

□ 감사 지적사항(1)

(전북특별자치도·군산시 2023년도 및 2024년도 공동주택 감사)

분야 : 장기수선계획

연번	지 적 요 지	비고
1	<p>○ 장기수선계획 공사의 집행 계정과목 부적정</p> <p>장기수선계획에 반영된 수선공사는 장기수선충당금을 사용하여야 하나, 어린이놀이시설 보수 등 24건에 대해 장기수선충당금이 아닌 수선유지비, 예비비적립금 등으로 집행하였음</p> <p>- 장기수선계획에 반영된 공사 등을 정확히 확인하여 장기수선충당금 집행 및 장기수선 공사에 수선유지비 또는 예비비적립금 등으로 집행하지 않도록 주의 요망</p>	관리주체 입대의
2	<p>○ 주요 신설 시설의 장기수선계획 미반영</p> <p>공동주택의 주요시설을 신설하거나 에너지절약을 통한 주택의 온실가스 감소를 위한 시설 개선을 하는 경우 장기수선계획에 반영하는 것이 적절하나 관리원 휴게실 설치, 지하 주차장 LED 센서등 교체, 지하 주차장 차수막 프레임 교체 등을 사전에 장기수선계획에 반영하지 않고 수선유지비로 집행하였음</p> <p>- 관리주체는 주요 신설 시설항목의 장기수선계획 추가 반영 및 장기수선 공사에 수선유지비 집행하지 않도록 주의 요망</p>	관리주체 입대의
3	<p>○ 장기수선충당금 사용계획서 미작성</p> <p>장기수선충당금을 사용하려는 경우 사용계획서를 작성하여 입주자대표회의의 의결을 받아야 하나 시행한 건물 외벽 균열보수 및 재도장 공사 등의 장기수선계획 공사를 시행하면서 장기수선충당금 사용계획서를 작성하지 않았음</p> <p>- 관리주체는 공동주택관리법 시행령 제31조 제5항에 의거 하여 장기수선충당금 사용계획서 작성 및 입주자대표회의 의결 절차 준수 요망</p>	관리주체
4	<p>○ 장기수선계획 작성 항목 누락</p> <p>장기수선계획의 정기 검토 중 전년도 수시 조정한 장기수선계획에 포함되었던 항목으로 특별히 변경할 만한 사유가 없는데도 불구하고 건물 내부 계단 등 5건의 수선항목을 삭제하고 장기수선계획을 수립함</p> <p>- 관리주체는 장기수선계획 검토 시 공동주택관리법 시행규칙 별표1. 장기수선계획 수립기준의 해당 항목에 대하여 자의적 해석에 따른 항목삭제에 주의 요망</p>	관리주체 입대의
5	<p>○ 장기수선충당금 예치금 운영 부적정</p> <p>장기수선충당금 예치금은 장기수선계획에 따른 연도별 수선공사 집행계획, 소액 및 긴급공사 추정액 등을 종합적으로 검토하여 보통예금과 정기 예 적금으로 적절히 안분하여 예치하는 것이 바람직하나, 장기수선충당금 예치금 정기에금 만기 환급금 전액을 금리가 1%에 불과한 3개월 단기 정기에금으로 예치하였고, 해지환급금 전액을 감사일 현재까지 보통예금으로 예치하면서 이자 수입 손실을 초래하였음</p> <p>- 장기수선충당금 예치금은 보통예금과 정기 예 적금으로 적절히 안분하여 예치 요망</p>	관리주체 입대의

연번	지 적 요 지	비고
6	<p>○ 공동주택 시설물의 교체·보수 이력 관리 등의 부적정 공용부분에 관한 시설의 교체, 유지보수 및 하자보수 등을 한 경우에는 그 실적을 시설별로 이력 관리하여야 하며, 공동주택관리정보시스템에도 등록하여야 하나 시설물별 이력 관리하지 않았고 장기수선충당금을 사용한 건에 대해 공동주택관리정보시스템 등록을 하지 않음</p> <p>- 관리주체는 공동주택관리정보시스템에 공용부분에 관한 시설의 교체, 유지보수 및 하자보수 등의 철저한 이력 관리 요망</p>	관리주체
7	<p>○ 장기수선충당금 적립 요율 변경을 위한 관리규약 미개정 장기수선충당금의 요율은 공동주택의 공용부분의 내구연한 등을 고려하여 관리규약으로 정하여야 하나, 입주자대표회의에서 장기수선계획 정기조정을 의결하면서 연차별 적립 요율을 변경하였으나 관리규약 반영을 위한 개정 절차를 거치지 않았음</p> <p>- 관리주체는 장기수선계획 정기조정 시 연차별 적립 요율 변경한 경우 관리규약개정을 통해 반드시 반영 요망</p>	관리주체
8	<p>○ 장기수선계획 검토·조정 부적정 장기수선계획을 3년마다 검토·조정하여야 하나, 조정 기간 내에 검토·조정하지 않았으며, 직전 조정 장기수선계획 및 관련 자료를 보관하지 않음.</p> <p>- 장기수선계획 검토 및 조정의 관련 법령에 따른 절차의 준수 및 관련 자료의 보관은 필수사항임</p>	관리주체 입대의
9	<p>○ 장기수선충당금 적립 부적정 관리규약의 적립 요율을 건물 준치 기간까지 작성하지 않아 정확한 세대별 부담액을 산출할 수 없었으며, 장기수선계획과 다르게 장기수선충당금을 징수·적립함.</p> <p>- 장기수선계획과 일치하는 장기수선충당금의 징수 및 적립 요망함</p>	관리주체 입대의
10	<p>○ 장기수선계획에 따른 주요시설 교체·보수 부적정 재활용분리수거장 등의 교체·보수공사를 수립된 장기수선계획의 예정년도에 시행하지 않았으며, 주민공동시설 증축공사 등은 계획된 금액을 초과하여 집행함.</p> <p>- 반드시 장기수선계획서의 공사 예정년도를 준수하고 공사비용이 계획비용을 초과 할 경우 입주민 동의 등 관련 법령에 의거 하여 집행 요망</p>	관리주체 입대의
11	<p>○ 장기수선충당금 사용 부적정 업무용 차량 구매 등을 사용 목적에 맞지 않게 장기수선계획에 반영하여 장기수선충당금을 사용하였으며, 승강기 로프 교체 등은 장기수선계획에 반영되어 있음에도 수선유지비를 사용함.</p> <p>- 공동주택관리법 시행규칙 별표1. 장기수선계획 수립 기준의 해당 항목에 따라 장기수선충당금을 적합한 사용 목적에 따라 집행하며, 장기수선계획에 반영 된 경우에는 장기수선충당금 사용 요망</p>	관리주체 입대의
12	<p>○ 계약관리 및 기록·보관 부적정 주민공동시설 공사 등의 계약 첨부서류(내역서, 도면, 시방서 등), 계약이행서류, 설계변경서류, 준공검사내용 등 제반 서류를 확인할 수 없었으며, 입찰공고 등 일부 서류만 확인할 수 있었음.</p> <p>- 각종 공사 등의 계약 관련 서류의 보관 요망</p>	관리주체 입대의