

청년안심주택 관리비 가이드라인

01 | 공동주택 관리비 등의 의의

02 | 관리비 등의 산정 및 부과·징수

03 | 관리비 등의 보관·공개 및 결산

04 | 관리비 등의 집행

05 | 잡수입(관리비 외 비용) 취득 및 사용

Q&A

(부록) 관리비부과 명세서(안)

01 | 공동주택 관리비 등 의의

1. 관리비 등의 의의

□ 관리비의 납부 의무

- 청년안심주택의 입주자는 주택의 유지관리를 위하여 필요한 관리비 등을 임대사업자에게 납부해야 함(민간임대주택에 관한 특별법 제51조 제5항)
- 관리비의 내용 등에 필요한 사항은 시행규칙으로 정함(시행규칙 제22조)
 - － 임대사업자는 시행규칙 제22조 제1항 각 호의 관리비 외에 어떠한 명목으로도 관리비를 징수할 수 없음
 - － 임대사업자는 임차인이 내야 하는 사용료 등을 임차인을 대행하여 그 사용료 등을 받을 자에게 납부할 수 있음
 - － 임대사업자는 인양기 등의 사용료를 해당 시설의 사용자에게 따로 부과할 수 있음

관리비 징수 등 시행규칙 제22조(요약)

1. 다음 각 호의 월별 금액의 합계액으로 하며, 항목별 구성 명세는 별표3과 같음
 1. 일반관리비
 2. 청소비
 3. 경비비
 4. 소독비
 5. 승강기 유지비
 6. 난방비
 7. 급탕비
 8. 수선유지비
 9. 지능형 홈네트워크 설비 유지비
2. 세대별 부담액 산정방법은 사용자 부담과 공평한 부담의 원칙에 따름
3. 임대사업자는 제1항 각 호의 관리비 외에 어떠한 명목으로도 관리비를 징수할 수 없음
4. 임대사업자는 임차인이 내야 하는 다음 각 호의 사용료 등을 임차인을 대행하여 그 사용료 등을 받을 자에게 낼 수 있음
 1. 전기료(공동으로 사용하는 시설의 전기료를 포함함)
 2. 수도료(공동으로 사용하는 수도료 포함)
 3. 가스 사용료
 4. 지역난방방식인 공동주택의 난방비와 급탕비
 5. 정화조 오물 수수료
 6. 생활 폐기물 수수료
 7. 임차인대표회의 운영비
5. 임대사업자는 인양기 등의 사용료를 해당 시설의 사용자에게 따로 부과할 수 있음

□ 관리비 등의 세부 항목

- 관리비 등은 다시 항목별로 세분화되며, 그 항목들은 「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 별표3 “관리비 항목의 구성 명세”에 열거되어 있음

관리비 항목	구성 내역
1. 일반관리비	가. 인건비 : 급여, 제수당, 상여금, 퇴직금, 산재보험료, 고용보험료, 국민연금, 국민건강보험료 및 식대 등 복리후생비 나. 제사무비 : 일반사무용품비, 도서인쇄비, 교통통신비 등 관리사무에 직접 드는 비용 다. 제세공과금 : 관리기구가 사용한 전기료, 통신료, 우편료 및 관리기구에 부과되는 세금 등 라. 피복비 마. 교육훈련비 바. 차량유지비 : 연료비, 수리비 및 보험료 및 차량유지에 직접 드는 비용 사. 그 밖의 부대비용 : 관리용품구입비 및 그 밖에 관리업무에 드는 비용
2. 청소비	가. 용역인 경우 : 용역금액 나. 직영인 경우 : 청소원 인건비, 피복비 및 청소용품비 등 청소에 직접 드는 비용
3. 경비비	가. 용역인 경우 : 용역금액 나. 직영인 경우 : 경비원 인건비, 피복비 등 경비에 직접 드는 비용
4. 소독비	가. 용역인 경우 : 용역금액 나. 직영인 경우 : 소독용품비 등 소독에 직접 드는 비용
5. 승강기 유지비	가. 용역인 경우 : 용역금액 나. 직영인 경우 : 제부대비, 자재비 등. 다만, 전기료는 공공용으로 사용되는 시설의 전기료에 포함함
6. 난방비	난방 및 급탕에 소요된 원가(유류대, 난방 및 급탕용수비)에서 급탕비를 뺀 금액
7. 급탕비	급탕용 유류대 및 급탕용수비
8. 수선유지비	가. 보수용역인 경우 : 용역금액 나. 직영인 경우 : 자재 및 인건비 다. 냉난방시설의 청소비, 소화기충약비 등 임차인의 주거생활의 편익을 위하여 제공되는 비용으로서 소모적 지출에 해당하는 비용
9. 지능형 홈네트워크 설비 유지비	가. 용역인 경우 : 용역금액 나. 직영인 경우 : 지능형 홈네트워크 설비 관련 인건비, 자재비 등 지능형 홈네트워크 설비의 유지 및 관리에 직접 드는 비용. 다만, 전기료는 공동으로 사용되는 시설의 전기료에 포함함

표 1 | 관리비 항목의 구성 명세

□ 사용료

- 임대사업자는 임대인을 대행하여 그 사용료 등을 받을 자에게 납부할 수 있음
 - － 전기료(공동으로 사용하는 시설의 전기료 포함)
 - － 수도료(공동으로 사용하는 수도료 포함)
 - － 가스 사용료
 - － 지역난방방식인 공동주택의 난방비와 급탕비

- 정화조 오물 수수료
- 생활 폐기물 수수료
- 임차인대표회의 운영비

☐ 이용료

- 임대사업자는 주민공동시설, 인양기 등 공용시설물의 이용료를 해당 시설의 이용자에게 따로 부과할 수 있음
- 주민공동시설의 운영을 위탁한 경우에 이용료는 주민공동시설의 위탁에 따른 수수료 및 주민공동시설 관리비용 등의 범위에서 정하여 부과·징수하여야 함

☐ 잡수입

- 옥상 중계기 설치에 따른 수입, 재활용품 매각수입, 알뜰시장 운영수입, 광고 수입 등 청년안심주택관리와 관련하여 발생하는 제반 수입

02 | 관리비 등의 산정 및 부과·징수

1. 임대차계약 시 추정 관리비 고지

□ 추정 관리비

- 청년안심주택 임대사업자는 예비입주자와 임대차계약을 체결함에 있어 계약 전에 추정 관리비를 고지하여야 함
- 이때 추정 관리비는 2022년 7월 기준 서울 아파트 2,355개 단지의 연면적당 관리비 (사용료는 제외함. 일반관리비, 청소비, 경비비, 소독비, 승강기유지비, 수선유지비, 지능형 홈네트워크 설비 유지비) 평균인 865.1원/㎡에 임대사업자가 운영하는 청년 안심주택의 연면적을 곱한 후 전체 세대 전용면적을 나누고, 여기에 다시 예비입주자가 입주예정인 호실의 전용면적을 곱한 후 사용료 등에 대한 보정값인 2.0를 곱하여 산정함
- 임대사업자는 추정 관리비가 예비입주자의 임대차계약 결정에 충분한 정보를 제공하기 위함으로 실제 관리비는 이와 다를 수 있음을 함께 고지하여야 함

추정 관리비 계산식			865.1 × 청년안심주택의 연면적 ÷ 전체 세대 전용면적 × 입주예정 호실의 세대면적 × 2.0
예시	연면적 =19,000㎡		
	전체세대 전용면적 = 14,000㎡		전용면적 20㎡의 추정 관리비 = 865.1 × 19,000 ÷ 14,000 × 20 × 2.0 ⇨ 46,960원
	세대 전용 면적	20㎡	전용면적 40㎡의 추정 관리비 = 865.1 × 19,000 ÷ 14,000 × 45 × 2.0 ⇨ 93,920원
		40㎡	

표 2 | 청년안심주택 추정 관리비 계산방법 및 예시

2. 관리비 등의 예산수립

□ 예산의 수립 및 편성

- 청년안심주택 임대사업자는 임차인과의 계약 시 관리비 등에 관한 예산을 수립하고 예상되는 관리비 및 내역에 관하여 설명하여야 함
- 임대사업자는 다음 회계연도에 관한 예산안을 매 회계연도 개시 1개월 전까지 임차인대표회의에 제출하도록 함

- 관리주체가 임차인대표회의에 제출하는 예산에는 다음의 내용을 포함함
 - 세입세출예산 편성지침
 - 세입세출예산 사항별 설명서
 - 세입세출예산 총계표 및 순계표
 - 기타 재무상황과 세입세출예산의 내용을 명백히 할 수 있는 서류

☐ 세출예산 과목

- 세출예산은 장, 관, 항으로 단계별로 구분함
- 세출예산의 장은 운영비, 주택관리비, 공동사용료, 관리외 비용, 이익잉여금 등으로 구분하고, 관 및 항은 재무상태표, 운영성과표 계정과목을 최대한 준용함

☐ 세입예산 과목

- 세입예산은 장, 관, 항으로 단계별로 구분함
- 세입예산의 장은 관리수익, 관리외 수익으로 구분하고, 관 및 항은 재무상태표, 운영성과표 계정과목을 최대한 준용함

☐ 예산 불성립 시의 예산집행

- 예산이 부득이한 사유로 인하여 회계연도 시작 전까지 성립되지 아니한 때에는 임대사업자는 해당 회계연도 예산안에 계상된 것은 전년도 실적범위에서 집행할 수 있음. 다만, 다른 법령에 따라 최저임금 또는 그 밖의 비용요인이 인상됨으로 인하여 이를 반영하여야 하는 경우에는 그 반영된 금액은 실적범위 이내에 해당하는 것으로 간주함
- 이에 따라 집행된 예산은 해당 연도 예산이 성립되면 그 성립된 예산에 따라 집행된 것으로 봄

☐ 세입·세출결산서 보고

- 임대사업자는 매 분기 말일을 기준으로 세입·세출결산서를 작성하여 임차인대표회의(또는 청년안심주택 종합지원센터에 서면으로)에 보고함

3. 관리비 등의 납부(부과·징수)

☐ 임차인의 관리비 납부 의무

- 청년안심주택 임차인은 주택의 유지관리를 위하여 필요한 관리비를 관리주체에게 납부하여야 함

☐ 관리비 등의 내용

- 관리비의 내용 등에 필요한 사항은 시행규칙에서 정함(시행규칙 제22조 제1항)
- 관리비 등의 내용과 관련하여 본 장의 '1. 관리비 등의 의의'를 참조함

☐ 사용료 등

- 임대사업자는 임차인이 납부하는 사용료 등을 임차인을 대행하여 그 사용료 등을 받을 자에게 납부할 수 있음

☐ 수입 및 집행세부내용 통지

- 임대사업자는 관리비 및 사용료를 통합하여 부과할 수 있으며, 통합하여 부과하는 경우 임대사업자는 수입 및 집행세부내용을 쉽게 알 수 있도록 정리하여 임차인에게 알려주어야 함

☐ 관리규약 준칙

- 관리비 등과 관련하여 다음 사항을 관리규약에 정하도록 함
 - 세대별부담액 산정방법, 징수, 보관, 예치 및 사용절차
 - 관리비 등을 납부하지 아니한 자에 대한 조치 및 가산금 부과

4. 관리비 등의 산정방법

1) 관리비 등의 산정방법

☐ 관리비 등의 세대별 부담액 산정방법

- 관리비 등의 세대별 부담액 산정방법은 사용자 부담과 공평한 부담의 원칙에 따르며, 월별 비용의 합계액으로 함
 - 관리비 산정방법
 - 사용료 산정방법
 - 공동시설물 이용료 및 시설의 보수비

2) 관리비 산정방법

☐ 관리비 산정

관리비 항목	세대별 부담액 산정방법
1. 일반관리비	월간 실제 소요된 비용을 매월 주택공급면적에 따라 배분
2. 청소비	월간 실제 소요된 비용을 매월 ○○에 따라 배분 다만, 용역시에는 월간 용역대금을 ○○에 따라 배분
3. 경비비	
4. 소독비	
5. 승강기 유지비	월간 실제 소요된 비용을 ○층 이하를 제외하고, 매월 ○○에 의하여 배분하되, ○층 이하 세대의 사용신청이 있을 경우 승강기유지비 배분대상에 포함함 다만, 용역시에는 월간 용역대금을 ○○에 따라 배분함
6. 난방비	중앙난방방식인 청년안심주택에 계량기가 설치된 경우에는 그 계측량에 따라 세대 별 난방비를 산정 다만, 계량기가 설치되지 아니하였거나 이를 사용할 수 없는 경우에는 월간 실제 소요된 비용을 ○○에 따라 배분 ※ 난방비 = 유류대(가스비) - 급탕비
7. 급탕비	세대별로 사용량(㎡당)에 단가(원/㎡)를 곱하여 산정
8. 수선유지비	월간 실제 소요된 비용을 매월 주택공급면적에 따라 배분
9. 지능형 홈네트워 크 설비 유지비	월간 실제 소요된 비용을 매월 ○○에 따라 배분 다만, 용역시에는 월간 용역대금을 ○○에 따라 배분

표 3 | 관리비의 세대별 부담액 산정방법

□ 세대수별 관리인원

- 청년안심주택의 관리인원은 다음을 참고하여 관리인원을 고용하도록 함

구분	150세대 미만	150~299세대	300~499세대	500~999세대	1,000세대 이상
일반 관리직원	70세대당 1명, 최대 2명	80세대당 1명	100세대당 1명	120세대당 1명	130세대당 1명
경비원	1명	100세대당 1명	110세대당 1명	120세대당 1명	130세대당 1명
미화원	1명	100세대당 1명	115세대당 1명	130세대당 1명	130세대당 1명
관리인원 합계	최대 4명	최대 9명 이내	최대 13명 이내	최대 23명 이내	

※ 경비, 미화원은 단지 사정을 감안하여 시간제 등으로 고용 가능함

표 4 | 세대수별 관리인원(예)

3) 사용료 산정방법

□ 공동사용료 산정방법

- 공동시설의 사용료의 세대별 부담액 산정방법은 다음과 같음

□ 개별사용료 산정방법

- 임차인의 편의를 위하여 관리주체가 징수권자를 대행하는 사용료는 다음과 같음

관리비 항목		세대별 부담액 산정방법
세대 전기료	전기료	임대사업자가 전기요금을 임차인에게 징수하여 한국전력공사에 납부하는 청년안심주택에 한하여, 월간 세대별 사용량을 한국전력공사의 전기공급 약관에 따라 산정 ※ 임대사업자는 “종합계약 주택(주택용 저압) 또는 단일계약 주택(주택용 고압)” 중에서 임차인에게 유리한 납부방식을 선택하여 한국전력공사와 계약함
	TV수신료	한국전력공사에서 전기료 고지서에 통합하여 고지하는 TV 수신료는 전기료와 구분하여 산정
수도료		월간 세대별 사용량을 해당 수도공급자의 수도급수조례 또는 공급규정 등에 따라 산정함. 다만, 단가 인정기준은 해당 수도공급자가 적용한 평균사용량으로 함 ※ 임대사업자가 세대 수도료를 부과하는 경우로 한정
가스 사용료		월간 세대별 사용량을 해당 가스공급자와 체결한 계약서 또는 공급규정 등에 따라 산정 ※ 임대사업자가 세대 가스료를 부과하는 경우로 한정
지역난방	난방비	지역난방방식인 경우 열량계 및 유량계 등의 계량에 따라 실제 사용량으로 산정 ※ 난방비 = 지역난방 열요금 - 급탕비
	급탕비	세대별 사용량(㎡당)에 단가(원/㎡)를 곱하여 산정
정화조 오물 수수료		용역대금을 12개월로 분할하여 주택공급면적에 따라 산정 ※ 최초 입주 시에도 예산 수립 후 12개월로 분할하여 부과
생활 폐기물 수수료		생활폐기물 수거업자와 계약한 세대별 수수료로 산정
임차인대표회의 운영비		월간 실제 소요된 비용을 매월 〇〇에 따라 산정
건물보험료		가입한 재난배상책임보험료를 12개월로 분할하여 매월 〇〇에 따라 산정 ※ 화재보험료는 소유자 부담이며, 임차인의 의무가입 보험료는 재난배상책임보험료만 해당됨(종합보험에 재난배상책임보험이 가입된 경우 제외됨)
기타사항		- 주민공동시설, 인양기 등 공동시설물의 이용료는 임차인대표회의(또는 대표단체)와 임대사업자가 협의로 정하는 부과기준에 따름 - 2세대 이상의 공동사용에 제공되는 시설보수비는 실제로 소요된 보수비용을 부과

표 5 | 사용료의 산정방법

☐ 사용료 징수 잉여금의 처리

- 임대사업자는 사용료 징수 대행에 따른 잉여금이 발생하지 않도록 하여야 하며, 잉여금이 발생한 즉시 반환하거나 다음 달 사용료에서 차감하여야 함

☐ 계량기 검침

- 임대사업자는 전기료, 수도료, 가스사용료, 난방비 및 급탕비 등의 적정한 산정을 위하여 전기, 수도, 가스, 난방 및 급탕 공급자와의 계약에 따라 계량기를 검침하여야 함

☐ 건물보험 가입

- 임대사업자는 청년안심주택 안의 건물 전체를 대상으로 하는 보험에 가입하고, 그 보험료를 임차인 등으로부터 매월 부과·징수하여야 함

☐ 미입주 세대의 관리비 표시

- 임대사업자는 관리비 부과내역을 작성함에 있어 미입주 세대에서 발생하는 관리비가 입주자에게 전가되지 않도록 이를 따로 표시하도록 함

3) 공동시설물 이용료 및 보수비

☐ 공동시설물 이용료 및 보수비

- 공동시설물 이용료 및 보수비의 부과액 산정방법은 다음과 같음
 - 주민공동시설, 인양기 등 공동시설물의 이용료는 임차인대표회의(또는 대표단체)와 임대사업자가 협의로 정하는 부과기준에 따름
 - 2세대 이상의 공동사용에 제공되는 시설보수비는 실제로 소요된 보수비용을 부과함

4) 관리비 등의 연체료

☐ 연체요율

- 관리비 등을 기한까지 납부하지 아니한 임차인에 대하여는 다음 연체요율을 초과하여 연체료를 부과할 수 없음
 - 연체이자율은 기준금리 + 3.0%를 적용하며, 최고 연체이자율 12.0%를 넘을 수 없음
 - 연체요율 산정 시 연체일수를 반영하여 일할 계산함
 - 연체기간이 1년을 초과할 경우, 처음 1년간에 대하여는 12%의 요율을 적용하고 1년이 경과한 이후의 연체기간에 대하여만 15% 요율을 적용함

☐ 독촉비용의 일부의제

- 연체료에는 연체기간 중에 발생하는 법정과실 상당액의 손해배상금 외에 관리주체가 관리비 등의 납부를 독촉하기 위해 제소 전에 지출한 비용(우편료, 등기부 열람 비용 등)이 포함된 것으로 봄

03 | 관리비 등의 보관·공개 및 결산

1. 관리비 등의 보관

☐ 관리비 등의 예치

- 임대사업자는 관리비 등을 금융기관에 예치하여 관리하여야 하며, 관리비 등의 통장은 분리하여야 함

금융기관	근거규정
1. 「은행법」에 따른 은행 2. 「중소기업은행법」에 따른 중소기업은행 3. 「상호저축은행법」에 따른 상호저축은행 4. 「보험업법」에 따른 보험회사 5. 그 밖의 법률에 따른 금융 업무를 하는 기관으로서 국토교통부령으로 정하는 기관	공동주택관리법 시행령 제23조 제7항
1. 「농업협동조합법」에 따른 조합, 농업협동조합중앙회 및 농협은행 2. 「수산업협동조합법」에 따른 수산업협동조합 및 수산업협동조합중앙회 3. 「신용협동조합법」에 따른 신용협동조합 및 신용협동조합중앙회 4. 「새마을금고법」에 따른 새마을금고 및 새마을금고중앙회 5. 「산림조합법」에 따른 산림조합 및 산림조합중앙회 6. 「한국주택금융공사법」에 따른 한국주택금융공사 7. 「우체국예금·보험에 관한 법률」에 따른 체신관서	공동주택관리법 시행규칙 제6조의2

표 6 | 관리비 등을 예치·관리할 수 있는 금융기관

2. 관리비 등의 내역 및 회계서류 공개 등

1) 관리비 등의 내역 공개

☐ 관리비 등의 명세 공개

- 임대사업자는 임차인에게 부과한 관리비 등의 명세(전기료·수도료·가스사용료·난방비·급탕비는 그 사용량)를 다음 달 말일 까지 해당 청년주택단지의 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 인터넷 포털을 통하여 임대사업자가 운영·통제하는 유사한 기능의 웹사이트 또는 관리사무소의 게시판에 포함) 및 동별 게시판(통로별 게시판이 설치된 경우에는 이를 포함함) 등에 공개하여야 함

☐ 과태료

- 관리비 등의 내역을 공개하지 아니하거나 거짓으로 보고 또는 공개한 자에게는 500만 원 이하의 과태료를 부과할 수 있음(공동주택관리법 제102조 제3항 제5호)

□ 인터넷 공개·개별 통지

- 임대사업자는 다음 사항을 당해 청년안심주택단지의 인터넷 홈페이지에 공개하거나 임차인에게 개별 통지하여야 함. 다만, 임차인의 세대별 사용명세 및 연체자의 동·호수 등 기본권 침해의 우려가 있는 것은 공개하지 아니함

임대사업자가 공개하거나 개별 통지하여야 하는 자료

1. 관리비 등의 부과명세 및 연체 내용
2. 관리규약 및 안전관리계획의 현황
3. 임차인 등의 건의사항에 대한 조치결과 등 주요 업무의 추진상황
4. 동별 임차인 대표자의 선출 및 임차인대표회의의 구성원에 관한 사항
5. 관리주체 및 청년안심주택 관리기구의 조직에 관한 사항

2) 회계서류의 작성·보관 및 공개 등

□ 회계서류의 작성·보관

- 청년안심주택의 임대사업자는 관리비 등의 징수·보관·예치·집행 등 모든 거래 행위에 관하여 장부를 월별로 작성하여 그 증빙서류와 함께 해당 회계연도 종료일로부터 5년간 보관하여야 함
- 이 경우 관리주체는 「전자문서 및 전자거래 기본법」제2조 제2호에 따른 정보처리시스템을 통하여 장부 및 증빙서류를 작성하거나 보관할 수 있음
- 회계장부의 종류(공동주택 회계처리기준 제10조)
 - － 현금출납장
 - － 총계정원장, 계정별원장
 - － 관리비부과명세서
 - － 세대별 관리비조정명세서
 - － 물품관리대장(공구·기구대장, 비품대장, 저장품관리대장)
 - － 그 밖의 지출증빙자료

□ 회계서류의 열람

- 청년안심주택의 임대사업자는 임차인이 상기 장부나 증빙서류, 그 밖에 자료의 열람을 요구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구하는 때에는 이에 응하여야 함

- 다만, 다음의 정보는 제외하고 요구에 응하여야 함
 - 「개인정보 보호법」 제24조에 따른 고유식별정보 등 개인의 사생활의 비밀 또는 자유를 침해할 우려가 있는 정보
 - 의사결정과정 또는 내부검토과정에 있는 사항 등으로서 공개될 경우 업무에 공정한 수행에 현저한 지장을 초래할 우려가 있는 정보

열람요구에 응해야 하는 자료	근거규정
1. 장부(관리비 등의 징수·보관·예치·집행 등 모든 거래 행위에 관하여 장부를 월별로 작성한 것) 2. 장부의 증빙서류	공동주택관리법 제27조 제2항
1. 관리비 등의 사업계획 및 예산안 2. 사업실적서 및 결산서	공동주택관리법 시행령 제28조 제1항

표 7 | 임차인의 열람요구에 응해야 하는 자료

☐ 벌칙 또는 과태료

- 장부 및 증빙서류를 작성 또는 보관하지 아니하거나 거짓으로 작성한 자는 1년 이하의 징역 또는 1천 만 원 이하의 벌금에 처함(공동주택관리법 제99조 제1호의3)
- 장부나 증빙서류 등의 정보에 대한 열람, 복사의 요구에 응하지 아니하거나 거짓으로 응한 자에게는 500만 원 이하의 과태료를 부과함(공동주택관리법 제102조 제3항 제8호)

04 | 관리비 등의 집행

1. 관리비 외의 징수 금지

- 임대사업자는 관리비 외의 어떠한 명목으로도 관리비를 징수할 수 없음(민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙 제22조 3항)

2. 관리비 등의 집행 방법

☐ 지출원인 행위결의서

- 지출원인행위를 할 때는 '지출원인행위결의서'를 작성하여야 하며, 다만, 지출원인 행위결의서를 작성하기 곤란한 경우에는 내부결재 문서로 갈음할 수 있음

☐ 지출원인 행위결의서의 생략

- 비용예산 중 다음 각 호의 경비를 지출원인행위결의서 작성을 생략할 수 있음
 - 공공요금, 제세공과금
 - 인건비, 여비
 - 그 밖의 정례적인 확정 경비

지출원인행위결의서(예)

- 작성일자 : 2022, 12, 12
- 작성부서 : 기계실
- 작성자 : 홍길동
- 내용
- 예상금액 : 3,000,000원
- 집행사유 : 기계실 ××× 부품(₩500,000원×6개) 교체
- 불임 : 사진 및 견적서. 끝

결재	담당	과장	소장

0000 청년안심주택 관리사무소

3. 관리비 등의 집행 및 공개

☐ 관리비 및 사용료 등의 집행 및 공개

- 임대사업자는 전기·수도 등의 사용료 등은 금융기관에서 자동이체하여 납부하는 것을 원칙으로 함
- 임대사업자는 관리비 등의 월별 징수·사용·보관 및 예치 등에 관한 자료를 청년주택 홈페이지 또는 공동주택 관련 시스템에 공개하여야함

☐ 지출의 원칙

- 지출은 물품 또는 용역 공급자 명의의 금융기관 계좌로 지급하여야 함. 다만, 다음의 경우에는 그러하지 아니함
 - － 여비 및 교통비를 지출하는 경우
 - － 1건당 10만원 미만을 지출하는 경우
 - － 신용카드 또는 직불·체크카드로 지출하는 경우

☐ 지출원인 행위

- 지출원인행위를 할 때는 지출원인행위결의서를 작성하여야 함. 다만, 지출원인행위 결의서를 작성하기 곤란한 경우에는 내부결재 문서로서 갈음할 수 있음
- 비용예산 중 다음의 경우에는 지출원인결의서 작성을 생략할 수 있음
 - － 공공요금, 제세공과금
 - － 인건비, 여비
 - － 그 밖의 정례적인 확정 경비
- 지출원인행위자는 계약의 해제, 계약금액의 변경 등으로 인하여 그 지출원인행위의 금액을 취소하거나 증액 또는 감액조정을 하고자 할 때에는 당초의 지출원인행위를 소급하여 취소 또는 바르게 고치지 않고, 따로 지출원인행위 취소결의서 또는 지출원인행위 증감결의서를 작성하여야 함

05 | 잡수입(관리비 외 비용) 취득 및 사용

1. 잡수입의 의의

□ 잡수입의 정의

- 잡수입은 재활용품의 매각 수입, 복리시설의 이용료 등 공동주택을 관리하면서 부수적으로 발생하는 수입을 말함(공동주택관리법 시행령 제23조 제8항)

□ 공동주택 회계처리기준

- 관리외수익은 관리수익 외에 관리주체에게 유입되는 수익으로, 복리시설의 운영 등을 통하여 발생하는 수익과 경상적이고 반복적으로 발생하는 이자수익 등을 말함(공동주택관리 회계처리기준 제47조 제2항)

※ 「공동주택관리 회계처리기준」에서 잡수입을 ‘관리외수익’으로 지칭함

2. 잡수입의 취득

□ 잡수입의 구분

- 잡수입은 그 취득에 기여한 주체에 따라 임차인이 적립에 기여한 수익, 임차인과 임대사업자가 함께 적립에 기여한 수익으로 구분하여 표시함
 - 임차인 기여분 잡수입 : 수입의 취득에 임차인이 기여한 잡수입
 - 공동기여분 잡수입 : 수입의 취득에 임차인과 사용자가 공동으로 기여한 잡수입

구 분	복리시설의 운영, 자치활동 등을 통하여 발생하는 수익		경상적이고 반복적으로 발생하는 수익
임차인 기여수익	중계기 임대수입		기타의 입주자 기여수입 등
공동기여수익	주차수입 운동시설 사용수입 독서실 사용수입 재활용품 수입	광고수입 검침수입 고용안정사업수익 등	이자수입 연체료수입 부과차익 기타의 공동기여수익 등

표 9 | 잡수입의 성격별 구분(※예시임)

- 잡수입 취득을 위해 사업자를 선정해야 하는 경우(예: 재활용품 매각수입, 광고수입 등)에는 공동주택관리법 등에 따라야 함

3. 잡수입의 사용

☐ 잡수입의 용도

- 관리 등으로 인하여 발생한 수입(잡수입)의 용도 및 사용절차는 관리규약준칙에 포함되어야함
- 잡수입으로 임차인의 관리비를 차감할 수 있음

☐ 공동체 생활의 활성화 지원

- 임차인대표회의 또는 관리주체는 공동체 생활의 활성화에 필요한 경비의 일부를 재 활용품의 매각 수입 등 공동주택을 관리하면서 부수적으로 발생하는 수입에서 지원할 수 있음
 - 해당 경비의 지원은 관리규약으로 정하거나 관리규약에 위배되지 아니하는 범위에서 임차인대표회의의 의결로 정함

4. 잡수입의 명세 공개

☐ 잡수입의 명세 공개

- 관리비 등을 임차인에게 부과한 관리주체는 그 명세를 다음 달 말일까지 해당 청년 주택단지의 인터넷 홈페이지 및 게시판에 공개하여야 하며, 잡수입의 경우에도 동일한 방법으로 공개하여야 함

☐ 과태료

- 공동주택관리법 제23조 4항 또는 제5항을 위반하여 관리비 등의 내역을 공개하지 아니하거나 거짓으로 보고 또는 공개한 자에게는 500만 원 이하의 과태료를 부과함 (의무관리대상 공동주택 기준)

☐ 사업자 제출서류

- 사업자는 분기별로 관리비 부과내역(평형별 관리비 부과 내역 포함)을 제출하여야 하며, 임대료 및 관리비 연체 현황은 반기마다 필수적으로 제출하여야 함

Q&A

Q. 입주 초기 미입주로 인하여 해당 세대가 비어있는 경우 해당 세대의 관리비는 누가 부담하는지?

A. 청년안심주택의 관리비는 소유자 또는 임차인에게 부과하는 것이므로 현재 미입주로 해당 세대가 비어 있는 경우라면 해당 세대의 관리비는 그 소유자인 임대사업자가 부담하여야 함

Q. 주민공동시설의 설치 및 운영비용은 누가 부담하는지?

A. 주민공동시설의 초기 설치비용은 서울시 사업계획 승인 시 설치하기로 한 시설에 대하여 소유자가 부담하고, 이후 주민공동시설의 변경 등에 대하여는 입주민과 합의하여 결정하며, 용도변경 시 서울시와 사전 협의를 이행하여야 함

주민공동시설의 운영비용 부담방법은 다음과 같음

주민공동시설의 운영경비는 ① 관리비로만 부과하는 방법, ② 일부는 관리비로 부과하면서 일부는 수익자 부담원칙에 따라서 시설 이용자에게 이용료로 부과하는 방법, ③ 시설이용자에게 이용료로 부과하는 방법 등이 있으며, 어떤 방법으로 부과할 것인지 여부는 해당 주택에서 입주민의 의견과 제반 여건을 감안하여 관리규약에 명확하게 규정하여 운영하는 것이 타당함

Q. 관리사무소장 및 직원 교육비 및 협회비 등을 관리비에서 지급하는 것이 타당한 것인지?

A. 공동주택관리법령에는 관리사무소장 등 직원의 교육비, 협회비 지급에 대하여 별도로 규정하고 있지 않으나, 이들의 직무수행 및 자격의 유지를 위하여 의무적으로 이수해야할 교육 등에 대해서는 이들을 고용한 주택(위탁관리일 경우 계약에 따름)에서 그 비용을 지급하는 것이 타당함

그러나, 주택관리사 등 협회비는 공동주택 관리를 위한 직무수행이나 자격유지를 위한 의무사항이라 볼 수 없으므로 이를 관리비 등으로 지급하는 것이 타당하지 않음

다만, 일반 법인의 경우 고용주가 의무사항이 아니더라도 직무효율의 향상하고 복리증진 등을 위

하여 필요하다고 판단되면 지급할 수 있으므로, 해당 공동주택에서 이들의 협회비 등을 지원하고자 한다면 관리규약으로 정하여 지원할 수 있음

Q. 전기, 수도의 부과차액 발생 시 처리는 어떻게 해야 하는지?

A. 전기료, 수도료는 공동주택관리법 제23조 제3항에 따라 공동주택의 관리주체가 임차인이 납부하는 대통령령으로 정하는 사용료 등으로 임차인을 대행하여 그 사용료 등을 받을 자에게 납부하는 것이므로 개별 세대 및 공용부분 사용량 합계에 따라 해당 공급사업자가 부과한 사용료에 맞게 해당 세대에 부과 징수하여야 함

따라서, 청년안심주택에서 납부해야 하는 전기료 및 수도료를 초과하여 임차인에게 징수 할 수 없으며, 초과 징수한 경우에는 정산 및 환급하는 것이 타당하며 이를 관리비에 차감하여 돌려줄 것인지 개별적으로 돌려줄 것인지는 임차인의 의견을 수렴하여 청년안심주택에서 자체적으로 정할 수 있음

(부록) 관리비 부과 명세서(안)

20××년 ××월분

관리비 부과 명세서

○○○○○○○ 관리사무소

관리사무소 T. 02-0000-0000 F. 02-0000-0000

20××년 ××월분 관리비 부과명세서

- ◆ 산출기간 : 관리비 20××년 ××월 ××일 ~ 20××년 ××월 ××일
전기료 20××년 ××월 ××일 ~ 20××년 ××월 ××일
수도로 20××년 ××월 ××일 ~ 20××년 ××월 ××일
- ◆ 납부마감일 : 20××년 ××월 ××일 (×요일)
※ 납기 마감일이 공휴일인 경우에는 금융기관의 다음 첫 근무일
- ◆ 납부지정 은행

은행명	계좌번호	예금주

- 무통장입금 또는 인터넷뱅킹 등으로 입금시 호수로 표기하여 주시기 바랍니다.
예) 333호일 경우 → 333 또는 333 이름
- 자동이체 해당 세대는 은행영업시간(오후4시)까지 관리비 잔액이 예치되어 있어야 합니다.
세어하우스일 경우, 자동이체 호수를 꼭 관리사무소에 문의 후 신청하시기 바랍니다.
- 관리사무소에서는 현금수납하지 않으니 납부지정은행에 납부하여 주시기 바라며, 자동이체를 신청하시면 편리합니다.(자동이체신청은 해당 금융기관에 신청)
- 납부마감일 이후에는 관리규약 제52조에 따라 연 0% 연체요율로 일할 계산되어 연체료가 부과됩니다.

관리사무소 주요 업무 실시 사항

1. 00000
2. 00000
3. 00000

관리사무소 업무 예정사항

1. 00000
2. 00000
3. 00000

공지사항

■ 입주자 등록

관리사무소에 방문하여 입주자카드를 작성하시기 바랍니다.

■ 알아두면 편리한 전화번호

하자접수처		서울도시가스	
임대관리센터(민간임대)		SH(공공임대)	
000구청		000동 주민센터	
00경찰서		00 119안전센터	

■ 쓰레기 배출 안내

- 종이류 : 신문, 책, 파지, BOX 등
- 공병류 : 맥주병, 소주병, 음료수병, 잡병
- 의류 : 헌옷, 신발, 카펫 등
- 기타 : 캔, 고철, 플라스틱, PET, 재활용 일체
- 이불, 베개, 솜, 패드 : 종량제 봉투에 담아서 배출

■ 층간소음으로 이웃의 마음이 아픕니다. 조금씩 배려하면 줄일 수 있습니다.

늦은 밤이나 이른 새벽에 큰 소리로 음악을 듣는 행위, 큰 소리로 노래는 부르는 행위 등 소음으로 인해 민원이 있습니다. 내가 내는 소음은 다른 사람들에게 고통이 될 수 있습니다. 남을 배려하는 에티켓이 필요합니다.

■ 단지 내 금연 안내

복도, 비상계단, 특히 보일러실, 세대 화장실에서 흡연 시 환풍기 배관을 통해 다른 세대에 담배 냄새가 유입되어 민원이 발생하고 있습니다. 지속적인 민원 발생 시 계약 해지의 사유가 될 수 있으니 유의하여 주시기 바랍니다.

202×년×월분 관리비 부과 총괄표(예)

◎ 산출기간 : 202×. ××. ×× ~ 202×. ××. ××

[단위: 원/ VAT 별도]

구분		전월분 (1)	당월부과 금액(2)	증감 (2)-(1)	임대 주택	근린 상가	공공 임대	과세 여부	비고
면적									
일반 관리비	관리인건비							과세 비과세	인건비, 인원수 , 용역 여부
	제사무비							과세 비과세	사무용품 소모품비, 도서인 쇄비, 교통비 등
	제세공과금							과세 비과세	통신료, 우편료, 제세공과금 등
	부대비용							과세 비과세	파복비, 교육훈련비, 관리용 품 소모품비, 감가상각비, 잡 비 등
① 일반관리비 계									
② 청소비								과세 비과세	미화원 인건비, 미화용품 구 입비, 인원수 , 용역 여부
③ 경비비								과세 비과세	경비원 인건비, 경비용품 구 입비, 인원수 , 용역 여부
④ 소독비								비과세	건물 소독비
⑤ 승강기 유지비								과세	승강기 유지보수비
⑥ 수선유지비								과세 비과세	건물관리 법정검사, 수선 및 공사비, 정화조 및 저수조 청소 등
⑦ 지능형 홈네트워크 설비 유지비								과세 비과세	통신비 등
⑧ 생활폐기물수수료								비과세	음식물 배출 수거 등
⑨ 보험료								비과세	재난배상책임보험
⑩ 임차인대표회의 운영비								비과세	
⑪ 선거관리위원회 운영비								비과세	
⑫ 전기료	개별 요금							과세	사용량 부과
	공용전기료							과세	면적 부과, 전력요금 포함
	TV수신료							비과세	TV 시청세대 부과
	소 계								징수대행 전기료 계
⑬ 수도료	개별 요금							비과세	사용량 부과
	공용 요금							비과세	면적 부과
	소 계								징수대행 수도료 계
공급가액									
⑭ 관리비 차감	주차장 운영								나눔카 운영
	커뮤니티 운영								
	잡수입								광고, 중계기, 검침 등
⑮ 일자리안정자금차감									일자리 안정자금 관리비 차 감
⑯ 커뮤니티시설 이용료								과세	해당 세대만 부과
부가세 청구액								VAT	임대(비과세 청구), 상가(세금계산서 청구)
부과합계									

202×년 ×월분 평형별관리비 총괄표(예)

◎ 관리면적: m²

[단위: 원]

구분		부과 금액	민간임대				공공임대		
			X 타입	X 타입	X 타입	X 타입	X 타입	X 타입	X 타입
평형별 면적(m ²)									
일반 관리비	관리인건비								
	제사무비								
	제세공과금								
	부대비용								
① 일반관리비 계									
② 청소비									
③ 경비비									
④ 소독비									
⑤ 승강기 유지비									
⑥ 수선유지비									
⑦ 지능형 홈네트워크 설비 유지비									
⑧ 생활폐기물수수료									
⑨ 보험료									
⑩ 임차인대표회의 운영비									
⑪ 선거관리위원회 운영비									
⑫ 전기료	개별 요금								
	공용전기료								
	TV수신료								
	소 계								
⑬ 수도료	개별 요금								
	공용 요금								
	소 계								
커뮤니티시설이용료									
공급가액									
⑭ 관리비 차감	주차장 운영								
	커뮤니티 운영								
	잡수입								
⑮ 일자리안정자금차감									
⑯ 커뮤니티시설 이용료									
부가세 청구액									
부과합계									

항목별 관리비 산출내역

1. 일반관리비

00,000,000원

가. 산출기간 : 20××, ××, ×× ~ 20××, ××, ××

나. 발생내역

(단위: 원)

항목	금액	비고
인건비	기본급	소장 외 직원 0명
	제수당	제수당(주택관리사, 직책, 출납, 전기, 방화), 야간수당
	연차적립금	통상임금/209×8×15/12
	퇴직적립금	포괄(급여+제수당+년차+식대/12)
	국민연금	보수총액×4.5%
	건강보험료	보수총액×3.495%+건강보험료×12.27%(장기용양보험료)
	고용보험료	보수총액×(0.9%+0.25%) ※150인 미만 사업장 기준
	산재보험료	보수총액×9.63% ※건물 등의 종합관리사업 기준
제사무비	식대보조비 등	중식비 등 직원 복지비
	일반사무용품비	사무용품비
	도서인쇄비	부과내역서 인쇄 등
제세 공과금	교통비	(예) 자재구입 차량 이용비
	통신료	인터넷 및 전화, 팩스, 승강기 비상통화장치 등
	우편료	등기우편 등
부대비용	제세공과금	도시가스 사용료 등
	피복비	(예) 하복/동복 구입 등
	교육훈련지	법정 교육비
	관리용품구입비	관리사무소 소모자재 등
	지급수수료	세금계산서 발행 등
	지급임차료	복합기, 정수기 외 렌탈
	위탁수수료	위탁 시 수수료
	사무용품 감가상각비	집기, 비품 감가상각비
	관리용품 감가상각비	공기구, 장비 감가상각비
	잡비	(예)종량제봉투, 커피 등
합계		

다. 부과내역

- ① m²당 단가 산출내역 = 00,000,000 (일반관리비 발생내역 합계) ÷ 000,000m² (전체 세대 전용면적) = 000원/m²
- ② 세대 당 금액 = m²당 단가 × 세대 전용면적 = 00,000원
- ③ 부과금액 = 세대당금액 × 세대수 = 0,000,000원

(단위: 원)

평형	면적	단가(㎡)	세대수	부과금액	평형별 금액	부과차액
○타입	00.00㎡					
○타입	00.00㎡					
미입주세대(공공임대)						
미입주세대(민간임대)						
합계						

2. 청소비

0,000,000원

가. 계약현황 : 계약업체명 (계약기간 : 20××, ××, ×× ~ 20××, ××, ××)

나. 발생내역

(단위: 원)

항목	금액	비고
청소용역비		20××년 최저임금 적용, 인원 0명
복리후생비		식대보조비, 정수기 렌탈요금
청소용품 구입비		청소용품 구입비 외
합계		

다. 부과내역

- ① m²당 단가 산출내역 = 00,000,000 (청소비 발생내역 합계) ÷ 000,000m² (전체 세대 전용면적) = 000원/m²
- ② 세대 당 금액 = m²당 단가 × 세대 전용면적 = 00,000원
- ③ 부과금액 = 세대당금액 × 세대수 = 0,000,000원
- (단위: 원)

평형	면적	단가(㎡)	세대수	부과금액	평형별 금액	부과차액
○타입	00.00m ²					
○타입	00.00m ²					
미입주세대(공공임대)						
미입주세대(민간임대)						
합계						

3. 경비비

0,000,000원

가. 계약현황 : 계약업체명 (계약기간 : 20××, ××, ×× ~ 20××, ××, ××)

나. 발생내역

(단위: 원)

항목	금액	비고
경비용역비		20××년 최저임금 적용, 인원 0명
복리후생비		식대보조비, 정수기 렌탈요금
합계		

다. 부과내역

- ① m²당 단가 산출내역 = 00,000,000 (경비비 발생내역 합계) ÷ 000,000m² (전체 세대 전용면적) = 000원/m²
- ② 세대 당 금액 = m²당 단가 × 세대 전용면적 = 00,000원
- ③ 부과금액 = 세대당금액 × 세대수 = 0,000,000원
- (단위: 원)

평형	면적	단가(㎡)	세대수	부과금액	평형별 금액	부과차액
○타입	00.00m ²					
○타입	00.00m ²					
미입주세대(공공임대)						
미입주세대(민간임대)						
합계						

4. 소득비

000,000원

가. 계약현황 : 계약업체명 (계약기간 : 20××, ××, ×× ~ 20××, ××, ××)

나. 계약금액 : 0000,000원

다. 부과내역

① m²당 단가 산출내역 = 00,000,000 (소득비 발생내역 합계) ÷ 000,000m² (전체 세대 전용면적) = 000원/m²

② 세대 당 금액 = m²당 단가 × 세대 전용면적 = 00,000원

③ 부과금액 = 세대당금액 × 세대수 = 0,000,000원

(단위: 원)

평형	면적	단가(㎡)	세대수	부과금액	평형별 금액	부과차액
○타입	00.00m ²					
○타입	00.00m ²					
미입주세대(공공임대)						
미입주세대(민간임대)						
합계						

라. 근거 : 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」 제51조

– 300세대 이상의 공동주택은 4월부터 9월까지 1회 이상, 10월부터 3월까지 1회 이상 실시

5. 승강기유지비

000,000원

가. 계약현황 : 계약업체명 (계약기간 : 20××, ××, ×× ~ 20××, ××, ××)

나. 계약금액 : 0000,000원

(단위: 원)

항목	금액	비고
유지보수비		주거 승강기 0대 총 00000원(VAT 포함)
합계		

다. 부과내역

① m²당 단가 산출내역 = 00,000,000 (승강기유지비 발생내역 합계) ÷ 000,000m² (전체 세대 전용면적) = 000원/m²

② 세대 당 금액 = m²당 단가 × 세대 전용면적 = 00,000원

③ 부과금액 = 세대당금액 × 세대수 = 0,000,000원

(단위: 원)

평형	면적	단가(㎡)	세대수	부과금액	평형별 금액	부과차액
○타입	00.00m ²					
○타입	00.00m ²					
미입주세대(공공임대)						
미입주세대(민간임대)						
합계						

6. 수선유지비

000,000원

가. 산출기간 : 20××, ××, ×× ~ 20××, ××, ××

나. 발생내역

(단위: 원)

항목	금액	법정근거	비고
정화조 청소비		하수도법 시행규칙 제33조	정화조 청소비(××/12회)
저수조 청소비		수도시설의 청소 등에 관한 규칙 제6조	저수조 청소비(××/12회), 수질검사 수수료 등
승강기 안전점검비		승강기시설 안전관리법 제13조의2 제1항	승강기 안전점검비(××/12회)
소방안전관리비		소방시설 설치유지 및 안전관리에 관한 법 제25조	소방안전관리 점검비
전기안전관리비		전기사업법 제68조, 제98조2항	전기설비 정기검사비(××/36회)
전기안전관리자직무고시대행		전기사업법 제73조 제6항	전기안전관리자직무고시대행비(××/12회)
전기시설직무고시		전기사업법 제73조 제6항	전기사업법 직무고시(××/12회)
건축물안전점검비		건축물관리법 제13조	건축물안전점검비(××/12회)
어린이놀이시설검사비		어린이놀이시설 안전관리법 제12조, 제15조, 제16조	어린이놀이시설 정기검사비(××/12회)
수선비			수선용 소모자재 등
합계			

다. 부과내역

- ① m²당 단가 산출내역 = 00,000,000 (수선유지비 발생내역 합계) ÷ 000,000m² (전체 세대 전용면적) = 000원/m²
- ② 세대 당 금액 = m²당 단가 × 세대 전용면적 = 00,000원
- ③ 부과금액 = 세대당금액 × 세대수 = 0,000,000원

(단위: 원)

평형	면적	단가(㎡)	세대수	부과금액	평형별 금액	부과차액
○타입	00.00m ²					
○타입	00.00m ²					
미입주세대(공공임대)						
미입주세대(민간임대)						
합계						

라. 근거

- ① 정화조 청소 : 「하수도법」 제39조 제2항(개인하수처리시설의 운영·관리), 연1회 이상 실시
- ② 저수조 청소 : 「수도법」 제33조 제5항(위생상의 조치), 6개월마다 1회 이상 실시
- ③ 승강기 안전점검비 : 「승강기안전관리법」 제32조(승강기의 안전검사), 정기검사 2년 이하/수시검사/정밀안전검사 3년마다 정기적으로 실시
- ④ 소방안전관리비(대행료) : 「소방시설 설치유지 및 안전관리에 관한 법」 제22조(소방시설의 자체점검), 연1회 이상 실시
- ⑤ 전기안전관리비(대행료) : 「전기안전관리법 시행규칙」 제20조(공동주택 등의 안전점검에 대한 시기 및 절차 등), 3년마다 1회 실시(25년 이상 노후아파트)
- ⑥ 전기안전관리자 직무고시대행 : 「전기안전관리법」 제22조(전기안전관리자의 선임 등)
- ⑦ 전기시설직무고시 : 「전기안전관리자 직무에 관한 고시」 제4조(점검주기 및 점검횟수)
- ⑧ 건축물안전점검비 : 「공동주택관리법 시행령」 제34조(공동주택의 안전점검), 반기에 1회 이상 실시
- ⑨ 어린이놀이시설 검사비 : 「어린이놀이시설 안전관리법」 제12조(어린이놀이시설의 설치검사 등), 제15조(안전점검 실시), 제16조(안전진단의 실시), 2년에 1회 이상 실시

7. 지능형 홈네트워크 설비 유지비

000,000원

가. 계약현황 : 계약업체명 (계약기간 : 20××, ××, ×× ~ 20××, ××, ××)

나. 계약금액 : 0000,000원

다. 부과내역

① m²당 단가 산출내역 = 00,000,000 (지능형 홈네트워크 설비 유지비 발생내역 합계) ÷ 000,000m² (전체 세대 전용면적) = 000원/m²

② 세대 당 금액 = m²당 단가 × 세대 전용면적 = 00,000원

③ 부과금액 = 세대당금액 × 세대수 = 0,000,000원

(단위: 원)

평형	면적	단가(㎡)	세대수	부과금액	평형별 금액	부과차액
○타입	00.00m ²					
○타입	00.00m ²					
미입주세대(공공임대)						
미입주세대(민간임대)						
합계						

8. 생활폐기물 수수료

000,000원

가. 산출기간 : 20××, ××, ×× ~ 20××, ××, ××

나. 수거업체명

다. 각 세대 음식물쓰레기 배출카드 사용내역에 근거해 개별 사용 부과다. 부과내역

라. 산출내역 : 음식물쓰레기 kg 당 000원 × 세대사용량

(단위: 원)

부과세대	세대 사용량	부과금액
합계		

9. 보험료

000,000원

가. 계약현황 : 계약업체명 (계약기간 : 20××, ××, ×× ~ 20××, ××, ××)

나. 계약금액 : 000,000원

(단위: 원)

항목	금액	법정근거	비고
승강기사고배상책임보험		승강기안전관리법 제31조	승강기 사고배상(××/12회)
재난배상책임보험		재난안전법 시행령 제83조의2	재난배상(××/12회)
합계			

다. 부과내역

- ① m^2 당 단가 산출내역 = 00,000,000 (보험료 발생내역 합계) $\div$ 000,000 m^2 (전체 세대 전용면적) = 000원/ m^2
 ② 세대 당 금액 = m^2 당 단가 $\times$ 세대 전용면적 = 00,000원
 ③ 부과금액 = 세대당금액 $\times$ 세대수 = 0,000,000원

(단위: 원)

평형	면적	단가(원)	세대수	부과금액	평형별 금액	부과차액
○타입	00.00 m^2					
○타입	00.00 m^2					
미입주세대(공공임대)						
미입주세대(민간임대)						
합계						

라. 근거

- ① 승강기 사고배상책임보험(의무가입): 「승강기 안전관리법」에 따라 검사를 받은 모든 승강기 대상, 기존보험(영업배상책임보험, 사고배상책임보험 등)에 승강기 사고 관련내용이 특약으로 가입되어 있는 경우 해당사항 없음
 ② 재난배상책임보험: 「재난 및 안전관리기본법」에 따른 15층 이하 아파트(의무관리대상), 임차인 가입의무

10. 임차인대표회의 운영비

.....

000,000원

가. 산출기간: 20××, ××, ×× ~ 20××, ××, ××

나. 발생내역

(단위: 원)

항목	금액	비고
대표회의 참석비		
대표회의 운영비		
기타 비용		
합계		

다. 부과내역

- ① m^2 당 단가 산출내역 = 00,000,000 (임차인대표회의 운영비 발생내역 합계) $\div$ 000,000 m^2 (전체 세대 전용면적) = 000원/ m^2
 ② 세대 당 금액 = m^2 당 단가 $\times$ 세대 전용면적 = 00,000원
 ③ 부과금액 = 세대당금액 $\times$ 세대수 = 0,000,000원

(단위: 원)

평형	면적	단가(원)	세대수	부과금액	평형별 금액	부과차액
○타입	00.00 m^2					
○타입	00.00 m^2					
미입주세대(공공임대)						
미입주세대(민간임대)						
합계						

11. 선거관리위원회 운영비

000,000원

가. 산출기간 : 20××, ××, ×× ~ 20××, ××, ××

나. 발생내역

(단위: 원)

항목	금액	비고
회의 참석비		
회의 운영비		
기타 비용		
합계		

다. 부과내역

- ① m^2 당 단가 산출내역 = 00,000,000 (임차인대표회의 운영비 발생내역 합계) $\div$ 000,000 m^2 (전체 세대 전용면적) = 000원/ m^2
- ② 세대 당 금액 = m^2 당 단가 $\times$ 세대 전용면적 = 00,000원
- ③ 부과금액 = 세대당금액 $\times$ 세대수 = 0,000,000원

(단위: 원)

평형	면적	단가(㎡)	세대수	부과금액	평형별 금액	부과차액
○타입	00.00㎡					
○타입	00.00㎡					
미입주세대(공공임대)						
미입주세대(민간임대)						
합계						

12. 전기료

00,000,000원

가. 사용기간 : 20××, ××, ×× ~ 20××, ××, ××

나. 고지금액 : 00,000,000원

다. 고지내역

(단위: 원)

항 목		전월지침	당월지침	사용량 (kwh)	금 액
주택용저압					
산업용	산업용				
	빗물정화시설				
가로등					
합계					

라. 발생내역

(단위: 원)

항목		금액	사용량	비고
개별 사용료	아파트		kwh	
	상가		kwh	
	TV 수신료		세대	세대당 2,500원/월
	소계			
공동 사용료	승강기 전기료			승강기 00대
	전력기금			
	공동전기료(아파트)			
	공동전기료(상가)			
	주차장			주차장 임대사업자 부담
	전기차 충전			해당 세대 부과
	커뮤니티시설			
합계				

※ 공동전기료 산출 내역 : 한전고지금 - 개별사용(세대사용+인터넷업체 등) - TV수신료 - 승강기전기료 = 공동전기료

마. 부과내역

- ① m²당 단가 산출내역 = 00,000,000 (공동전기료 발생내역 합계) ÷ 000,000m² (전체 세대 전용면적) = 000원/m²
- ② 세대 당 금액 = m²당 단가 × 세대 전용면적 = 00,000원
- ③ 부과금액 = 세대당금액 × 세대수 = 0,000,000원

(단위: 원)

평형	면적	단가(㎡)	세대수	부과금액	평형별 금액	부과차액
○타입	00.00m ²					
○타입	00.00m ²					
미입주세대(공공임대)						
미입주세대(민간임대)						
합계						

13. 수도료

00,000,000원

가. 사용기간 : 20××, ××, ×× ~ 20××, ××, ××

나. 고지금액 : 00,000,000원

다. 고지내역

(단위: 원)

항 목	전월지침	당월지침	사용량 (kwh)	금 액
고지내역				
합계				

라. 발생내역

(단위: 원)

항목	금액	사용량	비고
개별 사용료			
미입주세대 사용분			
공동 사용료			
커뮤니티시설 사용료			
계			

※ 공동수도로 m²당 단가 산출 내역 : 수도사업소 고지금액 - 개별사용료 = 공동수도로

마. 부과내역

- ① m²당 단가 산출내역 = 00,000,000 (공동전기료 발생내역 합계) ÷ 000,000m² (전체 세대 전용면적) = 000원/m²
② 세대 당 금액 = m²당 단가 × 세대 전용면적 = 00,000원
③ 부과금액 = 세대당금액 × 세대수 = 0,000,000원

(단위: 원)

평형	면적	단가(㎡)	세대수	부과금액	평형별 금액	부과차액
○타입	00.00m ²					
○타입	00.00m ²					
미입주세대(공공임대)						
미입주세대(민간임대)						
합계						

14. 관리비 차감 -0,000,000원

가. 발생 내역 (공실세대 및 분리부과 세대는 차감 제외) :

나. 산출기간 : 20××, ××, ×× ~ 20××, ××, ××

다. 차감액 : 월 000,000 원

항목	금액	비고
주차장 운영		
커뮤니티 운영		
잡수입		게시판 광고 등
계		

라. 부과내역

- ① m²당 단가 산출내역 = 00,000,000 (차감액) ÷ 000,000m² (전체 세대 전용면적) = 000원/m²
② 세대 당 금액 = m²당 단가 × 세대 전용면적 = 00,000원
③ 부과금액 = 세대당금액 × 세대수 = 0,000,000원

(단위: 원)

평형	면적	단가(㎡)	세대수	부과금액	평형별 금액	부과차액
○타입	00.00㎡					
○타입	00.00㎡					
미입주세대(공공임대)						
미입주세대(민간임대)						
합계						

15. 일자리 안정자금 차감 -0,000,000원

가. 발생 내역 (공실세대 및 분리부과 세대는 차감 제외) :

나. 산출기간 : 20××, ××, ×× ~ 20××, ××, ××

다. 차감액 : 월 000000 원

라. 부과금액

① m²당 단가 산출내역 = 00,000,000 (차감액) ÷ 000,000m² (전체 세대 전용면적) = 000원/m²

② 세대 당 금액 = m²당 단가 × 세대 전용면적 = 00,000원

③ 부과금액 = 세대당금액 × 세대수 = 0,000,000원

(단위: 원)

평형	면적	단가(㎡)	세대수	부과금액	평형별 금액	부과차액
○타입	00.00㎡					
○타입	00.00㎡					
미입주세대(공공임대)						
미입주세대(민간임대)						
합계						

16. 커뮤니티시설 이용료 0,000,000원

가. 부과근거 : 개별세대 부과

나. 발생금액 : 원

관리의 수입·비용 명세서

(단위: 원)

구분		전월 이월	당월증가 (적립)	당월 잔액	비고
관 리 외 수 익	이자수입				이자수입
	연체료수입				연체료 수입
	재활용품수입				재활용품 수입
	광고료수입				게시판 광고수익
	검침대행수입				검침대행 수수료
	잡이익				부가가치세액, 전기료 통신비 원단위 절사
	커뮤니티시설운영수익				커뮤니티시설 운영수입
	임대사업자지원수익				임대사업자지원금
	일자리안정자금수익				일자리안정자금
	소계①				
관 리 외 비 용	연체독촉비용				체납세대납부독촉비용
	전기검침수당비용				검침수당(관리직원0명)
	세무대행수수료				세무대행(부가세, 법인 세)신고
	임차인대표회의운영비용				임차인대표회의 운영비
	선거관리위원회운영비용				선거관리위원회 운영비
	충간소음위원회운영비용				충간소음위원회 운영비
	커뮤니티시설운영비용				커뮤니티시설 운영비
	부과차손				관리비 부과 차손
	잡지출				관리규약개정, 입주민 전자투표 등
	소계②				
차감액 ①-②					당기순이익

통장 예금잔액 현황

(단위: 원)

구분		전월이월	입금액	지출액	통장잔고	비고
관리비	00은행					관리비, 관리비에치금
	00은행					관리비, 관리비에치금
	소계					
잡수입	00은행					잡수입, 광고수입
주차비	00은행					임대사업자지원금
시재금	00은행					
합계						