

공동주택의 불필요한 입찰절차 개선을 통한 불편 해소

최초 낙찰자가 계약 포기 시 재입찰 대신 차순위자를 낙찰자로 선정토록 개선

 추진부서 경기도 공동주택과 ☎ 031-8008-3464



개선배경

- 현행 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에서는 주택관리업자 및 공사·용역 사업자를 선정 시 발주자(관리주체, 입주자대표회의)의 귀책사유 없이 낙찰자가 일방적으로 계약을 포기하거나 거부하는 경우 차순위자 선정에 대한 별도 규정이 없음에 따라 재입찰을 통해서 사업자를 선정하고 있는 실정임.
- 재입찰공고 등의 절차가 수반됨에 따라 주택관리업자 및 용역·공사 사업자 선정 시기가 지연되고, 결과적으로 공동주택 관리와 용역·공사의 지연을 초래하여 입주민들에게 피해로 연결될 우려가 있음.



개선내용

- 낙찰자가 계약 포기 시 재입찰 없이 차순위자를 낙찰자로 선정할 수 있도록 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 개선 건의(도→국토부)

※ '21년 하반기 개정 예정 : 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 일부개정안 의견 조회 ('21.10.14 / 국토부→지자체)

개선전

→ 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제21조와 제29조에 주택관리업자 및 사업자가 특별한 사유 없이 계약을 체결하지 않는 경우 낙찰 무효로 한다는 조항만 있을 뿐, 차순위 업체에 선정에 대한 별도 조항 없으므로 재입찰을 통해 주택관리업자 및 사업자를 선정

개선후

→ 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제21조와 제29조에 주택관리업자 및 사업자가 특별한 사유 없이 계약을 체결하지 않는 경우 입찰 결과 차순위 자를 낙찰자로 선정할 수 있도록 제도 개선

추진과정

'19.02.26 / '19.03.08 / '20.07.22 차순위 선정 제도개선 건의(도→국토부)

'21.09.24 국토교통부 주관 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 개정 관련 관계자 회의 참석해 차순위 선정 반영 제도개선 적극 요청

'21.10.14 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 일부개정안 의견 조회 실시(국토부→지자체)
※ 일부개정안 내용 상 2순위 낙찰자 선정 근거 조항 포함(제21조, 제29조)

법령 개정내용

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 일부개정안('21.10.14. 국토부 의견조회)

현 행	개 정 안
<p>「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제21조(계약체결) ③입주자대표회의는 낙찰자로 선정된 주택관리업자가 특별한 사유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우에 그 낙찰을 무효로 할 수 있다. (후단 신설)</p>	<p>「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제21조(계약체결) ③입주자대표회의는 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.</p>
<p>제29조(계약체결) ③관리주체가 낙찰자로 선정된 사업자가 특별한 사유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우에 그 낙찰을 무효로 할 수 있다. (후단 신설)</p>	<p>제29조(계약체결) ③관리주체가 낙찰자로 선정된 사업자가 특별한 사유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우에 그 낙찰을 무효로 할 수 있다. 이 경우 기존에 낙찰자로 선정된 사업자를 제외하고 유효한 입찰이 2인 이상(제한경쟁입찰은 3인 이상)인 경우에는 제7조의 기준을 준용하여 2위에 해당하는 자를 결정하여 낙찰자로 선정할 수 있다.</p>



개선효과

- 재입찰 절차 없이 차순위자를 낙찰자로 선정함에 따라 동일한 업무의 반복 없이 공동주택 관리업무가 간소화되어 효율적인 관리환경 조성에 기여
- 주택관리업자 및 용역·공사 사업자 선정 지연을 최소화하여 공동주택에서 필요한 관리사무소 운영 및 용역·공사를 적기 시행할 수 있어 공동주택의 원활한 관리 기여