

등록번호	주택과-32200
등록일자	2015.8.21.
결재일자	2015.8.24.
공개구분	부분공개(5,6)

주무관	주택팀장	주택과장	도시환경국장		
이재홍	이호경	정한호	전결 08/24 代정한호		
협조자					

공동주택 관리실태 확인을 위한

공동주택 관리실태 공공조사 결과보고 (2015년 2분기)

조사대상

연번	아파트 명	세대수	민원사유	조사일	비 고
1	타워팰리스2차	813	입주자대표회의 구성 및 공 사용역 민원	2015.5.11. ~ 2015.5.22	
2	LH푸르지오	912	입주자대표회의 구성, 골프 연습장 민원 등	2015.5.26 ~ 2015.5.29	
3	동현아파트	548	입주자대표회의 민원 및 공 사용역 민원 지속	2015.6.1 ~ 2015.6.12	

조사결과

아파트명	총계	소계		예산·회계		공사·용역		일반관리·운영	
		시정명령	행정지도	시정명령	행정지도	시정명령	행정지도	시정명령	행정지도
타워팰리스 2차	14	13	1	4	0	8	0	1	1
LH푸르지오	9	8	1	0	1	4	0	4	0
동현아파트	24	17	7	6	5	7	0	4	2

향후계획

- 위반사항에 대하여 행정지도, 시정명령, 행위자에 대한 고발, 수사의뢰 및 과태료 부과 등 행정조치
- 2015년 공동주택 관리실태 공공조사 지속 실시

2015. 8. .

강 남 구
(주 택 과)

【 관련 규정 및 제반사항 사전검토서 】

검토분야	확인 및 적시사항
관련 규정 및 근거	<p>현행 관련 법, 시행령, 조례, 규칙, 관련 지침 등 근거를 모두 검토하고 적시하였습니까?</p> <ul style="list-style-type: none"> • 주택법 제59조 (공동주택관리 관한 감독)제1항 • 주택법시행령 제82조(공동주택관리 관한 감독)
추진 경위	<p>추진 경위는 무엇입니까?</p> <ul style="list-style-type: none"> • 공동주택 관리의 투명성 및 공정성 제고
예산 사항	<p>산출 근거 및 기준 또는 예산확보 및 투입우선순위 등의 내용을 검토하고 적시하였습니까?</p>
수혜자 및 범위	<p>이 업무(사업)관련 수혜자는 누구이며 수혜범위를 파악해 보았습니까?</p> <ul style="list-style-type: none"> • 대상 : 공동주택 거주자
분야별 검토사항	<p>이 업무(사업)과 관련하여 아래 등 제반사항을 검토해 보았습니까?</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 관련부서 협조 ----- (O) ② 이해관계인 및 예상되는 민원 ----- (O) ③ 추진상 사전 걸림돌 ----- (O) ④ 미래행정 수요예측 ----- () ⑤ 시장조사 ----- () ⑥ 민간부분(시설 등)과의 경제성 및 효율성 등 비교 ----- () ⑦ 업무 매뉴얼 및 관련 법규 ----- (O) ⑧ 행사관련 의전 및 선거법 ----- () ⑨ 투융자 심사 등 관련절차 준수 ----- () <p>• 위 언급한 사항은 반드시 검토하고 해당되는 사항에 체크한 다음, 해당 사항을 요약 작성하세요</p>
타 기관 사례	<p>타 구 사례를 파악, 비교해 보았습니까?</p> <p>서울시 방침에 따라, 각 자치구별 자체 공공조사</p>
전문가문	<p>전문가의 자문이나 검토를 받았습니까?</p> <p>해당없음</p>

- 공동주택 관리실태 확인을 위한 -

공동주택 관리실태 공공조사 결과보고

공동주택의 투명한 관리와 입주자 등의 갈등 없는 공동체 문화 조성을 위하여 공동주택의 관리실태를 점검한 결과보고임

I 개요

□ **근 거** : 주택법 제59조 (공동주택관리에 관한 감독)

□ **조사대상**

연번	아파트 명	세대수	민원사유	조사일	비 고
1	타워팰리스2차	813	입주자대표회의 구성 및 공사용역 민원	2015.5.11. ~ 2015.5.22	
2	LH푸르지오	912	입주자대표회의 구성, 골프연습장 민원 등	2015.5.26 ~ 2015.5.29	
3	동현아파트	548	입주자대표회의 민원 및 공사용역 민원 지속	2015.6.1 ~ 2015.6.12	

□ **조사내용**

○ 공동주택 예산회계, 공사용역, 관리운영 집중조사

□ **조 사 반** : 7명 (전문가, 공무원)

○ 회계사(1명), 기술사(1명), 주택관리사(1명), 공무원(4명)

□ **중점조사사항**

구 분	중점 조사사항	비고
예산·회계	- 관리비 지출의 적정여부 - 관리비 집행의 적정여부 - 사업계획서 작성 등 예산운영의 적정여부 - 회계처리 및 공사용역비 지출의 적정여부	
공사·용역	- 「주택관리업자 및 사업자선정지침」 준수여부 - 장기수선충당금 적정사용 여부 - 예비비 및 잡수입 등 적정사용 여부	
관리·운영	- 관리규약 개정 적정성 여부 - 입주자대표회의 구성 등 운영 적정여부 - 장기수선계획 작성 및 적립 적정여부	

□ **조사결과**

아파트명	총계	소계		예산·회계		공사·용역		일반관리·운영	
		시정명령	행정지도	시정명령	행정지도	시정명령	행정지도	시정명령	행정지도
타워팰리스2차	14	13	1	4	0	8	0	1	1
LH푸르지오	9	8	1	0	1	4	0	4	0
동현아파트	24	17	7	6	5	7	0	4	2

II 조사총평

○ 조사 대상아파트의 관리실태는 주택법령 및 관리규약 등의 규정에 적합하게 운영되지 않아 입주자간의 분쟁 및 민원이 지속적으로 진행되어 왔으며 우리구에서 전반적인 실태를 조사하여 민원사항을 해결하고 공동주택이 투명하게 운영하는 계기가 될 것임

조사 실시결과,

타워팰리스2차는

장기수선충당금 대상 공사를 수선유지비 등 타예산으로 집행하고, 공사용역 부분의 공사입찰 등이 사업자선정지침에 위반되게 운영되고 있으며, 관리운영 부분에서 관리규약 및 제규정이 상위법규 위반, 동별대표자 선출이 주택법령의 절차를 위반하여 구성하는 등 전반적인 관리가 미흡한 실정임

예산·회계부분 은 현금관리 및 회계처리 미흡, 장기수선대상 공사를 수선유지비 및 목적사용 충당금으로 사용하는 등 공동주택을 위반하게 운영하여 사용자에게 비용을 전가하여 공동주택관리가 부실하게 운영되고 있으며,

공사·용역부분 은 「주택관리업자 및 사업자선정지침」의 규정에 위반되게 수의계약 및 실적평가없이 재계약 하여 관리비의 낭비를 초래하고 주택법령에 위반되게 공사용역을 위법·부당하게 계약하고,

관리·운영부분 은 관리규약 및 제규정이 주택법령에 맞지않고 동별대표자 및 임원선출이 관리규약 및 선거관리규정을 준수하지 않고 선출하였으며, 전반적으로 주택법령을 지키지 않아 공동주택 관리가 부실한 상태임

LH푸르지오 아파트는

공사용역 부분에서의 주택법령에 따른 절차위반, 관리운영 부분에서의 입주자 대표회의 운영부실 등이 나타났으며, 전반적인 관리실태가 부적정하게 운영됨

예산·회계부분 은 현금관리 등 회계처리를 미흡하게 운영하고 있으며

공사·용역부분 은 「주택관리업자 및 사업자선정지침」의 규정에 위반되게 사업자 선정시 불필요한 참가자격을 제한하고, 정당한 입찰을 유찰 시킨 후에 재입찰 하는 등 불공정하게 입찰이 이루어짐,

관리·운영부분 은 입주자대표회의 부실운영, 입주자대표회의가 관리주체에 대한 부당한섭, 주택관리사 신고인감 미사용 및 정보공개 의무를 부실 등 투명한 관리가 되지 않고 있음

동현아파트는

예산수립 및 장기수선계획 미흡, 국토부 지침 주택관리업자 및 사업자선정지침 위반, 구청의 보조금의 부당사용 등 전반적으로 관리실태가 주택법령에 위반되게 관리되고 있어 입주자들의 관리비 등이 부적정하게 운영되고 있는 등 많은 문제점이 노출됨.

예산·회계부분 은 예산수립 집행실적 미보고, 결산 미흡 등 공동주택을 주먹구구식 운영하고 있으며, 주택법령을 위반하여 주차장을 외부인에게 개방하여 입주자 등의 주차공간을 이용하는데 불편을 끼치고 또한 장기수선충당금 공사를 수선유지비 및 예비비로 집행하여 사용자에게 비용을 전가하고, 그 밖에 부녀회에서 잡수입 관리 및 검침수당 등의 회계처리 미흡등 전반적으로 주택관리가 부실하게 운영되고 있으며

공사·용역부분 은 「주택관리업자 및 사업자선정지침」의 규정에 위반되게 수의계약 및 최저가를 배제한 차순위업체와 계약하여 관리비의 낭비를 초래하고, 또한 구청 지원금을 반납하지 않고 용도의 사용함으로써 13,008천원을 환급하여 불신을 초래하고, 주택법령에 위반되게 공사용역을 위법·부당하게 계약하고 있었으며,

관리·운영부분 은 주택관리사 인감미사용, 정보공개 부실, 경비원의 성범죄경력 미조회 채용, 장기수선계획서 부실 등 전반적으로 주택법령을 지키

지 않아 관리 부실이 심각한 상태임.

III 조치사항

- 단지 별 위반사항에 대하여 행정지도 및 시정명령 등 조치
- 행정지도 및 시정명령 사항 단지내 게시판에 게시토록 통보
- 시정명령 사항 에 대하여 조치결과 제출
- 위반사항에 대하여 과태료 등 행정조치 통보

붙임 : 단지별 세부 조사결과 각 1부. 끝.

- 타워팰리스2차 -

공동주택 관리실태 공공조사 결과

I 조사개요

구분	아파트명	타워팰리스2차 / 언주로 30길 57
단지규모		2개동, 813세대
사용승인일		2003.02.28
관리방법		위탁관리(타워피엠씨)
조사기간		22015. 5.11. ~ 2015. 5.22.(10일간)
조사인원		7명(전문가 3, 공무원 4) ※ 회계사(1명), 기술사(1명), 주택관리사(1명)
중점조사		공동주택 예산회계, 공사용역, 관리운영 조사

II 조사결과

아파트명	총계	소계		예산·회계		공사·용역		일반관리·운영	
		시정명령	행정지도	시정명령	행정지도	시정명령	행정지도	시정명령	행정지도
타워팰리스 2차	14	13	1	4	0	8	0	1	1

II 조사요약

- 타워팰리스2차는 입주자대표회의 구성, 공사용역 등 입주자 간의 상당한 기간 분쟁이 지속된 바, 따라서, 우리구에서 전반적인 관리실태를 조사하여 민원사항을 해결하고 공동주택을 투명하게 운영하고자 조사를 실시함.
 - 조사 실시결과, 장기수선충당금 대상 공사를 수선유지비 등 타예산으로 집행하고, 공사용역 부분의 공사입찰 등이 사업자선정지침에 위반되게 운영되고 있으며, 관리운영 부분에서 관리규약 및 제규정이 상위법규 위반, 동별대표자 선출이 주택법령의 절차를 위반하여 구성하는 등 전반적인 관리가 미흡한 실정임
- 예산·회계부분** 은 현금관리 및 회계처리 미흡, 장기수선대상 공사를 수선

유지비 및 목적사용 충당금으로 사용하는 등 공동주택을 위반하게 운영하여 사용자에게 비용을 전가하여 공동주택관리가 부실하게 운영되고 있으며

공사·용역부분 은 「주택관리업자 및 사업자선정지침」의 규정에 위반되게 수의계약 및 실적평가없이 재계약 하여 관리비의 낭비를 초래하고 주택법령에 위반되게 공사용역을 위법·부당하게 계약하고 있었으며,

관리·운영부분 은 관리규약 및 제규정이 주택법령에 맞지않고 동별대표자 및 임원선출이 관리규약 및 선거관리규정을 준수하지 않고 선출하였으며, 전반적으로 주택법령을 지키지 않아 공동주택 관리가 부실한 상태임

III 세부 지적사항

예산·회계부분

1) 현금관리 등 회계처리 미흡

◆ 현 황

1) 현금시재액 관리 미흡

- 기중에 시재금이 부족하여 마이너스 잔액으로 처리되는 경우가 있음(2011년, 2012년). 이는 일시적으로 관리사무소 직원의 개인 자금이 투입되고 있는 것을 뜻함(차입금). 개인 자금이 관리사무소의 운영자금으로 사용되는 것은 바람직하지 못함.

2) 장기수선충당 예치금의 비유동성

- 장기수선충당예치금은 모두 정기예금에 예치되어 있음. 정기예금의 만기 시점과 장기수선충당금예치금 사용 시점이 다른 경우 일시적으로 유동성 문제가 발생할 수 있음.

3) 미수관리비 채권 회수 관련 비용 부적정 부담

- 관리비 등의 연체료는 요율에 따라 부과하고 있으나, 독촉비용의 일부의제에 해당하는 금액은 *** 항목으로 관리비를 부과 하고 있으므로 이는 이중부과에 해당함.

4) 주요시설의 교체 및 보수공사비 타계정 처리

- 장기수선대상 공사를 승강기 충당금, 예비비, 수선유지비 부과로 처리하여 입주

자가 부담하여야 할 금원을 사용자가 부담하고 있음

◆ **위반사항 (관련규정)**

1) **공동주택관리 회계처리기준 제36조(금전의 보관)** ①시재금의 지급잔액과 마감 후에 출납된 수입현금을 제외하고는 현금을 보관할 수 없다.

②현금 시재액은 매일 관리사무소장의 검사 후 회계담당자가 보관하여야 한다.

2) **주택법제47조(장기수선계획)** ② 제43조제3항에 따른 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정할 수 있으며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다.

3) **관리규약 66조 관련 독촉비용의 일부 의제**

연체료에는 연체기간 중에 발생하는 법정과실 상당액의 손해배상금 외에 관리주체가 관리비 등의 납부를 독촉하기 위해 제소전에 지출한 비용(우편료· 등기부 열람 비용 등)이 포함된 것으로 본다.

4) **주택법제47조(장기수선계획)** ② 제43조제3항에 따른 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다. 이 경우 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획에 대한 검토사항을 기록하고 보관하여야 한다.

◆ **시정 및 조치사항 : 시정명령**

- 장기수선충당금은 주택법령에 적법하게 장기수선계획에 따라 집행하고 관리규약 및 회계처리규정에 적합하게 공동주택을 관리할 것

2) **목적사용 충당금(주차,승강기) 목적 외 사용**

◆ **현 황**

- 주차충당금이나 승강기충당금 등을 장기수선충당금 등의 사용 대상공사에 공사비를 집행함.

1) **주차충당금 목적외 사용**

연도	공사 내용	금액 (천원)	사용계정
2010	설비기사대기실보수 외 1건	2,511	장기수선충당금
2011	기사대기실(1대)에어컨설치비	3,355	장기수선충당금
2012	지하주차장LED등기구교체공사비	77,349	장기수선충당금
2013	지하주차장크랙보수공사코아테스트비용외 15건	58,041	장기수선충당금
2014	지하주차장도장공사감독관컨설팅비용 외 6건	172,491	장기수선충당금
	총 계	313,747	

2. **승강기충당금 목적외 사용**

연월	공사 내용	금액 (천원)	사용 계정
2011	승강기 기계실(2대)에어컨 설치비 외 1건	14,630	장기수선충당금
2012	콘돌라 설비보완 공사	8,316	장기수선충당금
2013	공용부 등기구 및 LED 램프	36,700	장기수선충당금
	총 계	59,646	

◆ **문제점**

주차충당금이나 승강기충당금은 소유자로부터 징수하여 적립된 장기수선충당금과 성격이 다르므로 규약의 규정없이 장기수선충당금 등으로 전환하여 사용할 수 없애도 불구하고 장기수선충당금 공사대금을 집행함으로 사용자에게 비용을 전가함

◆ **위반사항 (관련규정)**

- **주택법제47조(장기수선계획)** ② 제43조제3항에 따른 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정할 수 있으며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다.

- **주택법시행령 제57조(관리규약 준칙)제1항 제14호** “회계처리기준”에 관한 사항은 ‘관리규약’에서 정하도록 하고 있음에도 근거 없이 장기수선충당금으로 사용함

◆ **시정 및 조치사항 : 시정명령**

- 주택법령에 적합하게 장기수선대상 공사는 장기수선충당금으로 사용하고 관리규약에 목적 충당금 사용에 대한 규정을 명확히 하여 사용할 것

3) **장기수선대상 공사 수선유지비로 부과**

◆ **현 황**

- 장기수선계획상 부분보수 대상 공사 수선유지비 부과 현황

연도	공사 내용	금액 (천원)
2010	설비자동제어자재V-600구매 외 8건	81,694
2011	세대가스누설경보기 외 26건	108,676
2012	F동 1층자동문 구동부분 전체 교체비 외 23건	100,513
2013	E동 11~21층 세대난방 순환라인 온도조절밸드 바디 교체비 외 25건	63,669
2014	저광도 항공장애등램프 교체공사비 외 21건	64,773
2015	메인난방 순환펌프 수리공사비 외 7건	15,534
	총 계	434,859

◆ **문제점**

- 공동주택의 공용부분에 대하여 장기수선계획에 따라 주요시설의 수선 계획을 세워 장기수선충당금을 집행하여야 함에도 불구하고 입주자 등에게 관리비(수선

유지비)로 부과함으로써 세입자에게 부당하게 비용을 부담시킴.

◆ **위반사항 (관련규정)**

- 주택법제47조(장기수선계획) ② 제43조제3항에 따른 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정할 수 있으며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다.

◆ **시정 및 조치사항 : 시정명령**

- 주택법령에 적합하게 장기수선대상 공사는 장기수선충당금으로 사용하고 관리비 항목인 수선유지비로 부과하여 사용자에게 비용전가가 되지 않도록 할 것

4) 장기수선대상 공사 예비비에서 집행

◆ **현 황**

○ 장기수선대상공사 예비비 집행 현황

연도	공 사 내 용	금 액 (천원)
2011	애완견 산책금지 안내판 제작비	2,310
2012	화단 대리석 구입비 외 1건	5,847
2013	지하주차장 크랙, 도장 공사 감독자 컨설팅 비용 외 6건	29,804
2014	1층 필로티 천정 및 채광창 도색공사 외 10건	105,388
2015	당구대 2대 구입비	5,649
	총 계	148,998

◆ **문제점**

- 공동주택의 공용부분에 대하여 장기수선계획에 따라 주요시설의 수선 계획을 세워 장기수선충당금을 집행하여야 함에도 불구하고 예비비에서 집행함으로써 세입자에게 비용을 전가 부담시킴

◆ **위반사항 (관련규정)**

- 주택법제47조(장기수선계획) ② 제43조제3항에 따른 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정할 수 있으며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다.

◆ **시정 및 조치사항 : 시정명령**

- 주택법령에 적합하게 장기수선대상 공사는 장기수선충당금으로 사용하고 예측할 수 없는 항목에 사용되어야 할 예비비를 사용하는 사례가 없도록 할 것

공사 · 용역부분

1) 승강기 종합관리계약 비용 집행 부적정 (2004년 ~ 2014년 4월)

◆ **현 황**

- 승강기에 대한 유지관리계약 중 종합유지보수계약은 승강기 유지관리 용역과 장기수선계획상의 로프및 쉬브 교체 공사 등을 포함하는 것으로 이는 관리 용역과 보수 공사에서의 비용 부담 주체가 다름에도 승강기 유지비로 일괄로 입주자 등에게 승강기 유지비로 부과함.

연월	사업자	계약금액	계약기간
2004.3	오티스 엘리베이터	20,000천원	5년 종합유지계약
2009.3	오티스 엘리베이터	21,420천원	5년 종합유지계약
2014.4	신광 엘리베이터	22,440천원	5년 종합유지계약

◆ **문제점**

- 승강기 종합유지관리계약은 계약내용 상 승강기유지관리 용역과 승강기로프 및 쉬브 교체 등 장기수선계획상의 수선공사의 내용을 포함하는 것으로 그 비용의 부담은 장기수선충당금에서 부담하여야 하는 것으로
- 당 아파트에서는 2004년 3월 이후 현재까지 승강기 유지관리 계약을 종합유지관리 방식으로 채택하였고 그 비용 전체를 입주자 등에게 승강기 유지비로 매월 일괄 부과함으로써 세입자에게 교체 공사 부분에 해당하는 비용을 부당하게 부담시켰음.

◆ **위반사항 (관련규정)**

- 주택법 제47조(장기수선계획) ② 제43조제3항에 따른 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다. 이 경우 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획에 대한 검토사항을 기록하고 보관하여야 한다.

◆ **시정 및 조치사항 : 시정명령**

- 승강기 종합계약시 장기수선대상 공사는 장기수선계획에 따라 장기수선충당금으로 지급하고 수선유지비에 해당하는 부분은 입주자 등의 관리비로 부과할 것

2) 열교환기 유지보수 수선유지비로 부과

◆ **현 황**

- 판형열교환기 유지보수를 유지관리 용역과 부품 교체 및 보수 공사 등을 포함하여 일괄로 계약함으로써 관리 용역과 보수 공사에서의 비용 부담 주체가 다름에도 수선유지비로 입주자 등에게 부과함.

○ 2010. 11. 5. 입주자대표회의에서 크린피아(주)와 유지보수계약을 체결하기로 의결함.

- 계약기간 : 1. 보수된 열교환기 : 2010. 12. 1. ~ 2025. 11. 30 (15년)
2. 기존 열교환기 : 2010. 12. 1. ~ 2017. 11. 30 (7년)

◆ 문제점

- 당 아파트의 판형열교환기 유지보수는 계약내용 상 1항 정기점검, 4항 열교환기 세관작업 등 유지관리 용역과 2항 방문수리, 3항 전열판, 가스켓 등 부품교체의 장기수선계획상 수선공사 내용을 포함하는 것으로 그 비용의 부담에 있어서 유지관리 용역비는 입주자 등에게 수선유지비로 부과하여야 하고 보수 및 부품교체의 공사 비용은 장기수선충당금에서 부담하여야 함에도
- 2010년 12월 이후 현재까지 판형열교환기 유지보수계약을 체결하고 입주자 등에게 수선유지비로 매월 3,850,000원/월을 일괄 부과함으로써 세입자에게 보수 및 교체 공사 부분에 해당하는 비용을 부당하게 부담시켰음.

◆ 위반사항 (관련규정)

- 주택법 제47조(장기수선계획) ② 제43조제3항에 따른 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요 시설을 교체하거나 보수하여야 한다. 이 경우 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획에 대한 검토사항을 기록하고 보관하여야 한다.

◆ 시정 및 조치사항 : 시정명령

- 입주자 등에게 수선유지비로 매월 부과하는 판형열교환기 유지관리용역 부분의 비용과 교체 및 보수공사에 대한 비용을 장기수선충당금과 수선유지비로 구분하여 부과할 것

3) 사업자선정 지침위반 (견적 대비 후 수의계약)

◆ 현황

- 200만원 이상 공사용역 발주 시 경쟁입찰을 실시하여야 함에도 수의 계약 실시

연	월	공사내용	업체명	금액 (천원)
2011	3	아파트화재보험	LIG화재	24,756
	7	공용부 승강장 홀 할로겐 램프에서 LED램프로 교체 영업배상책임, 어린이놀이시설, 차량보험	청한전자	7,612
			동부화재	3,051
8	아파트 정화조 링브로와 교체비	태평양시스템	6,600	
2012	4	화재보험 선정	삼성화재	18,874
2013	6	당구대 추가 설치 및 교체	허리우드상사	3,106
	7	승강장 홀 교체용 LED램프 구입	금호전기	5,233
	8	F동 1층 남,여 화장실 출입문 설치공사	용인창호	3,267
	9	아파트 입차램프 게이트 허부 바닥 사고석	대성석재	2,555

		보수공사		
10		아파트차량번호인식설치공사	대성석재	4,568
		아파트 차량번호인식 설치공사	이지큐브	9,432
11		차량번호인식시스템설치공사	대성석재	4,532
		차량번호인식 시스템 설치공사	이지큐브	3,918
		오피스텔 입.출차램프 앞 바닥 사고석 보수공사	대성석재	4,200
		지하층 승강기홀 바닥 타일 파손 교체공사	대성석재	4,785
12		승강장 홀 간접등 교체용 LED LAMP 구입	금호전기	7,090
2014	4	클럽하우스 냉.난방기 설치비	한센공조	9,350
총 계				122,929

◆ 문제점

- 주택관리업자 및 사업자 선정 지침에 따라 공사비 2,000,000원 이상의 공사·용역에 대하여는 경쟁입찰을 실시하여야 함에도 입찰 공고를 실시하지 않고 견적 대비 후 수의계약을 실시한 것은 관련 규정 위반임.

◆ 위반사항 (관련규정)

- 주택법시행령 제55조의 4의 규정에 따른 사업자선정시 국토교통부 고시 “주택관리업자 및 사업자선정지침”제3조(입찰의 무효) 별표2“수의계약의 대상” 규정위반

◆ 시정 및 조치사항 : 시정명령

- “주택관리업자 및 사업자선정지침”에 따라 200만원이상의 공사용역은 공개경쟁 입찰로서 사업자를 선정할 것

4) 사업자선정 지침위반 (기존용역업체 실적평가 없이 재계약)

◆ 현황

- 기존 용역업체와 수의 계약으로 재계약을 실시할 경우 사업실적 평가를 실시한 후 경우 재계약 하여야 하나 실적 평가를 실시하지 않고 재계약함.

년	월	계약명	계약업체	비고
2011	1	경비용역	S-TEC	
	6	소독용역	한국환경	
		보안용역	S-TEC	
2012	5	시설유지관리	계영정보통신	
		네트워크관리	와이젠정보기술	
		원격점검시스템	ITRON	
		서버장비관리	서울통신기술	
		콘도라유지관리	동호엘리베이터	
6	소독용역	한국환경		
2013	3	자동제어유지보수	(주)에스티탑	
	5	콘도라 유지보수	동호엘리베이터	
		소독용역	한국환경	

◆ 문제점

- 계약기간이 만료되는 기존 사업자와 수의 계약으로 재계약을 실시할 경우 사업수행실적을 평가하여 다시 계약이 필요할 경우 입주자대표회의에서 의결하여 재계약 할 수 있으나, 사업수행실적을 평가하지 않고 입주자대표회의 의결로 재계약을 실시한 것은 관련 규정 위반임.

◆ 위반사항 (관련규정)

- 주택법시행령 제55조의 4의 규정에 따른 사업자선정시 국토교통부 고시 “주택관리업자 및 사업자선정지침” 제3조(입찰의 방법) 별표2 “수의계약의 대상” 규정 위반

◆ 시정 및 조치사항 : 시정명령

- “주택관리업자 및 사업자선정지침”에 따라 기존 용역업체와 재계약시에는 사업실적 평가후 입주자대표회의 의결로 재계약 할 것

5) 사업자선정 지침위반 (제한경쟁입찰 2회 유찰 후 수의계약)

◆ 현 황

- 제한경쟁입찰은 유찰회수와 관련없이 계속 공개경쟁입찰 하여야 하나 2회 유찰 후 수의계약 함
- o 수의계약 현황

연	월	공사내용	업체명	금액
2014	4	공조기(프리, 미답)필터구입및교체	동성ENG	2,754,400
		어린이 놀이터 시설 보수	(주)아이벤처	13,400,000

◆ 문제점

- 제한경쟁입찰의 경우 2회 유찰 후 일반경쟁입찰을 실시하여 2회 유찰 후 수의 계약을 실시하여야 하나 제한경쟁입찰 2회 유찰 후 수의계약을 한 경우는 관련 규정 위반임.

◆ 위반사항 (관련규정)

- 주택법시행령 제55조의4의 규정에 따른 사업자선정시 국토교통부 고시 “주택관리업자 및 사업자선정지침” 제3조(입찰의 방법) 별표2 “수의계약의 대상” 규정위반

◆ 시정 및 조치사항 : 시정명령

- “주택관리업자 및 사업자선정지침”에 따라 제한경쟁입찰의 경우 유찰될 경우 일반경쟁입찰 실시후 2회 유찰 시 수의계약 할 것

6) 사업자선정 지침위반 (제한경쟁입찰 시 지역제한실시)

◆ 현 황

- 제한경쟁입찰 시 제한 사항은 사업실적, 기술능력, 자본금 외에 다른 사항을 제한 사항으로 둘 수 없음에도 지역제한 등의 제한을 함.

o 연도별 위반사항 현황

연	월	공사내용	제한내용(지역)
2011	2	소방시설점검	서울, 경기, 인천 지역제한
		조경관리	서울, 경기, 인천 지역제한
	3	냉동기 세관공사	서울, 수도권 지역제한
	4	물탱크 청소	서울, 경기 지역제한
2012	2	조경관리	서울, 경기, 인천 지역제한
2013	1	조경관리	서울, 경기, 인천 지역제한
	4	물탱크 청소	서울, 경기 지역제한

◆ 문제점

- 제한경쟁입찰은 사업종류별로 관련법령에 따른 면허, 등록 또는 신고 등을 마치고 사업을 영위하는 자 중에서 계약의 목적에 따른 “사업실적, 기술능력, 자본금을 제한”하여 공개경쟁입찰에 참가하도록 한 후 그중에서 선정하는 방법이며, 지역제한 등을 규정함으로써 공정한 입찰을 방해한 것은 규정 위반

◆ 위반사항 (관련규정)

- 주택법시행령 제55조의 4의 규정에 따른 사업자선정시 국토교통부 고시 “주택관리업자 및 사업자선정지침” 제3조(입찰의 방법) 별표1 “입찰의 종류 및 방법” 규정 위반

◆ 시정 및 조치사항 : 시정명령

- “주택관리업자 및 사업자선정지침”에 따라 제한경쟁입찰의 “사업실적, 기술능력, 자본금”외의 사항은 제한하지 말 것

7) 사업자선정 지침위반 (최저가 업체 배제 후 차순위 업체 선정)

◆ 현 황

- 최저가입찰제로 공사업체를 선정하기로 하였음에도 최저가 응찰업체를 배제하고 차순위 업체를 시공업체로 선정함.

□ 현황

o 2012. 10. 23. 복도/승강기/세대내 LED등 교체공사

업체명	입찰가	비고
세광에너지텍	36,856,800	
청한전자(주)	50,099,610	
(주)비에스엠플러스	47,632,200	
갤럭시아(주)	36,714,799	최저기업체
금호전기	39,177,050	선정업체(NEGO 36,700,000)

o 2013. 05. 31. 차량번호 인식시스템공사

업체명	입찰가	비고

넥스파	86,810,000	최저가업체
에스원	89,628,000	
대영산전	99,450,000	
ITS ENG	105,000,000	선정업체(NEGO 83,954,092)
SD시스템	125,000,000	

◆ 문제점

- 최저가입찰제로 시공업체를 선정할 경우 입찰에 응한 업체 중 최저가업체로 시공업체로 선정하여야 하며 선정된 업체가 선정 포기서를 제출한 경우에 한하여 재입찰공고를 통하여 시공업체를 선정하여야 함에도
 - 당 아파트에서는 최저가입찰가를 제출한 업체를 시공업체로 선정하지 않고 차순위업체를 시공업체로 선정하여 NEGO를 실시하여 계약한 것은 공정한 입찰 위반
- 제한경쟁입찰 2회 유찰 후 수의계약을 한 경우는 관련 규정 위반임.

◆ 위반사항 (관련규정)

- 주택법시행령 제55조의4의 규정에 따른 사업자선정시 국토교통부 고시 “주택관리업자 및 사업자선정지침” 제22조(낙찰가 결정방법) 별표4 “주택관리업자 및 사업자 선정방법” 규정 위반

◆ 시정 및 조치사항 : 시정명령

- “주택관리업자 및 사업자선정지침”에 따라 최저가 입찰의 경우 최저가업체를 낙찰자로 선정하여 입찰의 공정성을 기할 것

8) 사업자선정 지침위반 (입찰자 미달에도 사업자 선정)

◆ 현황

- 제한경쟁입찰 시 유효한 응찰업체가 3개업체가 되어야 입찰이 성립됨에도 유효한 2개업체만 응찰하였음에도 낙찰업체를 선정함.
- 2013. 04. 20. 하반기 물탱크 청소업체 선정(제한경쟁입찰 실시)

업체명	입찰가	비고
(주)토탈서비스	3,718,000	선정업체
홍우도시개발	4,740,000	

◆ 문제점

- 제한경쟁입찰 시 유효한 업체가 3인 이상 참여하여야 낙찰자를 선정할 수 있음에도
- 당 아파트에서는 유효한 응찰업체가 2개임에도 유찰시키지 않고 최저가업체와 계약한 것은 관련 규정 위반임.

◆ 위반사항 (관련규정)

- 주택법시행령 제55조의 4의 규정에 따른 사업자선정시 국토교통부 고시 “주택관리업자 및 사업자선정지침” 제3조(입찰의 방법) 별표1 “입찰의 종류 및 방법” 규정

위반

◆ 시정 및 조치사항 : 시정명령

- “주택관리업자 및 사업자선정지침”에 따라 제한경쟁입찰의 경우 3인 이상의 유효한 입찰이 있어야 함으로 사업자 선정지침을 준수하여 사업자를 선정할 것

일반관리 · 운영부분

1) 관리규약 제규정 위반

◆ 현황

- 1) 동별대표자 선거구 상위법규 위반
 - 2013. 9. 16. 개정된 관리규약 제17조 동별대표자의 선출에서 선거구를 5개 선거구로 나누어 제1 내지 제4선거구를 한 선거구에서 2인씩 선출하도록 규정함. (2014. 3. 12. 개정시 보완함.)
- 2) 동별대표자 윤리교육 미이수자 자 조치사항 미규정
 - 단지 관리규약 제20조(동별대표자의 해임 및 결격사유) 제1항 제8호 ‘법 제43조의2 및 영 제50조의3에 따른 입주자대표회의 운영 및 윤리교육을 이수하지 않은 때’ 미규정함.
- 3) 입주자대표회의 해산 시 임기산정 불합리
 - 단지 관리규약 제21조(보궐선거) 제1항에 따르면 대표회의가 해산된 경우 임기를 전임 대표회의의 남은기간으로 한다고 규정하고 있음
- 4) 층간소음 관리위원회 미구성
 - 단지 관리규약 제51조의2(층간소음 관리위원회) 제1항 “입주자대표회의는 층간소음의 분쟁 조정, 예방, 교육 등을 위하여, 입주자와 사용자를 구성원으로 하는 층간소음 관리위원회를 구성한다.”라고 규정되어 있으나 현재 미구성
- 5) 입주자대표회의 시 입주민 회의 방청권 제한
 - 단지 관리규약 제24조(회의방청) 제1항 CCTV를 통한 실시간 중계시 입주민의 방청권 제한 규정을 두어, 입주민의 참여권 및 의견 개진권 제한하고 있음.

◆ 문제점

- 관리규약이 주택법령 및 서울시 표준관리규약 준칙의 규정에 맞지 않아 공동주택의 투명한 관리가 기대하기 어려워 관리규약의 개정이 필요함

◆ 위반사항 (관련규정)

1) 주택법시행령 제50조(입주자대표회의 구성 등)③ 동별 대표자는 동별 대표자 선출 공고일 현재 당해 공동주택단지 안에서 주민등록을 마친 후 계속하여 6개월 이상(최초의 입주자대표회의를 구성하거나 제2항 단서의 규정에 의한 입주자대표회의를 구성하기 위하여 동별 대표자를 선출하는 경우는 제외한다) 거주하고 있는 입주자(입주자가 법인의 경우에는 대표자를 말한다) 중에서 다음 각 호의 구분에 따라 선거구 입주자들의 보통·평등·직접·비밀선거를 통하여 선출한다.

2) 주택법 제43의2(입주자대표회의의 운영 교육) ① 시장·군수·구청장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 입주자대표회의의 구성원에게 입주자대표회의의 운영과 관련하여 필요한 교육을 실시하여야 한다. 이 경우 입주자대표회의의 구성원은 그 교육을 성실히 이수하여야 한다.

3) 표준관리규약 제21조(보궐선거) ① 동별 대표자의 사퇴 또는 해임 등으로 결원이 생겼을 때에는 결원이 생긴 날부터 60일 이내에 다시 선출하고, 그 임기는 전임자의 남은 기간으로 한다. 다만, 남은 임기가 180일 미만인 경우에는 선출하지 아니할 수 있고, 선출한 경우 임기에 산정하지 아니한다.

4) 단지 관리규약 제51조의2(충간소음 관리위원회) ① 입주자대표회의는 층간소음의 분쟁 조정, 예방, 교육 등을 위하여, 입주자와 사용자를 구성원으로 하는 층간소음 관리위원회를 구성한다.

5) 표준관리규약 제24조(회의방청) ① 의장은 회의를 개최함에 있어 통장·반장·자생단체·입주자등 또는 이해관계자가 3일 전에 요청을 한 경우 공동주택관리의 투명화를 위하여 회의를 방청하게 하여야 하나, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 방청을 제한한다.

◆ **시정 및 조치사항 : 행정지도**

- 규약개정 시 서울시 표준관리규약을 준용하여 개정하되 입주자 등의 권리를 침해하지 않도록 개정할 것

2) 동별대표자 및 임원선출 규정 미준수

◆ **현 황**

1) 입주자대표회의 간선선출

- 입주자대표회의 회장 사임으로 후임 선출을 위한 공고를 2014. 3. 17.하고 후보등록기간을 2014.3.17.~2014.3.18. 16:00로 하고 후보등록자가 없자 입주자대표회의에서 의결로 선출함. (공고기간 짧아 피선거권 제한)

2) 방문투표시 선출 시 낙선거 선출

- 2013. 10. 25. 당선인 공고를 하고, 2013. 10. 28. 안명수 동별 대표자가 일신상의 이유로 사퇴를 하였음. 이에 따라 실시한 보궐선거시 새로이 공고 후 후보

등록을 새로 받아 동별 대표자를 선출하였어야 함에도 불구하고 이러한 절차를 생략하고, 선거관리위원회의 결정으로 2013. 10.초 7기 동별대표자 선출시 입후보했다 낙선거 안명수 후보자에 대하여 방문투표를 통해 동별대표자를 선출 함.

◆ **문제점**

- 동별대표자 선출은 관리규약 및 선거관리규정에 따라 선출하여야 하나 선거관리위원회에서 공정하지 못한 방법으로 동별대표자 및 임원선출한 것은 공동주택의 투명성 저해

◆ **위반사항 (관련규정)**

1) 주택법시행령 제50조(입주자대표회의 구성 등) ⑥ 제5항에도 불구하고 500세대 이상인 공동주택은 다음 각 호의 구분에 따라 전체 입주자들의 보통·평등·직접·비밀선거를 통하여 동별 대표자 중에서 회장과 감사를 선출한다. 다만, 후보자가 없거나 선거 후 선출된 사람이 없을 때에는 관리규약으로 정하는 바에 따라 제5항에 따른 방법으로 회장과 감사를 선출할 수 있다.

2) 표준관리규약 및 관리규약 제21조(보궐선거) ① 동별 대표자의 사퇴 또는 해임 등으로 결원이 생겼을 때에는 결원이 생긴 날부터 60일 이내에 다시 선출하고, 그 임기는 전임자의 남은 기간으로 한다. 다만, 남은 임기가 180일 미만인 경우에는 선출하지 아니할 수 있다.

3) 주택법시행령 제50조(입주자대표회의 구성 등) ④ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 동별 대표자가 될 수 없으며 그 자격을 상실한다.

◆ **시정 및 조치사항 : 시정명령**

- 동별대표자 선출 시 주택법령 및 관리규약에 따라 적법하게 선출하여 입주자대표회의의 구성 및 운영에 미비하지 않도록 절차와 규정을 준수할 것

민원사항 검토

경비업체 선정관련 사업자선정지침 위반사항 검토

◆ **현 황**

1) 민원인 주장

- 입찰공고 후 기존의 업체와 재계약한 것은 사업자선정지침 위반이다.
- 입주자대표회의 의결로 주민투표를 실시하기로 공고한 후 미실시함

2) 진행사항

- 2014.12.18. 입주자대표회의 의결 : 입주민만족도 평가후 현 업체와 재계약 추진.

- LH푸르지오 -

공동주택 관리실태 공공조사 결과

I 조사개요

구 분	아파트명	LH푸르지오 / 강남구 자곡로 21
단지규모		16개동, 912세대
사용승인일		2012.8.31
관리방법		위탁관리
조사기간		2015. 5. 26 ~ 2015. 5. 29 (4일간)
조사인원		7명(전문가 3, 공무원 4) ※ 회계사(1명), 기술사(1명), 주택관리사(1명)
중점조사		공동주택 예산회계, 공사용역, 관리운영 조사

II 조사결과

아파트명	총계	소계		예산·회계		공사·용역		일반관리·운영	
		시정명령	행정지도	시정명령	행정지도	시정명령	행정지도	시정명령	행정지도
LH푸르지오	9	8	1	0	1	4	0	4	0

II 조사요약

- LH푸르지오 아파트는 입주자 간에 아파트 관리와 관련하여 지속적으로 분쟁이 지속되어, 따라서, 우리구에서 전반적인 관리실태를 조사하여 민원사항을 해결하고 공동주택을 투명하게 운영하고자 조사를 실시함.
- **조사 실시결과,**
 공사용역 부분에서의 주택법령에 따른 절차위반, 관리운영 부분에서의 입주자대표회의 운영부실 등이 나타났으며, 전반적인 관리실태가 부적정하게 운영되고 있음
예산·회계부분은 현금관리 등 회계처리를 미흡하게 운영하고 있으며
공사·용역부분은 「주택관리업자 및 사업자선정지침」의 규정에 위반되게 사업자 선정시 불필요한 참가자격으로 참가제한을 하고, 정당한 입찰을 유

- 2014.12.18. 보안업체 공문 수신 : 감액적용률폐지 및 최저임금인상 등을 이유로 12% 인상 요청
- 2015.1.6. 보안업체 공문 수신 : 인원을 27명에서 25명으로 감축하여 총액 기준으로 5%인상안 제시
- 2015. 1. 7. 입주자대표회의 의결 : 보안업체와 재협약.
- 2015.1.9. 안업체 공문수신 : 인원을 27명에서 25명으로 감축하여 총액 기준으로 3.8%인상안 제시(1인당 기준 12.1% 인상안)
- 2015. 2. 10. 생활지원센터 공문 발송 : 수용불가 및 재조정 요청
- 2015.2.12. 보안업체 공문수신 : 인원감축 없이 12%인상 또는 2명 감축후 총액 3.8% 인상안 제시
- 2015. 2. 25. 입주자대표회의 의결 : 제한경쟁입찰로 업체를 선정공고
- 2015. 2. 25. 지원센터장 공문발송 : 수용불가 및 공개경쟁입찰 통보
- 2015.3. 2. 입찰공고 : k-apt에 게시 (입찰마감 3. 17.)
- 2015.3.14. 입대의 명의 주민공고 : 공개경쟁입찰 실시 공고
- 2015.3.14.~주민들 항의 연명실시 : 기존 보안업체를 유지하라는 내용의 연명서
- 2015.3.18. 입대의 명의 주민공고 : 보안업체가 제시안 1.2안에 대해 주민투표로 결정 공고.
- 2015.3.24. 입찰서류 체크 : 4개업체 응찰하여 2개업체 서류미비로 유찰
- 2015.3.26. 보안업체 공문 수신 : 인원 2명 감축 후 총액기준 1.7%인상안 제시
- 2015.3.30. 입주자대표회의 의결 : 보안업체의 최종제시안 수용(2명감축 총액 1.7%인상)하고 재계약 의결(3.31. 공고)

◆ 검토결과

- 입찰공고 후 서류심사를 통과한 업체가 3개 이상이고 응찰업체의 입찰조건을 개봉한 후에 기존의 입찰을 취소하고 기존업체와 재계약을 하였다면 사업자선정지침 위반될 것이나,
- 따라서, 제한경쟁조건의 불충족으로 입찰이 유찰된 상태에서 기존의 업체가 새로운 재계약 안을 제시하여 입주자대표회의가 의결로 수용하고, 진행하던 공개입찰 진행을 취소하고 기존의 업체와 재계약을 한 것은 주택관리업자 및 사업자선정지침에 위반없음

잘 시킨 후에 재입찰 하는 등 공정하게 입찰이 이루어지지 않고 있으며, **관리·운영부분** 은 입주자대표회의 부실운영, 입주자대표회의가 관리주체에 대한 부당간섭, 주택관리사 신고인감 미사용 및 정보공개 의무를 부실 등 투명한 관리가 되지 않고 있음

III 세부 지적사항

예산·회계부분

1) 현금관리 등 회계처리 미흡

◆ 현 황

1) 현금시재액 관리 미흡

- 장부상 현금시재액 잔액이 (-)의 값을 나타내고 있는 일자(2013년, 2014년)가 존재함. 이는 관리주체 개인 자금이 투입되고 있는 것이며, 금액이 중요하지 않거나 유의하지 않아도 개인 자금이 관리주체 자금으로 운영되고 있음

2) 장기수선충당 예치금의 비유동성

- 장기수선충당 예치금이 모두 3년 만기 정기예금에 가입되어 있어, CCTV설치공사 등 장기수선충당금 지출항목이 수시로 발생하고 있어, 사용의 제한이 있음

3) 휘트니스센터 운영수입 관리 부적정

- 휘트니스센터 운영수입을 아파트의 장부외 별도 예금계좌로 관리하고 있으며, 2015년 5월 27일 현재 17,050,153원을 보유하고 있음.

4) 미수관리비 채권 회수 관련 비용 부적정 부담

- 관리비 등의 연체료는 요율에 따라 부과하고 있으나, 독촉비용의 일부의제에 해당하는 금액은 *** 항목으로 관리비를 부과 하고 있으므로 이는 이중부과에 해당함.

◆ 위반사항 (관련규정)

1) 공동주택관리 회계처리기준 제36조(금전의 보관) ①시재금의 지급잔액과 마감 후에 출납된 수입현금을 제외하고는 현금을 보관할 수 없다.

②현금 시재액은 매일 관리사무소장의 검사 후 회계담당자가 보관하여야한다.

2) 주택법시행규칙 제24조의2(폐쇄회로 텔레비전의 설치 절차 및 관리) ① 주택단

지에 폐쇄회로 텔레비전을 설치하거나 설치된 폐쇄회로 텔레비전을 보수하려는 경우에는 법 제47조에 따른 장기수선계획(이하 "장기수선계획"이라 한다)에 반영하여야 한다.

3) 공동주택관리 회계처리기준 제77조(운영수익)

2. 시설운영수익

주택법시행령 제58조 제4항과 관련하여 승강기, 주차장, 인양기 등 공용시설물에 대한 사용대가로 발생한 수익을 의미한다.

4) 관리규약 66조 관련 독촉비용의 일부 의제

연체료에는 연체기간 중에 발생하는 법정과실 상당액의 손해배상금 외에 관리주체가 관리비 등의 납부를 독촉하기 위해 제소전에 지출한 비용(우편료·등기부열람 비용 등)이 포함된 것으로 본다.

◆ 시정 및 조치사항 : 행정지도

- 관리규약 및 회계처리규정에 적법하게 공동주택을 관리하여 공동주택의 관리비 등의 누수가 되지않도록 할 것

공사·용역부분

1) 하자적출업체 선정시 주택법령 위반

◆ 현 황

- 2013. 05. 16 입주자대표회의에서 1년차 하자적출업체를 선정하기로 의결하였으며, 사전에 입주자 등의 전자투표를 실시하여 입주자 등의 과반수 찬성을 얻어 진행하기로 함.

- 2013. 06. 27 입주자 대표회의에서 주민투표결과 총 912세대 중 찬성 357표, 반대 135표 기권 420세대로 입주자 다수가 찬성한 것으로 인정하여 관련 용역을 진행하기로 의결함.

- 2014. 06. 18. (주)경산구조엔지니어링과 9,900,000원에 계약함.

◆ 문제점

- 하자관련 적출업체 선정은 장기수선충당금 사용 대상임에도 입주자의 과반의 서면동의 없이 하자적출업체 선정하기로 찬성을 얻어 진행하였으며, 관련 비용을 수선유지비로 부과한 것은 사용자에게 불필요한 비용 전가

◆ **위반사항 (관련규정)**

- 주택법제51조제51조(장기수선충당금의 적립) ② 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따른다. 다만, 입주자 과반수의 서면동의를 있는 경우에는 다음 각호의 용도로 사용할 수 있다.

2. 제46조의7에 따른 하자진단 및 감정에 드는 비용

◆ **시정 및 조치사항 : 시정명령**

- 공동주택의 하자진단의 용역은 장기수선대상 공사이며, 입주자 과반의 동의를 얻어 시행하고 장기수선충당금을 사용할 것

2) 제한경쟁입찰 시 사업자선정지침위반 참가제한 (2013년~2014년)

◆ **현 황**

- 제한경쟁입찰은 사업실적, 기술능력, 자본금을 제한하여 입찰하는 사항임
- 연도별 제한현황

연	월	공사내용	제한내용
2013	2	주택관리업자 선정 공고	기업설립기간 및 ISO 9000인증 제한
	7	1년차 하자적출업체 선정	기업설립기간 제한
	8	재활용품수거업체 선정 공고	ISO 9000인증 제한
	9	소방시설 점검업체 선정 공고	기업설립기간 제한
2014	9	소독용역사업자 선정 공고	기업설립기간 제한
		승강기 유지보수업체 선정공고	지역제한, 기업설립기간 제한

◆ **문제점**

- 제한경쟁입찰은 사업종류별로 관련법령에 따른 면허, 등록 또는 신고 등을 마치고 사업을 영위하는 자 중에서 계약의 목적에 따른 “사업실적” “기술능력” “자본금”을 제한하여 공개경쟁입찰에 참가하도록 한 후 그 중에서 선정하는 방법이며,
- 입찰 공고 시 ISO 인증제한, 법인설립기간과 본점소재지로 입찰참가를 제한하는 것은 '주택관리업자 및 사업자 선정지침'에 적합하지 않으며, 공정한 경쟁을 되지 않음

◆ **위반사항 (관련규정)**

- 주택법시행령 제55조의4의 규정에 따른 사업자선정시 국토교통부 고시 “주택관리업자 및 사업자선정지침” 제3조(입찰의 방법) 별표1 “입찰의종류와 방법” 규정 위반

◆ **시정 및 조치사항 : 시정명령**

- “주택관리업자 및 사업자선정지침”에 따라 제한경쟁입찰 시 “자본금” “기술능력”

“실적”을 제한하여 실시하여 공정하게 경쟁입찰이 되도록 할 것

3) 제한경쟁입찰 시 정당한 입찰을 유찰 후 재입찰

◆ **현 황**

- 승강기 유지보수업체 선정시 유찰사유가 없음에도 유찰하고 재입찰
- 업체선정 현황
 - o 2014. 08. 19. 승강기 유지보수업체 선정공고 실시
 - o 2014. 08. 26. 입주자대표회장, 감사, 관리소장 입회하에 개찰 실시.

업체명	금액	비 고
현대엘리베이터	2,695,000/월	
유성엘리베이터	3,080,000/월	
현우엘리베이터	2,800,000/월	

- o 2014. 09. 03. 1차와 동일조건으로 재입찰 공고
- o 2014. 09. 12. 입주자대표회장, 감사, 관리소장 입회하에 개찰 실시.

업체명	금액	비 고
현대엘리베이터	2,695,000/월	선정 업체
유성엘리베이터	3,080,000/월	
현우엘리베이터	2,800,000/월	

- o 2014. 09. 1 ~2015. 08. 31까지 현대엘리베이터와 소급하여 계약을 체결함.

◆ **문제점**

- 제한경쟁입찰 시 유효한 3개업체가 참여하면 낙찰자를 선정하여야 함에도 유찰시키고 재 입찰을 실시하여 낙찰자를 선정하는 것은 사업자선정지침 위반임.

◆ **위반사항 (관련규정)**

- 주택법시행령 제55조의4의 규정에 따른 사업자선정시 국토교통부 고시 “주택관리업자 및 사업자선정지침” 제5조(입찰의 무효) 별표3 “입찰의 무효” 규정 위반

◆ **시정 및 조치사항 : 시정명령**

- “주택관리업자 및 사업자선정지침”에 따라 경쟁입찰 시 입찰의 무효에 해당되지 않을 시에는 개찰 후 사업자를 선정할 것

4) 승강기 유지업체 수의계약 실시(2013년)

◆ **현 황**

- 2013. 6. 14. 입주자대표회의에서 현대엘리베이터(주)와 수의계약으로 승강기유지관리계약을 체결할 것을 의결함.

- 2013. 7. 현대엘리베이터(주)와 1년간 승강기 유지보수계약을 체결함.

◆ **문제점**

- “주택관리업자 및 사업자선정지침”에 따라 200만원 이상은 공개경쟁 입찰하여야 하나 수의계약한 것은 규정위반

◆ **위반사항 (관련규정)**

- 주택법시행령 제55조의4의 규정에 따른 사업자선정시 국토교통부 고시 “주택관리업자 및 사업자선정지침” 제3조(입찰의 방법) 별표2 “수의계약의 대상” 규정위반

◆ **시정 및 조치사항 : 시정명령**

- 200만원이상의 공사용역 시 “주택관리업자 및 사업자선정지침”에 따라 공개경쟁 입찰로 사업자를 선정할 것

일반관리 · 운영부분

1) 입주자대표회의 운영 부실

◆ **현 황**

- 동별대표자의 정원은 18명이며, 11명이 구성되어 입주자대표회의 3분의 2 요건이 되지 않아 정원(18명)의 과반수가 의결하여야 하나, 입주자대표회의 8명이 참석하여 의결함

◆ **문제점**

- 주택법령에 따라 입주자대표회의 과반수에 미달함에도 불구하고 입주자대표회의에서 의결하여 시행한 것은 주택법령 위반사항임

◆ **위반사항 (관련규정)**

- 주택법시행령 제51조(입주자대표회의의 의결사항 등) ① 입주자대표회의는 법 제43조에 따라 그 구성원 과반수의 찬성으로 다음 각 호의 사항을 의결한다.

◆ **시정 및 조치사항 : 시정명령**

- 주택법령에 적법하게 정원의 과반수가 참석하고 정원의 과반수 이상이 찬성하여만이 적법한 의결이므로 주택법령에 적법하게 운영할 것

2) 입주자대표회의가 관리주체에 대한 부당한 관리업무 간섭

◆ **현 황**

- 수시로 입주민을 동원하여 회의개최를 예고 없이 하고 수시로 업무지시를 과다하게 하거나 직접 하급 관리직원(경비원 등)에게 지시를 남발하는 등으로 관리주체의 업무를 부당히 침해하고 방해.

◆ **문제점**

- 임대이는 관리소를 불신하고 관리소는 의욕저하로 이직을 고려하는 등의 악순환이 반복되어 관리업무 부실 초래하고 입주자 등의 불편 가중

◆ **위반사항 (관련규정)**

- 주택법시행령 제51조(입주자대표회의의 의결사항 등) ⑤ 입주자대표회의는 주택관리업자가 공동주택을 관리하는 경우에는 주택관리업자의 직원인사·노무관리 등의 업무수행에 부당하게 간섭하여서는 아니된다.

- 관리규약 제14조(업무방해 금지) ① 입주자등은 입주자대표회의, 선거관리위원회 또는 관리주체의 업무를 방해하여서는 아니 된다.

② 입주자대표회의, 선거관리위원회 및 관리주체는 상호 간에 업무를 부당하게 간섭하거나 그 업무를 방해하여서는 아니 된다.

◆ **시정 및 조치사항 : 시정명령**

- 입주자대표회의와 관리주체는 상호 업무영역의 독립성을 존중하고, 상호 견제와 균형속에 잘못된 관리와 지시 등의 악순환의 고리를 끊기 위해 상호 업무영역에 대하여 명확하게 규정하고, 주택법령에 적법하게 공동주택을 운영할 것

3) 주택관리사 신고인감 미사용

◆ **현 황**

- 주택관리사는 주택법령에 따라 신고인감을 사용하여야 하나, 통장 지출결의서 등 중요 회계장부에 사용 안하고 종전의 임의 도장을 사용함

◆ **문제점**

- 주택법령에 따라 관리사무소장은 인감을 신고하고 신고한 인감을 사용하여야 함에도 임의로 인감을 사용함으로써 인감의 도용 및 효력에 영향을 미칠 우려가 있음

◆ **위반사항 (관련규정)**

- 주택법 제55조((관리사무소장의 업무 등) ⑤ 관리사무소장은 그 배치 내용과 업무의 집행에 사용할 직인을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 신고한 배치 내용과 직인을 변경할 때에도 또한 같다.

◆ **시정 및 조치사항 : 시정명령**

- 주택법령에 적법하게 직인을 신고하고 신고한 직인을 사용하여 공동주택 관리를 투명하게 운영할 것

4) 공동주택 관리현황 공개 처리 미흡

◆ 현 황

- 입주자대표회의 개최 및 회의결과 공개 ⇒ 2014. 5 이후 미공개
- 입주자대표회의 운영비 사용 규정 미공개 ⇒ 현재까지 미공개
- 선거관리위원회 회의 및 회의결과 등 미공개 ⇒ 현재까지 미공개
- 장기수선계획 및 관리규약 미공개 ⇒ 현재까지 미공개
- 각종 용역계약서, 위수탁계약서, 회계감사보고서 및 공사 및 용역정보 ⇒ 현재까지 미공개

◆ 문제점

- 주택법령 및 관리규약에 따라 관리주체는 공동주택의 관리에 따른 정보를 공개토록 하고 있으나, 공개하지 않음으로서 입주자 등의 알 권리를 침해하고 있음

◆ 위반사항 (관련규정)

- 주택법 제45조의5(계약서의 공개) 의무 관리 대상 공동주택의 관리주체 또는 입주자대표회의는 제43조제7항 또는 제45조제5항에 따라 선정한 주택관리업자 또는 사업자와 계약을 체결하는 경우 그 체결일부터 1개월 이내에 그 계약서를 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지에 공개하여야 한다.
- 주택법시행령 제56조(관리현황의 공개) 관리주체는 다음 각 호의 사항을 그 공동주택단지의 인터넷 홈페이지[인터넷포털에서 제공하는 웹사이트(관리주체가 운영·관리하는 경우로 한정한다)]를 포함하며, 인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 해당 공동주택단지의 관리사무소나 게시판 등을 말한다. 이하 같다]에 공개하거나 입주자등에게 개별 통지하여야 한다. 다만, 입주자등의 세대별 사용내역 등 사생활 침해의 우려가 있는 것은 공개하지 아니한다.

◆ 시정 및 조치사항 : 시정명령

- 주택법령 및 관리규약에 적법하게 입주자 등이 공동주택의 관리에 필요한 정보를 알 수 있도록 필요한 정보를 공개하여 공동주택을 투명하게 운영할 것

- 동현아파트 -

공동주택 관리실태 공공조사 결과

I 조사개요

구 분	아파트명	동현아파트 / 언주로 146길 18
단지규모		6개동, 548세대
사용승인일		1985. 8. 3
관리방법		자치관리
조사기간		2015. 6. 1 ~ 2015. 6. 12 (10일간)
조사인원		7명(전문가 3, 공무원 4) ※ 회계사(1명), 기술사(1명), 주택관리사(1명)
중점조사		공동주택 예산회계, 공사용역, 관리운영 조사

II 조사결과

아파트명	총계	소계		예산·회계		공사·용역		일반관리·운영	
		시정명령	행정지도	시정명령	행정지도	시정명령	행정지도	시정명령	행정지도
동현아파트	24	17	7	6	5	7	0	4	2

II 조사요약

- 동현아파트는 예산안 수립 및 장기수선계획 미흡, 사업자 선정지침 위반 등 전반적인 관리가 이루어지지 않고 있어, 입주자간의 분쟁이 지속된 바, 따라서, 우리구에서 전반적인 관리실태를 조사하여 민원사항을 해결하고 공동주택을 투명하게 운영하고자 조사를 실시함.

○ 조사 실시결과,

동현아파트는 예산수립 및 장기수선계획 미흡, 국토부 지침 주택관리업자 및 사업자선정지침 위반, 구청의 보조금의 부당사용 등 전반적으로 관리실태가 주택법령에 위반되게 관리되고 있어 입주자등의 관리비 등이 부적정하게 운영되고 있는 등 많은 문제점이 노출됨.

예산·회계부분 은 예산수립 집행실적 미보고, 결산 미흡 등 공동주택을

주먹구구식 운영하고 있으며, 주택법령을 위반하여 주차장을 외부인에게 개방하여 입주자 등의 주차공간을 이용하는데 불편을 끼치고 또한 장기수선충당금 공사를 수선유지비 및 예비비로 집행하여 사용자에게 비용을 전가하고, 그 밖에 부녀회에서 잡수입 관리 및 검침수당 등의 회계처리 미흡등 전반적으로 주택관리가 부실하게 운영되고 있으며

공사·용역부분 은 「주택관리업자 및 사업자선정지침」의 규정에 위반되게 수의계약 및 최저가를 배제한 차순위업체와 계약하여 관리비의 낭비를 초래하고, 또한 구청 지원금을 반납하지 않고 용도의 사용함으로써 13,008천원을 환급하여 불신을 초래하고, 주택법령에 위반되게 공사용역을 위법·부당하게 계약하고 있었으며,

관리·운영부분 은 주택관리사 인감미사용, 정보공개 부실, 경비원의 성범죄경력 미조회 채용, 장기수선계획서 부실 등 전반적으로 주택법령을 지키지 않아 관리 부실이 심각한 상태임.

III 세무 지적사항

예산·회계부분

1) 예산수립 및 집행실적 보고 미비

◆ 현 황

- 관리비 등에 대한 예산안을 별도로 수립하고 있지 않음
- 매월 결산후 관련자료는 내부결재하고 입주자대표회의에서 승인함.
- 분기별 예산집행 실적보고 없음.
- 연간 사업실적서 및 결산서 작성 및 승인절차 없음. (월별 보고만)

◆ 문제점

- 매년 연간사업실적서 결산서를 작성하여 입주자대표회의에 승인하여야 하나 사업예산도 없이 공동주택을 운영하고 있음

◆ 위반사항 (관련규정)

- 주택법시행령 제55조의2(관리비등의 사업계획 및 예산안 수립 등)① 관리주체는 다음 회계연도에 관한 관리비등의 사업계획 및 예산안 (제50조의2제6항에 따른 선

거관리위원회의 운영경비를 포함한다)을 매 회계연도 개시 1개월 전까지 입주자대표회의에 제출하여 승인을 받아야 한다. 이 경우 승인사항에 변경이 있는 때에는 변경승인을 받아야 한다.

- 공동주택관리 회계처리 기준 제21조(예산편성) ① 관리주체는 매년 각 세대별 독립적으로 부과되는 비용을 제외한 관리기구운영비, 공동주택관리비 등에 대하여 예산을 편성하여야 한다.

◆ 시정 및 조치사항 : 시정명령

- 주택법시행령 제55조의2 규정에 따라, 관리주체는 다음 회계연도에 대한 사업계획 및 예산안을 작성하여 입주자대표회의 승인을 받아서 운영할 것

2) 현금 및 제예금 관리, 결산 등 미흡

◆ 현 황

- 매월 10일경 30만원~50만원 정도를 관리비 예금에서 시재로 인출
- 현금 출납장 없이 전산상 관리하고 있으며, 매월 재무제표 현황보고시 현금시재금액만 승인받고 있음.
- 보통예금 및 예치금 통장은 매월 재무제표 현황보고시 통장사본을 첨부하여 승인받고 있으며, 12월말 보고시에만 금융기관별 잔액증명서를 첨부하여 승인받고 있음.

◆ 문제점

- 현금출납장 관리를 매일 마감하고 관리사무소장의 승인을 얻어야 하나, 절차가 관련규정에 적합하지 않게 운영하고 있어 전반적인 관리부실

◆ 위반사항 (관련규정)

- 회계처리 규정 제16조(장부의 마감) ① 회계장부의 마감은 다음 각 호와 같이 한다.
 1. 현금출납장은 매일 마감한다.
 2. 총계정원장, 계정별 원장, 기타 명세서는 매월말에 마감한다.
 3. 장부마감 시에는 미리 그 마감잔액을 관계장부와 대조하여 확인하여야 한다.
- ② 회계처리를 전산처리하는 경우에는 매월 결산처리 결과를 출력하여 입주자대표회의 감사와 관리사무소장이 공동 날인하고 보관하여야 한다.

- 제42조(예금잔고 조회) 관리사무소장은 매월 말에 지정금융기관으로부터 예금잔고 증명을 받아 관계장부와 대조하고, 입주자대표회의 감사에게 제출하여야 한다.

◆ 시정 및 조치사항 : 행정지도

- 관리규약 및 회계처리기준을 준수하여 일별 마감 관리하고, 또한 예금계좌에 대해

서는 공동주택회계처리기준을 준수하여 매월 예금 잔고증명을 받아 처리할 것

- 현금수취금액이 없고(계좌이체로 수령) 소량의 시재를 보유하고 있더라도 회계담당직원은 공동주택회계처리기준을 준수하여 매일 현금출납장을 마감하여야 하며 관리소장은 이를 승인하여야 할 것

3) 부대복리시설(주차장)을 외부인에게 개방하여 주차비 징수

◆ 현 황

- 주차관리규정 제7조 ①에 따라 월정기주차시 12만원을 징구
- 외부인의 주차장 사용을 허가하고 사용료를 징구하여 잡수입으로 처리하고 있음
- 해당금액을 보통예금(잡수입) 통장으로 징구하고, 관리외수익의 기타수입으로 회계처리 하고 있음 (약 3백만원/월 수준)

2011년	2012년	2013년	2014년	~ 2015년 4월
32,224,000	36,104,000	36,181,810	35,112,190	11,902,000

◆ 문제점

- 주차장은 외부인에게 영리목적으로 사용료를 받을 수 없음에도 불구하고 관리주체 및 입주자대표회의에서 주차장을 영리목적으로 이용

◆ 위반사항 (관련규정)

- 주택법 제42조제2항제1호, 주택법시행령 제47조제1항 및 별표3의 규정에 따라 공동주택의 부대시설인 주차장은 영리목적으로 이용할 수 없음
- 법제처의 법령해석 [법제처 13-0217, 경기도]에 따라 공동주택의 부대시설인 주차장은 영리목적으로 이용할 수 없음

◆ 시정 및 조치사항 : 시정명령

- 주택법령에 따라 부대복리시설은 영리목적으로 이용할 수 없으므로, 외부인의 주차는 불가하며 주차관리규정을 개정하여 외부인에게 영리목적으로 주차시설 이용하지 않도록 할 것

4) 주차수선충당금을 관리비(난방비) 지원금으로 사용

◆ 현 황

- 2010년11월19일 입주자대표회의 의결/공고
- 겨울철 주민 관리비지원 2010년11월,12월,1월,2월 총 4개월간 세대당 5만원씩

관리비 보조 (재원:주차관리수선충당금)

- 주차수선충당금 및 주차수선충당예치금 감소로 회계처리
- 548세대*50,000=27,400,000원 [4개월 109,600,000원]
- 현재 초과주차세대에 대한 금액만 주차수선충당금으로 적립하고, 외부차량 주차수입은 잡수입 처리함

◆ 문제점

- 관리비 등은 목적외의 용도로 사용할 수 없음에도 불구하고 주차수선충당금으로 적립된 재원을 난방비를 보조하는 것은 규약 위반

◆ 위반사항 (관련규정)

- 공동주택관리규약 제65조(관리비등의 징수,보관,예치) ④ 관리비 등은 목적 외의 용도로 사용할 수 없다.
- 주차관리규정 제5조(주차장 수선충당금 사용 등) 주차장수선충당금은 단지내의 지상 관련 시설물 개,보수 등에 우선 사용한다. 단, 필요한 경우 입주자 대표회의의 의결을 거쳐 타 용도로 전환하여 사용할 수 있다.

◆ 시정 및 조치사항 : 행정지도

- 관리규약과 주차관리규정을 주택법령에 적법하게 개정하고 주차장 수선충당금은 잡수입으로 관리규약에 근거를 두고 사용할 것

5) 관리외 수입 회계처리 부적정(부녀회 관리)

◆ 현 황

- 부녀회가 별도의 계좌를 관리하고 수입, 지출 등의 회계처리를 하고 있음
- 월별 관리비 부과내역서 뒷면에 부녀회 결산 공고 내용(2015.4월)

수 입		지 출	
전월이월금	22,669,446	통신비	100,000
알뜰시장	250,000	부녀회 활동비	94,000
세차비	200,000		
잡곡	80,000		

- 매월 알뜰시장임대료 250,000원, 세차비 200,000원, 잡곡 80,000원 수준이 발생함

◆ 문제점

- 부녀회 등 공동체활성화 단체는 관리규약에 따라 자금을 지원하고 결산하여야 하며, 알뜰시장 운영 수익금은 관리주체에서 일괄적으로 관리하여야 함에도 부녀회

에서 관리함으로써 잡수입의 회계처리가 일률적이지 않음

◆ 위반사항 (관련규정)

- 주택법시행령 제55조(관리주체의 업무) ① 법 제43조제8항에 따라 관리주체는 다음 각호의 업무를 행한다.

3. 관리비 및 사용료의 징수와 공과금 등의 납부대행

- 관리규약 제33조의2(공동주택 활성화 단체 구성 및 활동지원) ② 입주자대표회의는 (중략) 안건으로 처리하고 필요시 사업비를 자생단체에 지원하여야 한다.

- 관리규약 제33조의4(필요비용의 지원) ① 입주자대표회의는 공동체활성화 단체가 추진하는 사업에 필요한 비용을 제59조의 규정에 따른 잡수입의 100분의40(예시) 범위내에서 사업계획 및 추진실적 등에 따라 매년 또는 매분기 집행할 수 있다.

◆ 시정 및 조치사항 : 시정명령

- 부녀회에서 운영하는 잡수입을 관리주체에서 관리하도록 하고 관리규약에 따라 공동체활성화단체 지원금으로 부녀회 지원할 것.

6) 검침수입, 이자수익, 부과손익 등 회계처리 미흡

◆ 현 황

- 2010년7월이후 매월 한전검침수수료 227,880원 발생

- 장기수선충당예치금 계좌의 이자수익 발생

현재 당 아파트의 회계처리는 다음과 같음.

(차)**예치금 1,000 (대)**충당금 1,000

- 부과손익은 기타수입 계정으로 +/- 상계하고 있음

◆ 위반사항 (관련규정)

- 한전검침수수료를 가수금 처리후 상계처리함으로써 손익계산서(운영성과표)상 해당 내역이 나타나지 않으며, 장기수선충당예치금 등의 예금통장에서 수백만원(2014년 장기수선충당예치금 927만원)의 이자수익이 발생하지만 손익계산서(운영성과표)상 이자수익은 십여만원(2014년 19만원)만 발생하고 있음

- 공동주택회계처리기준 제48조의 수익과 비용은 총액으로 나타낸다는 규정과 상이함과 더불어, 회계연도의 운영성과를 완전하게 표시하지 못함으로써 재무제표의 정보전달력을 감소

- 공동주택회계처리기준 제48조(운영성과표)

운영성과표는 다음 각 호에 따라 작성한다. 이 경우 수익은 실현시기를 기준으로

계상하되, 수익과 비용은 총액에 의하여 기재함을 원칙으로 한다. 다만 잡수입은 현금기준으로 계상할 수 있다.

6.관리비의 비용 : 입주자 등에게 부과하지 아니하는 잡비로 한다.

◆ 시정 및 조치사항 : 행정지도

- 한전검침수당의 경우 다음과 같이 회계처리 할 것.

발생시 ~ (차)보통예금 227,880 (대)한전검침수익 227,880

지급시 ~ (차)한전검침비용 227,880 (대)보통예금 227,880

- 장기수선충당예치금 등의 이자발생시 다음과 같이 회계처리 규칙에 따라 조치할 것

- 관리비 부과차손 및 차익도 기타수입의 +/-로 상계처리하지 말고, 운영성과 별도 계정으로 계상할 것

7) 연체료 독촉비용 부과처리 미흡

◆ 현 황

- 관리비 연체 세대에 대한 내용증명 및 등기수수료를 통신비로 계상하고 있으며, 동 세대의 등기부등본 열람 비용을 지급수수료로 계상하고 있음.

(2014년 연간 통신비 106,440원 , 지급수수료 10,000원)

- 연체세대에 대한 독촉비용(내용증명, 등기부등본 열람비용 등)을 통신비 및 지급수수료의 일반관리비로 입주민 등에게 부과하는 것은 관리규약상 관리비 부과 대상 항목 및 독촉비용의 일부의제 규정에 위반

◆ 위반사항 (관련규정)

- 관리규약 제66조(관리비 등의 연체료)

[별표7] 관리비 등의 연체요금

독촉비용의 일부의제 : 연체료에는 연체기간 중에 발생하는 법정과실 상당액의 손해배상금 외에 관리주체가 관리비 등의 납부를 독촉하기 위해 제조전에 지출한 비용 (우편료, 등기부 열람비용 등)이 포함된 것으로 본다

◆ 시정 및 조치사항 : 행정지도

- 관리규약상 연체세대에 대한 독촉비용은 연체료에 포함된 것이므로, 차후 동 항목에 대해서는 관리비에 별도 부과하지 말 것

8) 장기수선대상 공사를 수선유지비 및 예비비로 부과 (2013~2015)

◆ 현 황

- 장기수선대상 공사 예비비에 부과현황

년	월	공사내용	금액	비 고	
2010	8	1차 정화조 배기덕트 설치 및 송풍기 수리	5,478,000		
2011	6	4동 놀이터 위험방지 헨스 설치	1,254,000		
	7	벽면 누수 방수공사(1/1201호외 9건)	730,000		
	8	1차 정화조 배수펌프 교체	1,540,000		
	10	크랙누수 추가 공사(5/1402호)	200,000		
	11	난방 및 급탕순환 펌프 수리	1,430,000		
2012	1	3동급수펌프교체	1,760,000		
	3	수전설비 정기검사시 보수 공사	1,980,000		
	4	1동 급수펌프 교체	1,980,000		
	6	4동도로및주차장보수공사	1,157,500		
	7	1차정화조브로와교체외	1,265,000		
	9	2동급수펌프교체	1,980,000		
	10	4동열교환기가스켓및밸브교체	1,760,000		
	10	옥상및외벽크랙방수공사	6,930,000		
	2013	5	수변전설비 증설 고객 시설 부담금	5,142,500	
		8	주차선변경(3동뒤)공사	2,178,000	
12		주도로보수공사	19,545,000		
2014	2	후문 차량 통제용 블라드 설치	677,500		
	10	캐노피및난간보수공사	635,000		
	11	1차 급수배관 노후 교체	1,485,000		
2015	1	1차 정화조 브로워 및 모터 수리	990,000		
합 계			60,097,500		

◆ 문제점

- 장수선계획대상공사를 시행하기 위하여는 장기수선계획에 해당 년도에 공사 계획이 수립되어 있어야 하고, 미수립 시에는 장기수선계획 조정을 하여 입주자의 동의를 거쳐 시행하여야 하며
- 장기수선계획대상공사의 자금의 집행은 반드시 장기수선충당금에서 집행하여야 함.
- 공동주택 회계기준에서 예비비는 예산이 부족한 비목에 한하여 예비비를 사용할 수 있으며, 예비비를 사용한 때에는 그 금액을 관리비 부과내역서에 별도로 기재하여야 한다고 되어 있으므로
- 장기수선계획을 조정하여 장기수선충당금에서 자금을 집행하여야 할 장기수선 대상공사를 장기수선계획 조정없이 예비비에서 집행하여 시행한 것은 관련 규정 위반이며
- 또한 수선유지비로 부과한 것은 세입자에게 부당하게 장기수선 공사비를 부담시킴

◆ 위반사항 (관련규정)

- 주택법 제47조(장기수선계획)***제43조제3항에 따른 입주자대표회의와 관리

주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요 시설을 교체하거나 보수하여야 한다.

◆ 시정 및 조치사항 : 시정명령

- 예비비는 입주자대표회의 의결 후 그 목적에 적합하게 사용하여야 하며, 장기수선대상공사는 장기수선계획에 따라 장기수선충당금으로 집행할 것

9) 주차충당금 및 엘리베이터 충당금 목적 외 사용

◆ 현 황

- 주차충당금이나 승강기충당금 등은 충당의 목적을 관리규약에 특정하고 사용하여야 함에도 사용목적외의 장기수선충당금 등의 사용 대상공사에 공사비를 집행함.

○ 연도별 엘리베이터충당금 사용현황

연	월	공사내용	금액 (천원)
2010	2	2-3호기 승강기 메인모터 교체	2,200
	9	4동 2호기 E/L 부품 교체	1,129
	10	5-2호기 E/L부품 교체	1,980
2011	11	5동 급수펌프 교체 및 예비 급수펌프 수리	1,870
	6	승강기(5동 8.9호라인) 부품 교체 공사	3,938
	7	승강기(1.2.3동)정기검사 조건부합격 보완 공사	7,700
	8	5동 6.7호라인 엘리베이터 메인모터 교체	2,300
	3	2차 승강기 정기검사 보완 공사	14,190
2012	11	1차(1.2.3동) 승강기 행거롤러 교체	2,530
	2013	5	2동1호기(1.2호라인) 승강기 긴급 보수 공사
8		1동1호기외4건승강기부품교체(릴레이)	1,650
2014	9	승강기(1.2.3.동) 정기검사 지적사항 보수 공사	11,704
합 계			55,311

○ 연도별 주차충당금 사용현황

연	월	공사내용	금액 (천원)
2010	11	정문 주차차단기 설치 공사	40,500
2013	3	통합보안시스템 구축공사	171,946
합 계			212,446

◆ 문제점

- 공동주택의 관리규약에서 잡수입(주차충당금, 승강기충당금)의 사용목적을 정하여야 하며 특히 장기수선충당금에 적립하거나 입주자 등에게 관리비를 차감하는 용도로

사용하여야 하나,

- 당 아파트에서 장기수선대상 공사를 주차충당금이나 승강기충당금에서 직접 장기수선 대상공사를 시행한 것은 사용자에게 비용을 전가시킴

◆ **위반사항 (관련규정)**

- **주택법 제47조(장기수선계획)*****제43조제3항에 따른 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요 시설을 교체하거나 보수하여야 한다.

◆ **시정 및 조치사항 : 시정명령**

- 주차충당금 및 승강기충당금은 그 목적대로 사용하고, 관리규약에 따라 잡수입의 사용근거를 마련하여 장기수선충당금으로 적립하여 장기수선계획에 따라 집행할 것

10) 부녀회에서 알뜰시장 등 운영 및 독자적인 회계관리

◆ **현 황**

- 주택법령의 개정에도 불구하고 관습적으로 부녀회에서 알뜰시장의 계약 및 운영, 세차비, 잡곡판매대금 등을 입주자대표회의의 승인 없이 독자적으로 관리 운영하면서 발생한 수입을 관리비에 편입하지 아니하고 독자적으로 통장을 개설하여 관리해옴.
- 회계증빙 및 그 처리를 관리소에서 담당하지 아니하고 자체적으로 처리해 옴으로써 회계처리의 적정성 및 근거서류의 존부와 계약 및 그 집행의 적법성 등을 전혀 파악할 수 없음.
- 발생한 수입을 부녀회 임의로 통신비, 부녀회활동비, 직원 명절 선물비, 성금기부 등으로 지출함으로써 공적 제어장치 전무

◆ **문제점**

- 공동주택의 잡수입 등은 관리규약에 따라 집행하여야 함에도 부녀회에서 일방적으로 사용함으로써 관리비의 낭비를 초래하고 집행근거 및 적법성을 확인할 수 없어 관리의 투명성 미비

◆ **위반사항 (관련규정)**

- **주택법 제45조(관리비등의 납부 및 공개 등)** ⑤ 관리주체 또는 입주자대표회의는 제4항제1호부터 제3호까지의 어느 하나에 해당하는 금전 또는 제46조제2항에 따른 하자보수보증금과 그 밖에 해당 공동주택단지에서 발생하는 모든 수입에 따

른 금전(이하 "관리비등"이라 한다)을 집행하기 위하여 사업자를 선정하려는 경우 다음 각 호의 기준을 따라야 한다.

- **관리규약 제59조(잡수입의 집행 및 회계처리 공개)** ⑧ 관리주체는 공용부분의 활용을 통해 발생한 수입(광고, 승강기, 주차장, 재활용품 매각 등)을 별첨 2의『공동주택관리 회계처리기준』 별지 7호 서식에 따라 수납영수증 및 지출 증빙자료를 5년간 관리 및 보관한다.

- **관리규약 제33조의5(공동체 활성화 단체의 활동제한)** ① 단지 내 공동체 활성화 단체는 사전에 입주자 대표회의의 의결 또는 사전협의를 거치지 아니하고 입주자 등에게 부담을 주는 행위나 기업체 등으로부터 금전의 기부 등을 받을 수 없다.

◆ **시정 및 조치사항 : 시정명령**

- 부녀회에서 관리하는 잡수입을 관리주체에서 관리하고 관리규약에 따라 공동체활성화 단체에 준하여 필요비용을 지원할 것

11) 잡수입을 예비비로 부당전환

◆ **현 황**

- 전년도 이익잉여금을 사용자분 입주자분을 구분하여 장기수선충당금 또는 관리비 예비비로 전환하여 회계처리해야 함에도 불구하고 구분 없이 매년 관습적으로 전액 예비비로 전환함.
 - 2011년도 이익잉여금 51,309,169원, =>전액 예비비로 전환의결
 - 2012년도 이익잉여금 57,826,265원, =>전액 예비비로 전환의결
 - 2013년도 이익잉여금 61,546,393원, =>전액 예비비로 전환의결
 - 2014년도 이익잉여금 60,965,508원 =>전액 예비비로 전환의결

◆ **문제점**

- 공동주택의 잡수입은 관리규약에 따라 관리비로 차감하거나 장기수선충당금으로 적립하여야 함에도 예비비로 전환하여 부당사용함

◆ **위반사항 (관련규정)**

- **관리규약 제59조(잡수입의 집행 및 회계처리 공개)** ① 영 제55조의4 제1항제1호 나목에 따른 잡수입은 관리비등의 회계 처리와 같은 방법으로 처리한다.
 - ② 관리주체는 잡수입을 공동체 활성화와 주민 자치 활동 촉진을 위하여 필요한 비용으로 우선 지출할 수 있다.
 - ③ 제2항에 따른 잡수입의 지출 후 집행 잔액 중 입주자가 적립에 기여한 다음 각 호의 사항은 장기수선충당금으로 적립한다.

④ 제2항에 따른 잡수입의 지출 후 집행 잔액 중 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 다음 각 호의 잡수입에 대하여는 그 금액에 대하여 관리비에서 차감하거나 관리비 예비비로 적립한다.

◆ **시정 및 조치사항 : 행정지도**

- 잡수입의 사용은 관리규약이 정하는 바에 따라 관리비로 차감하거나 장기수선 충당금으로 적립하여 공동주택을 투명하게 관리할 것

공사·용역부분

1) 기존용역업자 재계약시 사업수행실적평가 미실시 (2011~2015)

◆ **현황**

- 기존 용역업체와 수의계약으로 재계약을 실시할 경우 사업실적 평가를 실시한 후 재계약을 실시할 수 있으나 실적 평가를 실시하지 않고 재계약함.
- 연도별 사업실적평가 미실시 현황

연	월	용역내용	월별금액(원/월)	계약업체	비고
2011	1	청소용역 계약	7,225,380/월	정다운세상	
		경비용역 계약	61,740,000/월	911무인경비시스템	
	7	승강기유지보수계약	919,600/월	오티스	
		승강기유지보수계약	836,000/월	현대엘리베이터	
2012	7	승강기유지보수계약	919,600/월	오티스	
2013	1	경비용역 계약	68,231,730/월	넘버원에이비엠	
		청소용역 계약	6,743,290/월	정다운세상	
		소독용역계약	450,000/월	정다운세상	
	7	승강기유지보수계약	919,600/월	오티스	
		승강기유지보수계약	836,000/월	현대엘리베이터	
8	경비용역계약	25,422,700/월	넘버원에이비엠		
2014	1	경비용역계약	26,152,500/월	넘버원에이비엠	
		청소용역 계약	7,110,110/월	정다운세상	
		소독용역계약	450,000/월	정다운세상	
2015	1	경비용역계약	27,427,000/월	미래에이비엠	
		청소용역 계약	7,596,340/월	정다운세상	
		소독용역계약	450,000/월	정다운세상	

◆ **문제점**

- 계약기간이 만료되는 기존 사업자와 수의 계약으로 재계약을 실시할 경우 사업수행실적을 평가하여 다시 계약이 필요하다고 영 제51조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의에서 의결한 경우에 한하여 재계약을 할 수 있으나

- 당 아파트에서 사업수행실적을 평가하지 않고 입주자대표회의 의결로 재계약을 실시한 것은 사업자선정지침 위반임.

◆ **위반사항 (관련규정)**

- 주택법시행령 제55조의4의 규정에 따른 사업자선정시 국토교통부 고시 “주택관리업자 및 사업자선정지침” 제3조(입찰의 방법) 별표2 “수의계약의 대상”의 규정에 따라 기존사업자와 재계약을 실시할 경우 사업수행실적을 평가하여 계약이 필요하다고 입주자대표회의에서 의결한 경우에 한하여 재계약 할 수 있음

◆ **시정 및 조치사항 : 시정명령**

- 기존 용역업체와 재계약할 시에는 “주택관리업자 및 사업자선정지침”에 따라 사업수행실적 평가 후 할 것

2) 제한경쟁입찰 시 유찰대상임에도 계약실시 (2011년)

◆ **현황**

- 제한경쟁입찰의 경우 유효한 입찰업체가 3개 이상이어야 입찰이 성립됨에도 유효한 입찰업체가 2개임에도 그 중 최저가업체와 계약함.
- 청소용역업체 선정(제한경쟁입찰)

입찰업체명	참가자격 적합여부	입찰가	비고
나라개발시스템(주)	ISO 9001인증서 : O	7,219,000	
(주)정다운세상	ISO 9001인증서 : O	6,743,290	낙찰업체

◆ **문제점**

- 제한경쟁입찰의 경우 입찰공고 시 제시한 참가자격을 만족시키는 유효한 3개업체 이상이 응찰하여야 입찰이 유효하며,
- 당 아파트에서는 유효한 입찰업체가 2개임에도 최저가업체와 계약한 것은 사업자선정지침 위반임.

◆ **위반사항 (관련규정)**

- 주택법시행령 제55조의4의 규정에 따른 사업자선정시 국토교통부 고시 “주택관리업자 및 사업자선정지침” 제3조(입찰의 방법) 별표1 “입찰의 종류와 방법”의 규정 위반

◆ **시정 및 조치사항 : 시정명령**

- “주택관리업자 및 사업자선정지침”에 따라 제한경쟁입찰 시 “자본금” “기술능력” “실적”을 제한하여 실시하되 3개이상의 유효한 입찰참가자가 있어야 하므로 규정에 적법하게 시행할 것

3) 최저가 업체 배제 후 차순위 업체와 계약

◆ **현 황**

- 최저가입찰제로 공사업체를 선정하기로 하였음에도 최저가 응찰업체를 배제하고 차순위 업체를 시공업체로 선정함.

- **업체선정 현황**

o 2011. 12. 13. 경비용역업체 선정

입찰업체명	입찰가	비 고
(주)듀넬코리아	64,538,000/월	최저가업체
NO1.ABM	67,932,320/월	계약금액 67,932,320/월

o 2013. 2. 15. 통합보안시스템 구축공사업체 선정

입찰업체명	입찰가	업체별 금액	비디오폰추가	비 고
코콤	300,813,000	286,000,000	335,320,000	계약금액 322,000,000
코맥스시큐리티	289,398,000	286,000,000		최저가업체

◆ **문제점**

- 최저가입찰제로 시공업체를 선정할 경우 입찰에 응한 업체 중 최저가업체로 시공업체로 선정하여야 하며 선정된 업체가 선정포기서를 제출한 경우에 한하여 재입찰공고를 통하여 시공업체를 선정하여야 함에도
- 최저가입찰가를 제출한 업체를 배제하고 차순위 업체를 시공업체로 선정하여 계약한 것은 입찰위반으로 입주자에게 비용전가

◆ **위반사항 (관련규정)**

- 주택법시행령 제55조의 4의 규정에 따른 사업자선정시 국토교통부 고시 “주택관리업자 및 사업자선정지침” 제6조(낙찰의 방법) 별표5 의 규정에 따른 최저가 업체 선정 위반

◆ **시정 및 조치사항 : 시정명령**

- “주택관리업자 및 사업자선정지침”에 따라 경쟁입찰 시 최저가 업체를 선정하고 계약할 것

4) 200만원 이상 공사용역 수의계약 (2011년 ~ 2014년)

◆ **현 황**

- 연도별 수의계약 현황

연	월	공사 내용	계약업체	공사금액	비 고
2011	6	승강기 부품 교체 공사	오티스엘리베이터	3,938,000	
	7	승강기정기검사 조건부합격 보완 공사	현대엘리베이터	7,700,000	
	11	주택화재보험	수산업협동조합	2,908,580	

2012	3	2차 승강기 정기검사 보완 공사	오티스엘리베이터	14,190,000	
	10	주택화재보험	메리츠화재	4,095,700	
2014	9	승강기 정기검사 지적사항 보수 공사	현대엘리베이터	11,704,000	
	10	승강기 비상통화장치 설치공사	LG유플러스	8,778,000	
합 계				53,314,280	

◆ **문제점**

- “주택관리업자 및 사업자선정지침”에 따라 200만원 이상은 공개경쟁 입찰하여야 하나 수의계약한 것은 규정위반

◆ **위반사항 (관련규정)**

- 주택법시행령 제55조의4의 규정에 따른 사업자선정시 국토교통부 고시 “주택관리업자 및 사업자선정지침” 제3조(입찰의 방법) 별표2 “수의계약의 대상”의 규정 위반

◆ **시정 및 조치사항 : 시정명령**

- 200만원이상의 공사용역 시 “주택관리업자 및 사업자선정지침”에 따라 공개경쟁 입찰로 사업자를 선정할 것

5) 긴급공사 발생 시 수의계약 후 입대의 의결 미실시 (2010~2013)

◆ **현 황**

- 외벽 누수, 엘리베이터 고장 등의 긴급공사 발생 시 수의계약으로 공사를 진행하였으나, 계약사항에 대하여 입주자대표회의 의결 또는 주인을 받아야 함에도 이를 시행하지 않음
- 연도별 긴급 수의계약 현황

년	월	공사 내용	계약업체	공사금액
2010	9	옥상 및 외벽크랙 방수공사	희민테크노건설	4,950,000
2010	10	옥상 및 외벽크랙 방수공사	서경실업	3,080,000
2011	3	지하 매설 메인배관 보수공사	충남보수	2,700,000
2011	8	5동 6.7호라인 엘리베이터 메인모터 교체	오티스엘리베이터	2,300,000
2012	11	1차(1.2.3동) 승강기 행거롤러 교체	현대엘리베이터	2,530,000
2013	5	2동1호기(1.2호라인) 승강기 긴급 보수 공사	현대엘리베이터	4,120,600
합 계				19,680,600

◆ **문제점**

- 외벽 누수, 엘리베이터 고장 등의 긴급공사 발생 시 관리주체에서 관련 내용 보고 후 수의계약으로 공사를 진행할 수 있으나, 이에 대한 진행사항 및 계약내용에 대해서는 입주자 대표회의에 별도의 승인 을 받아야 함에도 이를 시행하지 않은 것은 관련 규정 위반임.

◆ **위반사항 (관련규정)**

- 주택법시행령 제51조(입주자대표회의의 의결사항 등) ① 입주자대표회의는 법 제

43조에 따라 그 구성원 과반수의 찬성으로 다음 각 호의 사항을 의결한다.

- 관리규약 제27조(입주자대표회의의 의결사항)

4. 영 제58조에 따른 관리비등 집행을 위한 개별 사업계획
(공사, 용역, 물품구입, 매각 등)에 관한 사항

◆ 시정 및 조치사항 : 시정명령

- 긴급한 경우 업체를 선정하고 공사를 시행하고 입주자대표회의에 추인받아 관리비 집행을 할 것

6) 제한경쟁 입찰 시 지역 제한 등 과도한 제한 실시(2010~2013)

◆ 현 황

- 제한경쟁입찰 시 제한 사항은 사업실적, 기술능력, 자본금 외에 다른 사항을 제한 사항으로 둘 수 없음에도 지역제한 등의 제한을 함.

- 제한경쟁 입찰 시 부적합 제한사항

연	월	공사내용	제한내용(지역)
2010	7	열교환기 세관업체 선정	서울, 경기 지역제한
2011	12	청소용역업체 선정	서울 지역제한
		경비용역업체 선정	ISO인증업체
2012	8	디지털 공시청 시설업체 선정	서울, 경기 지역제한, 법인설립년도 제한
2013	1	통합보안시스템 시설업체 선정	서울, 경기 지역제한
	4	수변전설비 교체업체 선정	서울, 경기 지역제한, 법인설립년도 제한
	6	재활용품수거업체 선정	서울, 경기 지역제한

◆ 문제점

- 주택관리업자 및 사업자 선정지침에서 제한경쟁입찰은 사업종류별로 관련법령에 따른 면허, 등록 또는 신고 등을 마치고 사업을 영위하는 자 중에서 계약의 목적에 따른 “사업실적, 기술능력, 자본금을 제한”하여 공개경쟁입찰에 참가하도록 한 후 그중에서 선정하는 방법이며,
- 제한경쟁입찰 공고 시 서울 및 경기 지역 등의 지역제한 및 법인설립년도 제한 등을 한 것은 공정한 입찰을 제한한 행위임

◆ 위반사항 (관련규정)

- 주택법시행령 제55조의4의 규정에 따른 사업자선정시 국토교통부 고시 “주택관리업자 및 사업자선정지침” 제3조(입찰의 방법) 별표1 “입찰의 종류 및 방법”의 규정 위반

◆ 시정 및 조치사항 : 시정명령

- “주택관리업자 및 사업자선정지침”에 따라 “자본금” “기술능력” “실적”

외의 사항을 제한하지 말 것

7) 구청지원사업 공사구간 추가하여 지원 외 공사시행 (2013.10)

◆ 현 황

- 구청 지원 사업인 단지 내 주도로 보수공사 입찰시 입주자대표회의 의결에 따라 최저가입찰을 실시하여야 함에도 이를 지키지 않았으며, 계약 시 입찰금액으로 계약하여야 함에도 구청지원금의 여유가 발생하여 공사면적을 추가하여 공사비를 변경하여 계약함.
- 2013. 08. 13. 공동주택 지원 사업으로 단지 내 주도로 보수공사를 신청함.
(공사범위 : 폭 6m x 길이 450m = 2,700㎡, - 신청 금액 : 총 공사금액의 70%인 54,950,000원)
- 2013. 10. 01. 구청에서 심의결과 통보 받음.
(공사범위 : 폭 6m x 길이 450m = 2,700㎡, - 통보 금액 : 총 공사금액의 70%인 45,605,000원)
- 2013. 10. 10. 제한경쟁입찰 공고 실시 (공사면적 : 2,320㎡)
- 2013. 10. 24. 견적업체 개봉

입찰업체명	입찰가	비 고
신의건설	46,568,830	최저가입체
마메든건설	67,872,200	
태민ENG	68,970,000	
용우테크	68,810,000	

- 2013.10.24. 최저가입체인 신의건설에게 구청지원금을 포함한 예정 총 공사비 65,150,000원에 맞춰 공사범위 996㎡를 추가한 총 3,316㎡에 대하여 공사 시행하기로 합의함.
- 2013. 10. 24. 개찰한 당일 신의건설과 공사비 65,150,000원에 계약함.
- 2013. 11. 07. 강남구청에서 관리사무소 계좌로 지원금 45,605,000원을 입금함.

◆ 문제점

- 2013. 7. 이후 사업자선정 지침에 의하면 경쟁입찰 시 적격심사를 원칙으로 하고 입주자대표 의결에 따라 최저가입찰을 할 수 있음에도
- 당 아파트에서는 입주자대표회의에서 입찰의 종류에 대한 의결을 하지 않았고 입찰공고에는 최저가입찰에 대한 별도의 내용이 표기하지 않고 참가자격에 맞는 적격업체를 선정하기로 하였음에도 최저가 입찰로 사업자 선정

- 또한 입찰금액이 총공사비 65,150,00원에 미달된 46,568,300원으로 되어 구청 지원공사비에 여유가 발생함에 따라 공사면적을 996㎡를 추가하여 공사하여 구청지원금(46,568천원의 70% 32,597천원)를 사용하고 반납하여야 함에도 **13,008천원을 부당 집행함**

◆ **위반사항 (관련규정)**

- 보조금 관리에 관한 법률 제22조(용도 외 사용 금지) ① 보조사업자는 법령, 보조금 교부 결정의 내용 또는 법령에 따른 중앙관서의 장의 처분에 따라 선량한 관리자의 주의로 성실히 그 보조사업을 수행하여야 하며 그 보조금을 다른 용도에 사용하여서는 아니 된다.
- 강남구 지방보조금 관리조례 19조(용도 외 사용금지 등) ① 지방보조사업자는 법령, 보조금 교부결정의 내용 및 조건과 법령에 의한 구청장의 처분에 따라 선량한 관리자의 주의로 성실히 지방보조사업을 수행하여야 하며 그 지방보조금을 다른 용도에 사용하여서는 안 된다.
- 주택법시행령 제55조의4(관리비등의 집행을 위한 사업자 선정) ① 관리주체 또는 입주자대표회의는 법 제45조제5항제2호에 따라 국토교통부장관이 정하여 고시하는 경쟁입찰의 방법으로 다음 각 호의 구분에 따라 사업자를 선정하고 집행하여야 한다.

◆ **시정 및 조치사항 : 보조금 환수(시정명령)**

- 구청 지원금을 신청한 용도대로 사용하지 않고 다른 용도에 추가 사용한 보조금 13,008천을 구청에 반납하고,
- 국토교통부 고시 “주택관리업자 및 사업자선정지침”의 규정에 적합하게 적격심사제로 사업자를 선정할 것

일반관리 · 운영부분

1) 주택관리사 신고인감 미사용

◆ **현 황**

- 주택관리사는 주택법령에 따라 신고인감을 사용하여야 하나, 통장 지출결의서 등 중요 회계장부에 사용 안하고 종전의 임의 도장을 사용함

◆ **문제점**

- 주택법령에 따라 관리사무소장은 인감을 신고하고 신고한 인감을 사용하여야 함에도 임의로 인감을 사용함으로써 인감의 도용 및 효력에 영향을 미칠 우려가

있음

◆ **위반사항 (관련규정)**

- 주택법 제55조((관리사무소장의 업무 등) ⑤ 관리사무소장은 그 배치 내용과 업무의 집행에 사용할 직인을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 신고한 배치 내용과 직인을 변경할 때에도 또한 같다.

◆ **시정 및 조치사항 : 시정명령**

- 주택법령에 적법하게 직인을 신고하고 신고한 직인을 사용하여 공동주택 관리를 투명하게 운영할 것

2) 경비원 성범죄경력 조회 미실시

◆ **현 황**

- 경비원 16명 중 2015년도에 입사한 2명(서남수 2015. 2. 2.입사, 김영식 2015. 1. 28. 입사)에 대해서는 감사일 현재까지 성범죄경력조회 미실시함.

◆ **문제점**

- 청소년 성범죄가 지속되고 있는 가운데 우리구에서 매년 1회씩 경비원에 대한 성범죄자 경력조회토록 함에도 불구하고 조회없이 채용함

◆ **위반사항 (관련규정)**

- 아동·청소년의 성보호에 관한 법률 제56조(아동·청소년 관련기관 등에의 취업제한 등) ① 아동·청소년대상 성범죄 또는 성인대상 성범죄로 형 또는 치료감호를 선고받아 확정된 자는 그 형 또는 치료감호의 전부 또는 일부의 집행을 종료하거나 집행이 유예·면제된 날부터 10년 동안 가정을 방문하여 아동·청소년에게 직접교육서비스를 제공하는 업무에 종사할 수 없으며 다음 각 호에 따른 시설·기관 또는 사업장(이하 “아동·청소년 관련기관 등”이라 한다)을 운영하거나 아동·청소년 관련기관 등에 취업 또는 사실상 노무를 제공할 수 없다. 다만, 제10호 및 제14호 경우에는 경비업무에 종사하는 사람, 제12호의 경우에는 「의료법」 제2조의 의료인에 한한다.

10. 「주택법」 제2조제2호의 공동주택의 관리사무소

◆ **시정 및 조치사항 : 시정명령**

- 경비원의 입사 시에 성범죄경력을 조회하고, 기존 경비원에 대해서도 성범죄 경력을 조회하여 성범죄로 인한 사고가 발생하지 않도록 할 것

3) 예산안, 사업계획서, 결산서, 사업실적서, 미작성

◆ **현 황**

- 회계연도별 예산안, 사업계획서, 결산서, 사업실적서를 미작성하여 입주자대표회의에 보고없이 운영하고 있음

◆ 문제점

- 회계 연도별 예산안 및 사업계획서 없이 주먹구구식으로 관리하여 주택관리를 함으로써 관리의 투명성이 부족

◆ 위반사항 (관련규정)

- 주택법시행령 제55조의2(관리비 등의 사업계획 및 예산안 수립 등)① 관리주체는 다음 회계연도에 관한 관리비등의 사업계획 및 예산안(제50조의2제6항에 따른 선거관리위원회의 운영경비를 포함한다)을 매 회계연도 개시 1개월 전까지 입주자대표회의에 제출하여 승인을 받아야 한다. 이 경우 승인사항에 변경이 있는 때에는 변경승인을 받아야 한다.

② 관리주체는 매 회계연도마다 사업실적서 및 결산서를 작성하여 회계연도 종료 후 2개월 이내에 입주자대표회의에 제출하여야 한다.

◆ 시정 및 조치사항 : 시정명령

- 주택법령에 적합하게 사업계획 및 예산안을 수립하고, 매 회계연도 마다 사업실적서 및 결산서를 작성하여 입주자대표회의에 제출하고 승인받을 것

4) 입주자대표회의 보증보험 미가입

◆ 현 황

- 관리규약에 의하면 대표회장은 3천만원 이상의 공제 또는 보증보험에 가입하여야 하나(개정전 3천만원 이상, 개정후 0천만원 이상) , 2014. 4. 임기가 시작하였음에도 불구하고 감사일 현재까지 보증보험에 미가입

◆ 문제점

- 보증보험은 공동주택의 관리에 있어서 사전에 대비하는 보험계약으로서 보험에 미가입하여 대표회장의 업무를 수행함에 있어 관리의 위험에 대비하니 못함

◆ 위반사항 (관련규정)

- 관리규약 제69조(보증설증) ② 영 제58조제7항에 따라 관리비등을 금융기관에 복수도장으로 등록 예치하여 관리하는 입주자대표회의 회장은 ○천만원 이상의 공제 또는 보증보험 등에 가입하여야 한다.

◆ 시정 및 조치사항 : 행정지도

- 관리규약에 3,000만원이상의 보증보험을 가입하도록 개정하고, 보증보험을 가입하여 공동주택 관리에 있어 사전에 대비할 것

5) 장기수선계획서 조정 등 관리부실

◆ 현 황

- 2015. 4. 1. 계획 조정하였으나 계획내용이 전반적으로 부실

1) 관리규약에 규정된 적립비율과 총괄표상의 금액 및 현재 적립하는 장기수선충당금(평방미터당 90원)이 서로 연계가 안되고 연계여부를 파악할 수도 없음.

2) 과년도 총괄표상의 연도별 예정 공사를 거의 실시하지 않았으며(2014년 이전) 2015년 조정시 이를 반영하지 않음.

3) 2015년 조정을 하였으나, 2015년 예정된 공사실시 계획서가 아직 수립되지 않았으며 현재 계획도 없음.

4) 장기수선계획 상의 예정된 공사비용에 비해 현재 적립하고 있는 총당금이 낮아 예정된 공사를 실시할 수 없음

◆ 문제점

- 장기수선계획은 주택법령에 따라 조정하고 조정된 장기수선계획에 따라 장기수선충당금을 적립하여야 하나, 전반적으로 장기수선계획이 부실하여 공동주택 관리가 제대로 이루어지지 않음

◆ 위반사항 (관련규정)

- 주택법 제47조 (장기수선계획) ② 제43조제3항에 따른 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요 시설을 교체하거나 보수하여야 한다. 이 경우 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획에 대한 검토사항을 기록하고 보관하여야 한다.

- 주택법시행령 제66조(장기수선충당금의 적립 등) ① 장기수선충당금의 요율은 당해 공동주택의 공용부분의 내구연한 등을 감안하여 관리규약으로 정하고, 적립 금액은 장기수선계획에서 정한다.

◆ 시정 및 조치사항 : 시정명령

- 주택법령에 따라 장기수선계획을 재 조정하고 조정된 장기수선계획에 따라 공사시행 및 장기수선충당금을 적립할 것

6) 서울시 통합정보마당 정보공개 부실

◆ 현 황

- 관리규약에 따라 서울시 통합정보마당에 정보공개를 하여야 함에도 공개부실

1) 미공개 사항

· 관리규약, 입주자대표회의 소집공고 및 회의록 주요의결사항,

· 선거관리위원회 회의록 등 관련 정보, 장기수선계획,

- 공사용역관련 입찰공고 결과공고 수의계약사항 공고,
- 관리사무소 공지사항 등

◆ **문제점**

- 공동주택에 관리에 관한 사항 등은 서울시통합정보마당에 공개하여 투명하게 관리하여야 하나, 제대로 공개되어 있지 않음

◆ **위반사항 (관련규정)**

- **관리규약 제48조 (자료의 종류 및 열람방법) ③** 관리주체는 다음 각 호의 자료를 게시판, 통합정보마당에 공개하여야 한다. 다만, 입주자등의 세대별 사용내역 등 사생활 침해의 우려가 있는 것은 공개하지 아니한다.

1. 입주자대표회의의 소집 및 그 회의에서 의결한 사항
2. 관리비등의 부과내역(관리비와 사용료 등에 대한 항목별 산출내역, 장기수선충당금의 산출내역과 그 적립금, 기타 회계자료 등)
3. 이 규약 및 제 규정, 장기수선계획 및 안전관리계획의 현황
4. 입주자등의 건의사항에 대한 조치결과 등 주요업무의 추진상황
5. 동별 대표자의 선출 및 입주자대표회의의 구성원에 관한 사항
6. 선거관리위원회의 위촉 및 구성에 관한 사항
7. 관리주체 및 관리기구의 조직에 관한 사항
8. 주택관리업자 및 사업자 선정과 관련한 입찰공고 내용, 선정결과 내용, 계약을 체결하는 경우 그 계약서(「개인정보 보호법」 제24조에 따른 고유식별정보 등 개인의 사생활의 비밀 또는 자유를 침해할 우려가 있는 사항은 제외하고 공개) 등
9. 법 제45조의3제3항의 회계감사 결과
10. 영 제55조의2의 사업계획서 및 예산안, 사업실적서 및 결산서

◆ **시정 및 조치사항 : 행정지도**

- 관리규약에 따라 서울시통합정보마당에 공개하여 공동주택을 투명하게 운영할 것

