

[서울시 공동체주택 관리규약]



목 차

제 1 장 총칙	
제1조(목적)	1
제2조(적용범위)	1
제3조(정의)	1
제 2 장 주민의 권리와 의무	
제4조(주민의 권리)	2
제5조(주민의 의무)	2
제 3 장 주민총회와 주민조직	
제6조(주민총회와 주민투표)	2
제7조(주민조직의 구성과 활동)	3
제8조(임원구성과 역할 등)	3
제9조(임원의 업무)	4
제 4 장 공동체주택의 유지관리 등	
제10조(주택의 유지관리)	4
제 5 장 재원과 공동관리비	
제11조(재원과 예산)	4
제12조(지출과 결산)	5
제13조(공동관리비)	5
제14조(외부인의 부담 분)	5
제 6 장 공동생활의 질서와 공동체 활성화	
제15조(공동생활의 질서)	5
제16조(커뮤니티실과 공용공간의 사용)	6
제17조(공동체 활성화 프로그램)	6
제 7 장 주민 갈등 및 분쟁의 조정	
제18조(주민 갈등 예방)	7
제19조(분쟁의 조정)	7
제 8 장 벌칙	
제20조(결석비)	7

부칙

서울시 정릉 예술인마을 공동체주택 관리규약

제정 2016.11.30

제 1 장 총칙

제1조(목적) 이 관리규약(이하“규약”이라 한다)은 정릉 예술인마을 공동체주택 주민(이하 “주민”) 스스로가 공동체의 번영과 발전을 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 주민의 삶이 쾌적하고 행복한 공동체, 지역 활성화의 중심이 되는 공동체를 조성하기 위한 공동체 생활의 약속과 지속가능한 관리를 그 목적으로 한다.

제2조(적용범위) 이 규약은 서울특별시 성북구 정릉동 794-11 예술인마을 공동체주택(이하 “공동체주택”)의 주민 공동사용 공간인 커뮤니티실과 공용공간, 개인생활공간(전유공간) 및 그 대지 등의 사용 및 관리에 적용한다.

제3조(정의) 이 규약에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각 호와 같다.

1. “주민”이란 공동체주택에 입주한 개인 또는 가족 구성원 모두를 말한다. 이때 주민은 「공동주택관리법」 등에서의 “임차인”을 의미한다.
2. “대표자회의”란 공동체주택의 주민을 대표하여 선출된 대표자로 구성된 이사회를 말한다.
3. “의결권”이란 주민이 공동체주택의 사용과 관리에 따른 주민투표 등에 참가하여 의사를 표명할 수 있는 권리를 말한다.
4. “커뮤니티실”이란 주민 간 공동체 활동을 위해 1층 등에 마련된 커뮤니티 공간을 의미한다.
5. “공용공간”이란 주민이 함께 사용하는 복도, 계단, 1층 로비, 옥상, 텃밭, 마당, 지하, 주차장 등을 의미하며, “공동시설설비”란 공용 공간 등에 설치되어 있는 난간, 전기, 수도, 가스 시설, 창과 문, 지붕 등을 의미한다(이하 “공용공간 등”).

제 2 장 주민의 권리와 의무

제4조(주민의 권리)

- ① 주민은 선거권과 피선거권, 알 권리, 주민총회 참여권과 의결권을 가진다.
- ② 주민은 공동체주택에서 진행되는 제반 사업에 참여할 권리를 갖는다.
- ③ 주민은 공동체주택의 커뮤니티실과 공용공간을 이 규약에서 정하는 바에 따라 자유롭게 사용할 수 있다.
- ④ 주민은 공동의 목적으로 사용하는 비용에 대해 알 권리가 있다.

제5조(주민의 의무) 주민은 다음 각 호에 해당하는 의무를 갖는다.

1. 주민총회 참석
2. 공동체주택 관리규약과 주민총회에서 결정한 사항의 준수
3. 공동시설에 대한 유지관리 의무 준수
4. 주민총회에서 결정된 공동관리비의 납부
5. 공동체 활동에 자발적인 참여
6. 주민이 정한 공동체 필수 활동에 참여(총회에서 정하는 주민의 날, 공동체주택 예술 협업 등)
7. 이웃에게 혐오감을 주거나 미풍양속을 해치는 행위 금지

제 3 장 주민총회와 주민조직

제6조 (주민총회와 주민투표)

- ① 주민총회는 모든 주민으로 구성한다.
- ② 주민총회의 의장은 선출된 대표 2人中 1명이 겸한다.
- ③ 주민총회는 정기총회와 임시총회로 구분한다.
- ④ 주민총회는 2개월에 1회 개최하며 총회에서 의결하여 기간을 조정 할 수 있다.
- ⑤ 임시총회는 공동체 안전에 대해 대표자 또는 두 가구 이상의 요청이 있을 경우 소집한다.
- ⑥ 대표자회의에서는 총회 개최 2주일 전에 장소, 날짜, 안전을 포함한 안내문을 전체 소통커뮤니티방(카카오톡)에 통지하고 각 동 입구에 공지한다. 다만, 긴급사안인 경우 그

러하지 아니하며, 최소 이틀 전에 공지한다.

- ⑦ 주민총회는 공동체주택의 최고 의결기구로서 다음 각 호에 해당하는 주요 사업과 활동 등을 의결한다.
 - 1. 대표 구성과 주민조직 등에 대한 사항
 - 2. 공동체주택 명의로 진행되는 제반 사업(활동)의 승인
 - 3. 커뮤니티실과 공용공간 등의 이용수칙과 이를 활용하는 제반 사업(활동)의 승인
 - 4. 공동체주택의 유지관리 및 안전관리 등에 대한 사항
 - 5. 공동체주택의 공동관리비에 대한 사항
 - 6. 주민 간 갈등 혹은 분쟁 발생 시 조정 및 해결을 위한 사항(갈등 세대는 서로 간 분쟁조정이 안 될 시 총회의 결정에 따른다)
 - 7. 사업주체 및 관리주체가 제안한 사항
 - 8. 기타 주민이 상정한 사항
- ⑧ 당해 공동체주택 구성원은 총19세대 중 18세대이다(2016.11현재). 각 가구당 의결권은 1표를 기준으로 행사할 수 있다. 다만, 18세 미만의 미성년자는 주민총회의 정족수에서 제외하며 의결권 및 피선거권을 갖지 못한다.
- ⑨ 주민총회의 의결방법은 구성원 정족수의 과반수 참석(19가구 중 10가구 이상)과 참여자의 과반수 이상 찬성으로 의결한다. 이때 의견수렴 방법은 주민투표 혹은 거수를 통한다.
- ⑩ 주민총회의 제안하고자 하는 사항은 총회 개최 3일전까지 문자메시지나 서면으로 대표자에게 전달한다.
- ⑪ 주민총회의 논의사항과 의결사항, 기타 안건 등 회의내용은 기록하여 보관하며, 주민이 언제나 볼 수 있는 곳에 게시하도록 한다.

제7조(주민조직의 구성과 활동)

- ① 주민은 2017년 6월 상반기까지 총회에서 필요하다 인정되어 만들어지는 조직에 참여하도록 한다. 다만 18세 미만의 미성년자는 그러하지 아니하다.
- ② 주민조직은 주민총회에서 결정한 바를 준수하며, 주민 복리와 요구에 따른 공동체 프로그램과 활동을 계획할 수 있다.
- ③ 주민조직은 공동체 활성화를 위한 외부 지원사업에 공모할 수 있다. 이때 공동체주택으로 공모하여 지원받을 경우 지원금의 5%를 공동체주택 공동관리비로 납입한다.

④ 주민조직은 추진되는 사업에 대해 총회에 보고하여야 하며, 주민총회의 의결을 준수한다.

제8조(임원구성과 역할 등)

① 임원은 다음 각 호에 해당하는 자로 구성한다.

1. 대표 2인(각 동 대표1인)
2. 총무 1인(대표 중 1인이 겸할 수 있다)
3. 서기 1인

② 각 임원은 주민총회에서 선출한다. 선출방법은 주민총회에서 결정한 바에 따라 투표 또는 호선에 의해 선출한다.

③ 임원의 임기는 2년으로 하되 연임할 수 있다.

④ 임원회의에서는 다음 각 호에 대한 사항을 집행하되, 각 안에 대해서는 주민의 의사를 반영해야만 한다.

1. 커뮤니티실과 공용공간 등의 사용 세칙 제안 및 집행
2. 주민총회에서 의결된 사항에 대한 세부 세칙 결정 및 집행

제9조(임원의 업무)

① 대표는 공동체주택을 대표하여 제반 업무를 수행한다.

② 대표는 주민총회에서 의결된 대로 공동관리비를 임기동안 면제 받는다.

제 4 장 공동체주택의 유지관리 등

제10조(주택의 유지관리)

① 주민은 공동체주택의 유지관리를 위하여 전유공간과 커뮤니티실 및 공용공간 등에 대한 총회에서 결정된 유지관리 내용을 잘 따르도록 한다.

② 세대 전유공간의 유지관리는 거주하고 있는 주민이 책임진다.

③ 복도, 계단, 로비, 주차장 및 분리수거 까지 청소업체를 선정해 대행을 맡긴다.

제 5 장 자원과 공동관리비

제11조(자원과 예산)

- ① 공동체주택의 자원은 주민들의 공동관리비, 혹은 각종 공동체주택 명의로 지원한 사업비, 기타 수입으로 한다.
- ② 자원의 관리는 총무와 대표자의 공동책임 하에 수행하며, 대표 중 1인의 명의로 된 통장을 따로 개설하여 관리한다. 자원의 사용은 이 규약이 정한 바 혹은 주민 의견을 수렴하여 집행한다.
- ③ 당해년도 공동관리비는 주민총회에서 건의, 확정한다.
- ④ 당해년도 공동체주택의 회계연도는 2016년 11월 1일부터 12월31일까지로 하고 이후 매년 1월1일부터 12월31일까지로 한다.

제12조(지출과 결산)

- ① 공동체주택의 재정지출은 주민총회에서 결정된 기준에 따라 매 건별 대표자회의를 거쳐 집행한다.
- ② 지출내역 등 결산보고는 매월 혹은 사업별로 작성하며, 그 내역은 공용공간 혹은 각동 입구에 잘 보이는 곳에 게시하도록 한다.
- ③ 총무는 지출내역별 증빙서류(영수증, 통장사본, 관련 회의록 등)을 보관한다. 서류의 보관기간은 2년으로 하며, 대표 혹은 총무의 교체 시 차기 임원에게 인계한다.

제13조(공동관리비)

- ① 주민은 공동체 주택의 쾌적한 관리와 공동체 활동에 필요한 공동의 비용 마련을 위해 공동관리비를 걷는다.
- ② 공동관리비는 당해년도 총회에서 결정된 금액으로 매월 2만 원을 걷는다. 추후 주민총회에서 관리비의 금액 및 기간을 조정(금액 인상과 인하 또는 격월 납입 등)할 수 있다.
- ③ 공동관리비 지출의 세부항목은 다음 각 호에서와 같다. 다만 1호에서 2호의 경우, 고의 혹은 실수에 의해 파손되어 발생한 비용은 그 당사자가 지불한다.
- ④ 매달 25일까지 공용통장에 입금한다.
 1. 커뮤니티실 및 공용공간의 환경개선, 유지관리, 공과금으로 사용
 2. 주민이 공동으로 사용할 비품, 소모품 등

3. 공동체주택 환경개선 및 위생관리를 위해 필요한 비용
4. 공동체 활동에 소요되는 비용
5. 기타 주민 공동의 목적에 소요되는 비용

제14조(외부인의 부담 분)

- ① 외부인 등에 의해 공동체주택의 공동시설 설비 및 물품 등의 파손 또는 분실 등 피해가 발생할 경우, 당사자에게 그 비용을 청구할 수 있다.
- ② 외부인 등이 납부한 비용은 공동체주택 재원으로 한다.

제 6 장 공동생활의 질서와 공동체 활성화

제15조(공동생활의 질서) 주민은 공동체주택의 쾌적한 주거환경 유지와 이웃에 대한 배려를 위해 다음 각 호의 사항을 준수한다.

1. 계단, 복도에는 쓰레기봉투, 화분 등 개인물품을 배치하지 않는다.
2. 재활용품 분리수거와 쓰레기 배출은 지정된 장소와 시간에 배출한다.
3. 고성방가를 삼간다.
4. 애완동물을 키울 때는 냄새와 소리 등 다른 주민에게 불편함을 주지 않도록 한다.
5. 소음을 발생시킬 수 있는 행위를 해야 할 때에는 미리 양해를 구한다.
6. 층간, 세대 간 소음이 발생하지 않도록 적극 협조한다.
7. 담배는 지정된 장소에서 피우는 것을 원칙으로 한다.

제16조(커뮤니티실과 공용공간의 사용) 주민은 커뮤니티실과 공용공간 등의 쾌적한 사용과 유지를 위하여 다음 각 호의 사항을 따른다.

1. 커뮤니티실과 공용공간 등을 단체가 사용하고자 할 경우, 미리 일시를 사용일 일주일 전에 알 수 있도록 공지한다.
2. 커뮤니티실과 공용공간 등의 사용시간은 특별한 사유가 없는 한 00시에서 23:59까지로 한다.
3. 커뮤니티실과 공용공간 등을 사용한 후 발생하는 쓰레기는 각자 가지고 가며, 공동으로 발생한 쓰레기는 공동관리비로 쓰레기 봉투를 구입해 처리한다.
4. 커뮤니티실과 공용공간은 사용전후 정리정돈과 청소를 한다.

5. 커뮤니티실과 공용공간 등에는 개인이나 각 호의 사유 물건을 장기간 보관하지 않도록 한다.
6. 커뮤니티실과 공용공간 등에 필요한 비품이나 가구 등은 공동체주택의 사업자나 관리단체에 지원을 의뢰하고, 지원이 안 될 경우 주민의견을 반영하여 구입, 관리하도록 한다.
7. 주민은 커뮤니티실과 공용공간 등의 관리계획을 세우고 이에 필요한 공동비용을 결정하여 집행한다.
8. 주차공간은 총회에서 의견을 수렴해, 다수가 원하는 방법으로 가구당 1구역을 지정한다. 단 차량의 크기를 고려하여 상호 이해에 따라 조정할 수 있다.

제17조(공동체 활성화 프로그램)

- ① 주민은 당해 공동체주택의 취지에 맞게 공동체 활성화를 위한 프로그램을 운영하도록 한다.
- ② 주민은 지역사회 주민과의 교류를 위한 공동체 활성화 프로그램을 운영하도록 한다.
- ③ 공동체 활성화 프로그램에 소요되는 비용은 각종사업비, 기타 수입으로 한다.

제 7 장 주민 갈등 및 분쟁의 조정

제18조(주민 갈등 예방)

- ① 주민은 주민 간 갈등을 예방하기 위한 노력을 하여야 한다.
- ② 공동생활로 인해 초래되는 갈등 유형별로 예방을 위한 주민교육, 홍보 방안을 적극 마련하여 운영한다.
- ③ 교육 자료나 홍보물은 주민의 눈에 잘 띄는 곳에 게시한다.
- ④ 주민 갈등 예방을 위한 주민교육은 외부 자원의 연계 및 지원을 통해 실시할 수 있다.

제19조(분쟁의 조정)

- ① 주민은 주민 간 분쟁이 발생하였을 경우, 이를 조정, 해결하기 위해 적극 노력한다.
- ② 주민 간 분쟁이 발생하였을 경우, 이를 상담, 중재하기 위한 별도의 분쟁조정 주민모임을 구성하거나 외부 상담기관이나 전문상담자(이하 “분쟁조정자 등”)를 연계할 수 있다. 이를 위해서는 사전에 중재방법에 대한 세부기준을 사전에 마련한다.
- ③ 분쟁 중에 있는 주민은 분쟁조정자 등의 조정에 대해 적극 수긍하도록 한다.

제 8 장 벌칙

제20조(결석비)

- ① 주민은 공동체주택의 공급 취지와 지속적인 공동체 유지를 위해 주민총회와 그 외 명시하는 모임에 의무적으로 참석한다.
- ② 주민총회는 각 가구당 1인 이상 참석을 원칙으로 하며 1회 불참 시 1만원의 벌금을 낸다. 단 1인 가구의 경우 2회 불참 시 벌금을 내는 것으로 주민 총회에서 결정하였으므로 이에 따르도록 한다.

부칙

1. 이 규약은 주민총회에서 승인을 얻은 날부터 시행한다.
2. 이 규약에 명시되지 아니한 사항은 주민총회의 결정과 일반관례에 따른다.
3. 주민총회에 참석하지 않은 입주자들은 주민총회의 결정에 따른다.
4. 본 회의 운영에 필요한 회의규칙 등 세부지침을 별도로 제정, 시행할 수 있다.