문서번호	주택관리과-12742
결재일자	2015.5.6.
공개여부	부분공개

주무관	공동주택팀장	주택관리과장	도시환경국장	부구청장	
이재훈	김상훈	이승복	김장수	전결 05/06 김병환	
협 조					

「정릉동 중앙하이츠 1차아파트」

관리실태 조사 결과 보고

성북형 삼생아파트 동행同幸

2015. 5

도시환경국

(주택관리과)

「정릉동 중앙하이츠 1차아파트」

관리실태 조사 결과 보고

Ⅰ 일 반 현 황

- 위　　치 : 성북구 아리랑로 19길 60 (정릉동) 중앙하이츠1차 아파트
- 단지규모 : 7개동, 433세대 (지상 15~20층, 연면적 57,022.87㎡)
- 준 공 일 : 2004. 04. 30
- 관리방법 : 남경종합관리(주) - 위탁

Ⅱ 조 사 개 요

- 조사근거
  - ○ 주택법 제59조 및 같은법 시행령 제82조 (공동주택관리에 관한 감독)
  - ○ 부조리 아파트 상시 실태조사 계획 (서울시 '13.08.08)
  - ○ 아파트관리 실태조사 추진계획 (구청장 방침 2015. 04. 01)
  - ○ 정릉 동아아파트 관리실태 조사계획 (2015. 03. 23)
- 조사반 구성 : 구직원 3명, 외부전문가 3명 (회계사, 변호사, 기술사)
- 조사기간 : 2014. 04. 6 ~ 04. 17 (기간중 10일)
- 조사범위 : 2012년 이후 현재까지 아파트관리 전반적인 사항
- 조사배경 및 중점조사사항
  - ○ 2011년2월 해체된 부녀회 문제, 단지내 저지대 107동의 정화조 오수처리(악취와 잦은 고장) 문제 등이 주요 갈등 요인으로 조사 요청
  - ○ 공사·용역, 입주자대표회의·관리주체, 장기수선계획 및 충당금, 예산·회계분야, 청소업체, 재활용업체 선정 관련 민원 등 종합적으로 실태조사 실시

Ⅲ 기 본 현 황

연도별 관리비용 운영 총괄

(단위:원)

년도별	예산(수입)	결산(지출)	차액
2014	805,402,533	794,862,315	-10,540,218
2013	776,549,698	798,252,486	21,702,788
2012	778,441,892	781,110,389	2,668,497

관리비 일반현황

구 분	2014년	2013년	2012년
장기수선충당금잔액(천원)	39,445	39,445	39,445
장기수선충당금(원/㎡/월)	75,62	75,62	75,62
평균 공용관리비(원/㎡/월)	774	793	762
평균 개별사용료(원/㎡/월)	726	737	735
잡수입(원/세대/월)	8,646	11,059	11,817
난방 및 전기계약방식	난방 : 개별난방(도시가스), 전기 : 단일계약		

아파트 운영 주요 수익 현황

(단위:천원)

연도별	알뜰시장	재활용품	광고료	장기수선 예치이자	기타	합계
계	1,420	43,514	14,920	56,061	76,730	192,645
2014	1,360	9,864	4,500	16,231	25,500	57,455
2013	60	15,000	4,490	19,976	25,350	64,876
2012	-	18,650	5,930	19,854	25,880	70,314

Ⅳ 조 사 결 과

1. 조사결과 종합

■ 입주자대표회의 운영, 회계처리, 장기수선충당금, 공사·용역 분야에서 다른 아파트 단지 조사에서 나타난 문제점 들이 반복되는 것으로 나타났음

○ 유형별 적출 건수

계	입주자대표	예산·회계	장기수선계획	공사·용역 등
39	11	4	2	22

■ 다른 아파트 단지에서 나타난 문제점 들과 유사한 사항에 대하여는 형평성의 측면에서 행정지도, 시정명령 등의 조치가 타당한 것으로 판단됨

○ 조치예정 대상별 적출 건수

계	행정지도	시정명령	과태료 부과	기술검토
39	13	24	1	1

■ 다만, 관련자간 유착의혹 및 주택법령에 정한 절차 등에 비추어 수용곤란한 경비용역업체 선정 과정 부당한 업무처리 행태는 과태료 처분을 강행하여 유사사례 재발을 방지해야 할 것으로 판단됨

○ 선정 공고시 계약기간을 1년으로 명시하고도 실제 계약은 2년으로 계약

○ 주택법령에서 정한 경쟁입찰, 적격심사 제도가 아닌 입주자대표회의에서 서면심사 및 회의로 적격업체를 선정하여 입찰의 공정성 훼손

- 최저가 입찰 듀델코리아 서류심사에서 배제(기업이윤 낮게 책정 이유)
  ▷ 듀델 월 6,620,000원, 남경 월 6,947,873원
- 공정한 심사를 저해할 소지가 있는 일부 업체의 “계약시 시비 50포 지급”이라는 사항에 대하여 제재 등 없이 심사진행
- 관리주체인 남경종합관리가 경비용역업체로 선정되어 유착 및 특혜 의혹

2. 분야별 조사결과

입주자대표회의 운영 분야

○ 일부 회의록에 참석자 서명누락, 참석과 서명인원 불일치, 찬반·표결결과·과반수 찬성여부 등 확인 곤란한 사례 등 안건처리 부적정 적출

○ 운영비 사용내역을 통합정보마당 등에 일부 미공개 등 부적정 적출

예산·회계처리 분야

○ 다음 회계연도의 예산안이 직전연도 11월말일 이전에 입주자대표회의에서 승인결의가 이루어지고, 당해연도 결산서 승인도 다음 회계연도 2월중에 이루어지도록 하여야 하나, 그 기일을 준수하지 않는 사례 적출

장기수선계획 및 장기수선충당금

○ 장기수선계획을 조정하면서 최초 수립한 계획을 변경하지 않고 새로운 신규사업 만을 추가하는 방식으로 운영함에 따라 수선주기 50년의 결과를 초래하는 등 주택법령에서 정한 수선주기 30년 기간에 혼선 초래

공사용역 분야

○ 공사업체 선정방식 부적정, 준공관리부적정, 공사대금 지급방식 부적정 등 다른 아파트 들과 유사한 사항들이 적출 되었음

○ 특히, 청소·경비용역 등 4개 보험금 정산과 관련하여 앞으로 개선방안을 강구하여 불합리한 입찰 오해 소지 등을 사전에 예방하는 것이 바람직할 것으로 판단됨

- 청소·경비용역업체 계약시 견적서에 4대 보험료를 반영한 후 실제 경비원은 국민연금 납부 대상이 아닌 65세 이상을 고용으로 그 금액을 업체 수익 처리
- 고용보험 또한 65세 이후의 자를 고용하여 상당수 납입대상에서 제외

※ 4개 보험금 관련 판단자료
- 주택 법령은 국민연금과 고용보험에 대한 정산 관련 명문화 규정 없음
- 일부 아파트 부당이익 간주 소송 ⇨ 총괄 도급입찰로 아파트 입주자 패소
(서울서부지방법원 2013가소 4019판결외 다수)

Ⅴ 향 후 계 획

- 조사결과에 대해 입주자대표회의, 관리주체 의견 수렴 후 시정명령 등 행정 조치사항 검토 통보
- 실태조사 결과 포스터 단지내 동별게시판 및 엘리베이트 부착
- 조사결과 및 행정조치 내용 서울시 보고

별첨 : 관리실태 조사결과 1부. 끝.