

전국 최초, 인천시민이 만들었습니다.

우리 아파트 관리비 바로알기



발간사

인천시는 인구의 79%에 이르는 약 237만 명의 시민이 공동주택에 거주합니다. 이가운데서도 아파트에만 165만 명이 생활하고 있습니다. 이분들의 관심사 가운데 ‘어떻게 하면 관리비를 줄일 수 있을까?’ 하는 게 작지 않은 자리를 차지할 것입니다. 관리비를 줄이려는 노력은 꾸준히 이루어지고 있습니다. 공동체 구성원 누구나가 안고 있는 문제를 해결해서 가정경제의 부담을 줄이고 행복한 공동체 생활을 누리려고 “인천형 관리비 절감 혁신모델”만들기에 참여했습니다.

2017년 4월 5일 “인천형 관리비 혁신 TF”가 출범했습니다. 구성원은 300만 인천시민을 대표하는 23명의 순수 시민과 민간전문가들입니다. 이를 다시 관리·회계분과, 공사·용역분과, 에너지분과 등 3개 분과로 세분해서 절감 방안을 마련하기 위한 첫 걸음을 내딛었습니다. TF를 진행하는 과정에서 시민들의 다양한 목소리에 귀를 기울였습니다. 여러 분야 전문가에게 조언을 구하려고 관리회사에서 개최한 관리비 절감 경진대회도 보고 왔습니다. 국내에서 살기 좋은 아파트로 뽑힌 곳을 방문해서 눈으로 보고 오기도 했습니다. 한편으로는 아이디어와 절감사례를 공모하고, 워크숍과 공청회 등을 개최했습니다. 이런 노력이 결실을 맺어 누구나 관리비를 쉽게 이해하고 절감하는데 도움을 줄 수 있게 정리한 “우리 아파트 관리비 바로알기”를 내놓았습니다.

“우리 아파트 관리비 바로알기”에는 우선, 관리비가 어떻게 구성됐는지, 입주자대표회의와 관리사무소장의 역할은 무엇인지, 관리비의 운영 실태 등 아파트 관리비의 이해를 도울 수 있는 일반적인 내용을 담았습니다. 이를 다시, 입주민이 적극적으로 참여해야만 하는 부분과 관리주체와 입주자대표회의 측에서 노력해야 할 부분으로 나누었습니다. 한편, 아파트 관리비와 관련해서 궁금한 사항들을 알기 쉽게 문답식으로 꾸몄고, 아파트 관리 실태 조사 때 지적된 사례도 따로 모았습니다.

지난 1년 동안의 TF활동을 격려해주시고 생생한 현장의 목소리를 전해주시는 여러 기관, 시민 여러분께 지면을 빌어 진심으로 감사드립니다. 이번 활동이 계기가 되어 그동안 관리비 때문에 겪어야 했던 사회적인 갈등과 분쟁이 조금이라도 해소되기를 바랍니다. 관리비가 투명하고 공정하게 사용돼서 공동주택에 거주하는 시민이 쾌적한 환경에서 편안히 생활 할 수 있기를 간절히 희망합니다.

2018. 3.
인천형 관리비 혁신 TF

>>> 목 차

Contents

발간사

I. 아파트관리비란?

1. 관리비의 개념	08
2. 관리비 산정방법 및 부과기준	09
3. 관리비의 공개	09
4. 관리비 세부 구성	10

II. 아파트 관리업무는 누가 하는가?

1. 입주자대표회의	18
2. 관리사무소장	19
3. 주택관리업자	20
4. 공공관리주체	22

III. 아파트 관리비의 실태는 어떠한가?

1. 관리비 운영 실태	26
2. 공사·용역 수행 실태	30
3. 에너지 절감 실태	33
4. 관리·운영 실태	34
5. 장기수선계획 및 장기수선충당금 실태	35

IV. 입주민의 실천으로 세대 내 관리비를 절감할 수 있습니다.

1. 가정 조명 LED로 교체	40
2. 대기전력 절감	42
3. 가전제품 전기료 절감	43
4. 난방, 가스비 절감	47
5. 냉·난방비 절약을 위한 단열재 설치	49
6. 인천시 미니태양광 보급사업 활용	50
7. 에어컨 전원 분전반 차단 및 실외기 차양막 설치	51
8. 전기요금 등 각종 공과금 할인제도 활용	52
9. 온실가스 감축 진단·컨설팅 참여	54





V. 관리주체 및 입주자대표회의의 노력으로 관리비를 절감할 수 있습니다.

1. 공용부 고효율 조명(LED조명) 설치	56
2. 지하주차장 LED조명 설치	58
3. 인체감지센서 설치	59
4. 태양광, 지열 등 그린홈 지원사업 활용	60
5. 회생제동장치를 이용한 에너지 절감	61
6. 단지 상황에 적합한 전기 계약 방식 변경	62
7. 최대수요전력의 관리	63
8. 에너지 절약 참여단 운영	64
9. 설계를 통한 관리비 절감	65
10. 위탁 용역관리비 절감	66
11. 관리 인력의 업무영역 확대	67
12. 공사·용역 전문가 자문 및 활용	68
13. 체계적인 시설물 점검 및 관리	69
14. 공동구매	71
15. 관리 외 수입의 활용	72
16. 공동주택 회계감사 적정성 확보	73
17. 빗물 저장 장치 등을 이용한 수도물 절약	74
18. 관리비 항목별 절감 방법	75

VI. 자주하는 질의 응답 사례입니다.

1. 관리주체	81
2. 입주자대표회의 및 선거관리위원회	82
3. 관리규약	85
4. 관리비 및 사용료	87
5. 장기수선계획 및 장기수선충당금	89
6. 공사, 용역 등	92
7. 기타	96

VII. 많이 지적된 아파트 관리실태 조사·감사 사례입니다.

1. 입주자대표회의 및 선거관리위원회 구성·운영 분야	102
2. 회계 관리 분야	104
3. 장기수선계획 및 충당금 사용 분야	108
4. 주택관리업자 및 공사·용역 사업자 선정 분야	110
5. 시설물 안전관리 분야	114

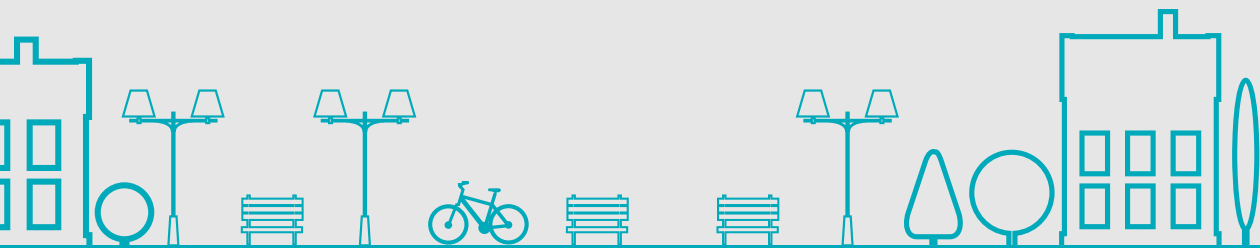
all ways INCHEON



I

아파트 관리비란?

1. 관리비의 개념
2. 관리비 산정방법 및 부과기준
3. 관리비의 공개
4. 관리비 세부 구성



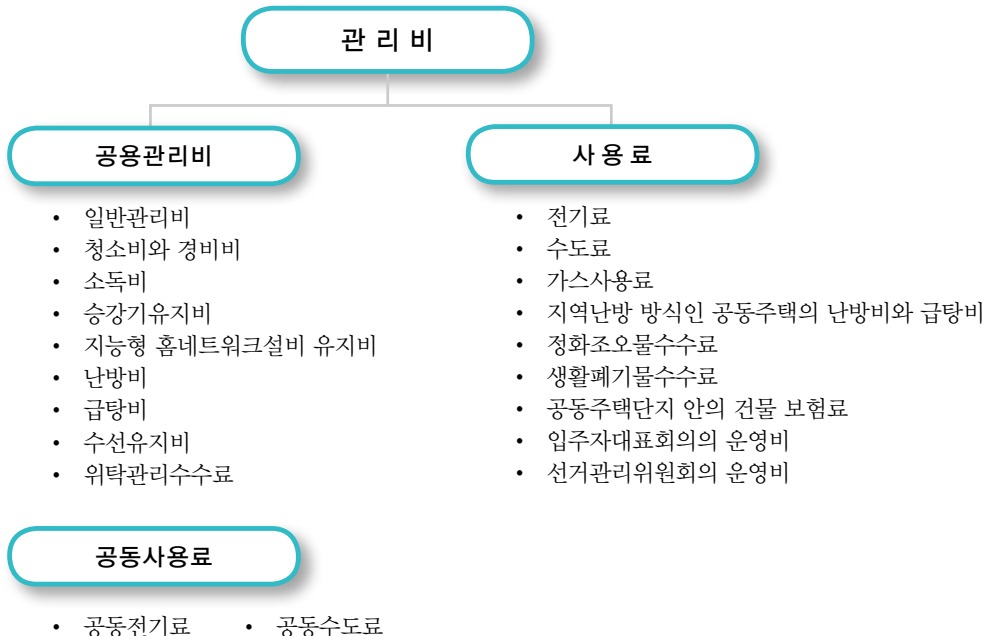
1. 관리비의 개념

정의

- ☘ 관리비란 쾌적한 주거환경을 조성하고 공동주택의 유지·관리를 위해 필요한 비용으로 관리주체가 입주자 등에게 부과하여 관리하고 사용합니다.
- ☘ 관리비는 크게 공용관리비와 사용료로 구분합니다.

공용관리비와 사용료

- ☘ 공용관리비는 관리사무소 직원의 인건비 등 일반관리비와 건물의 유지·보수에 사용되는 수선유지비, 위탁관리에 따른 수수료 등으로 구성됩니다.
- ☘ 사용료는 개별 세대에서 사용한 전기, 난방, 수도 등의 사용료를 말합니다. 사용료는 사용자가 납부하는 것이 원칙이나 편의상 관리주체가 납부를 대행합니다.
- ☘ 공동사용료는 가로등, 보안등, 공용 수도 등 공용부분에서 사용한 전기료 및 수도료를 말합니다.



2. 관리비 산정방법 및 부과기준

연간 예산제

- ☛ 연간 예산제는 1년간 소요될 총 경비를 전체 공급면적과 월별로 나누어 각 세대의 공급면적에 따라 매월 일정액을 관리비로 거두는 방식입니다.

장점	단점
회계처리가 간편함 가계부담이 일정함 잔액이 발생하면 긴급비용으로 사용이 쉬움	사용자 부담의 원칙에 위반 가능성 계절적인 요인 등이 반영되지 않음 물가변동에 적응이 느림 연말 결산할 때 민원의 발생이 높음

월별 정산제

- ☛ 월별 정산제는 매월 실제 사용된 비용을 각 항목별로 정산하여 전체 공급면적으로 나누고 각 세대별 공급면적을 곱하여 관리비로 거두는 방식입니다.

장점	단점
매월 정산으로 회계처리에 대한 민원이 적음 사용자 부담의 원칙에 합당함 물가변동에 적응이 빠름	회계처리가 복잡함 가계 부담이 일정하지 않음 긴급비용이 발생하면 별도 부과함

관리비 부과기준

- ☛ 관리비 부과는 세대별로 균등하게 부과하는 방법과 세대 면적에 비례하게 부과하는 방법, 사용량에 비례하게 부과하는 방법 등이 있으며, 세대별 면적이나 사용량에 따라 공평하게 부과하는 것이 원칙입니다.

3. 관리비의 공개

- ☛ 관리주체는 관리비 내역을 관련 법령에 따라 해당 공동주택단지 인터넷 홈페이지와 국토교통부장관이 운영하는 공동주택관리정보시스템에 공개해야 합니다.
- ☛ 다만, 공동주택관리정보시스템에 공개하기 곤란한 경우로 대통령령으로 정하는 경우에는 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지에만 공개할 수 있습니다.
- ☛ 공동주택관리정보시스템(<http://www.k-apr.go.kr>)은 공동주택관리법에 근거하여 의무관리대상(공동주택관리법 시행령 제2조) 공동주택의 관리비 등과 유지관리이력, 입찰 정보, 외부회계감사보고서(공동주택관리법 제26조제3항) 등의 정보를 공개하고 있습니다.

4. 관리비 세부 구성

일반관리비

1) 인건비

- 인건비란 급여, 제수당, 상여금, 퇴직금, 산재보험료, 고용보험료, 국민연금, 국민건강보험료 및 복리후생비 등을 말합니다.

① 급여

- 급여 지급기준에 따라 관리사무소 직원에게 지급하는 급여를 말합니다.

주의사항 경비원의 급여는 경비비에, 청소원의 급여는 청소비에 포함합니다.

② 제수당

- 급여지급 기준에 따라 발생하는 인건비 중 기본급여 이외의 모든 개별수당을 의미합니다.
- 자격수당(주택관리사, 전기기사, 소방안전관리관리자, 방화관리자 등), 직책수당, 근속수당, 회계담당수당(출납수당), 야간근무수당, 휴일근무수당, 관리사무소장에게 매월 지급되는 업무추진비 등이 있습니다.

③ 상여금

- 정기적으로 지급하는 상여금과 특별성과에 지급하는 특별 상여금을 말합니다.

주의사항 명절 떡값, 하계휴가비는 복리후생비로 분류합니다.

④ 퇴직금(퇴직적립금)

- 근로기준법에 따라 직원이 퇴직할 때 지급하는 비용의 예상액을 말합니다.

⑤ 산재보험료

- 근로자의 작업 혹은 업무와 관련되어 발생한 질병·부상·사망 등의 재해를 보상하기 위한 보험료를 말합니다.

⑥ 고용보험료/ 국민연금/ 국민건강보험료

- 사회보장제도관련 비용으로 사업자 납부분을 말합니다.

⑦ 식대 등 복리후생비

- 관리사무소 직원의 근로환경 개선과 근무의욕 향상을 위해 지출하는 비용으로 식대, 회식비, 경조회비, 체력단련비, 명절 떡값, 하계 휴가비 등이 있습니다.

2) 제사무비

- 관리사무소에서 사용하는 사무용품 구입비용과 관리사무소의 업무수행을 위한 비용으로 일반사무용품비, 도서인쇄비, 교통통신비 등이 있습니다.

① 일반사무용품비(사무용품비)

- 관리사무소 사무에 필요한 복사 용지, 문구류 등의 구입 비용을 말합니다.

② 도서인쇄비

- 전산 프로그램(회계 프로그램, 관리비 고지서 인쇄 등 포함) 사용료, 인쇄비, 신문 구독료, 도서 구입비, 인장 제작비, 사진 현상비, 복사비 등이 있습니다.

③ 교통통신비 등(여비, 교통비)

- 관리사무소 업무 수행을 위해 외부 출장 때 지급되는 여비와 교통비를 말하며, 일반적으로는 대중교통비 등이 해당됩니다.

주의사항 개인차량을 업무용으로 이용한 경우에는 주차비와 연료비 상당액을 교통통신비로 처리가 가능합니다. 통신비는 제세공과금의 통신료로 처리합니다.

3) 제세공과금

- 관리사무소가 사용한 전기료, 통신료, 우편료와 관리사무소에 부과된 세금, 공과금 등을 말합니다.

① 전기료

- 공동전기료에 포함되지 않는 전기료를 말합니다.

주의사항 공동 전기료에 포함되는 경우에는 관리비가 아니라 사용료 중 전기료로 처리합니다.

② 통신료

- 관리사무소 업무용 전화료, 인터넷 사용료, 무전기 전파 사용료 등을 말합니다.

③ 우편료

- 관리사무소에서 사용한 우편등기료, 택배비 등을 말합니다.

④ 세금 등

- 세금, 공과금, 노인정의 개별 난방비 등 기타사항을 말합니다.

주의사항 노인정 개별난방비는 관리사무소 지원이면 포함하고, 아니면 개별 사용료로 처리합니다.

4) 피복비

- 관리사무소 직원의 동절기와 하절기용 근무복과 작업복 등의 구입비용을 말합니다.

주의사항 미화원과 경비원의 피복비는 청소비와 경비비에 각각 포함합니다.

5) 교육훈련비

- 관리사무소 직원의 법정교육 참가비 및 관리비 절감 등 업무향상 교육에 필요한 비용을 말합니다.

6) 차량유지비

① 연료비

- 관리사무소에서 운영하는 차량의 연료비를 말합니다.

주의사항 비상발진기에 사용되는 연료비는 수선유지비로 분류하는 것이 타당합니다.

② 수리비

- 관리사무소에서 운영하는 차량의 수리비를 말합니다.

③ 보험료

- 관리사무소에서 운영하는 차량의 보험료를 말합니다.

④ 차량유지에 직접 소요되는 비용(기타 차량유지비)

- 관리사무소에서 운영하는 차량에 발생하는 기타 모든 비용을 말합니다.

7) 그 밖의 부대비용

① 관리용품구입비(소모품비)

- 기계·전기설 또는 경비실에서 사용하는 물품 구입비를 말합니다.

주의사항 제사무비의 일반사무용품비와 구분이 모호할 때가 많습니다. 그 구분은 사용의 주체가 관리실이면 일반사무용품비로, 기계·전기설 또는 경비실이면 관리용품구입비로 구분합니다.

② 회계감사비 등

- 회계감사비와 변호사·법무사·노무사 수임료 등 전문가의 자문비용을 말합니다.

③ 그 밖에 관리업무에 소요되는 비용 – 잡비

- 송금수수료, 인지대 등 기타 관리업무로 발생하는 지출을 말합니다.

청소비/ 경비비/ 소독비

1) 청소비

- 용역을 할 경우 용역업체와 계약된 금액을 말하며, 직접 운영할 경우 청소원의 인건비, 피복비, 청소 용품비 등 청소작업에 필요한 경비를 말합니다.

주의사항 직접 청소업무 또는 경비업무를 수행하는 단지의 경우, 청소원과 경비원의 4대 보험 사업주 부담분은 청소비와 경비비에 포함합니다.

2) 경비비

- 공동주택 단지의 공용부분 경비업무 비용으로 용역을 할 경우 용역업체와 계약된 금액, 직접 운영할 경우 경비원 인건비와 피복비, 경비 용품비 등 경비에 필요한 비용을 말합니다.

3) 소독비

- 소독 작업을 위한 용역금액, 직접 운영할 경우 소독요원 인건비, 피복비, 약품비, 소독용품 등 소독작업에 사용하는 비용을 말합니다.

승강기유지비/지능형 홈네트워크 설비 유지비

1) 승강기유지비

- 승강기의 효율적인 이용과 관리에 사용하는 비용으로 용역을 할 경우 용역금액, 직접 관리할 경우 자재 및 인건비, 제부대비 등을 말합니다.

주의사항 승강기의 효율성을 높이거나 고장이 발생할 때 소요되는 제비용을 실무에서 수선 유지비로 처리하는 경우가 많으나, 승강기유지비로 처리해야 하며, 승강기 운행에 소요되는 전기료는 승강기유지비가 아니라 사용료 중 전기료에 포함해야 합니다.

2) 지능형 홈네트워크 설비 유지비

- 용역업체와의 계약금액, 직접 운영할 경우 지능형 홈네트워크 설비 관련 인건비, 자재비 등 지능형 홈네트워크 설비의 유지 및 관리에 직접 필요한 비용을 말합니다.

주의사항 전기료는 지능형 홈네트워크 설비 유지비가 아닌 사용료 중 전기료에 포함합니다.

수선유지비

- 장기수선계획에서 제외한 공용부분의 수선·보수비용으로 보수용역을 할 경우 용역금액, 직접 운영할 경우 자재 및 인건비를 말합니다.

1) 시설유지비

- 공동으로 이용하는 시설의 유지보수비 및 제반 검사비, 어린이놀이시설 안전검사비, 수질 검사비, 승강기안전점검비, 전기안전관리비(대행료), 소방안전관리비(대행료), 전기시설물 안전검사비 등을 말합니다.

2) 안전점검비

- 건축물의 안전점검 관련 비용을 말합니다.

3) 재해예방비

- 재난 및 재해를 예방하기 위해 사용하는 비용을 말합니다.

위탁관리비 등

1) 위탁관리수수료

- 주택관리업자에게 위탁관리 하는 경우에 입주자대표회의와 주택관리사업자간의 계약으로 정한 월간비용을 말합니다.

2) 난방비

- 난방비란 중앙집중식 난방방식에서 난방 및 급탕에 소요된 원가(유류대, 난방비 및 급탕용수비)에서 급탕비를 뺀 금액을 말합니다.

주의사항 지역난방 방식의 난방비는 관리비가 아니라 사용료입니다.

3) 급탕비(급탕용 유류대 및 급탕 용수비)

- 급탕비란 급탕용 유류대 및 급탕 용수비를 말합니다.



전기료 등

1) 전기료

- 전 용 - 전기요금 중 세대 내에서 사용하는 전기료를 말합니다.
- 공 용 - 전기요금 중 공동이용전기료를 말합니다.

2) 수도료

- 전 용 - 수도요금 중 세대 내에서 사용하는 수도료를 말합니다.
- 공 용 - 수도요금 중 공동수도료를 말합니다.

3) 가스사용료

- 취사에 사용하는 가스나 개별 난방을 할 때 사용하는 가스 사용료를 말합니다.

주의사항 중앙집중식 난방방식에서 가스를 연료로 사용하면 가스료는 난방비로 분류해야 합니다.

4) 정화조오물수수료

- 매년 정화조 청소를 할 때 발생하는 수수료를 말합니다.

주의사항 정화조시설 유지관리 대행비는 수선유지비로 분류합니다.

5) 생활폐기물수수료

- 음식물 수거업체의 수거 비용을 말합니다.

입주자대표회의 등

1) 입주자대표회의 운영비

- 관리규약으로 정한 입주자대표회의 운영 비용을 말합니다.

2) 건물보험료(종합보험료)

- 건물 화재보험과 승강기, 어린이놀이시설, 지하주차장, 독서실, 운동시설 등에 필요한 보험료를 말합니다.

3) 선거관리위원회 운영비

- 관리규약으로 정한 선거관리위원회 운영 비용을 말합니다.

4) 장기수선충당금(매월 적립액/m²)

- 관리주체가 시설물을 적절한 시기에 유지 보수하기 위해 매월 입주자에게 부과·징수하여 적립하는 금액을 말합니다.

5) 안전진단 실시비용

- 구조안전을 위한 안전진단에 드는 비용을 말합니다.

6) 잡수입

- 옥상 중계기 설치 수입, 재활용품 판매수입, 알뜰시장 운영수입, 광고 수입 등 공동주택관리에서 발생하는 모든 수입을 말합니다.

all ways INCHEON



II

아파트 관리업무는 누가 하는가?

1. 입주자대표회의
2. 관리사무소장
3. 주택관리업자
4. 공공관리주체



1. 입주자대표회의

구성

- 🏠 입주자대표회의는 4명이상으로 구성하되, 동별 세대수에 비례하여 관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출된 대표자로 구성하고, 회장1명, 감사 2명 이상, 이사 1명 이상의 임원을 두어야 합니다.
- 🏠 입주자대표회의는 구성원 과반수 이상의 찬성으로 의결합니다.

업무

1) 관리규약

- 개정안의 제안(취지, 내용, 제안 유효기간, 제안자 등을 포함)
- 규약에서 위임된 사항과 그 시행 규정의 제정 · 개정 및 폐지
- 그밖에 관리규약으로 정하는 사항의 결정

2) 관리

- 공동주택 관리방법의 제안
- 공용시설물의 사용료 부과기준의 결정
- 단지안의 전기 · 도로 · 상하수도 · 주차장 · 가스설비 · 냉난방설비 및 승강기 등의 유지 및 운영기준의 결정
- 공동주택의 행위허가 또는 신고행위의 제안
- 공동주택에 대한 리모델링의 제안 및 시행
- 자치관리를 하는 경우 자치관리기구 직원의 임명 등

3) 관리비

- 사업계획 및 예산의 승인(변경승인 포함)
- 관리비 등의 회계감사의 요구 및 회계감사보고서의 승인
- 관리비 등의 결산의 승인
- 장기수선계획에 따른 공용부분의 보수 · 교체 및 개량
- 장기수선계획 및 비용지출을 수반하는 안전관리계획의 수립 · 조정

4) 공동체생활

- 입주자 등 상호간에 이해가 상반되는 사항의 조정
- 공동체 생활의 활성화 및 질서유지에 관한 사항

2. 관리사무소장

자격

- 🏠 단지규모가 500세대 이상인 경우 주택관리사
- 🏠 단지규모가 500세대 미만인 경우 주택관리사 또는 주택관리사보

관리방식

1) 자치관리

- 입주자대표회의가 자치관리기구 직원을 임명 · 구성
- 입주자대표회의의 구성원 과반수 동의 임명

2) 위탁관리

- 주택관리업자와 계약하여 전문적인 관리기구 구성
- 주택관리업자가 관리소장 직접 임명

업무

- 1) 공동주택의 운영·관리·유지·보수·교체·개량
- 2) 시설물 하자의 발견 및 하자보수의 청구
- 3) 장기수선계획의 조정 및 장기수선충당금의 관리 업무
- 4) 안전관리계획의 수립 및 조정
- 5) 건축물의 안전점검에 관한 업무
- 6) 관리사무소 업무의 지휘·총괄
- 7) 입주자대표회의 및 선거관리위원회의 운영에 필요한 업무 지원 및 사무처리

3. 주택관리업자

주택관리업자

🏠 사업주체 또는 입주자대표회의로부터 공동주택의 관리업무를 위탁받아 관리하는 자를 의미합니다.

주택관리업의 등록기준

🏠 주택관리사나 임원 또는 사원의 3분의 1 이상이 주택관리사인 법인이 주택관리업을 등록할 수 있습니다.

● 주택관리업의 등록기준(공동주택관리법시행령 제65조)

구분		등록기준
자본금		2억 원 이상
기술능력	전기분야기술자	전기산업기사 이상의 기술자 1인 이상
	연료사용기기 취급관련 기술자	열관리산업기사 이상의 기술자 또는 보일러시공 · 취급기능사 1인 이상
	고압가스관련 기술자	가스기능사의 자격을 가진 자 1인 이상
	위험물취급관련 기술자	위험물관리기능사 이상의 기술자 1인 이상
주택관리사		주택관리사 1인 이상(개인사업자)
시설 · 장비		5마력 이상의 양수기 1대 이상 철연저항계(누전측정기를 말한다) 1대 이상 사무실

업무

- 1) 공동주택 공용부분의 유지·보수 및 안전관리
- 2) 공동주택단지 안의 경비·청소·소독 및 쓰레기 수거
- 3) 관리비 및 사용료의 징수와 공과금 등의 납부대행
- 4) 장기수선충당금의 징수·적립 및 관리
- 5) 관리규약으로 정한 사항의 집행
- 6) 입주자대표회의에서 의결한 사항의 집행
- 7) 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항
 - 공동주택 관리업무의 공개·홍보 및 공동시설물의 사용방법에 관한 지도·계몽
 - 입주자 등의 공동사용에 제공되고 있는 공동주택단지 안의 토지, 부대시설 및 복리시설에 대한 무단 점유행위의 방지 및 위반행위 시의 조치
 - 공동주택단지 안에서 발생한 안전사고 및 도난사고 등에 대한 대응조치
 - 하자보수청구 등의 대행



4. 공공관리주체

공공관리주체의 역할

- 🏠 국가, 지방자치단체, 그 밖의 공공기관에서는 공동주택 관리업무를 규제하거나 다양한 지원 업무를 수행하고 있습니다.

행정기관의 업무

1) 국토교통부

- 공동주택관리와 관련된 계획·법령을 개정하거나 필요한 행정규칙 제정
- 사업자 선정의 투명성 확보를 위한 주택관리업자 및 사업자선정지침 운용
- 공동주택관리정보시스템을 운영하여 공동주택 단지의 관리, 공사·용역 등의 정보 공유

2) 중앙공동주택관리지원센터

- 공동주택의 관리행정, 회계진단, 장기수선계획 등에 관한 관리진단
- 시행예정 시설공사 및 용역의 비용, 시기, 방법 등의 기술자문

3) 지방자치단체(광역시)

- 공동주택관리규약 준칙의 제정 및 개정
- 주택관리업자와 관리사무소장의 교육 실시 등

4) 지방자치단체(군·구)

- 행위허가·신고, 안전점검 및 관리업무 등의 신고접수와 입주자대표회의 구성원 교육, 방법·소방·시설물안전교육, 주택관리업자 등록
- 입주자·사용자·관리주체 또는 입주자대표회의 분쟁 조정을 위한 공동주택관리 분쟁조정위원회 설치

● 행정주체의 관리 관련 업무

구분		군·구	광역시	국토부
공동주택관리규약의 준칙 제정 의무			○	
공동주택 우수관리단지 선정	우수관리단지 선정		○	
	우수관리단지 선정, 공동주택 관리관련 강의·상담 등의 지원			○
상담·자문 기관(단체)	지정·고시 가능			○
	행정적·재정적 지원	○		
공동주택관리정보시스템 구축·운영				○

구분		군·구	광역시	국토부
교육	입주자대표회의의 교육 및 교육비용 지원	○		
	방법교육 및 안전교육	○		
	주택관리에 관한 교육		○	
	관리사무소장의 직무 보수교육		○	
	관리사무소장의 직무 보수교육지침 마련·시행, 주택관리에 관한 교육			○
안전	소규모 공동주택의 안전관리	○		
	중대한 하자 인정 시 안전진단기관에 의뢰하여 안전진단	○		
	안전점검결과 위해 우려 관리	○		
주택 관리사 등	주택관리사보 자격시험 시행, 시험에 관하여 필요한 사항 공고			○
	자격취소·정지		○	
주택관리· 임대관리업 주택관리	주택관리업 등록증 교부, 주택관리업 등록대장 내용 등재	○		
	주택임대관리업 등록증 발급, 등록사실 공고, 주택임대관리업 등록대장 내용 기록	○		
	과징금 부과 시 서면 통지 의무 (위반행위의 종류, 과징금 명시)	○		
	매년 공동주택 입주자대표회의 만족도 평가 실시내용 서면 통지	○		
관리· 임대관리업	매년 만족도 평가 실시 시 관할 시장·군수·구청장에게 내용 통보		○	
	매년 만족도 평가 실시 시 시·도지사에게 내용 통보			○
	입주자와 사용자의 주택관리업자 만족도 평가 및 그 결과 공개			○
	만족도 평가결과 주택관리업자의 전국 및 단지별 평균점수 공개			○
	공동주택 관리실적 증명서 발급	○		
	국토교통부장관에게 주택관리업자 공동주택 관리실적 보고		○	
	등록말소 또는 영업정지	○		
	주택임대관리업자에 대한 감독·지원	○		
위원회	공동주택관리 분쟁조정위원회 설치·운영	○		
	선거관리위원회 미 구성 시 위원 위촉	○		
	공동주택하자 심사·분쟁조정위원회 설치·운영			○
	주택관리사보시험위원회 설치·운영			○
허가·신고	공동주택의 행위허가 및 신고	○		
감독·감사	공동주택관리에 관한 감독·감사	○		
	공동주택관리법 또는 이 법에 따른 행정처분 또는 필요한 조치 요구	○		
	3년마다 규제 타당성 재검토·조치			○
	과태료 부과	○		○

※자료: 공동주택관리법령

all ways INCHEON



III

아파트 관리비의 실태는 어떠한가?

1. 관리비 운영 실태
2. 공사·용역 수행 실태
3. 에너지 절감 실태
4. 관리·운영 실태
5. 장기수선계획 및 장기수선충당금 실태



1. 관리비 운영 실태

관리비 내역 공개

- 🏠 공동주택단지의 관리비는 2009년부터 투명성을 확보하기 위해 항목별 비용내역을 입주자에게 공개하고 있습니다.

● 관리비 공개항목 변화

공개시기	공개항목
'09. 11월 (9월분)	6개 항목: 관리비 중 6개 항목 공개 (일반관리비, 청소비, 경비비, 소독비, 승강기유지비, 수선유지비)
'10. 12월 (10월분)	27개 항목(관리비, 사용료, 장기수선충당금, 잡수입 등)
'14. 06월 (4월분)	47개 항목: 관리비 중 일반관리비의 세분화 등 개선 (관리비, 사용료, 장기수선충당금, 잡수입 등)

※자료: 국토교통부, 공동주택관리정보시스템(www.k-apt.go.kr)

- 🏠 2015년부터 한국감정원이 운영하는 공동주택관리정보시스템의 홈페이지(www.k-apt.go.kr)를 방문하면 전국의 시·도 평균자료와 개별 아파트 단지의 공용관리비, 개별사용료, 장기수선충당금, 잡수입을 다른 단지와 비교할 수 있는 관리비 자료를 확인할 수 있습니다.
- 🏠 내가 살고 있는 아파트의 관리비가 전국 또는 지역 평균보다 높다고 생각되면, 관리주체에게 관리비 등의 사업계획 및 예산안, 회계감사와 관련된 자료를 요청할 수 있으며, 자기 부담으로 복사를 요구할 수 있습니다.
- 🏠 아파트 입주자 1/10 이상의 요청으로 회계 법인에 의한 회계 감사를 요구할 수 있으며, 300세대 이상의 단지는 2015년 1월부터 외부 회계감사가 의무화되었습니다.

인천광역시 관리비 수준

1) 인천광역시 관리비 비교

- 국토교통부 공동주택관리정보시스템(<http://www.k-apt.go.kr>)에서 전국과 인천의 평균 관리비를 비교해보면 2017년 1월 기준 인천광역시의 관리비가 전국평균보다 m^2 당 173원이 높게 나타나고 있습니다.
- 인천광역시의 관리비는 2,597원/ m^2 으로 서울특별시 2,870원/ m^2 , 경기도 2,785원/ m^2 , 부산광역시 2,054원/ m^2 등으로 수도권에서는 낮은 수준이지만, 부산광역시보다는 543원/ m^2 이 높습니다.

● 인천광역시 관리비 비교표

(단위: 원/ m^2)

구분	전국	인천
공용관리비	968	951
일반관리비	391	375
청소비	154	151
경비비	322	326
소독비	6	8
승강기유지비	29	26
지능형홈네트워크설비유지비	2	1
수선유지비	55	57
위탁관리수수료	7	7
개별사용료	1,318	1,512
장기수선충당금	139	134
월사용액	60	41
총당금잔액	5,478	4,112
적립요율(%)	4.93	2.94
합계	2,424	2,597
잡수입	84	85

※자료: 국토교통부 공동주택관리정보시스템(www.k-apt.go.kr).

2) 자치구별 관리비 비교

- 인천시 자치구별로 일반관리비 금액이 높은 3순위를 보면, 계양구가 395원/㎡, 강화군 381원/㎡, 동구 370원/㎡의 순으로 나타납니다.

● 인천시 군·구별 일반관리비, 수선유지비, 공동전기료, 승강기유지비 비교

(단위: 원/㎡)

자치구	일반관리비	수선유지비	공동전기료	승강기유지비
계양구	395	67	110	22
강화군	381	72	105	37
동구	370	52	116	22
중구	363	68	112	26
연수구	363	57	171	29
서구	359	60	128	25
부평구	356	57	103	24
남동구	352	52	129	27
남구	342	55	128	22
옹진군	189	14	217	0
평균	347	55.4	131.9	23.4

※자료: 국토교통부 공동주택관리정보시스템(www.k-apr.go.kr).

3) 단지 규모별 관리비 비교

- 아파트 단지의 규모나 경과연수에 따라 일반관리비와 수선유지비에서 큰 차이가 있으며, 공동전기료는 난방방식이나 휘트니스 센터 등 주민공동시설의 설치비율에 따라 차이가 크고, 승강기 유지비는 계약방식에 따라 관리비 편차가 큰 것으로 나타납니다.
- 일반관리비는 평균 499원/㎡이며, 300세대 미만 단지 368원/㎡, 300세대에서 1,000세대 미만 단지 768원/㎡, 1,000세대 이상 단지 360원/㎡로 확인되었습니다.

● 단지 규모별 일반관리비, 수선유지비, 공동전기료, 승강기유지비

(단위: 원/㎡)

		300세대미만	1000세대미만	1000세대이상	전체
일반 관리비	상위10% 평균	489.6	843.7	654.8	662.7
	전체평균	368	768	360	499
	하위10% 평균	208.6	635.9	238.6	361
수선 유지비	상위10% 평균	86.3	262.4	143.1	164
	전체평균	58	138	58	84.7
	하위10% 평균	37.7	46.4	14.6	32.9
공동 전기료	상위10% 평균	112.7	183.4	456	548.8
	전체평균	47	58	129	78
	하위10% 평균	11.8	61	14.7	29.2
승강기 유지비	상위10% 평균	31.4	62.5	64.4	52.8
	전체평균	8	39	25	24
	하위10% 평균	13.9	26.3	11.3	17.2

※자료: 국토교통부 공동주택관리정보시스템(www.k-apt.go.kr).

2. 공사·용역 수행 실태

공사·용역 수행의 전문성 부족

1) 공사·용역 사업자 선정 및 수선공사

- 공동주택의 관리비 등의 집행을 위한 사업자 선정은 관리주체가 선정하여 집행하는 항목과 입주자대표회의가 선정하고 집행하는 항목, 입주자대표회의가 선정하고 관리주체가 집행하는 항목으로 나뉘집니다.(공동주택관리법 시행령 제25조)
- 공동주택의 수선공사는 장기수선계획에 따른 장기수선공사와 계획에 포함되지 않은 일반 수선공사로 구분합니다.

2) 수선공사 시행시기 판단의 문제

- 수선공사는 시설물의 기능을 최적의 상태로 유지할 수 있도록 적절한 수선시기를 정해야 합니다.
- 주요 시설물의 수선 시기는 장기수선계획으로 정하고, 일반시설물은 성능저하 및 손상정도에 따라 결정해야 합니다.
- 시설물 성능과 손상정도의 판단은 1차적으로 관리사무소 기술직원의 현장 조사로 이루어 지는데, 전문지식과 경험을 갖춘 기술 인력이 확보되지 않아 수선시기 판단이 어려운 상황 입니다.

3) 열화 판정을 위한 전문가 용역수행 부족

- 관리사무소 기술인력으로 수선시기 결정이 어려울 때 전문가나 전문용역회사에 의뢰하여, 수선 및 보수시기를 판단할 수 있는데 대부분 관리비 부담 때문에 용역수행이 이루어지지 않고 있습니다.

전자입찰제도 운영 실태

1) 전자입찰제도의 의미

- 전자입찰제도는 공사·용역 사업자등을 선정할 때 주택관리업자 및 사업자 선정지침에 따라 전자입찰시스템을 이용합니다.
- 전자입찰은 인터넷으로 물품조달과 시설공사의 입찰에 참여하는 투명하고 공정한 입찰방식 으로 사업자선정과 관련된 비리를 예방하고 갈등을 해소할 수 있습니다.

2) 전자입찰 운영의 실태

- 입찰 참여자의 적절한 공사비 판단을 위해 사전설계가 필요하나 설계용역을 하는 경우는 극히 드물고, 관리사무소와 입주자대표회의의 전문성 부족으로 고액 낙찰로 이어지는 사례가 발생하고 있습니다.
- 고액 낙찰이 되면 적법한 절차에 따라 사업자를 선정해도 관리비 낭비에 대한 지적과 사업자 선정절차에 대한 의심을 받을 수 있습니다.

설계 및 감리체계 실태

1) 설계의 의미 및 방법

가) 설계의 의미

- 설계는 기계·토목·건축 등에서 기계나 구조물을 만드는 데 필요한 계획을 세우는 일을 말합니다.
- 수선공사 등을 위해 사업 시행 전 현장조사 및 설계도서, 시방서, 공사비 내역서 등을 작성하여 사전 계획을 세우는 것을 의미합니다.

나) 설계방법

- 건축사 등 전문가에게 의뢰하여 만들려는 물건의 기능을 높이고, 경제적으로 만들 수 있게 도면 등으로 표현을 합니다.

2) 감리제도

가) 감리의 의미

- 건축, 토목 공사 등이 관계 법령이나 기준, 설계도서 등에 따라 적정하게 시행될 수 있도록 관리하는 것을 말합니다.
- 감리자는 품질관리, 안전관리 등에 대한 기술지도와 관계 법령에 위반되지 않도록 발주자를 대신하여 책임지고 감독업무를 수행합니다.

나) 감리방법

- 감리 대상 공사는 공사 전반을 발주자를 대신하여 현장에 배치된 감리자가 관리·감독을 하고 있습니다.
- 공동주택의 수선공사는 대부분 법령에서 정한 의무 감리 대상은 아니지만, 전문가 또는 감리전문회사와 계약을 체결하여 감리를 하는 것이 효과적입니다.

3) 설계 및 감리제도 적용 실태

가) 적용방법

- 아파트 관리주체와 입주자대표회의는 공사를 하기 전에 현장조사를 하고 수선대상 공종과 범위를 설정해야 합니다.
- 공사 발주 전 건축사 등 전문가에게 설계를 의뢰하고, 공사를 할 때 전문가 또는 감리 전문회사에서 감리업무를 수행하도록 합니다.

나) 적용 실태

- 건축사 등 전문가가 설계를 해서 사업비와 공사범위를 정확히 판단해야 하나 설계용역을 하는 경우는 드물며, 안전관리나 품질확보를 위한 감리제도 역시 제대로 운영되지 않고 있습니다.
- 관리사무소 직원이 설계 및 감리 업무를 수행할 수가 없을 때에는 전문가에게 의뢰해야 하나, 용역비 줄이기에 급급하여 관리비를 낭비하는 경우가 있습니다.



3. 에너지 절감 실태

소극적인 에너지 절감 비용 투자

1) 에너지 절감 필요성

- 공동주택 관리비의 50~60%가 에너지비용이고 그 중에서 가장 많은 비중을 차지하는 것이 전기사용료이기 때문에 태양광 발전 시스템과 지열이나 풍력을 이용하는 시스템을 도입하는 것이 필요합니다.
- 전기사용료를 줄이기 위해서는 사용량을 줄이는 것이 가장 중요하지만, 전기 사용량이 낮은 고효율 전기제품으로 교체하는 것이 필요합니다.

2) 에너지 절감 실태

- 전기사용료가 낮은 고효율 전기제품은 일반제품보다 가격이 높아 기존 제품을 교체하는데 소극적입니다.
- 적극적인 투자분석으로 최대수요전력량계와 같은 투자비용 회수율이 높은 시설의 설치가 필요하나 초기 비용문제로 투자가 잘 되지 않고 있습니다.

부족한 에너지 절감 정보와 교육

- 🏠 관리주체와 입주자대표회의가 에너지 관련 교육과 절감 정보를 활용하는 단지는 관리비를 크게 절감할 수 있습니다.
- 🏠 따라서 한국에너지공단이나 지방자치단체에서 운영하는 에너지 절감 프로그램과 절약 기술에 대한 교육의 기회를 확대해야 합니다.

효율적인 시설개선 공법 적용의 환경적 제한

- 🏠 에너지절감을 위해서는 기존의 시설물을 획기적으로 개선한 공법을 적용하고 고효율 기자재를 설치해야 하나 공동주택은 장소와 구조 등이 제한되어 있어 에너지 효율을 개선하는 공법의 적용에 어려움이 있습니다.

4. 관리 · 운영 실태

주택관리업자의 전문성 부족

1) 취약한 수익구조

- 주택관리업자는 최저낙찰제와 적격심사제로 업체를 선정할 수 있으나, 대부분 최저낙찰제로 관리업자를 선정하고 있는 실정입니다.
- 최저낙찰제에 따른 위탁관리 수수료 저가경쟁은 관리업자의 수익 감소로 이어져 부실관리의 원인으로 지목되고 있습니다.
- 적격심사제에 따른 업체선정에도 위탁관리 수수료를 저가로 제시하는 경우가 많아 관리업자의 부실한 관리로 이어질 수 있습니다.

2) 위탁관리 전문성 지원 미흡

- 관리사무소에서 다양한 문제 해결을 위한 지원이 필요할 때 관리소장이 관리회사의 자문을 받은 비율이 15.6%에 불과할 정도로 미흡합니다.
- 위탁관리는 관리회사가 관리업무 전반을 책임지고 관리해야 하나 관리소장을 비정규직으로 채용하여 단지에 파견하는 경우가 많습니다.

입주자대표회의에 대한 견제 기능 부족

- ✎ 자치관리의 경우 입주자대표회의가 관리소장의 임명권을 가지고 있으며, 위탁관리의 경우 관리업자는 입주자대표회의와 계약에 따른 갑과 을의 관계로 관리업체 직원인 관리소장이 입주자대표회의의 의견을 견제하기가 어려운 실정입니다.
- ✎ 입주자대표회의를 견제하여 관리소장이 전문성을 발휘하기 위해서는 업무의 독립성이 보장되어야 합니다.

5. 장기수선계획 및 장기수선충당금 실태

장기수선계획의 필요성

- ✎ 장기수선계획은 공동주택을 오랫동안 안전하고 효율적으로 사용하기 위해 주요 시설 교체 및 보수 등의 장기계획을 수립하는 것으로 공동주택관리법 제29조에 따라 수립합니다.
- ✎ 장기수선계획은 시설물의 수선주기와 방법 및 수선비용, 시설물의 특성을 고려하여 효율적 관리방법을 적용함으로써 시설물을 최적의 상태로 유지하고 주민이 안전하고 편리하게 이용할 수 있도록 합니다.
- ✎ 시설물을 적절한 시기에 유지 보수하여 공동주택의 수명을 연장하고, 시설물관리의 효율성을 높여 입주민의 주거만족도를 향상시킬 수 있습니다.

장기수선계획 작성

1) 장기수선계획 수립 대상 공동주택

- 300세대 이상의 공동주택
- 승강기가 설치된 공동주택
- 중앙집중식 난방방식 또는 지역난방방식의 공동주택
- 건축법 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물

2) 장기수선계획의 수립의무자

- 공동주택을 건설·공급하는 사업주체
- 주택법 제66조제1항 및 제2항에 근거한 리모델링을 하는 자

3) 장기수선계획 수립 대상 시설물

- 공동주택의 공용부분(단 공동주택 관리법 시행규칙 제 7조 별표1은 의무사항)
- 건축물의 지붕 외벽내부 및 건축물 부속설비, 전기·소화기·승강기 및 지능형 홈네트워크 설비
- 급수·위생·가스 및 환기설비
- 난방 및 급탕설비
- 옥외 부대시설 및 복리시설 중 장기수선계획 수립기준에 해당되는 시설

4) 장기수선계획 작성내용

- 시설물의 특징 및 현황파악
- 설계도서 확인
- 수선수량(면적) 파악
- 공사금액 산출
- 수선시기의 결정

5) 장기수선계획의 조정

- 장기수선계획은 수선내용 및 수선주기의 변경, 법령 및 수선공법의 변화, 예상치 못한 사고, 건축물 및 시설물의 노후, 물가변동, 장기수선충당금 잔액부족 등에 따라 조정이 가능합니다.
- 장기수선계획의 조정은 관리주체가 실제로 관리현장에서 적용 할 수 있도록 작성하고, 건축물과 시설물상태를 정확히 판단하여 수선주기 등을 조정해야 합니다.

장기수선충당금의 적립과 사용

- ✎ 장기수선충당금은 건축물 및 주요시설을 수선하여 안전하고 효율적인 공동주택 사용을 위해 적립하는 금액으로 공동주택관리법 제30조에 따라 원칙적으로는 소유자에게 징수합니다.
- ✎ 장기수선충당금의 적립금액은 공동주택관리법 시행규칙 별표1에 따라 공동주택주요시설의 범위, 보수 시기와 방법 등을 고려하여 장기수선계획으로 정하고, 요율은 관리규약으로 정합니다.

● 〈표〉 장기(특별)수선충당금의 사용

분양공동주택	민간임대주택
• 사용시기 장기수선계획대상 시설물의 수선주기가 도래했을 때에만 사용	• 사전절차 임대사업자는 특별 수선충당금을 사용하려면 미리 해당 민간임대주택의 소재지를 관할하는 군수·구청장과 협의해야 함
• 사용방법 장기수선충당금 사용계획서를 작성하고 입주자대표회의 승인을 받은 다음 사용	• 사용방법 특별수선충당금의 사용방법, 세부사용절차, 그밖에 필요한 사항은 장기수선계획으로 정함

장기수선계획 실태

- ✎ 장기수선계획을 수립할 때 세부적인 수립기준이 없고, 전문성 부족 등으로 적립금액, 수량(면적), 대상시설 등이 명확하게 계획에 반영되지 못하는 경우가 있습니다.
- ✎ 장기수선계획의 조정은 3년마다 입주자대표회의와 관리주체가 해야 하나, 효과적인 조정이 이루어지지 않고 있습니다. 특히, 수선시기의 조정, 수선향목의 신설, 공사와 계획금액의 다름 등으로 계획의 조정이 필요하지만 시설별 수선시기, 수선범위, 대상 등 기준을 조정하는데 어려움이 있습니다.
- ✎ 장기수선공사에 필요한 적정한 금액을 부과하여 적립해야 하나 장기수선충당금의 효율을 관리 규약으로 정하도록 하고 있어 적립 금액의 부족으로 수선이 필요할 때에 공사를 하지 못하는 경우도 발생하고 있습니다.
 - 장기수선충당금은 아파트 1,285개 단지의 사례조사(국토교통부·LH, 2016년) 결과 단위면적 평균 99원이 적립되어 적정수준인 628.5원에 미치지 못하고 있습니다.

● <표> 국내의 분양주택, 임대주택의 장기수선충당금과 일본 맨션의 장기수선충당금 비교

구 분	분양주택	임대주택	일 본 (분양)
수선충당금	87원/㎡·월('13)	400.4원/㎡·월('13)	148.7엔/㎡·월('13)
건축비	1,37,000('13) 기본형 건축비	1,00,100원('13) ¹⁾	205,900엔('08) 국세청 철근콘크리트 건축비
건축비 대비 수선충당금	0.63/10,000	4/10,000	7.22/10,000
관련법률	충당금 적립은 의무화 되어 있으나 금액적립 지침은 없음	임대주택법 시행령 제30조 국민임대 등에 대해서는 국토교통부 장관이 고시하는 표준건축비의 4/10,000 적립의무화 ²⁾	'11년 맨션의 수선적립금에 관한 가이드라인 제시 예시: 20층이상 206엔/㎡ 15층미만 10,000㎡이상 178엔/㎡

※ 자료

1. 우리나라 분양주택 관리비는 공동주택관리정보시스템(www.k-apr.go.kr), 표준건축비와 임대주택 통계는 국토교통부
2. 일본의 수선충당금(적립금) 통계는 맨션종합조사 결과, 건축비는 일본 국세청

all ways INCHEON



IV

입주민의 실천으로 세대 내 관리비를 절감할 수 있습니다.

1. 가정 조명 LED로 교체
2. 대기전력 절감
3. 가전제품 전기료 절감
4. 난방, 가스비 절감
5. 냉·난방비 절약을 위한 단열재 설치
6. 인천시 미니태양광 보급사업 활용
7. 에어컨 전원 분전반 차단 및 실외기 차양막 설치
8. 전기요금 등 각종 공과금 할인제도 활용
9. 온실가스 감축 진단·컨설팅 참여



우리 아파트
관리비 바로알기

IV

입주민의 실천으로 세대 내 관리비를
절감할 수 있습니다.

1. 가정 조명 LED로 교체

개요

- LED(light emitting diode)는 전기를 흘려주면 빛을 발하는 반도체 소자라서 형광등보다 소비전력을 40~60%까지 절감할 수 있습니다.

절감방법

- LED조명은 고효율 인증을 받은 빛의 효율이 높은 제품을 사용해야 합니다.
- LED조명은 램프타입과 기구타입으로 구분되고, 램프타입은 기존 조명 기구(안정기 포함)를 사용하면서 램프만 교체하는 것이며, 기구타입은 기존 조명기구를 철거하고 LED 조명기구로 교체하는 것입니다.

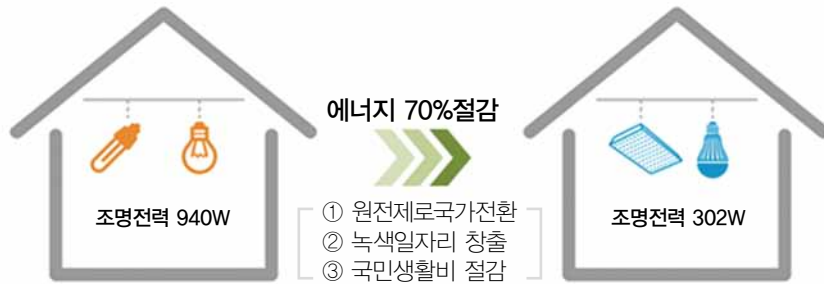


(예시) 가정 주요 조명 대체 가능 LED조명 (출처:에너지 관리공단)

절감효과

🏠 주택면적 84㎡ 기준으로 형광등을 LED조명으로 교체하면 전력소요량이 시간당 940W에서 302W로 낮아져 전기료를 세대 당 최대 월 12,000원을 절감할 수 있습니다.

※ LH 세대 LED조명 100% 적용



LED조명 적용에 따른 에너지 절감 예상도 ([출처] LH, 모든 아파트에 LED 조명 100% 적용)



2. 대기전력 절감

개요

- 🏠 대기전력은 전기제품에서 전원을 끈 상태에서 기기의 동작과 관계없이 소비되는 전력을 말합니다.
- 🏠 국제에너지기구는 경제협력개발기구(OECD) 회원국 가구당 전력 소비량의 약 10%가 대기전력으로 소비된다고 추정하고 있습니다.

절감방법

1) 타임스위치 설치

- 타임스위치는 사무기기, 기계설비 등 각종 전기기기들의 전원공급을 간단한 핀 조작으로 on/off 할 수 있는 장치입니다.
- 각종 전기기기를 동작시키고자 하는 시간대에 타임스위치 설정 핀을 조정하여 전원을 공급하면 대기전력을 절감할 수 있습니다.

2) 대기전력 차단시스템 적용

- 대기전력 차단시스템은 간단한 조작으로 전원을 on/off 할 수 있어 전기제품을 사용하지 않거나 외출 할 때 전기를 차단하는 효과적인 방법입니다.



대기전력 차단시스템

절감효과

- 🏠 대기전력을 차단하면 가정 내 전기소모량의 11%~15%를 절약 할 수 있습니다.

3. 가전제품 전기료 절감

절약하는 TV 사용법

1) 불필요한 TV시청 자제하기

- TV 소비전력 149.1W, 월 27일 사용을 기준으로 사용시간을 하루에 1시간 줄이면 전기료를 월 488원 절감할 수 있습니다.



2) TV플러그 뽑기

- TV는 자체 스위치를 꺼도 플러그를 빼지 않으면 일정량의 대기전력이 소비됩니다.
- 플러그를 빼면 월 대기전력 절감량은 2.4kwh이고, 전기료는 월 292원 정도 절감할 수 있습니다.
- 또한 지구온난화의 원인인 이산화탄소(CO₂)를 감축하여 지구환경에 기여할 수 있습니다.



3) 셋톱박스(Set-Top Box) 플러그 뽑기

- 셋톱박스는 디지털 방송용 송수신장비로 TV방송, 인터넷 보급이 증가하여 대부분의 가정에서 사용하는 가전기기로서 소비전력이 높은 제품입니다.
- 플러그를 빼면 월 대기전력 절감량은 4.35kwh이고, 전기료는 월 530원 정도 절감할 수 있습니다.

4) 적정볼륨으로 시청하기

- TV를 시청할 때 볼륨의 20% 크게 하면 월 0.8kwh의 전력을 더 소비하게 됩니다.

5) TV 화면을 주 1회만 닦아주고, 적절한 화면 밝기로 시청합니다

효율적인 세탁기 사용법

1) 세탁물은 모아서 한꺼번에 세탁하기

- 세탁기의 에너지 소비는 세탁물 양 보다 사용횟수에 영향을 받기 때문에 사용횟수를 줄이는 것이 중요합니다.
- 세탁물을 약 80% 가량 채워 세탁기를 작동시켜도 세탁에는 이상이 없습니다.
- 세탁기(5000W급) 사용횟수를 12회에서 8회로 줄일 경우 전기료(전기세탁기, 드럼세탁기)를 월 246원 절감할 수 있습니다.



2) 찬물로 세탁하기

- 세탁기 돌릴 때 소비되는 에너지의 90%가 물을 데우는데 소비됩니다.
- 세탁온도를 40℃로 세탁할 경우에는 에너지 1/3정도가 감소됩니다.



3) '절약모드'로 세탁하기

4) 5분 이내 탈수하기

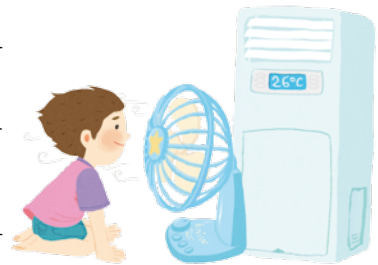
현명한 에어컨 사용법

1) 에어컨 사용시간 줄여서 전기료 절감하기

- 에어컨을 1일 1시간을 줄이면 전기료를 월 4,880원 절감할 수 있습니다.
(15평형 에어컨 소비전력(2kwh), 1시간씩, 20일 절약할 경우)
- 에어컨 대신 선풍기를 사용하면, 전기료를 월 14,640원 절감할 수 있습니다.
(15평형 에어컨과 선풍기 소비전력 차이(1.5kw), 하루4시간, 20일 기준)

2) 여름철 냉방 온도는 26~28℃로 설정하기

- 냉방온도 1℃를 높이면 전기료 약 7%를 절약할 수 있습니다.
- 여름철에는 반팔 셔츠 또는 밝고 통기성이 좋은 스커트 등 가벼운 복장을 착용하면 효과적입니다.
- 에어컨 대신 선풍기를 이용하고, 에어컨 사용할 때 창문과 문을 닫고 선풍기를 에어컨 방향으로 함께 사용하면 효과적입니다.



3) 1등급 에어컨 사용하기

- 효율등급이 높은 1등급 제품은 3등급 제품에 비해 연간 130kwh의 전기료를 절감할 수 있습니다.

4) 필터 청소·교체하기

- 여름철 많이 사용하는 에어컨 필터를 청소하지 않을 경우 평균 소비전력이 3~5%가 증가합니다.
- 필터 청소를 월 1~2회 할 경우와 안 할 경우를 비교하면 월 10.7kwh의 전력소비 차이가 있습니다.
- 필터를 2주에 1회 중성세제로 가볍게 씻고 마른걸레로 닦아낸 후에 사용하고, 재사용이 불가능한 것은 교체해 주어야 합니다.

5) 에어컨 온도조절장치 옆 발열체 두지 않기

- 에어컨이 실내온도를 1℃ 내리기 위해서는 7%의 전력을 더 소비되기 때문에 에어컨 옆에는 발열체를 놓지 않습니다.

6) 에어컨의 냉방효과 높이기

- 에어컨은 흡입되는 공기를 일정 온도가 될 때까지 서서히 냉각시키기 때문에 선풍기를 같이 사용하면 에어컨을 강으로 운전하는 것과 같은 효과가 있습니다.
- 실내 전체에 냉기가 골고루 미치도록 에어컨 공기 방향을 조정합니다.
- 에어컨 뒷부분에 장애물이 있을 경우에는 에어컨과 40cm이상 간격을 두고 설치해야 합니다.
- 냉방 중에는 창과 문을 여닫는 횟수를 적게 합니다.
- 낮 시간에 외출할 때에는 커튼을 이용해 햇빛을 차단합니다.

효과적인 진공청소기 사용법

1) 청소기 중간세기로 하기

- 진공청소기(용량 1.4kw) 중간세기로 30분 청소하면 전기료 10%가 절약되며 월 170원을 줄일 수 있습니다.(20일 작동 기준)

2) 청소하기 전 반드시 청소기 청소하기

- 청소기 필터 먼지만 제거해도 청소기 효율이 높아집니다, 따라서 흡입속도를 낮춰서 사용할 수 있어 절감효과를 높일 수 있습니다.

3) 청소기 흡입속도를 한 단계 낮추기

- 청소기는 모터가 고속 회전하여 시간당 전력소비량이 높기 때문에 한 단계를 낮추면 전기료를 절감할 수 있습니다.



4. 난방, 가스비 절감

보일러 똑똑하게 이용하기

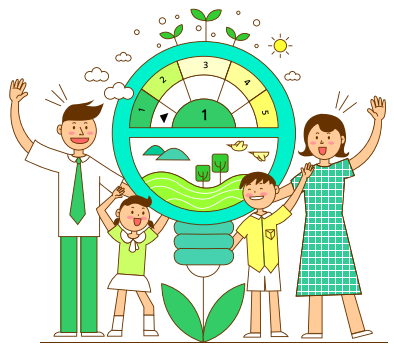
- 🏠 가정에서 1일 온수 200kg을 30일 사용하는 경우 보일러 온수 온도를 15℃ 낮추면 월 170원을 절감할 수 있습니다.
- 🏠 사용하지 않는 방의 난방밸브를 잠그고, 보일러를 청소해주면 난방량의 20%를 절감할 수 있습니다.
- 🏠 예약 난방기능을 사용하여 계획적인 난방으로 에너지를 절감합니다.
- 🏠 온수를 사용하지 않는 여름철에는 실내온도 조절기의 전원을 꺼둡니다.

1) 보일러를 난방밸브 조정하기

- 방별로 코일의 길이가 달라 난방불균형이 발생하는데, 코일별로 회수온도가 높은 방의 밸브 일부를 잠그고, 회수온도가 낮은 방의 밸브를 열어둡니다.
- 사용하지 않는 방의 밸브만 닫을 경우 난방 절약 효과가 없기 때문에 주 차단(메인)밸브 또는 사용하는 방 밸브를 조절합니다.
- 난방을 하지 않는 방에는 문을 닫아 두어 열손실을 방지합니다.

2) 보일러 청소를 생활화하고, 외출할 때는 '외출'기능으로 설정하기

- 연료의 연소로 그을음이 발생하거나 배관 내에 불순물이 부착되어 열효율이 나빠지므로 가을철 보일러 사용 전에는 내부청소를 합니다.
- 외출할 때 보일러를 완전히 끄면 일정온도까지 재가동하는데 더 많은 에너지가 소비되므로 '외출' 기능을 활용합니다.
- 온수를 목욕탕 온탕 온도(40℃) 정도로 조정하면 물을 데우는 에너지를 절약하고, 아이들 화상 위험을 줄일 수 있습니다.



적정 실내온도 유지하기

- 🏠 가정의 실내온도는 18~20℃로 유지하세요.
- 🏠 난방온도를 23℃에서 20℃로 3℃ 낮게 설정하면 약 20%의 에너지를 절감할 수 있습니다.
- 🏠 창문에 문풍지를 붙이고, 커튼을 설치하면 열손실을 줄일 수 있습니다.
- 🏠 방바닥에 담요를 깔아 두어 바닥 온기를 보존합니다.



전기장판, 전기온풍기 등 전기난방기기 사용 자제하기

- 🏠 일반적으로 전기장판, 전기온풍기, 전기스토브 등은 형광등(40w) 20~30개 이상의 전력을 소비합니다.
- 🏠 가정에서 전기난방기기 사용은 과도한 전기요금의 주범이 되므로 사용시간을 최소화하고 보조난방기기로만 활용합니다.
- 🏠 전기난방기기 1대(1kw)를 하루 4시간씩 20일 동안 사용하지 않으면 월 9,760원의 전기요금이 절약됩니다.

가스비 절약하기

- 🏠 도시가스 급탕비를 절약하기 위해서는 절수샤워기를 사용하거나 샤워시간을 줄이도록 합니다.
- 🏠 수도꼭지의 온도 조절 버튼은 항상 냉수 위치에 두어 필요하지 않은 온수로 보일러가 가동되지 않도록 합니다.
- 🏠 주방용 가스레인지 사용 할 때는 밑바닥이 넓은 조리 기구를 사용하여 열 손실을 줄일 수 있습니다.

5. 냉 · 난방비 절약을 위한 단열재 설치

개요

- 🏠 단열은 열의 이동을 막는 것을 의미하며, 단열을 잘 하면 냉방이나 난방을 할 때 에너지 효율을 높일 수 있습니다.
- 🏠 에너지 손실을 최소화할 수 있는 방법은 열의 이동을 막아 냉방과 난방효과를 높이는 단열 공사입니다.
- 🏠 냉방과 난방을 위해 사용되는 비용이 아파트 관리비의 50% 이상을 차지하고 있어 단열공사로 에너지 효율을 높일 경우 관리비를 획기적으로 절감 할 수 있습니다.

절감방법

- 🏠 노후주택의 콘크리트 벽체와 창호는 단열성능이나 기밀성이 떨어져 벽체의 단열재 시공과 창호를 교체하여 단열성능을 개선합니다
- 🏠 신규로 공급되는 공동주택은 우수한 품질의 단열재와 건축자재가 사용되어 겨울철 유리창에 붙이는 공기막 단열재(일명 뽁뽁이)와 문풍지 설치만으로 냉·난방 효과를 높일 수 있습니다.

절감효과

- 🏠 벽체의 단열재 시공과 창호 교체로 냉방과 난방에 사용되는 전기에너지와 열에너지를 기존 사용량 대비 20~40% 절감할 수 있습니다.



6. 인천시 미니태양광 보급사업 활용

개요

- ☞ 생활 속 친환경 신재생에너지 보급을 위해 주거문화에 적합한 미니태양광 발전설(200~520W)의 설치비를 지원하는 사업으로 인천시는 2018년 4억 2천만 원의 예산을 들여 약 500가구에 설치비를 지원할 계획입니다.

절감방법

- ☞ 신축세대에는 세대 당 용량별 설치가격(60~220만원)의 60% 범위 내에서 지원하고 동일단지 기준 동일용량으로 10가구 이상 단체 신청 하면 추가 지원하며, 해당 (남구, 연수구, 남동구, 부평구, 계양구, 서구)에서 추가 지원을 받을 경우 공사비의 최대 90%까지 설치비를 지원받을 수 있습니다.
- ☞ 미니태양광 발전설비는 아파트베란다에 부착할 수 있는 방식으로 이사를 할 때 쉽게 해체와 설치가 가능해 일반 가전제품 같이 사용할 수 있습니다
- ☞ 발전설비는 태양광 모듈, 거치대, 소형인버터와 모니터링장치로 간단히 구성되며 태양광모듈에서 직류전원을 생산하고 소형인버터를 통해 교류전원으로 전환시켜 플러그를 가정의 콘센트에 꽂으면 생산된 전력이 자동으로 처리 되는 방식입니다.



인천시 미니태양광 설치 현장 사진

절감효과

- ☞ 통상 300W급 미니태양광 발전설비는 날씨(일조량), 설치방위, 음영여부, 관리상황 등 주변 환경에 따라서 달라질 수 있지만 한 달에 평균 33kW의 전기를 생산할 수가 있어 전력수요가 높은 7~8월에는 전력피크를 완화할 수 있는 장점이 있습니다.
- ☞ 생산된 전기는 보통 대형 김치냉장고 1대를 사용할 수 있는 양으로 한 달 전기료를 7,000원에서 최대 15,000원까지 줄일 수 있는 효과가 있습니다.

7. 에어컨 전원 분전반 차단 및 실외기 차양막 설치

개요

- ⚡ 에어컨을 사용하지 않는 시기에는 에어컨 플러그만 분리하지만, 에어컨 설치를 위한 세대내 배선은 별도로 되어있어 분전반부터 가정 내 콘센트까지 상시전원이 공급되고 있습니다.
- ⚡ 에어컨 실외기는 압축기에서 압축한 고온의 냉매를 중고온으로 식혀주는 역할을 담당하고 있어 햇볕에 노출되면 실외기 온도가 높아져 전력소모가 많아지고 과열로 화재의 위험이 있습니다.

절감방법

1) 에어컨 분전반 차단

- 에어컨을 사용하는 하절기 외에는 세대 내 분전반에서 에어컨용 전원을 차단하면 대기전력 절감으로 전력사용량을 줄일 수 있습니다.

2) 에어컨 실외기 차양막 설치

- 외부 설치된 에어컨에 실외기는 햇볕에 노출되지 않게 차양막을 설치하면 과열 방지와 소비 전력을 절감 할 수 있습니다.



세대 내 분전반 차단



실외기 차양막

절감효과

- ⚡ 에어컨 분전반의 세대 분리 배선으로 대기전력 차단하여 세대 당 월 1,000원을 절약할 수 있습니다.
- ⚡ 실외기에 차양막을 설치하면 시간 당 약 10%(100W~200W)의 전기를 절감할 수 있으면, 월 3,000~5,000원의 전기료를 절감할 수 있습니다.

8. 전기요금 등 각종 공과금 할인제도 활용

개요

- 🏠 공공기관 등에서 시행하고 있는 각종 공과금 할인제도를 활용하면 에너지 요금 부담을 경감할 수 있습니다.

절감방법

- 🏠 한국전력 등에서는 사회적으로 보호를 필요로 하는 사용자(저소득층, 장애인 등)의 과도한 에너지요금 부담을 경감하기 위해 각종 요금할인제도를 시행하고 있습니다.(각종 전기요금 할인 제도 내용은 국번없이 123)

구분	적용대상	할인내용	
대가족·생명유지 장치 요금제도	3자녀이상 가구	30% 할인(월 16천원 한도)	
	대가족 할인(5인이상)	30% 할인(월 16천원 한도)	
	생명유지장치 고객	30% 할인	
	출산기구(출생일로부터 1년미만)	30% 할인(월 16천원 한도)	
복지할인 요금제도	생명유지장치 고객	30% 할인	
	차상위계층	월 8천원 한도(여름철 1만원)	
	장애인(1~3급 장애인)	월 16천원 한도(여름철 2만원)	
복지할인 요금제도	상이유공자(1~3급 상이자)	월 16천원 한도(여름철 2만원)	
	독립유공자	월 16천원 한도(여름철 2만원)	
	국가유공자(1~3급 상이자)	월 16천원 한도(여름철 2만원)	
	기초생활수급자	생계, 의료	월 16천원 한도(여름철 2만원)
		주거, 교육	월 16천원 한도(여름철 2만원)
자동이체 할인	전기요금 자동이체 신청고객	납부요금 1%(1,000원 할인)	

🏠 한국지역난방공사는 복지지원가구와 다자녀가구에게 월정액으로 환급해 주는 제도를 운영하고 있습니다. (에너지 복지요금 지원제도 내용은 국번없이 1688-2488)

대 상		지원기준
기초생활수급자	생계, 의료	10,000원 / 월
	주거, 교육	5,000원 / 월
장애인(1~3급)		5,000원 / 월
국가(5,18민주) 유공자(1~3급)		
독립유공자		
차상위계층		5,000원 / 월
다자녀가구		4,000원 / 월

🏠 도시가스는 산업통상자원부에서 사회적 배려대상 요금경감제도를 운영하여 지원하고 있습니다. (접수처 : 도시가스 공급사업자 고객센터, 주민센터)

대 상		정액할인 단가 (원 / 월)		
		취사전용	취사·난방	
			동절기	기타월
사회적 배려자	장애인(1~3급), 기초생활수급자, 국가유공자(1~3급), 5.18유공자(1~3급), 독립유공자 및 유족	1,680	24,000	6,600
차상위 계층	자활사업참여자, 본인부담 경감자, 차상위 장애인, 한부모 가족지원	840	12,000	3,300
다자녀가구	3자녀 이상 다자녀 세대	420	6,000	1,650

9. 온실가스 감축 진단 · 컨설팅 참여

개요

- 에너지 절약을 통한 온실가스 절감을 위해 가정에 온실가스 컨설턴트가 직접 방문하여, 낭비되는 에너지를 측정하고 에너지 절감 방안을 안내하는 무료사업입니다.

참여 방법

- 1) 신청기간: 연중 지정기간(선착순 모집)
- 2) 신청방법: 구청 녹색생활실천 업무 담당부서나 주민자치센터 유선 및 현장 접수
- 3) 지원내용
 - 온실가스 진단 전문 컨설턴트(2인 1조)가 개별세대를 방문하여 낭비되는 대기전력 진단 및 에너지 절약방법 안내(20분 내외)
 - 전년도(일정기간) 에너지 사용량과 컨설팅 후 3개월 에너지 사용량을 비교 분석하여 실제 감축효과 확인
 - 에너지 진단 참여세대에 에너지 절약 물품 증정



홍보 포스터



진단 컨설팅 모습

절감효과

- 세대에 맞는 에너지 진단 컨설팅으로 생활 속 낭비되는 전력과 에너지 절감 방법을 찾을 수 있습니다.



관리주체 및 입주자대표회의의 노력으로 관리비를 절감할 수 있습니다.

1. 공용부 고효율 조명(LED조명) 설치
2. 지하주차장 LED조명 설치
3. 인체감지센서 설치
4. 태양광, 지열 등 그린홈 지원사업 활용
5. 회생제동장치를 이용한 에너지 절감
6. 단지 상황에 적합한 전기 계약 방식 변경
7. 최대수요전력 관리
8. 에너지 절약 참여단 운영
9. 설계를 통한 관리비 절감
10. 위탁 용역관리비 절감
11. 관리 인력의 업무영역 확대
12. 공사·용역 전문가 자문 및 활용
13. 체계적인 시설물 점검 및 관리
14. 공동구매
15. 관리 외 수입의 활용
16. 공동주택 회계감사 적정성 확보
17. 빗물 활용 장치 등을 통한 수돗물 절약
18. 관리비 항목별 절감 방법



우리 아파트
관리비 바로알기



관리주체 및 입주자대표회의의 노력으로
관리비를 절감할 수 있습니다.

1. 공용부 고효율 LED 조명 설치

개요

- 🏠 LED(Light Emitting Diode) 조명은 전류의 흐름을 직접 빛으로 전환하여 에너지손실을 최소화한 경제적인 조명으로 형광등을 LED로 교체 하면 소비전력을 40~60%까지 절약할 수 있습니다.
- 🏠 아파트에서 공용으로 사용하는 보안등, 가로등, 현관등 등의 조명을 LED로 교체할 수 있습니다.

절감방법

1) 실내 조명기구

- 아파트의 동별 출입구, 복도 등의 조명을 LED로 교체하여 공용전기료를 절감할 수 있습니다.
- LED조명은 기존 조명기구(안정기 포함)를 사용하면서 램프만 교체하는 램프타입과 기존 조명기구를 철거하고 LED 조명기구로 교체하는 기구타입이 있으며, 기존 조명기구의 상태에 따라 적절한 기구타입을 선택합니다.

2) 실외 조명기구

- 소비전력이 큰 옥외 나트륨 보안등을 수명이 긴 LED 보안등으로 교체하여 램프의 시설유지 비용 및 전력소비량을 절약할 수 있습니다.



LED 보안등



LED 출입구 등

절감효과

🏠 인천시 ○○아파트는 공용부분의 기존 형광등, 메탈등, 백열등의 가로등 공사를 1,764천 원의 공사비를 투입해 LED제품으로 교체하여 월평균 전기료 100천 원을 절감했습니다. 17개월이면 공사비 회수가 가능하며, 제품의 하자보수보증기간인 5년만 사용해도 4,236천 원의 전기료를 절감할 수 있습니다.

— 인천형 관리비 혁신 아이디어 및 절감 사례 공모 —



2. 지하주차장 LED조명 설치

개요

- 지하주차장은 24시간 조명이 필요한 구역으로 점등에 따른 전력소모가 많은 주민공동시설입니다.
- 최근 건축되는 공동주택의 경우 지상을 공원과 녹지공간으로 조성하면서 주차공간을 지하에 배치해 지하주차장의 면적은 계속 커지고 있습니다.

절감방법

- 지하주차장의 전력사용은 환기설비 가동을 위한 전력과 조명에 사용되는 전력으로 구분되며 조명전력이 큰 비중을 차지합니다.
- 지하주차장 전기사용량을 줄이는 가장 효과적인 방법은 형광등을 LED 등기구로 교체하는 것입니다.



지하주차장 LED



지하주차장 LED

절감효과

- ☛ 인천시 ○○아파트는 지하주차장 형광등 공사에 25,340천 원의 공사비를 투입해 LED제품으로 교체하여 월평균 전기료 780천 원을 절감했습니다. 33개월이면 공사비 회수가 가능하며, 제품의 하자보수보증기간인 5년만 사용해도 총 21,460천 원의 전기료를 절감할 수 있습니다.

— 인천형 관리비 혁신 아이디어 및 절감 사례 공모 —

3. 인체감지센서 설치

개요

- 공용공간의 조명을 고효율 등기구로 교체하고 인체감지센서를 설치하여 공동전기료를 절감합니다.

절감방법

1) 공용공간의 조명에 인체감지센서 설치

- 복도, 현관, 공용화장실 등 공용공간 조명에 순차적으로 인체감지센서를 설치하여 불필요한 전력을 절감합니다.



인체감지센서 등 설치 사진(우편함)



인체감지센서 등 설치 사진

절감효과

- 경기도 ○○아파트
 - 태양광 에너지를 이용하여 지하주차장에 전원을 공급하고, 화장실 152개소에 인체감지센서 설치, 출입문 231개소에 전자식 도어스위치 설치, 공용부 등기구 524개를 고효율 등기구(LED)로 교체하여 연간 2억원 이상의 공용부 전기료를 절감했습니다.

4. 태양광, 지열 등 그린홈 지원사업 활용

개요

- ☞ 그린홈이란 신재생에너지, 친환경 단열재, 고효율 조명 등을 사용하여 화석연료 사용을 최대한 억제하고, 온실가스와 공기오염물질의 배출을 최소화하는 저에너지 친환경 주택을 말합니다.

절감방법

- ☞ 정부에서는 태양광, 태양열, 지열, 소형풍력, 연료전지 등의 신재생에너지원 설치를 장려하고 있으며, 설치할 때 설치비 일부를 보조하고 있어 이를 활용하면 공사비와 전기요금을 절감할 수 있습니다.

※ 한국에너지공단 그린홈 홈페이지(<http://greenhome.kemco.or.kr>) 참조

절감효과

- ☞ 공용 전기요금 및 난방비 절감은 태양광의 경우 발전용량 1kW에 전기료 월 35,000원 정도, 태양열의 경우 온량 1㎡에 전기료 월 1,300원 정도를 절감할 수 있습니다.

설비명	단지명	발전용량(kW), 온량(㎡)	전기료 절감액
태양광	☆☆☆아파트	127kW	4,635,000원/월
	★★★★아파트	60kW	1,972,000원/월
태양열	☆☆☆아파트	685㎡	962,000원/월
	★★★★아파트	716㎡	861,000원/월

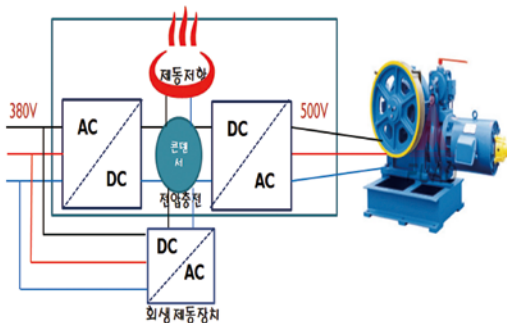
5. 회생제동장치를 이용한 에너지 절감

개요

- 회생제동장치란 건인 전동기의 회전방향을 바꾸어 발전기로 동작할 때 발생하는 힘을 제동력으로 사용하고 나머지는 전류를 생산하여 전력소비를 절감해주는 장치입니다.

절감방법

- 승강기가 균형추보다 무거운 상태로 내려갈 때(승강기가 올라올 때) 권상기모터가 발전기처럼 전기를 생산하며, 이 때 생산된 전력을 다른 회로의 전원으로 활용하여 전력소비를 줄일 수 있습니다.
- 승강기 제동을 할 때 제동저항장치를 통해 운동에너지를 열로 발산해 버렸지만, 회생제동장치로 전기를 회수하면 기계실의 열 발생도 줄어듭니다.



절감효과

- 전기요금이 15% ~ 40% 절약됩니다
- 기계실 내부 온도를 낮추어 냉방비용 및 온도 저하로 고온에 민감한 전자장비 오작동 및 유지관리 비용이 절약됩니다.
- 한국전력 발표에 따르면 15KW의 경우 연간 2,897Kwh 절감되고, 전기요금은 140원 산정 시 약 40만원을 절감할 수 있어 회생제동장치 설치비용은 최소 1년 내에 회수가 가능합니다.

6. 단지 상황에 적합한 전기 계약 방식 변경

개요

- 🏠 일반적으로 대단지 아파트에서 사용하는 고압수전에는 단일계약 방식과 종합계약 방식이 있으며, 계약 방식에 따라 kW당 전기요금의 단가 차이가 있기 때문에 아파트 단지별로 유리한 방식의 계약을 해야 합니다.
- 🏠 단일계약방식은 세대별 전기사용량과 공용부 사용량을 합쳐 주택용 고압요금을 적용하는 방식이며, 종합계약방식은 세대별 사용량을 단독주택과 동일하게 주택용 저압을 적용하고 공용부 사용량은 일반용(갑) 고압요금을 적용하는 방식입니다.

절감방법

- 🏠 주차장 등 공용시설이 많은 아파트는 공용부에 적용하는 단가가 주택용보다 낮은 종합계약방식을 적용하는 것이 유리합니다.
- 🏠 공용시설이 적은 아파트는 주택용 단가가 종합계약보다 낮은 단일계약방식을 적용하는 것이 유리합니다.
- 🏠 단일계약방식과 종합계약방식은 세대별 전기사용량에 따라 달라질 수 있으므로 입주민에게 충분히 설명하고 관리비를 절감하는 방향으로 선택해야 합니다.
- 🏠 한국전력 사이버지점(cyber.kepco.co.kr)에서는 요금계산 비교서비스를 제공하고 있으며, 계약방법별 전기요금제도와 구체적인 계산방법을 안내하고 있습니다.

절감효과

- 🏠 한국전력 ‘전기요금 계약변경 현황과 변경 전후 월평균 전기요금 내역(2014.9 ~ 2017.8)’ 자료에 따르면 종합계약에서 단일계약으로 변경한 1,542개 단지에서 월평균 약 70억 원을 절감하여 연간 840억 원의 전기요금을 절감할 것으로 예상되며, 단일계약에서 종합계약으로 전기요금을 변경한 64단지는 월평균 4억2천만 원을 절감하여 연간 50억 원의 전기요금을 절감할 수 있을 것으로 예상합니다.
- 🏠 인천시 ○○아파트는 개별난방방식이고 전체 전기사용량 대비 공용부분 전기 사용량이 낮은 단지(약 16%)로 계약방식을 비교 검토하여 2016년 종합계약에서 단일계약으로 전환, 연간 약 3천 6백만 원의 관리비 절감했습니다.

- 인천형 관리비 혁신 아이디어 및 절감 사례 공모 -

7. 최대수요전력의 관리

개요

- ☛ 최대수요전력은 일정 기간에 발생한 수요 전력 중 가장 큰 전력으로 최대수요전력량계로 계량하여 15분 단위로 누적 계산되는 전력을 말합니다.
- ☛ 공동주택의 계약전력이 100kW 이상인 경우 최대수요전력량계가 설치되어 12개월 전력 사용량 중 가장 많이 사용한 달의 최대수요전력을 기본요금으로 적용하기 때문에 최대수요전력의 관리로 기본요금을 낮출 수가 있습니다.

절감방법

1) 주택용 최대수요전력제어시스템 설치

- 최대수요전력제어시스템은 최대수요전력이 목표전력을 초과하지 않도록 사전에 목표전력을 설정하여 사용전력이 목표전력을 초과할 경우 에어컨, 냉동기, 펌프, 공조기 등 잠시 꺼도 되는 설비의 전원을 자동 차단하는 장치로, 사용전력이 목표전력 아래로 내려가면 전원을 투입시켜 주는 에너지 절감 장치입니다.
- 주택용 전기요금은 최대수요전력에 따라 기본요금이 적용되기 때문에 최대수요전력제어시스템을 활용하거나 최대 전력 수요가 예측되는 시간대의 전력수급관리로 최대수요전력을 작게 하여 전기요금을 절감할 수 있습니다.

2) 산업용 전력의 최대수요전력량계 설치

- 최대수요전력량계는 전기 기본요금을 계약전력이 아닌 실제 사용한 최대수요전력으로 적용하기 위해 설치하는 계량기를 말합니다.
- 공동주택에서 사용하는 산업용 전력량은 대부분 계약전력의 50% 이내로, 산업용 전력의 사용량이 많지 않을 경우 최대수요전력량계를 설치하면 기본요금을 낮춰 낭비되는 관리비를 절감할 수 있습니다.

절감효과

- ☛ 인천시 ○○아파트는 급수, 정화조 등 산업용 기계식 계량기를 설치비 650천 원을 투입하여 최대수요전력계(DM)로 교체해 당초 월 359천 원의 전기요금이 교체 후에 월 105천 원으로 월 254천 원(70.83%)을 절감했습니다.

- 인천형 관리비 혁신 아이디어 및 절감 사례 공모 -

8. 에너지 절약 참여단 운영

개요

- 에너지 절약 참여단은 공동주택의 공용 시설물과 세대 시설 사용에 따라 난방, 냉방, 전기 등의 에너지 낭비를 예방하고 에너지 절감을 스스로 실천하기 위해 자율적으로 조직된 입주자 단체를 말합니다.

절감방법

1) 지속적인 에너지 절약 홍보

- 계시판, 엘리베이터 홍보 공간 등에 에너지절약 사례와 실천할 수 있는 방법을 지속적으로 노출하여 입주민의 에너지절약 참여를 유도합니다.

2) 입주민이 참여하는 캠페인

- 입주민이 참여하는 캠페인을 실시하여 에너지절약에 대한 인식을 개선하고, 하나의 문화 행사로 추진해 이웃간 소통과 화합에 기여합니다.

3) 입주민 에너지 절약 경진대회 실시

- 매년 에너지 절약 경진대회를 개최하고 우수 절약 세대에 커뮤니티 이용권(게스트룸 이용권, 강좌 이용권) 등을 부상으로 지급하여 에너지 절약 참여를 유도합니다.

4) 에너지 감시단 운영

- 입주민이 참여하는 에너지 감시단을 구성·운영하여 에너지 절약을 홍보하고 잘못된 운영이나 생활속 습관을 바로잡아 에너지를 절감하도록 합니다.

절감효과

- 인천시 ○○아파트는 2016년 친환경 에너지 절약 관련 정부 지원사업 및 공모전에 적극 참여해 동구청 공동주택관리 지원금 4,000천 원, 한국기후환경네트워크 온실가스 감축량구매 지원금 1,923천 원, 한국에너지관리공단 공동주택 에너지 절약 참여단지 최우수상 1,000천 원의 포상금과 지원금을 받아 관리비를 절감했습니다.

— 인천형 관리비 혁신 아이디어 및 절감 사례 공모 —

9. 설계를 통한 관리비 절감

개요

- 설계는 건축·토목·기계·전기·소방·통신 등에서 구조물과 설비를 만들거나 수선하는데 있어 용도, 비용, 디자인 등을 정하기 위해 계획을 세우는 것을 의미합니다.

절감 방법

- 공사 입찰 전에 건축사 등 전문가에게 설계를 의뢰하여 현장조사, 설계도면, 내역서, 지방서를 작성하고 공사비와 공사범위를 정확히 판단한 후에 사업자를 선정해야 합니다.
- 공사의 범위와 내용이 정해진 상태에서 경쟁입찰을 할 경우 고액입찰에 따른 관리비 낭비를 방지할 수 있고 동일한 조건하에서 경쟁이 이루어져 적정한 수준에서 낙찰가격이 결정되기 때문에 공사비용을 절감할 수 있습니다.

절감효과

- 서울시 ○○아파트의 7톤 보일러 1대 교체 공사
 - 공사를 하고자 관련 업체들에게 견적을 받았는데 평균 견적금액이 2억 원 정도였으나, 전문 기관에 사전공사금액 설계를 의뢰한 결과 공사비용이 1억 2천만원정도 산출되었습니다.
 - 설계금액을 기준으로 경쟁 입찰을 진행하여 1억 1천 5백만 원을 제시한 공사업체가 선정되었으며, 결과적으로 사전 설계비용 약 300만원을 투자하여 8천 5백만 원의 공사비를 절감했습니다.



10. 위탁 용역관리비 절감

개요

- ☘ 관리주체가 공동주택관리법 제63조에 따른 관리업무를 직접 수행하나, 전문성 확보와 효율적인 관리를 위해 경비, 청소, 소독, 승강기유지 등의 업무를 전문 업체에 위탁하여 관리하는 것이 일반적입니다.
- ☘ 위탁용역업자를 선정할 때에는 ‘주택관리업자 및 사업자 선정지침’에 따라 선정하고, 재계약을 할 때에는 관리규약에 따라 사업수행실적을 평가하여 선정합니다.
- ☘ 관리주체나 입주자대표회의는 용역계약을 할 때 용역비용의 산출근거를 파악하여 용역비가 적정한지 확인해야 하며, 업체의 근로계약을 확인하여 인건비가 제대로 반영되었는지 검토합니다.

절감방법

1) 용역비 산출내역 확인을 통한 비용 지출 저감

- 용역 인원의 감축을 통한 절감보다는 입주자의 편익을 높일 수 있는 효율적인 인원을 산정했는지 확인합니다.
- 경비용역의 경우 무인경비시스템과 휴식시간(식사, 취침 등)을 확인하고, 청소용역의 경우 청소 시간, 횟수와 소모성 용품에 대한 사용량, 교체주기 등을 정하여 용역비가 적정한지를 확인합니다.
- 청소용품 등의 소모성 용품비용의 구입비가 적당한지 확인합니다.

2) 용역 계약을 할 때 업체의 근로계약 확인

- 근로자의 기본급 외에 각종 수당, 퇴직금, 4대 보험 지급 여부 등을 확인하여 4대 보험에 가입할 의무가 없는 직원의 보험료가 반영되지 않도록 합니다.
- 급여 인상, 수당 추가 발생 등에 대해서는 계약서에 관리주체의 동의를 받도록 명기해야 합니다.
- 고령자 및 청년, 여성채용에 따른 정부 보조금 지원 여부를 확인하여 인건비를 과다하게 산정했는지 확인합니다.
- 고용노동부의 사업 중 60세 이상의 고령자를 일정 비율 이상 채용하면 고용지원금을 지원하는 고용센터(☎1588-1919)를 통하여 채용하도록 유도하고, 업체와 용역 계약을 할 때에 고령자 채용에 따른 정부보조금을 반영합니다.
- 근로자의 임금 지급과정에서 임금이 빠지거나 부풀리기가 없도록 계약사항에 넣어야 합니다.

11. 관리 인력의 업무영역 확대

개요

- ☛ 공동주택 관리 인력은 법령에 따라 의무적으로 배치하는 기술 인력이 있고, 급·배수설비, 냉·난방설비 등 주요 시설물의 관리를 위한 기술 인력이 있습니다.
- ☛ 관리사무소에 배치된 관리 인력으로 시설물 점검이나 수선·보수 공사를 직접 할 수 있으며, 업무범위는 배관보수공사, 건축물 보수공사, 전기·기계시설물 보수공사 등이 있습니다.

절감방법

- ☛ 관리사무소 기술 인력이 관리업무에 지장이 없는 시간을 이용하여 수선·유지 공사를 직접 수행하여 비용을 절감할 수 있습니다.
- ☛ 자체 인력을 활용한 수선·유지 공사의 비율을 높이기 위해서는 관리비 절감에 따른 인센티브(성과금, 포상금 등)를 지급하여 자발적인 참여를 유도하는 것이 필요합니다.

절감효과

- ☛ 인천시 ○○아파트는 관리직원들이 직접 꽃과 나무의 포기나누기를 하고, 초화는 씨를 받아서 키 식재해 조경 비용을 절감하고 아파트 이미지를 개선했습니다. 초화 식재류의 단순 구입가격만 연간 3천만 원 이상 절감했습니다.
- ☛ 인천시 ○○아파트는 옥상방수 공사를 연간 2회 정도 관리직원들이 손상된 부분을 보수하고 탑 코팅 방수공사를 직접 시공하였습니다. 9개동 옥상 전체(약 10,000㎡) 바닥정리 및 탑코팅 비용 약 4천만 원을 절감했습니다.
- ☛ 인천시 ○○아파트는 3천만 원의 자전거 거치대 공사를 5백만 원에 자재를 구입하고 관리직원들이 직접 공사하여 2천 5백만 원을 절감했습니다.

— 인천형 관리비 혁신 아이디어 및 절감 사례 공모 —

12. 공사·용역 전문가 자문 및 활용

개요

- 🏠 공동주택 공사·용역 사업의 시행을 위한 입주자대표회의와 관리주체의 의사결정 전에 분야별 전문가의 자문을 받고 사업을 시행 하는 것을 말합니다.
- 🏠 공동주택 관리주체가 중앙공동주택관리지원센터나 지자체에 공사 및 용역에 대한 전문가 자문을 신청하면 해당 전문가의 자문서비스를 받을 수 있습니다.

자문기준 : 인천광역시 공동주택 관리규약 준칙 [별표3-1]

- 1) 의무자문 : 2억원 이상, 자치구 지원사업 1천만원 이상
- 2) 선택자문 : 1억원 이상 2억원 미만, 자치구 지원사업 1천만원 미만
- 3) 자문사항
 - 공사·용역의 필요성 및 시기 적합성(수선주기 부합, 안전성, 주민불편정도 등)
 - 공사·용역의 규모 및 비용의 적정 산출 여부
 - 공사·용역의 실제 시행에 따른 자재의 결정 등 주요 시방사항 및 특이사항

절감방법

- 🏠 공사·용역을 할 때 설계와 용역범위를 정하고 전문가의 자문을 받아 사업의 범위와 비용이 적합한지 확인합니다.
- 🏠 입주자대표회의와 관리주체의 의사결정 전에 분야별 전문가의 자문을 받은 후 사업을 시행 하기 때문에 부실공사나 과도한 공사비용 책정을 방지할 수 있습니다.

절감효과

- 🏠 공사의 범위와 내용, 예정가격 등 적정성을 사전에 확인하고 경쟁 입찰을 하기 때문에 고액입찰에 따른 손실을 방지하여 관리비를 절감할 수 있습니다.
- 🏠 공사·용역금액에 대한 관련 전문가의 객관적 검토로 비용의 신뢰성이 확보되어 관리비 갈등을 해소할 수 있습니다.

13. 체계적인 시설물 점검 및 관리

개요

- ☛ 공동주택에는 주거편의와 안전을 위해 도로, 전기설비, 승강기설비, 급·배수설비, 난방설비, 소화설비, 지능형 홈네트워크설비 등 많은 시설물이 설치되어 있습니다
- ☛ 시설물의 체계적인 점검으로 시설물 교체 및 보수가 적정 시기에 이루어지도록 하여 수선 유지비용이 과다하게 발생하지 않도록 관리해야 합니다.

점검방법

1) 시설물 이력관리 시스템 구축

- 시설물 및 공기구의 특성과 변화를 기록한 이력 카드를 작성하여 체계적으로 관리하도록 해야 합니다.
- 관리직원의 업무변동이 있을 때에도 시설물의 안정적인 관리가 가능하고 갑작스런 고장이나 수리를 예방하여 수선 유지비용을 절감할 수 있습니다.
- 공기조화설비, 소방 설비, 전기 설비, 태양광 설비, 지열 시스템 등 주요 시설물은 전자태그를 부착하여 이력을 관리하면 시설물을 안정적이고 체계적으로 관리할 수 있습니다.



문서 표준화



이력카드 관리

2) 시설물의 체계적인 점검으로 사고 예방

- 시설물의 사고를 예방하기 위해 수변전 설비 정밀점검 및 수리, 전력공급설비 특별 안전점검 및 교체, 전기 설비 열화상 점검, 소방시설 점검 등을 실시하여 사고로 인한 관리비용을 절감할 수 있습니다.

절감효과

1) 유지보수비용 절감

- 시설물의 체계적인 점검으로 시설물의 상태를 정확하게 분석하여 수선 범위와 시기를 예측하면 최소한의 비용으로 최적의 수선공사를 할 수 있고 관리비용을 절감할 수 있습니다.

2) 안전사고 예방

- 체계적인 관리로 갑작스런 고장에 따른 안전사고를 예방하고 사용자가 느끼는 불편과 시설물 가동중단에 따른 경제적 손실을 최소화 할 수 있습니다.



수변전실 점검



소방시설 점검



산업용 계량기 교체



14. 공동구매

개요

- 🏠 공동구매는 대량구매의 장점을 실현하기 위해 둘 이상의 소비자들이 필요한 제품을 공동으로 구매하는 것을 말합니다.
- 🏠 건축, 토목, 전기, 기계설비 등 공동주택에서 일상적으로 사용하는 물품이 공동구매 대상이 됩니다.
 - 건축 및 토목부문 : 염화칼슘, 보도 블록, 조경수 중 관목류 등
 - 전기부문 : 전구(LED램프 등)류, 개폐기(스위치류 포함), 센서, 전자식 안정기 등
 - 기계설비부문 : 계량기, 밸브류, 가스켓(지역난방 설비 열교환기 부속품) 및 열판, 소방호스 및 관창, 감지기, 소화기 등
 - 기타 관리업무에 소요되는 재고자산으로 많이 소비되는 품목

절감 방법

- 🏠 인접한 아파트 단지의 관리주체와 공동구매 방향과 방법을 협의하여 대량 공동구매를 하면 비교적 저렴한 비용으로 물품을 구입할 수 있습니다.
- 🏠 대량 구매처를 선정할 때에는 제품별 품질 기준을 정하여 경쟁 입찰을 하고 최저가 낙찰 가격으로 구매하면 구입비용을 절감할 수 있습니다.

절감효과

- 🏠 겨울철에 많이 사용되는 염화칼슘은 300세대 기준 30포대(25킬로그램)를 단독으로 구매하는 경우와 공동구매하는 경우를 비교했을 때 배송비가 줄어드는 것을 포함하여 최고 40% 이상의 구매비용을 절약할 수 있습니다.

15. 관리 외 수입의 활용

개요

- 🏠 관리 외 수입은 공동주택관리에 있어 발생하는 잡수입을 말합니다.
- 🏠 관리 외 수입은 관리규약으로 정하여 장기수선충당금의 적립, 입주자의 관리비 차감, 공동체 활성화 비용 등으로 사용할 수 있습니다.
- 🏠 알뜰시장 개최권 수입, 재활용품 판매 수입, 이동통신사 기지국 장소 대여료, 게시판 광고료, 승강기 사용료, 어린이집 임대료, 예금 이자·연체료 등, 헬스장 등 체육시설 이용료, 독서실 및 마을 공부방 이용료, 단지 내 판매·홍보 공간 제공요금 등이 있습니다.

절감방법

1) 관리 외 수입의 관리비 대체

- 관리 외 수입을 공동주택관리에 소요되는 비용으로 대체할 수 있기 때문에 관리비를 절감할 수 있습니다.
- 수익사업을 할 때는 개별 법령에서 제한하는 사항을 꼼꼼히 확인해서 법령에 위반되지 않도록 주의해야 합니다.

2) 최고낙찰제 시행으로 관리 외 수입 증대

- 관리 외 수입을 늘리기 위해서는 최고낙찰제를 시행하여 가장 많은 수입금을 제시한 업체를 선정합니다.
- 알뜰시장, 보육시설 임대, 재활용품판매 등의 사업에 최고낙찰제를 시행할 수 있으며, 업체를 선정할 때 공정한 경쟁으로 수입을 증대시켜야 합니다.

절감효과

- 인천시 ○○아파트는 재활용품 판매업체(관리 외 수입업체) 선정을 할 때 수익계약에서 공개 경쟁입찰로 변경하여 연간 200만원의 수입을 증대시켜 관리비를 절감했습니다.
 - 인천형 관리비 혁신 아이디어 및 절감 사례 공모 -

16. 공동주택 회계감사 적정성 확보

개요

- 🏠 공동주택의 회계감사는 관리비의 운영에 있어 회계업무에 대한 기록이나 내용이 올바른지 정확하게 판단하고 가리는 것을 말하며, 잘못된 사항은 개선방안을 제시하여 관리비의 잘못된 집행을 예방하는 데 있습니다.
- 🏠 300세대 이상인 공동주택의 관리주체는 외부 회계감사를 매년 1회 이상 받아야 하며, 입주자 등의 10분의 1 이상이 서명으로 요청하거나 입주자대표회의 의결로 요구한 경우에도 외부감사를 받아야 합니다.

절감방법

1) 독립성 확보

- 외부감사를 관리주체가 선임하는 경우 감사보수라는 경제적인 이유로 감사를 받는 당사자에 종속되어 독립성이 훼손될 수 있기 때문에 적절한 회계감사를 위해서는 지방자치단체에서 추천하는 외부감사를 지정하는 등의 방법을 운영하여 감사의 독립성을 확보해야 합니다.

2) 감사품질 확보

- 공동주택 회계감사에 대한 교육을 받은 전문성을 갖춘 공인회계사가 회계감사를 수행해야 감사품질을 확보할 수 있습니다.
- 한국공인회계사회는 공동주택 회계·세무 및 감사 실무에 대한 연수프로그램을 수행하였으며, 감사품질 확보를 위해서 300세대 이상 공동주택 회계감사에 최소 100시간의 감사업무 수행 시간을 '적정 감사투입시간'으로 권고하고 있습니다.



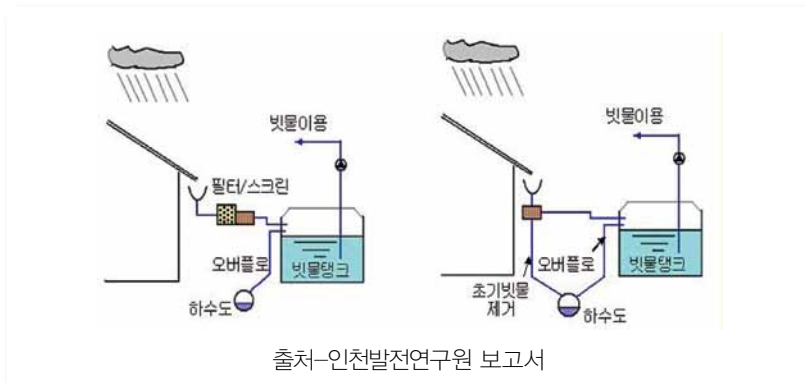
17. 빗물 저장 장치 등을 이용한 수돗물 절약

개요

- ☀ 우수관을 통해 외부로 버려지는 빗물을 저장 장치에 모아 갈수기 때 수돗물 대신 사용하면 수돗물을 절약할 수 있습니다.
- ☀ 공용화장실 등에 절수기구, 중수처리장치 등을 설치하면 수돗물 사용량이 절약됩니다.

절감방법

- ☀ 빗물 저장 장치를 설치하여 비가 올 때 빗물을 저장하고 갈수기 때 조경수 물주기, 주차장 등 공용부 대청소용으로 공급하여 관리비를 절감합니다.
- ☀ 공용부 화장실 및 가정 내 화장실 변기에 절수기구를 설치하면 수돗물 사용량을 줄일 수 있습니다.
- ☀ 중수처리장치를 통해 하수를 중수처리하여 화장실 용수 등으로 재이용함에 따라 상수도 사용 요금을 절감할 수 있습니다.



절감효과

- ☀ 인천시 ○○아파트는 분수대 가동에 따른 약 50톤의 저장수를 분수대 청소 후 수목용수로 재활용해 3년간 650톤, 725천 원의 관리비를 절감했습니다.
- ☀ 인천시 ○○아파트는 세대별 수도 계량기의 메인 꼭지(온수 및 냉수)를 약 15도 켜 돌려 닫아 매월에 1톤 이상의 절수로 세대 당 연 12톤, 500세대 단지 연간 6천 톤의 수돗물을 절약했습니다.

- 인천형 관리비 혁신 아이디어 및 절감 사례 공모 -

18. 관리비 항목별 절감 방법

일반관리비

- 일반적으로 일반관리비의 90%이상이 인건비이기 때문에 인건비의 절감을 위해서는 전문기관에 의뢰하여 직무분석에 따른 투입 인력의 적정성을 확인하여 인력관리의 효율성을 높일 수 있습니다.
- 관리사무소의 기술 인력을 활용하여 수선·보수 공사를 직접 수행하거나, 업체를 선정하여 공사할 때에는 감독 역할을 수행하여 부실시공을 예방하고 관리비를 절감할 수 있습니다.
- 사용하는 전기료, 통신료 등의 공과금과 관리용품 등의 재고자산은 사용량 데이터를 정리한 후 절감요소를 분석하면 해당 부문에서 최대 20% 이상 절감할 수 있습니다.

청소비

- 직접 운영할 때 관리비 절감요소는 인건비보다는 청소용품의 낭비를 방지하는 것이기 때문에 직원들이 주인의식을 갖도록 동기를 부여하여 청소용품을 절약하면 월 10% 정도의 청소용품비를 절약할 수 있습니다.
- 위탁용역은 사업자 선정을 할 때 용역금액의 세부 내역을 정확히 정하고, 국가지원금 등의 보조금 내역을 계약서에 정확하게 작성하여 인건비와 용품비를 절감할 수 있습니다.

경비비·소독비

- 위탁용역은 사업자를 선정할 때 용역금액의 세부내역을 정확히 정하고, 국가지원금 등의 보조금 내역에 대한 세밀한 계약서 작성을 통해 절감할 수 있습니다.

승강기 유지비

- 유지·보수 용역비는 업무내용과 책임을 명확히 구분해서 사업자를 선정하여 비용의 낭비를 방지합니다.
- 승강기 보수공사는 예비 승강기가 없어 긴급공사로 시행되기 때문에 기존 유지·보수업체를 활용하는 것이 유리하며, 과다한 공사비 책정을 방지하기 위해 용역 계약 전에 긴급 보수공사 비용 및 목록별 단가를 확정하여 공사비를 절감합니다.

난방비(지역난방 방식)

1) 난방배관 보온

- 일반적으로 건축물을 신축할 때 배관보온 작업을 하고 시간이 지나면서 보온재가 탈락되는 경우가 있으므로 보온재 교환과 함께 밸브 보온으로 열 손실을 방지해야 합니다.



난방배관 점검



밸브 보온 점검

2) 누수방지

- 단지에 분포한 공급배관과 환수배관에서 누수가 발생하는지 주기적으로 확인하고 개별세대 분배기 등에서 난방수 유실이 없도록 관리합니다.

3) 열교환기 세척

- 판형 열교환기 열판에 붙어있는 스케일을 방지하기 위해 주기적으로 열교환기의 화학세관을 실시하여 열효율이 감소되지 않도록 합니다.



열교환기 세척 전



열교환기 세척 후

4) 배관 관리

- 난방배관은 시간이 경과함에 따라 스케일로 인하여 관경이 줄어들게 됩니다. 스케일은 난방수의 흐름을 방해하여 열효율을 떨어트리고 세대에서 배관 막힘 현상이 일어나기 때문에 배관부식방지를 위한 수처리제를 사용하거나 수처리기를 설치하면 배관교체 비용을 절감할 수 있습니다.



배관 보호제 투입



난방배관 보온재 점검

VI

자주하는 질의 응답 사례입니다.

1. 관리주체
2. 입주자대표회의 및 선거관리위원회
3. 관리규약
4. 관리비 및 사용료
5. 장기수선계획 및 장기수선충당금
6. 공사, 용역 등
7. 기타



1. 관리주체 81

- Q 1. 관련주체는 외부회계감사 결과를 입대이에 보고하지 않고 공동주택관리정보시스템에만 공개해도 되는지?
- Q 2. 관리주체에서 관리하고 있는 통장거래내역을 동별 대표자에게 공개해도 되는지?
- Q 3. 스프링클러의 관리주체 및 배관 누수로 인한 피해보상비용 부담주체는 누구인지?

2. 입주자대표회의 및 선거관리위원회 82

- Q 4. 입주자대표회의 임기만료까지 동별 대표자 후보등록이 없어 입대의 미 구성 시 자금지출 등 현안사항에 대한 업무처리는?
- Q 5. 동별 대표자 정원이 15명 중 6명이 선출된 경우 입대의 업무가 가능한지, 6명의 동별 대표자로 임원 선출(회장, 감사)이 가능한지?
- Q 6. 입대의 회장이 아파트 직원 재해보험의 용역을 지속적으로 공급하고 있을 경우 동별 대표자 자격이 상실되는지?
- Q 7. 동별 대표자가 A선거구에서 선출된 후 B선거구로 이사해 거주하는 경우 동별 대표자 자격이 유지되는지?
- Q 8. 공동주택 소유자의 결격사유를 판단할 때에는 지분의 과반을 소유한 자의 결격사유를 기준으로 하는 바, 공유자 지분이 각각 50%이어서 모두 과반에 미치지 못한 경우 어떻게 결격사유를 확인해야 하는 지? 남편의 지분이 51%이고 부인이 49%일 경우에 부인이 동대표로 입후보할 경우 부인의 결격사유와 상관없이 과반을 점유하고 있는 남편만의 결격사유만 없다면 부인이 동대표로 출마하는데 상관이 없는지? 아니면 남편과 부인 모두 결격사유가 없어야 하는지?
- Q 9. 입주 예정자의 과반수 입주 시 동별 대표자 선출은 총 입주 예정 가구의 과반수가 입주했을 때 할 수 있는지, 아니면 해당 총 입주 예정 가구 과반수가 입주했을 경우 일부 선거구에 과반수 미만으로 입주했다면 그 선거구는 동별 대표자를 선출할 수 있는지?

3. 관리규약 85

- Q 10. 관리규약 개정으로 관리비 체납자에 대한 단전, 단수 조항을 신설 가능한지?
- Q 11. 관리규약을 개정할 때 주요 개정부분만 게시판이나 홈페이지에 공개하고 관심 있는 입주민이 배부를 원할 때만 복사해 지급하는 것이 가능한지?
- Q 12. 관리규약 개정 시 인터넷 홈페이지에 제안내용을 공고하고 입주자에게 개별 통지해야 하는데 홈페이지 개설 및 운영에 비용이 수반돼 다음 카페를 해당 아파트 홈페이지로 이용 가능한지?

4. 관리비 및 사용료 87

- Q 13. 복도에 방충망 설치 및 자재비용을 수선유지비로 처리할 수 있는지? 아니면 어떤 계정으로 처리하며 절차는 어떻게 해야 하는지?
- Q 14. 한전과의 전기료 납부방식을 변경하면서 관리비 고지서에 의해 부과 징수한 금액과 한전에 납부한 금액의 차이가 발생한 경우 잉여금을 입주자와 사용자에게 환원해야 하는지?
- Q 15. 주민운동시설 운영비 충당을 일부분 전 가구에 부과하고 모자라는 운영비를 사용자에게 부과 하는 것이 타당한지?
- Q 16. 2015년 10월 12일 입주를 시작하여 회계감사 대상 기간이 3개월도 안되는데 외부회계감사를 반드시 받아야 하는지?

5. 장기수선계획 및 장기수선충당금 89

- Q 17. 아파트 옥상지붕의 아스팔트 싱글 노후화로 안전사고 발생이 우려돼 긴급한 공사가 필요한 실정으로 장기수선계획을 조정하지 않고 긴급공사로 우선할 수 있는지?
- Q 18. 차량통제장치 신설 공사가 장기수선계획에 포함돼 있지 않을 경우 전체 입주자 등의 찬반 동의만을 받아(별도의 장기수선계획 조정 없이) 장기수선충당금으로 사용하면 되는 것인지?
- Q 19. 통합보안시설 설치가 구)주택법 시행규칙 제26조 제3항에 따라 입주자 과반수의 서면동의를 얻어야 하는 것인지? 주민투표 없이 통합보안시설을 도입할 수 있는지?
- Q 20. 공용급수시설(배관, 모터) 교체공사가 2016년 장기수선계획에 반영돼 있지 않을 경우 조정 절차는? 공용급수설비분야 충당 적립 금액이 필요공사 금액보다 부족할 경우 다른 수선험목 적립액으로 우선 조정해 사용이 가능한지?
- Q 21. 중앙난방에서 개별난방으로 전환 시 가구 내 전용부분에 관한 공사비를 입주민의 동의를 얻어 장기수선충당금으로 사용 가능한 지?
- Q 22. 장기수선계획에 의한 공사 시 공사감독 수당을 장기수선충당금으로 집행할 수 있는지?

6. 공사, 용역 등 92

- Q 23. 시 지원금과 회원들의 자비로 주민운동시설인 테니스장의 보수공사를 위한 업체를 수의계약으로 선정할 수 있는지?
- Q 24. 낙찰 전 입주자대표회의 의결을 거쳐야 하는지? 입찰가격이 높다는 이유로 낙찰을 유찰시키거나 가격 협상을 하는 것이 가능한지?
- Q 25. 수의계약의 작성 및 공개 범위는?
- Q 26. 입찰 예정가를 설정하는 것이 적합한지?
- Q 27. 잡수입 및 물품 매각 등이 지침에 적용되는지 여부와 공산품에 해당되는지는 어떻게 알 수 있는지?
- Q 28. 수의계약 시 2인 이상의 견적금액이 모두 300만 원 이하인 경우만 성립되는지 또는 어느 하나라도 300만 원 이상이면 불성립되는지?
- Q 29. 계약 만료 시 기존 사업자와 재계약 시 기존 계약금액과 기존 계약기간을 변경해도 지침에 위배되지 않는지?
- Q 30. 승강기 부품 교체를 해당 단지의 승강기 유지관리 용역업체에서만 할 수 있는 것인지?
- Q 31. 관리주체가 계약자인 경우 관리사무소 직원이 평가위원으로 선정 가능한지?

7. 기타 96

- Q 32. 비 의무관리 단지에 대하여 시정요청을 했지만 시정이 안 될 경우 처벌규정이 있는지?
- Q 33. 회계서류 작성 보관에 대해 법령 개정(2013. 12. 24.) 전에 작성한 회계서류 등도 의무로 보관해야 하는지?

1. 관리주체

Q&A 1

관리주체는 외부회계감사 결과를 임대의에 보고하지 않고 공동주택관리정보시스템에만 공개해도 되는지?

○ 관련규정

- 관리주체는 외부회계감사를 받은 경우 감사보고서 등 회계감사 결과를 제출받은 날부터 1개월 이내에 임대의에 보고하고 해당 단지의 홈페이지와 제45조의7 제1항에 따른 공동주택관리정보시스템에 공개해야 하며 [구]주택법 제45조의3] 회계감사 결과를 보고 또는 공개하지 않거나 거짓으로 보고 또는 공개한 경우 구)주택법 제101조 제3항 제8호의2에 따라 과태료가 부과됩니다.

○ 답변사항

- 따라서 회계감사 결과를 임대의에 보고하지 않은 경우 과태료 부과대상으로 판단됩니다. <국토부 주택건설공급과-2016. 2.>

※ 구)주택법: 공동주택관리법과 분리(2016.8.12. 시행)되기 전 주택법을 말한다

Q&A 2

관리주체에서 관리하고 있는 통장거래내역을 동별 대표자에게 공개해도 되는지?

○ 관련규정

- 관리주체는 공동주택의 입주자 등이 정보의 열람을 청구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구하는 때에는 관리규약으로 정하는 바에 따라 이에 응해야 합니다.
- 다만 개인 사생활의 비밀 또는 자유 침해의 우려가 있는 정보와 의사결정 과정 또는 내부 검토과정에 있는 사항 등에 해당돼 공개될 경우 업무의 공정한 수행에 현저한 지장을 초래할 우려가 있는 정보는 관리주체의 정보공개 대상에서 제외됩니다.

○ 답변사항

- 따라서 질의의 통장 거래내역은 공개가 가능하나 공개할 경우 개인정보보호법 소관 부처인 행정자치부의 회신내용에 따라 정보주체로부터 별도로 동의를 받아 제공하거나 마스킹 처리 등을 통해 특정 개인을 식별할 수 없는 상태로 제공하는 것이 바람직할 것입니다. <국토부 주택건설공급과-2016. 4.>

Q&A 3

스프링클러의 관리주체 및 배관 누수로 인한 피해보상 비용부담 주체는 누구인지?

○ 관련규정

- 공동주택의 관리책임 및 비용부담은 관리규약으로 정하도록[구]주택법 시행령 제57조 제1항 제18호] 하고 있으므로 공용 및 전용 여부 등은 귀 공동주택 관리규약에 따라야 할 것으로 판단됩니다.

○ 답변사항

- 다만 스프링클러는 소화설비로서[구]주택법 시행규칙 별표 5 제3호 마목 참조] 공동주택의 입주민을 화재로부터 보호하기 위한 시설인 점, 비전문가인 각 가구에서 관리하기 어려운 점 등을 감안할 때 관리사무소에서 체계적으로 관리하는 것이 타당할 것으로 사료됩니다. <국토부 주택건설공급과-2016. 3.>

2. 입주자대표회의 및 선거관리위원회

Q&A 4

입주자대표회의 임기만료까지 동별 대표자 후보등록이 없어 입대의 미구성 시 해당 공동주택의 자금지출 등 현안사항 업무처리는?

○ 답변사항

- 기존 동별 대표자의 임기가 만료됐으나 새롭게 동별 대표자를 미처 선출하지 못한 경우에는 기존 동별 대표자가 그 임무를 수행함이 부적당하다고 인정될 만한 특별한 사정이 없는 한 급박한 사정을 해소하기 위해 필요한 범위 내에서 새로운 동별 대표자가 선출될 때까지는 그 직무를 계속 수행할 수 있는 것으로 사료됩니다. (대법원 판례 2007. 6. 15. 선고 2007다 6307 참조)
- 단, 이 경우에도 임기가 만료된 동별 대표자는 최소한의 범위 내에서 필요한 임무를 수행하는 것이 타당할 것이며 조속히 새로운 동별 대표자를 선출해 입대의의 정상적인 운영을 도모해야 할 것입니다. <국토부 주택건설공급과-2014. 9.>

Q&A 5

동별 대표자 정원이 15명 중 6명이 선출된 경우 입대의 업무가 가능한지, 6명의 동별 대표자로 임원 선출(회장, 감사)이 가능한지?

○ 관련규정

- 입대회는 구성원(정원을 말하며 구성원의 3분의 2 이상이 선출된 때에는 그 선출된 인원) 과반수의 찬성으로 의결하나[구]주택법 시행령 제50조 제5항 및 제51조 제1항] 질의의 경우 과반수(8명)가 선출되지 않아 입대의 의결이 불가능합니다.

○ 답변사항

- 500가구 이상인 공동주택은 ‘전체 입주자 등의 보통 · 평등 · 직접 · 비밀’ 선거를 통해 동별 대표자 중에서 회장과 감사를 선출해야 하며[구]주택법 시행령 제50조 제6항] 동 절차에 따르면 회장과 감사 선출이 가능함을 알립니다. <국토부 주택건설공급과-2015. 3.>

Q&A 6

해당 공동주택 입주자대표회의 회장이 아파트 직원 재해보험의 용역을 지속적으로 공급하고 있을 경우 동별 대표자 자격이 상실되는지?

○ 관련규정

- 해당 공동주택 관리주체에 용역을 공급하거나 사업자로 지정된 자의 소속 임원은 동별 대표자가 될 수 없고 자격을 상실합니다. [구]주택법 시행령 제50조 제4항 제8호]

○ 답변사항

- 관리주체와 보험계약을 체결한 사람이 해당 보험회사 소속 임원이거나 해당 대리점 사업자 등록증상의 명의인이라면 사업자로서 동별 대표자 자격을 상실하는 것으로 사료되나 질의의 경우에는 임원인지 여부, 사업자등록증상의 명의인지 여부에 따라 판단할 사항입니다. <국토부 주택건설공급과-2015. 6.>

Q&A 7

동별 대표자가 A선거구에서 선출된 후 B선거구로 이사해 거주하는 경우 동별 대표자 자격이 유지되는지?

○ 답변사항

- 동별 대표자는 그 명칭에서 알 수 있듯 각 동(동을 합치거나 하나의 동을 나눠 복수의 선거구를 운영하는 것도 가능)을 대표하는 자이며 동별 대표자를 둔 것은 각 동에 거주하는 자를 대표자로 뽑아 이해관계가 얽힌 부분에 대해서는 해당 동의 의견을 개진할 수 있도록 한 것입니다.
- 따라서 각 동(정확하게는 선거구)에 거주하는 자만이 해당 동의 동별 대표자가 될 수 있으므로 질의와 같이 동별 대표자가 다른 선거구로 이사해 거주하게 되면 그 자격이 자동 상실됩니다. <국토부 주택건설공급과-2016. 7.>

Q&A 8

공동주택관리법 시행령 제11조제4항에 의하면 공동주택 소유자의 결격사유를 판단할 때에는 지분의 과반을 소유한 자의 결격사유를 기준으로 한다고 규정되어 있는데,

첫째, 공유자 지분이 각각 50%일 경우에는 모두 과반에 미치지 못한 경우 어떻게 결격사유를 확인해야 하는 지?

둘째, 남편의 지분이 51%이고 부인이 49%일 경우에 부인이 동대표로 입후보할 경우 부인의 결격사유와 상관없이 과반을 점유하고 있는 남편만의 결격사유만 없다면 부인이 동대표로 출마하는데 상관이 없는지? 아니면 남편과 부인 모두 결격사유가 없어야 하는지에 대하여 답변주시기 바랍니다.

○ 관련규정

- 공유인 공동주택 소유자의 결격사유를 판단할 때에는 지분의 과반을 소유한 자의 결격사유를 기준으로 합니다. (공동주택관리법 제11조제4항).

○ 답변사항

- 따라서, 질의와 같이 주택 소유지분이 각각 과반을 넘지 못하거나, 대리권을 위임할 배우자의 지분이 과반이상인 경우에는 같은 조 제3항제2호에 따라 대리권을 위임할 공동소유자가 동별 대표자의 결격사유에 해당하지 않아야 하며, 동별 대표자로 출마하려는 공동소유자 본인 또한 동별 대표자의 결격사유에 해당하지 않아야 동별 대표자가 될 수 있음을 알려드립니다. <국토교통부 전자민원-2016. 9.>

Q&A 9

공동주택 입주 예정자의 과반수가 입주 시 입대의를 구성하기 위한 동별 대표자 선출은 해당 공동주택의 총 입주 예정 가구의 과반수가 입주했을 때 할 수 있는지, 아니면 해당 공동주택의 총 입주 예정 가구 과반수가 입주했을 경우 일부 선거구에 과반수 미만으로 입주했다면 그 선거구는 동별 대표자를 선출할 수 있는지?

○ 답변사항

- 공동주택 입주 예정자의 과반수가 입주 시 입대의를 구성하는 경우 공동주택 입주 예정자의 과반수와 합은 ‘총 입주예정 가구 수(총 건설 가구 수)’의 과반수를 말하고, 모든 동이 ‘총 입주 예정 가구 수(총 건설 가구 수)’의 과반수를 입주할 필요는 없으며 동별 대표자 선출방법에 대한 구체적인 예시는 다음과 같습니다.
- 예를 들어 총 1,000가구 중 600가구 입주 → 과반수가 입주했으므로 입대의 구성 가능 → 그 중 하나인 가동은 100가구 중 40가구 입주 → 40가구의 과반인 21가구의 투표와 21가구의 과반수인 11가구가 찬성하면 → (입후보자 1명 시) 동별 대표자 선출 가능 <국토부 주택건설공급과-2016. 3.>

3. 관리규약

Q&A 10

주상복합 공동주택의 입주인 중 일부 입주인의 관리비 장기 체납으로 인해 관리사무소의 관리업무에 막대한 지장을 초래해 관리규약 개정으로 관리비 체납자에 대한 단전, 단수 조항을 신설 가능한지?

○ 답변사항

- 질의의 경우 구)주택법령에서는 단전, 단수에 대해 정하고 있는 내용은 없으나 단전, 단수 등은 입주자 등의 기본적인 권리를 침해하는 행위이므로 전기, 수도공급 중단으로 입주자 등의 기본적인 권리가 침해되지 않도록 하는 것이 타당할 것으로 사료됩니다. <국토부 주택건설공급과-2015. 7.>

Q&A 11

관리규약을 개정할 때 주요 개정부분만 게시판이나 홈페이지에 공개하고 관심 있는 입주민이 배부를 원할 때만 복사해 지급하는 것이 가능한지?

○ 관련규정

- 관리규약을 개정할 때는 개정 목적, 종전의 관리규약과 달라진 내용, 관리규약 준칙과 달라진 내용을 적어 해당 공동주택의 게시판과 인터넷 홈페이지에 공고하고 입주자 등에게 개별 통지하고 있습니다. [구]주택법 시행령 제57조 제3항]

○ 답변사항

- 따라서 상기 법령에 따라 인터넷 홈페이지를 볼 수 없는 입주자 등에게 종전의 관리규약과 달라진 내용을 개별 통지해야 할 것입니다. <국토부 주택건설공급과-2016. 3.>

Q&A 12

관리규약 개정 시 인터넷 홈페이지에 제안내용을 공고하고 입주자에게 개별 통지해야 하는데 홈페이지 개설 및 운영에 비용이 수반돼 다음 카페를 해당 아파트 홈페이지로 이용 가능한지?

○ 관련규정

- 공동주택 인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 공동주택관리법 제23조 제4항 따라 인터넷 포털에서 제공하는 유사한 기능의 웹사이트(관리주체가 운영·통제하는 경우에 한정한다) 또는 해당 공동주택 단지의 관리사무소나 게시판 등에 공개해야 합니다.

○ 답변사항

- 따라서 질의의 인터넷 포털에서 제공하는 카페도 관리주체가 운영·통제하는 경우라면 해당 공동주택 홈페이지로 이용 가능할 것으로 판단됩니다. <국토부 주택건설공급과-2016. 11.>

4. 관리비 및 사요료

Q&A 13

저희 단지는 일부 동이 복도식으로 샷시만 되어 있고 방충망이 없어서 각종 벌레와 거미가 복도에 많아 민원이 들어오고 있습니다.

〈질문사항〉

- 1) 방충망 설치 및 자재비용을 수선유지비로 처리할 수 있는지요?
- 2) 수선유지비로 처리하지 못한다면 어떤 계정으로 처리하며 절차는 어떻게 해야 하는지요?

○ 관련규정

- 장기수선계획은 공동주택의 공용부분에 대하여 수립하는 것이며(공동주택관리법제29조 제1항), 수립기준은 공동주택관리법 시행규칙 별표1과 같습니다.

○ 답변사항

- 따라서, 공동주택관리법 시행규칙 별표1에 규정되어 있는 공동주택 공용부분 주요시설에 대한 수선 공사를 하려는 경우, 입주자대표회의와 관리주체는 반드시 이를 장기수선계획에 반영하여야 한다고 할 것이며, 별표 1에 명시되어 있지 않은 사항 중 단순 소모성 부품 등의 경우에는 장기수선계획에 반영치 않고 관리비 중(공동주택관리법 시행령 별표2) ‘수선유지비’로 부과하는 것은 가능할 것으로 판단됩니다. (다만, 참고로 많은 비용이 소모되고 공동주택의 가치를 증진하는 내용의 공사라면 장기수선계획에 반영하여, 입주자(소유자)가 부담하는 장기수선충당금을 사용하여 시행하는 것이 합리적인 것임)
- 따라서, 공동주택관리법 시행규칙 별표 1에 포함된 공종의 경우 장기수선계획에 포함하여 장기수선충당금으로 집행하여야 하는 것이며, 그 외의 별표 1에 명시되어 있지 않은 항목의 집행 금원에 관한 사항은 귀 공동주택에서 해당 공사의 성격·소요비용·관리규약, 관리비 부담주체의 의사 등 제반사정을 고려하여 자율적으로 결정할 사항임을 알려 드립니다.
- 보다 자세한 사항은 공동주택관리법 제93조에 따라 당해 공동주택 관리에 대한 지도·감독 권한이 있는 시장·군수·구청장에게 문의하시기 바랍니다. <국토교통부 전자민원-2016. 8.)

Q&A 14

한전과의 전기료 납부방식을 변경하면서 관리비 고지서에 의해 부과 징수한 금액과 한전에 납부한 금액의 차이가 발생한 경우 잉여금을 입주자와 사용자에게 환원해야 하는지?

○ 관련규정

- 공동주택의 관리주체는 입주자 및 사용자가 납부하는 전기료 등을 입주자 및 사용자를 대행해 그 사용료 등을 받을 자에게 납부하고 있는 것이므로[구]주택법 제45조 제3항] 개별가구 및 공용부분 사용량 합계에 따라 해당 공급사업자가 부과한 전기료 등에 맞춰 해당 사용료를 입주민에게 부과·징수해야 합니다.

○ 답변사항

- 따라서 공동주택에서 납부해야 하는 전기료 등을 초과해 입주자 등에게 징수할 수 없으며 부과체계에 따라 부득이 초과 징수한 경우에는 이를 정산해 환급해야 함을 알려드립니다. <국토부 주택건설공급과-2015. 11.>

Q&A 15

주민운동시설 운영비 총당을 일부분 전 가구에 부과하고 모자라는 운영비를 사용자에게 부과하는 것이 타당한지?

○ 답변사항

- 주민운동시설은 복리시설의 하나로 복리시설의 관리에 소요되는 비용은 관리비[구]주택법 시행령 제58조 제1항]로 부과할 수 있을 것이며 수익자 부담원칙에 따라 그 비용의 일부를 해당 시설을 이용하는 사람에게 사용료를 따로 부과[구]주택법 시행령 제58조 제4항]할 수 있음을 알립니다. <국토부 주택건설공급과-2016. 5.>

Q&A 16

당 아파트는 2015년 10월 12일 입주를 시작한 1,164세대 아파트입니다. 공동주택관리법 제26조 및 동시행령 제27조 규정에 의하여 회계감사를 받아야 하나, 신규 입주단지이므로 회계감사 대상 기간이 3개월도 안되는데 이러한 경우에도 금년 9월말까지 외부감사를 반드시 받아야 하는지 질의합니다.

○ 관련규정

- 300세대 이상인 공동주택의 관리주체는 주식회사의 외부감사에 관한 법률 제3조제1항에 따른 감사인의 회계감사를 매년 1회 이상 받아야 합니다. 다만, 해당 공동주택 입주자 및 사용자의 3분의 2 이상이 서면으로 회계감사를 받지 아니하는데 동의한 연도에는 회계감사를 받지 아니할 수 있습니다.(공동주택관리법 제26조)

○ 답변사항

- 따라서, 공동주택관리법 시행령 부칙 제16조에 따라 해당 공동주택 관리주체는 매 회계연도(해당 공동주택 회계기간 참조) 재무제표에 대하여 질의대상기(2015.10.12.~2015.12.31.)의 외부 회계감사를 실시해야 할 것으로 판단됩니다. <국토교통부 전자민원- 2016. 9.>

5. 장기수선계획 및 장기수선충당금

Q&A 17

아파트 옥상지붕의 아스팔트 싱글 노후화로 안전사고 발생이 우려돼 긴급한 공사가 필요한 실정으로 장기수선계획을 조정하지 않고 긴급공사로 우선 할 수 있는지?

○ 관련규정

- 구)주택법 제51조 제2항에 따라 장기수선충당금은 장기수선계획에 따라 사용됩니다. 따라서 질의 내용의 옥상 지붕의 아스팔트 싱글 관련 공사가 귀 공동주택 장기수선계획에 따른 공사 시행 시기가 도래하지 않은 경우라면 장기수선계획을 조정한 후 장충금을 사용해야 할 것입니다.

○ 답변사항

- 다만 실무적으로 예기치 못한 사정에 따라 장기수선계획의 수선주기가 도래하지 않았음에도 장충금을 사용해야 할 경우도 있으므로 장기수선계획에 예외적인 경우의 장충금 사용에 대한 건(사고 등 예기치 못한 사정에 의해 긴급히 지출이 필요한 경우, 얼마 이내 소액 범위 내에서 계획 변경에 따른 비용지출 등)을 장기수선계획 총론 등에 마련해 그에 따른 장충금을 선 집행하고 추후 장기수선계획을 변경하도록 하는 것은 가능한 것으로 해석하고 있으니 참고하기 바랍니다. <국토부 주택건설공급과-2015. 4.>

Q&A 18

해당 아파트 정문에 차량 통제장치를 설치하고자 합니다. 해당 공사가 장기수선계획에 포함돼 있지 않을 경우 전체 입주자 등의 찬반 동의만을 받아(별도의 장기수선계획 조정 없이) 장기수선충당금으로 사용하면 되는 것인지?

○ 답변사항

- 구)주택법 제51조 제2항에 따라 장충금의 사용은 장기수선계획에 따르는 것이므로 장기수선계획에 없다면 장기수선계획을 조정해 해당 계획에 따라 장충금을 사용해야 하는 것이며 질의 내용과 같이 장기수선계획 조정 없이 장충금을 사용하는 것은 타당하지 않음을 알려드립니다. <국토부 주택건설공급과-2015. 11.>

Q&A 19

- 1) 통합보안시설을 설치하는 것이 구)주택법 시행규칙 제26조 제3항에 따라 입주자 과반수의 서면동의를 얻어야 하는 것인지?
- 2) 구)주택법 시행규칙 제26조 제3항에 따라 주민투표 없이 통합보안시설을 도입할 수 있는지?

○ 관련규정

- 구)주택법 시행규칙 제26조 제3항에 따라 임대인과 관리주체는 주요시설을 신설하는 등 관리여건상 필요해 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받은 경우에는 장기수선계획을 수립하거나 조정한 날부터 3년이 경과하기 전에 장기수선계획을 검토해 이를 조정할 수 있습니다.
- 이와 관련 장기수선계획 조정 시 소유자의 과반수 서면동의를 받아 조정하는 기준은 주요시설을 신설하는 사항이 아닌 수립하거나 조정한 날부터 3년이 경과했는지의 여부입니다.

○ 답변사항

- 따라서 구)주택법 시행규칙 제26조 제3항은 장기수선계획을 조정하는 절차를 규정한 것이며 통합보안시설을 도입할 것인지 아닌지에 대해서는 별도로 귀 공동주택의 관리규약 등 제반여건을 고려해 결정해야 할 사항으로 보입니다. <국토부 주택건설공급과-2016. 2.>

Q&A 20

- 1) 공용급수시설(배관, 모터) 교체공사가 2016년 장기수선계획에 반영돼 있지 않을 경우 조정 절차는?
- 2) 공용급수설비분야 총당 적립 금액이 필요공사 금액보다 부족할 경우 다른 수선허목 적립액으로 우선 조정해 사용이 가능한지?

○ 관련규정

- 구)주택법 시행규칙 제26조에는 장기수선계획을 3년마다 검토하고 필요해 조정하려는 경우 임대인의 의결을 거쳐야 하며 3년이 경과하기 전에 조정하려는 경우에는 입주자 과반수의 서면동의를 받도록 규정하고 있습니다. 따라서 공용급수시설 교체공사가 장기수선계획에 반영돼 있지 않을 경우 구)주택법 시행규칙 제26조에 따라 장기수선계획을 조정해야 할 것입니다.

○ 답변사항

- 장기수선공사는 적립된 장충금으로 집행해야 하며 장충금의 적립은 각각의 공사건별로 적립 되는 것이 아니라 전체 장기수선계획에 따라 해당 공동주택 관리규약으로 정한 적립요율에 따라 적립하는 것이므로 적립된 장충금으로 공사를 집행할 수 있을 것입니다. 다만 장기수선계획서상의 공사금액과 실제 공사금액에 차이가 있을 경우에는 장기수선계획을 조정한 후 공사를 시행해야 할 것입니다. <국토부 주택건설공급과-2016. 3.>

Q&A 21

중앙난방에서 개별난방으로 전환 시 가구 내 전용부분에 관한 공사비를 장기수선충당금으로 입주민의 동의를 얻어 사용 가능한 것인?

○ 답변사항

- 구)주택법 제47조 제1항에 따라 장기수선계획은 해당 공동주택의 공용부분의 주요시설에 대해 교체 및 보수를 하기 위해 수립하는 것이므로 질의내용과 같이 장충금을 가구 내 전용부분에 관한 공사에 사용하는 것은 구)주택법령에 적합하지 않을 것입니다.
- 또 동법 제43조의4 제2항에 따라 임대인과 관리주체는 장충금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용해서는 안 되는 것이며 이를 위반해 장충금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용한 자에게는 동법 제101조 제2항 제3호에 따라 1,000만원 이하의 과태료를 부과하는 것임을 알려드립니다. <국토부 주택건설공급과-2015. 7.>

Q&A 22

장기수선계획에 의거, 재도장 공사를 위해 공사 감독자를 선임하고 감독 수당을 지급하기로 의결했는 바 위 공사감독 수당을 장기수선충당금으로 집행해야 하는지? 관리비로 집행해야 하는지?

○ 답변사항

- 질의 내용에 관한 사항은 별도로 규정하고 있는 바가 없으나 해당 공사 감독이 관련 법령에 따라 면허, 등록 또는 전문 자격이 있는 자 등에게 감리용역을 위탁하는 방식이라면 장기수선공사에 부대되는 감리(감독)용역으로 봐 장충금으로 집행하는 것은 가능한 것으로 판단됨을 알려드립니다. <국토부 주택건설공급과-2015. 11.>

6. 공사, 용역 등

Q&A 23

시 지원금과 회원들의 자비로 주민운동시설인 테니스장의 보수공사를 위한 업체를 수의계약으로 선정할 수 있는지?

○ 답변사항

- 주택관리업자 및 사업자 선정지침은 관리비 등의 집행을 위한 사업자 선정 등에 적용하는 지침이므로 관리비 등의 부담 없이 시의 지원금과 회원들의 자비만으로 진행되는 공사는 동 지침의 적용대상이 아닌 것으로 판단됩니다. <국토부 주택건설공급과-2015. 3.>

Q&A 24

- 1) 낙찰 전 입주자대표회의 의결을 거쳐야 하는지?
 2) 입찰가격이 높다는 이유로 낙찰을 유찰시키거나 가격 협상을 하는 것이 가능한지?

○ 답변사항

- 주택관리업자 및 사업자 선정지침 별표 4 비고 제1호에서는 관리주체가 계약자인 경우 사업자를 선정할 때 사전에 입대회의 의결을 거쳐야 한다고 규정하고 있습니다. 이는 입찰종류(일반·제한·지명), 낙찰방법(적격·최저·최고), 참가자격의 제한 등 입찰과 관련한 중요한 사항에 대해 사전에 입대회에서 의결하라는 의미입니다. 따라서 이러한 내용에 대한 입대의 의결을 거친 후 입찰공고를 했다면 정해진 낙찰방법에 따라 낙찰자를 선정하면 되는 것이며 낙찰자 선정에 대한 입대회의 의결을 따로 거칠 필요가 없습니다.
- 최저낙찰제를 적용한 입찰에서 최저가를 제시한 업체의 입찰가격이 높다는 이유로 유찰시키거나 가격협상을 하는 것은 동 지침에 적합하지 않습니다. 또한 하자 없이 진행된 입찰과정 중 발주처의 사정에 의해 계약을 체결하지 않는 경우에 대한 규정은 구)주택법령 및 관련 지침에 제시돼 있지 않습니다. 따라서 발주처의 사정에 따라 계약체결 여부를 결정할 수는 있을 것이나 계약을 하지 않음으로 인해 발생하는 손해배상 청구소송 등에 대한 책임은 발주처로 귀속되는 것이니 참고하기 바랍니다. <국토부 주택건설공급과-2015. 4.>

Q&A 25

수익계약의 작성 및 공개 범위는?

○ 관련규정

- 구)주택법 제45조의 5에서 “의무관리대상 공동주택의 관리주체 또는 입주자대표회의는 제43조 제7항 또는 제45조 제5항에 따라 선정한 주택관리업자 또는 사업자와 계약을 체결하는 경우 그 체결일부터 1개월 이내에 그 계약서를 해당 공동주택 단지의 인터넷 홈페이지에 공개해야 한다. 이 경우 ‘개인정보 보호법’ 제24조에 따른 고유식별정보 등 개인의 사생활의 비밀 또는 자유를 침해할 우려가 있는 사항은 제외하고 공개해야 한다”고 규정하고 있습니다.

○ 답변사항

- 따라서 수익계약의 경우에도 계약서는 상기 규정에 따라 해당 공동주택 단지의 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우 해당 공동주택 단지의 관리사무소나 게시판 등을 말한다)에 작성해 공개해야 하며 상기 계약서 공개와는 별도로 구)주택법 제45조 제4항, 구)주택법 시행령 제58조 제10항, 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제11조에 따라 ‘입찰공고 내용(경쟁입찰 대상) 및 선정결과 내용(수익계약 포함)’은 공동주택관리정보시스템에 공개해야 합니다. <국토부 주택건설공급과-2016. 1.>

Q&A 26

입찰 예정가를 설정하는 것이 적합한지?

○ 답변사항

- 예정가격을 정하고 이를 낙찰의 기준으로 삼는 것은 ‘주택관리업자 및 사업자 선정지침’에 적합하지 않습니다. 따라서 예정가격 자체가 지침에 적합하지 않은 것이므로 예정가격이 낙찰의 기준이 될 수 없으며 예정가격에 맞지 않는 입찰가격이 입찰무효, 유찰의 사유도 될 수 없습니다.
- 다만 입찰가격의 상한과 관련해 동 지침 제24조 제3항에서 “관리주체는 제1항에 따른 입찰 공고 시 지방자치단체의 자문 등 관련기구, 건축사 또는 기술사 등 관계전문가의 확인 및 법 제45조의6에 따른 적정성 자문 기관의 검토 결과를 통해 입찰가격 상한을 공고할 수 있다”라고 정하고 있습니다.
- 따라서 각종 공사 및 용역 사업자 선정 시 필요하다면 상기 절차에 따라 입찰가격의 상한을 공고할 수 있으며 입찰가격의 상한을 공고한 경우 공고한 상한가를 초과하는 입찰은 무효로 처리할 수 있습니다. <국토부 주택건설공급과-2016. 1.>

Q&A 27

잡수입 및 물품 매각 등이 지침에 적용되는지 여부와 공산품에 해당되는지는 어떻게 알 수 있는지?

○ 관련규정

- 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제4장(잡수입 및 물품의 매각 등) 제30조에서 잡수입, 물품의 매각, 주민운동시설의 위탁 등을 위한 사업자 선정은 제3장(공사 및 용역 사업자 선정)을 준용한다고 규정하고 있습니다. 따라서 관리비 등의 집행을 위한 물품구입 및 제조 시에도 동 지침이 적용됩니다.
- 주택관리업자 및 사업자 선정지침 별표 2 제2호에서 공산품을 구입하는 경우 수의계약이 가능한 것으로 정하고 있으며 ‘공산품’이란 ‘품질경영 및 공산품 안전관리법’ 제2조 제5호에서 ‘공업적으로 생산된 제품으로서 소비자가 별도의 가공(단순한 조립은 제외) 없이 사용할 수 있는 최종 제품 또는 그 부분품이나 부속품을 말한다’고 정하고 있습니다.

○ 답변사항

- 위 공산품의 정의에 적합하다면(단순한 조립 정도의 설치로 관리사무소의 인력을 활용하는 경우 포함) 공산품으로 봐 금액에 상관없이 수의계약이 가능하나 위 공산품의 정의에 적합하지 않거나(설치하는데 업체의 인력이 요구되는 경우 등) 공사금액이 300만원을 넘는다면 경쟁입찰을 통해 사업자를 선정해야 합니다. <국토부 주택건설공급과-2016. 1.>

Q&A 28

국토부 고시 제2015-784호 사업자 선정지침 제4조 3항 별표 2 수의계약 대상 중 6항에 300만원 이하인 경우 2인 이상의 견적서를 받아 수의계약 할 수 있다.

질의요지 : 2인 이상의 견적금액이 모두 300만원 이하인 경우만 성립되는지 또는 어느 하나라도 300만원 이상이면 불성립되는지요?

○ 답변사항

- 주택관리업자 및 사업자 선정지침 별표 2 제6호의 공사 및 용역금액이 300만원 이하인 경우로서, 2인 이상의 견적서를 받은 경우 견적금액에 따른 제한사항은 별도 규정하고 있지 않습니다. <국토교통부 전자민원- 2016. 8.>

Q&A 29

계약 만료 시 기존 사업자와 재계약 시 기존 계약금액과 기존 계약기간을 변경해도 지침에 위배되지 않는지?

○ 답변사항

- 계약기간이 만료돼 기존 주택관리업자와 재계약하는 경우 구)주택법 시행령 제52조 제4항 단서규정에 해당되는 경우라면 이전 계약과 반드시 동일한 조건으로 계약을 해야 하는 것은 아니며 금액 변동 및 재계약기간 설정 등 구체적인 계약조건은 발주처와 업체 간 협의를 통해 결정할 사항입니다. 다만 재계약기간에 대해 별도 관리규약에서 정하고 있는 경우라면 규약을 따라야 할 것입니다. <국토부 주택건설공급과-2016. 5.>

Q&A 30

승강기 부품 교체를 해당 단지의 승강기 유지관리 용역업체에서만 할 수 있는 것인지?

○ 관련규정

- 2015년 1월 1일부터 승강기 부품 교체와 관련된 이전의 해석에 변동이 있음을 알립니다. 승강기 유지관리 용역은 관리비로, 부품 교체공사는 장기수선충당금으로 집행해야 합니다.
- 구)주택법령상 관리비와 장충금은 징수대상, 지출항목, 집행절차 및 사업자 선정 권한이 명확하게 구분돼 있기 때문에 그동안 관리비와 장충금의 지출항목이 동시에 집행되는 형식의 계약을 허용하지 않는 것으로 해석해 왔습니다.
- 그러나 승강기 부품 교체를 위한 경쟁입찰 진행 절차에 장시간이 소요돼 사용자의 안전이 취약해질 우려가 있다는 것이 현실적인 문제로 제기됐습니다.

○ 답변사항

- 따라서 승강기 운행정지, 긴급상황 발생 등의 상황에서 승강기 사용자의 안전이 고려될 수 있도록 ‘안전을 위한 긴급한 경우에 한정’해 ‘장기수선계획 총론에 긴급을 요하는 부품 교체’를 승강기 유지관리 용역과 함께 계약해 집행하는 방식을 반영’했다면 이를 허용하는 것으로 해석을 변경했습니다.
- 단 장기수선 반영품목 전체를 계약한다거나 승강기 교체공사까지를 포함한다거나 하는 방식의 계약은 관리비와 장충금의 의미와 목적을 다르게 두고 있는 구)주택법령의 틀 안에서 여전히 허용될 수 없는 것입니다. <국토부 주택건설공급과-2015. 7.>

Q&A 31

관리주체가 계약자인 경우 관리사무소 직원이 평가위원으로 선정 가능한지?

○ 답변사항

- 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제13조 제1항 제2호에 따라 관리주체가 계약자인 경우 평가위원은 관리주체(관리사무소장)와 관리주체가 선정한 평가위원(당해 공동주택 입주자 등으로 한정함)이므로 관리사무소 직원은 평가위원으로 선정하지 못할 것으로 판단됩니다. <국토부 주택건설공급과-2016. 9.>

7. 기타

Q&A 32

비의무관리 공동주택을 구)주택법 제59조(공동주택 관리에 관한 감독) 및 동법 시행령 제82조(공동주택 관리에 관한 감독)에 의해 시정요청을 했지만 시정이 안될 시 조치할 수 있는 처벌 규정이 있는지?

○ 관련규정

- 지자체의 장은 공동주택 관리의 효율화와 입주자, 사용자의 보호를 위해 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 입주자, 사용자, 입주자대표회의나 동별 대표자, 관리주체, 제55조의 1항에 따른 공동주택의 관리사무소장 또는 입대의 구성을 위한 선거를 관리하는 기구나 그 구성원 등에게 대통령령으로 정하는 업무에 관한 사항을 보고하게 하거나 자료의 제출이나 그 밖에 필요한 명령을 할 수 있으며 소속 공무원으로 하여금 영업소, 관리사무소 등에 출입해 공동주택의 시설·장부·서류 등을 조사 또는 검사하게 할 수 있습니다. [구)주택법 제59조, 2014. 6. 25. 시행]

○ 답변사항

- 이와 관련 상기 법령에 따른 해당 지자체의 관리감독 범위는 의무관리 대상에 한정되지 않으므로 질의한 해당 비의무관리 공동주택도 적용됨을 알려드립니다. <국토부 주택건설공급과-2016. 3.>

Q&A 33

회계서류 작성 보관에 대해 법령 개정(2013. 12. 24.) 전에 작성한 회계서류 등도 의무로 보관해야 하는지?

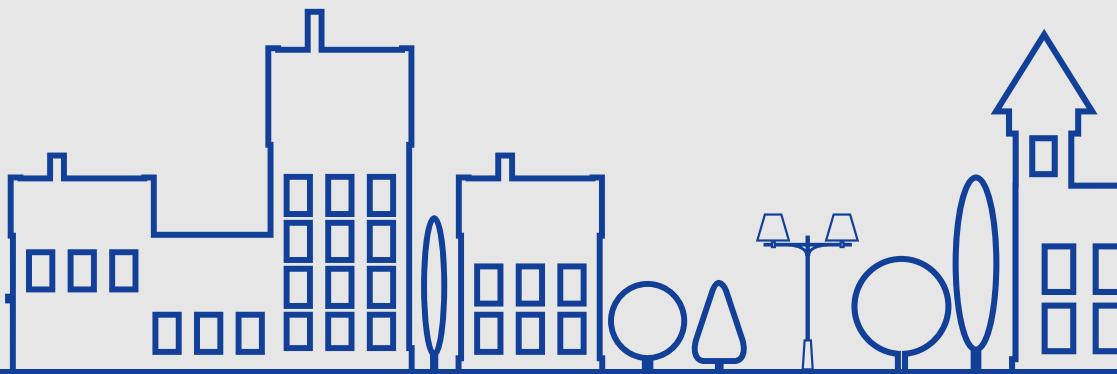
○ 관련규정

- 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 관리비 등의 징수·보관·예치·집행 등 모든 거래행위에 관해 장부를 월별로 작성해 그 증빙서류와 함께 해당 회계연도 종료일부터 5년간 보관해야 합니다. [구)주택법 제45조의 4 제1항]

○ 답변사항

- 이와 관련 상기 법령은 시행일(2013. 12. 24.) 이전에 구)주택법 시행령 제55조의 제2항(개정 2010. 7. 6)으로 규정해 시행하고 있었으므로 상기 법령 시행일 이전의 회계서류 등도 해당 회계연도 종료일부터 5년간 보관해야 할 것으로 판단됩니다. <국토부 주택건설공급과-2016. 4.>

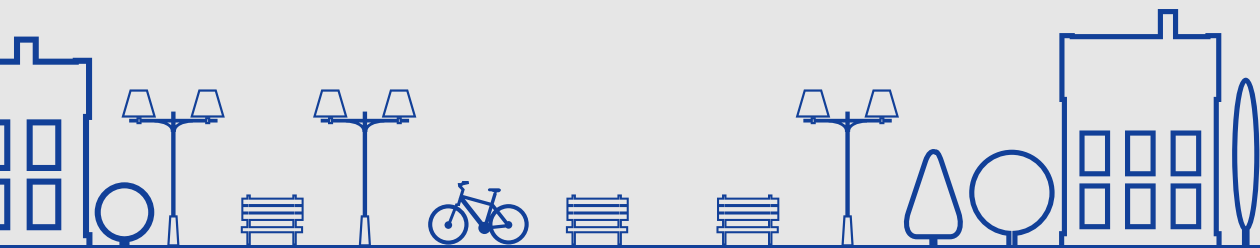
all ways INCHEON



VI

많이 지적된 아파트 관리실태 조사 · 감사 사례입니다.

1. 입주자대표회의 및 선거관리위원회 구성 · 운영 분야
2. 회계 관리 분야
3. 장기수선계획 및 충당금 사용 분야
4. 주택관리업자 및 공사 · 용역 사업자 선정 분야
5. 시설물 안전관리 분야



우리 아파트
관리비 바로알기



많이 지적된 아파트 관리실태 조사·감사
사례입니다.

1. 입주자대표회의 및 선거관리위원회 구성·운영 분야 102

- Ex 1. 입주자대표회의 운영비의 부당 집행
- Ex 2. 선거관리위원회의 부당한 업무 처리
- Ex 3. 선거관리위원회의 부적절한 구성 및 운영
- Ex 4. 관리규약 개정 절차 위반
- Ex 5. 입주자대표회의의 미흡한 운영

2. 회계 관리 분야 104

- Ex 6. 예비비의 부실한 처리
- Ex 7. 예산승인 등의 부적정 운영
- Ex 8. 감가상각비 계상 부 적정
- Ex 9. 사용료(수도료 등) 잉여금 처분 오류
- Ex 10. 주민공동시설 사용료등 의 부정한 회계처리
- Ex 11. 가지급금, 가수금 등 미결산 처리
- Ex 12. 재고자산 등의 부실한 관리
- Ex 13. 잡수입 및 이익잉여금 등의 부실한 처분
- Ex 14. 퇴직급여의 적정성을 확인하지 않음

3. 장기수선계획 및 총당금 사용 등 분야 108

- Ex 15. 장기수선충당금 부적정한 적립
- Ex 16. 장기수선계획에 따른 공사비용의 부실한 처리
- Ex 17. 장기수선계획의 부실한 조정
- Ex 18. 장기수선계획 미조정
- Ex 19. 장기수선충당금의 부실한 사용

4. 주택관리업자 및 공사·용역 사업자 선정 분야 110

- Ex 20. 공사·용역 사업자 선정 지침의 위반
- Ex 21. 수의계약을 부정하게 이용
- Ex 22. 부적절한 방법으로 사업자 선정
- Ex 23. 입주자대표회의의 부적정한 의결
- Ex 24. 입찰무효 해당 업체선정
- Ex 25. 입찰대상 사업을 수의계약 처리
- Ex 26. 적격심사제 표준평가표 위반

5. 시설물 안전관리 분야 114

- Ex 27. 부실한 안전관리계획서 수립 및 관리
- Ex 28. 안전관리계획의 각종 안전점검 미실시

1. 입주자대표회의 및 선거관리위원회 구성 · 운영 분야

Ex 1

입주자대표회의 운영비의 부담 집행

입주자대표회의 운영비는 사용용도 및 금액을 관리규약으로 정하여 집행해야 하며 위락을 목적으로 사용할 수 없음

(근거: 공동주택관리법 시행령 제19조, 〇〇아파트 관리규약 제32조)

○ 지적사항

- 병문안 위로금, 부의금, 축의금, 명절선물 구입비용 지출 등 입주자대표회의 운영비의 사용 용도를 정하지 않고 임의적으로 집행
- 입주자대표회의 운영비의 사용용도가 없는 회식비를 과도하게 사용
- 위락의 목적으로 운영비 사용을 금지하고 있음에도 노래방 비용 등 위락의 목적으로 지출

Ex 2

선거관리위원회의 부당한 업무 처리

선거관리위원회 업무는 공동주택 관리규약으로 정하고 이에 따른 절차를 이행해야 함.

(근거: 공동주택관리법 시행령 제19조, 〇〇아파트 관리규약 제36조)

○ 지적사항

- 동별 대표자의 임기 만료(보궐선거 포함)에 따라 관리규약에서 정한 60일 이내에 새로운 동별 대표자 선출공고를 해야 하나 이행하지 않음.
- 선거관리위원은 접수일로부터 최소 7일전에 공고하여 신청자를 접수해야 하나 공고 당일 부터 등록(접수)을 받아 특정인을 선출함.

Ex 3**선거관리위원회의 부적절한 구성 및 운영**

선거관리위원회 구성 및 운영은 관리규약으로 정한 정원, 모집절차, 운영에 관한 사항 등을 따라야 함

(근거: 공동주택관리법 시행령 제19조, ○○아파트 관리규약 제34조)

○ 지적사항

- 선거관리 위원은 공개모집 절차를 거쳐 위촉하도록 하고, 지원자가 정원을 초과하는 경우에는 공개추첨을 해야 하나 추첨 절차 없이 선거관리위원회를 구성함.
- 회의결과는 관리규약에 따라 3일 이내에 공고해야 하지만 정해진 기간을 지키지 않음.

Ex 4**관리규약 개정 절차 위반**

관리규약을 개정하고자 하는 경우 공동주택관리법과 관리규약에서 정한 절차를 이행해야 함

(근거: 공동주택관리법 시행령 제20조, ○○아파트관리규약 제78조)

○ 지적사항

- 관리규약을 개정하고자 하는 경우에는 개정목적과 종전의 관리규약과 달라진 내용을 공고하고(게시판, 인터넷 홈페이지) 입주자 등에게 개별 통지해야 하나 입주자대표회의에서 입주자 등에게 통지하지 않기로 결정함

Ex 5

입주자대표회의의 미흡한 운영

입주자대표회의 회의소집, 안건의결, 회의록 작성 등 운영에 관한 사항은 관리규약에서 정한 바에 따라야 함

(근거: 공동주택관리법 시행령 제19조, ○○아파트 관리규약 제25조 및 제26조)

○ 지적사항

- 입주자대표회의 안건 의결과 회의록을 작성 할 때 각 안건에 대한 찬·반을 묻고 서명하는 방식이 아니라 출석을 검하여 회의록의 내용을 확인하는 서명만을 받음.
- 회의록은 출석한 동별 대표자 전원의 서명을 받은 후 관리주체가 보관해야 하나 입주자대표 회장이 회의록을 보관함.
- 회의를 개최 할 때에는 회의의 안건을 동별 대표자에게 서면으로 알리고 관리주체는 이를 게시판과 공동주택의 인터넷 홈페이지 등에 공고해야 하나 통지 및 공고 없이 당일 임원에 대한 해임안건을 상정하고 처리함.

2. 회계관리 분야

Ex 6

예비비의 부실한 처리

관리규약에 따라 예비비를 집행하고자 할 때에는 관리비의 지출비목·지출사유·금액 등을 작성하여 사전에 입주자대표회의의 의결을 얻어야 함

(근거: ○○아파트 관리규약 제59조)

○ 지적사항

- 예비비 사용은 관리비의 지출비목, 지출사유, 금액 등을 작성하여 입주자대표회의에서 의결을 얻어야 하는데 예비비 사용 절차를 이행하지 않고 LED 램프를 예비비로 구매함.
- 관리규약에 따르면 예비비는 예측할 수 없는 긴급사유가 발생할 경우 예산이 부족한 비목에 사용해야 하나 관리사무소, 경비 직원의 명절 상여금 등으로 집행.

Ex 7**예산승인 등의 부적정 운영**

관리주체는 다음 회계연도에 관한 관리비 등의 사업계획 및 예산안을
매 회계연도 개시 1개월 전까지 입주자대표회의에 제출하여 승인을 받아야 함
(근거: 공동주택관리법 시행령 제26조)

○ 지적사항

- 매 회계연도 개시 1개월 전까지 연도별 예산안을 입주자 대표회의에 제출하여 승인을 받아야 하나 이를 따르지 않음.

Ex 8**감가상각비 계상 부 적정**

감가상각비는 공동주택관리 회계처리기준에 따라 계상하고 운영해야 함
(근거: 공동주택관리 회계처리기준 제36조)

○ 지적사항

- 회계처리기준 제36조에 따라 유형자산은 금액의 중요성을 감안하여 입주자대표회의에서 결정한 기간 동안 정액법으로 감가상각비를 계상해야 하나 입주자대표회의에서 결정한 기간이 없어 회계담당자가 감가상각기간을 임의적으로 운영함.
- 대차대조표에서 감가상각 누계액은 해당 자산의 차감계정으로 기재해야 하나, 부채계정으로 부정하게 운영함.

Ex 9**사용료(수도료 등) 잉여금 처분 오류**

관리규약에 따라 사용료는 잉여금이 발생하지 않도록 해야 하나 부득이 잉여금 발생 했을 때 이를 반환하거나, 익월 사용료에서 차감해야 함
(근거: ○○아파트 관리규약)

○ 지적사항

- 전기, 수도 등 사용료 징수 대행에 따른 잉여금이 발생한 경우 즉시 반환하거나 익월 사용료에서 차감해야 하나 수도료 차액을 장기수선충당금으로 계정을 대체함.
- 전기료 및 난방비 부과차익(사용료 징수대행에 따른 잉여금)을 관리비 등(사용료)에서 차감하지 않고 전기료충당금과 난방비충당금으로 적립함

Ex 10

주민공동시설 사용료의 부정한 회계처리

관리규약에 따라 주민공동시설 사용료는 관리 외 수익(잡수입)으로 회계 처리해야 함
(근거: ○○아파트 관리규약 제59조)

○ 지적사항

- 휘트니스센터 위탁운영 입찰에 선정된 업체가 법인사업자이나 위탁수수료를 법인통장이 아닌 개인 통장에 지급함.
- 커뮤니티사용료 수입을 잡수입으로 회계 처리하여 규약에 따라 관리비 차감에 사용해야 커뮤니티충당금으로 회계 처리하여 공사비용으로 지급하거나 기타 수선충당금으로 계정 대체하여 수선비 등으로 사용함.

Ex 11

가지급금, 가수금 등 미결산 처리

공동주택관리 회계처리기준 따라 결산을 할 때에는 모든 미결산계정을 정리해야 함.
(근거: 공동주택관리 회계처리기준 제41조)

○ 지적사항

- 회계처리기준 제41조 제4항에 따라 결산 할 때 연도이월이 불가피한 사항을 제외하고는 모든 미결산계정을 정리해야 하나 가지급금, 가수금 등의 미결산 계정을 정리하지 않음

Ex 12

재고자산 등의 부실한 관리

관리사무소장은 매 회계연도 말일을 기준으로 재고자산 및 유형 자산을 실사해야 함
(근거: 공동주택관리 회계처리기준 제39조)

○ 지적사항

- 공동주택관리 회계처리기준 제39조 제1항에 따라 관리사무소장은 매년 12월 말일을 기준으로 재고자산을 확인해야 하나 재고자산 수불대장 및 매년 12월의 재고자산실사기록이 없음
- 재고자산으로 관리해야 하는 소비성 공구, 수선용 자재를 재고자산에서 누락함.

Ex 13**잡수입 및 이익잉여금 등의 부실한 처분**

잡수입 및 이익잉여금의 처분은 관리규약에 정한 바에 따라 공동체 활성화비용 및 관리비 경감 등에 사용해야 함

(근거: ○○아파트 관리규약 제59조)

○ 지적사항

- 잡수입은 공동체 활성화 촉진 및 관리비 차감 등에 사용해야 하나 잡지출로 처리하고 기타 수선충당금으로 계정 처리 하여 LED등 공사대금으로 사용함.
- 잡수입의 지출 후 집행 잔액 중 입주자와 사용자가 함께 적립한 재활용품 판매, 알뜰시장 운영, 광고판 게시 잡수입은 관리비에서 차감하거나 예비비로 적립해야 하나 장기수선충당금으로 적립함

Ex 14**퇴직급여충당금의 적정성을 확인하지 않음**

공동주택 회계처리기준에 따라 퇴직급여충당금은 매년 말 퇴직급여충당금의 적정성을 확인해야 함

(근거: 공동주택 회계처리기준 제41조)

○ 지적사항

- 매년 말 결산을 할 때 급여상승을 반영한 퇴직급여충당금이 적정한 지 확인해야 하나 퇴직급여충당금을 적립만 하고 적정한지 확인하지 않음.

3. 장기수선계획 및 총당금 사용 등 분야

Ex 15

장기수선총당금 부적정한 적립

장기수선총당금은 장기수선계획에서 정한 적립금액과 관리규약에서 정한 적립요율에 따라 부과해야 함

(근거: 공동주택관리법 제30조, ○○아파트 장기수선계획)

○ 지적사항

- 장기수선총당금은 장기수선계획에 따라 적립금액과 관리규약에서 정한 적립요율에 따라 부과해야 하나 입주자대표회의에서 관리규약에 정한 요율보다 적게 부과하기로 의결하여 부과함
- 장기수선계획에 따르면 평방미터당(㎡) 459.73원 부과해야 하나, 관리규약에 요율을 정하지 않고 입주자대표회의 의결에 따라 평방미터당(㎡) 60.50원을 부과함.

$$\frac{\text{장기수선계획기간 중의 수선비총액}(109,648,609,420)}{\text{총공급면적}(296,649.62\text{㎡}) \times 12 \times \text{계획기간}(67\text{년})} = (\text{㎡})459.73$$

Ex 16

장기수선계획에 따른 공사비용의 부실한 처리

관리주체는 장기수선계획에 따라 주요시설의 교체 및 보수를 위한 장기수선총당금을 징수하여 적립하고 사용해야 함

(근거: 공동주택관리법 제30조, ○○아파트 장기수선계획)

○ 지적사항

- 장기수선공사는 장기수선계획에 따라 예산(적립재원)범위 내에서 집행해야 하는데 장기수선총당금 계정 잔액 보다 높은 금액으로 급수 및 급탕 배관교체공사의 계약을 체결함.
- 장기수선계획에 따른 장기수선공사를 일반수선공사로 시행하고 공사비용을 수선유지비로 사용함.

Ex 17

장기수선계획의 부실한 조정

장기수선계획을 조정하는 경우 입주자대표회의 의결, 입주자 동의 등의 절차를 이행해야 함

(근거: 공동주택관리법 제29조, ○○아파트 장기수선계획)

○ 지적사항

- 장기수선계획을 조정이 필요할 때 관리주체는 장기수선계획 조정안을 작성하여 입주자대표회의 의결을 거친 후 기존 장기수선계획서와 달라지는 내용(수선주기, 수선방법, 수선금액 등)을 입주자에게 알리고 동의를 얻어야 한다. 그러나 지하주차장LED 등기구 교체공사를 위한 장기수선계획을 조정할 때 입주자에게 알리지 않고 동의를 받음.
- 장기수선계획의 조정 및 검토 후 3년이 도래하기 전에 조정이 필요한 경우 장기수선계획 조정(안)을 작성하여 입주자에게 알린 후 입주자 과반수 동의를 얻어야 하는데 정기적 장기수선계획의 조정이 아님에도 입주자대표회의 의결만으로 조정함.

Ex 18

장기수선계획 미조정

장기수선계획은 3년마다 검토하고 필요한 경우 규정에 따라 조정해야 함

(근거: 공동주택관리법 제29조, ○○아파트 장기수선계획)

○ 지적사항

- 장기수선계획을 3년마다 검토하고 필요한 경우 조정해야 하는데 관리주체가 장기수선계획의 검토서를 제출하지 않았고, 입주자대표회의는 이를 의결한 내용이 없음.
- 장기수선계획서 및 장기수선충당금 대장을 확인한 결과 장기수선계획서에 2017년이 아스팔트포장 및 옥상 우레탄방수 수선시기로 정하고 있으나 조정하지 않고 2015년에 공사를 함.

Ex 19

장기수선충당금의 부실한 사용

장기수선충당금의 사용은 장기수선계획서에 따라 사용계획서를 작성하여 입주자대표회의의 결의를 거쳐서 사용해야 함

(근거: 공동주택관리법 제30조, 제31조, ○○아파트 장기수선계획)

○ 지적사항

- 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획서에 따라 사용계획서를 작성하여 입주자대표회의의 결의를 거쳐 사용해야 하나 효력이 없는 장기수선계획서에 따르거나 장기수선계획내용과 다르게 장기수선충당금을 사용함.
- 장기수선계획 및 총론부분 긴급공사를 소액지출 근거 없이 승강기 쉬브·로프 부품교체 공사를 함.
- 승강기 노후부품 교체공사 할 때 행거 롤러, 브레이크 스위치, 기어오일, 도어 텐션 플리 등 장기수선계획 수립대상이 아닌 일반부품의 교체비용을 장기수선충당금으로 사용함.

4. 주택관리업자 및 공사·용역 사업자 선정 분야

Ex 20

공사·용역 사업자 선정 지침의 위반

주택관리업자 및 공사·용역사업자 선정은 주택관리업자 및 사업자 선정지침에 따라 사업자를 선정하고 집행해야 함

(근거: 공동주택관리법 제25조, 주택관리업자 및 사업자 선정지침)

○ 지적사항

- 관리주체는 국토교통부장관이 고시하는 경쟁 입찰의 방법으로 사업자를 선정해야 하나 참가 자격 및 제출서류 추가 등 주택관리업자 및 사업자 선정지침을 위반하여 입찰 공고를 하고 사업자를 선정함.

- 위반사례
 1. 참가자격 임의 변경
 - 회사설립년도 0년 이상인 업체
 - 법인설립 0년 이상 업체
 - 영업배상책임보험 0억 이상 가입업체
 - 긴급 시 10분 이내 도착업체
 2. 제출서류 추가요구
 - (사)한국방역협회 회원증명서
 - 경영상태 확인서 요구
 - 최근 3년간(1년간 임) 행정처분 및 사실 확인서
 - 직전년도 재무상태표 요구
 3. 우편접수를 허용해야 하나 불가 처리
 4. 낙찰자 계약체결기간 임의 단축(10일 ⇒ 5일 및 7일)

Ex 21

수의계약을 부정하게 이용

주택관리업자 및 사업자 선정지침 별표 2(수의계약 대상)에 따라 수의계약 해야 함.
(근거: 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제4조, 별표 2)

○ 지적사항

- 기존 주택관리업자, 경비·청소용역 및 알뜰시장용역 업체를 선정 할 때 선정지침을 위반하여 관리규약에 수의계약에 관한 근거를 정하여 수의계약을 체결함.
- 용역금액이 300만 원 이하인 경우 수의계약 대상이나 고사목 별목 업체선정에 있어 500만 원 이상 임에도 수의계약으로 업체를 선정함.
- 타일공사업체 선정을 할 때 일반경쟁 전자입찰(최저가)을 4회 실시하였으나 입찰가격이 높다는 이유로 유찰하고 이를 일반경쟁 2회 유찰로 임의 해석하여 입주자대표회의에서 견적을 받아 수의계약 함.

Ex 22

부적절한 방법으로 사업자 선정

주택관리업자 및 사업자 선정지침에 따라 낙찰방법을 정하고 업체를 선정해야 함.
(근거: 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제6조, 제7조, 제22조, 별표5, 6)

○ 지적사항

- 2014, 2015년도 업체선정은 적격심사가 원칙으로 관리규약에 정한 경우 최저, 최고 가액 낙찰의 방법으로 업체를 선정할 수 있으나 관리규약에 정하지 않고 최저낙찰제로 업체를 선정함.
- 동일가격 2인 이상인 최저가 업체를 선정 할 때에는 추첨으로 결정해야 하나 입주자대표회의 의결로 결정함.
- 관리규약에 적격심사 평가표가 없는 경우 주택관리업자 및 사업자 선정지침 별표6의 표준평가표를 사용해야 하나 임의적으로 평가표를 작성하여 업체를 선정함.
- 정화조시설 보수공사 업체선정을 할 때 적격심사제로 참여업체를 평가하고 그 중 최고점수 받은 업체를 선정해야 하나 서류심사 후 평가하지 않고 내정가격(1천만 원)을 정하여 최저가 업체를 선정.
- 소방점검 지적사항의 보수공사업체 선정을 할 때 지침 제13조제3항에 따라 평가위원 3인 이상을 선정하여 평가해야 하나 1인 평가로 업체를 선정.

Ex 23

입주자대표회의의 부적정한 의결

입찰에 있어 주택관리업자 및 사업자 선정지침을 위반하여 입주자대표회의 의결로 결정할 수 없음.

(근거: 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제3조, 제18조, 별표1)

○ 지적사항

- 재활용 업체선정에 있어 입주자대표회의에서 낙찰 예정가격을 결정하고 3회에 거쳐 예정가격 미달 사유로 유찰시킴.
- 알뜰시장 업체 선정에 있어 제한경쟁입찰은 유효한 입찰이 3개 이상이어야 하나 입주자대표회의에서 참여한 4개 업체 중 2개 업체를 자격 미달로 제외하고 나머지 2개 업체 중에서 선정함.
- 주택관리업자를 선정 할 때 입찰과 관련해 물품 등을 받을 수 없으나 입찰사업설명회에서 업체에서 차선도색 공사를 약속하고 해당업체를 선정함.

Ex 24

입찰무효 해당 업체선정

주택관리업자 및 사업자 선정지침 별표 3(입찰의 무효)에 해당할 경우 입찰을 무효로 처리해야 함

(근거: 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제3조, 제5조, 별표1, 3)

○ 지적사항

- 소독업체 선정을 할 때 입찰서 미사용 및 입찰보증서 미제출로 주택관리업자 및 사업자 선정지침에 따른 입찰의 무효에 해당하는 업체를 선정함.
- 시설물유지보수 공사 제한경쟁 입찰에 있어 입찰서를 사용하지 않고 견적서만을 제출한 2개 업체를 무효처리 하지 않고 입찰을 진행하여 견적서만 제출한 업체를 낙찰자로 결정함.
- 제한경쟁입찰의 경우 3개 이상의 업체가 참여해야 가능 하나 2개 업체만 참여 하였는데 유찰하지 않고 입찰을 진행하여 업체를 선정함.

Ex 25

입찰대상 사업을 수의계약 처리

주택관리업자 및 사업자 선정지침에 따라 수의계약 대상 외 사업은 경쟁입찰을 실시하여 사업자를 선정해야 함

(근거: 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제2조, 제3조, 별표2)

○ 지적사항

- 부스타펌프 전환공사는 사전에 입주자대표회의에서 공사 여부를 결정하고 경쟁 입찰의 방법으로 업체를 선정해야 하는데 기존 관리업체에서 공사완료 후 공문을 통해 알리고, 입주자대표회의에서는 추가공사로 승인 의결하여 지출 처리함.

Ex 26

적격심사제 표준평가표 위반

적격심사는 주택관리업자 및 사업자 선정지침에 따른 적격심사제 표준평가표를 적용해야 하며 입찰공고 시 평가배점표를 공고해야 함

(근거: 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제13조, 제16조, 제20조, 별표6)

○ 지적사항

- 사업자 선정에 있어 표준평가표에 따라 관리규약으로 적격심사 평가표를 정해야 하나 행정 처분 건수 1년을 3년으로 변경하는 등 지침을 위반하여 평가표를 정하여 심사함.
- 청소 및 소독용역 업체선정에 있어 입찰 공고를 할 때 세부 배점표를 공고하지 않음.
- 3인 이상의 심사위원이 적격심사를 평가해야 하나 2인이 평가해 업체를 선정함.

5. 시설물 안전관리 분야

Ex 27

부실한 안전관리계획서 수립 및 관리

관리주체는 시설물로 인한 안전사고를 예방하기 위해서 안전관리계획을 수립하고 안전관리자 및 안전관리책임자를 지정하여야 함.

(근거: 공동주택관리법 제32조)

○ 지적사항

- 관계법령이 개정되면 안전관리 계획서의 법령 및 조문을 조정해야 하나 기존 안전관리계획서에 연도만 수정하여 사용하고 보도블럭 탈락, 조정 시설물 파손 등 시설물 안전관리는 소홀히 처리함.
- 영상정보 처리기기(CCTV) 관리·운영 방침에 관리책임자가 관리소장이 아닌 기전과장으로 되어 있고 승강기 운행관리 규정에 승강기 전체현황 및 안전관리자 선임이 빠져 있음.

Ex 28

안전관리계획의 각종 안전점검 미실시

관리주체는 안전관리계획을 수립하고 안전관리계획에 따른 점검을 시행해야 함
(근거: 공동주택관리법 제32조)

○ 지적사항

- 안전관리계획서에 따른 해빙기 안전점검, 우기 안전점검, 월동기 안전점검 등 각종 안전점검을 안전점검표에 따라 실시하고 기록하여 관리해야 하나 계획서에 따라 점검한 사실이 없고 분기별 안전관리 추진실적만 보고함.

우리 아파트 관리비 바로알기

발 행 일 : 2018년 3월

발 행 처 : 인천광역시(도시계획국 건축계획과)

주 소 : 21554 인천광역시 남동구 정각로 29

작 성 : 인천형 관리비 혁신 TF

위원장(인천광역시 도시계획국장), 기운환, 김광철, 김승곤
김용균, 김윤희, 김지섭, 라진규, 박영숙, 이 년, 이권수
이광모, 이명호, 이선종(A), 이선종(B), 이영복, 이창호
이태림, 이태봉, 정창일, 채희범, 최재은, 한태섭, 우승하

인 쇄 : 주) 동양인쇄사 032)432-9480
