

2023

스마트하게 실천하는

관리비 다이어트



2023
스마트하게 실천하는
**관리비
다이어트**



목 차

I. 공동주택 일반현황

1. 공동주택이란?	6
2. 주택·거주유형	7
3. 공동주택 관리의 목적·방법 및 행위주체	11

II. 공동주택 관리비 현황

1. 공동주택 관리비란?	20
2. 한눈에 보는 관리비 명세서	23
3. 관리비 규모·관리비 추이	25
4. 관리비 공개현황	27

III. 사례로 보는 관리비 다이어트

1. 공용관리비 편

관리직원의 근무방식 개선	32
용역비의 올바른 지급여부 확인	33
수선충당금의 적정 적립	37
수선유지품목의 공동구매(물품)	38
각종 시설물 관리직원 자체공사	39
시설물 이력관리 체계 구축	40
위탁관리업체의 투명한 선정	41
잡수입의 올바른 관리 및 집행	42
공동주택 단지 내 알뜰시장 개최	43
재활용품 수거업체 선정	44
계시판 등을 활용한 광고수익	46

유휴공간을 활용한 독서실 운영	47
단지 내 공동시설 운영방법 개선	49
승강기 운영기준 제정	50
주차장 관리기준 제정	51
어린이집 운영방법 결정	52
공동주택 단지 내 텃밭조성	54
장기수선충당금 적정 적립	56
공동체 활성화사업 참여	58

2. 사용료 편

겨울철 난방비 절약 실천 요령	60
난방방식 변경 (중앙난방→개별, 지역난방)	62
공용부 조명을 LED조명으로 교체	63
지하주차장에 지능형 LED조명 설치	66
산업용 계량기를 최대수요 전력량계로 교체	68
단지 내 보안등 디밍시스템 적용	69
동파방지를 위한 발열선 제어방식 변경	71
공용부 조명은 인체감지센서 활용	72
에너지절약을 위한 발열선 제어방식 도입	73
일반 펌프를 인버터제어 펌프로 교체	74
인터넷 및 이동통신 중계기 사업자 전기료 부과	75
전기 계약방식의 정기적인 검토	77
시설물 폐기 등에 따른 전기 계약용량 조정	79
대기전력 절감 콘센트 설치	81

세대내 조명을 LED조명으로 교체	83
계절별 에너지 절약을 위한 생활실천 요령	84
에어컨의 효율적 사용방법	85
빗물저금통 설치 및 활용	88
입주자대표회의 운영비 절감	90
RFID방식 음식물종량기 설치	91
에너지 절약 사인물 활용	92

3. 지원사업 편

노후화된 공용배관 교체	93
승강기 제어반 내 회생제동장치 설치	95
경기도 스마트에너지아파트 조성사업	97
미니 태양광 보급지원 사업	99
탄소포인트 제도	100
서울시 에코마일리지 제도	103
그린홈 지원사업(태양광, 지열 등)	105
전력수요관리(중소형DR) 사업	106
소규모 수요자원거래(국민DR) 사업	109
건물에너지 효율화(BRP) 사업	111
전기요금 등 각종 공과금 할인제도	113
임대아파트 공동전기요금 지원	116
노후 수전변압기 교체지원	117
고효율 변압기 지원사업	118
고효율 인버터 지원사업	119

고효율 펌프 지원사업	120
그린리모델링 이차지원사업	122
계약원가 자문서비스 안내	124
공동주택 유지관리 정보시스템 활용	125
공동주택 관리비절감 전문가 자문 활용	127
지역난방 에너지 진단 서비스	128
에너지자립마을 사업	129
공동주택 보수공사 시 기술지원	130
전기자동차 완속충전시설 보조사업	132
에너지 캐쉬백	134
한전 고효율 가전제품 구매비용 지원사업	136

Ⅳ. 공동주택 관리진단

1. 회계 분야	140
2. 관리행정 분야	144

Ⅴ. 공동주택관리 감사사례

1. 입주자대표회의 및 선거관리위원회 운영비	168
2. 관리비, 사용료 및 잡수입 등 예산운영	174
3. 주택관리업자 및 사업자 선정 등	188
4. 장기수선계획 및 장기수선충당금	197



I . 공동주택 일반현황



1. 공동주택이란?
2. 주택·거주유형
3. 공동주택 관리의 목적·방법 및 행위주체

I. 공동주택 일반 현황

1. 공동주택이란?

- 공동주택이란 건축물의 벽·복도·계단이나 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택을 말합니다. 공동주택의 가장 대표적인 형태가 아파트이며, 이외에 연립주택과 다세대 주택, 기숙사 등이 있습니다.

<공동주택 구분(「건축법 시행령」 [별표 1] 용도별 건축물의 종류)>

아파트	연립주택	다세대 주택	기숙사
			
주택으로 쓰는 층수가 5개 층 이상인 주택	주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 본다) 합계가 660m ² 를 초과하고, 층수가 4개 층 이하인 주택	주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결 하는 경우에는 각각의 동으로 본다) 합계가 660m ² 이하이고, 층수가 4개 층 이하인 주택	학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 쓰는 것으로서 1개 동의 공동취사시설 이용 세대 수가 전체의 50% 이상인 것

<공동주택 대표 이미지>

| 아파트 |



| 연립주택 |



| 다세대 주택 |





공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단



공동주택관리
감사사례

2. 주택·거주유형

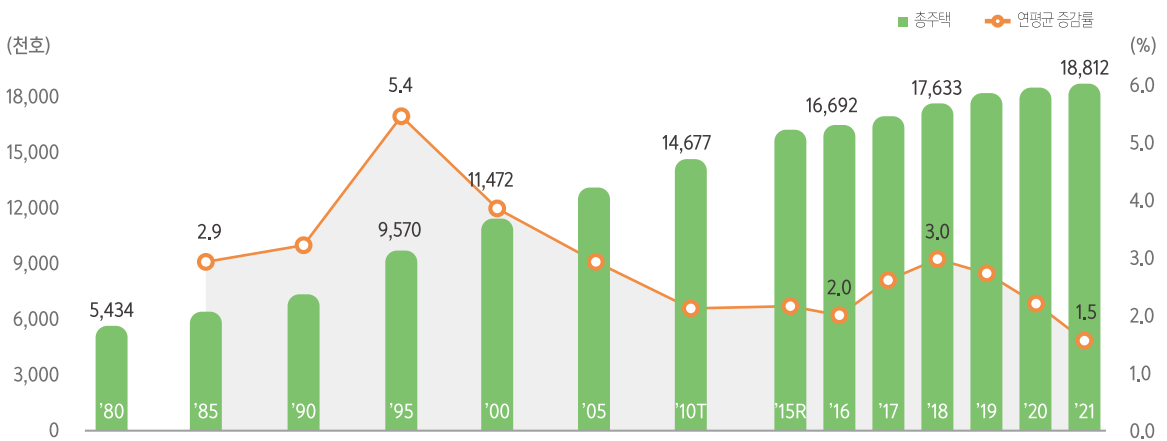
2.1 주택유형의 변화

- 2021년도 11월 1일 기준 총 주택은 18,812천 호로 전년 대비 1.5%(286천 호) 증가하였으며, 이 중 공동주택은 14,728천 호로 총 주택의 78.3%를 차지하고 있습니다.
- 총 주택 중 아파트의 구성비는 63.5%(11,949천호)로 전년대비 2.5% 증가하였습니다.
- 연평균 주택 증감률은 1995년 5.4%에서 지속적으로 감소, 2016년 2.0%까지 낮아진 후 반등하였으나 2019년 이후 다시 증가폭이 감소하는 추세입니다.

* 아파트 : '00년(47.8%)→'10년(58.4%)→'17년(60.6%) →'20년(62.9%)→ '21년(63.5%)

* 단독주택 : '00년(37.2%)→'10년(27.9%) →'17년(23.1%) →'20년(21.0%)→ '21년(20.6%)

〈총 주택 및 연평균 증감률, 1980~2021년^{1) R)}〉

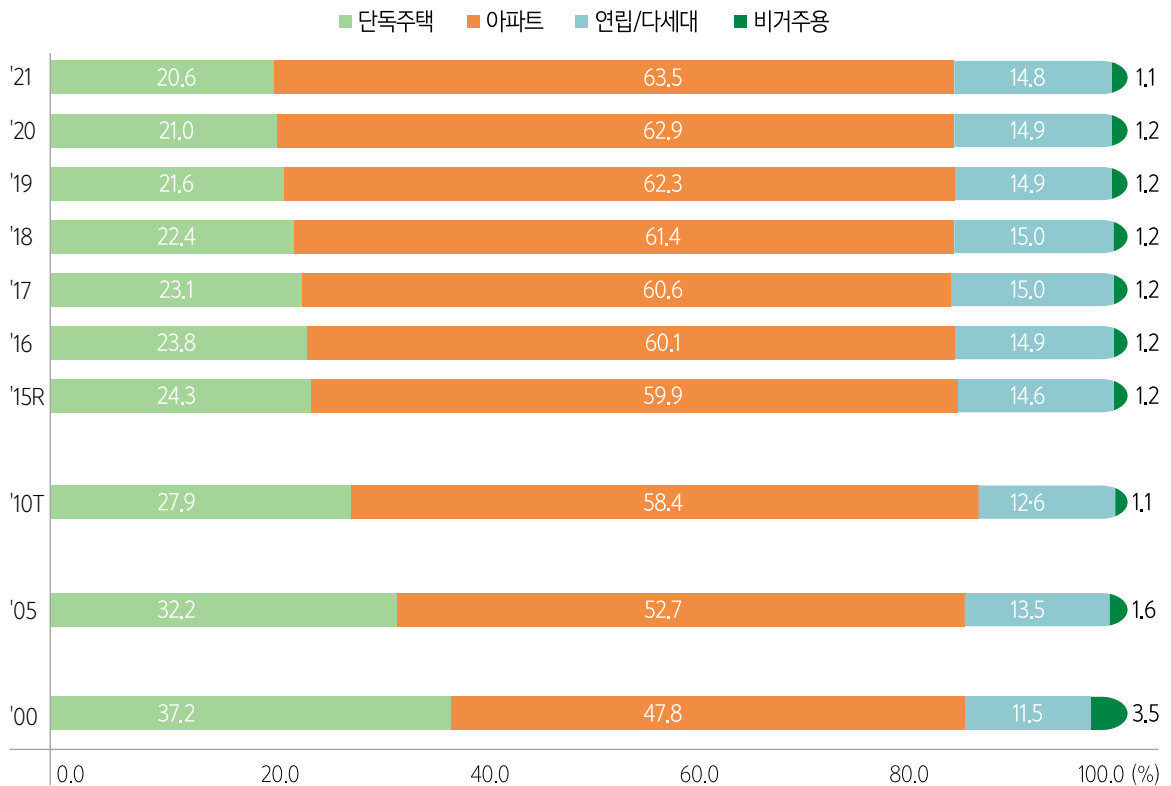


※ 출처 : 통계청, “2021년 인구주택총조사 결과”

1) R: 등록센서스 방식 총조사 주택 (등록센서스 방식 : 통계적 목적으로 각종 행정자료를 활용하여 총 조사(센서스)결과를 생산하는 방식으로 2015년 이후 수치는 등록센서스 방식에 의한 수치임)

I. 공동주택 일반 현황

〈주택종류별 구성비, 2000 ~ 2021년^R〉



※ 출처 : 통계청, “2021년 인구주택총조사 결과”

2.2 거주유형의 변화

- 통계청 「2021년 인구주택 총조사」에 따르면 2021년 기준 일반가구*(21,448천 가구)중 아파트에 거주하는 가구는 11,138천가구(51.9%)로 가장 많고, 단독주택 29.6%, 연립·다세대 11.4% 순입니다.

* 일반가구 : 1인 또는 2인 이상이 모여서 취사, 취침, 생계를 같이하는 단위인 가구 중 외국인 가구와 집단 가구를 제외한 가구



공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단



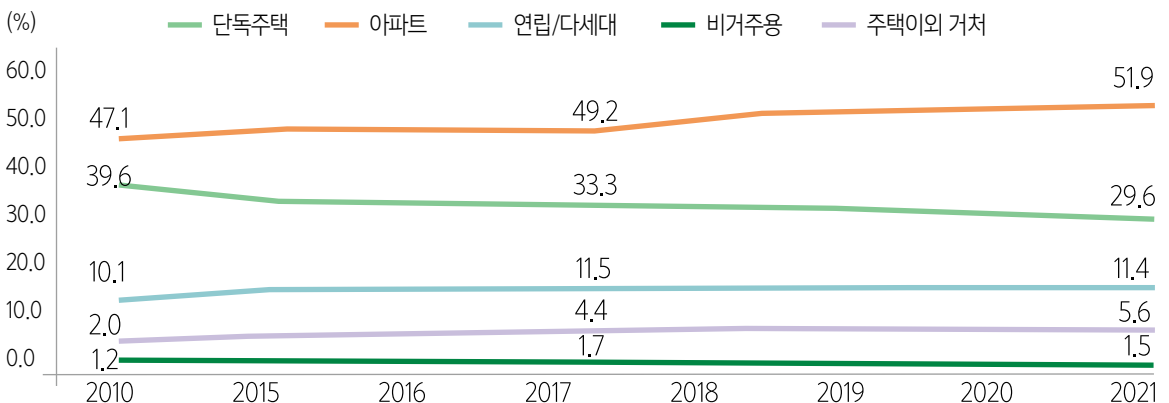
공동주택관리
감사사례

<거처종류별 가구 및 평균가구원수, 2016~2021년>

(단위 : 천가구, %, %p)

거처종류		2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	전년대비	
								증감	증감률
가 구	일반가구(계)	19,368	19,674	19,979	20,343	20,927	21,448	522	2.5
	단독주택	6,640	6,549	6,415	6,312	6,354	6,350	-4	-0.1
	아파트	9,422	9,671	10,013	10,405	10,780	11,138	357	3.3
	연립/다세대	2,219	2,269	2,312	2,339	2,387	2,446	59	2.5
	비거주용건물 내 주택	316	327	319	318	316	319	3	1.0
	주택이외의 거처	770	858	920	969	1,089	1,195	106	9.7
구 성 비	일반가구(계)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	-	-
	단독주택	34.3	33.3	32.1	31.0	30.4	29.6	-0.8	-
	아파트	48.6	49.2	50.1	51.1	51.5	51.9	0.4	-
	연립/다세대	11.5	11.5	11.6	11.5	11.4	11.4	-0.0	-
	비거주용건물 내 주택	1.6	1.7	1.6	1.6	1.5	1.5	-0.0	-
	주택이외의 거처	4.0	4.4	4.6	4.8	5.2	5.6	0.4	-
평 균 가 구 원 수	일반가구(계)	2.51	2.47	2.44	2.39	2.34	2.29	-0.06	-
	단독주택	2.10	2.06	2.03	1.99	1.93	1.89	-0.05	-
	아파트	2.87	2.83	2.78	2.73	2.68	2.62	-0.06	-
	연립/다세대	2.54	2.49	2.44	2.38	2.31	2.24	-0.07	-
	비거주용건물 내 주택	2.24	2.21	2.19	2.14	2.12	2.06	-0.06	-
	주택이외의 거처	1.64	1.63	1.61	1.57	1.53	1.50	-0.03	-

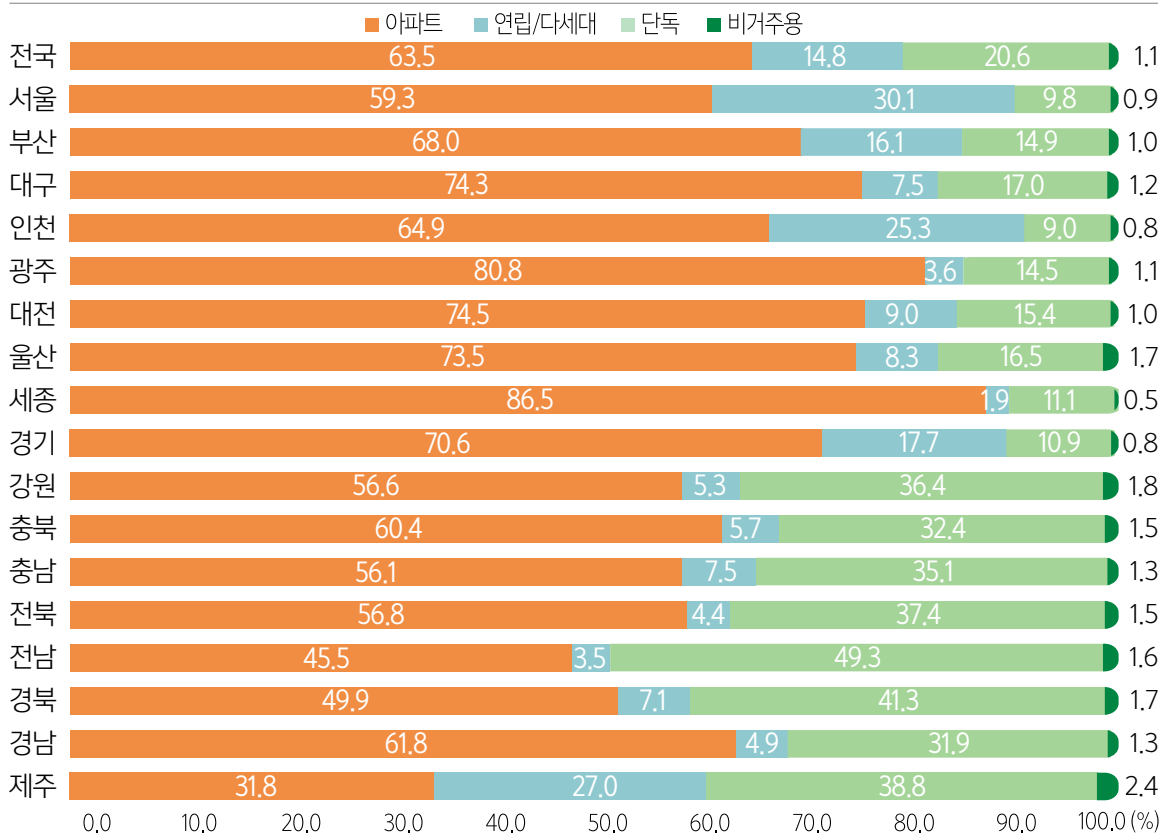
<거처종류별 가구 구성비, 2010~2021년^{R)}>



* 출처 : 통계청, "2021년 인구주택총조사 결과"

I. 공동주택 일반 현황

〈시도 및 주택종류별 주택 비율, 2021년〉



〈아파트 비율, 2010~2021년^R〉

2010년



2021년^R



※ 출처 : 통계청, “2021년 인구주택총조사 결과”

스마트하게 실천하는 관리비 다이어트



공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단



공동주택관리
감사사례

3. 공동주택 관리의 목적·방법 및 행위주체

3.1 관리의 목적 및 방법

- (공동주택 관리의 목적) 입주자 및 사용자가 편리하고 쾌적한 주거생활을 영위할 수 있도록 공동주택 단지 내 각종 시설물을 최상의 상태로 보전·유지하고 각종 안전사고를 예방하는 것입니다.
 - 「공동주택관리법」제2조에 따르면 “의무관리대상 공동주택”이란 해당 공동주택을 전문적으로 관리하는 자를 두고 자치 의결기구를 의무적으로 구성하여야 하는 등 일정한 의무가 부과되는 공동주택으로서, 아래의 각 항목 중 어느 하나에 해당하는 공동주택을 말합니다.
 - 300세대 이상의 공동주택
 - 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택
 - 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식 포함)의 공동주택
 - 건축법 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물(ex : 주상복합아파트)
 - 위 각 항목에 해당하지 아니하는 공동주택 중 입주자등이 대통령령으로 정하는 기준에 따라 동의하여 정하는 공동주택(전체 입주자등의 3분의 2 이상이 서면으로 동의)
- (공동주택 관리의 방법) 입주자 및 사용자(이하 ‘입주자등’이라고 한다.)는 의무관리대상 공동주택을 자치 관리하거나 주택관리업자에게 위탁하여 관리하여야 합니다.
 - 자치관리 : 전문적인 지식과 기술을 겸비한 관리책임자와 직원들을 입주자등이 직접 고용하여 공동주택을 관리하도록 하는 것으로 입주자대표회의는 공동주택의 관리사무소장을 자치관리기구의 대표자로 선임하고, 대통령령으로 정하는 기술인력 및 장비를 갖춘 자치관리기구를 구성하여야 합니다.
 - 위탁관리 : 위탁관리는 전문적인 기술인력과 장비를 갖추고 공동주택 관리를 업으로 하는 주택관리업자를 입주자등이 선정하여 공동주택을 관리하도록 하는 것을 말합니다.
 - 공동 및 구분관리 : 관리비의 절감 등을 통해 공동주택을 효율적으로 관리하고 입주자등의 편익을 위해 관리 여건상 입주자등이 필요하다고 인정하는 경우 인접한 공동주택단지와 공동으로 관리하거나 500세대 이상의 단위로 구분하여 관리하는 것을 말합니다.

I. 공동주택 일반 현황

〈의무관리대상 공동주택의 자치관리 및 위탁관리 현황〉

구분		계	자치관리	위탁관리
계	단지수	17,198	2,773 (16.1%)	14,425 (83.9%)
	세대수	10,335,627	1,248,207 (12.1%)	9,087,420 (87.9%)

※ 출처 : 2021년도 주택업무편람(국토교통부)

3.2 관리업무의 행위주체

- (입주자등) 입주자와 사용자
 - (입주자) 공동주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속
 - (사용자) 공동주택을 임차하여 사용하는 사람(임대주택의 임차인은 제외)
- (입주자대표회의) 공동주택의 입주자등을 대표하여 관리에 관한 주요사항을 결정하기 위하여 구성하는 자치 의결기구
 - (구성)
 - 4명 이상으로 구성
 - 동별 세대수에 비례하여 관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출된 대표자로 구성
 - 임원구성 : 회장(1명), 감사(2명 이상), 이사(1명 이상)
 - * 공동체생활의 활성화에 관한 업무를 담당하는 이사 추가 선임가능
 - (임원의 업무)
 - (회장) 입주자대표회의를 대표하고 그 회의의 의장이 됩니다.
 - (감사)
 - 관리비 · 사용료 및 장기수선충당금 등의 부과 · 징수 · 지출 · 보관 등 회계 관련 업무와 관리업무 전반에 대하여 관리 주체의 업무를 감사합니다.
 - 감사를 시행한 경우에는 감사보고서를 작성하여 입주자대표회의와 관리주체에게 제출하고 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 인터넷 포털을 통해 관리주체가 운영 · 통제하는 유사한 기능의 웹사이트 또는 관리사무소의 게시판을 말함) 및 동별 게시판(통로별 게시판이 설치된 경우에는 이를 포함)에 공개해야 합니다.
 - 입주자대표회의에서 의결한 안건이 관계법령 및 관리규약에 위반된다고 판단하는 경우에는 입주자대표



공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단



공동주택관리
감사사례

회의에 재심의를 요청할 수 있습니다.

(재심의를 요청받은 입주자대표회의는 지체 없이 해당 안건을 다시 심의하여야 합니다.)

- (이사) 회장을 보좌하고 회장이 부득이한 사유로 그 직무를 수행할 수 없을 때에는 관리규약에서 정하는 바에 따라 그 직무를 대행합니다.

· (의결사항)

입주자대표회의는 다음의 사항을 구성원 과반수 찬성으로 의결하며, 입주자대표회의 의결 시 입주자등이 아닌 자로서 해당 공동주택의 관리에 이해관계를 가진 자의 권리를 침해하여서는 안됩니다.

- 관리규약 개정안의 제안(제안서에는 개정안의 취지, 내용, 제안 유효기간 및 제안자 등을 포함)
- 관리규약에서 위임한 사항과 그 시행에 필요한 규정의 제정 · 개정 및 폐지
- 공동주택 관리방법의 제안
- 관리비 등의 집행을 위한 사업계획 및 예산의 승인(변경승인을 포함)
- 공용시설물 이용료 부과기준의 결정
- 관리비 등의 회계감사 요구 및 회계감사보고서의 승인
- 관리비 등의 결산의 승인
- 단지 안의 전기, 도로, 상하수도, 주차장, 가스설비, 냉난방설비 및 승강기 등의 유지 · 운영 기준
- 자치관리를 하는 경우 자치관리기구 직원의 임면에 관한 사항
- 장기수선계획에 따라 공동주택 공용부분의 보수 · 교체 및 개량
- 공동주택 행위허가 또는 신고 행위의 제안
- 공동주택 공용부분의 담보책임 종료 확인
- 주민공동시설 위탁 운영의 제안
- 인근 공동주택단지 입주자등의 주민공동시설 이용에 대한 허용 제안
- 장기수선계획 및 안전관리계획의 수립 또는 조정(비용지출을 수반하는 경우에 한함)
- 입주자등 상호간에 이해가 상반되는 사항의 조정
- 공동체 생활의 활성화 및 질서유지에 관한 사항
- 그 밖에 공동주택의 관리에 관련하여 관리규약으로 정하는 사항

· (회의록)

- 입주자대표회의는 회의 개최 시 회의록을 작성하여 관리주체에게 보관하게 하여야 합니다.
- 관리주체는 입주자등이 열람을 청구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구하는 때에는 관리규약으로 정하는 바에 따라 이에 응하여야 합니다.

I . 공동주택 일반 현황

· (입주자대표회의의 업무 제한)

- 관리사무소장의 업무 부당간섭 금지

- 입주자대표회의(구성원을 포함) 및 입주자등은 관리사무소장의 업무에 부당하게 간섭하여서는 안됩니다.
- 관리사무소장은 입주자대표회의 또는 입주자등이 공동주택관리법령에 위반되는 지시를 하거나 명령을 하는 등 부당하게 간섭하거나, 폭행, 협박 등 위력을 사용하여 정당한 업무를 방해한 경우 입주자대표회의 또는 입주자등에게 그 위반 사실을 설명하고 해당 행위를 중단할 것을 요청하거나 부당한 지시 또는 명령의 이행을 거부할 수 있으며, 시장·군수·구청장에게 이를 보고하고, 사실 조사를 의뢰할 수 있습니다. 또한 입주자대표회의는 시장·군수·구청장에게 보고나 사실 조사 의뢰 등을 이유로 관리사무소장을 해임하거나 해임하도록 주택관리업자에게 요구하여서는 안됩니다.

- 주택관리업자의 인사, 노무관리 부당간섭 금지

- 입주자대표회의는 주택관리업자가 공동주택을 관리하는 경우에는 주택관리업자의 직원인사·노무관리 등의 업무수행에 부당하게 간섭하여서는 안됩니다.

- 부당행위 금지

- 공동주택의 관리와 관련하여 입주자대표회의(구성원 포함)와 관리사무소장은 공모하여 부정하게 재물 또는 재산상의 이익을 취득하거나 제공하여서는 안됩니다.
- 공동주택의 관리와 관련하여 입주자등·관리주체·입주자대표회의·선거관리위원회(위원을 포함)는 부정하게 재물 또는 재산상의 이익을 취득하거나 제공하여서는 안됩니다.

· (경비원 등 근로자의 인권존중)

입주자등·입주자대표회의 및 관리주체 등은 경비원 등 근로자에게 적절한 보수를 지급하고 근로자의 처우 개선과 인권존중을 위하여 노력하여야 하며, 경비원 등 근로자는 입주자 등에게 수준 높은 근로 서비스를 제공하여야 합니다.

● (관리주체)

· (정의)

- 자치관리기구의 대표자인 공동주택의 관리사무소장
- 관리업무를 인계하기 전의 사업주체
- 주택관리업자
- 임대사업자
- 주택임대관리업자



공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단



공동주택관리
감사사례

· (업무)

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

● (관리사무소장)

· (관리사무소장의 배치)

- 의무관리대상 공동주택을 관리하는 다음의 어느 하나에 해당하는 자는 주택관리사를 해당 공동주택의 관리사무소장으로 배치하여야 합니다.
 - 입주자대표회의(자치관리의 경우에 한함)
 - 관리업무를 인계하기 전의 사업주체
 - 주택관리업자
 - 임대사업자
- (자치관리) 입주자대표회의는 선임된 관리사무소장이 해임, 그 밖의 사유로 결원이 된 때에는 그 사유가 발생한 날부터 30일 이내에 새로운 관리사무소장을 선임하여야 합니다.
- (위탁관리) 주택관리업자는 관리하는 공동주택에 배치된 주택관리사 등이 해임 그 밖의 사유로 결원이 된 때에는 그 사유가 발생한 날부터 15일 이내에 새로운 주택관리사 등을 배치하여야 합니다.
- (배치기준)
 - (500세대 미만) 주택관리사 또는 주택관리사(보)
 - (500세대 이상) 주택관리사
- (관리사무소장의 업무)
 - 입주자대표회의에서 의결하는 다음 각 목의 업무
 - 공동주택의 운영·관리·유지·보수·교체·개량

I . 공동주택 일반 현황

- 위 업무를 진행하기 위한 관리비 · 장기수선충당금이나 그 밖의 경비의 청구 · 수령 · 지출 및 그 금액을 관리하는 업무
- 하자의 발견 및 하자보수의 청구, 장기수선계획의 조정, 시설물 안전관리계획의 수립 및 건축물의 안전점검에 관한 업무.
다만, 비용지출을 수반하는 사항에 대하여는 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 합니다.
- 관리사무소의 업무를 지휘 · 총괄
- 그 밖에 공동주택 관리에 관하여 국토교통부령으로 정하는 업무
 - 「공동주택관리법」 제63조제1항 각 호 및 동법 시행규칙 제29조 각 호의 업무를 지휘 · 총괄하는 업무
 - 입주자대표회의 및 선거관리위원회의 운영에 필요한 업무 지원 및 사무처리
 - 안전관리계획의 조정



공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트

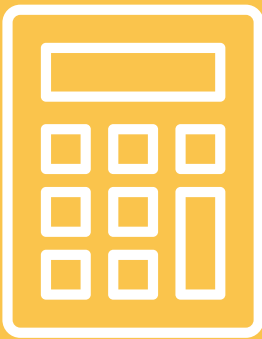


공동주택
관리진단



공동주택관리
감사사례





Ⅱ . 공동주택 관리비 현황



1. 공동주택 관리비란?
2. 한눈에 보는 관리비 명세서
3. 관리비 규모·관리비 추이
4. 관리비 공개현황

Ⅱ. 공동주택 관리비 현황

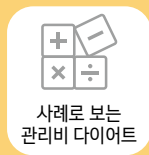
1. 공동주택 관리비란?

(1) 관리비의 구성항목

- (공동주택 관리비) 입주자등이 한 달 동안 생활하는데 사용된 전기, 상·하수도 등을 포함하여 공동주택을 유지·관리하는데 필요한 제반 비용이 각 세대에 형평성 있게 부과되는 것을 말합니다.
- 입주자등은 당해 공동주택의 유지관리를 위하여 필요한 관리비를 관리주체에게 납부하여야 하며,
- 관리비는 다음 각 비목의 월별금액의 합계액으로 구성됩니다.

〈관리비의 비목별 세부명세 (「공동주택관리법 시행령」[별표 2])〉

관리비 항목	구성내역
일반관리비	가. 인건비 : 급여, 제수당, 상여금, 퇴직금, 산재보험료, 고용보험료, 국민연금, 국민건강보험료 및 식대 등 복리후생비 나. 제사무비 : 일반사무용품비, 도서인쇄비, 교통통신비 등 관리사무에 직접 소요되는 비용 다. 제세공과금 : 관리기구가 사용한 전기료, 통신료, 우편료 및 관리기구에 부과되는 세금 등 라. 피복비 마. 교육훈련비 바. 차량유지비 : 연료비, 수리비, 보험료 등 차량유지에 직접 소요되는 비용 사. 그 밖의 부대비용 : 관리용품구입비, 회계감사비, 그 밖에 관리업무에 소요되는 비용
청소비	용역시에는 용역금액, 직영시에는 청소원 인건비, 피복비 및 청소용품비 등 청소에 직접 소요된 비용
경비비	용역시에는 용역금액, 직영시에는 경비원 인건비, 피복비 등 경비에 직접 소요된 비용
소독비	용역시에는 용역금액, 직영시에는 소독용품비 등 소독에 직접 소요된 비용
승강기유지비	용역시에는 용역금액, 직영시에는 제부대비, 자재비 등. 다만, 전기료는 공동으로 사용되는 시설의 전기료에 포함
지능형 홈네트워크 설비 유지비	용역시에는 용역금액, 직영시에는 지능형 홈네트워크 설비 관련 인건비, 자재비 등 지능형 홈네트워크 설비의 유지 및 관리에 직접 소요되는 비용. 다만, 전기료는 공동으로 사용되는 시설의 전기료에 포함
난방비	난방 및 급탕에 소요된 원가(유류대, 난방비 및 급탕용수비)에서 급탕비를 뺀 금액
급탕비	급탕용 유류대 및 급탕용수비
수선유지비	가. 장기수선계획에서 제외되는 공동주택의 공용부분의 수선·보수에 소요되는 비용으로 보수용역시에는 용역금액, 직영시에는 자재 및 인건비 나. 냉난방시설의 청소비, 소화기충약비 등 공동으로 이용하는 시설의 보수유지비 및 제반 검사비 다. 건축물의 안전점검비용 라. 재난 및 재해 등의 예방에 따른 비용
위탁관리 수수료	주택관리업자에게 위탁하여 관리하는 경우로서 입주자대표회의와 주택관리업자간의 계약으로 정한 월간 비용



- 관리주체는 다음의 비용에 대해서는 위 관리비와 구분하여 징수하여야 합니다.

〈관리비와 구분하여 징수하여야 하는 비용 (「공동주택관리법 시행령」제23조제2항)〉

항목	구성내역
장기수선충당금	공동주택 주요시설의 교체와 보수에 소요되는 비용으로서 소유자가 부담
안전진단 실시비용	건물 안전진단에 소요되는 비용으로서 입주자등이 부담

- 관리주체는 입주자등이 납부하는 다음 사용료 등을 입주자등을 대행하여 그 사용료 등을 받을 자에게 납부할 수 있습니다.

〈입주자등이 납부하는 사용료 (「공동주택관리법 시행령」제23조제3항)〉

항목	구성내역
전기료	입주자등이 세대에서 개별적으로 사용한 전기사용료 + 공동시설 전기료
수도료	입주자등이 세대에서 개별적으로 사용한 수도사용료 + 공동시설 수도료
가스사용료	입주자등이 세대에서 개별적으로 사용한 가스사용료
지역난방방식의 난방비	입주자등이 세대에서 개별적으로 사용한 난방비 + 주민공동시설에서 사용하는 난방비
지역난방방식의 급탕비	입주자등이 세대에서 개별적으로 사용한 급탕비 + 주민공동시설에서 사용하는 급탕비
정화조 오물수수료	입주자등이 납부해야 하는 정화조 오물 수수료
생활폐기물 수수료	입주자등이 납부해야 하는 생활폐기물 수수료
건물전체대상 보험료	입주자등이 납부해야 하는 사용료 (승강기 안전보험료, 어린이놀이터 보험료, 건물 화재보험료 등)
입주자대표회의 운영비	입주자등이 납부해야 하는 입주자대표회의 운영 경비
선거관리위원회 운영경비	동별 대표자 및 입주자대표회의 임원 선거에 소요되는 비용으로서 입주자 및 사용자가 납부

- (관리비 등의 산정) 관리비 등의 세대별 부담액 산정방법, 징수, 보관, 예치 및 사용절차, 관리비 등을 납부하지 아니한 자에 대한 조치 및 가산금의 부과 등은 관리규약에서 정합니다. (「공동주택관리법 시행령」제19조제1항)
- 관리규약이란 공동주택의 입주자등을 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 「공동주택관리법」 제18조제2항에 따라 입주자등이 정하는 자치규약을 말하며,
- 관리규약은 각 시·도에서 정한 관리규약준칙을 참조하여 제정합니다.
- 공동주택의 분양 후 최초의 관리규약은 사업주체가 제안한 내용(관리규약준칙에 따라 입주예정자와 관리계약을 체결하는 때에 제안한 내용을 말함)을 당해 입주 예정자의 과반수가 서면동의 하는 방법으로 결정하며, (「공동주택관리법 시행령」제20조제2항)

Ⅱ. 공동주택 관리비 현황

- 이 경우 사업주체가 제안한 내용은 해당 공동주택의 인터넷 홈페이지 또는 게시판에 공고하고 입주 예정자에게 개별 통지하여야 합니다.
- 제정된 관리규약을 개정하려는 경우에는 개정목적, 종전의 관리규약과 달라진 내용, 관리규약준칙과 달라진 내용을 기재한 개정안을 위와 동일한 절차 및 방법으로 공고·통지하고, (**「공동주택관리법 시행령」 제20조제5항**)
 - 입주자대표회의*의 의결로 제안하고 전체 입주자등의 과반수가 찬성하거나, 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 제안하고 전체 입주자등의 과반수가 찬성하는 방법으로 결정합니다.
 - * 공동주택의 입주자들을 대표하여 관리에 관한 주요사항을 결정하기 위하여 구성하는 자치의결기구
- 「공동주택관리법」제18조제4항 및 동법 시행령 제20조제6항에 따라 관리규약은 입주자등의 지위를 승계한 자에 대하여도 그 효력이 있고, 공동주택의 관리주체는 관리규약을 보관하여 입주자등이 열람을 청구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구하는 때에는 이에 응하여야 하며,
- 관리규약이 제정·개정되거나 입주자대표회의가 구성·변경된 날부터 30일 이내에 신고서를 시장·군수·구청장에게 제출하여야 합니다. (**「공동주택관리법 시행령」제21조**)
- (관리비 등의 공개) 「공동주택관리법」제23조제4항에 따라 공동주택 관리주체는 다음의 내역을 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 인터넷포털을 통하여 관리주체가 운영·통제하는 유사한 기능의 웹사이트 또는 관리사무소 게시판), 동별 게시판(통로별 게시판이 설치된 경우에는 이를 포함) 및 공동주택관리정보시스템*에 공개하여야 합니다.
 - * 공동주택관리정보시스템(K-apt) : 공동주택 관리비 정보를 비롯해 단지 기본정보, 입찰정보, 회계 감사보고서 등 공동주택 관련 정보를 국민에게 공개하는 시스템으로 한국부동산원이 국토교통부로부터 위탁받아 운영하고 있습니다.
- 관리비, 사용료, 잡수입**, 장기수선충당금과 그 적립금액
 - ** 재화용품의 매각 수입, 복리시설의 이용료 등 공동주택을 관리하면서 부수적으로 발생하는 수입을 말합니다.
 - ※ 서울시에서는 입주민의 알권리 및 관리비의 투명성 강화를 위해, 관리비 및 회계정보, 입주민에게 제공해야 하는 의무공개 정보를 공개하기 위한 포털사이트인 '공동주택 통합정보마당'을 운영하고 있으며, 통합정보마당에 공개해야 할 사항에 대해서는 「서울시 공동주택관리규약준칙」에서 규정하고 있습니다.
- (관리비 등의 예치) 관리주체는 관리비 등을 법령에서 정한 금융기관 중 입주자대표회의가 지정하는 금융기관에 예치하여 관리하되, 장기수선충당금은 별도의 계좌로 예치·관리하여야 하며, 이 경우 계좌는 관리사무소장의 직인 외에 입주자대표회의의 회장 인감을 복수로 등록할 수 있습니다. (**「공동주택관리법 시행령」제23조제7항**)
- (용도 외 사용금지) 입주자대표회의 및 관리주체는 관리비·사용료와 장기수선충당금을 이법에 따른 용도 외의 목적으로 사용하여서는 안됩니다. (**「공동주택관리법」제90조제3항**)



2. 한눈에 보는 관리비 명세서

〈관리비 명세서의 구성항목〉

구성항목	관리비, 장기수선충당금, 사용료	
관리비	일반관리비 (A)	관리사무소 운영을 위한 비용으로 관리사무소 직원의 인건비, 사무용품 구입비 등 제사무비, 통신비 등 제제공과금, 그 밖에 관리업무에 소요된 비용
	청소비 (B)	아파트 청소와 관련된 비용으로 용역시에는 용역금액, 직영시에는 청소원 인건비, 피복비 및 청소용품비 등 청소에 직접 소요된 비용
	경비비 (C)	아파트 경비와 관련된 비용으로 용역시에는 용역금액, 직영시에는 경비원 인건비, 피복비 등 경비에 직접 소요된 비용
	소독비 (D)	아파트 소독과 관련된 비용으로 용역시에는 용역금액, 직영시에는 소독용품비 등 소독에 직접 소요된 비용
	승강기 유지비 (E)	승강기의 효율적 이용과 관리를 위해 소요되는 비용으로 용역시에는 용역금액, 직영시에는 제부대비, 자재비 등 승강기유지관리에 직접 소요된 비용
	수선유지비 (F)	장기수선계획에서 제외되는 공동주택의 공용부분의 수선·보수·검사·점검 등에 소요되는 비용으로 보수 용역시에는 용역금액, 직영시에는 자재 및 인건비
	지능형 홈네트워크 설비 유지비 (G)	용역시에는 용역금액, 직영시에는 지능형 홈 네트워크 설비 관련 인건비, 자재비 등 지능형 홈 네트워크 설비와 유지 및 관리에 직접 소요된 비용
	위탁관리수수료 (H)	주택관리업자에게 위탁하여 관리하는 경우로서 입주자대표회의와 주택관리업자간의 계약으로 정한 월간 비용
장기수선충당금		공동주택 주요시설의(「공동주택관리법 시행규칙」별표 1) 교체와 보수에 소요되는 비용으로서 소유자가 부담
산정방법	$\text{월간 세대별 부과금액} = \frac{A \text{ or } B \text{ or } C \text{ or } D \text{ or } E \text{ or } F \text{ or } G \text{ or } H}{\text{총공급면적}} \times \text{세대당 주택공급면적}$	
	$\text{월간 세대별 장기수선충당금} = \frac{\text{장기수선계획기간 중의 수선비 총액} \times \text{연차별 적립요율}}{\text{총공급면적} \times 12\text{개월} \times \text{연차별 적립요율의 계획기간(년)}} \times \text{세대당 주택공급면적}$	

※ 구성내역 : 「공동주택관리법 시행령」 [별표 2] 참조

II. 공동주택 관리비 현황

사용료	전기료 (H)		세대부 : 입주자등이 세대에서 개별적으로 사용한 전기사용료 공용부 : 주차장, 가로등, 주민공동시설 등에서 사용한 전기 사용료
	수도료 (I)		세대부 : 입주자등이 세대에서 개별적으로 사용한 수도사용료 공용부 : 주차장, 주민공동시설, 계단 등의 청소 등에 사용한 수도 사용료
	급탕비 (J)		세대부 : 입주자등이 세대에서 개별적으로 사용한 급탕 사용료 공용부 : 관리사무소, 노인정, 도서관 등에서 사용한 급탕 사용료
	난방비 (K)		세대부 : 입주자등이 세대에서 개별적으로 사용한 난방 사용료 공용부 : 관리사무소, 노인정, 도서관 등에서 사용한 난방 사용료
산정방법	세대부	전기	세대전기료 부과금액 = 세대 사용량에 따라 전기요금표의 주택용(저압/고압) 전력요금으로 기본요금과 전력량 요금을 계산
		수도	세대수도료 부과금액 = 구경별 정액요금에 세대사용요금*(지역별로 상이)을 합산하여 계산 * 사용요금 : 상수도요금 + 하수도요금 + 물이용부담금
		급탕	세대급탕비 부과금액 = 세대별 사용량(m ² 당)에 1m ² 당 단가 (입주자대표회의에서 의결한다)를 곱하여 계산
		난방	세대난방비 부과금액 = 기본 난방요금 (지역난방 열요금의 기본요금÷총 공급면적×세대당 주택공급면적) + 난방요금 단가*세대사용량 * 난방요금 단가 : (지역난방 열요금의 사용요금 - 급탕비 총부과금액) ÷ 총난방 사용량
	공용부	<div> 월간 세대별 부과금액 = $\frac{H \text{ or } I \text{ or } J \text{ or } K}{\text{총공급면적}} \times \text{세대당 주택공급면적}$ </div> <div> * H(전기) : 일반공용(한전 고지금액 - 세대전기료 합계) + 산업용(급수용)요금 + 가로등 전기요금 I (수도) : 수도요금 총 고지금액 - 세대 수도료 합계 J (급탕) : 주민공동시설 사용량(m²)×1m²당 단가 K (난방) : 주민공동시설 사용량×난방요금 단가 </div>	

※ 산정방법 : 보편적인 관리비 계산방법으로 아파트 단지별로 상이할수 있음.



공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단



공동주택관리
감사사례

3. 공동주택 관리비 규모·관리비 추이

- 공동주택 관리비 규모는 증가 추세 중에 있습니다.

〈공동주택 관리비 규모 (2015 ~ 2021)〉

2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년
15조 9,716억원	16조 6,651억원	17조 2,086억원	18조 7,794억원	20조 755억원	21조 7,446억원	22조 9,528억원

* 연도별 산출방법 : K-apt 상 '월별 주거전용면적 × 월별 주거전용 1m²당 평균관리비'의 연간 합계금액

* 개별사용료 및 장기수선충당금 포함

- 최근 1년(2021년 6월 ~ 2022년 5월)간 전국 평균 공동주택 관리비는 주거전용면적 기준 1m²당 2,432원, 85m²(분양면적 약 32평형) 기준 206,720원으로 분석되었습니다.
- 관리비가 가장 비싼 시기는 2022년 1월로, m²당 2,820원 이었으며, (85m² 기준 239,700원)
 - 이는 연초 인건비 상승에 따른 공용관리비(인건비, 청소비, 경비비 등) 증가와, 계절요인에 따른 개별 사용료(난방비, 전기료 등) 증가에 따른 것으로 추정됩니다.
- 관리비가 가장 저렴한 시기는 2022년 5월로 m²당 2,077원 이었으며, (85m² 기준 176,545원)
 - 주로 봄, 가을 등 계절적 요인으로 인해 전기료 등 개별사용료가 감소함에 기인한 것으로 추정됩니다.
- 공동주택 관리비 중 개별사용료가 차지하는 비중은 47.2%로 절반 정도를 차지했고, 공용관리비는 44.1%, 장기수선충당금은 8.7% 순이었습니다.
 - 공용관리비와 장기수선충당금은 변동이 적은 반면, 개별사용료의 경우 변동폭이 커서 전체 관리비 추세에 더 큰 영향을 미쳤습니다.

* '월별 아파트 관리비 추이' 그래프의 개별사용료 곡선과 전체관리비(합계) 곡선 모양이 거의 일치함.

〈월별 아파트 관리비 현황 (2021. 6. ~ 2022. 5.)〉

(단위 : 원/ m², 주거전용면적기준)

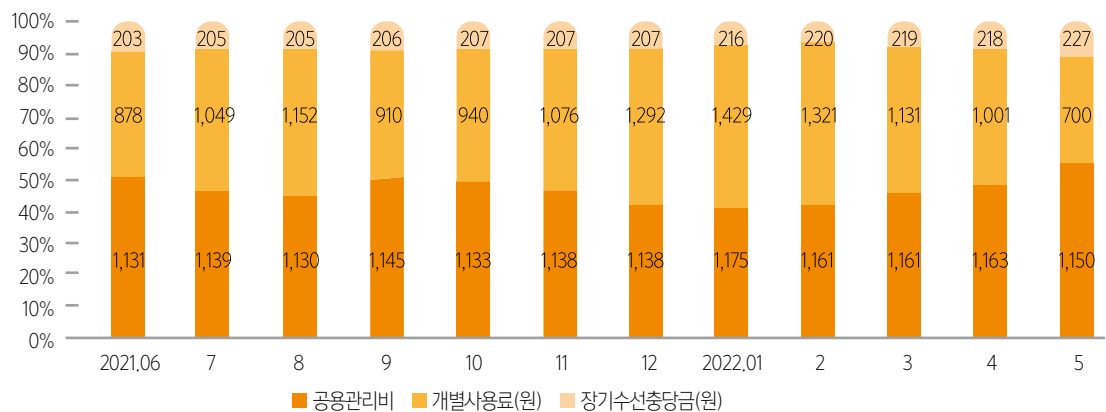
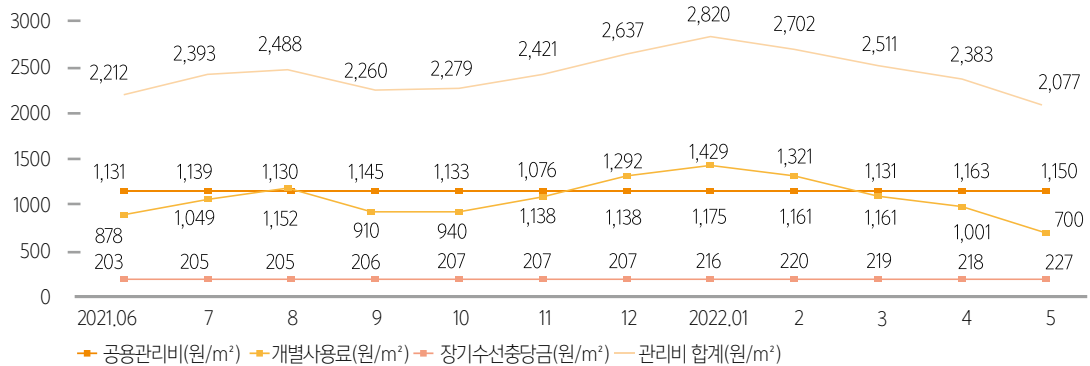
구분	공용관리비	개별사용료(원)	장기수선충당금(원)	합계(원)
2021. 6.	1,131원(51.1%)	878원(39.7%)	203원(9.2%)	2,212원(100.0%)
2021. 7.	1,139원(47.6%)	1,049원(43.8%)	205원(8.6%)	2,393원(100.0%)
2021. 8.	1,130원(45.4%)	1,152원(46.3%)	205원(8.2%)	2,488원(100.0%)
2021. 9.	1,145원(50.7%)	910원(40.3%)	206원(9.1%)	2,260원(100.0%)
2021.10.	1,133원(49.7%)	940원(41.2%)	207원(9.1%)	2,279원(100.0%)
2021.11.	1,138원(47.0%)	1,076원(44.4%)	207원(8.6%)	2,421원(100.0%)
2021.12.	1,138원(43.2%)	1,292원(49.0%)	207원(7.8%)	2,637원(100.0%)
2022. 1.	1,175원(41.7%)	1,429원(50.7%)	216원(7.7%)	2,820원(100.0%)

Ⅱ. 공동주택 관리비 현황

2022. 2.	1,161원(43.0%)	1,321원(48.9%)	220원(8.1%)	2,702원(100.0%)
2022. 3.	1,161원(46.2%)	1,131원(45.0%)	219원(8.7%)	2,511원(100.0%)
2022. 4.	1,163원(48.8%)	1,001원(42.0%)	218원(9.1%)	2,383원(100.0%)
2022. 5.	1,150원(55.4%)	700원(33.7%)	227원(10.9%)	2,077원(100.0%)
평균	1,147원(47.2%)	1,073원(44.1%)	212원(8.7%)	2,432원(100.0%)

※ K-apt 상 공동주택관리시스템 관리비등 세부항목 지역별 평균 조회기준(2022. 06. 15.)

〈월별 아파트 관리비 추이 (2021. 6. ~ 2022. 5.)〉





공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단



공동주택관리
감사사례

4. 공동주택 관리비 공개현황

- 2022년 3월 기준으로 관리비 공개의무가 있는 전국 공동주택 의무관리대상 단지 17,694곳 중 관리비가 공동주택관리정보시스템에 공개된 단지는 2022.6월 현재 17,535곳으로 공개율은 99.1%이었습니다.

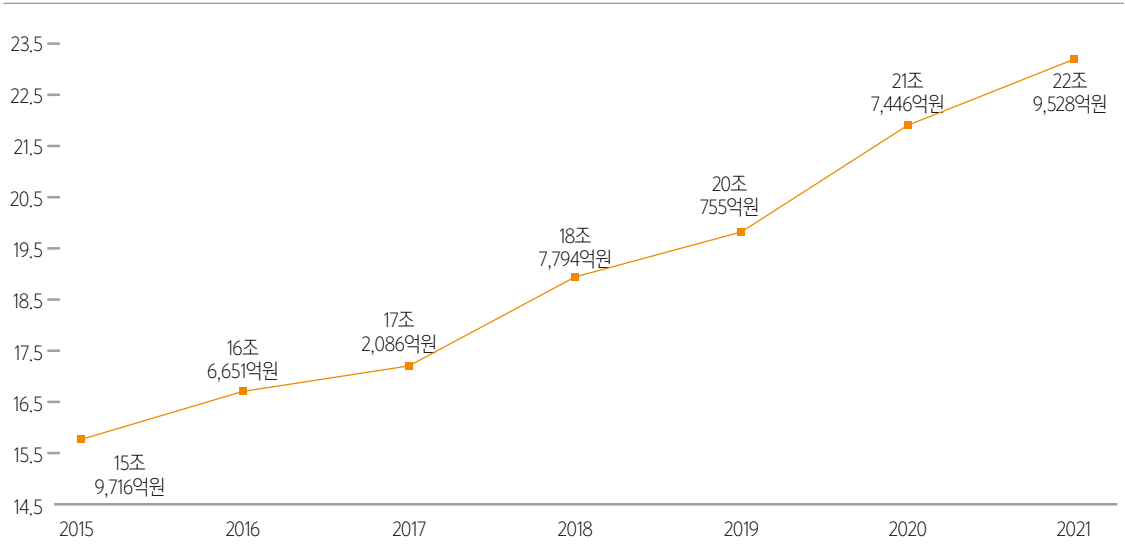
〈2022. 3월분 관리비 공개현황〉

구분	대상단지수	대상(%)	공개완료	공개(%)	미공개	미공개(%)
합계	17,694	100%	17,535	99.1%	159	0.9%
서울	2,526	14.28%	2,452	97.07%	74	2.93%
부산	1,174	6.64%	1,166	99.32%	8	0.68%
대구	920	5.2%	911	99.02%	9	0.98%
인천	877	4.96%	865	98.63%	12	1.37%
광주	806	4.56%	798	99.01%	8	0.99%
대전	478	2.7%	478	100%	0	0%
울산	458	2.59%	456	99.56%	2	0.44%
세종	189	1.07%	187	98.94%	2	1.06%
경기	4,676	26.43%	4,660	99.66%	16	0.34%
강원	668	3.78%	668	100%	0	0%
충북	642	3.63%	638	99.38%	4	0.62%
충남	787	4.45%	783	99.49%	4	0.51%
전북	735	4.15%	730	99.32%	5	0.68%
전남	632	3.57%	629	99.53%	3	0.47%
경북	838	4.74%	831	99.16%	7	0.84%
경남	1,177	6.65%	1,175	99.83%	2	0.17%
제주	111	0.63%	108	97.3%	3	2.7%

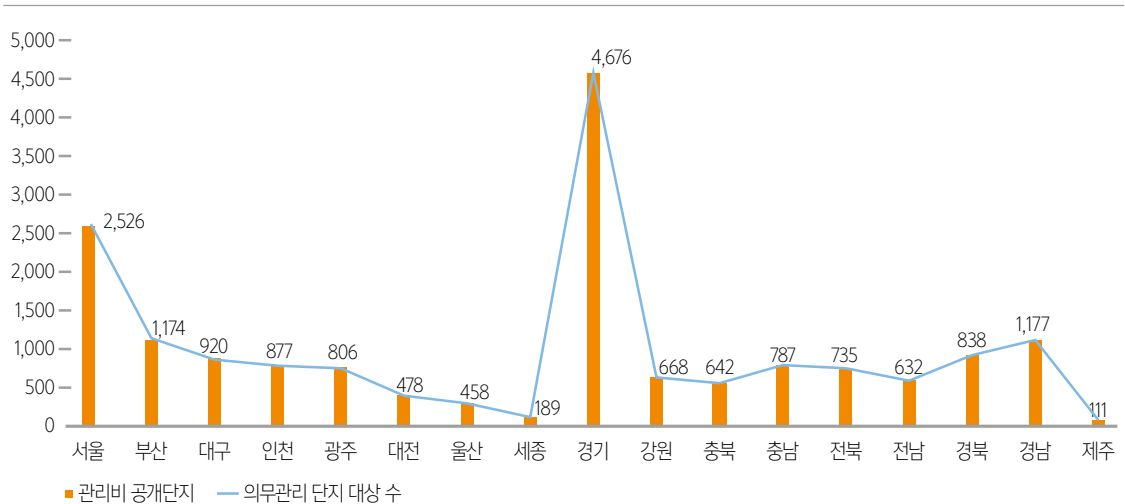
※ K-apT 상 공동주택관리시스템 지역별 공개율/미공개 현황 조회기준(2022. 06. 15)

Ⅱ. 공동주택 관리비 현황

〈공동주택 관리비 추이〉



〈관리비 공개현황〉





공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단



공동주택관리
감사사례





Ⅲ. 사례로 보는 관리비 다이어트



1. 공용관리비 편
2. 사용료 편
3. 지원사업 편

Ⅲ. 사례로 보는 관리비 다이어트

1. 공용관리비 편

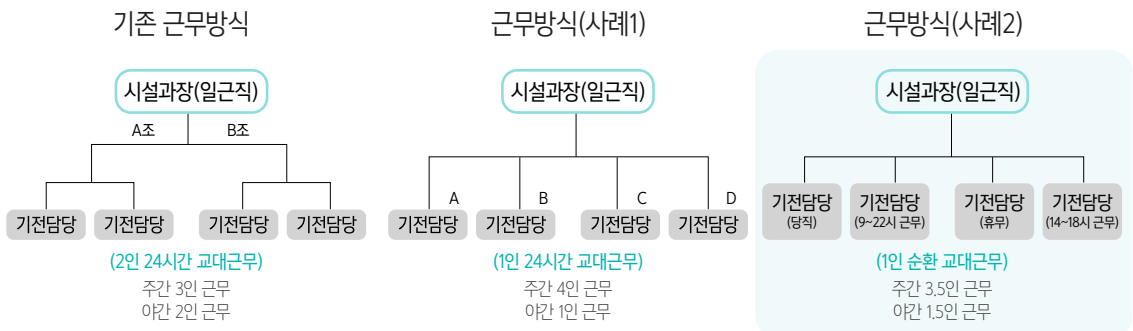
일반관리비 | 관리직원의 근무방식 개선

• 개요

단지 내 시설관리 직원의 경우 야간보다는 주간에 업무량이 많습니다. 업무량이 적은 야간과 주간에 해당 직원이 동일하게 근무(24시간 교대근무)하는 비효율적인 근무방식을 개선하여 입주민들에 대한 서비스 향상을 도모할 수 있습니다.

• 절감 Tip

입주민에게 보다 나은 서비스 제공 및 관리업무의 효율성을 위하여 업무량이 적은 야간 근무인원을 주간에 배치함으로써 해당 직원들에게는 안정적인 근무여건을 제공할 뿐만 아니라 야간근무수당 등의 감소에 따른 인건비를 줄일 수 있습니다.



※ 야간 긴급상황 발생시 비상연락망을 통한 신속한 출동체계 유지

※ 출처 : 관리비절감 및 서비스 개선사례 경진대회 중에서(우리관리 주식회사)

또한, 맞벌이 가정이 많아지고 있으므로 위 근무방식 사례2와 같이 관리직원(2인중 1인)의 근무시간을 밤 10시까지 연장함으로써 저녁시간때 집중되는 민원을 효율적으로 처리할 수 있습니다.

• 기대효과

관리직원의 주간배치에 따른 인건비(야간근무 수당 등) 절감효과 발생
- 경기도 OO아파트 : 약 27,000,000원/년 절감효과



공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단



공동주택관리
감사사례

일반관리비 | 용역비의 올바른 지급여부 확인

• 개요

일반관리비 중 인건비는 가장 큰 비중을 차지하지만 고정경비적 성격이 강해 절감이 어려운 부분입니다. 인건비를 절감하기 위해서는 경비·청소 용역업체와 계약한 금액이 올바르게 근로자에게 지급되는지 확인하여 불필요한 인건비가 지급되지 않도록 주의해야 합니다.

• 절감 Tip

| 용역업체의 근로계약 확인 |

관리주체는 용역계약체결 시 용역비용의 산출근거를 파악하여 용역비가 적정하게 산출되었는지 확인하여야 하며, 업체의 근로계약을 확인하여 인건비가 제대로 반영되었는지 검토하여야 합니다.

또한, 일부 용역회사에서는 고령의 경비원, 미화원 등 4대보험 가입의무가 없는 직원들의 보험료를 계약금액에 포함하는 경우가 있으므로, 용역대금 지급시 4대보험 가입 대상자인지 여부를 필히 확인하고 지급하여야 합니다.

| 소득세법에 따른 비과세 급여 여부 확인 |

비과세 급여란 근로소득 중 소득세법에 따른 과세 대상이 아닌 급여로서, 4대 보험료 부과에서도 제외되는 급여 항목입니다. 「소득세법 시행령」개정(‘19.02.12)에 따라 야간근로수당 등에 대하여 4대 보험료의 비과세 적용이 가능한 근로자의 범위가 확대* 되었으므로 비과세 소득여부 등을 검토하여 비과세에 따른 사업주 부담금(관리비)을 줄일 수 있습니다.

* 월정액급여 190만원 이하 근로자 → 210만원 이하 근로자로 범위 확대

Ⅲ. 사례로 보는 관리비 다이어트

〈비과세 급여의 종류〉

구분	비과세 요건	비고
연장근로수당 야간근로수당 휴일근로수당	- 월정액급여(근로소득에서 연장근로, 야간근로, 휴일 근로수당을 뺀 금액) 210만원 이하 근로자 - 연장근로, 야간근로, 휴일근로수당 연 240만원 이하의 금액	청소원, 경비원, 야간기사 등
자가운전 보조금	- 본인 소유차량을 직접 운전하여 업무수행에 이용된 소요경비를 당해 사업체 지급기준에 따라 받는 월 20만원 이하의 금액	일반직원
일직료 숙직료	- 사업체 지급기준에 따라 받는 사회 통념상 타당한 금액	일반직원
식사대	- 식사 기타 음식물을 제공받지 않는 근로자가 받는 월 10만원 이하의 금액	일반직원
출산수당 보육수당	- 근로자 또는 배우자의 출산이나 6세 이하 자녀의 보육과 관련하여 받는 월 10만원 이하의 금액	일반직원

| 연차수당, 퇴직금의 적정 지급 확인 |

연차수당과 퇴직금은 지급사유가 발생한 용역근로자에 한해 지급한다는 내용을 포함하여 용역계약서를 작성하여야 합니다. 매월 용역대금 지급시 연차수당과 퇴직금을 유보하였다가 용역종료, 퇴사 등 지급사유가 발생한 경우에만 연차수당 및 퇴직금을 지급합니다.

〈서울특별시 관리규약준칙('22.08.17.) 제74조제2항〉

입주자대표회의와 관리주체는 제1항에 따라 선정된 경비·청소 등 각종 공사 또는 용역업체와 계약 시 입찰가격 산출내역서를 계약서에 첨부하여 계약을 체결하여야 하며, 공사 또는 용역내용이 산출내역서와 다르게 제공되었을 경우에는 공사비 또는 용역비를 정산한 후 지급하여야 한다. 이 경우 퇴직적립금, 연차수당, 4대 보험 등은 기성대가 및 준공대가 지급 시 용역업체가 지급사유를 입증한 경우에만 지급하여야 한다.

| 60세 이상 고령자의 고용지원금제도 확인 |

고용노동부는 60세 이상의 고령자를 일정비율 이상 채용하면 고용지원금을 지급하는 제도를 시행하고 있습니다. 이러한 보조금 지원제도를 확인하여 용역계약시 계약금액을 인하시킬 수 있습니다.



공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



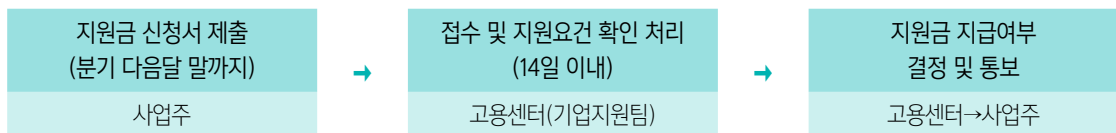
공동주택
관리진단



공동주택관리
감사사례

〈고령자 고용지원금 제도〉

- | **지원내용** | 취업이 어려운 고령자의 고용안정 및 고용촉진을 위해 '22년부터 시행하는 제도로, 60세 이상 근로자의 수가 증가한 우선지원대상기업 및 중견기업에게 고용에 필요한 비용의 일부를 지원하는 제도
- | **지원대상** | 지원금 신청 분기의 월평균 고령자* 수가 지원금 최초 신청 직전분기 이전 3년간 월평균 고령자 수보다 증가한 사업주
* 무기계약 또는 고용기간이 1년 초과하는 만 60세 이상인 근로자
- | **지원수준** | 고령자 수 증가 1인당 분기별 30만 원씩 2년간 지원
- | **지원한도** | 분기별 월평균 피보험자 수의 30% 내 최대 30명 한도 지원
(월평균 피보험자 수가 10명 이하인 기업은 세명)
- | **지원절차** |



※ 자세한 사항은 고용노동부 홈페이지(www.moel.go.kr, 정책자료실→중장년정책)
또는 상담센터(국번없이 1350)

Ⅲ. 사례로 보는 관리비 다이어트

<4대보험료 및 퇴직금의 올바른 지급을 통한 적절한 관리비 부과>

구분	적용 대상	제외대상
국민연금	국민연금 적용사업장에 종사하는 18세 이상 60세 미만의 근로자와 사용자	<ul style="list-style-type: none"> - 타공적연금가입자 - 노령연금수급권을 취득한자 중 60세 미만의 특수직종근로자 - 조기노령연금 수급권을 취득하고 그 지급이 정지되지 아니한자 - 퇴직연금 등 수급권자 - 일용근로자 또는 1개월 미만의 기한을 정하여 사용되는 근로자 (1개월 이상 계속 사용되는 경우는 제외) - 1개월간 소정근로시간이 60시간 미만인 단시간근로자 (다만, 1개월 간 근로시간이 60시간 미만이라도 3개월 이상 계속하여 근로를 제공하는 사람으로서 「고등교육법」 제14조제2항에 따른 강사이거나 사용자의 동의를 받아 근로자로 적용되기를 희망하는 자는 가입대상, 또한 둘 이상 사업장에서 근로를 제공하면서 1개월 소정근로시간의 합이 60시간 이상인 경우, 60시간 미만 사업장에서 근로자로 적용되기를 희망하는 자는 가입대상임)
건강보험	상시 1인 이상의 근로자를 사용하는 사업장에 고용된 근로자 (연령제한 없음)	<ul style="list-style-type: none"> - 의료급여법에 따라 의료급여를 받는 자 - 독립유공자 예우에 관한 법률 및 국가유공자 등 예우 및 지원에 관한 법률에 의하여 의료보호를 받는 자 - 1월 미만의 기간 동안 고용되는 일용근로자 - 비상근 근로자 또는 1월간의 소정 근로시간이 60시간 미만인 단시간 근로자 (교직원 · 공무원 포함) - 소재지가 일정하지 아니한 사업장의 근로자 및 사용자 - 근로자가 없거나 비상근 근로자 또는 1월간의 소정 근로시간이 60시간 미만인 단시간 근로자만을 고용하는 사업장의 사업주
고용보험	「근로기준법」에 따른 근로자	<ul style="list-style-type: none"> - 65세 이상인 자 (다만 고용안정, 직업능력 개발사업은 적용) - 1월간 소정근로시간이 60시간 미만인 근로자(1주가 15시간 미만인 자 포함) - 다만, 3개월 이상 계속하여 근로를 제공하는 자와 1개월미만 동안 고용되는 일용 근로자는 적용 대상임 - 외국인 근로자 다만 아래의 경우는 당연적용 <ul style="list-style-type: none"> ※ 거주(F-2), 영주(F-5), 결혼이민(F-6) 자격의 경우는 당연 적용하며 주재(D-7) · 기업투자 (D-8) 및 무역경영(D-9)의 경우는 상호주의에 따라 적용
산재보험		「공무원재해보상법」, 「군인재해보상법」, 「선원법」 · 「어선원 및 어선재해보상보험법」 또는 「사립학교교직원연금법」에 의하여 재해보상이 행하여지는 자

※ 자료출처 : 4대사회보험 정보연계센터(www.4insure.or.kr)



공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단



공동주택관리
감사사례

수선유지비 | 수선충당금의 적정 적립

• 개요

공동주택에서는 장기수선계획에서 제외되는 공동으로 이용하는 시설의 보수유지비*, 제반 검사비 및 안전 점검비용 등의 연간 소요금액을 추정하여 입주자들에게 관리비(항목 : 수선유지비)로 부과하고 있습니다. 그러나, 다수의 아파트에서는 부정확한 예산계획 수립으로 인해 관리비가 과다부과 되는 사례가 발생하고 있어 주의가 요구됩니다.

※ 보수유지비 : 공용부분의 수선·보수에 소요되는 비용, 냉난방시설의 청소비, 소화기충약비 등

• 세부내용

사업계획 및 예산안 수립 시 수선유지비에 대한 합리적인 예산을 수립·편성하고 이에 따라 부과·징수해야 함에도 불구하고 그렇지 못한 사례가 다수 있어 다음 사례를 토대로 현재 우리 아파트의 수선충당금 패턴을 분석해 볼 필요가 있습니다.

〈〇〇시 △△아파트 수선충당금 운영 부적정 사례〉

(단위 : 천원)

구분	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	비고(평균)
이월액(A)	259,926	121,093	148,197	171,481	200,741	222,295	
발생액(B)	39,847	38,308	39,394	38,268	42,902	66,718	44,240
사용액(C)	178,681	11,204	16,110	9,008	21,348	4,342	40,116
잔액(A+B-C)	121,093	148,197	171,481	200,740	222,296	284,671	191,413

위 표에서 알 수 있듯이 실제 사용액 및 부과액은 각각 평균 40백만원과 44백만원이나 적립된 수선충당금 잔액은 평균 191백만원에 달합니다.

만약, 다년간의 수선충당금 부과·집행 패턴 및 이월잔액을 분석 검토하여 합리적인 예산계획을 수립한다면 수선유지비 금액 조정을 통한 관리비 절감효과를 누릴 수 있을 것입니다.

• 기대효과

합리적인 사업기획 및 예산계획 수립으로 적정한 관리비 부과

Ⅲ. 사례로 보는 관리비 다이어트

수선유지비 | 수선유지품목의 공동구매(물품)

• 개요

공동구매는 대량구매의 장점을 활용하여 둘 이상의 소비자들이 필요한 제품을 공동으로 구매하는 것으로 인근 단지와 물품을 공동구매함으로써 비용을 절감할 수 있습니다.

• 절감 Tip

공동주택에서 일상적으로 사용하는 공용부위용 단순물품 등 수선유지를 위한 품목에 대해 인근 단지의 관리주체와 협의하여 대량으로 공동구매를 하면 비교적 저렴한 비용으로 물품을 구입할 수 있습니다.

<공동구매 대상 품목(예시)>

- 건축·토목분야 : 염화칼슘, 조경수 중 관목류 등
- 전기설비분야 : 전구류, 개폐기, 센서, 안정기 등
- 기계설비분야 : 계량기, 밸브류, 가스켓 및 열판, 소방호스 및 관창, 소화기 등
- 기타 관리업무에 소요되는 재고자산으로 많이 소비되는 품목

※ 관리사무소에서 전등, 실리콘 등 수선용 자재를 인근 철물점에서 구입시 지역별로 구입 단가가 최대 50%까지 가격차이가 발생됨

또한 대량 구매처를 선정할 때에는 제품별 품질기준을 정하여 최저가 낙찰가격으로 구매하면 구입비용을 절감할 수 있습니다.

• 절감 효과

단지명	품목	규격	수량	공동구매시 절감율(%)	비고
인천 00아파트	염화칼슘	25kg	30포대	최고40%↑	300세대 기준

※ 출처 : 우리아파트 관리비 바로알기 중에서(인천광역시)



공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단



공동주택관리
감사사례

수선유지비 | 각종 시설물 관리직원 자체공사

• 개요

입주자 부주의로 훼손 빈도가 높은 시설물 수리 및 추가시설물 설치에 따른 비용부담을 최소화하기 위해 관리사무소 직원이 직접 시공할 경우 수선유지비를 절감할 수 있습니다.

• 절감 Tip

수선·보수해야 할 항목이 발생했을 때 관리사무소 기술인력이 관리업무에 지장이 없는 시간을 이용하여 공사를 직접 수행할 경우 외주작업으로 지출되는 비용을 줄일 수 있어 관리비를 절감할 수 있습니다. 또한 관리비 절감에 따른 인센티브를 관리직원에게 지급하여 자발적인 참여를 유도할 수 있습니다.



주민운동시설 보수



어린이놀이터 보수



어린이놀이터 바닥재 공사



예초작업



공용부분 타일공사



주출입구 고장수리



주차장 보수



바닥데크벤치 보수



단지 바닥 수리



보일러 누수공사

다만, 해당공사가 전문공사인 경우는 관련법에 의하여 공사업체를 통한 보수공사가 이루어져야 합니다. 예외 사항으로 전구 교체 등 경미한 공사(전기공사업법 제3조 참조)는 그러하지 아니할 수 있습니다.

• 기대효과

- 각종 수선유지비 절감

단지명	보수공사 내용	용역계약	자체시공	절감액
서울시 OO아파트	타일교체, 공용부분 도색, 산책로 방부목 교체 등	14백만원	6백만원	8백만원
경기도 OO아파트	바닥크랙보수, 수목설치, 아스콘보수 등	20백만원	6백만원	14백만원
충청남도 OO아파트	단지 조경관리 - 퇴비시비, 관수작업, 식재, 전지작업, 소독 등	17백만원	1백만원	16백만원
인천시 OO아파트	자전거 거치대 직접 공사	30백만원	5백만원	25백만원

※ 출처 : 관리비 절감 및 서비스 개선사례 경진대회 중에서(우리관리 주식회사), 우리아파트 관리비 바로알기(인천광역시)

수선유지비 | 시설물 이력관리 체계 구축

공동주택 내 설치되어 있는 전기·승강기·난방 등 시설물의 교체·보수가 적정 시기에 이루어질 수 있도록 시설물 이력관리 시스템을 구축하여 수선유지비 절감을 기대할 수 있으며, 「공동주택관리법 시행령」 제32조에 의거 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 공용부분에 관한 시설의 교체, 유지보수 및 하자보수 등을 한 경우에는 그 실적을 시설별로 이력관리하여야 합니다.

시설물의 특성과 변화를 기록한 이력카드를 작성하여 내역을 체계적으로 관리함으로써, 관리직원의 업무 변동이 있을 때에도 시설물의 안정적인 관리가 가능하고 갑작스런 고장으로 인한 수리를 예방하여 수선 유지비용을 절감할 수 있습니다.

消防水带

规格	80mm	长度	20m
工作压力	1.6MPa	重量	1.2kg/m
接口形式	快速接口	生产日期	2019-08-01
生产厂家	XX消防器材有限公司		

스마트하게 실천하는 관리비 다이어트



공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단



공동주택관리
감사사례

위탁수수료 | 위탁관리업체의 투명한 선정

• 개요

아파트 단지 내 각종 용역계약의 투명한 관리를 위해 위탁관리업체를 경쟁입찰 및 최저가 낙찰제로 선정하여 가격 부풀리기나 담합에 따른 계약금액 상승을 억제할 수 있습니다.

• 절감 Tip

투명하고 합리적인 공동주택 관리를 위해서는 전문성 있는 관리업체 선정이 중요합니다. 관리업체는 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 의거 경쟁입찰로 선정하여야 하며 다만, 계약기간이 만료되는 기존 주택관리업자를 수의계약의 방법으로 다시 관리주체로 선정하기 위해서는 관리규약으로 정하는 절차에 따라 입주자등의 의견을 사전 청취한 결과 입주자등의 10분의 10 이상이 서면으로 이의를 제기하지 아니한 경우로서 입주자대표회의의 구성원 3분의 2 이상의 찬성을 얻어야 합니다.

<「주택관리업자 및 사업자 선정지침」상 선정방식의 구분>

선정방식의 구분			비고(선정지침)
계약방법	입찰의 방법 (선정지침 제4조)	낙찰의 방법 (선정지침 제7조)	
경쟁입찰(원칙)	일반경쟁입찰 제한경쟁입찰 지명경쟁입찰	적격심사제 최저낙찰제 최고낙찰제	[별표 1] 입찰의 종류 및 방법 [별표 7] 주택관리업자 및 사업자 선정방법
수의계약(예외)	(없음)	(없음)	[별표 2] 수의계약의 대상



입찰의 절차 및 참가자격, 입찰의 효력, 기타 필요한 사항은 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에서 정함

• 기대효과

투명한 위탁관리업체 선정으로 관리비의 과다 부과 방지

Ⅲ. 사례로 보는 관리비 다이어트

잡수입 | 잡수입의 올바른 관리 및 집행

• 개요

잡수입은 공동주택관리에 있어 발생하는 관리외 수익을 말하는 것으로 수익의 올바른 관리와 집행을 통해 관리비를 절감 할 수 있습니다.

* 잡수입(예시) : 주차장 이용료, 주민운동시설 이용료, 승강기 이용료, 광고수입, 알뜰장터 수입, 재활용품 판매수입, 이동통신사 기지국 장소 대여료 등등

• 절감 Tip

- 잡수입은 공동주택관리에 소요되는 비용으로 대체할 수 있기 때문에 관리비를 절감할 수 있으며, 관리규약으로 정하여 장기수선충당금의 적립, 입주자의 관리비 차감, 공동체 활성화 비용으로 사용할 수 있습니다.
- 또한, 수익사업을 할 때는 개별 법령에서 제한하는 사항을 꼼꼼히 확인하고 관련법령에 위배되지 않도록 주의해야 합니다.

잡수입 사용에 대한 관련 법령

- 공동주택 관리규약에 규정한 경우 (공동주택관리법 시행령 제19조제1항제18호)
 - 관리비등의 사업계획서 및 예산서에 편성하여 입주자대표회의 승인을 받은 경우 (공동주택관리법 시행령 제26조)
 - 공동체 활성화에 관한 사항 등으로 입주자대표회의 의결을 받은 경우 (공동주택관리법 시행령 제14조제2항제16호)
- 일부단지에서는 잡수입을 관리규약에 정한대로 사용하지 않고 임의로 의결하여 사용하는 경우가 있어 이에 대한 입주자의 관심이 필요합니다.

• 지적사례

- ○○아파트 관리주체는 회계연도 결산 시 당해 회계연도 잡수입 중 우선 사용한 금액을 제외한 나머지 금액을 입주자대표회의의 결산 승인을 받아 회계연도 기간 중 매월 공용 관리비에서 차감하여야 하는데도 예비비적립금 등으로 별도 적립함
 - ○○아파트 관리주체는 입주자대표회의에서 주차장 입구 트랜치 보수 공사비를 시설유지보수충당금에서 집행하기로 의결 받은 후 해당 공사비를 시설유지보수충당금에서 집행하여야 하는데도, 예비비 집행에 대한 입주자대표회의의 별도 의결 없이 예비비에서 공사비를 집행함
 - ○○아파트 관리주체는 예비비 사용 시 관리규약에 따라 당해 회계연도 잡수입에서 사용하도록 규정하고 있는데도 별도로 예비비적립금을 운영하여 명절상여금, 직원 회식비 등을 예비비적립금에서 집행함
- ※ 출처 : 2021 경기도 공동주택관리 감사 사례집



공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단



공동주택관리
감사사례

잡수입 | 공동주택 단지 내 알뜰시장 개최

• 개요

보통 규모가 큰 단지에서는 일주일이나 보름에 한번씩 단지 내 공용공간을 활용하여 알뜰시장을 개최함으로써 상인에게는 영업공간을 제공하고 입주민에게는 저렴한 가격에 물건을 구매할 수 있는 기회를 제공 할 뿐만 아니라 잡수입 증대로 관리비를 절감 할 수 있습니다.

• 절감 Tip

알뜰시장 개최로 인해 상인들은 공용공간의 사용료(일종의 자릿세 또는 사용권)를 지불하고 입주민들은 장소 제공의 대가로 잡수입 증대와 더불어 전통시장에 대한 옛 추억을 느낄 수 있습니다.

※ 알뜰시장 업체선정 : 국토교통부 고시 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 준수

법령해석 사례

국토해양부-입주자대표회의의 의결로 공동주택 단지 안에 알뜰시장을 개설하고 그에 대한 사용료를 받을수 있는지 여부(「주택법」 제42조 등 관련)
「주택법」 제44조제2항에 따른 공동주택관리규약에 따라 입주자대표회의의 의결로 공동주택 단지 안에서 알뜰 시장을 개설하게 하고 그에 대하여 사용료를 받는 것이 공동주택 관리에 관한 [주택법]에 위반되는 것은 아니라고 할 것입니다.
(출처 : 법제처 홈페이지, <https://www.moleg.go.kr>)



• 기대효과

- 관리외 수익 증대(잡수입)
 - 수익모델 : 공고를 통해 선정된 업체가 지불하는 입찰금액과 알뜰시장 운영시 상인들이 부담하는 일일 판매공간 사용료 등
 - 적용사례

(단위 : 원)

단지명	알뜰장터 수입
안양 ○○ 아파트	31,827,000
오산 ○○ 아파트	19,943,000

Ⅲ. 사례로 보는 관리비 다이어트

잡수입 | 재활용품 수거업체 선정

• 개요

재활용품 분리배출에 대한 단지 내 홍보활동을 강화하여 입주민의 자발적인 참여를 유도하고 이에 따른 환경보호 및 자원 재활용에 기여할 뿐만 아니라 수집된 재활용품을 재활용품 수거업체에게 판매하여 발생한 수익금으로 관리비 절감 등에 사용 할 수 있습니다.

• 절감 Tip

입주민들이 자유롭게 재활용품을 분리 배출할 수 있도록 재활용품 수집공간을 마련하거나 특정요일을 지정하여 가정 내 모아두었던 재활용품을 일괄 배출합니다. 수집된 재활용품은 관리주체에서 수거업체를 선정하여 그 판매수익(잡수입)을 관리비 차감 등에 사용할 수 있습니다.

※ 수거업체 선정 : 국토교통부 고시 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」을 준수



구분		표지 도면						무지개 예시
합성 수지	플라스틱	HDPE	LDPE	PP	PS	PVC	OTHER	
	비닐류	HDPE	LDPE	PP	PS	PVC	OTHER	
캔	음료	음료	음료	음료	음료	음료	음료	
종이팩	종이팩	종이팩	종이팩	종이팩	종이팩	종이팩	종이팩	
유	유	유	유	유	유	유	유	
음	음	음	음	음	음	음	음	

• 기대효과

- 관리의 수익 증대(잡수입)
 - 수익모델 : 공고를 통해 선정된 업체가 지불하는 입찰금액(통상 계약기간에 해당하는 재활용품 판매 수익을 선납) 또는 재활용품을 판매한 수익
 - 적용사례

(단위 : 원)

단지명	재활용품 수입
서울 ○○아파트	95,127,000
평택 ○○아파트	12,108,000



공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단



공동주택관리
감사사례

여기서 잠깐

관리비등의 집행을 위한 사업자 선정(공동주택관리법 시행령 제25조)

1. 관리주체가 사업자를 선정하고 집행하는 경우

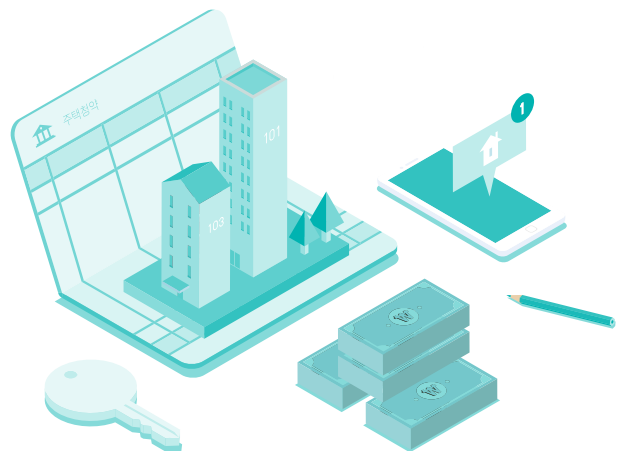
- 청소, 경비, 소독, 승강기유지, 지능형홈네트워크, 수선·유지 (냉방·난방시설의 청소를 포함)를 위한 용역 및 공사
- 주민공동시설의 위탁, 물품의 구입과 매각, 잡수입의 취득 (공동주택의 어린이집 등의 임대에 따른 잡수입의 취득은 제외), 보험계약 등 국토교통부장관이 정하여 고시하는 사항

2. 입주자대표회의가 사업자를 선정하고 집행하는 경우

- 하자보수보증금을 사용하여 보수하는 공사
- 사업주체로부터 지급받은 공용부분 하자보수비용을 사용하여 보수하는 공사

3. 입주자대표회의가 사업자를 선정하고 관리주체가 집행하는 경우

- 장기수선충당금을 사용하는 공사
- 전기안전관리를 위한 용역



Ⅲ. 사례로 보는 관리비 다이어트

잡수입 | 게시판 등을 활용한 광고수익

• 개요

아파트는 다수인이 거주하는 공간으로 게시판 등에 제품이나 서비스 등에 관한 정보를 제공할 경우 입주민에게 광고노출 빈도가 높아 광고효과가 뛰어나며 대단지의 경우 구매력 또한 높습니다.

광고주에게 일정비용의 광고료를 받고 정보제공 공간을 제공함으로써 입주민에게는 다양한 정보제공과 잡수입 확대 등을 꾀할 수 있습니다.

• 절감 Tip

정보제공 공간을 활용하여 입주민들에게 제품이나 서비스 등에 대한 다양한 정보를 제공할 경우 그에 따른 광고료 수익으로 관리비 절감 등의 효과를 기대 할 수 있습니다.

※ 정보제공공간 : 1층, 지하층 등 동 출입구의 게시판 및 전단지함, 승강기 내부 영상광고, 관리비 고지서 등

다양한 정보제공 공간



전단지함 광고



게시판 광고



승강기내 영상광고



관리비 고지서 광고

• 기대효과

- 관리외 수익 증대(잡수입)
- 게시판 등 광고
 - 게시판 : 관리사무소를 통해 광고게재 기간, 방법 등의 수수료 안내
 - 영상광고 : 승강기 등에 영상광고를 설치하여 광고 수익 증대
 - 전단지함, 고지서 등 : 관리사무소에서 입찰을 통해 광고대행 업체 선정
 - ※ 광고대행업체 선정 : 국토교통부 고시 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」을 준수



공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단



공동주택관리
감사사례



잡수입 | 유휴공간을 활용한 독서실 운영

• 개요

단지 내 유휴 부대시설 공간을 활용한 독서실, 도서관 등의 설치·운영으로 입주민의 편의 증대 및 잡수입 확대에 기여할 수 있습니다.

• 절감 Tip

- 단지 내 다양한 부대시설(커뮤니티 공간 등)의 유휴공간을 활용한 독서실 설치·운영으로 단지주변 독서실(도서관) 이용에 따른 입주민의 불편과 밤늦은 시간 자녀의 귀가에 따른 불안감을 해소할 수 있으며, 비용 절감으로 입주민의 주거만족도를 제고하고 독서실 사용료 부과에 따른 잡수입을 증대할 수 있습니다.

독서실 운영사례	공동주택관리법 시행령 제23조제4항
 	<p>관리주체는 주민공동시설, 인양기 등 공용시설물의 이용료를 해당 시설의 이용자에게 따로 부과할 수 있다.</p> <p>이 경우 제29조에 따라 주민공동시설의 운영을 위탁한 경우의 이용료는 주민공동시설의 위탁에 따른 수수료 및 주민공동시설 관리비용 등의 범위에서 정하여 부과·징수하여야 한다.</p>

- 또한 도서관 등 설치시 입주민들이 사용하지 않는 의자, 장난감 물품을 기증받거나 이사 세대가 놓고 간 신발장, 이동용 책꽂이 등을 재활용한다면 별도 물품을 구매하지 않음에 따른 관리비 절감 및 자원절약을 기대할 수 있습니다.



입주민이 기증한 장난감으로 도서관꾸미기

이사세대 버려진 가구를 이용한 도서관비품

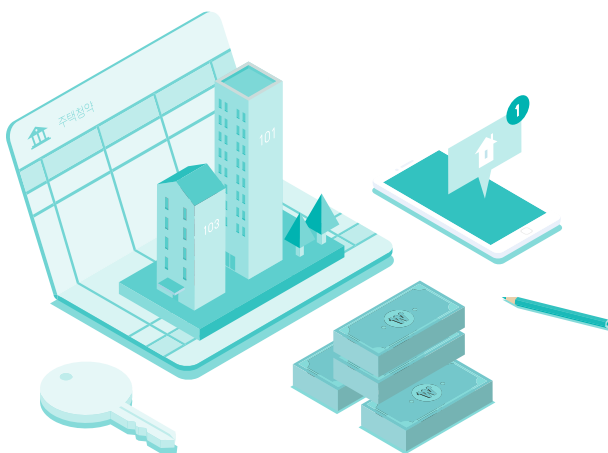
※ 출처 : 공동주택 관리비 절감 추진관련 자료(경상남도)

Ⅱ. 사례로 보는 관리비 다이어트

• 적용방안

- 내부규정 마련
 - 입주자대표회의에서 내부규정을 마련하여 주민동의를 얻어 운영가능
- 운영방안

항목	규정 (예시)
운영수입	운영수입은 잡수입으로 처리해야 하며, 해당 비용은 관리규약으로 정한바에 따라 관리의 비용으로 처리
운영방안	입주자대표회의의 결의로 유급관리인을 선임
이용권자	입주민, 입주민의 자녀 및 동거자 등
이용요금	분기, 월, 당일로 구분 ex) 30,000원/월, 3,000원/일 등
변상 및 포상	손해배상액의 결정과 모범사용자의 포상 등





공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단



공동주택관리
감사사례

접수입 | 단지 내 공동시설 운영방법 개선

• 개요

공동주택 단지 내 부대시설 공간을 활용한 공동시설*을 운영하고 있는 경우에 관리자 유무와 상관없이 상시 사용 가능하도록 운영방법을 개선하여 관리비를 절감할 수 있습니다.

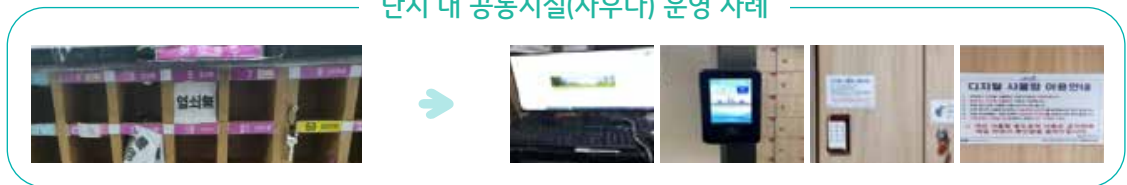
* 공동시설 : 독서실, 헬스장, 사우나 등

• 절감 Tip

기존에는 시설의 효율적인 운영·관리를 위하여 유급관리자를 선임하여 운영하고 있으나 이들이 근무하는 시간에만 이용이 가능하다는 단점이 있어, 일부 단지에서는 단지 내 홈페이지를 통한 사물함·좌석 예약 및 전자출입통제 시스템 도입으로 시설의 상시 이용이 가능하도록 운영 방법을 개선하여 인건비도 함께 절감 하였습니다.

변경 전		변경 후	
	<ul style="list-style-type: none"> - 공동시설 관리자 2인 (최저시급 지급) - 주휴수당 및 퇴직금 발생 		<ul style="list-style-type: none"> - 이용자 : 단지내 홈페이지를 통해 사물함·좌석 예약시스템에 접속후 이용료 입금 - 관리사무소 : 이용자 접수 확인후 시설 출입 및 사물함·좌석 비밀번호 문자안내

단지 내 공동시설(사우나) 운영 사례



• 절감효과

단지명	절감방식	절감금액(추정)
인천 OO 아파트	단지 내 공동시설 운영방법을 관리직원 근무 방식에서 자동화 시스템으로 전환	연간 약 28,190,000원

※ 출처 : 관리비 절감 및 서비스개선사례 경진대회 중에서(우리관리 주식회사)

Ⅲ. 사례로 보는 관리비 다이어트

잡수입 | 승강기 운영기준 제정

• 개요

승강기 사용료는 이사, 인테리어 공사 등으로 승강기를 이용하는 경우에 부과하는 것으로 무거운 물건을 승강기로 운반할 경우 승강기 고장의 원인이 되므로 이를 제한하기 위한 조치입니다.

승강기 운영규정을 제정하면 안전한 승강기 운행과 승강기 사용료 징수에 따른 분쟁예방이 가능하고 잡수입을 증대할 수 있습니다.

• 절감 Tip

승강기 사용료 부과기준은 아파트 마다 상이하고 사용료의 적정성에 대하여 입주민들 상호간 이견이 많으므로 충분한 논의를 토대로 합리적인 사용료 부과기준을 마련하여 적정하게 부과합니다.

〈승강기 이용료 부과 현황〉

단지명	승강기 이용료	아파트명	승강기 이용료
한강로 ○○아파트	6~7만원	잠실 ○○아파트	15만원(6층이상)
래미안 ○○아파트	10만원	하계2차 ○○아파트	10만원
석관 ○○아파트	11만 5천원	마곡 ○○아파트	5만원
래미안 ○○아파트	6만원	여의도 ○○아파트	10만원
목동 ○○아파트	11만원	남가좌 ○○아파트	7만원

• 적용방안

· 단지 승강기 운영규정 제정

- 입주자대표회의 구성원들의 충분한 논의를 통해 단지상황에 적합한 승강기 운영규정을 제정하여 운영합니다.

· 시행방안

- 승강기 사용료는 단지실정 등을 고려하여 매년 첫 번째 입주자대표회의에서 정하고 징수한 승강기 이용료는 입주자와 사용자가 함께 기여한 잡수입으로 적립하여 관리합니다.



공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단



공동주택관리
감사사례

잡수입 | 주차장 관리기준 제정

• 개요

공동주택 단지 내 주차장 관리와 운영에 관한 구체적인 기준을 정함으로써 주차질서 확립 및 효율적인 주차장 관리가 용이해지고 주차시설 이용료의 징수 등과 관련된 분쟁을 미연에 예방할 수 있습니다.

• 절감 Tip

「주차장 관리기준」을 제정하여 주차장 관리와 운영, 주차시설 이용료 부과 · 징수 및 집행에 관한 사항을 규정함으로써 주차질서를 확립하고 주차난을 해소하며 효율적인 주차장 관리를 기할 수 있으나, 주차시설 이용료 부과와 관련해서는 입주민들 상호간 이견이 발생할 소지가 많아 제도 도입시 입주자들의 충분한 의견수렴 및 홍보절차를 거친 뒤 관리규약 및 주차장 관리기준을 제정하시기 바랍니다.

〈운영사례〉

단지명	세부내용	비고
용인○○아파트	<ul style="list-style-type: none"> · 1세대 1차량 주차스티커 발부 · 초과 차량보유 세대 총당금 월 2[만원/대] 부과 · 관리기준으로 정한 주차장 시설물 개보수 비용으로 집행 · 잉여분은 관리기준에 따라 잡수입 처리 	
대구○○아파트	<ul style="list-style-type: none"> · 타입별 주차대수 상이 (59㎡ : 1대, 84㎡ : 1.2대, 120㎡ : 1.5대) · 초과 차량보유 세대 총당금 월 1[만원/대] 부과 · 관리기준으로 정한 주차장 시설물 개보수 비용으로 집행 · 잉여분은 관리규약에서 정한 기준에 따라 집행 	

• 기대효과

- 주차질서 확립 및 잡수입 증대

단지명	세대수	주차시설 이용료
화성 ○○아파트	488호	5,025,000원/년
양주 ○○아파트	1,062호	6,683,000원/년

Ⅲ. 사례로 보는 관리비 다이어트

잡수입 | 어린이집 운영방법 결정

• 개요

「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따라 300세대 이상 공동주택단지에는 어린이집 설치가 의무화되어 있으므로 해당 단지 상황에 적합하면서 아이들의 안전 등을 고려한 어린이집 운영방법을 결정함으로써 어린 자녀를 둔 맞벌이 부부 등에게 육아 편의를 제공하고 관리비 절감도 기대할 수 있습니다.

또한 '19년 6월 이후 500세대 이상 단지에서는 「영유아보육법」에 따라 국공립어린이집 설치가 의무화되었으며, 해당 법에 따른 어린이집 설치 시 각 지자체에서는 설치비 및 운영비 등을 지원*하고 있습니다.

* 신규 500세대 이상 공동주택 내 국공립어린이집 설치·운영 가이드라인(2019.12.)

• 절감 Tip

어린이집 운영방법은 지방자치단체에 무상으로 임대하여 국공립 어린이집으로 운영하는 경우와 민간업체에게 위탁하는 방법이 있습니다.

구분	국·공립 어린이집	민간 어린이집
형태	기부채납 및 무상임대	유상임대
특징	국공립 유치원 운영에 따른 영아 보육의 질 향상으로 입주자들의 만족도 향상 및 아파트 가격 상승의 요인으로 작용할 수 있습니다.	어린이집을 운영업체에 위탁운영 함에 따른 임대료 수익으로 잡수입을 증대할 수 있습니다.
운영사례		

- (입주예정단지-입주자대표회의 구성 전) 지자체장은 입주자대표회의가 구성되기 전에 어린이집 임대 계약의 체결이 필요하다고 인정하는 경우 사업주체로 하여금 입주예정자 과반수의 서면동의를 받아 어린이집 임대계약을 체결하도록 할 수 있습니다.



공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단



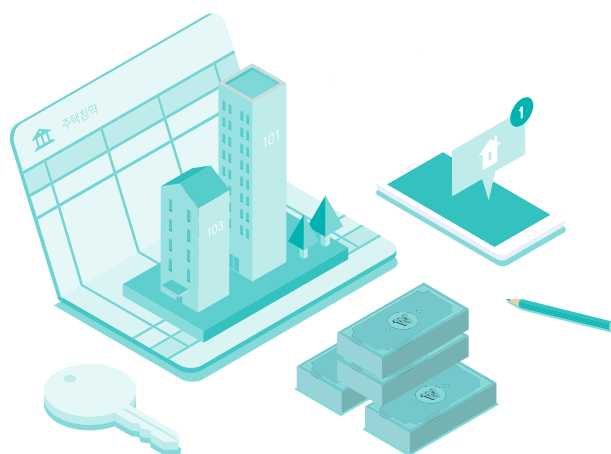
공동주택관리
감사사례

- (신규입주단지-입주자대표회의 구성 후) 관리규약에서 정하고 있는 선정기준에 따라 어린이집 운영 형태 및 임차인을 선정하여 계약을 체결합니다.
- (기존입주단지) 임대계약 만료 전 입주민 의견 조사, 입주자대표회의 협의 등을 거쳐서 선정토록 합니다.

• 기대효과

- 입주민의 보육만족도 제고 및 잡수입 증대

단지명	세대수	임대수익
화성 ○○ 아파트	559호	9,900,000원/년
양주 ○○ 아파트	652호	7,800,000원/년



Ⅱ. 사례로 보는 관리비 다이어트

잡수입 | 공동주택 단지 내 텃밭조성

• 개요

유휴공간*을 활용한 텃밭조성으로 공동체 구성원 상호간의 소통 및 활력 증진, 입주민의 정서함양 등의 순기능을 도모하고 텃밭 사용료 부과에 따른 잡수입 증대로 관리비 절감 등을 기대할 수 있습니다.

* 유휴공간(텃밭장소 예시) : 옥상, 화단, 어린이놀이터 및 경로당 주변, 방치된 운동시설 부지, 단지 내 자투리 부지, 기 조성된 텃밭부지 등

• 절감 Tip

입주자대표회의에서 텃밭의 운영목적 및 방법에 대한 설명회를 개최하고, 게시판 등을 활용한 홍보로 입주민의 공감대 형성이 선행되어야 합니다. 관할 지자체의 지원사업 등을 활용할 경우 경비절감 등을 꾀할 수 있습니다.

〈텃밭조성 사례〉



성동 래미안하이리버 (출처 : 아파트관리신문)



힐스테이트 태전5지구 (출처 : 인천일보)

※ 지원제도 운영 지자체 : 서울시, 인천시, 부천시, 대구시, 의왕시 등

또한, 일부 단지에서는 옥상에서 발생하는 빗물을 지하 빗물저금통에 모아 수돗물 대신 관수로 사용하고 음식물쓰레기 퇴비화 시설을 설치하여 세대에서 버려지는 음식물쓰레기를 텃밭 퇴비로 사용함으로써 퇴비 문제를 해결하는 자원순환형 생태텃밭을 조성하여 빗물을 이용한 수도요금 절감과 음식물쓰레기 처리비용을 절감하였습니다.



〈자원순환형 생태 텃밭조성 사례〉

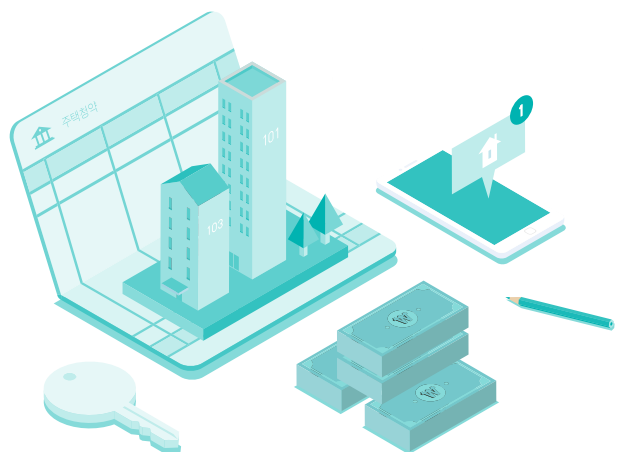


※ 출처 : 「LH, 임대단지 자원순환형 생태텃밭 조성」보도자료

• 기대효과

- 공동체 활성화 및 잡수입 증대

단지명	텃밭 사용료
수원 ○○아파트	가구당 30,000원/년
서울 ○○아파트	가구당 40,000원/년
용인 ○○아파트	가구당 30,000원/년



Ⅱ. 사례로 보는 관리비 다이어트

기타 | 장기수선충당금 적정 적립

• 개요

장기수선충당금은 공동주택의 장수명화를 위하여 수립된 장기수선계획에 따라 주요 시설물을 수리·교체 하는데 필요한 금액을 말하며, 관리주체가 해당 주택의 소유자로부터 매월 관리비에 포함하여 징수·적립 하는 법적 충당금입니다.

장기수선충당금의 부과금액은 「공동주택관리법 시행령」제31조 기준에 관리규약의 적정요율을 곱하여 월간 세대별 장기수선충당금을 적정하게 산정·부과해야 합니다.

• 세부내용

장기수선계획은 공동주택을 장기간 안전하고 효율적으로 사용하기 위하여 시설물의 수선주기와 방법 및 수선율에 따라 공용부분 주요 시설물의 교체 및 보수 등에 대하여 수립하는 계획을 말합니다.

※ 관련법령 : 「공동주택관리법」 제29조 제1항, 시행령 제30조, 시행규칙 제7조

• 기대효과

〈공동주택 시설물 유지관리 개념도〉

관리책임	보수원인	관리비용	수선방법	목적 및 효과
공용부분 (공유설비) ↓ 소유자 전원	노후화 손상 파손	장기수선계획 수선충당금 관리비	계획수선 (비교적 대규모) 경상적 수선	노후화방지 주택 장수명화 안전성 증진
전용부분 (전유설비) ↓ 개별 소유자	마모 고장	자기부담	수선·교체공사 인테리어공사 리모델링사업	쾌적성 증진 자산가치 상승

장기수선계획이 필요한 이유는 수선·교체의 필요가 발생하는 것에 대응하여 매번 개별 소유자들로부터 동의를 얻어 수선비용을 마련하여 공사를 시행하기가 어렵고 적기에 시설물의 교체 및 수선을 하지 못할



공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단



공동주택관리
감사사례

경우 추후 과다한 수선비용의 발생 등을 사전에 예방하고 주택의 장수명화를 도모하기 위해서입니다.
월간 세대별 장기수선충당금은 장기수선계획기간 중의 수선비 총액에 대하여 관리규약으로 규정한 기간별
적립요율에 따라 면적(㎡)당 단가를 산정한 후 세대별 공급면적(㎡)으로 부과하게 됩니다.

〈장기수선충당금 산정방법〉

1. 관리규약에 적립요율을 규정하지 않고 적립하는 경우

$$\text{월간 세대별 장기수선충당금} = \frac{\text{장기수선계획기간 중의 수선비총액}}{\text{총공급면적} \times 12\text{개월} \times \text{계획기간(년)}} \times \text{세대당 주택공급면적}$$

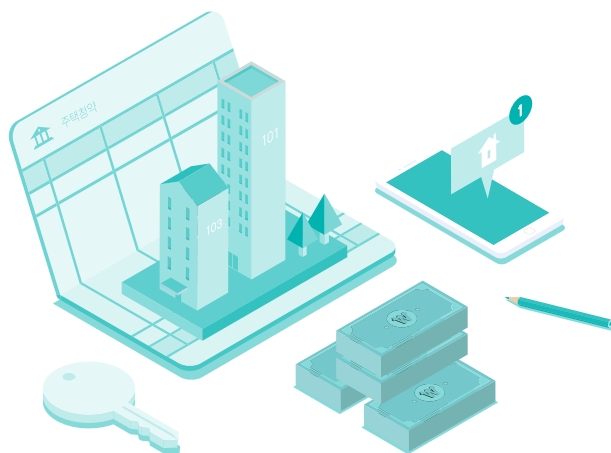
2. 관리규약상의 적립요율을 적용하여 적립하는 경우

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

※ '장기수선충당금 산정 및 적립 가이드라인'(국토교통부 주택건설공급과-13812('16.12.29))

• 기대효과

장기수선충당금의 적정 적립으로 주택의 장수명화 및 가치상승



Ⅲ. 사례로 보는 관리비 다이어트

잡수입 | 공동체 활성화사업 참여

• 개요

각 지자체에서 시행하고 있는 공동체 활성화사업에 적극적으로 참여하여 주민 축제, 꽃밭·텃밭조성, 작은 도서관(북카페), 벼룩시장 등을 통한 이웃간의 소통과 공감대 형성을 촉진하고 잡수입을 창출할 수 있습니다.

※ 공동체 활성화사업 : 입주자들의 봉사활동과 상호교류를 통하여 공동주택과 그 주변의 공동체 의식을 증진하고 공동체 문화를 조성하여 이웃간 분쟁을 방지하며 공동주택 관리의 투명성을 강화함으로써 입주자들의 삶의 질 향상 및 지역사회에 기여할 수 있는 사업

• 절감 Tip

단지에 적합하며 주민들의 호응도가 높을 것으로 예상되는 사업을 사전 조사를 통하여 미리 파악하고 주민들의 자발적인 참여를 유도함으로써 지속적인 개최가 가능하도록 하는 것이 중요합니다. 또한 관할 지자체에서 지원하는 사업이 있을 경우 적극적으로 신청하도록 합니다.

서울시 관리규약준칙에는 알뜰시장 운영 등 입주자와 사용자가 적립에 함께 기여한 잡수입의 일정 비율을 입대의 의결을 거쳐 주민공동시설 등 운영, 층간소음위원회 제경비, 투표참여 촉진 비용 등으로 우선 지출할 수 있게 되어 있어 즉각적인 관리비 절감효과를 볼 수 있습니다.

〈사업진행 사례〉





공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단



공동주택관리
감사사례

서울시 “아파트 공동체활성화 사업”

개요

공동주택 입주민이 제안하는 다양한 공동체 활성화 사업 지원을 통해 이웃과 소통하는 건강한 아파트 주거 공동체 문화 조성

신청자격

150세대 이상인 아파트 단지로, 공동체 활성화 단체(부녀회, 동아리모임 등), 관리주체(관리사무소), 입주자대표회의 3자 공동명의로 신청 가능

지원분야

- | | | | |
|-----------|-------------|------------------|---------|
| ① 소통·주민회합 | ② 친환경 실천·체험 | ③ 취미·창업 | ④ 교육·보육 |
| ⑤ 건강·운동 | ⑥ 이웃돕기·사회봉사 | ⑦ 관리 노동자 배려 및 상생 | |

지원내용

공모사업 단지별 1~8백만 원 이내

- 자부담율 차등적용 : 사업 참여연수에 따라 (신규) 10% ~ (4년) 40%이상 부담



※ 출처 : 서울특별시 아파트관리·공동체 활성화 매뉴얼

• 기대효과

잡수입 증대로 관리비 절감 효과

Ⅲ. 사례로 보는 관리비 다이어트

2. 사용료 편

난방비 | 겨울철 난방비 절약 실천 요령

• 개요

공동주택 관리비의 개별사용료 중 겨울철에 가장 큰 비중을 차지하는 항목은 ‘난방비’로 난방비를 줄이는 생활실천을 통해 관리비 절감 등을 기대할 수 있습니다.

• 절감 Tip

〈적정한 실내 난방온도를 설정합니다〉

- ① 실내 온도가 아닌 온수 온도로 난방을 조절하려면 55℃ 이상으로 설정, 가동해야 겨울철 실내 적정온도를 유지할 수 있습니다.
- ② 10평대의 작은 공간이라면 보일러 온도를 최대한 높여 가동한 후 따뜻해지면 점차 온도를 낮추는 것이 효율적입니다.
- ③ 보일러 가동과 함께 가습기를 틀어주면 수증기에 의해 실내 습도가 높아지면서 공기순환이 빨라져 난방 쾌적성이 향상됩니다.
- ④ 단열 성능이 좋은 건물은 외출 시 보일러를 끄지말고 ‘외출 모드’로 하거나 실내온도를 약간 낮게 설정하여 유지하는 것이 효율적입니다.
- ⑤ 온도조절기는 잠금 상태에서도 미세한 열 공급이 이루어지므로 사용하지 않는 방의 분배기 밸브는 잠그는 것이 좋습니다.



※ 출처 : 한국에너지공단



공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단



공동주택관리
감사사례

<난방열은 새어나가지 않게 잘 관리합니다!>

- ① 창 표면에 뽁뽁이라 불리는 에어캡을 부착하고 바람이 새지 않도록 두꺼운 커튼을 쳐주면 열손실을 줄일 수 있습니다.
- ② 창문이나 문틀에 문풍지를 부착하면 열손실 절감에 도움이 됩니다.
- ③ 바닥에 러그나 매트 깔아주면 발에서 빼앗기는 열을 차단할 수 있습니다.

※ 출처 : 한국에너지공단 “난방설비 운전관리 매뉴얼(2021)”

<문풍지 (외풍차단)>



<단열시트 (외기차단)>



Ⅱ. 사례로 보는 관리비 다이어트

난방비 | 난방방식 변경(중앙난방→개별,지역난방)

• 개요

공동주택의 난방방식은 개별난방, 중앙난방 및 지역난방 등 3가지 방식으로 나뉘며, 최근의 난방방식은 개별난방과 지역난방이 주류를 이루고 있습니다.

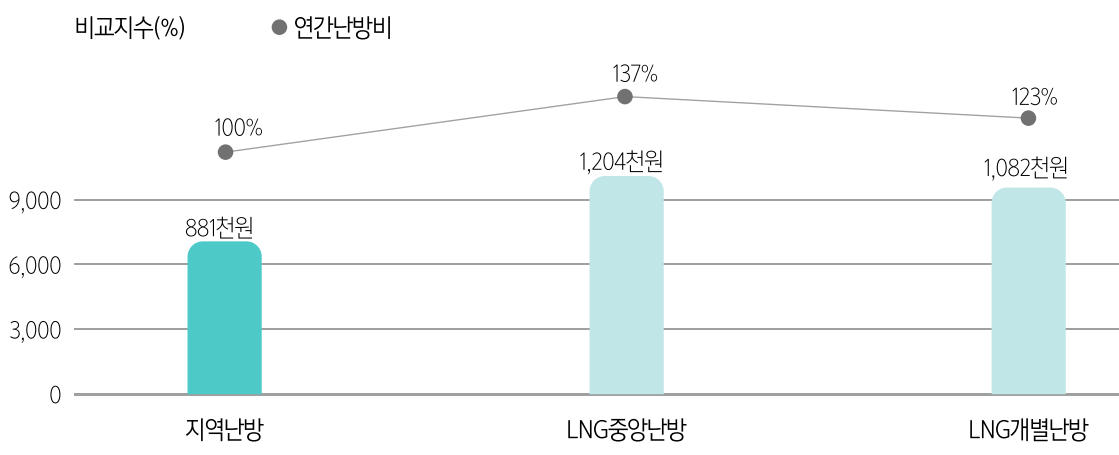
• 절감 Tip

시설물 노후화에 따른 난방방식 변경(교체)은 난방방식별 장·단점 및 에너지비용지수 등을 고려하여 해당 단지에 적합한 난방방식을 선택합니다.

〈난방방식별 장단점〉

구분	중앙난방	개별난방	지역난방
보일러	· 중앙기계실에 설치	· 세대별 설치	· 열병합 발전소에 설치
장·단점	· 자유로운 난방·온수 사용불가 · 관리직원 인건비 발생 · 세대별 온도조절불가 · 보일러 설치공간 필요	· 자유로운 난방과 온수사용 · 온수 사용에 오랜시간 소요 · 설치공간 필요 및 미관저해 · 보일러 고장·교체시 비용 발생	· 자유로운 난방과 온수사용 · 열원설비가 없어 가장안전 · 주위에 열공급시설이 필요 · 유지보수비용 최소

〈연간난방비 비교〉



※ 출처 : 한국지역난방공사 '사업소개'



공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단



공동주택관리
감사사례

전기료 | 공용부 조명을 LED조명으로 교체

• 개요

LED는 발광 다이오드(light emitting diode)의 약자로 전기를 흘려주면 빛을 발하는 반도체 소자를 말합니다. 공용부(계단, 복도, 승강기, 보안등 등)에 설치되어 있는 일반 조명기구를 최근 사용이 보편화된 LED조명으로 교체하면 공용부 전기요금 절감을 기대할 수 있습니다.

• 절감 Tip

LED조명은 일반 전구에 비해 수명이 길고 응답속도가 빠르며, 특히 기존 조명에 비해 에너지효율이 좋습니다.

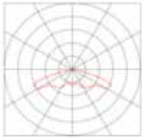

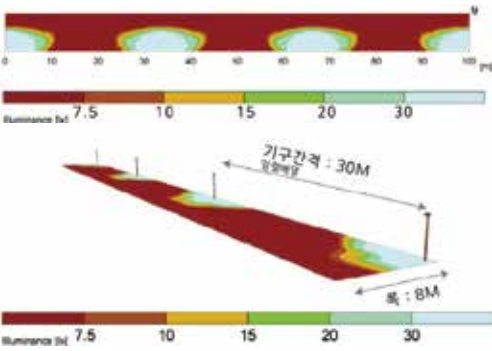
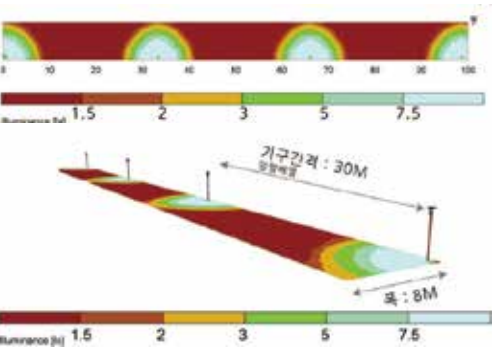
공용부 조명기구를 LED조명으로 교체할 경우 아래의 장단점을 고려하여 단지별 여건에 맞게 적용을 검토하시기 바랍니다.

〈LED조명의 장단점〉

구분	장점	단점
LED 조명	<ul style="list-style-type: none"> · 에너지 절감 <ul style="list-style-type: none"> - 백열등의 1/8, 형광등의 1/3 수준 · 긴 수명(50,000~100,000[h]) <ul style="list-style-type: none"> - 백열등의 80~100배, 형광등의 10배 · 빠른 반응속도 <ul style="list-style-type: none"> - 켜지기를 기다릴 필요가 없다 · 벌레들이 모이지 않는다 <ul style="list-style-type: none"> - 벌레들이 좋아하는 자외선 파장을 방출 하지 않음 · 밝은 빛을 오래 지속한다. <ul style="list-style-type: none"> - 형광등은 사용할수록 불빛이 어두워진다. 	<ul style="list-style-type: none"> · 가격이 고가이다 <ul style="list-style-type: none"> - 가격이 계속 하락하고 있음 · 플리커* 현상 발생우려 <ul style="list-style-type: none"> (* 조명이 깜빡거리는 현상) - 플리커 프리 제품도 출시됨

Ⅱ. 사례로 보는 관리비 다이어트

〈보안등 광원에 따른 조도 비교 예시〉

구분	LED 60W	MH 150W
배광도		
총광속 및 광효율	4,800(lm) / 80(lm/w) * 등기구 효율 100%	11,250(lm) / 61(lm/w) * 등기구 효율 82%
조도분포		
평균조도	11.5 (lx)	6.5 (lx)

* LH 공동주택 옥외조명 최적화 방안('14.12.26) 인용

위 표에서 알 수 있듯이 LED조명은 기존 메탈할라이드 램프에 비해 에너지는 40%이상 절약하고 밝기는 80%이상 밝게 하는 효과가 있는 것으로 나타났습니다. 따라서 기존 보안등, 보행로등을 LED조명으로 교체 할 경우 아래와 같은 방법으로 교체가 가능합니다.

구분	기존		교체	
보안등				
	MH 150[W]	EL 100[W]	LED램프 40~60[W]	LED기구 40~60[W]
보행로등				
	EL 20[W]		LED램프 5~12[W]	



공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단



공동주택관리
감사사례

• 절감효과

〈전기요금 절감사례〉

단지명	LED조명 적용장소	절감금액
부산시 ○○아파트	각동 복도 및 공용부	38,557,260원/년
인천시 ○○아파트	단지 내 보안등	1,892,000원/년
인천시 ○○아파트	단지 내 조경등	6,070,575원/년
경상북도 ○○아파트	단지 내 가로등	1,200,000원/년
강원도 ○○아파트	단지 내 보안등, 보행로등	3,169,920원/년

※ 상기 에너지 절감금액은 아파트 사정에 따라 상이할 수 있음을 알려드립니다.

• 지원사업 안내

| 신청접수 |

– 한국전력공사 지역별 지사

| 지원대상 |

- 기존 조명기기(형광등, 메탈할라이드등, LED 등)를 효율 1등급 또는 고효율인증 LED로 교체 시 절감전력 합계가 1kW이상인 고객, 사업자* 등
- 농사용전력을 사용하며, 백열등을 고효율 또는 1등급 LED로 교체시 절감전력 합계가 10kW 이상인 고객, 사업자* 등

※ 에너지이용합리화법에 의해 등록된 에너지절약 전문기업(ESCO), 지능형전력망법 제12조에 따른 지능형전력망(SG) 서비스 제공사업자

| 지원금액 |

구분	형광등, 메탈할라이드등, LED 등	백열등
금 액	77,000원/절감전력kW	6,000원/절감전력kW

※ 상기 지원제도는 한국전력공사의 사정에 따라 변경될 수 있음을 양지하시기 바랍니다.

Ⅲ. 사례로 보는 관리비 다이어트

전기료 | 지하주차장에 지능형LED조명 설치

• 개요

24시간 상시조명이 요구되는 아파트 지하주차장에 기존 설치된 형광등 조명을 IT기술을 융합한 지능형 LED조명으로 교체할 경우 관리비 절감 등의 효과를 기대 할 수 있습니다.

• 절감 Tip

지능형 LED조명이란 지능형센서(조도, 동체감지 등)를 활용해 인체 및 차량의 움직임을 감지하여 필요시에만 LED조명을 자동으로 제어(조명의 밝기를 10[lx]~300[lx])함으로써 전력을 절감하는 조명시스템을 말하며, 디밍제어방식은 표준화가 되어있지 않고 업체별로 상이하여 단지별로 경제성과 효율성을 고려하여 적합한 제어방식을 선택하여야 합니다.

〈지하주차장 지능형 LED 조명 적용 개념도〉

지능형센서(조도, 동체감지 등)를 사용해 인체 및 차량의 움직임을 감지하여 필요시에만 LED 조명을 자동으로 제어함으로써 전력을 절감하는 시스템



※ 에너지 절감효과 : 80~85%(투자회수기간 1.9년)

• 기대효과

· 전기요금 절감

1) ○○아파트

가. 개요

위치	세대수	주차대수	변경전	변경후
대구시	1,440호	1,490대	FL64W(1,564개)	LED 40W 및 LED 23W(914개)



공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단



공동주택관리
감사사례

나. 지하주차장 전력절감

(단위 : kW/월)

구 분	변경전	변경후	증감	절감율
지하주차장	34,638	5,856	▽28,782	83%

2)△△ 아파트

가. 개요

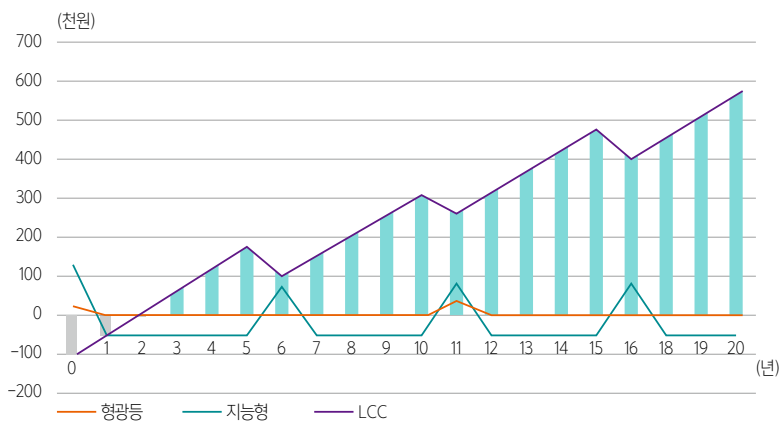
위 치	세대수	주차대수	변경전	변경후
수원시	372호	395대	FL64W (310개)	LED 40W 및 LED 23W (255개)

나. 지하주차장 전력절감

(단위 : kW/월)

구 분	변경전	변경후	증감	절감율
지하주차장	8,352	1,413	▽6,939	83%

· 형광등 대비 지능형 LED조명 LCC분석



- 보수주기
 - 형광등
 - 램프(1년)
 - 등기구(10년)
 - LED등(5년)
- 이자율 : 5%기준
- 투자비용 회수 : 1.9년

※ 출처 : LH 「지하주차장 지능형 LED조명 설계기준 개선」자료

Ⅱ. 사례로 보는 관리비 다이어트

전기료 | 산업용 계량기를 최대수요 전력량계로 교체

• 개요


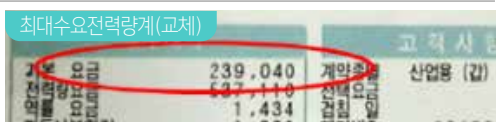
계약전력에 의해 전기 기본요금이 적용되는 산업용(급수 및 오수정화시설)의 전력량계를 최대수요전력에 의해 기본요금이 적용되는 최대수요전력량계로 교체할 경우 전기요금 절감 등의 효과를 기대할 수 있습니다.

• 절감 Tip

산업용전력의 기본요금은 계약전력을 기준으로 부과하고 있으며, 계약전력 산정은 총 부하설비용량을 기준으로 하기 때문에 아파트의 설비운용 특성상 전기요금 부과를 계약전력을 기준으로 할 경우 과도한 기본요금을 납부하게 됩니다.


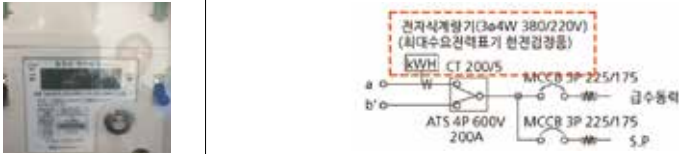
이를 개선하기 위해 산업용전력량계를 일반형에서 최대수요전력량계로 교체하면 기본요금을 30%~70% 내외로 절감 할 수 있습니다.

〈산업용전력 전기요금 부과지서 예시〉

일반전력량계(기존)	최대수요전력량계(교체)
	

※ 출처 : 관리비절감 및 서비스 개선사례 경진대회 중에서(우리관리 주식회사)

〈산업용 전력량계 비교〉

일반 전력량계	최대수요 전력량계
	
설치주체 : 한전	설치주체 : 관리사무소

• 기대효과

전기요금 절감

- 용인○○ 아파트 : 6,000,000원/년
- 인천○○ 아파트 : 9,600,000원/년
- 수원○○ 아파트 : 15,328,440원/년



전기료 | 단지 내 보안등 디밍시스템 적용

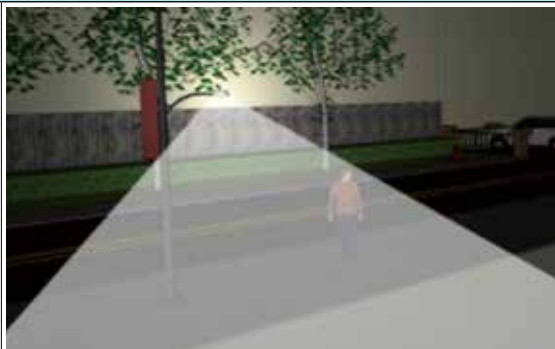
• 개요

단지 내 보안등을 에너지 절감기능이 탁월한 지능형 LED 보안등으로 교체할 경우 에너지 사용량을 절감하고 빛공해 방지를 실현함으로써 쾌적한 조명환경을 제공할 수 있습니다.

• 절감 Tip

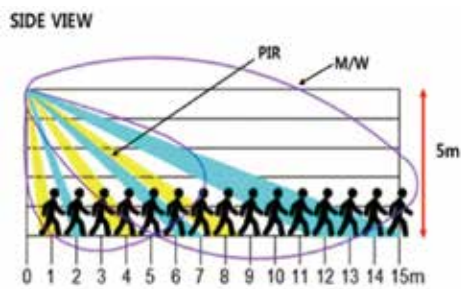
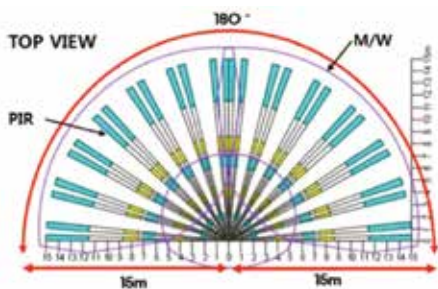
지능형 LED보안등이란 기존의 LED보안등에 인공지능형 센서기능을 탑재한게 특징이며, 적외선 센서와 마이크로웨이브센서를 복합 설치해 감지범위와 감도를 높였으며, 인체감지 여부에 따라 밝기 조절이 가능해서 기존 에너지 사용량 대비 40%이상의 추가 절감이 가능합니다.

지능형 LED보안등 개념도



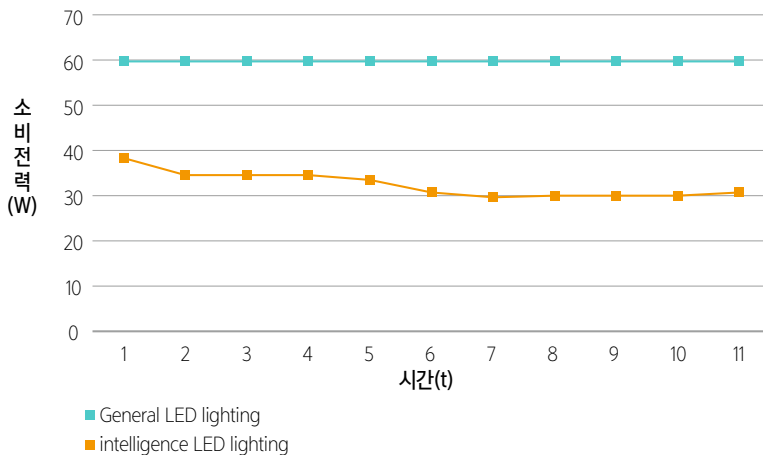
평상시 : 50% Dimming (평균조도 11lx, 광속 4,158lm)

센서 작동시 : 100% Dimming (평균조도 18lx, 광속 7,055lm)



Ⅱ. 사례로 보는 관리비 다이어트

〈intelligence LED vs general LED〉



- 서울시 대중교통이용 유동 인구비율적용 (19시~6시까지 11시간 적용)
- 참고문헌(국토연구원) “서울시 대중교통 이용패턴 및 영향요인 분석연구”

〈지능형 LED조명 교체시 절감량 비교〉

구분	기존 LED60W	지능형 LED60W	절감량	비고
전력량 (kW/년)	60W×100대×11시간×365일 ≒ 24,090kW	33W×100대×11시간×365일 ≒ 13,250kW	10,840kW	점등시간 (19시~06시)
전기요금 (원/년)	24,090kW×85.9 ≒ 2,069,330원	13,250kW×85.9 ≒ 1,138,170원	931,160원	한전기준 (kW당 85.9원)

• 기대효과

단지명	메탈등 150W	지능형 LED60W	절감액	비고
경기도 OO아파트	6,052kW/월	1,594kW/월	382,950원/월	메탈등 91개 교체시
	519,870원/월	136,920원/월	4,595,400원/년	



공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단



공동주택관리
감사사례

전기료 | 동파방지를 위해 발열선 제어방식 변경

• 개요

지하주차장 및 승강기홀 부위 입상배관(급수, 소화배관)의 동파방지를 위해 설치하는 발열선의 제어방식을 변경할 경우 전기요금 절감 등을 기대할 수 있습니다.

• 절감 Tip

발열선의 제어방식은 일반적으로 마그네트 제어방식과 전력 제어방식이 널리 사용되고 있으며 발열선 온도 설정, 상태 감시, 기동 · 정지 기능 등이 가능한 전력 제어방식을 적용할 경우 더 경제적으로 전기요금을 절약할 수 있을 것으로 기대됩니다.

구분		마그네트 제어	전력 제어
제어반	외형 · 조작부		
	내부		
특징		<ul style="list-style-type: none"> - 마그네트에 의한 발열선 동작/정지 기능 - 온도조절 표시부 등 없음 - 제어반 비용 저렴 	<ul style="list-style-type: none"> - 전력제어기 등 내장 - 표시부에 발열선 온도조절 등 다양한 제어 가능(관리효율 ↑) - 제어반 비용이 다소 고가

※ 중앙제어시스템을 통한 원격제어는 전력 제어방식이어야 가능합니다.

• 기대효과

관리효율성 향상 및 관리비(전기요금) 호당 약 4,000원/년 절감

Ⅲ. 사례로 보는 관리비 다이어트

전기료 | 공용부 조명은 인체감지센서 활용

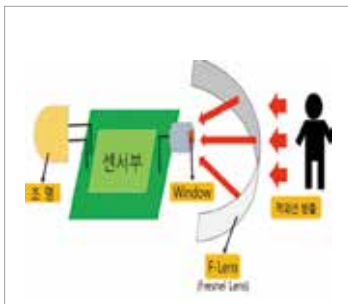
• 개요

단지 내 공용화장실, 복도 등 공용부위에 설치된 조명을 적외선 인체감지센서를 활용하여 공용부 전기요금을 절감할 수 있습니다.

• 절감 Tip

적외선 인체감지센서(PIR)는 적외선을 통해 사람의 움직임을 감지하여 자동으로 조명을 켜주는데 이용되는 센서입니다.

인체감지센서를 복도, 동 현관, 공용화장실 등 공용부위 공간에 설치하여 상시조명으로 낭비되는 전력을 줄일 수 있습니다.



동작원리 (출처 : 에듀이노)



인체감지센서



설치사진

• 기대효과

단지명	세대수	절감금액(년)
경기도 00아파트	365	360,000원



공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단



공동주택관리
감사사례

전기료 | 에너지절약을 위한 발열선 제어방식 도입





• 개요

지하주차장의 급수배관과 소화배관에는 동파방지를 위해 보온재와 발열선이 개별 또는 함께 설치되어 있습니다. 발열선은 전기를 사용하여 배관의 동파를 예방하는 방식으로 과도한 전기요금 발생의 문제가 있어 이를 해결하기 위한 에너지 절약형 발열선 제어방식 도입이 필요합니다.

• 절감 Tip

발열선 제어방식은 일반적으로 소화·급수배관에 각 1개소 센서를 설치하고 용도별 제어방식을 적용하고 있습니다.

최근 사용되는 회로별 제어방식은 소화·급수배관에 회로별 멀티 센서를 설치하고 회로별로 전력 제어하여 동파예방 강화 및 전기요금 절감 등을 기대할 수 있습니다.

작동방식		온도센서
		
		
용도제어방식	회로제어방식	멀티센서

• 기대효과

- 전기요금 절감

단지명	회로제어방식	비고
세종 OO아파트	호당 10,294원/년	단지규모 : 600호

Ⅱ. 사례로 보는 관리비 다이어트

전기료 | 일반 펌프를 인버터제어 펌프로 교체

• 개요

아파트에서는 급수 등을 위해 펌프를 사용하고 있습니다. 특히 지하저수조의 물을 직접 상향 급수하는 방식인 부스터펌프 방식을 채용하고 있는 아파트의 급수펌프는 세대의 물사용에 따라 펌프의 지속 가동이 빈번합니다. 따라서 에너지를 절감 할 수 있는 인버터제어 펌프를 사용하는 것이 바람직합니다.

〈인버터제어〉

인버터는 출력전압과 주파수를 변화하여 유도전동기의 회전수를 제어하는 장치로 인버터제어 시 가변적인 사용량에 따라 펌프를 효율적으로 가동시킬 수 있습니다.



• 절감 Tip

아파트에서 사용하는 펌프류*의 유지관리업무 시 내구연한 및 효율성 등을 감안하여 인버터제어 펌프로 교체하여 사용합니다.

* 급수펌프(부스터펌프), 난방순환펌프, 급탕순환펌프 등

• 기대효과

펌프의 최적 운전으로 에너지(공용전기료) 절감 실현 및 세대부담 경감



공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단



공동주택관리
감사사례

전기료 | 인터넷 및 이동통신 중계기 사업자 전기료 부과

• 개요

아파트 단지 내 인터넷 서비스업체의 장비 및 이동통신 설비업체의 중계기 설치 등으로 인해 발생하는 전기요금을 ‘중계기 전기사용료 부담원칙’에 따라 사업자에게 부과합니다.

• 절감 Tip

아파트 단지 내 통신실에는 인터넷서비스 사업자의 장비가 설치되고, 옥상 및 지하주차장에는 이동통신설비업체의 중계기 등이 설치됩니다. 이 장비 운영에 따라 발생하는 전기요금을 수익자부담 원칙에 따라 서비스업체에 부과함으로써 공용전기요금을 절감할 수 있습니다.

통신실	지하주차장	아파트 옥상
		
인터넷사업자 계량기	이동통신사업자 중계기	이동통신사업자 중계기

※ 중계기 전기사용료 부담원칙 (과학기술정보통신부 : 2013.12.20)

- 건물옥상 등 옥외에 설치된 중계기 : 이통사 부담
- 건물내에 설치 중대형 중계기(공중선 전력이 1MHz당 10mW이상) : 이통사 부담 원칙
- 건물내에 설치 소형/초소형 중계기(공중선 전력이 1MHz당 10mW이하) : 건물주 부담

또한, 관리주체는 통신기기의 전기사용량을 검침하고 전기료를 사업자에게 부담시켜야 하는데, 일부 단지에서는 오랜 기간 검침을 하지 않아 납부하지 않아도 되는 전기료를 납부한 사례가 있습니다. 이러한 경우 검침이 누락된 기간에 해당하는 사용량을 파악하여 통신사업자에게 요청하면 계약조건에 따라 비용을 환급받아 관리비를 절감할 수 있습니다.

Ⅱ. 사례로 보는 관리비 다이어트

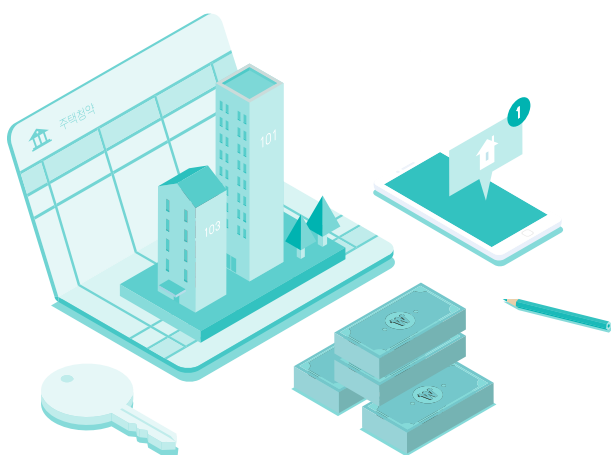
• 기대효과

· 전기요금절감

단지명	부담주체	절감금액
○○아파트	이동통신사업자	720,000원/년
△△아파트	이동통신사/인터넷사업자	1,544,000원/년

· 전기요금(환수) 절감

단지명	환수금액	절감액	비고
경기 화성시 00아파트	70개월간 4,116,000원	720,000원/년	1개 통신사
경기 성남시 00아파트	36개월간 7,906,000원	2,635,000원/년	3개 통신사





공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단



공동주택관리
감사사례

전기료 | 전기 계약방식의 정기적인 검토

• 개요

대다수의 아파트에서는 고압이상의 전압으로 전기를 공급받고 종합 또는 단일계약방식 중 하나를 선택하여 전기요금을 납부하고 있습니다. 그러나 계약방식에 따른 전기요금의 차이가 상당하여 단지여건을 고려한 월(년)단위 전기요금 비교 검토를 통해 유리한 계약방식으로의 변경이 필요합니다.

• 절감 Tip

• 종합계약과 단일계약

종합계약이란 아파트 1구내에 고압이상의 전압으로 전기를 공급받고, 세대별 사용량은 단독주택과 동일하게 주택용저압을 적용하며, 공동설비 사용량은 일반용(갑)고압요금을 적용하여 요금을 계산하는 방법입니다.

단일계약이란 아파트 1구내에 고압이상의 전압으로 전기를 공급받고, 요금은 공동설비 사용량을 포함한 전체 사용량을 세대수로 나눠서 평균사용량을 산출하고 이에 대한 주택용 고압요금을 적용하여 기본요금 및 전력량 요금에 세대 수를 곱하여 계산하는 방법입니다.

구분	종합계약	단일계약
공급전력	세대 : 주택용 저압전력 공동시설 : 일반용 전력	주택용 고압전력
장점	공동시설 전력 사용량이 많을 경우 전기요금이 저렴	종합계약에 비해 세대별 전기요금이 저렴

일반적으로 종합계약은 주택용 전기 단가는 높고 공용부에 적용하는 전기단가가 낮아 공용시설이 많은 아파트에 유리하고, 단일계약은 공용부와 주택용이 단일한 요금체계이나 단가가 종합계약의 주택용 단가 보다 낮으므로 공용시설이 적은 경우 단일계약이 유리할 수 있습니다.

일반적으로 “공용시설 비율이 30%미만일 경우 단일계약이 유리하고 30%이상일 경우 종합계약이 유리하다”라고 생각할 수 있으나 최근 전기요금 누진제 개편 및 세대별 전기사용량 변경 등에 따라 달라질 수 있으므로, 관리주체는 매월(년) 전기요금 비교검토를 하여 입주민에게 충분한 설명과 선택기회를 제공하여야 할 것입니다.

Ⅱ. 사례로 보는 관리비 다이어트

· 전기요금 계약방식(관리주체↔한전)

- 단일계약 : 세대전기료·공용전기료 모두 주택용 고압단가 적용
- 종합계약 : 세대전기료→주택용 저압단가 적용/ 공용전기료→일반용 고압단가 적용

· 계약방식에 따른 요금 비교(한전사이버지점)

한국전력공사의 한전사이버지점(<http://cyber.kepco.co.kr/ckepco/>)에서 계약방식에 따른 요금을 비교할 수 있으며, 이때 계약방식의 변경은 변경 후 1년 이내에는 다른 계약방식으로 변경할 수 없습니다. (공급약관제10조의 2)



한전사이버지점의 요금계산·비교 사이트

월/년단위로 비교 검토하여 계약방식 결정

· 계약방식 변경에 따른 전기요금 사례분석

2017년 기준 최근 3년간 전기요금 계약방식을 변경한 단지는 총 2,405단지이며, 이중 종합계약에서 단일계약으로 바꾼 단지는 2,285단지, 단일계약에서 종합계약으로 바꾼 단지는 120단지로 전기요금 계약 변경에 따른 전기요금 내역 분석자료에 따르면 아래와 같은 결과를 알 수 있습니다.

<계약방식 변경에 따른 전기요금 분석자료>

(단위 : 백만원)

단일계약 ⇒ 종합계약(120단지)					종합계약 ⇒ 단일계약(2,285단지)				
단지수	전기요금				단지수	전기요금			
	월	년	단지중 월평균*			월	년	단지중 월평균*	
			최고	최고				최고	최고
64단지	▽420	▽5,000	▽56	▽1만원	1,542단지	▽7,000	▽84,000	▽40	▽282원
56단지	△300	△3,600	△37	△1만원	743단지	△2,600	△31,200	△43	△868원

* 월 평균요금은 3개월 평균치 (출처 : 더불어민주당 권철승의원 자료, 에너지경제 보도)



공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단



공동주택관리
감사사례

전기료 | 시설물 폐기 등에 따른 전기 계약용량 조정

• 개요

지자체의 하수종말처리장 설치 등으로 단지 내 설치되어 있던 오수정화시설을 폐기할 경우 또는 보안등을 LED조명으로 교체하는 경우에는 한전에 전기 계약용량 조정을 신청하여 전기요금(기본요금) 절감 등을 기대할 수 있습니다.

• 절감 Tip

전기요금은 기본요금과 전력량요금(사용요금)으로 구성됩니다. 여기서 기본요금은 요금적용전력(계약 전력*)에 kW당 단가를 곱하여 산정하므로 설비폐기 또는 LED조명으로 설비 교체에 따른 계약전력의 감소가 있을 경우에는 한전에 계약전력 조정 신청을 하여 전기요금을 절감하시기 바랍니다.

* 계약전력 : 사용설비 개별입력 전력의 합계에 계약전력 환산율을 곱하여 결정

오수정화시설	보안등	정원등
		
설비용량별로 계약용량 상이	MH150[W]→LED60[W]	EL20[W]→LED12[W]

아울러, 오수처리시설은 하수도법 개인하수처리시설의 설치기준에 따라 설치하는 시설물이지만 해당 단지 근처로 지나가는 관할 지자체 하수관로(우수·오수 분류식 하수관거)에 연결하여 하수종말처리장으로 유입시켜 처리하는 경우에는 오수처리시설을 폐쇄할 수 있습니다.

이 경우 시설물 폐쇄에 따른 전기사용량이 없으므로 한전에 계약용량을 변경 신청하여 전기요금(기본요금)을 줄일 수 있습니다.

Ⅲ. 사례로 보는 관리비 다이어트

하수도법 제34조(개인하수처리시설의 설치)

- ① 오수를 배출하는 건물·시설 등(이하 "건물등"이라 한다)을 설치하는 자는 단독 또는 공동으로 개인하수처리시설을 설치하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.
 2. 오수를 흐르도록 하기 위한 분류식하수관로로 배수설비를 연결하여 오수를 공공하수처리시설에 유입시켜 처리하는 경우
- ② 제1항에 따라 개인하수처리시설을 설치하거나 그 시설의 규모·처리방법 등 대통령령으로 정하는 중요한 사항을 변경하려는 자는 환경부령으로 정하는 바에 따라 미리 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 개인하수처리시설을 폐쇄하려는 경우에도 또한 같다.

• 기대효과

· 에너지 및 전기요금 절감

단지명	시설물	계약종별	계약용량		절감금액
			변경전	변경후	
○○아파트	오수정화시설	산업용전력	47kW	-	4,213,080원/년
○○아파트	가로등(보안등)	가로등	47kW	36kW	986,040원/년
△△아파트	가로등(보안등)	가로등	18kW	11kW	528,360원/년



공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단



공동주택관리
감사사례

전기료 | 대기전력 절감 콘센트 설치

• 개요

대기전력이란 전원을 끈 상태에서 전기제품이 소비하는 전력을 의미하는 것으로 사용자가 의식하지 못하는 사이에 전기를 잡아먹는다는 의미에서 전기흡혈귀라고도 합니다. 대기전력 절감 콘센트를 설치 할 경우 이 전력을 자동(수동)으로 차단하여 에너지를 절약 할 수 있습니다.

• 절감 Tip

일반적으로 컴퓨터, 텔레비전 등 사무, 가전기기는 대기상태에서도 많은 전력을 소비하게 되는데 특히 가정에서 쓰는 셋톱박스, 인터넷 모뎀, 에어컨과 같은 전기제품은 코드만 꽂혀 있어도 대기전력으로 인해 많은 전기를 소비하게 됩니다.

〈가전별 대기전력 소비현황〉

(단위 : W)

가전기기	셋톱박스	인터넷모뎀	스탠드 에어컨	보일러	오디오 스피커	홈시어터	비디오
소비전력	12.3	6.0	5.8	5.8	5.6	5.1	4.9
가전기기	오디오 컴포넌트	유무선 공유기	DVD	TV	전기밥솥	전자레인지	컴퓨터
소비전력	4.4	4.0	3.7	1.3	3.5	2.2	2.6

※ 출처 : KERI 2011년 대기전력 실측조사자료

2011년 대기전력 실측조사 결과보고서에 따르면 전국 가정용 대기전력의 총량(순시전력)은 618[MW]에 달한다고 합니다. 이것은 전국 가정의 모든 가전기기가 동작하지 않고 플러그만 꽂혀 있어도 500[MW]급 화력발전소 1기 이상의 전력을 소모한다는 의미입니다.

그리고 가구당 대기전력 소비는 연 평균 209[kWh]로 나타났으며, 조사대상 가구당 연간 총 전력 소비(3,400[kWh])의 6.1%에 해당하는 대기전력을 소모하는 것으로 한달간 가정에서 새는 대기전력은 17.4[kWh]로 월 전기료 2천원 가량에 해당한다고 할 수 있습니다.

그러면, 대기전력을 절감하여 전기요금을 절약하기 위한 방법으로는 어떤 것이 있을까요? 여러 방법이 있을 수 있으나, 그 중에서 가장 효과적인 방법은 “쓰지 않는 가전기기 플러그 뽑기”입니다.

그러나 매번 쓰지 않는 가전기기의 플러그 뽑기는 쉬운 일이 아니므로 대기전력 차단(수동/자동) 콘센트를 사용할 경우 이런 번거로움을 해결 할 수 있습니다.

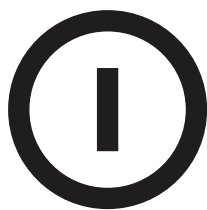
Ⅱ. 사례로 보는 관리비 다이어트

〈대기전력 차단(자동/수동) 콘센트의 종류 예시〉

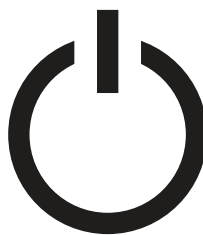
구분	매립형			노출형
자동				
수동				

※ 상기 이미지는 인터넷에서 수집한 자료로 특정업체의 제품을 소개하기 위한 자료는 아님

최근에는 대기전력이 있는 제품과 없는 제품을 전원버튼을 보고 구별할 수 있으므로 구별하여 쓰지 않는 가전제품의 플러그는 뽑아주는 것을 생활화하는 것도 하나의 방법입니다.



대기 전력이 없는 가전제품



대기 전력이 있는 가전제품

※ 출처 : 한국에너지정보문화재단 '네이버블로그'



공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단



공동주택관리
감사사례

전기료 | 세대내 조명을 LED조명으로 교체

• 개요

세대내 조명을 친환경 조명기구인 LED조명으로 교체할 경우 형광등에 비해 소비전력을 40%~60%까지 절약 할 수 있습니다.

• 절감 Tip

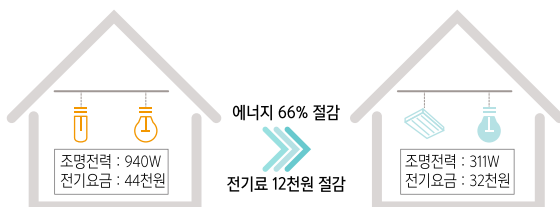
LED조명은 램프타입과 기구타입으로 구분되며, 램프타입은 기존 조명기구(안정기 포함)를 사용하면서 램프만 교체하는 방식을 말하고, 기구타입은 기존 조명기구를 철거하고 LED 조명기구로 교체하는 방식을 말합니다.

〈LED조명 교체방법 예시〉

기존	교체	
FPL 55[W], 36[W]	램프타입: LED21[W], 13[W]	기구타입(면광원)

• 기대효과

· 전기요금 절감 (84㎡기준)



- 에너지 : 66% 절감

- 전기요금 : 12천원 절감

※ LH "모든 아파트 LED조명 100% 적용" 참조

※ LED조명 구매 팁

- ① 광효율이 높은제품(고효율인증제품 사용 권장)
- ② 연색성이 좋은 제품(85Ra이상)
- ③ 플리커 프리(Flicker Free) 제품 등

Ⅱ. 사례로 보는 관리비 다이어트

전기료 | 계절별 에너지 절약을 위한 생활실천 요령

• 개요

공동주택 관리비의 개별사용료 중 가장 큰 비중을 차지하는 항목은 '전기료' 입니다. 따라서 전기료를 줄이는 계절별 에너지절약 생활실천을 통해 관리비 절감 등을 기대할 수 있습니다.

• 절감 Tip

전기료 절감을 위한 계절별 생활실천 요령을 아래와 같이 소개합니다.

(하절기)생활실천 요령

- 에어컨 등 전기냉방기기의 사용은 최대한 자제합니다.
- 문과 창문의 개폐 횟수를 줄입니다.
- 에너지소비효율 1등급 가전제품을 사용합니다.
- 실내온도는 26℃ 이상으로 유지합니다.
- 공기순환에 방해되는 장애물을 치우고, 공조기의 적절한 통풍구 위치를 선정하세요.
- 냉장고의 음식물은 60%만 넣어 냉기순환이 잘되게 합니다.
- 냉장고는 벽과 거리를 두고, 뒷면 방열판을 주기적으로 청소합니다.

(동절기)생활실천 요령

- 전기장판, 전기온풍기 등 전기난방기기 사용은 최대한 자제합니다.
- 실내온도는 18~20℃로 유지하고 내복을 입습니다.
 - * 미국 : 18.3℃이하, 프랑스 : 19℃이하, 영국 : 19℃이하, 일본 : 20℃이하
- 전기난방기기의 온도는 한단계 낮게 조절(강→약)하여 사용합니다.
- 외풍이 들지 않도록 커튼을 바닥에 닿을 정도로 길게 설치하세요.
- 문풍지를 붙이고, 두꺼운 커튼을 설치해 창문을 통한 열손실을 줄이세요.
- 체감온도를 올리는 손쉬운 4가지 방법
 - * 내복입기 : +3℃, 가디건 : +2.2℃, 무릎담요 : +2.5℃, 양말 : +0.6℃

• 기대효과

에너지 절약을 위한 생활실천으로 관리비 절감



공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단

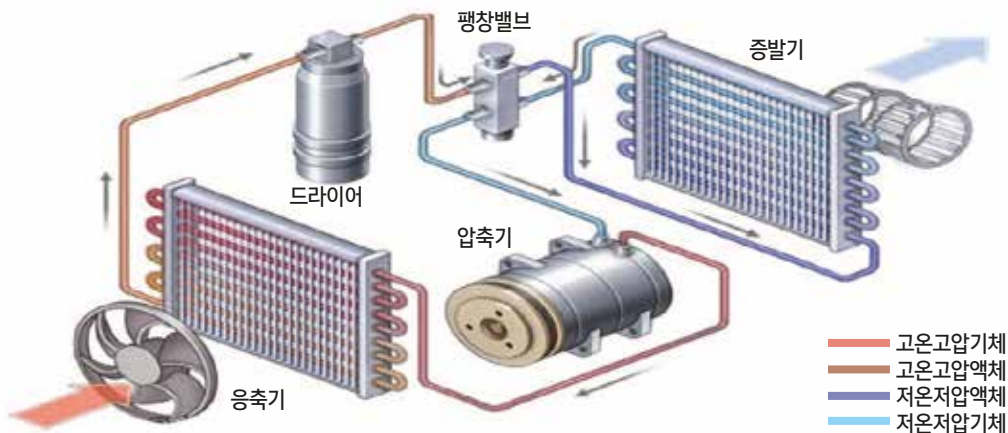


공동주택관리
감사사례

전기료 | 에어컨의 효율적 사용방법

• 개요

- 여름철 폭염이 지속됨에 따라 쾌적한 실내 환경을 유지하면서도 에너지비용을 절감하기 위한 효율적인 에어컨 사용방법을 소개합니다.
- 에어컨의 원리



※ 냉각과정은 냉각제가 압축기, 응축기, 팽창밸브, 증발기를 거쳐 냉각이 이루어짐

- 압축기 : 실외기 속에 있으며, 기체 상태의 냉각제는 먼저 압축기에서 고온 · 고압의 상태가 되며 대부분의 냉각 시스템은 압축기를 작동하기 위해 전기 모터를 사용한다.
- 응축기 : 실외기 속에 있으며, 압축기를 나온 고온 · 고압의 기체는 외부에서 흡입된 공기와 만나 식으면서 액체가 된다. 이 때 열을 방출하므로 실외기에서는 더운 공기가 토출된다.
- 팽창밸브 : 실내기나 실외기 어느 한 곳에 있으며, 좁은 곳을 통과할 때 유체의 속도가 커지고 압력이 낮아지는 현상을 이용해 모세관을 통과시켜 고압 상태인 액체의 압력을 낮춘다. 압력을 낮추어야 액체가 증발기에서 잘 증발될 수 있기 때문이다.
- 증발기 : 실내기에 있으며, 팽창밸브를 나온 액체 상태의 냉각제는 온도와 압력이 낮다. 이러한 액체는 주위의 더운 공기에서 열을 흡수해 기체 상태로 증발한다. 주위의 공기는 차가워 지고 팬이 돌면서 이 공기를 실내로 내보낸다. 완전히 증발된 기체는 다시 압축기로 들어가 냉각시스템의 순환이 계속된다.

※ 자료출처 : 두산백과, 네이버 지식백과

Ⅱ. 사례로 보는 관리비 다이어트

• 절감 Tip

- 외부에 설치된 실외기에 차광막(열반사 단열재) 등을 설치하여 과열에 의한 화재예방과 에너지 절감효과(약10~20%)를 기대할 수 있습니다.



실외기 설치사진



실외기 커버 설치

- 에어컨을 틀기 전 창문의 블라인드나 커튼을 내려 햇빛을 차단하세요.
 - 집안의 온도가 높은 상태로 켜게 되면 에너지소비가 늘어남
- 에어컨을 처음 틀때는 희망온도를 낮추고 강한 바람으로 틀어 두고 실내온도가 어느 정도 떨어지면 26~28도 정도로 유지하세요.
 - 희망온도를 높이고 약한 바람으로 가동하게 되면 실외기가 더 많이 작동하게 되어 많은 전력을 소모하게 됨
- 잠깐 외출할때는 에어컨을 켜고 나가세요.(인버터형 에어컨인 경우)
 - 인버터 에어컨인 경우 집안을 냉각시킨 후 실내온도에 맞게 전력을 사용해 전력 소모를 줄일 수 있음
- 에어컨을 틀때는 선풍기나 서큘레이터를 동시에 트세요.
 - 선풍기의 날개가 회전하면서 에어컨의 차가운 공기를 빠르게 순환시켜 집안 곳곳을 시원하게 만들어 줌
- 에어컨과 실외기의 주기적인 청소를 통해 냉방효과는 높이고 전기요금은 줄일수 있습니다.
 - 에어컨 필터나 실외기 배출구에 먼지(이물질)가 끼면 냉방효율이 떨어져 더 많은 전력을 소모하게 됨
- 실외기 윗부분과 공기흡입구에 분무기 등으로 물을 뿌려주세요.
 - 실외기 과열에 따른 화재를 예방할 수 있고 냉방효율을 향상시킬수 있음



공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단



공동주택관리
감사사례

1. 서울시 환경정책과 홍보자료 中

여름철 '전기 먹는 하마'인 에어컨의 전력 사용량을 줄여주는 아이디어 제품으로 옥상이나 베란다 등에서 직사광선에 노출된 에어컨 실외기에 설치하는 차양막이 시민들의 관심을 끈다. 차양막으로 그늘을 만들어 주면 실외기 온도가 떨어지면서 에너지 효율이 높아져 전기요금 절약 효과를 볼수 있기 때문이다.

국가공인 시험기관인 스탠다드뱅크에 의뢰해 측정한 결과, 에어컨 실외기의 온도가 6℃떨어지면 약 9%의 전력 절감 효과가 있는 것으로 나타났다. 1℃당 1.5% 이상의 절감 효과가 있는 셈이다.

에어컨 실외기 차양막 제품을 개발한 서울적정기술협동조합의 실험 결과에 따르면, 실외 온도 32℃에서 직사광선에 노출된 에어컨 실외기의 온도는 39℃까지 올라갔지만, 차양막을 설치한 실외기 온도는 28℃로 측정되어 최소 11℃의 단열효과가 확인됐다. 이에 따른 전력 절감량은 17% 이상 될 것으로 추산된다.

2. 국제신문 보도자료 中

에어컨과 선풍기를 함께 가동하면 찬 공기 순환이 원활해져 체감 온도를 1도 정도 낮추는 효과를 볼 수 있다. 선풍기의 소비전력은 에어컨의 30분의 1에 불과하다. 선풍기는 에어컨과 같은 방향으로 놓아야 효과적이다. 에어컨 바람을 멀리 퍼뜨려 준다.

에어컨 실외기에 가림막을 씌어 온도를 낮춰줘도 에너지를 절약할 수 있다. 에어컨 전기 사용량의 95% 이상이 실외기 가동에 쓰인다. 실외기가 직사광선을 직접 받아 뜨거워지면 전기 사용량도 많아진다. 실외기 위쪽에 가림막을 씌우면 전기를 최대 10% 절약할 수 있다.

아파트 베란다 바깥쪽에 실외기를 달았다면, 가림막이 떨어지지 않도록 케이블 타이 등으로 단단히 여미자.

3. 채널A 방송 中 실험장면



Ⅲ. 사례로 보는 관리비 다이어트

수도료 | 빗물저금통 설치 및 활용

• 개요

비가 올 때 외부로 버려지는 빗물을 빗물저장시설에 모아 갈수기 때 수돗물 대신 사용하면 수도요금을 절약할 수 있습니다.

• 절감 Tip

우수저장장치를 설치하여 비가 올 때 빗물을 모아 갈수기때 분수대 등의 수경시설을 가동하고, 해당시설 퇴수 시 바로 버리지 않고 공용부 대청소 또는 화단 물주기에 재활용할 수 있습니다.

〈빗물저장장치 설치사례〉



※ 출처 : 서울특별시 물순환정책과 보도자료(2021.04.12)

또한, 일부 지자체에서는 빗물저금통 설치 지원사업을 통해 설치비용을 지원해주고 빗물을 사용한 만큼 수도요금을 감면해 주는 사업을 실시하고 있습니다.

※ 빗물저금통 : 건물의 지붕(옥상), 벽면 등에서 모은 빗물을 재활용하는 시설로써 여과과정을 거친 빗물을 조경·청소 등의 용도에 사용할 수 있도록 하여 수돗물 사용 절감 효과를 볼 수 있으며, 강우시 하수도의 부하를 덜어주고 수질 오염방지, 열섬 현상 완화 등 도시환경 문제를 해결하는데 도움을 줍니다.



공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단



공동주택관리
감사사례

빗물저금통 설치 지원사업 예시

서울시 - 2022년도

- 지원대상 : 개인용 소형, 학교 및 공동주택
- 지원규모 : 건축 유형에 따라 설치비의 90% 지원
개인용 소형(2톤 이하, 최대 240만원), 학교 및 공동주택(15톤 내외, 최대 2천만원)

광주시 - 2022년도

- 지원대상 : 지붕면적 1천㎡미만 건축물, 건축면적 1만㎡미만 공동주택
건축면적 5천㎡미만(신축 제외) 학교
- 지원규모 : 건축물별로 1천만원 범위에서 설치비의 최대 90%까지 지원

대전시 - 2022년도

- 지원대상 : 지붕면적 1천㎡미만 건축물, 건축면적 1만㎡미만 공동주택(50세대 이상)
- 지원규모 : 설치공사비의 90%지원
지붕면적 1천㎡미만 건축물은 최대 1천만원 이내
건축면적 1만㎡미만 공동주택(50세대 이상)은 최대 2천만원 이내

• 기대효과

단지명	용도	절감액	비고
인천시 ○○아파트	수경시설 급수 및 청소	240,000원 (120,000원/월)	2개월
경기도 ○○아파트	조경수목 관수	12,291,800원 (1,024,320원/월)	1년
경기도 ○○아파트	자연수활용(화단물주기)	525,000원/년	

※ 출처 : 관리비 절감 및 서비스 개선사례 경진대회 중에서(우리관리 주식회사)

Ⅲ. 사례로 보는 관리비 다이어트

입대의운영비 | 입주자대표회의 운영비 절감

• 개요

입주자대표회의 운영비의 지출항목을 명확히 하여 관리비를 절감할 수 있습니다.

• 절감 Tip

관리규약에 지급기준이 없는 항목에 대해서는 명칭 여하를 불문하고 운영비 명목으로 지출되지 않도록 하고, 입주자대표회의 운영비를 식대, 음료, 다과비 등으로 집행하고자 하는 경우에는 관리규약 제00조에 “그 밖에 입주자대표회의 운영에 소요되는 비용”으로 각 항목별 금액을 구체적으로 명시 [예 : 식비 월 ○○만원 이내, 다과 및 음료 월 ○○만원 이내, 소모품 월 ○○만원 이내 등] 하여 연간 한도금액 범위 내에서 운영비를 사용하여 포괄적인 규정에 의한 운영비의 과도한 지출을 방지할 수 있습니다.

• 기대효과

- 운영비 한도금액 설정 및 지급항목 명시로 운영경비 절감
 - 아래 사례에서 관리규약에 명시하지 않은 송년회 비용, 윗놀이 행사 지원금 등은 관리비로 부과하는 것은 적정하지 않음

〈입주자대표회의 운영비 집행현황 (예시)〉

직책수당		기타 비용	
직책	금액(원)	지급내역	금액(원)
참석수당	200,000	대표회의 업무지원 수당	120,000
업무추진비	700,000	송년회 비용	230,000
참석수당	200,000	대표회의 업무지원 수당	120,000
업무추진비	700,000	업무지원 식대	44,000
참석수당	200,000	명절 격려금	50,000
업무추진비	700,000	대표회의 업무지원 수당	60,000
		업무지원 식대	32,000
		윗놀이 행사 지원금	100,000



공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단

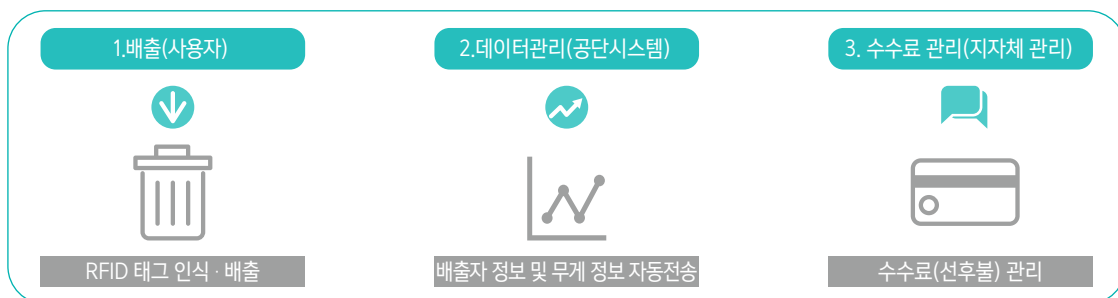


공동주택관리
감사사례

생활폐기물수수료 | RFID방식 음식물종량기 설치

• 개요

RFID 방식 종량제는 공동주택 내 설치된 장비에 RFID태그를 인식 후 음식물쓰레기를 배출하면 배출량을 자동으로 계량하고, 버린만큼만 수수료를 부담하는 실질적인 음식물쓰레기 종량제 시스템입니다.



※ 출처 : 한국환경공단 음식물쓰레기 관리시스템(www.citywaste.or.kr)

• 세부내용

RFID 인식용 카드를 사용해 음식물종량제기에 음식물 쓰레기를 버리면 전자저울에 의해 배출량이 자동 측정되므로 각세대가 버린 만큼만 수수료가 부과되어 음식물폐기물의 감소 및 그에 따른 처리비용을 절감할 수 있으며, 더 나아가 환경보호에도 긍정적인 영향을 기대할 수 있습니다.



시행안내문(예시)



RFID 음식물류 폐기물 종량기 설치사례



※ 출처 : 공동주택 관리비 절감 추진관련 자료(충청남도)

• 기대효과

음식물쓰레기 감소를 통한 관리비 절감 및 환경보호에 긍정적 효과를 기대할 수 있음

Ⅱ. 사례로 보는 관리비 다이어트

기타 | 에너지 절약 사인물 활용

• 개요

공동주택 입주민의 에너지 절약 및 위험 시설물 등의 안전 예방을 생활화하기 위한 표준화된 사인물(포스터)을 제작·배포하여 입주민의 관리비절감과 안전한 공동주택 생활을 유도할 수 있습니다.

• 절감 Tip

에너지 절약 및 안전예방용 사인물을 공동주택에서 별도로 제작하지 않아도 한국에너지공단 또는 한국산업안전보건공단 등 관련 기관에서 제작되어 있는 사인물(파일)을 활용하여 세대마다 배포함으로써 에너지 절약의식을 고취하고 시설물 취급 시 안전사고를 예방할 수 있습니다.

* 신청방법

(한국에너지공단) 홈페이지-정보마당-자료실-홍보물 요청(포스터 10, 스티커 50장)

(한국산업안전보건공단) 홈페이지-자료마당-통합자료실-미디어현장배송서비스(월 210부 한도)

구분	사인물	
에너지 절약		
안전 예방		

※ 자료출처 : 한국에너지공단, 한국산업안전보건공단

• 기대효과

공동주택 단지에 표준화된 사인물을 배포하여 입주민의 에너지 절약 및 안전사고 예방의 생활화 기대



공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단



공동주택관리
감사사례

3. 지원사업편

지원사업 | 노후된 공용배관 교체

• 개요

아파트에는 급수관, 급탕관, 난방관* 등 공용배관이 있으며, 이런 배관이 노후화되면 누수, 잦은 수선(교체) 및 녹물 발생 등으로 인하여 수선유지비용이 증가할 뿐만 아니라 입주민 건강에도 유해를 끼칠 수 있어 평상시 공용배관의 세밀한 관리가 필요합니다.

* 공용난방관과 공용급탕관은 중앙난방 또는 지역난방 아파트만 해당

• 절감 Tip

- 공용배관의 주기적 점검
- 공동주택관리법 상 교체주기를 감안하여 배관의 상태에 따라 교체

공사종별	수선방법	수선주기(년)	수선율(%)	비고
급수관(강관)	전면교체	15	100	공동주택관리법 시행규칙 별표 1
난방관(강관)	전면교체	15	100	
급탕관(강관)	전면교체	10	100	

※ 전면교체의 경우 장기수선계획에 반영하여 장기수선충당금을 사용하며, 전면교체 이외의 보수는 비용부담 주체의 의사를 반영하여 자율적으로 결정



공동구



입상배관



배관의 부식 및 스케일

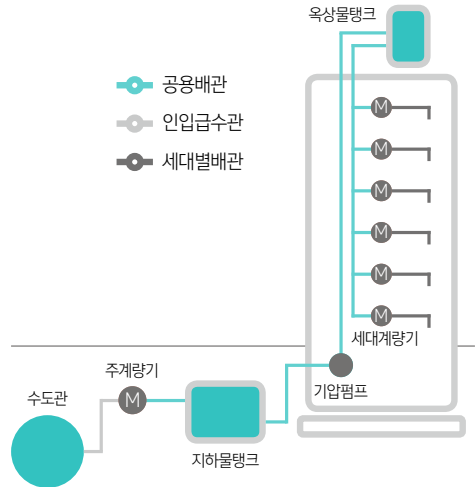
Ⅱ. 사례로 보는 관리비 다이어트

- 노후배관 교체공사 시 지자체의 지원 사업을 적극 활용

1) 지자체 지원사업 예시 (서울시 상수도사업본부)

노후 공용급수관 교체 지원

- 노후 공용급수관 교체를 지원합니다.
 - 공용급수관이란?
 - : 인입급수관과 세대급수관의 중간배관으로 수돗물이 공급되기 위해서는 꼭 거쳐야 하는 배관입니다.
- 교체지원 대상 및 지원금액
 - 지원대상 : 아연도강관 등 녹물이 발생하는 수도관을 사용하는 공동주택
 - 지원금액 : 세대당 최대 60만원
 - ※ 공용급수관과 세대급수관을 함께 교체할 경우 세대별 최대 140만원 지원
- 노후 공용급수관 교체 상담 및 신청
 - 다산콜센터 120번 / 거주지별 관할 수도사업소



2) 지자체 지원사업 예시 (경기도 수자원본부)

녹색 상수도관 개량지원

지원대상	지원규모					최대지원금액
옥내 급수관 단독 주택 공동주택	기초생활 수급자등 저소득층	면적 60m ² 이하	면적 85m ² 이하	면적 130m ² 이하	나머지 ↓ 소유주부담	세대별 180 만원
공용배관 공동주택	전액지원	90%지원	80%지원	30%지원		세대별 60 만원

노후주택 녹색 상수도관 개량지원 상담 및 신청 - 경기도 콜센터 : 031)120번 / 거주지별 수도부서, 주택부서

※ 출처 : 서울시 상수도사업본부(www.arisu.seoul.go.kr), 경기도(www.gg.go.kr)

● 기대효과

- 누수방지로 관리비(수도요금) 상승요인 차단
 - 깨끗한 물공급을 통한 입주자 건강 증진 및 만족도 향상
 - 스케일로 인한 난방(급탕)시설의 열효율 저하 방지
- ※ 상기 지원제도는 해당 기관의 사정에 따라 변경될 수 있습니다.



공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단



공동주택관리
감사사례

지원사업 | 승강기 제어반 내 회생제동장치 설치

• 개요

승강기 운행 시 발생하는 전기는 바로 사용할 수 없어 열로 배출하였으나 승강기 회생제동장치를 설치할 경우 승강기 운행 중 발생하는 전기를 열로 소모하지 않고 사용가능한 전기로 변환해 공용부 전등·동력설비에 전기에너지로 공급함으로써 공용부 전기요금을 절약할 수 있습니다.

• 세부내용

승강기는 운행을 하면서 카와 균형추의 무게에 따라 전력을 생산하기도 하고 소비하기도 합니다.

전기를 소비하는 경우		전기를 생산하는 경우	
1) 카 상승(카의 무게 > 균형추의 무게) 2) 균형추 상승(카의 무게 < 균형추의 무게)		1) 카 하강(카의 무게 > 균형추의 무게) 2) 균형추 하강(카의 무게 < 균형추의 무게)	

그러나, 거의 대다수 아파트의 경우 생산된 전기를 저항제동장치를 사용하여 열로 소모하게 되어 기계실 온도상승의 원인으로도 작용합니다.

이런 문제를 해결하기 위해 개발된 회생제동장치는 자유낙하의 힘에 의해 생산된 전력을 제동저항에서 열로 소모시키지 않고 공용부 전등·동력설비에 공급할 수 있도록 전력의 위상 및 주파수를 한전 전원과 동기화하여 전기를 절약하는 기능을 합니다.

〈제동방식 비교표〉

구 분	저항제동방식(기존)	회생제동방식(고효율)
회생전력 활용여부	저항기를 통해 열로 발산 *에어컨 등 냉각설비 필요	전원에 연결하여 소비전력으로 활용 (약10~30%절감)
특 징	- 설치면적 증가 - 가격 : 저가	- 설치면적 감소(약80% 절감) - 가격 : 고가

Ⅱ. 사례로 보는 관리비 다이어트

• 절감효과

- 회생제동장치 용량별 연간절감전력 (한전 수요관리 지원제도 안내 참조)

용량(kW)	절감량(kWh)	용량(kW)	절감량(kWh)	용량(kW)	절감량(kWh)
7.5	1,448	37	7,145	75	14,483
15	2,897	45	8,690	90	17,379
22	4,248	55	10,621	110	21,241

• 지원사업 안내

| 사업개요 |

- 에너지효율향상 및 온실가스 감축을 위해 회생제동장치 교체 지원

| 지원대상 |

- 회생제동장치의 용량 7.5kW이상 110kW이하 범위에 해당하는 엘리베이터 등에 설치하는 회생제동장치로 기존의 저항 제동장치를 대체하여 설치하는 경우

| 지원금액 |

- 500,000원/대

※ 지원한도 : 100백만원(전기사용계약 단위별)

| 신청방법 |

방문, Fax, 우편 또는 홈페이지를 통해 신청

- 한전 지역별 관할지사 방문, fax, 우편으로 서류 제출
- 한전 홈페이지 > 사이버지점 > 개인 또는 법인 수요관리 > 사업신청

※ 상기 지원제도는 해당 기관의 사정에 따라 변경될 수 있습니다.



공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단



공동주택관리
감사사례

지원사업 | 경기도 스마트에너지아파트 조성사업

• 개요

경기환경에너지진흥원은 경기도와 함께 도내 에너지 다소비 건축물인 아파트를 대상으로 에너지 절감 효과를 높이고 성과를 실증할 수 있는 스마트에너지아파트 조성사업을 시행하고 있습니다.

• 세부내용

· 사업내용

구분	지원내용
신재생에너지 (태양광발전) 시설보급	- (신청조건) 한국에너지공단 (공동)주택지원사업 신청 및 승인조건 - (지원규모) 자부담의 50% ex) 국비 50% + 자부담 50%(자비 25% + 도비 25%) = 100%
시설개선	- 에너지 다소비공용시설 교체지원(중복 신청 가능) - 고효율기자재 인증제품(*한국에너지공단 효율관리제도 등록제품) - (대상품목) 모터, 펌프, 보일러, 변압기, 승강기 회생제동장치, LED등기구 등 - (지원규모) 자비 50%, 도비 50%
에너지관리 시스템 (HEMS)	- 전세대 디지털계량기 보급을 통해 에너지 관리시스템 체계 구축 - (국비사업연계) 에너지관리시스템(HEMS) 및 디지털계량기 보급을 위해 한국스마트그리드 사업단 「가정용 스마트전력 플랫폼 사업」우선 연계 - (지원규모) 에너지관리시스템 도비 100%, 디지털계량기 자비 100%

· 지원필수 조건

- 2022년 한국에너지공단 공동주택 태양광 설치 승인 아파트
- 에너지관리시스템(HEMS) 설치
- 경기도 소재 아파트

Ⅱ. 사례로 보는 관리비 다이어트

· 진행절차



· 신청/문의

- 신청 : 경기도에너지센터 (www.ggenergy.or.kr)
- 문의 : 경기환경에너지진흥원 기후에너지사업팀(031-985-0853)
- ※ 출처 : 경기도에너지센터(www.ggenergy.or.kr)
- ※ 상기 지원제도는 해당 기관의 사정에 따라 변경될 수 있습니다.



공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단



공동주택관리
감사사례

지원사업 | 미니 태양광 보급지원 사업

• 개요

아파트 베란다에 태양광 모듈(200W이상~1kW미만)을 설치하는 고객에게 지자체에서 지원금을 지급하는 제도로 각 지자체별로 지원제도 명칭은 상이하나 많은 지자체에서 시행하고 있는 제도입니다.

• 세부내용

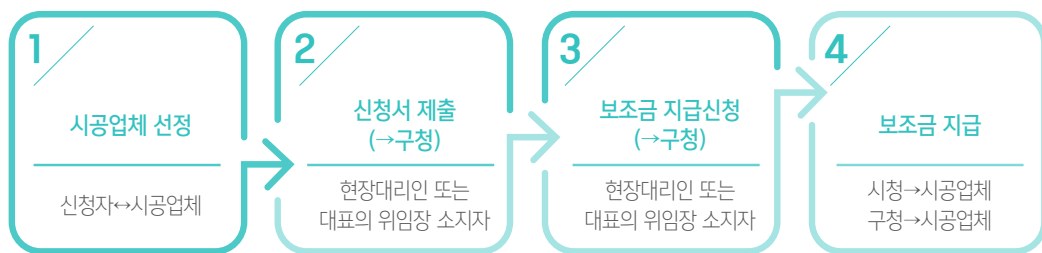
각 지자체에서는 친환경 햇빛에너지를 활용한 태양광 발전설비 지원 사업을 추진하고 있으며 설치금액의 최대 80%까지 지원하고 있어 지원금을 활용한 설치비 및 세대 전기요금 절감 등을 기대할 수 있습니다.

(지원금액 및 내용은 지자체별로 상이함)

※ 지원제도 운영 지자체 : 경기도, 인천시, 광주시, 김해시, 대구시 등

인천시 미니태양광 보급사업 안내(예시)

- 지원품목 : 태양광모듈, 마이크로인버터, 모니터링 장치
모듈거치대 등으로 구성 / 가구당 1세트
- 지원금액 : 용량 기준별 단가의 20% 범위 내 (에너지취약계층 보조금 추가지원)
 - ※ 시비(60% 범위 내) 별도 지원(구청에서 일괄 접수)
 - ※ 공동주택 10가구 이상 같은 용량으로 단체로 신청 시 10%범위 내 시비 추가지원
- 사업추진 절차



※ 출처 : 인천광역시 홈페이지(www.incheon.go.kr)

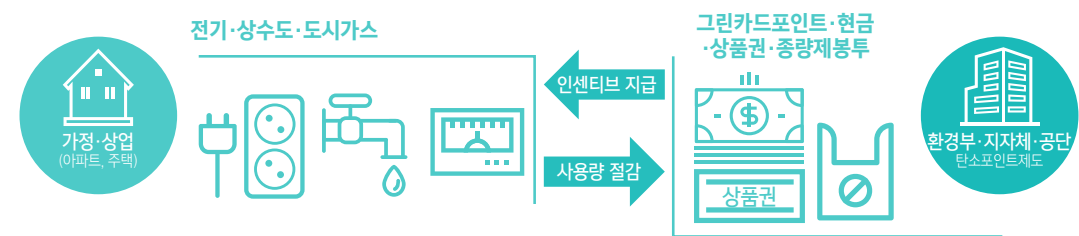
※ 상기 지원제도는 해당 기관의 사정에 따라 변경될 수 있습니다.

Ⅱ. 사례로 보는 관리비 다이어트

지원사업 | 탄소포인트 제도

• 개요

정부가 온실가스 감축을 위하여 전기, 수도, 도시가스 사용량을 절감하고 감축률에 따라 탄소포인트를 부여하여 인센티브를 받을 수 있도록 하는 전국민 온실가스 감축 실천프로그램입니다.



• 세부내용

| 참여대상 |

- 개인 : 가정의 세대주 또는 세대원, 상업시설의 실 사용자
- 단지 : 아파트 단지(150세대 이상) 및 학교, 일반건물의 관리사무소, 학교장, 건물관리자

| 참여조건 |

에너지의 사용량을 확인할 수 있는 계량기가 부착되어 있거나, 다른 객관적인 방법으로 에너지 사용량이 확인 가능한 경우

| 탄소포인트 부여 |

에너지 항목(전기, 상수도, 도시가스) 별로 정산 시점으로부터 과거 2년간 월별 평균사용량(기준사용량)과 현재사용량을 비교하여 절감 비율에 따라 에너지 항목별로 탄소포인트 산정

| 탄소포인트 지급기준 |

- 개인 : 탄소포인트 1포인트 당 최대 2원의 범위 내에서 인센티브 지급
 - 지급주기 : 연2회(6월, 12월)
 - 지급종류 : 현금, 그린카드 포인트, 상품권, 종량제봉투 등
(해당지방자치단체에서 시행하는 인센티브 종류 중 1가지 선택)
 - 탄소포인트 산정방법 : 현재 에너지 사용량과 과거 2년간의 같은 월 에너지 사용량을 비교하여 탄소포인트 산정



공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사레로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단



공동주택관리
감사사례

〈감축 인센티브〉

(단위 : 포인트)

감축률	전기	상수도	도시가스
5% 이상~ 10% 미만	5,000	750	3,000
10% 이상~ 15% 미만	10,000	1,500	6,000
15% 이상	15,000	2,000	8,000

※ 1포인트당 인센티브 = 최대 2원

※ 감축률 5% 이상인 참여자에게 지급

〈유지 인센티브〉

(단위 : 포인트)

감축률	전기	상수도	도시가스
0% 초과~ 5% 미만	1,000	150	600

※ 4회 이상 연속으로 5% 이상 감축하여 인센티브를 받은 참여자가 이어서 0% 초과~5% 미만의 감축율을 유지할 경우 지급

- 단지 : 평가결과에 따라 항목별 상위 30%이내일 경우 연 최대 1,000만원 현금 지급
- 대상 : 1년간 전기·상수도·도시가스 사용량을 기준사용량(과거 2년간 평균사용량) 대비 5%이상 절감한 단지
- 기간 : 전년도 7월~다음년도 6월(전년도 7월 이전 가입 필요)
- 기준 : 온실가스 절감률과 개인 참여율을 60:40 비율로 평가

〈전기 절감〉

(단위 : 만원)

구분		상위 30% 이상	30% ~ 50%	50% 미만
아파트	500세대 이상	360~600	240~360	120~240
	150세대 이상 500세대 미만	240~360	120~240	60~120
학교		240~360	120~240	60~120
일반건물		60	30	20

〈상수도 절감〉

(단위 : 만원)

구분		상위 30% 이상	30% ~ 50%	50% 미만
아파트	500세대 이상	60~100	40~60	20~40
	150세대 이상 500세대 미만	40~60	20~40	10~20
학교		40~60	20~40	10~20
일반건물		10	5	3

Ⅱ. 사례로 보는 관리비 다이어트

〈도시가스 절감〉

(단위 : 만원)

구분		상위 30% 이상	30% ~ 50%	50% 미만
아파트	500세대 이상	180~300	120~180	60~120
	150세대 이상 500세대 미만	120~180	60~120	30~60
학교		120~180	60~120	30~60
일반건물		30	15	10

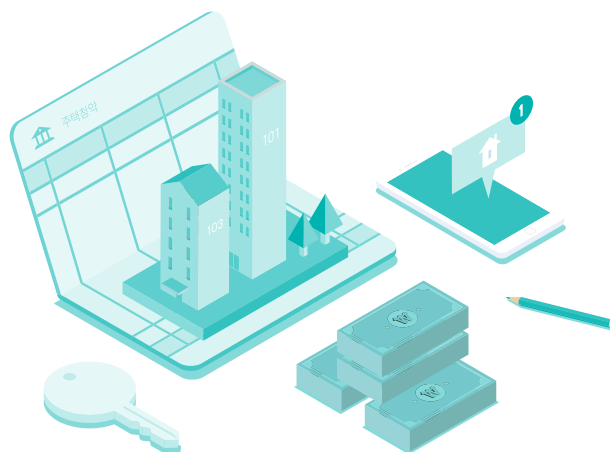
Ⅰ 신청방법 Ⅰ

- 온라인 신청

- ① 탄소포인트제 홈페이지(www.cpoint.or.kr) 접속
- ② 회원가입("일반회원(참여자)"-"단지참여자" 선택)
- ③ 필수기자사항 입력(개인 : 에너지정보, 인센티브 지급정보 등
단지 : 사업자번호, 단지세대수, 전기고객번호 등)

- 서면 신청 : 관할 시·군·구 담당부서에 방문하여 참여 신청서 작성

- ※ 단, 서울특별시 거주자는 에코마일리지 홈페이지에 가입
- ※ 상기 지원제도는 해당 기관의 사정에 따라 변경될 수 있습니다.





지원사업 | 서울시 에코마일리지 제도

• 개요

에코마일리지는 에코(eco, 친환경)와 마일리지(mileage, 쌓는다)의 합성어로 에너지 절약실적이 우수한 세대에게 마일리지의 형태로 인센티브를 부여하는 시민참여 프로그램입니다.

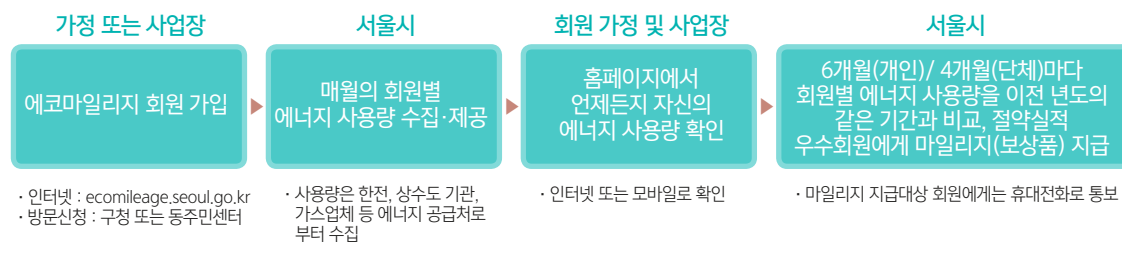
• 세부내용

| 가입유형 |

개인회원(가정), 단체회원(가정 외·건물·사업장·아파트단지 등)

- 아파트와 같은 공동주택의 경우 세대별로는 개인회원으로, 단체로는 단체회원으로 가입, 오피스텔·상가 내 점포 등을 포함하여 에너지 사용량 확인이 가능한 곳이면 어디든지 가입 가능

| 운영방법 |



| 혜택 |

- 가정 : 관리대상 에너지(전기 필수)를 두 종류 이상 선택한 회원으로서 가입 월의 다음달부터 6개월 단위로 직전 2년 동기간 평균 에너지 사용량과 비교하여 탄소배출량 기준으로 5% 이상 절감 시 최대 5만 마일리지(5만원 상당) 적립, 적립된 마일리지로는 상품권 등과 교환 가능

절감률	인센티브
5%이상 ~ 10%미만	1만 마일리지(1만원 상당)
10%이상 ~ 15%미만	3만 마일리지(3만원 상당)
15%이상	5만 마일리지(5만원 상당)

Ⅲ. 사례로 보는 관리비 다이어트

- 단체 : 4개월간(12월~3월, 6월~9월) 직전 2년 동기간 평균 에너지 사용량 대비 10%이상 절감 시 전문가 평가위원회 심사 후 시상, 시상금은 에너지 효율화 시설개선 등으로 사용 가능



온실가스 감축량 = 에너지절감량 × 탄소배출계수

탄소배출계수 : 전기 1kWh = 424 gCO₂, 수도 1m³ = 332 gCO₂, 가스 1m³ = 2,240 gCO₂

| 신청접수 |

홈페이지(ecomileage.seoul.go.kr) 참조, 서울시 다산콜센터(국번 없이 120)

| 마일리지 사용방법 |

구분	마일리지 사용방법	
기부	 <p>서울에너지복지시민기금</p> <p>에너지빈곤층을 위한 기부</p>	 <p>푸른아시아 미래숲</p> <p>사막화방지를 위한 나무 기부</p>
현금전환/ 지방세납부	서울시 운영 ETAX 사이트(https://etax.seoul.go.kr) (회원가입 →마일리지조회→마일리지(계좌이체) 전환)	
친환경제품구매	온누리상품권, 모바일 상품권 등	
카드포인트 적립	http://www.ecomoney.co.kr 에코머니 포인트 신청 (관련카드 신청 후 에코머니포인트로 상품구매 가능)	
아파트관리비납부	https://www.apti.co.kr - 마일리지 포인트로 아파트관리비 차감	

※ 상기 지원제도는 해당 기관의 사정에 따라 변경될 수 있습니다.



공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단



공동주택관리
감사사례

지원사업 | 그린홈 지원사업(태양광,지열 등)

• 개요

그린홈이란 태양광, 태양열, 지열 등 신재생에너지를 도입하고 고효율 조명 및 보일러, 친환경 단열재를 사용함으로써 화석연료 사용을 최대한 억제하고, 온실가스 및 공기오염물질의 배출을 최소화하는 저에너지 친환경 주택을 말합니다.

• 세부내용

정부에서는 태양광, 태양열, 지열, 소형풍력, 연료전지 등의 신·재생에너지원 설치를 장려하고 있으며, 이를 설치하는 공동주택에게는 설치지원금 일부를 보조하고 있어 지원금을 활용할 경우 공사비 및 전기요금 절감을 기대할 수 있습니다.



※ 자세한 사항은 주택지원사업 홈페이지 (<https://greenhome.kemco.or.kr>) 참조

• 기대효과

공용 전기요금 및 난방비 절감

설비명	단지명	발전용량	전력 생산량	전기료 절감액(원/년)
태양광	안양 □□ 아파트	127[kW]	163,550[kWh/년]	55,665,000
	제천 ○○ 아파트	60[kW]	78,534[kWh/년]	23,659,000

설비명	단지명	온량	태양열생산량	전기료 절감액(원/년)
태양열	서울 □□ 아파트	685[m ³]	3,849[m ³ /년]	11,545,000
	인천 ○○ 아파트	716[m ³]	3,448[m ³ /년]	10,333,000

Ⅱ. 사례로 보는 관리비 다이어트

지원사업 | 전력수요관리(중소형DR) 사업

• 개요

전력수요관리[DR(Demand Response)]이란 국가가 적정 예비전력을 확보하기 위해 전력소비자와 사전에 약정한 전력 수요감축 이행시 이에 대한 보상금을 지급하는 사업을 말합니다.

• 세부내용

전력거래소에서는 일시적인 전력 사용량 급증에 따른 대규모 정전사태 (블랙아웃)를 대비하기 위해 예비전력을 확보하기 위한 방법으로 발전소를 추가 건립하여야 합니다.

그러나, 정부정책 중 탄소중립시대 이행 및 에너지 신산업 확산전략에 따라 발전소 건립비용을 줄이는 대신 전력수요를 관리하고 적정 예비 전력을 확보하고자 DR참여고객에게 보상금을 지급하는 사업을 진행하고 있으니 사업 참여에 따른 정산금 수령으로 관리비를 절감할 수 있습니다.

| 개념도 |



| 참여고객 |

전력감축 발령 시 작업시간 조정, 공용설비 정지, 비상발전기 운전 등 일시적으로 피크 전력감축이 가능한 공장, 빌딩 등 시설물 및 공동주택 단지를 대상

| 수요관리사업자 |

전력시장에서 수요자원관리 및 등록 등 전력거래가 가능하도록 전기사업법에서 지정한 자

※ '14년 11월 법개정 이후 현재 국내 27개사 참여중('22.05.01일 기준)



공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단



공동주택관리
감사사례

| 운영방법 |

- 의무감축요청

수급비상 등으로 불시에 전력거래소에서 감축지시할 경우 1시간 내에 비상발전기 가동

→ 기본정산금과 실적정산금 지급

- 자발적참여

수요감축 참여가능시간에 대해 하루전 입찰에 참여하여 낙찰받은 양만큼 수요감축에 참여

→ 실적정산금 지급

※ 기본정산금 : 감축가능용량을 전력거래소에 등록하면 감축 시행여부에 관계없이 연간 일정 정산금을 고정으로 지급

※ 실적정산금 : 실 감축이행에 대한 정산금으로 감축량에 비례하여 지급

구분	의무감축요청 (신뢰성DR)	자발적참여 (자발적DR)
실시 구간	평일09시~20시 (점심시간 제외)	평일 0시~24시
감축통보시점	1시간 전	하루 전
감축지속시간	1일 최대2회 1시간(비연속) (연간 최대 60시간)	-
감축시험	2~6회/년(6월,12월)	-
참여정산금	기본정산금+실적정산금	실적정산금
- 기본정산금	29,000~46,000원/kW-y (월정산)	-
- 실적정산금	전력거래소 고시(120원 내외/kWh)	SMP
미이행 패널티	감축 미이행량에 비례한 위약금 부과 및 거래제한 조치 (80%미만 3회 미이행시 탈락)	감축 미이행량에 비례한 위약금 부과 및 입찰제한 조치 (80%미만 3회 미이행시 6개월간 입찰제한)

| 시설물 교체 |

전력수요관리(DR)사업에 참여하기 위해서는 기존 시설물(ATS 등)을 신규시설물(CTTS 등)로 교체가 필요합니다.

구분	현행	교체공사시	비고
비상발전기 절체스위치	ATS(자동절체스위치)	CTTS(무정전절체스위치)	계통연계형
특고반	디지털 복합계전기	좌동 (역송전 방지기능 포함)	역송전 계전기 추가
계통도	<p>ATS</p>	<p>CTTS</p>	국가전력 피크 시 비상발전기 가동으로 피크전력 해소가능

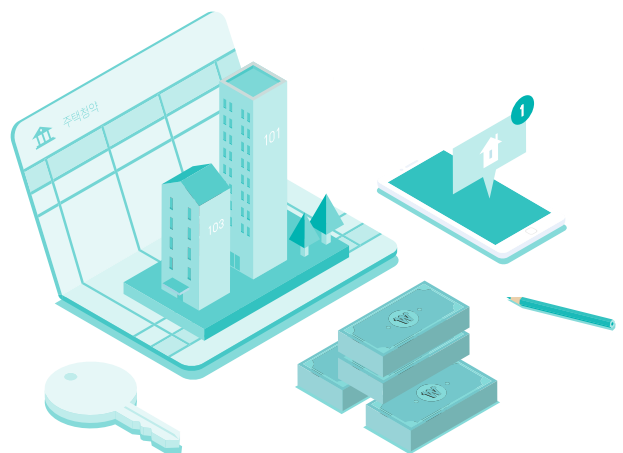
Ⅱ. 사례로 보는 관리비 다이어트

| 정산 |

전력수요관리(DR) 사업자와 계약시 약정한 비율로 일정기간 동안 설치비 및 전력감축 이행에 따른 정산금 배분

• 기대효과

- 국가 전력계통의 안정적 운영을 위한 발전설비 투자비용 감소
 - 공동주택 단지(1,000개 단지 기준)에 적용 시 600MW/년* 감축으로 LNG 피크발전기 1기 규모 줄이기 가능
- * 연간 피크전력 및 발전량
 - $600,000\text{kW}/\text{년} = 600\text{kW}/\text{단지} \cdot \text{년} \times 1,000\text{개}$ 단지(단지규모에 따라 변경가능)
- 감축용량 제공에 따른 입주자 관리비 절감으로 입주인 관리비 부담완화
 - * 관리비 절감규모 : 24,000천원/단지·년(600kW 감축시, DR사업자 정산금 포함)
- 예비전력 확보를 통한 전력계통 신뢰도 유지
 - * 상기 지원제도는 해당 기관의 사정에 따라 변경될 수 있습니다.





공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단



공동주택관리
감사사례

지원사업 | 소규모 수요자원거래(국민DR) 사업

• 개요

소규모 수요자원거래(국민DR)사업이란 소규모 전력소비자가 아낀 전기를 전력시장에 판매하는 제도로써 전력수요관리(DR) 사업을 일반 가정으로 확대하여 전력피크 때 전기사용을 줄인 가정에 현금으로 보상을 해주는 사업입니다.

• 세부내용

헤럴드경제

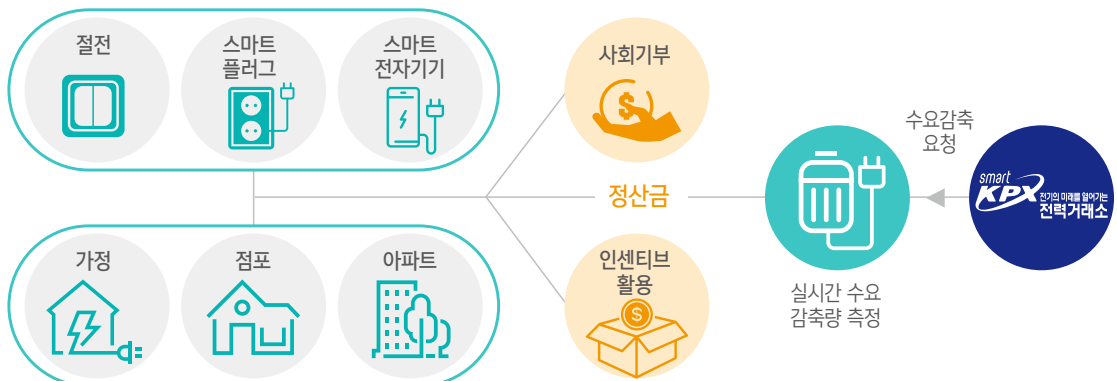
"아낀전기, 이젠 돈받고 파세요"...소규모 수요자원 거래 시범사업

2018-05-25 06:24

참여 4만여 가구, 전력량 1kWh당 1,500원 상당 현금 지급등 보상

[헤럴드경제=배문숙 기자] 산업통상자원부는 일반가정, 소형 점포 등 소규모 전력소비자가 아낀 전기를 전력시장에 판매하는 소규모 수요자원 거래(국민DR) 시범사업을 다음달부터 오는 11월까지 실시한다고 25일 밝혔다.

- 기존 전력수요관리(DR) 사업은 공장 등 대규모 산업체 위주로 운영되었지만 국민DR 사업은 전국민 누구나 참여할 수 있도록 일반 가정, 소형 점포 등을 대상으로 하는 사업입니다. 특히나 가정 내 스마트가전을 통하여 수요감축 요청 발령시 자동으로 전력소비량을 줄이는 자동화 방식(Auto DR)을 적용할 경우, 큰 노력없이 에너지 절감에 기여할 수 있습니다.



Ⅱ. 사례로 보는 관리비 다이어트

- AMI 설치

국민DR 참여를 위해서는 양방향 통신이 가능한 지능형 전력량계(AMI) 설치가 필수적입니다. 스마트그리드 사업단에서 추진중인 '공동주택 AMI 보급사업'을 통해 추가 투자비 없이 AMI를 설치할 수 있으며, AMI 설치를 통해 국민DR 사업에 참여하고 가정 내에서도 실시간 전력사용량을 파악하는 효과를 누릴 수 있습니다.

- 정산

감축한 전력량 1kWh당 1,300원 상당의 현금지급, 통신비 할인, 상품권 지급 등의 보상을 받을 수 있습니다.

※ 미이행 페널티 없음

● 기대효과

· 국가 차원에서의 에너지의 효율적 사용

- 향후, 서울시 가구 수(약 400만) 만큼의 피크관리 스마트 에어컨 보급시 원전1기에 해당하는 1.2GW*의 전력을 줄일 수 있음

* 400만 가구 × 0.3kW(에어컨 1기의 순간 전력감축량) = 1,200,000kW(1.2GW)

· 에너지와 연계한 스마트 가전 등 스마트에너지 제품 및 서비스 산업 성장

· 가정 내 에너지절감 교육 가능 및 전기요금 절감 효과

· 「에너지심표 공동주택 인증서」발급 및 입주민들의 에너지절감 자긍심 증진

<※ 참고 : 에너지심표 공동주택 인증현황>

공동주택명	소재지	인증등급	인증번호	인증발급일
LH 송림마을 4단지	대전광역시 유성구	AAA등급	20-01-001	2020.11.23.
LH 남문산 단지	경상남도 진주시	AAA등급	20-01-002	2020.11.23.
LH 백현마을 4단지	경기도 성남시	AA등급	20-02-001	2020.11.23.
수색 대림한숲타운	서울특별시 은평구	AAA등급	21-01-001	2021.07.22.
수완 아름마을 휴먼시아 3단지	광주광역시 광산구	AA등급	21-02-001	2021.07.30.
동탄2 LH행복주택 28단지	경기도 화성시	AA등급	21-02-002	2021.07.30.

※ 상기 지원제도는 해당 기관의 사정에 따라 변경될 수 있습니다.



공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단



공동주택관리
감사사례

지원사업 | 건물에너지 효율화(BRP) 사업

• 개요

건물에너지 효율화 사업(Building Retrofit Project)이란 주택, 건물의 비효율적 요인을 개선하고 고효율 자재(창호, 보일러, 조명 등) 교체 등을 통해 에너지 이용효율을 높여서 에너지절감 및 온실가스를 감축하는 사업을 말합니다.

• 세부내용

서울특별시에서는 에너지 이용효율과 온실가스 감축을 위해 에너지 성능개선 공사비에 대해 시민들의 경제적 부담을 완화시키고자 취급금융기관과 대출약정 체결 시 장기 무이자 용자를 지원해주는 건물에너지 효율화 사업을 진행하고 있습니다.

| 사업대상 |

BRP사업(ZEB 포함)을 추진하고자 하는 10년 이상 경과한 건물

※ 신청일 기준 사용승인일 10년 이상 경과한 건물로 사업 계획 중이거나 공사가 진행 중인 건에 한함

| 지원비율·한도 |

에너지 성능개선 공사비의 80%~100%이내

- 주택 : 2백만원 ~ 60백만원 (아파트 포함)

- 건물 : 10백만원 ~ 20억원 (ZEB 인증완료의 경우 최대 30억원)

| 대출조건 |

연리 0%(고정금리), 8년 이내 균등분할 상환(조기상환수수료 없음)

| 지원조건 |

서울시 용자심의를 통해 사업의 적합성·타당성 심의 후 공사를 완료하고 서울시 추천(추천서 발급)을 받은 후 금융기관 대출 결격사유가 없을 시 지원


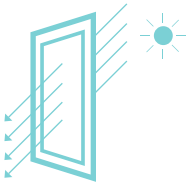


| 신청방법 |

건물에너지효율화사업 온라인 용자·보조금신청시스템으로 신청 (<http://brp.eseoul.go.kr>)

Ⅱ. 사례로 보는 관리비 다이어트

| 지원범위 |

건축부문	단열창호, 단열덧창, 내·외벽 단열재, 냉방용 유리필름 등
기계부문	자가 열병합 발전시설 설치, 냉온수기·냉동기·펌프 등 고효율에너지기자재 인증제품으로 교체, 폐열회수설비 등
전기 등	LED조명으로 교체, 에너지 절약형 공조시스템, 고효율 변압기, 대기전력저감 우수제품 설치 등
신재생에너지 등	건물에 적용한 신재생에너지, 에너지진단비, 절수설비 및 절수기 등

보일러	단열창호·단열덧창	단열재	LED조명
			
고효율에너지기자재 인증제품	에너지소비효율 1~3등급의 창세트	-내단열(열관류율) 1.33W/m ² K이하 -외단열(열관류율) 0.8W/m ² K 이하	고효율에너지기자재 인증제품

※ 출처 : 서울시, “2022년 건물에너지효율화(BRP) 용자 지원사업”

• 기대효과

효율적인 에너지 사용을 통한 난방비, 전기료 등 관리비 절감효과 및 저금리 융자지원으로 인한 초기자본 부담 저감

※ 상기 지원제도는 해당 기관의 사정에 따라 변경될 수 있습니다.



공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단



공동주택관리
감사사례

지원사업 | 전기요금 등 각종 공과금 할인제도

• 개요

공공기관 등에서 시행하고 있는 각종 공과금 할인제도를 입주민들에게 적극 홍보함으로써 사회적으로 보호를 필요로 하는 입주자의 에너지 요금부담을 경감할 수 있을 것으로 기대됩니다.

• 세부내용

| 한국전력공사 |

각종 전기요금 할인제도 (자세한 내용은 국번없이 123)

구분	자격요건	할인대상	할인금액
장애인	장애인복지법에 의한 장애의 정도가 심한 장애인	주택용	월 1만6천원 한도 (여름철 2만원)
상이유공자	국가유공자예우 및 지원에 관한 법률, 5.18민주유공자예우에 관한 법률에 의한 1~3급 상이자	주택용	
독립유공자	독립유공자 예우에 관한 법률에 의한 독립유공자 또는 독립유공자의 권리를 이전받은 유족 1인	주택용	
수급자	생계·의료급여 수급자	주택용	월 1만6천원 한도 (여름철 2만원)
	주거·교육급여 수급자	주택용	월 1만원 한도 (여름철 1만2천원)
	주거용 심야전력 사용 기초생활 수급자	심야전력	심야(갑) 31.4%, 심야(을) 20%
차상위계층	국민기초생활보장법에 의한 차상위계층	주택용	월 8천원 한도 (여름철 1만원)
		심야전력	심야(갑) 29.7%, 심야(을) 18%
사회 복지시설	사회복지사업법 또는 27개 관련 법률에 의하여 신고된 시설	주택용 일반용	30%
		심야전력	심야(갑) 31.4%, 심야(을) 20%
3자녀 이상	자녀 또는 손 3인 이상 가구	주택용	30% (월 16,000원 한도)
대가족	세대원수 5인 이상 가구	주택용	
출산가구	출생일로부터 3년 미만인 영아가 포함된 가구	주택용	
생명유지장치	산소발생기, 인공호흡기 사용자	주택용	30%

| 한국지역난방공사 |

에너지 복지요금 지원제도 (자세한 내용은 국번없이 1688-2488)

- 지원적용 기간 : 전년도 3월 ~ 올해 2월

※ 단, 지역난방 아파트 거주기간 및 자격 보유기간에 따라 차등지원, 월 1/2 거주시 1개월 인정

Ⅲ. 사례로 보는 관리비 다이어트

- 지원시기 및 방법 : 8월 ~ 10월 , 신청시 등록된 계좌로 최대 12개월분 입금
- 동일 세대 내 중복 지원 불가, 중복 신청시 상위자격으로 지원
 - ※ 요금지원 제외대상 : 장기공공임대아파트 거주자 및 사회복지시설 거주자의 경우, 기본요금이 전액 감면되고 있어 대상에서 제외

대상	지원대상 기준	지원금액
기초생활수급자 (생계, 의료)	국민기초생활보장법에 정한 수급자(생계급여, 의료급여)	10,000원/월
기초생활수급자 (주거, 교육)	국민기초생활보장법에 정한 수급자(주거급여, 교육급여)	5,000원/월
차상위계층	자활사업참여자, 차상위장애수당자, 한부모가족지원가정, 본인부담 경감대상자, 차상위계층확인(구 차상위우선돌봄)	
장애의 정도가 심한 장애인	장애인복지법에 의한 장애의 정도가 심한 장애인	
국가유공자	국가유공자 등 예우 및 지원에 관한 법률에 의한 1~3급 상이자	
5.18민주유공자	5.18민주유공자 예우에 관한 법률에 의한 1~3급 상이자	
독립유공자	독립유공자 예우에 관한 법률에 의한 독립유공자 또는 독립유공자의 권리를 이전받은 유족 1인	4,000원/월
3자녀 이상 가구	세대주와의 관계가 “자(子)” 3명 또는 “손(孫)” 3명 이상인 가구 (주민등록등본기준, 위탁아동 포함)	

| 상수도사업본부 |

- 수도요금 감면(할인) 제도
- 서울특별시 상수도사업본부

대상	자격 요건	감면금액(감면율)
기초생활수급자	국민기초생활보장법에 따른 수급자	월 사용량의 10m³ 감면
전자고지 자동납부	전자고지를 신청한 수도사용자 등	상수도 요금의 1%할인 (최소200원~최대 1,000원)
다자녀 하수도사용료	만 18세 이하 3자녀 가구	하수도사용료의 30% 감면
중증장애인	장애정도가심한장애인-기존1급,2급,3급	월 사용량의 10m³ 감면

- 부산광역시 상수도사업본부

구분	자격 요건	감면금액(감면율)
자동납부	자동납부 신청자	매월 상수도요금의 1%할인 (5,000원 한도)



공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단



공동주택관리
감사사례

기초생활수급자	국민기초생활보장법에 따른 수급자 (생계, 의료, 주거, 교육급여)	매월 10톤에 해당하는 7,200원 감면 물이용부담금(1,490원) 감면 하수도(4,500원) 감면 ※ 감면대상자는 중복감면 불가
장애인	1급~3급의 장애인 (시각장애인 1급~4급)	
국가유공자	상이등급 1급~5급	
다자녀	- 만18세 미만의 자녀가 3명이상 - 만18세 미만의 손자·손녀가 3명이상	

- 기타 지역 : 인천시, 대구시, 창원시, 옥천군 등등

※ 수도요금 감면(할인)은 관할 지자체에 따라 상이하므로 보다 자세한 사항은 해당 지자체별 수도사업소 등에 문의하시기 바랍니다

| 도시가스 |

서울도시가스공사 가스요금 할인제도

- 접수처 : 도시가스 공급사업자 고객센터, 주민센터

구분	가정용 난방, 취사겸용, 난방전용		가정용 취사
	구분동절기(12-3월)	기타월(4월-11월)	
장애인(장애정도가심한 장애인)	24,000	6,600	1,680
국가유공자/5.18유공자	24,000	6,600	1,680
독립유공자/생계/의료급여	24,000	6,600	1,680
주거급여	12,000	3,300	840
교육급여	6,000	1,650	420
차상위계층	12,000	3,300	840
차상위계층 확인서 발급대상	6,000	1,650	420
다자녀가구	6,000	1,650	420

• 기대효과

각종 할인제도를 통한 에너지 소외계층의 공과금 부담 경감

※ 상기 지원제도는 해당 기관의 사정에 따라 변경될 수 있습니다.

Ⅲ. 사례로 보는 관리비 다이어트

지원사업 | 임대아파트 공동전기요금 지원

• 개요

각 지자체별로 시행하고 있는 「영구임대아파트 공동 전기요금 지원 조례」를 통해 공동 전기요금 지원제도를 활용하여 저소득 계층의 관리비를 절감할 수 있습니다.

• 세부내용

각 지자체에서는 저소득 가구의 터전인 영구임대아파트의 공동 전기요금 지원을 통해 무주택 서민들의 주거안정 도모와 관리비 부담경감 등 저소득 계층이 보다 쾌적한 주거생활을 누릴 수 있도록 지원하고 있습니다.

| 지원범위 |

- 단지내 산업용 및 보안등 전기요금
- 승강기 및 계단·복도에 사용되는 전기요금
- 난방 및 급탕공급을 위한 보일러 가동에 소요되는 전기요금
- 지하저수조, 정화조 시설에 사용되는 전기요금
- 그 밖의 시설에 공동으로 사용되는 전기요금

※ 지원범위는 지자체별로 상이하며, 세부사항은 해당 지자체의 「영구임대아파트 공동전기요금 지원 조례」참고

| 신청방법 |

관리주체(관리사무소)가 관할 지자체로 지원금 신청

※ 지원금은 해당 지자체의 예산 범위내에서 지원가능

• 기대효과

저소득 입주자의 관리비 경감 및 복리증진에 기여

※ 상기 지원제도는 해당 기관의 사정에 따라 변경될 수 있습니다.



공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단



공동주택관리
감사사례

지원사업 | 노후 수전변압기 교체지원

• 개요

아파트 고객의 수전설비는 고객이 유지·관리가 원칙이나, 장기간 무보수에 의한 고장발생 개연성 해소

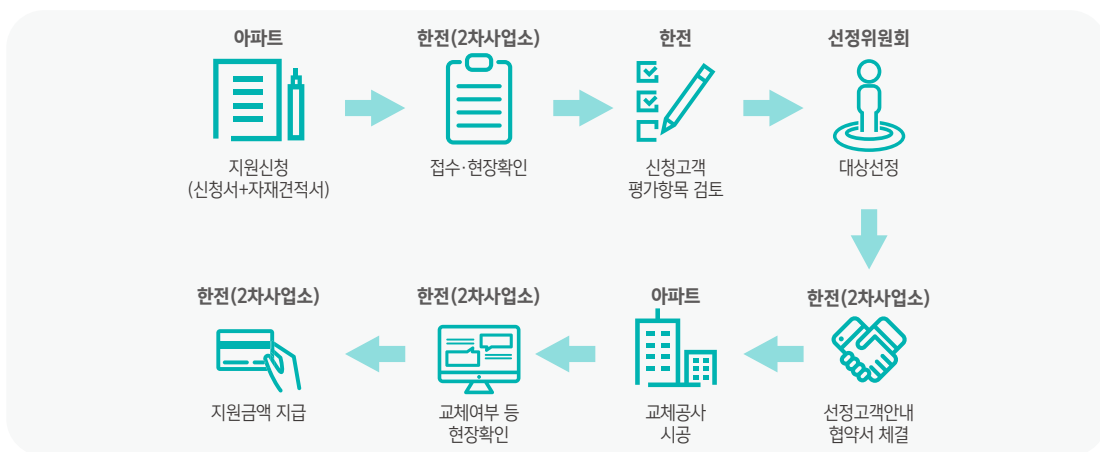
• 세부내용

· 지원대상 : 설치 후 15년 경과 수전변압기

· 지원금액 : 변압기, 저압차단기 자재가액의 80%

※ 신품기기로 교체하는 조건이고 변압기, 저압ACB 모두 명판상 15년 경과 기기에 한함. 저압 ACB는 변압기와 동시 교체 시 지원하며 단독지원은 불가함

· 지원절차



· 대상제외

- 구역전기 사업자 계약고객 및 열병합 자가 발전설비 설치고객, 임대아파트
- 지자체 지원포함 과거 지원 실적 있는 고객(다수 변압기 중 일부 변압기만 지원한 경우도 제외)
- 기타 선정위원회에서 선정 제외로 결정된 경우

※ 설치 후 15년 미만 아파트의 경우 사업대상에서 제외되므로 세대용 변압기 용량부족으로 인한 과부하 예상 시 아파트 장기 수선충당금을 활용한 자체 계획을 수립하여 적기에 교체하여야 함.

※ 출처 : 한전홈페이지(<http://cyber.kepco.or.kr>)

※ 상기 지원제도는 해당 기관의 사정에 따라 변경될 수 있습니다.

Ⅱ. 사례로 보는 관리비 다이어트

지원사업 | 고효율 변압기 지원사업

• 개요

고효율 변압기 : 변압기 철심소재를 방향성 규소강판 대신 아몰퍼스 메탈을 적용하여 소비전력량 0.6~1.6% 절감

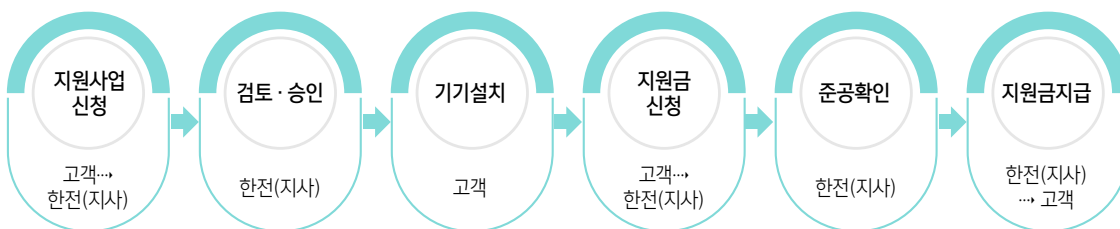
• 세부내용

- 지원대상 : 기존 일반 변압기를 고효율 변압기로 교체하는 고객
- 지원기기 : 한국에너지공단에 등록된 1차 정격전압 22.9KV이하 3상 변압기

용량구간	500KVA 미만	1,000KVA 미만	1,500KVA 미만	3,000KVA 미만
지원금(천원)	1,600	2,400	3,900	5,900

※ 지원한도 : 100백만원(전기사용계약 단위별)

• 사업절차



• 신청접수

- 한전 지역별 관할지사 방문, Fax, 우편으로 서류 제출
- 한전 홈페이지 > 사이버지점 > 개인 또는 법인 수요관리 > 사업신청

※ 출처 : 한전홈페이지(<http://cyber.kepco.or.kr>)

※ 상기 지원제도는 해당 기관의 사정에 따라 변경될 수 있습니다.



공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단



공동주택관리
감사사례

지원사업 | 고효율 인버터 지원사업

• 개요

- 고효율 인버터란 부하에 적합하도록 주파수 및 전압을 변화시켜 전동기 회전속도를 제어하는 기기
- 소비전력량 약 30% 절감

• 세부내용

| 지원대상 |

- 부하기기(팬, 펌프, 컴프레샤, 유압식 사출기)에 제어판넬, 리액터, 노이즈필터가 포함된 고효율 인버터 (용량 3.7~220kW)를 신설하는 고객

| 지원기기 |

- 한국에너지공단의 등록된 고효율 인버터

| 지원금액 |

용량 (kW)	지원금 (천원)	용량 (kW)	지원금 (천원)	용량 (kW)	지원금 (천원)	용량 (kW)	지원금 (천원)
3.7	327	18.5	1,258	55	2,431	160	4,624
5.5	486	22	1,496	75	2,550	185	5,346
7.5	663	30	1,530	90	3,060	220	6,358
11	972	37	1,887	110	3,740		
15	1,020	45	1,989	132	4,488		

※ 표준용량외 인버터는 차하위용량의 지원금 산정

| 지원한도 |

- 200백만원(전기사용계약 단위별)

| 신청접수 |

- 한전 지역별 관할지사 방문, Fax, 우편으로 서류 제출
- 한전 홈페이지 > 사이버지점 > 개인 또는 법인 수요관리 > 사업신청
 - ※ 출처 : 한전홈페이지(<http://cyber.kepco.or.kr>)
 - ※ 상기 지원제도는 해당 기관의 사정에 따라 변경될 수 있습니다.

Ⅲ. 사례로 보는 관리비 다이어트

지원사업 | 고효율 펌프 지원사업

• 개요

- 공업, 상하수도, 석유화학 플랜트, 발전소 등에 광범위하게 사용되는 펌프설비 효율화를 통해 에너지 절약 및 부하 감소 도모
- 토출구경 200mm이하 소형펌프와 200mm 초과 대형 펌프로 구분
- 소비전력 4~47% 절감

• 세부내용

| 지원대상 |

- 일반 펌프를 고효율 펌프로 교체하는 고객, 사업자* 등
 - * 에너지이용합리화법에 의해 등록된 에너지절약 전문기업(ESCO), 지능형전력망법 제12조에 따른 지능형 전력망서비스 제공사업자
- 각각의 동력 및 유량이 기존 펌프와 같거나 작은 경우 지원

| 지원기기 |

한국에너지공단의 등록된 고효율 펌프

| 지원금액 |

- 한쪽흡입벌루트 펌프

동력(kW)	15	18.5	22	30	37
지원금(천원)	540	666	792	1,080	1,297
동력(kW)	45	55	75	90	110
지원금(천원)	1,414	1,561	1,854	2,074	2,367

- 양쪽흡입벌루트 펌프

동력(kW)	15	18.5	22	30	37
지원금(천원)	624	770	916	977	1,029
동력(kW)	45	55	75	90	110
지원금(천원)	1,088	1,163	1,311	1,423	1,571



- 단단축원심 펌프

(단위 : kW, m³/분, 천원)

동력 유량	3.7	5.5	7.5	11	15	18.5	22	30	37	45
0.1	216	321	438	642	875	1,079	1,284	1,750	2,159	2,626
0.15	151	224	305	448	611	753	896	1,221	1,506	1,832
0.2	131	194	265	388	529	653	776	1,058	1,305	1,588
0.3	115	172	234	343	468	577	687	936	1,155	1,404
0.4	105	157	214	313	427	527	627	855	1,054	1,282
0.5	100	149	204	299	407	502	597	814	1,004	1,221
0.6	100	134	183	269	366	452	537	733	904	1,099
0.8	107	119	163	239	326	402	478	651	803	977
1	192	190	188	209	284	351	417	569	702	854
1.5	321	382	449	567	701	819	937	1,207	1,442	1,712
2	300	446	608	822	1,049	1,248	1,447	1,902	2,299	2,754

※ 유량이 상기 규격과 일치하지 않으면 직 상·하위 지원금 중 작은 값 적용

| 지원한도 |

- 100백만원(전기사용계약 단위별)

| 제외대상 |

- 공공기관 소유 건축물
- 한국에너지공단 에너지효율시장조성사업(EE사업) 참여고객
- EE사업 외 타 기관 지원사업 참여 고객
- 지원사업 접수일 이전 교체 고객

| 신청접수 |

- 한전 지역별 관할지사 방문, Fax, 우편으로 서류 제출
- 한전 홈페이지>사이버지점>개인 또는 법인 수요관리>사업신청

※ 출처 : 한전홈페이지(<http://cyber.kepco.or.kr>)

※ 상기 지원제도는 해당 기관의 사정에 따라 변경될 수 있습니다.

Ⅲ. 사례로 보는 관리비 다이어트

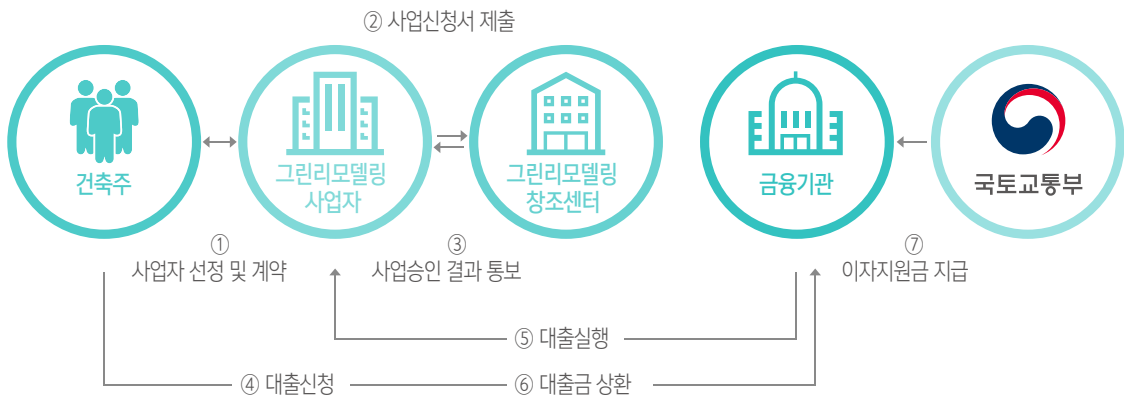
지원사업 | 그린리모델링 이자지원사업

• 개요

- 그린리모델링* 이자지원사업은 기존건축물의 에너지 성능개선 촉진을 위해 지원기준에 따라 공사비 대출 이자의 일부를 보조해주는 사업입니다.
- ※ 그린리모델링 : 쾌적하고 건강한 거주환경을 제공하기 위하여 에너지 효율을 높이고, 온실가스 배출을 낮추어 노후 건축물의 가치를 향상시키기 위하여 국토교통부와 LH에서 추진하는 정책사업

• 세부내용

| 진행절차 |



| 대상공사 |

구분	이자지원 대상 공사범위
필수공사	고성능 창 및 문, 폐열회수형 환기장치, 내외부 단열보강, 고효율냉 난방장치, 고효율 보일러, 고효율 조명(LED), 신재생에너지(태양광 등), 건물에너지관리 시스템(BEMS) 또는 원격검침전자식계량기 등
선택공사	Cool Roof(차열도료), 일사조절장치, 스마트에어샤워, 순간온수기, 기타 에너지 성능향상 및 실내 공기질 개선을 위한 공사
추가지원 가능공사	기존공사 철거 및 폐기물처리, 석면조사 및 제거, 구조안전보강, 기타 그린리모델링 관련 건축부대공사, 열원교체에 따른 공사비 또는 분담금, 전기용량증설 등 그린리모델링 관련 전기공사



공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단



공동주택관리
감사사례

| 지원기준 |

- 에너지 성능개선 비율에 따른 지원 기준

에너지 성능개선 비율 (절감률)	이자지원율	비고
20% 이상	3%	개선공사 이전 대비 에너지 성능개선 비율 20% 이상 절감시

- 창호 에너지소비효율등급에 따른 이자지원 기준 (공동주택)

창호 에너지소비 효율등급	이자지원율	비고
3등급 이상 (1~3등급)	3%	(필수요건) 외주부창* 2/3이상 교체시 적용 (1㎡미만 창호 제외)

* 외주부창 : 발코니 외측창 또는 분합문(거실과 발코니 사이에 중문)이 해당됨

| 지원규모 |

구분		대상금액의 한도	비고
비주거 건물		최대 50억원	신한은행, 기업은행, 제주은행, 국민은행, 농협은행
주거	공동주택	최대 3천만원	우리은행, 국민은행, 농협은행, 신한은행
	단독주택	최대 1억원	

* 최소한도는 비주거 2천만원, 주거(공동/단독) 3백만원이며, 10만원 단위로 신청

| 신청 및 문의 |

- 온라인접수 : 그린리모델링 창조센터 홈페이지 「사업관리시스템」

- 접수일정 : 공고일로부터 선착순 접수(단, 이자지원금 소진시 종료)

- 접수문의 : 1600-1004

* 자세한 사항은 그린리모델링 창조센터 홈페이지(www.greenremodeling.or.kr) 참조

* 상기 지원제도는 해당 기관의 사정에 따라 변경될 수 있습니다.

Ⅲ. 사례로 보는 관리비 다이어트

지원사업 | 계약원가 자문서비스 안내

• 개요

최근 지자체에서는 일정 규모 이상의 공사, 용역, 물품구매시 산출물량 및 단가 등에 대한 원가분석으로 적절한 예정가격을 제시하고, 계약전 산출비용의 적정성 등을 무료로 자문해주는 서비스를 시행하고 있습니다. 공동주택에서는 계약원가 자문서비스를 활용하여 부실공사 예방 및 적절한 계약금액으로 공동주택 관리비 절감에 도움을 받을 수 있습니다.

※ 자문서비스 지원 지자체 : 서울 강남구, 부산 금정구, 전북 전주시 등

• 세부내용

계약원가 자문서비스는 건축, 토목, 기계, 전기, 통신, 조경, 법률, 회계 등의 분야별 전문가로 구성된 자문단이 각종 공사와 용역발주, 물품 구매시의 비용산출의 적정 여부를 검토해주는 서비스로, 자문을 희망하는 공동주택은 입주자대표회의에서 자문여부를 결정하고, 아파트 관리주체가 신청서 및 설계도서 등을 갖춰 시청(구청) 홈페이지를 통해 신청이 가능합니다.

지자체	서비스대상	의무 자문대상 범위		
		공사	용역	물품구매
서울 강남구	공동주택	1,000만원 ↑	1,000만원 ↑	500만원 ↑
부산 금정구	공동주택	1,000만원 ↑	1,000만원 ↑	500만원 ↑
전북 전주시	공동주택	5,000만원 ↑	5,000만원 ↑	-

※ 적용사례 : 서울 강남구청 관내 공동주택에 47건 자문, 5억5천만원 비용절감

• 기대효과

- 입주자대표회의 : 공동주택 갈등요인 사전예방
- 관리사무소 : 적정원가에 대한 의구심 해소
- 지자체 : 공공정보 적극 개방으로 신뢰성 향상

※ 상기 지원제도는 해당 기관의 사정에 따라 변경될 수 있습니다.



공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단



공동주택관리
감사사례

지원사업 | 공동주택 유지관리 정보시스템 활용

• 개요

중앙공동주택관리지원센터는 공동주택관리의 선진화 도모를 위해 공동주택의 시설정보와 지원센터(LH)의 Know-How(원가산정기준 등)가 결합하여 단지 특성이 반영된 장기수선계획을 수립·제공하는 정보 시스템을 구축하여 운영 중입니다. 관리주체에서는 정보시스템을 통해 시설물현황 관리, 장기수선계획 수립 및 조정, 장기수선충당금의 산정 등의 업무를 쉽게 처리하실 수 있습니다.

• 세부내용

장기수선계획 관련 업무 시 지원센터에서 구축하여 운영 중인 「공동주택 유지관리 정보시스템」을 활용하여 적정한 장기수선계획을 수립할 수 있습니다.

공동주택 유지관리 정보시스템

- 접속주소 : apt.lh.or.kr 또는 지원센터 홈페이지에서 연결
- 사용자 : 국토교통부, 지자체, 지원센터, 공동주택 관리주체
- 주요 데이터 : 공동주택 시설정보, 장기수선계획 및 장기수선충당금 정보 등
- 사용비용 : 무료
- 사용방법
 - 공동주택 관리주체(관리소장), 사업주체 : 회원가입/승인→시설물정보 입력→장기수선계획 수립→보고서 활용
 - 국토부, 지자체 등 공동주택 관리 담당 : 권한부여→장기수선계획 조회(관할 공동주택)→현황, 통계자료 활용
- 이용문의 : 시스템 운영팀(031-738-4898, 4900)

표. 사례로 보는 관리비 다이어트

공동주택 유지관리 정보시스템 리플릿

시스템 구축 배경

국토교통부

- 공동주택 장수명화
- 임대차 계약관리의 투명성 유지
- 효율적 장기수선제도 수립

중앙공동주택관리지원센터

- 정보집약 시스템
- 공동주택관리자의 실무적 지원
- 관리대상업의 데이터 축적
- 체계적 지원서비스 제공 필요

시스템 목표

공동주택관리 선진화 도모

- 공동주택 시설정보 + LH Know-how (원가산정기준 등) 결합
- 단지 특성 반영한 장기수선계획 수립 및 제공
- 설계도면이나 사색서 없이도 장기수선계획 수립 가능
- 시설정보 및 장기수선정보 축적, 분석 및 활용

시스템 활용

국토교통부

공동주택 시설정보 및 장기수선계획 정보 분석, 기준 개정, 정책 수립

지자체

최초 수립 장기수선계획 검토, 공동주택관리 지도, 감독

관리주체

시설물현황 관리, 장기수선계획 수립 조정, 장기수선준비금 관리

아파트 관리의 든든한 파트너 중앙공동주택관리지원센터

공동주택의 장수명화와 투명하고 효율적인 관리를 위해 종합적인 서비스를 제공합니다.

수행업무

- 공동주택관리 전문상담
- 공동주택관리 교육
- 공동주택관리 컨설팅
- 공동체 활성화 지원
- 정보제공
- 기타 법령에서 정하는 업무

홈페이지 myapt.molit.go.kr
(검색사이트에서 중앙공동주택관리지원센터로 검색)

공동주택관리 전문 상담 1600-7004
(1600) 경기도 성남시 분당구 삼평로 5번길 3 (구미동 175) 6층

중앙공동주택관리지원센터

apt.lh.or.kr

공동주택 유지관리 정보시스템

이웃을 위한104세대들을88%에도달

국토교통부 LH 중앙공동주택관리지원센터

장기수선계획이란?

공동주택을 오랫동안 안전하고 효율적으로 사용하기 위하여 필요한 공동부분 주요 시설의 교체 및 보수 등에 관하여 수립하는 장기 계획

대상

- 300세대 이상의 공동주택
- 승강기가 설치된 공동주택, 중앙열원 또는 지역·냉방 방식의 공동주택
- 건축법 제110조에 따른 건축이행 명령 부여 의사 사실과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물

주체

공동주택을 건설, 공급하는 사업주체 또는 주택법 제66조 제항 및 제74조에 따라 리모델링 하는 자

- * 인계일자 : 사업주체 수립 시 시설물사유권자 제출 시 관리주체 인계

기준

공동주택관리법 시행규칙 제7조 및 [별표 1] : 73개 항목

항목

- 건물외관 : 8개 항목
- 건물내부 : 9개 항목
- 전기, 소화, 승강기설비 등 : 25개 항목
- 급수, 가스, 배수설비 등 : 10개 항목
- 난방, 급탕설비 등 : 10개 항목
- 옥외시설 등 : 11개 항목

- * 장기수선계획의 제정사항은 "2017 장기수선계획 실무 가이드라인", 참조
- * 센터 홈페이지myapt.molit.go.kr에서 다운로드 가능

공동주택 유지관리 정보시스템

접속주소

apt.lh.or.kr 또는 중앙공동주택관리지원센터 홈페이지에서 연결

사용자

국토교통부, 지자체, 공동주택 관리주체 등

주요 데이터

공동주택 시설정보, 장기수선계획 및 장기수선준비금 정보 등

사용비용

무료

사용방법

- 공동주택 관리주체(관리소장, 사업주체)
- 회원가입 승인 후 시설물정보관리
- 장기수선계획 수립 후 보고서 등록
- 국토교통부, 지자체 등 공동주택 관리담당 공무원
- 관현방 시 장기수선계획 조회관할 공동주택
- 현황, 통계자료 활용
- * 시스템 사용 매뉴얼 : 시스템 지원 가입 후 제공

이용문의

031-738-4898, 4900
월~금 9~18시 운영, 12~13시 제외

시스템 기능

공동주택 관리주체(관리소장), 사업주체

시설물관리

- 장기수선계획에 산출된 기초가 되는 시설정보 입력 및 관리(기본: 전기·정보통신·기계·건축·시설정보)
- K-apt 기본 시설정보 등록
- 현역, 결산사항 정보는 다음지도 이용방법 제시

장기수선계획 수립 및 조정 지원

- 장기수선준비금으로 계산된 항목을 부과금액 제시
- 간편히 효율, 최종공사금액, 주기, 수선율, 사용자 입력사항 등 조정 가능

보고서 조회 및 출력

- 단기계획, 시설물정보관리 등 조회 및 출력
- 장기수선계획 현황, 수납기준, 총괄표, 상세 현황 등 조회 및 출력
- PDF, 엑셀 등으로 변환 저장 가능

장기수선 준비금 사용자

- 사용계획서 작성, 저장 및 출력
- 연도별 관리 가능

국토교통부, 지자체 등 공동주택 관리담당 공무원

현황 및 통계

- 관할 공동주택 시설물정보, 장기수선계획 등 조회
- 정출금 부과현황, 시설물 노후도, 항목별 공사비 등 통계자료 조회 및 저장 가능
- 현황지도 활용 시의의 기능 부여

● 기대효과

- 효율적 업무처리로 관리주체의 행정력 낭비 방지
- 외부 전문업체 의뢰 비용 절감 가능

스마트하게 실천하는 관리비 다이어트



공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단



공동주택관리
감사사례

지원사업 | 공동주택 관리비절감 전문가 자문 활용

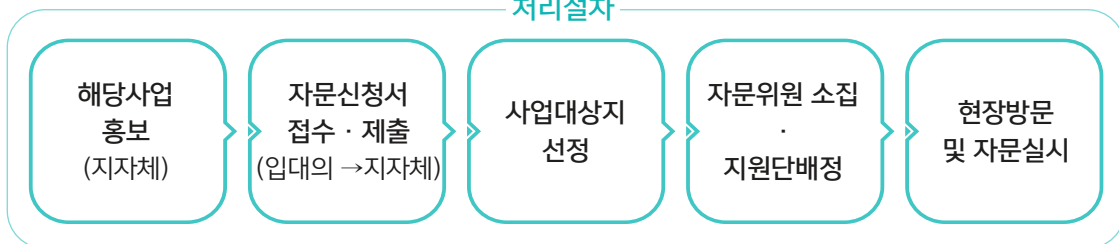
• 개요

최근 지자체에서는 전문지식과 경험이 풍부한 전문가가 아파트 단지 상황에 맞는 컨설팅으로 관리비 절감 방법을 안내해주는 서비스를 시행하고 있습니다. ① 관리·회계분야 ② 주택관리업자 및 각종공사, 용역사업자 선정방법 ③ 공용부분의 전기 및 수도요금 등 에너지 분야 절감방법 ④ 장기수선계획 수립 및 조정 등에 관하여 전문가가 직접 해당 공동주택 현장을 방문해 관리비 실태를 분석하여 해당 단지에 적합한 솔루션을 제공합니다.

• 세부내용

부산광역시는 “공동주택 관리비 절감 케어 지원단”, 인천광역시는 “관리비절감 민간 자문단”, 대전광역시는 “공동주택관리 전문가 자문단” 등의 자문서비스 사업을 운영하고 있습니다. 자문을 원할 경우 입주자대표회의가 신청서를 작성하여 해당 지자체에 접수하여야 하며, 사업대상지로 선정될 경우 자문서비스를 받을 수 있습니다.

처리절차



※ 자문제도 운영 지자체 : 부산광역시, 인천광역시, 대전광역시 등

• 기대효과

현장실사를 통한 전문가의 의견을 수렴함으로써 관리비 질적수준 및 투명성 향상에 도움

※ 상기 지원제도는 해당 기관의 사정에 따라 변경될 수 있습니다.

Ⅱ. 사례로 보는 관리비 다이어트

지원사업 | 지역난방 에너지 진단 서비스

• 개요

한국지역난방공사의 열원을 사용하는 단지를 대상으로 기계실, 배관, 유량분배 설비가 설계에서 요구한 기능 및 성능을 유지하는지 진단하여 효율향상 및 최적의 운영관리를 지원하는 서비스입니다.

• 세부내용

| 대상 |

한국지역난방공사의 열원을 사용하는 단지로 열공급 개시 15년 이상 경과한 공동주택(기 시행단지 제외)

| 신청기간 |

연 1회 공고 및 선정

| 신청방법 |

한국지역난방공사홈페이지 → 고객행복마당 → 홍보마당 → 지원제도 → 「에너지진단」

※ 자세한 사항은 한국지역난방공사 홈페이지(www.kdhc.co.kr) 참조

| 주요 진단범위 |

공용설비	세대서비스
· 지역난방 열사용시설 성능진단 -열교환기, 펌프, 유량분배설비 등	· 단지표준 난방사용매뉴얼 제작 배부 -효율적 에너지사용 및 기기관리
· 배관상태 정밀진단 -배관수명 및 보온재성능 진단	· 세대방문 난방열화상 및 설비진단 -세대방문 진단은 현장 신청세대에 한함

• 기대효과

장기공동주택의 난방품질 및 열효율 향상

※ 상기 지원제도는 해당 기관의 사정에 따라 변경될 수 있습니다.



공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단



공동주택관리
감사사례

지원사업 | 에너지자립마을 사업

• 개요

서울시에서는 주민들의 자발적인 참여로 온실가스를 줄이고 기후위기에 대응하는 “에너지자립마을”을 선정하여 지원하고 있습니다. “에너지자립마을”은 주민 스스로 쓰레기 줄이기, 전기차 충전소 설치, 에너지 절약, 환경교육·캠페인을 통해 온실가스 감축을 실천하는 마을단위의 공동체로 서울시는 지난 ‘12년부터 251개소의 에너지자립마을을 선정·조성해 왔으며 선정된 마을은 3년간 최대 6천만원을 지원받게 됩니다.

• 세부내용

- 사업내용 : 온실가스 감축사업 실천 및 에너지교육·캠페인
- 신청자격 : 3인이상 주민모임 또는 단체가 생활공간이 같은 세대(단독 30, 공동 50세대 이상)를 모집 후 참여
- 신청방법 : 사업제안서 및 실행계획서를 작성하여 서울시 에너지정보플랫폼 (energyinfo.seoul.go.kr)에 등록하거나 또는 해당 자치구 환경부서에 신청서 제출
- 지원예산 : 1년차 10백만원, 2년차 20백만원, 3년차 30백만원

※ 문의 : 자치구 환경과(국번 없이 120번)

2022 에너지자립마을 모집 홍보 포스터



ex) 에너지자립마을 활동

- 에너지 절약 캠페인
 - 1등급 전자제품 사용
 - 에어컨코드뽑기 및 필터청소
 - 절수 샤워기로 수도물 절약하기
- 환경·에너지교육
 - 흥천, 진천 등 친환경 에너지타운 견학
 - 기후변화 및 에너지교육, 녹색장터 개최
- 온실가스 감축
 - 전기차 충전기 설치
 - LED등 교체

※ 출처 : 서울시(www.seoul.go.kr) 및 관리비 절감 및 서비스개선사례 경진대회(우리관리주식회사) 중에서

• 기대효과

자체적인 에너지절약으로 관리비용 절감

※ 상기 지원제도는 해당 기관의 사정에 따라 변경될 수 있습니다.

Ⅲ. 사례로 보는 관리비 다이어트

지원사업 | 공동주택 보수공사 시 기술지원

• 개요

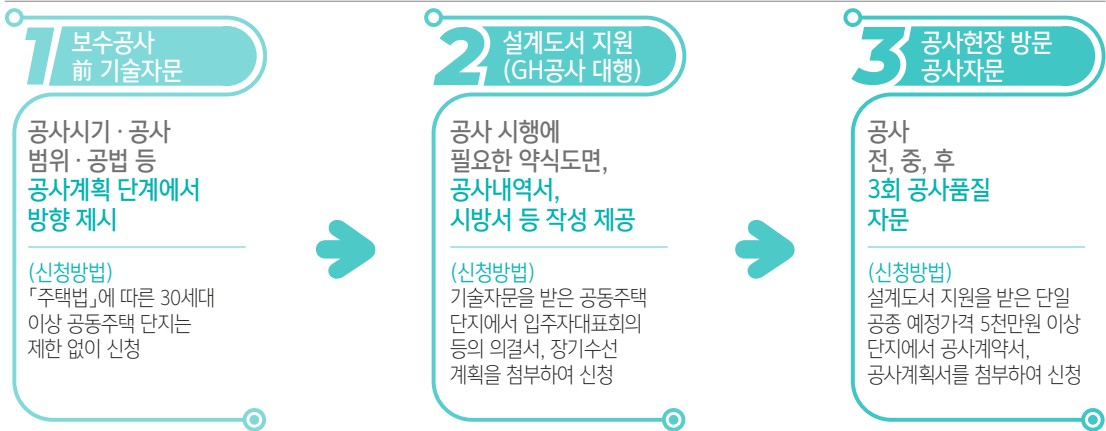
경기도에서는 공동주택 공용부분 보수공사 시 공사계획단계(방향, 범위 등)부터 설계도서(공사내역서, 시방서, 약식도면 등) 지원, 시공(공사 전·중·후) 자문까지 공사全过程에 걸쳐 민간전문가와 경기도가 함께 기술 지원을 실시하고 있습니다.

• 세부내용

- 대상 : 「주택법」에 따라 사업계획승인을 받은 30세대 이상의 공동주택
- 기술자문단 구성 : 9개 분야 민간전문가 100명

총인원	건축시공	건축구조	토목시공	조경관리	전기통신	소방	기계설비	승강기	교통
100	40	4	9	6	12	4	12	7	6

- 사업내용 : 민간전문가 + 담당공무원 현장방문을 통한 맞춤형 기술지원



• 추진실적

- 연도별 기술지원 현황

(단위 : 단위)

구분	계	‘14년	‘15년	‘16년	‘17년	‘18년	‘19년	‘20년	‘21년
계	1,723	8	163	159	150	220	343	327	353
기술자문	1,471	8	143	153	147	194	292	257	277
설계도서 지원	203	-	20	6	3	26	41	50	57
공사자문	49	-	-	-	-	-	10	20	19



공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단

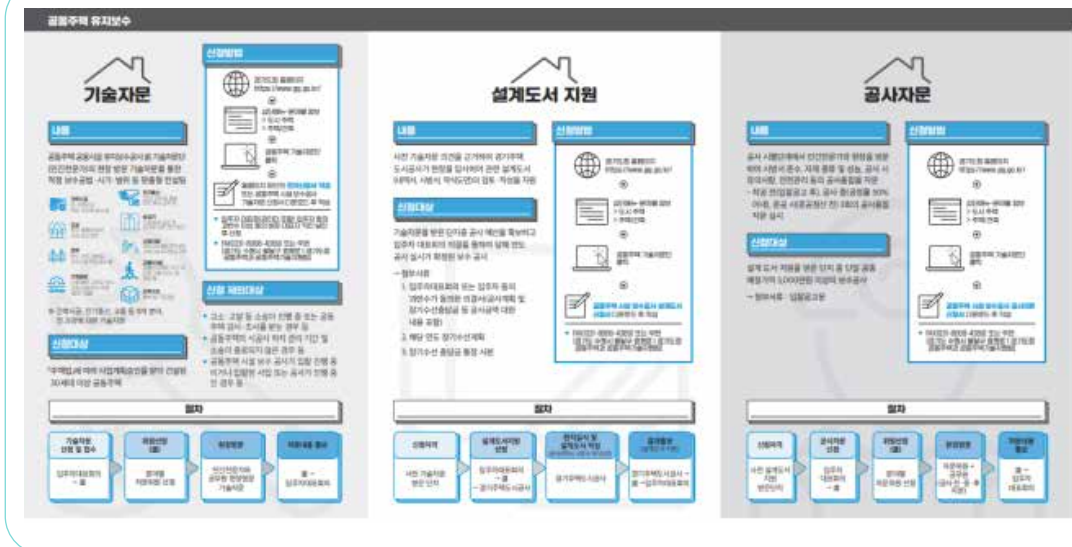


공동주택관리
감사사례

● 기대효과

- 현장 맞춤형 자문으로 적정 공사방향(공법·범위·시기 등) 제시
- 설계도서를 통한 공사내역서 작성·제공으로 적정 공사에 대한 참고가격 제시로 투명성 확보 및 관리비 절감
- 공사중 전문가의 효율적인 관리·감독으로 공사품질 확보

경기도 공동주택 기술자문단 홍보 리플렛



※ 출처 : 공동주택 관리비 절감 추진관련 자료(경기도)

※ 상기 지원제도는 해당 기관의 사정에 따라 변경될 수 있습니다.

Ⅲ. 사례로 보는 관리비 다이어트

지원사업 | 전기자동차 완속충전시설 보조사업

• 개요

공동주택 내 전기차 충전시설을 설치하고자 하는 경우 환경부의 공용 전기차 완속충전시설의 보조사업을 활용할 경우 설치비용을 절감할 뿐만 아니라 전기차 증가와 더불어 입주민 편의에도 도움이 됩니다.

• 세부내용

| 신청대상 |

공동주택, 사업장, 대규모 주차장 등의 소유·운영주체 중 공용 완속충전시설의 설치를 희망하는 자

| 보급기간 |

’22. 06. 14. 09:00 ~ ’22. 12. 31. 16:00

| 보급제품 |

환경부 저공해차 통합누리집에 등록된 사업수행기관이 공급하는 제품

※ 해당업체 제품내역은 저공해차 통합누리집(www.ev.or.kr)에서 확인 가능

| 설치수량 산정기준 |

- 2022년 완속 공용 충전시설 설치수량 산정기준(완속충전기 기준)

구분	설치가능 수량
1) 해당 장소에 기 설치된 충전기가 없는 경우 (상시 이용 전기차 보유 여부와 관계없이 지원 가능)	주차면수 x 2%
2) 해당 장소에 다음과 같은 기 설치 충전기가 있는 경우 위의 1) 해당 장소에 기 설치된 충전시설이 없는 경우의 설치 가능수량에서 기 설치된 모든 충전시설 수를 제외한 수량	1) 설치가능 수량-기 설치 충전시설 수

- 1) 에서 소수점 이하는 올림하여 처리한다.
2. 키오스크 및 전력분배형 충전기는 계산된 설치가능 수량 2를 곱한 수만큼, 과금형콘센트는 4를 곱한 수만큼 지원 가능하다.
3. 기 설치된 급속충전기, 완속충전기는 1기로 산정(환경부에서 지원받은 급속충전기는 10기로 산정)하고, 키오스크 충전기는 2기당 완속충전기 1기, 과금형콘센트는 4기당 완속충전기 1기로 산정한다.

| 보조금 지원기준 및 단가 |

동일 장소에 설치하는 충전기 수량에 따라 지원단가 차등 지원



공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단



공동주택관리
감사사례

〈'22년 전기차 완속 충전시설 보조금 지원 단가〉

(단위 : 만원)

구분			1기	2~5기	6기 이상
완속충전기 (C타입)	AC	11kW이상	180	160	140
		7kW이상~11kW미만	160	140	120
키오스크 충전기			160(2기)		
전력분배형 충전기(7kW)			130(2기)		
과금형콘센트			40		

- ※ 충전기 설치 보조금은 지원 가능한 최대 금액을 말하며, 보조금 한도를 초과하여 발생한 충전기 설치 비용은 설치희망자 등이 부담함
- ※ 키오스크 형식의 완속충전기(C 타입)는 기본 2기(보조금 160만원)를 지원하며, 1기 추가 시 추가보조금 80만원을 지원함
- ※ 전력분배형 충전기(7kW)는 최대 2기까지만 전력분배할 때 지원하며, 기본 2기에 130만원을 지원함
- ※ 과금형콘센트의 경우 기존 전기배선을 활용한 단순교체가 가능함. 단, 누전 및 화재 등의 안전사고가 발생하지 않도록 충분한 안전 조치를 취하여야 하며 과금형콘센트 운영 사업수행기관은 충전정보의 교환, 전력 분배 또는 차단에 대한 조치를 하여야 함
- ※ 동일 장소에 설치된 과금형콘센트는 모두 동시에 충전이 가능하여야 하며, 하나의 차단기에 최대 2기의 과금형콘센트만 설치 가능
- ※ DC 20kW 이상 충전기 보조금은 제품원가, 설치공사비 등 충분한 자료 확보 후 확정

Ⅰ 신청/문의 Ⅰ

- 신청기간 : '22. 06. 14.(화)~'22. 06. 30.(목)

※ 보급물량 소진 시 신청 종료되며, 추후 추가 신청은 별도로 공지

- 환경부 전기차 충전소(www.ev.or.kr) 접속

→ 상단 메뉴의 [구매 및 지원] 선택 → [완속충전기 설치신청] 선택 후 사업수행기관과 제품 확인

- 사업수행기관과 상담 진행 후 현장점검 및 신청서 작성·접수

※ 22년 완속보조사업 보조금 및 설치운영지침에 따라 사업수행기관에 보조금 집행 절차 업무를 위탁하여 처리할 수 있음

- 문의 : 1661-0970

※ 상기 지원제도는 해당 기관의 사정에 따라 변경될 수 있습니다.

Ⅱ. 사례로 보는 관리비 다이어트

지원사업 | 에너지 캐쉬백

• 개요

우리지역 참여아파트 평균 절감률 보다 우리아파트 절감률이 크면 전기요금 절감뿐만 아니라 캐쉬백도 받고 온실가스도 줄이는 사업입니다.

• 세부내용

| 가입대상 |

효율적인 에너지 사용에 대한 의지가 있는 아파트 및 아파트 개별세대

- ※ 신규 아파트 등으로 과거 전기사용량 자료가 없는 경우, 주택용 오피스텔의 경우 가입대상 제외
- ※ 타 한전 소비자 행동변화프로그램과 중복 참여 불가

| 가입방법 |

- 한국전력 EN:TER 통해 가입[한국전력/에너지마켓플레이스]
- 아파트의 경우 관리사무소 또는 입주자대표회의에서, 개별세대의 경우 세대주 또는 세대원이 신청

| 신청기간 |

- 접수기간 : 2022년7월4일~8월31일
- 에너지 절감 활동기간은 2022년7월~12월입니다.
 - ※ 7월 가입자는 7월부터, 8월 가입자는 8월부터 대상기간이 됨('23.2월 캐쉬백 지급 예정)

| 캐쉬백 지급대상 |

한전사업소별 참여 아파트(세대)의 평균 절감률보다 높은 절감률을 달성한 아파트(세대)

- ※ 아파트는 참여아파트와 세대는 참여 세대수와 각각 비교
- ※ 최소 절감률(3%)달성 필요

절감량 산정	활동기간(7월-12월)의 전기사용량과 '20년,'21년 7-12월 전기사용량 평균을 비교 ※ 과거 1개년 전기사용량만 있을 경우 1개년 적용
절감률 산정	참여아파트(세대)의 절감량을 기준으로 계산(참여기간 절감량÷기준년도 사용량)×100
평균 절감률 산정	한전 사업소별 참여아파트(세대)의 전체 절감률을 기준으로 계산



| 캐쉬백 지급기준 |

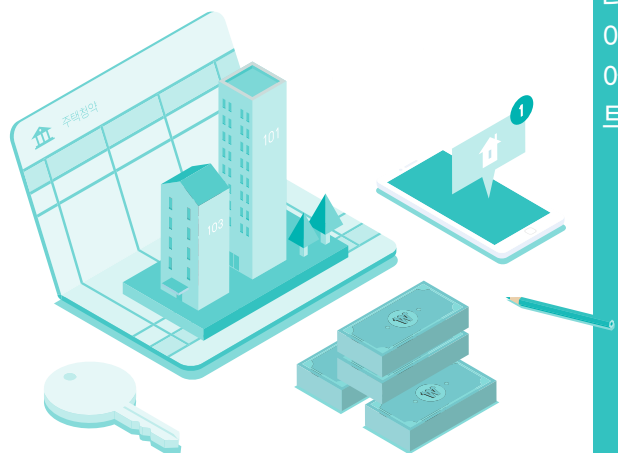
세대	세대 절감량(kWh)×30원							
아파트	아파트 절감량(아파트 내 개별세대가 캐쉬백을 지원받은 절감량 제외) 기준 구간별 정액 지급							
절감량 (kWh)	-10이하	-30이하	-50이하	-70이하	-90이하	-110이하	-130이하	130초과
금액 (천원)	200	600	1,200	1,800	2,400	3,000	3,600	4,000
지급방식	한전과 약정한 계좌번호로 현금 지급(아파트는 법인계좌로 지급) 기부 희망 시 기부 가능(사회복지공동모금회)							
지원한도	절감률 30%에 해당하는 절감량까지만 지급 (예시 : 50%절감→30%만 지급)							

| 문의 |

한전 수요관리처(☎061-345-6321~7, 6336), 고객센터(☎123)

※ 출처 : 한국전력/에너지마켓플레이스 홈페이지(<https://en-ter.co.kr/main.do>)

※ 상기 지원제도는 해당 기관의 사정에 따라 변경될 수 있습니다.



Ⅲ. 사례로 보는 관리비 다이어트

지원사업 | 한전 고효율 가전제품 구매비용 지원사업

• 개요

「한전 전기요금 복지할인 가구」를 대상으로 고효율 가전제품 구매비용을 지원하는 사업입니다.

• 세부내용

| 지원대상 |

한전 전기요금 복지할인 가구

| 지원금액 |

에너지 효율이 우수한 가전제품 구매 시 구매가의 10%를 지원 (가구당 최대 30만원)

| 구매기간 및 신청기간 |

- 2021년 4월 23일 이후 구매제품만 지원대상(영수증 및 거래내역서상 2021.04.23일 이후)이며, 그 이전에 구매한 건에 대해서 소급적용은 불가
- 2022.1.1일부로 TV 의 에너지 소비효율등급 기준이 강화 되어 모델별로 등급이 하락 할 수 있으니 1등급을 꼭 확인한 후 신청

| 사업신청절차 |



※ 출처 : 한국전력/에너지마켓플레이스 홈페이지(<https://en-ter.co.kr/main.do>)



공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단

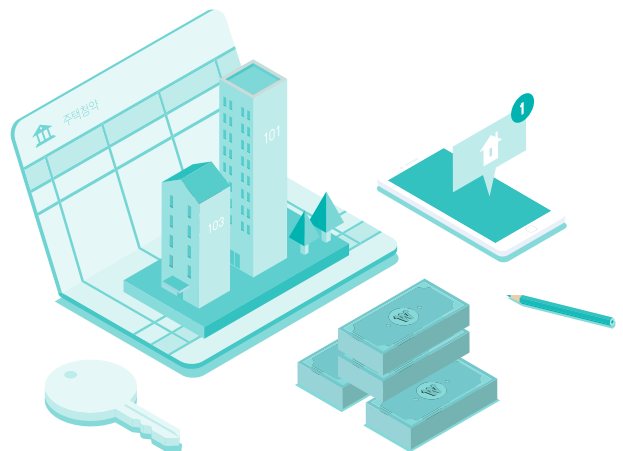


공동주택관리
감사사례

• 문의

한전사이버지점홈페이지, 고객센터(123) 0번 상담사 연결

※ 상기 지원제도는 해당 기관의 사정에 따라 변경될 수 있습니다.





IV. 공동주택 관리진단



-
1. 회계 분야
 2. 관리행정 분야

Ⅳ. 공동주택 관리진단

1. 회계분야

1) 자금집행계획을 고려한 계좌관리

장기수선충당예치금의 경우 많은 공동주택에서 장기수선충당예치금 기적립액을 정기예금, 기업예탁금 등으로 관리하고 당기 징수액을 정기적금으로 관리하고 있으나 이 경우 장기수선충당금 집행 시 만기 전 해지로 인한 기대 이자수익에 대한 손실이 발생합니다.

tip! 기대 이자수익의 손실 방지

장기수선충당예치금의 경우 장기수선계획을 고려한 계좌 관리가 필수적입니다.

최소 1년 내 장기수선계획 집행금액을 고려하여 적정금액을 입출금이 자유로운 계좌로 관리함으로써 기대 이자 수익손실을 최소화할 수 있습니다.

2) 체계적 재고자산 관리

회계처리기준은 재고자산의 범위와 관리에 대하여 구체적으로 명시하고 있으나 실제 대부분의 공동주택에서는 회계장부에 재고자산을 계상하지 않거나 물품관리대장의 내역과 불일치하였고 자산실사는 거의 이루어지지 않았습니다.

자산이 손·망실되어도 쉽게 알 수 없는 등 전반적으로 재고자산 관리가 미흡합니다.

tip! 회계장부상 재고자산 잔액 = 물품관리대장상 잔액 = 실물(자산실사)

다량으로 매입하고 수시로 사용 또는 매각하는 물품의 경우 재고자산으로 회계처리하고 사용 또는 매각시 비용 처리해야 자산과 비용 계상에 왜곡이 없고 관리비의 공평부과가 가능할 것입니다. 물품관리대장의 잔액과 계정원장의 잔액은 일치시키고 물품관리대장을 통해 해당 재고자산의 불출내용을 명확히 확인하며 물품관리대장과 재고 실물의 일치 여부를 조사하여 손·망실로 부담하게 되는 관리비를 절감할 수 있습니다.

3) 합리적인 내용연수를 고려한 감가상각

관리비 부과의 편의성을 고려하여 감가상각 기간을 단기(수개월)로 결정하는 사례가 많습니다. 그러나 자산으로부터 기대되는 효용을 고려한 내용연수를 정하는 경우 관리비 절감 효과를 얻을 수 있습니다.



공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단



공동주택관리
감사사례

tip! 합리적인 감가상각기간 결정

유형자산 관리에 있어서 가장 문제가 되는 것은 감가상각기간입니다. 유형자산의 취득비용은 감가상각을 통해 관리비로 부과되고, 통상 1년을 초과하여 사용할 것이 예상되는 자산을 유형자산으로 분류하므로 현실적인 감가상각기간을 입주자대표회의 의결로 정하도록 합니다.

4) 임시계정(가지급금) 관리

가지급금은 대금 지급 시 거래 내용이 불분명하고 처리할 계정이나 금액이 확정되지 않은 일시적인 경우 사용하는 계정과목으로 본 계정처리가 가능한 항목도 가지급금을 사용하고 정산 누락함으로써 발생한 시기에 관리비로 부과되지 못하는 사례가 있습니다. 가지급금의 정확한 관리로 실질적인 관리비 부담을 줄일 수 있습니다.

tip! 결산전 적절한 계정으로 대체처리

가지급금 계정은 제한적으로 사용되어야 하며 본 계정이 확정되는 경우 또는 성격이 분명한 항목의 경우에는 본 계정으로 조속히 대체처리가 이루어져야 하며 결산이 끝난 재무상태표에는 그 잔액이 없어야 합니다.

5) 관리규약에 따른 입주자대표회의 운영비 사용

입주자대표회의 운영비 사용에 대한 꼼꼼한 점검을 통해 관리비를 절감할 수 있습니다. 관리규약에서 입주자대표회의 운영비로의 집행을 규정한 교육비, 업무추진비, 출석수당, 입주자대표회의 보증보험 가입비 등 외의 별도의 추가적인 협회비, 경조사비, 찬조금 등의 집행이 없는지 확인이 필요합니다.

tip! 입주자대표회의 운영비 점검

관리규약에서 정하고 있는 입주자대표회의 운영경비의 용도 및 사용금액에 대한 내용을 숙지하고 준수 여부를 수시 확인합니다.

IV. 공동주택 관리진단

6) 적정수준의 예비비적립금 보유

관리규약에 따라 예비비를 적립할 때는 예비비적립금 잔액의 규모를 고려할 필요가 있습니다. 많은 공동주택에서 예비비적립금 사용은 최소화하면서 계속된 적립으로 예비비적립금의 규모가 상당한 경우가 있습니다. 이 경우 예비비적립금 잔액의 규모 관리로 관리비를 절감할 수 있습니다.

tip! 예비비적립금 한도 설정

관리규약 상 회계연도 말 이익잉여금 처분시 예비비적립금 처분 한도를 정하고 적립금 잔액이 한도에 이를 경우 초과액을 관리비 차감적립금 등 다른 적립금으로 적립되도록 정합니다.

7) 사용료 유보(잉여)금 관리

관리주체는 입주자들을 대행하여 사용료를 납부하는 것으로 잉여금이 발행하지 않도록 관리해야 합니다. 부과·징수액과 납부액의 차이로 잉여금이 남는 경우 즉시 반환하거나 익월 사용료에서 차감하여 잔액이 남지 않도록 관리함으로써 실질적인 관리비 절감효과를 볼 수 있습니다.

tip! 사용료 잉여금은 제로

사용료의 부과액과 납부액의 차이가 발생하는 경우 즉시 반환하거나 익월 사용료에서 차감 조정하여 잉여금이 남지 않도록 합니다.

8) 이익잉여금의 처분 및 사용

잡수입의 처분에 대한 상세한 내용은 공동주택 단지별로 다를 것이나 17개 시도별 관리규약 준칙에서는 모든 잡수입의 우선 지출 방법 및 남은 잔액인 이익잉여금의 처분에 대하여 정하고 있습니다. 그러나 실제 많은 공동주택에서 이익잉여금을 처분하지 않고 이월 시키는 경우가 있습니다. 잉여금 처분에 대한 관리규약 준수로 관리비 부담을 감소시킬 수 있습니다.

tip! 잡수입 사용에 대한 관리규약 준수

관리규약에 따라 이익잉여금을 예비비적립금, 관리비 차감적립금 등으로 처분하고 적립금 목적에 따라 사용합니다.



공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단



공동주택관리
감사사례

9) 관리비 체납관리

관리비 등 체납관리는 아파트 운영자금의 유동성과 직결되는 중요한 업무로서, 일반적으로 연체율(월평균 관리비 대비 연체금 비율)이 10%미만이면 양호, 10%~20%이면 보통, 20%를 초과하면 위험으로 평가하고 있습니다.

(3개월 초과 미수관리비/총 체납액) 비율을 매월 산정해서 장기연체자에 대한 관리를 통해 초기 연체자가 장기 연체자로 넘어가지 않도록 선제적 조치가 필요합니다.

특히, 미수관리비 채권은 민법 제163조에 따라 3년의 단기소멸시효를 적용하므로 소멸시효를 중단시키기 위한 법적조치를 시행하시기 바랍니다.

tip! 체납자에 대한 조치 시행

체납액 해소를 위해 관리규약에 구체적인 조치내용을 정하고 적극적으로 시행하여야 합니다.

(예시) 관리규약 제○○조 (관리비 등의 체납자에 대한 조치)

- ① 관리주체는 입주자등이 관리비 등을 체납하면 독촉장을 발부할 수 있다.
- ② 관리주체가 독촉장을 발부한 후에도 관리비 등을 체납한 세대에 대하여는 가산금 징수 및 독촉장 발부, 「민사소송법」에 의한 지급명령신청 또는 「소액사건심판법」에 따른 소액심판청구 등의 조치 등 제소할 수 있다.
- ③ 사용료를 체납한 때에는 징수권자의 약관 등의 규정을 준용하여 조치한다.
- ④ 관리주체는 입주자등이 체납관리비 등을 납부한 때에는 즉시 제2항의 조치를 해제 하여야 한다.

Ⅳ. 공동주택 관리진단

2. 관리행정 분야

1) 공사 및 용역사업자 선정 부적정

1-1. 「주택관리업자 및 사업자선정 지침」제8조(입찰서 제출)에 따라 최저가 업체를 선정하여야 하나 각종 용역업체(청소, 소독, 승강기 등) 선정시 견적서만을 제출받아 입주자대표회의에서 표결로 선정하였습니다.

주택관리업자 및 사업자 선정지침 제8조(입찰서 제출)

- ① 전자입찰방식의 경우에는 별지 제1호서식의 입찰서는 전자적인 방법으로 입력하고, 그 밖의 입찰서의 구비서류와 제19조와 제27조에 따른 서류는 시스템에 서류를 등록하는 방법으로 제출하여야 한다.
- ② 비전자적인 입찰방식의 경우 입찰자(대리인)를 지정한 경우 그 대리인을 말한다. 이하 같다)는 별지 제1호서식의 입찰서와 제19조 및 제27조에 따른 서류를 제출하여야 한다.
- ③ 서류제출(전자입찰방식인 경우 서류의 등록을 의미한다)은 입찰서제출 마감일 17시까지 도착한 것에 한하여 효력이 있다.
다만, 제15조제1항에 따른 입찰 공고기간을 초과하여 공고한 경우에는 제출마감 시간을 17시 이전으로 정할 수 있으며 이 경우 입찰공고문에 명시하여야 한다.
- ④ 입찰자는 제출한 입찰서를 교환·변경할 수 없다.
- ⑤ 개찰일시는 입찰서의 제출 마감시간으로부터 1시간 이후로 한다.
- ⑥ 입찰자는 제3항에 따른 입찰서류 마감시간 전에 입찰서류의 정상등록여부를 확인하여야 한다.

1-2. 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」[별표 1] 제1호 나목(제한경쟁) 및 제10조(낙찰자 선정)에 따라 최저가 업체를 선정해야 하나, 재도장 공사업체 선정 시 참가자격 추가제한 및 내정가를 정해 견적 심사하여 업체를 선정하였습니다.

주택관리업자 및 사업자 선정지침 제10조(낙찰자 선정)

- ① 입주자대표회의 또는 관리주체는 입찰자의 제출서류를 제9조에 따른 입찰서 개찰 후에 검토하여야 하고, 제5조에 따른 입찰의 성립 여부를 판단한다.
- ② 입주자대표회의 또는 관리주체는 제1항에 따른 판단 결과 입찰이 성립된 경우, 유효한 입찰 가운데 제7조의 기준에 따라 낙찰자를 선정한다.



공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단



공동주택관리
감사사례

1-3. 「주택관리업자 및 사업자선정 지침」주택관리업자의 선정에 있어서 제18조(참가자격의 제한) 및 제19조(제출서류)에서 정하는 바에 따라 입찰공고하여야 함에도 임의적으로 추가로 제한하거나 요구하여 업체를 선정하였습니다.

주택관리업자 및 사업자 선정지침 제18조(참가자격의 제한)

- ① 주택관리업자가 입찰공고일 현재 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 경쟁입찰에 참가할 수 없으며, 입찰에 참가한 경우에는 그 입찰을 무효로 한다.(수의계약의 경우에도 해당된다)
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. 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 포함 한다)이 임·직원으로 소속된 주택관리업자
 7. 주택관리업자 선정과 관련하여 입찰담합으로 공정거래위원회로부터 과징금 처분을 받은 후 6개월이 경과되지 아니한 자
- ② 주택관리업자는 영업지역의 제한을 받지 아니한다.

주택관리업자 및 사업자 선정지침 제19조(제출서류)

입찰에 참가하는 주택관리업자는 다음 각 호의 서류를 입주자대표회의에 제출하여야 한다.
(비전자적인 방식의 경우 다음 각 호 중 제1호, 제4호, 제5호는 원본을 제출하여야 한다.)

1. 입찰서 1부
2. 주택관리업등록증 사본 1부
3. 사업자등록증 사본 1부
4. 법인등기부등본(개인은 주민등록등본을 말한다) 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. 그 밖에 입찰에 필요한 서류(제1호부터 제7호와 관련한 추가서류에 한하며, 그 밖의 서류를 포함하지 못한다)

Ⅳ. 공동주택 관리진단

| 사례 |

- 주택관리업자 선정
 - 결산재무제표(부채비율표기, 국세청 발행본), 최근 3개월 은행 평균잔액 증명서요구

1-4. 주택관리업자를 선정(수의계약 포함)한 경우 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」제11조에 따라 그 결과를 공동주택관리정보시스템에 즉시 공개하여야 함에도 미공개하였습니다.

주택관리업자 및 사업자 선정지침 제11조(선정결과 공개)

- ① 입주자대표회의는 영 제5조제2항제1호에 따른 주택관리업자 영 제25조에 따른 사업자 선정 입찰의 낙찰자가 결정된 경우에는 다음 각 호의 내용을 관리주체에게 즉시 통지하여야 한다.
 1. 입찰공고 내용(경쟁입찰을 대상으로 한다)
 2. 선정결과 내용(수의계약을 포함한다)
 - 가. 주택관리업자 또는 사업자의 상호 · 주소 · 대표자 및 연락처
 - 나. 계약금액
 - 다. 계약기간
 - 라. 수의계약인 경우 그 사유
 - 마. 적격심사인 경우 그 평가결과. 다만, 「개인정보 보호법」에 따른 개인정보는 제외한다.
- ② 관리주체는 제1항에 따른 통지를 받거나 사업자선정의 낙찰자를 결정한 경우, 제1항 각 호의 사항을 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 인터넷 포털을 통해 관리주체가 운영 · 통제하는 유사한 기능의 웹사이트 또는 관리사무소의 게시판을 말한다. 이하 같다) 및 동별게시판(통로별 게시판이 설치된 경우에는 이를 포함한다. 이하 같다), 공동주택관리정보시스템에 낙찰자 결정일의 다음날(토요일과 「관공서의 공휴일에 관한 규정」제2조에 따른 공휴일을 제외한 날을 말한다) 18시까지 공개하여야 한다.

1-5. 관리주체는 국토교통부장관이 고시하는 경쟁입찰의 방법으로 공사 및 용역 사업자를 선정하고 집행해야 함에도 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」제26조(참가자격 제한), 제27조(제출서류)를 추가하여 업체를 선정하였습니다.



공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단



공동주택관리
감사사례

공동주택관리법 제25조(관리비등의 집행을 위한 사업자 선정)

의무관리대상 공동주택의 관리주체 또는 입주자대표회의가 제23조제4항제1호부터 제3호까지의 어느 하나에 해당하는 금전 또는 제38조제1항에 따른 하자보수보증금과 그 밖에 해당 공동주택 단지에서 발생하는 모든 수입에 따른 금전(이하“관리비등”이라 한다)을 집행하기 위하여 사업자를 선정하려는 경우 다음 각 호의 기준을 따라야 한다.

1. 전자입찰방식으로 사업자를 선정할 것. 다만, 선정방법 등이 전자입찰 방식을 적용하기 곤란한 경우로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 경우에는 전자입찰방식으로 선정하지 아니할 수 있다.
2. 그 밖에 입찰의 방법 등 대통령령으로 정하는 방식을 따를 것

공동주택관리법 시행령 제25조(관리비등의 집행을 위한 사업자 선정)

- ① 법 제25조에 따라 관리주체 또는 입주자대표회의는 다음 각 호의 구분에 따라 사업자를 선정(계약의 체결을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)하고 집행해야 한다.

<개정 2017.1.10., 2021.1.5., 2021.3.30.>

1. 관리주체가 사업자를 선정하고 집행하는 다음 각 목의 사항

가. 청소, 경비, 소독, 승강기유지, 지능형 홈네트워크, 수선·유지(냉방·난방 시설의 청소를 포함한다)를 위한 용역 및 공사

나. 주민공동시설의 위탁, 물품의 구입과 매각, 잡수입의 취득(제29조의3제1항 각 호의 시설의 임대료에 따른 잡수입의 취득은 제외한다), 보험계약 등 국토교통부장관이 정하여 고시하는 사항

2. 입주자대표회의가 사업자를 선정하고 집행하는 다음 각 목의 사항

가. 법 제38조제1항에 따른 하자보수보증금을 사용하여 보수하는 공사

나. 사업주체로부터 지급받은 공동주택 공용부분의 하자보수비용을 사용하여 보수하는 공사

3. 입주자대표회의가 사업자를 선정하고 관리주체가 집행하는 다음 각 목의 사항

가. 장기수선충당금을 사용하는 공사

나. 전기안전관리(「전기안전관리법」 제22조제2항 및 제3항에 따라 전기설비의 안전 관리에 관한 업무를 위탁 또는 대행하게 하는 경우를 말한다)를 위한 용역

- ② 법 제25조제1호에 따른 전자입찰방식에 대해서는 제5조제1항을 준용한다.

- ③ 법 제25조제2호에서“입찰의 방법 등 대통령령으로 정하는 방식”이란 다음 각 호에 따른 방식을 말한다.

<개정 2017. 8. 16.>

Ⅳ. 공동주택 관리진단

1. 국토교통부장관이 정하여 고시하는 경우 외에는 경쟁입찰로 할 것. 이 경우 다음 각 목의 사항은 국토교통부 장관이 정하여 고시한다.
 - 가. 입찰의 절차
 - 나. 입찰 참가자격
 - 다. 입찰의 효력
 - 라. 그 밖에 사업자의 적정한 선정을 위하여 필요한 사항
2. 입주자대표회의의 감사가 입찰과정 참관을 원하는 경우에는 참관할 수 있도록 할 것
- ④ 입주자등은 기존 사업자(용역 사업자만 해당한다. 이하 이 항에서 같다)의 서비스가 만족스럽지 못한 경우에는 전체 입주자등의 과반수의 서면동의로 새로운 사업자의 선정을 위한 입찰에서 기존 사업자의 참가를 제한하도록 관리주체 또는 입주자대표회의에 요구할 수 있다. 이 경우 관리주체 또는 입주자대표회의는 그 요구에 따라야 한다.

주택관리업자 및 사업자 선정지침 제26조(참가자격의 제한)

- ① 사업자가 입찰공고일 현재 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 경쟁입찰에 참가할 수 없으며, 입찰에 참가한 경우에는 그 입찰을 무효로 한다. (수의계약의 경우에도 해당된다)
 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. 해당 입찰과 관련하여 물품·금품·발전기금 등을 입주자, 사용자, 입주자대표회의(구성원을 포함한다), 관리주체(관리사무소 직원을 포함한다) 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 6개월이 경과되지 아니한 자
- ② 사업자는 영업지역의 제한을 받지 아니한다. 다만, 해당 법령에서 영업지역을 제한하는 경우에는 그러하지 아니하다.



공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단



공동주택관리
감사사례

주택관리업자 및 사업자 선정지침 제27조(제출서류)

입찰에 참가하는 사업자는 다음 각 호의 서류를 관리주체에게 제출한다.

(비전자적인 방식의 경우 다음 각 호 중 제1호, 제4호 및 제5호는 원본을 제출하여야 한다.)

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. 법인등기부등본(개인은 주민등록등본을 말한다) 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. 그 밖에 입찰에 필요한 서류(제1호부터 제7호와 관련한 추가서류에 한하며, 그 밖의 서류를 포함하지 못한다)

| 사례 |

- 아스콘포장 부분보수공사 업체 선정
 - 제출서류(각서)를 추가 요구하고 최저가업체 탈락시킴
- 재활용품 및 헌옷수거 업체 선정
 - 공고일 현재 1,000세대 이상 10개단지 수거실적 있는 업체, 사업주 명의 야적장 500평 이상 보유, 5톤 집게 차량 3대 이상 등 과도한 제한
 - 연 40톤 단지 내 폐기물 무료 수거 조건 명기 및 우편접수 불가
 - 한국 폐자원 재활용 수집협회 및 한국자원 재활용 기술연합 등록업체로 제한
- 소독용역 업체 선정
 - 법인설립 3년 이상, 1,000세대 이상 10개단지 이상 실적요구, 영업배상책임보험 1억 이상 요구
 - (사)한국방역협회 회원증명서 요구, 각 지회 회원 증명서 요구
- 단지 내 향나무 전지작업
 - 공고일 기준 5개단지 이상 조경실적 유지하고 있는 업체 요구
- LED조명기기 교체 업체
 - 회사설립 만 5년 이상 요구
- 음식물수거용기 세척 및 소독 업체
 - 계약이행보증금을 계약금액의 20% 징구 (일반용역사업자인 경우 10%임)

Ⅳ. 공동주택 관리진단

- 횡주관 세정 및 집수정 준설공사, 소방시설점검 및 방화관리대행 업체, 소독, 오수처리관리, 소방시설 보수 업체, 경비(보안)용역 업체
 - 평가배점표 미공고, 당일접수
- 음식물 수거용기 세척 및 소독 업체, 재활용품수거 업체, 저수조청소 업체, 시설물 정밀점검 업체, 소방시설 점검 및 방화관리대행 업체, 세라믹 몰딩교체(보수) 공사 업체, 소독용역 업체, 전기자재 연간 공급 업체, 소방시설 보수 업체
 - 낙찰방법에 있어 관리규약에 적격심사 방법으로 선정하도록 하고 있음에도 최저가(일반 경쟁 입찰) 업체선정, 당일접수
- 경비용역 업체
 - 경비업 행위 후 5년 이상 경과업체, 인천지역 1000세대 5개 단지 실적요구, 최근 3년간 경비업법 위반 과태료 처분 받지 않은 업체
- 청소업체 입찰공고
 - 인천소재 20개단지 이상 관리, 공고일 현재 3년간 행정처분 받지 않은 업체
- 승강기 유지관리업체 입찰공고
 - 법인설립 5년 이상

1-6. 주택관리업자선정에 있어 입주자대표회의는 국토교통부장관이 고시하는 경쟁입찰의 방법으로 사업자를 선정하고 집행해야 함에도 주택관리업자 선정에 있어 입주자대표회의 회의록 상 일반경쟁(계약기간 3년)에 대한 기록만 있고, 별도로 의결한 내용이 없음에도 적격심사제로 입찰공고하고 업체를 선정 하였습니다.

- 입찰 내역서(입찰가격 산출방법)에 대한 구체적인 결정사항이 없음에도 평가자 임의대로 심사하여 업체를 선정

공동주택관리법 제7조(위탁관리)

- ① 의무관리대상 공동주택의 입주자등이 공동주택을 위탁관리할 것을 정한 경우에는 입주자 대표회의는 다음 각호의 기준에 따라 주택관리업자를 선정하여야 한다.
 1. 「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제2호에 따른 정보처리시스템을 통하여 선정 (이하 “전자입찰방식”이라 한다)할 것. 다만, 선정방법 등이 전자 입찰방식을 적용하기 곤란한 경우로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 경우에는 전자입찰방식으로 선정 하지 아니할 수 있다.
 2. 그 밖에 입찰의 방법 등 대통령령으로 정하는 방식을 따를 것



공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단



공동주택관리
감사사례

- ② 입주자들은 기존 주택관리업자의 관리 서비스가 만족스럽지 못한 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 새로운 주택관리업자 선정을 위한 입찰에서 기존 주택관리업자의 참가를 제한하도록 입주자대표회의에 요구 할 수 있다. 이 경우 입주자대표회의는 그 요구에 따라야 한다.

공동주택관리법 시행령 제5조(주택관리업자의 선정 등)

- ① 법 제7조제1항제1호에 따른 전자입찰방식의 세부기준, 절차 및 방법 등은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.
- ② 법 제7조제1항제2호에서“입찰의 방법 등 대통령령으로 정하는 방식”이란 다음 각 호에 따른 방식을 말한다.
 1. 국토교통부장관이 정하여 고시하는 경우 외에는 경쟁입찰로 할 것. 이 경우 다음 각 목의 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.
 - 가. 입찰의 절차
 - 나. 입찰 참가자격
 - 다. 입찰의 효력
 - 라. 그 밖에 주택관리업자의 적정한 선정을 위하여 필요한 사항
 2. 제1호에도 불구하고 계약기간이 끝난 주택관리업자를 수의계약의 방법으로 다시 관리 주체로 선정하려는 경우에는 다음 각 목의 요건을 모두 갖추는 것
 - 가. 관리규약으로 정하는 절차에 따라 입주자들의 의견을 청취한 결과 전체 입주자들의 10분의 1 이상이 서면으로 이의를 제기하지 아니할 것
 - 나. 가목의 요건이 충족된 이후 입주자대표회의 구성원 3분의 2 이상이 찬성할 것
 3. 입주자대표회의의 감사가 입찰과정 참관을 원하는 경우에는 참관할 수 있도록 할 것
 4. 계약기간은 장기수선계획의 조정 주기를 고려하여 정할 것
- ③ 법 제7조제2항 전단에 따라 입주자들이 새로운 주택관리업자 선정을 위한 입찰에서 기존 주택관리업자의 참가를 제한하도록 입주자대표회의에 요구하려면 전체 입주자등 과반수의 서면동의가 있어야 한다.

1-7. 소독 및 조경관리 업체 선정에 있어 관리규약 적격심사표가 지침에 적합하지 않을 경우 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」의 적격심사제 표준평가표를 적용해야 하나, 이를 따르지 않음은 물론 부채비율 명기를 요구하고, 낙찰일로부터 5일 이내 계약 체결하도록 하였습니다. 또한 관리규약 적격심사표가 지침에 적합하지 않을 경우 세부 배점 기준을 정해야 함에도 입주자대표회의에서 이를 의결한 회의 결과가 없습니다.

Ⅳ. 공동주택 관리진단

주택관리업자 및 사업자 선정지침 제7조(낙찰의 방법)

- ① 낙찰의 방법은 다음 각 호와 같다.
 1. 적격심사제 : [별표 4] 또는 [별표 5], [별표 6]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, 입주자대표회의의 의결을 거쳐서 결정하여야 한다. 다만, 입주민투표(전자적 방법을 포함한다)로 낙찰방법을 결정하고자 하는 경우(공사 또는 용역사업에 한한다)에는 관리규약으로 대상 금액을 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.

1-8. 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」제21조에 따라 주택관리업자와 계약을 체결할 때에 주택관리업자에게 계약보증금을 징구하여야 하나 이를 이행하지 아니하였습니다.

1-9. 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」제21조에 따라 주택관리업자와 계약 체결 후 1개월 이내에 4대 보험(고용보험, 국민건강보험, 국민연금, 산업재해보상보험) 가입증명서를 징구하여야 하나 이를 이행하지 아니하였습니다.

주택관리업자 및 사업자 선정지침 제21조(계약체결)

- ① 계약은 입주자대표회의를 대표하는 자가 낙찰자로 선정된 주택관리업자와 체결한다. 이 경우 입주자대표회의의 감사는 참관할 수 있다.
- ② 제1항에 따른 계약은 입찰정보 및 낙찰금액 등과 동일한 내용으로 체결되어야 한다.
- ③ 입주자대표회의는 낙찰자로 선정된 주택관리업자가 특별한 사유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우에 그 낙찰을 무효로 할 수 있다. 이 경우 기존에 낙찰자로 선정된 주택관리업자를 제외하고 유효한 입찰이 2인 이상(제한경쟁입찰은 3인 이상)인 경우에는 제7조의 기준을 준용하여 2위에 해당하는 자를 결정하여 낙찰자로 선정할 수 있다.
- ④ 입주자대표회의는 계약을 체결할 때에 주택관리업자에게 제31조제3항에 따른 계약보증금과



공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단



공동주택관리
감사사례

계약체결 후 1개월 이내에 4대 보험(고용보험, 국민건강보험, 국민연금, 산업재해보상보험) 가입증명서를 받아야 한다.

tip! 참고사항

- 관리주체 또는 입주자대표회의에서 공사 및 용역 사업자를 선정할 때에는 입찰공고 내용에 사업자 선정지침 제24조제1항 각 호의 사항을 명시하고 명시된 내용에 따라 입찰과정을 진행하여야 합니다.

주택관리업자 및 사업자 선정지침 제24조(입찰공고 내용)

- ① 입찰공고 내용에는 다음 각 호의 사항이 명시되어야 하며, 명시된 내용에 따라 입찰과정을 진행하여야 한다.
 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, 마감시간 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. 그 밖에 입찰에 필요한 사항(제1호부터 제10호까지의 사항 외 계약체결과 관련하여 설명이 필요한 사항 또는 기타사항 등을 기재)
- ② 전자입찰의 경우에는 제8조제1항에 따른 방법으로 서류를 제출하여야 한다.
- ③ 입찰시 입찰서제출 마감일시는 입찰업무의 원활한 수행을 위해 근무일(토요일과 「관공서의 공휴일에 관한 규정」제2조에 따른 공휴일을 제외한 날을 말한다)의 17시까지로 한다. 다만, 제15조제1항에 따른 입찰공고기간을 초과하여 공고한 경우에는 제출마감 시간을 17시 이전으로 정할 수 있으며 이 경우 입찰공고문에 명시하여야 한다.
- ④ 전자입찰시스템에 게시된 내용과 붙임 파일 형태의 입찰공고문의 내용이 서로 다른 경우에

Ⅳ. 공동주택 관리진단

는 입찰공고문의 내용이 우선한다. 다만, 입찰공고일은 전자입찰시스템에 게시된 날과 입찰 공고일이 다른 경우 전자입찰시스템에 게시한 날이 우선한다.

- ⑤ 관리주체는 제1항에 따른 입찰공고 시 다음 각 호의 어느 하나에 따른 방법으로 입찰가격의 상한을 공고할 수 있다. 다만, 잡수입의 경우 다음 각 호 중 제1호의 방법으로 입찰가격의 하한을 공고 할 수 있다.

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

- ⑥ 제1항제5호에 따른 개찰일시는 입찰서의 제출마감 일시부터 1시간이 지난 때로 한다.

- 용역 사업자를 선정할 경우의 입찰가격은 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」제28조에 따라 월간 용역비에 용역기간 개월 수를 곱하여 산정한 금액입니다. 또한 위 지침 제24조 제1항제8호에 따라 입찰 유의사항에 입찰가격 산출 방법 및 기준을 명시하는 것이 적합합니다.

주택관리업자 및 사업자 선정지침 제28조(입찰가격 산출방법)

- ① 사업자 선정의 경우 입찰가격은 부가가치세를 제외한 금액으로 한다.
- ② 용역 사업자 선정의 경우 입찰가격은 월간 용역비에 용역기간 개월 수를 곱하여 산정한 금액으로 한다.
- ③ 공사 사업자 선정의 경우 입찰가격은 총 공사금액 또는 단가로 한다.

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」제4조제2항(별표 1)에 따라 제한경쟁 입찰로 사업자를 선정할 경우 사업실적은 입찰서제출 마감일로부터 최근 5년간 계약목적물과 같은 종류의 실적으로만 제한할 수 있습니다. 또한 제한경쟁입찰의 제한요건으로 사업실적을 둔 것은 해당 업종의 사업자로서 그 동안 수행한 사업실적을 일정한 경력으로 둔 경험치를 인정한다는 의미이므로 서류제출 마감일 기준으로 진행 중인 실적은 포함되지 않는 것이 바람직 합니다.

- 아울러 제한경쟁입찰의 준수요건인 과도한 제한 여부의 판단과 관련하여 국토통부에서는 위 지침 해설서로 사업실적과 자본금의 설정범위 규모를 다음과 같이 권장하고 있으니 향후 입찰공고 시 참고 하시기 바랍니다.



공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단



공동주택관리
감사사례

- 사업실적 | 적격심사제 표준평가표의 심사기준 상 상한선(5건)을 참고하여 설정
- 자본금 | 해당 법령에서 사업등록의 요건 등으로 제시하고 있는 자본금 등을 고려하여 제한선 결정
- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」제4조제2항(별표 1)에 따라 제한경쟁 입찰로 사업자를 선정하는 경우 제한조건은 사업실적, 기술능력, 자본금이며, 이 외의 제한사항은 과도한 제한에 해당되어 위 지침에 적합하지 않습니다.
- 계약기간이 만료되는 기존 주택관리업자와 재계약을 체결하는 경우에는 공동주택관리법령 등 관련 규정에 따라 다음과 같은 절차를 이행하여 적법하게 재선정 하여야 하니 참고하시기 바랍니다.

기존 주택관리업자와의 재계약 절차

서울시 관리규약준칙 16차('22.08.17)

협의

입대의에서는 기존 주택관리업자와 재계약 조건 등 협의



제안

입대의 구성원 과반수 찬성으로 재계약 제안 의결 (만료 60일전)



공개

입주자등에 재계약 관련 사전 정보공개 및 의견청취(7일 이상)



의견청취

입주자등의 10분의 1 이상이 서면으로 이의 제기하지 않은 경우



선정

입주자대표회의의 구성원 3분의 2 이상 찬성으로 재계약 의결



재계약

기존 주택관리업자와 재계약(수의계약) 체결

Ⅳ. 공동주택 관리진단

2) 공사 관련 규정을 위반한 수의계약 부적정

- 2-1. 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」제4조 제3항 [별표 2] 수의계약 대상 공사가 아님에도 관리주체에서 공문을 통해 입주자대표회의 의견 수렴 후 수의 계약을 하였습니다.
- 2-2. 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」[별표 2] 천재지변, 안전사고 발생 등 긴급할 경우 수의계약을 할 수 있으나 계약해지 사유를 들어 수의계약을 하였습니다.
- 2-3. 수의계약의 경우 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」[별표 2]에 따라 계약기간이 만료되는 기존 사업자를 평가하여 입주자대표회의 구성원 과반수로 의결하여야 하나 과반수 미달로 의결하거나 평가 자료 없이 수의계약을 하였습니다.
- 2-4. 관리주체가 300만원 초과와 공사 관련 사업자를 선정하고자 할 경우 경쟁입찰의 방법에 따라 업체를 선정해야 함에도 입찰공고 없이 견적서를 받아 선정하였습니다.
- 2-5. 관리주체 또는 입주자대표회의는 관리비등의 집행을 위한 사업자선정에 있어 국토교통부장관이 정하여 고시하는 경쟁입찰의 방법으로 사업자를 선정하여야 함에도 사업주체 관리시 경비, 청소업체 선정에 있어 입찰공고를 하지 않고 기존 관리주체인 (주)00개발과 수의계약하고, 이후 입주자대표회의 구성 후 사업실적 평가표 검토 후 차기 회의에서 결정하기로 하였으나 이후 회의 의결 근거 없이 다시 수의 계약을 하였습니다.
- 2-6. 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」[별표 2] 제9호에 따르면 수의계약의 경우 계약기간이 만료되는 기존 용역사업자에 대한 사업수행 실적을 평가하여 입주자대표회의 과반수이상의 찬성으로 수의계약이 가능하나, 입주초기 승강기 시공업체에서 무상A/S 하는 승강기 유지보수업체를 기존 용역사업자로 판단하여 입주자대표회의 의결로 수의계약(3년)을 체결하였습니다.

주택관리업자 및 사업자 선정지침 제4조(입찰의 방법)

- ① 제2조에 따라 주택관리업자 및 사업자를 선정할 때에는 경쟁입찰을 하여야 한다.
- ③ 제1항에도 불구하고 [별표 2]에 해당하는 경우에는 수의계약을 할 수 있다.
- ⑤ 제3항에 따른 수의계약의 경우 수의계약 전에 계약상대자 선정, 계약 조건 등 계약과 관련한 중요 사항에 대하여 영 제14조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 한다.



공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단



공동주택관리
감사사례

[별표 2] (제4조제3항 관련)

수의계약의 대상

다음의 어느 하나에 해당하는 경우 수의계약을 할 수 있다.

1. 보험계약을 하는 경우
2. 공산품을 구입하는 경우
3. 분뇨의 수집·운반(정화조 청소 포함)과 같이 타 법령이나 자치법규에서 수수료를 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 마감공사는 연장선상에 있는 추가 공사를 본 공사 금액의 10% 이내에서 현재의 시공자와 계약하는 경우
6. 공사 및 용역 등의 금액이 300만원(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.
7. 일반경쟁입찰 또는 제한경쟁입찰이 2회 이상 유찰된 경우. 다만, 이 경우에는 최초로 입찰에 부친 내용을 변경 할 수 없다.
8. 영 제5조제2항제2호 단서에 따라 계약기간이 만료되는 기존 주택관리업자의 주택관리 만족도를 관리규약에서 정하는 절차에 따라 입주자등으로부터 사전에 의견을 청취한 결과 입주자등의 10분의 1 이상이 서면으로 관리방법의 변경 또는 주택관리업자의 교체를 요구하지 아니한 경우로서 입주자대표회의의 구성원 3분의 2 이상이 찬성한 경우
9. 계약기간이 만료되는 기존 사업자([별표 7]의 사업자로서 공사 사업자는 제외한다)의 사업 수행실적을 관리규약에서 정하는 절차에 따라 평가하여 다시 계약이 필요하다고 영 제14조 제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의에서 의결(임대주택의 경우 임대사업자가 임차인 대표회의와 협의)한 경우
10. 그 밖에 천재지변, 안전사고 발생 등 긴급한 경우로서 경쟁입찰에 부칠 여유가 없을 경우 (선조치 후보고 가능)

| 사례 |

- 입찰 미실시(포개기 방법 수의계약)
 - 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」[별표 2] 제6호에 따라 300만원 이하의 경우 수의계약이 가능함에 따라 동종 공사임에도 금액 300만원 이하 수의 계약을 이용, 공사금액을 나누어

Ⅳ. 공동주택 관리진단

승강기 유지관리업체와 수의계약을 체결

- 입주자대표회의에서 경쟁입찰하기로 의결하였음에도 이를 무시하고 1~9동(1차) 작업(2,640,000원)을 수의계약체결 하였고, 10~17동(2차) 작업(2,590,909원) 입찰공고시 우편접수 불가한 것으로 하여 입찰공고

tip! 참고사항

- 입주자대표회의 및 관리주체는 관리비등의 집행을 위한 사업자 선정 시 「공동주택관리법 시행령」 제25조제3항에 따라 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」[별표 2]에서 정한 수의계약의 대상이 아닐 경우 경쟁입찰의 방법으로 진행하여야 합니다.
- 입주자대표회의 및 관리주체는 관리비등의 집행을 위한 공사 및 용역 등의 사업자 선정을 수의계약으로 진행하는 경우에는 반드시 입주자대표회의의 의결이 필요합니다.
- 수의계약으로 사업자를 선정한 경우라도 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」제11조제2항에 따라 사업자 선정결과를 당 아파트 인터넷 홈페이지(홈페이지가 없는 경우 관리사무소나 게시판 등)와 공동주택 관리정보시스템(k-apt)에 공개하여야 합니다.

주택관리업자 및 사업자 선정지침 제11조(선정결과 공개)

- ② 관리주체는 제1항에 따른 통지를 받거나 사업자선정의 낙찰자를 결정한 경우, 제1항 각 호의 사항을 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 인터넷포털을 통해 관리주체가 운영·통제하는 유사한 기능의 웹사이트 또는 관리사무소의 게시판을 말한다. 이하 같다) 및 동별게시판(통로별 게시판이 설치된 경우에는 이를 포함한다. 이하 같다), 공동주택관리정보시스템에 낙찰자 결정일의 다음날(토요일과 「관공서의 공휴일에 관한 규정」제2조에 따른 공휴일을 제외한 날을 말한다) 18시까지 공개하여야 한다.

- 계약시 국세 및 지방세 납세증명서의 유효기간을 반드시 확인하신 후 계약체결하시기 바랍니다.
- 참고적으로 집행금액이 300만원 이하의 소액으로서 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 따른 수의 계약의 대상이 된다 하더라도 반드시 2인 이상의 견적서를 징구하여 사업자를 선정하시기 바랍니다.
- 관리규약에 따라 기존 사업자와 재계약을 체결하는 경우에도 용역업체로부터 사업자등록증, 인허가 서류 등을 제출받아서 미리 변동사항을 확인하시기 바랍니다.



공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단



공동주택관리
감사사례

- 관리주체가 수의계약으로 사업자를 선정하는 경우에는 사전에 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 하며, 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」[별표 2]에 따라 수의계약 대상에 해당하는 경우라 하더라도 경쟁 입찰이 가능한 경우에는 관리비 절감 여부 등을 검토하여 당 아파트의 판단에 따라 더 합리적인 사업자 선정방법을 선택하시기 바랍니다.

3) 입찰의 절차에 따르지 않은 선정 등

- 3-1. 적격심사제로 업체를 선정시 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제16조(입찰공고 내용)에 평가배점표를 공고 하여야 함에도 공고하지 않고 임의적으로 입주자대표회의에서 평가하여 선정하였습니다.

주택관리업자 및 사업자 선정지침 제16조(입찰공고 내용)

- ① 입찰공고 내용에는 다음 각 호의 사항이 명시되어야 하며, 명시된 내용에 따라 입찰과정을 진행하여야 한다.
4. 입찰의 종류 및 낙찰의 방법
(적격심사제의 경우, 세부배점 간격이 제시된 평가배점표 포함)

- 3-2. 모든 거래 행위에 따른 증빙서류는 5년간 보관하여야 하나 사업주체 관리기간 중 각종 용역업체선정 등 입찰관련서류 일체를 보관하지 않고 있습니다.

공동주택관리법 제27조(회계서류의 작성·보관 및 공개 등)

- ① 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 관리비등의 징수·보관·예치·집행 등 모든 거래 행위에 관하여 장부를 월별로 작성하여 그 증빙서류와 함께 해당 회계연도 종료일부터 5년간보관하여야 한다. 이 경우 관리주체는 「전자문서 및 전자거래 기본법」제2조제2호에 따른 정보처리 시스템을 통하여 장부 및 증빙서류를 작성하거나 보관할 수 있다.

- 3-3. 낙찰자 결정에 있어 제한경쟁 입찰의 경우 3개 이상의 유효한 입찰자 중 낙찰자를 선정하여야 하나 이를 무시하고 선정하였습니다.

주택관리업자 및 사업자 선정지침 제5조(입찰의 성립)

- ① 일반경쟁입찰과 지명경쟁입찰은 2인 이상의 유효한 입찰로 성립하며, 제한경쟁입찰은 3인 이상의 유효한 입찰로 성립한다.

Ⅳ. 공동주택 관리진단

Ⅰ 사례 Ⅰ

· 승강기 유지관리업체 선정 부적정

- 제한경쟁입찰의 경우 유효한 입찰이 3개 업체이상이어야 함에도 4개 참여업체 중 2개 업체가 기준미달로 무효처리 하였음에도 유찰하지 않고 이 중 최저가 업체를 선정하였습니다.

3-4. 재활용 및 헌옷수거, 소독, 청소업체, 승강기 지적사항에 대한 보수공사 업체선정에 있어 관리주체가 제한경쟁입찰 방법으로 사업자를 선정할 경우 사전 입주자대표회의 의결이 있어야 하나 입찰종류 및 제한경쟁입찰 시 제한내용에 대해 의결한 내용이 없음에도 입찰공고하여 업체를 선정하였습니다.

- 자본금 2억이상, 최근 3년간 공동주택 20개단지 이상 관리실적 제한
- 입찰무효에 대해 알리는 방법을 명기하지 않음

주택관리업자 및 사업자 선정지침 제4조(입찰의 방법)

- ④ 제2항에 따른 입찰의 경우 입찰공고 전에 입찰의 종류 및 방법, 참가자격 제한 등 입찰과 관련한 중요 사항에 대하여 영 제14조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 한다.

3-5. 관리주체는 경비(보안) 용역업체선정에 있어 국토교통부장관이 고시하는 경쟁입찰의 방법으로 사업자를 선정하고 집행해야 함에도 입찰공고내용에 입찰 무효에 대해 알리는 방법을 명기하지 않음은 물론, 입찰공고한 경비용역 세부산출내역 기준표(발주처)에 따르면 국민연금의 경우 법정요율을 반드시 적용하도록 하고 있음에도 낙찰자 결정(적격심사제) 시 이를 적용하지 않은 업체를 선정하였습니다.

3-6. 낙찰자가 계약을 이행하지 않을시 계약보증금을 회수하여야 하나 이를 이행하지 않음은 물론, 전년도 금액보다 적을시 자동유찰하는 조건을 명기하여 공고하였습니다.

주택관리업자 및 사업자 선정지침 제31조(입찰보증금 등)

- ③ 계약상대자는 주택관리업자계약, 용역계약, 단가계약의 경우 계약금액의 100분의 10을, 공사계약의 경우 계약금액의 100분의 20을 발주처인 공동주택에 계약보증금으로 납부하여야 한다.
- ⑤ 계약상대자가 계약상의 의무를 이행하지 아니하였을 때에는 해당 계약보증금을 발주처에 귀속시켜야 한다.



공동주택
일반현황



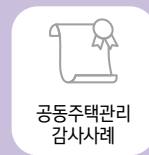
공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단



공동주택관리
감사사례

tip! 참고사항

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」의 개정으로 적격심사제로 낙찰을 하는 경우에도 전자입찰의 방식을 사용하여야 하며 그 평가결과를 의무적으로 공개하여야 합니다.
(「개인정보 보호법」에 따른 개인정보는 제외)

주택관리업자 및 사업자 선정지침 제11조(선정결과 공개)

- ① 입주자대표회의는 영 제5조제2항제1호에 따른 주택관리업자 영 제25조에 따른 사업자 선정 입찰의 낙찰자가 결정된 경우에는 다음 각 호의 내용을 관리주체에게 즉시 통지하여야 한다.
 1. 입찰공고 내용(경쟁입찰을 대상으로 한다)
 2. 선정결과 내용(수의계약을 포함한다)
 - 가. 주택관리업자 또는 사업자의 상호 · 주소 · 대표자 및 연락처
 - 나. 계약금액
 - 다. 계약기간
 - 라. 수의계약인 경우 그 사유
 - 마. 적격심사인 경우 그 평가결과. 다만, 「개인정보 보호법」에 따른 개인정보는 제외한다.
- ② 관리주체는 제1항에 따른 통지를 받거나 사업자선정의 낙찰자를 결정할 경우, 제1항 각 호의 사항을 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 인터넷 포털을 통해 관리주체가 운영 · 통제하는 유사한 기능의 웹사이트 또는 관리사무소의 게시판을 말한다. 이하 같다) 및 동별게시판(통로별 게시판이 설치된 경우에는 이를 포함한다. 이하 같다), 공동주택관리정보시스템에 낙찰자 결정일의 다음날(토요일과 「관공서의 공휴일에 관한규정」제2조에 따른 공휴일을 제외한 날을 말한다) 18시까지 공개하여야 한다.

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」[별표 2] 제7호의 수의계약 대상에는 일반경쟁입찰 또는 제한경쟁 입찰이 2회 이상 유찰된 경우로 이 경우에는 최초로 입찰에 붙인 내용을 변경할 수 없습니다.
따라서 2차 입찰내용을 변경하였을 경우에는 추가(3차) 입찰공고 후 유찰된 경우에 수의계약으로 전환하는 것이 바람직합니다.
- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」제4조제2항[별표 1]에 따라 제한경쟁입찰로 사업자를 선정할 경우 사업실적은 입찰서 제출 마감일 기준으로 최근 5년간 계약목적물과 같은 종류의 실적으로만 제한할 수 있습니다. 또한 제한경쟁입찰의 제한요건으로 사업실적을 둔 것은 해당 업종의 사업자로서 그동안 수행한 사업실적을 일정한 경력으로 둔 경험치를 인정한다는 의미이므로 서류제출 마감일 기준으로 진행 중인 실적은 포함되지 않는 것이 바람직합니다.

Ⅳ. 공동주택 관리진단

[별표 1] 제4조제2항 관련

입찰의 종류 및 방법

1. 경쟁입찰의 종류와 방법은 다음과 같다.

나. 제한경쟁입찰 : 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 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.

- 입주자대표회의 및 관리주체는 낙찰자로 선정된 사업자와 계약을 체결하는 경우 낙찰금액과 다르게 계약한 것은 부적정한 계약사무 처리이므로 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」제29조제2항에 따라 입찰정보 및 낙찰금액 등과 동일한 내용으로 계약을 체결하여야 합니다.

주택관리업자 및 사업자 선정지침 제29조(계약체결)

- ① 계약은 관리주체가 낙찰자로 선정된 사업자와 체결한다. 이 경우 입주자대표회의의 감사는 참관할 수 있다.
- ② 제1항에 따른 계약은 입찰정보 및 낙찰금액 등과 동일한 내용으로 체결되어야 한다.

- 관리비 절감 등과 관련하여, 아파트에서 정기적으로 집행하는 관리비용 중 상시근무가 필요한 일부 용역(경비, 청소 등)에서 지출하는 인건비 비용의 절대 규모를 감안한다면, 이에 대한 추가적인 검토가 필요할 것입니다.

따라서, 경비 등 상시근무가 필요한 용역계약의 경우에는 용역비 세부산출내역서와 다르게 4대 보험 미가입 등 인건비 등의 미지급 사유 발생하는 경우가 있으므로 해당 미지급 비용의 정산이 가능하도록 계약서 내용에 명시하고, 용역비 지급시 4대 보험, 연차수당, 퇴직적립금 등은 용역업체가 지급사유를 입증한 경우에만 지급하도록 합니다.



공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단



공동주택관리
감사사례

- 관리주체는 공동주택관리법령 등에 따라 입주자들에게 공개해야 하는 관리현황은 관계법령을 참조하여 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 인터넷 포털을 통하여 관리주체가 운영·통제하는 유사한 기능의 웹사이트 또는 관리사무소의 게시판을 말함) 및 동별게시판과 공동주택관리정보시스템(<http://www.k-apt.go.kr>) 등에 빠짐없이 정확하게 공개하여 관리업무의 투명성을 확보하시기 바라며, 특히, 공동주택관리정보시스템에 정보 공개할 경우에는 누락이나 오류사항이 없는지 확인하여야 합니다.



Ⅳ. 공동주택 관리진단

〈공동주택관리 정보공개 사항〉

내용		개정전	개정후
입주자 대표 회의	입주자대표회의 소집 및 그 회의에서 의결한 사항 (영 제28조제2항)	① 인터넷홈페이지* ② 개별통지 (위 방법 중 선택사항)	좌동 (개정 X)
	동별 대표자의 선출 및 입주자대표회의의 구성원에 관한 사항 (영 제28조제2항)	① 인터넷홈페이지* ② 개별통지 (위 방법 중 선택사항)	좌동 (개정 X)
	회의록 (법 제14조제9항) (300세대 이상 - 의무적, 300세대 미만 - 임의적)	-	관리규약으로 정하는 범위·방법·절차 (신설, 2022.12.11. 시행예정)
관리 규약	관리규약 현황(영 제28조제2항)	① 인터넷홈페이지* ② 개별통지 (위 방법 중 선택사항)	좌동 (개정 X)
관리비 등	관리비 내역(세대별 부과내역 제외) (법 제23조제4항)	① 인터넷홈페이지*	① 인터넷홈페이지*
	사용료 등 내역(세대별 부과내역 제외) (법 제23조제4항)	② 공동주택관리정보 시스템(K-apt) (위 방법 모두 의무사항)	② 동별계시판** ③ 공동주택관리정보 시스템(K-apt) (위 방법 모두 의무사항)
	잡수익 내역(영 제23조제8항)		
	관리비등의 부과명세 및 연체 내용 (영 제28조제2항)	① 인터넷홈페이지* ② 개별통지 (위 방법 중 선택사항)	좌동 (개정 X)
회계 운영	외부감사인인 회계감사보고서 등 (법 제26조제3항, 제6항 - 공동주택관리정보시스템(K-apt) 에는 외부감사인인 공개)	① 인터넷홈페이지* ② 공동주택관리정보 시스템(K-apt) (위 방법 모두 의무사항)	① 인터넷홈페이지* ② 동별계시판** ③ 공동주택관리정보 시스템(K-apt) (외부감사인인 공개) (위 방법 모두 의무사항)
	내부감사보고서 (입대의감사가 공개) (규칙 제4조제4항)	인터넷홈페이지* (입대의감사가 공개)	① 인터넷홈페이지* ② 동별계시판** (위 방법 모두 의무사항)
주택 관리 업자 및 사업자 선정	입찰공고 내용 (지침 제14조제1항 (입대의의 주택관리업자 선정공고 - 입대이가 공개), 제22조)	① 인터넷홈페이지* ② 공동주택관리정보시스템 (K-apt) (위 방법 모두 의무사항)	① 인터넷홈페이지* ② 동별계시판** ③ 공동주택관리정보 시스템(K-apt) (위 방법 모두 의무사항)
	선정결과 내용 (지침 제11조제2항)	① 인터넷홈페이지* ② 공동주택관리정보 시스템 (K-apt) (위 방법 모두 의무사항)	① 인터넷홈페이지* ② 동별계시판** ③ 공동주택관리정보 시스템(K-apt) (위 방법 모두 의무사항)



주택 관리 업자 및 사업자 선정	계약서 (주택관리업자와의 위수탁계약, 관리비등 집행을 위한 공사, 용역 등) (계약자가 임대인인 경우 임대인이 공개)(법 제28조)	인터넷홈페이지*	① 인터넷홈페이지* ② 동별게시판** (위 방법 모두 의무사항)
장기 수선 계획 및 장기 수선 충당금	장기수선충당금과 그 적립금액 (세대별 부과내역 제외) (법 제23조제4항)	① 인터넷홈페이지* ② 공동주택관리정보 시스템 (K-apt) (위 방법 모두 의무사항)	① 인터넷홈페이지* ② 동별게시판** ③ 공동주택관리정보 시스템(K-apt) (위 방법 모두 의무사항)
	장기수선계획 현황 (영 제28조제2항)	① 인터넷홈페이지* ② 개별통지 (위 방법 중 선택사항)	좌동 (개정 X)
안전 관리 및 행위 허가	안전관리계획 현황 (영 제28조제2항)	① 인터넷홈페이지* ② 개별통지 (위 방법 중 선택사항)	좌동 (개정 X)
관리 주체의 업무	입주자등의 건의사항에 대한 조치결과 등 주요업무의 추진상황 (영 제28조제2항)	① 인터넷홈페이지* ② 개별통지 (위 방법 중 선택사항)	좌동 (개정 X)
공동 주택 관리에 관한 감독 등	지방자치단체의 장의 명령 등 통보서 (법 제93조제8항)	-	① 인터넷홈페이지* ② 동별게시판** (위 방법 모두 의무사항)
	국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장의 공사의 중지 등 명령 통보서 (법 제94조제3항)		

* 인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 인터넷 포털을 통하여 관리주체가 운영·통제하는 유사한 기능의 웹사이트 또는 관리사무소의 게시판을 말한다. (법 제23조제4항, 영 제20조제3항, 규칙 제4조제4항, 지침 제11조제2항)

** 통로별 게시판이 설치된 경우에는 이를 포함한다. (법 제23조제4항, 영 제23조제8항, 규칙 제4조제4항, 지침 제11조제2항)

※ 공개의무자는 특별한 언급(괄호 안 파란색 기재)이 없는 경우 관리주체가 공개의무자임

※ 공동주택관리법령 및 시행규칙 개정의 시행일은 2019.10.24.

주택관리업자 및 사업자 선정지침 시행일은 2022.03.01

V. 공동주택관리 감사사례



1. 입주자대표회의 및 선거관리위원회 운영비
2. 관리비, 사용료 및 잡수입 등 예산운영
3. 주택관리업자 및 사업자 선정 등
4. 장기수선계획 및 장기수선충당금

V. 공동주택관리 감사사례

1. 입주자대표회의 및 선거관리위원회 운영비

1) 입주자대표회의 운영비 집행 부적정(1)

「경기도 공동주택관리규약 준칙」 제32조에 의하면 입주자대표회의 운영에 소요되는 비용은 반드시 사용 목적, 참석자를 명기한 정산서와 적격지출증빙자료가 첨부된 정산서를 관리주체에 제출하여야 하며, 관리주체는 제1항의 비용에 대한 매월 직책수당과 그 밖에 소요되는 비용의 사용내역, 회의출석 수당의 지급내역을 별도의 장부(증빙자료를 포함한다)로 작성하여 보관하고, 관리비 고지서에 첨부하여 전체 입주자등에게 사용내역을 배부하여야 함.

| 지적사례 |

입주자대표회의는 관리규약 제32조에 따라 입주자대표회의 운영에 소요되는 비용은 반드시 사용 목적, 참석대상자를 명기한 정산서와 적격지출증빙 자료가 첨부된 정산서를 관리주체에 제출하여야 하며, 관리주체는 입주자대표회의 운영경비에 대해 매월 직책수당과 그 밖에 소요되는 비용의 사용내역, 회의출석수당의 지급내역 등을 별도의 장부로 작성하여 보관하여야 함에도, 2017년 01월부터 ~ 2018년 09월까지 입주자대표회의 운영에 소요된 비용에 대한 장부가 보관되어 있지 않음.

<김포시 공동주택관리 감사 사례집(2019년)>

- OO아파트 입주자대표회의와 관리주체는 입주자대표회의 운영경비에 규정되지 않은 경조사 화환 비용으로 총 3건('17년 7월 관리직원 ○ 형님상 근조 화환, '17년 9월 관리소장 모친상 근조화환, '18년 2월 동대표 ○ 모친상 근조화환) 300,000원을 입주자대표회의 운영경비로 집행하였음.
- OO아파트 입주자대표회의와 관리주체는 입주자대표회의 운영경비에 규정되지 않은 관리사무소 직원 회의 준비시 석식대(2018년 4만원, 2019년 187,700원, 2020년 165,850원)를 입주자대표회의 운영경비로 집행하였음.
- OO아파트 입주자대표회의와 관리주체는 입주자대표회의 운영경비에 규정되지 않은 추석 직원선물비('17년 9월 264천원), 제초작업시 격려금('17년 12월 40만원), 관리·경비·미화직원 포상금(145천원)을 운영경비로 집행하였음.
- OO아파트 입주자대표회의와 관리주체는 관리규약 입주자대표회의 운영경비에 규정되지 않은 출석수당 150만원(2018년 12월, 2019년 2월), 동대표 선물비 110만원(2020년 1월), 회의일자가 아닌 날 식대 158천원(2019년 2월), 관리직원 식대 117천원(2019년 8월) 총 4건 2,875,000원을



공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단



공동주택관리
감사사례

입주자대표회의 운영경비로 집행하였음.

또한, 입주자대표회의는 관리규약 제32조제1항 ‘그 밖에 입주자대표회의 운영에 소요되는 비용’에 대해 사용목적, 참석대상자를 명기한 정산서와 적격지출증빙 자료가 첨부된 정산서를 관리주체에 제출하여야 하는데도 제출하지 아니하였으며, 관리주체는 별도장부를 작성하여 보관하지 않고, 관리비 부과명세서에 입주자대표회의의 이사(총무) 명의의 계좌에 이체한 금액만을 기재하고 실제 사용내역을 공개하지 아니하였음.

- ○○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2019.9.27. 입주자대표회의를 하였으나 2019.10.1. 회의 시 식대를 관리규약과 다르게 입주자대표회의 운영경비로 집행하였음.

또한, 입주자대표회의는 관리규약 제32조제1항 ‘그 밖에 입주자대표회의 운영에 소요되는 비용’에 대해 사용목적, 참석대상자를 명기한 정산서와 적격지출 증빙자료가 첨부된 정산서를 관리주체에 제출하여야 하는데도 제출하지 아니하였으며, 관리주체는 입주자대표회의 운영경비의 사용내역을 관리비 부과명세서에 첨부하여 전체 입주자등에게 배부하여야 하는데도 총 금액만을 기재하여 배부하였음.

- ○○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 관리규약 제32조제1항제6호 가목 및 입주자대표회의 운영비 사용규정 제8조제5호 가목, 제9조제5호에 따라 입주자대표회의 교육비는 실비로 지급하게 되어 있는데도, 교육 참가 및 교육비 납부에 대한 적격증빙 없이 회장과 총무이사에게 10만원을 지급하였음.

<경기도 공동주택관리 감사 사례집(2021년)>

2) 입주자대표회의 운영비 집행 부적정(2)

- 「경기도 공동주택관리규약 준칙」 제32조제1항에 의하면 입주자대표회의 운영경비는 연간 ○만원을 예산에 편성하여 회의 출석수당 1회당 ○만원, 회장 직책수당 매월 ○만원씩 사용하도록 되어있음.

| 지적사례 |

- ○○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 관리규약 제32조제1항제3호에 따라 회장 직책수당 매월 20만원에 출석수당을 포함하도록 규정하고 있어 회장은 출석수당 지급대상이 아닌데도, 2018년 7월~2020년 6월 임시회의 개최에 따른 출석수당(11회 × 5만원, 총 55만원)을 입주자대표회의 회장에게 지급하여 회의 출석수당을 관리규약과 다르게 집행하였음.

V. 공동주택관리 감사사례

- ○○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2020년~2021년 입주자대표회의 운영경비를 아래와 같이 관리규약과 다르게 집행하였음.

<입주자대표회의 운영경비 부정적 집행 내역>

년	월	내역	관리규약	집행 내역
2020	6월	입주자대표회장 직책수당 회의출석수당(회장) 회의출석수당(감사)	매월 20만원 이하 1회당 5만원 1회당 5만원	30만원 1회당 10만원 1회당 10만원
	7월	입주자대표회장 직책수당 회의출석수당(회장) 회의출석수당(감사)	매월 20만원 이하 1회당 5만원 1회당 5만원	30만원 1회당 10만원 1회당 10만원
	8월	입주자대표회장 직책수당 회의출석수당(회장) 회의출석수당(감사)	매월 20만원 이하 1회당 5만원 1회당 5만원	30만원 1회당 10만원 1회당 10만원
	9월	입주자대표회장 직책수당 회의출석수당(회장) 회의출석수당(감사)	매월 20만원 이하 1회당 5만원 1회당 5만원	30만원 1회당 10만원 1회당 10만원
	10월	입주자대표회장 직책수당 회의출석수당(회장) 회의출석수당(감사)	매월 20만원 이하 1회당 5만원 1회당 5만원	30만원 1회당 10만원 1회당 10만원
	11월	입주자대표회장 직책수당 회의출석수당(회장) 회의출석수당(감사)	매월 20만원 이하 1회당 5만원 1회당 5만원	30만원 1회당 10만원 1회당 10만원
	12월	입주자대표회장 직책수당 회의출석수당(회장) 회의출석수당(감사)	매월 20만원 이하 1회당 5만원 1회당 5만원	30만원 1회당 10만원 1회당 10만원
2021	1월	입주자대표회장 직책수장	매월 20만원 이하	25만원
	2월	입주자대표회장 직책수장	매월 20만원 이하	25만원

<경기도 공동주택관리 감사 사례집(2021년)>



공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단



공동주택관리
감사사례

3) 입주자대표회의 운영비 집행 부적정(3)

- 「경기도 공동주택관리규약 준칙」 제32조제1항에 따르면 입주자대표회의 운영경비는 연간 ○만원을 예산에 편성하여 그 밖에 입주자대표회의 운영에 소요되는 비용(회의 시 필요한 물품 구입비용, 교통비 등)에 사용하도록 규정하고 있음.

Ⅰ 지적사례 Ⅰ

- ○○아파트 관리주체는 입주자대표회의 운영경비 예산을 편성할 때 관리규약 제32조제1항에서 정한 연간 2,500만원내에서 편성하여야 하는데도, 2018년 3,800,000원, 2019년 2,170,080원, 2020년 580,000원을 관리규약에서 정한 예산 금액을 초과하여 예산을 편성하였음.
또한, 입주자대표회의는 2018년, 2020년 입주자대표회의 운영경비에 규정되지 않은 관리소 직원 회식 비용, 시무식 간식비용, 입주자대표회장 명함, 노인정 간식비용, 동대표 회장 접대비로 총 463,700원을 입주자대표회의 운영경비로 집행하였음.
- ○○아파트 입주자대표회의는 입주자대표회의 운영경비에 규정되지 않은 경로당 중복일 지원비, 회식비(2018년 722,000원), 명절 선물비, 경로당 어버이날 행사지원비, 회식 및 송년 식사비(2019년 765,000원), 경로당 총회 과일 찬조비(2020년 47,000원)로 총 1,534,000원을 입주자대표회의 운영경비로 집행하였음.
- ○○아파트 입주자대표회의는 입주자대표회의 운영경비에 규정되지 않은 입주자대표회장 명함인쇄비(2019년 20,000원), 동별 대표자 출석수당 송금수수료(2018년~2020년 총 23회 27,000원)를 입주자대표회의 운영경비로 집행하였음.
- ○○아파트 입주자대표회의는 2018년~2020년 관리규약 입주자대표회의 운영경비에 규정되지 않은 우수사원 상품권 30만원, 윗놀이 상품 등 79,540원, 동대표·직원 워크숍 247,000원, 포상비 442,700원, 척사대회비 434,940원, 화환 20만원을 관리규약과 다르게 집행하고, 회의 시 식대에 대하여 회의 일이 아닌 날에 총 2회 233,400원을 집행하였음.

<경기도 공동주택관리 감사 사례집(2021년)>

V. 공동주택관리 감사사례

4) 입주자대표회의 운영비 집행 부적정(4)

- 「경기도 공동주택관리규약 준칙」 제32조제1항에 따라 회의시 식대, 다과 또는 간식을 포함한 입주자대표회의 운영경비는 연간 ○만원을 예산에 편성하여 사용하도록 규정하고 있음.

I 지적사례 I

- ○○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2017년 입주자대표회의 운영경비를 아래와 같이 관리규약과 다르게 집행하였음.

<입주자대표회의 운영경비 부정적 집행 내역>

전표일자	지출 내역	지출금액(원)	비고
17.9.29	북카페 공사 후 봉사자 식대	132,000	
17.10.10	북카페 개관 간담회 식대	35,000	
17.10.31	북카페 관련 간담회 식대	243,000	
	북카페 공사 후 간담회 식대 및 다과	122,000	
	북카페 오픈 준비 작업 후 식대	74,000	
17.11.30	네트워크 포럼 후 식대	196,000	
17.12.29	제설작업 직원 간식비	50,500	

- ○○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 입주자대표회의 운영경비를 아래와 같이 관리규약과 다르게 집행하였음.

<입주자대표회의 운영경비 부적정 집행 내역>

지출 내역	지출금액(원)	비고
○월 입주자대표회의 식대	47,790	술 구입
○월 정기 입주자대표회의 식대	154,000	회의 개최일과 상이
○월 정기 입주자대표회의 식대	80,700	지출증빙서류 미수취
축의금	80,000	
동대표 다과회	16,000	
대표회의 워크숍	139,000	
업무격려(상품권 10만원권, 6매)	600,000	
우수 경로당 선정 축하 화분	49,700	
노인정 떡 3박스 주문	120,000	

<경기도 공동주택관리 감사 사례집(2021년)>



공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단



공동주택관리
감사사례

5) 선거관리위원회 운영비 집행 부적정

- 「경기도 공동주택관리규약 준칙」 제38조에 따르면 선거관리위원회의 운영비는 연간 〇만원 이하의 예산을 편성하여 사용하도록 규정하고 있음

| 지적사례 |

- ○○아파트 선거관리위원회와 관리주체는 관리규약에 규정되지 않은 투표참여 촉진비와, 투표감독관 수당·식대를 선거관리위원회 운영비로 집행하였음.
- ○○아파트 선거관리위원회와 관리주체는 관리규약에 선거관리위원회 운영비를 연간 120만원 이하의 예산을 편성하여 사용하도록 규정하고 있는데도, 2020년 선거관리위원회 운영비를 총 2,177,080원을 집행하여 관리규약에 규정된 예산 한도를 초과하여 집행하였음.
- ○○아파트 선거관리위원회와 관리주체는 선거관리위원회 운영비를 관리규약 제38조제4호에 따라 회의 및 투·개표에 소요되는 식대와 간식으로 집행하여야 하는데도, 선거관리위원회 회의 및 투·개표가 없는 날인 2020.8.9.(식대 65,000원), 2020.10.20.(식대 176,000원), 2020.11.5.(식대 200,000원) 총 3회 441,000원을 운영비로 집행하였음.
- ○○아파트 선거관리위원회와 관리주체는 2019년 2월~3월 관리규약의 선거관리위원회 운영비로 규정되지 않은 관리직원 시간외수당 176,590원과, 경비원 시간외수당 8,520원을 선거관리위원회 운영비로 집행하였음.
- ○○아파트 선거관리위원회와 관리주체는 관리규약에 선거관리위원회 운영비를 연간 1백만원 예산에 편성하여 사용하도록 규정하고 있는데도 2019년 3,582,740원을 집행하여 연간 예산 편성 한도를 초과하였음.
- ○○아파트 선거관리위원회와 관리주체는 투·개표 참관인 수당을 선거관리위원이 아닌 입주자 등이 선거 투·개표시 참관인으로 참여한 경우에만 지급하여야 하는데도, 2020년 6월 동별 대표자 선거 시 선거관리위원 6명에게 출석수당과 별도로 투·개표 참관인 수당 60만원을 이중으로 지급하였음.

<경기도 공동주택관리 감사 사례집(2021년)>

V. 공동주택관리 감사사례

- ○○아파트 관리규약에 따라 선거와 관련하여 투·개표 참관인 수당은 선거당 3만원으로 규정되어 있음에도 불구하고 2018. 2. 2. ~ 2018. 2. 4.(총 3일) 투표 참관인으로 참석한 ○○○에게 선거수당으로 9만원을 부적정하게 지급.
- 또한 선거관리위원회는 2018. 12. 12. ~ 2018. 12. 13. 총 2일간 투표 업무를 진행하였음에도 불구하고, 15만원을 지급하여 관리규약을 위반하였으며, 선거관리위원 ○○○의 경우 투표록의 근무자 현황에 근무 일수를 기재하지 않아 참석 여부를 확인할 수 없었음.

<고양시 공동주택관리 감사 사례집(2020년)>

2. 관리비,사용료 및 잡수입 등 예산운영

1) 관리비 용도 외 사용

- 「공동주택관리법」 제90조(부정행위 금지 등)제3항에 따르면 입주자대표회의 및 관리주체는 관리비·사용료와 장기 수선충당금을 이 법에 따른 용도 외 목적으로 사용하여서는 안 된다고 규정하고 있음.

| 지적사례 |

- ○○아파트 관리주체는 2020년 5월~2021년 3월까지 입주자등으로부터 징수한 관리비를 용도에 맞게 사용하여야 하는데도, 입주자대표회의 의결 없이 관리주체가 관리하는 관리비 예금 계좌에서 자금을 인출하여 「공동주택 관리법」 제23조 관리비의 용도가 아닌 입주자가 부담하여야 하는 장기 수선공사 하자소송과 관련한 비용으로 총 91,982,300원을 사용하였음.
- ○○아파트 관리주체는 입주자등으로부터 징수한 관리비를 용도에 맞게 사용하여야 하는데도, 일반 관리비 항목의 그 밖의 부대비용으로 본부장 승진 격려 난 구입, 업체 선물, 동대표 식대, 노인회장 취임 난 구입, 노인회 임원 식대를 관리비로 부과·징수하였음.

<경기도 공동주택관리 감사 사례집(2021년)>



공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단



공동주택관리
감사사례

2) 예산 변경승인 미이행

- 「공동주택관리법 시행령」 제26조제1항에 따르면 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 다음 회계연도에 관한 관리비등의 사업계획 및 예산안을 매 회계연도 개시 1개월 전까지 입주자대표회의에 제출하여 승인을 받아야 하며, 승인사항에 변경이 있는 때에는 변경승인을 받아야 한다고 규정하고 있음.

| 지적사례 |

- ○○아파트 관리주체는 2018년~2019년 관리비 예산에 대하여 입주자대표회의에 승인받은 후, 아래와 같이 승인받은 예산을 초과하여 집행하였는데도 입주자대표회의에 변경승인을 받지 아니하였음.

<예산 초과 집행 내역>

구분	계정과목	예산금액(원)(A)	집행금액(원)(B)	초과 집행(B-A)
계		236,306,594	280,230,468	43,923,874
2018년	청소비	135,605,664	139,065,236	3,459,572
2019년	승강기유지비	19,602,000	19,839,600	237,600
	수선유지비	81,098,930	121,325,632	40,226,702

○○아파트 관리주체는 2017년~2019년 잡수입 예산에 대하여 입주자대표회의에 승인받은 후, 2017년(잡지출, 자생단체지원비, 예치이자전입액 : 2,124,516원), 2018년(잡지출, 재활용품품비, 자생단체지원비, 예치이자전입액 : 6,004,643원), 2019년(잡지출, 예치이자전입액, 법인세등, 운동 시설비, 일자리안정자금 : 142,190,770원) 승인받은 예산을 초과하여 집행하였는데도 입주자대표회의에 변경승인을 받지 아니하였음.

- ○○아파트 관리주체는 2019년~2020년 예산을 집행하면서 입주자대표회의에서 승인받은 예산을 초과하여 집행하였는데도, 입주자대표회의에 예산 변경승인을 받지 아니하였음.

<경기도 공동주택관리 감사 사례집(2021년)>

V. 공동주택관리 감사사례

3) 재무제표 작성 부적정

- 「공동주택관리법 회계처리기준」 제43조에 따라 관리주체는 영 제27조제1항에 따른 재무제표를 작성하여야 함.

| 지적사례 |

- ○○아파트 관리주체는 2020년 서울고등법원에 계류중인 건축허가거부 처분취소 사건 소송건에 대하여 2020년 재무제표 작성 시 해당 내용을 주석에 기재하여야 하는데도 기재하지 않고 재무제표를 작성하였음.
- ○○아파트 관리주체는 2018년 고속도로 공사 관련 소송을 위하여 법무법인과 계약을 체결하여 2018년 재무제표 작성 시 해당 내용을 주석(주요 계약 체결 명세, 계류 중인 중요한 소송사건)에 기재하여야 하는데도 기재하지 않고 재무제표를 작성하였음.

<경기도 공동주택관리 감사 사례집(2021년)>

4) 자금 지출 부적정

- 「공동주택 회계처리기준」 제25조에 의하면 지출은 특정한 상황*을 제외하고는 물품 또는 용역 공급자 명의의 금융기관 계좌로 지급하여야 한다고 규정하고 있음.

* 여비 및 교통비 지출, 1건당 10만원 미만 지출, 신용·직불·체크카드 지출

| 지적사례 |

- ○○아파트 관리주체는 관리사무소 직원 A의 급여 지급 시 해당 직원 명의의 금융기관 계좌로 지급하여야 하는데도, 현금으로 급여를 지급하였음.
- ○○아파트 관리주체는 아래와 같이 1건당 10만원 이상을 지출하면서 물품 또는 용역 공급자 명의의 금융기관 계좌로 지급하지 아니하였음.

<자금 지출 부적정 내역>

연번	전표 일자	내용	지급액(원)
1	2018.1.16	관리소컴퓨터수리	120,000



공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단



공동주택관리
감사사례

2	2018.2.21	관리소 음료 외	127,500
3	2018.6.19	커피포트 외	122,690
4	2018.9.7	관리사무소 커피	103,500
5	2019.7.9	경로당 열쇠 교체	170,000

<경기도 공동주택관리 감사 사례집(2021년)>

5) 주민운동시설 수입금 회계처리 부적정

- 「공동주택관리법」 제27조에 따라 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 관리비 등의 징수·보관·예치·집행 등 모든 거래 행위에 관하여 장부를 월별로 작성하여 그 증빙서류와 함께 해당 회계연도 종료일로부터 5년간 보관하여야 함.

↓ 지적사례 ↓

- OO아파트 관리주체는 주민운동시설을 이용하는 입주자등이 납부하는 이용료 수입금을 부과·징수하고 관리비등의 징수·보관·예치·집행 등 모든 거래 행위에 관하여 장부를 월별로 작성하여 그 증빙서류와 함께 해당 회계연도 종료일로부터 5년간 보관하여야 하는데도, 주민운동시설 위탁운영 사업자가 별도 집행한 금액을 제외한 수입 금액만 관리주체의 계좌에 입금함에 따라 위탁운영 사업자가 입금한 금액만을 운동시설 수입으로 회계처리하여 장부를 작성하고, 위탁운영사업자가 별도 집행한 금액(34,592,730원)에 대한 수입과 비용 집행 등 거래 행위에 관하여 장부를 월별로 작성하지 않았으며, 그에 대한 증빙서류를 보관하지 아니하였음.

<경기도 공동주택관리 감사 사례집(2021년)>

6) 사용료 부과·징수 부적정

- 「공동주택관리법」 제23조에 따른 관리주체는 입주자등이 납부하는 대통령령으로 정하는 사용료 등을 대행하여 그 사용료 등을 받을 자에게 납부할 수 있음.

V. 공동주택관리 감사사례

I 지적사례 I

- ○○아파트 관리주체는 수도공급자가 수도요금으로 고지한 금액에서 세대 사용요금과 어린이집 사용요금을 제외하고 발생된 공동수도료에 대해 관리규약 [별표 5] 공동 사용료의 산정방법에 따라 세대별로 월간 실제 소요된 비용을 주택공급면적에 따라 배분하여야 하는데도, 2020년 10월분~12월분 관리비 부과 시 관리규약과 다르게 공동 수도료를 세대 수도료에 합산하여 부과하였음.
- ○○아파트 관리주체는 열병합발전기 운영과 관련한 가스료를 전기료와 급탕비로 부과하면서 가스료 발생금액을 초과하여 부과한 후, 그로 인해 발생된 잉여금을 입주자들에게 익월 사용료에서 차감하여야 하는데도 차감하지 않고, 열병합발전적립금으로 별도 적립하였음.
또한, 열병합발전시설에 대하여 장기수선계획에 반영하여 해당 시설 보수는 장기수선충당금으로 집행하여야 하는데도 사용료로 부과·징수하여 발생된 잉여금인 열병합발전적립금에서 열병합 발전 유지보수비를 사용하였음.

<경기도 공동주택관리 감사 사례집(2021년)>

7) 가수금 회계처리 부적정

- 「공동주택 회계처리기준」 제45조 및 제47조에 따르면 운영성과표는 회계기간 동안 관리주체가 공동주택 관리서비스를 제공하거나 부대활동을 수행하기 위해 지출한 비용과 이를 위해 입주자등 및 제3자로부터 회수한 수익을 적정하게 표시하여야 하며, 관리외수익은 입주자가 적립에 기여한 수익, 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 수익으로 구분하여 표시하여야 함.

I 지적사례 I

- ○○아파트 관리주체는 '17.3.24. 보험사고 보상금으로 수령한 19,059,719원을 관리외수익으로 회계처리하여 운영성과표에 표시하도록 하여야 하는데도, 임시 계정인 가수금으로 회계처리하여 수익금 및 집행 비용이 운영성과표에 표시되지 않도록 회계처리 하였음.

※ 사고 보상금 비용 집행 : 2017.6.23. 수변전설비 부품교체(14,438,600원) / 2017.8.22. 보상금 지급 등(4,621,119원)

<경기도 공동주택관리 감사 사례집(2021년)>



공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단



공동주택관리
감사사례

8) 자금(시재금) 집행 및 적격증빙 수취 부적정

- 「공동주택 회계처리기준」 제4조 및 제17조에 따라 관리주체의 회계처리와 재무보고는 복식부기 방식과 발생주의 회계를 적용하여 처리하여야 하며, 증빙서류는 거래사실의 경위를 입증하여 장부 기록의 증거가 되는 서류로서 특별한 사유로 증빙서류의 작성이 곤란한 경우를 제외하고는 다음 각호에 따라 작성하여야 함.

* 「공동주택 회계처리기준」 제17조

7. 적격증빙

모든 거래대금에 대한 증빙은 영수증 이외의 세금계산서, 직불 · 체크카드를 포함한 신용카드 매출전표, 현금영수증 등 적격증빙으로 수취하여야 한다. 다만, 거래금액이 3만원 이하로서 적격증빙 수취가 곤란한 경우 영수증으로 갈음할 수 있다.

| 지적사례 |

- OO아파트 관리주체는 관리 운영에 필요한 현금(시재금) 잔액이 없는 경우 운영자금을 예금계좌에서 인출하여 자금을 집행하여야 하는데도, 2020년 총 24회 직원의 개인 현금 및 카드를 혼용하여 자금을 집행함에 따라 회계장부(현금출납장) 잔액이 (-)가 발생하였음.

또한, 「공동주택 회계처리기준」 제17조 제7호에 따라 모든 거래대금에 대하여 적격증빙을 수취하여야 하는데도, 적격증빙이 아닌 직원 개인 신용카드 매출전표 11건, 직원 현금 소득공제 영수증 3건, 거래명세표 2건을 증빙으로 수취하였음.

- OO아파트 관리주체는 모든 거래대금에 대하여 적격증빙을 수취하여야 하는데도, 작업 시 식대 등의 지출 시 적격증빙이 아닌 관리사무소장이나 직원 개인의 신용카드 매출전표를 증빙으로 수취하였음.

<경기도 공동주택관리 감사 사례집(2021년)>

9) 현금 및 예금통장 관리 부적정

- 「공동주택 회계처리기준」 제23조에 따르면 시재금의 지급잔액과 마감후에 출납된 수입현금을 제외하고는 현금을 보관할 수 없으며, 현금 시재액은 매일 관리사무소장의 검사 후 회계담당자가 금고에 보관하여야 함.

V. 공동주택관리 감사사례

- 「공동주택 회계처리기준」 제24조에 따르면 관리주체는 관리비등을 지정 금융기관을 통해 수납 및 예치, 보관하여야 하며 예금통장은 회계담당자가 담당하되, 금고에 보관하여야 함.

| 지적사례 |

- ○○아파트 관리주체는 현금 시재액과 관리비등의 예금통장을 회계담당자가 금고에 보관하지 않고 개인 서랍에 보관하게 하였음.
- ○○아파트 관리주체는 현금 시재액을 금고에 보관하여야 하는데도 금고가 고장이라는 사유로 회계담당자의 서랍에 보관하게 하였음.

<경기도 공동주택관리 감사 사례집(2021년)>

10) 예금잔고 증명 미발급 및 미보관

- 「공동주택 회계처리기준」 제29조 및 제42조에 따르면 관리사무소장은 매월 말일을 기준으로 다음달 초에 지정 금융기관으로부터 예금잔고 증명을 받아 관계 장부와 대조하여야 하며, 결산 수행 시 작성된 결산서는 출력하여 편철하고 관리사무소장의 도장을 찍은 후 보관하고 결산서를 보관할 시 제29조의 예금잔액증명서 원본을 함께 첨부하여 보관하여야 한다고 규정하고 있음.

| 지적사례 |

- ○○아파트 관리주체는 매월 말일을 기준으로 예금잔고 증명을 발급 받아야 하는데도 받지 아니하였으며, 결산서에 예금잔액증명서를 보관하고 있지 아니하였음.

<경기도 공동주택관리 감사 사례집(2021년)>

11) 단지 내 시설의 이용 등 발생 수입 회계처리 부적정

- 「경기도 공동주택관리규약 준칙」 제63조제3항에 따르면 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 단지 내 시설의 이용 등으로 발생한 수입은 당해 회계 연도에 잡수입 예산금액의 40% 이내에서 제4항 각호의 용도와 관리비 예비비(예산이 책정되지 않은 예측할 수 없는 긴급 상황에 한해 100만원 미만의 소액지출) 순으로 편성하여 우선 사용할 수 있으며, 관리비 차감 시 잡수입에서 직접 상계 처리하지 않고 관리비로 발생시킨 후 잡수입에서 차감하여야 함.



공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단



공동주택관리
감사사례

| 지적사례 |

- ○○아파트 관리주체는 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 단지 내 시설의 이용 등으로 발생한 수입을 잡수입으로 회계처리 하여야 하는데도, 2018년 매월 커뮤니티운영으로 발생한 수입금액 (년)29,060,329원을 잡수입이 아닌 커뮤니티총당금으로 적립하였으며, (년)15,462,840원을 커뮤니티총당금에서 비용 집행하였음.
- ○○아파트 관리주체는 2014년까지 승강기 이용으로 발생한 잡수입을 승강기보수총당금으로 회계 처리 하였으며, 잔액 43,524,086원을 현재까지 이월하여 회계처리 하였음.
또한, 2015년~2020년까지 승강기보수총당금 예금 계좌에서 발생한 이자수익 217,130원을 잡수입이 아닌 승강기보수총당금으로 적립하였고, 승강기 부품 교체비용을 수선유지비로 집행하여야 하는데도 2015년, 2019년, 2020년 부품교체비용 총 1,614,360원을 승강기보수총당금에서 비용 집행하였음.
- ○○아파트 관리주체는 휘트니스센터 이용으로 발생한 잡수입을 휘트니스총당금으로 회계처리하여 2019년 수입금 7,241,846원을 적립, 1,149,300원 비용 집행하고 2020년 수입금 3,873,334원을 적립, 2,372,360원 비용 집행하였음.

<경기도 공동주택관리 감사 사례집(2021년)>

12) 잡수입 공동체 활성화 단체 지원비용 집행 부적정

- 「경기도 공동주택관리규약 준칙」 제63조제4항에 따르면 당해 회계연도 잡수입 중 공동체 활성화 단체 지원비용을 포함한 각 호에 따라 사용한 금액을 제외한 나머지 금액은 국토부가 고시한 「공동주택 회계 처리기준」 제41조에 따라 입주자대표회의의 결산승인을 받아 다음 회계연도 기간 중 관리비 절감을 위해 매월 ○○에 따라 공용 관리비에서 차감하여야 함.

| 지적사례 |

- ○○아파트 관리주체는 관리규약 제63조제3항 및 제4항에 따라 공동체 활성화 단체 지원비용은 당해 회계연도 잡수입에서 사용하도록 규정하고 있는데도, 2017년~2019년 이익잉여금 처분 시 공동체 활성화 단체 지원 적립금으로 입주자대표회의의 결산승인을 의결 받아 집행하였음.
※ 이익잉여금 처분액 : '17년 1,445,430원, '18년 1,449,000원, '19년 2,000,000원

<경기도 공동주택관리 감사 사례집(2021년)>

V. 공동주택관리 감사사례

13) 잡수입 집행 부적정

- 「경기도 공동주택관리규약 준칙」 제63조제4항에 따르면 당해 회계연도 잡수입 중 소송비용을 포함한 각 호에 따라 사용한 금액을 제외한 나머지 금액은 국토부가 고시한 「공동주택 회계처리기준」 제41조에 따라 입주자대표회의 의결을 승인받아 다음 회계연도 기간 중 관리비 절감을 위해 매월 ○○에 따라 공용 관리비에서 차감하여야 하며, 관리비 차감 시 잡수입에서 직접 상계 처리하지 않고 관리비로 발생시킨 후 잡수입에서 차감하여야 함.

| 지적사례 |

- ○○아파트 관리주체는 2020년 예산서 중 잡수입 지출 계획에 소송비용 예산이 반영되지 않았는데도, 2020.11.27. 입주자대표회의의 예산 변경승인 없이 휘트니스센터 운영 수탁업체가 제기한 소송비용 (715만원)을 잡수입에서 집행하였음.

<경기도 공동주택관리 감사 사례집(2021년)>

14) 잡수입 회계처리 부적정

- 「경기도 공동주택관리규약 준칙」 제63조제3항에 따르면 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 수입은 당해 회계연도에 잡수입 예산금액의 40% 이내에서 제4항 각호의 용도와 관리비 예비비 순으로 편성하여 우선 사용할 수 있으나, 관리비 차감 시 잡수입에서 직접 상계 처리하지 않고 관리비로 발생시킨 후 잡수입에서 차감하여야 하며,
- 동 준칙 제4항에 따르면 당해 회계연도 잡수입 중 소송비용을 포함한 각 호에 따라 사용한 금액을 제외한 나머지 금액은 국토부가 고시한 「공동주택 회계처리기준」 제41조에 따라 입주자대표회의의 결산승인을 받아 다음 회계연도 기간 중 관리비 절감을 위해 매월 주택공급면적 등 기준에 따라 공용 관리비에서 차감하여야 하며, 관리비 차감 시 잡수입에서 직접 상계 처리하지 않고 관리비로 발생시킨 후 잡수입에서 차감하여야 함.



공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단



공동주택관리
감사사례

| 지적사례 |

- OO아파트 관리주체는 관리규약에 따라 관리비 예비비는 당해 회계연도 잡수입에서 우선 사용하는 항목으로 규정하고 있고, 당해 회계연도 결산 후 이익잉여금은 관리비 차감으로만 처분해야 하는데도 2020년 2월 2019년 회계연도에 대한 이익잉여금 처분 시 예비비적립금으로 2천만원을 처분하였음. 또한, 2019년 회계연도에 대한 이익잉여금 처분 시 관리비차감적립금으로 처분한 264,335,959원을 2020년 회계연도 기간 중 관리비 절감을 위해 매월 공용 관리비에서 차감하여야 하는데도, 공용 관리비가 아닌 전유세대 종량제 봉투 10장씩 지급액('20년 5월, 14,072,000원), 전유세대에서 부담하여야 하는 세대 베란다 유리창청소비('20년 8월, 25,740,000원)와 세대 난방배관 청소비('20년 10월, 154,792,000원)로 총 194,604,000원을 관리규약과 다르게 차감하고, 잔액 69,731,959원을 관리비로 차감하지 아니하였음.
- OO아파트 관리주체는 2018년~2020년 회계연도 결산 시 당해 회계연도 잡수입 중 우선 사용한 금액을 제외한 나머지 금액을 입주자대표회의의 결산 승인을 받아 다음 회계연도 기간 중 매월 공용 관리비에서 차감하여야 하는데도, 아래와 같이 예비비적립금 등으로 별도 적립하였음.

<잡수입 결산 시 별도 적립 내역>

회계연도	관리규약 위반 처분내역	처분금액
2018	예비비적립금	23,608,616
	공동체활성화 단체지원 적립금	14,165,170
	기타 적립금	9,443,446
2019	예비비적립금	20,614,274
	공동체활성화 단체지원 적립금	12,368,564
	기타 적립금	8,245,710
2020	예비비적립금	17,108,047
	공동체활성화 단체지원 적립금	10,264,828
	기타 적립금	6,843,219

<경기도 공동주택관리 감사 사례집(2021년)>

V. 공동주택관리 감사사례

15) 잡수입 예비비 집행 부적정(1)

- 「경기도 공동주택관리규약 준칙」 제63조제6항에 따라 관리주체가 예비비를 집행하고자 할 때에는 관리비의 지출비목·지출사유·금액 등을 작성하여 입주자대표회의의 의결을 얻어야 함.

| 지적사례 |

- ○○아파트 관리주체는 2017년 12월 입주자대표회의에서 주차장 입구 트랜치 보수 공사비(58만원)를 시설유지보수충당금에서 집행하기로 의결 받은 후 해당 공사비를 시설유지보수충당금에서 집행하여야 하는데도, 관리규약 제61조제6항에 따른 예비비 집행에 대하여 입주자대표회의의 별도 의결 없이 예비비에서 공사비를 집행하였음.

<경기도 공동주택관리 감사 사례집(2021년)>

16) 잡수입 예비비 집행 부적정(2)

- 「경기도 공동주택관리규약 준칙」 제63조제3항에 따르면 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 수입은 당해 회계연도에 잡수입 예산금액의 40% 이내에서 제4항 각호의 용도로 우선 사용할 수 있으며,
- 동 준칙 제4항에 따르면 제3항 각 호에 따른 당해 회계연도 잡수입 중 다음 각 호에 따라 사용한 금액을 제외한 나머지 금액은 국토부가 고시한 「공동주택 회계처리기준」 제41조에 따라 입주자대표회의의 결산 승인을 받아 다음 회계연도 기간 중 관리비 절감을 위해 매월 ○에 따라 공용 관리비에서 차감하여야 함.

*「경기도 공동주택관리규약 준칙」 제63조제3항

7. 관리비 예비비(예산이 책정되지 않은 예측할 수 없는 긴급 상황에 한하여 발생 건당 100만원 미만의 소액지출)

| 지적사례 |

- ○○아파트 관리주체는 예비비 사용 시 관리규약 제63조제3항 및 제4항에 따라 당해 회계연도 잡수입에서 사용하도록 규정하고 있는데도, 예비비적립금을 별도 운영하여 2017년 무전기구입비(99만원), 2018년 미화원 휴게실 인테리어 공사비 외 5건(14,737,400원), 2019년 **사랑방 도색비 외 5건(15,055,000원), 2020년 소방시설 긴급보수공사 외 2건(8,368,000원)을 예비비적립금에서 집행하였음.



공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단



공동주택관리
감사사례

- OO아파트 관리주체는 예비비 사용 시 관리규약 제63조제3항 및 제4항에 따라 당해 회계연도 잡수입에서 사용하도록 규정하고 있는데도, 예비비적립금을 별도 운영하여 2017년 직원 휴가비, 명절 상여금, 직원 회식비, 명절 선물 구입비, 승강기 수선비, 경비실 비품 구입비, 관리용품 구입비, 폐기물 처리비, 수목전지비를 예비비적립금에서 집행하였음.

<경기도 공동주택관리 감사 사례집(2021년)>

17) 잡수입 예비비 집행 부적정(3)

- 관리외 수익은 공동주택관리법 시행령 제26조제1항(관리비 등의 사업계획 및 예산안 수립 등)에 따라 관리비등의 사업계획서 및 예산서에 반영하여 입주자대표회의 승인을 받거나 공동주택관리법 제21조 제2항(구 주택법 시행령 제51조제1항 제8의2.입주자대표회의 의결사항 등)에 따라 공동체 활성화에 관한 사항 등으로 입주자대표회의 의결을 받거나 공동주택관리법 시행령 제19조제1항제18호(구 주택법 시행령 제57조 관리규약의 준칙)에 따라 당해 관리규약에 규정한 경우에 한하여 사용하여야 함.

I 지적사례 I

- 관리비 예비비는 비 정상적인 예산으로서 예산이 책정되지 않은 예측할 수 없는 긴급한 상황에 한해 사용하여야함에도, 당 아파트에서는 2016년 01월 01일부터~감사일 현재까지 일반관리비, 수선 유지비, 선거관리위원회 운영비 등의 계정과목으로 분류하여 지출하여야 하는 비용을 예비비적립금으로 총144건 29,164,280원을 부적정하게 집행함.

<김포시 공동주택관리 감사 사례집(2019년)>

18) 회계감사 지적사항 조치 부적정

- 「공동주택관리법」 제26조(회계감사) 제1항에 의하면 300세대 이상인 공동주택의 관리주체는 대통령령으로 정하는 바에 따라 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 감사인의 회계감사를 매년 1회 이상받아야 한다고 규정하고 있음.

V. 공동주택관리 감사사례

I 지적사례 I

- 관리주체는 「공동주택관리법」 제26조에 따라 회계감사를 받았으나, 14건의 지적사항이 있음에도 불구하고 적정하게 수정하지 않았으며, 현재까지 지속적으로 부적정하게 회계처리가 되고 있는바,
- 입주자등이 납부한 관리비를 투명하고 효율적으로 사용하기 위하여 회계감사로 지적된 사항에 대하여는 적절한 조치가 필요할 것으로 판단됨.

<고양시 공동주택관리 감사 사례집(2020년)>

19) 공동체 활성화 단체 지원비 운영 부적정

- 「경기도 공동주택관리규약 준칙」 제39조에 따르면 단지 내 입주자등은 입주자등의 소통 및 화합증진을 위하여 10인 이상으로 개인의 취미생활을 목적으로 구성된 모임이 아닌 공동체 활성화 단체를 구성할 수 있으며, 단체를 구성하고자 할 때에는 그 구성일시, 구성원의 명단, 활동목적 등이 포함된 공동체 활성화 단체 구성신고서를 입주자대표회의에 제출하고 의결을 받아야 함.

I 지적사례 I

- ○○아파트 입주자대표회의는 관리규약에 따른 공동체 활성화 단체로 등록되어 있지 않은 개인(마을이장, 새마을지도자)에게 공동체 노력 대상으로 지정하여 명절 선물, 공로상 시상금으로 총 6건(130만원)을 집행하였으며, 지역 내 행사 찬조금으로 총 2건(60만원)을 공동체 활성화 지원금으로 집행하였음.

<경기도 공동주택관리 감사 사례집(2021년)>

20) 유형자산 취득 및 감가상각 부적정

- 「공동주택 회계처리기준」 제34조제1항에 따라 관리주체가 승인된 예산 외의 유형자산을 취득하고자 하는 경우에는 입주자대표회의의 승인을 받아야하며, 동 기준 제36조에 따라 유형자산에 대한 감가상각은 동조 각 호에 따라 처리하여야 함.



공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단



공동주택관리
감사사례

| 지적사례 |

- OO아파트 관리주체는 2020년 구입한 TV에 대한 감가상각 시 내용연수에 대하여 입주자대표회의의 의결 없이 임의로 10개월을 정하여 처리하였음.
- OO아파트 관리주체는 2018년~2020년 유형자산에 대한 감가상각 시 내용연수에 대하여 입주자대표회의의 의결없이 임의로 책상 1개월, 전동공구 2개월, 블로워 2개월, 에어컨 5개월, 컴퓨터 12개월로 처리하였음.
- OO아파트 관리주체는 유형자산에 대한 감가상각 시 내용연수에 대하여 입주자대표회의의결 없이 임의로 내용연수를 정하여 처리하였음.
- OO아파트 관리주체는 입주자대표회의 승인 없이 유형자산을 취득하고 유형자산에 대한 감가상각 시 내용연수에 대하여 입주자대표회의의 의결 없이 임의로 내용연수를 정하여 처리하였음.
- OO아파트 관리주체는 입주자대표회의 승인 없이 유형자산을 취득하고 유형자산에 대한 감가상각 시 내용연수에 대하여 입주자대표회의의 의결 없이 임의로 내용연수를 1년 이내로 정하여 처리하였음.

<경기도 공동주택관리 감사 사례집(2021년)>

21) 유형자산 관리 부적정

- 「공동주택 회계처리기준」 제39조에 따라 관리사무소장은 매 회계연도 말일을 기준으로 하여 재고자산 및 유형자산을 실사하여야 하며, 실사 시 출납 업무와 관계없는 직원 중 관리사무소장이 지정하는 직원과 1명 이상의 입주자대표회의 감사 또는 입주자대표회의가 지정한 입주자가 참관할 수 있음.
- 동 기준 제40조제1항에 따라 자산관리담당자는 매년 마감 시점의 장부상 유형자산 잔액과 유형자산 관리 대장상의 잔액이 일치하도록 관리하여야 함.

| 지적사례 |

- OO아파트 관리주체는 재고자산 및 유형자산을 보유하고 있어 매 회계연도 말일을 기준으로 재고 자산 및 유형 자산을 실사하여야 하는데도, 2018년~ 2020년 매 회계연도 말일을 기준으로 자산 실사를 이행하지 아니하였음.

V. 공동주택관리 감사사례

- OO아파트 관리주체는 2018년 회계연도에 대한 유형자산의 관리대장을 작성하지 아니하였으며, 2019년 회계연도 마감 시점 장부상 유형자산의 잔액과 유형자산 관리대장의 잔액이 일치하지 아니하였음.

<경기도 공동주택관리 감사 사례집(2021년)>

3. 주택관리업자 및 사업자 선정 등

1) 입찰공고 부적정

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제24조제1항제8호, 제9호, 제10호에 의하면 입찰공고 내용에는 입찰 관련 유의사항(입찰가격 산출방법 및 기준 등), 계약체결에 관한 사항(계약기간 등), 입찰보증금 및 그 귀속에 관한 사항을 명시하고, 명시된 내용에 따라 입찰과정을 진행하여야 한다고 되어 있음.

| 지적사례 |

- OO아파트 관리주체는 2018.4.2. 주차장 누수 유도판 공사 사업자 선정을 위한 입찰공고시 지침 제24조제1항제10호에 따른 입찰보증금 및 그 귀속에 관한 사항을 누락하여 공고하였음.
- OO아파트 관리주체는 2020년 생활하수관 준설공사, 주차장 난간대 보강공사, 난방지시부 납품, 난방보충수 배관 수리, 하반기 저수조 청소 사업자 선정을 위한 입찰공고 시 지침 제24조제1항제8호, 제9호에 따른 입찰 관련유의사항 및 계약체결에 관한 사항을 누락하여 공고하였음.
- OO아파트 관리주체는 2021년 미화용역 사업자 선정을 위한 입찰공고 시 지침 제24조제1항제9호에 따른 계약체결에 관한 사항(계약기간)을 누락하여 공고하였음.

<경기도 공동주택관리 감사 사례집(2021년)>



공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단



공동주택관리
감사사례

2) 보험업체 선정시 계약주체 부적정

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제7조 및 [별표 7] 주택관리업자 및 사업자 선정방법에 의하면 하자 보수와 장기수선공사, 전기안전관리용역을 제외한 일반보수 및 용역의 계약자는 관리주체로 규정하고 있으며, 관리주체가 계약자인 경우 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조제4항에 따르면 사업자 선정시 입찰공고 전에 입찰의 종류 및 방법, 참가자격 제한 등 입찰과 관련된 중요한 사항에 대하여 관련 규정에 의한 입주자대표회의의 의결을 거치도록 규정하고 있음.

| 지적사례 |

- 건물화재보험(2013.02.26. 계약) 등 총 3건 보험계약에 대하여 규정에 의한 관리주체가 아닌 입주자 대표회의회장이 계약의 주체가 되어 계약(총 15,247천원) 하였음.

(단위 : 천원)

공사(용역)명	계약일	계약자	계약업체	계약방법	계약금액	공사(용역)기간	비고
계					15,247		
건물화재보험	2013.02.26	입주자대표 회의회장	○○○○	입찰	10,106	2013.02.26 ~2016.02.26	
어린이놀이시설 배상책임보험	2013.02.26	입주자대표 회의회장	○○○○	입찰	1,012	2013.02.26 ~2016.02.26	
화재 및 어린이 놀이시설보험	2016.02.26	입주자대표 회의회장	◎◎◎◎◎◎ ◎◎	입찰	4,129	2016.02.26 ~2017.02.26	

<경상남도 공동주택관리 감사 사례집(2017년)>

3) 부적정한 입찰의 방법(수의계약) 및 입찰 참가자격의 제한 위반

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조제3항 관련 [별표 2] 제6호에 따라 공사 및 용역 등의 금액이 300만원(부가가치세를 제외한 금액을 말한다) 이하인 경우로서, 2인 이상의 견적서를 받은 경우에 수의 계약이 가능함.
- 같은 지침 제26조제1항제5호에 따라 공동주택의 입주자대표회의의 구성원(그 배우자 및 직계존비속을 포함한다), 관리사무소장 또는 관리직원이 운영하는 사업자는 경쟁입찰에 참가할 수 없으며, 입찰에 참가한 경우에는 그 입찰을 무효로 함(수의계약의 경우에도 해당됨).

V. 공동주택관리 감사사례

| 지적사례 |

- 입주자대표회의 및 관리주체가 공동주택 외벽 도장공사의 감리 용역에 대해 2인 이상의 견적서 없이 수의계약 체결.
- 입주자대표회의 구성원인 동별 대표자(감사)를 도장공사 감리자로 지정하여 300만원을 감리비로 지급.

<경주시 공동주택관리 감사 사례집(2020년)>

4) 적격심사제 운영 부적정

- 「공동주택관리법」 제25조(관리비등의 집행을 위한 사업자 선정)에 의하면 관리비 등을 집행하기 위하여 사업자를 선정하려는 경우에는 전자입찰방식으로 사업자를 선정하여야 하며, 입찰의 방법 등은 「주택관리업자 및 사업자 선정 지침(이하'지침')」으로 정하는 방식을 따라야 한다고 규정하고 있음.
- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제13조(적격심사제 운영)제3항에 의하면 입주자대표회의 또는 관리주체가 적격심사제를 운영할 때에는 회의록을 작성하여 보관(평가표를 포함)하고, 공동주택의 입주자등이 이의 열람을 청구하거나 본인의 비용으로 복사를 요구하는 때에는 이에 응하여야 한다고 규정하고 있음.

| 지적사례 |

- 관리주체는 승강기 유지관리업체를 선정하기 위하여 2018.1.22. 입찰 공고를 하였으며, 관리주체와 입주자대표회의는 2018.2.8. 낙찰자를 선정하기 위하여 6인의 평가 주체를 선정하여 적격심사를 하였고, 그 결과 최고점을 받은 (주)OO엘리베이터가 낙찰되었다고 의결하였으나, 낙찰자 선정 시 평가한 적격심사 평가표가 회의록에 보관되어 있지 않아 해당 입찰의 적정 여부에 관하여 확인할 수 없었음.

<고양시 공동주택관리 감사 사례집(2020년)>



공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단



공동주택관리
감사사례

5) 균열보수 및 재도장 공사 사업자 선정 등 부적정

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조제2항 관련 [별표 1] 제1호 나목에 의하면 제한경쟁입찰은 사업 종류별로 관련법령에 따른 면허, 등록 또는 신고 등을 마치고 사업을 영위하는 자 중에서 계약의 목적에 따른 사업실적, 기술능력, 자본금의 하한을 정하여 입찰에 참가하도록 한 후, 그 중에서 사업자를 선정하는 방법을 말하는데, 이 경우 계약의 목적을 현저히 넘어서는 과도한 제한을 하여서는 아니됨.
- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제6조(입찰의 무효) 제1항에 의하면 하자가 있는 입찰은 무효로 하며, 무효로 하는 입찰은 [별표 3]과 같음. 또한 제6조 관련 [별표 3] 제11호에 의하면 입찰서의 입찰가격과 산출내역서상의 총계금액이 일치하지 아니한 입찰, 산출내역서의 각 항목별 합산금액이 총계금액과 일치하지 아니한 입찰은 무효로 함.

| 지적사례 |

- 균열보수 및 재도장 공사 사업자 선정 시(제한경쟁입찰) 계약의 목적을 현저히 넘어서는 과도한 제한을 하여서는 아니 됨에도, 자본금 15억 이상, 사업실적 1,000세대 이상의 실적 10건 이상으로 공사금액 및 단지규모(500세대)에 비하여 참가자격의 제한을 과도하게 정하여 공고함.
- 또한, 최저가로 입찰에 참가한 업체가 제출한 세부견적서의 금액이 입찰서의 금액과 일치하지 아니함에 따라 입찰의 무효에 해당함에도, 일치하지 않는 금액에 대하여 추가공사를 진행하는 것으로 합의 각서를 제출받고 낙찰자를 선정함.

<김포시 하반기 공동주택관리 감사 사례(2019년)>

6) 적격심사 및 낙찰 부적정 등

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제13조제3항에 입주자대표회의 또는 관리주체가 적격심사제를 운영할 때에는 회의록을 작성하여 보관(평가표 포함)하도록 하고 있고, 지침 제24조제1항제3호에 의하면 입찰의 종류 및 낙찰의 방법에 적격심사제의 경우, 세부배점 간격이 제시된 평가배점표를 입찰공고 시 함께 공고해야함.

V. 공동주택관리 감사사례

I 지적사례 I

- 적격심사제로 주택관리업자를 선정하는 경우 평가에 따른 회의록을 작성하여야 하며, 배점 시 관리 규약에서 정한 배점기준에 따라 배점해야 하나 평가위원 중 사업제안 점수 부여에 있어 배점기준에 따르지 않고 점수를 부여함.
- 적격심사 회의내용 없고, 각 평가위원 배점표가 아닌 1개 배점표 작성
- 적격심사제를 통하여 사업자를 선정하기 위해서는 5인 이상이 평가에 참여하여야 함에도 평가표를 확인할 수 없고, 평가위원 선정 사실도 확인할 수 없음.
- 적격심사임에도 만점업체만 참여하도록 하고, 평가위원이 개별 평가하지 않고 통합 평가함은 물론 적격심사 배점에 있어 입찰가격 배점 오류(입찰금액 최저 업체 점수 오류) 및 배점에 있어 참가업체 5개 이하인 경우 순위에 따라 배점해야 하나 모두 2순위로 배점함
- 사업제안 평가 순위에 따라 배점하지 않고 동일점수 부여
- 평가주체 5인 이상이 평가에 참여하고, 평가서 작성해야 하나 평가서 없음
- 관리규약에 정한 배점표와 다르게(업무실적 배점) 입찰공고 함.
- 사업제안 점수부여 회의록에 따른 점수 기준 없이 평가위원 임의적 부여함
- 기술자보유 만점기준 입주자대표회의 의결 없이 변경하고 점수부여

<인천시 아파트 관리실태 조사·감사 주요 사례집(2020년)>

7) 수의계약 체결 부적정

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조제1항에 따르면 의무관리대상 공동주택에서 주택관리업자 및 사업자를 선정 할 때에는 원칙적으로 경쟁입찰을 하여야 하고, [별표 2]에 해당하는 경우에는 수의계약을 할 수 있음.
- [별표 2] 제5호에서는 ‘본 공사와의 동질성 유지 또는 장래의 하자책임 명확성을 위하여 마감공사 또는 연장선상에 있는 추가 공사를 본 공사 금액의 10% 이내에서 현재의 시공자와 계약하는 경우’로 규정하고 있고,



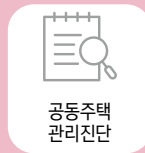
공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단



공동주택관리
감사사례

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조제5항에 따르면 관리주체가 수의 계약을 하는 경우에는 사전에 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 함.

| 지적사례 |

- OO아파트 입주자대표회의는 2018년 3월 내·외벽 균열보수 및 재도장공사 사업자와 계약을 체결 (공사금액 465,700,000원)한 후, 2018년 5월 본 공사와의 동질성 및 마감공사 또는 연장선상에 있는 추가 공사가 아닌 '주차장바닥 배수관로 신설과 트렌치 설치공사, 줄금커트공사'에 대하여 별도 사업자를 선정하여 공사를 실시하여야 하는데도, 입주자대표회의의 의결 없이 추가공사(공사 금액 45,000,000원)로 수의계약을 체결하였음.

<경기도 공동주택관리 감사 사례집(2021년)>

8) 계약 절차 부적정

- 「공동주택관리법」 제90조제2항에 따르면 입주자등, 관리주체, 입주자대표회의, 선거관리위원회(위원을 포함한다)는 부정하게 재물 또는 재산상의 이익을 취득하거나 제공하여서는 아니 된다고 규정함.
- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제29조제1항에 따라 낙찰자로 선정된 사업자와의 계약은 입찰정보 및 낙찰금액 등과 동일한 내용으로 체결되어야 한다고 규정하고 있음.

| 지적사례 |

- OO아파트 입주자대표회의는 난방 전환공사 사업자 선정을 위한 입찰공고(제한경쟁입찰, 최저낙찰제)시 입찰에 부치는 내용에 난방 전환공사와 관련한 사업 개요에 대하여만 명시하여 낙찰자를 선정 후, 낙찰된 사업자와 계약 체결 시 입찰공고에 명시한 사업 개요 및 낙찰자가 제출한 입찰가격 산출내역서에 포함되지 않고, 난방 전환공사와 관련된 부대공사가 아닌 차량번호인식방식 주차관리 시스템 공사(76,500천원), 주차장 확장공사(223,500천원)를 부대공사로 포함시켜 공사사업자가 해당 공사비를 부담하게 한 계약을 체결하여 공사를 시행하였음

<경기도 공동주택관리 감사사례집(2021년)>

V. 공동주택관리 감사사례

9) 각종 보증금 징구 소홀

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제31조에 의거 계약상대자는 공사계약의 경우 계약금액의 100분의 20을 발주처인 공동주택에 계약보증금으로 납부하여야 하며 계약이행보증금은 현금, 공제증권, 또는 보증서로 납부하여야 한다고 규정하고 있고,
- 하자보수보증금은 공사상의 하자보수보증금 예치율 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」을 준용하도록 규정하고 있으며 동법 제62조 및 동 법률 시행규칙 제72조제1항 및 제4호에서는 계약금액의 2/100에 해당하는 하자보수보증금을 사업자가 납부토록 규정하고 있음.

| 지적사례 |

- 소방설비 공사를 시행하면서 2016.5.10.과 2016.5.12. ○○방재와 각각 계약하면서 사업자로부터 계약이행 보증금을 징구 하지 않고 계약 체결 후 보증기간(2016.5.9~2016.5.18)이 만료된 이후 8일이 지나 2016.5.26.에 소급 발급받은 보증서를 징구, 첨부하였으며, 공사 완료 후 하자보수보증서를 징구 하면서 보증기간(2016.5.19~2017.5.18)이 개시된 이후 7일이 지나 2016.5.25. 소급 발급받은 하자보수보증서를 징구

계약보증서 징구현황

(단위 : 천원)

계약명	계약기간	계약금액	계약자	계약업체	계약보증서	비고(부적정)
계	2건	8,617			보증기간 (‘16.5.9~ '16.5.18) 발급일자 (‘16.5.26)	보증기간이 지난후 소급 발급 서류첨부
소방설비공사	2016.05.10~ 2016.05.23	6,577	입대회장	○○(주)		
소방시설공사	2016.05.12~ 2016.05.18	2,040	입대회장	○○(주)		

하자보증서 징구현황

(단위 : 천원)

계약명	계약기간	계약금액	계약자	계약업체	계약보증서	비고(부적정)
계	2건	8,617			보증기간 (‘16.5.19~ '17.5.18) 발급일자 (‘16.5.25)	보증기간 개시후 소급 발급 서류첨부
소방설비공사	2016.05.10~ 2016.05.23	6,577	입대회장	○○(주)		
소방시설공사	2016.05.12~ 2016.05.18	2,040	입대회장	○○(주)		

<경상남도 공동주택관리 감사 사례집(2017년)>



공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단



공동주택관리
감사사례

10) 재계약 절차 부적정

- 「공동주택관리법」 제25조에 의하면 관리비 등을 집행하기 위하여 사업자를 선정하려는 경우에는 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 따라 선정하여야 한다고 규정하고 있음.
- 한편, 지침 제4조제3항에 따르면 [별표 2]에 해당하는 경우에는 수의계약을 할 수 있고, [별표 2] 제9호에 의하면 계약 기간이 만료되는 기존 사업자의 사업수행실적을 관리규약에서 정하는 절차에 따라 평가하여 다시 계약이 필요하다고 입주자대표회의에서 의결한 경우 수의계약 할 수 있다고 규정하고 있음.

I 지적사례 I

- A 아파트 입주자대표회의와 관리주체는 소방설비 유지관리(2018년), 소독용역(2018년) 사업자와 재계약 시 지침에 따라 사업수행실적을 평가하지 않고 사업자와 수의계약을 하여 지침을 위반하였음

<고양시 공동주택관리 감사 사례집(2020년)>

- OO아파트 관리주체는 2018년 승강기유지관리·유선방송, 2019년 전산용역·자동제어 유지관리 용역, 2020년 자동제어 유지관리용역·재활용품매각·유선방송·소독용역의 재계약시 재계약을 위한 사업수행실적 평가 절차 없이 재계약을 체결하였으며, 2020년 유선방송 재계약에 대하여는 입주자 대표회의 의결 없이 재계약을 체결하였음.

- OO아파트 관리주체는 O년 승강기유지보수 재계약 시 재계약을 위한 사업수행실적 평가절차 없이 재계약을 체결하였음.

<경기도 공동주택관리 감사 사례집(2021년)>

11) 제한경쟁입찰 부적정 사례

- 사업자 선정지침 제4조제2항 관련 [별표 1]에 의하면 제한경쟁입찰이란 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, 이 경우 계약의 목적을 현저히 넘어서는 과도한 제한을 하여서는 아니되며, 기술능력은 계약 목적을 수행하기 위해 필요한 기술보유현황으로서, 입찰대상자가 10인 이상인 경우 제한할 수 있음.

V. 공동주택관리 감사사례

I 지적사례 I

- 당 아파트 입주자대표회의는 방수공사 및 균열보수 공사 사업자 선정[제한경쟁, 최저가 낙찰]시 계약의 목적을 수행하기 위해 공사에 적합하다고 판단한 경우 해당 특허공법을 통한 참가자격의 제한에도 입찰대상자가 10인 이상으로 확인된 경우에 한해 기술능력 보유현황으로 제한하여 의결할 수 있음에도, 특허 제○○○호 시공 기술로 참가자격을 제한하면서 계약의 목적을 수행하기 위해 공사에 적합한지 여부 및 입찰대상자가 10인 이상인지 여부를 확인하지 않음.

<김포시 하반기 공동주택관리 감사 사례(2019년)>

12) 건설공사 미등록 사업자 공사 부적정

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제26조제1항에 따르면 사업자가 입찰공고일 현재 사업 종류별로 해당 법령에 따른 면허 및 등록 등이 필요한 경우 그 자격요건을 갖추지 아니한 자는 경쟁입찰에 참가할 수 없으며, 입찰에 참가한 경우에는 그 입찰을 무효로 함(수의계약의 경우에도 해당됨).
- 「건설산업기본법」 제16조제1항에 의하면 건설공사를 도급받으려는 자는 해당 건설공사를 시공하는 업종을 등록하여야 함.

I 지적사례 I

- ○○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2019년 10월 옥상 씬글 보수공사 사업자 선정시 해당 법령에 따른 자격 요건을 갖춘 사업자를 선정하여야 하는데도, 건설공사(금속창호·지붕건축물조립 공사업) 시공 업종을 등록하지 않은 □□광고기계산업(업태:건설업, 종목:도배, 실내장식 및 내장 목공 사업)을 사업자로 선정하여 공사(공사금액 37,215,000원)를 실시하였음.

<경기도 공동주택관리 감사 사례집(2021년)>



공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단



공동주택관리
감사사례

4. 장기수선계획 및 장기수선충당금

1) 장기수선충당금 별도 계좌관리 부적정

- 「공동주택관리법 시행령」 제23조제7항에 의하면 관리주체는 관리비등을 입주자대표회의가 지정하는 금융기관에 예치하여 관리하되, 장기수선충당금은 별도의 계좌로 예치·관리하여야 한다고 규정하고 있음.
- 「공동주택 회계처리기준」 제24조제1항에 의하면 관리주체는 관리비등을 지정 금융기관을 통해 수납 및 예치·보관하여야 하며, 이때 장기수선충당금은 별도의 계좌로 예치·관리하여야 한다고 규정하고 있음.

| 지적사례 |

- ○○아파트 관리주체는 2017.2월분 장기수선충당금으로 5,959,800원을 부과·징수하고 이 중 3,973,200원만 장기수선충당금 별도 계좌인 장기수선예치금에 예치하여 1,986,600원을 과소 예치하였음. 또한, 2017 회계연도 결산 시 이익잉여금에서 장기수선충당금으로 처분한 8,800,000원과 2018 회계연도 결산 시 이익잉여금에서 장기수선충당금으로 처분한 7,654,000원을 장기수선충당금 별도계좌인 장기수선예치금에 예치하지 아니하였음.

<경기도 공동주택관리 감사 사례집(2019년)>

2) 장기수선계획 조정 및 장기수선당금 적립요율 부적정

- 「공동주택관리법」 제29조제2항에 의하면 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하도록 되어있고, 제30조제2항에 의하면 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따른다고 규정하고 있음.
- 「공동주택관리법 시행령」 제31조제1항에 의하면 장기수선충당금의 요율은 해당 공동주택의 공용부분의 내구연한 등을 고려하여 관리규약으로 정한다고 규정하고 있음.

V. 공동주택관리 감사사례

- 「공동주택관리법」 제29조제3항에 의하면 입주자대표회의와 관리주체는 주요시설을 신설하는 등 관리여건상 필요하여 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받은 경우에는 장기수선계획을 수립하거나 조정한 날부터 3년이 경과하기 전에 장기수선계획을 검토하여 이를 조정할 수 있다고 규정하고 있음.

| 지적사례 |

- 입주자대표회의와 관리주체는 2015.8월 승강기 전면교체 예정년도를 2021년에서 2015년으로 장기수선계획을 수시 조정하면서 입주자의 서면동의를 받지 않고 조정하였으며 2015.9월 승강기 교체공사 입찰이 2회 유찰되자 별도 의결없이 수의계약을 체결하였고, 총 공사금액의 40%를 12개월 분할 상환 조건으로 입주자에게 채무부담이 발생하는 계약을 체결하였음.
- 또한, 장기수선충당금의 요율은 관리규약으로 정하도록 되어 있는데도 관리규약에 '2014년부터 ~2016년까지 세대별 부담액 : 입주자대표회의에서 결정한다.'라고 요율을 정하지 아니하였음

<경기도 공동주택관리 감사 사례집(2019년)>

3) 장기수선충당금 용도 외 목적 사용

- 「공동주택관리법」 제29조제2항에 의하면 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고, 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다고 규정하고 있음.
- 「공동주택관리법」 제30조제2항에 의하면 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따른다고 규정하고 있음.
- 「공동주택관리법」 제90조제3항에 의하면 입주자대표회의 및 관리주체는 관리비·사용료와 장기수선충당금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용하여서는 아니 된다고 규정하고 있음.

| 지적사례 |

- ○○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2018년 6월 승강기휰 바닥재 및 벽타일 교체 공사비(32,185,000원)를 예비비로 집행한 후, 2019년 8월 장기수선계획에 건물 내벽 타일공사 항목이 없는데도 타일공사에 대한 장기수선충당금사용을 위해 사용계획서를 의결하고, 2019년 9월 예비비에서 집행한 해당 공사비를 장기수선충당금으로 계정 변경하여 장기수선충당금을 용도 외로 사용하였음.



공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단



공동주택관리
감사사례

- ○○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획 수선행목에 포함되지 않은 지하전등 분전반 교체, 학원버스 승강장 방풍시공 공사비를 장기수선충당금으로 사용하여 장기수선충당금을 용도 외로 사용하였음.
- ○○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2018년 7월 입주예정자협의회 활동잔액(42,852,404원)과 2017년 회계연도 결산 이익잉여금(62,460,000원)을 장기수선충당금으로 적립한 후, 2017년~2018년 장기수선계획 수선행목에 포함되지 않은 아파트 네이밍 변경 공사비(85,026,700원)를 장기수선충당금으로 사용하여 장기수선충당금을 용도 외로 사용하였음.
- ○○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획 수선행목에 포함되지 않은 승강기 유지보수비 일부를 매월 3,240,820원 사용하고 있으며, 어린이집 창호공사비(2,948,000원), 헬스장 인테리어 및 확장공사(15,400,000원)를 장기수선충당금으로 사용하여 장기수선 충당금을 용도 외로 사용하였음.

<경기도 공동주택관리 감사 사례집(2021년)>

4) 수선유지비 등 타계정으로 장기수선공사 집행

- 「공동주택관리법」 제29조제2항에 의하면 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고, 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다고 규정하고 있음.
- 「공동주택관리법」 제90조제3항에 의하면 입주자대표회의 및 관리주체는 관리비·사용료와 장기수선충당금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용하여서는 아니 된다고 규정하고 있음.
- 「공동주택관리법 시행규칙」 제7조제1항에 의하면 영 제30조 전단에서 ‘국토교통부령으로 정하는 기준’이란 [별표 1]에 따른 기준을 말한다고 규정하고 있음.

| 지적사례 |

- ○○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 배수설비 중 집수정 펌프 교체, 옥외 부대시설 및 옥외 복리시설 중 어린이놀이시설 교체에 대하여 장기 수선계획에 따라 장기수선충당금으로 집행하여야 하는데도 해당 교체 공사비를 수선유지비로 집행하였음.

V. 공동주택관리 감사사례

- ○○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2019년 5월 난방설비 중 급수탱크교체에 대하여 장기수선 계획에 따라 장기수선충당금으로 집행하여야 하는데도 해당 교체공사비를 수선유지비로 집행하였음.
- ○○아파트 관리주체는 장기수선계획에 계획된 수선항목에 대하여 장기 수선충당금으로 집행하여야 하는데도 아래와 같이 2019년~2021년 관리비(수선유지비)로 집행하였음.

장기수선계획 수선항목 관리비 집행 내역

장기수선계획서의 수선항목을 관리비로 집행한 내역				장기수선계획서의 해당 수선항목
집행년도	관리비항목	공사 내용	집행금액(원)	
2019	수선유지비	태풍피해에 따른 옥상 싱글 보수공사	13,860,000	건물외부(지붕)
	수선유지비	○동 난방 차압밸브공사	2,002,000	
2020	수선유지비	○동 난방 차압밸브공사	1,265,000	난방 및 급탕설비
	수선유지비	○동 난방 차압밸브공사	2,068,000	
2021	수선유지비	경비실 CCTV 모니터 교체	198,000	

- ○○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 「공동주택관리법 시행규칙」 [별표 1] '장기수선계획의 수립기준'에 포함된 수선항목을 장기수선계획에 반영하여 장기수선충당금으로 집행하여야 하는데도, 장기수선계획에 반영하지 않고 승강기유지비(3건 660,000원)와 수선유지비(14건 9,209,200원)로 집행하였음.
- ○○아파트 관리주체는 장기수선계획에 계획된 수선항목에 대하여 장기수선충당금으로 집행하여야 하는데도 아래와 같이 2018년~2020년 관리비(수선유지비)로 집행하였음.

장기수선계획 수선항목 관리비 집행 내역

사용일자	사용내역	금액(원)
2018.5.9	승강기 부품교체 (10*동 2건)	1,617,940
2018.10.25	승강기 부품교체 (10*동 10*동)	1,748,240
2018.9.10	10*동 어린이놀이터 부분 보수공사	1,595,000
2018.11.12	승강기 부품교체(10*동 3호기)	213,400
2018.12.26	승강기 부품교체(10*동)	377,300
2019.5.10	10*동 1~2라인 배수펌프	1,939,300



공동주택
일반현황



공동주택
관리비 현황



사례로 보는
관리비 다이어트



공동주택
관리진단



공동주택관리
감사사례

2019.5.15	10*동 초소 CCTV 모니터 구입	181,000
2020.1.30	승강기 부품교체(10*동 1호기)	1,100,000
2020.10.31	10*동 1~2라인 배수펌프 교체	2,203,300
계		10,975,480

<경기도 공동주택관리 감사 사례집(2021년)>

- OO아파트 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획(2015년 5월 조정, 2016년 전체 수선)에 계획된 주차관제시스템 설치 공사에 대하여 장기수선충당금으로 집행하여야 하는데도, 2016년 8월 ~2016년 10월 해당 공사비(공사금액 : 60,065,160원)를 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 잡수입(주차충당금)에서 집행하였음.
- OO아파트 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획에 계획 '지하주차장 CCTV 녹화기 교체'공사에 대하여 장기수선충당금으로 집행하여야 하는데도, 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 잡수입(주차관리충당금)에서 집행하였음.

<경기도 공동주택관리 감사 사례집(2020년)>



스마트하게 실천하는 관리비 다이어트

펴 낸 이 총 괄 국토교통부 주택건설공급과장 강태석

집필 참여 국토교통부 주택건설공급과

서기관 박대중, 주무관 이지관

중앙공동주택관리지원센터

센터장 신광철, 부장(대) 문정상, 차장 엄미선, 과장 고성훈

발 행 일 2022년 12월

발 행 처 중앙공동주택관리지원센터

주 소 경기도 성남시 분당구 성남대로 54번길 3 한국토지주택공사 6층

홈 페이지 중앙공동주택관리지원센터(<http://myapt.molit.go.kr>)

디 자 인 팬디자인(02-6713-2785)

2023
스마트하게 실천하는
**관리비
다이어트**