

입주자대표회의 운영 및 윤리교육

2

사업자 선정 | 장기수선 | 회계운영

강사 심 상 운

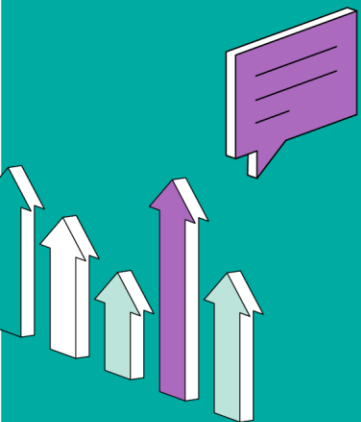


목차

I 주택관리업자 및
사업자 선정

II 장기수선계획/
장기수선충당금

III 관리비 및 회계운영





I

주택관리업자 및 사업자 선정

지침적용 대상

▶ 의무관리 공동주택에서

- 입주자대표회의가 영 제5조제2항제1호에 따라 **주택관리업자를 선정**하는 경우
- 입주자대표회의 또는 관리주체가 영 제25조에 따라 **공사 및 용역 사업자를 선정**하는 경우
- 사업주체 관리기간 중 **사업자 선정** → 입주자대표회의 역할을 사업주체가 대신 하는 것으로 적용

지침적용 대상이 아닌 계약

계약내용	비고
하자보수보증금 청구(하자진단)업체 선정	관리규약에 정한 바에 따라 접수입 사용 시 지침 적용
하자소송을 위한 소송대리인 선정	관리규약에 정한 바에 따라 접수입 사용 시 지침 적용
외부 회계감사인 선정(입주자대표회의에서 수의계약 시)	법 제26조제4항에 따라 추천을 받아 선정하는 경우
단지내 어린이집 등의 임대	관련 법령 및 관리규약에 따름
관리업무 인계전 사업주체가 주택관리업자 선정	관리비등 집행을 위한 사업자 선정 시는 지침 적용
비 의무관리 공동주택의 주택관리업자 및 사업자 선정	의무관리대상 전환 공동주택은 지침 적용

관리비등의 집행을 위한 사업자 선정 <공동주택관리법 시행령 제25조>

선정·계약	집행	계약종류
관리주체	관리주체	· 청소, 경비, 소독, 승강기유지, 지능형 홈네트워크, 수선·유지(냉방·난방시설 청소 포함)를 위한 용역 및 공사 · 주민공동시설의 위탁, 물품의 구입과 매각, 잡수입의 취득(영 제29조의3 제1항 각 호의 시설의 임대에 따른 잡수입의 취득은 제외한다*), 보험계약 등 국토교통부장관이 정하여 고시하는 사항 *어린이집, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터
입주자 대표회의	입주자 대표회의	· 법 제38조제1항에 따른 하자보수보증금을 사용하여 보수하는 공사 · 사업주체로부터 지급받은 공동주택 공용부분의 하자보수비용을 사용하여 보수하는 공사
입주자 대표회의	관리주체	· 장기수선충당금을 사용하는 공사 · 전기안전관리를 위한 용역 (「전기안전관리법」 제22조제2항 및 제3항에 따라 전기설비의 안전관리에 관한 업무를 위탁 또는 대행하게 하는 경우를 말한다)

* 관리비등 : 관리비, 사용료등, 장기수선충당금, 하자보수보증금, 기타 공동주택에서 발생하는 모든 수입에 따른 금전 (법 제25조)

1. 주택관리업자 선정 시 중요사항 결정구성 <법 제7조제1항제1의2호>

- ▶ **경쟁입찰, 수의계약 시 중요사항 → 전체 입주자등의 과반수 동의** 얻어야 함
 - 경쟁입찰 : 입찰의 종류 및 방법, 낙찰방법, 참가자격 제한 등 입찰과 관련한 중요사항
 - 수의계약 : 계약상대자 선정, 계약조건 등 계약과 관련한 중요사항

2. 기존 주택관리업자의 입찰참가 제한 <법 제7조제2항 / 영 제5조제3항>

- ▶ 입주자등 - 기존 주택관리업자의 관리 서비스가 만족스럽지 못한 경우, 새로운 주택관리업자 선정을 위한 입찰에서 **기존 주택관리업자의 참가 제한을 입주자대표회의에 요구할 수 있음**
 - **전체 입주자등의 과반수 서면동의**
- ▶ 입주자대표회의 → **그 요구에 따라야 함**

3. 기존 사업자의 입찰참가 제한 <영 제25조제4항>

- ▶ 입주자등 - 기존 사업자(**용역사업자만 해당**)의 서비스가 만족스럽지 못한 경우, 새로운 사업자 선정을 위한 입찰에서 **기존 사업자의 참가 제한을 관리주체 또는 입주자대표회의에 요구할 수 있음**
 - **전체 입주자등의 과반수 서면동의**
- ▶ 관리주체 또는 입주자대표회의 → **그 요구에 따라야 함**

입찰의 방법

<주택관리업자 및 사업자 선정지침 제4조>

제4조(입찰의 방법)

- ① 제2조에 따라 주택관리업자 및 사업자를 선정할 때에는 **경쟁입찰**을 하여야 한다.
- ② 제1항에 따른 **경쟁입찰의 종류 및 방법**은 [별표1]과 같다.
- ③ 제1항에도 불구하고 [별표2]에 해당하는 경우에는 **수의계약**을 할 수 있다.
- ④ 제2항에 따른 **입찰의 경우** 입찰공고 전에 입찰의 종류 및 방법, 낙찰방법, 참가자격 제한 등 **입찰과 관련한 중요 사항**에 대하여 영 제14조제1항에 따른 방법으로 **입주자대표회의의 의결**을 거쳐야 한다. 다만, **주택관리업자를 선정하는 경우**에는 영 제14조제1항에 따른 **입주자대표회의의 의결로 제안하고 법 제7조제1항제1호의2에 따라 전체 입주자들의 과반수의 동의를 얻어야 한다.**
- ⑤ 제3항에 따른 **수의계약의 경우** 수의계약 전에 계약상대자의 선정, 계약 조건 등 **계약과 관련한 중요사항**에 대하여 영 제14조제1항에 따른 방법으로 **입주자대표회의의 의결**을 거쳐야 한다. 다만, **주택관리업자를 선정하는 경우에는** 영 제14조제1항에 따른 **입주자대표회의의 의결로 제안하고 법 제7조제1항제1호의2에 따라 전체 입주자들의 과반수의 동의를 얻어야 한다.**
- ⑥ 입주자들은 제4항에도 불구하고 **입주자대표회의의 구성원이 과반수에 미달하여 의결할 수 없는 경우에는** 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어 입찰과 관련한 중요사항을 결정할 수 있다.
 1. 전체 입주자들의 10분의 1 이상이 이의를 제기하지 아니할 것
 2. 제1호의 요건이 충족된 이후 전체 입주자들의 과반수 이상이 찬성할 것

입찰의 종류 및 방법

【별표1】 (주택관리업자 및 사업자 선정지침 제4조제2항 관련)

1. 경쟁입찰의 종류와 방법은 다음과 같다.

가. 일반경쟁입찰

사업종류별 관계법령에 따른 면허, 등록 또는 신고 등을 마치고 사업을 영위하는 불특정 다수의 희망자를 입찰에 참가하게 한 후 그 중에서 선정하는 방법

나. 제한경쟁입찰

사업종류별 관계법령에 따른 면허, 등록 또는 신고 등을 마치고 사업을 영위하는 자 중에서 계약의 목적에 따른 “사업실적, 기술능력, 자본금”의 하한을 정하여 입찰에 참가하게 한 후 그 중에서 선정하는 방법. 단, 이 경우 계약의 목적을 현저히 넘어서는 과도한 제한을 하여서는 아니된다.

- 1) “사업실적”은 입찰공고일 현재로부터 최근 5년간 계약 목적물과 같은 종류의 실적으로 제한할 수 있다.
- 2) “기술능력”은 계약 목적을 수행하기 위해 필요한 기술(공법·설비·성능·물품 등을 포함한다.) 보유현황으로서, 입찰대상자가 10인 이상인 경우 제한할 수 있다.

다. 지명경쟁입찰

계약의 성질 또는 목적에 비추어 특수한 기술(공법·설비·성능·물품 등을 포함한다.)이 있는 자가 아니면 계약의 목적을 달성하기 곤란하며 **입찰대상자가 10인 미만인 경우에** 입찰대상자를 지명한 후 선정하는 방법. 이 경우 **5인 이상의 입찰대상자를 지명하여야 한다.** 다만, **입찰대상자가 5인 미만인 때에는 대상자를 모두 지명하여야 한다.**

수의계약의 대상

【별표2】(주택관리업자 및 사업자 선정지침 제4조제3항 관련)

다음의 어느 하나에 해당하는 경우 수의계약을 할 수 있다.

1. **보험계약**을 하는 경우
2. 공업적으로 생산된 제품으로서 별도의 가공(단순한 조립은 제외한다)없이 소비자의 생활에 사용할 수 있는 제품이나 그 부분품
3. 분뇨의 수집·운반과 같이 타 법령이나 자치법규에서 **수수료율 등을 정하고 있는 경우**
4. 특정인의 기술이 필요하거나 해당 물품의 **생산자가 1인 뿐인 경우** 등 계약 목적의 달성을 위한 경쟁이 성립될 수 없는 경우
5. 본 공사와의 동질성 유지 또는 장래의 하자책임 명확성을 위하여 마감공사 또는 연장선상에 있는 **추가 공사를 본 공사 금액의 10% 이내에서 현재의 시공자와 계약하는 경우**
6. **공사 및 용역 등의 금액이 500만원(부가가치세를 제외한 금액을 말한다) 이하인 경우로서, 2인 이상의 견적서를 받은 경우.**
다만, 이 경우 동일한 목적을 달성하기 위한 공사 및 용역 등을 시기나 물량으로 나누어 계약할 수 없다. (2023.06.13 시행)
7. **일반경쟁입찰 또는 제한경쟁입찰이 2회 이상 유찰된 경우.** 다만, 이 경우에는 최초로 입찰에 부친 내용을 변경할 수 없다.
8. **계약기간이 만료되는 기존 주택관리업자를** 제4조제5항에 따른 방법을 통해 **다시 관리주체로 선정하려는 경우**
*주택관리업자를 선정하는 경우에는 영 제14조제1항에 따른 입주자대표회의의 의결로 제안하고 법 7조제1항제1호의2에 따라 전체 입주자등의 과반수의 동의를 얻어야 한다.(지침 제4조제5항)
9. **계약기간이 만료되는 기존사업자(공사 사업자는 제외한다)의 사업수행실적을 관리규약에서 정하는 절차에 따라 평가하여 다시 계약이 필요하다고** 영 제14조제1항에 따른 방법으로 **입주자대표회의에서 의결한 경우**
10. 그 밖에 천재지변, 안전사고 발생 등 긴급한 경우로서 경쟁입찰에 부칠 여유가 없을 경우
11. 국가, 지방자치단체에서 추진 중인 정책의 일환으로 시행되는 지하공간 침수방지 등의 재해예방사업으로서 경쟁입찰에 부칠 여유가 없을 경우

입찰의 성립

<주택관리업자 및 사업자 선정지침 제5조>

- ① 일반경쟁입찰과 지명경쟁입찰은 **2인 이상**의 유효한 입찰로 성립하며,
제한경쟁입찰은 **3인 이상**의 유효한 입찰로 성립한다.
- ② 입주자대표회의와 관리주체는 경쟁입찰시 협의에 의한 선정, 우선협상대상자의 선정 또는 이와 유사한 방법을 적용하여서는 아니된다.

일반경쟁입찰

2인 이상의 유효한 입찰로 성립

지명경쟁입찰

제한경쟁입찰

3인 이상의 유효한 입찰로 성립

입찰의 무효

【별표3】 (주택관리업자 및 사업자 선정지침 제6조 관련)

제6조(입찰의 무효)

- ① 하자가 있는 입찰은 무효로 하며, 무효로 하는 입찰은 [별표3]과 같다.
- ② 입주자대표회의 또는 관리주체는 제1항에 따라 **무효로 하는 입찰이 있는 경우에는 해당 입찰자에게 입찰 무효의 이유를 알려야 한다.**

【별표3】 입찰의 무효 (다음의 어느 하나에 해당하는 입찰은 무효로 한다.)

1. 입찰참가 자격이 없는 자가 한 입찰
2. 입찰설명회에 참가한 자에 한하여 입찰에 참가할 수 있다는 것을 입찰공고에 명시한 경우로서, 입찰에 참가한 자 중 현장설명회에 참가하지 아니한 자의 입찰
3. 입찰서 및 제출서류(적격심사제 평가서류의 경우 행정처분확인서만 포함된다.)가 입찰공고에 제시된 마감시한까지 정해진 입찰장소에 도착(전자입찰방식인 경우에는 시스템에 자료를 등록하는 것을 의미함)하지 아니한 입찰
4. 입찰보증금의 납부일시까지 정해진 입찰보증금을 납부하지 아니하고 한 입찰

입찰의 무효

【별표3】 (주택관리업자 및 사업자 선정지침 제6조 관련)

【별표3】 입찰의 무효 (다음의 어느 하나에 해당하는 입찰은 무효로 한다.)

5. 입찰자(법인의 경우에는 대표자를 말한다.) **본인이 아닌 자의 입찰**
6. 동일한 입찰 건에 대하여 동일인이 2통 이상의 입찰서를 제출한 입찰
(1인이 동일업종 여러 개의 법인 대표자인 경우, 그 여러 개의 법인을 동일인으로 본다)
7. 입찰가격 산출방법 및 기준 등 입찰공고의 중요한 내용을 위반하여 제출한 입찰
8. 입찰서의 기재내용 중 중요부분에 오기가 발견되어 개찰현장에서 입주자대표회의 또는 관리주체가 확인한 입찰, 제출서류가 거짓이나 허위로 확인된 경우
9. 타인의 산출내역서와 동일하게 작성된 산출내역서가 첨부된 입찰 또는 다음 각목에 해당하는 입찰
 - 가. 입찰서의 입찰가격과 산출내역서상의 총계금액이 일치하지 아니한 입찰
 - 나. 산출내역서의 각 항목별 합산금액이 총계금액과 일치하지 아니한 입찰
10. 「건설산업기본법」, 같은 법 시행령 및 시행규칙에 따라 종합건설업체가 도급받아서 아니 되는 공사금액의 하한을 위반한 입찰

낙찰의 방법

『주택관리업자 및 사업자 선정지침 제7조』

제7조(낙찰의 방법)

① 낙찰의 방법은 다음 각호와 같다.

1. **적격심사제** : [별표4, 주택관리업자] 또는 [별표5, 공사], [별표6, 용역 등]의 평가기준에 따라 최고점을 받은 자를 낙찰자로 선정하는 방식

2. **최저낙찰제** : 최저가격으로 입찰한 자를 낙찰자로 선정하는 방식

3. **최고낙찰제** : 최고가격으로 입찰한 자를 낙찰자로 선정하는 방식

② 낙찰의 방법은 제1항에 따른 방법 중에서 어느 하나의 방법을 선택하고, 제4조제4항에 따른 방법으로 결정하여야 한다. 다만, 입주민투표로 낙찰방법을 결정하고자 하는 경우(공사 또는 용역사업에 한한다)에는 관리규약으로 대상금액을 별도로 정하여야 한다.

③ 적격심사제에서 최고점을 받은 자가 2인 이상인 경우에는 최저(최고)가격을 기준으로 낙찰자를 결정하고, 최저(최고)가격도 동일한 경우에는 추첨으로 낙찰자를 결정한다.

④ 최저(최고)낙찰제에서 최저(최고)가격으로 입찰한 자가 2인 이상인 경우에는 추첨으로 낙찰자를 결정한다.

적격심사제

적격심사 평가기준에 따라 **최고점을 받은 자를 선정**하는 방식

최저낙찰제

최저가격으로 입찰한 자를 낙찰자로 선정하는 방식

최고낙찰제

최고가격으로 입찰한 자를 낙찰자로 선정하는 방식

✓ 낙찰 방법의 선택

▶ 입주자대표회의 의결

입주민투표(전자적 방법을 포함한다)로 낙찰방법을 결정하고자 하는 경우
(공사 또는 용역사업에 한한다)에는 관리규약으로 대상 금액을 별도로 정하여야 함

✓ 동 순위 처리 방법

▶ 적격심사제

최고 점수 2인 이상 → 최저(최고)가격 기준 결정
→ 최저(최고) 가격도 동일 → **추첨** 결정

▶ 최저(최고)낙찰제

최저(최고)가격 2인 이상 → **추첨** 결정

주택관리업자 선정을 위한 표준평가표

평가항목		배점	평가항목		제출서류	점수 부여방식
			세부배점	평가내용		
관리 능력	기업 신뢰 도	30점	15점	신용평가 등급	기업신용평가등급 확인서 (입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로서, 유효기간 이내의 것)	입찰공고 시 명시한 평가 배점표에 따른 점수부여
			15점	행정처분건수 / 관리 세대 수	주택관리업자 등록 시·군·구에서 발급한 입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서	
	업무 수행 능력	30점	10점	기술자 보유	기술인력 보유증명서	
			10점	장비 보유	제출서류 마감일 현재 보유한 장비구입 영수증 또는 장비임대 확인서 등	
			10점	관리실적	주택관리업자 등록 시·군·구에서 발급한, 입찰공고일 현재의 관리실적(단 지수 기준) 증명서	
	사업 제안	10점	5점	사업계획의 적합성	사업제안서(프레젠테이션으로 하게 할 수 있다)	
			5점	협력업체와의 상생발전지수		
입찰가격		30점	30점	입찰가격	입찰서	낮은 순
합계		100점	100점	-	-	

비고

1. 평가항목 및 배점은 입주자 등의 과반수 찬성을 얻어 관리규약으로 정하는 경우 단지 특성에 따라 변경할 수 있다.
다만, 배점 합계는 100점, **입찰가격 배점**은 개별 공동주택의 여건을 반영하여 **20~30점 범위** 내에서 결정한다. (2023.06.13 시행)
2. 주택관리업자 선정 시에는 본 표준평가표, 관리규약에서 정한 평가표 중 **적합한 것을 적용**할 수 있다. (2023.06.13 시행)

구분	평가항목 (배점)	세부배점	항목별 평가 등급		업체별 평가확인				
			회사채	기업어음	A업체	B업체	C업체	D업체	E업체
기업신뢰도 (30점)	신용평가 등급 (15점)	15.0	AAA, AA+, AA°, AA-, A+, A°, A-, BBB+, BBB-, BB+, B°	A1, A2+, A2°, A2-, A3+, A3, B+	AAA		BBB-		
		14.5	BB-	B°		BB-		B°	
		14.0	B+, B0, B-	B-					B+
		11.0	CCC+ 이하	C 이하					
	행정처분 건수(세대당) (15점)	15	2건 이하/10,000세대			1건		2건	
		12	2건 초과~3건 이하/10,000세대		3건				
		9	3건 초과~5건 이하/10,000세대				5건		4건
		6	5건 초과~8건 이하/10,000세대						
		3	8건 초과/10,000세대						
입찰가격 (30점)	입찰가격 (30점)	30	1순위(최저가)						2,200
		27	2순위					2,300	
		24	3순위		2,400				
		21	4순위				2,500		
		18	5순위			2,600			
	100점	100점			51.0	47.5	45.0	56.5	53.0

[별지 제12호 서식] (제20조제2항 관련)

주택관리업자 선정 적격심사제 표준평가표에 따른 세부배점표

평가위원 : ○○○ (서명)

구분	평가항목(배점)	세부배점	항목별 평가 등급			업체별 평가확인		
			회사채	기업어음	기업신용	A업체	B업체	C업체
기업 신뢰도 (30점)	신용평가등급 (15점)	15.0	AAA,AA+,AA°,AA-,A+,A°,A-,BBB,BBB°,BBB-,BB+,BB°	A1,A2+,A2°,A2-,A3+,A3°,A3-,B+	회사채에 준하는 등급			
		14.5	BB-	B°				
		14.0	B+,BB-	B-				
		11.0	CCC,0이하	C 이하				
	행정처분 건수 (세대당) (15점)	15	1건 이하/5,000세대					
		12	2건 ~3건 /5,000세대					
		9	4건 ~5건 /5,000세대					
		6	6건 ~7건 /5,000세대					
		3	8건 이상/5,000세대					
	업무 수행 능력 (30점)	기술자 보유 (10점)	10	제시사항 모두 확보				
8			2순위(20%)					
6			3순위(40%)					
4			4순위(20%)					
2			5순위(20%)					
장비보유 (10점)		10	제시사항 모두 확보					
		8	2순위(20%)					
		6	3순위(40%)					
		4	4순위(20%)					
		2	5순위(20%)					
관리실적 (10점)	10	5건 이상						
	4	4건						
	3	3건						
	2	2건						
	1	1건 이하						
사업 제안서 (10점)	사업계획의 적합성 (관리계획서 평가) (5점)	5	최우수(1개)					
		4	양호(20%)					
		3	보통(40%)					
		2	미흡(20%)					
		1	부족(20%)					
	협력업체와의 상생발전지수 (5점)	5	최우수(1개)					
		4	양호(20%)					
		3	보통(40%)					
		2	미흡(20%)					
		1	부족(20%)					
입찰 가격 (30점)	입찰가격 (30점)	30	1순위	최저가	비고 4에 따라 산출된 점수로 순위별 배점			
			2순위					
			3순위					
			4순위					
			5순위					
	100점	100점						

<비고>

- 참가업체가 적어 백분율로 산정이 되지 않는 경우에는 순위에 따라 배점함
- 기술자 및 장비 보유는 많이 확보한 순으로 순위를 정하고, 제시사항을 모두 확보한 경우를 1순위로, 나머지 업체를 총 100%로 하여 상위 20%는 2순위, 그 다음 40%는 3순위, 그 다음 20%는 4순위, 마지막 20%는 5순위로 평가함
- 입찰가격은 최저가 순으로 순위를 정하고, 최저가 업체를 1순위로, 나머지 업체를 총 100%로 하여 상위 20%는 2순위, 그 다음 40%는 3순위, 그 다음 20%는 4순위, 마지막 20%는 5순위로 평가함
- 입찰가격 점수는 1순위(최저가)업체를 30점으로 하고, 최저가 대비 아래와 같이 배점점수를 산정하여 적용한다(점수는 소수점 첫째자리까지 산정, 둘째자리 이하 버림)

입찰가 - 최저가

(예: A업체 점수 = {30-(30x(가중치)× $\frac{\text{최저가}-\text{입찰가}}{\text{최저가}-\text{최저가}}$))}

※ 가격평가의 차별성을 위한 가중치(1~5)는 해당단지 여건에 맞게 정하여야 하며, 산출점수가 0점 이하일 경우 0점으로 함.

공사 사업자 선정을 위한 표준평가표

평가항목		배점	평가항목		제출서류	점수 부여방식
			세부배점	평가내용		
관리 능력	기업 신뢰 도	30점	15점	신용평가 등급	기업신용평가등급 확인서 (입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로서, 유효기간 이내의 것)	입찰공고 시 명시한 평가 배점표에 따 른 점수부여
			15점	행정처분건수	해당 법령에 따른 처분권자가 발급(위탁발급 포함)한 입찰공고일 전일 기준	
	업무 수행 능력	30점	10점	기술자 보유	기술인력 보유증명서	
			10점	장비 보유	제출서류 마감일 현재 보유한 장비구입 영수증 또는 장비임대 확인서 등	
			10점	업무실적	업무실적증명서	
	사업 제안	10점	5점	사업계획의 적합성	사업제안서(프레젠테이션으로 하게 할 수 있다)	
			5점	지원서비스 능력		
입찰가격		30점	30점	입찰가격	입찰서	낮은 순
합계		100점	100점	-	-	

비고

- 평가항목 및 배점은 입주자 등의 과반수 찬성을 얻어 관리규약으로 정하는 경우 단지 특성에 따라 변경할 수 있다.
다만, 배점 합계는 100점, 입찰가격 배점은 30점, 지원서비스 능력 배점은 5점으로 한다.
- 공사 사업자 선정 시에는 본 표준평가표, 관리규약에서 정한 평가표, 전자입찰시스템에서 제공하는 평가표 중 적합한 것을 적용할 수 있다.

용역 등 사업자 선정을 위한 표준평가표

평가항목		배점	평가항목		제출서류	점수 부여방식
			세부배점	평가내용		
관리 능력	기업 신뢰 도	30점	15점	신용평가 등급	기업신용평가등급 확인서 (입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로서, 유효기간 이내의 것)	입찰공고 시 명시한 평가 배점표에 따 른 점수부여
			15점	행정처분건수	해당 법령에 따른 처분권자가 발급(위탁발급 포함)한 입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서	
	업무 수행 능력	30점	10점	기술자 보유	기술인력 보유증명서	
			10점	장비 보유	제출서류 마감일 현재 보유한 장비구입 영수증 또는 장비임대 확인서 등	
			10점	업무실적	업무실적증명서	
	사업 제안	10점	5점	사업계획의 적합성	사업제안서(프레젠테이션으로 하게 할 수 있다)	
			5점	협력업체와의 상생발전 지수		
입찰가격		30점	30점	입찰가격	입찰서	낮은 순
합계		100점	100점	-	-	

비고

- 평가항목 및 배점은 입주자 등의 과반수 찬성을 얻어 관리규약으로 정하는 경우 단지 특성에 따라 변경할 수 있다.
다만, 배점 합계는 100점, 입찰가격 배점은 30점으로 한다.
- 용역 등 사업자 선정시에는 본 표준평가표, 관리규약에서 정한 평가표, 전자입찰시스템에서 제공하는 평가표 중 적합한 것을 적용할 수 있다.

적격심사 평가

『주택관리업자 및 사업자 선정지침 제13조』

- ① 적격심사제로 주택관리업자 및 사업자를 선정하는 경우에는 평가주체를 다음 각 호와 같이 구성한다.
1. [별표 7]에 따라 **입주자대표회의가 계약자인 경우에는** 입주자대표회의 구성원과 입주자대표회의가 선정한 평가위원 (단, 입주자대표회의의 구성원 이외의 입주자등 또는 외부위원 1명 이상을 포함하여야 함).
 2. [별표 7]에 따라 **관리주체가 계약자인 경우에는** 관리주체와 관리주체가 선정한 평가위원(단, 당해 공동주택 입주자등으로 한정하며, 입주자대표회의 구성원 이외의 입주자등 1명 이상을 포함하여야 함), 다만 해당 공동주택을 관리중인 주택관리업자의 임직원이 운영하는 사업자가 해당 공동주택내 공사 및 용역 등의 입찰에 참여한 경우 해당 주택관리업자의 소속으로 배치된 관리사무소장은 평가위원에서 제외(그 밖에 평가집행에 관한 업무수행은 가능)하여야 하고, 위의 경우 입주자대표회의가 선정한 입주민이 평가주체가 된다.
- ② 제1항에 따라 **구성된 평가주체 중 5인 이상이 적격심사 평가에 참여한 경우에 한하여 평가결과를 유효**한 것으로 인정하고, 적격심사 평가시 입주자대표회의의 구성원(평가위원으로 선정되지 못한 구성원인 경우), 해당 공동주택의 입주민(참관하고자 하는 입주민의 범위와 절차 등은 관리규약으로 정하여야 한다.)은 참관할 수 있다.
- ③ 입주자대표회의 또는 관리주체가 **적격심사제를 운영할 때에는 회의록을 작성하여 보관(평가표를 포함한다)**하고, 공동주택의 입주자등이 이의 열람을 청구하거나 본인의 비용으로 복사를 요구하는 때에는 이에 응하여야 한다. 다만, 법 제27조제3항 각 호의 정보는 제외하고 요구에 응하여야 한다.

▶ 평가주체 구성

- **입주자대표회의**가 계약자인 경우 → 입주자대표회의 구성원 + 입대의 선정 평가위원
 - 입주자대표회의 구성원 이외의 **입주자등 또는 외부위원 1명 이상 참여 의무화 (2023.06.13 시행)**
- **관리주체**가 계약자인 경우 → 관리주체 + 관리주체가 선정한 평가위원(입주자등으로 한정)
 - 입주자대표회의 구성원 이외의 **입주자등 1명 이상 참여 의무화 (2023.06.13 시행)**
 - 주택관리업자 임직원 운영 사업자가 입찰참여 시 → **관리사무소장은 평가위원 제외** → 입대의 선정 입주민이 평가

▶ 평가결과의 유효

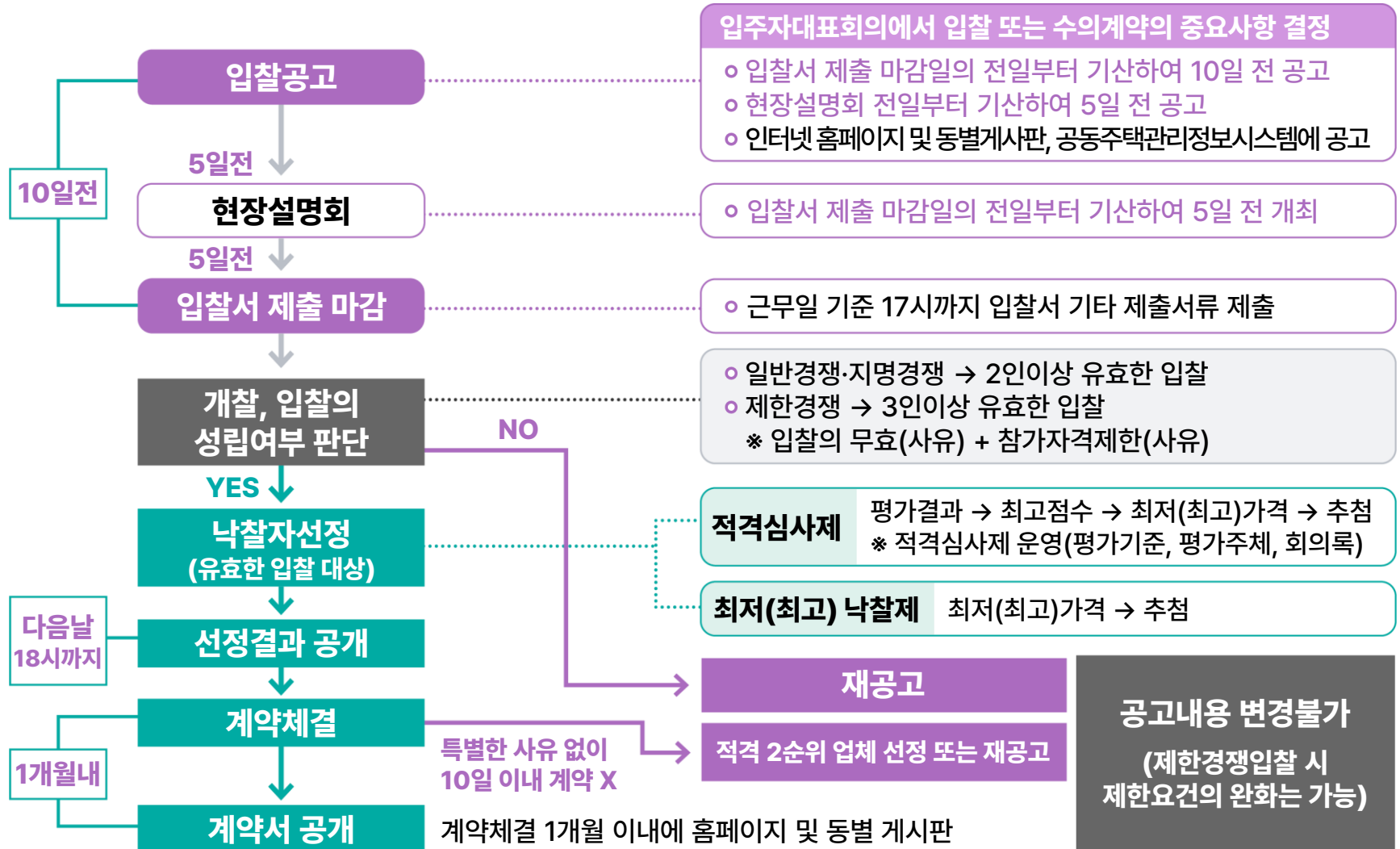
- 평가주체 중 **5인 이상**이 **적격심사 평가에 참여한 경우에 한하여 유효**

▶ 참관

- 평가위원이 아닌 입주자대표회의 구성원, 입주민(입주민 범위와 절차는 관리규약 定)

▶ 회의록 작성, 보관(평가표 포함) + 입주자등의 열람, 본인비용 복사 요구 응하여야 함

* 개인정보, 업무의 공정한 수행에 현저한 지장 초래 우려 정보 제외 → 법 제 27조제3항



전자입찰시스템 『주택관리업자 및 사업자 선정지침 제3조』

- ▶ **전자입찰방식** → 다음 중 어느 하나의 전자입찰시스템 이용
- 공동주택관리정보시스템(K-APT)에서 제공하는 전자입찰시스템
 - 「전자조달의 이용 및 촉진에 관한 법률」에 따른 전자입찰시스템
 - 민간이 운영하는 전자입찰시스템
 - 순환자원정보센터 전자입찰시스템 (폐기물 및 재활용 가능 자원에 관한 입찰에 한정)
- ▶ **수의계약 시** → 전자입찰방식으로 선정하지 아니할 수 있음.

입찰공고 방법 『주택관리업리업자 및 사업자 선정지침 제14조 / 제22조』

- ▶ **공고주체** → 입주자대표회의 또는 관리주체 [선정주체(계약자)]
- ▶ **공고방법** → 공동주택단지 인터넷홈페이지 + 공동주택관리정보시스템(K-APT)+ 동별게시판

- ✓ 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 **10일전 공고**
- ✓ 긴급입찰(입대의 의결), 재공고입찰 → 입찰서 제출 마감일 전일부터 기산하여 **5일전 공고**
- ✓ 현장설명회 개최시 → 입찰서 제출 마감일 전일부터 기산하여 **5일전 현장설명회 실시**
→ 현장설명회 전일부터 기산하여 **5일전 공고**

○○월						
일	월	화	수	목	금	토
					1	2
3 현장설명회시 공고기한	4 공고기한	5 10	6 9	7 8	8 7	9 6 현장설명회
10 5	11 4	12 3	13 2	14 1	15 입찰서류마감	16
17	18	19	20	21	22	23

입찰가격 산출방법 『주택관리업자 및 사업자 선정지침 제20조 / 제28조』

주택관리업자 선정

- 입찰가격 → **부가가치세 제외한 금액**

공사 및 용역 사업자 선정

- 입찰가격 → **부가가치세 제외한 금액**
- 용역사업자 선정 시 입찰가격 → **월간 용역비에 용역기간 개월 수를 곱하여 산정한 금액**
- 공사사업자 선정 시 입찰가격 → **총 공사금액 또는 단가로 함**

재공고 『주택관리업리업자 및 사업자 선정지침 제12조』

- 입찰이 성립하지 않은 경우, 낙찰을 무효(10일 이내 계약 미이행)로 한 경우 **재공고 가능**
- 공고기간을 제외하고 **최초로 입찰에 부친 내용변경 불가** (제한경쟁입찰의 경우 제한 요건 완화 가능)

I 주택관리업자 및 사업자 선정 | 입찰공고 내용 (1)

주택관리업자 선정

『주택관리업자 및 사업자 선정지침 제16조』

1. 관리 대상(세대수, 동수, 총 주택공급면적 등)
2. 경비·청소 등의 직영운영 또는 위탁운영에 관한 사항
3. 현장설명회를 개최하는 경우 그 일시·장소 및 참가의무여부에 관한 사항
4. 입찰의 종류 및 낙찰의 방법(적격심사제의 경우, 세부배점 간격이 제시된 평가배점표 포함)
5. 입찰서 등 제출서류(제19조에 따른 제출서류에 한함)에 관한 사항(제출서류의 목록, 서식, 제출방법, 마감시한 등)
6. 개찰의 일시·장소
7. 입찰참가자격에 관한 사항(제18조의 참가자격제한에 대한 사항에 한함)
8. 제6조에 따라 무효로 하는 입찰이 있는 경우, 해당 입찰자에게 입찰 무효의 이유를 알리는 방법에 대한 사항
9. 입찰 관련 유의사항(입찰가격 산출방법 및 기준 등)
10. 계약체결에 관한 사항(계약기간 등)
11. 제31조에 따른 입찰보증금 및 그 귀속에 관한 사항
12. 그 밖에 입찰에 필요한 사항(제1호부터 제11호까지의 사항 외 계약체결과 관련하여 설명이 필요한 사항 또는 기타사항 등을 기재)

▶ 입찰서 제출 마감 → 근무일의 17시까지

- 근무일 → 토요일, 공휴일, 대체공휴일을 제외한 날

- 제15조제1항에 따른 입찰공고기간을 초과하여 공고한 경우에는 입찰서 제출마감 시간을 17시 이전으로 정할 수 있으며, 이 경우 입찰공고문에 명시하여야 한다.

▶ 개찰일시 → 입찰서 제출마감 1시간 이후

▶ 입찰공고문과 전자입찰시스템 게시 내용 불일치 → 입찰공고문 내용이 우선함

▶ 입찰공고일, 현장설명일, 제출마감일이 공고문과 다른 경우 → 전자입찰시스템에 게시된 날이 우선

I 주택관리업자 및 사업자 선정 | 입찰공고 내용 (2)

공사 및 용역 사업자 선정

『주택관리업자 및 사업자 선정지침 제24조』

1. 사업 개요(사업내용 · 규모 · 면적 등)
2. 현장설명회를 개최하는 경우 그 일시 · 장소 및 참가의무여부에 관한 사항
3. 입찰의 종류 및 낙찰의 방법(적격심사제의 경우, 세부배점 간격이 제시된 평가배점표 포함)
4. 입찰서 등, 제출서류(제27조에 따른 제출서류에 한함)에 관한 사항(제출서류의 목록, 서식, 제출방법, 마감기한 등)
5. 개찰의 일시 · 장소
6. 입찰참가자격에 관한 사항(제26조의 참가자격제한에 대한 사항에 한함)
7. 제6조에 따라 무효로 하는 입찰이 있는 경우, 해당 입찰자에게 입찰 무효의 이유를 알리는 방법에 대한 사항
8. 입찰 관련 유의사항(입찰가격 산출방법 및 기준 등)
9. 계약체결에 관한 사항(계약기간 등)
10. 제31조에 따른 입찰보증금 및 그 귀속에 관한 사항
11. **하자보수보증금 예치율을 입주자대표회의의 의결로 결정한 경우 하자보수보증금 예치율(2~10%)**
12. 그 밖에 입찰에 필요한 사항(제1호부터 제11호까지의 사항 외 계약체결과 관련하여 설명이 필요한 사항 또는 기타사항 등을 기재)

▶ 입찰가격의 상한 공고 → 다음 각호의 하나에 따른 방법으로 입찰가격의 상한 공고 가능

1. 해당 입찰과 관련한 3개소 이상의 견적서
2. 지방자치단체의 자문검토결과
3. 건축사 또는 기술사 등 관계전문가(해당 입찰과 관련된 전문가가 해당된다)의 확인
4. 법 제86조에 따른 공동주택관리 지원기구의 자문 검토결과

주택관리업자 선정

『주택관리업자 및 사업자 선정지침 제17조』

- 관리 대상(세대수, 동수, 총 주택공급면적 등 현황)
- 입찰공고 내용의 구체적인 설명
- 그 밖에 입찰에 관한 질의응답 등 필요한 사항

➡ 이외의 추가사항 제시할 수 없음

공사 및 용역 사업자 선정

『주택관리업자 및 사업자 선정지침 제25조』

- 다음 각 목의 현황 등 사업 여건
 - 경비용역: 경비초소 및 경비구역 현황 | 청소용역: 청소범위 및 청소면적 현황
 - 소독용역: 소독범위 및 소독면적 현황 | 승강기유지관리 용역 및 공사: 승강기 대수 및 시설현황
 - 지능형 홈네트워크 설비유지관리 용역 및 공사: 지능형 홈네트워크 설비 대수 및 시설현황
 - 각종 시설 및 보수공사: 설계도서, 보수범위 및 보수방법
 - 건축물 안전진단: 설계도서 및 안전진단범위
 - 그 밖의 용역 및 공사: 용역 및 공사에 필요한 현황
- 입찰공고 내용의 구체적인 설명
- 그 밖에 입찰에 관한 질의응답 등 필요한 사항

➡ 각 호 이외의 추가사항(제출서류 및 참가자격 제한 등 입찰공고 내용)을 추가로 제시할 수 없음

주택관리업자 선정

『주택관리업자 및 사업자 선정지침 제19조』

1. 입찰서 1부
2. 주택관리업등록증 사본 1부
3. 사업자등록증 사본 1부
4. 법인인 경우 법인등기사항증명서 1부
5. 국세 및 지방세 납세증명서 1부(전자발급 포함)
6. 제한경쟁입찰인 경우 그 제한요건을 증빙하는 서류 사본 1부
7. 적격심사제인 경우 평가배점표에 따른 제출서류 사본 1부
8. **산출내역서**(입찰가액 관련 서류 포함) 1부
9. **입찰보증금** 현금납부 영수증(계좌이체증명서), 입찰보증보험증권 또는 공제증권 1부
10. 주택관리업자 등록 시·군·구에서 발급한 입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간 **행정처분 확인서** 1부
11. 그밖에 입찰에 필요한 서류(**과징금처분 확인서** 및 제1호부터 제7호와 관련한 추가서류에 한하며, 그밖의 서류를 포함하지 못한다)

공사 및 용역 사업자 선정

『주택관리업자 및 사업자 선정지침 제27조』

1. 입찰서 1부
2. 사업종류별로 해당 법령에 따른 면허 및 등록 등이 필요한 경우
면허증, 등록증 또는 이와 유사한 증명서 사본 1부
3. 사업자등록증 사본 1부
4. 법인인 경우 법인등기사항증명서 1부
5. 국세 및 지방세 납세증명서 1부(전자발급 포함)
6. 제한경쟁입찰인 경우 그 제한요건을 증빙하는 서류 사본 1부
7. 적격심사제인 경우 평가배점표에 따른 제출서류 사본 1부
8. 산출내역서(입찰가액 관련 서류 포함) 1부
9. 입찰보증금 현금납부 영수증(계좌이체증명서), 입찰보증보험증권 또는 공제증권 1부
(제31조제4항에 따라 납부 면제된 경우는 제외)
10. 처분권자가 발급한 입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서 1부
11. 그밖에 입찰에 필요한 서류(과징금처분 확인서 및 제1호부터 제7호와 관련한 추가서류에 한하며,
그밖의 서류를 포함하지 못한다)

I 주택관리업자 및 사업자 선정 | 참가자격의 제한 (1)

주택관리업자 선정

『주택관리업자 및 사업자 선정지침 제18조』

1. 법 제52조제1항에 따른 등록을 하지 아니한 자
2. 법 제53조제1항에 따른 영업정지 처분을 받고 그 영업정지 기간 중에 있는 자
3. 국세 및 지방세를 완납하지 아니한 자
4. 입찰공고일 현재 주택관리업 등록기준에 미달하는 자
5. **입찰서제출마감일까지** 해당 입찰과 관련하여 물품·금품·발전기금 등을 입주자, 사용자, 입주자대표회의(구성원을 포함한다), 관리주체(관리사무소 직원을 포함한다) 등에게 제공하거나 제공하기로 약속한 자
6. 해당 공동주택의 입주자대표회의의 구성원(그 배우자 및 직계존비속을 포함한다)이 임·직원으로 소속된 주택관리업자
7. 주택관리업자 선정과 관련하여 입찰담합으로 공정거래위원회로부터 과징금 처분을 받은 후 **6개월이 경과되지 아니한 자**



경쟁입찰에 참가할 수 없으며, 입찰에 참가한 경우 무효(수의계약의 경우에도 해당)

※ 기타 : 주택관리업자는 영업지역의 제한을 받지 아니한다.

I 주택관리업자 및 사업자 선정 | 참가자격의 제한 (2)

공사 및 용역 사업자 선정

『주택관리업자 및 사업자 선정지침 제26조』

1. 사업종류별로 해당 법령에 따른 면허 및 등록 등이 필요한 경우 그 자격요건을 갖추지 아니한 자
2. 해당 법령에 따른 영업정지 처분을 받고 그 영업정지 기간 중에 있는 자
3. 국세 및 지방세를 완납하지 아니한 자
4. **입찰서 제출 마감일까지** 해당 입찰과 관련하여 물품 · 금품 · 발전기금 등을 입주자, 사용자, 입주자대표회의, 관리주체 등에게 제공하거나 제공하기로 약속한 자
5. 해당 공동주택의 입주자대표회의의 구성원(그 배우자 및 직계존비속을 포함한다), 관리사무소장 또는 관리직원이 운영하는 사업자
6. 사업자 선정과 관련하여 입찰담합으로 공정거래위원회로부터 과징금 처분을 받은 후 **6개월**이 경과되지 아니한 자

➡ **경쟁입찰에 참가할 수 없으며, 입찰에 참가한 경우 무효(수의계약의 경우에도 해당)**

※ 기타 : 사업자는 영업지역의 제한을 받지 아니한다(해당 법령에서 제한하는 경우 예외)

입찰서 제출 『주택관리업자 및 사업자 선정지침 제8조』

- **전자입찰방식** 입찰서 → 전자적인 방법으로 입력 | 서류 → 시스템에 등록
 ※ 적격심사서류 : 입주자대표회의 의결 + 입찰공고에 명시 → 서면으로 추가 제출 가능
 (시스템 등록 서류와 내용이 다를 경우 시스템 등록 서류가 우선)
- **서류제출 / 등록의 효력** 입찰서 제출 마감일 **17시까지** 도착한 것에 한하여 효력
- **제출한 입찰서 등 제출서류의 교환·변경 불가**
- **개찰일시** 입찰서의 제출 마감시간으로 부터 **1시간 이후**

입찰공고
(6.1)

서류마감
(6.13)

개찰
(6.14)

입찰서류 확인
(6.15)

낙찰자 결정
(6.16)

계약체결
(6.20)

입찰서 개찰 『주택관리업자 및 사업자 선정지침 제9조』

- (입주자대표회의 또는 관리주체)는 입찰공고에서 **명시한 일정에 따라** 입찰서 개찰
- 개찰 일정이 변경되는 경우 → **입찰업체 등 이해관계인에게 통보하고 변경일정에 따라** 개찰

낙찰자 선정 『주택관리업자 및 사업자 선정지침 제10조』

- 입찰서 개찰 후 → 제출서류 검토 → **입찰의 성립 유무 판단** → **유효입찰 중에서 낙찰자 선정**
- **추첨으로 낙찰자 결정 시** → 추첨으로 낙찰자를 결정할 때에는 추첨대상 입찰업체 등 이해관계인이 참석한 장소에서 하여야 한다. 다만, 추첨방법, 일정 등을 통보하였음에도 이해관계인이 참석하지 않은 경우에는 이해관계인이 참석하지 않더라도 추첨할 수 있다.

선정결과 공개 『주택관리업자 및 사업자 선정지침 제11조』

- **공개주체** → 관리주체 (**입주자대표회의**가 주택관리업체 등을 선정하는 경우 **관리주체에 통보**)
- **공개내용** → 선정결과 내용(수의계약 포함)
 - 주택관리업자 또는 사업자의 상호 · 주소 · 대표자 및 연락처, 사업자등록번호
 - 계약금액 | 계약기간
 - 수의계약의 경우 그 사유 | **적격심사인 경우 그 평가결과(개인정보 제외)**
- **공개방법**
 - 해당 공동주택단지 **인터넷 홈페이지, 공동주택관리정보시스템(K-APT)** 및 **동별 게시판**
 - **낙찰자 결정일의 다음 날 18시**까지 공개 (토요일, 공휴일, 대체공휴일을 제외한 날)
 - * 수의계약의 경우 입주자대표회의 의결일 다음날 8시까지 공개(국토부 유권 해석)

계약체결

공사 및 용역 사업자 선정

『주택관리업리업자 및 사업자 선정지침 제29조』

- **계약자** → 관리주체 또는 입주자대표회의와 낙찰자로 선정된 사업자 (감사 참관 가능)
- **계약** → 입찰정보 및 낙찰금액 등과 **동일한 내용으로 체결**
- 특별한 사유 없이 10일 이내 계약 미체결 → **낙찰 무효** 가능 → 기존 낙찰자로 선정된 자를 제외하고 유효한 입찰이 2인 이상(제한경쟁은 3명 이상)인 경우 → **2위에 해당하는 자를 낙찰자로 선정 가능**
- **계약보증금 수납** → **계약 체결할 때** 계약금액의 10/100(용역, 단가계약), 20/100(공사계약)
- **4대보험 가입증명서 징구(고용, 국민건강, 국민연금, 산업재해보상)**
→ 공동주택에서 상시 근무가 필요한 용역 계약 → **계약체결후 1개월 이내**

계약서 공개 『공동주택관리법 제28조』

- 주택관리업자 또는 공사·용역사업자와 계약 체결 시 계약체결일로부터 1개월 이내에
→ **단지 홈페이지 및 동별게시판에 계약서 공개**

보증금 등 『주택관리업자 및사업자 선정지침 제31조 ~ 제33조』

입찰보증금 : 입찰서류 마감일까지 납부

- **금액** → 입찰금액의 5/100 이상
- **귀속** → 낙찰자가 계약체결 거절 시 해당 입찰보증금을 발주처에 귀속시켜야 함.

계약보증금 : 계약체결 할 때 납부

- **금액** → 계약금액의 10/100 (주택관리업자계약, 용역계약, 단가계약)
계약금액의 20/100 (공사계약)
- **귀속** → 계약자가 계약상의 의무 미 이행 시 해당 계약금을 발주처에 귀속시켜야 함.

입찰보증금 및 계약보증금

- 납부 → 현금, 공제증권 또는 보증서로 납부
- 면제 → 보험계약, 공업적으로 생산된 제품 구입하는 경우, 계약금액 **500만원** 이하인 경우
- 반환 → 입찰보증금 및 계약보증금의 목적이 달성 된 때 상대자 요청에 따라 즉시 반환

보증금 등 『주택관리업자 및사업자 선정지침 제31조 ~ 제33조』

하자보수보증금 : 준공검사 후 공사대금 잔금 지급전에 납부

- **하자보수보증금 예치율**은 《국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령》 제62조 준용
 ※ 입주자대표회의에서 의결(계약금액의 2~10%)하고 입찰공고에 명시하는 경우 예외적으로 적용
- **반환** → 하자담보책임기간이 만료되어 하자보수보증금의 목적이 달성된 때 계약상대자 요청 시 즉시반환

벌칙(과태료)

<공동주택관리법 제102조제3항제2호, 제9호>

위반사항

▶ 법 제7조제1항 또는 제25조를 위반하여 주택관리업자 또는 사업자를 선정한자

- 법 제7조제1항1호 : 주택관리업자선정 → 전자입찰방식 선정
경쟁입찰, 수의계약 중요사항 → 입주자등 과반수 동의
- 법 제7조제1항2호 : 그 밖에 입찰의 방법 등 대통령령으로 정하는 방식
- 법 제25조제1호 : 관리비 등의 집행을 위한 사업자 선정 → 전자입찰방식 선정
- 법 제25조제2호 : 그 밖에 입찰의 방법 등 대통령령으로 정하는 방식

▶ 법 제28조를 위반하여 계약서를 공개하지 아니하거나 거짓으로 공개한 자



500만원 이하 과태료

위반내용



계약 선정 주체 부적정 영 제15조, 지침 별표7	· 승강기 메인 쉬브 및 로프 교체공사를 관리주체가 계약을 체결하였음 · 전기안전관리용역 계약을 관리주체가 체결하였음 · 소방안전관리대행 용역 및 광고용역 계약을 입주자대표회의가 체결하였음
수의계약 절차 부적정 지침 제4조	· 기존 용역사업자의 사업수행실적 평가를 수행하지 않은 경우 · 수의계약전에 계약과 관련한 중요사항에 대해 입주자대표회의 미의결 · 일반경쟁 또는 제한경쟁 입찰 1회 유찰후 수의계약을 체결
계약서 공개 부적정 법 제28조	· 홈페이지 및 동별게시판 미공개, 지연공개 · 2021~2022년 체결한 계약중 총 8건의 계약서를 공개하지 않음 · 계약을 체결한 후 그 결과를 1개월이 경과한 후 공개함
선정 결과 공개 부적정 지침 제11조	· CCTV 및 주차차단기 설치 사업자 선정 결정결과 공개 지연(5.23선정→5.30공개) · 적격심사로 승강기 유지관리용역 사업자를 선정한 후 그 결과를 공개하면서 적격심사 평가 결과를 누락하여 공개함
입찰공고 항목누락 지침 제24조	· 입찰공고 내용에 입찰 무효의 이유를 알리는 방법에 관한 사항을 누락 · 사업내용, 규모 등과 입찰가격 산출방법 및 기준에 대한 사항을 누락 * 법정 제출서류외 서류를 제출하도록 공고



II

1. 장기수선계획의 개요
 2. 장기수선계획의 수립
 3. 장기수선계획의 검토 및 조정
 4. 장기수선충당금의 적립
 5. 장기수선충당금의 사용
-

장기수선계획/ 장기수선충당금

장기수선계획의 정의

「공동주택관리법」 제2조(정의)

"장기수선계획"이란 공동주택을 오랫동안 안전하고 효율적으로 사용하기 위하여 필요한 주요 시설의 교체 및 보수 등에 관하여 제29조제1항에 따라 수립하는 장기계획을 말한다.

장기수선계획의 필요성

- 적정 시기 유지보수함으로 시설물 수명 연장(장수명화)
- 시설물을 최상의 상태 유지를 통해 안전하고 쾌적하게 활용함으로 자산가치 보존
- 유지보수 비용 적립에 대한 분쟁 감소 유도

수립대상 및 수립주체

수립대상

- 300세대 이상의 공동주택
- 승강기가 설치된 공동주택
- 중앙집중 또는 지역난방 방식의 공동주택
- 건축법 제11조에 의한 공동주택(주상복합)



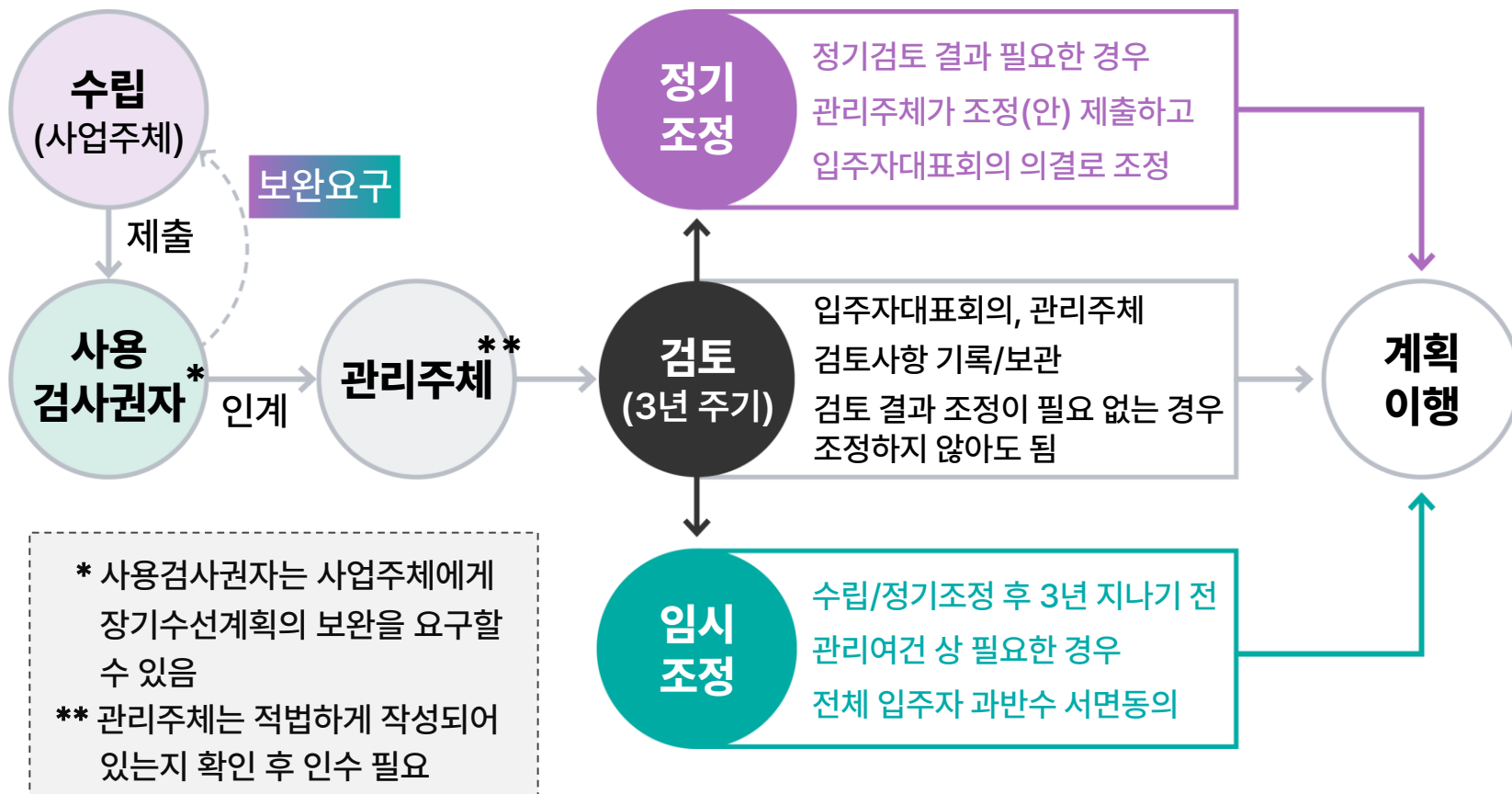
국토부 유권해석

30세대 이상
(도시형생활주택 50세대 이상)

수립주체

- 공동주택을 건설·공급하는 사업주체
- 리모델링하는 자
- 건축법 제11조에 따른 건축주
- 장기수선계획제도 시행 전 준공된 공동주택 ➡ 관리주체

수립/인계 절차



장기수선계획의 수립 기준

수립대상

- 관리주체가 관리하는 **공용부분**을 대상, 전유부분은 해당 안 됨

(예) 건물의 복도, 계단, 승강기 등 공동주택의 입주자가 공동으로 사용하는 시설

(관리사무소, 경비실, 경로당, 주민공동시설 등 공동주택 입주자가 공동으로 사용하는 부대복리시설을 포함)

수선향목

- 수선향목(공사종별)은 수선해야 할 **공용부분 시설물**

규칙 제7조제1항에 의한 '별표1'에 "공사종별"이라 규정

장기수선계획의 수립 기준

수선주기

- 장기수선계획에 정한 공사종별(수선향목)을 **내구연한**을 기준으로 수선하여야 할 기간(주기)을 의미
 - **기준 시점은 사용검사일(임시), 리모델링 사용검사일, 준공검사일**
 - 해당 공사종별(시설물)은 규칙 「별표1」에 수선주기 명시
 - 해당 공사종별의 **주기 도래 시 수선**하여야 함
 - **수선주기를 지키지 않으면 과태료 처분 대상임**
 - **주기 도래하여 시설물의 상태가 양호하다면 조정**하여야 함

장기수선계획의 수립 기준

수선율

- 해당 공사종별(시설물)에 대한 **보수의 양**을 의미
 - 전면수선 : 해당 공사종별을 전체적으로 모두 교체하거나 전면수선을 의미
 - 부분수선 : 해당 공사종별에 대하여 정하여진 부분만큼의 보수를 의미, 수선량을 의미하는 것이 아니라 전체 수선금액을 기준으로 수선율을 정함

장기수선계획의 수립 기준

수선금액

- 수선향목(공사종별)을 수선하는데 필요한 금원(공사비)
 - 수선향목(공사종별)의 산출수량(면적, 길이, 개수 등)에 단가를 곱하여 산출

장기수선계획의 수립 기준(참고)

장기수선계획 수립기준(시행규칙 별표1) 개정 [2024.12.27. 시행]

- 수선향목 · 방법 · 주기 · 수선율 등을 현실에 맞게 조정
 - * 공사항목 조정(통합, 삭제), 수선주기 조정, 수선방법 조정 등
 - 피난시설, 전기차 충전기 등 수립기준에 추가
- ※ 2024.12.27. 이후 장기수선계획 수립하거나 조정 시 개정된 기준 적용

장기수선계획의 수립 기준(참고)

■ 공동주택관리법 시행규칙 [별표 1] <개정 2026. 7. 30.>

장기수선계획의 수립기준(제7조제1항 및 제9조 관련)

1. 건물외부

구분	공사종별	수선방법	수선주기 (년)	수선율 (%)	비 고
가. 지붕	1) 방수	전면수리	15	100	
	2) 금속기와 잇기	부분수리	5	10	
		전면교체	20	100	
	3) 아스팔트 싱글 잇기	부분수리	5	10	
		전면교체	20	100	
나. 외부	1) 돌 붙이기	부분수리	25	5	
	2) 페인트칠	전면도장	8	100	
다. 외부 창문	출입문(자동문)	전면교체	15	100	

3. 전기·소화·승강기 및 지능형 홈네트워크 설비

구분	공사종별	수선방법	수선주기 (년)	수선율 (%)	비 고
마. 승강기 및 인양기	1) 기계장치	전면교체	15	100	
	2) 와이어로프(쇠밧줄), 시브(도르래)	전면교체	5	100	
	3) 제어반	전면교체	15	100	
	4) 조속기(과속조절기)	전면교체	15	100	
	5) 문 개폐(여닫는)장치	전면교체	15	100	
바. 기계식주 차 장 (「주 차장법 시 행 규 칙」 제16조의2 제1항 제2 호 다 목 에 따른 오토 발렛 주차 장치가 포 함된 기계 식 주 차 장 으로 한정 한다)	1) 기계장치	전면교체	15	100	
	2) 와이어로프(쇠밧줄), 시브(도르래)	전면교체	5	100	
	3) 체인, 스프로킷	전면교체	5	100	
	4) 제어반	전면교체	10	100	

장기수선계획의 정기검토 및 조정

정기검토 및 조정

- 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 **3년마다 검토**하고, **필요한 경우 이를 조정**해야 하며 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요 시설을 교체하거나 보수해야 함
- 이 경우 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획에 대한 **검토 사항을 기록하고 보관**하여야 함
- 장기수선계획 조정은 **관리주체가 조정안을 작성**하고 **입주자대표 회의가 의결**하는 방법에 의함
 - “3년마다”는 “**36개월마다**”를 의미(국토부 유권해석)

장기수선계획의 수시검토 및 조정

정기검토 주기 도래 전의 조정

- 입주자대표회의와 관리주체는 주요시설을 신설하는 등 관리여건상 필요하여 **전체 입주자 과반수의 서면동의를 받은 경우 3년이 경과하기 전에 장기수선계획을 조정할 수 있음**

장기수선충당금 적립 의무

징수 및 적립

- 관리주체는 장기수선충당금을 해당 주택의 **소유자로부터 징수하여 적립** [법 제30조]
- 장기수선충당금은 **사용검사(사용승인) 받은 날부터 1년이 경과한 날이 속하는 달부터** 매달 적립 [영 제31조제6항]
 - 분양전환 공동주택은 관리업무를 인계한 날이 속하는 달부터 적립
- 분양되지 않은 세대의 장기수선충당금은 사업주체가 부담 [영 제31조제7항]
- 공동주택의 소유자는 장기수선충당금을 사용자가 대신하여 납부한 경우 그 금액을 사용자에게 반환 [영 제31조제8항]
- 관리주체는 공동주택의 사용자가 장기수선충당금의 납부 확인을 요구하는 경우 지체 없이 확인서를 발급 [영 제31조제9항]

장기수선충당금 적립금액 산정

적립금액 산정 - 균등부과

- 관리규약에 적립요율을 규정하지 않고 적립하는 경우

$$\text{월간 세대별 장기수선충당금} = \frac{\text{장기수선계획기간 중의 수선비 총액}}{\text{총 공급면적} \times 12 \times \text{계획기간(년)}} \times \text{세대당 주택공급면적}$$

적립금액 산정 - 차등부과

- 관리규약상의 적립요율을 적용하여 적립하는 경우

$$\text{월간 세대별 장기수선충당금} = \frac{\text{장기수선계획기간 중의 수선비 총액} \times \text{연차별 적립요율}}{\text{총 공급면적} \times 12 \times \text{연차별 적립요율의 계획기간(년)}} \times \text{세대당 주택공급면적}$$

장기수선충당금 적립금액 산정 - 차등부과(예시)

$$\text{월간 세대별 장기수선충당금} = \frac{\text{장기수선계획기간 중의 수선비 총액} \times \text{연차별 적립요율}}{\text{총 공급면적} \times 12 \times \text{연차별 적립요율의 계획기간(년)}} \times \text{세대당 주택공급면적}$$

▶ 장기수선계획 기본사항

사용검사일	계획기간 수선비 총액(원)	총 계획기간
2020. 01. 01	6,000,000,000	2020. 01 ~ 2060. 12 (41년)
공급면적(㎡)	형별(공급면적, ㎡)	세대 수
50,000	50 / 100	600세대 (200 / 400)

※ 관리규약 00조 【장기수선충당금의 세대별 부담액 산정방법】 영 제31조제1항에 따른 '장기수선충당금의 요율'은 다음 각 호의 적립요율을 말한다.

1. 2021년 1월부터 2030년 12월까지 : 25%(25%)
2. 2031년 1월부터 2040년 12월까지 : 25%(50%)
3. 2041년 1월부터 2050년 12월까지 : 25%(75%)
4. 2051년 1월부터 2060년 12월까지 : 25%(100%) ※괄호 안은 누계임

장기수선충당금 적립금액 산정 - 차등부과(예시)

▶ (월간 적립단가) 공동주택관리법령상의 장충금 산정방법에 따라 월간 적립단가를 산출해 보면,

○ 1단계(2021년 1월부터~2030년 12월까지)의 월간 적립단가

$$\begin{array}{lcl} \text{월간 적립단가} & \frac{6,000,000,000 \times 25\%(\text{해당 적립요율})}{50,000\text{m}^2 \times 12\text{개월} \times 10\text{년}(\text{해당 적립요율의 계획기간})} & = 250\text{원/m}^2 \\ (\text{원/m}^2) & & \end{array}$$

○ 2단계(2031년 1월부터~2040년 12월까지)의 월간 적립단가

$$\begin{array}{lcl} \text{월간 적립단가} & \frac{6,000,000,000 \times 25\%(\text{해당 적립요율})}{50,000\text{m}^2 \times 12\text{개월} \times 10\text{년}(\text{해당 적립요율의 계획기간})} & = 250\text{원/m}^2 \\ (\text{원/m}^2) & & \end{array}$$

○ 3단계(2041년 1월부터~2050년 12월까지)의 월간 적립단가

$$\begin{array}{lcl} \text{월간 적립단가} & \frac{6,000,000,000 \times 25\%(\text{해당 적립요율})}{50,000\text{m}^2 \times 12\text{개월} \times 10\text{년}(\text{해당 적립요율의 계획기간})} & = 250\text{원/m}^2 \\ (\text{원/m}^2) & & \end{array}$$

○ 4단계(2051년 1월부터~2060년 12월까지)의 월간 적립단가

$$\begin{array}{lcl} \text{월간 적립단가} & \frac{6,000,000,000 \times 25\%(\text{해당 적립요율})}{50,000\text{m}^2 \times 12\text{개월} \times 10\text{년}(\text{해당 적립요율의 계획기간})} & = 250\text{원/m}^2 \\ (\text{원/m}^2) & & \end{array}$$

장기수선충당금 적립금액 산정 - 차등부과(예시)

▶ (월간 적립단가) 2단계(2031년 1월~2040년 12월) 계획기간 중의 월간 세대당 적립금액

계획기간 (적립기간)	적립요율	형별 [㉠]	월간 적립단가 [㉢]	월간 세대당 적립금액([㉠] X [㉢])	세대수	월간 적립금액
2031년 ~2040년	25%	50㎡	250원	12,500원	200	2,500,000원
		100㎡	250원	25,000원	400	10,000,000원
		계			600	12,500,000원

장기수선충당금 적립금액 예치

장기수선충당금 예치 방법

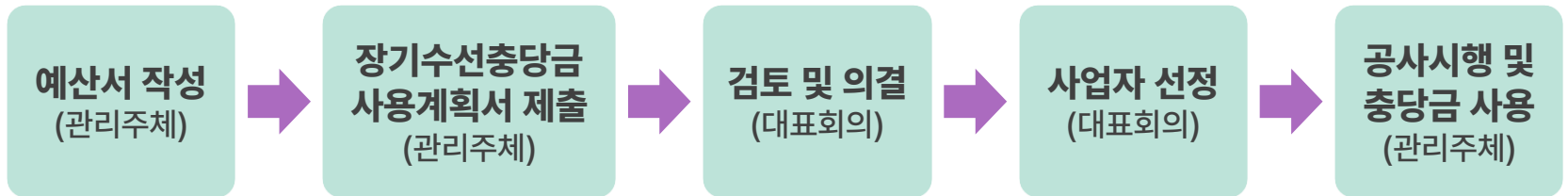
- 관리주체는 관리비 등을 입주자대표회의가 지정하는 금융기관에 예치·관리하되,
장기수선충당금은 별도의 계좌로 예치·관리 [영 제23조제7항]
- 법 제64조제5항에 따른 관리사무소장의 직인 외에 입주자대표회의 회장 인감 복수
등록 가능 [영 제23조제7항]
- 금융기관
 - 「은행법」에 따른 은행, 「중소기업은행법」에 따른 중소기업은행
 - 「상호저축은행법」에 따른 상호저축은행
 - 「보험업법」에 따른 보험회사
 - 그 밖의 법률에 따라 금융업무를 하는 기관으로서 국토교통부령으로 정하는 기관 ; 농협, 수협, 신협, 새마을금고, 산림조합, 우체국 등

장기수선충당금 집행

- 장기수선충당금의 **사용은 장기수선계획에 따른다** [법 제30조제2항]
- 해당 공동주택의 **입주자 과반수의 서면동의가** 있는 경우에는 다음의 용도로 사용 가능 [법 제30조제2항]
 - 제45조에 따른 조정 등의 비용
 - 제48조에 따른 하자진단 및 감정에 드는 비용
 - 제1호 또는 제2호의 비용을 청구하는데 드는 비용

장기수선충당금 사용 절차

- 관리주체가 장기수선충당금 사용계획서를 장기수선계획에 따라 작성하고 입주자대표회의의 의결을 거쳐 사용 [영 제31조제5항]



- 사용계획서에 포함되어야 하는 사항
 - 수선공사(공동주택 공용부분의 보수, 교체 및 개량)의 명칭과 공사내용
 - 수선공사 대상 시설의 위치 및 부위
 - 수선공사의 설계도면 등
 - 공사기간 및 공사방법
 - 수선공사의 범위 및 예정공사금액
 - 공사발주 방법 및 절차 등

서울시
공동주택 관리규약준칙
'장충금 사용계획서'

[별첨 제2호서식] [제31조제5항 관련]

구분	내역	비고
공사의 명칭	복합 아파트 및 지하 주차장 보수공사 (수선대상 공사의 명칭을 기재)	부분수선
공사의 개요	장기수선계획에 의한 수선부위가 도해하고 '수선보고서'를 첨부하여 수선대상으로 현황조사결과 보수가 필요한 복상부분, 방수 및 외벽 교체 보수 공사 (수선대상 공사의 장기수선계획, 수선부위 및 수선종류 등을 작성하고 공사시행 시점의 경과기간 및 공사시행 사유 등을 작성)	누수철수 세대에 한함
공사 위치	부수 철수 세대 : ○○○세대 (공사발주 후 준공 전까지 추가 철수세대는 현황조사 후 추가 공사를 하고 공사가 완료)	세부내용 별첨
설계도면 등	현황도면도, 방수대상 위치도 및 공사현황서 (수선공사의 설계도 등 필요서류를 첨부)	
공사 예정 기간	20○○년 ○○월 - ○○월(부기 전 공사완료) (공사 예정기간 기재)	변경가능
공사 예정 금액	계약금액(현금) (금15,000,000원) (가액 실재가액 또는 예비잔치를 명시하여 금액을 기재)	
공사 및 보수 방법 등	공동주택관리법 시행령 제23조에 따라 시공자 선정	

20 년 월 일
○○○○아파트 관리사무소장 (인)

장기수선충당금 사용 - 예외적 先 집행[국토부 유권해석]

- 실무적으로 예기치 못한 사정에 따라 장기수선계획의 수선주기가 도래하지 않았음에도 장충금을 사용하여야 할 경우, 장기수선계획에 예외적인 경우의 장충금 사용에 대한 근거를 총론에 마련하고 그에 따라 장충금 先 집행 가능

긴급공사

※ '2025 장기수선계획 실무 가이드라인' p23 참고

- (내용) 공용부위 주요시설이나 설비가 갑작스런 사고 등 예기치 못한 사정에 의해 긴급히 장기수선충당금을 사용 해야 할 경우 적용
- (대상) 장기수선계획에 반영되어 있는 공사항목
- (근거) 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따른다 [법 제30조제2항]
- (절차) 총론의 사용근거에 따라 입대의 의결 후 사용
- (조정) 교체나 보수 실시 후 최초 도래하는 정기(수시)조정 시 장기수선계획에 반영

총론에
근거마련



사용계획서 제출
(관리주체)



입주자대표회의
의결



장충금 집행
(관리주체)

장기수선충당금 사용 - 예외적 先 집행[국토부 유권해석]

소액지출

* '2025 장기수선계획 실무 가이드라인' p24 참고

- **(내용)** 예외적으로 소액의 범위 내에서 총론의 사용 근거(대상범위와 사용 요건, 금액한도 등)에 따라 입대의 의결 후 先 집행 가능
- **(대상)** 시행규칙 별표1의 공사항목 중 단지에 설치된 단위 개수가 많고 단가가 소액이며, 지속적이고 반복적인 교체(수리)가 필요한 항목
 - 예: 화재감지기, 스프링클러 헤드, 스피커, CCTV 카메라 등
 - 상기 공사항목 중 일부 교체(수리)할 경우 장기수선공사 관리대장에 기록, 장충금 先 집행 후 최초 도래하는 정기(수시)조정 시 장기수선계획에 반영
- **(근거, 절차, 조정)** 긴급공사와 동일

사용요건	사용금액의 범위 ①, ② 중 적은 금액 [예시]
① 입대의 의결을 통한 승인	① 300만원 미만
② 장기수선계획에 포함	② 항목별 장기수선공사비의 10% 이내
③ 소액이고 지속, 반복적일 것	☞ 연간 총 000만원 미만 (단지에서 협의하여 결정)

벌칙(과태료)

<법 제102조>

위반사항

▶ 수립되거나 조정된 장기수선계획에 따라
주요시설을 교체하거나 보수하지 아니한 자

▶ 장기수선충당금을 이 법에 따른
용도 외의 목적으로 사용한 자

➡ 1,000만원 이하 과태료

▶ 장기수선계획을 수립하지 않거나 검토하지
아니한 자 또는 장기수선계획에 대한
검토사항을 기록하고 보관하지 아니한 자

➡ 500만원 이하 과태료

▶ 장기수선충당금을 적립하지 아니한 자

➡ 300만원 이하 과태료

위반내용



장기수선계획

- 장기수선계획에 따른 교체 및 보수 미 이행
- 정기 조정검토 미 실시 / 검토 기록 미보관
- 정기 조정 검토 시 입대의 미 의결
- 정기 조정검토 기간(3년) 미 준수
- 장기수선계획 조정 시 일부항목 누락

장기수선충당금

- 장기수선허목 공사비를 수선유지비로 집행
- 장기수선충당금 사용현황 미공개, 공개기간 미준수
- 장기수선충당금 사용계획서 입대의 미 의결
- 장기수선충당금 선 집행 후 사용계획서 작성

질의회신

Q

수선방법에 전면교체(수리)만 규정되어 있는 공사에 대하여 부분교체(수리)할 필요가 있는 경우 수선유지비로 처리하는 것인지 아니면 장기수선충당금으로 처리하는 것인지?

A

「공동주택관리법 시행규칙」 별표 1 장기수선계획 수립기준에서 전면교체만 해당되는 공용부분 주요시설의 부분수선공사는 반드시 장기수선계획에 반영해야 하는 것은 아니며,

부분수선공사의 장기수선계획에 추가 여부는 각 공동주택에서 자율적으로 결정하되, 장기수선계획에 반영되지 않은 부분수선공사는 수선유지비로 집행 가능함.

다만, 해당 항목의 공사가 명확히 구분된 공간(동, 동의 특정부위, 지하주차장 등) 단위 내의 수선공사인 경우에는 전면 수선에 해당하는 것이며,

또한 제품(또는 시설)의 기능을 고려하여 여러 부품이 결합되어 제작된 제품이 독립적으로 가능한 것이라면 하나의 제품교체도 전면수선에 해당함.

<2025 장기수선계획 실무 가이드라인, p 82>

질의회신

Q

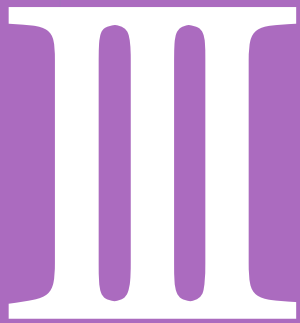
승강기 유지관리 계약방식을 종합유지보수 계약방식으로 하고자 하는데 종합유지보수 비용으로 월 1대당 20만원으로 계약한다고 할 경우 60%(12만원)는 단순 유지관리비로 책정해 관리비로 부과하고 40%(8만원)는 부품 교체 비용으로 계산해 장기수선충당금에서 지급하는 방식으로 계약을 하고자 하는데 유권해석 내용에 부합하는지?

A

승강기 운행정지, 긴급상황 발생 등의 상황에서 승강기 사용자의 안전이 고려될 수 있도록 '안전을 위한 긴급한 경우에 한정'해 '장기수선계획 총론에 긴급을 요하는 부품 교체를 승강기 유지관리용역과 함께 계약해 집행하는 방식을 반영'했다면 승강기 종합유지보수계약을 허용하는 것으로 해석을 변경하게 됐습니다. 다만 이 경우에도 장기수선계획에 따른 부품 교체 공사비용은 장충금으로 집행하고, 유지보수비용은 관리비로 집행하는 것이며 승강기 교체공사는 공개경쟁입찰을 통해 사업자를 선정해야 할 것입니다.

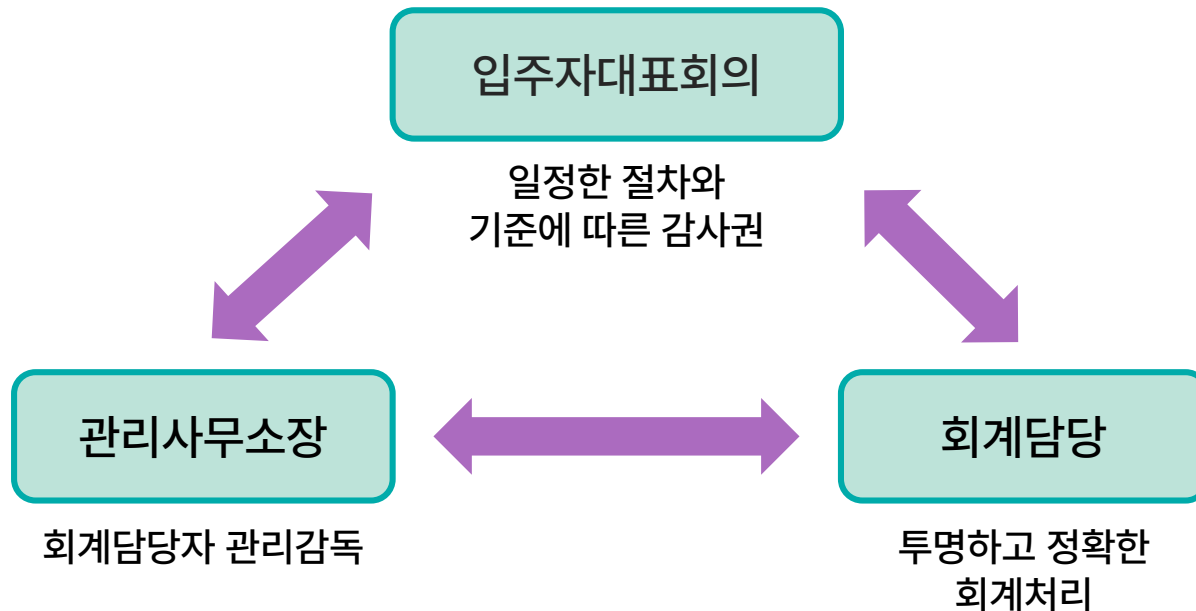
아울러 공동주택관리법 제31조 제4항에서 '장충금은 관리주체가 다음 각 호의 사항이 포함된 장충금 사용계획서를 장기수선계획에 따라 작성하고 입주자대표회의 의결을 거쳐 사용한다'라고 규정하고 있는 바 승강기 종합유지보수계약 비용 지출 시 발생하지 않은 공사비용을 매월 일정액 장충금에서 지급하는 것은 공동주택관리법령에서 정하는 장충금 사용방법에 적합하지 않은 것임을 알립니다.

<국토부 주택건설공급과-2017. 2.>



관리비 및 회계운영

- 공동주택 단지의 관리주체가 **그 재정의 상태와 운영내역을 이해관계자에게 알리는 수단**이며,
- 이해관계자에게 공동주택단지를 바람직하게 유지·관리하기 위한 의사결정을 할 수 있도록 **중요한 정보를 제공**하는 절차
- 입주자대표회의와 관리주체는 **상호 협력적이면서 동시에 서로 독립적인 견제관계를 유지해야 함**



관리비	사용료 등	(구분징수)
1. 일반관리비 2. 청소비 3. 경비비 4. 소독비 5. 승강기유지비 6. 지능형 홈네트워크 설비 유지비 7. 난방비 8. 급탕비 9. 수선유지비(냉·난방 청소비 포함) 10. 위탁관리수수료	1. 전기료(공동사용 전기료 포함) 2. 수도료(공동사용 수도료 포함) 3. 가스사용료 4. 지역난방 난방비와 급탕비 5. 정화조오물수수료 6. 생활폐기물수수료 7. 보험료(단지내 건물 전체 대상) 8. 입주자대표회의 운영경비 9. 선거관리위원회 운영경비 10. 텔레비전방송수신료('24.6.11)	1. 장기수선충당금 2. 안전진단 실시비용

기타 (따로 부과)

1. 공용시설물의 이용료(주민공동시설, 인양기 등)
2. 2세대 이상의 공동사용에 제공되는 시설의 경우 관리주체가 직접 보수하고 해당 입주자등에게 비용 부과 가능

관리비 등의 공개 : 47개 공개항목 표준분류 (의무관리대상)

구분	대항목	중항목	영 [별표2]의 세항목
공용 관리비	일반 관리비	인건비	(1) 급여
			(2) 제수당
			(3) 상여금
			(4) 퇴직금
			(5) 산재보험료
			(6) 고용보험료
			(7) 국민연금
			(8) 국민건강보험료
			(9) 식대 등 복리후생비
		제사무비	(10) 일반사무용품비
			(11) 도서인쇄비
			(12) 교통통신비
		제세공과금 (관리기구 사용)	(13) 전기료
			(14) 통신료
			(15) 우편료
			(16) 세금 등
		(17) 피복비	

관리비 등의 공개 : 47개 공개항목 표준분류 (의무관리대상)

구분	대항목	중항목	영 [별표2]의 세항목
공용 관리비	일반 관리비	(18) 교육훈련비	
		차량유지비	(19) 연료비
			(20) 수리비
			(21) 보험료
			(22) 기타 차량유지비
		그 밖의 부대비용	(23) 관리용품 구입비
			(24) 회계감사비
			(25) 그 밖의 비용
	(26) 청소비		
	(27) 경비비		
	(28) 소독비		
	(29) 승강기 유지비		
	(30) 지능형 홈네트워크 설비유지비		
	수선 유지비	(31) 용역금액 또는 자재 및 인건비	
		(32) 보수유지비 및 제반 검사비	
		(33) 건축물의 안전점검비용	
		(34) 재난 및 재해 등의 예방에 따른 비용	

관리비 등의 공개 : 47개 공개항목 표준분류 (의무관리대상)

구분	대항목	중항목	영 [별표2]의 세항목
공용 관리비	(35) 위탁관리수수료		
개별 사용료	(36) 전기료		
	(37) 수도료		
	(38) 가스사용료		
	(39) 지역난방 방식인 공동주택의 난방비와 급탕비		
	(40) 정화조오물수수료		
	(41) 생활폐기물수수료		
	(42) 보험료(단지 안의 건물전체를 대상)		
	(43) 입주자대표회의 운영비		
	(44) 선거관리위원회 운영비		
	(45) 텔레비전방송수신료		
	(46) 장기수선충당금		
	(47) 잡수입		

관리비 등의 예치 <영 제23조제7항>

- 관리주체는 관리비 등을 **입주자대표회의가 지정하는 금융기관**에 예치하여 관리하여야 함
 - 장기수선충당금 : 별도의 계좌로 예치 · 관리하여야 함
 - 계좌는 관리사무소장의 직인 외에 입주자대표회의의 회장 인감을 복수로 등록 가능

관리비 등의 용도의 사용금지 『법 제90조제3항』

- 입주자대표회의 및 관리주체는 관리비 · 사용료와 장기수선충당금을 공동주택관리법에 따른 **용도 외의 목적으로 사용하여서는 안 됨**

➡ **1,000만원 이하 과태료**

관리비 등의 공개 <법 제23조제4항, 영 제23조제8항>

- 관리주체는 관리비 등을 입주자등에게 부과한 경우, 다음 달 말일까지 **해당 공동주택의 홈페이지와 동별게시판, 공동주택관리정보시스템에 공개**
 - 세대별 부과내역을 제외한 관리비 등의 항목별 산출내역과 그 명세 공개
 - 장기수선충당금 : 적립요율 및 사용한 금액 공개
 - 잡수입의 경우에도 동일한 방법으로 공개

➡ **300만원 이하 과태료**

※ **공동주택관리정보시스템(K-APT)** 공개 → 관리비 등을 **47개** 세부항목으로 분류하여 공개

사업계획 및 예산안 수립

- 매 회계연도 **1개월 전**에 제출·승인 (관리주체 ↔ 입주자대표회의)
(승인사항 변경 시 변경승인)

사업실적서 및 결산서 제출

- 회계연도 종료 후 **2개월 이내** 제출 (관리주체 → 입주자대표회의)

작성·보관

- 관리비 등의 징수·보관·예치·집행 등 모든 거래행위에 관하여 월별로 작성한 장부 및 증빙서류 → 해당 회계연도 종료일로부터 **5년간** 보관
- 주택관리업자 및 사업자 선정 증빙서류 → 계약체결일로부터 **5년간** 보관
(1년이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금)

열람대상
정보범위

- 회계장부 및 증빙서류, 사업자 선정 관련 증빙서류
- 사업계획, 예산안, 사업실적 및 결산서

열람

- 입주자등이 열람요구 또는 자기비용으로 복사 요구 시
→ 관리규약에서 정하는 바에 따라 응하여야 함
(5백만원 이하 과태료)
- ※ 제외 : · 개인 사생활의 비밀 또는 자유를 침해할 우려가 있는 정보 등
· 의사결정과정 또는 내부검토과정에 있는 사항 등으로서 공개될 경우 업무의 공정한 수행에 현저한 지장을 초래할 우려가 있는 정보

공개

- 관리비 등의 부과명세(관리비, 사용료 및 이용료 등)에 대한 항목별 산출 명세서 및 연체내용 → 인터넷홈페이지에 공개하거나 입주자등에게 개별통지
- ※ 제외 : 세대별 사용명세 및 연체자의 동·호수 등 기본권 침해 우려가 있는 것

감사대상

- **의무관리대상** 공동주택의 관리주체 (**2024.01.01 시행** / 종전 300세대 이상)

감사수감

- 1년에 1회 이상 / 매 회계연도 종료 후 9개월 이내

회계감사
미 수감

- (300세대 **이상**) 입주자등의 **2/3이상 서면동의** 시
- (300세대 **미만**) 입주자등의 **과반수 서면동의 (2024.01.01 시행)**
- ※ 회계감사를 받지 아니하거나 부정한 방법으로 받은 자 **1년이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금**

감사인 선정

- **입주자대표회의** 선정 (시장·군수·청장 또는 한국공인회계사회에 추천의뢰 가능)
- **입주자등 1/10 이상 연서**로 감사인 추천 요구 시 → 입주자대표회의는 추천 의뢰 후 추천 받은자 중에서 감사인을 선정하여야 함.

보고서 제출·공개
(감사인)

- 회계감사를 받은날로부터 **1개월 이내**에 감사보고서 제출 (→관리주체)
- 회계감사 완료일로 부터 **1개월 이내**에 감사보고서 제출 (→ 시장·군·구청장)
- 회계감사 완료일로 부터 **1개월 이내**에 감사보고서 공개 (→ K-apt)

감사 결과 제출
·공개 (관리주체)

- 감사보고서 등 결과를 **제출받은 날부터 1개월 이내**에 보고 및 공개
보고 (→ 입주자대표회의) | 공개 (→ 공동주택단지 인터넷홈페이지 및 동별 게시판)
- ※ 회계감사 결과 미보고(미제출), 미공개, 거짓으로 공개한 자 **5백만원 이하의 과태료**

입주자대표회의에 제출하는 보고서

<영 제26조>, 『공동주택회계처리기준』

보고서	제출시기
결산서	회계연도 종료 후 2월 이내
감사보고서	감사결과 제출 후 1월 이내
예산서	회계연도 개시 1월 전
세입·세출결산서	분기말일 기준으로 작성한 후 보고

입주자대표회의 감사에 의한 내부통제

『공동주택회계처리기준』

구분	내용
장부의 월마감 확인	매월 결산처리 결과 출력서류에 1명 이상의 감사 는 이름을 쓰거나 날인하고 예금잔고 증명 과 장부를 대조하여야 함. (제12조제2항)
장부의 연마감 확인	1명 이상의 감사 는 장부의 연마감을 실시하였는지 확인(제15조제2항)
예금잔고 확인	관리사무소장과 감사 는 매월 말일을 기준으로 다음달 초에 지정 금융기관으로부터 예금잔고 증명을 받아 관계 장부와 대조하여야 한다 . (제29조, 2023. 6.13 시행)
지출에 대한 감사	감사 는 분기별로 지출 증빙서를 감사하여야 함. (제28조)
자산실사 참관	1명 이상의 감사 는 회계연도말 자산실사 시 참관 할 수 있음. (제39조제2항)

『공동주택회계처리기준』

제12조(장부의 마감) ② 전산으로 회계처리하는 경우에는 매월 결산 처리 결과를 출력하여 **관리사무소장과 1명 이상의 입주자대표회의의 감사**가 이름을 쓰거나 도장을 찍어 보관하여야 한다. 이 경우 감사는 예금 잔고 증명과 관계 장부를 대조하여야 한다.

제15조(장부 마감의 확인) ① 관리사무소장은 매월 또는 수시로 회계담당자의 장부기입을 확인하여야 한다.
② 전산으로 회계처리하는 경우에는 **1명 이상의 입주자대표회의 감사와 관리사무소장**이 매년 회계담당자가 연마감을 실시하였는지를 확인하여야 한다.

제28조(지출에 대한 감사) **입주자대표회의 감사**는 지출 업무의 적정성을 유지하기 위하여 **분기별로** 지출에 관한 증빙서를 감사하여야 한다.

제29조(예금잔고 관리) **관리사무소장과 감사**는 매월 말일을 기준으로 다음달 초에 지정 금융기관으로부터 예금잔고 증명을 받아 관계 장부와 대조하여야 한다.

제39조(자산실사) ① 관리사무소장은 매 회계연도 말일을 기준으로 하여 재고자산 및 유형자산을 실사하여야 한다.

② 재고자산 및 유형자산을 실사하는 경우에는 출납 업무와 관계없는 직원 중 관리사무소장이 지정하는 직원과 **1명 이상의 입주자대표회의 감사** 또는 입주자대표회의가 지정한 입주자가 참관할 수 있다.

Ⅲ

관리비 및 회계운영

벌칙(과태료)

<공동주택관리법 제99조, 제102조>

위반내용	위반주체	비고
하자보수보증금의 용도 외 사용 (법 제102조제1항 → 법 제38조제2항 위반)	입주자대표회의등	2천만원 이하 과태료
회계감사를 받지 아니하거나 부정한 방법으로 받은 자 (법 제99조제1호 → 법 제26조제1항 위반)	관리주체	1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금
회계감사 방해 (자료열람 · 등사 · 제출 요구 또는 조사 거부 · 방해 · 기피 / 거짓 자료 제출 등) (법 제99조제1의2호 → 법 제26조제5항 위반)	관리주체	“
장부 및 증빙서류를 작성 또는 보관하지 아니하거나 거짓으로 작성 (법 제99조제1의3호 → 법 제27조제1항 위반)	관리주체	“
보고 또는 자료 제출 등의 명령 위반(관리비 등의 사용내역 등) (법 제102조제2항제7호 → 법 제93조제1항 위반)	입주자등 입대의/구성원 관리주체/관리단 관리사무소장 선거관리위원회	1천만원 이하 과태료
관리비 · 사용료와 장기수선충당금을 이 법에 따른 용도 외 목적으로 사용 (법 제102조제2항제9호 → 법 제90조제3항 위반)	입주자대표회의 관리주체	“
회계감사 결과 미 보고, 미 공개 / 거짓으로 보고, 공개한 자 (법 제102조제3항제6호 → 법 제26조제3항 위반) 회계감사 결과 미 제출, 미 공개 / 거짓으로 제출, 공개한 자 (법 제102조제3항제6의2호 → 법 제26조제6항 위반)	관리주체 감사인	500만원 이하 과태료
장부나 증빙서류 등의 정보에 대한 열람, 복사의 요구에 응하지 아니한 자 (법 제102조제3항제8호 → 법 제27조제3항 위반)	관리주체	“
관리비 등의 내역을 공개하지 아니하거나 거짓으로 공개한 자 (법 제102조제4항제3호 → 법 제23조제4항 또는 제5항 위반)	관리주체 관리인 (100세대 이상)	300만원 이하 과태료

위반내용

⋮

내용	비고
· 회계감사 결과보고 및 공개 부적정	입대의 미보고·지연보고, 홈페이지·게시판 미공개, 지연공개 등
· 예산안 제출·승인 및 공개 부적정	예산안 지연 제출, 승인 예산의 홈페이지, 동별게시판 미공개
· 공동체 활성화 단체 지원 부적정	구성 신고서 미제출 단체 지원, 실적 및 결과보고서 미제출
· 이익잉여금 처분 부적정	관리비차감적립금 미적립, 예비비적립금 부당적립 등
· 예산 변경승인 미이행	예산 초과집행, 변경승인 미이행
· 세입·세출 결산서 작성·보고·공시 부적정	세입,세출결산서 미작성, 입주자대표회의 미보고, 미공개 등
· 회계장부 마감 및 보관 부적정	회계장부 출력 보관 미이행, 예금잔고 증명 미발급
· 적격증빙 수취 부적정	간이영수증 수취 등
· 접수입 집행 부적정	관리규약 미규정 용도로 집행
· 관리비 등 공개 부적정	관리비 등의 K-apt 공개지연, 동별게시판 미공개
· 결산서 제출 및 공개 부적정	결산서 지연제출, 홈페이지 및 게시판 미공개
· 유형자산 감가상각, 자산실사 부적정	내용연수 결정시 입주자대표회의 미의결, 자산실사 미실시
· 장기수선계획 수선향목 관리비 용도 외 사용	장기수선충당금 집행대상 항목을 수선유지비로 부당 집행

입주자대표회의 운영 및 윤리교육

2

경청해 주셔서
감사합니다

