

문서번호	주택관리과-8003
결재일자	2015.3.19.
공개여부	대시민공개

주무관	공동주택관리사업장	주택관리과장	도시환경국장	부구청장	
이소리	김상훈	이승복	김장수	03/19 김병환	
협 조					

「공사·용역 입찰부문」
공동주택 관리실태 조사결과 보고



2015. 03

도시환경국
(주택관리과)

「공사·용역 입찰부문」 공동주택 관리실태 조사결과 보고

반복적인 민원발생, 관리실태 조사에서 공통적으로 나타난 공사·용역 분야에 대해 의무관리대상 아파트 90개소를 전수조사하고 그 결과를 보고드립니다

I 조사 개요

- 조사대상 : 의무관리 90개단지(임대제외)
- 조사기간 : 2015. 1.20 ~ 2015. 2.28
- 조사내용 : 입찰공고 ~ 계약과정(2014년)
 - 공고기간 준수 여부, 과도한 제한 여부, 낙찰자 결정 방법, 주민 공개 여부 등
- 조사자 : 실태조사팀 직원 3명
- 조사방법 : 관련 자료 및 k-apt 시스템 활용 입찰공고문 분석

II 추진 배경

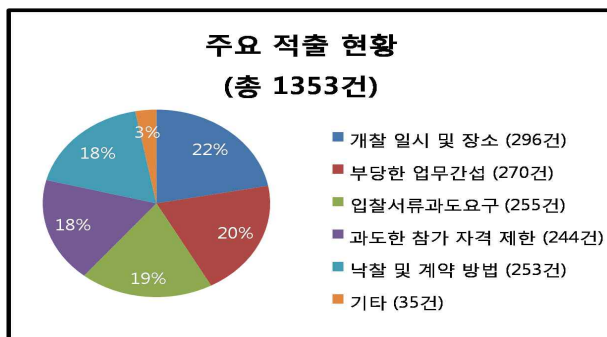
- 공사 및 용역의 입찰부터 계약과정에 대한 민원은 지속적이고 반복적으로 발생되고 있어 실태조사를 실시하여 원인분석을 통한 개선방안 마련필요
- 실태조사는 여건상 연간 12개 이상 실시가 어려움에 따른 한계발생, 90개단지의 마지막 실태조사는 9년 뒤에나 가능, 실태조사 긴장감 감소
 - 1개단지 실태조사에 통상 1개월이 소요(조사2주, 보고 2주)
 - 쉬지 않고 실태조사를 진행하여도 임대를 제외한 90개 단지 실태조사에 9년 소요

2014년도 아파트단지 발생 공사·용역 부문 입찰공고 총 526건을 대상으로 그 적합여부 등에 대하여 조사한 결과

- 관련 법령에서 정한 절차 등에 적합한 경우가 11건으로 전체 526개의 2.1%에 불과하고 부적합으로 나타난 공고 등은 총 515건(97.9%)으로 나타났음
 - ⇒ 그동안 실태조사 등 제도적으로 외부의 감사, 조사 등이 시행되지 않음에 따라 긴장감이 형성되지 못하고 선례답습주의, 대충주의 등이 만연한 것으로 보임
- 부적합으로 분류된 515건의 공고문에서 총 1,353개의 오류사항 적출되어 평균 약 2.6개의 오류사항이 적출되고 있음
 - ⇒ 주택관리 관련 규정에 대한 인지부족 또는 규정을 알고 있으면서도 과거의 관례를 규정보다 더 우선시하여 발생한 결과로 판단됨

유형별로 주요 적출사항은

- 입찰 투명성 저해 : 개찰일시 및 장소 부적정이 296건(22 %)
- 권한 배분 미흡 : 입주자대표의 부당한 업무간섭 270건(20 %)
- 자유경쟁 침해 : 입찰서류 과다요구(19 %), 과도한 입찰 참가자격 제한 244건(18 %)
- 낙찰자 임의선정 의혹 야기 : 낙찰 및 계약방법 부적합 253건(18 %)로서
 - ⇒ 입찰공고 등에서 투명성을 제시하지 못함에 따라 부정입찰, 담합입찰, 특정업체 봐주기 등의 의혹과 불신을 야기하기에 충분한 것으로 나타나 입찰시작점인 공고문부터 바로잡아 가는 과정이 필요한 것으로 판단됨



- ※ 기타(35건)
 - 공고기간 미준수 29건
 - 참가자격 부적정 2건
 - 정보 미공개 4건
- ※ 단지별 공고건수 및 유형별 지적건수 집계표 (첨부2)

〈유형별 주요 적출사항〉

- 금회 조사의 목적이 공사와 용역분야에 대한 실태파악과 원인분석 그리고 개선방안 마련을 위한 것이라는 점을 감안하여 부적합 사항별로 “주의촉구” 조치하고 이후 유사사례 재발시에는 과태료 부과 등 강력 조치
- 금번 조사에서 부적합으로 나타난 사례에 대하여는 유사사례 재발을 예방하기 위하여 아파트 단지에 매뉴얼(공사·용역)을 제작하여 배포
 - 예산과목 : 주택관리과, 주택건설 및 관리, 공동주택활성화, 공동주택실태조사, 일반운영비, 사무관리비(201-01)
 - 소요예산 : 약 150만원 소요(약 130부 제작)
 - ※ 매뉴얼 책자 발간은 관련협회 등 검증절차를 거쳐 발간

- 별 첨 1. 아파트관리(공사·용역) 가이드라인
2. 단지별 공고건수 및 유형별 지적건수 집계표
3. 사업별 관련 법령에 따는 면허 등 공고사례. 끝.