

---

공동주택관리 효율성을 위한  
**송파구 공동주택관리 업무별 사전점검표**

---

**다시 뛰는**  
**송파! 창의와**  
**혁신의구정**

**송파구청**  
(주택관리과)



# 목 차

1. 입주자대표회의 회의개최 등 사전점검표	1
2. 동별대표자의 선거관리 사전점검표	3
3. 선거관리위원회 구성 및 회의 등 사전점검표	6
4. 관리주체의 업무 및 책임 등 사전점검표	8
5. 회계감사 및 관리비 등의 사업계획 수립 등 사전점검표	10
6. 관리비 및 사용료 집행 등 사전점검표	11
7. 관리비, 회계서류 작성·보관 및 공개 등 사전점검표	13
8. 주택관리업자 선정 사전점검표(입찰)	15
9. 주택관리업자 선정 사전점검표(수의계약)	19
10. 용역 등 사업자 선정 사전점검표(입찰)	21
11. 용역 등 사업자 선정 사전점검표(수의계약)	26
12. 장기수선계획 등 사전점검표	28
13. 설계도서의 보관 등 사전점검표	29
14. 안전관리계획 등 사전점검표	30
15. 하자보수 등 사전점검표	31
16. 공동체 생활 활성화 등 사전점검표	33



# 1. 입주자대표회의 회의개최 등 사전점검표

확인할 사항	확인(✓)
<p><b>▶ 회의개최(영 제14조 및 준칙 제34조)</b></p> <p>1. 입주자대표회의는 회장이 그 명의로 소집하고 의장이 된다.                  2. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 회장은 해당일부터 14일 이내에 입주자대표회의를 소집하며,                  2-1. 입주자대표회의 구성원 3분의 1 이상이 청구하는 때                  2-2. 입주자등의 10분의 1 이상이 요청하는 때                  2-3. 전체 입주자의 10분의 1 이상이 요청하는 때(영 제14조제2항제14호 중 장기수선계획의 수립 또는 조정에 관한 사항만 해당)                  3. 회장이 회의를 소집하지 않는 경우에는 관리규약으로 정하는 이사(이사 중 연장자)가 그 회의를 소집하고 회장의 직무 대행                  4. 정기회의와 임시회의로 구분</p>	<p>1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>2-1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>2-2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>2-3. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>3. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>4. 정기 <input type="checkbox"/> 임시 <input type="checkbox"/></p>
<p><b>▶ 회의소집 절차(준칙 제36조)</b></p> <p>1. 회장은 회의개최일 전일부터 기산하여 5일 전까지                  1-1. 일시                  1-2. 장소                  1-3. 안건                  1-4. 서면 또는 전자적 방법(이메일 등)으로 통지                  1-5. 동별 대표자에게 통지                  1-6. 관리주체에게 통지                  2. 관리주체는 지체없이                  2-1. 통합정보마당 공개                  2-2. 게시판 공개</p>	<p>예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>1-1. 일시:</p> <p>1-2. 장소:</p> <p>1-3. 안건:</p> <p>1-4. 서면 <input type="checkbox"/> 전자적방법 <input type="checkbox"/></p> <p>1-5. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>1-6. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>2-1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>2-2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p>
<p><b>▶ 입주자대표회의 회의록 작성 및 보관 등(법 제14조 및 준칙 제43조)</b></p> <p>1. 의결사항 및 발언내용 기록                  1-1. 동별대표자의 의결권 대리가 불가한 바, 의결권 대리 여부                  2. 안건별 표결내용(별첨1에 따라 별첨1-1, 1-2, 1-3) 기록                  3. 참석한 동별 대표자의 서명을 모두 받았는가?                  4. 관리주체에게 통보·보관하게 하였는가?                  5. 관리주체는 회의결과 회의록을 제출받은 날부터 14일 이상의 기간을 정하여 입주자등에게 공개</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p>※ 2022.12.11. 시행 : 법 제14조 제9항(준칙 → 법률 신설)</p> <p>1. 300세대 이상: 공개를 법률로 의무화                      2. 300세대 미만: 규약에 따라 자율적으로 공개</p> </div> <p>5-1: 통합정보마당                  5-2: 게시판                  6. 관리주체는 회의록을 보관(5년)하여 입주자등이 회의록의 열람 청구, 복사 요구 시 응하였는가?</p>	<p>1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>1-1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>3. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>4. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>5. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>5-1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>5-2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>6. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p>

확인할 사항	확인(✓)
<p><b>▶ 입주자대표회의 의결 방법(준칙 제38조 및 제39조)</b></p> <p>1. 동별 대표자는 회의에 직접 출석하여 의결권 행사</p> <p>2. 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 의결</p>	<p>1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p>
<p><b>▶ 재심의(준칙 제42조)</b></p> <p>1. 의결한 안건이 관계법령 등에 위반 여부</p> <p>2. 재심의 요청서 입주자대표회의에 제출 여부</p> <p>3. 재심의 요청 제출자</p> <p>3-1. 10인 이상 입주자 등</p> <p>3-2. 관리주체</p> <p>3-3. 감사</p> <p>4. 재심의 요청된 안건 즉시 효력 정지 여부</p> <p>5. 재심의 요청서에 아래의 내용이 포함되어 작성되었는가?</p> <p>5-1. 입주자대표회의에서 의결한 내용</p> <p>5-2. 관계법령 등을 위반하는 내용</p> <p>5-3. 재심의 제안내용</p> <p>6. 재심의 요청서를 제출받은 입주자대표회의는 이를 지체없이 관계 규정에 적합하게 다시 심의하였는가?</p> <p>7. 그 결과를 게시판 및 통합정보마당에 공고하였는가?</p> <p>8. 관리주체와 재심의 요청서를 제출한 자에게 통보하였는가?</p>	<p>1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>3-1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>3-2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>3-3. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>4. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>5-1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>5-2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>5-3. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>6. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>7. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>8. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p>
<p><b>▶ 운영경비(준칙 제45조)</b></p> <p>1. 입주자대표회의의 운영경비를 연간_____만원으로 예산편성하고 다음 각 호에 따라 사용하였는지 여부</p> <p>1-1. 회의 출석수당: 1회당5만원(월 _____만원 초과불가)</p> <p>1-2. 회장 직책수당: 매월 _____만원</p> <p>1-3. 감사 직책수당: 매월 _____만원</p> <p>1-4. 영 제18조제5항에 따른 입주자대표회의의 운영교육 및 윤리교육비</p> <p>1-5. 제79조제2항에 따른 입주자대표회의 회장의 보증보험 가입비용</p> <p>1-6. 회의 시 다과, 음료, 식비 등: 회의 1회, 동별 대표자 1인당 _____만원 이내</p> <p>1-7. 회의에 필요한 물품구입 비용, 교통비</p> <p>2. 상기 각 목의 비용에 대한 절차 등 이행 여부</p> <p>2-1. 운영비사용규정에 따라 지출증빙자료가 첨부된 사용내역을 관리주체에 제출하였는지 여부</p> <p>2-2. 관리주체가 입주자대표회의에서 제출한 사용내역을 매월 별도의 장부(증빙자료 포함)로 작성하여 5년간 보관하고 다음 달 말일까지 게시판 및 통합정보마당에 공개하였는지 여부</p>	<p>1-1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>1-2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>1-3. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>1-4. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>1-5. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>1-6. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>1-7. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>2-1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>2-2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p>

## 2. 동별 대표자의 선거 관리 사전점검표

확인할 사항	확인(✓)
<p><b>▶ 입주자대표회의의 구성 등(법 제14조 및 영 제11조)</b></p> <p>1. 해당 공동주택단지 안에서 주민등록을 마친 후 계속하여 6개월 이상 거주하고 있을 것</p> <p>2. 해당 선거구에 주민등록을 마친 후 거주하고 있을 것</p> <p>3. 4명 이상으로 구성</p> <p>4. 보통선거</p> <p>5. 평등선거</p> <p>6. 직접선거</p> <p>7. 비밀선거</p>	<p>1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>3. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>4. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>5. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>6. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>7. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p>
<p><b>▶ 선출공고문 공고(준칙 제33조)</b></p> <p>1. 선거관리위원회는 임기만료 60일 전까지 각 호의 사항을 포함한 동별 대표자 선출공고문 작성·공고</p> <p>1-1. 선거구별 선출인원 및 임기</p> <p>1-2. 선거기간</p> <p>1-3. 후보등록기간</p> <p>1-4. 후보등록 장소(관리사무소)</p> <p>1-5. 후보등록서류(가.[별지 제2호서식]의 후보등록신청서 1부)</p> <p>1-6. 후보등록자격</p> <p>1-7. 투표일</p> <p>1-8. 투표 장소 및 투표 방법(전자, 서면, 방문 등) 등</p> <p>1-9. 그 밖에 선거관리위원회 규정 및 선거관리위원회 의결로 정한 사항</p>	<p>1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>1-1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>1-2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>1-3. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>1-4. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>1-5. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>1-6. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>1-7. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>1-8. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>1-9. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p>
<p><b>▶ 결격 및 자격상실 사유 등 확인(법 제14조 및 영 제11조)</b></p> <p>1. 미성년자, 피성년후견인 또는 피한정후견인</p> <p>2. 파산자로서 복권되지 아니한 사람</p> <p>3. 이 법 또는 「주택법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「공공주택 특별법」, 「건축법」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」을 위반한 범죄로 금고 이상의 실형 선고를 받고 그 집행이 끝나거나(집행이 끝난 것으로 보는 경우를 포함한다) 집행이 면제된 날부터 2년이 지나지 아니한 사람</p> <p>4. 금고 이상의 형의 집행유예선고를 받고 그 유예기간 중에 있는 사람</p> <p>5. 법 또는 「주택법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「공공주택 특별법」, 「건축법」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」을 위반한 범죄로 벌금형을 선고받은 후 2년이 지나지 않은 사람</p> <p>6. 법 제15조제1항에 따른 선거관리위원회 위원(사퇴하거나 해임 또는 해촉된 사람으로서 그 남은 임기 중에 있는 사람을 포함한다)</p> <p>7. 공동주택의 소유자가 서면으로 위임한 대리권이 없는 소유자의 배우자나 직계존비속</p> <p>8. 해당 공동주택 관리주체의 소속 임직원과 해당 공동주택 관리주체에 용역을 공급하거나 사업자로 지정된 자의 소속 임원. 이 경우 관리주체가 주택관리업자인 경우에는 해당 주택관리업자를 기준으로 판단한다</p>	<p>1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>3. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>4. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>5. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>6. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>7. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>8. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p>

확인할 사항	확인(√)
9. 해당 공동주택의 동별 대표자를 사퇴한 날부터 1년(해당 동별 대표자에 대한 해임이 요구된 후 사퇴한 경우에는 2년을 말한다)이 지나지 아니하거나 해임된 날부터 2년이 지나지 아니한 사람	9. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>
10. 제23조제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 관리비 등을 최근 3개월 이상 연속하여 체납한 사람	10. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>
11. 동별 대표자로서 임기 중에 위 제10호에 해당하여 법 제14조제5항에 따라 퇴임한 사람으로서 그 남은 임기(남은 임기가 1년을 초과하는 경우에는 1년을 말한다) 중에 있는 사람	11. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>
<b>▶ 범죄경력 조회 등(법 제16조 및 영 제17조)</b>	
1. 결격 사유 해당 여부를 확인하는 경우 후보자의 동의를 받아 관계 기관의 장(경찰관서의 장 등)에게 확인하였는가?	1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>
2. 동별 대표자 후보자 등에 대한 범죄경력 조회(동의서 첨부)하였는가?	2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>
<b>▶ 동별 대표자의 선출(영 제11조)</b>	
1. 선거구별로 1명씩 선출하되 그 선출방법은 다음 각호의 구분에 따름	
1-1. 후보자가 2명 이상인 경우: 해당 선거구 전체 입주자등의 과반수가 투표하고 후보자 중 최다득표자를 선출	1-1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>
1-2. 후보자가 1명인 경우: 해당 선거구 전체 입주자등의 과반수가 투표하고 투표자 과반수의 찬성으로 선출	1-2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>
<b>▶ 입주자대표회의의 구성원 등 교육(법 제17조 및 영 제18조)</b>	
1. 입주자대표회의 구성원의 매년 4시간의 운영·윤리교육(집합교육 또는 온라인교육) 이수 여부	1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>
2. 입주자대표회의 운영경비에서 수강비용 부담 여부	2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>
<b>▶ 입주자대표회의 임원의 선출 및 방법(영 제12조)</b>	
1. 회장 1명	1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>
1-1. 입주자등의 보통·평등·직접·비밀선거를 통하여 선출	1-1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>
1-2. 후보자가 2명 이상이면: 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 투표하고 후보자 중 최다득표자를 선출	1-2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>
1-3. 후보자가 1명인 경우: 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 투표하고 투표자 과반수의 찬성으로 선출	1-3. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>
1-4. 다음의 경우에는 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 선출하며, 입주자대표회의 구성원 과반수 찬성으로 선출할 수 없는 경우로서 최다득표자가 2인 이상인 경우에는 추첨으로 선출	1-4. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>
1) 후보자가 없거나 위 제1항~제3항까지의 규정에 따라 선출된 자가 없는 경우	1) 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>
2) 위 제1항~제3항까지의 규정에도 불구하고 500세대 미만의 공동주택단지에서 관리규약으로 정하는 경우	2) 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>
2. 감사 2명 이상	2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>
2-1. 입주자등의 보통·평등·직접·비밀선거를 통하여 선출	2-1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>
2-2. 후보자가 선출 필요 인원을 초과하는 경우: 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 투표하고 후보자 중 다득표자 순으로 선출	2-2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>
2-3. 후보자가 선출 필요 인원과 같거나 미달하는 경우: 후보자별로 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 투표하고 투표자 과반수의 찬성으로 선출	2-3. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>



확인할 사항	확인(✓)
<p>2-4. 다음의 경우에는 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 선출하며, 입주자대표회의 구성원 과반수 찬성으로 선출할 수 없는 경우로서 최다득표자가 2인 이상인 경우에는 추첨으로 선출</p> <p>1) 후보자가 없거나 위 제1항~제3항까지의 규정에 따라 선출된 자가 없는 경우(선출된 자가 선출 필요 인원에 미달하여 추가선출이 필요한 경우를 포함한다)</p> <p>2) 위 제1항~제3항까지의 규정에도 불구하고 500세대 미만의 공동주택단지에서 관리규약으로 정하는 경우</p> <p>3. 이사 1명 이상</p> <p>3-1. 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 선출</p> <p>3-2. 구성원 과반수 찬성으로 선출할 수 없는 경우로서 최다득표자가 2인 이상인 경우에는 추첨으로 선출</p>	<p>2-4.예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>1) 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>2) 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>3. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>3-1.예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>3-2.예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p>
<p>▶ <b>겸임금지(준칙 제44조)</b></p> <p>1. 입주자대표회의의 회장, 감사, 이사 상호 간 겸직 여부</p> <p>2. 동별 대표자(배우자 및 직계존비속 포함) 및 선거관리위원회 위원이 공동주택단지 안의 공동체 활성화 단체, 재건축 및 리모델링 조합(재건축 및 리모델링 조합 설립·운영을 위한 준비위원회, 추진위원회, 해산위원회 등을 모두 포함)의 임직원 및 대의원인지 여부</p>	<p>1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p>

### 3. 선거관리위원회 구성 및 회의 등 사전점검표

확인할 사항		확인(√)
<b>▶ 결격 및 자격상실 등 확인(법 제15조 및 영 제16조)</b> 1. 동별대표자 또는 그 후보자 2. 제1호에 해당하는 사람의 배우자 또는 직계존비속 3. 미성년자, 피성년후견인 또는 피한정후견인 4. 동별 대표자를 사퇴하거나 그 지위에서 해임된 사람 5. 동별대표자가 법 제14조제5항에 따라 퇴임한 사람으로서 그 남은 임기 중에 있는 사람 6. 선거관리위원을 사퇴하거나 해임 또는 해촉된 사람으로 그 남은 임기 중에 있는 사람		1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/> 2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/> 3. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/> 4. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/> 5. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/> 6. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>
<b>▶ 위원 위촉 및 구성 등(준칙 제47조)</b> 1. 입주자등 중 희망하는 자를 선거관리위원장이 임기만료 60일전까지 공개모집 공고 2. 공개모집 공고문은 신청 접수 마감 7일 전(긴급을 요하는 경우 3일)에 게시판 및 통합정보마당에 다음 각 목을 포함하여 공고 2-1. 위촉기간 2-2. 신청자 접수기간 및 장소 2-3. 선거관리위원 신청 자격 2-4. 모집 인원 2-5. 모집 인원 초과 시 공개추첨한다는 내용(공개추첨 일시, 장소 포함)		1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/> 2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/> 2-1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/> 2-2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/> 2-3. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/> 2-4. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/> 2-5. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>
<b>▶ 각 호의 구분에 따른 위원(위원장 포함)으로 구성(영 제15조)</b> 1. 선거관리위원회 위원장은 호선하였는가? 1-1. 500세대 이상인 공동주택: 5명 이상 9명 이하 1-2. 500세대 미만인 공동주택: 3명 이상 9명 이하		1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/> 1-1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/> 1-2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>
<b>▶ 선거관리위원회 회의소집 등 운영(준칙 제52조)</b>		
회의 개최 전	1. 위원장은 회의 개최일 전일부터 기산하여 5일 전까지 일시·장소, 안건을 1-1. 위원에게 통지(서면 또는 수신확인 가능한 전자적 방법)하였는가? 1-2. 관리주체에게 통지하였는가? 1-3. 관리주체는 게시판 및 통합정보마당에 공개하였는가?	1-1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/> 1-2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/> 1-3. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>
회의록 작성 및 공개	1. 선거관리위원회는 회의록(의결사항 및 발언 내용, 안건별 표결내용 등)을 명확히 기록하였는가? 2. 구성원 과반수 찬성으로 의사를 결정하였는가? 3. 회의록에 참석한 선거관리위원의 서명을 받았는가? 4. 회의록을 관리주체에게 보관·관리하도록 통보하였는가? 5. 관리주체는 통보받은 회의 결과를 5-1. 통합정보마당에 지체없이 공개하였는가? 5-2. 게시판에 지체없이 공개하였는가?	1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/> 2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/> 3. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/> 4. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/> 5-1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/> 5-2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>

확인할 사항	확인(✓)
<p>▶ 운영경비(준칙 제53조)</p> <p>1. 선거관리위원회의 운영경비를 연간_____만원으로 예산 편성하여 다음 각호에 따라 사용하였는지 여부</p> <p>1-1. 회의 출석수당 : 1회당_____만원(월 20만원 초과불가)</p> <p>1-2. 투표·개표 업무수당 : 1회_____만원(1회 최대 10만원) - 하나의 안건에 대한 투표·개표 완료시까지를 1회로 본다.</p> <p>1-3. 투표·개표 참관인 수당 : 1회_____만원(1회 최대 10만원) - 하나의 안건에 대한 투표·개표 완료시까지를 1회로 본다.</p> <p>1-4. 회의 및 투표·개표에 소요되는 식대나 간식비 (회의 1회, 1인당_____만원 이내)</p> <p>1-5. 전자투표 및 투표소 운영에 소요되는 비용</p> <p>1-6. 선거홍보물 인쇄비</p> <p>1-7. 「선거관리위원회법」 제2조제1항제3호에 따라 해당 소재지를 관할하는 시·군·구 선거관리위원회에 투표 및 개표 관리 등 선거 관리지원을 요청한 경우 그 소요비용</p> <p>1-8. 후보자 자격 확인 등에 소요되는 교통비</p> <p>2. 상기 1항 각호의 비용에 대한 절차 등 이행 여부</p> <p>2-1. 선거관리위원회는 1항 각호의 수당과 비용에 대해 증빙자료를 포함한 운영비 사용명세서를 작성하여 관리주체에 제출하였는지 여부</p>	<p>1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>1-1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>1-2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>1-3. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>1-4. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>1-5. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>1-6. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>1-7. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>1-8. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>2-1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p>

## 4. 관리주체의 업무 및 책임 등 사전점검표

확인할 사항	확인(✓)
<b>▶ 관리주체의 업무 등(법 제63조 규칙 제29조 및 준칙 제88조)</b>	
1. 공동주택의 공용부분의 유지·보수 및 안전관리	1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>
2. 공동주택단지 안의 경비·청소·소독 및 쓰레기 수거	2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>
3. 관리비 및 사용료의 징수와 공과금 등의 납부대행	3. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>
4. 장기수선충당금의 징수·적립 및 관리	4. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>
5. 입주자대표회의에서 의결한 사항의 집행	5. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>
6. 공동주택관리업무의 공개·홍보 및 공동시설물의 사용 방법에 관한 지도·계몽	6. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>
7. 입주자등의 공동사용에 제공되고 있는 공동주택단지 안의 토지, 부대시설 및 복리시설에 대한 무단 점유행위의 방지 및 위반행위 시의 조치	7. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>
8. 공동주택단지 안에서 발생한 안전사고 및 도난사고 등에 대한 대응 조치	8. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>
9. 법 제37조제1항제3호에 따른 하자보수청구 등의 대행	9. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>
10. 공사·용역 등에 대한 입찰관리와 감독 및 준공검사	10. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>
11. 재해보험 등의 가입	11. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>
12. 성범죄 등 신고센터 운영	12. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>
13. 관리규약 위반자 및 질서 문란자에 대한 조치	13. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>
14. 행위허가 사항 등 법령 위반자에 대한 조치	14. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>
15. 입주자등의 제안, 건의, 민원 사항 등의 접수 및 처리결과 입주자 대표회의 개최 시 보고	15. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>
16. 단지 내 홍보전광판 운영 업무	16. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>
17. 전자적 방법을 통한 공동주택 문서관리(생산, 보관 등) 및 공개 업무	17. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>
18. 공동주택 관련 시스템 운영(통합정보마당)	18. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>
19. 각종 공사의 준공 후 건축물의 안전과 유지·보수 관련 유지관리지침서, 준공도면 등을 시공자로부터 제출받아 영구 보존	19. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>
20. 그 밖에 관리규약에서 정한 사항	20. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>
<b>▶ 관리사무소장의 업무 등(법 제64조, 영 제69조 및 규칙 제30조)</b>	
1. 입주자대표회의에서 의결하는 다음 각 목의 업무	
1-1. 공동주택의 운영·관리·유지·보수·교체·개량	1-1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>
1-2. 위 1-1의 업무를 집행하기 위한 관리비·장기수선충당금이나 그 밖의 경비의 청구·수령·지출 및 그 금액을 관리하는 업무	1-2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>
2. 하자의 발견 및 하자보수의 청구, 장기수선계획의 조정, 시설물 안전 관리 계획의 수립 및 건축물의 안전점검에 관한 업무. 다만, 비용지출을 수반하는 사항에 대하여는 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 함	2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>
3. 관리사무소 업무의 지휘·총괄	3. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>
4. 법 제63조제1항 각호 및 시행규칙 제29조 각호의 업무를 지휘·총괄하는 업무	4. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>
5. 입주자대표회의 및 법 제15조제1항에 따른 선거관리위원회의 운영에 필요한 업무 지원 및 사무처리	5. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>
6. 법 제32조제1항에 따른 안전관리계획의 조정. 이 경우 3년마다 조정 하되, 관리여건상 필요하여 관리사무소장이 입주자대표회의 구성원 과반수의 서면동의를 받은 경우에는 3년이 지나기 전에 조정 가능	6. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>

확인할 사항	확인(√)
<p>▶ 계량기 검침 및 유지관리(준칙 제90조)</p> <p>1. 관리주체가 전기, 수도, 가스, 난방 및 급탕 공급자와의 계약에 따라 계량기 검침 여부</p>	<p>1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p>
<p>▶ 층간소음 및 간접흡연의 방지 등(법 제20조, 20조의2 및 준칙 제93조~98조)</p> <p>1. 관리주체가 층간소음 방지를 위하여 당사자에게 중단 또는 소음차단 조치 권고, 게시판을 통한 적극적인 홍보활동을 했는가?</p> <p>2. 층간소음에 따른 분쟁의 예방, 조정, 교육 등을 위한 자치적인 조직 (층간소음 관리위원회) 구성·운영 여부</p> <p>2-1. 층간소음관리위원회 운영에 필요한 경비 잡수입에서 지출 여부</p> <p>3. 간접흡연에 따른 분쟁의 예방, 조정, 교육 등을 위한 자치적인 조직 구성·운영 여부</p>	<p>1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>2-1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>3. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p>

## 5. 회계감사 및 관리비등의 사업계획 수립 등 사전점검표

확인할 사항	확인(✓)
<p>▶ 회계감사(법 제26조 및 영 제27조)</p> <p>1. 300세대 이상인 공동주택의 관리주체 매년 1회 이상 회계감사</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p>※ 2024. 1. 1. 시행</p> <p>제외대상: 해당 연도에 회계감사를 받지 아니하기로 입주자등의 2/3 이상의 서면동의를 받은 경우 그 연도</p> <p>1. 서면동의서에 사유를 입주자등이 명확히 알 수 있도록 기재 여부</p> <p>2. 서면동의서 관리규약으로 정하는 바에 따라 보관 여부</p> </div> <p>2. 300세대 미만인 공동주택의 관리주체</p> <p>2-1. 입주자등의 10분의1이상이 연서하여 요구 시(2024.1.1.삭제)</p> <p>2-2. 입주자대표회의에서 의결하여 요구 시(2024.1.1.삭제)</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p>※ 2024. 1. 1. 시행</p> <p>1. 의무관리대상 공동주택: 매년 1회 이상 회계감사</p> <p>2. 제외대상: 해당 연도에 회계감사를 받지 아니하기로 입주자등의 과반수의 서면동의를 받은 경우 그 연도</p> <p>2-1. 서면동의서에 사유를 입주자등이 명확히 알 수 있도록 기재 여부</p> <p>2-2. 서면동의서 관리규약으로 정하는 바에 따라 보관 여부</p> </div> <p>3. 매 회계연도 종료 후 9개월 이내 회계감사 받았는가?</p> <p>4. 입주자대표회의는 감사인을 선정하였는가?</p> <p>5. 관리주체는 회계감사의 결과를 제출받은 날부터 1개월 이내에</p> <p>5-1. 입주자대표회의에 보고하였는가?</p> <p>5-2. 인터넷 홈페이지에 공개하였는가?</p> <p>5-3. 동별 게시판에 공개하였는가?</p> <p>6. 입주자대표회의는 관리주체에서 보고한 관리비 등의 회계감사 보고서의 승인을 하였는가?</p>	<p>1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p>1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> </div> <p>2-1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>2-2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p>2-1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>2-2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> </div> <p>3. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>4. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>5-1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>5-2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>5-3. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>6. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p>
<p>▶ 관리비등의 사업계획 및 예산안수립 등(영 제26조)</p> <p>1. 관리주체는 다음 회계연도에 관한 관리비등의 사업계획 및 예산안 매 회계연도 개시 1개월 전까지 입주자대표회의에 제출하여 승인(변경승인 포함)받아야 함</p> <p>2. 관리주체는 매 회계연도마다 사업실적서 및 결산서 작성</p> <p>2-1. 회계연도 종료 후 2개월 이내에 입주자대표회의에 제출</p>	<p>1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>2-1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p>

## 6. 관리비 및 사용료 집행 등 사전점검표

확인할 사항	확인(√)
<p>▶ 관리비등의 사업계획 및 예산안수립 등(영 제26조)</p> <p>1. 공동주택의 소유자로부터 관리비 예치금 징수할 경우 소유자가 소유권을 상실하는 경우 관리비 예치금 반환 여부 (다만, 소유자가 관리비, 사용료 등 및 장기수선충당금 등을 미납한 때에는 정산 후 잔액 반환가능)</p>	<p>1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p>
<p>▶ 관리비 및 사용료 등의 집행(준칙 제60조)</p> <p>1. 입주자대표회의에서 승인받은 예산에 따라 관리비 집행 여부 2. 영 제23조제3항 각 호에 따른 전기·수도 등의 사용료 등을 금융기관에서 자동이체 납부 여부</p>	<p>1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/> 2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p>
<p>▶ 잡수입의 집행 및 회계처리(준칙 제62조)</p> <p>1. 영 제25조제1항제1호나목에 따른 잡수입(총 수입금액에서 노무인력 지원비용 등 관련 부대지출을 차감한 순액)을 관리비 등의 회계처리와 같은 방법으로 처리 여부 2. 입주자가 적립에 기여한 다음 각 호의 잡수입을 장기수선충당금으로 적립 여부 2-1. 중계기 설치에서 발생한 잡수입 2-2. 공동주택 어린이집 운영에 따른 임대료 등 잡수입 2-3. 장기수선충당금을 사용한 공사 및 하자보수 관련 공사 공용부분의 보수로 인하여 발생한 폐기물 등의 매각 잡수입 2-4. 그 밖에 입주자가 적립에 기여한 것이 명백한 잡수입 3. 상기 제2항 각호를 제외한 잡수입은 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 잡수입으로 간주하며, 관리규약 제4항 및 제5항에 따라 사용하였는지 여부 4. 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 잡수입 중 영 제26조에 따라 편성된 잡수입 예산액의 100분의 40 범위 내에서 다음 각호의 비용을 우선 지출할 수 있으며, 잡수입을 지출할 경우 입주자대표회의 의결을 거쳤는지 아닌지 4-1. 공동체 활성화 단체 지원비용 4-2. 주민자치 활동비용(자율방범대 운영, 경로잔치 등) : 연간 만원 4-3. 투표 참여 촉진 비용(온라인투표 등) 4-4. 소송비용(단, 입주자등의 전체이익에 부합하여야 하며, 소송 대상자, 목적, 소요비용, 손익계산 등에 대해 사전 공지 후 입주자등 과반수의 동의를 받은 경우에 한함) 4-5. 기부금, 불우이웃돕기성금, 수재의연금 등 4-6. 층간소음 관리위원회 운영에 필요한 실비, 수당, 교육비용, 자문료 등 4-7. 준칙 제88조제7항에 따른 기계 환기장치 미세먼지 필터 구입 비용 5. 「공동주택 회계처리 기준」 제41조 규정에 따라 이익잉여금 처분계산서를 작성할 때, 제4항에 따라 우선 지출 후 남은 금액을 다음과 같이 처분하고 영 제14조에 따라 입주자대표회의의 승인을 받았는지 여부 5-1. 우선 지출 후 남은 금액의 100분의 ○○ 이상을 다음 회계연도 관리비로 차감할 목적으로 별도 적립하였는지 여부</p>	<p>1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/> 2-1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/> 2-2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/> 2-3. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/> 2-4. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/> 3. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/> 4. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/> 4-1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/> 4-2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/> 4-3. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/> 4-4. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/> 4-5. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/> 4-6. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/> 4-7. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/> 5. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/> 5-1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p>

확인할 사항	확인(√)
5-2. 우선 지출 후 남은 금액에서 제1호에 따라 적립한 나머지 금액을 예비비로 적립하였는지 여부	5-2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>
6. 예비비는 영 제23조제1항의 비목에 한하여 예측할 수 없는 긴급사유 발생 시 예산 미책정 및 예산이 부족한 경우에 사용하였는지 여부	6. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>
6-1. 예비비를 집행하고자 할 때 관리비의 지출비목·지출사유·금액 등을 작성하여 입주자대표회의의 의결을 얻었는가?	6-1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>
6-2. 예비비를 사용한 때 그 금액을 관리비 부과명세서에 별도로 기재하고 게시판 및 통합정보마당에 공개하였는가?	6-2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>
7. 잡수입의 발생현황, 사용명세 및 잔액 및 그에 따른 영수증 및 증빙 자료를 5년간 관리 보관하여야 하며 잡수입의 발생 현황, 사용명세 및 잔액을 다음 달 말일까지 통합정보마당에 공개하였는가?	7. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>
8. 영 제26조에 따라 수립하는 사업계획서 및 예산안에 주민공동시설에서 발생한 잡수입을 주민공동시설의 유지보수를 위한 적립금으로 적립한 주민공동시설의 유지보수계획 및 상기 제5항제1호에 따라 적립한 적립금의 차감계획을 반영하였는지 여부	8. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>
9. 혼합주택단지의 경우 분양주택단지와 임대주택단지 간의 잡수입 배분 방식을 규약 제18조제5항에 따른 협약서로 정하며, 분양주택단지 분의 잡수입을 규약 제2항 내지 제5항에 따라 적립 및 지출하였는지 여부	9. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>
<b>▶ 관리비의 세대별 부담액 산정방법(준칙 제63조)</b>	
1. 관리비의 세대별 부담액을 「별표 5」에 따라 산정하였는가?	1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>
<b>▶ 사용료 등의 세대별 부담액 산정방법(준칙 제64조)</b>	
1. 공동시설의 사용료의 세대별 부담액을 「별표 6」에 따라 산정하였는가?	1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>
2. 입주자등의 편의를 위하여 관리주체가 징수권자를 대행하는 영 제23조제3항 각호에 따른 사용료 등은 「별표 7」에 따라 산정하였는가?	2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>
3. 영 제23조제3항에 따른 사용료 등은 잉여금이 발생하지 않게 하고, 잉여금 발생 시 잉여금액 및 반환방법 등을 관리비 고지서 배부시 표기하고 즉시 반환하거나 다음 달 해당 사용료에서 차감 여부	3. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>
<b>▶ 관리비등의 징수(준칙 제68조)</b>	
1. 관리비등의 납부고지서를 동·호수 및 관리비등의 비목별 금액, 납부기한, 납부장소 등을 명시하여 납기일 7일 전까지 입주자등에게 배부하였는가?	1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>
2. 관리비등을 목적 외의 용도로 사용한 적은 없는가?	2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>
3. 관리비등의 납부는 체납된 관리비 등부터 먼저 납부토록 하였는가?	3. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>
<b>▶ 관리비 등의 연체료(준칙 제69조)</b>	
1. 관리비등을 기한까지 납부하지 아니한 입주자등에 대하여 「별표 8」의 연체요율에 따라 연체료를 부과하였는가?	1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>



## 7. 관리비, 회계서류의 작성·보관 및 공개 등 사전점검표

확인할 사항	확인(✓)
<p>▶ 관리비 등의 납부 및 공개 등(법 제23조 및 영 제23조)</p> <p>1. 관리비 등(관리비, 잡수입, 사용료 등, 장기수선충당금과 그 적립금액)을 부과한 관리주체는 그 명세를 다음 달 말일까지 공개</p> <p>1-1. 인터넷 홈페이지</p> <p>1-2. 동별 게시판</p> <p>1-3. 공동주택관리정보시스템</p>	<p>1-1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>1-2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>1-3. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p>
<p>▶ 회계서류의 작성·보관 및 공개 등(법 제27조, 영 제28조 및 준칙 제91조)</p> <p>1. 관리주체는 관리비등의 징수·보관·예치·집행 등 모든 거래 행위에 관하여 장부를 월별로 작성 그 증빙서류와 함께 해당 회계연도 종료일부터 5년간 보관</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p>※ 2022. 12. 11. 시행</p> <p>1. 관리주체가 다음 각호의 구분에 따른 기간 동안 해당 장부 및 증빙서류를 보관하고 있는지</p> <p>1-1. 관리비등의 징수·보관·예치·집행 등 모든 거래 행위에 관하여 월별로 작성한 장부 및 그 증빙서류: 해당 회계연도 종료일부터 5년간</p> <p>1-2. 주택관리업자 및 사업자 선정 관련 증빙서류: 해당 계약 체결일부터 5년 이상</p> </div> <p>2. 관리주체가 다음 각 호의 자료를 관리규약상 보존기한 내(영구보존) 보관 및 관리하고 있는가?</p> <p>2-1. 관리규약 및 관계규정</p> <p>2-2. 장기수선계획서</p> <p>2-3. 안전관리계획서</p> <p>2-4. 영 제10조제4항에 따라 사업주체로부터 인계받은 설계도서 및 시설 장비의 명세</p> <p>2-5. 공사도면 및 준공도면</p> <p>2-6. 안전점검 결과 보고서</p> <p>2-7. 교체 및 보수 등에 따른 사진정보</p> <p>2-8. 감리보고서</p> <p>2-9. 시설물의 교체 및 유지보수 등의 이력(시설공사 전·후의 도면 및 공사 사진 포함)</p> <p>2-10. 사업주체의 공용부분에 관한 하자보수이력</p> <p>3. 관리주체가 다음 각 호의 자료를 관리규약상 보존기한 내(5년 이상) 보관 및 관리하고 있는가?</p> <p>3-1. 입주자대표회의 회의록, 녹음·녹화물, 회의 참석자 전원의 개인정보 수집·이용 및 제3자 제공 동의서와 선거관리위원회 회의록</p> <p>3-2. 사업비를 지원받는 공동체 활성화 단체의 사업실적 및 결과보고서</p> <p>3-3. 관리비, 사용료, 장기수선충당금 및 잡수입 등의 부과·징수·사용·보관 및 예치 현황 및 이에 관한 회계서류</p> <p>3-4. 세대별 관리비예치금의 내역</p> <p>3-5. 주택관리업자 및 사업자 선정 관련 자료(계약서, 도면, 내역서, 설계 변경, 입찰 참여 업체의 제출서류 일체, 적격심사제 운영 관련 서류(회의록, 적격심사평가표), 재계약 관련 서류(사업수행실적평가표, 입주자등의 의견청취서)</p>	<p>1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p>1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>1-1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>1-2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> </div> <p>2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>2-1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>2-2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>2-3. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>2-4. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>2-5. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>2-6. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>2-7. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>2-8. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>2-9. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>2-10. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>3. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>3-1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>3-2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>3-3. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>3-4. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>3-5. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p>

확인할 사항	확인(√)
3-6. 입주자등의 민원처리기록부(전화, 방문, 서면 민원 포함) 3-7. 입주자대표회의 및 선거관리위원회 운영비 사용명세 3-8. 그 밖에 관리업무에 필요한 서류 4. 입주자등이 관리주체에 법 제27조 및 영 제28조의 서류를 단일 건씩 열람하거나 복사를 서면으로 요구하는 경우, 법 제27조제2항 각 호의 정보가 포함된 경우 해당 정보를 식별하지 못하도록 조치 후 공개하였는지 여부 (단, 통합정보마당을 통하여 공개된 자료는 열람·복사 대상에서 제외) 4-1. 열람요청 시: 즉시(반출을 금함) 4-2. 복사요청 시: 복사수수료(장당 흑백__원, 칼라__원)를 납부한 날부터 2일 이내 사본 교부	3-6. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/> 3-7. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/> 3-8. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/> 4. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/> 4-1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/> 4-2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>
<b>▶ 열람대상 정보의 범위 등(영 제28조)</b> 1. 관리주체는 다음 각호의 사항을 인터넷 홈페이지에 공개하거나 입주자등에게 개별 통지 1-1. 입주자대표회의 소집 1-2. 그 회의에서 의결한 사항 1-3. 관리비등의 부과명세 및 연체 내용 1-4. 관리규약 1-5. 장기수선계획 1-6. 안전관리계획의 현황 1-7. 입주자등의 건의사항에 대한 조치 결과 등 주요업무의 추진사항 1-8. 동별대표자의 선출 및 입주자대표회의의 구성에 관한 사항 1-9. 관리주체 및 공동주택관리기구의 조직에 관한 사항	1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/> 1-1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/> 1-2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/> 1-3. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/> 1-4. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/> 1-5. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/> 1-6. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/> 1-7. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/> 1-8. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/> 1-9. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>

## 8. 주택관리업자 선정 사전점검표(입찰)

확인할 사항	확인(√)
<p>▶ 위탁관리(법 제7조), 관리비등의 집행을 위한 사업자 선정(법 제25조)</p> <p>※ 전자입찰방식으로 사업자를 선정할 것. (단, 선정방법 등이 전자입찰방식을 적용하기 곤란한 경우로서 국토교통부장관이 고시하는 경우 예외)</p> <p>※ 2023년부터는 전자입찰시스템에 등록하는 방법만 가능</p> <p>1. 입주자대표회의는 입찰 및 낙찰의 방법 결정(지침 제4조 및 제7조)</p> <p>1-1. 입찰공고전 입주자대표회의 의결 여부</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p>※ <b>2022. 12. 11.시행</b>: 전체 입주자들의 과반수의 동의 여부(입찰의 종류 및 방법, 낙찰방법, 참가자격 제한 등 입찰과 관련한 중요사항)</p> </div> <p>1-2. 경쟁입찰(일반경쟁, 제한경쟁)</p> <p>1-3. 적격심사제, 최저낙찰제</p> <p>1-4. 적격심사제의 경우 표준평가표 또는 관리규약 평가표</p> <p>2. 제한경쟁입찰의 경우(별표 1) 하한 제한 사업종류별로 관련법령에 따른 면허, 등록 또는 신고 등을 마치고 사업을 영위하는 자 중에서</p> <p>2-1. 사업실적: 입찰공고일 현재로부터 최근 5년간 계약 목적물과 같은 종류의 실적 제한</p> <p>2-2. 기술능력: 계약 목적을 수행하기 위해 필요한 기술(공법·설비·성능·물품 등을 포함) 보유현황으로서 입찰대상자가 10인 이상인 경우 제한 가능</p> <p>2-3. 자본금의 하한</p> <p>2-4. 계약의 목적을 현저히 넘어서는 과도한 제한인가?</p>	<p>전자입찰 <input type="checkbox"/> 기타 <input type="checkbox"/></p> <p>1-1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p>예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> </div> <p>1-2. 일반경쟁 <input type="checkbox"/> 제한경쟁 <input type="checkbox"/></p> <p>1-3. 적격 <input type="checkbox"/> 최저 <input type="checkbox"/></p> <p>1-4. 표준 <input type="checkbox"/> 관리규약 <input type="checkbox"/></p> <p>2-1. ○○건 이상</p> <p>2-2. _____보유</p> <p>2-3. _____원 이상</p> <p>2-4. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p>
<p>▶ 입찰공고 내용 확인(지침 제16조)</p> <p>1. 관리대상(세대수, 동수, 총 주택공급 면적 등)</p> <p>2. 경비·청소 등의 직영운영 또는 위탁운영에 관한 사항</p> <p>3. 현장 설명회 개최하는 경우 일시·장소 및 참가 의무 여부</p> <p>4. 입찰의 종류 및 낙찰의 방법(적격심사제의 경우 세부 배점 간격이 제시된 평가배점표 포함)</p> <p>5. 입찰서 등 제출 서류(제19조에 따른 제출서류에 한함)에 관한 사항(제출서류의 목록, 서식, 제출 방법, 마감 시한 등)</p> <p>6. 개찰의 일시·장소</p> <p>7. 입찰 참가 자격에 관한 사항(제18조의 참가 자격 제한에 대한 사항에 한함)</p> <p>8. 무효로 하는 입찰의 경우 해당 입찰자에게 무효 이유를 알리는 방법에 대한 사항</p> <p>9. 입찰 관련 유의 사항(입찰가격, 산출 방법 기준 등)</p> <p>10. 계약체결에 관한 사항(계약기간 등)</p> <p>11. 입찰보증금 및 그 귀속에 관한 사항</p> <p>12. 그 밖에 입찰에 필요한 사항</p>	<p>1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>3. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>4. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>5. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>6. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>7. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>8. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>9. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>10. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>11. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>12. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p>

확인할 사항	확인(✓)
<p>▶ <b>입찰공고 방법 및 시기(지침 제14조 및 제15조)</b></p> <p>1. 입찰공고는 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 10일전  2. 긴급, 재공고 입찰의 경우에는 5일 전(현장설명회 없는 경우에 한함)에 공고  3. 인터넷 홈페이지에 공고하였는가?  4. 동별 게시판에 공고하였는가?  5. 공동주택관리정보시스템에 공고하였는가?</p>	<p>1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>  2. 긴급 <input type="checkbox"/> 재공고 <input type="checkbox"/>  3. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>  4. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>  5. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p>
<p>▶ <b>현장 설명회(지침 제17조)</b></p> <p>1. 현장 설명회 개최 여부  1-1. 현장설명회는 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 5일 전 개최  1-2. 현장설명회를 개최하는 경우에는 현장설명회 전일부터 기산하여 5일 전에 입찰공고  2. 다음 각 호의 사항 중 필요한 사항을 설명하도록 하며, 각호 외의 사항 추가 제시 불가  2-1. 관리대상(세대수, 동수, 총 주택 공급면적 등 현황)  2-2. 입찰공고 내용의 구체적인 설명  2-3. 그 밖에 입찰에 관한 질의응답 등 필요한 사항</p>	<p>1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>  1-1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>  1-2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>  2-1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>  2-2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>  2-3. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p>
<p>▶ <b>입찰서 제출(지침 제8조)</b></p> <p>1. 전자입찰방식: 별지 제1호서식의 입찰서는 전자적인 방법으로 입력하고 그 밖의 입찰서의 구비서류와 제19조와 27조에 따른 서류는 시스템에 서류를 등록하는 방법으로 제출  2. 비전자적입찰방식: 별지 제1호서식의 입찰서와 제19조 및 제27조에 따른 서류 제출  ※ 2023년부터는 전자입찰시스템에 등록하는 방법만 가능  2-1. 서류제출은 입찰서 제출 마감일 17시까지 도착한 것에 한함.  2-2. 입찰자는 제출한 입찰서를 교환·변경 불가 한바, 입찰서 교환·변경 여부  2-3. 입찰서의 제출 마감시간으로부터 1시간 이후 개찰</p>	<p>1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>  2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>  2-1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>  2-2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>  2-3. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p>
<p>▶ <b>참가자격(입찰공고일 현재 기준)의 제한(법 제7조, 영 제5조 및 지침 제18조)</b></p> <p>1. 법 제52조제1항에 따른 등록을 하지 아니한 자  2. 법 제53조제1항에 따른 영업정지 처분을 받고 그 영업정지 기간에 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(구성원 포함), 관리주체(관리사무소장 포함) 등에게 제공하거나 제공하기로 약속한 자  6. 해당 공동주택의 입주자대표회의의 구성원(그 배우자 및 직계존비속 포함)이 임·직원으로 소속된 주택관리업자  7. 주택관리업자 선정과 관련하여 입찰 담합으로 공정거래위원회로부터 과징금 처분을 받은 후 6개월이 경과되지 아니한 자  8. 입주자등이 전체 입주자등 과반수의 서면동의를 받아 기존 주택관리업자의 참가제한 요구 여부  8-1. 입주자등의 요구에 입주자대표회의의 수용 여부</p>	<p>1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>  2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>  3. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>  4. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>  5. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>  6. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>  7. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>  8. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>  8-1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p>

확인할 사항	확인(✓)
<p><b>▶ 입찰서 개찰(지침 제9조)</b></p> <p>1. 입찰공고에 명시된 일정에 따라 입찰업체 등 이해관계인이 참석한 장소에서 개찰</p> <p>2. 일정대로 진행되거나 개찰 일정 변경을 통보하였음에도 불구하고 입찰업체가 참석하지 않은 경우의 개찰 여부</p>	<p>1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p>
<p><b>▶ 제출된 서류의 확인(지침 제19조)</b></p> <p>입찰에 참가하는 주택관리업자는 다음 각 호의 서류를 입주자대표회의에 제출하여야 함(비전자적인 방식의 경우 다음 각 호 중 제1호, 제4호, 제5호는 원본 제출)</p> <p>1. 입찰서</p> <p>2. 주택관리업등록증 사본</p> <p>3. 사업자등록증 사본</p> <p>4. 법인등기부등본(개인은 주민등록등본)</p> <p>5. 국세 및 지방세 납세증명서(전자발급 포함)</p> <p>6. 제한경쟁입찰인 경우 그 제한요건을 증빙하는 서류</p> <p>7. 적격심사제인 경우 평가배점표에 따른 제출 서류</p> <p>8. 입찰보증금</p> <p>9. 그 밖에 입찰에 필요한 서류</p>	<p>1. 제출 <input type="checkbox"/> 미제출 <input type="checkbox"/></p> <p>2. 제출 <input type="checkbox"/> 미제출 <input type="checkbox"/></p> <p>3. 제출 <input type="checkbox"/> 미제출 <input type="checkbox"/></p> <p>4. 제출 <input type="checkbox"/> 미제출 <input type="checkbox"/></p> <p>5. 제출 <input type="checkbox"/> 미제출 <input type="checkbox"/></p> <p>6. 제출 <input type="checkbox"/> 미제출 <input type="checkbox"/></p> <p>7. 제출 <input type="checkbox"/> 미제출 <input type="checkbox"/></p> <p>8. 제출 <input type="checkbox"/> 미제출 <input type="checkbox"/></p> <p>9. 제출 <input type="checkbox"/> 미제출 <input type="checkbox"/></p>
<p><b>▶ 입찰의 무효 확인(지침 별표3)</b></p> <p>1. 입찰참가 자격이 없는 자가 한 입찰</p> <p>2. 현장설명회에 참가한 자에 한한 입찰에 현장설명회 불참자의 입찰</p> <p>3. 입찰서 및 제출서류가 마감시한까지 정해진 입찰 장소에 미도착한 입찰</p> <p>4. 입찰보증금의 납부일시까지 정해진 입찰보증금을 납부하지 아니하고 한 입찰</p> <p>5. 입찰자 본인 또는 본인의 대리인이 아닌 자의 입찰</p> <p>6. 동일한 입찰 건에 대하여 동일인이 2통 이상의 입찰서를 제출한 입찰</p> <p>7. 동일한 입찰 건에 대하여 타인의 대리를 겸하거나 2인 이상을 대리한 입찰</p> <p>8. 입찰자의 기명날인이 없는 입찰</p> <p>9. 입찰가격 산출 방법 및 기준 등 입찰공고의 중요한 내용을 위반하여 제출한 입찰</p> <p>10. 입찰서의 기재내용 중 중요부분에 오기가 발견되어 개찰 현장에서 입주자대표회의 또는 관리주체가 확인한 입찰, 제출서류가 거짓이나 허위로 확인된 경우</p> <p>11. 타인의 산출내역서와 동일하게 작성된 산출내역서가 첨부된 입찰 또는 각목에 해당하는 입찰</p> <p>11-1. 입찰서의 입찰가격과 산출내역서의 총계금액이 일치하지 아니한 입찰</p> <p>11-2. 산출내역서의 각 항목별 합산금액이 총계금액과 일치하지 아니한 입찰</p> <p>12. 별지 서식의 입찰서를 사용하지 않거나 입찰서의 입찰가격을 아라비아 숫자로만 기재한 입찰(전자입찰방식인 경우에는 제8조제1항에 따른 방법으로 입찰서 제출)</p>	<p>1. 확인 <input type="checkbox"/> 미확인 <input type="checkbox"/></p> <p>2. 확인 <input type="checkbox"/> 미확인 <input type="checkbox"/></p> <p>3. 확인 <input type="checkbox"/> 미확인 <input type="checkbox"/></p> <p>4. 확인 <input type="checkbox"/> 미확인 <input type="checkbox"/></p> <p>5. 확인 <input type="checkbox"/> 미확인 <input type="checkbox"/></p> <p>6. 확인 <input type="checkbox"/> 미확인 <input type="checkbox"/></p> <p>7. 확인 <input type="checkbox"/> 미확인 <input type="checkbox"/></p> <p>8. 확인 <input type="checkbox"/> 미확인 <input type="checkbox"/></p> <p>9. 확인 <input type="checkbox"/> 미확인 <input type="checkbox"/></p> <p>10. 확인 <input type="checkbox"/> 미확인 <input type="checkbox"/></p> <p>11. 확인 <input type="checkbox"/> 미확인 <input type="checkbox"/></p> <p>11-1. 확인 <input type="checkbox"/> 미확인 <input type="checkbox"/></p> <p>11-2. 확인 <input type="checkbox"/> 미확인 <input type="checkbox"/></p> <p>12. 확인 <input type="checkbox"/> 미확인 <input type="checkbox"/></p>

확인할 사항	확인(✓)
<p><b>▶ 입찰의 성립 확인(지침 제5조)</b></p> <p>1. 일반경쟁입찰 : 2인 이상의 유효한 입찰  2. 제한경쟁입찰 : 3인 이상의 유효한 입찰  3. 무효로 하는 입찰은 있었는가?  4. 무효 시 입찰자에게 무효이유를 알렸는가?  4-1. 유효입찰 수 부족 시 자동유찰로 재공고</p>	<p>1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>  2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>  3. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>  4. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>  4-1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p>
<p><b>▶ 낙찰의 방법(지침 제7조)</b></p> <p>1. <b>적격심사제:</b> 최고점을 받은 자가 2인 이상인 경우에는 최저가격을 기준으로 낙찰자 결정하고, 최저가격도 동일한 경우에는 추첨으로 낙찰자 결정  2. <b>최저낙찰제:</b> 최저가격으로 입찰한 자가 2인 이상인 경우에는 추첨으로 낙찰자 결정</p>	<p>1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>  2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p>
<p><b>▶ 낙찰자 선정(지침 제10조)</b></p> <p>1. 입주자대표회의는 입찰자의 제출서류를 입찰서 개찰 후에 검토하고 제5조에 따른 입찰의 성립 여부 판단  2. 입주자대표회의는 입찰이 성립된 경우 유효한 입찰 가운데 제7조 (낙찰의 방법)에 따라 낙찰자 선정</p>	<p>1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>  2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>  (낙찰자: _____)</p>
<p><b>▶ 적격심사제 운영(지침 제13조 및 별표4)</b></p> <p>1. 평가주체는 5인 이상의 입주자대표회의 구성원(입주자대표회의가 선정한 평가위원을 추가할 수 있음)으로 구성되었는가?  2. 평가표의 평가 기준에 따라 평가하였는가?  3. 최고점을 받은 자를 낙찰로 선정하였는가?  4. 회의록을 작성하여 보관(평가표 포함)하고 있는가?</p>	<p>1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>  2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>  3. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>  4. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p>
<p><b>▶ 선정결과 공개(지침 제11조)</b></p> <p>1. 입주자대표회의는 낙찰자가 결정된 경우 다음 각호의 내용을 관리주체에게 즉시 통지  1-1. 입찰공고 내용  1-2. 주택관리업자의 상호·주소·대표자 및 연락처  1-3. 계약금액  1-4. 계약기간  1-5. 적격심사인 경우 그 평가결과  2. 관리주체는 낙찰자의 결정일의 다음날 18시까지 아래의 방법으로 위1에 대하여 공개  2-1. 인터넷 홈페이지  2-2. 동별 게시판  2-3. 공동주택관리정보시스템</p>	<p>1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>  1-1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>  1-2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>  1-3. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>  1-4. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>  1-5. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>  2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>  2-1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>  2-2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>  2-3. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p>
<p><b>▶ 계약체결(법 제28조, 지침 제21조 및 제31조)</b></p> <p>1. 입주자대표회의를 대표하는 자가 낙찰자로 선정된 주택관리업자와 체결  2. 입찰정보 및 낙찰금액 등과 동일하게 체결했는가?  3. 계약보증금을 받았는가?  4. 계약 체결 후 1개월 이내에 4대보험(고용보험, 국민건강보험, 국민연금, 산업재해보상보험) 가입증명서 수취  5. 계약체결일로부터 1개월 이내에 다음의 방법으로 공개  5-1. 인터넷 홈페이지  5-2. 동별 게시판</p>	<p>1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>  2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>  3. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>  4. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>  5. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>  5-1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>  5-2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p>

## 9. 주택관리업자 선정 사전점검표(수의계약)

확인할 사항	확인(√)
<p>▶ 위탁관리(법 제7조), 주택관리업자의 재계약(영 제5조 및 준칙 제15조) 계약기간이 끝난 주택관리업자를 수의계약의 방법으로 다시 관리주체로 선정하려는 경우</p> <p style="border: 1px solid black; padding: 2px;">※ 2022444.12.11.시행: 전체 입주자등의 과반수의 동의 여부(계약 상대자 선정, 계약조건 등 계약과 관련한 중요사항)</p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;">                 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/> </div>
<p>○ 전체 입주자등의 의견청취 절차 및 방법</p> <p>1. 입주자대표회의는 계약기간이 만료되는 주택관리업자를 다시 선정하고자 하는 경우 계약기간 만료 60일 전까지</p> <p>2. 그 구성원 과반수의 찬성으로 의결하여</p> <p>3. 각호의 사항을 정하고 선거관리위원회에 의결내용을 통지하여</p> <p>3-1. 계약기간이 만료되는 주택관리업자 상호(개인 또는 법인의 명칭)</p> <p>3-2. 계약기간이 만료되는 날</p> <p>3-3. 재계약 기간 및 재계약 내용</p> <p>3-4. 기타 계약과 관련한 중요사항</p> <p>4. 기존 주택관리업자의 재계약 관련 입주자등의 의견 청취 요청</p> <p>5. 선거관리위원회는 의견 청취를 요청받은 날부터 7일 이내에 7일 이상</p> <p>6. 다음 각호의 사항을 게시판 및 공동주택 관련 시스템에 공개하고</p> <p>6-1. 위 3호 각호의 내용</p> <p>6-2. 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 이의를 제기(재계약 부동의)하면 기존 주택관리업자와 재계약할 수 없다는 내용</p> <p>6-3. 전체 입주자등의 과반수가 서면으로 이의를 제기한 경우 입찰참가를 제한한다는 내용</p> <p>6-4. 이의제기 및 입찰 참가제한 의견</p> <p>1) 제출방법(팩스, 우편제출 등의 비직접 제출 허용)</p> <p>2) 제출기간([별지 제8호서식] 배부일부터 5일간)</p> <p>3) 제출장소</p> <p>6-5. 그 밖에 필요한 사항</p> <p>7. 모든 세대에 1매씩 배부하여</p> <p>7-1. 입주자등에 배부하여 의견 청취를 한 후</p> <p>7-2. 그 결과를 입주자대표회의에 제출하고</p> <p>7-3. 게시판 및 통합정보마당에 공개</p>	<p>1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>3. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>3-1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>3-2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>3-3. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>3-4. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>4. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>5. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>6. 홈페이지 <input type="checkbox"/> 게시판 <input type="checkbox"/></p> <p>6-1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>6-2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>6-3. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>6-4. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>1) 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>2) 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>3) 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>6-5. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>7. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>7-1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>7-2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>7-3. 홈페이지 <input type="checkbox"/> 게시판 <input type="checkbox"/></p>
<p>○ 의견청취 결과</p> <p>1. 전체 입주자의 1/10 이상이 서면으로 이의제기(재계약 부동의) 여부</p> <p style="color: red;">※ 재계약에 부동의를 때에는 경쟁입찰의 방법으로 주택관리업자 선정</p> <p>2. 재계약 부동이가 없을 시 입주자대표회의의 구성원 2/3 이상이 찬성으로 재계약 의결</p>	<p>1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p>

확인할 사항	확인(✓)
<b>▶ 선정결과 공개(지침 제11조)</b>	
1. 입주자대표회의는 낙찰자가 결정된 경우 다음 각호의 내용을 관리주체에게 즉시 통지	1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>
1-1. 주택관리업자의 상호·주소·대표자 및 연락처	1-1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>
1-2. 계약금액	1-2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>
1-3. 계약기간	1-3. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>
1-4. 수의계약인 경우 그 사유	1-4. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>
2. 관리주체는 낙찰자의 결정일의 다음날 18시까지 아래의 방법으로 위1에 대하여 공개	2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>
2-1. 인터넷 홈페이지	2-1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>
2-2. 동별 게시판	2-2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>
2-3. 공동주택관리정보시스템	2-3. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>
<b>▶ 계약체결(법 제28조, 지침 제21조 및 제31조)</b>	
1. 입주자대표회의를 대표하는 자가 낙찰자로 선정된 주택관리업자와 체결	1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>
2. 입찰정보 및 낙찰금액 등과 동일하게 체결했는가?	2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>
3. 계약보증금을 받았는가?	3. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>
4. 계약 체결 후 1개월 이내에 4대보험(고용보험, 국민건강보험, 국민연금, 산업재해보상보험) 가입증명서 수취	4. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>
5. 계약체결일로부터 1개월 이내에 다음의 방법으로 공개	5. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>
5-1. 인터넷 홈페이지	5-1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>
5-2. 동별 게시판	5-2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>



## 10. 용역 등 사업자 선정 사전점검표[입찰]

확인할 사항	확인(√)
<p>▶ 관리비등의 집행을 위한 사업자 선정(법 제25조)</p> <p>※ 전자입찰방식으로 사업자를 선정할 것. (단, 선정방법 등이 전자입찰방식을 적용하기 곤란한 경우로서 국토교통부장관이 고시하는 경우 예외)</p> <p>※ 2023년부터는 전자입찰시스템에 등록하는 방법만 가능</p> <p>1. 입주자대표회의는 입찰 및 낙찰의 방법 결정(지침 제4조 및 제7조) 적격심사제, 최저낙찰제, 최고낙찰제 중에서 입주자대표회의의 의결을 거쳐 결정. 다만, 입주민투표(전자적 방법 포함)로 낙찰 방법을 결정하고자 할 경우에는 관리규약으로 대상 금액을 별도로 정해야 함.</p> <p>1-1. 입찰 공고전 입주자대표회의 의결 여부</p> <p>1-2. 입주민투표 여부</p> <p>1-3. 경쟁입찰(일반경쟁, 제한경쟁, 지명경쟁)</p> <p>1-4. 적격심사제, 최저낙찰제, 최고낙찰제</p> <p>1-5. 적격심사제의 경우 표준평가표, 관리규약 평가표, 전자입찰에서 제공하는 평가표 중 선택적으로 적용</p> <p>2. 제한경쟁입찰의 경우(별표 1) 하한 제한 사업종류별로 관련법령에 따른 면허, 등록 또는 신고 등을 마치고 사업을 영위하는 자 중에서</p> <p>2-1. 사업실적: 입찰공고일 현재로부터 최근 5년간 계약 목적물과 같은 종류의 실적 제한</p> <p>2-2. 기술능력: 계약 목적을 수행하기 위해 필요한 기술(공법·설비·성능·물품 등을 포함) 보유현황으로서 입찰대상자가 10인 이상인 경우 제한 가능</p> <p>1) 공법:</p> <p>2) 설비:</p> <p>3) 성능:</p> <p>4) 물품:</p> <p>2-3. 자본금의 하한</p> <p>2-4. 계약의 목적을 현저히 넘어서는 과도한 제한인가?</p> <p>3. 지명경쟁입찰의 조건(별표 1) 계약의 성질 또는 목적에 비추어 특수한 기술(공법·설비·성능·물품 등을 말함)이 있는 자가 아니면 계약의 목적 달성하기 곤란</p> <p>3-1. 특수한 기술</p> <p>1) 공법:</p> <p>2) 설비:</p> <p>3) 성능:</p> <p>4) 물품:</p> <p>3-2. 입찰대상자가 10인 미만인 경우 지명한 후 선정</p> <p>3-3. 5인 이상의 입찰대상자 지명</p> <p>3-4. 다만, 5인 미만인 때에는 대상자 모두 지명</p>	<p>전자입찰 <input type="checkbox"/> 기타 <input type="checkbox"/></p> <p>1-1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>1-2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>1-3. 일반 <input type="checkbox"/> 제한 <input type="checkbox"/> 지명 <input type="checkbox"/></p> <p>1-4. 적격 <input type="checkbox"/> 최저 <input type="checkbox"/> 최고 <input type="checkbox"/></p> <p>1-5. 표준 <input type="checkbox"/> 규약 <input type="checkbox"/> 전자 <input type="checkbox"/></p> <p>2-1. ○○건 이상</p> <p>2-2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>1) 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>2) 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>3) 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>4) 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>2-3. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>2-4. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>3-1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>1) 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>2) 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>3) 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>4) 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>3-2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>3-3. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>3-4. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p>

확인할 사항	확인(✓)
<p><b>▶ 입찰공고 내용 확인(지침 제24조)</b></p> <p>1. 사업 개요(사업내용·규모·면적 등)  2. 현장설명회를 개최하는 경우 그 일시·장소 및 참가 의무 여부에 관한사항  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, 제출 방법, 마감 시한 등)  5. 개찰의 일시·장소  6. 입찰 참가 자격에 관한 사항(제26조의 참가 자격 제한에 대한 사항에 한함)  7. 무효로 하는 입찰의 경우 해당 입찰자에게 무효 이유를 알리는 방법에 대한 사항  8. 입찰 관련 유의사항(입찰가격, 산출방법 기준 등)  9. 계약체결에 관한 사항(계약기간 등)  10. 입찰보증금 및 그 귀속에 관한 사항  11. 그 밖에 입찰에 필요한 사항</p>	<p>1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>  2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>  3. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>  4. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>  5. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>  6. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>  7. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>  8. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>  9. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>  10. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>  11. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p>
<p><b>▶ 입찰공고 방법 및 시기(지침 제14조 및 제15조)</b></p> <p>1. 입찰공고는 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 10일 전  2. 긴급, 재공고 입찰의 경우에는 5일 전(현장설명회 없는 경우에 한함)에 공고  3. 인터넷 홈페이지에 공고하였는가?  4. 동별 게시판에 공고하였는가?  5. 공동주택관리정보시스템에 공고하였는가?</p>	<p>1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>  2. 긴급 <input type="checkbox"/> 재공고 <input type="checkbox"/>  3. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>  4. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>  5. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p>
<p><b>▶ 현장 설명회(지침 제25조)</b></p> <p>1. 현장 설명회 개최 여부  1-1. 현장설명회는 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 5일 전 개최  1-2. 현장설명회를 개최하는 경우에는 현장설명회 전일부터 기산하여 5일 전에 입찰공고  2. 다음 각호의 사항 중 필요한 사항을 설명하도록 하며, 각호 외의 사항 (제출서류 및 참가자격 제한 등 제24조제1항 각호의 사항)을 추가로 제시할 수 없음  2-1. 다음 각 목의 현황 등 사업 여건  1) 경비용역: 경비초소 및 경비구역 현황  2) 청소용역: 청소범위 및 청소면적 현황  3) 소독용역: 소독범위 및 소독면적 현황  4) 승강기유지관리 용역 및 공사: 승강기 대수 및 시설현황  5) 지능형 홈네트워크 설비유지관리 용역 및 공사: 지능형 홈네트워크 설비 대수 및 시설현황  6) 각종 시설 및 보수공사 : 설계도서, 보수범위 및 보수 방법  7) 건축물 안전진단 : 설계도서 및 안전진단 범위  8) 그 밖의 용역 및 공사 : 용역 및 공사에 필요한 현황  2-2. 입찰공고 내용의 구체적인 설명  2-3. 그 밖에 입찰에 관한 질의응답 등 필요한 사항</p>	<p>1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>  1-1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>  1-2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>  2-1.  1) 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>  2) 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>  3) 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>  4) 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>  5) 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>  6) 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>  7) 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>  8) 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>  2-2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>  2-3. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p>

확인할 사항	확인(✓)
<p><b>▶ 입찰서 제출(지침 제8조)</b></p> <p>1. 전자입찰방식: 별지 제1호서식의 입찰서는 전자적인 방법으로 입력하고 그 밖의 입찰서의 구비서류와 제19조와 27조에 따른 서류는 시스템에 서류를 등록하는 방법으로 제출</p> <p>2. 비전자적입찰방식: 별지 제1호서식의 입찰서와 제19조 및 제27조에 따른 서류 제출</p> <p style="color: red;">※ 2023년부터는 전자입찰시스템에 등록하는 방법만 가능</p> <p>2-1. 서류제출은 입찰서 제출 마감일 17시까지 도착한 것에 한함.</p> <p>2-2. 입찰자는 제출한 입찰서를 교환·변경 불가 한바, 입찰서 교환·변경 여부</p> <p>2-3. 입찰서의 제출 마감시간으로부터 1시간 이후 개찰</p>	<p>1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>2-1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>2-2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>2-3. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p>
<p><b>▶ 참가자격(입찰공고일 현재 기준)의 제한(지침 제26조)</b></p> <p>1. 사업종류별로 해당 법령에 따른 면허 및 등록 등이 필요한 경우 그 자격요건을 갖추지 아니한 자</p> <p>2. 해당 법령에 따른 영업정지 처분을 받고 그 영업정지 기간중에 있는 자</p> <p>3. 국세 및 지방세를 완납하지 아니한 자</p> <p>4. 해당 입찰과 관련하여 물품·금품·발전기금 등을 입주자, 사용자, 입주자 대표회의(구성원 포함), 관리주체(관리사무소장 포함) 등에게 제공하거나 제공하기로 약속한 자</p> <p>5. 해당 공동주택의 입주자대표회의의 구성원(그 배우자 및 직계존비속 포함), 관리사무소장 또는 관리직원이 운영하는 사업자</p> <p>6. 사업자 선정과 관련하여 입찰 담합으로 공정거래위원회로부터 과징금 처분을 받은 후 6개월이 경과되지 아니한 자</p>	<p>1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>3. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>4. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>5. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>6. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p>
<p><b>▶ 입찰서 개찰(지침 제9조)</b></p> <p>1. 입찰공고에 명시된 일정에 따라 입찰업체 등 이해관계인이 참석한 장소에서 개찰</p> <p>2. 일정대로 진행되거나 개찰 일정 변경을 통보하였음에도 불구하고 입찰업체가 참석하지 않은 경우의 개찰 여부</p>	<p>1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p>
<p><b>▶ 제출된 서류의 확인(지침 제27조 및 제31조)</b></p> <p>입찰에 참가하는 사업자는 다음 각 호의 서류를 입주자대표회의에 제출하여야 함(비전자적인 방식의 경우 다음 각호 중 제1호, 제4호, 제5호는 원본 제출)</p> <p>1. 입찰서</p> <p>2. 사업종류별로 해당 법령에 따른 면허 및 등록 등이 필요한 경우 면허증 또는 이와 유사한 증명서 사본</p> <p>3. 사업자등록증 사본</p> <p>4. 법인등기부등본(개인은 주민등록등본)</p> <p>5. 국세 및 지방세 납세증명서(전자발급 포함)</p> <p>6. 제한경쟁입찰인 경우 그 제한요건을 증빙하는 서류</p> <p>7. 적격심사제인 경우 평가배점표에 따른 제출 서류</p> <p>8. 입찰보증금</p> <p>9. 그 밖에 입찰에 필요한 서류</p>	<p>1. 제출 <input type="checkbox"/> 미제출 <input type="checkbox"/></p> <p>2. 제출 <input type="checkbox"/> 미제출 <input type="checkbox"/></p> <p>3. 제출 <input type="checkbox"/> 미제출 <input type="checkbox"/></p> <p>4. 제출 <input type="checkbox"/> 미제출 <input type="checkbox"/></p> <p>5. 제출 <input type="checkbox"/> 미제출 <input type="checkbox"/></p> <p>6. 제출 <input type="checkbox"/> 미제출 <input type="checkbox"/></p> <p>7. 제출 <input type="checkbox"/> 미제출 <input type="checkbox"/></p> <p>8. 제출 <input type="checkbox"/> 미제출 <input type="checkbox"/></p> <p>9. 제출 <input type="checkbox"/> 미제출 <input type="checkbox"/></p>

확인할 사항	확인(✓)
<p><b>▶ 입찰의 무효 확인(지침 별표3)</b></p> <p>1. 입찰참가 자격이 없는 자가 한 입찰</p> <p>2. 현장설명회에 참가한 자에 한한 입찰에 현장설명회 불참자의 입찰</p> <p>3. 입찰서 및 제출서류가 마감시한까지 정해진 입찰 장소에 미도착한 입찰</p> <p>4. 입찰보증금의 납부일시까지 정해진 입찰보증금을 납부하지 아니하고 한 입찰</p> <p>5. 입찰자 본인 또는 본인의 대리인이 아닌 자의 입찰</p> <p>6. 동일한 입찰 건에 대하여 동일인이 2통 이상의 입찰서를 제출한 입찰</p> <p>7. 동일한 입찰 건에 대하여 타인의 대리를 겸하거나 2인 이상을 대리한 입찰</p> <p>8. 입찰자의 기명날인이 없는 입찰</p> <p>9. 입찰가격 산출 방법 및 기준 등 입찰공고의 중요한 내용을 위반하여 제출한 입찰</p> <p>10. 입찰서의 기재내용 중 중요부분에 오기가 발견되어 개찰 현장에서 입주자대표회의 또는 관리주체가 확인한 입찰, 제출서류가 거짓이나 허위로 확인된 경우</p> <p>11. 타인의 산출내역서와 동일하게 작성된 산출내역서가 첨부된 입찰 또는 각목에 해당하는 입찰</p> <p>11-1. 입찰서의 입찰가격과 산출내역상의 총계금액이 일치하지 아니한 입찰</p> <p>11-2. 산출내역서의 각 항목별 합산금액이 총계금액과 일치하지 아니한 입찰</p> <p>12. 별지 서식의 입찰서를 사용하지 않거나 입찰서의 입찰가격을 아라비아 숫자로만 기재한 입찰(전자입찰방식인 경우에는 제8조제1항에 따른 방법으로 입찰서 제출)</p> <p>13. 「건설산업기본법」, 같은 법 시행령 및 시행규칙에 따라 종합건설업체가 도급받아서는 아니 되는 공사금액의 하한을 위반한 입찰</p>	<p>1. 확인□ 미확인□</p> <p>2. 확인□ 미확인□</p> <p>3. 확인□ 미확인□</p> <p>4. 확인□ 미확인□</p> <p>5. 확인□ 미확인□</p> <p>6. 확인□ 미확인□</p> <p>7. 확인□ 미확인□</p> <p>8. 확인□ 미확인□</p> <p>9. 확인□ 미확인□</p> <p>10. 확인□ 미확인□</p> <p>11. 확인□ 미확인□</p> <p>11-1. 확인□ 미확인□</p> <p>11-2. 확인□ 미확인□</p> <p>12. 확인□ 미확인□</p> <p>13. 확인□ 미확인□</p>
<p><b>▶ 입찰의 성립 확인(지침 제5조)</b></p> <p>1. 일반경쟁입찰: 2인 이상의 유효한 입찰</p> <p>2. 제한경쟁입찰: 3인 이상의 유효한 입찰</p> <p>3. 지명경쟁입찰: 2인 이상의 유효한 입찰</p> <p>4. 무효로 하는 입찰은 있었는가?</p> <p>5. 무효시 입찰자에게 무효이유를 알렸는가?</p> <p>5-1. 유효입찰 수 부족시 자동유찰로 재공고</p>	<p>1. 예□ 아니오□</p> <p>2. 예□ 아니오□</p> <p>3. 예□ 아니오□</p> <p>4. 예□ 아니오□</p> <p>5. 예□ 아니오□</p> <p>5-1. 예□ 아니오□</p>
<p><b>▶ 낙찰의 방법(지침 제7조)</b></p> <p>1. <b>적격심사제:</b> 최고점을 받은 자가 2인 이상인 경우에는 최저가격을 기준으로 낙찰자 결정하고, 최저가격도 동일한 경우에는 추첨으로 낙찰자 결정</p> <p>2. <b>최저(최고)낙찰제:</b> 최저(최고)가격으로 입찰한 자가 2인 이상인 경우에는 추첨으로 낙찰자 결정</p>	<p>1. 예□ 아니오□</p> <p>2. 예□ 아니오□</p>
<p><b>▶ 낙찰자 선정(지침 제10조)</b></p> <p>1. 입주자대표회의 또는 관리주체는 입찰자의 제출서류를 입찰서 개찰 후에 검토하고 제5조에 따른 입찰의 성립 여부 판단</p> <p>2. 입주자대표회의 또는 관리주체는 입찰이 성립된 경우 유효한 입찰 가운데 제7조(낙찰의 방법)에 따라 낙찰자 선정</p>	<p>1. 예□ 아니오□</p> <p>2. 예□ 아니오□ (낙찰자: _____)</p>

확인할 사항	확인(✓)
<p>▶ <b>적격심사제 운영(지침 제13조 및 별표5, 6)</b></p> <p>1. 평가주체는 5인 이상의 입주자대표회의 구성원(입주자대표회의가 선정한 평가위원을 추가할 수 있음)으로 구성되었는가?</p> <p>2. 평가표의 평가 기준에 따라 평가하였는가?</p> <p>3. 최고점을 받은 자를 낙찰로 선정하였는가?</p> <p>4. 회의록을 작성하여 보관(평가표 포함)하고 있는가?</p>	<p>1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>3. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>4. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p>
<p>▶ <b>선정결과 공개(지침 제11조)</b></p> <p>1. 입주자대표회의는 낙찰자가 결정된 경우 다음 각호의 내용을 관리주체에게 즉시 통지</p> <p>1-1. 입찰공고 내용</p> <p>1-2. 주택관리업자 또는 사업자의 상호·주소·대표자 및 연락처</p> <p>1-3. 계약금액</p> <p>1-4. 계약기간</p> <p>1-5. 적격심사인 경우 그 평가결과</p> <p>2. 관리주체는 낙찰자의 결정일의 다음날 18시까지 아래의 방법으로 위1에 대하여 공개</p> <p>2-1. 인터넷 홈페이지</p> <p>2-2. 동별 게시판</p> <p>2-3. 공동주택관리정보시스템</p>	<p>1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>1-1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>1-2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>1-3. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>1-4. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>1-5. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>2-1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>2-2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>2-3. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p>
<p>▶ <b>계약체결(법 제28조, 지침 제21조 및 제31조)</b></p> <p>1. 입주자대표회의를 대표하는 자가 낙찰자로 선정된 주택관리업자와 체결</p> <p>2. 입찰정보 및 낙찰금액 등과 동일하게 체결했는가?</p> <p>3. 계약보증금을 받았는가?</p> <p>4. 계약 체결 후 1개월 이내에 4대보험(고용보험, 국민건강보험, 국민연금, 산업재해보상보험) 가입증명서 수취</p> <p>5. 계약체결일로부터 1개월 이내에 다음의 방법으로 공개</p> <p>5-1. 인터넷 홈페이지</p> <p>5-2. 동별 게시판</p>	<p>1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>3. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>4. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>5. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>5-1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>5-2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p>

# 11. 용역 등 사업자 선정 사전점검표[수의]

확인할 사항	확인(√)
<p><b>▶ 수의계약의 대상(지침 별표2)</b></p> <p>다음의 어느 하나에 해당하면 수의계약을 할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 보험계약을 하는 경우</li> <li>2. 공산품을 구입하는 경우             <ol style="list-style-type: none"> <li>2-1. 공산품 인지 여부 객관적으로 확인</li> </ol> </li> <li>3. 분뇨의 수집·운반(정화조 청소 포함)과 같이 타 법령이나 자치법규에서 수수료를 등을 정하고 있는 경우             <ol style="list-style-type: none"> <li>3-1. 법령이나 자치법규명【해당 조문(항)】 :</li> </ol> </li> <li>4. 특정인의 기술이 필요하거나             <ol style="list-style-type: none"> <li>4-1. 해당 물품의 생산자가 1인뿐인 경우 등</li> <li>4-2. 계약 목적의 달성을 위한 경쟁이 성립될 수 없는 경우</li> </ol> </li> <li>5. 본 공사와의 동질성 유지             <ol style="list-style-type: none"> <li>5-1. 또는 장래의 하자 책임 명확성을 위하여</li> <li>5-2. 마감공사</li> <li>5-3. 또는 연장선에 있는 추가 공사를 본 공사금액의 10%이내에서 현재의 시공자와 계약하는 경우</li> </ol> </li> <li>6. 공사 및 용역 등의 금액이 300만원(부가세 제외)이하인 경우로서             <ol style="list-style-type: none"> <li>6-1. 2인 이상의 견적서를 받은 경우</li> <li>6-2. 이 경우 동일한 목적을 달성하기 위한 공사 및 용역 등을 시기나 물량으로 나누어(일명 쪼개기) 계약 여부</li> </ol> </li> <li>7. 일반경쟁입찰 또는 제한경쟁입찰이 2회 이상 유찰된 경우             <ol style="list-style-type: none"> <li>7-1. 이 경우 최초로 입찰에 부친 내용 변경 여부</li> </ol> </li> <li>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</li> <li>9. 계약기간이 만료되는 기존 사업자(별표 7의 사업자로서 공사 사업자는 제외)의 사업수행실적을 관리규약에서 정하는 절차에 따라 평가             <ol style="list-style-type: none"> <li>9-1. 다시 계약이 필요하다고 영 제14조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의에서 의결</li> </ol> </li> <li>10. 그 밖에 천재지변             <ol style="list-style-type: none"> <li>10-1. 안전사고 발생 등</li> <li>10-2. 긴급한 경우로서</li> <li>10-3. 경쟁입찰에 부칠 여유가 없을 경우(선조치 후 보고 가능)</li> </ol> </li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></li> <li>2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></li> <li>2-1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></li> <li>3. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></li> <li>3-1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></li> <li>4. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></li> <li>4-1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></li> <li>4-2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></li> <li>5. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></li> <li>5-1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></li> <li>5-2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></li> <li>5-3. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></li> <li>6-1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></li> <li>6-2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></li> <li>7-1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></li> <li>8.</li> <li>9. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></li> <li>9-1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></li> <li>10-1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></li> <li>10-2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></li> <li>10-3. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></li> </ol>
<p><b>▶ 수의계약 전에 확인할 사항(지침 제4조)</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 계약상대자 선정             <ol style="list-style-type: none"> <li>1-1. 계약상대자: _____</li> </ol> </li> <li>2. 계약조건 등 중요 사항 확인             <ol style="list-style-type: none"> <li>2-1. 계약조건 등: _____</li> </ol> </li> <li>3. 계약상대자와 계약조건 등 중요사항 입주자대표회의의 의결 여부</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></li> <li>2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></li> <li>3. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></li> </ol>

확인할 사항	확인(✓)
<p>▶ 선정결과 공개(지침 제11조)</p> <p>1. 관리주체는 입주자대표회의로부터 각 호의 사항을 통지받거나 사업자 선정의 낙찰자를 결정할 경우 아래 사항 확인</p> <p>1-1. 사업자의 상호·주소·대표자 및 연락처</p> <p>1-2. 계약금액</p> <p>1-3. 계약기간</p> <p>1-4. 수의계약인 경우 그 사유</p> <p>2. 관리주체는 낙찰자의 결정일의 다음 날 18시까지 아래의 방법으로 위 1에 대하여 공개</p> <p>2-1. 인터넷 홈페이지</p> <p>2-2. 동별 게시판</p> <p>2-3. 공동주택관리정보시스템</p>	<p>1. 통지 <input type="checkbox"/> 결정 <input type="checkbox"/></p> <p>1-1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>1-2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>1-3. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>1-4. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>2-1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>2-2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>2-3. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p>
<p>▶ 계약체결(법 제28조, 지침 제21조 및 제31조)</p> <p>1. 의결내용과 동일하게 체결했는가?</p> <p>2. 계약보증금을 받았는가?</p> <p>3. 공동주택에서 상시 근무가 필요한 용역 계약을 체결할 때는 사업자에게 4대보험(고용보험, 국민건강보험, 국민연금, 산업재해보상보험)가입증명서 계약체결후 1개월 이내 수취</p> <p>4. 계약체결일로부터 1개월 이내에 다음의 방법으로 공개</p> <p>4-1. 인터넷 홈페이지</p> <p>4-2. 동별 게시판</p>	<p>1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>3. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>4. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>4-1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>4-2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p>



## 12. 장기수선계획 등 사전점검표

확인할 사항	확인(√)
<p>▶ 장기수선계획의 수립(법 제29조, 영 제31조 및 규칙 제7조)</p> <p>1. 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토 (필요시 조정) 하였는가?            1-1. 관리주체가 조정안을 작성하고            1-2. 입주자대표회의가 의결</p> <p>2. 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하였는가?</p> <p>3. 장기수선계획에 대한 검토사항을 기록하고 보관하였는가?</p> <p>4. 주요시설을 신설하는 등 관리여건상 3년이 지나기 전 장기수선계획 조정이 필요한가?            4-1. 조정이 필요시 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받았는가?</p>	<p>1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>1-1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>1-2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>3. 기록 <input type="checkbox"/> 보관 <input type="checkbox"/></p> <p>4. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>4-1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p>
<p>▶ 장기수선계획의 수립(법 제29조, 영 제31조 및 규칙 제7조)</p> <p>1. 장기수선충당금을 해당 주택의 소유자로부터 징수하여 적립하였는가?</p> <p>2. 장기수선충당금의 세대별 부담액 산정금액을 사용검사일을 기준으로 한 연차별로 관리규약에서 정하고 있는 적립 요율에 따라 산정하였는가?</p> <p>3. 월간 세대별 장기수선충당금을 영 제31조제3항에서 정하고 있는 계산식에 따라 산정하였는가?  <small>(장기수선계획기간 중의 수선비용액 ÷ (총공급면적 × 12 × 계획기간(년))) × 세대당 주택공급면적</small></p> <p>4. 장기수선충당금의 적립금액은 장기수선계획으로 정하고 있는 금액인가?</p> <p>5. 장기수선충당금은 관리주체가 다음 각호의 사항이 포함된 장기수선충당금 사용계획서(준칙 별지제12호 서식)를 장기수선계획에 따라 작성하였는가?            5-1. 수선공사(공동주택 공용부분의 보수·교체 및 개량을 말함)의 명칭과 공사내용            5-2. 수선공사 대상 시설의 위치 및 부위            5-3. 수선공사의 설계도면 등            5-4. 공사 기간 및 공사 방법            5-5. 수선공사의 범위 및 예정 공사금액            5-6. 공사발주 방법 및 절차 등</p> <p>6. 장기수선충당금 사용계획서 입주자대표회의의 의결을 받았는가?</p> <p>7. 장기수선충당금을 장기수선계획에 따라 사용하였는가?</p> <p>8. 다만, 장기수선충당금을 해당 공동주택의 입주자 과반수의 서면동의를 있는 경우            8-1. 다음 각호의 용도로 사용 가능한바, 각호의 용도로 사용 여부            1) 법 제45조에 따른 조정등의 비용            2) 법 제48조에 따른 하자진단 및 감정에 드는 비용            3) 위 1)호 및 2)호의 비용을 청구하는 데 드는 비용</p> <p>9. 수선유지비와 장기수선충당금을 명확히 구분하여 사용했는지 여부</p> <p>10. 다음 각호의 사항에 대하여 입주자등이 잘 알 수 있도록 준칙 별지 제6호서식에 따라 작성하여 매년 3월말까지 공동주택의 인터넷 홈페이지와 게시판에 공개, 입주자등에게 배부 여부            10-1. 직전년도 12월 31일 기준 장기수선계획에 따라 적립해야하는 장기수선충당금            10-2. 실제로 적립한 장기수선충당금, 집행금액(공사명 및 지출금액 등 포함) 및 잔액</p>	<p>1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>3. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>4. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>5. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>5-1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>5-2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>5-3. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>5-4. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>5-5. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>5-6. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>6. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>7. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>8. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>8-1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>1) 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>2) 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>3) 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>9. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>10. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>10-1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>10-2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p>



### 13. 설계도서의 보관 등 사전점검표

확인할 사항	확인(√)
<p>▶ 설계도서의 보관 등(법 제31조, 영 제32조 및 규칙 제10조)  <b>관리주체가 공동주택의 다음 각호의 설계도서 등을 기록·보관·유지 여부</b></p> <p>1. 영 제10조제4항에 따라 사업주체로부터 인계받은 설계도서 및 장비의 명세</p> <p>2. 법 제33조제1항에 따른 안전점검 결과보고서</p> <p>3. 「주택법」 제44조제2항에 따른 감리보고서</p> <p>4. 영 제32조제2항에 따른 공용부분 시설물의 교체, 유지보수 및 하자보수 등의 이력 관리 관련 서류·도면 및 사진</p> <p>4-1. 그 실적을 시설별로 이력 관리 여부</p> <p>4-2. 다음 각호의 서류 작성(기록) 및 공동주택관리시스템에 등록 여부</p> <p>1) 이력 명세(시설별 이력 관리)</p> <p>2) 공사 전·후의 평면도 및 단면도 등</p> <p>3) 주요 공사 사진</p>	<p>1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>3. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>4. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>4-1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>4-2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>1) 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>2) 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>3) 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p>

## 14. 안전관리계획 등 사전점검표

확인할 사항	확인(✓)
<p>▶ 설계도서의 보관 등(법 제31조, 영 제32조 및 규칙 제10조)</p> <p>1. 다음 각호의 시설에 대한 안전관리계획 수립 여부</p> <p>1-1. 고압가스·액화석유가스 및 도시가스시설</p> <p>1-2. 중앙집중식 난방시설</p> <p>1-3. 발전 및 변전시설</p> <p>1-4. 위험물 저장시설</p> <p>1-5. 소방시설</p> <p>1-6. 승강기 및 인양기</p> <p>1-7. 연탄가스배출기(세대별로 설치된 것은 제외)</p> <p>1-8. 석축, 옹벽, 담장, 맨홀, 정화조 및 하수도</p> <p>1-9. 옥상 및 계단 등의 난간</p> <p>1-10. 우물 및 비상 저수시설</p> <p>1-11. 펌프실, 전기실 및 기계실</p> <p>1-12. 주차장, 경로당 또는 어린이놀이터에 설치된 시설</p> <p>2. 시설물별로 안전관리자 및 안전관리책임자 지정 여부</p> <p>3. 안전관리계획에 다음 각호의 사항 포함 여부</p> <p>3-1. 시설별 안전관리자 및 안전관리책임자에 의한 책임점검 사항</p> <p>3-2. 시행규칙 별표2에 의한 시설의 안전관리에 관한 기준 및 진단사항</p> <p>1) 해빙기 진단</p> <p>2) 우기진단</p> <p>3) 월동기진단</p> <p>4) 안전진단</p> <p>5) 위생진단</p> <p>3-3. 3-1 및 3-2의 점검 및 진단 결과 위해의 우려가 있는 시설에 대한 이용 제한 또는 보수 등 필요한 조치사항</p> <p>3-4. 수립된 안전관리계획의 조정에 관한 사항</p> <p>3-5. 그 밖에 시설 안전관리에 필요한 사항</p> <p>4. 안전관리계획에 따라 시행 여부</p>	<p>1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>1-1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>1-2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>1-3. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>1-4. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>1-5. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>1-6. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>1-7. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>1-8. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>1-9. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>1-10. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>1-11. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>1-12. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>3. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>3-1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>3-2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>1) 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>2) 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>3) 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>4) 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>5) 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>3-3. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>3-4. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>3-5. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>4. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p>
<p>▶ 설계도서의 보관 등(법 제31조, 영 제32조 및 규칙 제10조)</p> <p><b>의무관리대상 공동주택의 관리주체가 반기별 안전점검 실시 여부</b></p> <p>(다만, 16층 이상의 공동주택 및 15층 이하의 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 공동주택의 경우 영 제34조제3항에서 정하고 있는 자가 안전 점검 실시)</p> <p>1. 사용검사일부터 30년이 경과한 공동주택</p> <p>2. 「재난및안전관리기본법시행령」 제34조의2 제1항에 따른 안전 등급이 C등급, D등급 또는 E등급에 해당하는 공동주택</p>	<p>예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p>

## 15. 하자보수 등 사전점검표

확인할 사항	확인(√)
<p><b>▶ 하자보수 등(법 제38조, 영 제43조 및 규칙 제18조)</b></p> <p>1. 하자보수보증금 각호의 용도로 사용 여부</p> <p>1-1. 법 제43조제2항에 따라 송달된 하자 여부 판정서 정보에 따라 하자로 판정된 시설공사 등에 대한 하자보수 비용</p> <p>1-2. 법 제44조제3항에 따라 하자분쟁조정위원회가 송달한 조정서 정보에 따른 하자보수 비용</p> <p>1-3. 법원의 재판 결과에 따른 하자보수 비용</p> <p>1-4. 법 제48조제1항에 따라 실시한 하자 진단의 결과에 따른 하자보수 비용</p> <p>1-5. 장기수선충당금으로의 적립 여부(장기수선충당금으로 적립이 불가함)</p> <p>2. 의무관리대상 공동주택의 경우 하자보수보증금의 사용 후 30일 이내에 그 사용내역을 다음 각호의 서류 첨부하여 구청장에게 신고 여부</p> <p>2-1. 하자보수보증금의 금융기관 거래명세표(입·출금 명세 전부가 기재된 것)</p> <p>2-2. 하자보수보증금의 세부 사용명세</p>	<p>1-1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>1-2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>1-3. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>1-4. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>1-5. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>2-1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>2-2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p>
<p><b>▶ 하자보수 청구 서류 등의 보관(법 제38조의2, 영 제45조의2~3)</b></p> <p>1. 하자보수 청구 내용이 적힌 서류</p> <p>2. 사업주체의 하자보수 내용이 적힌 서류</p> <p>3. 하자보수보증금 청구 및 사용 내용이 적힌 서류</p> <p>4. 하자분쟁조정위원회에 제출하거나 하자분쟁조정위원회로부터 받은 서류</p> <p>5. 그 밖에 입주자 또는 입주자대표회의의 하자보수청구 대행을 위하여 관리주체가 입주자 또는 입주자대표회의로부터 제출받은 서류</p> <p>6. 상기 서류를 문서 또는 전자문서 형태로 보관</p> <p>6-1. 그 내용 하자관리정보시스템에 등록 여부</p> <p>6-2. 관리주체가 사업주체에게 하자보수를 청구한 날부터 10년간 보관</p> <p>7. 입주자 또는 입주자대표회의가 하자보수청구 서류 등의 제공을 요구시 지체없이 열람하게 하거나 그 사본·복제물 제공 여부</p> <p>8. 관리주체 변경 시 기존 관리주체가 새로운 관리주체에게 서류 등을 인계 여부</p>	<p>1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>3. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>4. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>5. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>6. 문서 <input type="checkbox"/> 전자문서 <input type="checkbox"/></p> <p>6-1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>6-2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>7. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>8. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p>
<p><b>▶ 하자보수 등(법 제38조, 영 제43조 및 규칙 제18조)</b></p> <p>1. 사업주체가 담보책임 기간이 만료되기 30일전까지 서면으로 입주자 대표회의에 영 제39조제1항 각호의 사항을 통보 시</p> <p>1-1. 입주자대표회의가 각 호의 구분에 따른 조치를 하였는지 여부</p> <p>1) 전유부분에 대한 조치: 담보책임 기간이 만료되는 날까지 하자보수를 청구하도록 입주자에게 개별 통지하고 공동주택단지안의 잘 보이는 게시판에 20일 이상 게시</p> <p>2) 공용부분에 대한 조치: 담보책임 기간이 만료되는 날까지 하자보수 청구</p> <p>2. 사업주체가 보수 결과 서면으로 입주자대표회의에 통보 시(하자가 아닐 시 그 이유 명확히 기재)</p> <p>2-1. 이의제기 여부(입주자대표회의는 통보받은 날부터 30일 이내 이유를 명확히 기재한 서면으로 이의제기 가능)</p> <p>2-2. 사업주체와 다음 각호의 구분에 따른 자가 공동으로 담보책임 종료확인서 작성 여부</p>	<p>1-1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>1) 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>2) 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>2-1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>2-2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p>

확인할 사항	확인(✓)
1) 전유부분: 입주자 2) 공용부분: 입주자대표회의의 회장 또는 5분의4이상 입주자(입주자 대표회의의 구성원 중 사용자인 동별 대표자가 과반수인 경우만 해당) 3. 입주자대표회의의 회장이 공용부분의 담보책임 종료확인서 작성 시 다음 각호의 절차를 차례대로 거쳤는지 여부 3-1. 의견청취를 위하여 입주자에게 다음 각 목의 사항을 서면으로 개별통지하고 공동주택단지 안의 게시판에 20일 이상 게시 1) 담보책임 기간이 만료된 사실 2) 완료된 하자보수의 내용 3) 담보책임 종료 확인에 대하여 반대의견을 제출할 수 있다는 사실, 의견 제출기간 및 의견제출서 3-2. 입주자대표회의 의결(전체 입주자의 5분의 1이상이 서면으로 반대시 의결 불가)	1) 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/> 2) 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/> 3. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/> 3-1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/> 1) 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/> 2) 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/> 3) 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/> 3-2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>
<b>▶ 하자보수보증금의 청구 및 관리(영 제44조)</b> 1. 하자보수보증금을 지급받기전에 미리 하자보수 사업자 선정여부 2. 하자보수보증금을 사용한 날부터 30일 이내에 그 사용명세 사업주체에 통보 여부	1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/> 2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>

## 16. 공동체 생활의 활성화 등 사전점검표

확인할 사항	확인(√)
<p>▶ 공동체 활성화 단체 구성 및 활동지원(준칙 제54조 및 제56조)</p> <p>1. 입주자등의 소통 및 화합증진을 위하여 10인 이상으로 공동체 활성화 단체 구성 여부</p> <p>2. 제출된 별지 제5-1호 서식의 공동체 활성화 단체 구성(변경)신고서를 입주자대표회의가 승인하였는가?</p> <p>3. 관리사무소장이 공동체 활성화 단체 구성 및 활동지원 관련 소요비용 정산에 대한 회계 사무(장부작성, 지출증빙, 결산 등)을 지원했는지 여부</p> <p>3-1. 공동체 활성화 단체로부터 적격 지출증빙서류(신용카드매출전표, 현금영수증, 세금계산서 등)를 제출 받았는지 여부</p>	<p>1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>3. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>3-1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p>
<p>▶ 소요비용의 지원(법 제21조, 준칙 제56조 및 제63조)</p> <p>1. 비용 지원을 받는 공동체 활성화 단체로부터 매월 사업실적 및 결과 보고서를 제출받았는가?</p> <p>2. 권리규약에서 정한 지원한도 범위내 지원여부</p> <p>2-1. 공동체 활성화 단체 지원비용 : 연간     만원</p> <p>3. 경비의 지원을 권리규약으로 정하거나 동 규약에 위배되지 아니하는 범위에서 입주자대표회의의 의결로 정하였는가?</p>	<p>1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>2. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>2-1. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p> <p>3. 예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/></p>