

 <p>국토교통부 Ministry of Land, Infrastructure and Transport</p> <p>중산층 주거혁신 <b>NEWSTAY</b>정책</p>	<b>보도자료</b>		 <p>경제의 틀을 바꾸면 미래가 달라집니다.</p>
	배포일시	2015. 11. 13(금) 총 10매(본문 3)	
	담당자	<ul style="list-style-type: none"> <li>과장 서정호, 사무관 문종진, 주무관 전성이</li> <li>☎ 044-201-3372 · 3368</li> </ul>	
2015년 11월 16일(월) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 11. 15(일) 11:00 이후 보도 가능			

## 공동주택 사업자 선정 시 지역업체 참여 폭 넓어진다!

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 전면 개정·고시-

- 국토교통부(장관 강호인)는 공동주택에서 주택관리업자와 각종 공사·용역 사업자 선정 시 필요한 기준과 절차를 규정한 「주택관리업자 및 사업자 선정지침\*」을 전면 개정하여 11월 16일부터 시행한다고 밝혔다.

\* 이하, 「사업자 선정지침」으로 표기

- 이번에 전면 개정된 사업자 선정지침은 지침 운영과정에서 누적된 민원 사례를 바탕으로 입주자, 관련업계 및 단체 등의 의견을 수렴하여 보완사항을 반영한 것으로, 주요 개정내용은 다음과 같다.

### ○ 지역 중소기업의 입찰 참여기회 확대

- 지역경제 활성화 및 지역업체 참여기회 확대를 도모하고자, 공사업체 선정을 위한 적격심사 시 평가항목으로 '지원서비스능력\*'을 신설함

\* 기술·인력·장비 등이 공동주택에 신속하게 접근할 수 있는 능력(배점 5점)

- 또한, 기업신뢰도(경영상태) 평가 시 신용평가 등급 간 평가배점 격차\*를 축소하여 재무상태가 건실한 지역의 중·소규모 업체가 불이익 받지 않도록 함

\* (현행) 신용등급별로 0~15점 부여 (개정) 신용등급별로 11~15점 부여

#### ○ 수의계약 대상사업 확대 등

- 분뇨수집, 정화조 청소 등 타 법령에서 수수료율을 정하고 있는 사업 등을 수의계약 대상에 추가\*하고, 물가상승률 등을 반영하여 수의계약 금액을 상향\*\* 조정

\* 분뇨 수집·정화조 청소, 보험계약, 본 공사 금액의 10% 이내에서 추가공사 등

\*\* (현행) 200만원('10년 기준) → (개정) 300만원

#### ○ 입찰의 무효 사유의 명확화

- 입찰의 무효 사유\*를 구체화하여 발주처와 입찰자간 분쟁의 소지를 줄이고, 무효로 하는 입찰이 있는 경우에는 그 사유를 해당 입찰자에게 알리도록 하여 입찰과정의 투명성을 제고함

\* (현행) 7개 항목 → (개정) 13개 항목으로 세분화하여 구체적으로 명시

#### ○ 적격심사 낙찰자 결정방법 개선

- 적격심사제에서 최고점을 받은 자가 2인 이상인 경우에는 최저(최고)가격으로 낙찰자를 결정하고, 최저(최고)가격도 동일한 경우 추첨으로 낙찰자를 결정토록 하여 입주민의 관리비 부담을 완화함

\* (현행) 추첨으로 낙찰자를 결정하여 입찰가격이 높은 업체가 선정되는 사례 발생

○ 입찰가 상한 공고를 위한 자문역 확대

- 입찰가격의 상한을 결정 할 수 있는 전문가의 범위가 건축사·기술사 등으로 한정되어 과도한 자문비용이 발생하는 등 제도 적용에 어려움이 있어 주택법령에 의한 자문기관\*, 지방자치단체에서 자체적으로 운영하는 자문기구에서도 입찰가격 상한을 검토할 수 있도록 함

\* 「주택법」 제45조의6에 따라 국토부장관이 지정·고시한 공동주택관리지원기관(우리家 함께 행복지원센터 1670-5757)

○ 민간 전자입찰시스템 사업자 지정기준 마련

- 전자입찰방법으로 주택관리업자 및 사업자 선정하는 경우 민간이 운영하는 전자입찰시스템도 사용 가능하게 됨에 따라 '민간 전자입찰 시스템'을 운영하고자 하는 사업자가 공공성 확보를 위하여 갖추어야 할 최소 기준\*을 마련함

\* 기술인력(6명 이상), 기업신용평가(B등급 이상), 시스템 기능 및 보안 사항 등

□ 국토부는 사업자 선정지침 개정내용 시행으로 공동주택의 주택관리업자 및 사업자 선정 과정이 투명하게 이루어져 공동주택 입주자들의 권익보호에 크게 기여할 것으로 기대하고 있다.

- 개정된 사업자 선정지침은 국토교통부 홈페이지 '정보마당-훈령·예규·고시'란에서 확인할 수 있다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 주택건설공급과 문종진 사무관(☎ 044-201-3372)에게 연락주시기 바랍니다.

**1****「주택법령」 개정 후속조치 (만족도 조사 관련 조문 삭제)****□ 현황 및 문제점**

- 「주택법」 제58조의2에 따라 국토교통부장관이 시행하던 “주택관리업자에 대한 입주자 등의 만족도 평가”가 입주자 등의 참여율 저조 등으로 실효성이 없고, 사적 자치영역에 대한 과도한 간섭이라는 평가에 따라 제도 폐지 결정

**□ 개정안**

- 상위법령의 제도폐지를 반영하여 “주택관리업자에 대한 입주자 등의 만족도 평가” 관련 조문 삭제

**2****사업주체 관리기간 중 입대의 공백 해소 (안 제2조제2항)****□ 현황 및 문제점**

- 관리주체가 사업자를 선정하는 경우에는 입주자대표회의의 의결을 거치도록 하고 있으나, 입주예정자의 과반수 입주 전 사업주체가 관리주체인 기간에는 입주자대표회의가 미구성된 상태임

**□ 개정안**

- 사업주체 관리기간 중에는 사업자 선정 과정에서 필요한 입주자대표회의의 역할을 사업주체가 대신하는 것으로 규정

## □ 현황 및 문제점

- 주택관리업자 및 사업자 선정을 위한 제한경쟁입찰 시에는 계약 목적에 따른 “사업실적, 기술능력, 자본금”을 제한할 수 있으나, 제한 요건에 대한 기준이 설정되지 않아 입찰공고 시 특정 업체를 낙찰시킬 목적으로 과도한 제한기준을 제시

## □ 개정안

- 제한 요건에 대한 기준을 마련\*하여 대기업에 유리하게 작용했던 과도한 제한을 배제하고 중소기업체의 시장진입을 용이하게 함

\* (사업실적) 최근 3년간 계약 목적물과 같은 종류의 실적으로 제한  
(기술능력) 기술보유(공법,설비,성능 등) 대상자가 10인 이상인 경우 제한

## □ 현황 및 문제점

- 수의계약이 가능한 공사 및 용역의 금액이 적어 관리주체의 입찰 사무가 과중하고, 소액의 공사에도 예외 없이 입찰이 적용되어 입찰가격을 높이는 원인으로 지적됨

## □ 개정안

- 수의계약 금액을 상향 조정\*하고 대상을 확대\*\*하여 공동주택 관리의 편의를 제고하고, 단순설치를 요하는 소액의 공사 등은 입찰을 거치지 않고 저렴한 가격으로 시공 가능토록 함

\* (현행) 200만원(부가세 제외) → (개정) 300만원(부가세 제외)

\*\* 보험계약, 본 공사 금액의 10% 이내에서 추가공사, 분뇨 수집·정화조 청소 등 타 법령에서 수수료율을 정한 경우 등

5

## 입찰의 무효 사유의 명확화 (안 제6조, 별표3)

### □ 현황 및 문제점

- 입찰의 무효 사유에 유찰 사유가 포함되거나 불명확한 부분이 있어 무효 판단에 발주처와 입찰자 간 분쟁의 소지가 있으며, 입찰자에게 무효 사유를 알리는 절차가 없어 입찰과정에 대한 불신 초래

### □ 개정안

- 입찰의 무효 사유를 세분화·명확화 하고, 무효로 하는 입찰이 있는 경우에는 그 사유를 해당 입찰자에게 알리도록 함

6

## 적격심사표준평가표 합리적 조정(안 제7조, 별표4, 별표5)

### □ 현황 및 문제점

- 적격심사 시 정성평가 항목에 대한 평가 시 특정 업체에 유리하게 자의적으로 활용되는 사례가 빈번하게 발생하고, 만점의 기준도 지나치게 높아 중소기업의 시장진입에 어려움 발생

### □ 개정안

- 지역경제 활성화 및 지역업체 참여기회 확대를 위해 적격심사(PQ) 항목에 ‘지원서비스능력\*’ 평가 신설

\* 기술·인력·장비 등이 공동주택에 신속하게 접근할 수 있는 능력(배점 5점)

- 기업신뢰도(경영상태) 평가 항목의 신용평가 등급 간 평가배점 격차\*를 축소를 통해 재무상태가 건실한 중·소규모 업체의 불이익 배제
- \* (현행) 신용등급별로 0~15점 부여 (개정) 신용등급별로 11~15점 부여

**7**      **적격심사 낙찰자 결정방법 명확화** (안 제7조제3항)

**현황 및 문제점**

- 적격심사제에서 최고점을 받은 자가 2인 이상인 경우에는 추첨으로 낙찰자를 결정토록 하고 있어 입찰가격이 높은 업체가 선정되는 사례 발생

**개정안**

- 적격심사 결과 최고점이 2개 이상인 경우에는 , 최저(최고)가격으로 낙찰자를 결정하고, 최저(최고)가격도 동일한 경우 추첨으로 낙찰자를 결정토록 함

**8**      **적격심사제 운영방법 명시** (안 제13조)

**현황 및 문제점**

- 주택관리업자 및 사업자 선정 시 적격심사제 적용이 원칙이나, 평가주체 및 운영방법 등이 명시되지 않아 제도 적용에 어려움
- 또한, 적격심사 평가 시 정량적 평가항목에 대한 평가점수를 기준에 맞지 않게 산정하는 등의 사유로 평가결과 불신 및 민원발생

□ 개정안

- 적격심사 평가위원을 구성하여 3인 이상이 평가에 참여한 경우에만 한하여 평가결과를 인정하고, 평가과정에 대한 회의록의 작성·보관 및 입주자들의 열람 청구를 규정하여 평가의 투명성 제고

9

현장설명회 준비기간 확보 (안 제15조)

□ 현황 및 문제점

- 현장설명회 참석업체로 참가자격을 제한하는 경우, 입찰공고 이후 현장설명회까지의 기간이 규정되지 않아 입찰공고와 현장설명회 사이의 기간을 짧게 두어 특정업체의 참여만 유도하는 문제 발생

□ 개정안

- 입찰공고일부터 현장설명회까지(5일), 현장설명회부터 입찰서 제출 마감일까지(5일)의 기간을 규정하여 다양한 업체가 공정하게 입찰에 참여할 수 있도록 함

10

입찰정보 변경계약 제한 (안 제21조제2항, 제29조제2항)

□ 현황 및 문제점

- 낙찰자 결정 이후 계약체결 내용에 대한 규정이 없어, 낙찰자와 계약가격을 협상하여 변경하는 등 입찰 유명무실화

□ 개정안

- 낙찰자와의 계약은 입찰정보 및 낙찰금액 등과 동일한 내용으로 체결하도록 규정

11

## 입찰가 상한 공고를 위한 자문 역 확대 (안 제24조제3항)

### □ 현황 및 문제점

- 입찰공고 시 전문가에게 자문하여 입찰가격의 상한을 공고할 수 있게 하였으나 전문가의 범위를 건축사·기술사 등으로 한정하여 자문비용이 발생하는 등 제도 적용에 어려움

### □ 개정안

- 건축사·기술사 외에 주택법에 의한 자문기관, 지방자치단체 자문 기구를 통하여 입찰가격 상한을 공고할 수 있도록 하여 실효성 제고

12

## 입찰보증금 귀속 및 납부 면제 대상사업·금액 조정 (안 제31조제2항, 제4항)

### □ 현황 및 문제점

- 입찰보증금의 귀속에 대한 규정이 없어 원활한 관리업무 수행 곤란. 한편, 계약금액이 현행 수의계약 금액에 해당하는 경우 입찰보증금의 납부를 면제할 수 있도록 규정

### □ 개정안

- 낙찰자가 정당한 사유 없이 계약체결을 거절하는 경우 입찰보증금을 발주처에 귀속시키도록 하고, 수의계약 금액 조정에 따라 입찰 보증금의 납부 면제 계약금액 상향 조정(200만원→300만원) 및 대상사업 추가\*

\* 보험계약, 공산품 구입

### □ 현황 및 문제점

- 공동주택에서 주택관리업자 및 사업자 선정 시 전자입찰방식 적용이 의무화(‘15.1.1시행)\*됨에 따라 민간이 운영하는 전자입찰시스템 사용도 허용되고 있으나, 민간 시스템의 공공성 확보 방안 미 규정

\* 근거법령: 「주택법」 제43조제7항제1호, 제45조제5항제1호(신설’13.12.24)

### □ 개정안

- 민간 전자입찰시스템 사업자 지정 기준\*을 마련하여 시스템 운영의 공공성을 확보하고 민간 사업자 지정 관련 업무를 공동주택관리 정보시스템 운영기관의 장에게 위탁함

\* 기술인력(6명), 기업신용평가(B등급), 시스템기능 및 보안 사항 등

- 지침에서만 사용하는 용어에 대한 해석상 혼란 발생하여 「국가계약법」을 바탕으로 혼란이 있는 용어를 정비\*

\* 입찰예정일(입찰서류 제출 시작일을 의미)→‘입찰서 제출 마감일’로 용어를 정비하여 규정, 계약이행보증금→계약보증금, 추가보유→보유 등