

□ 감사 지적사항(2)

(전북특별자치도·군산시 2023년도 및 2024년도 공동주택 감사)

분야 : 사업자선정 관련

연번	지 적 요 지	비고
1	<p>○ 기존사업자 재계약(수의계약) 절차 미준수</p> <p>청소용역 등의 기존사업자와 재계약 시 관리규약에 규정된 사업실적평가 보고서를 제출받지 않거나, 보고서를 평가하지 않은 채 계약체결 함</p> <p>- 기존사업자와 재계약(수의계약)시 관리규약에 따라 사업실적 평가 절차의 준수 요망</p>	관리주체 입대의
2	<p>○ 계약서 공개 부적정</p> <p>주택관리업자, 청소용역 등의 계약서 공개 미흡(동 별 게시판에는 계약의 요약 내용만을 공개)</p> <p>- 공동주택관리법 제28조에 따라 계약을 체결하는 경우 계약 체결일부터 1개월 이내에 그 계약서를 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동 별 게시판에 공개 요망</p>	관리주체 입대의
3	<p>○ 사업자 선정 결과 공개 부적정</p> <p>사업자 선정의 낙찰자를 결정한 경우(수의계약 포함), 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지, 동별게시판 및 공동주택관리정보시스템에 낙찰자 결정 일의 다음 날 18시까지 공개하여야 함에도, 일부 수의계약 사항에 대하여 기한 내 미공개한 사실이 있음</p> <p>- 사업자 선정의 낙찰자를 결정한 경우(수의계약 포함), 주택관리업자 및 사업자선정지침 제11조(선정 결과 공개)에 따라 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지, 동별게시판 및 공동주택관리정보시스템에 낙찰자 결정 일의 다음 날 18시까지 공개 요망</p>	관리주체
4	<p>○ 사업자 선정 부적정</p> <p>주택관리업자 및 사업자선정지침에 따른 수의계약 대상이 아님에도 입찰을 시행 하여 사업자를 선정하지 않고 부당하게 수의계약을 체결하였으며, 수의계약을 집행하는 경우에도 수의계약 전에 계약조건 등 계약과 관련한 중요사항에 대하여 입주자대표회의 의결을 거친 후 계약 체결하지 않고 계약체결 후 입대의 회의를 개최한 부적정한 사실이 있음</p> <p>- 관리주체와 입주자대표회의는 공동주택관리법 제25조, 사업자선정지침 제4조에 의거 하여 사업자 선정(수의계약 포함) 절차를 준수 요망</p>	관리주체 입대의
5	<p>○ 사업자 선정 관련 증빙서류 보관 부적정</p> <p>입찰에 참가한 2개 업체에 대한 관련 서류 중 보관 중인 1위 업체의 서류는 제출 하고, 2위 업체의 입찰서류는 보관되어 있지 않아 관리주체가 제출하지 못하고 있는 사실이 있음.</p> <p>- 관리주체는 공동주택관리법 제27조에 의거 하여 증빙서류 보관 요망</p>	관리주체
6	<p>○ 유효한 입찰의 임의적 유찰처리 등 공사 및 용역 사업자 선정 부적정</p> <p>예산액 초과를 이유로 유효하게 성립한 일반경쟁입찰을 유찰처리 후 수의계약으로 사업자 선정하는 것은「공동주택관리법령」및 해당「공사 및</p>	관리주체 입대의

연번	지 적 요 지	비고
	<p>용역사업자 선정 입찰공고」를 중대하게 위반한 행위이고 2회 유찰 이후에 수의계약이 가능함에도 1회 유찰 후 수의계약으로 사업자를 선정하는 것 또한「공동주택 관리법령」을 위반한 것임.</p> <p>- 입찰 무효 등의 정당한 및 수의계약으로 사업자 선정 시 사업자 선정 지침에 따라 절차준수 요망</p>	
7	<p>○ 직영공사를 활용한 수의계약으로 경쟁입찰 절차 위반</p> <p>수의계약 금액을 초과하는 공사계약은 경쟁입찰로 사업자 선정하여야 함에도 입주자대표회의 의결로 직영 공사(수의계약)하는 것은 공동주택 관리법령을 위반한 행위에 해당하고 또한 이를 가능하도록 규정한 공동주택관리규약」은 조속한 개정이 필요하다 할 것임.</p> <p>- 공동주택관리규약 준칙에 따라 관리규약개정 절차 준수 요망</p>	관리주체 입대의
8	<p>○ 동일한 공사를 다수의 계약으로 분할하여 사업자 선정</p> <p>동일한 목적을 달성하기 위한 공사 및 용역 등을 수의계약이 가능한 금액 이하로 나누어 계약할 수 없음에도 불구하고 이를 위반하여 수의 계약하였음.</p> <p>- 동일한 공사를 분할 하여 사업자 선정하는 경우가 발생하지 않도록 절차준수 요망</p>	관리주체 입대의
9	<p>○ 공사 사업자 선정시 입찰서류 검토 부적정</p> <p>해당 법령에 따른 영업정지 기간 중 포함된 자의 입찰은 입찰 무효 사유에 해당하므로 행정관청이 발급한 행정처분확인서를 확인하여야 함에도 입찰자 본인이 작성·제출한 “행정처분 확인서”만을 받고 낙찰자를 선정하여 계약 체결하였음.</p> <p>- 행정관청이 발급한 행정처분 확인서임을 확인 요망</p>	관리주체
10	<p>○ 수의계약 체결 절차 부적정</p> <p>관리주체는 수의계약의 경우에는 2인 이상 견적을 받아야 함에도 이를 위반하여 수의계약을 체결함</p> <p>- 수의계약의 경우 2인 이상 견적 제시 등 사업자선정지침에 따른 것</p>	관리주체
11	<p>○ 4대 보험 가입증명서 등 미징구</p> <p>관리주체는 공동주택에서 상시 근무가 필요한 용역계약을 체결할 시에는 사업자에게 4대 보험(고용보험, 국민건강보험, 국민연금, 산업재해보상보험) 가입 증명서를 계약체결 후 1개월 이내에 받아야 하나, 청소용역에 대한 계약을 체결하면서 4대 보험 가입 증명서를 받지 아니한 사실이 있음.</p> <p>- 해당하는 용역계약 체결 시 4대 보험 가입 증명서를 계약체결 후 1개월 이내에 수령 요망</p>	관리주체
12	<p>○ 입찰공고 내용 공고 부적정</p> <p>입주자대표회의(사업자 선정의 주체)는 2건의 입찰에 대하여 주택관리업자 및 사업자 선정 지침 제22조에 따라 입찰공고 내용을 인터넷 홈페이지 및 동별게시판, 공동주택관리정보시스템에 공고하여야 함에도 공동주택 관리정보 시스템에는 입찰 공고하였으나, 해당 공동주택 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에는 이를 공고하지 아니한 사실이 있음.</p> <p>- 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제22조 의거 하여 절차 준수 요망</p>	관리주체 입대의