

연번	위반내용	조사 내용	관련법	관리주체의 의견서
1.	<p>입주자대표회의 운영 및 윤리 교육 미이수</p>	<p>○ 서울시 공동주택관리규약 준칙 제20조(동별대표자 등의 해임 및 결격사유 등) 제1항 제8호 및 당 아파트 관리규약 제20조 제1항 제9호의 규정에 의거 법 제43조의2 및 영 제50조의3에 따라 시장·군수·구청장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 입주자대표회의 구성원에게 입주자대표회의 운영과 관련하여 필요한 교육을 실시하여야 하며, 이 경우 입주자 대표회의의 구성원은 그 교육을 성실히 이수하여야 함에도</p> <p>☞ 2013년 12월 성북구청에서 실시한 입주자대표회의 운영 및 윤리교육에 당 아파트 동대표 중 2명만이 교육에 참석하였으며, 2014년 12월에 실시한 교육에는 참석한 인원이 없음</p> <p>※ 2014. 6. 25일부터 교육이수 의무화되었으며, 2015.2.9.일부터 2회 연속 교육을 이수하지 않은 경우 직무정지 규정 신설</p>	<p>주택법43조2 주택법시행령 제50조3</p>	<p>❖2014년 12월에 실시한 동별 대표자 윤리교육 참석자 명단을 구청 주택과에 확인한 결과 대표자 4명이 교육을 받았으며 2015년부터 법 규정 꼭 이행하도록 하겠음. ※관련증빙 (p1 - 4)</p>
2.	<p>내부감사업무 미 수행</p>	<p>○ 주택법시행령 제55조의2 제2항 “관리주체는 매회계년도 종료 후 2개월 이내에 사업실적서 및 결산서를 작성 입주자 대표회의에 제출하여야 하며, 당 아파트 관리규약 제19조제5항에 의거 감사는 회계관계업무와 관리업무 전반에 대하여 관리주체의 업무를 감사하며, 관리주체로부터 영 제55조의2 제2항에 따른 사업실적서 및 결산서를 제출받아 감사하고 감사보고서를 작성하여 입주자대표회의와 관리주체에 제출하여야 함에도,</p>	<p>주택법시행령 제55조의2 제2항 관리규약 제19조제5항</p>	

연번	위반내용	조사 내용	관련법	관리주체의 의견서
2.	내부감사업무 미수행	<p>☞ 당 아파트의 경우 동대표 감사가 회계관계업무와 관리업무 전반에 대하여 감사를 실시하고 감사보고서를 작성하여 제출한 내역이 없는 등 내부감사업무를 소홀히 하고 있으며, 외부 감사 결과에 대해 서명하는 것으로 같음하는 등 형식적인 감사에 그치고 있음.</p> <p>☞ 동대표 임원의 업무추진비로 매월 회장 30만원, 총무이사 5만 원을 지급하고 있지만 감사에게는 별도의 업무추진비가 지급되지 않아서 책임감 있는 감사업무 수행에 어려움이 있다고 판단되나, 최소 연1회 이상 정기적 감사를 실시하여 적절한 견제 기능 수행이 필요</p> <p>※ 타 아파트는 통상적으로 감사 업무추진비를 지급하고 있음</p>	관리규약 제32조	<p>❖ 현재 감사가 사퇴하여 보궐 선거를 하였으나 감사가 공식으로 6월 동대표회의에서 선출예정 추후 감사 업무에 충실하도록 시정하겠음</p> <p>❖ 2013년 5월9일 입주민 동의를 얻어 관리규약을 개정하였고 관리규약대로 하였음 추후 감사업무를 한다면 업무추진비를 동대표회의 의결에 의하여 지급하도록 할 것임.</p>
3.	입주자대표회의 운영 부적절 입주자대표회의 회의록 기록 관리 부실 입주자대표회의 정기·임시회의시 안전 상징 부적정	<p>1) 입주자대표회의 회의록 기록 관리 부실</p> <p>○ 서울시 공동주택관리규약준칙 및 당 아파트 관리규약 제25조(회의소집절차), 제30조(회의록) 규정에 따라 입주자대표회의 회장이 회의를 개최한 때에는 회의록을 작성하여 출석한 동대표 전원의 서명을 받은 후 관리주체는 회의결과를 지체 없이 게시판과 통합정보마당에 공고하여야 하며, 입주자대표회의 의결은 구성원 과반수의 찬성으로 의결하여야 함에도,</p> <p>☞ 일부 회의록에 참석자 서명이 빠져 있어 참석인원과 서명인원이 일치하지 않는 경우가 있고</p> <p>☞ 안전처리과정에서 일부 안전에 대한찬반이나 표결 결과 등을 파악할 수없어 구성원 과반수 찬성여부를 확인할 수 없음</p>		<p>❖ 13년 1, 2월 동대표회의 기록에서 회장 서명이 빠졌는데 이는 동대표회장 없이 회의를 진행한적이 없으며 다른 일정 관계로 미처 서명을 하지 못한 것임. 추후 참석자 모두 서명하도록 시정하겠음.</p> <p>❖ 15. 5월 회의록부터는 구성원의 찬반여부를 명확하게 기입 ※ 관련증빙 (p 5)</p>

연번	위반내용	조사 내용	관련법	관리주체의 의견서
3.	입주자대표회의 운영 부적절	<p>2) 입주자대표회의 정기·임시회의 시 안전 상정 부적절</p> <p>○ 서울시 공동주택관리규약준칙 제26조(안전의 제안) 규정에 따라 안전은 별지 제7호 서식에 따라 제안이유·주요내용·근거규정 등을 포함한 양식에 의거 동별 대표자, 관리사무소장 또는 입주자 등이 제안해야 함에도,</p> <p>☞ 당 아파트의 경우 규정된 양식이 아닌 다른 서식에 의해 안전을 상정하고 있음</p>		<p>❖ 15. 4. 동대표 회의부터 서울시 관리규약준칙 제26조 규정에 따라 별지 제7호 서식에 맞추어 안전 상정함</p> <p>※ 관련증빙 (p 6 - 9)</p>
4.	입주자대표회의 운영비 사용 부적절	<p>○ 당 아파트 관리규약 제32조(운영비)에 따르면 입주자대표회의 운영비는 회의 출석수당, 회장·총무이사 업무추진비 등으로 구성되어 있고, 입주자대표회의는 운영비사용규정에 따른 사용내역을 매월 별도의 장부(증빙자료를 포함한다)로 작성하고 관리주체는 익월말까지 게시판과 통합정보마당에 공개하여야 하며, 또한 운영비는 위락의 목적으로 사용할 수 없음에도</p> <p>☞ 회장·총무이사 업무추진비의 경우 매월 각 30만원과 5만원을 전액 비용으로 처리하여 지급하고 있지만 업무추진비 사용내역에 대한 증빙이나 장부기입이 적정하게 이루어지지 않고 있어 운영비 적정 사용 여부를 확인할 수 없고,</p> <p>☞ 2013년 이후부터는 관리주체에서 입주자대표회의 운영비 관련 장부를 별도로 비치하지 않고, 아파트 회계전표철에 같이 보관하고 있어 입대위 회의시 다과 음료 등 지출 내역을 확인하기 어려우므로 입대위 운영비 사용내역은 별도의 장부로 작성·보관할 필요가 있고,</p> <p>☞ 운영비 사용내역을 통합정보마당 등에 공개하고 있지 않으며,</p>	관리규약 32조	<p>❖ 관리규약 32조에 의거 출석수당 : 1회 5만원 회장업무추진비 : 매월 30만원 총무이사 업무추진비: 5만원 운영비 :10만원을 초과할 수 없다.로 규정되어 규약대로 집행해왔으며 입주자대표회 운영비철을 별도로 만들어 영수증 처리하기로 시정하였음.</p> <p>인터넷 홈페이지에 공개, 통합마당에 공개하도록 시정함</p> <p>※ 관련증빙 (관리규약 p16)</p>

연번	위반내용	조사 내용	관련법	관리주체의 의견서
4.	입주자대표회의 운영비 사용 부적정	<ul style="list-style-type: none"> ☞ 입주자대표회의 회의록과 전표 등을 확인한 결과, 일부 회의의 경우 서명이 빠져 있음에도 참석수당을 지급한 경우, 회의에 불참했음에도 참석수당을 지급한 사례가 존재하여 회의록 기록 관리와 참석수당 지급에 보다 더 철저를 기할 필요가 있음 		<ul style="list-style-type: none"> ❖ 13년 1, 2월 동대표회의 기록에서 회장 서명이 빠졌는데 이는 동대표회장 없이 회의를 진행한 적이 없으며 다른 일정 관계로 미처 서명을 하지 못한 것임. 추후 철저히 관리하겠음.
5.	공동주택관리 민원접수·처리 부적정	<ul style="list-style-type: none"> ○ 당 아파트 관리규약 제47조 제1항 제5호에 따라 관리주체는 입주자 등의 제안, 건의, 민원사항 등의 접수 및 처리현황을 입주자대표회의에 보고하여야 하는바, ☞ 당 아파트 관리주체는 2014년 12월까지 입주자등의 민원사항에 대하여 접수 및 처리내역을 적정하게 기록 관리하지 않았으며, 2015년 1월 이후 민원사항에 대한 접수 처리대장을 기록 관리하고 있으나 처리내용, 처리일자, 처리자 등의 기재사항이 빠져 있어 형식적으로 관리하고 있음 ○ 실태조사 기간 중 방문민원이 상당수 있었으나, 민원대장에 등재되어있지 않았고 민원처리가 필요한바 아래의 방문민원에 대하여 조사 후 조치를 요함 ☞ 107동 옥상 누수 사실에 대한 조사 및 조치 필요 107동 계단부 누수에 대한 조사 및 조치 필요 ☞ 103동 1701호 외부 균열에 대한 민원 재조사 필요 		<ul style="list-style-type: none"> ❖ 2014년도 민원처리 대장이 기록되고 있었으며, 2015년 민원대장도 세대,공용부분으로 분류하여 관리소장 서명 받도록 시정조치 ※관련증빙 (P10-13) ❖ 107동 옥상누수는 보수합 민원 없음 107동 계단누수는 추후 공사계획을 세워 진행하도록 하겠음. ❖ 103-1701호 외부균열 보수합 민원 없음
6.	자산관리 소홀	<ul style="list-style-type: none"> ○ 서울시 공동주택관리 회계처리기준 제45조(재고조사) 및 당 아파트 회계처리기준 제45조의 규정에 따라 매년 12월 말일을 기준으로 관리사무소장이 지정하여 수불 업무와 관계없는 직원과 입주자대표회의 감사가 임회하여 재고자산을 실사하여야 함에도, 		

연번	위반내용	조사 내용	관련법	관리주체의 의견서
6.	자산관리 소 흘	<ul style="list-style-type: none"> ☞ 공구관리대장을 확인한 결과 재고 조사를 실시하였으나 수불 업무와 관계없는 직원과 입대위 감사가 입회하여 실시한 내역이 없고, ☞ 기안품을 받아 구매한 물품 중 (자동출입문 스위치, 공용부 사용 전기 램프 등) 타견적서, 거래명세서, 자재검수확인서, 사진 등 구매 내역을 확인할 수 있는 증빙자료 일부가 누락되어 있음 		<ul style="list-style-type: none"> ❖ 공구비품 재고조사를 하고 있으며 감사선임 후 다시 조사하도록 시정함. 감사는 사퇴하여 재 선출 하여야 함. ❖ 기안품의 받을 때 사진, 견적서등 첨부하고 있음. ※관련증빙 (p14-24)
7.	관리규약 개정 검토	<ul style="list-style-type: none"> ○ 기 개정 신고된 규약 내용 중 서울시 공동주택 관리규약 준칙과 달리 정한 아래 사항은 관리규약을 재개정(반영)하여 규약 수리 필요 <p>붙임1 : 관리규약 개정 사항</p>		<ul style="list-style-type: none"> ❖ 2015년 1. 서울시 관리규약 준칙이 개정되어 관리규약개정을 준비하고 있으며 빠른시일내로 개정하도록 하겠음 ※관련증빙 (p25-32)
8.	서울시 공동 주택통합정보 마당 정보 비공개	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주택법 시행령 및 당 아파트 관리 규약에서 통합정보마당에 의무 공개하도록 규정하고 있는 항목 중 공개하지 않고 있는 항목은 다음과 같으므로 추후 입주자 등의 알 권리와 관리의 투명성 확모를 위해 조속한 공개가 필요함 <p>붙임2 : 서울시 통합정보마당 정보 공개 목록</p>	관리규약 제30조, 제37조 제 48조등	<ul style="list-style-type: none"> ❖ 규약에 게시판 , 인터넷 홈페이지, 통합정보마당에 공개 하여야한다,로 규정 되어 다음카페 아파트 홈페이지를 운영 모든 정보를 게시하고 있으며 15년도부터 통합정보마당에 회의록등 정보공개하고 있음.
9.	선거관리위원 모집 및 지급수당 부적정	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주택법 시행령 제50조의2(동별대표자 등의 선거관리)제6항과 당 아파트 관리규약 제34조(위원위촉 및 구성)에 따라 선거관리위원은 입주자대표회의의 회장이 추천한 자 1명 이내, 통장이 추천한자 및 공동체활성화를 위해 등록된 단체 대표(경로회 등) 추천한자 2명 이내로 위촉하도록 되어 있고, 통보를 받은 날부터 7일 이내에 추천을 하지 아니하는 때에는 입주자대표회의의 회장은 입주자등 중에서 희망하는 자를 공개모집하여 위촉할 수 있음에도, 		

연번	위반내용	조사 내용	관련법	관리주체의 의견서
9.	선거관리위원회 모집 및 지급수당 부적정	<ul style="list-style-type: none"> ☞ 입주자대표 회장 및 통장이 각각 1명을 추천하였으나 잔여 1명은 규약에서 정한 공동체 활성화를 위해 등록된 단체에 추천의뢰 근거 없이 신청자 1명을 접수받아 2014.10.22.입주자대표회의에서 찬성 의결함 ☞ 또한 당 아파트 선거관리규정에 의하면 선거관리위원 추천자격으로 입주자대표회의 회장이 2인 이내 추천하도록 되어 있어 규약에 맞게 정비 필요 ○ 당 아파트 6기 동별대표자를 선정함에있어투표기간(2014.11.26.~11.28)동안 위원에게 1일 5만원씩 3일간 15만원의 활동비를 지급함에 있어, ☞ 투표기간 동안 활동했음을 입증하는 서명부 등이 첨부되어 있지 않고, 선거관리위원 3인중 2인에게만 활동비를 지급한 사유와 이에 대한 해명이 필요하며, 향후 활동내역을 증명하는 서명부와 회의록 등을 근거한 예산집행이 필요함 ○ 선거 활동비 지급관련 2013년 회의록에는 총 4회(5.7일, 5.8일, 5.10일, 5.13일)에 걸쳐 회의를 진행하였고 참석서명이 되어 있으나, ☞ 서명 위원중 ○○○위원 1인에 대한 수당만 미지급(총10만원 상당)한 사례가 있어 이에 대한 활동비 지급이 필요하며, 미지급 결정시 이에 대한 해명이 필요함 	<p>관리규약 제34조</p> <p>관리규약 제34조</p>	<ul style="list-style-type: none"> ❖ 입주자대표 회장, 통장, 공동체 활성화를 위해 등록된 단체 , 구 선거관리위원회에서 추천한자로 규정에 의하여 추천받았으며 후보 등록을 하지 않아 1명은 구 선관위원이 연임하게 되어 신청서만 받고 추천을 받지 않음. 추후는 규정대로 처리 함. ※ 관련증빙(p33-36) ❖ 2013.5.9.일 관리규약 개정 입주자대표회의의 회장이 추천한자 1명 이내로 명시되어 있음 ※ 관련증빙 (관리규약 p18) ❖ 관리규약 제38조(운영경비)에 의거 선거관리위원의 출석수당 1회당 2만5천원 (동대표 선출과 관리규약 개정 시는 건당 정기회수 4회,금액10만원을 초과할 수 없다.)로 규정 6기 동별 대표자 투표기간 2014. 11.26 - 11. 28 동안 3차 회의 3명 모두 출석 출석수당 1회당 2만5천원 지급 위원 중 1명은 불참 위원2명은 3일동안 세대 투표, 개표업무에 대한 활동비가 지급된 것임 추후 활동 내역서를 작성하도록 시정조치 함 ※ 관련증빙 (p37-41) ❖ 13년 4회에 걸쳐 활동한 위원이 통장이면서 본인이 자신을 추천한사람으로 자격 미달로 지급보류한 상태임. (본인의 해명 요구에 응하지 않음)
10.	선거관리위원회 동별 대표자 모집과정 부적정	<ul style="list-style-type: none"> ○ 당 아파트 6기 동별 대표자(6명) 모집시 공동주택관리규약 별지2호 서식의 「영 제50조 제4항에 따른 동별 대표자의 결격사유 확인서 각 1부」 를 제출 받도록 되어 있으나, 		

연번	위반내용	조사 내용	관련법	관리주체의 의견서
10.	선거관리위원회 동별 대표자 모집과정 부적절	<p>☞ 관리주체에서 결격 확인을 조회하고 후보자 제출 자료인 결격확인서를 대체함에 있어 특정 1인만 미 조회하여 선거관리위원회에서 후보자 자격을 탈락시킨 사실은 당시 특수 상황을 감안하더라도 고의성이 의심되는 등 형평성에 어긋난 처사라고 판단되며,</p> <p>향후에는 동별대표자 모집시 선거관리위원회에서 결격 확인을 일률적으로 시행하되 모집 공고시 결격사유 확인에 필요한 개인정보 동의서를 제출하도록 시행하는 방안 검토가 필요함</p> <p>☞ 또한 후보자 결격확인을 관리주체에서 추진하면서, 후보자 접수 마감일 이후 도착한 4명의 결격확인서에 대하여는 접수마감일 이전 개인정보 수집 동의를 통한 공문을 발송하여 문제점이 없을 것으로 해석되고 있으나 원칙적으로 후보자 개인이 결격사실 확인서를 제출하여야 하는 만큼 접수기간 안에 결격조회서가 도착이 가능하도록 공고문에 조회기간을 명시하거나 신청서와 같이 개인에게 결격 확인서를 받아 처리함이 타당함</p> <p>☞ 당 아파트 선거관리규정 제17조에 따라 무효로 결정된 때에는 당해 후보자에게 그 사유를 명시하고 통지하여야 하나 후보자 자격을 탈락시키면서도 별도 통보를 하지 않은 사실이 있음</p>		<p>❖ 6기 동별 대표자 후보등록서류는 후보자가 직접 작성 제출하였으며 관리주체에서 조회한 사실이 없으며 선관위에서 서류심사 결과 서류미비로 회의결과 탈락 결정</p> <p>※ 관련증빙(p42)</p> <p>❖ 관리규약 개정안에 개인정보 동의서를 제출하도록 개정안에 상정된 상태임</p> <p>※ 관련증빙 (관리규약개정안)(p25)</p> <p>❖ 차기 선거 시에는 후보자 개인이 결격조회서를 제출하도록 공고하며 서류준비기간을 두고 공고하도록 시정조치 함</p> <p>❖ 차기 선거 시 후보자 자격심사 후 탈락자에게 개별통지하기로 시정조치 함</p>
11.	부녀회 운영 관련	<p>○ 부녀회는 2004년 아파트 입주시 태동하여 2011년 2월까지 운영하였으며 주요 수입원은 재활용 판매대금, 알뜰장 및 광고수입으로 운영함</p> <p>2010년.12월 별도의 운영계획에 따라 관리비를 지원하기로 의결하여 사용잔액(5,980,431원)을 반납하고 관리비를 지원받아 사용중 입주자대표회의에서 예산반환 요청으로 (2011.2월) 잔여예산 반납과 운영도 중단되었음</p>		

연번	위반내용	조사 내용	관련법	관리주체의 의견서
11.	부녀회 운영 관련	<p>☞ 2010년 12월 입주자대표회의시 공동체 지원을 결정할 당시 당 아파트 관리규약에 따라 10인 이상으로 구성된 단체를 구성하고 구성일시, 구성원, 대표자가 포함된 신고서를 입주자대표회의에 제출하여야 하고 이후 활성화 사업계획을 제출시 입주자대표회의에서 예산 지원가능하나 신고서와 관련된 서류는 확인할 수 없었으며, 사업계획서가 아닌 년간 지출계획서가 입주자대표회의 안건으로 상정된 사실이 있음</p> <p>☞ 또한 지원금에 대한 활동별 사업실적 및 결과보고서를 제출받아야 하나 관련 보고서가 전무한 실정임</p> <p>☞ 보관되어 있는 입·출입 장부만으로 지출 및 수입을 입증하기에는 객관적 자료로 보기 어려움</p> <ul style="list-style-type: none"> - 수입을 입증하는 영수증은 일련번호도 없는 영수증만 첨부되어 있고 관련서류가 없어(경리주임이 현금으로 받아 부녀회 통장으로 입금하였다 함) 사실여부에 대한 조사가 불가함 - 지출부분도 매월 20만원의 운영비(업무추진비로 추정)비로 지출된 부분에 대한 세부내역이 없었고, 기타 지출에 대한 영수증도 상당수 누락되어 있으며 일부는 간이영수증 처리로 되어 있었음 <p>☞ 재활용 처리용역 관련 계약주체가 부녀회장으로 되어 있었으나 계약서류 외 입찰에 관련된 서류는 전무하여 사업자 선정의 타당성 여부를 조사할 수 없었음</p> <p>※ 당시 관례대로 수의계약에 의한 것으로 추정됨</p>		<p>❖ 부녀회는 2011년 4월에 해산되어 활동을 하지 않음으로 이와 유사한 일은 발생되지 않을 것으로 사려 됩니다.</p>

연번	위반내용	조사 내용	관련법	관리주체의 의견서
12.	수익사업 과세에 대한 대책 수립	<ul style="list-style-type: none"> ○ 아파트 관리주체도 국세기본법 제13조에 따른 법인으로 보는 단체에 해당되어 법인세법상의 수익사업에서 생기는 소득과 이자소득에 대해서는 매 회계연도 종료 후 3월이 되는 날까지 법인세를 신고·납부할 의무가 있으며, 이에 대한 지방소득세도 신고·납부하여야 함 ○ 그리고 아파트 관리주체가 부가가치세법에서 규정하는 재화 또는 용역을 공급하는 경우에는 과세관청에 사업자등록을 하고, 매 과세기간이 종료한 후 25일 이내에 과세대상이 되는 재화 또는 용역의 공급가액에 대하여 10%의 부가가치세를 신고·납부할 의무도 부담하게 됨 ○ 상당수의 아파트단지가 부가가치세법상의 사업자등록을 하고 부가가치세와 법인세를 신고·납부하고 있는 상황에서, 당 아파트의 경우 부가가치세법상의 사업자 등록 절차도 이행하지 아니하고 있는바, 이러한 상태에서 과세관청의 세무조사를 받는 경우 과거 연도로 소급하여 사업자등록 불이행 가산세, 부가가치세 신고·납부 불성실 가산세 및 법인세 신고·납부 불성실 가산세를 부담하게 됨 ☞ 따라서 당 아파트는 빠른 시일에 부가가치세법상의 사업자등록을 관할 세무서에 하여야 하는바, 사업자 명의를 당 아파트 입주자대표회의 회장이나 관리사무소장으로 하는 것이 바람직함 ☞ 세금계산서를 정식으로 발행하는 경우에는 관련 수입과 직접 대응되는 부가가치세 매입세액도 함께 신고하여 공제를 받을 수 있으므로 부가가치세 실제 부담액은 예상보다 크지 않을 수 있음 ☞ 법인세의 경우에도 상기 부가가치세 매출액 과세표준에 해당하는 수입금액과 이자수입의 합계액에서 	국세기본법 제13조	<p style="text-align: center;">❖ 사업자등록을 6월 30 까지 서류를 갖추어 신고할 예정임</p>

연번	위반내용	조사 내용	관련법	관리주체의 의견서
12.	수익사업 과세에 대한 대책 수립	직접 대응하는 비용과 공통비 배부액을 차감하고, 소득금액의 50% 상당액에 이자수입을 합한 금액을 목적사업준비금으로 설정할 수 있으므로 실제 부담하는 법인세와 지방소득세는 크지 않을 것이며, 장기수선충당 예치금이자 등에 대한 원천징수세액을 기납부세액으로 공제받을 수도 있음		
13.	주차료수입에 대한 회계처리	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공동주택관리 회계처리기준 제77조(운영수익)에 의하면 주차장 등 공용시설물에 대한 사용대가로 발생한 수익은 운영수익의 한 항목으로 운영보고서에 반영하도록 규정하고 있음에도 당 아파트의 경우에는 2대 이상 보유차량에 대하여 부과하는 주차료수입을 관리외수익으로 계상하지 아니하고 그 전액을 주차료충당금으로 설정하였다가 그 중 일부를 주차시설 유지관리비로 지출하고 있는바, 2012년도 이후로 계속 늘어난 주차료충당금 잔액이 2015년 3월말 현재 116백만원에 달하고 있음 ○ 이러한 회계처리는 공동주택관리 회계처리기준에 명백히 위배되는 사항으로서 이러한 변칙적인 회계처리로 인하여 잡수입의 한 항목으로 당기순이익 발생의 원천이 되어야 할 주차료수입이 관리외수익에서 누락됨에 따라 관리규약 제59조에 따른 잡수입의 집행과 이익잉여금의 처분이 제대로 이루어지지 못하고 있는 상황임 ☞ 앞으로는 주차료수입을 관리외수익의 한 항목으로 운영보고서(손익계산서)에 반영하고 해당 주차료수입 중 일정부분을 주차장 유지관리에 필요한 공사비 등에 충당할 필요성이 있는 경우에는 주차관리충당금전입액으로 관리외비용에 반영하고 해당 금액을 주차관리충당금으로 계상하는 회계처리를 하여야 함 		<ul style="list-style-type: none"> ❖ 주차관리충당금전입액으로 관리외비용에 반영하고 해당 금액을 주차료수입으로 관리외수익으로 회계처리함 ※ 관련증빙 (p44-45)

연번	위반내용	조사 내용	관련법	관리주체의 의견서
13.	주차료수입에 대한 회계처리	<p>☞ 그리고, 2015년 3월말 현재 116백만원에 이르는 주차료충당금 잔액에서 향후 1년 이내에 주차장 유지관리에 소요될 것으로 예상되는 금액을 제외한 나머지 금액은 입주자대표회의의 의결을 거쳐서 장기수선충당금 등에 전입하는 것이 바람직함.</p>		<p>❖ 현재 지하주차장 LED등 교체사업 예정, 지하주차장 균열보수공사 후 잔액은 입주자대표회의 의결을 거쳐 장기수선충당금으로 전환예정 ※ 관련증빙(p46-48)</p>
14.	관리의 수익과 관리외비용에 대한 회계처리	<p>○ 한국전력으로부터 받는 검침수당이나 구청으로부터 받는 지원금수입을 가지급금 계정을 통하여 회계처리함에 따라 그 내용이 운영보고서상에 나타나지 않는바, 이는 공동주택관리 회계처리기준 제69조(운영보고서 작성기준) 제3항에서 규정하는 총액기재원칙에 어긋나는 회계처리임</p> <p>○ 잡수입계정에서 발생한 금액의 60%이상을 잡지출계정으로 지출하고 있는바, 이와 같은 지출은 예산에 반영되지 아니한 지출을 관리비 부과액을 늘리지 않고 처리하는 방법으로 이용되고 있는데 이는 바람직한 회계처리방법이 아님</p> <p>☞ 검침수당이나 구청 지원금 수입이 발생하는 경우에 해당 금액을 관리외수익의 한 항목으로 계상하고, 검침수당을 관리실 직원에게 지급하거나 구청 지원금으로 공사비 등을 지출하는 경우에는 해당 내용을 관리외비용에 반영하도록 함</p> <p>☞ 잡지출 항목을 통한 변칙적인 집행액을 줄이기 위해서는 직전 연도에 편성하여 입대의 의결을 거치는 예산제도가 실효성 있게 운용되어야 하는바, 현재 잡지출 항목에서 처리하는 지출 중 재활용 분리수거비, 노인정 지원비 기타 공동체활성화와 주민자치활동 촉진을 위해서 필요한 비용을 제외한 나머지 지출은 당해 연도 예산편성에 모두 반영하여 해당 항목의 관리비로 부과하고,</p>		<p>❖ 한전에서 지급되는 검침수당은 검침한 직원의 수당으로 가수금계정으로 처리하고 있음 ※ 관련증빙 (p49-50)</p> <p>❖ 구청 지원금 수입은 관리외수익, 지출은 관리외비용으로 회계처리 하겠음.</p> <p>❖ 2015년도 예산안에 맞게 지출을 하도록하며 국토부 회계에 맞게 계정항목을 사용하여 관리비로 부과하고 잡지출 항목을 줄이도록 시정 조치함.</p>

연번	위반내용	조사 내용	관련법	관리주체의 의견서
14.	관리외수익과 관리외비용에 대한 회계처리	<p>예기치 못한 특별한 지출은 예비비적립금 잔액의 범위내에서 집행하도록 하여 잡지출 항목을 통한 방만한 지출을 억제함</p> <p>☞ 잡지출 항목을 통한 잡수입 사용이 줄어들게 되는 경우에는 당기순이익이 증가하게 되는데, 중계기설치 임대료 등 입주자가 적립에 기여한 부분을 장기수선충당금으로 적립하고 필요 최소한의 금액을 예비비로 적립한 다음 남은 금액은 결산승인 후 몇 개월에 걸쳐 관리비 부과액에서 차감조정하는 것이 관리규약 제59조에 따른 바람직한 잡수입 집행방법임</p>		<p>❖ 중계기설치 임대료 등 입주자가 적립에 기여한 부분을 장기수선충당금으로 적립하고 필요 최소한의 금액을 예비비로 적립한 다음 남은 금액은 결산승인 후 관리비 부과액에서 차감하도록 시정조치 함</p>
15.	기타 회계처리 관련사항	<p>○ 2015년 3월에 전발생 잉여금처분에 의하여 장기수선충당금으로 적립하기로 입주자대표회의에서 결의한 11,600,000원에 대하여 관리비 예금계좌에서 장기수선충당 예치금 계좌로의 계좌이체가 누락되었고, 하자보증금 391백만원을 장기수선충당금으로 전환하는 입주자대표회의 결의에 대해서도 하자보증금에서 장기수선충당금으로의 계정대체만 하고 예치금에 대한 회계처리는 이루어지지 않았음</p> <p>☞ 장기수선충당금에 대해서는 관리비 계좌와 별도로 예치·관리하도록 규정하고 있으므로 장기수선충당금 잔액과 장기수선충당 예치금 잔액이 서로 일치하도록 계좌이체와 회계처리 반영이 제때에 이루어져야 함</p> <p>○ 주택법시행령 제55조의2 제1항에 의하면 관리주체는 다음 회계연도에 관한 관리비 등의 사업계획 및 예산안을 매 회계연도 개시 1개월 전까지 입주자대표회의에 제출하여 승인을 받도록 규정하고 있음에도</p>		<p>❖ 이익잉여금처분에 의하여 장기수선충당금으로 적립하기로 결의한 사항은 2015년 3. 30일 11,600,000원 장기수선충당금 계정으로 전환 ※ 관련증빙 (p51)</p> <p>❖ 15년 5월 장기수선충당금과 장기수선충당 예치금 잔액을 당월 장기수선충당금 전입액 차액만큼 나도록 회계처리 하였음. ※ 관련증빙 (p43-44)</p>

연번	위반내용	조사 내용	관련법	관리주체의 의견서
15.	기타 회계처리 관련사항	<p>2015년도 예산안이 2015년 2월에 개최된 입주자대표회의에서 승인 결의되어 예산수립이 제때에 이루어지지 않았으며,</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 주택법시행령 제55조의2 제2항에 의하면 관리주체는 매 회계연도마다 사업실적서 및 결산서를 작성하여 회계연도 종료 후 2개월 이내에 입주자대표회의에 제출하여 승인을 받도록 규정하고 있음에도 2014년도 결산서 승인이 2015년 3월 21일에 열린 입주자대표회의에서 결의되어 결산승인이 제때에 이루어지지 않았음 ☞ 다음 회계연도의 예산안이 직전연도 11월말일 이전에 입주자대표회의에서 승인결의가 이루어지고, 당해연도 결산서 승인도 다음 회계연도 2월중에 이루어지도록 규정한 주택법령상의 기일준수가 요망됨 		<ul style="list-style-type: none"> ❖ 예산안은 11월 말 , 당해결산서는 다음 회계연도 2월. 주택법령 기일준수 하도록 시정조치 함
16.	장기수선계획 조정 부적정	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주택법 제47조(장기수선계획) 제2항에 따라 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 하고, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 하는데, 당 아파트 장기수선계획서는 2004.4.30.수립하여 3년마다 조정하고 2011년, 2014년도가 정기적인 검토 및 조정대상 연도였음 ☞ 2014년도 검토 및 조정 내용을 검토한바, - 총 6개항으로 구성된 장기수선계획 내용 중 기존 2011년도에 수립된 계획서의 전체적인 조정을 하지 않고 단지 신규 사업부분에 대한 물탱크 수리, 놀이터전면 교체, 정문·후문 문주설치, CCTV 추가 설치 등 신규사업을 반영하기 위한 내용만 조정된 상태이며, 	주택법 제47조	<ul style="list-style-type: none"> ❖ 장기수선계획을 2015년 08월 안으로 수선주기에 맞게 조정하여 동대표 의결 받기로 함.

연번	위반내용	조사 내용	관련법	관리주체의 의견서
16.	장기수선 계획 조정 부적정	<ul style="list-style-type: none"> - 계획서는 전면수리에 필요한 예산을 연도별도 추정되는 공사비를 분배만 한 상태로 주택법 시행규칙 별표5에 따라 부분수리 또는 전면수리 주기별로 분리하여 해당되는 연도에 소요 예산을 표기하여야 하는 등 전체적 조정이 필요한 상태이며, ☞ 장기수선계획을 검토 조정함에 있어 입주자에 대한 동의가 필요한 상태이나 거주하고 있는 입주자의 동의만 받은 상태로 거주하고 있지 않은 입주자도 비용부담을 하는 만큼 등기 발송 등을 통하여 의사를 확인할 필요가 있음 		<ul style="list-style-type: none"> ❖ 장기수선계획을 조정하여 거주하지 않는 소유주의 의사를 등기로 보내 확인하도록 시정조치함.
17.	장기수선충당금 및 동에치금의 관리	<ul style="list-style-type: none"> ○ 당 아파트는 입주 후 11년이 경과하여 앞으로 장기수선 공사가 본격적으로 발생할 상황임에도 2011년 이후 계속해서 m^2당 75.62원을 매월 장기수선충당금으로 부과하고 있는바, 이는 장기수선계획상 산정되는 부과액의 40% 수준에 그치고 있을 뿐만 아니라 주변의 다른 아파트 단지에 비해서도 현저하게 낮은 수준임 ○ 2015년 2월에 수립된 장기수선계획서를 검토한 바 계획서의 수립체계가 제대로 갖추어지지 않았고 각종 공사비의 소요금액도 현실성이 결여되어 있으며, 이렇게 수립된 장기수선계획상의 m^2당 월간부담액 181.73원에 비현실적으로 낮은 적립요율을 적용함에 따라 이러한 문제점이 발생한 것임 ○ 당 아파트 관리규약에서 정하고 있는 장기수선충당금의 연차별 적립요율을 살펴보면 2014년부터 2016년까지는 10%를 적용하고 이후 적립요율을 조금씩 상향조정하여 입주 후 42년이 경과한 시점에 가서야 적립요율이 100%가 되도록 정하고 있는바, 이러한 적립요율로는 앞으로 계속 늘어날 장기수선공사비를 감당할 수가 없을 것임 		<ul style="list-style-type: none"> ❖ 2015년 8월에 장기수선계획을 수선주기에 맞게 조정한 이후 장기수선계획서에 따라 장기수선충당금을 상향 조정하기로 함.

연번	위반내용	조사 내용	관련법	관리주체의 의견서																																																
17.	장기수선 충당금 및 동 예치금 의 관리	<p>○ 그리고, 잡수입 중 중계기 설치 사용료나 주차료수입의 일정부분은 잉여금처분을 통하여 장기수선충당금으로 적립하여야 함에도 잡수입의 50%이상을 잡지출로 사용하고, 주차료수입을 관리외수익으로 계상하지 아니하고 주차료충당금으로 계상하는 변칙적인 회계처리를 함에 따라 실제로 장기수선충당금으로 적립되는 금액은 규약에 따라 적립하여야 할 금액에 크게 못 미치고 있음</p> <p>○ 최근에 들어 미사용 하자보증금을 장기수선충당금으로 전환하는 입주자대표회의의 결의로 장기수선충당 재원의 부족현상이 어느정도 해소되었으나 위에서 지적한 문제점들이 해결되지 않는다면 머지않은 시기에 심각한 장기수선 자원 부족현상이 나타나게 될 것임</p> <p>☞ 장기수선계획서의 수립체계를 개선하고 각종 공사에 소요되는 수선비용을 제대로 반영하여 실효성 있는 장기수선계획이 수립되어야 하며, 관리규약상의 장기수선충당금 적립요율을 다음과 같이 현실성 있게 조정할 필요성이 큼</p> <table border="1" data-bbox="343 1261 869 1809"> <thead> <tr> <th>현</th> <th>행</th> <th>개</th> <th>선</th> <th>방</th> <th>안</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>2014년 ~ 2016년 : 100분의 10</td> <td>1.</td> <td>2014년 ~ 2016년 : 100분의 60</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>2.</td> <td>2017년 ~ 2019년 : 100분의 15</td> <td>2.</td> <td>2017년 ~ 2019년 : 100분의 70</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>3.</td> <td>2020년 ~ 2025년 : 100분의 20</td> <td>3.</td> <td>2020년 ~ 2022년 : 100분의 80</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>4.</td> <td>2026년 ~ 2035년 : 100분의 40</td> <td>4.</td> <td>2023년 ~ 2025년 : 100분의 90</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>5.</td> <td>2036년 ~ 2040년 : 100분의 60</td> <td>5.</td> <td>2025년 이후 : 100분의 100</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>6.</td> <td>2041년 ~ 2045년 : 100분의 80</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>7.</td> <td>2046년 ~ 2053년 : 100분의 100</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	현	행	개	선	방	안	1.	2014년 ~ 2016년 : 100분의 10	1.	2014년 ~ 2016년 : 100분의 60			2.	2017년 ~ 2019년 : 100분의 15	2.	2017년 ~ 2019년 : 100분의 70			3.	2020년 ~ 2025년 : 100분의 20	3.	2020년 ~ 2022년 : 100분의 80			4.	2026년 ~ 2035년 : 100분의 40	4.	2023년 ~ 2025년 : 100분의 90			5.	2036년 ~ 2040년 : 100분의 60	5.	2025년 이후 : 100분의 100			6.	2041년 ~ 2045년 : 100분의 80					7.	2046년 ~ 2053년 : 100분의 100						<p>❖ 장기수선계획서를 수선주기에 맞게 새로 수립할 것이며 관리규약 개정안에 장기수선충당금 적립요율을 현실성 있게 조정함. ※ 관련증빙 ((p30)</p>
현	행	개	선	방	안																																															
1.	2014년 ~ 2016년 : 100분의 10	1.	2014년 ~ 2016년 : 100분의 60																																																	
2.	2017년 ~ 2019년 : 100분의 15	2.	2017년 ~ 2019년 : 100분의 70																																																	
3.	2020년 ~ 2025년 : 100분의 20	3.	2020년 ~ 2022년 : 100분의 80																																																	
4.	2026년 ~ 2035년 : 100분의 40	4.	2023년 ~ 2025년 : 100분의 90																																																	
5.	2036년 ~ 2040년 : 100분의 60	5.	2025년 이후 : 100분의 100																																																	
6.	2041년 ~ 2045년 : 100분의 80																																																			
7.	2046년 ~ 2053년 : 100분의 100																																																			

연번	위반내용	조사 내용	관련법	관리주체의 의견서
17.	장기수선 총당금 및 동 예치금 의 관리	<p>☞ 새로운 장기수선계획이 수립되기 이전에도 빠른 시일에 2015년 2월에 수립된 장기수선계획서의 연간 추정공사비 94,787,000원을 기준으로 장기수선총당금 m^2당 월간 부담액을 109.04원 수준으로 상향 조정할 필요성이 큼</p> <p>m^2당 월간 부담액 : $94,787,000원 / 43,462,89(m^2) \times 12(월) \times 60 / 100 = 109.04원$</p> <p>☞ 그리고, 연도말 결산시에 중계기 설치 사용료의 전액을 장기수선총당금으로 적립하고, 주차료 수입금액에서 주차장 관리에 소요되는 적정금액을 차감한 나머지 금액은 장기수선총당금으로 적립함으로써 장기수선 총당재원의 확보를 위한 대책 마련이 시급한바, 이러한 점에서 2015년 3월말 현재 116백만원에 달하는 주차료총당금에서 주차장 유지관리에 소요될 금액을 제외한 나머지 금액은 장기수선총당금 등으로 대체하는 것이 바람직하다고 봄</p>		<p>❖ 장기수선계획을 8월안으로 수립하여 장기수선요율에 맞게 부과액을 조정하기로 함.</p> <p>❖ 주차장 바닥 균열 등 보수공사 후 동대표의결을 걸쳐 장기수선총당금으로 전환여부 동대표회의에서 의결하기로 함.</p> <p>※ 관련증빙 (p48)</p>
18.	107동 간 이정화조 시설 검토	<p>○ 107동 간이정화조 시설은 도면에 명시되어 있으나, 현재 소규모 맨홀로 설치되어 중계펌프장 역할을 하고 있는 실정으로 펌프 고장시 맨홀의 월류 및 하절기에 슬러지로 인한 악취로 인하여 일주일에 한번씩 청소를 실시하고 이와 관련한 민원이 발생되고 있음</p> <p>☞ 1안 : 현재와 같이 중계펌프시설 계속 사용에 대한 검토</p> <p>펌프고장으로 인한 오수 월류를 예방하기 위하여 자동센서가 부착된 펌프 설치 및 맨홀 또한 현재 1호 맨홀에서 중계펌프시설의 유지관리를 위하여 3호 맨홀로 확장 설치 필요, 악취에 대한 대책은 별도로 실시</p>		<p>❖ 107동 간이정화조는 업체 선정하여 매주 목요일에 방문하여 청소 및 관리를 하고 있음</p> <p>※ 관련증빙(p52-57)</p>

연번	위반내용	조사 내용	관련법	관리주체의 의견서
18.	107동 간이정화조 시설 검토	<p>☞ 2안 : 하수관로에 직접 연결하는 방법에 대한 검토</p> <p>장기적으로 증계펌프시설의 유지보수 및 전기료 등을 감안할 경우 생물학적 정화시설을 설치하여 직접 외부 배수의 가능 여부를 하수과 또는 청소과에 문의하여 확인 및 처리하는 방법이 더욱 실효성이 높다고 판단됨</p> <p>(슬러지가 존치되지 않으므로 악취발생 최소화)</p>		
19.	공사업체 선정 방식 부적정	<p>○ 주택관리업자 및 사업자선정지침(국토교통부 고시) 제3조에 따르면 사업자 선정시 공사 및 용역 등의 금액이 200만원 이상인 경우에는 경쟁입찰의 방법으로 선정하도록 되어 있으나,</p> <p>☞ '13년 8월 총 3,901천원의 변전소 옆 집수정 설치공사를 자재비(1,960천원-남원방수),공사비(1,950천원-이화건설)로 쪼개서 수의계약방식으로 업체를 선정하였음</p> <p>☞ '14년 9월 11일 변전소 옆 집수정 설치공사 확인서에 타 업체가 시공 및 자재구매를 한 것(공사-이산아이엔씨, 자재-미진상사)에 대하여 해명이 필요함</p>		<p>❖ 남원방수는 물탱크실 트렌치 배수 및 집수정 공사. 이화건설은 지하저수조 탱크실 벽체누수 인책선 공사로 다른 공사이며 쪼개기식 수의방식은 아니었음 ※ 관련증빙(p58)</p> <p>❖ 변전소 옆 집수정설치공사를 이산아이엔씨와 계약 자재를 미진상사에서 구매한다는 것을 명시하였을 뿐 당 아파트와는 무관함 ※ 관련증빙 (p59)</p>
20.	공사 및 준공관리 부적정	<p>○ 당 아파트 관리규약 제47조에 따르면 관리주체는 공사·용역 등에 대한 입찰관리와 공사감독 및 준공검사 등을 시행하여야 하나,</p> <p>☞ 총 20건의 공사 및 용역에 대하여</p> <ul style="list-style-type: none"> - 자재의 규격품 사용 여부(수량, KS 규격, 반입상태)등을 확인하여야 하나 검수 등의 조치가 이루어진 자료가 없으며, - 매설관로 및 작업 중간에 검측 등을 미 실시(검측자 사진 등이 없음) - 준공검사 실시 확인 및 준공검사자 확인서 등 미작성(관리주체에서 실시하였다하나, 확인 체크리스트 서명, 사진 등이 없음) 		<p>❖ 공사 시 준공계를 받았으나 미처 챙기지 못한 부분, 사진자료가 첨부되지 않은 공사가 있어 추후 공사시 전,후 사진증빙 등, 철저히 관리 감독하도록 시정하겠음. ※ 관련증빙 (p60-76)</p>

연번	위반내용	조사 내용	관련법	관리주체의 의견서
20.	공사 및 준공관리 부적정	<ul style="list-style-type: none"> ☞ 검측 및 준공관리시스템을 적절하게 만들어 관리하여야 하며, 확인자의 확인 여부(체크리스트, 사진촬영 등)를 작성하여 철저한 관리가 필요함 		<ul style="list-style-type: none"> ❖ 관리소장 책임하에 준공관리가 철저히 이루어지도록 시정조치 하겠음
21.	공사 및 용역 관련 문서 정리 부적정	<ul style="list-style-type: none"> ○ 당 아파트 관리규약 제55조에 따르면 관리주체가 변경될 경우 관리업무에 필요한 사항을 인수·인계하도록 되어 있으나, <ul style="list-style-type: none"> ☞ 위탁관리업체가 (주)동우개발에서 (주)남경으로 변경되면서 기존 문서에 대한 관리 및 인수인계가 철저히 되지 않아 문서관리가 잘 되지 않고 있으므로 개선이 필요함 ○ 당 아파트에서 발생하는 공사 및 용역에 대하여 문서관리가 행정처리절차 순으로 적절하게 관리되어야 하나, <ul style="list-style-type: none"> ☞ 각 공사 및 용역 관련 문서가 별도 관리되고 있지 않고, 공사 및 용역이 묶여서 철이 되어 있고, 관계 자료가 회의철, 계약철, 지출결의서철 등으로 임의로 철이 되어 있어 관리자도 확인이 어려우므로 각 공사 및 용역별로 문서를 만들어 공사부터 준공 및 자금 집행까지 일괄적으로 확인이 가능한 문서철 정리가 필요함 		<ul style="list-style-type: none"> ❖ 문서관리를 철저히 할 것이며 기존문서도 찾아보기 쉽도록 정리정돈 하겠습니다. ❖ 2015년 서류부터 공사에서 준공 및 자금집행까지 일괄적으로 확인 가능하도록 문서정리 철저히 하도록 시정하겠습니다.
22.	공사대금지급 방식 부적정	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공사대금은 계약회사 또는 대표자 명의 통장으로 입금하는 것이 일반적이나, <ul style="list-style-type: none"> ☞ 주차차단기 공사(공사기간 2014.06.03.~2014.06.18.)는 '14년 8월에 입금된 내역을 확인 결과 계약자인 (주)우영메카 대표자인 김규승으로 입금되어야 하나, 김동욱으로 입금하였으며, ☞ 106동 세정공사는 '15년 1월에 입금된 내역을 확인 결과 계약자인 배관 119 대표자 김은철로 입금되어야 하나, 양동으로 입금하였음 		<ul style="list-style-type: none"> ❖ 추후 공사건부터 업체직원 또는 개인 통장으로 공사대금을 입금하는 일이 없도록 시정조치 하겠음

연번	위반내용	조사 내용	관련법	관리주체의 의견서
22.	공사대금 지급 방식 부적정	<p>※ 상기 공사에서 협의에 의해 부가세를 제외한다는 명분으로 직원 또는 공사와 관련없는 개인 통장으로 공사대금을 입금함. 부가세를 빙자한 공사비 지급은 오해소지가 있으므로 추후 계약자에게 입금처리 할 수 있도록 하여야 함</p>		
23.	과도한 입찰참가자격 제한	<p>○ 제한경쟁입찰로 사업자 선정시 주택관리업자 및 사업자선정지침 별표1 나목에서 정하고 있는 제한범위(사업실적, 기술능력, 자본금) 내 입찰공고를 하여야 함에도,</p> <p>☞ 서울경기지역 업체 한정, 1시간 이내 출동가능 업체 등 제한범위를 벗어나는 과도한 제한을 하여 일부 업체의 참가를 제한한 것으로 판단됨</p>		<p>❖ 소방, 승강기등 안전관리업체는 사고, 고장 발생시 빠른 조치를 취하여야 함으로 1시간 이내 출동가능으로 제한범위를 정함</p>
24.	문주 설치 공사 업체 선정 공고 방식 변경 공고	<p>○ 주택관리업자 및 사업자선정지침(국토교통부 고시) 제3조에 따르면 사업자 선정시 공사 및 용역 등의 금액이 200만원 이상인 경우에는 경쟁입찰의 방법으로 선정하도록 되어 있으나,</p> <p>☞ 업체 선정 공고문('14.9.17(1차), '14.9.25(2차))에 별도의 제한 내용 없이 제한경쟁입찰로 명시되어 있으므로, 제한 범위를 명시 또는 일반경쟁입찰로 변경할 것을 권고함</p> <p>※ 기존에 주민동의를 받아 수립한 장기수선계획을 검토한바, 수선금액을 턱없이 부족한 금액으로 반영하여 조정계획 수립이 필요하며, 이와 더불어 서울시 공동주택관리규약 준칙 제58조에 의거 관리주체는 직전연도 12월 31일을 기준으로 장기수선계획에 따라 적립해야하는 장기수선충당금, 실제로 적립한 장기수선충당금, 집행금액 및 잔액을 입주자들이 잘 알 수 있도록 별지 제6호 서식에 따라 작성하여 매년 3월말까지 게시판, 통합정보마당에 공개하여야 함</p>		<p>❖ 장기수선계획 조정 후 수선주기에 의하여 공사 진행할 예정</p>

연번	위반내용	조사 내용	관련법	관리주체의 의견서
25.	설계도서에 대한 관리 필요	<ul style="list-style-type: none"> ○ 당 아파트는 준공 후 준공도면이 완성되어 관리주체에서 보관하고 있으나 차후 보수유지가 되면서 설계변경사항이 있으면, 관리주체에서 재차 준공도면을 작성 또는 부분 변경도면을 작성하여 보관하고 있어야 하나, <ul style="list-style-type: none"> ☞ 설계변경된 사항에 대한 도면이 작성되어 있지 않은 상태이며, 관리업체 담당자도 수시로 변경(입·퇴사)되고 있어, 장기적으로 당 아파트에 대한 설계변경사항이 누락되지 않도록 관리가 필요하며, ☞ 현재까지 공사 및 용역 관련 사항에 대하여 준공도면철을 작성하여 보관함이 타당할 것으로 사료됨 		<ul style="list-style-type: none"> ❖ 변경된 설계도면이 있으나 따로 보관되어 있으므로 준공도면철을 만들어 유사시 볼 수 있도록 시정 조치함. ※ 관련증빙(p77-78)
26.	안전관리 계획 미변경 및 안전점검·교육 미이행	<ul style="list-style-type: none"> ○ 당 아파트에서 수립된 안전관리계획서(13.4.30)규정에 의거 안전관리계획은 3년에 한번씩 조정함이 타당하나, <ul style="list-style-type: none"> ☞ 조사결과 관리주체가 변경되고, 담당자가 퇴사·입사되었음에도 안전관리계획서가 변경되지 않아 계획과 실담당자가 상이하므로 변경이 필요함 ○ 주택법 제49조(안전관리계획 및 교육) 및 제50조(안전점검) 규정에 의거 분야별 안전관리책임자는 주택법 시행규칙 제28조(방법교육 및 안전교육) 규정에 의거 매년 2회 이내 방법 교육 및 안전교육을 이수하여야 하고, 관련법에 의거 분야별 안전점검을 실시하여야 하나, <ul style="list-style-type: none"> ☞ 안전점검기록인 안전관리계획서와 상이하고, 2015년부터는 직원 안전교육을 실시하였으나, '12년 1월 ~'14년 12월까지는 직원들의 안전교육기록이 없음 	주택법 제 49조 제50조 시행규칙 제 28조	<ul style="list-style-type: none"> ❖ 안전관리계획서를 법 규정에 맞게 조치 하였음 ※ 관련증빙(p79-80) ❖ 시설물 안전교육은 이수하였으며 안전점검기록은 규정 대로 수정하였으며 매주 월요일 관리소장의 주체로 직원안전교육을 실시하고 있음 ※ 관련증빙(p81-86)
27.	공사계약 부적정	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제21조에 의하면 일반보수를 위한 공사는 부가가치세를 제외한 금액을 산출토록 되어 있음에도 부가가치세를 포함 계약을 추진하였으며, 실 지급을 함에 있어 부가세를 제외하고 지급한 사례가 있음 		

연번	위반내용	조사 내용	관련법	관리주체의 의견서
27.	공사계약 적정	<ul style="list-style-type: none"> ☞ 저수조공사(2014.5.29.~2014.6.12.) 계약금액 : 부가세포함(22,000천원) 실지급금액 : 부가세미포함(20,000천원) 2015년 1월 지급 ☞ 주차차단기 공사(2014.6.3.~2014.6.18.) 계약금액 : 부가세포함(5,500천원) 실지급금액 : 부가세미포함(5,000천원) 2014년 8월 지급 		<ul style="list-style-type: none"> ❖ 계약금액과 실지급액이 차이나는 일이 없도록 시정하겠음. ❖ 주차차단기 공사 계약서 계약금액 : 5,000,000원 지급액 : 5,000,000원 합당하게 대금 지급함 ※ 관련증빙 (p88-89)
28.	재활용품 수거용역 관리 부적 정	<ul style="list-style-type: none"> ○ 재활용품 수거용역과 관련하여 태극리사 이클링과 계약('12년1월~'15년4월) 및 접수입 입금내역을 점검한 결과, ☞ '12년 3월분(950,000원)이 미 입금되었음으로 미 입금분에 대해 조사확인 및 조치 필요 		<ul style="list-style-type: none"> ❖ 재활용품 수거비용 12년3월분 95만원 통장 입금 확인 ※ 관련증빙(p90-93)
29.	전문가 자 문단 활용 미흡	<ul style="list-style-type: none"> ○ 서울시 공동주택관리규약준칙 제28조의 2 및 별표3-2에 따라 공사 1억원 이상, 용역 5천만원 이상의 계약은 자치구에 구성된 전문가 자문단의 자문을 받은 후 그 결과를 자치구에 통보하여야 하나, ☞ 현재까지 전문가 자문대상 공사 및 용역계약에 대해 자문이용 실적 미흡한바, 적극적인 전문가 자문단 이용 필요 ※ 2014년 청소용역 (월 4,520천원, 연 54,240천원) 2014년 경비용역 (월 6,947천원, 연 83,374천원) 		<ul style="list-style-type: none"> ❖ 자치구의 자문단을 적극 활용하도록 하겠음.
30.	주민 참여 검수제 미 실시	<ul style="list-style-type: none"> ○ 서울시 공동주택관리규약준칙 및 당 아파트 관리규약 제33조 제3항(입주자대표회의의 의무와 책임)에 따라 입주자대표회의는 제33조 별표 3-2(전문가 자문대상)에 해당하는 사업 또는 1천만원 이상의 유지보수사업 중 주민이 참여하는 검수를 할 경우 검수 7일 전에 관리주체로 하여금 공고(게시판, 		

연번	위반내용	조사 내용	관련법	관리주체의 의견서
30.	주민 참여 검수제 미 실시	<p>인터넷홈페이지, 통합정보마당)하여 입주자 등에게 알리게 하고, 검수에 참여할 주민을 5명 이내로 신청 받아 결정하여 관리주체가 사업에 대해 설명한 후 검수에 참여하도록 규정하고 있으나,</p> <p>☞ '15년 4월 현재까지 전문가 지문대상 또는 1천만원 이상의 유지보수 공사 및 용역 총 20건 중 주민참여 검수제를 실시한 기록이 없음</p>		<p>❖ 주민참여 검수제를 실시하도록 시정조치 하겠음</p>
31.	어린이놀이 터 시설 현장점검 검토 의견	<p>○ 바닥 매트 부분이 우수에 대해 배수처리가 되지 않고 있는 원인은 매트 하부의 모래 채움시 다짐이 불량하여 발생한 사항으로 판단되므로, 추후 우기철(7~8월)이 지난 후에 매트 하부를 점검하여 하자보수를 실시하여야 할 것으로 사료되며, 매트는 일 년이 경과하면 부분적으로 비틀림 등의 하자가 나타나므로 지속적인 일일 및 월별 점검을 실시 및 기록하여, 추후 하자보수</p> <p>요구시 시공사측에서 사용상의 하자로 주장하지 않도록 할 필요가 있음</p>		<p>❖ 어린이 놀이시설은 하자보증기간이 2017년 01월 5일까지로 장마철이 지난 후 점검하여 문제점 발생전에 처리하도록 할 것임</p> <p>※관련증빙 (p 94))</p>
32.	오수관로 관리에 대 한 검토의 견	<p>○ 당 아파트의 오수관로는 현재 부분적으로 막힘 현상이 발생되어 긴급보수가 이루어지고 있고, 오수의 역류로 인하여 피해가 발생되어 민원 및 피해보상이 이루어지고 있는 실정으로,</p> <p>☞ 오수관로 청소구 설치 필요</p> <p>오수관로의 곡선부는 주기적으로 청소가 가능한 청소구가 설치되어야 하나, 현재 설치되어 있지 않아 정기적인 유지관리가 어려운 실정으로, 초기 투입비는 발생되나 장기적인 이익창출을 위하여 오수관로 청소구를 설치함이 타당할 것으로 사료됨</p> <p>☞ 오수관로 정기적 청소 관리 필요</p> <p>오수관로는 사용자에 따라 배수구 막힘에 차이가 있고, 내용물 또한 다르게 형성되므로 정기적(일반적 2년에 1회 이상)인 관로 청소가 이루어져야 할 것</p>		<p>❖ 2015년 5월 26~27일 오수관 청소 업체 선정하여 청소함 정기적 청소할 수 있도록 예산안 계획수립</p> <p>※관련증빙(p95-98)</p>

연번	위반내용	조사 내용	관련법	관리주체의 의견서
33.	<p>하자종료에 따른 아파트 단지내 행정적 절차 필요</p>	<p>○ 아파트 준공후 하자보수기간은 10년이나 시공사와 합의에 의하여 5년차에 종결이 된 상태이며, 합의금에 대하여는 10년차 합의금을 이미 받아놓은 상태로 합의서 작성 이전에 합의금의 처리 방법을 명확히 하여 전체 주민으로부터 동의를 받지 않을 경우 큰 분쟁에 휘말려 민사 또는 형사 소송까지 발생하는 경우가 많으므로,</p> <p>☞ 10년이 지난 합의금에 대하여는 장기수선충당금으로 전환하여 현재 민원이 제기되고 있는 실정으로 통상 10년 하자 종료시 입주자 5분의4이상의 서면확인서를 첨부하여 하자종료를 확인하는 사례에 준하여 10년 차 하지를 주민에게 확인하고 장기수선충당금으로 전환하지 못한 아쉬움이 있음</p>		<p>❖ 하자보증금 2015년 3월 30일 장기수선충당금으로 전환 ※ 관련증빙(p99-100)</p>
34.	<p>103동 비탈면 절개지 산마루 측구 관리 필요</p>	<p>○ 절개지 비탈면의 문제점은 우수의 침투에 의한 흙의 단위중량 증가 및 지반의 연약화에 의하여 발생되는데, 당 아파트 외곽의 절개지 산마루 측구에 발생된 이음부의 모르타르¹⁾가 탈락된 상태임</p> <p>☞ 이음부 모르타르 작업 필요 산마루 측구 부분적으로 이음부가 이탈된 부분이 있으므로 이음부는 모르타르로 수시 보수가 이루어져야 함</p> <p>☞ 산마루 측구 하부 집수구 청소 관리자 지정 필요 산마루 측구 하부 집수구 내부에 낙엽 및 생활 쓰레기가 쌓여서 집중호우시 배수가 안되는 경우가 있으므로, 집수구 내부 청소를 정기적으로 관리할 수 있도록 관리자를 지정하여야 함</p>		<p>❖ 안전진단 업체에 진단 의뢰 후 보수방법 등 동대표회의에서 결정하여 보수하기로 함</p> <p>❖ 집수구 청소 후 걸름망을 설치 점검자 지정하여 정기적으로 관리가 이루어지도록 시정조치</p>

1) 회나 시멘트에 모래를 섞고 물로 갠 것

연번	위반내용	조사 내용	비고	관리주체의 의견서
35.	102동 비탈면 절제지 수시 안전점검 필요	<ul style="list-style-type: none"> ○ 102동 절토사면부는 현재 인공덮개를 설치하여 사면 내부의 상태를 알 수 없는 상태임 ☞ 계측관리 실시 여부 확인 필요 <p>과거 계측이 이루어진 것으로 판단되며, 현재 내부의 변위여부를 육안으로 판단하기 어려우며, 부분적으로 우수 침투에 의한 누수 현상이 발생되고 있으므로 수시 육안 점검 및 안전성을 높이기 위하여 지속적인 계측관리가 필요할 것으로 사료됨</p>		<ul style="list-style-type: none"> ❖ 안전진단 점검업체에 진단후 업체의 의견을 수렴하여 조치하기로 함
36.	경비용역업체 선정 및 관리 부적정 - 입찰공고 내용과 계약내용 상이 - 과도한 입찰참가자격 제한 및 입찰서류 과도요구 - 계약내용 부적정 - 낙찰자 선정 부적정 - 용역비지출내역 불분명 및 지급일 지연	<p>1) 입찰공고내용과 계약내용이 상이</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 2014.7.3. 경비용역업체 선정 입찰공고시 계약기간을 1년(2014.8.1.~2015.7.31.)으로 공고하였으나, ☞ 2014.7.23. 남경종합관리 대표(박순희)와 계약사에는 2년(2014.8.1.~2016.7.31.)으로 계약하였음 <p>2) 과도한 입찰참가자격 제한 및 입찰서류 과도요구</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 주택관리업자 및 사업자선정지침 별표1에 따르면 제한경쟁입찰시 “사업실적,기술능력,자본금”만을 제한하도록 되어 있고, 당 아파트는 7개동 433세대이나 ☞ 2014.7.3. 경비용역업체 선정 입찰공고시 “공고일 현재 1,500세대 3개단지 포함하여 25개 단지이상 관리하는 업체”로 참가조건을 명시하여 과도하게 참가조건을 제한하였음 ○ 사업자 선정시 주택관리업자 및 사업자선정지침 제20조(제출서류)에 따른 서류를 제출하도록 해야 하나, ☞ 입찰공고시 지침에 명시되지 않은 “ISO 9001인증서, 경비지도사 영업배상책임보험증권 등” 입찰서류를 과도하게 요구하였음 	과대료적용 근거 주택법 101조3항 7의2 적용 같은법 45조 5항을 위반한 사업자 선정	<ul style="list-style-type: none"> ❖ 14.7.3. 경비용역업체 선정 입찰 공고시 계약기간을 오기로 수정공고를 하였어야 하는데 시간 관계상 수정공고를 내지 못함 입찰서류, 현장설명회 때는 모두 계약기간을 2년으로 명시되어 있음 추후 행정절차에 착오가 없도록 만전을 기하고자 함 ※ 관련증빙(p101-103) ❖ 사업자선정지침 별표1에 따라 사업실적 제한하도록 명시 1500세대 3개단지 포함25개 단지로 공고한 것은 사업실적 능력을 참고하기 위함. ❖ 기업신용평가 등급 확인서 및 ISO 9001인증서 1부는 둘 중 하나만 선택해서 제출 요구임 경비지도사, 영업배상책임보험증권은 경비원을 지도 감독할 기관으로서의 자격요건을 분별하기 위하여 필요한 조건임

연번	위반내용	조사 내용	관련법	관리주체의 의견서
36.	경비용역업체 선정 및 관리 부적정	<p>3) 낙찰자 선정 부적정</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 주택법 시행령 제55조의4(관리비 등의 집행을 위한 사업자 선정)에 따라 경쟁입찰 또는 적격심사(최저가)에 의하여 업체를 선정하여야 함에도, 입찰공고시 서류심사 후 적격 업체를 선정토록 공고하여, ☞ 2014.7.27. 입주자대표 정기회의시 입찰 가격이 최저가(6,620,000원)인 듀텔코리아가 타업체보다 직책수당과 기업이윤을 낮게 책정하였다는 이유로 임의 배제시키고, 입찰가격이 상대적으로 높은 남경종합관리(6,947,873원)를 선정 ☞ 선정 공고시 계약기간을 1년으로 명시하고도 실제 계약은 2년으로 계약 ☞ 주택법령에서 정한 경쟁입찰, 적격심사 제도가 아닌 입주자대표회의에서 서면심사 및 회의로 적격업체를 선정하여 입찰의 공정성 훼손 ☞ 공정한 심사를 저해할 소지가 있는 일부 업체의 “계약시 사비 50포 지급”이라는 사항에 대하여 제재 등 없이 심사진행 ☞ 관리주체인 남경종합관리가 경비용역업체로 선정되어 유착 및 특혜 의혹 <p>4) 용역비 지출내역 불분명 및 지급일 지연</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 2014.7.23. 남경종합관리 대표(박순희)와 2014.8.1.~2016.7.31.까지 2년 계약하여 경비용역을 시행중인바, ☞ 2014.9.4. 지출품위서에 8월분 경비용역비 6,947,873원이 국(관)으로 표기만 되어 있고, 계약일 이후부터 현재까지 세무 청구서 및 지급관련 서류 없이 지급한 사실이 있음 ☞ 또한 계약서상에 용역비 지출은 “을”의 청구에 따라 당월 말일 이내 지급토록 되어 있으나, 계약일로부터 지금까지 익월 5~8일 후 지급한 사실이 있음 		<ul style="list-style-type: none"> ❖ 듀텔코리아는 최저가였지만 서류 미제출부분이 있어 탈락으로 남경종합관리가 최저가로 적합하게 낙찰 된 것임. ※ 관련증빙(p104-108) ❖ 경쟁입찰공고 후 적격심사제도에 의하여 공정하게 심사 낙찰되었으며 공약사항과는 전혀 무관하며 특혜는 전혀 없음 ※ 관련증빙(p104-108) ❖ 경비용역비는 매월 세금계산서에 의하여 대금지급 함 ※ 관련증빙(p109) ❖ 말일지급 업체, 익월 10일 지급업체도 있어 일관성있게 업체용역비는 10일 결제일로 정하여 지급함. ※ 관련증빙(p110-112)
37.	위탁관리업체 선정 및 관리 부적정 - 입찰공고시 입찰서류 과도 요구	<p>1) 입찰공고시 입찰 서류 과도 요구</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 사업자 선정시 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제10조(제출서류)에 따른 서류를 제출하도록 해야 하나, 		

연번	위반내용	조사 내용	관련법	관리주체의 의견서
37.	<p>위탁관리업체 선정 및 관리 부적정</p> <p>- 낙찰자 선정 부적정 (부당조건 제시)</p> <p>- 단지내 전지작업건(민원사항)</p>	<p>☞ 2014.4.14. 입찰공고시 “기업신용평가기관이 발급한 기업신용평가등급확인서, ISO9001인증서, 입찰결과에 이의를 제기하지 않겠다는 대표이사 각서 등” 제출서류를 과도하게 요구한 사실이 있음</p> <p>2) 낙찰자 선정 부적정(부당조건 제시)</p> <p>○ 사업자 선정시와 계약시 “계약기간중 단지내 수목전지, 전정작업 1회 실시하겠습니다. (인건비 및 장비 당사 부담) 단, 폐목처리는 귀단지에서 처리합니다.”라는 문구를 기재하여</p> <p>2014.4.26. 계약한 사례와 관련하여</p> <p>☞ 경쟁입찰을 실시하면서 타 아파트와 동일한 조건하에 입찰을 실시하여야 하나 규정에 없는 조건을 남경종합관리에만 제시하여 낙찰에 유리하도록 한 사실이 있음</p> <p>3) 단지내 전지작업건(민원사항)</p> <p>○ 2014.4.26. 남경종합관리와 계약시 “계약기간중 단지내 수목전지, 전정작업 1회 실시하겠습니다. (인건비 및 장비 당사 부담) 단, 폐목처리는 귀단지에서 처리합니다.”라는 문구를 기재하여 계약하였으나, 단지내 피목가지 마름병으로 죽은 소나무 가지 및 전체적인 수형유지를 위한 전지작업을 위하여 ‘14.7.2~7.4 총 3일간 외부인력 4인(남경)과 관리사무소 직원 4인을 동원하여 작업을 실시하면서,</p> <p>☞ 3.5톤 스카이차량 대여비용 700,000원 (VAT 별도) + 식사 및 간식비용 452,850원 =총 1,152,850원을 잡지출로 지출하였음</p> <p>☞ 계약서 첨부서류 중 주택관리업자가 본사에 보유한 기술인력 및 장비 현황을 고려할 때 아파트 관리사무소 직원을 임의동원한 것과 차량 대여료 및 식대비를 지출한 것은 계약내용에 부합하지 않는 지출서류로 볼수 있음</p>		<p>❖ 기업신용평가 등급 확인서 및 ISO 9001인증서 1부는 둘중 하나만 선택해서 제출 요구임 경비지도사, 영업배상책임보험 증권은 경비원을 지도 감독할 기관으로서의 자격요건을 분별하기 위하여 필요한 조건임</p> <p>❖ 위탁업체 입찰시 공약조건과 무관하게 적격심사에서 최저가로 남경종합관리가 낙찰되었으며 공약조건은 남경종합관리에서 아파트 관리차원에서 이루어진 부분입니다.</p> <p>※ 관련증빙(p113-118)</p> <p>❖ 남경종합관리와 위. 수탁계약시 수목전지는 1회였으며 14.6.13일 전지작업을 하였으며 14.7.2 ~4, 전지작업 건은 공약조건에 없는 작업으로 남경종합관리에서 장비대여로만 받고 무료로 작업을 한 것으로 인부들한테만 전부 맡길 수 없어 관리소직원도 같이 일을 했으며 식사, 간식을 제공한 것입니다.</p> <p>※ 관련증빙(p119-133)</p>

연번	위반내용	조사 내용	관련법	관리주체의 의견서
38.	<p>청소용역업체 선정 및 관리 부적정</p> <ul style="list-style-type: none"> - 전문가 자문 미시행 - 공고기간 미준수 및 과도한 참가자격 제한 - 청소용역금액 지출 부적정 	<p>1) 전문가 자문 미시행</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 서울시 공동주택관리규약준칙 제28조의2 및 별표3-2에 따라 공사 1억원 이상, 용역 5천만원 이상의 계약은 자치구에 구성된 전문가 자문단의 자문을 받은후 사업자를 선정하여야 하나, ☞ 2011.11.2.~2013.10.31. 크린플레넷 계약금액 (월5,148,230원, 연61,778,760원), 2013.11.1.~2014.10.31. 굿모닝대양 계약금액 (월4,292,398원, 연51,508,771원), 2014.11.1.~2016.10.31. 태강티엠에스 계약금액 (월4,520,000원, 연54,240,000원)으로 자치구에 구성된 전문가 자문을 받지 않고 사업자를 선정함 <p>2) 공고기간 미준수 및 과도한 참가자격 제한</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 주택관리업자 및 사업자선정지침 제15조에 따라 입찰예정일로부터 14일전까지 공고하고, 긴급 또는 재공고의 경우 7일전까지 공고하도록 되어 있음에도 ☞ 2013.10.29. 입찰공고시 서류접수 마감일을 다음날인 2013.10.30. (16시)까지로 하여 단 1일만 공고하여 동 지침을 준수하지 않았음 ○ 제한경쟁입찰로 사업자 선정시 주택관리업자 및 사업자선정지침 별표1 나호에 따라 “사업실적,기술능력,자본금”만을 제한할 수 있고, 당 아파트의 경우 7개동 433세대임에도 불구하고, ☞ 입찰공고시 1,000세대 이상 5개 단지를 포함하여 총30개 단지 이상 관리업체, 영업배상책임보험3억원 이상 업체로 참가자격을 과도하게 제한하였음 	<p>서울시 관리규약 준칙 제 28조의2</p>	<ul style="list-style-type: none"> ❖ 관리규약을 준수하여 자치구에 구성된 전문가 자문단의 자문을 받은 후 선정하도록 시정하겠습니다. ❖ 남경종합관리가 관리하기 전에 발생한 일이고 담당자 연락이 되지 않아 답변하기 어려우며 추후에는 공고기간등, 규정을 철저히 지키도록 시정하겠습니다. ❖ 사업실적능력을 평가하기 위한 기준으로 공고함.

연번	위반내용	조사 내용	비고	관리주체의 의견서
38.	청소용역업체 선정 및 관리 부적정	<p>3) 청소용역금액 지출 부적정</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 2013년 청소용역 근로자 0명을 감원 하면서 102동, 106동 집하장 및 B1,2,3 주차장 청소 업무량 증가 명목으로 총320,000원(반장 180,000원 포함 총4명)을 지급하기로 입주자대표 회의에서 의결함 ○ 그후, 2014.10.29. (주)태강티엠에스 대표(김재욱)와 계약시 계약내용에 아래와 같이 위생작업 일체를 도급하기로 계약하였으나, <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p>계약서 제3조 : 위생관리 및 방법</p> <p>“을”은 “갑”의 관리업무인 단지내 외부의 위생작업 일체를 도급하기로 하며, 하기요령으로 실시한다.</p> <p>(1)일일작업</p> <p style="padding-left: 20px;">- 중략 -</p> <p style="padding-left: 20px;">ㅂ. 지하주차장은 필요에 따라 수시로 청소하며 기름마포질하여 청결하게 유지한다.</p> </div> <ul style="list-style-type: none"> ☞ 이후에도, 월320,000원 청소수당을 지속적으로 지급하여 중복지급에 대한 오해의 소지가 있으므로 해명이 필요함 		<p>❖ 관리비 절감하고자 외곽청소 인원을 감원하면서 계약에 없는 주차장 청소를 분담하면서 증가 업무에 대한 수당을 지급하기로 2013년 11월 동대표회의에서 의결</p> <p>2014.10.29. 태강티엠에스와 용역계약시 인원승계를 하면서 현 상태로 계약한 것으로 청소수당을 지급한 것임.</p> <p>※ 관련증빙 (p143-145)</p>
39.	청소 및 경비 용역 등 4개 보험금 지급 관련 권고	<ul style="list-style-type: none"> ○ 현행 국민연금법에 따르면 60세까지를 가입대상으로 한정하고 있으나 경비를 위해 채용된 근로자 4명 전원이 60세를 초과(2014년 기준)하여 국민연금 납부대상이 아님에도 계약업체에 매월 연금보험료(사측 지급율 4.5%)를 경비업체에 지급하여 왔음 ○ 고용보험 또한 2013년 법령개정으로 65세에서 65세 이전 고용된 자는 지속납입이 가능하나 상당수 미 납입하거나 납입대상이 아님 ☞ 주택 법령에서는 국민연금과 고용보험에 대한 실제 공단에 납부한 금액으로 정산하라는 명문화된 규정은 없으나 		<p>❖ 청소용역 (태강티엠에스) 와 용역 계약을 도급금액으로 계약이 이루어져 4대보험은 용역업체의 관할이므로 당 아파트와는 무관함.</p> <p>※ 관련증빙(p134-142)</p>

연번	위반내용	조사 내용	관련법	관리주체의 의견서
39.	청소 및 경비 용역 등 4개 보험금 지급 관련 권고	<ul style="list-style-type: none"> - 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 <div style="border: 1px dotted black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>※ 4개 보험금 관련 판단자료</p> <ul style="list-style-type: none"> - 주택 법령은 국민연금과 고용보험에 대한 정산 관련 명문화 규정 없음 - 일부 아파트 부당이익 간주 소송 ⇨ 총괄 도급입찰로 아파트 입주자 패소 (서울서부지방법원 2013가소 4019 판결외 다수) </div> <ul style="list-style-type: none"> - 향후 이러한 사례 재발을 방지하기 위하여 추후 용역 발주시 공고문과 계약서에 4대 보험은 (산재제외) 납입금액으로 정산하도록하는 규정과 내역입찰을 실시하여 입찰의 질서가 흐트러지지 않도록 개선방안을 강구 		