

“2016년 투명하고 살기 좋은 아파트 만들기” 위한

아파트 관리실태 점검 사례집

2017. 2



건축계획과

I

조사개요 · 방법 · 일정 · 결과

□ 조사개요

○ 조사기간

구 분	기 간	점검일	대상	비고
상반기	2016.05.09~05.17	단지별7일	4개단지	총28일 소요
	2016.05.23~05.31			
하반기	2016.10.04~10.12			
	2016.10.17~10.25			

○ 조사대상

- 인천시 의무관리대상 아파트 중 자치구에 부조리 신고 및 민원발생 단지

☆ **의무관리대상 공동주택의 범위**(공동주택관리법시행령 제2조)

- ① 300세대 이상의 공동주택
- ② 150세대 이상으로서(승강기, 중앙난방)설치된 공동주택
- ③ 건축허가 대상으로서 주택이 150세대 이상인 건축물

○ 조사내용

- 입주자대표회의 구성·운영 및 선거관리위원회 구성·운영
- 주택관리업자 선정, 각종 공사 및 용역업자 선정
- 장기수선충당금 및 회계처리 투명성
- 안전관리 상태

□ 조사방법

○ 점검반 구성 (1팀 8명 내외)

- 팀 장 : 시 건축계획과 공동주택담당
- 팀 원 : 외부전문가 3명 (변호사 1, 회계사 1, 장기수선전문가 공무원 5~6명(시 3명 및 자치구 2~3명))

○ 구성 및 역할

점 검 항 목	점 검 내 용	점 검 자
○ 입주자대표회의 및 선거관리위원회 구성·운영	<ul style="list-style-type: none"> - 입주자대표회의 구성 및 의사결정 타당성 여부 - 입주자대표회의 회의결과 등 공개 여부 - 선거관리위원회 구성 타당성 여부 - 선거관리위원회 활동실태(회의결과 공개) 등 	변호사 공무원
○ 각종 공사 입찰 및 용역업자 선정 (주택관리업자 선정)	<ul style="list-style-type: none"> - 각종 공사업자 및 주택관리업자 선정 시 공개입찰 등 적정성 여부 - 입찰결과 공개 여부 - 입찰과정의 투명 및 공정성 여부 - 공사금액의 적정성 여부 	변호사 장기수선전문가 공무원
○ 장기수선충당금	<ul style="list-style-type: none"> - 수선주기에 따른 보수 이행여부 - 장기수선계획 조정여부: 3년 마다 정기적 조정 - 장기수선충당금 공개(관리규약) : 사용내역 공개 여부 	회계사 장기수선전문가 공무원
○ 관리비 운영 (회계처리 투명성)	<ul style="list-style-type: none"> - 사업계획 및 예산안 수립 여부 등 - 관리비 및 잡수입 등 의무적 공개 여부 등 - 회계서류 보관실태 여부 등(5년이상) 	회계사 공무원
○ 정보공개	<ul style="list-style-type: none"> - 공동주택관리정보시스템 공개 <ul style="list-style-type: none"> ○ 관리비 등(관리비, 사용료, 잡수입) ○ 장기수선충당금 (홈페이지 및 게시판 등) ○ 주택관리업자 선정 입찰 및 결과 공고 - 홈페이지 및 게시판 공개 	공무원
○ 안전관리 (교육포함)	<ul style="list-style-type: none"> - 안전관리계획 수립 및 시행 - 교육 및 점검 시행 여부 	공무원

□ 점검결과

- 지적 총 138건: 과태료 25(고발 등 2), 시정조치 36, 경고 45, 지도권고 32.
- 상반기 72건: 과태료 11(수사의뢰 1), 시정조치 17, 경고 26, 지도권고 18.
 - 하반기 66건: 과태료 14, 시정조치(고발1) 19, 경고 19, 지도권고 14.

구 별	단 지 명	계	공사·용역 사업자 선정	장기수선 충당금 등	회계관리	일반관리	시설물 유지관리
계		138	57	21	37	18	5
00구	000 아파트	39	18	8	7	5	1
00구	000 아파트	33	12	5	11	4	1
00구	000 아파트	40	21	7	4	5	3
00구	000 아파트	26	6	1	15	4	-



II 점검 지적사례

□ 입주자대표회의 및 선거관리위원회구성·운영 등 분야

1. 입주자대표회의 소집 절차 등 위반

☞ **아파트 관리규약 제25조 제1항 회의소집 절차에 따르면 회장이 회의를 소집하고자 할 때에는 회의개최 5일전까지 일시 장소 및 안건을 동별 대표자에게 서면으로 통지하도록 하고 있음은 안건에 대해 충분히 내용을 보고 회의에 참석하도록 하기 위함임에도 **회의 3일 전에 안건목록만 통지함.**

- 입주자대표회의의 안건에 대한 세부적 자료 통지한 사실이 없음.

2. 입주자대표회의의 출석과 의결 미흡

☞ 주택법령 및 관리규약에 따라 입주자대표회의가 개최될 경우 회의록 등이 작성되어야 함에도 의결정족수 확보 또는 출석수당을 지급받기 위한 **대리서명이 이루어진 경우가 다수** 있고, 안건 의결과 회의록 작성시 각 안건에 대한 찬부를 묻고 서명하는 방식이 아니라 **출석을 겸하여 회의록의 내용을 확인하는 서명만을 받음.**

3. 입주자 대표회의의 의결 없이 관리주체의 임의집행

☞ 관리소장(000)이 **입주자대표회의 의결이 아닌** 2015.10.8일 의결권한이 없는 선거관리위원 중 1인, 아파트 내 통장 3인의 서명을 받고 노인의 날 행사 식권(201매-금 1,407,000원)을 지급하여 예비비적립금을 사용함.

- 행사비용의 세부적 영수증 없으므로 향후 이에 대해 사용처를 명확히 밝히지 않거나, 해당 금원사용 내역을 구체적인 사용처를 소명하지 않을 경우, 이는 관리소장이 예비비를 입주자대표회의 의결 없이 임의로 집행한 것으로 업무상 배임에 해당할 수 있음.

4. 환경개선위원회 구성 운영 수당지급 등 부적정

☞ **아파트 환경개선위원회 위원들은 일부 동대표를 포함하여 아파트 내 조경, 환경개선 등 사업에 대한 사진촬영 등 적발업무를 주요 사항으로 진행하고 있는 바, 공동체 활성화를 위한 자생단체로서 성격을 갖는다고 보기 어려움에도 매월 5만원씩 활동비를 지급받아 활동을 함.

- 동위원회가 자생단체라고 하더라도, 관리규약에 의거, 자생단체는 입주자대표회의에 사업계획서를 제출하고(제38조의2 제2항), 매월 또는 분기별 사업실적 및 결과보고서를 제출하고, 홈페이지 등에 게시하는 등(제38조의5 제3항내지 제5항)의 절

차를 준수하여야 하며, 입주민에게 부담을 주는 행위(제38조의6 활동제한)를 할 수 없으므로 자생단체 운영절차를 준수하지 않고, 동대표를 검직하고 있는 위원들에게 까지 참석수당을 지급함.

5. 입주자대표회의 운영비 부적정 등 지출

☞ 주택법시행령 제57조제1항에 따르면 입주자대표회의 운영경비에 대해 용도 및 사용금액을 관리규약으로 정하도록 하고 있음에도 별도 정함이 없음에도 지출함.

- 출석수당 등을 출석하지 않은 동별 대표자(출석 서명 없음)에게 지급(2013년 2, 10, 11월 150,000원 /2014년 6월 50,000원)
- 경조사비, 명절 선물비, 회식비 등 입주자대표회의 운영비 사용용도에 맞지 않는 지출이 있었음.
- 예비비로 동별 대표자의 명절선물비 등으로 지출함.

☞ **아파트 관리규약 및 운영비 사용규정에 따르면 장부작성 등 지출 등에 대하여 정하고 있음에도 불구하고 입주자대표회의 운영비 장부를 별도로 작성하여 관리하지 않고 있고, 입주자대표회의가 개최되지 않은 날에도 회식비가 지출되거나 1인당 식비는 한도가 2만원(관리규약이 아닌 운영비 사용규정에서 정함) 임에도 이를 초과하는 지출이 다수 발견됨.

6. 관리규약 개정 절차 위반

☞ 주택법시행령 제57조제3항에 따르면 관리규약 개정(15년) 시 종전의 관리규약과 달라지는 내용 등에 대해 각 세대 통지 후 개정 동의를 징구해야 하나 이를 위반하고 동의를 받았으며, 관리규약 개정과 관련된 서류 보관상태 미비함.

7. 동대표자 미선출 등 관련서류 보관 부실

☞ **아파트 관리규약 제17조에 따르면, 당 아파트의 동별 대표자 수 정원은 8명이나 현재 입주자대표회의 구성원은 4명 임에도 보궐선출 절차를 진행하지 않고 있고, 동별 대표자 선출관련 자료보관에 있어 동별대표자 선출에 관한 공고문, 입후보자의 지원서류, 선거결과 등의 자료들이 거의 보관되어 있지 않으므로 실제 선거관련 규약을 준수하여 선거가 이루어졌는지조차 의문이 제기되는 상황임.

8. 선거관리위원회의 운영 등 부적정

☞ 주택법시행령 제50조2제1항 및 **아파트 관리규약 제34조에 의거 선거관리위원회는 위원장을 포함하여 6인으로 구성하도록 하고 있고, 선거관리위원 부족에 따른 추가모집과 관련 선거관리위원회 위원간 의견다툼으로 인해, 관리규약상 선거관리위원회의의 의결정족수인 과반수의 의결을 하지 못하는 등 파행적으로 운영됨.

- 선거관리위원회 간의 의결절차 및 찬 반 표시에 대한 내용이 구체적으로 표시되어 보관되고

있지 않음.

- 선거관리위원회의 지시서 형태로만 존재하고 있고, 해당 일자별 구체적 의결사항에 대한 확인자료(회의록)등이 부족하거나 없음.

☞ 주택법령 및 당 아파트 관리규약 및 선거관리위원회 규정에 따라 선거관리위원회가 운영되어야 함에도 선거관리 위원회가 안건을 의결하기 위하여는 정원 9명 중 5명이상의 찬성이 필요하나, 3인만의 출석에 따른 의결이 이루어지고, 선거관리위원회의 안건의결 시 안건에 대한 개별적 의결 절차 없이 출석여부로 이를 대신 함. 또한 대리서명을 통한 의결이 이루어짐.

☞ 선거관리 위원회가 동별 대표자의 정원이 4명에 불과하여 회의소집 및 의결이 불가능한 상황임에도 보궐선거를 제때 실시하지 아니하거나, 2016. 2. 실시 예정이었던 보궐선거를 자의적인 관리규약 해석에 따라 중단시킴. 또한 선거관리위원회 회의시 개별안건에 대한 찬, 반이 아닌 출석 서명만으로 안건을 의결 하는 등 회의록에는 동 일인임에도 서명이 상이한 경우가 발견됨.

9. 선거관리위원회 동별대표자 결격사유 확인 미확인

- ☞ 선거관리위원회에서는 동별대표자 후보자를 선거 전 관련법령에 따라 자격 여부를 확인 하여야 하나, 후보자에게 "결격사유 확인서"로 해당여부를 본인에게 확인함.
- 피성년후견인 및 피한정후견인, 파산자로서 복권되지 아니한 사람여부 확인 사실 없음.

□ 회계관리 분야

1. 장기수선충당금 적립을 과대(소)적용 부과

☞ 주택법시행령 제66조제1항에 따르면 장기수선충당금의 요율을 관리규약으로 정하도록 하고 있고, 적립금액은 장기수선계획에서 정함에도 장기수선계획의 월 요적립액 및 관리규약의 요율 적용한 금액대비 과다/과소 부과하여 부당 적립함.

<A 아파트 월 장기수선충당금 부과내역>

(단위: 원)

기 간	A 월 적립액	B 월 요적립액	C 규약상 요율	D 규약상 월 적립액(B*C)	E. 과다(과소) 적립액(A-D)
‘13 ~ ‘14	38,108,940	95,287,418	16%	15,245,987	22,862,953
‘15.1월~2월	38,108,940	95,287,418	46%	43,832,212	(5,723,272)
‘15.3월~12월	16,468,800	95,287,418	20%	19,057,484	(2,588,684)

2 입주자대표회의 운영비 부당 집행

☞ 주택법시행령제57조제1항 제5호에 따르면 입주자대표회의 운영비의 용도 및 사용

금액을 관리규약으로 정하도록 하고 있음에도 **입주자대표회의 운영비**를 아래와 같이 **부적정하게 집행함**.

<부적정 집행 세부 내역>

일 자	내 역	금 액(원)	비 고
2013-01-11	불우이웃돕기	450,000	증빙 없음
2013-01-14	동대표 모친 조의금	100,000	
2013-02-25	설맞이 동대표, 관리직원선물	1,407,660	
2013-06-25	13기 동대표 상품권 지급	1,000,000	
2013-07-12	단지내 동별 안내표지판	1,930,000	
2013-09-13	추석맞이대표님들선물세트 및 관리소직원선물세트	1,227,640	90만원상품권사용
2014-01-10	설맞이대표님들선물세트 및 관리소직원선물세트	1,166,760	90만원상품권사용
합 계		7,282,060	

3 예비비 부담 지급

☞ 예비비는 예측할 수 없는 사유가 발생 한 경우 예산이 부족한 비목에 한하여 사용하여야 하며, 관리직원이 초과근무 할 경우 초과근무수당을 지급하여야 함에도 2013년 전지작업 및 열선설치 공사 시 비번 근무자인 관리직원에게 4,508,000원(일당 8만원 및 식대 1만2천)원을 지급 하는 등 예비비계정에서 **일용직 일당으로 부담 지급함**.

<지급 세부내역>

구 분	초과근무일	금액(원)	작업명
직원1	11	1,012,000	등나무 받침대 도색, 전지작업, 열선설치작업 (교대근무자가 11일간 초과근무 함은 거의 휴식 없이 근무한 것으로 타당하지 않음)
직원2	9	828,000	
직원3	5	460,000	
직원4	7	644,000	
직원5	8	736,000	
직원6	9	828,000	
계		4,508,000	

4. 주차시설충당금 운영 부적정

☞ 주차시설관리규정에 따르면 지상 및 지하 주차장 관련 시설의 개 . 보수 비용(장

기수선계획 대상시설 제외) 등이 발생했을 경우 주차시설충당금에서 지출하는 것으로 명시되어 있으나 주차장 유지관리 표지판 비용, 주차스티커 인쇄비용 등 주차시설충당금으로 지출하여야 할 금액을 수선유지비와 도서인쇄비 등 관리비에서 지출함.

5. 예산집행실적 보고 등 운영 부적정

☞ 해당 공동주택 회계처리기준 제25조에 따르면 관리주체는 **매 분기말일을 기준으로 하여 예산액과 대비한 예산 집행실적을 작성하여 입주자대표회의에 보고하고** 입주자대표회의는 제1항에 따른 보고서를 분석하고 그 결과를 입주자에게 공시하도록 규정하고 있음에도 입주자대표회의는 **예산집행실적 보고서를 분석하여 입주자에게 공시하지 않고, 회장 내부결재만으로 부당 운영함.**

6. 장부 미 비치(현금출납부)

☞ 공동주택관리 회계처리기준 제14조 제1항 제1호에 따르면 관리주체는 다음 각 호 (제1호 현금출납부)의 장부를 비치하여 회계사실을 명확하게 기록·유지 및 보관하도록 하고 있음에도 현금의 입출금에 대해서는 매일 승인절차가 이루어지고 있지만 별도의 **현금출납부 장부를 운영하고 있지는 아니함.**

7. 감가상각비를 계상 부적정

☞ 공동주택관리 회계처리기준 제50조 제3호 유형자산은 금액의 중요성을 감안하여 입주자대표회의에서 결정한 기간 동안 정액법에 의하여 감가상각비를 계상하고, 감가상각이 끝난 자산은 폐기 또는 처분될 때까지 비망가액으로 기재하도록 하고 있음에도 유형자산 금액의 중요성을 감안하여 입주자대표회의에서 결정한 기간 동안 정액법에 의하여 감가상각비를 계상하여야 하나 **입주자대표회의에서 결정한 기간이 없어 회계담당자가 감가상각기간을 정함.**

8. 사용료(수도료) 잉여금 처분 부당

☞ 공동주택 관리규약(2014. 11. 1.) 제61조 제4항에 따르면 전기·수도·가스 등의 사용료는 서비스를 제공하는 자의 약관에 따르되, 관리주체는 사용료 징수 대행에 따른 잉여금이 발생하지 않도록 하여야 하며, 잉여금이 발생한 경우 즉시 반환하거나, 익월 사용료에서 차감하도록 하고 있음에도 **2014년에 남은 잔액을 반환하거나 익월 사용료에서 차감하지 아니하고 2015년에 이르러서야 2015년 9~11월 수도료 및 저수조 청소비 등으로 사용하여 적립주체와 수혜대상이 상이한 문제 발생함.**

9. 입주자대표회의 운영비 장부 미보관 및 집행 부적정

☞ 관리규약 32조④항에 따라 입주자대표회의는 운영비사용규정에 의한 사용내역을 매월 별도의 장부(증빙자료를 포함한다)로 작성하여 관리주체에게 보관하게 하여야

하나 **별도의 장부 보존하지 않고** 있고, 2013.5.10. 관리규약32조①의 6. 공동체 활성화 비용에 따라 매월 50만원의 범위 이내 공동체 활성화 비용을 입주자 대표회의 운영비에서 지급하는 규정은 있으나, 공동체 활성화와 무관한 비용으로 13.1.1.~14.9.25. 일간 동대표 자녀 결혼 축의금등 71건 5,291,050원을 **입주자대표회의 운영비로 부적정 집행함.**

<부적정 집행 세부 내역>

(단위: 원)

순번	일자	내역	금액
1	2013.01.10	공동체활성화비[9동 000대표자녀결혼축의금]	100,000
2	2013.01.10	공동체활성화비[12.12.21 임원회의식대]	50,000
3	2013.01.18	공동체활성화비[대표회의시간식]	19,850
4	2013.01.25	대표회의공동체생활활성화비-회의후식대	115,000
5	2013.02.15	공동체활성화비[대표회의시간식]	20,050
6	2013.02.25	대표회의공동체생활활성화비-회의후식대	159,000
7	2013.03.08	공동체활성화비[임원회의후식대-2/27]	139,000
8	2013.03.15	공동체활성화비[대표회의시간식]	20,650
9	2013.03.25	대표회의공동체생활활성화비-회의후식대	180,000
10	2013.04.10	공동체활성화비[3/25 임원회의후 식대]	70,000
11	2013.04.19	공동체활성화비[대표회의시간식]	20,050
12	2013.04.25	대표회의공동체생활활성화비-회의후식대	201,000
13	2013.05.10	공동체활성화비[4/24 임원회의후 식대]	77,000
14 - 64		생략	
65	2014.08.14	공동체활성화비[대표회의시 빵]	14,700
66	2014.08.14	공동체활성화비[대표회의시 음료]	14,450
67	2014.08.25	대표회의공동체활성화비-8월회의후식대	130,850
68	2014.08.25	공동체활성화비-공기구비품 실사시 감사비 지급	50,000
69	2014.09.25	공동체활성화비[9/19대표회의시 빵]	14,450
70	2014.09.25	공동체활성화비[9/19대표회의 음료]	15,000
71	2014.09.25	대표회의공동체활성화비-9월회의후식대	130,550
합 계			5,291,050

10. 청소차량 구입 및 유지관리 부적정

☞ **아파트 관리사무소와 **개발(주)의 2013.12. 31.자 위생(청소)용역계약서 제8조 "을"은 위생관리에 필요한 기구 및 장비 기타 필요한 용품을 제공하며, 종사원에게

대기 장소와 위생용품, 자재 등을 보관조치 할 수 있는 장소와 위생관리에 필요한 전기, 용수 등은 "갑"제공하기로 하고 있음에도 2013년 6월에 **청소차량을 관리비로 45,370,000원에 구입**하였고, 청소용역 업체에 무상으로 사용하게 하고 2016년 3월에 **청소차량 수리비 1,382,700원을 예비비에서 사용함.**

11. 커뮤니티 관련 입, 출금 장부 관리 부적정

☞ **아파트 공동주택 관리규약 제67조 관리주체의 회계처리에 관한사항은 별첨 2의 공동주택 회계처리기준에 따르도록 하고 있고, 공동주택관리 회계처리기준 제13조 제1항에 따르면 모든 거래는 전표에 의하여 처리하도록 하고 있음에도 **2013년부터 2014년 3월 31일까지의 커뮤니티 관련 입출금 내역을 장부에 기재하지 아니하다가 2014년 4월 1일에 한꺼번에 장부에 기재함.**

12. 결산시에 가지급금, 가수금 등 미결산

☞ 공동주택관리 회계처리기준 제45조 제3항: 결산시에는 연도이월이 불가피한 사항을 제외하고는 모든 미결산계정을 정리하여야 함에도 **결산시에 가지급금, 가수금 등 미결산 계정을 정리하고 있지 아니함.**

13. 재고자산 등 관리 부실

☞ 공동주택관리 회계처리기준 제40조 제3항에 따르면 재고자산의 입고 및 출고에 관한 기록은 특별한 경우를 제외하고는 계속기록방법에 의하도록 하고 있고, 회계처리기준 제41조 제1항에 따르면 관리사무소장은 **매년 12월 말일을 기준으로 하여 재고자산을 실사하도록 하고 있음에도 재고자산 수불부 및 매년말의 재고자산 실사기록 없음.**

☞ 공동주택관리 회계처리기준 제39조 제1항 제2호, 제3호에 따라 재고자산으로 인식해야 하는 **소비성 공구, 수선용 자재를 재고자산으로 인식하지 아니함.**

14. 잡수입 및 이익 잉여금 등 처분 부적정

☞ **아파트 회계처리기준 제49조 제3호에 따르면 이익잉여금 처분액은 예비비 적립금과 장기수선충당금 적립금으로 처분하도록 하고 있음에도 **2015년 및 2016년에 이익잉여금을 승강기유지충당금으로 처분하여 2016년 6월말 현재 승강기유지충당금이 28,210,000원에 이르고 있음.**

☞ 관리규약 제59조[잡수입의 집행 및 회계처리]에 따르면 입주자 적립 기여분(중계기 임대 수입 28,373,320원)은 장기수선충당금에 적립해야 함에 불구하고, 2014년 발생 이익잉여금 86,370,295원을 **전액 예비비로 적립함.**

☞ **아파트 공동주택 관리규약 제59조제1항 영 제55조제2항에 따른 잡수입은 관리비등의 회계처리와 같은 방법으로 처리하도록 하고 있음에도 **통신사로부터 수령한 중계기 전기료 등을 관리규약 제59조에 따라 잡수입으로 처리하지 아니하고 전기료 총당금으로 계상**하고 있어 2015년 말 전기료 총당금이 19,908,060원에 이르고 있음.

15. 퇴직급여 총당금 미 추계

☞ **아파트 공동주택관리 회계처리기준 제45 제6항에 따르면 장기수선충당부채와 퇴직급여 총당부채는 결산일 현재 적립하여야 할 총액으로 하되, 그 계산의 기준과 절차를 회계기간별로 달리하여서는 아니 된다고 하고 있음에 따라 퇴직급여총당금은 매년 말에 퇴직금추계를 하여 퇴직 급여총당금의 적정성을 확인하여야 하지만 매월 퇴직 급여총당금의 적립을 할 뿐 연말에 퇴직금 추계액을 산정하여 퇴직급여총당금의 적정성을 확인하는 절차가 없음.

16. 예비비 적립금 집행 부적정

☞ 공동주택관리 회계처리기준 제21조에 따라 모든 수입과 지출은 예산을 편성 하여야 하고 예산이 성립한 후변경이 있는 경우에는 제23조에 의해 추가경정예산을 편성할 필요가 있음. 다만, 예산을 편성하기 어려운 경우에는 관리규약 [별표4]의 <비고> 규정(예비비는 예산이 부족한 비목에 한하여 예비비를 사용할 수 있으며, 예비비를 사용한 때에는 금 금액을 관리비 부과내역서에 별도로 기재하여야 한다)에 의해 예산 부족여부 및 추가경정예산편성 검토 후에 예비비를 사용할 수 있는 것이지만 **예산부족여부 및 추가경정 예산편성에 대한 검토 없이 2016년 상반기에 예비비 6,978,913 원을 사용함.**

17. 자생단체 지원금 관리 부실

☞ **아파트 공동주택 관리규약 제38조4제3항에 따르면 자생단체는 활동별 사업실적 및 결과보고서를 매월 입주자대표회의에 제출하도록 하고 있음에도 2015년에 매월 200,000원씩 경로당과 부녀회에 지원되었으나 **사업실적 및 결과보고서가 제출되지 아니함.**

18. 하자조사비 관리비 부과 부적정

☞ **아파트 공동주택 관리규약 제60조에 따르면 관리비의 세대별 부담액 산정방법에 대하여는 별표 4에 따라야 할 것으로 **하자조사비는 관리비항목에도 없고, 사용자가 아닌 입주자가 부담해야 할 비용임으로 이를 관리비로 부과할 수 없음에도 이를 관리비로 부과함.**

□ 장기수선계획 및 총당금 사용 등 분야

1. 장기수선총당금 적립금액 입주자대표회의에서 결정

☞ 주택법시행령 제66조(장기수선총당금의 적립 등)에 따르면 “장기수선총당금의 요율은 당해 공동주택의 공용부분의 내구연한 등을 감안하여 관리규약으로 정하도록 하고 있음에도 **아파트 관리규약 제62조(잡수입의 집행 및 회계처리)에 정한 방법에 따르지 않고 있고, 입주자대표회의에서 장기수선총당금 적립금액을 임의로 결정하여 부당 운영하고 있음.

2. 장기수선총당금 사용계획서 작성 및 승인업무 처리 부적정

☞ 장기수선총당금은 관리주체가 장기수선총당금 사용계획서를 장기수선계획에 따라 작성하고 영 제51조제1항에 따른 입주자대표회의의 의결을 거쳐 사용하도록 하고 있으므로 장기수선계획대상 공사를 실시하고 비용을 지출해야 하나 **아파트 관리주체 및 입주자대표회의는 **승강기 주요부품의 교체비용으로 60개월간 매월 지급(할부)하는 것으로 하여 사용계획서를 작성하고 승인함.**

3. 장기수선총당금 이외의 자금으로 사용 및 장기수선계획 미조정

☞ 입주자대표회의와 관리주체는 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수(주택법제47조제2항) 하여야 함에도 장기수선계획 수립기준 대상항목인 **배수설비의“배수펌프”와 통신 및 방송설비의 “앰프”를 각각 예비비(2013.5.20)와 수선유지비(2013.1.25.)로 사용하고, 2012년에 부분 수선공사(50%)를 시행하기로 된 아스팔트 부분보수공사를 장기수선계획의 조정 없이 2013년 6월에 시행함.**

4. 장기수선계획 부실관리

☞ **아파트 경우 장기수선계획수립 여부도 확인할 수 없고, 장기수선계획의 조정이력도 없으며 2013년에 작성된 장기수선계획서만 존재하며, 그동안 장기수선계획에 따른 보수 이력에 대해 장기수선계획서내용의 구체적인 확인이 불가능함.

5. 장기수선계획 수립(조정) 부실

☞ 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획 조정시 주택법제51조제3항 및 주택법시행규칙 제30조에 따라“장기수선계획수립기준”을 토대로 하여 장기수선계획을 조정하여야 함에도 장기수선계획수립기준을 반영하여 장기수선계획을 조정하여야 하나 2013년 조정된 **아파트 장기수선계획서상에 **흡통, 무동력흡출기, 감지기, 유도등, 소화설비의 모터, 소화기구, 스프링클러, 방송수신 공동설비, 고가수조, 배수펌프 등 주요시설물을 장기수선계획에서 누락시킴.**

☞ **아파트 관리주체 및 입주자대표회의는 2013년 장기수선계획 수립(조정) 시 공종별 수선시기를 정하는 과정에서 실제로 공사가 이루어 졌는지 확인을 하지 않고 **장기수선계획서를 허위 작성**하였음(예: 철재창.문 수리, 철제난간의 교체, 자동화재감시 설비, 소화펌프 등의 교체공사를 시행한 내용이 없는데 교체한 것으로 장기수선계획서가 작성됨)

6. 장기수선 총당금 부과 부적정

☞ 관리주체는 공동주택관리법제30조제1항, 제4항 규정 및 주택법시행령 제66조 제1항에 따라 장기수선계획에 정한 적립금액과 관리규약에 정한 적립요율에 따라 장기수선총당금을 부과하도록 하고 있음에도 사업주체의 장기수선계획서에는 계획기간 산정 없이 수립되어 부과근거 없이 **장기수선총당금을 부과**하고 있었으나 2016년 3월 25일 검토·조정을 통하여 보완하였고, 2016년 조정된 장기수선계획과 관리규약 장기수선총당금 적립요율에 따라 부과할 경우 평방미터당 322.9원이지만 현재 부과금액은 평방미터당 228원으로서 **관리규약과 맞지 않게 부과**하고 있음.

7. 장기수선계획 미 검토 및 검토기록 미 보관

☞ 주택법 제47조 제2항 규정에 따르면 "입주자대표회의와 관리주체는 장기수선 계획을 3년마다 검토하고 필요한 경우 조정하여야 하며, 이 경우 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획에 대한 검토사항을 기록하고 보관하도록 하고 있음에도 **2015년 2월 장기수선계획 조정시 검토기록 미작성 및 검토기록 보관하고 있지 않음.**

8. 장기수선계획 미 보수 및 미조정

☞ 주택법 제47조 제2항 규정에 의하여 "입주자대표회의와 관리주체는 장기수선 계획을 3년마다 검토하고 필요한 경우 ... 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 함에도 현재 조정된 장기수선계획에 따르면 2015년 2월에 조정된 장기수선계획에 의하면 **2015년에 보수 또는 교체하여야 할 수선대상 항목이 계획되어 있으나 옥상 방수공사만 하고 외부 수성페인트, 외부방수는 미 시행함.**

9. 장기수선총당금 사용계획서 미제출

☞ 주택법시행령 제66조제2항에 따르면 장기수선계획에 따른 장기수선총당금을 사용하고자 할 경우 관리주체는 장기수선총당금 사용계획서를 작성하여 입주자대표회의에 제출하고 입주자대표회의 의결을 거치도록 하고 있으나 관리주체는 장기수선계획에 해당 수선항목의 수선예정 년도가 도래 하였으나 **장기수선총당금 사용계획서 미제출 함.**

10. 장기수선충당금 부당사용

☞ **아파트의 경우 장기수선충당금은 장기수선계획에 따라 사용하여야 한다는 주택법 제51조 제2항 전단 및 동법시행령 제66조 제2항 규정을 위반하여 **장기수선충당금을 해당 관리비가 부족하다는 사유로 다른 용도로 2013년 4월부터 2013년 12월까지 지출하고 이를 2014년 1월 31일 32,009,850원을 환입함.**

11. 장기수선계획에 따른 공사 미시행 및 공사시행

☞ 입주자대표회의와 관리주체는 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수(주택법제47조제2항) 하여야 하나 ****아파트 장기수선계획서에 따르면 아래 대상시설에 대해 규칙 제26조에 따라 조정의 절차도 없이 관리주체 및 입주자대표회의가 수립된 장기수선계획에 따라 주요시설의 교체 및 보수하지 아니함.**

<대상시설>

수선 항목	수선예정연도	수선시기
공동구, 저수조방수	2014	미 실시
보안등	2015	미 실시
보도블럭	2015	미 실시

☞ 입주자대표회의와 관리주체는 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수(주택법제47조제2항) 하여야 함에도 ****아파트 관리주체 및 입주자대표회의는 수립된 장기수선계획에 따라 아래 주요시설에 대해 교체 및 보수하지 아니하거나 수립된 장기수선계획과 다르게 공사시행.**

가. 대상시설

수선 항목	수선예정 연도	수선시기
유량계	2015	미 실시
보안등,흡통,콘센트,스위치,합성수지도료칠	2015	미 실시
보도블럭	2015	미 실시

나. 공사내용

내 용	시행시기	위 반 내 용	비 고
소방시설보수공사	2014.02	일반 수선공사를 장기수선계획대상 공사로 시행	방화셔터설치
LED등기구 설치	2014.04	장기수선계획대상 공사 중 수선시기 도래이전에 공사시행	예 정 수 선 연 도 (2017)
급수배관공사	2014.04	일반 수선공사를 장기수선계획대상 공사로 시행	급수관 보수

12. 장기수선계획 조정 권한범위 초과

☞ **아파트 2016년 7월 조정된 장기수선계획서에 따르면 특별적용사항 중 제2호의 내용은 공동주택관리법 시행령 제30조(장기수선계획의 수립)와 상충되고 있고(공동주택관리법 시행규칙 별표1의 장기수선계획 수립기준에 있는 항목을 임의 삭제할 수 없음), 또한 제4호 내용 중 **긴박한 공사의 경우 임의조정 없이 장기수선충당금을 사용한다고 규정함**은 잘못된 것으로 사후 조정이 필요한 부분임.

□ 주택관리업자 및 공사·용역 사업자 선정 사례

1. 공사·용역 사업자 선정(일반경쟁) 위반

☞ 주택법시행령 제55조의4에 따라 관리주체는 국토교통부장관이 고시하는 경쟁 입찰의 방법으로 사업자를 선정하고 집행해야 함에도 **일반경쟁입찰** 임에도 참가자격을 추가 요구하고, **입찰서 사용하지 않고 견적서 제출** 업체 선정함.

- 정화조 부로와 설치(철거포함) 업체선정('13년)
- 소방 비상방송설비 교체공사('13년)
- 배수펌프 설치 공사업체 선정('13년) - **입찰보증증권 및 계약이행증권도 없음**
- 아스콘포장 부분보수 공사업체 선정('13년) - **제출서류(각서) 추가** 요구하고 **최저가 업체 탈락**시킴
- 재활용품 및 헌옷수거 업체선정(13년,14년) - **공고일 현재 1,000세대이상 10개단지 수거실적** 있는 업체, **사업주 명의 야적장 500평 이상 보유, 5톤 집게차량 3대이상** 등 및 **낙엽 무상수거**
- 소독용역업체('14년) - **법인설립 3년이상, 1000세대이상 10개단지 실적요구, 영업 배상책임보험 1억 이상**
- 단지내 향나무 전지작업('15년) - **공고일 기준 5개단지 이상 조경실적 유지**하고 있는 업체

2. 수의계약 부적정

☞ 주택관리업자 및 사업자선정 지침(2012-885호) 별표 2에 따라 수의계약의 경우 계약기간이 만료되는 기존 용역사업자의 사업수행 실적을 평가하여 계약이 필요할 경우 입주자대표회의 과반수 의결로 수의계약은 가능하나, **사업수행실적평가 없이 입주자대표의결 만으로 계약기간 1년을 3년으로 하여 수의계약** 함.

- 지하저수조 청소업체, 배관설비 보호제 공급업체, 소방안전 대행업체

☞ 메인 VCB (변압기 종류)교체에 있어 주택관리업자 및 사업자선정 지침(2012-885호) 제3조제3항 별표2 제5호에 따르면 공사업체를 제외 한 공사금액이 200만원이하인 경우 수의계약이 가능하나 이를 초과할 경우 **공사업체선정은 수의계약이 불가함**에도 **견적 접수(200만원 초과)하여 부당 수의계약** 하여 공사함.

☞ 주택관리업자 및 사업자선정지침(2015-784호) 제4조제3항 별표2 제6호에 따르면 용역금액이 300만원 이하인 경우 수의계약이 가능하나 **입주자대표회의에서(16.3.16) 경쟁입찰하기로 의결 하였음에도 이를 무시하고 1-9동(1차) 작업(2,640,000원) 수의계약** 하였고, 10-17동(2차) 작업(2,590,909원) 입찰 공고시 **우편접수 불가** 하는 것으로 하여 입찰공고 함.

☞ 주택법시행령 제55조의4제1항 제1호 가목에 따라 관리주체 또는 입주자대표회의는 관리비등의 집행을 위한 사업자선정에 있어 국토교통부장관이 정하여 고시하는 경쟁입찰의 방법으로 사업자를 선정하여야 함에도 **사업주체 관리시 경비, 청소업체 선정에 있어 입찰공고 하지 않고 기존 관리주체인 (주)00개발과 수의계약**하고, 이후 입주자대표회의 구성 후 2013.12.16 사업실적 평가표 검토 후 **차기 회의에서 결정하기로 하였으나 이후 회의 의결 근거 없이 다시 수의계약** 함.

☞ 주택관리업자 및 사업자선정지침(2013-356호) 제3조제2항 별표2 제5호에 따르면 수의계약의 경우 계약기간이 만료되는 기존 용역사업자에 대한 사업수행 실적을 평가하여 입주자대표회의 과반수이상의 찬성으로 수의계약이 가능하나 **입주초기 승강기 시공업체에서 무상A/S 하는 승강기유지보수 업체를 기존 용역사업자로 판단하여 입주자대표회의 의결로 수의계약(3년) 함.**

3. 시설물 정밀 안전진단 업체선정

☞ 주택법시행령 제55조의4에 따라 관리주체는 국토교통부장관이 고시하는 경쟁입찰의 방법으로 사업자를 선정하고 집행해야 함에도 제한경쟁 입찰의 경우 유효한 입찰 3개 이상 이어야 하나 **유효한 입찰이 2개 업체 임에도 유찰시키지 않고 낙찰자를 결정함.**

4. 참가자격 및 제출서류 추가 요구 등

☞ 주택법시행령 제55조의4에 따라 관리주체는 국토교통부장관이 고시하는 경쟁입찰의 방법으로 사업자를 선정하고 집행해야 함에도 주택관리업자 및 사업자선정 지침 **제19조(참가자격 제한), 제20조(제출서류)를 추가하여 업체 선정함.**

- 소독용역 업체선정(13년,14년) - **(사)한국방역협회 회원증명서 요구, 각 지회 회원 증명서 요구**
- LED조명기기 교체업체(13년) - **회사설립 만5년 이상 요구**
- 음식물수거용기 세척 및 소독업체(13년) - **계약이행보증금 계약금액의 20%요구 (일반용역사업자인 경우 10%임)**
- 재활용품 수거업체(13년) - **년40톤 단지내 폐기물 무료 수거 조건 명기 및 우편접수 불가**
- 저수조 청소업체(13년) - **우편접수 불가**

- 횡주관 세정 및 집수정 준설공사, 소방시설점검 및 방화관리 대행업체, 소독, 오수처리관리, 소방시설 보수업체, 경비(보안) 용역업체(14년) - **평가배점표 미공고, 당일접수**
- 음식물 수거용기 세척 및 소독업체, 재활용품수거업체, 저수조 청소업체, 시설물정밀점검업체, 소방시설점검 및 방화관리대행업체, 세라믹 몰딩교체(보수) 공사업체, 소독용역업체, 전기자재 연간 공급업체, 소방시설 보수업체(14년) - **낙찰방법에 있어 관리규약에 적격심사 방법으로 선정 하도록 하고 있음에도 최저가(일반경쟁입찰) 업체선정, 당일접수**
- 주택관리업자 선정(15년) - **2014년도 결산재무제표(부채비율표기, 국세청 발행본), 최근 3개월 은행 평균잔액 증명서요구**
- 경비용역업체 - **경비업 행위 후 5년이상 경과업체, 인천지역 1000세대 5개 단지 실적요구, 최근 3년간 경비업법 위반 과태료처분 받지 않은 업체**
- 청소업체 입찰공고('13. 4. 26) - **인천소재 20개단지 이상 관리, 공고일 현재 3년간 행정처분 받지 않은 업체**
- 승강기 유지관리업체 입찰공고('13. 7. 26) 부적정 - **법인설립 5년이상**
- 재활용품 수거업체 입찰공고('13. 8. 2) 부적정 - **한국 폐자원 재활용 수집협회 및 한국자원 재활용 기술연합 등록업체**

5.. 승강기 종합유지보수 업체(FM계약)선정 부적정

☞ 주택법시행령 제55조의4에 따라 관리주체는 국토교통부장관이 고시하는 경쟁입찰의 방법으로 사업자를 선정하고 집행해야 함에도 2014.1.10. 승강기 유지보수계약에 있어 당시에는 종합 계약(FM계약)을 인정하고 있지 않음에도 **종합 계약(FM계약)으로 수의계약(5년) 함.**

- 계약기간이 만료되는 기존 승강기 유지보수업체를 선정하는 경우 사업수행 실적을 평가하여 입주자대표회의 과반수이상의 찬성으로 수의계약이 가능하나 유지보수를 포함한 공사(장기수선 및 일반수선)를 포함하는 업체선정은 기존사업자로 볼 수 없으며, 더욱이 공사사업자(승강기 부품교체 공사) 경우 수의계약을 할 수 없음.(매월 장기수선충당금을 용역비에 포함하여 지출)

6. 입주자대표회의 의결 부적정

☞ ****아파트 주택관리업자선정**에 있어 주택법시행령 제55조의4에 따라 입주자대표회의는 국토교통부장관이 고시하는 경쟁입찰의 방법으로 사업자를 선정하고 집행해야 함에도 주택관리업자 선정에 있어 **입주자대표회의 회의록상 일반경쟁(계약기간 3년)에 대한 기록만 있고, 별도로 의결한 내용이 없음에도 적격심사제로 입찰공고하고 선정 (2015.2월)함.**

- 입찰 내역서(입찰가격 산출방법)에 대한 구체적인 결정사항 없음에도 평가자 임의

대로 심사하여 업체 선정함.

☞ **재활용 및 헌옷수거, 소독, 청소업체, 승강기 지적사항에 대한 보수공사 업체선정에** 있어 국토교통부 고시(2015-784호) 제4조제2항 별표1 제2호에 따라 관리주체가 제한 경쟁입찰 방법으로 사업자 선정의 경우 **사전 입주자대표회의 의결**이 있어야 하나 입찰종류 및 제한경쟁입찰 시 제한내용에 대해 의결한 내용도 없음에도 입찰공고 하고, 제24조(입찰공고 내용) 제7호 누락함.

- 자본금 2억이상, 최근 3년간 공동주택 20개단지 이상 관리 실적 제한함.

- 입찰무효에 대해 알리는 방법 명기를 누락

※ 승강기 지적사항에 대한 보수공사 업체선정은 제한경쟁입찰 임에도 유효한 입찰이 3개이어야 하나 유효한 입찰이 2개 업체뿐임에도 낙찰함.

7. 경비(보안)업체선정 부적정

☞ 주택법시행령 제55조의4에 따라 관리주체는 국토교통부장관이 고시(2015-784호) 하는 경쟁입찰의 방법으로 사업자를 선정하고 집행해야 함에도 입찰공고내용에 **입찰 무효에 대해 알리는 방법 명기하지 않음**은 물론 낙찰자 결정(적격심사제) 시 입찰공고한 경비용역 세부산출내역 기준표(발주처)에 따르면 **국민연금의 경우 법정요율 반드시 적용하도록 하고 있음에도 이를 적용하지 않은 업체**(무효사유에 해당하는 **산업(주))를 선정함.

8. 알뜰시장업체 선정 시 입찰보증금 미회수

☞ 주택관리업자 및 사업자선정 지침(2014-216호) 제29조제1항 및 제5조 별표3에 따라 낙찰자가 계약을 이행하지 않을시 **입찰보증금을 회수하여야 할 것**이나 이를 이행하지 않음은 물론 전년도 금액보다 적을시 자동유찰하는 조건을 명기하여 공고함.

9. 승강기 유지관리업체 선정 부적정

☞ 주택관리업자 및 사업자선정 지침2014-393호 제5조 별표3에 따라 **제한경쟁입찰**의 경우 유효한입찰이 3개 업체이상이어야 함에도 4개 참여업체 중 2개 업체가 기준미달로 무효처리 하였음에도 유찰하지 않고 이중 최저가 업체 선정함.

10. 입찰 미실시(쪼개기 방법 수의계약)

☞ 정화조 부로와 및 배수펌프 교체공사에 있어 주택관리업자 및 사업자선정지침(2014-393호) 제3조제3항 별표2에 따라 200만원 이하의 경우 수의계약이 가능함에 따라 동종 공사임에도 금액 2백만원이하 수의계약을 이용 공사금액 나누어 수의 계약함

- 공사업체: (주) 0000

- 3월 07일: 1,600,000원
- 3월 18일: 1,620,000원
- 3월 27일: 1,580,000원

11. 각종 용역사업자 선정 입찰공고 서류 미보관

☞ 주택법 제45조의4제1항에 따르면 모든 거래 행위에 따른 증빙서류를 5년간 보관하여야 할 것이나 사업주체 관리 기간 중 각종 업체선정 관련 입찰공고문 등 입찰관련서류 없음(회계자료 등 미 보관)

- 소방시설유지관리업체
- 소독업체
- 재활용 수거업체

12. 소독 및 조경관리 업체 선정 적격심사 부적정 등

☞ 주택관리업자 및 사업자선정지침(2015-784호) 제24조 제3호, 제7호, 제29조제3항에 따르면 **관리규약 적격심사표가 지침에 적합하지 않을 경우 동 지침의 적격심사표를 적용**해야 하나 **이를 따르지 않음**은 물론 부채비율 명기(제출서류에 직전년도 재무제표 요구함은 고시 제20조에 제출서류에 해당하지 않음) 요구하고, 낙찰일로부터 5일 이내 계약 체결하도록 함. 또한 관리규약 적격심사표가 지침에 적합하지 않으므로 세부배점간격에 대해 정해야 함에도 **입주자대표회의에서 이를 의결한 회의 결과가 없음**.

□ 시설물 관리분야

1. 행위허가 절차 부적정

☞ 관리주체가 공동주택을 파손 또는 훼손하거나 해당 시설의 전부 또는 일부를 철거하는 행위를 하려는 경우에는 구청장에게 행위허가(주택법 제42조제2항, 주택법 시행령 제47조제1항 및 별표3, 주택법 시행규칙 제20조제1항)를 득하여야 하나 일부 **외곽경비초소를 쓰레기 집합소가 되 미관상 좋지 않다는 민원**으로 인하여 2013. 5.15. **입주자대표회의에서 철거하기로 의결함**. 관리주체는 경비초소를 철거하기 전 구청에 행위허가신청을 하여 허가를 득한 후 공사를 실시한 후 사용검사까지 절차를 이행하여야 하나 관련절차를 이행하지 않고 철거를 부당 시행함.

2. 행위허가 기준규정 위반

☞ 공동주택관리법 제35조에 따라 단지내 부대시설을 철거 신설하고자 할 경우에는 공동주택의 행위허가 및 신고의 기준에 따라 처리하여야 하나 단지내 경계에 설치된

폐쇄형 담장을 철거하고, 철계단(높이 2~3M)을 무단 설치하여 입주민들이 통행로로 사용하고 있어 안전사고 우려 등 **절차 없이 담장 무단철거 및 철계단을 신설** 사용하고 있음

3. 복리시설 유치원 부설주차장 폐쇄

☞ 공동주택관리법 제63조에 따라 단지내에 설치 되어있는 복리시설인 **유치원의 부설주차장(4면)**을 폐쇄하고 어린이 유원장으로 설치 사용함.

4. 부대 및 복리시설 관리부실

☞ 공동주택관리법 제63조에 따라 단지내에 설치되어 관리중인 부대시설(조경시설)인 정자(휴게소-1, 휴게소-3)가 관리 소홀로 인하여 주민들의 안전사고 위험이 있어 폐쇄 조치하고 조속히 정비가 필요하며, 단지내에 설치 되어 관리중인 복리시설(주민운동 시설)인 **베드민턴장을 폐쇄 방치함**.(원상복구 필요)