

관 리 규 약

부천 테크노파크 1단지

- 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 (관리주체의 재정보충)

제5장 회계

- 제 28조 (회계처리 원칙)
- 제 29조 (회계 연도)
- 제 30조 (예산)

- 제 31조 (결산)
- 제 32조 (관리비 등)
- 제 33조 (관리비등의 수납)
- 제 33조 2 (관리비출연금)
- 제 34조 (연체료 등)
- 제 35조 (입주사 수익사업, <비영리법인>)
- 제 36조 (관리비의 사용 등)
- 제 37조의 1 (원인행위 등)
- 제 37조의 2 (계약방법 결정)
- 제 37조의 3 (입찰공고)
- 제 37조의 4 (예정가격의 작성)
- 제 37조의 5 (입찰참가 자격)
- 제 37조의 6 (입찰경쟁의 낙찰자 결정)
- 제 37조의 7 (계약서의 작성 및 계약의 성립)
- 제 37조의 8 (계약보증금)
- 제 37조의 9 (감독)
- 제 37조의 10 (검사)
- 제 37조의 11-1 (대가의 지급)
- 제 37조의 11-2 (지체보상)
- 제 37조의 12 (공사계약의 하자담보 책임기간)
- 제 37조의 13 (하자검사)
- 제 37조의 14 (하자보수보증금)
- 제 37조의 15 (기타)

제6장 공유부분의 범위와 관리책임

- 제 38조 (전유부분의 범위와 관리책임)
- 제 39조 (공용부분의 전용 사용권 등)
- 제 40조 (주차장의 전용사용권 등)

제7장 계획수선과 장기수선충당금

- 제 41조 (장기수선 계획)
- 제 42조 (장기수선충당금의 적립)
- 제 43조 (장기수선충당금의 사용)

제8장 공동생활의 질서유지

- 제 44조 (권고 및 지시등)
- 제 45조 (관리비 미납에 따른 조치)

제9장 보칙

- 제 46조 (규약의 보관)
- 제 47조 (규약의 시행 등)
- 제 48조 (시행일)

제 1장 총칙

제 1 조 (목적)

이 규약은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제 23조 및 28조에 따라 경기도 부천시 오정구 삼정동 364번지 소재 "부천테크노파크1단지"의 효율적인 관리운영을 기하기 위하여 제반사항을 정함으로써 입주사의 공동이익을 증진하고 쾌적한 주위환경을 확보함을 그 목적으로 한다.

제 2 조 (용어의 정의)

본 규약에 사용하는 용어의 정의는 다음 각 호와 같다.

- ① 구분소유자라 함은 "부천테크노파크1단지"의 구분소유권의(구분소유권 목적인 건물부분) 소유자를 말한다.
- ② 점유자라 함은 구분소유자 이외의 자로서 공동으로 사용하는 자를 말한다.
- ③ 전유부분이라 함은 구분소유권의 목적인 건물부분을 말한다.
- ④ 공용부분이라 함은 전유부분 이외의 건물부분 공동소유인 부대시설 및 복지시설과 그 대지 또한 부속물을 말한다.
- ⑤ 입주사 대표회의라 함은 입주사 총회에서 선출된 회장과 위촉된 이사, 감사 등을 말한다. - 2006.03.27 수정
- ⑤ 입주사 대표회의라 함은 입주사 총회에서 선출된 회장과 위촉된 이사, 감사 등으로 이루어진 관리단을 말한다.

제 3 조 (규약대상물의 범위)

이 규약의 대상물은 경기도 부천시 오정구 삼정동 364소재 "부천테크노파크 1단지"의 일체를 말한다.

<별표 1>

제 4 조 (관리기구)

- ① 구분소유자는 제 1조의 목적을 달성하기 위하여 입주사 대표회의와 관리주체(이하 "테크노파크1단지 입주사지원본부"라 칭한다)를 둔다.
- ② 입주사 대표회의와 입주사지원본부는 동 단지 내에 둔다.
- ③ 입주사 대표회의는 의결기구로서 이 규약에 정하는 사항을 결정하고 관리주체의 업무를 감독할 책임을 지며, 관리주체는 집행기구로서 선량한 관리자의 주의로 관계법령 및 이 규약과 입주사 대표회의에서 결정한 사항에 따라 관리할 책임을 진다.

제 5 조 (준수업무)

- ① 구분소유자와 점유자(이하 "입주사"라 한다.)는 원활한 관리 운영을 위하여 관계법령 규정을 성실히 준수할 의무를 지닌다.
- ② 구분 소유자는 그의 소유인 전유부분의 사용자에게 대하여 그의 책임 하에 관계규정을 준수토록 하여야 한다.
- ③ 입주사는 입주사 대표회의에서 의결한 사항을 성실히 수행할 의무를 갖는다.

제 6 조 (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 사용자에 대해서도 입주사와 동일한 효력을 가진다.

제 2장 입주사의 권리 의무

제 7 조 (구분소유자의 자격 등)

- ① 구분소유자의 자격은 전유부분의 소유권을 취득할 때 그 효력이 발생하고, 그 소유권을 상실할 때에는 소멸한다.
- ② 구분소유자의 자격을 취득하거나 상실한 자는 이를 지체 없이 입주사지원 본부에 신고하여야 한다.
- ③ 입주할 수 있는 업종은 “공업배치 및 공장설립에 관한 법률” 및 관계법령에 명시된 것에 한한다. - 2011.03.22 신설

제 8 조 (입주사의 권리)

① 입주사의 권리는 다음 각 호와 같다 - 2011.03.22 수정

① 구분소유주의 권리는 다음 각 호와 같다.

1. 전유부분을 사업목적으로 사용하는 권리
2. 공용부분을 관계규정이 정하는 바에 따라 사용하는 권리
3. 입주사 총회에서 임원을 선출할 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 사용자는 제 1항 각 호의 권리중 제4호를 제외한 권리를 행사 할 수 있다
- 2011.03.22 수정

② 점유자는 구분소유자의 위임을 받아 제 1항 각 호의 권리중 제 3,4,5호를 제외한 권리를 행사할 수 있다

제 9 조 (의결권 행사)

① 구분소유자는 자기가 소유한 지분에 따라 그 의결권을 갖는다.(30평당 1표/30평 이하 1표 소수점 이하는 반올림) - 2009.03.16 수정

- ① 구분소유자는 자기가 소유한 지분에 따라 그 의결권을 갖는다.(100㎡ 당 1표/100㎡ 이하 1표 소수점 이하는 반올림)
- ② 구분소유자는 서면 또는 대리인에 의하여 의결권을 행사할 수 있다.
- ③ 하나의 전유부분을 2인 이상 공유하는 경우에는 의결권을 행사할 1인을 선임하여 미리 관리주체에 서면으로 통보하여야 한다.
- ④ 구분소유자가 대리인에 의한 의결권을 행사할 경우에 그 대리인은 그의 소유인 전유부분의 점유자이어야 하며, 대리권을 증명하는 위임장을 관리주체에 서면으로 제출하여야 한다.

제 10 조 (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 제 3자에게 대여한 경우에도 제 3항의 납부의무는 당해 구분소유자에게 있다.
- ⑤ 입주사는 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니 된다.
 1. 공동시설과 그 부대시설 및 복리시설(이하 "공동시설"이라 한다.)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 일부를 철거하는 행위
 4. 기타 공동시설과 그 부대시설의 효율적인 관리에 지장을 주는 행위
 5. 아파트형 공장을 제조 목적 이외의 장소로 사용하거나 사용하고자 하는 자에게 아파트형 공장의 전부 또는 일부를 양도하거나 임대하는 행위 - 2011.03.22 수정
 5. 아파트형 공장을 “공업배치 및 공장설립에 관한 법률”에 위배되게 사용하거나 사용하고자 하는 자에게 아파트형 공장의 전부 또는 일부를 양도하거나 임대하는 행위
- 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 - 2006.03.27 수정
 5. 기타 공동생활에 피해를 주는 행위
(건축물의 건축허가시의 설계도면에 정하여진 적재하중 등을 초과하는 중량물 또는 진동발생 장치를 설치하는 행위 등.)
- ⑦ 입주사지원본부는 제 5항 및 제 6항의 규정에 대한 동의를 하는 때에는 다음 절차를 따른다.
 1. 공동설비의 신축, 증축, 개축은 구분소유자 4분의 3 이상 찬성이 있어야 한다.
 2. 공동부분에 장기간 물건 등을 적재할 경우에는 통행 및 타 입주사에 피해를 주지 않는 조건으로 입주사 대표회의의 재가를 득하여야 한다.
 3. 지정 게시판 이외의 장소에 광고물 또는 표지물 설치 및 부착은 입주사 대표회의의 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 제 8항의 규정에 의하여 전유부분에 출입하고자 할 경

우 입주사에 사전 통보하여야 한다. 다만 긴급한 사유라 판단할 경우에는 예외로 한다.

- ⑩ 입주사는 입주사 대표회의에서 결정한 사항을 필히 준수하여야 한다.
- ⑪ 입주사는 본 규약에 의한 조직 이외의 다른 조직을 결성하거나 이에 참가하여 제 1조의 목적달성을 방해하는 행위를 하여서는 아니 된다.

제 11 조 (비상책임 등 제재규정)

- ① 입주사가 고의 또는 과실로 공용부분 및 시설물 등을 훼손하였을 경우에는 원상을 회복하거나 보수에 필요한 비용을 부담하여야 하며, 또한 제 3자에게 손해를 끼쳤을 경우에는 그 손해를 배상하여야 한다.
- ② 제 10조 제 8항의 규정에 의한 출입을 거부한 입주사는 그로 인하여 제 3자에게 손해를 끼쳤을 경우에는 그 손해를 배상하여야 한다.
- ③ 입주사가 제 10조 제 5항, 6항, 7항을 이행하지 않을 경우에는 입주사지원본부는 1차 시정명령을 하고 1차 지적이 시정되지 않을 경우 단전, 단수 및 상품 반출, 입 금지등 기타 필요한 조치를 할 수 있다. 단, 1차 시정명령 기한을 7일 이내로 한다.
- ④ 입주사가 제 10조 제 10항, 제 11항 및 제 11조를 이행하지 않을 경우에는 이를 전 입주사에 공지하며 입주사지원본부에서는 시정명령 후 이를 거부할 시에는 제 11조 제 3항에 준하여 처리한다.

⑤ 건축물의 건축허가시의 설계도면에 정하여진 적재하중 등을 초과하는 중량물 또는 진동발생 장치를 설치하는 행위 - 2006.03.27 삭제

제 12 조 (의결)

- ① 다음 사항은 구분소유자 및 의결권의 과반수의 찬성으로 의결한다.
 - 1. 입주사 대표회의 회장선출
 - 2. 관리규약의 제정개정
 - 3. 선거관리에 필요한 제 규정
- ② 다음사항은 구분 소유자 및 의결권의 3분의 2 이상 찬성으로 한다.
 - 1. 대지 및 공유부분의 변경 또는 처분
 - 2. 공유시설의 신축, 개축, 증축
 - 3. 구분소유자의 전유부분 사용금지 청구
- ③ 입주사의 의결은 정기총회 및 임시총회의 의결을 원칙으로 하되 서면으로도 가능하다.
- ④ 입주사 등의 의결에 관한 서류는 관리주체가 보관한다.

제 13 조 (권리의무승계)

- ① 제 17조의 규정에 의하여 의결한 사항은 입주사의 지위를 승계한 자에 대해서도 그 효력이 미친다.
- ② 입주사 대표회의 및 관리주체가 제 41조의 규정에 의한 장기수선 계획에 따른 공용부분의 수선을 위하여 진 채무는 제 34조의 규정에 의한 관리비 부담비율에 따라 구분소유자가 변제할 책임을 진다.

제 14 조 (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

제 15 조 (입주사 대표회의)

- ① 집합건물에 대하여 구분소유 관계가 성립되면 구분 소유자 전원으로 건물 및 대지와 부속시설의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 입주사 대표회의를 구성한다. - 2007.03.12 수정
- ① 집합건물에 대하여 구분소유 관계가 성립되면 구분 소유자 전원으로 건물 및 대지와 부속시설의 관리, 어린이집 운영에 관한 사업의 시행을 목적으로 입주사 대표회의를 구성한다.
- ② 차기 입주사 대표의 선출은 임기만료 60일 이전에 관리주체의 입주사 대표 선출공고 후 구분소유자 및 의결권 투표에 의하여 임기만료 30일 이전까지 선출하여야 한다.
- ③ 입주사 대표회의 구성원이 구분소유자의 자격을 상실한 때에 그 자격이 상실된다. - 2011.03.22 수정
- ③ 입주사 대표회의 구성원이 구분소유자의 자격 상실 및 동 단지 내에서 사업을 영위하지 않을 때에 그 자격이 상실된다.
- ④ 입주사 대표회의 구성원이 불가피한 사유가 있어 입주사 대표회의에 참석할 수 없는 경우에는 서면 또는 본인이 위임한 대리인으로 지명하여 의결권을 행사할 수 있다.
- ⑤ 입주사 대표회의 구성원이 제 16조 제 6항 각 호의 사유에 해당될 때에는 구분소유자 및 의결권의 3분의 2 이상의 찬성으로 제명할 수 있다.
- ⑥ 입주사 대표회의가 입주사 등에게 지대한 손상을 끼쳤거나, 불신 등으로 구분소유자 및 의결권의 3분의 2 이상 요구 및 동의로 입주사 대표회의의 해체를 요구할 경우에는 입주사 대표회의는 해체되며 제 16조의 규정에 의하여 입주사 대표회의를 재구성하여야 한다.

제 16 조 (입주사 대표회의 구성)

- ① 입주사 대표회의는 구분소유자로 구성된다. - 2011.03.22 수정
- ① 입주사 대표회의 구성원의 자격은 구분소유자로서 당 단지에서 12개월 이상 사업을 영위하고 있는 자로 구성된다.
- ② 입주사 대표회의는 제 1조의 목적달성을 위하여 제 12조 1항에 의하여 입주사 대표회의 회장(이하 "회장"이라 칭한다)을 선출하고 회장은 소정의 추진업무에 적당한 인사를 지명 총회에 보고하고, 다음 각 호의 임원을 둔다.
 - 1. 회장 1인
 - 2. 부회장 2인
 - 3. 감사 2인
 - 4. 총무이사 1인
 - 5. 홍보이사 1인
 - 6. 환경위원 1인

7.기술이사 2인 및 전문위원 약간 명

③ 입주사 대표회의의 임기는 2년이고 연임할 수 있다. - 2006.03.27 수정

- ③ 입주사 대표회의의 구성원의 임기는 2년이고 연임할 수 있다.
(회장은 지원자가 있을 경우 투표 당선으로 연임할 수 있다.)
- ④ 입주사 대표회의는 입주사 대표회의 구성원의 자격을 상실할 때에 그 자격이 상실되며, 제 6항 각 호의 규정에 해당하는 경우에는 구분소유자 및 의결권의 3분의 2 이상의 찬성으로 해임할 수 있다.
- ⑤ 입주사 대표회의의 구성원의 권위가 있는 경우에는 권위일로부터 30일 이내에 다시 선출하고 그 임기는 전임자의 잔임 기간으로 한다. 다만, 잔임 기간이 3개월 미만인 경우에는 선출하지 아니할 수 있다
- ⑥ 입주사 대표회의의 구성원의 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. 입주사 대표회의의 구성원으로서 심히 품위를 손상하는 행위를 하여 구분소유자 및 의결권의 과반수의 제명요구 또는 동의가 있을 때
 - 3. 특별한 사유 없이 정기회의에 3회 이상 불참한 때

⑦ 외부 자문위원을 각계 원로 또는 기관장을 자문위원으로 둘 수 있다.
- 2011.03.22 수정

⑦ 외부 각계 원로 또는 기관장을 자문위원으로 둘 수 있다.

제 17 조 (입주사 대표회의 의결사항)

- ① 다음 각 호의 사항은 입주사 대표회의 의결을 거쳐야 하며, 그 의결은 입주사 대표회의의 구성원 과반수의 찬성으로 한다.
 - 1. 관리규약의 개정안의 제안
 - 2. 관리방법결정 및 변경
 - 3. 관리업자 선정
 - 4. 회계감사
 - 5. 중요한 공사 용역 등의 발주
 - 6. 입주사지원본부 관리에 필요한 제 규정의 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, 결산처리, 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
- ② 입주사 대표회의는 그 회의에서 의결한 사항과 관리비의 부과내역 및 입주사의 건의사항에 대한 조치결과 등 중요업무의 추진상황을 지체 없이 입주사에 통지하거나 공시하여야 한다.
- ③ 공용부분 수익사업(사무실임대, 은행, 어린이집, 식당 등)은 입주사 대표회의에서 계약, 운영을 관장한다.
- ④ 제1조 목적달성을 위하여 입주사 및 그 소속 직원에 대한 복지 증진을 위한 (교육, 체육시설, 탁아소 등) 운영에 따른 집행업무

제 18 조 (총회)

- ① 입주사 대표회의는 정기총회와 임시총회로 구분한다.
- 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 입주사 임원의 3분의 1이상의 요구가 있을 때
 3. 회장이 없을 때, 구분소유자 및 의결권의 5분의 1이상을 가진 자가 총회소집을 요구할 때
 4. 구분소유자의 5분의 1이상으로서 의결권의 5분의 1이상을 가진 자가 총회의 목적사항을 명시하여 입주사 대표회의 총회의 소집을 요구하는 때
 5. 회장이 필요하다고 인정하는 때
- ④ 회장이 총회를 소집하고자 할 때에는 소집기일 5일전에 총회의 목적, 일시 및 장소를 입주사 대표회의 임원에게 통지하거나 공시하여야 한다. 다만, 부득이한 사유가 있어 긴급히 총회를 소집할 필요가 있다고 회장이 인정하는 경우에는 그 기간을 단축할 수 있다.
- ⑤ 회장은 총회 진행상 필요한 경우에는 입주사 대표회의 임원 이외의 자의 집회 참석을 제한할 수 있다.
- ⑥ 입주사 대표회의가 총회를 개최한 때에는 회의록을 작성하여 관리주체에 보관하게 하고 입주사 등 또는 이해관계인의 요구가 있을 때에는 열람할 수 있도록 하여야 한다.
- ⑦ 입주사 대표회의 총회는 대표회의 구성원 과반수(서면 또는 대리인 참석은 제외한다)의 출석으로 개의한다.
- ⑧ 제 3항의 제 2호 내지 제4호에서 정하고 있는 자가 총회를 소집 요구할 경우 임시총회 회장의 직무는 부회장이 수행하고, 부회장도 유고시 구성원 중 최고 연장자 순으로 한다. - 2011.03.22 수정

제 18 조 (입주사 총회)

- ① 입주사 총회는 구분소유자 전원으로 구성하며 입주사 대표회의 회장이 의장이 된다.
- ② 입주사 총회는 매년 1회 일정한 시기에 회장이 소집한다.
- ③ 총회를 소집하고자 할 때에는 소집기일 7일전에 총회의 목적, 일시 및 장소를 구분소유자에게 개별 통지하거나 공시하여야 한다.
- ④ 회의록은 제 18조 1 제 6항의 규정에 준용하여 작성 보관한다.
- ⑤ 총회는 구분소유자 의결권의 과반수(서면 또는 대리인 참석은 포함한다)의 출석으로 개의한다.
- ⑥ 구분소유자가 불가피한 사유가 있어 입주사 총회에 참석할 수 없는 경우에는 서면 또는 대리인을 지명하여 의결권을 행사할 수 있다.

제 18 조의 1 (대표회의)

- 2011.3.22 추가

- 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 입주자 대표회의 회의의 소집을 요구하는 때
 5. 회장이 필요하다고 인정하는 때
- ④ 회장이 회의를 소집하고자 할 때에는 소집기일 5일전에 회의의 목적, 일시 및 장소를 입주자 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 입주자 대표회의 임원 이외의 자의 집회 참석을 제한할 수 있다.
 - ⑥ 입주자 대표회의가 회의를 개최한 때에는 회의록을 작성하여 관리주체에 보관하게 하고 입주자 등 또는 이해관계인의 요구가 있을 때에는 열람할 수 있도록 하여야 한다.
 - ⑦ 입주자 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.

제 19 조 (임원의 임무)

- ① 회장은 입주자 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 입주자 대표회의에 보고하여야 하며, 입주사지원본부의 업무진행상 부당한 사항이 있다고 인정될 경우 필요한 조치를 취하도록 회장에게 요구할 수 있다.
- ④ 각 임원의 직무는 별도 입주자 대표회의 의결에 따른다.

제 20 조 (임원의 책임 등)

임원은 제반관계 규정과 입주자 대표회의의 결의를 준수하고 입주사를 위하여 맡은 업무를 성실히 수행할 의무를 진다.

제 21 조 (임원의 사임)

임원은 제 15조 제 3항 이외의 사유로 인한 사임은 입주자 대표회의의 승인을 얻어야 한다.

제 22 조 (임원의 업무 추진비)

임원이 특정 업무수행을 위하여 필요하다고 인정될 경우에는 입주자 대표회의 결의로 정한 금액(50만 원 한도 내에서)을 실비 지급한다.

제 4장 관리주체

제 23 조 (관리주체)

부천테크노파크1단지 입주사지원본부를 관리주체로 한다.

제 24 조 (입주사지원본부의 의무 등)

입주사지원본부는 관리규정과 입주사 대표회의에서 결정한 사항에 따라 선량한 관리자로서 입주사지원본부를 관리할 의무를 진다. - 2011.03.22 수정

입주사지원본부는 관리규정과 입주사 대표회의에서 결정한 사항에 따라 선량한 관리자로서 부천테크노파크1단지 건물과 시설을 관리할 의무를 진다.

제 25 조 (입주사지원본부의 업무)

① 입주사지원본부는 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 공용부문의 유지, 보수, 점검, 가동, 수선업무 및 안전관리 업무
2. 건물 내의 경비, 청소, 오물수거 및 소독
3. 관리비 및 사용료의 징수, 예치금의 사용과 부과금의 납부
4. 장기수선 계획수립, 장기수선충당금의 징수, 예치 및 사용
5. 관리업무의 홍보 및 공동시설물의 사용방법에 관한 지도 계몽
6. 부천 테크노파크 1단지 내의 질서문란 행위 등을 방지하기 위한 조치 강구
7. 부천 테크노파크 1단지 내에서 발생한 안전사고 및 도난사고 등에 대한 적절한 대응조치의 강구
8. 기타 부천 테크노파크 1단지 관리 및 원활한 공동생활을 유지하기 위하여 필요한 사항 강구
9. 규약으로 정한 사항 및 입주사 대표회의 회의에서 결정한 사항 집행

② 입주사지원본부는 월별로 관리비 사용료 및 장기수선충당금의 징수사용 보관 및 예치 등에 관한 장부를 작성하여 이를 그 증빙서류와 함께 보관하고, 입주사의 요구가 있을 경우에는 이를 열람할 수 있도록 하여야 한다.

③ 1. 관리주체는 안전관리를 위하여 다음 각 호의 시설에 관한 안전관리 계획을 수립하여야 한다. [개정 94.12.23, 98.12.31] - 2011.03.22 수정

③ 관리주체는 안전관리를 위해 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 안전관리를 위하여 다음 각 호의 시설에 관한 안전관리 계획을 수립하여야 한다.
 - 도시가스 시설
 - 난방시설
 - 발전 및 변전시설
 - 소방시설
 - 승강기
 - 기타 국토해양부령으로 정하는 시설
2. 관리주체는 제 1항의 규정에 의한 안전관리 계획이 정하는 바에 따라 시설별로 안전관리 책임자를 임명하여 책임점검을 실시하여야 한다.
3. 관리주체는 제 1항의 각호에서 규정하는 시설에 대하여 국토해양부령이 정하는 바에 따라 안전관리진단을 실시하여야 한다. [개정94.12.23]
4. 관리주체는 제 2호의 규정에 의한 책임점검과 제 3호의 규정에 의한 안전관리 진단의 결과를 문서로 작성, 보관하여야 한다.
5. 관리주체는 제 2호의 규정에 의한 책임점검과 제 3호의 규정에 의한 안전관리 진단의 결과 위해가 발생할 우려가 있다고 인정하는 경우에는 당해 시설의 이용제한 또는 보수 등의 필요한 조치를 하여야 한다.
6. 제 5호의 경우 관리주체는 위해 발생의 우려가 있는 시설의 보수에 있어서 보수할 책임이 있는 자가 따로 있을 때에는 그에게 당해 시설의 보수를 요구하고, 그 외의 경우에는 즉시 이를 보수하여야 한다.
7. 관리주체는 집합건물 등에 대하여 반기마다 안전점검을 실시하여야

하며, 안전점검의 결과 구조, 설비의 안전도가 취약하여 위해의 우려가 있는 때에는 시장 등에게 그 사실을 보고하고 당해 시설의 이용제한 또는 보수 등 필요한 조치를 하여야 한다.

제 26 조 (관리주체의 기구 등)

- ① 본 건물에 설치하는 관리주체의 기구 직원의 자격요건, 담당업무, 보수, 임명 및 책임 등은 입주사 대표회의에서 정하는 인사규정에 따른다.
- ② 다음 각 호에 해당하는 자는 관리주체의 직원(입주사지원본부장을 포함한다)이 될 수 없다.
 1. 병역 기피자 및 군무 이탈자
 2. 건강진단결과 말은 업무를 수행할 수 없다고 입주사 대표회의에서 판정된 자
 3. 기타 신원이 부적당하다고 입주사 대표회의에서 결정된 자
 4. 입주사 대표회의 구성원
- ③ 입주사지원본부장은 그 소속 직원이 맡은 업무가 법정자격증 소지를 요구하는 경우에는 해당자격증이 있는 자만이 그 업무를 담당하게 하여야 한다.

제 27 조 (관리주체의 재정보증)

- ① 입주사지원본부장과 회계 관계 직원은 다음 각 중 하나에 해당하는 보증이 있어야 한다.
 1. 재정보증
 - 매기 재산세 3만 원 이상(입주사지원본부장은 5만 원 이상)을 납부하는 보증인 2인 이상의 연대보증
 2. 보험회사의 보증보험
 - 보증금액 3천만 원 이상의 보증보험
- ② 위탁관리를 하는 경우에는 제 1항에서 규정하는 관계직원의 재정보증 이외의 위탁관리업체의 연대보증에 있어야 한다.
- ③ 입주사 대표회의의 감사는 제 1항의 규정에 의한 재정보증서를 관리주체에 보존하게 하여야 한다.

제 5장 회계

제 28 조 (회계처리 원칙)

입주사지원본부는 관리규약과 일반적으로 인정된 회계원칙 및 회계 관습에 따라 회계처리를 하여야 한다.

제 29조 (회계 연도)

회계 연도는 매년 1월 1일부터 동년 12월 31일까지로 한다.

제 30 조 (예산)

- ① 모든 수입과 지출은 예산에 편성하여야 한다.
- ② 입주사지원본부는 회계 연도 개시 2개월 전에 예산(안) 및 사업계획서를 편성하여 입주사 대표회의에 제출하여야 한다.
- ③ 대표회의는 회계 연도 개시 1개월 전까지 예산(안)을 심의 결정하여 입주

사지원본부에 통보하여야 한다.

- ④ 입주사지원본부는 매 분기 말을 기준으로 예산액과 대비한 예산집행 실적을 입주사 대표회의에 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 본예산에 준하여 처리한다.

제 31 조 (결산)

- ① 결산은 당해 연도의 수입과 지출을 대조하여 명료하게 작성하여야 한다.
- ② 결산서는 입주사지원본부에서 작성하여 회계 연도 종료 후 1개월 이내에 입주사 대표회의에 보고하고 승인을 득하여야 한다.
- ③ 결산결과 관리비 등에 잉여금 또는 부족금이 발생하였을 경우 입주사 대표회의의 결정에 따른다.
- ④ 제 2항의 결산내용과 제 3항의 결정을 의결일로부터 1월 이내에 입주사에게 개별 통지하여야 한다.

제 32 조 (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. 오물 수거비
- 4. 소독비
- 5. 승강기 유지비
- 6. 난방비(공용부분)
- 7. 수선유지비
- 8. 급탕비

9. 특별수선 충당금 - 2006.03.27 삭제

9. 공동전기료

10. 전기료

11. 공동수도료

12. 공장동 화물E/L 사용료(전기료, 수선유지, 검사비 등)는 1층 입주사에는 2001년 7월 관리비부터 고지하지 않는다.

13. 공장동 1층 화물E/L 사용료 고지금액 부담은 부천테크노파크 1단지 입주사 대표회의 법인 공동 수익금으로 충당한다. - 2007.03.12 삭제

- ② 입주사지원본부는 입주사 대표회의에서 지정하는 시설의 사용료를 당해 시설의 사용자에게 따로 부과할 수 있다.

③ 입주사지원본부는 특별수선충당금을 제 1항의 관리비와 구분하여 징수하여야 한다. - 2006.03.27 수정

- ③ 입주사지원본부는 장기수선충당금을 제 1항의 관리비와 구분하여 징수하여야 한다.

제 33 조 (관리비등의 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 15일로 하되 납기일이 공휴일인 경우에는 다음의 첫 근무일까지로 한다. - 2009.03.16 수정

- ② 관리비 등은 매월 1일에서 말일까지 마감하여 익월 15일로 납부기한으로 하되 납기일이 공휴일인 경우에는 다음의 첫 근무일까지로 한다.
- ③ 관리비 등 제수납금의 수납은 입주사 대표회의에서 지정하는 금융기관에서 수납함을 원칙으로 한다.

제 33 조 2 (관리비출연금) - 2011.03.22 추가

- ① 입주사가 납부한 관리비출연금은 당 단지의 관리를 위하여 사용한다.
- ② 관리비출연금은 운용 중 입주사가 변경되는 경우(매도로 인하여 소유권이 변경되는 것을 말한다) 매도자와 매수자간에 그 권리를 상계하여야 한다. 다만 매도자와 매수자가 서로 상계를 하지 않고 관리주체에게 관리비출연금의 반환을 요구하는 경우 매수자가 관리주체에게 납부를 완료한 후 매도자에게 반환할 수 있다.
- ③ 관리비출연금은 1㎡당 3,025원으로 하되, 입주사 대표회의 결의로 입주사 별 전기료 금액을 감안하여 관리비출연금을 추가할 수 있다.
- ④ 관리비출연금을 납부하지 아니한 입주사에 대한 조치는 제 45조 규정을 준용한다.
- ⑤ 관리비출연금은 재건축등의 사유로 입주사가 해산할 경우 해산 당시의 소유자에게 반환하여야 한다.

제 34조 (연체료)
 입주사는 입주사지원본부에서 부과한 관리비 등 제반비용의 연체요율은 <별표 3>과 같다. 다만, 연 24%를 초과할 수 없으며 월 2% 이내로 한다.
 - 2011.03.22 수정

제 34조 (연체료 등)

- ① 입주사는 입주사지원본부에서 부과한 관리비 납부기일까지 납부하지 않을 경우 연체료를 부과 징수한다.
 연체요율은 <별표 3>과 같다. 다만, 연 24%를 초과할 수 없으며 월 2% 이내로 한다.

제 35 조 (입주사 대표회의<비영리 법인> 수익사업) - 2006.03.27 수정

제 35 조 (입주사 수익사업, <비영리법인>)

- ① 전 입주사의 공동이익을 목적으로 비영리법인을 설립 운영한다.
- ② 수익사업의 범위는 공공부분의 임대, 주차장관리 수입 및 기타 잡수입으로 한다.

③ ②항의 수입금액은 당해 수익사업에 필요한 비용으로 우선 사용하고 전 입주사와 관련된 환경, 필요한 비용으로 우선 사용하고 전 입주사와 관련된 환경, 기타 필요한 곳에 사용하며 잔액은 제 42조의 특별수선충당금으로 지출(적립)한다. - 2006.03.27 수정

- ③ ②항의 수입금액은 당해 수익사업에 필요한 비용으로 우선 사용하고 전 입주사와 관련된 환경, 기타 필요한 곳에 사용하며 잔액은 제 42조의 장기수선충당금으로 지출(적립)한다.
- ④ ③항의 비용지출은 1회 1천만 원 미만 금액은 입주사 대표회의의 의결에 의하여 선 집행하고 후 총회에 보고한다. 1천만 원 이상 금액(장기수선충당금 적립을 위한 지출은 제외)은 전 입주사 총회 시 의결 후 집행한다.

다. (단. 긴급한 사항이 발생, 임시총회 소집 불가능 시는 전 입주사의 회람 의결 후 집행한다.)

제 36 조 (관리비의 사용 등)

- ① 관리비 등은 예산에서 정하는 범위 안에서 관리주체의 책임 하에 사용한다. - 2006.03.27 수정
- ① 정기지출비목은 예산에서 정하는 범위 안에서 관리주체의 책임 하에 집행한다.
- ② 관리주체는 매월 말에 지정 금융기관으로부터 예금 잔고 증명서를 제출받아 회장과 감사에게 제출하고, 회장과 감사는 제수납금과 대조하여야 한다. - 2006.03.27 수정
- ② 관리주체는 연말 결산 시에 지정 금융기관으로부터 예금 잔고 증명서를 제출받아, 결산서에 첨부하여 회장과 감사에게 제출하고, 회장과 감사는 제수납금과 대조하여야 한다.

제 37 조 (원인행위 등) - 2006.03.27 수정

제 37 조의 1 (원인행위 등)

- ① 입주사지원본부는 부천테크노파크 1단지 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 - 2006.03.27 수정
- ① 입주사지원본부는 부천테크노파크 1단지 관리를 위한 공사, 제조, 구매, 용역 등에 사업의 발주 시는 다음 사항을 고려하여야 한다.
 - 1. 사업계획의 포함 여부
 - 2. 사업의 타당성, 소요예산 적정성 등
 - 3. 입주사 등의 동의와 절차에 관한 사항
 - 4. 업체평가기준에 관한 사항
 - 5. 입찰(계약)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. - 2006.03.27 수정
- ② 발주사업의 금액, 규모, 기간 등 제1항 규정의 사업계획에 대하여 입주사 등의 필요하다고 인정될 경우에는 제12조 ②항 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. - 2006.03.27 수정

- 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 임명된 대표회의 검사관 입회를 할 수 있는 일시, 장소를 공시내용에 포함하여야 한다.

1. 물품구매 : 건당 500만 원 이상
 2. 공사 : 건당 500만 원 이상
 3. 용역 : 건당 500만 원 이상

- 2011.03.22 수정

1. 물품구매 : 건당 2,000만 원 이상
 2. 공사 : 건당 2,000만 원 이상
 3. 용역 : 건당 2,000만 원 이상
 4. 기타

제 37 조의 2 (계약방법 결정)

집합건물관리에 필요한 물품구매, 공사, 용역 등의 계약을 체결하고자 하는 경우는 일반경쟁 입찰에 부쳐야 한다. 다만, 500만 원 이하로서 계약의 목적, 성질, 규모 등을 고려하여 불가피한 경우는 수의계약을 할 수 있다.

- 2006.03.27 수정

집합건물관리에 필요한 물품구매, 공사, 용역 등의 계약을 체결하고자 하는 경우는 일반경쟁 입찰에 부쳐야 한다. 다만, 계약의 목적, 성질, 규모 등을 고려하여 불가피한 경우는 규약이 정하는 바에 준하여 지명경쟁 또는 수의계약에 부칠 수 있다.

- ① 지명경쟁에 부칠 수 있는 경우
1. 특수설비, 기술, 자재, 물품 또는 실적이 있는 자가 아니면 계약목적 달성을 위한 곤란한 경우로 입찰대상자가 10인 이내일 경우
 2. 추정금액기준에 의할 경우는 1,000만 원 이하, 기타는 500만 원 이하로 한다.
- ② 수의계약에 부칠 수 있는 경우
1. 천재, 지변, 긴급한 복구, 행사 등 경쟁에 부칠 여유가 없을 경우
 2. 국가기관, 지방자치단체와 계약을 하는 경우
 3. 전차공사에 따른 후차공사가 이어지는 경우
 4. 추정금액 기준에 의할 경우는 지명경쟁 계약과 동일하다.
- ③ 상기규약 제 37조의 2의 ①항, ②항에도 불구하고 입주사 대표회의에서 필요하다고 하여 심의 승인한 경우는 예외로 할 수 있다.

제 37 조의 3 (입찰공고)

일반경쟁의 방법으로 물품구매 또는 용역, 공사, 발주를 위한 입찰을 할 경우에는 다음에 정하는 바에 의하여 공고를 하여야 한다. - 2006.03.27 수정

입찰을 위한 공고의 경우는 다음에 정하는 바에 준한다.

- ① 공고방법은 신문게재(일간, 지역 전문지를 포함한다.) 또는 게시판에 게시하는 방법으로 하되 총액금액이 1억 원 이상은 신문에 공고하여야 한다.
- 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

제 37 조의 4 (예정가격의 작성)

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

제 37 조의 5 (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 제 5조의 규정에 의하여 당해 사업에 관한 사업자등록증을 교부받은 자일 것

제 37 조의 6 (입찰경쟁의 낙찰자 결정)

- ① 발주사업의 성질, 규모 등을 감안 입찰공고 또는 입찰 설명서에 명기된 평가기준에 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 입찰한 자
 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 90 이상으로 입찰한 자 중 최저가격 입찰자를 낙찰자로 한다.

제 37 조의 7 (계약서의 작성 및 계약의 성립)

- ① 관리주체가 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 관리주체와 낙찰자가 계약서에 기명, 날인, 또는 서명함으로써 계약이 확정된다.

제 37 조의 8 (계약보증금)

- ① 관리주체는 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 연대 보증인을 세우지 아니한 경우는 100분의 20 이상을 납부하거나, 계약금액의 100분의 30 이상 납부할 것을 보증하는 공사이행보증서를 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 관리 외 수익에 귀속시킨다.

제 37 조의 9 (감독)

- ① 공사, 제조, 용역 등의 계약을 체결한 경우에 그 계약의 적정한 이행을 확보하기 위하여 필요하다고 인정할 때에는 계약서, 설계서, 기타 관계 서류에 의거 스스로 감독하거나 전문기관을 따로 지정하여 필요한 감독을 하게 할 수 있다.
- ② 제 1항의 규정에 의하여 감독을 하는 자는 감독조서를 작성하여야 한다.

제 37 조의 10 (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 제 1항의 규정에 의한 검사는 계약상대자로부터 당해 계약의 이행을 완료한 사실을 통지받은 날로부터 14일 이내 완료하고 검사를 하는 자는 검사조서를 작성하여야 한다.
- ③ 제 37조 3항의 규정에 의한 사업의 경우에는 입주사 등이 제 12조 ②항의 규정에 준하는 이의제기가 없음을 확인한 후 검사를 종결하여야 한다.

제 37 조의 11 (대가의 지급) - 2006.03.27 수정

제 37 조의 11-1 (대가의 지급)

- ① 제37조의 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.

제 37 조의 11-2 (지체보상) - 2006.03.27 신설

- ① 계약상대자가 계약상의 의무를 지체할 때에는 지체상금으로서 계약금액에 규약이 정하는 비율에 지체일수를 곱한 금액을 계약 상대방으로 하여금 현금으로 납부하게 하여야한다. 이 경우, 계약 대상자의 책임이 없는 이유로 이행이 지체되었다고 인정될 때에는 그 해당일수를 지체일수에 산입하지 아니하며 사유서를 제출하여 계약담당자의 확인날인을 받아야 한다.
- ② 지체상금요율은 각호와 같다.
 1. 공사 : 1,000분의 1
 2. 물품제조, 구매 : 1,000분의 1.5

3. 물품의 수리, 가공, 대여, 용역 및 기타 : 1,000분의 2.5
4. 음, 식료품 제조, 구매 : 1,000분의 3
5. 운송, 보관 : 1,000 분의 5
6. 기타 : 1,000분의 1

제 37 조의 12 (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 공종 구분에 따라 하자 담보기간을 정하여야 한다. 다만, 각 공 종간의 하자책임을 구분할 수 없는 복합공사인 경우에는 주된 공종을 기준으 로 하여 하자담보 책임기간을 정하여야 한다.

제 37 조의 13 (하자검사)

관리주체는 하자담보 책임기간 중 연 2회 이상 정기적으로 하자검사를 하여야 하며, 하자담보 책임기간이 만료되는 때에는 지체 없이 따로 검사를 하여야 한다.

제 37 조의 14 (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, 하자 담보책임 기간 동안 보관하여야 한다.

제 37 조의 15 (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 1단지 구조물 보수 등 건물안전에 관련되는 공사의 도면, 도서, 사진(영상물)등 은 당해 건물 존속 시까지 보존하여야 한다.

제 6장 공유부분의 범위와 관리책임

제 38 조 (전유부분의 범위와 관리책임)

- ① 전유부분은 단위입주사의 독립된 생활을 영위할 수 있도록 구획된 부분을 말한다.
- ② 전유부분은 입주사의 책임과 부담으로 한다.
- ③ 기타 입주사 대표회의에서 정한 부분은 입주사지원본부에서 관리한다.

제 39 조 (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.

제 40 조 (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 상계처리 할 수 있다.
- ④ 관리주체는 주차장 전용사용권 운영에 대하여 입주사 대표회의에서 정하는 운영요령에 따라 운용하여야 한다.

제 7장 계획수선과 특별 수선충당금 - 2006.03.27 수정

제 7장 계획수선과 장기수선충당금

제 41 조 (장기수선 계획)

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

제 42 조 (장기수선충당금의 적립)

- ① 장기수선충당금은 건물 준공 후 1년이 경과한 날로부터 매월 적립하여야 하며 입주사 대표회의 명의로 금융 기관에 따로 설치된 계정에 예치하여 관리하여야 한다.
- ② 매월 입주사별로 부담하여야 할 장기수선충당금은 제 41조 규정에 의해 수립하는 장기수선계획에서 정하는 바에 의하여 장기수선충당금의 월간 세대별 부담액은 다음과 같이 선정한다.

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

- ③ 제 2항의 장기수선충당금 부담액 산정에 있어 제 41조의 장기수선계획이 미 수립된 건물의 경우에는 제 32조 제 1항, 제 5호 내지 제 8호에 정한 비목의 월별 합계금액의 3% 이상, 20% 이하로 하되, 대체하여야 할 시설의 내구연한을 감안하여 산정한다.

제 43 조 (장기수선충당금의 사용)

- ① 입주사지원본부는 장기수선충당금을 사용하고자 할 경우에는 장기수선계획에 따라 관리단 인 대표회의의 동의를 득한 후 (시장(구청장)에게 신고 후) 사용하여야 한다.
- 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

제 8장 공동생활의 질서유지

제 44 조 (권고 및 지시등)

- 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 1단지 내에서 불법행위를 하는 때에는 회장은 입주사 대표회의의 의결을 거쳐 그의 중지 또는 관계기관에 고발 등 필요한 조치를 할 수 있다.

제 45 조 (관리비 미납에 따른 조치)

관리비 2개월 미납한 입주사는 공동관리 운영 질서를 문란하게 하는 행위로 간주하여 단전, 단수 제재 조치를 할 수 있다. - 2006.03.27 수정

관리비 2개월 미납한 입주사 및 2백만 원 이상 미납 입주사는 공동관리 운영 질서를 문란하게 하는 행위로 간주하여 단전, 단수 제재 조치를 할 수 있다.
- 2011.03.22 수정

- ① 관리비 장기 연체(2개월 이상) 또는 2백만 원 이상시 미납 입주사는 공동관리 운영 질서를 문란하게 하는 행위로 간주하여 전기, 수도, 난방의 공급을 중단하거나 제한할 수 있으며 압류, 가압류 등 법적조치를 할 수 있다.
- ② 입주사는 관리주체에 제 1항의 조치로 인한 손해배상 및 민, 형사사상 책임 등 어떠한 책임을 물을 수 없다.

제 9장 보칙

제 46 조 (규약의 보관)

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

제 47 조 (규약의 시행 등)

본 규약의 시행에 필요한 세부사항은 입주사 대표회의의 의결로 정할 수 있다. - 2006.03.27 수정

본 규약의 시행에 필요한 제 규정(주차관리규정, 선거관리규정, 공용부분 임시사용에 관한 규정, 전유부분의 시설설치에 관한 규정, 어린이집 운영규정 등)은 입주사 대표회의의 의결로 정할 수 있다.

제 48조 (시행일)

본 규약은 2000년 8월 11일부터 시행한다.

부 칙

- ① 본 규약은 2000년 8월 11일부터 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.
- ④ 본 규약은 2001년 8월 29일부터 변경 시행한다.
- ⑤ 본 규약은 2002년 9월 10일부터 변경 시행한다.
- ⑥ 본 규약은 2003년 10월 14일부터 변경 시행한다.
- ⑦ 본 규약은 2006년 3월 27일 정기총회 승인 후 시행한다.
- ⑧ 본 규약은 2007년 3월 12일 정기총회 승인 후 시행한다.
- ⑨ 본 규약은 2009년 3월 16일 정기총회 승인 후 시행한다.
- ⑩ 본 규약은 2011년 3월 22일 정기총회 승인 후 시행한다.

< 별표 1 > 규약대상물의 범위 (제 3조 관련)

단지	단지명칭	부천 테크노파크 1단지			
	단지위치	경기도 부천시 오정구 삼정동 364번지			
	대지면적	32,450.50㎡ (9,816.28坪)	사업 주체명	부천시	
	사업승인일	1997.11.4	사용검사일	2000.4.30	
공장동	건물구조	철근 콘크리트 구조 (주차장 지상 : 철골 철근 콘크리트조)			
	난방방식	지역난방			
	건물유형	복도식			
	층수	지하 1층, 지상 9층			
	연면적	86,870.49㎡ (26,278.33坪)			
부대 복리 시설	관리동	연면적	3,786.94㎡ (1,145.55坪)	구조	철근 콘크리트조
	상가동	연면적	4,915.70㎡ (1,487.00坪)	구조	철근 콘크리트조
	주차장	주차대수	840대(옥외 325대)	구조	철골철근 콘크리트조
	경비동	연면적	51.54㎡ (15.59坪)	구조	철근 콘크리트조
기타	쓰레기 집적장, 공용수출, 옥외 급수배관설비, 오수관, 빗물 배수관, 배수구, 옥외 가스 설비, 잔디, 그 밖의 식재물, 옥외 전기배선, 전화배선 및 여기에 부속된 시설				

<별표 2> 관리비의 구성내역 및 산정방법 (제32조 관련)

비목		구성내역	입주사별 부담액 산정방법
일반 관리비	인건비	급여, 제 수당, 상여금, 퇴직금, 복리후생비	월간 실제 소요된 비용을 분양면적에 따라 균등하게 분배하거나, 월 예산액을 분양면적에 따라 균등분배하고 사용실적에 따라 정산한다. 입주사 대표회의가 선정한 위탁관리인에 의한 관리인 경우에는 입주사 대표회의와 위탁관리인 간의 계약으로 정한 월간비용을 분양면적에 따라 균등 분배한다.
	기타	제사무비, 교통통신비, 제세공과금, 피복비, 교육훈련비, 차량유지비 및 제부대비	
청소 용품비		청소용품비등 청소에 직접 소요된 비용	월간 실제 소요된 비용을 분양면적에 따라 균등분배하거나, 월 예산액을 분양면적에 따라 균등 분배하고 사용실적에 따라 정산한다.
오물 수거비		오물수거용품비등 오물수거에 직접 소요된 비용(산업쓰레기 봉투 등)	월간 실제 소요된 비용을 분양면적에 따라 균등분배하거나, 월 예산액을 분양면적에 따라 균등 분배하고 사용실적에 따라 정산한다.
소독비		용역 시에는 용역금액으로 하고, 직영 시에는 소독용품비등 소독에 직접 소요된 비용	월간 실제 소요된 비용을 분양면적에 따라 균등분배하거나, 월 예산액을 분양면적에 따라 균등 분배하고 사용실적에 따라 정산한다.
승강기 유지비		용역 시에는 용역금액으로 하고, 직영 시에는 제부대비 및 자재비 등으로 한다. 다만 전기료는 공동으로 사용되는 시설의 전기료에 포함된다.	월간 실제 소요된 비용을 분양면적에 따라 입주사별로 균일하게 분배한다.
난방비		난방에 소요되는 원가 (가스대, 난방에서 급탕비를 뺀 금액)	월간 실제 소요된 비용을 분양면적에 따라 균등분배하거나, 월 예산액을 분양면적에 따라 균등 분배하고 사용실적에 따라 정산한다.
급탕비		급탕용 가스 (샤워실, 샤워장)	예정원가에 의하여 평당 급탕비 단가를 결정하고, 세대별 분양면적에 의하여 산출한다.
수선유지비		가. 보수용역 시에는 용역금액, 직영 시에는 자재 및	월간 실제 소요된 비용을 분양면적에 따라 균등분배하거나, 월 예산액을 분양면적에 따라 균등 분배하고

	인건비 나. 난방시설의 청소비, 소화기 총약비, 옥상방수 공사비, 외부도장비등 공동으로 이용 하는 시설의 보수 유지비, 약품비 다. 안전점검 및 제반검사 비용	사용실적에 따라 정산한다.
장기수선충당금	규약 제 41,42조에 의거	관리규약 제 42조 2항 또는 3항에 의거 산출된 금액
공동전기료	E/L, E/S 급수동력, 공용 전등, 정화조 등	계량기 검침에 의한 월간 실제 소요된 비용을 분양면적에 따라 균등 분배하거나, 월 예산액을 분양면적에 따라 균등 분배한다.
전기료	입주사 사용량(동력, 전동)	계량기 검침에 의한 월간 사용량
공동수도료	화장실, 샤워실, 샨수용, 난방, 급탕용수	월간 실제 소요된 비용을 분양면적에 따라 입주사별로 균일하게 분배한다.

<별표 3> 관리비등의 미납 시 연체료율(제 34조 관련)

연체 개월	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
연체료율(%)	2	3.5	5	6.6	8.2	9.8	11.4	13	14.6	16.2	17.8	19.4

<별표 4> 공용부분의 범위(제 39조 관련)

공용부분	건물부분	현관홀, 복도, 계단, 엘리베이터 홀, 엘리베이터 실, 전기실, 내. 외벽, 경계벽, 바닥 슬래브, 기초부분, 발코니, 옥상 테라스 등 전유부분에 속하지 않은 부분
	건물부속물	엘리베이터 부분, 전기설비, 급배수 위생설비, 가스배관설비, 피뢰설비, 옥탑, 집합 우편통, 배선, 배관 등 전유부분에 속하지 않은 부속물
	기타	입주사지원본부사무실, 관리용 창고, 집회실 및 부속물

<별표 5> 장기수선 계획수립 대상시설과 그 표준수선주기 및 수선율(제41조 관련)

1. 건물외부 (단위 - 수선주기 : 년 , 수선율 : %)

구분	공사종별	수선방법	수선주기	수선율	비고
지붕	모르터 마감	부분수리	5	18	시멘트 액체방수
		전면 재바름	15	100	
	개량 아스팔트 시트 방수층	부분수리	8	10	단영층 및 보호층 포함
		전면 재방수	25	100	
외벽	모르터 마감	부분수리	8	15	
		전면 재바름	25	100	
	의장 타일 붙이기	부분수리	8	10	자기질 타일
		전면 수리	40	100	
	화강석 바닥판	부분수리	25	5	화강석(석재타일)
수성페인트	전면수리	5	100		
외부창문	철제 창. 문	창. 문틀수리	15	20	창호철물은 제외
		창. 문 수리	15	15	
		전면교체	30	100	
	알루미늄 창. 문	창. 문틀수리	20	10	창호철물은 제외
		창. 문 수리	20	15	
		전면교체	40	100	
		전면 재도장	3	100	
유성 페인트 칠	전면 재도장	3	100	철재부분	
	전면 재방청	6	100		
기타	지붕 낙수구	부분수리	6	10	P. V. C 제품
		전면교체	28	100	P. V. C 제품

	선홍동	부분수리	6	10	스테인리스 or(스틸)
		전면교체	40(28)	100	
	철제 난간	전면교체	25	100	
		스테인리스난간	전면교체	40	100

2. 건물내부 (단위 - 수선주기 : 년 , 수선율 : %)

구분	공사종별	수선방법	수선주기	수선율	비고
지붕	페라이트뿔 칠	부분보수	5	10	
		전면보수	30	100	
	모르터 마감	전면보수	30	100	
	수성도료 칠	전면도장	5	100	
	유성도료 칠	전면도장	5	100	
	합성수지 도료 칠	전면도장	6	100	
외벽	타일 붙임	부분수리	20	10	
		전면 재 붙임	50	100	
	수성도료 칠	전면 재 도장	5	100	
	유성도료 칠	전면 재 도장	5	100	
합성수지 도료 칠	전면 재 도장	6	100		
외부 창문	모르터 마감	부분수리	5	15	
		전면 재마감	20	100	
	타일 붙임	부분수리	8	10	
		전면 재 붙임	30	100	
	에폭시 코팅		5	10	
			20	100	
	인조석 깔기	부분수리	15	10	
		전면보수	30	100	
디럭스 타일 깔기 전도성 타일 깔기	부분수리	6	15	Access Floor포함	
	전면교체	18	100		
기타	알루미늄 창문	창문. 틀 수리	20	10	
		창문수리	20	15	
	모르터 깔기	창문교체	40	100	
		부분수리	5	15	
	디럭스 타일	전면수리	20	100	
		부분수리	8	10	
	계단 논스립	전면교체	15	100	
	스테인리스 난간	전면교체	40	100	

3. 전기 소화 및 승강기 설비 (단위 - 수선주기 : 년 , 수선율 : %)

구분	공사종별	수선방법	수선주기	수선율	비고
예비전원 (자가발전 설비)	내연기관	교체	30	100	
	발전기	교체	30	100	
	냉각수 탱크	교체	15	100	
	기름 탱크	교체	20	100	
	배전반	교체	20	100	
	자동제어반	교체	20	100	
	축전지	교체	4	100	
변전설비	변압기	교체	20	100	
	콘덴서	교체	20	100	
	수전반	교체	20	100	
	배전반	교체	20	100	

	유도전압조정기	교체	20	100	
	축전기	교체	10	100	
	충전기	교체	18	100	
옥내배선설비	스위치	교체	5	100	
	콘센트	교체	6	100	
	배선배관	교체	20	100	
인터폰설비	인터폰	교체	20	100	
자동화재 탐지설비	감지기	교체	20	100	
	수신반	교체	20	100	
소화설비	소화펌프	해체수리	9	50	
		교체	20	100	
	모터	교체	20	100	
	내연기관(엔진)	교체	25	100	
	소화기구	교체	20	100	
	스프링클러	교체	25	100	
	급수변	교체	20	100	
급수관방노피복	교체	15	100		
승강기	기계장치	교체	15	100	
	와이어로프	교체	5	100	

4. 급수 .위생. 가스 및 환기설비 (단위 - 수선주기 : 년 , 수선율 : %)

구분	공사종별	수선방법	수선주기	수선율	비고
급수시설	터빈펌프	교체	15	100	
	고가수조	교체	20	100	
	급수관	교체	15	100	
	수량계	교체	15	100	
변전설비	배관	교체	15	100	
	가스 콕크	교체	13	100	
옥내배선설비	펌프	교체	12	100	
	배수관	교체	15	100	
	배변관	교체	25	100	
인터폰설비	대변기	교체	20	100	
	소변기	교체	25	100	
	세면기	교체	20	100	
	소재싱크	교체	20	100	
탐지설비	환기팬	교체	15	100	

5. 난방 및 급탕설비 (단위 - 수선주기 : 년 , 수선율 : %)

구분	공사종별	수선방법	수선주기	수선율	비고
난방설비	열교환기	해체수리	10	10	매년 세정작업
		교체	15	100	
	난방관	교체	15	100	보온피복 및 보호층 포함
급탕설비	순환펌프	해체수리	5	20	
		교체	10	100	

6. 옥외 부대시설 (단위 - 수선주기 : 년 , 수선율 : %)

구분	공사종별	수선방법	수선주기	수선율	비고
옥외부대시설	아스팔트 포장	전면수선	12	100	
	보도블록	전면교체	10	100	
	배수로 및 맨홀	부분수리	5	10	준설 및 청소

