

문서번호	주택관리과-2049
결재일자	2015.1.19.
공개여부	대시민공개

주무관	공공주택관리사업장	주택관리과장	도시환경국장		
여경환	김상훈	이승복	01/19 김장수		
협 조					

「공사·용역 입찰부문」 공동주택 관리실태 조사



도시환경국
(주택관리과)

「공사·용역 입찰부문」

공동주택 관리실태 조사

공동주택관리에 많은 민원발생과 관리실태 조사 시 공통적으로 나타난 공사·용역 입찰 문제에 대하여, 의무관리 대상 아파트 전체를 대상으로 조사를 실시하여 동일사례가 재발되지 않도록 개선안을 마련 보급하고자 함

I 조사 개요

- 조사대상 : 의무관리대상(분양) 공동주택 90개 단지(임대 제외)
- 조사대상연도 : 2014년
- 조사기간 : 2015. 1.20 ~ 2015. 2.28
- 조사내용 : 입찰공고 ~ 계약과정
 - 공고기간 준수 여부, 과도한 제한 여부, 낙찰자 결정 방법, 주민 공개 여부 등
- 조사인원 : 실태조사팀 직원 3명
- 조사방법 : 관련 자료 요청 및 k-apt 시스템을 활용 입찰공고문 출력 검토
(필요시 현장조사 병행)

II 세부추진계획

- 추진일정
 - 문서요청 및 자료조사 : 2015. 1.20 ~ 2. 15
 - 개선안 작성 및 조사결과 보고 : 2015. 2.16 ~2015. 2.28
 - 서울시 보고 및 결과 통보 : 2015. 3. 1 ~ 2015. 3.30

■ 중점 조사 내용

- 참가자격 조건 준수 여부 검토
 - 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제한경쟁의 경우 관련 법령에 따른 면허를 보유한 업체로 계약의 목적에 따라 사업실적, 기술능력, 자본금만 제한토록 되어 있음
- 입찰 참가 시 제출 요구서류 적정여부
- 입찰공고일 준수 여부
 - 입찰예정일로부터 14일 전과 재공고와 긴급한 경우 7일 준수 여부
- 낙찰자 선정방법 준수 및 입찰참가 시 제출서류 검토방법
- 개찰 시 입회인 참가 여부 및 K-apt 등 홈페이지 입력 여부 등

■ 개선안 마련

- 표준 공고안 작성
 - 국토교통부고시 주택관리업자 및 사업자 선정 지침을 근거하여 아파트 단지별 공고 유형과 관공서 입찰 공고문을 참조하여 표준안 마련
 - ※ 관련법 및 지침에 따로 정하여진 서식 없음
- 공사 및 용역 입찰과 계약과정 흐름도 작성
 - 공사 발주 단계부터 계약까지 상세한 내용 기재
- 공사 및 용역을 추진하기 위한 전반적인 업무메뉴얼 작성
 - ※ 작성된 메뉴얼은 서울시 검토 요청 및 타 지자체 활용건의

■ 특기사항

- 입찰 과정 미준수 시 이에 따른 과태료 부과법령을 발췌하여 업무 메뉴얼과 함께 보급
- 관리비 절감을 통한 자체 경비원과 상생 사례 등 우수사례를 발굴하여 횡단 전개 및 추후 백서 발간자료로 활용

- 실태조사 자료 요청 및 자료조사 : 2015. 1월 ~ 2월
- 조사자료 검토 및 보고 : 2015. 2월
- 업무메뉴얼 서울시 검토 의뢰 : 2015. 3월
- 업무메뉴얼 보급 : 2015. 3월