주체는 집행기구로서 선량한 관리자의 주의로 관계법령 및 이 규약과 입주사대표회의에서 결정한 사항에 따라 관리할 책임을 진다.

### 제5조 (준수업무)

- ① 구분소유자와 점유자 (이하 "입주사"라 한다.)는 원활한 관리 운영을 위하여 관계법령 규정과 이에 따른 제반규정 (이하 "관계규정")을 성실히 준수할 의무를 지닌다.
- ② 구분소유자는 그의 소유인 전유부분의 사용자에게 대하여 그의 책임 하에 관계규정을 준수토록 하여야한다.
- ③ 입주사는 입주사대표회의에서 의결한 사항을 성실히 수행할 의무를 갖는다.

### 제6조 (규약의 효력)

- ① 본 규약은 구분소유자의 지위를 승계한 자에 대하여도 그 효력이 있다
- ② 제 3조 규정에 의한 관리대상의 사용방법에 대하여 이 규약에 정한 내용은 사용자의 대해서도 입주사와 동일한 효력을 가진다.

## 제 2장 입주사의 권리와 의무

### 제7조 (구분소유자의 자격 등)

- ① 구분소유자의 자격은 전유부분의 소유권을 취득할 때 그 효력이 발생하고, 그 소유권을 상실 할 때에는 소멸한다.
- ② 구분소유자의 자격을 취득하거나 상실한 자는 이를 입주사지원본부에 통보하여야 한다.

### 제8조 (입주사의 권리)

- ① 입주사의 권리는 다음 각 호와 같다.
  1. 전유부분을 사업목적으로 사용하는 권리
  2. 공용부분을 관계규정이 정하는 바에 따라 사용하는 권리

3. 입주사 총회에서 임원을 선출 할 수 있는 선거권
  4. 입주사 대표회의 임원이 될 수 있는 피선거권
  5. 관계규정의 제정, 개정 등에 대한 의결권
  6. 관리업무에 관한 의견을 입주사 대표회의에 진술할 수 있는 권리
  7. 관리방법, 결정에 대한 동의권
  8. 기타 공동 관리에 준하는 권리
- ② 입주사(점유자)는 구분소유자의 위임을 받아 제1항 각호의 권리중 제4호를 제외한 권리를 행사 할 수 있다.
- ③ 203동 입주사 대표는 회장을 제외한 입주사대표회의 임원이 될 수 있다.  
(본항신설:2007.03.12)

### 제9조 (의결권 행사)

- ① 구분소유자는 자기가 소유한 지분에 따라 그 의결권을 갖되 지분은 각 구분소유를 합산한 것으로 한다.
- ② 의결수 산정  
 기준-----30평당 1표  
 구분소유 30평이하 -----1표  
 구분소유의 총평수를 기준평수(30평)로 나눠 소수점 이하는 반올림
- ③ 구분소유자는 서면 또는 대리인에 의하여 의결권을 행사 할 수 있다.
- ④ 하나의 전유부분을 2인 이상 공유하는 경우에는 의결권을 행사할 1인을 선임하여 미리 관리주체에 서면으로 통보하여야 한다.
- ⑤ 구분소유자가 대리인에 의한 의결권을 행사할 경우에 그 대리인은 그의 소유인 전유부분의 점유자이어야 하며, 대리권을 증명하는 위임장을 관리주체에 서면으로 제출하여야 한다.
- ⑥ 입주사대표회의 회장 선출과 관련한 의결권은 점유자가 행사한다.  
(본항신설 2005.03.08)

### 제10조 (입주사의 의무)

- ① 구분소유자와 점유자(이하 "입주사"라 한다)는 공동생활을 함에 있어 질서를 문란하게 하는 행위를 하여서는 아니 된다.
- ② 입주사는 재산가치의 보전과 공동생활의 향상을 위하여 제반시설을 선량하게 사용, 보전, 유지할 의무가 있다.
- ③ 입주사는 공동시설 등의 유지, 관리를 위하여 필요한 관리비 및 장기수선충당금을 매월 부담하여야 한다.

- ④ 구분소유자가 그의 소유인 전유부분을 제3자에게 대여한 경우에도 제3항의 납부의무는 당해 구분소유자에게 있다.
- ⑤ 입주사는 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니 된다.
1. 공동시설과 그 부대시설 및 복리시설(이하 "공동시설" 이라한다)을 개축, 증축 또는 신축하는 행위
  2. 공동시설 등을 사업계획에 따라 승인받은 용도 이외의 용도로 사용하는 행위
  3. 공동시설과 그 부대시설을 파손 또는 훼손하거나 당해 시설의 전부 또는 일부는 철거하는 행위
  4. 기타 공동시설과 그 부대시설의 효율적인 관리에 지장을 주는 행위
  5. 입주대상시설이 아닌 용도로 전유부분의 전부 또는 일부를 양도하거나 임대하는 행위 (본호개정:2007.03.12)
- ⑥ 입주사는 입주사지원본부의 동의를 얻지 아니하고는 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니 된다.
1. 제 5항 각 호에 해당되지 아니하는 전유부분의 구조물을 증설, 제거, 개량하는 행위
  2. 공유부분에 물건을 장기간 적재하여 통행에 방해를 주는 행위
  3. 광고물 또는 표지물을 설치, 부착하는 행위
  4. 전유부분 외부에 시설물을 설치하는 행위
  5. 기타 공동생활에 피해를 주는 행위
- ⑦ 입주사지원본부는 제5항 및 제6항의 규정에 대한 동의를 하는 때에는 다음 절차를 따른다.
1. (본호삭제:2007.03.12)
  2. 공동부분에 장기간 물건 등을 적재할 경우에는 통행 및 타 입주사에 피해를 주지 않는 조건으로 입주사대표회의의 재가를 득하여야 한다.
  3. 지정 게시판 이외의 장소에 광고물 또는 표지물 설치 및 부착은 입주사대표회의의 결의를 얻어야 한다.
  4. 기타사항은 입주사의 피해를 주지 않는다 해도 입주사지원본부의 승인을 취득하여야 한다.
- ⑧ 입주사는 입주사지원본부에서 건물을 점검하거나 보수하기 위하여 전유부분 출입을 요구할 경우 이를 거부할 수 없다.
- ⑨ 입주사지원본부는 제8항의 규정에 의하여 전유부분에 출입하고자 할 경우 입주사에 사전 통보하여야 한다. 다만 긴급한 사유라 판단할 경우에는 예외로 한다.

- ⑩ 입주사는 입주사대표회의에서 결정한 사항을 필히 준수하여야 한다.
- ⑪ 입주사는 본 규약에 의한 조직 이외의 다른 조직을 결성하거나 이에 참가하여 제1조의 목적달성을 방해하는 행위를 하여서는 아니 된다.

### 제11조 (비상책임 등 제재규정)

- ① 입주사가 고의 또는 과실로 공용부분 및 시설물 등을 훼손하였을 경우에는 원상을 회복하거나 보수에 필요한 비용을 부담하여야 하며, 또한 제3자에게 손해를 끼쳤을 경우에는 그 손해를 배상하여야 한다.
- ② 제10조 제8항의 규정에 의한 출입을 거부한 입주사는 그로 인하여 제3자에게 손해를 끼쳤을 경우에는 그 손해를 배상하여야 한다.
- ③ 입주사가 제10조 제5항, 제6항, 제7항을 이행하지 않을 경우에는 입주사지원본부는 1차 시정명령을 하고, 1차 지적이 시정되지 않을 경우 단전, 단수 및 상품 반출입 금지등 기타 필요한 조치를 할 수 있다. 단, 1차 시정명령 기한을 7일 이내로 한다.
- ④ 입주사가 제10조 제10항, 제11항 및 제11조를 이행하지 않을 경우에는 이를 전입주사에 공지하며, 입주사지원본부에서는 시정명령 후 이를 거부할 시에는 제11조 제3항에 준하여 처리한다.
- ⑤ 건축물의 건축허가시의 설계도면에 정하여진 적재하중 등을 초과하는 중량물 또는 진동발생 장치를 설치하는 행위를 하여서는 아니 된다.

### 제12조 (의결)

- ① 다음 사항은 의결권의 과반수이상의 찬성으로 의결한다.

(본항개정:2005.03.08)

1. 관리규약의 제정개정
2. 선거관리에 필요한 제규정
3. 구분소유자의 전유부분 사용금지 청구 (개정:2020.03.09)

- ② 다음 사항은 구분소유자의 3분의 2이상 찬성으로 한다.

~~1. 대지 및 공유부분의 변경 또는 처분~~

1. 권리변동 있는 대지 및 공용부분의 변경 또는 처분 (수직증축 등)

〈문구수정〉 (개정:2020.03.09)

2. 공유시설의 신축, 개축, 증축

2. 권리변동이 없는 공용부분의 변경 ( 신축, 개축, 증축 )

(개정:2020.03.09)



### 3. ~~구분소유자의 전유부분 사용금지 청구~~

- ③ 입주사의 의결은 정기총회 및 임시총회의 의결을 원칙으로 하되 서면으로도 가능하다.
- ④ 입주사 등의 의결에 관한 서류는 관리주체가 보관한다.
- ⑤ ~~입주사대표회의 회장 선출은 과반수이상의 참석과 참석자의 다수결로 선출한다. (본항개정2005.03.08)~~
- ⑤ 입주사대표회의 회장과 감사 선출은 의결권의 과반수이상의 참석과 참석자 의결권의 다수결로 선출한다. <문구수정> (개정 :2020.03.09)

#### 제13조 (권리의무승계)

- ① 제17조의 규정에 의하여 의결한 사항은 입주사의 지위를 승계한 자에 대해서도 그 효력이 미친다.
- ② 입주사대표회의 및 관리주체가 제42조의 규정에 의한 장기 수선계획에 따른 공용부분의 수선을 위하여 진 채무는 제33조의 구성에 의한 관리비 부담 비율에 따라 구분소유자가 변제할 책임을 진다.

#### 제14조 (화재보험)

입주사는 입주사지원본부에서 입주사를 대리하여 다음 업무를 하는 것을 승인한다.

- ① "화재로 인한 재해보상과 보험가입에 관한 법률" 의 규정에 의한 화재보험 계약체결의 대행(보험료는 입주사가 부담한다.)
- ② 보험증권의 보관
- ③ 보험금의 청구대행
- ④ 보험금의 납부대행
- ⑤ 보험료청구 등 이에 대한 제반업무

### 제 3장 입주사대표회의

#### 제15조 (입주사대표회의)

- ① 입주사대표회의는 건물 및 대지와 부속시설의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 입주사대표회의를 구성한다. (본항개정: 2007.03.12)
- ② 차기 입주사대표 임원의 선출은 임기만료 30일 이전에 선거관리위원회 또

는 관리주체(입주사지원본부)가 입주사대표 임원 (회장, 감사, 동대표) 선출공고 후 의결권 투표에 의하여 임기만료 15일 이전까지 다음 각 호 기준에 의거 선출하여야 한다. (본호개정:2007.03.12/2014.03.17)

1. 회 장 : 1명
2. ~~공장동 201동, 202동 : 각 2명 4명 (본호개정 :2016.03.21)~~
2. 공장동 201동, 202동 : 각 2명(개정:2020.03.09)
3. 공장동 203동 : 2명 (부천시 1명 포함) (본호개정 :2016.03.21)
4. ~~상 가 동 : 1명~~
4. 상가동, 관리동 : 1명 (개정:2020.03.09)

③ 입주사대표회의 구성원이 구분소유자의 자격을 상실한 때에 그 자격이 상실된다.

④ 입주사대표회의 구성원이 불가피한 사유가 있어 입주사대표회의에 참석할 수 없는 경우에는 서면으로 의결권을 행사 할 수 있다.(본항개정:2007.03.12)

⑤ 입주사대표회의 구성원이 제16조 제6항 각호의 사유에 해당될 때에는 의결권의 3분의 2이상의 찬성으로 제명할 수 있다.(본항개정:2007.03.12)

⑥ 입주사대표회의가 입주사 등에게 지대한 손상을 끼쳤거나, 불신 등으로 의결권의 3분의 2이상 요구 및 동의로 입주사대표회의의 해체를 요구할 경우에는 입주사 대표회의는 해체되며 제16조의 규정에 의하여 입주사대표회의를 재구성하여야 한다. (본항개정:2007.03.12)

### 제16조 (입주사대표회의 구성)

① 입주사대표회의는 구분소유자이고 당 단지에서 사업을 영위하는 자로 구성한다. 다만, 203동은 입주사의 대표로 한다. (본항개정:2007.03.12)

② 제1조의 목적달성을 위하여 제12조 ⑤항에 의하여 입주사대표회의 회장(이하"회장"이라 함)과 제15조 ②항에서 선출한 인사(이하"동대표"라 함)외 감사 1명 선출하고, 회장은 동대표 중 다음 각 호의 임원을 지명하여 각 입주사가 알 수 있도록 2주 이내 공고하여야 한다. (본항개정:2003.03.24/2005.03.14/2007.03.12)(조항개정:2016.03.21)

1. 부회장 1인
2. 총무 1인
3. 이사 5인 (조항개정:2016.03.21)

③ 입주사대표회의 임원의 임기는 2년이고 연임 할 수 있다. 대상은 회장, 감사, 동대표 전체로 한다. (개정:2021.03.08)

③ 의 1 항 (대표회의 회장의 선임 및 신고)

대표회의 회장(관리인)은 입주사 정기총회 (관리단집회)의 결의로 선임되거나 해임된다. 집합건물법 제24조 제6항에 따른 대표회의 회장(관리인)으로 선임된 자는 선임 일부터 30일 이내에 별지 서식의 회장 선임 신고서에 관리단집회 의사록 등 선임사실을 입증할 수 있는 자료를 첨부하여 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 자치구의 구청장(이하 "소관청"이라 한다)에게 제출해야 한다.(개정:2021.03.08)

③ 의 2 항 감사 입후보자는 가급적 재무회계감사 지식을 겸비한 자로 총회에서 선출하는 것을 원칙으로 한다. <신설> (개정:2020.03.09)

③ 의 3 항 ③의 후보자가 없거나 선출된 자가 없는 경우에는 입주사대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 연임 및 당선을 확정한다. <신설> (개정:2020.03.09)

④ 입주사대표회의 임원의 궐위가 있는 경우에는 궐위일로부터 30일 이내에 다시 선출하고 그 임기는 전임자의 잔임 기간으로 한다. 다만, 잔임 기간이 3개월 미만인 경우에는 선출하지 아니 할 수 있다.

⑤ 입주사대표회의 임원의 해임사유는 다음 각 호와 같다.

1. 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률과 이 관리규약을 위배하여 업무를 진행하거나, 관리에 관하여 관리주체에 부당한 압력을 행사한 때
2. 입주사대표회의 임원으로서 심히 품위를 손상했을 때
3. 특별한 사유 없이 정기회의에 3회 이상 불참한 때

⑥ 직전의 전임 회장을 명예회장으로 할 수 있으며, 외부 자문위원을 각계원으로 또는 기관장을 자문위원으로 둘 수 있다. (본항개정:2007.03.12)

### 제17조 (입주사대표회의 의결사항)

① 다음 각 호의 사항은 입주사대표회의 의결을 거쳐야 하며, 그 의결은 입주사대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 한다.

1. 관리규약의 개정안의 제안

2. 관리방법결정 및 변경
3. 관리업자 선정
4. 회계감사
5. 중요한 공사용역등의 발주
6. 입주사지원본부 관리에 필요한 제규정의 제정 및 개정
7. 제 10조 제7항 3의 상정(안) 의결
8. 부대시설 등의 사용료 기준 및 그 부과 방법의 결정 또는 변경
9. 입주사지원본부 내의 전기, 상하수도, 주차장, GAS설비 및 난방시설 등의 유지운영에 관한 구체적 기준
10. 공용부분의 수선 및 개량
11. 입주사 상호간에 이해가 상반되는 사항의 조정
12. 관리비 예산의 확정, 사용료의 기준, 결산처기, 분기 1회 관리비 부과 내역
13. 관리규약 위반자 및 공동생활의 질서문란에 대한 조치
14. 입주사 10인 이상의 연명으로 제안하는 행위
15. 기타 관리규약으로 정하는 사항
16. 장기수선충당금 “요율”의 조정 (본 조항 추가개정:2016.03.21)
17. 관리주체에서 업무와 관련하여 제안 한 사항 <신설>
18. 안전사고 및 도난사고 등 각종 범죄 예방을 위한 CCTV 운영에 관한 사항 <신설>
19. 단지발전과 효율적 관리에 공로가 있는 자의 표창 <신설>
20. 단지 내 커뮤니티(공동체)활성화에 관한 사항 <신설>
21. 잡수입 활용 및 사용에 관한 사항 <신설>
22. 공동체 활성화 단체가 제출한 시설 이용 신청 및 공동체 활성화 사업 지원 결정 <신설>
23. 관리비출연금의 증액에 관한 사항 <신설> (개정:2020.03.09)

② 입주사대표회의는 그 회의에서 의결한 사항과 관리비의 부과내역 및 입주사의 건의사항에 대한 조치결과 등 중요업무의 추진상황을 지체 없이 입주사에 통지하거나 공시하여야 한다.

### 제18조 (입주사 총회)

- ① 입주사 총회는 정기총회와 임시총회로 구분한다. (2003.03.24 오류경정)
- ② 정기총회는 매년 1회 일정한 시기에 회장이 소집한다.

③ 임시총회는 다음 각 호의 경우에 회장이 이를 소집한다.

1. 감사가 관리주체에 대한 감사결과 부정이 있다고 인정하여 총회소집을 요구하는 때

2. 회장을 제외한 입주사대표회의 임원의 3분의 1이상의 요구가 있을 때.

(본호개정:2007.03.12)

3. 구분소유자로서 의결권의 5분의 1이상을 가진 자가 총회소집을 요구할 때(본호개정:07.03.12)

4. 구분소유자의 5분의 1 이상으로서 의결권의 5분의 1이상을 가진 자가 총회의 목적사항을 명시하여 입주사 총회의 소집을 요구하는 때

(본호개정:2007.03.12)

5. 회장이 필요하다고 인정하는 때

④ 회장이 총회를 소집하고자 할 때에는 입주사대표회의 의결을 거쳐야 하며, 소집기일 5일전에 총회의 목적, 일시 및 장소를 입주사가 알 수 있도록 통지 하거나 공시하여야 한다. 다만, 부득이한 사유가 있어 긴급히 총회를 소집할 필요가 있다고 회장이 인정하는 경우에는 그 기간을 단축할 수 있다.

(본항개정:2007.03.12)

⑤ 회장은 총회 진행상 필요한 경우에는 입주사의 대표 이외의 자의 집회 참석을 제한 할 수 있다.(본항개정:2007.03.12)

⑥ 입주사 총회를 개최한 때에는 회의록을 작성하여 관리주체에 보관하게 하고 입주사 또는 이해관계인의 요구가 있을 때에는 열람 할 수 있도록 하여야 한다.(본항개정:2007.03.12)

⑦ 입주사 총회는 의결권 과반수(서면 또는 대리인 참석은 포함한다)이상의 출석으로 개의한다.(본항개정:07.03.12)

⑧ 제3항의 제 2호 내지 제4호에서 정하고 있는 자가 총회를 소집 요구할 경우 임시총회 회장의 직무는 부회장이 수행하고, 부회장도 유고시 구성원 중 최고 연장자 순으로 한다.

## 제 18 조의 1 (대표회의)

① 입주사 대표회의는 정기회의와 임시회의로 구분한다.

② 정기회의는 매월 1회 일정한 시기에 회장이 소집한다.

③ 임시회의는 다음 각 호의 경우에 회장이 이를 소집한다.

1. 감사가 관리주체에 대한 감사결과 부정이 있다고 인정하여 회의소집을 요구하는 때

2. 회장을 제외한 입주사 임원의 3분의 1 이상의 요구가 있을 때
3. 회장이 없을 때, 구분소유자 및 의결권의 5분의 1 이상을 가진 자가 회의 소집을 요구할 때
4. 구분소유자의 5분의 1 이상으로서 의결권의 5분의 1 이상을 가진 자가 회의의 목적사항을 명시하여 입주사 대표회의 회의의 소집을 요구 하는 때
5. 회장이 필요하다고 인정하는 때
  - ④ 회장이 회의를 소집하고자 할 때에는 소집기일 5일전에 회의의 목적, 일시 및 장소를 입주사 대표회의 임원에게 통지하거나 공시하여야 한다. 다만, 부득이한 사유가 있어 긴급히 회의를 소집할 필요가 있다고 회장이 인정하는 경우에는 그 기간을 단축할 수 있다.
  - ⑤ 회장은 회의 진행상 필요한 경우에는 입주사 대표회의 임원 이외의 자의 집회 참석을 제한할 수 있다.
  - ⑥ 입주사 대표회의가 회의를 개최한 때에는 회의록을 작성하여 관리주체에 보관하게 하고 입주사 등 또는 이해관계인의 요구가 있을 때에는 열람할 수 있도록 하여야 한다.
  - ⑦ 입주사 대표회의 회의는 대표회의 구성원 과반수(서면 또는 대리인 참석은 제외한다)의 출석으로 개의한다.
  - ⑧ 제 3항의 제 2호 내지 제 4호에서 정하고 있는 자가 회의를 소집 요구할 경우 임시회의 회장의 직무는 부회장이 수행하고, 부회장도 유고시 구성원 중 최고 연장자 순으로 한다.

### 제19조 (임원의 임무)

- ① 회장은 입주사 대표회의를 대표하고 그 업무를 총괄하며, 관리주체의 업무를 지도 감독한다.
- ② 이사는 회장을 보좌하고 회장 유고시에는 부회장이 그 직무를 대행한다.
- ③ 감사는 입주사지원본부의 관리비, 사용료 및 제반비용의 부과, 징수, 지출 등 회계업무와 관리업무 전반에 대하여 감사하고 그 결과를 입주사대표회의에 보고하여야 하며, 입주사지원본부의 업무진행상 부당한 사항이 있다고 인정될 경우 필요한 조치를 취하도록 회장에게 요구할 수 있다.

④ 각 임원의 직무는 별도 입주사대표회의 의결에 따른다. (본항개정:2016.03.21)

《 임원의 직무 》

직 함	직 무	비고
총 무 이 사	지원본부 직원 인사, 급여 및 자금 등의 조정 집행감독과 규약 및 제 규정 등 구조개선 등의 재정 제안 사항.	
건 축 이 사	건물 및 부속 시설물 전반의 유지보수, 대수선 공사 등 관리 감독 검토 및 제안 등의 사항.	
홍 보 이 사	입주사의 경영, 기술, 판로지원 및 정부정책지원 사항 검토 제안 홍보 등과 2단지 대외 홍보 등의 사항.	
보 안 이 사	입주사 및 고객 등의 보안, 안전 및 위험요소 관리 감독 및 개선 검토, 제안 등의 사항.	
환 경 이 사	단지 환경, 미화, 위생보건 개선 검토 및 전염병 예방 등 과 공동생활 유지질서 편의 향상 제안 등의 사항.	
복 지 이 사	입주사 및 고객 등 의 복리, 복지 증진사항 및 휴게 편의시설 개선 검토 제안 등 의 사항.	

**제20조 (임원의 책임 등)** 임원은 제반관계 규정과 입주사대표회의의 결의를 준수하고 입주사를 위하여 맡은 업무를 성실히 수행 할 의무를 진다.

**제21조 (임원의 사임)** 임원은 제15조 제3항 이외의 사유로 인한 사임은 입주사 대표회의의 승인을 얻어야 한다.

**제22조 (임원의 업무추진비)** 임원이 특정 업무수행을 위하여 필요하다고 인정 될 경우에는 입주사 대표회의 결의로 정한 금액을 실비 지급한다. (단, 회장 외 임원은 비상근 무보수 명예직임)

## 제 4장 관리주체

**제23조 (관리주체)** 부천테크노파크2단지 입주사지원본부를 관리주체로 한다.

**제24조 (입주사지원본부의 의무 등)** 관리주체(입주사지원본부) 관리규정과 입

주사 대표회의에서 결정한 사항에 따라 선량한 관리자로서 부천테크노파크 2단지 건물과 시설을 관리할 의무를 진다.

### 제25조 (입주사지원본부의 업무)

① 입주사지원본부는 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 공용부문의 유지, 보수, 점검, 가동, 수선업무 및 안전관리 업무
2. 건물내의 경비, 청소, 오물수거 및 소독
3. 관리비 및 사용료의 징수, 예치금의 사용과 부과금의 납부
4. 장기수선 계획수립, 특별수선충당금의 징수, 예치 및 사용
5. 관리업무의 홍보 및 공동시설물의 사용방법에 관한 지도 계몽
6. 부천 테크노파크 2단지내의 질서문란 행위 등을 방지하기 위한 조치

강구

7. 부천 테크노파크 2단지내에서 발생한 안전사고 및 도난사고 등에 대한 적절한 대응조치의 강구

8. 기타 부천 테크노파크 2단지 관리 및 원활한 공동생활을 유지하기 위하여 필요한 사항 강구

9. 규약으로 정한 사항 및 입주사대표회의 회의에서 결정한 사항의 집행

② 입주사지원본부는 월별로 관리비 사용료 및 특별수선충당금의 징수사용 보관 및 예치 등에 관한 장부를 작성하여 이를 그 증빙서류와 함께 보관하고, 입주사의 요구가 있을 경우에는 이를 열람하여야 한다.

③ 관리주체(입주사지원본부)는 대표회의의 사무에 대하여 구분소유자 및 사용자에게 다음과 같이 보고하여야 한다. (방식은 인터넷 BTP2 홈페이지에 공개하기로 한다)

1. 입주사대표회의의 사무 집행을 위한 분담금액과 비용의 산정방법, 징수·지출·적립내역에 관한 사항

2. 제1호 외에 대표회의가 얻은 수입 및 그 사용 내역에 관한 사항

3. 관리위탁계약 등 대표회의가 체결하는 계약의 당사자 선정과정 및 계약조건에 관한 사항

4. 규약 및 규약에 기초하여 만든 규정의 설정·변경·폐지에 관한 사항

5. 입주사대표회의 임원의 변동에 관한 사항

6. 건물의 대지, 공용부분 및 부속시설의 보존·관리·변경에 관한 사항

7. 대표회의를 대표한 재판상 행위에 관한 사항

8. 그 밖에 규약, 규약에 기초하여 만든 규정이나 관리단 집회의 결의에서



정하는 사항

② 관리주체(입주사지원본부)는 구분소유자 및 사용자(점유자)에게 관리단의 사무 집행을 위한 분담금액과 비용의 산정방법(관리비 부과내역서 등)을 인터넷 BTP2 홈페이지에 공개하기로 한다.

③ 입주사대표회의 회장은 집합건물법 제32조에 따른 정기 대표 임원회의의 집회에 출석하여 대표회의가 수행한 사무의 주요 내용과 예산·결산 내역을 보고하여야 한다. (이는 총회에서 선출된 감사가 대신하여도 보고로 같음 한다.)

위의 해당 내용을 인터넷 BTP2 홈페이지에 공개하기로 한다. (개정:2021.03.08)

### 제26조 (관리주체(입주사지원본부)의 기구 등)

① 본 건물에 설치하는 관리주체(입주사지원본부)의 기구 직원의 자격요건, 담당업무, 보수, 임명 및 책임 등은 입주사대표회의에서 정하는 인사규정에 따른다.

② 다음 각 호에 해당하는 자는 관리주체의 직원(입주사지원본부장을 포함한다)이 될 수 없다.

1. 병역기피자 및 군무 이탈자.
2. 건강진단결과 맡은 업무를 수행 할 수 없다고 입주사대표회의에서 판정된 자.
3. 기타 신원이 부적당하다고 입주사대표회의에서 결정된 자.
4. 입주사대표회의 구성원

③ 입주사지원본부장은 그 소속 직원이 맡은 업무가 법정자격증 소지를 요구하는 경우에는 해당자격증이 있는 자만이 그 업무를 담당하게 하여야 한다.

### 제27조 (안전관리)

① 관리주체(입주사지원본부)는 안전관리를 위하여 다음 각 호의 시설에 관한 안전관리 계획을 수립하여야 한다.

1. 도시가스 시설
2. 난방시설
3. 발전 및 변전시설
4. 소방시설
5. 승강기
6. 기타 건설교통부령으로 정하는 시설

② 관리주체(입주사지원본부)는 제1항의 규정에 의한 안전관리계획이 정하는

바에 따라 시설별로 안전관리자를 임명하여 책임 점검을 실시하여야 한다.

③ 관리주체(입주사지원본부)는 제1항 각 호에서 규정하는 시설에 대하여 건설교통부령으로 정하는 바에 따라 안전관리진단을 실시하여야 한다.

④ 관리주체(입주사지원본부)는 제2항의 규정에 의한 책임점검과 제3항의 규정에 의한 안전관리 진단의 결과를 문서로 작성 보관하여야 한다.

⑤ 관리주체(입주사지원본부)는 제2항의 규정에 의한 책임점검과 제3항의 규정에 의한 안전관리 진단의 결과, 위해가 발생할 우려가 있다고 인정하는 경우에는 당해 시설의 이용제한 또는 보수 등의 필요한 조치를 하여야 한다.

⑥ 제5항의 경우 관리주체(입주사지원본부)는 위해발생의 우려가 있는 시설의 보수에 있어서 보수할 책임이 있는 자가 따로 있는 때에는 당해 시설의 보수를 요구하고, 그 외의 경우에는 즉시 이를 보수하여야 한다.

⑦ 관리주체(입주사지원본부)는 집합건물 등에 대하여 반기마다 안전점검을 실시하여야 하며, 안전점검의 결과 구조설비의 안전도가 취약하여 위해의 우려가 있는 때에는 시장 등에게 그 사실을 보고하고 당해 시설의 이용제한 또는 보수 등 필요한 조치를 하여야 한다.

#### **제28조 (관리주체의 재정보증)**

① 입주사지원본부장과 회계 관계 직원 및 시설팀장은 다음 각 중 하나에 해당하는 보증이 있어야 한다.

1. 재정보증 : 매기 재산세 금50,000원이상(입주사지원본부장은 금100,000원이상)을 납부하는 보증인 2인 이상의 연대보증

2. 보험회사의 보증보험 : 입주사지원본부장은 보증금액 금30,000,000원 이상의 보증보험으로 회계 재무 관계 직원 및 시설팀장은 보증금액 금20,000,000원 이상의 보증보험으로 한다.

② 위탁관리를 하는 경우에는 제1항에서 규정하는 관계직원의 재정보증 이외의 위탁관리업체의 연대보증에 있어야 한다.

③ 입주사대표회의의 감사는 제1항의 규정에 의한 재정보증서를 입주사대표회의에 보존하게 하여야 한다.

### **제 5장 회계**

**제29조 (회계처리 원칙)** 입주사지원본부는 관리규약과 일반적으로 인정된 회계원칙 및 회계관습에 따라 회계처리를 하며 필요한 경우 입주사대표회의의 의결을 거쳐 외부회계감사를 실시할 수 있다. (본조개정:2007.03.12)

외부회계감사는 매해 12월말 기준으로 공인회계사로부터 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제16조에 따른 회계감사기준에 따라 실시하며 인터넷 BTP2 홈페이지에 해당 결과를 공개하기로 한다. (본조개정:2021.03.08)

### 제30조 (회계 연도)

회계 연도는 매년 1월 1일부터 동년 12월 31일까지로 한다.

### 제31조 (예산)

- ① 모든 수입과 지출은 예산에 편성하여야 한다.
- ② 관리주체(입주사지원본부)는 회계 연도 개시 2개월 전에 예산(안) 및 사업 계획서를 편성하여 입주사대표회의에 제출하여야 한다.
- ③ 대표회의는 회계 연도 개시 1개월 전까지 예산(안)을 심의 결정하여 입주사지원본부에 통보하여야 한다.
- ④ 관리주체(입주사지원본부)는 매분기말을 기준하여 예산액과 대비한 예산집행 실적을 입주사대표회의에 보고하고 승인을 득하여야 한다.
- ⑤ 예산이 성립된 후의 사업계획의 변경, 기타 불가피한 사유로 이미 성립된 예산을 변경할 필요가 있을 때에는 추가 경정예산을 편성할 수 있다.
- ⑥ 상기 제5항의 편성 및 집행절차는 본 예산에 준하여 처리한다.

### 제32조 (결산)

- ① 결산은 당해 연도의 수입과 지출을 대조하여 명료하게 작성하여야 한다.
- ② 결산서는 입주사지원본부에서 작성하여 회계연도 종료 후 1개월 이내에 입주사대표회의에 보고하고 승인을 득하여야 한다.
- ③ 결산결과 관리비 등에 잉여금 또는 부족금이 발생하였을 경우 입주사대표회의의 결정에 따른다.
- ④ 제2항의 결산내용과 제3항의 결정을 의결일로부터 1월 이내에 입주사에게 개별 통지하여야 한다.

### 제33조 (관리비 등)

- ① 관리비는 다음 각 호의 비목의 월별금액의 합계액으로 하고 그 구성내역의 산정방법은 규정 및 <별표 2>에 의하되 세대별 부담액 산정방법은 사용자 부담원칙 및 공평의 원칙에 따라야 한다.

#### 1. 일반관리비

2. 청소비
3. 오물수거비
4. 소독비
5. 승강기 유지비
6. 난방비(공용부분)
7. 수선유지비
8. 급탕비
9. 장기수선 총당금
10. 공동전기료
11. 전기료
12. 공동수도료

② 입주사지원본부는 입주사대표회의에서 지정하는 시설의 사용료를 당해 시설의 사용자에게 따로 부과할 수 있다.

③ 입주사지원본부는 장기수선총당금을 제1항의 관리비와 구분하여 징수하여야 한다.

#### **제34조 (관리비 등의 수납)**

① 관리비 등은 제수납금의 납부고지서를 각 입주사에게 비목별 금액 납부기한 및 납부 장소 등을 명시하여 납기일 7일전에 통보(전달)하여야 한다.

② 관리비 등 제수납금의 납부기한은 매월 18일로 하되 납기일이 공휴일인 경우에는 다음의 첫 근무일까지로 한다. (본항개정:2007.03.12)

③ 관리비 등 제수납금의 수납은 입주사대표회의에서 지정하는 금융기관에서 수납함을 원칙으로 한다.

④ 주택법시행령 제49조 제1항의 규정에 의하여 입주자가 납부한 관리비출연금은 입주사의 관리비 연체 발생 시 상계할 예치금으로서 입주 시 납부하여야 한다.

⑤ 관리비출연금은 입주사가 변경되는 경우 매도자와 매수자간에 그 권리를 상계할 수 있다. 다만, 매도자와 매수자가 서로상계를 하지 않고 지원본부에 관리비출연금의 반환을 요구하는 경우 매수자가 관리비출연금 납부를 완료하여야 매도자에게 반환 할 수 있다.

⑥ 관리비출연금을 납부하지 아니한 입주자에 대한 조치는 본 규약 제46조의 규정을 준용한다. (④⑤⑥항 신설:2009.03.23)

⑦ 관리비출연금은 현재 ㎡당 금3,025원 (평당 금10,000원)으로 입주사의 관리비 연체 발생 시 상계할 목적으로 각 호의 분양평수의 면적대비 부과하여

예치하고 있는바, 203동의 경우 부천시로부터 (재)부천산업진흥원에서 위임받아 입주사 선정 유치 등 관리 하고 있으나, 대부계약 시 임대보증금 등의 담보 없이 연간 임차료만 징수하여 관리비 체납 등 부실이 우려 되는바, 관리비 출연금을 부천시 소유에 한하여 차등 적용하여 m<sup>2</sup>당 금6,050원 (평당 금 20,000원)으로 인상하여 부과하기로 한다. (신설:2016.03.21)

본 개정안은 총회 승인을 받은 때로부터 효력이 있으며, 이후 입주한 업체에 한하여 적용한다.

**제35조 (연체료 등)** 입주사는 입주사지원본부에서 부과한 관리비 등 제반비용의 연체요율은 < 별표 3 >과 같다. 다만, 연 24%를 초과 할 수 없으며 월 2% 이내로 한다.

**제36조 (사용료 등 잡수입의 관리)** 관리비 이외의 입주사 대표회의에서 지정하는 시설의 사용료 및 잡수입은 해당관리에 소요되는 비용을 총당하고, 그 잔액과 잡수입은 입주사대표회의 의결에 따라 특별수선충당금으로 적립하거나 또는 차기이월이익잉여금으로 처분할 수 있다. (본조개정:07.03.12)

### **제36조 (고유사업 및 수익사업의 이익잉여금 처리기준)**

우리단지는 국세청에서 인정하는 비영리법인으로 비영리법인이 수익사업을 영위하는 경우에는 자산·부채와 손익을 해당 수익사업에 속하는 것과 수익사업이 아닌 기타의 사업(비영리사업)에 속하는 것을 각각 별개의 회계로 구분하여 경리하여야 한다. 라고 명시하고 있어 이에 구분경리하고 있는 바 관리(고유)(비영리)사업의 관리비 이외의 영업외 수익 (예.적금이자, 연체료수입 및 잡수입)에서 발생 된 이익잉여금은 장기수선충당금으로 적립하고, 운영(수익)사업의 공용부 및 입주사 대표회의에서 지정하는 시설의 사용료 와 주차장 운영 등의 수입과 영업외 수익 (잡수입)은 해당관리에 소요되는 비용을 총당하고, 그 잔액과 당기순이익은 차기이월이익잉여금으로 처분 또는, 국세기본법에 근거하여 고유목적사업준비금으로 설정할 수 있으며, 구분소유자 및 사용자에 대하여 금전배당 등 이와 유사한 분배를 일체 금지한다.

(개정:2020.03.09)[근거: 국토교통부 권고, 공동주택 회계처리기준, 국세기본법 제13조 제2항 제3호, 법 시행령 제8조 제4항, 집합건물소유및관리에관한법률 시행령 제12조]

### **제37조 (관리비의 사용 등)**

① 관리비 등은 예산에서 정하는 범위 안에서 관리주체의 책임 하에 사용한다.

② 관리주체는 매월 말에 지정 금융기관으로부터 예금 잔고증명서를 제출받아. 회장과 감사에게 제출하고, 회장과 감사는 제수납금과 대조하여야 한다.

### 제38조 (원인행위 등)

① 관리주체(입주사지원본부)는 부천테크노파크 2단지 관리를 위한 시설물을 교체하거나 적기에 물품을 구매하고자 하는 경우와 용역, 공사발주를 하고자 하는 경우에는 다음 사항을 고려하여야 한다.

1. 사업계획 및 과업 내용서 작성
2. 입찰(계약)방법 결정
3. 입주사 등의 동의와 절차에 관한 사항
4. 업체평가기준에 관한 사항
5. 과업의 타당성, 소요예산 적정성 등을 검토한 사항
6. 기타 발주에 필요한 사항

② 발주사업의 금액, 규모, 기간 등 제1항 규정의 사업계획에 대하여 입주사 등의 필요하다고 인정될 경우에는 제12조 제1항 규정에 의한 동의를 받고 이를 공시하여야 한다.

③ 제2항 규정의 사업 이외의 다음 각 호의 사업에 관하여 계약자 결정 및 준공검사(물품검사를 포함한다. 이하 같다)를 할 때에는 이를 지체 없이 공시하여야 한다. 이 경우 준공검사는 미리 입주사 등에게 입회를 할 수 있는 일시, 장소를 공시내용에 포함하여야 한다.

1. 물품구매 : 건당 500만원 이상
2. 공사 : 건당 500만원 이상
3. 용역 : 건당 500만원 이상
4. 기타

**제38조의 1 (계약방법 결정)** 집합건물관리에 필요한 물품구매, 공사, 용역 등의 계약을 체결하고자 하는 경우는 일반경쟁 입찰에 부쳐야 한다. 다만, 동종의 공사·용역 1건에 대한 총액이 금20,000,000원 이하로서 계약의 목적, 성질, 규모 등을 고려하여 불가피한 경우는 수의계약을 할 수 있다.

(본조개정2007.03.12)

**제38조의 2 (입찰공고)** 일반경쟁의 방법으로 물품구매 또는 용역, 공사, 발주를 위한 입찰을 할 경우에는 다음에 정하는 바에 의하여 공고를 하여야 한다.

① 공고방법은 신문게재 (일간, 지역전문지, 인터넷을 포함한다.) 또는 게시판에 게시하는 방법을 하되 총액금액이 5,000만원 이상은 신문에 공고하여야 한다.(조항삭제)

- ① 공고방법은 대중매체를 통해 공고하여야 한다. (본조항개정:2016.03.21)
- ② 공고기간은 입찰 또는 개찰기일의 전일로부터 기산 10일전에 한다.
- ③ 입찰공고 내용에는 다음 사항이 포함되어 있어야 한다.
  1. 입찰에 붙이는 사항
  2. 입찰진행의 장소와 일시
  3. 입찰 참가자격에 관한사항
  4. 현장 설명의 장소, 일시 및 참가자격 (공사 입찰 경우)
  5. 입찰 보증금과 그 귀속에 관한 사항
  6. 입찰방법 및 낙찰자 결정에 관한 사항
  7. 입찰 무효에 관한 사항
  8. 입찰유의서 및 계약일반조건, 특수조건에 관한 사항
  9. 입찰 참가서류 기타 필요한 사항

### 제38조의 3 (예정가격의 작성)

- ① 예정가격의 결정 기준은 거래 실례가격, 원가 계산에 의한 가격을 원칙으로 하고 이를 적용하기 곤란한 경우 유사한 실례가격 또는 견적가격으로 한다.
- ② 견적액 비교표를 작성하되 물가조사 기간, 가격조사 일시를 명시하고 예정가격 기초금액을 작성한다.
- ③ 예정가격의 조서는 거래액의 총액 (단가계약 경우 예외)으로 부가가치 등 세액이 포함된 내역가격이어야 한다.
- ④ 예정가격은 봉서로 하여 미리 개찰장소 또는 수의계약장소에 비치하여 누설을 방지하여야 한다.

### 제38조의 4 (입찰참가 자격)

입찰참가자격은 다음 각 호에 의한다.

- ① 다른 법령의 규정에 의하여 허가, 인가, 면허 등을 요하거나 자격요건을 갖추어야 할 경우에는 당해 허가, 인가, 면허 등을 받았거나 당해 자격요건에 적합할 것.
- ② 부가가치세법 제5조의 규정에 의하여 당해 사업에 관한 사업자 등록증을 교부받은 자일 것.

### 제38조의 5 (입찰경쟁의 낙찰자 결정)

- ① 발주사업의 성질, 규모 등을 감안 입찰공고 또는 입찰설명서에 명기된 평

가기준에 따라 가장 유리하게 입찰한 자를 낙찰자로 한다.

② 대가를 지출하는 발주사업의 경우에는 제1항 이외에 다음과 같이 낙찰자를 결정한다.

1. 충분한 계약 이행능력이 있다고 인정되는 자로 최저가격으로 입찰 한자
2. 성실한 시공 또는 양질의 납품을 보장하기 위한 제한적 최저 낙찰제에 의한 저가 입찰자

③ 제2항 규정의 제한적 최저 낙찰제는 미리 다수의 예비가격을 알려주고 입찰당일 공개된 장소에서 응찰자 중 임의로 3~5개의 예비가격을 추첨, 이를 산출 평균한 값을 당해 입찰의 예정가격으로 결정하고, 그 예정가격 이하로서 예정가격의 100분의 90이상으로 입찰한 자 중 최저사 입찰자를 낙찰자로 한다.

#### **제38조의 6 (계약서의 작성 및 계약의 성립)**

① 관리주체(입주사지원본부)가 계약을 체결하고자 할 때에는 계약의 목적, 계약금액, 이행기간, 계약보증금, 위험부담, 지체상금, 기타 필요한 사항을 명백히 기재한 계약서를 작성하여야 한다.

② 제1항의 규정에 의하여 계약서를 작성하는 경우에는 관리주체(입주사지원본부)와 낙찰자가 계약서에 기명, 날인, 또는 서명함으로서 계약이 확정된다.

#### **제38조의 7 (계약보증금)**

① 관리주체(입주사지원본부)는 계약을 하고자 하는 자로 하여금 보증금을 납부하게 하여야 한다.

② 제 1항의 규정에 의한 계약보증금의 금액, 납부방법은 다음과 같다.

1. 계약보증금은 계약금액의 100분의 10 이상으로 납부하게 하여야 한다. 다만, 공사, 용역계약에 있어서 연대보증인을 세우지 아니한 경우는 100분의 20이상을 납부하거나, 계약금액의 100분의 30이상 납부할 것을 보증하는 공사이행 보증서를 제출하게 하여야 한다.

2. 계약보증금은 현금 또는 유가증권, 보증보험증권 등의 보증서로 이를 납부하게 하여야 한다.

③ 계약당사자가 계약상의 의무를 이행하지 아니한 때에는 당해 계약보증금을 부천테크노파크 관리외 수익에 귀속시킨다.

#### **제38조의 8 (감독)**

① 공사, 제조, 용역 등의 계약을 체결한 경우에 그 계약의 적정한 이행을 확



보호하기 위하여 필요하다고 인정할 때에는 계약서, 설계서, 기타 관계서류에 의거 스스로 감독하거나 전문기관을 따로 지정하여 필요한 감독을 하게 할 수 있다.

② 제 1항의 규정에 의하여 감독을 하는 자는 감독조서를 작성하여야 한다.

### 제38조의 9 (검사)

① 계약상대자가 계약의 전부 또는 일부의 이행을 완료한 때에는 이를 확인하기 위하여 계약서, 설계서, 기타 관계서류에 의하여 이를 검사하거나 전문기관을 따로 지정하여 필요한 검사를 하게 할 수 있다.

② 제1항의 규정에 의한 검사는 계약상대자로부터 당해 계약의 이행을 완료한 사실을 통지 받은 날로부터 14일 이내 완료하고 검사를 하는 자는 검사조서를 작성하여야 한다.

③ 제38조 제3항의 규정에 의한 사업의 경우에는 입주사 등이 제38조3의 ③항 2호 6호 규정에 준하는 이의제기가 없음을 확인된 후 검사를 종결하여야 한다.

### 제38조의 10 (대가의 지급)

① 제38조의 10의 규정에 의한 검사를 완료한 후 계약상대자의 청구를 받은 달 말일기준 익월 25일 이내에 대가를 지불한다.

② 천재지변 등 불가항력의 사유로 지급 기한 내에 대가를 지급할 수 없는 경우는 사유가 소멸된 날로부터 3일 이내에 대가를 지불한다.

### 제38조의 11 (공사계약의 하자담보 책임기간)

공사의 도급계약을 체결한 때에는 그 목적물을 인수한 날과 준공검사를 완료한 날 중에서 먼저 도래한 날로부터 1년 이상, 10년 이하의 범위 내에서 예 산회계법의 공종구분에 따라 하자 담보기간을 정하여야 한다. 다만, 각 공종 간의 하자책임을 구분 할 수 없는 복합공사인 경우에는 주된 공종을 기준으로 하여 하자담보 책임기간을 정하여야 한다.

### 제38조의 12 (하자검사)

관리주체(입주사지원본부)는 하자담보책임기간 중 연 2회 이상 정기적으로 하자검사를 하여야 하며, 하자담보 책임기간이 만료 되는 때에는 지체 없이 따로 검사를 하여야 한다.

**제38조의 13 (하자보수보증금)**

- ① 하자보수보증금은 계약금액이 100분의 2 이상, 100분의 10 이하로 하여야 한다.
- ② 하자보수보증금을 당해 공사의 준공검사 후 그 공사의 대가를 지급하기 전까지 현금, 유가증권, 또는 보증 보험증권 등으로 납부하게 하고, 하자담보 책임기간동안 보관하여야 한다.

**제38조의 14 (기타)**

- ① 회계처리에 있어 계약에 관하여 본 장에서 규정한 사항 이외에는 국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률, 회계예규 등을 준용 또는 참고할 수 있다.
- ② 회계에 관한 서류는 그 보존기간을 5년으로 하되, 부천 테크노파크 구조물 보수 등 건물안전에 관련되는 공사의 도면, 도서, 사진(영상물)등은 당해 건물 존속 시까지 보존하여야 한다.

**제 6장 공유부분등의 범위와 관리책임****제39조 (전유부분의 범위와 관리책임)**

- ① 전유부분은 단위입주사의 독립된 생활을 영위할 수 있도록 구획된 부분을 말한다.
- ② 전유부분은 입주사의 책임과 부담으로 한다.
- ③ 기타 입주사대표회의에서 정한 부분은 입주사지원본부에서 관리한다.
- ④ 입주자 등이 고의 또는 과실로 공용부분 및 시설물 등을 훼손하였을 경우에는 원상을 회복하거나 보수에 필요한 비용을 부담하여야 하며, 제3자에게 손해를 끼쳤을 경우에는 그 손해를 배상하여야 한다.
- ⑤ 관리주체(입주사지원본부)의 출입을 거부한 입주자 등은 그로 인하여 제3자에게 손해를 끼쳤을 경우 그 손해를 배상하여야 한다.
- ⑥ 입주자 등은 전유부분 시설물의마모, 자연훼손 등으로 인하여 타의 전유부분 또는 공유부분에 본의 아니게 피해를 주었을 경우에는 원상회복에 따른 공사에 협조하고 이를 변상하여야 한다. (④⑤⑥항 신설:2009.03.23)

**제40조 (공용부분의 전용 사용권 등)**

- ① 공용부분이란 전유부분을 제외한 모든 시설과 그 대지 부속물을 말한다.
- ② 공용부분은 입주사지원본부의 책임 하에 관리하고, 그 관리에 소요되는 비용은 입주사의 부담으로 한다.

#### 제41조 (주차장의 전용사용권 등)

- ① 주차장 질서 확립 및 효율적인 관리를 위하여 구분소유자 별로 주차장 전용사용권을 설정하여 운용할 수 있다.
- ② 제1항의 전용사용권은 당해 입주사의 사용에 국한되며, 사용권만을 따로 타인에게 양도하거나 대여할 수 없다. 다만, 전용주차장 사용권을 지정받은 입주사가 사용하지 않은 동안은 1대 이상의 차량을 보유한 입주사에게 따로 정하는 운영요령에 따라 이용하게 할 수 있다.
- ③ 관리주체는 입주사 대표회의가 정하는 바에 따라 1차량 이상을 보유한 입주사의 초과 차량에 대하여 사용료를 납부하게 할 수 있다. 이 경우 사용료는 사용자에게 확정된 분양(임대) 면적의 비율에 따라 배분하여야 한다. 이 경우 입주사 대표회의의 의결에 따라 입주사가 부담하는 관리비와 상계 처리 할 수 있다.
- ④ 관리주체는 주차장 전용사용권 운영에 대하여 입주사대표회의에서 정하는 운영요령에 따라 운용하여야 한다.

### 제 7장 계획수선과 장기 수선충당

#### 제42조 (장기수선계획수립)

- ① 관리주체는 집합건물 등에 대한 연차별 수선계획 (이하 "장기수선계획" 이하 한다)을 시설별 표준수선 주기를 감안하여 10년 단위로 수립하여야 한다.
- ② 관리주체는 수립된 장기수선계획을 집합건물 시설별 표준 수선주기와 노후도, 물가 등을 고려하여 3년마다 수정하여야 한다.
- ③ 장기 수선계획을 수립하여야 하는 대상시설과 그 표준 수선주기 및 수선율은<별표 5>와 같다.
- ④ 관리주체가 관리업무를 인수. 인계하는 때에는 사업계획 승인도서 및 장기 수선계획과 수선현황을 인수. 인계하여야 한다.

#### 제43조 (장기수선 충당금의 적립)

- ① 장기수선충당금은 건물 준공 후 1년이 경과한 날로부터 매월 적립하여야 하며 입주사대표회의 회장 명의로 금융 기관에 따로 설치된 계정에 예치하여 관리하여야 한다.
- ② 매월 입주사별로 부담하여야 할 장기수선충당금은 제42조 규정에 의해 수립하는 장기 수선계획에서 정하는 바에 의하여 특별수선충당금의 월간 세대별 부담액은 다음과 같이 선정한다.

$$\frac{\text{장기수선계획기간 중의 수선비 총액}}{\text{총분양면적} \times 12 \times 10\text{년}} \times \text{입주사 분양면적}$$

③ 제2항의 장기수선충당금 부담액 산정에 있어 제42조의 장기수선계획이 미수립된 건물의 경우에는 제33조 제1항, 제5항 내지 제8호에 정한 비목의 월별 합계금액의 3%이상, 20%이하로 하되, 대체하여야 할 시설의 내구연한을 감안하여 산정한다.

#### 제44조 (장기수선충당금의 사용)

① 입주사지원본부는 장기수선충당금을 사용하고자 할 경우에는 장기수선계획에 따라 입주사대표회의의 승인을 득한 후 사용하여야 한다.

(본항개정:2007.03.12)

② 장기수선충당금은 일정기간이 경과함에 따라 장기적이고 계획적인 공사가 필요한 공용부분에 한하여 사용한다.

③ 불의의 사고나 기타 건축사법 또는 기술용역 육성법에 의한 해당분야의 전문가 2인 이상이 필요하다고 인정 하는 수선공사

### 8장 공동생활의 질서유지

#### 제45조 (권고 및 지시 등)

① 입주사가 공동생활 질서를 문란하게 하는 행위를 할 때에는 회장은 입주사 대표회의의 의결을 거쳐 해당 입주사에게 그 시정 등을 위하여 필요한 권고 또는 경고를 할 수 있다.

② 입주사가 부천테크노파크 단지 내에서 불법행위를 하는 때에는 회장은 입주사 대표회의의 의결을 거쳐 그의 중지 또는 관계기관에 고발 등 필요한 조치를 할 수 있다.

#### 제46조 (관리비 등 미납에 따른 조치)

관리비 2개월 및 관리비 출연금 미납한 입주사는 공동관리운영 질서를 문란케하는 행위로 간주하여 단전, 단수 제재 조치를 할 수 있다.

### 제 9장 보칙

**제47조 (규약의 보관)**

- ① 본 규약의 원본은 관리사무소에 보관하고 각 입주사에게 사본 1부씩 보관 하도록 한다.
- ② 규약을 증명하기 위하여 구분소유자 4분의 3이상이 기명날인한 규약을 작성하여 1부씩 보관 하도록 한다.

**제48조 (규약의 시행 등)**

본 규약의 시행에 필요한 세부사항은 입주사대표회의의 의결로 정할 수 있다.

**제49조 (시행일)**

본 규약은 2001년 4월 2일부터 시행한다.

**부칙**

- ① 본 규약은 2001년 4월 2일부터 시행한다.
- ② 이 규약 발효 전에 행하여진 결정이나 처분 등은 이 규약에 의하여 행한 것으로 본다.
- ③ 이 규약 시행 전에 발생한 이익 잉여금은 입주사대표회의 의결에 의하여 적립한다.

**부칙**

- ① 본 규정에서 관리사무소는 입주사지원본부로 본다.(2003년 3월 24일)
- ② 개정된 사항은 총회에서 승인된 날로부터 효력이 있다.(2003년 3월 24일)

**부칙**

- ①본 개정안은 서면결의에 의하여 승인된 때로부터 시행한다.(2005년 3월 8일)

**부칙**

- ①본 개정안은 총회에서 승인된 때로부터 시행한다.(2005년 3월 14일)

**부칙**

- ①본 개정안은 총회에서 승인을 받은 때로부터 효력이 있다.(2007년 03월 12일)

**부칙**

- ①본 개정안은 총회에서 승인을 받은 때로부터 효력이 있다.(2009년 03월 23일)

**부칙**

①본 개정안은 총회에서 승인을 받은 때로부터 효력이 있다.(2016년 03월 21일)

**부칙**

①본 개정안은 총회에서 승인을 받은 때로부터 효력이 있다.(2020년 03월 09일)

**부칙**

①본 개정안은 총회에서 승인을 받은 때로부터 효력이 있다.(2021년 03월 08일)