

문서번호	주택관리과-16451
결재일자	2015.6.12.
공개여부	대시민공개

주무관	공주택관리사업장	주택관리과장	도시환경국장		
이재훈	김상훈	이승복	06/12 김장수		
협 조					

「정릉동 중앙하이츠 1차아파트」
관리실태 조사 결과조치계획



2015. 06

도시환경국
(주택관리과)

「정릉동 중앙하이츠 1차아파트」 관리실태 조사 결과 조치계획

I 일반 현황

- 위치 : 성북구 아리랑로 19길 60 (정릉동) 중앙하이츠1차 아파트
- 단지규모 : 7개동, 433세대 (지상 15~20층, 연면적 57,022.87 m^2)
- 준공일 : 2004. 04. 30
- 관리방법 : 남경종합관리(주) - 위탁

II 추진경위

- 2015. 3. 23 : 정릉 중앙하이츠1차 아파트 조사계획 수립
 - 예비조사 자료 요구 및 기초조사 실시
- 2015.04.06 ~ 04. 17 : 관리실태 조사(외부전문가 합동)
 - 조사인원 : 7명(구직원3명, 외부전문가 4명)
- 2015.05.07 : 관리실태 조사결과 통보(구 → 중앙하이츠1차)
 - 대상별 적출 통보 건수

계	행정지도	시정명령	과태료 부과	기술검토
39	13	24	1	1

- 2015.05.29 : 관리실태 조사결과에 대한 조치계획서 제출
(중앙하이츠1차 → 구)
 - 조치계획을 포함한 지적사항에 대한 의견과 증빙자료를 제출함

의견제출 및 조치계획 미흡부분 검토

연번	적출사항	관리주체 의견	검토내용	비고
1(4)	입주자대표회의 운영비 사용 부적절	관리규약에 따라 운영비철을 작성관리	회장·총무이사 업무추진비 조치계획 누락됨	재 보고
2(5)	민원처리 부적절	107동 옥상 누수 보수함	해당민원이 내방함 우기 이후 재조사 필요	재 보고
3(19)	공사업체 선정방식 부적절	2건의 집수정 공사 방식이 쪼개기식 공사가 아니며, 기타 사항도 해명	해명사유를 받아들여 시정 명령을 행정지도로 변경	이의수렴
4(28)	재활용품 수거용역 관리 부적절	2012년 3월 95만원 통장 입금확인	지연납부한 것에 대한 착오가 있을 수 있으므로 2년간 납부금액 자료 제출하여 재해명	재 해명
5(36)	경비용역업체 선정 및 관리부적절	1500세대 3개단지 포함25개 단지로 공고한 것은 사업실적 능력을 참고하기 위함.	주택관리업자 및 사업자 선정 지침 별표5의 사업실적 평가는 단지관리실적(50단지 만점) 외 또 다른 규정은 없음 ·당해 평가는 25건을 참가자격으로 공고하고도 평가는 특정 업체에 유리하도록 10단지 이상을 만점 처리함(규정 50개단지 만점, 채점기준 미공고)	과태료 부과 (주택법 101조제3항7호의2 적용, 같은법 45조5항)
		기업신용평가 등급 확인서 및 ISO 9001인증서 1부는 둘 중 하나만 선택해서 제출 요구함	요구는 2개 항목을 요구하였으나 ISO 9001인증서는 신용평가 항목과 관련 없는 불필요한(과다) 제한임	
		듀델코리아는 최저가였지만 서류 미제출부분이 있어 탈락	서류 미제출로 입찰자격에 하자가 있을 경우 적격심사 대상이 아니나 적격심사를 하였음	
		(평가표에 직책수당미달, 고용보험, 기업이윤 적정선이 아님을 사유로 탈락)	적격심사시 듀델코리아를 탈락한 사유는 적격심사 평가 기준에 없는 항목임 표준평가표 공고없이 심사시 임의로 채점표를 만들어 특정업체에 유리하도록 함	

연번	적출사항	관리주체 의견	검토내용	비고
5(36)	경비용역업체 선정 및 관리부적정	-	공정한 심사를 저해할 소지가 있는 일부 업체의 “계약시 시비 50포 지급”이라는 사항에 대하여 제재 등 없이 심사진행에 대한 의견제출 없었음	과태료 부과 (주택법 101조제3항7호의2 적용, 같은법 45조5항)
6(37)	위탁관리업체 선정 부적정	기업신용평가 등급을 위한 ISO 9001필요 등	기업신용평가와 관련없으며, 기타 일부만 인정	일부인정
7(39)	청소 및 경비용역 등 4대보험금 지급 관련 권고	용역계약을 도급금액으로 계약이 이루어져 4대보험은 용역업체의 관할이므로 당 아파트와는 무관함	4대 보험 미가입금액으로 업체의 이윤을 추구함은 부당함으로 계약서에 정산 규정 반영을 재차 권고	재 권고

■ 적출사항 통보에 대한 별다른 의견없이 조치계획만 제출한 부분은 당초 예고한 행정지도 등 원안대로 결정

IV 조 치 계 획

■ 행정처분 총괄 (안)

합계	행정지도	시정명령	과태료	고 발	기타(기술검토)
39	16	20	1	-	2

○ 이의 신청에 대하여 검토된 내용된 같이 행정지도를 포함 최종 행정처분

■ 적출사항에 대한 행정처분 및 지도·권고 총괄

연번	적 출 사 항	비 고
I	입주자대표회의 · 관리주체 등 분야	
1.	입주자대표회의 운영 및 윤리교육 미이수	행정지도
2.	내부감사업무 미수행	행정지도
3.	입주자대표회의 운영 부적절	시정명령
4.	입주자대표회의 운영비 사용 부적절	시정명령
5.	공동주택관리 민원접수·처리 부적절	시정명령
6.	자산관리 소홀	시정명령
7.	관리규약 개정 검토	시정명령
8.	서울시 공동주택통합정보마당 정보 비공개	시정명령
9.	선거관리위원 모집 및 지급수당 부적절	시정명령
10.	동별대표자 모집과정 부적절	시정명령
11.	부녀회 운영 관련	행정지도
II	예산 · 회계 분야	
12.	수익사업 과세에 대한 대책 수립	행정지도
13.	주차료수입에 대한 회계처리	행정지도
14.	관리외수익과 관리외비용에 대한 회계처리	행정지도
15.	기타 회계처리 관련사항	시정명령
III	장기수선계획 및 장기수선충당금 분야	
16.	장기수선계획 조정 부적절	시정명령
17.	장기수선충당금 및 동 예치금의 관리	시정명령
IV	공사 · 용역 분야	
18.	107동 간이정화조 시설 검토	기술검토
19.	공사업체 선정방식 부적절	행정지도
20.	공사 및 준공관리 부적절	행정지도
21.	공사 및 용역 관련 문서 정리 부적절	행정지도
22.	공사대금 지급 방식 부적절	시정명령
23.	과도한 입찰 참가 자격 제한	시정명령
24.	문주설치공사 업체선정 공고방식 변경 공고	행정지도
25.	설계도서에 대한 관리 필요	행정지도
26.	안전관리계획 미변경 및 안전점검·교육 미이행	시정명령
27.	공사금액 및 대금 지급 부적절	시정명령
28.	재활용품 수거용역 관리 부적절	시정명령
29.	전문가 자문단 활용 미흡	시정명령
30.	주민참여검수제 미실시	시정명령

연번	적 출 사 항	비 고
Ⅳ	공사·용역 분야	
31.	어린이놀이시설 현장점검 검토의견	행정지도
32.	오수관로 관리에 대한 검토의견	행정지도
33.	하자종료에 따른 아파트 단지내 행정적 절차 필요	행정지도
34.	103동 비탈면 절계지 산마루 측구 관리 필요	행정지도
35.	102동 비탈면 절계지 수시 안전점검 필요	행정지도
36.	경비용역업체 선정 및 관리 부적정	과태료
37.	위탁관리업체 선정 및 관리 부적정	시정명령
38.	청소용역업체 선정 및 관리 부적정	시정명령
39.	청소 및 경비용역 등 4개 보험금 지급관련 권고	권고

V 향 후 계 획

- 검토의견을 통보하여 추가 조치계획 제출요구 및 시정명령 및 행정지도 사항 이행여부 지속확인
- 조사결과 세부내용 공동주택 통합정보마당 게시 및 관리사무소에 비치 하고 실태조사결과 포스터 동별게시판 및 엘리베이터에 부착
- 질서위반행위 규제법에 따른 과태료 부과절차 이행

별첨 : 1) 조사내용 및 관리주체의 의견서 1부.
2) 실태조사 결과 포스터 1부. 끝.