공동주택감사(제42차)

- 제42차 공동주택 감사 결과 -

처 분 요 구 서

2022. 4.

대구광역시
DAEGU METROPOLITAN CITY
[건축주택과]

목 차

Ⅰ. 감사실시 개요 ····· 1

1. 감사배경 및 목적 ····· 1

2. 감사대상 및 범위 ····· 1

3. 중점 감사사항 ····· 2

4. 감사기간 및 인원 ····· 2

5. 감사방법 ····· 2

Ⅱ. 감사결과 처분요구 명세(공동주택별) ····· 3

1. ◇◇◇[◎◎◎구(군)] ····· 3

2. □□□[◎◎◎구(군)] ····· 21

3. △△△[◎◎◎구(군)] ····· 58

Ⅰ 감사실시 개요

1 감사배경 및 목적

〈감사배경〉

○ 공동주택이 민간부분이라는 이유로 행정기관의 지도·감독 사각지대

○ 주민들은 공동주택관리의 부실문제를 지자체가 적극적으로 감사 등을 통해 개선해 줄 것을 요구

○ 공동주택 관리 부실문제로 입주자대표회의·관리주체·입주민 간 갈등 및 다수 민원발생 등 건전한 커뮤니티 형성 저해

〈감사목적〉

○ 입주민 스스로 공동주택 관리에 관심을 가지도록 행정서비스 제공

○ 공동주택 관리의 투명성 제고로 입주민의 불신 해소

○ 공동주택 관리분야 감사결과 공개를 통한 입주민들의 알권리 보장

2 감사대상 및 범위

〈감사대상〉

○ 주민 감사요청 사항 및 주민제보 의혹사항 확인

○ 입주자대표회의 및 선거관리위원회 구성 및 운영 실태

○ 장기수선계획 및 장기수선충당금 부과·집행 실태

○ 관리주체 운영 실태(각종 공사 및 용역, 관리비 부과 및 집행 등)

〈감사범위〉

○ 최근 3년간 공동주택 유지·관리 계획 및 집행업무

- 공동주택관리법 관련 지방자치단체의 지도·감독 대상 업무

※ 수사 또는 재판이 진행 중인 사항 등 제외(공동주택관리조례 제12조)

3 중점 감사사항

○ 주민 감사 요청사항, 제보사항 등 의혹제기 사항

○ 위탁 관리업체 선정 및 각종 공사·용역 사업자 선정의 적정 여부

○ 관리비, 잡수입, 장기수선충당금 등 공금관리의 적정성 여부

○ 입주자대표회의·선거관리위원회 구성 및 운영실태

○ 시설물 유지·관리실태

○ 정보공개 및 각종 장부의 보관 실태 등

4 감사기간 및 인원

○ 감사기간 : 2022. 3. 2. ~ 2022. 3. 23.

○ 감사인원 : 1개반 6명〔시 3, 구·군 1, 공인회계사 1, 건축사 1〕

5 감사방법

○ 입주민 등의 신청 및 직권감사 요청에 의한 감사

○ 현장 실지감사

Ⅱ 감사결과 처분요구 명세(공동주택별)

‹◇◇◇ : 17건›

1. 장기수선충당금 부과 부적정[주의요구] ····· 4
2. 장기수선계획 지출 부적정[주의요구] ····· 5
3. 장기수선충당금 적립요율 및 적립금액 불일치[주의요구] ····· 6
4. 관리비등 세대별 부담액 산정 부적정[주의요구] ····· 7
5. 결산서 작성 및 보관 부적정[주의요구] ····· 8
6. 세입·세출 결산서 작성 및 공시 부적정[주의요구] ····· 9
7. 이익잉여금 처분 부적정[주의요구] ····· 10
8. 재고자산 회계처리 부적정[시정요구] ····· 11
9. 관리비등의 예금계좌 직인사용 부적정[시정요구] ····· 12
10. 관리규약 개정 소홀[시정요구] ····· 13
11. 지출의 원칙 미준수[주의요구] ····· 14
12. 공동체 활성화 지원 소홀[주의요구] ····· 15
13. 투·개표 참관인 미선정[주의요구] ····· 16
14. 투표·개표 진행상황부 기록부 서식 미사용[주의요구] ····· 17
15. 선거관리위원 결격사유 미확인[시정요구] ····· 18
16. 입찰관련 입주자대표회의 사전의결 소홀[주의요구] ····· 19
17. 사업자 선정결과 미공개[시정요구] ····· 20

[일련번호: 1]

대 구 광 역 시

주의요구

제　　목　장기수선충당금 부과 부적정

관 계 기 관　◇◇◇

내　　용

○「공동주택관리법 시행령」제30조(장기수선계획의 수립) 장기수선계획을 수립하는 자는 해당 공동주택의 건설비용을 고려하여야 하며, 제31조 제1항 “장기수선계획의 요율”은「공동주택관리법 시행규칙」제7조 1항, 제9조 별표 1 제7호의 규정에 의하여 산정한 장기수선충당금의 세대별 부담액 산정금액은

$$\text{월간 세대별 장기수선충당금} = \frac{\text{장기수선계획기간 중의 수선비총액}}{\text{총 공급면적}\times 12\text{월}\times\text{계획기간}} \times \text{세대당 주택공급면적}$$

으로 명시되어 있습니다.

○ 그런데, ◇◇◇에서는 아래「표」와 같이 최초 장기수선계획서(2018.09)와 정기조정 장기수선계획서(2021.10)의 분양면적(세대공급면적)의 합계가 상이하며, 또한 장기수선계획서상 부과금액과 실제부과금액이 상이합니다.

「표」월간 세대별 장기수선충당금/면적별 부과금액

분양면적(㎡)		세대수	부과금액(원/㎡)		실제부과금액 (원/㎡)
최초 (2018.9)	정기조정 (2021.10)		최 초 (2018.9)	정기조정 (2021.10)	
83.2438	85.1870	182	945.924	401	64.88
96.0430	98.4800	46	945.924	401	64.88
108.7470	111.5270	84	945.924	401	64.88
115.3153	118.1010	38	945.924	401	64.88
116.0747	118.8400	65	945.924	401	64.88
계; 40,629.9345	계; 41,614.90	415			

조치할 사항

◎◎◎구청장(군수)은

관리주체에 대하여 장기수선계획서에 따라 장기수선충당금을 부과하도록 “주의요구”하여 주시고, 향후 동일한 사례가 발생하지 않도록 지도·감독을 철저히 하시기 바랍니다.

[일련번호: 2]

대 구 광 역 시

주의요구

제　　목　장기수선계획 지출 부적정

관 계 기 관　◇◇◇

내　　용

○「공동주택관리법」제29조 (장기수선계획) 제2항 “입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고, 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다.”고 규정되어 있으며, 같은 법 시행규칙 제7조(장기수선계획의 수립기준 등) 제1항의 별표1에 장기수선계획수립기준에는 공사범위가 규정되어 있습니다.

○ 같은 법 시행규칙 제8조(영상정보처리기기의 설치 및 관리 등) 공동주택단지에「개인정보보호법 시행령」제3조 제1호 또는 제2호에 따른 영상정보처리기기를 설치하거나 설치된 영상정보처리기기를 보수 또는 교체하려는 경우에는 장기수선계획에 반영하여야 한다고 규정되어 있습니다.

○ 그런데, ◇◇◇에서는 2018년, 2021년 작성된 장기수선계획서 및 상기 시행규칙 제8조에 따라 장기수선공사계획서 조정미비와 장기수선충당금으로 시행하여야 하는 CCTV교체공사에 대하여 2020년 3월, 4월 입주자대표회의 의결을 거쳐 예비비로 집행한 사실이 있습니다.

「표」 공사내역　　(단위 : 원)

지출일자	계정과목명	공사명	계약금액
2020.05.28	예비비	헬스장, 작은도서관 출입구 CCTV 설치공사	836,000 (부가세포함)

조치할 사항

◎◎◎구청장(군수)은

관리주체 및 입주자대표회의에 대하여 공동주택관리법 시행규칙에 따라 장기수선계획에 포함된 공사는 장기수선충당금으로 지출하도록 “주의요구”하여 주시고, 향후 동일한 사례가 발생하지 않도록 지도·감독을 철저히 하시기 바랍니다.

[일련번호: 3]

대 구 광 역 시

주의요구

제　　목　장기수선충당금 적립요율 및 적립금액 불일치

관 계 기 관　◇◇◇

내　　용

○ 「공동주택관리법」 제23조(관리비 등의 납부 및 공개 등) 제4항에 의거 관리주체는 장기수선충당금과 그 적립금액을 공동주택관리정보시스템에 공개하여야 하고, 「공동주택관리법 시행령」 제23조(관리비 등) 제8항에 따르면 장기수선충당금은 그 적립요율 및 사용한 금액을 다음 달 말일까지 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지와 공동주택관리정보시스템에 공개하여야 합니다.

○ 또한, ◇◇◇ 관리규약(2018.09.제정) 제58조(장기수선충당금의 집행 및 공개)에는 [별지 제6호 서식]에 따라 매년 3월말까지 게시판과 공동주택 인터넷 홈페이지에 공개하도록 규정되어 있으며, 제62조(장기수선충당금의 세대별 부담액 산정방법)에는 2019년 9월부터 2029년 8월까지 적립요율을 20%, 2029년 9월부터 2039년 8월까지 적립요율은 40%로 규정되어 있습니다.

○ 그런데, ◇◇◇에서는 아래 「표」와 같이 2019년부터 2022년까지 [별지 제6호 서식]에 의한 장기수선충당금 적립 내용과 관리비부과내역서 및 공동주택관리정보시스템 내용이 서로 상이합니다.

「표」 장기수선충담금 잔액 및 적립요율　　(단위 : 원)

기 간	장충금 적립 및 사용현황 (산정방법)	관리비부과내역서	공동주택관리정보시스템
2019.12	13,499,350 (분양면적㎡당 90원) 사용내역: 0	13,499,350 (분양면적㎡당64.88원) 사용내역: 0	13,499,350 (적립요율 0%) 사용액: 0
2020.12	46,298,657 (분양면적㎡당 90원) 사용내역: 0	46,298,657 (분양면적㎡당 64.88원) 사용내역: 0	46,298,657 (적립요율 0%) 사용액: 0
2021.12	94,361,624 (분양면적㎡당 90원) 사용내역: 0	94,361,624 (분양면적㎡당 64.88원) 사용내역: 0	94,361,624 (적립요율 0%) 사용액: 0

조치할 사항

◎◎◎구청장(군수)은

관리주체에 대하여 공동주택관리법에 따라 장기수선충당금 적립요율 및 적립금액 공개내용이 일치하도록 “주의요구”하여 주시고, 향후 동일한 사례가 발생하지 않도록 지도·감독을 철저히 하시기 바랍니다.

[일련번호: 4]

대 구 광 역 시

주의요구

제　　목　관리비등 세대별 부담액 산정 부적정

관 계 기 관　◇◇◇

내　　용

(1) 관리비

○ 「◇◇◇ 관리규약」[별표4] 관리비의 세대별 부담액 산정방법(제60조 제1항 관련)에 일반관리비, 수선유지비는 예산을 12개월로 분할하여 매월 주택공급면적에 따라 배분하도록 규정되어 있습니다.

○ 그런데, ◇◇◇에서는 일반관리비, 수선유지비의 세대별 부담액 산정 시 규정과 달리 예산이 아니라 실제 발생금액(정산)을 매월 주택공급면적에 따라 배분하여 규정과 달리 배분한 사실이 있습니다.

(2) 공동사용료

○ 「◇◇◇ 관리규약」[별표6] 공동 사용료의 산정방법(제61조 제1항 관련)에 승강기전기료는 동별로 구분하여 월간 실제 소요된 비용을 전층 배분하도록 규정되어 있습니다.

○ 그런데, ◇◇◇에서는 승강기전기료의 경우 동별, 라인별로 세대별 균등배분하고 있으나 관리규약 [별표6] 공동 사용료의 산정방법에는 승강기전기료의 배분기준이 명확히 제시되어 있지 않습니다.

(3) 사용료

○ 「◇◇◇ 관리규약」 [별표7] 사용료의 산정방법(제61조 2항 관련)에 입주자대표회의 운영비, 선거관리위원회 운영경비는 예산으로 정한 금액을 12개월로 분할하여 매월 주택공급면적에 따라 산정한다고 규정되어 있습니다.

○ 그런데, ◇◇◇에서는 입주자대표회의 운영비, 선거관리위원회 운영경비의 사용료 산정 시 규정과 달리 예산이 아니라 실제 발생금액(정산)을 매월주택공급면적에 따라 배분하여 규정과 달리 부과한 사실이 있습니다.

조치할 사항

◎◎◎구청장(군수)은

관리주체에 대하여 관리규약에서 정한 바에 따라 관리비등 세대별 부담액을 산정하도록 “주의요구”하여 주시고, 향후 동일한 사례가 발생하지 않도록 지도·감독을 철저히 하시기 바랍니다.

[일련번호: 5]

대 구 광 역 시

주의요구

제　　목　결산서 작성 및 보관 부적정

관 계 기 관　◇◇◇

내　　용

○ 「공동주택 회계처리기준」 제41조(결산) 제1항에 관리주체는 영 제26조 제3항에 따라 재무상태표, 운영성과표, 이익잉여금처분계산서(또는 결손금처리계산서), 주석 및 세입·세출 결산서를 작성하여 회계연도 종료 후 2개월 이내 입주자대표회의에 제출하도록 규정되어 있으며, 또한 동 기준 제42조(결산서의 보관) 제1항 및 제2항에 따르면 제41조에 따라 결산을 수행할 경우, 작성된 결산서는 출력하여 편철하고 관리사무소장의 도장을 찍은 후 보관하며 동 기준 제29조의 예금잔액증명서 원본을 함께 첨부하여 보관하도록 규정되어 있습니다.

○ 그런데, ◇◇◇에서는 결산서에 관리사무소장의 도장이 없으며, 예금잔액증명서의 원본이 미첨부되어 보관된 사실이 있습니다.

조치할 사항

◎◎◎구청장(군수)은

관리주체에 대하여 공동주택 회계처리기준에 따라 결산서를 작성·보관하도록 “주의요구”하여 주시고, 향후 동일한 사례가 발생하지 않도록 지도·감독을 철저히 하시기 바랍니다.

[일련번호: 6]

대 구 광 역 시

주의요구

제　　목　세입·세출 결산서 작성 및 공시 부적정

관 계 기 관　◇◇◇

내　　용

○ 「공동주택 회계처리기준」 제56조(세입·세출결산서 보고) 제1항에 관리주체는 매 분기 말일을 기준으로 하여 세입·세출결산서를 작성하여 입주자대표회의에 보고하고, 동조 제2항에 입주자대표회의는 제1항에 따른 보고서를 분석하고 그 결과를 입주자 및 사용자에게 공시하도록 규정되어 있습니다.

○ 그런데, ◇◇◇에서는 규정과 달리 분기별 세입·세출결산서를 공시하지 않은 사실이 있습니다.

조치할 사항

◎◎◎구청장(군수)은

관리주체 및 입주자대표회의에 대하여 공동주택 회계처리기준에 따라 세입·세출 결산서를 작성·공시하도록 “주의요구”하여 주시고, 향후 동일한 사례가 발생하지 않도록 지도·감독을 철저히 하시기 바랍니다.

[일련번호: 7]

대 구 광 역 시
주의요구

제　　목　이익잉여금 처분 부적정

관 계 기 관　◇◇◇

내　　용

○ 「◇◇◇ 관리규약」 제59조(잡수입의 집행 및 회계처리) 제2항에 입주자가 적립에 기여한 잡수입은 장기수선충당금을 적립하도록 규정되어 있습니다.

○ 그런데, ◇◇◇에서는 회계연도 중에 장기수선충당예치금 이자수입을 장기수선충당금으로 전입하는 회계처리를 하였으나 결산 후 이익잉여금 처분 시 아래「표」이익잉여금 처분 현황에서 보는 바와 같이 입주자 기여수익을 장기수선충당금으로 처분하여 장기수선충당금이 이중으로 적립된 사실이 있습니다.

「표」 이익잉여금(입주자 기여수익) 처분 현황 (단위:원)

	2021년 (전표일 : 2022.02.21)	2020년 (전표일 : 2021.02.20)
장기수선충당금	11,412,000	14,806,827

조치할 사항

◎◎◎구청장(군수)은

관리주체 및 입주자대표회의에 대하여 관리규약에서 정한 바에 따라 이익잉여금을 처분하도록 “주의요구”하여 주시고, 향후 동일한 사례가 발생하지 않도록 지도·감독을 철저히 하시기 바랍니다.

[일련번호: 8]

대 구 광 역 시

시정요구

제　　목　재고자산 회계처리 부적정

관 계 기 관　◇◇◇

내　　용

○「공동주택 회계처리기준」제31조에 재고자산의 범위가 규정되어 있고, 동 기준 제32조(재고자산의 관리) 제2항 및 제3항에서는 재고자산의 입고 및 출고에 관한 기록은 특별한 경우를 제외하고는 계속기록법을 따르고, 재고자산 출고가격의 산정은 선입선출법 또는 평균법을 따르되 계속성을 유지하도록 규정되어 있습니다.
또한, 동 기준 제30조(자산의 관리) 제1항 및 제2항에 따르면 자산관리담당은 물품관리대장을 계정과목별로 작성하여 보관하도록 규정되어 있습니다.

○ 그런데, ◇◇◇에서는 감사일 현재 재무상태표에 선급금(공동현관카드)계정으로 121,000원이 보고되어 있으나 물품관리대장이 비치되어 있지 않습니다.

조치할 사항

◎◎◎구청장(군수)은

관리주체에 대하여 공동주택 회계처리기준에 따라 재고자산의 물품관리대장을 작성·비치하도록 “시정요구”하여 주시고, 향후 동일한 사례가 발생하지 않도록 지도·감독을 철저히 하시기 바랍니다.

[일련번호: 9]

대 구 광 역 시

시정요구

제　　목　관리비등의 예금계좌 직인사용 부적정

관 계 기 관　◇◇◇

내　　용

○ 「공동주택 회계처리기준」 제8조(회계 업무 처리 직인) 제1항에 “관리사무소장이 금융계좌 및 출납관련 회계 업무를 집행할 때에는 법 제64조 제5항에 따라 시장·군수 또는 구청장에게 신고한 직인을 사용한다.”라고 규정되어 있습니다.

○ 그런데, ◇◇◇에서는 관리비 등을 예치·관리하는 금융계좌의 직인을 관리사무소장의 신고된 직인이 아니라 관리사무소장이 소속된 주택관리업체 대표이사의 직인과 입주자대표회의 회장의 직인으로 복수 등록하여 사용하고 있는 사실이 있습니다.

조치할 사항

◎◎◎구청장(군수)은

관리주체에 대하여 공동주택 회계처리기준에 따라 회계 업무 집행 시 구청장에게 신고한 관리사무소장의 직인을 사용하도록 “시정요구”하여 주시고, 향후 동일한 사례가 발생하지 않도록 지도·감독을 철저히 하시기 바랍니다.

[일련번호: 10]

대 구 광 역 시

시정요구

제　　목　관리규약 개정 소홀

관 계 기 관　◇◇◇

내　　용

○ 「공동주택관리법 시행령」 부칙 <대통령령 제31366호, 2021. 1. 5.> 제4조 제2항에 “입주자대표회의는 이 영 시행일부터 4개월 이내에 제1항에 따른 관리규약준칙에 맞게 관리규약을 개정해야 한다.”라고 규정되어 있고, 대구광역시에서는 제19조 제1항 제28호의 개정규정에 맞게 2021년 1월에 관리규약준칙을 개정하였습니다.

○ 그런데, ◇◇◇에서는 2018년 8월 관리규약 제정이후 감사일 현재까지 공동주택 관리규약을 개정하지 않은 사실이 있습니다.

조치할 사항

◎◎◎구청장(군수)은

관리주체 및 입주자대표회의에 대하여 공동주택관리법 시행령에 따라 관리규약을 개정하도록 “시정요구”하여 주시고, 향후 동일한 사례가 발생하지 않도록 지도·감독을 철저히 하시기 바랍니다.

[일련번호: 11]

대 구 광 역 시

주의요구

제　　목　지출의 원칙 미준수

관 계 기 관　◇◇◇

내　　용

○ 「공동주택 회계처리기준」 제25조(지출의 원칙)에 지출은 물품 또는 용역 공급자 명의의 금융기관 계좌로 지급하여야 한다. 다만, 각 호의 방법으로 지출하는 경우에는 그러하지 아니하다. 라고 규정하고 제1호에 “여비 및 교통비를 지출하는 경우”, 제2호에 “1건당 10만원 미만을 지출하는 경우”, 제3호에 “신용카드로 지출하는 경우”로 규정되어 있습니다.

○ 그런데, ◇◇◇에서는 아래 「표」와 같이 오수정화조 세정작업비 등을 물품 또는 용역 공급자 명의의 금융기관 계좌로 지급하지 아니하고, 현금으로 지급한 사실이 있습니다.

「표」 지출내역　　(단위 : 원)

전표일자	적요	지출금액	비고
2020.08.31	오수정화조 긴급 배관 세정작업비 지급	200,000	현금지급
2021.03.29	상가 303동 앞 오수정화조 배관 긴급소통작업비 지급	100,000	〃

조치할 사항

◎◎◎구청장(군수)은

관리주체에 대하여 공동주택 회계처리기준에 따라 지출의 원칙을 준수하도록 “주의요구”하여 주시고, 향후 동일한 사례가 발생하지 않도록 지도·감독을 철저히 하시기 바랍니다.

[일련번호: 12]

대 구 광 역 시

주의요구

제　　목　공동체 활성화 지원 소홀

관 계 기 관　◇◇◇

내　　용

○ 「◇◇◇ 관리규약」 제81조(공동체 활성화 자생단체 기능 및 지원) 제2호에 “자생단체는 공동체 활성화 사업을 하기 위해 입주자대표회의에 예산을 요구하는 경우 자생단체 명의로 사업계획서를 작성하여 제출한다.”, 제3호 “입주자대표회의는 그 구성원 과반수의 의결로 해당 자생단체의 공동체 활성화 부합여부 등에 따라 지원금액, 시기 등을 정하며, 지원이 불가능한 경우 사업계획서를 제출받은 날로부터 30일 이내 문서로 회신한다.”, 제4호 “자생단체는 공동체 활성화 사업이 완료되거나 회계연도가 종료한 경우에는 1개월 이내에 사업결과보고서를 제출하고 그 잔액은 반납하여야 한다.”라고 규정되어 있습니다.

○ 그런데, ◇◇◇에서는 아래 「표」와 같이 입주자대표회의에서 2020년 1월 6일에 의결하여 자생단체 지원비용을 지원하였으나 사업계획서 및 사업결과보고서를 제출받지 않은 사실이 있습니다.

「표」 지출내역　　(단위 : 원)

전표일자	계정과목명	적　　요	지출금액
2020.01.10	기타의관리외비용	경로당 개소비품 지원비	1,000,000

조치할 사항

◎◎◎구청장(군수)은

입주자대표회의에 대하여 관리규약에서 정한 바에 따라 자생단체 비용 지원 시 사업계획서 및 사업결과보고서를 제출받도록 “주의요구”하여 주시고, 향후 동일한 사례가 발생하지 않도록 지도·감독을 철저히 하시기 바랍니다.

[일련번호: 13]

대 구 광 역 시

주의요구

제　　목　투·개표 참관인 미선정

관 계 기 관　◇◇◇

내　　용

○ 「◇◇◇ 선거관리규정」 제33조(투표·개표참관)에 따르면 “후보자는 선거일전 2일까지 투표참관인과 개표참관인을 각각 2인 이내에서 별지 제19호 서식에 의하여 신고할 수 있으며, 신고기한까지 신고가 없는 경우에는 포기한 것으로 본다. 다만, 신고기한까지 투·개표 참관인의 신고가 없는 경우에는 공동주택선관위가 선거인 중에서 각각 2인의 투표참관인과 개표참관인을 별지 제20호 서식에 따라 본인의 승낙을 얻어 투표참관인과 개표참관인으로 선정하여야 한다”라고 규정하고 있습니다.

○ 그런데 ◇◇◇에서는 아래 「표」 투·개표 참관인 선정 현황과 같이 투·개표참관인을 선정하지 않고 선거를 진행한 사실이 있습니다.

「표」 투·개표 참관인 선정 현황

기별	선거명	투(개)표일	참관인 선정 유무	비고
1기	동별 대표자(보궐)	2019.03.28.(개표)	미선정	
2기	동별 대표자	2021.01.29.(개표)	미선정	
		2021.04.07.(개표)	미선정	
		2021.05.04.(개표)	미선정	

조치할 사항

◎◎◎구청장(군수)은

선거관리위원회에 대하여 선거관리규정에서 정한 바에 따라 선거 시 투·개표 참관인을 선정하도록 “주의요구”하여 주시고, 향후 동일한 사례가 발생하지 않도록 지도·감독을 철저히 하시기 바랍니다.

[일련번호: 14]

대 구 광 역 시

주의요구

제　　목　투표·개표 진행상황부 기록부 서식 미사용

관 계 기 관　◇◇◇

내　　용

○ 「◇◇◇ 선거관리규정」 제35조(투표 진행상황 기록부 작성)에 “위원 또는 투표관리관은 투표가 끝난 즉시 별지 제22호 [투표 진행상황 기록부]서식에 의하여 투표진행상황을 정확하게 작성하고 서명 또는 날인하여야 한다고 규정되어 있고, 제42조(개표진행상황 기록부)에는 ”개표가 종료되면 즉시 개표결과를 공표하고 별지 제24호 서식에 의한 개표진행상황 기록부를 작성한다. 다만, 투표소 및 개표소가 같은 장소일 경우 위원이 별지 제25호 [투표 및 개표 진행상황 기록부]서식에 의하여 투표 및 개표 진행상황기록부를 작성 할 수 있다.”라고 규정되어 있습니다.

○ 그런데, ◇◇◇에서는 아래 「표」 투표·개표 진행상황부 기록부와 같이 투표·개표 진행상황부를 작성하였지만 기재방법과는 맞지 않게 작성하여 관리한 사실이 있습니다.

「표」 투표·개표 진행상황부 기록부

기별	선거명	투(개)표일	투표 및 개표 진행상황부 기록부	비고
1기	동별 대표자(보궐)	2019.03.28.(개표)	작성	서식 미사용
2기	동별 대표자	2021.01.29.(개표)	작성	
		2021.04.07.(개표)	작성	서식 미사용
		2021.05.04.(개표)	작성	서식 미사용

조치할 사항

◎◎◎구청장(군수)은

선거관리위원회에 대하여 선거관리규정에서 정한 바에 따라 투·개표 진행 상황 기록부를 작성하도록 “주의요구”하여 주시고, 향후 동일한 사례가 발생하지 않도록 지도·감독을 철저히 하시기 바랍니다.

[일련번호: 15]

대 구 광 역 시

시정요구

제　　목　선거관리위원 결격사유 미확인

관 계 기 관　◇◇◇

내　　용

○「공동주택관리법 시행령」제16조(선거관리위원회 위원의 결격사유 등) 제1호에 따르면 미성년자, 피성년후견인 또는 피한정후견인은 선거관리위원이 될 수 없습니다.

○ 그런데, ◇◇◇에서는 제1기, 제2기 선거관리위원들에 대하여 피성년후견인 및 피한정후견인 여부를 감사일 현재까지 조회하지 않은 사실이 있습니다.

조치할 사항

◎◎◎구청장(군수)은

선거관리위원회에 대하여 공동주택관리법 시행령에 따라 제2기 선거관리위원의 결격사유를 확인하도록 “시정요구”하여 주시고, 향후 동일한 사례가 발생하지 않도록 지도·감독을 철저히 하시기 바랍니다.

[일련번호: 16]

대 구 광 역 시

주의요구

제　　목　입찰관련 입주자대표회의 사전의결 소홀

관 계 기 관　◇◇◇

내　　용

○ 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조(입찰의 방법)와 관련 [별표 1] 입찰의 종류 및 방법에 따르면 제한경쟁입찰은 사업종류별로 관련법령에 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 방법으로 규정하고 있고, 관리주체가 제한경쟁입찰·지명경쟁입찰의 방법으로 사업자를 선정하는 경우에는 입찰공고 전에 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 한다고 규정되어 있으며, 제7조(낙찰의 방법)와 관련 [별표 7] 주택관리업자 및 사업자 선정방법 <비고>에는 입찰공고 전에 입찰의 종류 및 방법, 참가자격 제한 등 입찰과 관련한 중요한 사항에 대하여 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 한다고 규정하고 있습니다.

○ 그런데, ◇◇◇에서는 “승강기 종합유지관리업체”선정에 대하여 제한경쟁으로 입찰공고하면서 입찰공고 전에 아래 「표」와 같이 입찰과 관련한 중요한 사항에 대하여 입주자대표회의의 의결을 소홀히 한 사실이 있습니다.

「표」 입주자대표회의 의결내용

건　명	입찰종류	회의일시	입주자대표회의 의결내용
승강기 종합유지 관리업체 선정	제한경쟁	2020.04.06	제한경쟁/전자입찰로 사업자를 선정하기로 한다. (계약기간 2년)

조치할 사항

◎◎◎구청장(군수)은

입주자대표회의에 대하여 주택관리업자 및 사업자 선정지침에 따라 입찰과 관련한 중요한 사항에 대해 의결하도록 “주의요구”하여 주시고, 향후 동일한 사례가 발생하지 않도록 지도·감독을 철저히 하시기 바랍니다.

[일련번호: 17]

대 구 광 역 시

시정요구

제　　목　사업자 선정결과 미공개

관 계 기 관　◇◇◇

내　　용

○「주택관리업자 및 사업자 선정지침」제11조 제1항에 의하면 입주자대표회의가 사업자를 선정하는 경우에는 관리주체에게 즉시 통지하도록 되어 있으며, 같은 조 제2항에 의하면 제1항에 따른 통지를 받거나 직접 사업자를 선정한 경우에는 관리주체는 입찰공고 내용, 선정결과 내용을 해당 공동주택 단지의 인터넷 홈페이지(홈페이지가 없는 경우에는 관리사무소나 게시판 등)와 공동주택관리정보시스템에 즉시 공개하도록 규정되어 있습니다.

○ 그런데, ◇◇◇에서는 “저수조 청소업체 선정”의 수의계약 결과를 공동주택관리정보시스템에 공개하지 아니한 사실이 있습니다.

「표」계약현황

건　명	계약일자	구 분	계약자
저수조 청소업체 선정	2020.09.02	용역	관리주체

조치할 사항

◎◎◎구청장(군수)은

관리주체에 대하여 주택관리업자 및 사업자 선정지침에 따라 사업자 선정결과를 공개하도록 “시정요구”하여 주시고, 향후 동일한 사례가 발생하지 않도록 지도·감독을 철저히 하시기 바랍니다.

‹□□□ : 30건›

1. 장기수선계획서 및 관리규약 내용상이[시정요구] ····· 23
2. 장기수선공사 시행 부적정[과태료부과] ····· 24
3. 장기수선공사 지출 부적정[주의요구] ····· 25
4. 장기수선충당금 사용계획서 미작성[주의요구] ····· 26
5. 장기수선충당금 적립 및 사용현황 미공개, 적립금액 불일치[주의요구] ·· 27
6. 사업자등록의무 위반[시정요구] ····· 28
7. 수입금의 취급 부적정[주의요구] ····· 29
8. 사용료 징수대행에 따른 잉여금 발생 부적정[주의요구] ····· 30
9. 재고자산 회계처리 부적정[시정요구] ····· 31
10. 관리비등 세대별 부담액 산정 부적정[주의요구] ····· 32
11. 충당금의 관리비 부과 부적정[주의요구] ····· 34
12. 결산서 작성 및 보관 부적정[주의요구] ····· 35
13. 세입·세출 결산서 작성 및 공시 부적정[주의요구] ····· 36
14. 이익잉여금 처분 부적정[주의요구] ····· 37
15. 예산안 지연 제출(승인)[주의요구] ····· 38
16. 장부의 마감 소홀[주의요구] ····· 39
17. 적격증빙 미수취[주의요구] ····· 40
18. 지출의 원칙 미준수[주의요구] ····· 41
19. 자생단체 지원 소홀[주의요구] ····· 42
20. 잡수입 집행 의결 소홀[주의요구] ····· 43
21. 장기수선계획서 작성 지출 부적정[주의요구] ····· 45
22. 관리업무 인계 소홀[주의요구] ····· 46
23. 동별 대표자 선거 후보자 서류 확인 소홀[주의요구] ····· 47

24. 선거관리위원 결격사유 미확인[주의요구] ····· 48
25. 동별 대표자(중임한 경우) 선출 업무 소홀[시정요구] ····· 49
26. 동42별 대표자 후보자 결격사유 확인 소홀[시정요구] ····· 50
27. 수의계약 부적정[과태료부과] ····· 51
28. 사업자 선정결과 미공개[시정요구] ····· 53
29. 시설물 이력관리 소홀[시정요구] ····· 55
30. 재계약 절차 부적정[과태료부과] ····· 57

[일련번호: 1]

대 구 광 역 시

시정요구

제　　목　장기수선계획서 및 관리규약 내용상이

관 계 기 관　□□□

내　　용

○「공동주택관리법 시행령」제30조(장기수선계획의 수립) 장기수선계획을 수립하는 자는 해당 공동주택의 건설비용을 고려하여야 하며, 제31조 제1항 “장기수선계획의 요율”은「공동주택관리법 시행규칙」제7조 1항, 제9조 [별표1] 제7호의 규정에 의하여 산정한 장기수선충당금의 세대별 부담액 산정금액은

$$\text{월간 세대별 장기수선충당금} = \frac{\text{장기수선계획기간 중의 수선비총액}}{\text{총 공급면적}\times 12\text{월}\times\text{계획기간}} \times \text{세대당 주택공급면적}$$

으로 명시되어 있고,

○「□□□ 관리규약(2016.11개정)」제62조(장기수선충당금의 세대별 부담액 산정방법)에는 2017년부터 2020년까지 적립요율을 30%, 2021년부터 2023년까지 적립요율은 40%로 규정되어 있으며,「□□□ 관리규약(2020.11개정)」제62조(장기수선충당금의 세대별 부담액 산정방법)에는 2021년부터 2023년까지 적립요율을 30%, 2024년부터 2026년까지 적립요율은 40%로 규정되어 있습니다.

○ 그런데, □□□에서는 장기수선계획서(2019.10 정기조정) 장기수선계획총괄표 내용상 2020~2022년까지 적립요율 10%, 월간 세대별 장기수선충당금은 ㎡당 121원으로 관리규약과 내용이 상이하며, 장기수선계획서(2021.04 수시조정) 장기수선충당금 세부적립요율(안) 내용상 2014년 6월 ~ 2021년 5월까지 적립요율 5.5% 월간 세대별 장기수선충당금은 ㎡당 121원으로, 2021년 6월 ~ 2024년 5월까지 적립요율 3.5%, 월간 세대별 장기수선충당금은 ㎡당 179.67원으로 관리규약과 내용이 상이합니다.

조치할 사항

◎◎◎구청장(군수)은

관리주체 및 입주자대표회의에 대하여 장기수선계획서와 관리규약의 적립요율이 일치하도록 “시정요구”하여 주시고, 향후 동일한 사례가 발생하지 않도록 지도·감독을 철저히 하시기 바랍니다.

[일련번호: 2]

대 구 광 역 시
과태료부과

제　　목　장기수선공사 시행 부적정

관 계 기 관　□□□

내　　용

○ 「공동주택관리법」 제29조(장기수선계획) 제2항에는 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고, 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다. 이 경우 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획에 대한 검토사항을 기록하고 보관하여야 한다고 규정되어 있으며, 제3항에는 입주자대표회의와 관리주체는 주요시설을 신설하는 등 관리여건상 필요하여 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받은 경우에는 3년이 경과하기 전에 장기수선계획을 조정할 수 있다고 규정되어 있습니다.

○ 그런데, □□□에서는 아래 「표」와 같이 2019년에 어린이놀이터 바닥(전면교체)공사를 시행하였으나 2019년 10월 장기수선계획서 수시조정 시 반영하지 않았으며, 2021년에 장기수선계획서에 포함되지 않은 우수관 교체공사를 실시한 사실이 있습니다.

「표」 장기수선충당금 지출 현황　　(단위 : 원)

지출일자	공 사 명	지출금액	확인사항
2019.08.30.	어린이놀이터 바닥재 교체공사	10,537,500	계획서미조정
2019.09.30.	어린이놀이터 바닥재 교체공사	12,645,000	계획서미조정
2021.08.31	단지내 우수관 교체공사(109동~110동 사이) -○○엔지니어링	10,537,500	계획서미포함

조치할 사항

◎◎◎구청장(군수)은

장기수선계획에 포함되지 않은 우수관 교체공사를 시행한 관리주체 및 입주자대표회의에 “과태료부과”하여 주시고, 향후 동일한 사례가 발생하지 않도록 지도·감독을 철저히 하시기 바랍니다.

[일련번호: 3]

대 구 광 역 시

주의요구

제　　목　장기수선공사 지출 부적정

관 계 기 관　□□□

내　　용

○「공동주택관리법」제29조 (장기수선계획) 제2항 “입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고, 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다.”라고 규정되어 있고,

○ 같은 법 시행규칙 제7조(장기수선계획의 수립기준 등) 제1항의 [별표1]에 장기수선계획수립기준에는 공사범위가 규정되어 있으며, 제8조(영상정보처리기기의 설치 및 관리 등)에 공동주택단지에 영상정보처리기기를 설치하거나 설치된 영상정보처리기기를 보수 또는 교체하려는 경우에는 장기수선계획에 반영하여야 한다고 규정되어 있습니다.

○ 그런데, □□□에서는 아래「표」수선비 지출내역과 같이 CCTV 교체공사 외 8건에 대해 수선비로 집행한 사실이 있습니다.

「표」수선비 지출내역　　(단위 : 원)

지출일자	계정과목명	공사명	계약금액
2019.11.29	수선비	CCTV 녹화기 보수공사 (2대)	745,000
2019.12.31	수선비	CCTV카메라교체, 녹화기 보수 설치공사	1,430,000
2020.06.30	수선비	지하주차장 102,103,105동 CCTV 설치 보수공사	1,298,000
2020.10.30	수선비	CCTV 시스템 보수공사 -(주)○○○○○	737,000
2021.07.30	수선비	CCTV카메라 교체공사비 (108-2,110-2,112-3,114-1(4개)-○○○○○	561,000
2021.07.30	수선비	106동 우수관 교체공사	3,279,100
2021.08.31	수선비	105동 817호, 102동 407호 707호 베란다 크랙보수 및 철근노출 보수공사-○○○○	1,276,000
2021.08.31	수선비	114동 1403호 세대옥상 노출시트 방수공사-○○○○	3,102,000
2021.08.31	수선비	103동 113동 109동 106동 외벽박리 크랙 보수공사-○○○○	2,816,000

조치할 사항

◎◎◎구청장(군수)은

관리주체 및 입주자대표회의에 대하여 공동주택관리법에 따라 장기수선공사는 장기수선충당금으로 지출하도록 “주의요구”하여 주시고, 향후 동일한 사례가 발생하지 않도록 지도·감독을 철저히 하시기 바랍니다.

[일련번호: 4]

대 구 광 역 시

주의요구

제　　목　장기수선충당금 사용계획서 미작성

관 계 기 관　□□□

내　　용

○ 「공동주택관리법 시행령」 제31조(장기수선충당금의 적립 등) 제4항에 장기수선충당금은 관리주체가 다음 각 호의 사항이 포함된 장기수선충당금 사용계획서를 장기수선계획에 따라 작성하고 입주자대표회의의 의결을 거쳐 사용한다고 되어있으며, 다음 각호에는 “1. 수선공사(공동주택 공용부분의 보수·교체 및 개량을 말한다. 이하 이 조에서 같다)의 명칭과 공사내용, 2. 수선공사 대상 시설의 위치 및 부위, 3. 수선공사의 설계도면 등, 4. 공사기간 및 공사방법, 5. 수선공사의 범위 및 예정공사금액, 6. 공사발주 방법 및 절차 등“이 규정되어 있습니다.

○ 그런데, □□□에서는 아래 「표」 장기수선충당금 지출 현황과 같이 제어판, 단지내 우수관 교체공사 및 옥상 전면 방수공사를 시행하면서 장기수선충당금 사용계획서를 작성하지 않은 사실이 있습니다.

「표」 장기수선충당금 지출 현황　　(단위 : 원)

지출일자	계 정 과 목	공 사 명	지출금액	확인사항
2021.08.10	장기수선충당금	113동 2호기 제어판 교체공사	4,829,770	계획서 미작성
2021.08.31	장기수선충당금	단지내 우수관 교체공사 (109동~110동사이)-금○○○○○○	16,500,000	계획서 미작성
2022.01.10	장기수선충당금	102동1401호 옥상 전면 방수공사 - 한○○○	2,910,000	계획서 미작성
2022.01.10	장기수선충당금	102동 1407호 옥상 전면 방수공사 - 한○○○	2,910,000	계획서 미작성

조치할 사항

◎◎◎구청장(군수)은

관리주체에 대하여 공동주택관리법 시행령에 따라 장기수선공사 시 장기수선계획서를 작성하여 입주자대표회의 의결 후 사용하도록 “주의요구”하여 주시고, 향후 동일한 사례가 발생하지 않도록 지도·감독을 철저히 하시기 바랍니다.

[일련번호: 5]

대 구 광 역 시

주의요구

제　　목　장기수선충당금 적립 및 사용현황 미공개, 적립금액 불일치

관 계 기 관　□□□

내　　용

○ 「공동주택관리법」 제23조(관리비 등의 납부 및 공개 등) 제4항에 의거 관리주체는 장기수선충당금과 그 적립금액을 공동주택관리정보시스템에 공개하여야 하고, 「공동주택관리법 시행령」 제23조(관리비 등) 제8항에 따르면 장기수선충당금은 그 적립요율 및 사용한 금액을 다음 달 말일까지 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지와 공동주택관리정보시스템에 공개하여야 한다고 규정되어 있습니다.

○ 「□□□ 관리규약」 제58조(장기수선충당금의 집행 및 공개)에는 관리주체는 직전년도 12월 31일을 기준으로 장기수선계획에 따라 적립해야하는 장기수선충당금, 실제로 적립한 장기수선충당금, 집행금액(공사명 및 지출금액 등을 포함한다) 및 잔액을 입주자등이 잘 알 수 있도록 [별지 제6호 서식-장기수선충당금 적립 및 사용현황]에 따라 작성하여 매년 3월말까지 공동주택 단지의 동별 게시판과 인터넷 홈페이지 등에 공개하여야 한다고 규정되어 있습니다.

○ 그런데, □□□에서는 장기수선계획에 따라 적립해야하는 장기수선충당금, 실제로 적립한 장기수선충당금, 집행금액 및 잔액을 [별지 제6호 서식]에 따라 작성 후 공개하지 않았으며, 관리비부과내역서의 장기수선충당금 적립금액과 같은 기간 공동주택관리정보시스템의 장기수선충당금 잔액이 아래 「표」와 같이 상이합니다.

「표」 장기수선충담금 잔액　　(단위 : 원)

일 자	관리비부과내역서	공동주택관리정보시스템	비고
2019.12	2,633,867,288	636,659,867	
2020.12	2,888,360,476	2,888,360,476	
2021.12	3,092,645,532	3,092,645,532	

조치할 사항

◎◎◎구청장(군수)은

관리주체에 대하여 공동주택관리법에 따라 장기수선충당금 적립요율 및 적립금액 공개내용이 일치하도록 “주의요구”하여 주시고, 향후 동일한 사례가 발생하지 않도록 지도·감독을 철저히 하시기 바랍니다.

[일련번호: 6]

대 구 광 역 시

시정요구

제　　목　사업자등록의무 위반

관 계 기 관　□□□

내　　용

○ 「국세기본법」 제13조의 규정에 의거 법인으로 보는 단체로 승인받은 아파트 입주자대표회의가 관리비 외에 별도로 징수하는 금액이 「법인세법」 제4조의 규정에 의한 수익사업에 해당하는 경우 「부가가치세법」 제8조에 따라 사업자등록 신청을 하고 부가가치세신고 및 법인세 신고를 이행하여야 합니다.

○ 그런데, □□□에서는 현재 사업자등록이 되어 있지 않아 재활용품판매, 검침수당, 광고수입 등 수익사업을 수행하고 있으나 이에 대한 부가가치세신고 및 법인세신고를 미이행한 사실이 있습니다.

조치할 사항

◎◎◎구청장(군수)은

관리주체 및 입주자대표회의에 대하여 수익사업에 대한 부가가치세 및 법인세 신고를 위한 사업자등록을 하도록 “시정요구”하여 주시고, 향후 동일한 사례가 발생하지 않도록 지도·감독을 철저히 하시기 바랍니다.

[일련번호: 7]

대 구 광 역 시

주의요구

제　　목　수입금의 취급 부적정

관 계 기 관　□□□

내　　용

○「공동주택 회계처리기준」제22조(수입금의 취급 및 기장) 제1항에 따르면 모든 수입금은 지정 금융기관에서만 대행 수납하도록 규정되어 있으며, 또한 제24조(수입금의 관리) 제1항에 관리주체는 관리비등을 지정 금융기관을 통해 수납 및 예치·보관하도록 규정되어 있습니다.

○ 그런데, □□□에서는 재고자산(공동현관카드)판매 시 관리사무소에서 현금을 수납하여 금융기관으로 이체한 사실이 있습니다.

조치할 사항

◎◎◎구청장(군수)은

관리주체에 대하여 공동주택 회계처리기준에 따라 수입금은 지정 금융기관에서만 대행 수납하도록 “주의요구”하여 주시고, 향후 동일한 사례가 발생하지 않도록 지도·감독을 철저히 하시기 바랍니다.

[일련번호: 8]

대 구 광 역 시

주의요구

제　　목　사용료 징수대행에 따른 잉여금 발생 부적정

관 계 기 관　□□□

내　　용

○ 「□□□ 관리규약」 제65조(관리비등의 징수·보관·예치) 제4항에 전기·수도·가스 등의 사용료는 서비스를 제공하는 자의 약관에 따르되, 관리 주체는 사용료 징수 대행에 따른 잉여금이 발생하지 않도록 하여야 하며, 잉여금이 발생한 경우 잉여금액 및 반환방법 등을 관리비 고지서 배부 시 표기하고 당사자에게 즉시 반환하거나, 익월 사용료에서 차감하도록 규정되어 있습니다.

○ 그런데, □□□에서는 도시가스료의 경우 콘덴싱난방 절약금액의 50%가 과대 부과되어 잉여금이 발생하고 있으며, 케이블TV시청료의 경우에도 잉여금이 발생하고 있으나 즉시 반환하거나, 익월 사용료에서 차감하지 않고 규정과 달리 관리외수입으로 회계처리한 사실이 있습니다.

조치할 사항

◎◎◎구청장(군수)은

관리주체에 대하여 관리규약에서 정한 바에 따라 잉여금이 발생한 경우 즉시 반환하거나, 익월 사용료에서 차감하도록 “주의요구”하여 주시고, 향후 동일한 사례가 발생하지 않도록 지도·감독을 철저히 하시기 바랍니다.

[일련번호: 9]

대 구 광 역 시

시정요구

제　　목　재고자산 회계처리 부적정

관 계 기 관　□□□

내　　용

○ 「공동주택 회계처리기준」 제31조(재고자산의 범위)에 재고자산의 범위가 규정되어 있고, 동 기준 제32조(재고자산의 관리) 제2항 및 제3항에 재고자산의 입고 및 출고에 관한 기록은 특별한 경우를 제외하고는 계속기록법에 따르고, 재고자산의 출고가격의 산정은 선입선출법 또는 평균법에 따르되 계속성을 유지하도록 규정되어 있습니다. 또한, 동 기준 제30조(자산의 관리) 제1항 및 제2항에 따르면 자산관리담당은 물품관리대장을 계정과목별로 작성하여 보관하도록 규정되어 있습니다.

○ 그런데, □□□에서는 공동현관카드는 가지급금으로 회계처리하고 있으며, 음식물쓰레기수수료 납부필증 (스티커)은 취득 시 바로 비용으로 회계처리하고 있습니다. 또한 공동현관카드의 경우 감사일 현재 장부금액과 보유자산간에 22,087원의 차이가 발생하고 있습니다.

조치할 사항

◎◎◎구청장(군수)은

관리주체에 대하여 공동주택 회계처리기준에 따라 재고자산의 장부금액과 보유자산이 일치하도록 “시정요구”하여 주시고, 향후 동일한 사례가 발생하지 않도록 지도·감독을 철저히 하시기 바랍니다.

[일련번호: 10]

대 구 광 역 시

주의요구

제　　목　관리비등 부담액 산정 부적정

관 계 기 관　□□□

내　　용

(1) 관리비

○ 「□□□ 관리규약」 [별표4] 관리비의 세대별 부담액 산정방법 (제60조 제1항 관련)에 따르면 일반관리비와 수선유지비는 예산을 12개월로 분할하여 매월 주택공급면적에 따라 배분하고, 청소비, 경비비, 소독비, 승강기유지비는 월간 용역대금 혹은 예산을 12개월로 분할하여 매월 ○○ 에 따라 배분하도로 규정되어 있습니다.

○ 그런데, □□□에서는 일반관리비, 수선유지비의 세대별 부담액 산정 시 예산이 아니라 실제 발생금액(정산)을 매월 주택공급면적에 따라 배분하여 규정과 달리 배분하였으며, 청소비, 경비비, 소독비, 승강기유지비는 월간 용역대금 혹은 실제 발생금액(정산)을 배분하고 있으며 배분기준이 규약에 명시되어 있지 않은 사실이 있습니다.

(2) 공동사용료

○ 「□□□ 관리규약」 [별표6] 공동 사용료의 산정방법(제61조 제1항 관련)에 공용시설 전기료 및 공동수도료는 월간 실제 소요된 비용을 주택공급면적에 따라 배분하도록 규정되어 있습니다.

○ 그런데, □□□에서는 계단전기료는 동별, 라인별로, 급수전기료는 세대 수도사용량으로 배분하여 규정과 달리 부과한 사실이 있습니다.

(3) 사용료

○ 「□□□ 관리규약」 [별표7] 사용료의 산정방법 (제61조 2항 관련)에 입주자대표회의 운영비, 선거관리위원회 운영경비는 예산으로 정한 금액을 12개월로 분할하여 매월 주택공급면적에 따라 산정한다고 규정되어 있습니다.

○ 그런데, □□□에서는 입주자대표회의 운영비, 선거관리위원회 운영경비의 사용료 산정 시 규정과 달리 예산이 아니라 실제 발생금액(정산)을 매월주택공급면적에 따라 배분하여 규정과 달리 부과한 사실이 있습니다.

조치할 사항

◎◎◎구청장(군수)은

관리주체에 대하여 관리규약에서 정한 바에 따라 관리비등 세대별 부담액을 산정 하도록 “주의요구”하여 주시고, 향후 동일한 사례가 발생하지 않도록 지도·감독을 철저히 하시기 바랍니다.

[일련번호: 11]

대 구 광 역 시

주의요구

제　　목　충당금의 관리비 부과 부적정

관 계 기 관　□□□

내　　용

○ 「공동주택 회계처리기준」 제4조에 관리주체의 회계처리와 재무보고는 복식부기 방식과 발생주의 회계를 적용하여야 하며 동 조 제1호에서 회계는 재무상의 자료를 일반적으로 인정된 회계원칙에 따라 처리하도록 규정되어 있습니다.

○ 그런데, □□□에서는 아래 「표」 충당금 잔액 (재무상태표)에서 보는 바와 같이 회계연도말의 충당금 잔액이 계속하여 증가하고 있으며, 발생한 비용보다 관리비를 과다 부과되고 있습니다.

「표」 충당금 잔액(재무상태표) (단위:원)

	2021년말	2020년말	2019년말
설비약품충당금	32,566,580	22,766,680	14,500,180
연차수당충당금	53,194,815	40,797,179	39,360,581

조치할 사항

◎◎◎구청장(군수)은

관리주체에 대하여 공동주택 회계처리기준에 따라 충당금을 과다 부과·적립하지 않도록 “주의요구”하여 주시고, 향후 동일한 사례가 발생하지 않도록 지도·감독을 철저히 하시기 바랍니다.

[일련번호: 12]

대 구 광 역 시

주의요구

제　　목　결산서 작성 및 보관 부적정

관 계 기 관　□□□

내　　용

○ 「공동주택 회계처리기준」 제41조(결산) 제1항에 관리주체는 영 제26조 제3항에 따라 재무상태표, 운영성과표, 이익잉여금처분계산서(또는 결손금처리계산서), 주석 및 세입·세출 결산서를 작성하여 회계연도 종료 후 2개월 이내 입주자대표회의에 제출하도록 규정되어 있으며, 또한 동 기준 제42조(결산서의 보관) 제1항 및 제2항에 따르면 제41조에 따라 결산을 수행할 경우, 작성된 결산서는 출력하여 편철하고 관리사무소장의 도장을 찍은 후 보관하며 동 기준 제29조의 예금잔액증명서 원본을 함께 첨부하여 보관하도록 규정되어 있습니다.

○ 그런데, □□□에서는 결산서에 세입·세출 결산서, 예금잔액증명서의 원본이 미첨부되어 보관된 사실이 있습니다.

조치할 사항

◎◎◎구청장(군수)은

관리주체에 대하여 공동주택 회계처리기준에 따라 결산서를 작성·보관하도록 “주의요구”하여 주시고, 향후 동일한 사례가 발생하지 않도록 지도·감독을 철저히 하시기 바랍니다.

[일련번호: 13]

대 구 광 역 시

주의요구

제　　목　세입·세출 결산서 작성 및 공시 부적정

관 계 기 관　□□□

내　　용

○ 「공동주택 회계처리기준」 제56조(세입·세출결산서 보고) 제1항에 관리주체는 매 분기 말일을 기준으로 하여 세입·세출결산서를 작성하여 입주자대표회의에 보고하고, 동 조 제2항에 입주자대표회의는 제1항에 따른 보고서를 분석하고 그 결과를 입주자 및 사용자에게 공시하도록 규정되어 있습니다.

○ 그런데, □□□에서는 규정과 달리 분기별 세입·세출결산서를 작성, 보고 및 공시하지 않은 사실이 있습니다.

조치할 사항

◎◎◎구청장(군수)은

관리주체 및 입주자대표회의에 대하여 분기별 세입·세출결산서를 작성·보고하도록 “주의요구”하여 주시고, 향후 동일한 사례가 발생하지 않도록 지도·감독을 철저히 하시기 바랍니다.

[일련번호: 14]

대 구 광 역 시

주의요구

제　　목　이익잉여금 처분 부적정

관 계 기 관　□□□

내　　용

○ 「□□□ 관리규약」 제59조(잡수입의 집행 및 회계처리) 제2항에 입주자가 적립에 기여한 잡수입은 장기수선충당금을 적립하도록 규정되어 있고, 동 조 제3항에 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 잡수입은 30%의 범위 내에서 공동체 활성화 촉진 등에 적합하게 우선 지출할 수 있고, 남은 잔액은 예비비로 적립하며, 잡수입에서 70%는 관리비 절감을 위해 의무적으로 매월 주택공급면적에 따라 배분하여 공동관리비에서 차감하도록 규정되어 있습니다.

○ 그런데, □□□에서는 아래 「표」 이익잉여금 처분 현황에서 보는 바와 같이 2019년, 2020년, 2021년 이익잉여금이 규정대로 처분하지 않은 사실이 있습니다.

「표」 이익잉여금 처분 현황 (단위:원)

	2019년 (전표일 : 2020.04.29)	2020년 (이익잉여금 처분 없음)
예비비적립금	82,615,371	-
장기수선충당금	3,983,550	-

조치할 사항

◎◎◎구청장(군수)은

관리주체 및 입주자대표회의에 대하여 관리규약에서 정한 바에 따라 이익잉여금을 처분하도록 “주의요구”하여 주시고, 향후 동일한 사례가 발생하지 않도록 지도·감독을 철저히 하시기 바랍니다.

[일련번호: 15]

대 구 광 역 시
주의요구

제　　목　예산안 지연 제출(승인)

관 계 기 관　□□□

내　　용

○ 「공동주택관리법 시행령」 제26조(관리비등의 사업계획 및 예산안 수립 등)에 따르면관리주체는 다음 회계연도에 관한 관리비등의 사업계획 및 예산안을 매 회계연도 개시 1개월 전까지 입주자대표회의에 제출하여 승인을 받아야 하며, 제14조(입주자대표회의의 의결방법 및 의결사항 등)에는 관리비등의 집행을 위한 사업계획 및 예산과 결산의 승인을 입주자대표회의의 의결사항으로 규정되어 있습니다.

○ 그런데, □□□에서는 아래 「표」와 같이 사업계획 및 예산안을 지연제출(승인)한 사실이 있습니다.

「표」 사업계획 및 예산안 지연제출(승인) 현황

구　분	제출기한	제출(승인)	비고
2020년 사업계획 및 예산서	2019. 11. 30.	-	12.30 관리직원 급여 조정안 의결
2021년 사업계획 및 예산서	2020. 11. 30.	2020. 12. 15.	
2022년 사업계획 및 예산서	2021. 11. 30.	2021. 12. 23.	

조치할 사항

◎◎◎구청장(군수)은

관리주체 및 입주자대표회의에 대하여 공동주택관리법 시행령에 따라 사업계획 및 예산안을 제출·승인하도록 “주의요구”하여 주시고, 향후 동일한 사례가 발생하지 않도록 지도·감독을 철저히 하시기 바랍니다.

[일련번호: 16]

대 구 광 역 시

주의요구

제　　목　장부의 마감 소홀

관 계 기 관　□□□

내　　용

○ 「공동주택 회계처리기준」제12조(장부의 마감) 제2항에 “전산으로 회계처리하는 경우에는 매월 결산 처리 결과를 출력하여 관리사무소장과 1명 이상의 입주자대표회의의 감사가 이름을 쓰거나 도장을 찍어 보관하여야 한다고 규정하고 있습니다.

○ 그런데, □□□에서는 감사기간(2019년 3월 ~ 2022년 3월까지) 매월 결산보고서에 입주자대표회의의 감사가 이름을 쓰거나 도장을 찍지 않은 사실이 있습니다.

조치할 사항

◎◎◎구청장(군수)은

입주자대표회의에 대하여 공동주택 회계처리기준에 따라 장부를 마감 시 입주자대표회의의 감사가 이름을 쓰거나 도장을 찍어 보관하도록 “주의요구”하여 주시고, 향후 동일한 사례가 발생하지 않도록 지도·감독을 철저히 하시기 바랍니다.

[일련번호: 17]

대 구 광 역 시

주의요구

제　　목　적격증빙 미수취

관 계 기 관　□□□

내　　용

○ 「공동주택 회계처리기준」 제17조(증빙서류) 제7호에 “적격증빙 : 모든 거래대금에 대한 증빙은 영수증 이외의 세금계산서, 직불·체크 카드를 포함한 신용 카드 매출 전표, 현금영수증 등 적격증빙으로 수취하여야 한다. 다만, 거래금액이 3만원 이하로서 적격증빙 수취가 곤란한 경우 영수증으로 갈음할 수 있다.”라고 규정되어 있습니다.

○ 그런데, □□□에서는 아래 「표」와 같이 3만원 이상 거래를 하면서 세금계산서 등 적격증빙 서류를 수취하지 않은 사실이 있습니다.

「표」 적격증빙 미수취 내역　　(단위 : 원)

전표일자	계정과목명	적　요	지출금액	비 고
2019.04.03	현금	상품권구입	294,000	간이영수증
2020.05.25	현금	아파트 화단 식재 꽃나무 구입	180,000	〃
2020.11.10	현금	공동현관 카드키 20ea 구입	100,000	〃
2021.12.27	현금	공동현관카드 20EA 구입-○○○○○○○○	100,000	〃

조치할 사항

◎◎◎구청장(군수)은

관리주체에 대하여 공동주택 회계처리기준에 따라 적격증빙을 수취하도록 “주의요구”하여 주시고, 향후 동일한 사례가 발생하지 않도록 지도·감독을 철저히 하시기 바랍니다.

[일련번호: 18]

대 구 광 역 시

주의요구

제　　목　지출의 원칙 미준수

관 계 기 관　□□□

내　　용

○ 「공동주택 회계처리기준」 제25조(지출의 원칙)에 지출은 물품 또는 용역 공급자 명의의 금융기관 계좌로 지급하여야 한다. 다만, 각 호의 방법으로 지출하는 경우에는 그러하지 아니하다고 규정하고 제1호에 “여비 및 교통비를 지출하는 경우”, 제2호에 “1건당 10만원 미만을 지출하는 경우”, 제3호에 “신용 카드 또는 직불·체크 카드로 지출하는 경우”로 규정되어 있습니다.

○ 그런데, □□□에서는 아래 「표」와 같이 물품 또는 용역 공급자 명의의 금융기관 계좌가 아닌 명의가 다른 계좌로 거래대금을 지출한 사실이 있습니다.

전표일자	적 요	지출금액	물품(용역) 공급자	지출처 (거래대금 수취인)
2019.09.10	동대표 위원 명절 선물 지급(11명)	506,000	○○○○○○ 최○○	유○○
2019.09.10	관련단체 명절 선물 지급(6명)	200,400		
2019.09.10	경비원 명절 선물세트 지급(20명)	576,000		
2019.09.10	미화원 명절 선물세트 지급(11명)	316,800		
2019.09.20	단지내 간판파손으로 교체(2곳)	200,000	○○○ 이○○	이○○
2020.11.10	아파트 화단 식재 꽃나무 구입	385,000	○○○○ 허○○	권○○

조치할 사항

◎◎◎구청장(군수)은

관리주체에 대하여 공동주택 회계처리기준에 따라 지출의 원칙을 준수하도록 “주의요구”하여 주시고, 향후 동일한 사례가 발생하지 않도록 지도·감독을 철저히 하시기 바랍니다.

[일련번호: 19]

대 구 광 역 시

주의요구

제　　목　자생단체 지원 소홀

관 계 기 관　□□□

내　　용

○ 「□□□ 관리규약」 제59조(잡수입의 집행 및 회계처리) 제4항에 “자생단체 지원비용 : 필요 시 동대표회의 의결에 따른다.”라고 규정되어 있고, 제81조(공동체 활성화 자생단체 기능 및 지원) 제2항 및 제4항에 따라 자생단체는 공동체 활성화 사업을 하기 위해 입주자대표회의에 예산을 요구하는 경우 자생단체 명의로 사업계획서를 작성하여 제출하고 공동체 활성화 사업이 완료되거나 회계연도가 종료한 경우에는 1개월 이내에 사업결과보고서를 제출하도록 규정되어 있습니다.

○ 그런데, □□□에서는 아래 「표」와 같이 경로잔치 행사 시 부녀회에 경로잔치 비용을 지원하였으나 사업계획서 및 사업결과보고서를 제출받지 않았으며, 신문대금 등을 잡지출(공동체활성화비용)이 아닌 잡비 등으로 부적절하게 사용한 사실이 있습니다.

「표」 자생단체 지원내역

전표일자	계정과목명	적　요	지출금액
2019.04.30	공동체활성화비용	5/3일 부녀회 경로잔치 행사시 지원대금	900,000
2019.06.21	잡비	남자노인정 오픈 회의 어르신 식사대접	122,000
2019.07.31	잡비	이○○ 전 부녀회장님 감사 상품권 구입대금	196,000
2021.09.16	도서인쇄비	9월분 ○○일보 구독료(경로당)	15,000
2021.09.16	도서인쇄비	9월분 ○○신문 구독료(경로당)	30,000
2021.10.29	도서인쇄비	10월분 경로당 신문대금 납부(○○신문2건,○○일보)	45,000
2021.11.30	도서인쇄비	11월분 경로당 신문대금 납부(○○신문2건,○○일보)	45,000
2021.12.31	도서인쇄비	12월분 경로당 신문대금 납부(○○신문2건,○○일보)	45,000
2022.01.28	도서인쇄비	01월분 경로당 신문대금 납부(○○신문2건,○○일보)	50,000

조치할 사항

◎◎◎구청장(군수)은

관리주체 및 입주자대표회의에 대하여 자생단체 지원 시 공동체활성화 비용을 사용하고 사업계획서 및 사업결과보고서를 제출받도록 “주의요구”하여 주시고, 향후 동일한 사례가 발생하지 않도록 지도·감독을 철저히 하시기 바랍니다.

[일련번호: 20]

대 구 광 역 시

주의요구

제　　목　잡수입 집행 의결 소홀

관 계 기 관　□□□

내　　용

○ 「□□□ 관리규약」 제59조(잡수입의 집행 및 회계처리) 제2항에 “입주자와 사용자가 함께 기여한 잡수입은 30% 범위 내에서 공동체 활성화 등에 적합하게 우선 지출할 수 있고, 남은 잔액은 예비비로 적립하며, 잡수입에서 70%는 관리비 절감을 위해 의무적으로 매월 주택공급면적에 따라 배분하여 공동관리비에서 차감한다.”라고 규정되어 있고, 제6항에 “관리주체가 예비비를 집행하고자 할 때에는 관리비의 지출비목·지출사유·금액 등을 작성하여 입주자대표회의의 의결을 얻어야 한다.”라고 규정되어 있습니다.

○ 그런데, □□□에서는 아래 「표」와 같이 잡수입(예비비적립금, 잡지출)을 집행하면서 입주자대표회의의 의결을 받지 않고 지출한 사실이 있습니다.

「표」 잡수입(예비비적립금, 잡지출) 미의결 내역　　(단위 :원)

전표일자	계정과목명	적　요	지출금액
2019.03.11	기타관리외비용	폐열회수기 가동 연장근무수당	355,700
2019.03.11	기타관리외비용	폐열회수기 가동 연장근무수당	324,820
2019.03.29	기타관리외비용	3월폐열회수기 회의비 지급	120,000
2019.03.29	기타관리외비용	3월 폐열회수기 식사대금	35,000
2019.04.30	예비비적립금	자체 직원 단합대회(9~12월)	387,000
2019.04.30	기타관리외비용	층간소음위원회 정기 회의비(4명*3만원)	120,000
2019.06.28	기타관리외비용	층간소음 위원회 회의비 지급(6/26일)	120,000
2019.07.10	예비비적립금	2019년 관리직원 하계휴가비 지급	2,200,000
2019.07.31	기타관리외비용	테니스장 넷트 2개교체(25만원*2)	500,000
2019.09.30	기타관리외비용	어린이놀이터 공사시 감독 비용	250,000
2019.10.10	기타관리외비용	층간소음 위원회 회의비 지급(5명*3만원)	150,000
2019.10.31	기타관리외비용	아스팔트 공사시 감독비용	500,000
2019.11.11	예비비적립금	자체 직원 단합회식(1~4월분)	400,000

전표일자	계정과목명	적 요	지출금액
2019.11.29	기타관리외비용	CCTV 설치 회의비	180,000
2019.12.31	기타관리외비용	퇴직금 반환 재판경비	130,000
2019.12.31	기타관리외비용	층간소음위원회 회의	120,000
2020.01.31	예비비적립금	쓰레기 수거(3업체) 명절 여비지급	150,000
2020.02.29	기타관리외비용	경비원 4대보험료 1,2월 지급분	3,966,240
2020.04.20	기타관리외비용	보험료 자기부담금 10만원	100,000
2020.04.29	예비비적립금	근로자의날 선물지급(관리,경비 및 미화)	460,000
2020.05.11	기타관리외비용	층간소음위원회 회의비(4명*3만원)	120,000
2020.06.30	기타관리외비용	층간소음위원회 회의비	120,000
2020.07.31	예비비적립금	2020년 관리직원 하계 휴가비	2,400,000
2020.09.29	기타관리외비용	층간소음위원회 회의비.9/24(4명*3만원)	120,000
2020.09.29	예비비적립금	동대표 위원 추석명절 선물 구입(@48,000*10)	480,000

조치할 사항

◎◎◎구청장(군수)은

관리주체에 대하여 관리규약에서 정한 바에 따라 입주자대표회의 의결 후 잡수입을 지출하도록 “주의요구”하여 주시고, 향후 동일한 사례가 발생하지 않도록 지도·감독을 철저히 하시기 바랍니다.

[일련번호: 21]

대 구 광 역 시

주의요구

제　　목　장기수선계획서 작성 지출 부적정

관 계 기 관　□□□

내　　용

○ 「공동주택관리법」 제29조 제2항 및 같은 법 시행규칙 제7조 제2항에 따라 장기수선계획의 조정 주체는 '입주자대표회의와 관리주체'입니다. 구체적으로는 관리주체가 장기수선계획의 조정안을 작성한 후 입주자대표회의가 의결하는 방법으로 조정하므로 장기수선계획 조정안의 작성자는 '관리주체'입니다.

○ 따라서, 장기수선계획 조정안은 원칙적으로 관리주체가 작성해야 하는 것이며, 장기수선계획 조정안 작성 대행업체에 대한 비용을 공동주택 입주자등에게 징수한'관리비'로 집행하거나 소유자에게 징수한 '장기수선충당금'으로 집행하는 것은 원칙에 맞지 않습니다.

○ 다만, 국토교통부 해석에 따르면 장기수선계획을 조정하는 업무가 해당 공동주택의 장수명화를 견인하는 중요한 업무이므로 이러한 중요한 업무에 대하여 보다 전문적인 업체의 조정안을 통해 공동주택을 관리해나가고자 하는 경우에는 해당 내용을 장기수선공사에 부대되는 용역으로 보아 장기수선계획에 반영(소유자의 의견을 수렴하여 장기수선계획 조정절차를 거쳐야 함)한 후에 그 비용을 장기수선충당금으로 집행하는 방법은 가능합니다.

○　그런데, □□□에서는 아래 「표」와 같이 장기수선계획수립 대행비를 예비비로 지출한 사실이 있습니다.

「표」 예비비 지출 부적정 내역

전표일자	거래처	적 요	지출금액
2021.04.30	○○○○○	장기수선계획서 용역대금 지급	3,080,000

조치할 사항

◎◎◎구청장(군수)은

관리주체에 대하여 관리규약에서 정한 바에 따라 예비비를 지출하도록 "주의요구"하여 주시고, 향후 동일한 사례가 발생하지 않도록 지도·감독을 철저히 하시기 바랍니다.

[일련번호: 22]

대 구 광 역 시

주의요구

제　　목　관리업무 인계 소홀

관 계 기 관　□□□

내　　용

○「공동주택관리법」 제13조(관리업무의 인계)에 공동주택의 관리주체가 변경되는 경우에 기존 관리주체는 새로운 관리주체에게 해당 공동주택의 관리업무를 인계하여야 한다고 규정되어 있으며,

○ 같은 법 시행령 제10조(관리업무의 인계) 제4항에 “공동주택의 관리업무를 해당 관리주체에 인계할 때에는 입주자대표회의의 회장 및 1명 이상의 감사의 참관하에 인계자와 인수자가 인계 · 인수서에 각각 서명 · 날인하여 다음 각 호의 서류를 인계해야 한다.”라고 규정되어 있습니다.

○ 그런데, □□□에서는 아래와 같이 관리업무를 인계하면서 인계·인수서 작성 및 서명을 누락한 사실이 있습니다.

관리주체		관리기간	인계·인수서 작성 여부	비고
인계자	인수자			
최○○	장○○	2021. 3. 1. ~ 2021. 4. 12.	누락	
장○○	박○○	2021. 4. 19. ~ 2021. 6. 30.	〃	
박○○	장○○	2021. 7. 5. ~ 2021. 8. 31.	〃	
장○○	○○○○(주)	2021. 10. 1. ~ 2021. 11. 11.	〃	

조치할 사항

◎◎◎구청장(군수)은

관리주체 및 입주자대표회의에 대하여 공동주택관리법 시행령에 따라 관리업무 인계 시 인계·인수서를 작성하도록 “주의요구”하여 주시고, 향후 동일한 사례가 발생하지 않도록 지도·감독을 철저히 하시기 바랍니다.

[일련번호: 23]

대 구 광 역 시
주의요구

제　　목　동별 대표자 선거 후보자 서류 확인 소홀

관 계 기 관　□□□

내　　용

○ 「□□□ 관리규약」 제22조(동별 대표자 등의 선출공고) 제1항 제5호에 후보등록서류가 명시되어 있고, 주민등록초본 1부, 공동주택 소유자의 배우자 또는 직계 존.비속이 동별 대표자 후보자로 등록 시에는 [별지 제3호 서식]의 위임장 1부를 제출하도록 규정되어 있으며,

○ 「□□□ 선거관리위원회 규정」 제14조(등록무효) 제1항 제2호에는 규약의 규정에 따른 서류를 제출하지 아니한 것이 발견된 때는 후보자의 등록을 무효로 한다고 규정되어 있습니다.

○ 그런데, □□□에서는 아래와 같이 동별 대표자 선거 후보자의 후보등록서류 확인을 소홀히 한 채 선거를 실시한 사실이 있습니다.

기별	후보자	미 비 사 항
14기	배○○	위임장 미징구
	최○○	주민등록초본 미징구(배우자 주민등록초본 징구)
15기	김○○	위임장 미징구
	안○○	위임장 미징구
	이○○	위임장 미징구
	서○○	위임장 대리인 서명 누락
	이○○	위임장 대리인 서명 누락
	김○○	위임장 대리인 서명 누락

조치할 사항

◎◎◎구청장(군수)은

선거관리위원회에 대하여 관리규약에서 정한 바에 따라 동별 대표자 선거 시 후보자 서류를 확인하도록 “주의요구”하여 주시고, 향후 동일한 사례가 발생하지 않도록 지도·감독을 철저히 하시기 바랍니다.

[일련번호: 24]

대 구 광 역 시

주의요구

제　　목　선거관리위원 결격사유 미확인

관 계 기 관　□□□

내　　용

○「공동주택관리법 시행령」제16조(선거관리위원회 위원의 결격사유 등) 제1호에 따르면 미성년자, 피성년후견인 또는 피한정후견인은 선거관리위원이 될 수 없습니다.

○ 그런데, □□□에서는 제14기(2020. 5. 1. ~ 2022. 4. 30.) 선거관리위원들에 대하여 피성년후견인 및 피한정후견인 여부를 감사일 현재까지 조회하지 않은 사실이 있습니다.

조치할 사항

◎◎◎구청장(군수)은

선거관리위원회에 대하여 공동주택관리법 시행령에 따라 선거관리위원의 결격사유를 확인하도록 “주의요구”하여 주시고, 향후 동일한 사례가 발생하지 않도록 지도·감독을 철저히 하시기 바랍니다.

[일련번호: 25]

대 구 광 역 시

시정요구

제　　목　동별 대표자(중임한 경우) 선출 업무 소홀

관 계 기 관　□□□

내　　용

○ 「공동주택관리법 시행령」 제13조(동별 대표자의 임기 등)에 따르면 2회의 선출공고(직전 선출공고일부터 2개월 이내에 공고하는 경우만 2회로 계산한다)에도 불구하고 동별 대표자의 후보자가 없거나 선출된 사람이 없는 선거구에서 직전 선출공고일부터 2개월 이내에 선출공고를 하는 경우에는 동별 대표자를 중임한 사람도 해당 선거구 입주자등의 과반수의 찬성으로 다시 동별 대표자로 선출될 수 있으며,

○ 「□□□ 관리규약」 제36조(업무)에 따르면 동별 대표자의 선출 및 해임에 관한 선거관리업무를 선거관리위원회 업무로 규정하고 있습니다.

○ 그런데, □□□에서는 15기(2021. 1. 1. ~ 2022. 12. 31.) 보궐선거 시 제3선거구 동별 대표자를 중임한 엄규철이 입주자등의 과반수가 찬성을 받지 않았음에도 동별 대표자로 선출한 사실이 있습니다.

조치할 사항

◎◎◎구청장(군수)은

선거관리위원회에 대하여 공동주택관리법 시행령에 따라 과반수 찬성을 받지 못한 중임한 동별대표자에 대해 재선거하도록 “시정요구”하여 주시고, 향후 동일한 사례가 발생하지 않도록 지도·감독을 철저히 하시기 바랍니다.

[일련번호: 26]

대 구 광 역 시

시정요구

제　　목　동별 대표자 후보자 결격사유 확인 소홀

관 계 기 관　□□□

내　　용

○ 「공동주택관리법」 제14조(입주자대표회의의 구성 등)에 동별 대표자의 결격사유가 명시되어 있고, 같은 법 시행령 제11조(동별 대표자의 선출)에 공동주택 소유자의 결격사유는 그를 대리하는 자에게 미치며, 공유(共有)인 공동주택 소유자의 결격사유를 판단할 때에는 지분의 과반을 소유한 자의 결격사유를 기준으로 한다고 규정되어 있습니다.

○ 또한 「□□□ 관리규약」 제36조(업무)에 동별 대표자 결격사유의 확인을 선거관리위원회 업무로 규정되어 있습니다.

○ 그런데, □□□에서는 소유자(1/2 지분 소유 포함)에게 위임받은 동별 대표자 후보자인 경우 소유자의 결격사유도 확인하여야 하나, 제14기(2020. 7. 1. ~ 2022. 6. 30.) 및 제15기(2021 1. 1. ~ 2022. 12. 31.) 동별 대표자 선출 시 동별 대표자 후보자의 소유자(1/2 지분 소유 포함)에 대한 결격사유를 확인하지 않은 사실이 있습니다. (단, 15기 보궐선거 후보자 송○○, 김○○는 확인함)

조치할 사항

◎◎◎구청장(군수)은

선거관리위원회에 대하여 공동주택관리법에 따라 제15기 동별 대표자의 소유자에 대한 결격사유를 확인하도록 “시정요구”하여 주시고, 향후 동일한 사례가 발생하지 않도록 지도·감독을 철저히 하시기 바랍니다.

[일련번호: 27]

대 구 광 역 시

과태료부과

제　　목　수의계약 부적정

관 계 기 관　□□□

내　　용

○ 「공동주택관리법」 제25조(관리비등의 집행을 위한 사업자 선정)에 따르면 의무관리 대상 공동주택의 관리주체 또는 입주자대표회의가 사업자를 선정하려는 경우에는 입찰의 방법 등 대통령령으로 정하는 방식에 따라 사업자를 선정하도록 규정되어 있고, 같은 법 시행령 제25조 제3항에는 “입찰의 방법 등 대통령령으로 정하는 방식”이란 국토교통부장관이 정하여 고시하는 경우 외에는 경쟁입찰로 할 것으로 규정되어 있습니다.

○ 국토교통부 고시 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조(입찰의 방법) 제3항에는 [별표 2]에 해당하는 경우에는 수의계약을 할 수 있다고 하고, [별표2](수의계약 대상)에는 공사 및 용역 등의 금액이 300만원(부가가치세를 제외한 금액을 말한다) 이하인 경우로서, 2인 이상의 견적서를 받은 경우는 수의계약을 할 수 있다. 다만, 이 경우 “동일한 목적을 달성하기 위한 공사 및 용역 등을 시기나 물량으로 나누어 계약할 수 없다.”라고 규정되어 있습니다.

○ 그런데, □□□에서는 아래 「표1」, 「표2」과 같이 옥상 방수 및 크랙 공사 2건에 대하여 동일한 목적을 달성하기 위한 공사를 시기나 물량으로 나누어 수의계약한 사실이 있습니다.

「표1」 옥상 시트 우레탄 복합방수 공사　　(단위 : 원)

건　명	계약일자	계약금액 (부가세 별도)	계약업체	계약자
113동 1407호 옥상시트 우레탄복합방수	2020.10.23	3,000,000	○○○○ 방수	관리소장
103동 1407호 옥상시트 우레탄복합방수	2020.10.22	3,000,000	〃	〃
107동 1107호 옥상시트 우레탄복합방수	2020.11,04	3,000,000	〃	〃
114동 1401호 옥상(그래뉼 시트 노출)	2020.11.23	2,850,000	〃	〃
114동 1406호 옥상(그래뉼 시트 노출)	2020.11.27	2,850,000	〃	〃
114동 1402호 옥상(그래뉼 시트 노출)	2020.12.07	2,850,000	〃	〃

「표2」 옥상 노출 시트 방수공사 (단위 : 원)

건 명	계약일자	계약금액 (부가세 포함)	계약업체	계약자
114동 1403호 옥상 노출시트 방수공사	2021.08.09	3,102,000	○○개발	관리소장
103동, 113동 등 외벽 크랙 보수공사	2021,08.17	2,816,000	〃	〃
105동, 102동 외벽 크랙 보수공사	2021.08.09	1,276,000	〃	〃
102동 1407호 옥상 전면 방수공사	2021.08.31	2,645,454	〃	〃
102동 1401호 옥상 전면 방수공사	2021.08.31	2,645,454	〃	〃
102동, 101동 크랙 보수공사	2021.08.31	690,090	〃	〃

조치할 사항

◎◎◎구청장(군수)은

주택관리업자 및 사업자 선정지침을 위반하여 동일한 목적을 달성하기 위한 공사 및 용역 등을 시기나 물량으로 나누어 수의계약한 관리주체에 대해 “과태료부과” 하여 주시고, 향후 동일한 사례가 발생하지 않도록 지도·감독을 철저히 하시기 바랍니다.

[일련번호: 28]

대 구 광 역 시

주의요구

제　　목　사업자 선정결과 미공개

관 계 기 관　□□□

내　　용

○ 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제11조(선정결과 공개) 제2항에 따르면 관리주체는 입주자대표회의로부터 사업자 선정결과를 통지 받거나 직접 사업자를 선정한 경우 사업자의 상호, 계약금액, 계약기간 등 사업자 선정결과를 공동주택관리정보시스템에 즉시 공개하여야 한다고 규정되어 있습니다.

○ 그런데, □□□에서는 아래 「표」와 같이 방송장비 설치공사외 16건에 대하여 공동주택관리정보시스템에 공개하지 않은 사실이 있습니다.

「표」 사업자 선정결과 공개 현황　　(단위 : 원)

연번	건 명	계약(시공)일자	계약업체	공동주택관리정보시스템 공개여부
1	방송장비 설치공사	2019.11.29	인○○○○	미공개
2	113동 1407호 옥상시트 우레탄복합방수	2020.10.23	으○○○○○	미공개
3	105동 1402호 옥상 방수공사	2021.05.10	모○○○	미공개
4	109동 창틀 실리콘 및 크랙 보수공사	2021.05.14	모○○○	미공개
5	112동 측면도로 인터로킹 확장공사	2021.05.28	모○○○	미공개
6	109동 앞베란다 도색공사	2021.06.17	모○○○	미공개
7	소방시설 종합정밀점검 및 작동기능점검	2021.05.25	㈜금○○○	미공개
8	정화조 수위조절 공사	2021.08.10	태○○○	미공개
9	우수관 교체 공사	2021.07.18	태○○○	미공개
10	114동 1403호 옥상 노출시트 방수공사	2021.08.09	한○○○	미공개
11	103동, 113동 등 외벽 크랙 보수공사	2021,08.17	한○○○	미공개
12	홈오토 공용기기 교체공사	2021.08.10	㈜삼○○○○○○	미공개
13	승강기 제어판 교체공사	2021.08.10	현○○○○○○	미공개
14	단지내 우수관 교체공사	2021.08.31	금○○○○○○	미공개
15	기계실 난방스팀바이패스 배관보수공사	2021.12.04	㈜대○○○○○○	미공개
16	108동1406호 싱크대 천정누수 방수공사	2022.01.13	한○○○	미공개
17	110동 2호라인 동지하 횡주관 교체공사	2022.01.18	코○○○○○○	미공개

조치할 사항

◎◎◎구청장(군수)은

관리주체에 대하여 주택관리업자 및 사업자 선정지침에 따라 사업자 선정결과를 공개하도록 “주의요구”하여 주시고, 향후 동일한 사례가 발생하지 않도록 지도·감독을 철저히 하시기 바랍니다.

[일련번호: 29]

대 구 광 역 시

주의요구

제　　목　시설물 이력관리 소홀

관 계 기 관　□□□

내　　용

○ 「공동주택관리법 시행령」 제32조(설계도서의 보관 등)에 따르면 관리주체는 공용부분에 관한 시설의 교체, 유지보수 및 하자보수 등을 한 경우에는 그 실적을 시설별로 이력관리하여야 하며, 공동주택관리정보시스템에도 등록하여야 한다고 규정되어 있습니다.

○ 그런데, □□□에서는 아래 「표」와 같이 공용부분에 관한 시설의 교체, 유지보수 등을 하고 그 실적을 시설별로 이력관리 및 공동주택관리정보시스템에 등록하지 않는 등 시설물 이력관리를 소홀히 한 사실이 있습니다.

「표」 공동주택관리정보시스템 미등록 현황

연번	건 명	계약(시공)일자	계약업체	공동주택관리정보시스템 등록여부
1	방송장비 설치공사	2019.11.29	인○○○○	미등록
2	113동 1407호 옥상시트 우레탄복합방수	2020.10.23	으○○○○○	미등록
3	105동 1402호 옥상 방수공사	2021.05.10	모○○○	미등록
4	109동 창틀 실리콘 및 크랙 보수공사	2021.05.14	모○○○	미등록
5	112동 측면도로 인터로킹 확장공사	2021.05.28	모○○○	미등록
6	109동 앞베란다 도색공사	2021.06.17	모○○○	미등록
7	소방시설 종합정밀점검 및 작동기능점검	2021.05.25	㈜금○○○	미등록
8	정화조 수위조절 공사	2021.08.10	태○○○	미등록
9	우수관 교체 공사	2021.07.18	태○○○	미등록
10	114동 1403호 옥상 노출시트 방수공사	2021.08.09	한○○○	미등록
11	103동, 113동 등 외벽 크랙 보수공사	2021,08.17	한○○○	미등록
12	홈오토 공용기기 교체공사	2021.08.10	㈜삼○○○○○○	미등록
13	승강기 제어판 교체공사	2021.08.10	현○○○○○○	미등록
14	단지내 우수관 교체공사	2021.08.31	금○○○○○○	미등록
15	기계실 난방스팀바이패스 배관보수공사	2021.12.04	㈜대○○○○○○	미등록
16	108동1406호 싱크대 천정누수 방수공사	2022.01.13	한○○○	미등록
17	110동 2호라인 동지하 횡주관 교체공사	2022.01.18	코○○○○○○	미등록

조치할 사항

◎◎◎구청장(군수)은

관리주체에 대하여 공동주택관리법 시행령에 따라 시설물 이력관리를 등록하도록 “주의요구”하여 주시고, 향후 동일한 사례가 발생하지 않도록 지도·감독을 철저히 하시기 바랍니다.

[일련번호: 30]

대 구 광 역 시
과태료부과

제　　목　재계약 절차 부적정

관 계 기 관　□□□

내　　용

○ 국토교통부 고시「주택관리업자 및 사업자 선정지침」제4조(입찰의 방법) 제3항 [별표2] 제9호에 의하면 계약기간이 만료되는 기존 용역사업자의 사업수행실적을 관리규약에서 정하는 절차에 따라 평가하여 다시 계약이 필요하다고「공동주택관리법 시행령」제14조에 따른 방법으로 입주자대표회의 의결을 거친 경우 수의계약할 수 있도록 규정되어 있습니다.

○ 그런데, □□□에서는 2021년 10월 기존사업자인 ○○엘리베이터주식회사와 재계약하면서 사업자에 대한 사업수행실적 평가를 실시하지 아니하고 입주자대표회의 의결만으로 부적정하게 재계약을 체결한 사실이 있습니다.

조치할 사항

◎◎◎구청장(군수)은

주택관리업자 및 사업자 선정지침을 위반하여 재계약 절차를 거치지 않고 수의계약한 관리주체에 대해 “과태료부과”하여 주시고, 향후 동일한 사례가 발생하지 않도록 지도·감독을 철저히 하시기 바랍니다.

‹△△△ : 20건›

1. 장기수선충당금 산정 및 부과 부적정[시정요구] ····· 59
2. 장기수선계획 공사 미시행[주의요구] ····· 60
3. 장기수선충당금 사용계획서 미작성[주의요구] ····· 61
4. 장기수선충당금 적립요율 및 적립금액 불일치[주의요구] ····· 62
5. 관리비등 세대별 부담액 산정 부적정[주의요구] ····· 63
6. 체납관리비 규정 미비 및 납부 순서 부적정[주의요구] ····· 64
7. 회계처리 부적정[시정요구] ····· 65
8. 수입금의 취급 부적정[주의요구] ····· 66
9. 결산서 작성 및 보관 부적정[주의요구] ····· 67
10. 예산편성, 결산규정 미준수[주의요구] ····· 68
11. 장부의 마감 소홀[주의요구] ····· 69
12. 잡수입(잡지출, 예비비적립금) 지출 의결 소홀[주의요구] ····· 70
13. 공동체활성화 지출 부적정[주의요구] ····· 71
14. 분기별 감사 소홀[주의요구] ····· 72
15. 입주자대표회의 운영비 초과지출[주의요구] ····· 73
16. 동별대표자 투표관리 소홀[주의요구] ····· 74
17. 선거관리위원회 위촉 소홀[주의요구] ····· 75
18. 장기수선충당금 지출 부적정[주의요구] ····· 76
19. 주민 공동시설 운영 부적정[주의요구] ····· 77
20. 사업자 선정결과 미공개[시정요구] ····· 78

[일련번호: 1]

대 구 광 역 시

시정요구

제　　목　장기수선충당금 산정 및 부과 부적정

관 계 기 관　△△△

내　　용

○「공동주택관리법 시행규칙」제7조 제1항, 제9조 [별표1] 제7호의 규정에 의하여 산정한 장기수선충당금의 세대별 부담액 산정금액은

$$\text{월간 세대별 장기수선충당금} = \frac{\text{장기수선계획기간 중의 수선비총액}}{\text{총 공급면적}\times 12\text{월}\times\text{계획기간}} \times \text{세대당 주택공급면적}$$

으로 명시되어 있고,(2021.10.21. 이후 공동주택관리법 시행령 제31조 제3항)

○ 귀 아파트의 관리규약 상의 적립요율을 적용할 시

$$\text{월간 세대별 장기수선충당금} = \frac{\text{장기수선계획기간 중의 수선비총액}\times\text{연차별 적립요율}}{\text{총 공급면적}\times 12\text{월}\times\text{연차별 적립요율의 계획기간}} \times \text{세대당 주택공급면적}$$

로 산정하여야 하나

○ △△△에서는 관리규약의 적립요율을 적용하지 않은

$$\text{월간 세대별 장기수선충당금} = \frac{\text{장기수선계획기간 중의 수선비총액}}{\text{총 공급면적}\times 12\text{월}\times\text{계획기간}} \times \text{세대당 주택공급면적}$$

=189,873,418원/(59,580.54㎡×12월×1년) = 265.57원으로 산정 한 후 적립요율 20%를 추가적용하여 51.3원/㎡으로 잘못 산정하였으며, 또한 실제부과금액은 88원/㎡(2021.1월부터 139원㎡)으로 장기수선계획보다 과다 부과한 사실이 있습니다.

조치할 사항

◎◎◎구청장(군수)은

관리주체 및 입주자대표회의에 대하여 공동주택관리법 시행규칙에 따라 장기수선충당금을 산정하도록 “시정요구”하여 주시고, 향후 동일한 사례가 발생하지 않도록 지도·감독을 철저히 하시기 바랍니다.

[일련번호: 2]

대 구 광 역 시
주의요구

제　　목　장기수선계획 공사 미시행

관 계 기 관　△△△

내　　용

○「공동주택관리법」제29조(장기수선계획) 제2항에 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고, 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다. 이 경우 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획에 대한 검토사항을 기록하고 보관하여야 한다고 규정되어 있으며, 제3항에는 입주자대표회의와 관리주체는 주요시설을 신설하는 등 관리여건상 필요하여 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받은 경우에는 3년이 경과하기 전에 장기수선계획을 조정할 수 있다고 규정되어 있습니다.

○ 그런데, △△△에서는 아래「표」장기수선계획 현황(2019.3월 정기조정)과 같이 공사를 시행하지 않은 사실이 있습니다.

「표」장기수선계획(2019.3월 조정) 현황

공사계획년도	공사종별	공사범위	수선주기	공사여부
2020	2.건물내부-바닥 타일붙이기	부분수리	15년	미시행
2020	마.소화설비-소화펌프	부분수리	10년	미시행

조치할 사항

◎◎◎구청장(군수)은

관리주체 및 입주자대표회의에 대하여 공동주택관리법에 따라 장기수선계획의 공사를 시행하도록 “주의요구”하여 주시고, 향후 동일한 사례가 발생하지 않도록 지도·감독을 철저히 하시기 바랍니다.

[일련번호: 3]

대 구 광 역 시
주의요구

제　　목　장기수선충당금 사용계획서 미작성

관 계 기 관　△△△

내　　용

○ 「공동주택관리법 시행령」 제31조(장기수선충당금의 적립 등) 제4항에 장기수선충당금은 관리주체가 다음 각 호의 사항이 포함된 장기수선충당금 사용계획서를 장기수선계획에 따라 작성하고 입주자대표회의의 의결을 거쳐 사용한다고 되어있으며, 다음 각호에는 "1. 수선공사(공동주택 공용부분의 보수·교체 및 개량을 말한다. 이하 이 조에서 같다)의 명칭과 공사내용, 2. 수선공사 대상 시설의 위치 및 부위, 3. 수선공사의 설계도면 등, 4. 공사기간 및 공사방법, 5. 수선공사의 범위 및 예정공사금액, 6. 공사발주 방법 및 절차 등"을 규정하고 있습니다.

○ 그런데, △△△에서는 아래 「표」장기수선충당금 지출 현황과 같이 2019.07.30 입주자대표회의에서 장기수선충당금으로 지출하기로 의결을 거쳐 조속기로프 교체, GOVERNOR 교체, DOOR CONTROLLER외 3건 교체공사를 시행하면서 장기수선충당금 사용계획서를 작성하지 않은 사실이 있습니다.

「표」 장기수선충당금 지출 현황　　(단위 : 원)

지출일자	계정과목	공사명	지출금액	확인사항
2019.09.30	장기수선충당금	조속기로프 교체-102동	1,400,000	계획서미작성
2019.09.30	장기수선충당금	GOVERNOR교체-102동	506,000	계획서미작성
2019.09.30	장기수선충당금	DOOR CONTROLLER외 3건 교체	1,034,000	계획서미작성

조치할 사항

◎◎◎구청장(군수)은

관리주체에 대하여 공동주택관리법 시행령에 따라 장기수선공사 시 장기수선계획서를 작성하여 입주자대표회의 의결 후 사용하도록 "주의요구"하여 주시고, 향후 동일한 사례가 발생하지 않도록 지도·감독을 철저히 하시기 바랍니다.

[일련번호: 4]

대 구 광 역 시

주의요구

제　　목　장기수선충당금 적립요율 및 적립금액 불일치

관 계 기 관　△△△

내　　용

○「공동주택관리법」제23조(관리비 등의 납부 및 공개 등) 제4항에 따르면 관리주체는 장기수선충당금과 그 적립금액을 공동주택관리정보시스템에 공개하여야 하고,「공동주택관리법 시행령」제23조(관리비 등) 제8항에 장기수선충당금은 그 적립요율 및 사용한 금액을 다음 달 말일까지 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지와 공동주택관리정보시스템에 공개하여야 한다고 규정되어 있습니다.

○「△△△ 관리규약」제58조(장기수선충당금의 집행 및 공개)에는 [별지 제6호 서식-장기수선충당금 적립 및 사용현황]에 따라 작성하여 매년 3월말까지 게시판과 공동주택 인터넷 홈페이지에 공개하도록 규정되어 있으며, 제62조[장기수선충당금의 세대별 부담액 산정방법]에는 2017년부터 ~ 2019년까지 적립요율 60%, 2020년부터 ~ 2022년까지 적립요율 80%, 2023년부터 ~ 2039년까지 적립요율 100%로 규정되어 있습니다.

○ 그런데, △△△에서는 아래「표」와 같이 2019년부터 2021년까지 [별지 제6호 서식]에 의한 장기수선충당금 적립 내용과 관리부과내역서 및 공동주택관리정보시스템 내용이 서로 상이합니다.

「표」장기수선충담금 잔액 및 적립요율　　(단위 : 원)

기 간	장충금 적립 및 사용현황 (산정방법)	관리비부과내역서	공동주택관리정보시스템
2019.12	적립잔액: 408,153,657 (분양면적㎡당 88원) 사용내역: 12,601,800	적립잔액: 408,153,657 (분양면적㎡당 88원) 사용내역: 12,601,800	적립잔액: 413,396,067 (적립요율 0%) 사용액: 9,675,000
2020.12	적립잔액: 490,115,339 (분양면적㎡당 88원) 사용내역: 0	적립잔액: 490,115,339 (분양면적㎡당 88원) 사용내역: 0	적립잔액: 495,357,749 (적립요율 0%) 사용액: 0

조치할 사항

◎◎◎구청장(군수)은

관리주체에 대하여 공동주택관리법에 따라 장기수선충당금 적립요율 및 적립금액 공개내용이 일치하도록 “주의요구”하여 주시고, 향후 동일한 사례가 발생하지 않도록 지도·감독을 철저히 하시기 바랍니다.

[일련번호: 5]

대 구 광 역 시

주의요구

제　　목　관리비등 세대별 부담액 산정 부적정

관 계 기 관　△△△

내　　용

(1) 관리비

○「△△△ 관리규약」[별표4] 관리비의 세대별 부담액 산정방법(제60조 제1항 관련)에 일반관리비, 수선유지비는 예산을 12개월로 분할하여 매월 주택공급면적에 따라 배분하도록 규정되어 있습니다.

○ 그런데, △△△에서는 일반관리비, 수선유지비의 세대별 부담액 산정 시 규정과 달리 예산이 아니라 실제 발생금액(정산)을 매월 주택공급면적에 따라 배분하여 규정과 달리 배분한 사실이 있습니다.

(2) 공동사용료

○「△△△ 관리규약」[별표6] 공동 사용료의 산정방법(제61조 제1항 관련)에 따르면 공용시설전기료는 월간 실제 소요된 비용을 주택공급면적에 따라 배분하고, 공동수도료는 월간 실제 소요된 비용을 주택공급면적에 따라 배분하도록 규정되어 있습니다.

○ 그런데, △△△에서는 계단전기료의 경우 동별, 세대별 균등배분하고, 급수전기료는 세대의 상수도 사용량에 따라 배분하여 규정과 달리 배분한 사실이 있습니다.

조치할 사항

◎◎◎구청장(군수)은

관리주체에 대하여 관리규약에서 정한 바에 따라 관리비등 세대별 부담액을 산정하도록 “주의요구”하여 주시고, 향후 동일한 사례가 발생하지 않도록 지도·감독을 철저히 하시기 바랍니다.

[일련번호: 6]

대 구 광 역 시
주의요구

제　　목　체납관리비 규정 미비 및 납부 순서 부적정

관 계 기 관　△△△

내　　용

(1) 관리규약 연체요율 규정미비

○ 「△△△ 관리규약」 제66조(관리비 등의 연체료)에 따르면 관리비등을 기한 내에 납부하지 아니한 입주자등에 대하여는 [별표 8]의 연체요율에 따라 가산금을 부과하도록 규정되어 있습니다

○ 그런데, 「△△△ 관리규약」 [별표 8]에는 연체요율을 12%로 규정되어 있으나 [별표8] 하단의 연체료 계산식에는 연체요율을 15%로 표기하고 있어 연체요율이 일치하지 않으며, 감사일 현재 연체료 계산 시 15%의 연체요율을 적용하고 있습니다.

(2) 체납관리비 납부순서 부적정

○ 「공동주택 회계처리기준」 제18조(수입금의 징수) 제2항에 따르면 수입금을 징수하는 때에는 고지금액 전액을 징수하는 것을 원칙으로 하고 다만, 장기 체납관리비 등 부득이한 사유로 분할 징수하는 경우 미수연체료, 미수관리비, 납부금의 순위로 징수하도록 규정되어 있습니다. 또한 「△△△ 관리규약」 제65조(관리비등의 징수·보관·예치) 제3항에 따르면 관리비등의 납부는 체납된 관리비등(독촉비용, 연체료, 전용부분 관리비, 공용부분 관리비 등의 순으로)부터 먼저 납부하도록 규정되어 있습니다.

○ 그런데, △△△에서는 체납된 관리비 수납처리 시 규정과 달리 관리비, 연체료 순서에 따라 징수한 사실이 있습니다.

조치할 사항

◎◎◎구청장(군수)은

관리주체에 대하여 관리규약에서 정한 바에 따라 체납관리비를 수납하도록 “주의요구”하여 주시고, 향후 동일한 사례가 발생하지 않도록 지도·감독을 철저히 하시기 바랍니다.

[일련번호: 7]

대 구 광 역 시

시정요구

제　　목　회계처리 부적정

관 계 기 관　△△△

내　　용

(1) 재고자산

○「공동주택 회계처리기준」제31조에서는 재고자산의 범위가 규정되어 있고, 동 기준 제32조(재고자산의 관리) 제2항 및 제3항에 재고자산의 입고 및 출고에 관한 기록은 특별한 경우를 제외하고는 계속기록법을 따르고, 재고자산 출고가격의 산정은 선입선출법 또는 평균법을 따르되 계속성을 유지하도록 규정되어 있습니다.
또한, 동 기준 제30조(자산의 관리) 제1항 및 제2항에 자산관리담당은 물품관리대장을 계정과목별로 작성하여 보관하도록 규정되어 있습니다.

○ 그런데, △△△에서는 재무상태표에 재고자산 (공동현관문키, RFID 음식물쓰레기키 및 카드) 회계처리가 누락되어 있으며 감사일 현재 관리사무소에서 보관중인 재고자산은 공동현관키 16개, RFID 음식물쓰레기키 및 카드 22개, 현금 108,000원입니다.

(2) 공동주택보조금

○「공동주택 회계처리기준」제47조(관리외수익) 제2항 및 제3항에 관리외수익은 관리수익 외에 관리주체에게 유입되는 수익으로, 복리시설의 운영, 자치활동 등을 통하여 발생하는 수익과 경상적이고 반복적으로 발생하는 이자수익 등을 말하며, 입주자가 적립에 기여한 수익, 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 수익으로 구분하여 표시 [별지 제2호 서식]하도록 규정되어 있습니다.

○ 그런데, △△△에서는 ◎◎◎구청으로부터 보조받은 공동주택 내 국공립어린이집 지원금을 관리외수익으로 회계처리 한 후 이익잉여금 처분을 통하여 장기수선충당금을 적립하지 않고 바로 장기수선충당금(부채)으로 회계처리한 사실이 있습니다.

조치할 사항

◎◎◎구청장(군수)은

관리주체에 대하여 공동주택 회계처리기준에 따라 재고자산의 물품관리대장을 작성·보관하도록 “시정요구”하여 주시고, 향후 동일한 사례가 발생하지 않도록 지도·감독을 철저히 하시기 바랍니다.

[일련번호: 8]

대 구 광 역 시

주의요구

제　　목　수입금의 취급 부적정

관 계 기 관　△△△

내　　용

○「공동주택 회계처리기준」제22조(수입금의 취급 및 기장) 제1항에 모든 수입금은 지정 금융기관에서만 대행 수납하도록 규정되어 있으며, 또한 제24조(수입금의 관리) 제1항에 관리주체는 관리비등을 지정 금융기관을 통해 수납 및 예치·보관하도록 규정되어 있습니다.

○ 그런데, △△△에서는 승강기, 광고 및 알뜰시장수입 등을 관리사무소에서 현금 수납하여 금융기관으로 이체한 사실이 있습니다.

조치할 사항

◎◎◎구청장(군수)은

관리주체에 대하여 공동주택 회계처리기준에 따라 수입금은 지정 금융기관에서만 대행 수납하도록 “주의요구”하여 주시고, 향후 동일한 사례가 발생하지 않도록 지도·감독을 철저히 하시기 바랍니다.

[일련번호: 9]

대 구 광 역 시

주의요구

제　　목　결산서 작성 및 보관 부적정

관 계 기 관　△△△

내　　용

○「공동주택 회계처리기준」제41조(결산) 제1항에 관리주체는 영 제26조 제3항에 따라 재무상태표, 운영성과표, 이익잉여금처분계산서(또는 결손금처리계산서), 주석 및 세입·세출 결산서를 작성하여 회계연도 종료 후 2개월 이내 입주자대표회의에 제출하도록 규정되어 있으며, 또한 동 기준 제42조(결산서의 보관) 제1항 및 제2항에 따르면 제41조에 따라 결산을 수행할 경우, 작성된 결산서는 출력하여 편철하고 관리사무소장의 도장을 찍은 후 보관하며 동 기준 제29조의 예금잔액증명서 원본을 함께 첨부하여 보관하도록 규정되어 있습니다.

○ 그런데, △△△에서는 결산서에 관리사무소장의 도장이 없으며, 예금잔액증명서의 원본이 미첨부되어 보관된 사실이 있습니다.

조치할 사항

◎◎◎구청장(군수)은

관리주체에 대하여 공동주택 회계처리기준에 따라 결산서를 작성·보관하도록 “주의요구”하여 주시고, 향후 동일한 사례가 발생하지 않도록 지도·감독을 철저히 하시기 바랍니다.

[일련번호: 10]

대 구 광 역 시

주의요구

제　　목　예산편성, 결산규정 미준수

관 계 기 관　△△△

내　　용

(1) 예산편성규정 미준수

○「공동주택 회계처리기준」 제50조(예산편성) 제1항에 관리주체는 영 제26조 제1항에 따라 다음 회계연도에 관한 예산안을 매 회계연도 개시 1개월 전까지 입주자대표회의에 제출하여 승인을 받아야 하며 승인사항에 변경이 있는 때에는 변경승인을 받도록 규정되어 있습니다.

○ 그런데, △△△에서는 아래「표」에서 보는 바와 같이 회계연도 개시 1개월 전까지 예산이 승인되지 않은 사실이 있습니다.

「표」 예산서 승인일

	2020년 예산	2021년 예산	2022년 예산
입주자대표회의일	2019.12.19	2020.12.10	2021.12.14

(2) 결산규정 미준수

○「공동주택 회계처리기준」 제41조(결산) 제1항에 관리주체는 영 제26조 제3항에 따라 재무상태표, 운영성과표, 이익잉여금처분계산서, 주석, 세입·세출 결산서를 작성하여 회계연도 종료 후 2개월 이내 입주자대표회의에 제출하도록 규정되어 있습니다.

○ 그런데, △△△에서는 아래「표」에서 보는 바와 같이 회계연도 종료 후 2개월 이내 결산서를 제출하지 않은 사실이 있습니다.

「표」 결산보고 및 이익잉여금 처분일

	2020년
입주자대표회의일	2021.03.04

조치할 사항

◎◎◎구청장(군수)은

관리주체 및 입주자대표회의에 대하여 공동주택 회계처리기준에 따라 기한 내 예산·결산서를 작성·승인하도록 “주의요구”하여 주시고, 향후 동일한 사례가 발생하지 않도록 지도·감독을 철저히 하시기 바랍니다.

[일련번호: 11]

대 구 광 역 시

주의요구

제　　목　장부의 마감 소홀

관 계 기 관　△△△

내　　용

○ 「공동주택 회계처리기준」 제12조(장부의 마감) 제2항에 “전산으로 회계처리하는 경우에는 매월 결산 처리 결과를 출력하여 관리사무소장과 1명 이상의 입주자대표회의의 감사가 이름을 쓰거나 도장을 찍어 보관하여야 한다. 이 경우 감사는 예금잔고 증명과 관계 장부를 대조하여야 한다.”라고 규정하고 있습니다.

○ 그런데, △△△에서는 감사대상 기간(2019.3월 ~ 2022.3월)동안 장부의 마감 시 입주자대표회의 감사가 매월 이름을 쓰거나 도장을 찍지 않고, 연2회(상·하반기 감사 시) 예금잔액 증명과 관계 장부를 대조한 사실이 있습니다.

조치할 사항

◎◎◎구청장(군수)은

입주자대표회의에 대하여 공동주택 회계처리기준에 따라 매월 장부의 마감 시 이름을 쓰거나 도장을 찍어 보관하도록 “주의요구”하여 주시고, 향후 동일한 사례가 발생하지 않도록 지도·감독을 철저히 하시기 바랍니다.

[일련번호: 12]

대 구 광 역 시

주의요구

제　　목　잡수입(잡지출, 예비비적립금) 지출 의결 소홀

관 계 기 관　△△△

내　　용

○ 「△△△ 관리규약」 제59조(잡수입의 집행 및 회계처리) 제4항에 “관리주체는 잡수입을 지출할 경우 입주자대표회의 의결을 거쳐야 한다.”, 제5항에 “관리주체가 예비비를 집행하고자 할 때에는 관리비의 지출비목·지출사유·금액 등을 작성하여 입주자대표회의의 의결을 얻어야 한다.”라고 규정되어 있습니다.

○ 그런데, △△△에서는 아래 「표」와 같이 잡수입(예비비적립금, 잡지출)을 집행하면서 입주자대표회의의 의결을 받지 않고 지출한 사실이 있습니다.

「표」 잡수입(예비비적립금, 잡지출) 미의결 내역

전표일자	계정과목명	적　요	지출금액(원)
2019.04.22	예비비적립금	메리골드 외 2건	78,000
2019.04.24	예비비적립금	자산홍 외 4건 운송료	70,000
2019.04.30	예비비적립금	자산홍 외 4건	1,919,000
2019.08.31	잡지출	세무신고대행수수료(년납)	454,545
2020.03.30	예비비적립금	메리골드 외 4건	249,000
2020.04.07	예비비적립금	영산홍 외 3건	2,450,000
2020.06.30	잡지출	세무신고대행수수료(년납)	454,545
2021.04.01	예비비적립금	꽃나무 운송비	88,000
2021.04.07	예비비적립금	봄꽃 구입(메리골드 외)	202,000
2021.04.09	예비비적립금	영산홍 외 5건	1,735,000
2021.06.30	잡지출	세무신고대행수수료(년납)	454,545

조치할 사항

◎◎◎구청장(군수)은

관리주체에 대하여 관리규약에서 정한 바에 따라 입주자대표회의 의결 후 잡수입을 지출하도록 “주의요구”하여 주시고, 향후 동일한 사례가 발생하지 않도록 지도·감독을 철저히 하시기 바랍니다.

[일련번호: 13]

대 구 광 역 시

주의요구

제　　목　공동체활성화 지출 부적정

관 계 기 관　△△△

내　　용

○ 「△△△ 관리규약」 제80조(공동체 활성화 자생단체 구성 및 신고)에 “단지 내 입주자등은 10인 이상으로 공동체 활성화 단체를 구성할 수 있으며, 입주자대표회의는 그 자생단체의 구성 및 활동을 지원할 수 있다.”라고 규정되어 있고, 제81조에는 “자생단체는 공동체 활성화 사업을 하기 위해 입주자대표회의에 예산을 요구하는 경우 자생단체 명의로 사업계획서를 작성하여 제출하고, 공동체 활성화 사업이 완료되거나 회계연도가 종료한 경우에는 1개월 이내에 사업결과보고서를 제출하고 그 잔액을 반납하여야 한다.”라고 규정되어 있습니다.

○ 그런데, △△△에서는 아래 「표」와 같이 경로당등에 공동체활성화 단체 지원적립금을 지출하였으나 사업계획서 및 사업결과보고서를 제출받지 않았으며, 작업 시 식대, 부의금, 아파트연합회 회비, 포상금, 관리사무소 용품구입 등 공동체활성화 지원금의 성격에 맞지 않게 지출한 사실이 있습니다.

「표」 공동체활성화 관련 사용내역

전표일자	적　요	지출금액(원)
2019.05.07	자생단체 지원비용	100,000
2019.05.07	주민자치 활동비용	100,000
2019.11.15	주민자치 활동비용(경로당지원금)	300,000
2020.11.30	자생단체 지원비용(경로당지원금)	100,000
2020.11.30	주민자치 활동비용(경로당지원금)	400,000
2021.09.17	자생단체 지원비용(경로당지원금)	100,000
2021.09.17	주민자치 활동비용(경로당지원금)	400,000

조치할 사항

◎◎◎구청장(군수)은

관리주체 및 입주자대표회의 대하여 관리규약에서 정한 바에 따라 공동체활성화 비용 지원 시 사업계획서 및 사업결과보고서를 지출받고, 지원금의 성격에 맞게 지출하도록 “주의요구”하여 주시고, 향후 동일한 사례가 발생하지 않도록 지도·감독을 철저히 하시기 바랍니다.

[일련번호: 14]

대 구 광 역 시
주의요구

제　　목　분기별 감사 소홀

관 계 기 관　△△△

내　　용

○「공동주택 회계처리기준」제28조(지출에 대한 감사)에 “입주자대표회의의 감사는 지출업무의 적정성을 유지하기 위하여 분기별로 지출에 관한 증빙서를 감사하여야 한다.”라고 규정되어 있고,

○「공동주택관리법 시행규칙」제4조(입주자대표회의 임원의 업무범위 등) 제3항에 “감사는 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등의 부과·징수·지출·보관 등 회계 관계 업무와 관리업무 전반에 대하여 관리주체의 업무를 감사한다.”라고 규정되어 있으며, 제4항에는 “감사는 제3항에 따른 감사를 한 경우에는 감사보고서를 작성하여 입주자대표회의와 관리주체에게 제출하고 인터넷 홈페이지에 공개하여야 한다.”라고 규정되어 있습니다.

○ 그런데, △△△에서는 감사대상 기간(2019.3월 ~ 2022.3월)동안 입주자대표회의감사가 분기별로 지출에 관한 증빙서 감사를 하지 않고, 연2회(상·하반기) 실시하였으며, 감사보고서를 공고하지 않은 사실이 있습니다.

조치할 사항

◎◎◎구청장(군수)은

입주자대표회의에 대하여 공동주택 회계처리기준에 따라 분기별 감사보고서를 작성·공개하도록 “주의요구”하여 주시고, 향후 동일한 사례가 발생하지 않도록 지도·감독을 철저히 하시기 바랍니다.

[일련번호: 15]

대 구 광 역 시

주의요구

제　　목　입주자대표회의 운영비 초과지출

관 계 기 관　△△△

내　　용

○ 「△△△ 관리규약」 제32조(운영비) 제1항 제8호에 입주자대표회의의 운영에 소요되는 비용(회의 시) 중 식대는 1인당 2만원으로 규정되어 있습니다.

○ 그런데, △△△에서는 아래 「표」와 같이 입주자대표회의 시 식대를 초과 지출한 사실이 있습니다.

「표」 입주자대표회의 운영비 지출내역

전표일자	적　요	참석인원(명)	지출금액(원)
2019.12.19	2019년 12월 19일 입주자대표회의시 식대	5	118,000
2020.10.15	2020년 10월 15일 입주자대표회의시 식대	4	129,000
2020.12.10	2020년 12월 10일 입주자대표회의시 식대	4	120,000
2021.11.02	2021년 11월 2일 입주자대표회의시 식대	5	181,000

조치할 사항

◎◎◎구청장(군수)은

입주자대표회의에 대하여 관리규약에서 정한 바에 따라 입주자대표회의 운영비를 사용하도록 “주의요구”하여 주시고, 향후 동일한 사례가 발생하지 않도록 지도·감독을 철저히 하시기 바랍니다.

[일련번호: 16]

대 구 광 역 시

주의요구

제　　목　동별대표자 투표관리 소홀

관 계 기 관　△△△

내　　용

○「공동주택관리법 시행령」제15조(선거관리위원회 구성원 수 등) 제5항에는 선거관리위원회의 구성·운영·업무·경비, 위원의 선임·해임 및 임기 등에 관한 사항은 관리규약으로 정하며,

○「△△△ 관리규약」제36조(운영)에 동별 대표자의 선출 및 해임에 관한 선거관리업무가 선거관리위원회의 업무로 규정되어 있습니다.

○ 그런데, △△△에서는 아래와 같이 9기 동별대표자 7선거구 투표기록부상 투표자수와 선거인 명부상 투표자수가 불일치하는 등 선거관리위원회 업무를 소홀히 한 사실이 있습니다.

기별	선거구	투표기록부 투표자수	선거인 명부상 투표자수
9기	7	67	65

조치할 사항

◎◎◎구청장(군수)은

선거관리위원회에 대하여 동별 대표자 선거 시 선거인 명부의 투표자 수와 투표기록부의 투표자수가 일치하도록 “주의요구”하여 주시고, 향후 동일한 사례가 발생하지 않도록 지도·감독을 철저히 하시기 바랍니다.

[일련번호: 17]

대 구 광 역 시
주의요구

제　　목　선거관리위원 위촉 소홀

관 계 기 관　△△△

내　　용

○ 「공동주택관리법 시행령」 제15조(선거관리위원회 구성원 수 등) 제5항에 따라 선거관리위원회의 구성·운영·업무·경비, 위원의 선임·해임 및 임기 등에 관한 사항은 관리규약으로 정하며,

○ 「△△△ 관리규약」 제34조(위원위촉 및 구성) 제2항 “위원회의 위원은 입주자등 중 희망하는 자를 다음 각 호에 따라 선거관리위원장이 임기만료 60일전까지 공개모집 공고하고, 임기만료일 전에 위촉하여야 한다.”, 제3항 “제2항에 따른 공개모집 후에도 신청자가 정원에 미달하는 경우에는 다음 각 호의 순서에 따라 선거관리위원장이 위촉할 수 있다.”라고 규정되어 있고, 제36조(운영)에 후기 선거관리위원의 모집, 위촉에 대한 사항을 업무로 명시되어 있습니다.

○ 그런데, △△△에서는 아래 「표」와 같이 9기 선거관리위원회 위원의 모집공고 마감일까지 신청서 접수내역에 대한 전기 선거관리위원회의 확인과 모집미달인원에 대한 추천서에 추천일자가 누락되는 등 선거관리위원회 업무를 소홀히 한 사실이 있습니다.

기별	후보자	미 비 내 용	공고신청여부
9기	박○○	선거관리위원 위촉 추천서 추천일자 미기재	부 (위촉 추천)
	박○○		
	최○○		
	함○○		
	안○○	-	여

조치할 사항

◎◎◎구청장(군수)은

선거관리위원회에 대하여 관리규약에서 정한 바에 따라 선거관리위원의 위촉 추천서를 확인하도록 “주의요구”하여 주시고, 향후 동일한 사례가 발생하지 않도록 지도·감독을 철저히 하시기 바랍니다.

[일련번호: 18]

대 구 광 역 시
주의요구

제　　목　장기수선충당금 지출 부적정

관 계 기 관　△△△

내　　용

○「공동주택관리법」제29조(장기수선계획) 제2항에 따르면 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고, 필요한 경우 국토교통부령이 정하는 바에 따라 조정하여야 하며, 같은 법 시행규칙 제7조(장기수선계획의 수립기준 등) 제2항에 따라 장기수선계획의 조정은 관리주체가 조정안을 작성하고, 입주자대표회의가 의결하는 방법으로 하여야 합니다.

○ 따라서 장시수선계획의 조정주체는 “입주자대표회의와 관리주체”이며, 장기수선계획 조정안 작성자는 “관리주체”입니다.

○ 그런데, △△△에서는 2022년 3월 2일 당해 공동주택 장기수선계획 조정안 작성자인 ㈜○○○○○○가 입찰에 참여하여 수의계약한 사실이 있습니다.

조치할 사항

◎◎◎구청장(군수)은

관리주체에 대하여 공동주택관리법 및 동 법 시행규칙과 부적합한 계약에 대하여 “주의요구”하여 주시고, 향후 동일한 사례가 발생하지 않도록 지도·감독을 철저히 하시기 바랍니다.

[일련번호: 19]

대 구 광 역 시

주의요구

제　　목　주민 공동시설 운영 부적정

관 계 기 관　△△△

내　　용

○ 「주택법」 제2조(정의) 제14호에 “복리시설이란 주택단지의 입주자 등의 생활복리를 위한 공동시설을 말한다.”라고 규정되어 있고, 「공동주택관리법 시행령」 제35조제1항 [별표3]에서는 ”부대시설 및 입주자 공유인 복리시설을 용도 외의 용도에 사용하는 행위에 대한 허가 또는 신고기준에서 영리를 목적으로 하지 아니하는 시설로 한정 한다.”라고 규정되어 있습니다.

○ 그런데, △△△에서는 아래 「표」와 같이 주민공동시설을 창고로 임대 운영(5만원/월) 한 사실이 있습니다.

계 약 명	임대계약기간	계약금	임차인
주민공동시설 임대차 계약서	2019.7.15.~2021.7.14.	월50,000원 (보증금:500,000원)	김○○
주민공동시설 임대차 계약서	2020.2.1.~2022.1.31.	월50,000원 (보증금:500,000원)	신○○
주민공동시설 임대차 계약서	2021.7.16.~2023.7.15.	월50,000원 (보증금:500,000원)	이○○
주민공동시설 임대차 계약서	2021.10.1.~2023.9.30.	월50,000원 (보증금:500,000원)	김○○
주민공동시설 임대차 계약서	2022.2.1.~2024.1.31.	월50,000원 (보증금:500,000원)	신○○

조치할 사항

◎◎◎구청장(군수)은

관리주체에 대하여 공동주택관리법 시행령에 따라 복리시설을 영리목적으로 사용하지 않도록 “주의요구”하여 주시고, 향후 동일한 사례가 발생하지 않도록 지도·감독을 철저히 하시기 바랍니다.

[일련번호: 20]

대 구 광 역 시
시정요구

제　　목　사업자 선정결과 미공개

관 계 기 관　△△△

내　　용

○ 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제11조(선정결과 공개) 제2항에 따르면 관리주체는 입주자대표회의로부터 사업자 선정결과를 통지 받거나 직접 사업자를 선정한 경우 사업자의 상호, 계약금액, 계약기간 등 사업자 선정결과를 공동주택관리정보시스템에 즉시 공개하여야 한다고 규정하고 있습니다.

○ 그런데, △△△에서는 아래 「표」와 같이 사업자 선정결과를 공동주택관리정보시스템에 공개하지 않은 사실이 있습니다.

「표」 사업자 선정결과 공개 현황　(단위 : 원)

건 명	계약(시공)일자	계약업체	계약금액
MCU기판 교체공사	2021. 3. 2	○○○○○엘리베이터코리아	7,084,000
승강기로프 교체공사	2021. 3. 2	○○○○○엘리베이터코리아	814,000
옥상물탱크정수위 밸브교체공사	2021. 4. 8	○○펌프테크	2,370,000

조치할 사항

◎◎◎구청장(군수)은

관리주체에 대하여 주택관리업자 및 사업자 선정지침에 따라 사업사 선정결과를 공동주택관리정보시스템에 공개하도록 “시정요구”하여 주시고, 향후 동일한 사례가 발생하지 않도록 지도·감독을 철저히 하시기 바랍니다.