

garden5 WORKS

관리법인 사무보고(2024년)

2024년 4월 11일



garden5
WORKS

목 차

I.	가든파이브웍스 추진경과 -----	1
II.	가든파이브웍스 기본현황 -----	2
	1. 건축개요	
	2. 입점현황	
	3. 구역별 면적 및 구분소유자 현황	
III.	관리위원회 구성 및 관리법인 조직현황 -----	4
IV.	관리단 정기집회 의안 -----	8
	1. 제1호 의안 : 관리법인 재무제표 승인의 건	9
	2. 제2호 의안 : 관리단 감사 선임의 건	22
V.	2023년도 업무보고 -----	23
VI.	관리계획 대비 업무실적 -----	36
VII.	2024년도 관리계획 -----	38

1. 가든파이브웍스 추진경과

- ▷ 2008년 10월 : 가든파이브웍스 준공
- ▷ 2009년 3월 : 가든파이브웍스 입점 개시
- ▷ 2009년 8월 : 가든파이브웍스 관리단 창립총회, 제1기 대표위원회 출범
- ▷ 2010년 2월 : 가든파이브웍스 2010년 관리단 정기집회
- ▷ 2011년 1월 : 제2기 가든파이브웍스 관리단 대표위원 선출
- ▷ 2011년 3월 : 가든파이브웍스 2011년 관리단 정기집회
- ▷ 2012년 3월 : 제3기 가든파이브웍스 관리단 대표위원 선출
- ▷ 2012년 3월 : 가든파이브웍스 2012년 관리단 정기집회
- ▷ 2013년 3월 : 제4기 가든파이브웍스 관리단 대표위원 선출
- ▷ 2013년 3월 : 가든파이브웍스 2013년 관리단 정기집회
- ▷ 2014년 2월 : 제5기 가든파이브웍스 관리단 대표위원 선출
- ▷ 2014년 3월 : 가든파이브웍스 2014년 관리단 정기집회
- ▷ 2015년 3월 : 제6기 가든파이브웍스 관리단 대표위원 선출
- ▷ 2015년 3월 : 가든파이브웍스 2015년 관리단 정기집회
- ▷ 2015년 8월 : 가든파이브웍스 관리단 임시집회 (직장어린이집 용도변경 승인)
- ▷ 2016년 3월 : 제7기 가든파이브웍스 관리단 대표위원 선출
- ▷ 2016년 3월 : 가든파이브웍스 2016년 관리단 정기집회
- ▷ 2017년 3월 : 제8기 가든파이브웍스 관리단 대표위원 선출
- ▷ 2017년 3월 : 가든파이브웍스 2017년 관리단 정기집회
- ▷ 2017년 9월 : 가든파이브웍스 관리규약 개정 서면결의 완료 및 시행
- ▷ 2018년 3월 : 제9기 가든파이브웍스 관리위원회 위원 선출
- ▷ 2018년 3월 : 가든파이브웍스 관리단 감사 선출
- ▷ 2018년 3월 : 가든파이브웍스 2018년 관리단 정기집회
- ▷ 2019년 3월 : 가든파이브웍스 2019년 관리단 정기집회
- ▷ 2019년 12월 : S802호(舊 구내식당) 용도변경 서면결의 완료
- ▷ 2020년 3월 : 제10기 가든파이브웍스 관리위원회 위원 선출
- ▷ 2020년 3월 : 가든파이브웍스 관리단 감사 선출
- ▷ 2020년 3월 : 가든파이브웍스 2020년 관리단 정기집회
- ▷ 2021년 3월 : 가든파이브웍스 2021년 관리단 정기집회
- ▷ 2022년 3월 : 제11기 가든파이브웍스 관리위원회 위원 선출
- ▷ 2022년 3월 : 가든파이브웍스 관리단 감사 선출
- ▷ 2022년 3월 : 가든파이브웍스 2022년 관리단 정기집회
- ▷ 2023년 3월 : 가든파이브웍스 2023년 관리단 정기집회
- ▷ 2024년 3월 : 제12기 가든파이브웍스 관리위원회 위원 선출
- ▷ 2024년 3월 : 가든파이브웍스 관리단 감사 선출
- ▷ 2024년 3월 : 가든파이브웍스 2024년 관리단 정기집회

II. 가든파이브웍스 기본현황

■ 건축개요

구분	내 용		
PROJECT명	가든파이브웍스		
대 지 위 치	서울특별시 송파구 문정동 632번지		
대 지 면 적	13,354.00 m ²	4,039.59 평	
지 역 지 구	유통상업지역 (유통단지/비행안전구역)	제1종지구단위계획구역	
주 용 도	지식산업센터	(지원시설)	
도 로 현 황	25m 도로	30m 도로	
	(119m접함)	(142m 접함)	
건 축 면 적	8,001.61 m ²	2,420.49 평	
연 면 적	지 하 층	58,811.95 m ²	17,790.61 평
	지 상 층	60,725.80 m ²	18,369.55 평
	계	119,537.75 m ²	36,160.17 평
건 폐 율	59.92 %		
용 적 율	454.74 %		
조 경 면 적	2,242.88 m ²	16.79 %	
건 물 규 모	지하5층/지상10층		
구 조	철근콘크리트조		
최 고 높 이	48.20 m		
주요외장재	알미늄 쉬트, THK 24 칼라 복층유리		
설 비 방 식	공장	냉,난방	용량가변형 멀티에어컨(EHP)
	지원시설	냉,난방	CAV(정풍량,단일덕트)+F.C.U방식
공 개 공 지	938.87 m ² , 7.03%		
주차대수	852대	(장애인주차 18대 포함)	
법정주차대수	494대		

입점 현황

(2024. 2. 29. 현재)

구 분	공장동	지원동	지하1층	창고	합계
계	569	43	93	30	735
입점호수	563	41	92	27	723
입점률	99%	95%	99%	90%	98%

구역별 면적 및 구분소유자 현황

(단위:m², 명)

구 역	전용면적	호실 (인)	관리위원 정수
지하창고	2,284.31	30 (19)	1
지하1 상가/지원시설	4,673.95	93 (37)	1
지원동 (1F~8F)	4,691.46	43 (37)	1
A동 (2F~10F)	8,338.48	180 (100)	2
B동 (2F~10F)	8,311.95	180 (74)	2
C동 (2F~10F)	6,763.86	146 (38)	2
D동 (2F~10F)	2,935.44	63 (30)	1
합 계	37,999.45	735 (335)	10

III. 관리위원회 구성 및 관리법인 조직현황

■ 구역별 관리위원회 위원

● 제12기 관리위원회 위원 임기 : 2024년 4월 1일 ~ 2026년 3월 31일 (2년)

구역	제12기	연락처
A동	이송현 (주)미래새한감정평가법인	02-2047-0153 02-558-5151
B동	에이앤유디자인그룹 건축사사무소(주) (주)알애펙	02-2047-3000 02-2050-7711
C동	이종범 서형석	02-2202-1052 02-2047-3504
D동	한남수	02-2018-8008
지원동	최창현	02-576-1266
지하1층	심건웅	02-2267-5768
창고	서울주택도시공사	02-2157-4026

■ 가든파이브웍스(주) 관리법인 조직도



■ 관리법인 현인원

직위	부서	업무팀	시설팀	기획팀	계	비고
대표이사(임원)			1		1	
팀장		1	1	1	3	
차장			1	1	2	
과장		2	1	1	4	
대리						
시설관리직			15		15	
계		4(임원포함)	18	3	25(총원 26명)	임원 1 정규직 16 계약직 8

■ 관리단 설립 및 관리위원회의 구성, 관리법인의 설립

● 관리단의 당연설립

- 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의거, 건물에 대하여 구분소유 관계가 성립되면 구분소유자 전원을 구성원으로 하여 건물과 그 대지 및 부속시설의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 하는 관리단이 설립됩니다.

● 관리위원회의 구성

- 관리규약 제62조에 의거, 관리단 업무에 관한 중요사항을 심의, 결정하기 위하여 관리위원회를 두고 있습니다.

- 관리위원회는 구역별로 선출된 관리위원으로 구성하며 관리위원의 정수는 10명입니다.

- 관리위원의 임기는 2년이며, 연임할 수 있습니다.

● 관리법인의 설립

- 가든파이브웍스 주식회사는 「관리규약 제51조」에 의거, 가든파이브웍스의 효율적인 관리와 운영을 위하여 관리단 소유재산 총유로 출자하여 설립된 가든파이브웍스 관리법인입니다.

● 설립경과

- 2009. 8. 11 : 가든파이브웍스 관리단 창립집회

✓ 제1호 안건 : 관리규약 제정

✓ 제2호 안건 : 대표위원 선임

✓ 제3호 안건 : 관리법인 설립

- 2009. 8. 26 : 가든파이브웍스 관리법인 설립등기 (자본금 5천만원)

제11기 관리위원회 회의 (업무집행 현황)

회차	회의일시	안 건	심의결과
정기집회	2023.03.29.	- 관리법인 재무제표 승인의 건 - 관리법인 사내이사 선임의 건 ※ 보고사항 1) 2022년 업무보고 및 2023년 관리계획 등	가 결 가 결
11-13	2023.04.17. 10:00	- 2023년 3월분 관리비 심의 - 에스컬레이터 노후부품 교체공사 시행(인) ※ 보고사항 1) 관리법인 3월 업무보고 2) 대회의실 활용(안) 보고 3) 시설물 유지관리 관련 보고 4) 공용부 계약연장 보고 5) 입찰결과 보고	원안의결 원안의결
11-14	2023.05.15. 10:00	- 2023년 4월분 관리비 심의 - 수선적립금의 사용 - 지원시설 업종변경(안) ※ 보고사항 1) 관리법인 4월 업무보고 2) 재활용품 운반.처리 계약관련 보고 3) 지상1층 공용부 활용방안 검토 보고 4) 입찰결과 보고	원안의결 원안의결 원안의결
11-15	2023.06.12. 10:00	- 2023년 5월분 관리비 심의 ※ 보고사항 1) 관리법인 5월 업무보고 2) 공용부 계약연장 보고 3) 구내식 식단가 인상 요청 보고	원안의결
11-16	2023.07.17. 10:00	- 2023년 6월분 관리비 심의 - 엘리베이터(인승용) 로프 및 슈브 교체공사 시행(안) - 수선적립금의 사용 ※ 보고사항 1) 관리법인 6월 업무보고	원안의결 원안의결 원안의결
11-17	2023.08.10.	- 2023년 7월분 관리비 심의	원안의결
11-18	2023.09.11. 10:00	- 2023년 8월분 관리비 심의 ※ 보고사항 1) 관리법인 8월 업무보고 2) 시설물 유지관리 관련 보고 3) 지상1층 공용부 활용방안 검토 보고 4) 주차장 운영현황 보고 5) 공용부 계약연장 보고	원안의결

회차	회의일시	안 건	심의결과
11-19	2023.10.16. 10:00	- 2023년 9월분 관리비 심의 - 주차장 운영관리 업체선정(안) - 재산종합보험사 선정 입찰(안) - 수선적립금의 사용 - BF1001호 보조시설물 추가설치 승인(안) ※ 보고사항 1) 관리법인 9월 업무보고 2) 1층 공용부 사용자 요청사항 보고	원안의결 원안의결 원안의결 원안의결 원안의결
11-20	2023.10.30.	- 에스컬레이터 노후부품 교체공사 시행(안)	원안의결
11-21	2023.11.13. 10:00	- 2023년 10월분 관리비 심의 ※ 보고사항 1) 관리법인 10월 업무보고 2) 입찰결과 보고 3) 도로점용료 법률자문 결과 보고 4) 2024년 관리비 예산 편성기준 5) 2023년도 관리법인 업무평가	원안의결
11-22	2023.12.11. 10:00	- 2023년 11월분 관리비 심의 - 2024년 관리비 예산(안) - 수선적립금의 사용 ※ 보고사항 1) 관리법인 11월 업무보고 2) 입찰결과 보고 3) 공용부 활용방안 보고 4) 입찰(견적) 계약 시행 보고	원안의결 원안의결 원안의결
11-23	2024.01.15 10:00	- 2023년 12월분 관리비 심의 - 회계감사인 선임(안) - 시설물유지관리 관련 보고 ※ 보고사항 1) 관리법인 12월 업무보고 2) 서울시 주차정보 제공시스템 구축 3) 시설물 유지관리 관련 보고	원안의결 원안의결 원안의결
11-24	2024.02.13. (서면결의)	- 2024년 1월분 관리비 심의 ※ 보고사항 1) 관리법인 1월 업무보고 2) 2024년 연간관리계획 3) 2023년 관리법인 결산(안)	원안의결
11-25	2024.03.11. 10:00	- 2024년 2월분 관리비 심의 - 관리단 정기집회 의안 상정(안) ※ 보고사항 1) 관리법인 2월 업무보고 2) 시설물 유지관련 보고	원안의결 원안의결

2024년 관리단 정기집회

議案書

일시 : 2024년 3월 27일(수) 10:00 ~

장소 : 가든파이브웍스 1층 컨벤션홀

가든파이브웍스 주식회사

제1호 의안 : 관리법인 재무제표 승인의 건

1. 의결주문

가든파이브웍스 관리법인의 2023년 회계년도 재무제표의 승인을 제안사유 및 주요 내용에 따라 원안 의결한다.

2. 제안사유

가든파이브웍스 관리법인의 2023년 12월 31일 현재의 재무상태표와 동일로 종료되는 운영성과표, 이익잉여금처분계산서 등에 대하여 회계처리기준에 따라 적정하게 표시하고 있는지 공인된 회계사(회계법인 청)에 의뢰하여 감사를 실시하였고,

감사결과에 따른 가든파이브웍스 관리법인의 2023년 회계년도 재무제표에 대하여 주요내용과 같이 승인을 요청코자 함.

재무상태표와 운영성과표는 2022년 제정·시행된 집합건물회계처리기준과 일반적으로 인정된 회계처리기준에 따라 작성되었음.

3. 주요내용

가. 재무제표 요약

1) 재무상태표

(단위:원)

과 목	당기(2023년)	전기(2022년)
자산총계	4,496,759,658	4,138,056,505
현금및제예금	449,726,389	600,320,962
정기예적금	3,747,258,775	3,293,177,589
매출채권 등	299,767,494	244,450,684
유형자산 등	7,000	107,000
부채및자본총계	4,496,759,658	4,138,056,505
부 채	4,223,112,436	3,915,222,003
미지급금 등	242,487,370	294,534,015
임대보증금	858,534,500	865,750,000
관리비예치금	669,391,982	669,391,982
수선적립금	2,407,733,644	2,047,231,066
퇴직급여충당금 등	44,964,940	38,314,940
자 본	273,647,222	222,834,502
자본금	50,000,000	50,000,000
이익잉여금	223,647,222	172,834,502

※ 수선적립금 적립 및 사용(누계)

구분	금액	비고
적립	3,208,275,444원	1,852,477,267원 : 부과 적립 등 1,355,798,177원 : 수익금 적립
사용	800,541,800원	E/S 노후부품 교체, E/V 로프 및 슈브 교체
잔액	2,407,733,644원	

2) 운영성과표

(단위:원)

과 목	당기(2023년)	전기(2022년)
관리수익	1,107,036,234	1,029,098,950
관리비수입	2,888,938,650	2,608,500,105
차감관리비	-1,781,902,416	-1,579,401,155
관리비용	2,888,938,650	2,608,029,126
급여,퇴직급여,복리후생비 등	1,279,041,995	1,223,893,784
청소비,경비비,소독비,승강기유지비 등	688,680,000	642,925,000
수선비,소모품비	421,911,316	345,720,092
지급수수료	72,936,209	56,702,746
장기수선비	284,740,000	258,340,000
세금과공과	78,692,342	9,320,251
보험료 등	62,936,788	71,127,253
관리손실	-1,781,902,416	-1,578,930,176
관리외수익	2,176,113,694	2,385,168,737
임대료수익	928,150,633	807,036,846
시설사용료	166,126,950	74,708,579
주차장수익	853,458,341	826,529,614
이자수익, 위탁수수료 등	217,104,730	90,231,663
잡이익	11,273,040	586,662,035
관리외비용	343,398,558	530,405,756
주차장운영비	36,130,356	36,446,493
소송비		25,000,000
기타비용(수선비)	283,893,811	398,145,710
기타비용(임대관리) 등	23,374,391	70,813,553
법인세차감전순이익	50,812,720	275,832,805
법인세비용		
당기순이익	50,812,720	275,832,805

※ 주요 계정과목

(단위:원)

구분	금액	내역
이자수익, 위탁수수료 등	이자수익	144,279,780
	기타수입	10,363,644
	위탁수수료	14,344,440
	연체료수입 등	48,116,866
	계	217,104,730
		2023년 기간계산이자 포함
		관리비, 임대료 연체료 등

※ 당기순이익 발생사유 : 50,812,720원

○ 기타 : 미수이자 등 결산계정 반영

- 정기예금 운용에 따른 2023년 당기 기간계산이자

3) 이익잉여금 처분계산서

(단위:원)

과 목	제 15 (당)기		제 14 (전)기	
	금 액		금 액	
I. 미처분이익잉여금		172,834,502		172,834,502
1. 전기이월이익잉여금	172,834,502		-102,998,303	
2. 당기순이익	50,812,720		275,832,805	
II. 이익잉여금이입액				
1. 임의적립금				
합 계 (I + II)		223,647,222		172,834,502
III. 이익잉여금처분액				
1. 임의적립금				
IV. 차기이월이익잉여금		223,647,222		172,834,502

4. 2023년 관리비 결산

(단위:원)

구분	2022년	2023년	증감률	증감액
1.일반관리비	1,308,756,536	1,427,674,782	9.1%	118,918,246
2.수선유지비	254,639,127	310,792,282	22.1%	56,153,155
3.소모품비	95,206,396	110,262,306	15.8%	15,055,910
4.지급수수료	29,882,100	49,116,800	64.4%	19,234,700
5.외주용역비	645,325,000	691,480,000	7.2%	46,155,000
6.화재보험료	16,350,946	14,872,480	-9.0%	-1,478,466
7.위탁관리수수료	14,344,440	14,344,440	0.0%	0
8.수선적립금	258,340,000	284,740,000	10.2%	26,400,000
9.관리비공제(공용수익)	-1,579,401,155	-1,781,902,416	12.8%	-202,501,261
운영관리비 계	1,043,443,390	1,121,380,674	7.5%	77,937,284
월단가(m²)	727	782	7.5%	54
전기요금	989,485,991	1,168,334,130	18.1%	178,848,139
수도요금	79,436,705	80,354,086	1.2%	917,381
냉난방요금	497,364,687	572,356,662	15.1%	74,991,975
수도광열비 계	1,566,287,383	1,821,044,878	16.3%	254,757,495
월단가(m²)	1,092	1,270	16.3%	178
관리비 합계	2,609,730,773	2,942,425,552	12.7%	332,694,779
월단가(m²)	1,819	2,051	12.7%	232

※ 세부내역 : 관리단 정기집회 안내책자 '업무보고' 참조

다. 법률적 의결 요건 [상법 및 관리규약에 의거]

- 1) 상법 제447조(재무제표의 작성) 이사는 결산기마다 다음 각호의 서류와 그 부속 명세서를 작성하여 이사회의 승인을 얻어야 한다.
 1. 대차대조표 2. 손익계산서 3. 그 밖에 회사의 재무상태와 경영성과를 표시하는 것으로서 대통령령으로 정하는 서류
- 2) 상법 제449조(재무제표등의 승인.공고) ①이사는 제447조의 각 서류를 정기총회에 제출하여 그 승인을 요구하여야 한다.
- 3) 관리규약 제38조 ②관리법인의 주주총회는 관리단집회의 의결 사항을 따라야 한다.

라. 의결요건 : 참석의결권의 과반수와 전체 의결권의 1/4이상 동의

마. 공고일 : 승인즉시 재무상태표 공고

- 별 첨 : 1. 가든파이브웍스 관리법인 재무제표.
2. 외부감사인의 감사보고서.
3. 관리법인 업무감사 보고서. 끝.

(별첨1) 2023년도 관리법인 재무제표

재 무 상 태 표			
회사명 : 가든파이버웍스 주식회사		(단위:원)	
과 목	제15기(2023.12.31.)	제14기(2022.12.31.)	
자 산			
I. 유동자산	4,496,752,658	4,137,949,505	
(1) 당좌자산	4,496,752,658	4,137,949,505	
현금과 예금	449,726,389	600,320,962	
정기예적금	1,426,029,578	1,440,586,638	
수선적립예금	2,321,229,197	1,852,591,221	
관리비미수금	77,379,331	7,404,911	
대손충당금	(773,793)	(74,049)	
미부과관리비	48,905,606	64,621,037	
미수금	42,242,313	85,890,361	
대손충당금	(422,423)	(858,904)	
외상매출금	16,705,500	27,620,200	
미수수익	87,917,168	39,707,250	
선급비용	12,706,162	13,006,298	
선납세금	15,107,630	7,083,580	
II. 비유동자산	107,000	107,000	
(1) 유형자산	5,000	5,000	
공구와기구	65,874,850	65,874,850	
감가상각누계액	(65,870,850)	(65,870,850)	
시설장치	81,800,000	81,800,000	
감가상각누계액	(81,799,000)	(81,799,000)	
(2) 무형자산	2,000	2,000	
소프트웨어	2,000	2,000	
(3) 기타비유동자산		100,000	
기타보증금		100,000	
자 산 총 계	4,496,759,658	4,138,056,505	
I. 유동부채	242,487,370	294,534,015	
미지급금	142,497,045	129,285,666	
선수수익	32,287,997	94,341,989	
예수금	50,507,728	57,643,900	
미지급비용	14,794,600	10,862,460	
주차보증금	2,400,000	2,400,000	
II. 비유동부채	3,980,625,066	3,620,687,988	
임대보증금	858,534,500	865,750,000	
관리비예치금	669,391,982	669,391,982	
수선적립금	2,407,733,644	2,047,231,066	
퇴직급여충당금	44,964,940	38,314,940	
부 채 총 계	4,223,112,436	3,915,222,003	
I. 자본금	50,000,000	50,000,000	
II. 이익잉여금(결손금)	223,647,222	172,834,502	
미처분이익잉여금(결손금)	223,647,222	172,834,502	
(당기순이익)			
당기 : 50,812,720			
전기 : 275,832,805			
자본 총계	273,647,222	222,834,502	
부채와 자본 총계	4,496,759,658	4,138,056,505	

운 영 성 과 표

제15기 2023년 1월 1일부터 2023년 12월 31일까지
제14기 2022년 1월 1일부터 2022년 12월 31일까지

회사명 : 가든파이브웍스 주식회사

(단위:원)

과 목	제15(당)기	제14(전)기
I. 관리수익	1,107,036,234	1,029,098,950
관리비수입	2,888,938,650	2,608,500,105
시설사용료	(1,781,902,416)	(1,579,401,155)
II. 관리비용	2,888,938,650	2,608,029,126
일반관리비 등	1,493,607,334	1,361,044,034
청소비	478,896,000	447,276,000
경비비	181,884,000	167,868,000
소독비	2,556,000	2,437,000
승강기유지비	25,344,000	25,344,000
소모품비	111,119,034	98,220,965
수선유지비	310,792,282	247,499,127
장기수선비	284,740,000	258,340,000
III. 관리이익(손실)	(1,781,902,416)	(1,578,930,176)
IV. 관리외수익	2,176,113,694	2,385,168,737
임대료수입	928,150,633	807,036,846
주차장운영수입	853,458,341	826,529,614
시설사용료	166,126,950	74,708,579
기타수입	10,363,644	9,954,552
연체료수입	47,680,385	15,039,655
이자수익	144,279,780	50,205,858
위탁수수료	14,344,440	14,344,440
대손충당금환입	436,481	687,158
잡이익	11,273,040	586,662,035
V. 관리외비용	343,398,558	530,405,756
주차장운영비	36,130,356	36,446,493
소송비		25,000,000
기타비용(장기수선비)	283,893,811	398,145,710
기타비용(임대관리등)	23,327,517	70,775,707
잡손실	46,874	37,846
VIII. 당기순이익	50,812,720	275,832,805

이 익 잉 여 금 처 분 계 산 서

제15기 2023년 1월 1일부터 2023년 12월 31일까지
제14기 2022년 1월 1일부터 2022년 12월 31일까지

회사명 : 가든파이브웍스 주식회사

(단위:원)

과 목	제15(당)기	제14(전)기
I. 미처분이익잉여금	223,647,222	172,834,502
1. 전기이월이익잉여금(결손금)	172,834,502	(102,998,303)
2. 당기순이익	50,812,720	275,832,805
II. 이익잉여금이입액	-	-
합계(I+II)	223,647,222	172,834,502
III. 이익잉여금처분액	-	-
IV. 차기이월이익잉여금	223,647,222	172,834,502

(별첨2) 외부감사인의 감사보고서

감 사 보 고 서

가든파이브웍스(주)

주주, 관리위원회 귀중

적정의견

우리는 별첨된 가든파이브웍스(주)의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2023년 12월 31일 현재의 재무상태표와 동일로 종료되는 보고기간의 운영성과표, 이익잉여금처분계산서 및 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 가든파이브웍스(주)의 2023년 12월 31일로 종료되는 보고기간의 재무제표는 중요성의 관점에서 「집합건물 회계처리기준」에 따라 작성되었습니다.

감사의견근거

우리는 「일반회계감사기준」에 따라 감사를 수행하였습니다. 이 기준에 따른 우리의 책임은 이 감사보고서의 재무제표감사에 대한 감사인의 책임 단락에 기술되어 있습니다. 우리는 재무제표감사와 관련된 대한민국의 윤리적 요구사항에 따라 가든파이브웍스(주)로부터 독립적이며 그러한 요구사항에 따른 기타의 윤리적 책임들을 이행하였습니다. 우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.

재무제표에 대한 관리인의 책임

관리인은 「집합건물 회계처리기준」에 따라 가든파이브웍스(주)의 재무제표를 작성하고 공정하게 표시할 책임이 있으며, 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는 재무제표를 작성하는데 필요하다고 결정한 내부통제에 대해서도 책임이 있습니다.

재무제표에 대한 감사인의 책임

우리의 목적은 재무제표에 전체적으로 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는지에 대하여 합리적인 확신을 얻어 우리의 의견이 포함된 감사보고서를 발행하는 데 있습니다. 합리적인 확신은 높은 수준의 확신을 의미하나 감사기준에 따라 수행된 감사가 항상 중요한 왜곡표시를 발견한다는 것을 보장하지는 않습니다. 왜곡표시는 부정이나 오류로부터 발생할 수 있으며 왜곡표시가 재무제표를 근거로 하는 이용자의 경제적 의사결정에 개별적으로 또는 집합적으로 영향을 미칠 것이 합리적으로 예상되면 그 왜곡표시는 중요하다고 간주됩니다.

감사기준에 따른 감사의 일부로서 우리는 감사의 전 과정에 걸쳐 전문가적 판단을 수행하고 전문가적 의구심을 유지하고 있습니다. 또한, 우리는:

- 부정이나 오류로 인한 재무제표의 중요왜곡표시위험을 식별하고 평가하며 그러한 위험에 대응하는 감사절차를 설계하고 수행합니다. 그리고 감사의견의 근거로서 충분하고 적합한 감사증거를 입수합니다. 부정은 공모, 위조, 의도적인 누락, 허위진술 또는 내부통제 무력화가 개입될 수 있기 때문에 부정으로 인한 중요한 왜곡표시를 발견하지 못할 위험은 오류로 인한 위험보다 큽니다.
- 상황에 적합한 감사절차를 설계하기 위하여 감사와 관련된 내부통제를 이해합니다. 그러나 이는 내부통제의 효과성에 대한 의견을 표명하기 위한 것이 아닙니다.
- 재무제표를 작성하기 위하여 관리인이 적용한 회계정책의 적합성과 관리인이 도출한 회계추정치와 관련 공시의 합리성에 대하여 평가합니다.
- 공시를 포함한 재무제표의 전반적인 표시와 구조 및 내용을 평가하고, 재무제표의 기초가 되는 거래와 사건을 재무제표가 공정한 방식으로 표시하고 있는지 여부를 평가합니다.

우리는 여러 가지 사항들 중에서 계획된 감사범위와 시기 그리고 감사 중 식별된 유의적 내부통제 미비점 등 유의적인 감사의 발견사항에 대하여 관리위원회와 커뮤니케이션 합니다.

또한, 우리는 독립성 관련 윤리적 요구사항들을 준수하고, 우리의 독립성 문제와 관련된다고 판단되는 모든 관계와 기타사항들 및 해당되는 경우 관련 제도적 안전장치를

관리위원회와 커뮤니케이션 한다는 진술을 관리위원회에게 제공합니다.

기타사항

가든파이브웍스(주)의 2022년 12월 31일로 종료되는 보고기간의 재무제표는 회계법인 청이 감사하였으며, 이 감사인의 2023년 1월 30일자 감사보고서에는 해당 재무제표에 대하여 적정의견이 표명되었습니다.

서울특별시 영등포구 대방천로 258, 502호(신길동)

회계법인 청

대표이사 공인회계사 박 병 옥

2024년 2월 19일



(별첨3) 관리법인 업무감사 보고서

관리법인 업무감사 보고서

1. 감사인 : 김동순 감사

2. 관리규약

제61조(감사의 권한과 의무) ① 감사는 관리단의 사무와 회계를 감사하며, 관리단 집회와 관리위원회에 감사결과를 보고하여야 한다.
② 감사는 관리인에게 제1항의 감사를 위하여 필요한 자료의 제공을 요구할 수 있다.
③ 관리단의 사무집행 또는 회계 관리가 법령 또는 규약을 위반하였음을 발견한 경우, 감사는 관리인에게 제39조제3항 제3호에 따라 관리단 집회 또는 관리위원회의 소집을 청구할 수 있다.
④ 감사는 관리단 집회 또는 관리위원회에 출석하여 의견을 진술할 수 있다.
⑤ 구분소유자의 10분의 1 이상이 관리단의 사무집행 또는 회계 관리를 특정하여 감사를 요청한 경우, 감사는 이에 대한 감사를 실시한 후 감사를 요청한 구분소유자에게 감사 결과를 통지하여야 한다.

3. 보고일자

가. 상반기 : 2023년 08월 09일

나. 하반기 : 2024년 03월 11일

4. 감사사항

가. 상반기 :

- 2020년~2022년 통장입출금 내역, 자금지출 내역 등

나. 하반기 :

- 중요안건 관련 회의록의 적합여부

- 관리위원 참석률 및 의사결정 과정의 공정성 여부

5. 감사기간

가. 상반기 (총 11시간)

- 2023년 07월 09일 : 09:30 ~ 16:30

- 2023년 07월 12일 : 09:00 ~ 11:00

- 기타 2시간

나. 하반기 (총 11시간)

- 2024년 02월 16일 : 14:00 ~ 17:00

- 2024년 03월 06일 : 14:00 ~ 18:00

- 2024년 03월 07일 : 14:00 ~ 18:00

6. 감사자료

가. 상반기

- (1) 2020년~2022년 통장입출금 내역
- (2) 2022년 자금일지
- (3) 2022년 지출예정서
- (4) 2022년 12월 전표철

나. 하반기

- (1) 관리위원회 회의록(2021년~2023년), 안건(선별)
- (2) 관리위원 출결내역(2021년~2023년)

7. 감사내용 및 감사결과

가. 상반기

(1) 자금 입출금 과정

2020~2022년 3개년 동안의 자금 입출금 과정의 절차와 자료분석 결과, 수리적 오류나 절차적 부당성이 발견되지 않았음.

(2) 자금집행 내역 관련 자료 제출

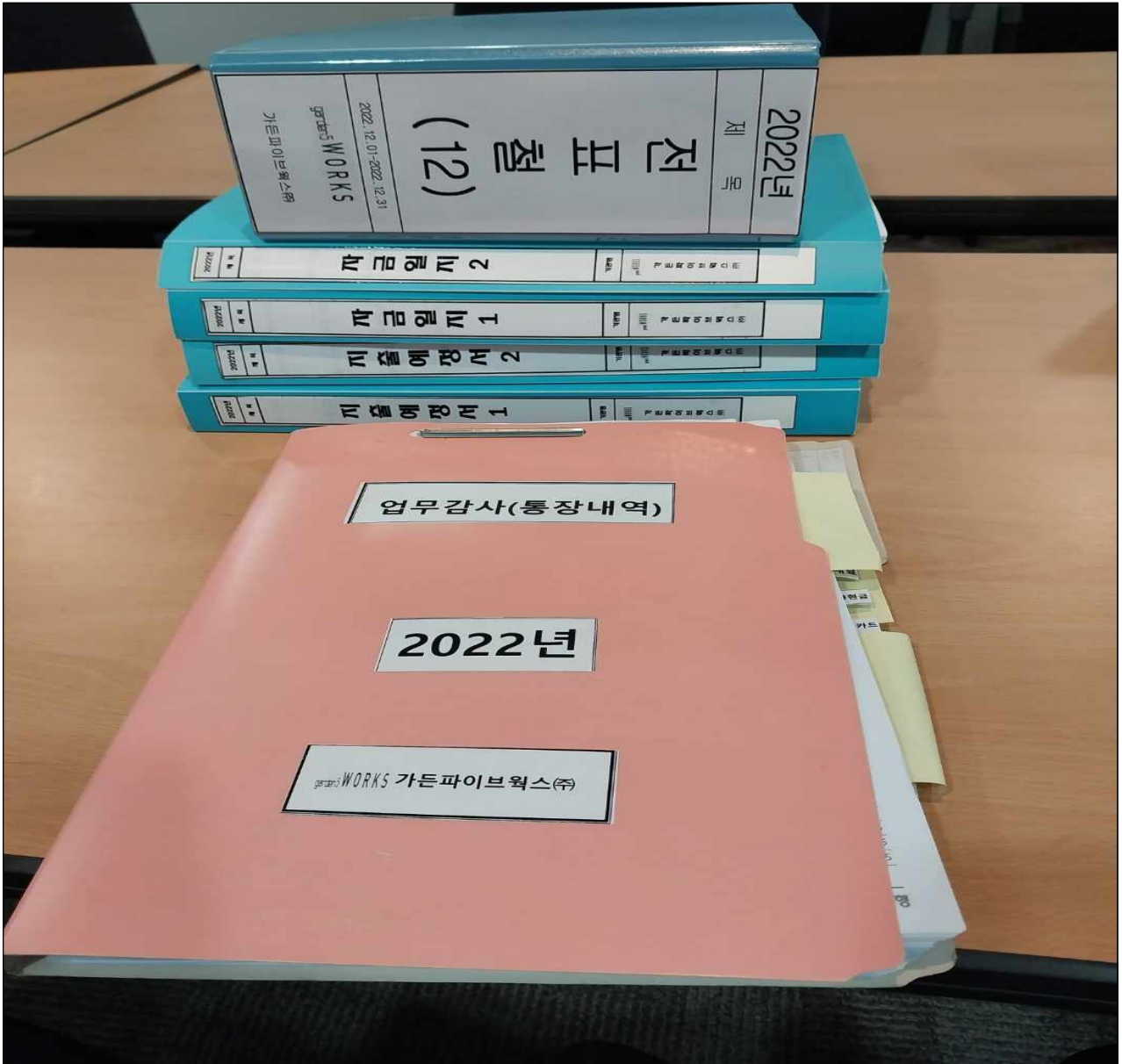
아래 본 감사가 3개년 동안 이루어진 자금집행 내역 가운데, 무작위로 요구한 두 항에 따른 절차적 자료를 담당자는 즉시 제출하였고, 그 내용에 있어 지적할 만한 문제점은 없었음

질문 ❶ 2020년 임대료 계좌, 10월 23일 가든파이브웍스 5,600만원은 무슨 용도인가?

질문 ❷ 2020년 3월 31일 지출전용계좌의 기타 일괄 송금 145,737,510원 집행내역은?

※ 첨부자료 : 감사자료 사진.

[첨부자료 : 감사자료 사진]



나. 하반기

(1) 관리위원회 회의록(2021년~2023년)

예산편성, 고액지출 사안, 소송건 등 중요 안건에 대한 기록에 있어 상반된 의견, 개별 제안 토론과정 등이 적절하게 요약되어 있다고 파악됨.

(2) 관리위원 참석률

최창현 관리위원회 회장의 3개년 100% 참석을 비롯, 대다수 관리위원들의 회의 참석률은 서울주택도시공사를 제외하고 평균 80% 이상으로 집계됨. 또한 서면결의를 통한 보완으로 의결 참여율은 90% 이상으로 집계됨.

(3) 의사결정과정의 공정성 여부

예산안 심의, 고액의 지출 건, 의견이 다양하게 상충되는 사안 등은 보통 당회에 처리하지 않고 차기 혹은 수회에 걸쳐 관련자료, 유사사례 비교 검토 등의 숙지과정을 둠으로써 이견을 좁히고 대다수 관리위원 간의 합의를 도출하고 있음. 관리위원회 의결과정은 비교적 공정한 것으로 파악됨.

제2호 의안 : 관리단 감사 선임의 건

1. 의결주문

가든파이브웍스 관리단 감사 선임을 제안사유 및 주요내용에 따라 원안 의결한다.

2. 제안사유

가든파이브웍스의 관리규약에 따라 관리단 감사를 선임코자 하는 것임.

3. 주요내용

가. 법률적 근거

- 1) 관리규약 제60조(감사의 선임 등) ①감사는 관리단집회의 결의로 선임되거나 해임된다.
②감사는 구분소유자 중에서 선임한다.
③감사의 임기는 2년으로 하며, 연임할 수 있다.

나. 감사의 임기 : 2024년 3월 27일부터 2026년 관리단 정기집회 종료시까지

다. 감사 후보자

기호	후보자	소유호수	주요경력	활동정책 및 포부
1	윤덕로	B318~320호	<ul style="list-style-type: none">• 대한주택공사 (1981년 ~ 1997년)• (주)유원이앤씨 대표이사 (현재)• 가든파이브웍스 관리위원회 위원(제3기) 역임	<ul style="list-style-type: none">• 상가 활성화• 부대시설 운영수익 극대화

라. 의결요건 : 참석의결권의 과반수 동의와 전체 의결권의 1/4 이상 동의

마. 시행일 : 의결된 날로부터 시행. 끝.

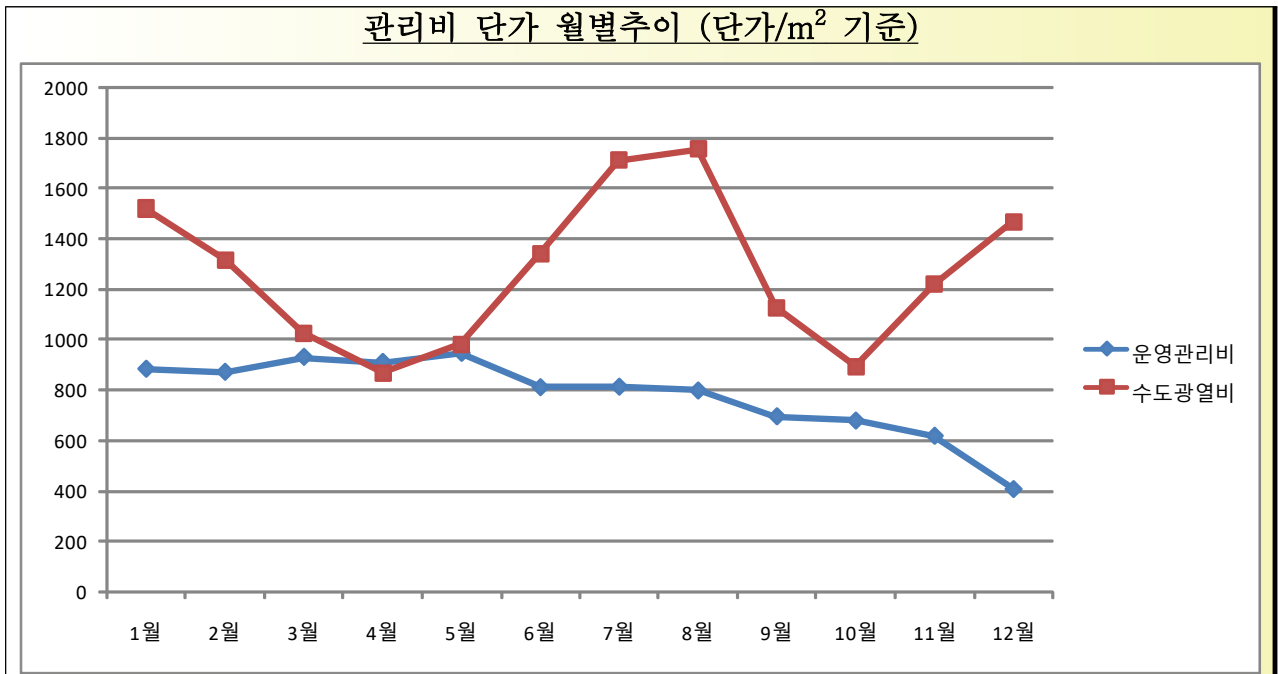
<2024년 3월 27일 가든파이브웍스 관리단 정기집회 참석자(서면결의 포함) 일동>

V. 2023년도 업무보고

2023년 관리비 결산

(단위:천원)

구분	총부과금액(년간)			평균 (월)		
	2022년	2023년	증감	금액	단가/m ²	단가/평
운영관리비	1,043,443	1,121,381	77,937	93,448	₩782	₩2,584
수도광열비	1,566,287	1,821,045	254,758	151,754	₩1,270	₩4,197
합계	2,609,730	2,942,426	332,695	245,202	₩2,052	₩6,781



(단위:원)

구분	2022년	2023년	증감액	비고
일반관리비	1,308,756,536	1,427,674,782	118,918,246	
수선유지비	254,639,127	310,792,282	56,153,155	
소모품비	95,206,396	110,262,306	15,055,910	
지급수수료	29,882,100	49,116,800	19,234,700	
외주용역비	645,325,000	691,480,000	46,155,000	
화재보험료	16,350,946	14,872,480	-1,478,466	
위탁관리수수료	14,344,440	14,344,440	0	
수선적립금	258,340,000	284,740,000	26,400,000	
관리비공제	-1,579,401,155	-1,781,902,416	-202,501,261	
예비비				
운영관리비 계	1,043,443,390	1,121,380,674	77,937,284	
전기요금	989,485,991	1,168,334,130	178,848,139	
수도요금	79,436,705	80,354,086	917,381	
냉난방요금	497,364,687	572,356,662	74,991,975	
수도광열비 계	1,566,287,383	1,821,044,878	254,757,495	
관리비 총계	2,609,730,773	2,942,425,552	332,694,779	

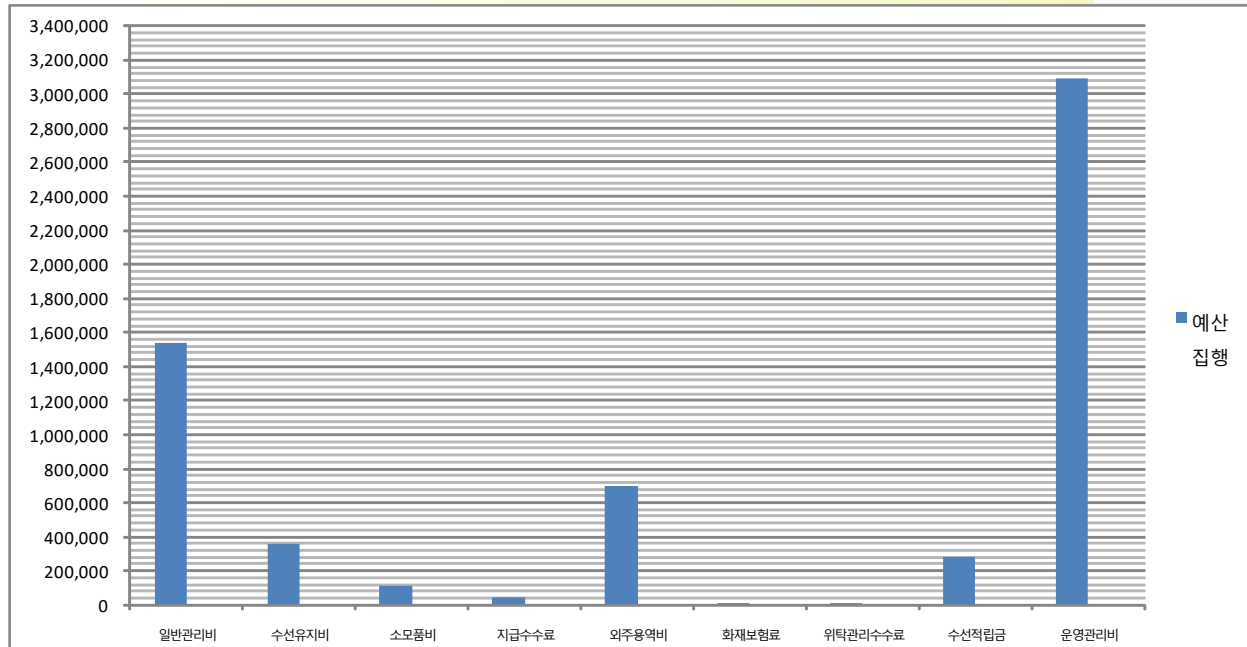
2023년 운영관리비 집행

(단위:천원)

구분	예산		집행		예산대비	
	년간	월평균	년간	월평균	차액	집행률
1.일반관리비	1,546,448	128,870	1,427,675	118,972	-118,773	92.3%
2.수선유지비	361,480	30,123	310,792	25,899	-50,688	86.0%
3.소모품비	119,447	9,953	110,264	9,188	-9,183	92.3%
4.지급수수료	49,711	4,142	49,117	4,093	-594	98.8%
5.외주용역비	702,414	58,534	691,480	57,623	-10,934	98.4%
6.화재보험료	14,923	1,243	14,873	1,239	-50	99.7%
7.위탁관리수수료	14,340	1,195	14,340	1,195	0	100.0%
8.수선적립금	284,740	23,728	284,740	23,728	0	100.0%
일반관리비등 계	3,093,503	257,788	2,903,281	241,937	-190,222	93.9%
m ² 단가(원)		2,160		2,020	-140	

예산 집행 대비 (2023년)

(단위:천원)



수익사업

주요 공용시설 임대현황

(단위:원)

수익목적물	임대면적 (m ²)	업체	월임대료 (부가세 별도)	임대차 기간 등
지상층 공용시설	1,145.21	더 피에스타	8,215,909	'23.01.01.~'24.11.11.(11개월)
S802호	1,111.09	(주)장민이앤씨	31,000,000	'23.10.01.~'24.09.30.(1년)
S701호	46.86	한샘리하우스잠실대리점	1,100,000	'23.05.01.~'24.06.30.(13개월)
S706-1호	282.87	(주)에버라이트코리아	9,200,000	'23.12.01.~'24.11.30.(1년)

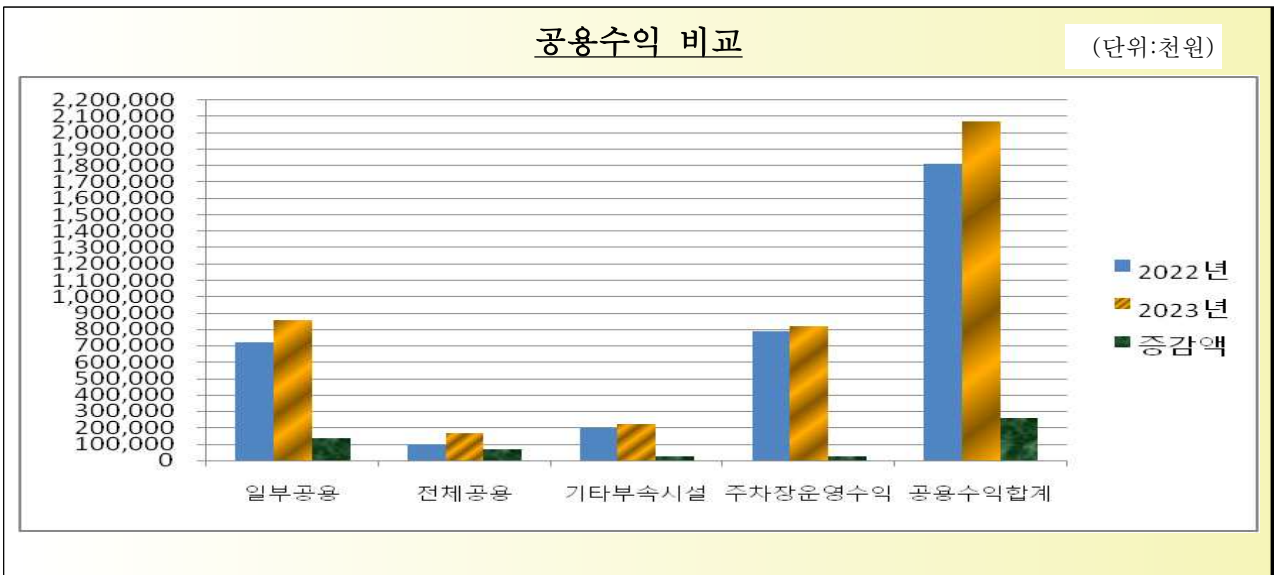
S706-2호	118.40	(주)알토지앤엠	3,780,000	'24.01.01.~'24.12.31.(1년)
S707호	141.92	(주)알토지앤엠	4,095,000	'24.01.01.~'24.12.31.(1년)
S708호		(주)알토지앤엠	1,000,000	'24.01.11.~'25.01.10.(1년)
지하층 관리창고	27.42	(주)세명테크	260,000	'23.07.01.~'24.06.30.(1년)
지하층 연결통로 일부	170	대도타이브릭(주)	1,550,000	'24.01.01.~'25.12.31.(2년)
BF2 관리실	117.92	에이엔유디자인그룹건축사사무소	1,500,000	'23.07.01.~'24.06.30.(1년)
BF2 관제실	25	(주)세명테크	400,000	'23.07.01.~'24.06.30.(1년)
공용창고	114.66	BF1065호 외 19업체(25EA)	1,300,000	'24.01.01.~'24.06.30.
공용휴게실	20.00	토문(2EA)	200,000	'24.01.01.~'24.06.30.
합계	3,043.77		60,200,909	

2023년 공용수익 내역

(단위:천원)

유형	특성	해당시설(내역)	2022년	2023년	증감액	%
1. 공용실 등 활용	공장,창고동 지분	8층, S802호	363,000	372,000	9,000	2%
		지원동 7층 사무실 임대	210,000	215,200	5,200	2%
		중소회의실 대관	12,745	17,590	4,845	38%
		지상1층 공용시설 임대	69,364	183,435	114,071	164%
		공용부 관리비 수입	66,061	69,711	3,650	6%
		소계	721,170	857,936	136,766	19%
	전체공용 지분	옥상 이동통신 기지국 임대료	35,568	35,635	67	0%
		기타 공용실 임대, 사용료	56,344	53,400	-2,944	-5%
		공용복도 활용 (스포츠센터)	8,000	78,171	70,171	877%
		소계	99,912	167,206	67,294	67%
합계		821,082	1,025,142	204,060	25%	
2. 기타 수입	부속시설의 활용 등	옥외전광판 위탁 및 정부부처 사용료	9,955	10,364	409	4%
		LCD/전광판광고료, 배너광고료 등	39,900	44,305	4,405	11%
		인터넷/중계기 사용료(통신사)	20,468	26,012	5,544	27%
		관리비, 임대료 연체료 수입	15,040	47,680	32,640	217%
		이자수익 등	112,578	94,964	-17,614	-16%
		기타수입			0	
합계		197,941	223,325	25,384	13%	
3. 주차장 운영수익		790,083	817,328	27,245	3%	
총계		1,809,106	2,065,795	256,689	14%	

※ 위 공용부 관리비 수입은 공용실 임차인의 수도광열비 사용금액을 제외한 금액입니다.



● 기타 공용부 활용

- 옥외전광판 운영 : 공익광고 및 상업광고
- 광고홍보 : 엘리베이터 내부 LCD 광고, 지하 광고판, 1층 외부 배너광고
- 공용부 활용 : 공용실 및 공용공간 임대, 공용창고 임대, 중소회의실 대관

■ 미수채권 관리현황

● 관리비 누계 수납률 (부과원금 기준)

(단위:천원, 2023.12.31.기준)

부과년도	부과금액	수납금액	미납액	수납률
2009	4,031	4,031	0	100%
2010	2,694,913	2,694,913	0	100%
2011	3,773,443	3,773,443	0	100%
2012	3,101,966	3,101,966	0	100%
2013	3,078,591	3,078,591	0	100%
2014	2,837,326	2,837,326	0	100%
2015	2,556,841	2,556,841	0	100%
2016	2,577,135	2,577,135	0	100%
2017	2,602,423	2,602,423	0	100%
2018	2,532,101	2,532,101	0	100%
2019	2,537,937	2,537,937	0	100%
2020	2,775,007	2,775,007	0	100%
2021	2,978,324	2,978,324	0	100%
2022	2,653,762	2,653,762	0	100%
2023	3,220,888	3,142,429	78,459	97.6%
계	39,924,688	39,846,229	78,459	99.8%

● 미납관리비 현황

(단위:원, 2023.12.31.기준)

연체개월	부과원금	연체료	미납금액	비율	비 고
3개월 이상	63,073,610	5,502,580	68,576,190	81%	
2개월	5,735,180	196,010	5,931,190	7%	
1개월	9,650,071	216,530	9,866,601	12%	
총체납액	78,458,861	5,915,120	84,373,981		

● 미납관리비 전년대비

(단위:원, 2022.12.31.기준)

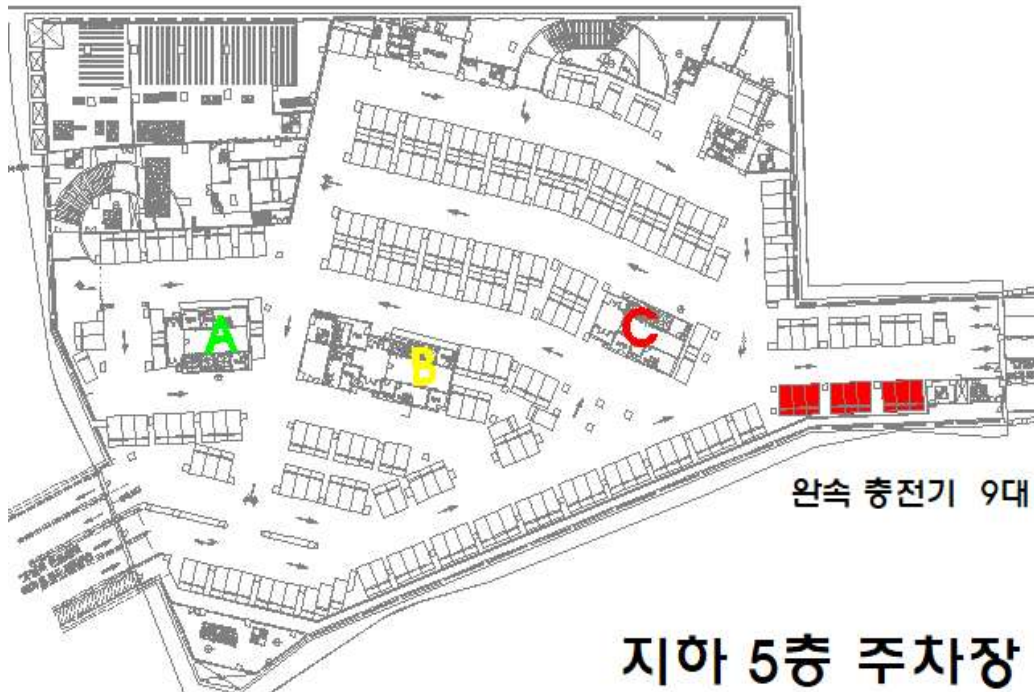
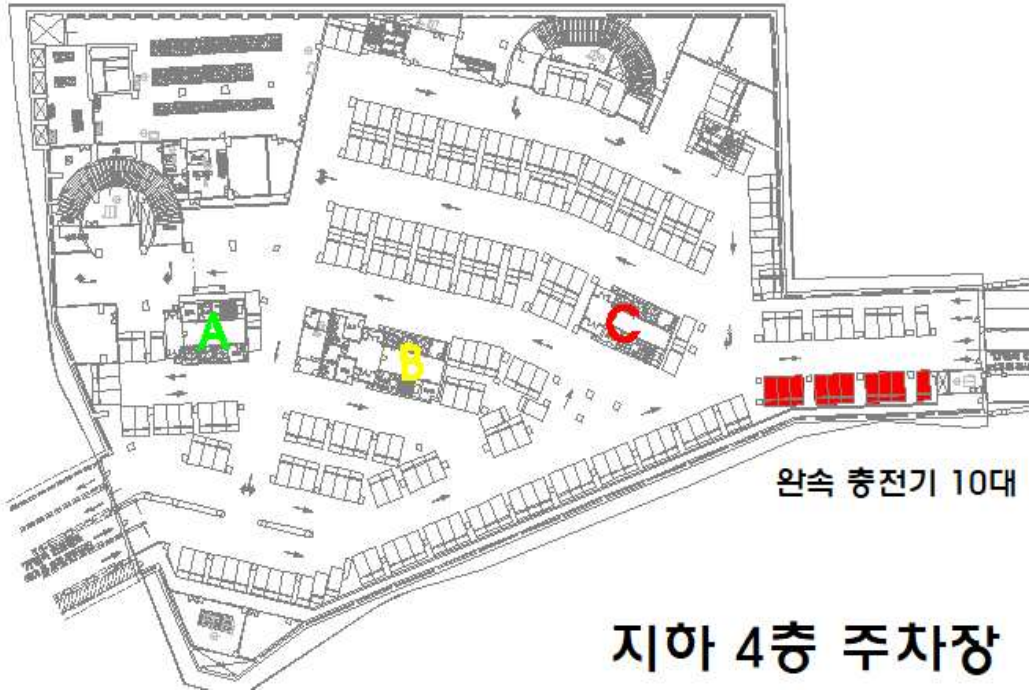
구분	2021년	2022년	2023년	증감
미납관리비	25,468,830	7,709,817	84,373,981	+76,664,164
수 납 률	99.2%	99.7%	97.6%	-2.1%

■ 공용부 환경개선 등

● 전기차충전소 설치공사 완료

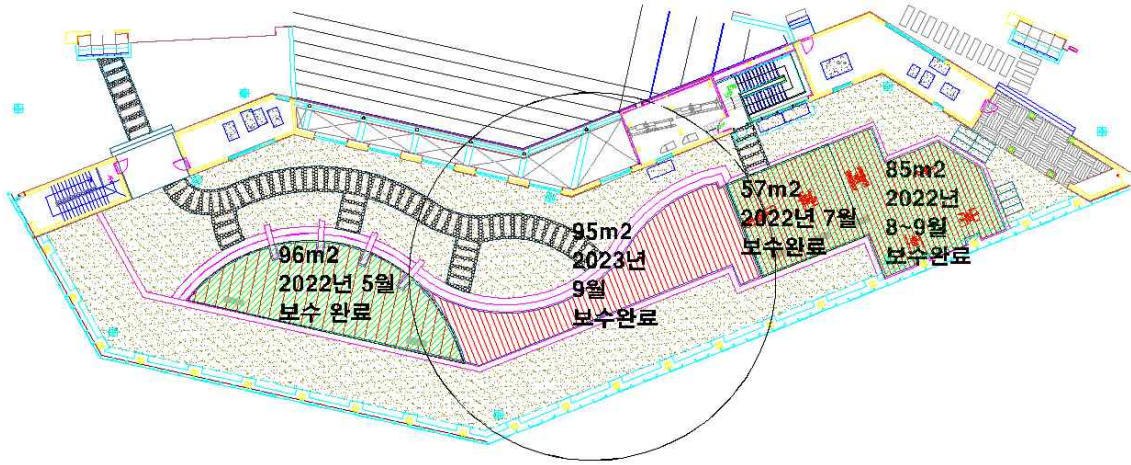
1. 환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률시행령 일부개정(안) 입법예고(21.7.27)
 - 전기자동차 관련 법령 개정-충전기 추가설치(2024. 1. 24.限)
 - 충전기 의무설치 수량 : 법령개정 이후 신축한 건물 5%, 기축건물 2% 설치

2. 2023년 서울특별시에서 전기차 보급 확대를 위한 전기차 충전인프라 구축을 위한 지원 사업을 통해 무상으로 전기차 충전기를 설치
3. 설치수량 : 급속충전기(100kW, 듀얼) 1대(유지), 완속충전기(7kW) 19대(신설)
(웍스 의무 설치대수 : 17대, 현재 설치대수 : 21대)
4. 준 공 일 : 2024. 1. 09
5. 설치장소 : 지하4층 주차장(10기), 지하5층 주차장(9기)



● S동 9층 하늘공원 목재 데크 교체 완료

- 보수내용 : 목재의 노후화로 부식과 파손이 심하여, 바닥재 전면 교체
- 보수일정 : 2023년 8월~9월
- 보수면적 : 95m²
- 보수주체 : 자체 직원



■ 주차장 운영현황

○ 위탁현황

- 주차장 주차시스템 설치 및 위탁운영 : 2024.01.01(최초)
- 위탁업체 : (주)케이엠파크
- 계약기간 : 2024.01.01 ~ 2028.12.31.

○ 운영현황

✓ 주차장 위탁운영

- 주차료 징수 및 정산
- 주차 내부 규정에 따라 주차장 운영관리
- 주차장 통제 및 질서유지
- 주차장 영업배상 책임보험 가입 및 사고처리
- 주차장 매출관리 및 주차관련 행정업무
- 주간 및 월간 업무보고
- 출/퇴근 시간대 및 혼잡시간 관제업무 강화로 원활한 소통 및 사고예방

✓ 주차관제설비 설치 및 유지관리

- 주차관제시설 투자 및 운용, 유지보수 관리
- CCTV카메라(추가설치), 모니터, DVR관리
- 주차관제시스템의 긴급장애처리(24시간 고객센터 및 출동서비스)
- 주차설비의 사고처리 및 보고체계 구축에 따른 보고
- 야간 및 심야시간 원격관제 운영 통한 이용고객 불편해소

✓ 수익 및 지출현황(2023.1.1.~2023.12.31)

(단위:원)

구 분	주차수입(A)	지출비용(B)	주차수익(A-B)
주차수익	853,458,342	36,130,356	817,327,986
✓ 주차권 등록현황(2023년 12월 31일 기준) (단위:대)			
구 분	(월평균)정기주차권		
	기본권	정기권	일반권
등록현황	523	481	208
			합 계 1,212

● 주차장 운영수익 현황(2023. 01. 01 ~ 2023. 12. 31)

□ 수익총액 : 817,327,986원(A-B)

□ 수입금액 : 853,458,342원(A)

구 분	주차권	할인권	정산소	스포츠센터 (스핀볼링장)	합 계
1월	54,855,544	9,254,364	3,766,364	1,757,091	69,633,363
2월	55,178,093	8,400,455	3,700,636	1,907,091	69,186,275
3월	55,323,269	8,992,818	3,855,273	2,087,182	70,258,542
4월	56,529,578	11,184,182	3,773,727	1,846,818	73,334,305
5월	55,422,169	9,877,545	3,554,182	1,890,364	70,744,260
6월	56,196,913	10,068,818	3,533,727	1,784,545	71,584,003
7월	57,466,050	9,622,909	3,888,818	2,110,000	73,087,777
8월	57,073,723	10,720,455	3,408,000	2,117,364	73,319,542
9월	55,349,908	10,008,000	3,922,636	1,969,091	71,249,635
10월	53,516,910	10,543,818	4,053,818	1,835,000	69,949,546
11월	53,758,183	10,129,636	4,247,182	1,900,455	70,035,456
12월	53,436,729	10,473,727	5,430,273	1,734,909	71,075,638
합 계	664,107,069	119,276,727	47,134,636	22,939,910	853,458,342

□ 지출금액 : 36,130,356원(B)

구 분	주차장 운영비용 현황					합 계
	카드수수료	단말기 사용료	용역비	업무추진비	수선비 등 기타	
1월	931,859	10,000	2,000,000	136,500	30,000	3,108,359
2월	588,459	10,000	2,000,000	126,500	0	2,724,959
3월	941,293	10,000	2,000,000	134,000	250,000	3,335,293
4월	741,042	10,000	2,000,000	138,000	300,000	3,189,042
5월	593,446	10,000	2,000,000	113,900	0	2,717,346
6월	922,249	10,000	2,000,000	115,800	0	3,048,049
7월	891,670	10,000	2,000,000	115,500	335,750	3,352,920
8월	732,025	10,000	2,000,000	188,100	0	2,930,125
9월	589,910	10,000	2,000,000	121,100	0	2,721,010
10월	857,788	10,000	2,000,000	146,800	0	3,014,588
11월	653,470	10,000	2,000,000	102,000	0	2,765,470
12월	703,195	10,000	2,000,000	350,000	160,000	3,223,195
합 계	9,146,406	120,000	24,000,000	1,788,200	1,075,750	36,130,356

주요 계약 현황

연번	계약(입찰)일자	구분	계약건명	계약업체	계약금액	계약기간
1	2023.03.30	용역	상.하반기 소방시설 종합정밀점검	(주)유신방재	18,000,000	2023.04.01 ~ 2023.10.30
2	2023.04.03	용역	판형열교환기 세관공사	(주)보람기술	12,000,000	2023.04.03 ~ 2023.05.31
3	2023.05.02	용역	에스컬레이터 스텝체인 및 노후부품 교체공사	현대엘리베이터(주)	62,000,000	2023.05.02 ~ 2023.07.31
4	2023.05.08	용역	상반기 시설물 정기점검	정구조안전진단(주)	2,800,000	2023.05.08 ~ 2023.05.19
5	2023.05.23	용역	재활용품 운반처리	더바른환경(주)	4,800,000	2023.06.01 ~ 2024.05.31
6	2023.07.28	용역	엘리베이터(인승용) 로프 및 슈브 교체공사	현대엘리베이터(주)/도버엔지니어링	74,900,000	2023.07.28 ~ 2023.09.30
7	2023.09.22	용역	지하주차장 방수공사	영림인테리어 송파삼성점	3,880,000	2023.09.23 ~ 2023.09.24
8	2023.09.26	용역	미술장식품 도장공사	영림인테리어 송파삼성점	1,992,000	2023.10.07 ~ 2023.10.08
9	2023.10.23	용역	파고라 철거공사	경안목재인테리어	3,400,000	2023.11.04 ~ 2023.11.05
10	2023.10.31	용역	하반기 시설물 정기점검	정구조안전진단(주)	2,800,000	2023.10.31 ~ 2023.11.10
11	2023.11.02	용역	에스컬레이터(2대) 스텝체인 및 노후부품 교체공사	현대엘리베이터(주)	61,330,000	2023.11.02 ~ 2023.12.31
12	2023.11.06	용역	시설물 정기점검	정구조안전진단(주)	7,000,000	2023.11.06 ~ 2023.11.30
13	2023.11.15	용역	저압및고압 전기설비 정기점검 대행	한국전기테스트(주)	2,600,000	2023.12.01 ~ 2024.11.30
14	2023.11.24	용역	C동 옥상캐노피 실리콘공사	프로건물관리	4,000,000	2023.11.27 ~ 2023.12.08
15	2023.11.14	보험	재산종합보험	흥국화재해상보험(주)	14,572,344	2023.11.15 ~ 2024.11.15
16	2023.12.11	위탁	주차장위탁운영	(주)케이엠파크	매월수익금의 13%	2024.01.01 ~ 2028.12.31
17	2023.12.21	용역	지하주차장 천정마감재 보수공사	(주)중앙도장공사	4,750,000	2023.12.22 ~ 2023.12.26
18	2024.01.31	용역	소독	(주)중은서비스	2,700,000	2024.02.01 ~ 2024.01.31
19	2024.01.31	구매	미화소모품(점보롤)	(주)동방제지	33,792,000	2024.02.01 ~ 2025.01.31

용역원 투입현황

● 시설 운영관리 용역

- 관리업체 : 백상기업(주) : 2023.1.1~2024.12.31

구분	현인원	2023년	2022년	2021년	2020년
합계	21	21	21	21	21
보안	5	5	5	5	5
미화	16	16	16	16	16

● 주차 운영관리 용역

- 관리업체 : (주)케이엠파크 : 2024.01.01.~2028.12.31

구분	현인원	2023년	2022년	2021년	2020년
합계	1	0	0	0	0
주차	1	0	0	0	0

■ 수선적립금의 적립 및 집행

□ 계획수립기간 : 2012. 01. 01 ~ 2061. 12. 31

□ 수선적립금의 적용을 조정 및 부과

○ 수선비 단가 11.9% 인상 : 2023년 3월분부터 (단위:원)

구분	면적(m ²)	변경전	변경후	용도별 인상금액 예시			
				면적(m ²)	변경전	변경후	차액
공장동	83,067.03	190.72	209.46	141.93	27,069	29,729	2,660
지원동	29,269.77	157.67	176.41	141.93	25,038	27,698	2,660
창고	7,200.95	110.37	123.49	141.93	17,527	19,389	1,862

○ 수선적립금 시설용도별 적립금액 (단위:원)

구분	면적(m ²)	원/m ²	적립액	
			월 적립액	년 적립액
공장동(공통*100%+추가)	83,067.03	209.46	17,399,283	208,791,396
지원동(공통*100%)	29,269.77	195.15	5,711,996	68,543,942
창고(공통*70%)	7,200.95	136.61	983,722	11,804,661
소 계			24,095,000	289,140,000
전체 공용수익금 전입			20,705,000	248,460,000
합 계			44,800,000	537,600,000

○ 조정 및 부과 시기 : 2023년 3월부터(관리위원회 의결)

□ 2023년도 수선적립금 집행 (단위:원)

항목	금액(계획)	금액(집행)	주기	시기	비고
승객용 슈브, 와이어로프 교체	78,000,000원	74,900,000원	5년	9월	입찰
에스컬레이터 노후부품 교체	105,600,000원	123,330,000원	7년	6,11월	입찰
열교환기(판형) 세관	12,000,000원	12,000,000원	3년	4월	입찰
합계	195,600,000원	210,230,000원			

□ 수선적립금 인출내역(누계) (단위:원)

항목	금액	공사업체	인출일자
열교환기 세관	10,200,000	(주)보람기술	2014.05.30.
UPS 배터리 교체	27,216,000	(주)이비케어	2014.05.30.
외벽세척	19,300,000	(주)대우지엔엠	2015.01.15.
승강기 와이어로프 및 슈브 교체	43,340,000	현대엘리베이터(주)	2015.09.30.
EHP실외기 세척	2,613,600	토네이도홈케어	2015.11.18.
EHP실내기 세척	37,554,000	(주)엘케이토탈	2016.12.13.

외벽청소	29,799,000	(주)대우지엔엠	2017.05.16.
열교환기 세관	13,178,000	(주)보람기술	2017.05.16.
에스컬레이터 핸드레일	70,400,000	현대엘리베이터(주)	2018.03.13.
무인정산 주차시스템 공사	82,100,000	다래파크텍(주)	2018.07.31.
지하주차장 코어 도장공사	15,290,000	(주)도은건설	2018.10.16.
주차장 차선 도장공사	4,100,000	(주)도은건설	2018.10.16.
UPS 배터리 교체	27,918,000	(주)비티에스파워	2018.11.30.
EHP 실내기 세척	34,980,000	성동공조(주)	2019.11.15
열교환기 세관	11,980,000	(주)보람기술	2020.05.12
UPS 배터리 교체	24,343,200	(주)비티에스파워	2021.2.18
화물용 승강기 쉬브, 로프 교체	61,000,000	현대엘리베이터(주)	2021.8.31
공용부 ABC소화기 교체	9,108,000	한국소방	2021.8.31
EHP 실내기 세척	37,092,000	성동기업(주)	2022.12.23
에스컬레이터 노후부품 교체	28,800,000	현대엘리베이터(주)	2022.12.23
열교환기 세관	12,000,000	(주)보람기술	2023.04.27
에스컬레이터 스텝체인 교체	62,000,000	현대엘리베이터(주)	2023.06.27
엘리베이터 와이어로프,쉬브 교체	74,900,000	현대엘리베이터(주)	2023.09.25
에스컬레이터 노후부품 교체	61,330,000	현대엘리베이터(주)	2023.12.29
합 계	800,541,800		

□ 수선적립금 적립 및 사용현황 (2023. 12. 31. 기준)

(단위:원)

적립액(누계)	사용액(누계)	잔액
3,208,275,444	800,541,800	2,407,733,644

■ 시설관리 주요 업무실적

● 관리비 절감(자체공사, 무상지원, 시설 운용 조정) : 137,661,381원

항목	내역	금액(원)	
1	전광판 유지보수 자체관리	용역시 월간 2,342,000원 비용 발생	28,104,000
2	전력 피크 관리, 기본요금절감	예상 소비전력 3,000KW를 현2,806kW내 유지 [(3,000-2,806)×7,220×12개월]	16,809,000
3	비상용 승강기 단축 운행	평일야간20시~07시, 휴일 운행정지	2,677,000
4	전기시설물 역률 관리	현재 0.99역률유지, 역률관리에 따른 절감	2,432,000
5	1층 로비등 교체로 소비전력절감	기존 150W에서 LED 80W로 변경으로 46.7% 절감	1,469,381
6	전기차 충전소 설치	서울시에서 설치비 전액지원으로 공사	19,570,000
7	전기차 충전소 전등 회로 분리	지하4층, 지하5층 전등 회로 분리 자체 작업	1,500,000
8	중수처리조 유지보수 자체관리	용역시 월간 1,200,000원 비용 발생	14,400,000
9	공조기 알루미늄핀 세척	14대 세척 및 내부청소	5,600,000
10	공용부 타일 철거 및 설치공사	바닥(벽)타일 철거 및 재시공 10개소	3,500,000
11	지하주차장 유인휀 교체 작업	지하 5층 주차장 외 20개소	7,500,000
12	오,배수 배관 청소	A, C동 오,배수배관 전동스프링 통수작업(4회)	3,200,000
13	공조기 플렉시블 TPC 교체	AHU-3, 9, 10 플렉시블 TPC 교체작업	2,000,000
14	소변기 분기배관 청소	A동 9층 소변기 배관 분해 청소 외 72건	18,000,000
15	소변기 P트랩 교체	C동 8층 소변기 P트랩 교체 외 15건	2,200,000
16	자동제어 DDC수신기 수리	SP(SN:2461374, 2461256) B3 920 DDC 수리 점검	2,400,000

17	각 동별 화장실 에어타올 교체	C동 5층 에어타올 교체 외 20건	1,700,000
18	지하주차장 소화전 보수	5번기동 소화전 충돌사고, 소화전 원상복구	500,000
19	상가 안내판 보수 및 도색	정문 안내판 녹제거, 보수, 도색(B2관제실 등)	1,000,000
20	하늘정원 데크 보수작업	S동 하늘정원 데크 보수 95m ²	3,100,000
합 계			137,661,381

● 주요 추진 실적

항목		처리 내용	비 고
1	1층 로비 천장 다운라이트 교체	로비 조도 불량으로 교체	용역
2	1층 차량 통로 벽부등 교체	전등 노후 및 누전으로 인한 교체	용역
3	B1F 식당가 하수배관 크리닝 공사	주철배관 및 PVC배관 메인관 세척작업	용역
4	B2F 간이정화조 펌프 수위레벨 교체	A 펌프 수위레벨 교체	자체작업
5	B5F 기계실 물탱크 청소	층2건(상반기, 하반기)	용역
6	B5F 기계실 중수조 펌프 교체	여과펌프 고장으로 인한 교체	자체작업
7	B동 5층 간이정화조 오수펌프 수리	오수펌프 메카니카실 및 케이싱 교체	용역
8	EHP 보수공사	실외기 압축기, PCB, 센서 등 교체	용역
9	간이정화조 준설	지하 2층, 5층 간이정화조 준설작업	용역
10	고층부 급탕 HX-2판넬 냉각팬 교체	냉각팬 노후로 인한 작동 불량	자체작업
11	공개공지 시설물 보수	지상1층 공개공지 데크 보수	자체작업
12	공용복도 다운라이트 램프 교체	불량 다운라이트 램프 및 안정기 교체	자체작업
13	공용부 "소화전사용방법" 표지 교체	지하2층 소화전(#1) 외 55개소 교체	자체작업
14	공용부 CCTV 카메라 아답터 교체	지하5층 1번 기동 앞 외 14개소 교체	자체작업
15	공용부 고가수조 저수위센서 교체	A동 옥상 고가수조내 저수위센서 교체	자체작업
16	공용부 방화셔터 기판 교체	지하3층 다블럭 셔터 외 5개소 교체	자체작업
17	공용부 비상방송 스피커 수리	B동 1층 부출입구 앞 스피커 수리	자체작업
18	공용부 소방중계기 교체	A동 8층 급배기 댐퍼 중계기 교체	자체작업
19	공용부 스프링클러 수동조작함 교체	1층 쓰레기처리장 수동조작함 교체	자체작업
20	공용부 유도등 교체	C동 8층 통로 유도등 외 63개소 교체	자체작업
21	공용부 적치물 및 폐기물 처리	보수공사및적치물처리	용역
22	공용부 중계기 전원반 교체	C동 1층 중계기 전원반(#2) 교체	자체작업
23	공용부 중계기 전원반 예비전원 교체	A동 1층 중계기 전원반(#1) 외 3개소	자체작업
24	공용부 천정 보수	지하1층 공용복도 상부 등	자체작업
25	공용부 타일 보수	화장실 및 샤워장, 엘리베이터 홀 등	자체작업
26	공용부 화재감지기 교체	B동 E/V 기계실 내부 외 22개소 교체	자체작업
27	공용부 화재발신기 시각경보기 교체	B동 1층 E/V 홀 앞 시각경보기 교체	자체작업
28	공조기 내부 세척작업	AHU-3, 4, 9 내부 세척작업	용역
29	공조기 온수 코일 용접작업	AHU-1 온수배관 부식, 용접 보수	용역
30	공조기 핀 세척	공조기 1번~14번 핀 세척	자체작업
31	공조기 필터 교체	공조기 14대 프리, 미디움 필터 총 390개 교체	자체작업
32	공조실 자동제어 보수	SP(SN):점검 및 시운전	자체작업
33	공조실 후렉시블 TPC 교체	AHU-3,9,10 냉난방 공급, 환수관 교체	자체작업
34	교목, 관목 전지	지상1,2층, 옥상 소목 전정 및 전지	자체작업
35	다중이용업소 정기점검	전용부 6개 호실 소방점검	자체작업
36	부스터 펌프 메인판넬 신설(중수)	저층부 시설 메인판넬 신설	용역
37	부스터 펌프 부품교체(중수)	공장시설 중수 펌프 베어링 교체	용역
38	비화재보로 인한 전용부 수신기 복구	영상음향차단기 및 방재실수신기 복구	자체작업
39	세면대 전자감응식 수전 교체	화장실 세면대 수전 3개소 교체	자체작업
40	소방법정점검 지적사항 보완공사	공용부, 전용부, 소방시설 보완공사	자체작업
41	소방펌프실 밸브 템퍼 스위치 교체	주펌프(#2) 흡입측 밸브외 2개소 교체	자체작업

42	소변기 P트랩 교체	B동 4층 등 총13건	자체작업
43	소변기 메인 배관 청소	A,B,C,S동 화장실 오수배관 등 총 58건	자체작업
44	소변기 솔밸브 및 하우징 밸브 교체	C동 3층 남자화장실 외 27개소	자체작업
45	소화약제실 질소가스 실린더 교체	충압 불량 질소가스 실린더(7EA) 교체	용역
46	송파소방서 특별점검 지적사항 보완	공용부, 전용부, 소방시설 보완공사	자체작업
47	수목 소독	지상1, 2층, 옥상 소목소독 2회	용역
48	수변전실 ACB OCR 교체	수변전실 과전류 계전기 불량으로 교체	용역
49	수변전실 설비 열화상 촬영 진단	수변전실 고압설비 무상 진단	지역난방공사
50	수선적립금 조정	장기수선계획에 따른 수선적립금 조정	자체
51	승강기부품 윤활유 및 오일 보충	각 부품 마모 및 소음감소를 위한 보충	현대E/V작업지원
52	실내공기질 측정	지하 1층 및 지하 주차장 공기질 측정	용역
53	야간조명불량타이머교체	경관조명 및 출차램프구간 타이머 교체	자체작업
54	에스컬레이터 스텝체인 교체	1호기~4호기 스텝체인 노후 인한 교체	용역
55	에어타올 교체	C동 5층 외 11개소	자체작업
56	엘리베이터 와이어로프 및 슈브 교체	인승용 11대 노후로 인한 교체	용역
57	여자화장실 에티켓벨 교체	B동 9층 외 13개소	자체작업
58	열교환기 판형 세관작업	열교환기 분리 후 세척작업 진행	용역
59	옥외 보안등 점등 보수 작업	점등 불량 램프 및 선로 단락을 재결선	자체작업
60	옥외 전광판 노이즈로 인한 보수	LFMC보드 불량으로 교체	자체작업
61	온수 신축이음관 교체	S802호 신축이음관 교체	용역
62	인승용 승강기 에어컨 보수	2,4,5,8호기 컨트롤러 및 압축기 교체	용역
63	전광판실 및 승강기 에어컨 보수	실외기 핀세척 및 냉매 보충	용역
64	전용부 스프링클러 공사지원작업	스프링클러 2차측가압수 퇴수작업23건	자체작업
65	전용부 유도등 교체	전용부 세대 유도등 교체 12건	자체작업
66	중수조시설 보수	시브 스크린 세척 및 PAC 약품 점검	자체작업
67	중수처리장 물탱크 청소	이송조, 침전조, 저수조 청소	용역
68	중수처리장 수질측정	화장실 및 조경용수 수질 측정(4회)	용역
69	중수처리장 여재 교체공사	중수조 MCF 여재필터 및 활성탄 교체	용역
70	중수처리장 유량펌프 부품 교체	유량 펌프 수위 레벨센서 교체	자체작업
71	중수처리조 부품 교체	배기 휠 모터 교체 공사	용역
72	지열 순환펌프 점검	지열 30RT, 20RT 순환펌프 기동점검	자체작업
73	지하4층~지하5층 전기차충전소 설치	친환경자동차법 11조2항 의거 설치	서울시 무상지원
74	지하주차장 유인헬 교체	B2, B3, B4, B5층 주차장 20EA 교체	자체작업
75	지하주차장 전등 보수 작업	레이스웨이, E/V홀 전등 및 안전기교체	자체작업
76	지하주차장 방수공사	지하3~5층 전기차충전소 방수공사	자체작업
77	지하주차장 천정 마감재 고정	지하2층 천정뿔철 화스너 고정	자체작업
78	지하주차장 천정 뿔철 고정	지하2층화스너 천정재 고정작업	자체작업
79	집수정 배관 수리	집수정 배관 스트레이너 세척	자체작업
80	토목배관 통수	A,C동 토목배관 전동스프링 통수	자체작업
81	파고라 철거	지상2층 휴게발코니파고라 철거(2개소)	용역
82	하늘정원 데크 보수	S동 9층 하늘정원 데크 보수 95㎡	자체작업
83	하수배관 교체	지하1층 썬큰 우수관 PVC 교체작업	자체작업
84	화장실 세면대 품업 교체	총 21건(A동 3층 외 20개소)	자체작업

● 법정 점검

점검항목		기간	적용법령
건 축	시설물 정기점검	4.15~4.30	시설물안전 및 유지관리에 관한 특별법
	시설물 정밀점검	10.15~10.30	
승강기	승강기, 에스컬레이터	10.26	승강기제조 및 관리에 관한 법률
기 계	기계설비 성능점검	06.30~07.04	기계설비법에 관한 법률
전 기	전기정기검사	5.19	전기사업법(1회/3년)
	전기안전직무고시	12.01~11.30	산업통산자원부 고시

소 방	소방설비종합정밀점검	4.13~4.24	화재예방, 소방시설설치유지 및 안전관리에 관한 법률
	소방설비종합정밀점검	10.18~10.26	
도시가스	가스시설 정기검사	9.08	도시가스사업법, 액화석유가스안전관리및사업법
위 생	저수조청소 및 소독	5.24	수도시설의청소및 유지관리등에 관한 법률
		12.01	
	수질측정	12.01	먹는물관리법시행규칙제35조
	실내공기질 측정	4.12~4.16	실내공기질관리법
재난	복합건축물재난관리	11.03	초고층및지하연계복합건축물재난관리에 관한 법률

● 법정 교육 및 훈련

종 별		적용법령
재난관리	총괄재난관리자 교육(1회/2년)	초고층및지하연계복합건축물재난관리에관한특별법
	재난테러 교육, 훈련(1회/년)	
소 방	소방교육 및 훈련(1회/년)	소방시설설치유지및안전관리에관한법률
	소방안전관리자 및 보조원 교육(1회/2년)	
전 기	전기안전관리자 및 관리원 교육(1회/3년)	전기안전관리법
승강기	승강기안전관리자 교육(1회/3년)	승강기시설안전관리법
기 계	기계설비유지관리자 교육(1회/3년)	기계설비법
위 생	실내공기질 관리자 교육(1회/3년)	다중이용시설등의 실내공기질관리법
도시가스	사용시설안전관리자교육(1회/3년)	고압가스안전관리법 등 가스3법
위험물 관리	위험물안전관리자 교육(1회/년)	위험물안전관리법
안전보건교육	관리감독자안전보건교육(2회/년)	산업안전보건법
	산업안전보건교육(6시간/분기)	

● 민원 처리 현황

구분	건축	기계	전기	방재	계	전용시설	공용시설
1월	8	87	125	7	227	18	209
2월	6	83	114	12	215	14	201
3월	6	63	134	9	212	11	201
4월	4	36	112	10	162	12	150
5월	4	84	124	23	235	38	197
6월	6	62	132	15	215	13	202
7월	8	70	124	8	210	16	194
8월	6	86	137	14	243	17	226
9월	13	43	124	16	196	31	165
10월	12	44	117	7	180	6	174
11월	6	65	134	33	238	34	204
12월	7	74	123	7	211	19	192
누계	86	797	1,500	161	2,544	229	2,315
월평균	7.17	66.42	125.00	13.42	212.00	19.08	192.92

VI. 관리계획 대비 업무실적

2023년도 연간관리계획 대비 업무실적

2023년 주요 업무계획

구분	업무계획																									
1. 예산관리	<ul style="list-style-type: none"> 예산 대비 운영관리비 집행 관리(운영관리비 예산 3,093백만) [참조:2022년도 운영관리비 절감률 6.5%] 수선유지비 등 비용절감 																									
2. 수익사업	<ul style="list-style-type: none"> 전년 대비 공용수익 5.3% 증대(목표수익 1,905백만) 공용실 활용 개선으로 공용수익 증대 																									
3. 채권관리	<ul style="list-style-type: none"> 장기연체자 미납관리비 관리 관리비 독촉 및 납부독려, 법적 절차 진행 등으로 수납률 관리(99.7%) [수납률 : 2021.12.31. 기준(99.2%), 2022.12.31. 기준(99.7%)] 																									
4. 비용절감	<ul style="list-style-type: none"> 자체공사 등으로 비용절감 등 																									
5. 공용부 임대관리	<ul style="list-style-type: none"> 공용공간의 효율적 활용을 위한 임대관리 																									
6. 수선적립금 조정	<ul style="list-style-type: none"> 수선적립금의 장기수선계획 대비 적립금 비율이 현저히 낮고 부족하여 수선적립금의 인상 추진 																									
7. 수선적립금 집행	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #ffff00;">항목</th> <th style="background-color: #ffff00;">예정금액</th> <th style="background-color: #ffff00;">주기</th> <th style="background-color: #ffff00;">시기</th> <th style="background-color: #ffff00;">비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>승객용 쉬브 및 와이어로프 교체</td> <td>78,000,000</td> <td>5년</td> <td>6월</td> <td>11개소</td> </tr> <tr> <td>에스컬레이터 노후부품 교체</td> <td>105,600,000</td> <td>7년</td> <td>10월</td> <td>노후 부품 교체</td> </tr> <tr> <td>열교환기(판형) 세관</td> <td>12,000,000</td> <td>3년</td> <td>3,4월</td> <td>냉방, 난방, 급탕 각 3개소</td> </tr> <tr style="background-color: #cccccc;"> <td>합 계</td> <td>195,600,000</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	항목	예정금액	주기	시기	비고	승객용 쉬브 및 와이어로프 교체	78,000,000	5년	6월	11개소	에스컬레이터 노후부품 교체	105,600,000	7년	10월	노후 부품 교체	열교환기(판형) 세관	12,000,000	3년	3,4월	냉방, 난방, 급탕 각 3개소	합 계	195,600,000			
	항목	예정금액	주기	시기	비고																					
	승객용 쉬브 및 와이어로프 교체	78,000,000	5년	6월	11개소																					
	에스컬레이터 노후부품 교체	105,600,000	7년	10월	노후 부품 교체																					
	열교환기(판형) 세관	12,000,000	3년	3,4월	냉방, 난방, 급탕 각 3개소																					
합 계	195,600,000																									
	승객용 쉬브 및 와이어로프 교체	78,000,000	5년	6월	11개소																					
	에스컬레이터 노후부품 교체	105,600,000	7년	10월	노후 부품 교체																					
	열교환기(판형) 세관	12,000,000	3년	3,4월	냉방, 난방, 급탕 각 3개소																					
	합 계	195,600,000																								
8. 시설관리	<ul style="list-style-type: none"> 나눔카 운영 및 대중교통이용활성화 안내로 혼잡도 개선 등 																									

업무실적(2023년)

구분	업무계획	업무실적
1. 예산관리	<ul style="list-style-type: none"> 운영관리비 예산 집행관리 (예산절감 등) 	<ul style="list-style-type: none"> 2023년도 예산 : 3,093백만 2023년도 집행 : 2,903백만 예산 절감액 : 190백만(6.1% 절감)
2. 수익사업	<ul style="list-style-type: none"> 목표수익 : 연간 1,905백만 ☛2022년 대비 5.3% 증대 (2022년 1,809백만) 	<ul style="list-style-type: none"> 2023년도 공용수익 실적 : 연간 2,065백만 ☛달성률 108%(하단자료 참조)
3. 채권관리	<ul style="list-style-type: none"> 관리비 수납률 관리 ☛2022. 12. 31. 기준 : 99.7% ☛2021. 12. 31. 기준 : 99.2% ☛2020. 12. 31. 기준 : 97.8% 	<ul style="list-style-type: none"> 2023년 12월말 기준 수납률 : 97.6% ☛미납관리비 ✓2023년 12월말 : 84백만(↑76백만) ✓2022년 12월말 : 8백만

4. 비용절감	<ul style="list-style-type: none"> •시설관리 자체공사 등으로 관리비 절감 : 137,661,381원 •전기차 충전소 무상설치 : 21,070,000원 •소변기 분기배관 청소 : 18,000,000원 등 																														
5. 공용부 환경개선, 시설관리	<ul style="list-style-type: none"> ① 나눔카 운영 및 대중교통이용활성화 안내 <ul style="list-style-type: none"> •추진목적 : 주차장 혼잡도 개선 및 교통유발부담금 경감 •교통유발부담금 경감율 : 6.9% ② 지하1층 공용복도(가비~사랑방 구간) 세정 및 왁스코팅작업 ③ 전기차충전기 이전 및 무상 추가설치 공사완료 <ul style="list-style-type: none"> •개정된 법에 따라 기축건물 2% 설치(2024.1.24.限) •당 건물의 설치요건은 17대 이상 •설치수량 : 급속충전기(100kW, 듀얼) 1대, 완속충전기(7kW) 19대 •설치위치 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 급속 : 지하3층 주차장 ▶ 완속 : 지하4,5층 주차장 																														
6. 수선적립금 관리비 부과 금액 등	<ul style="list-style-type: none"> •수선공사에 대비한 수선적립금의 조정 및 인상 •수선적립금 인상 후 부과단가 <ul style="list-style-type: none"> •공장동 209.46, 지원동 195.15원, 창고 136.61원 •월적립액 : 24,095,000원 부과적립 24,095,000+공용수익금적립 20,705,000원 40,600,000원 ⇨ 44,800,000원/月(↑4,200,000원) 																														
7. 수선적립금 집행	<ul style="list-style-type: none"> •입찰관리를 통한 수선적립금 집행 (부가세포함) <table border="1" data-bbox="391 1019 1420 1243"> <thead> <tr> <th>항목</th> <th>금액(계획)</th> <th>금액(집행)</th> <th>주기</th> <th>시기</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>승객용 슈브, 와이어로프 교체</td> <td>78,000,000원</td> <td>74,900,000원</td> <td>5년</td> <td>9월</td> <td>입찰</td> </tr> <tr> <td>에스컬레이터 노후부품 교체</td> <td>105,600,000원</td> <td>123,330,000원</td> <td>7년</td> <td>6,11월</td> <td>입찰</td> </tr> <tr> <td>열교환기(판형) 세관</td> <td>12,000,000원</td> <td>12,000,000원</td> <td>3년</td> <td>4월</td> <td>입찰</td> </tr> <tr> <td>합계</td> <td>195,600,000원</td> <td>210,230,000원</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	항목	금액(계획)	금액(집행)	주기	시기	비고	승객용 슈브, 와이어로프 교체	78,000,000원	74,900,000원	5년	9월	입찰	에스컬레이터 노후부품 교체	105,600,000원	123,330,000원	7년	6,11월	입찰	열교환기(판형) 세관	12,000,000원	12,000,000원	3년	4월	입찰	합계	195,600,000원	210,230,000원			
항목	금액(계획)	금액(집행)	주기	시기	비고																										
승객용 슈브, 와이어로프 교체	78,000,000원	74,900,000원	5년	9월	입찰																										
에스컬레이터 노후부품 교체	105,600,000원	123,330,000원	7년	6,11월	입찰																										
열교환기(판형) 세관	12,000,000원	12,000,000원	3년	4월	입찰																										
합계	195,600,000원	210,230,000원																													

● 참조 : 공용수익 계획대비 실적

(단위:천원)

유형	특성	해당시설(내역)	계획	실적	차액	계획대비
1. 공용실 등 활용	공장,창고동 지분	8층, S802호	372,000	372,000	0	100%
		지원동 7층 사무실 임대	214,500	215,200	700	100%
		중소회의실 대관	12,745	17,590	4,845	138%
		지상1층 공용시설 임대	75,364	183,435	108,071	243%
		공용부 관리비 수입	66,061	69,711	3,650	106%
	소계		740,670	857,936	117,266	116%
	전체공용 지분	옥상 이동통신 기지국 임대료	41,732	35,635	-6,097	85%
		기타 공용실 임대, 사용료	61,582	53,400	-8,182	87%
공용복도 활용 (스포츠센터)		96,000	78,171	-17,829	81%	
소계		199,314	167,206	-32,108	84%	
합계		939,984	1,025,142	85,158	109%	
2. 기타 수입	건물 부속시설의 활용 등	옥외전광판 위탁 및 정부부처 사용료	9,955	10,364	409	104%
		LCD/전광판광고료, 배너광고료 등	39,900	44,305	4,405	111%
		인터넷/중계기 사용료(통신사)	20,468	26,012	5,544	127%
		관리비, 임대료 연체료 수입	15,040	47,680	32,640	317%
		이자수익	90,000	94,964	4,964	106%
		기타수입		0		
합계		175,363	223,325	47,962	127%	
3. 주차장 운영수익			790,083	817,328	27,245	103%
총계			1,905,430	2,065,795	160,365	108.4%

VII. 2024년도 관리계획

주요 관리지표

구분	2023년		2024년		지표
1. 공용수익 계획	공용실 등 활용	1,025,142	공용실 등 활용	953,442	↓130,992천원 6.3% 감소
	기타 수입	223,325	기타 수입	248,361	
	주차장 운영수입	817,328	주차장 운영수입	733,000	
	합계(천원)	2,065,795	합계(천원)	1,934,803	

2024년도 중점추진 업무계획

항목	세부내용	추진시기	비고
공용수익	<ul style="list-style-type: none"> 1층 공용부(대회의실) 활용(임대관리) 공용부 임대관리 	연중	
원가절감	<ul style="list-style-type: none"> 자체공사를 통한 비용절감 공용부 에너지 절감 	연중	
환경개선	<ul style="list-style-type: none"> 공용부 쾌적성 유지 및 무단 적치물 정리 	연중	
건물관리	<ul style="list-style-type: none"> 지하주차장 영상유도시스템 설치(CCTV 대체 가능) 지하주차장 램프 환경개선(건식청소) 지하주차장 크랙 보수공사, 램프 도색 등 체납관리비 관리 	연중	

관리비 예산

관리비 예산 총괄표

(단위:천원)

구분	2023년	2024년	증감		
	예산	예산	증감액	증감률	
1.일반관리비	1,546,448	1,574,988	28,540	1.8%	
2.수선유지비	361,480	397,880	36,400	10.1%	
3.소모품비	119,447	123,150	3,703	3.1%	
4.지급수수료	49,711	46,011	-3,700	-7.4%	
5.외주용역비	702,414	707,490	5,076	0.7%	
6.화재보험료	14,923	14,572	-351	-2.4%	
7.위탁관리수수료	14,340	14,340	0	0.0%	
8.수선적립금	284,740	311,140	26,400	9.3%	
운영관리비 계	3,093,503	3,189,571	96,068	3.1%	
운영관리비단가(m ²),원	2,160	2,220	60		
9.수도광열비	전기요금	1,015,592	1,196,097	180,505	17.8%
	수도요금	90,858	95,080	4,222	4.6%
	냉난방요금	529,988	585,216	55,228	10.4%
수도광열비 계	1,636,438	1,876,393	239,955	14.7%	
수도광열비단가(m ²),원	1,140	1,310	170		
10.예비비	12,000	12,000	0	0.0%	
관리비 총계	4,741,941	5,077,964	336,023	7.1%	
m ² 단가(원),원	3,310	3,540	230		

[관리비 예산 주요 증감 요인]

- <증감> 1. 일반관리비 : 인건비 인상(최저임금 인상 등 반영)
 2. 수선유지비 : EHP, 전자식 계량기, 소변배관, DVR수선 등 수선비용 증가
 3. 소모품비 : 원자재가격 인상 반영
 5. 외주용역비 : 보안, 미화, 방역 등 용역단가 인상(최저임금 인상)
 6. 화재보험료 : 재산종합보험 입찰시행에 따른 보험료 하락
 8. 수선적립금 : 장기수선을 위한 수선적립금 부족으로 인한 적립금액 인상

공용수익 계획

공용부분 활용

- 공용실, 공용부분 임대관리 및 활용
- 공용수익 전년대비 -6.3% 감소 예상(목표수익 : 1,935백만원)
- 주차장 운영수익 예상 : 연총매출 843,000,000원의 87%(위탁수수료 13% 공제)

공용수익 내역

(단위:천원)

구분	2023년	2024년	증감액	증가율
1. 공용실 등 활용	1,025,142	953,442	-71,700	-7.0%
2. 기타 수입	223,325	248,361	25,036	11.2%
3. 주차장 운영수익	817,328	733,000	-84,328	-10.3%
합계	2,065,795	1,934,803	-130,992	-6.3%

세부 현황

(단위:천원)

유형	특성	해당시설(내역)	2021년	2022년	2023년	2024년 (계획)	증감액	%
1. 공용실 등 활용	공장,창고등 지분	8층, S802호	360,000	363,000	372,000	372,000	0	0.0%
		지원동 7층 사무실 임대	209,500	210,000	215,200	218,700	3,500	1.6%
		중소회의실 대관	5,113	12,745	17,590	17,590	0	0.0%
		지상1층 공용시설 임대	46,322	69,364	183,435	75,364	-108,071	-58.9%
		공용부 관리비 수입	78,277	66,061	69,711	69,711	0	0.0%
		소계	699,212	721,170	857,936	753,365	-104,571	-12.2%
	전체공용 지분	옥상 이동통신 기지국 임대료	38,311	35,568	35,635	39,000	3,365	9.4%
		기타 공용실 임대, 사용료	63,862	56,344	53,400	65,077	11,677	21.9%
		공용복도 활용 (스포츠헤너)	42,273	8,000	78,171	96,000	17,829	22.8%
		소계	144,446	99,912	167,206	200,077	32,871	19.7%
	합계	843,658	821,082	1,025,142	953,442	-71,700	-7.0%	
2. 기타 수입	부속시설의 활용 등	옥외전광판 위탁 및 정부부처 사용료	8,727	9,955	10,364	10,364	0	0.0%
		LCD/전광판광고료, 배너광고료 등	39,734	39,900	44,305	44,305	0	0.0%
		인터넷/중계기 사용료(통신사)	18,212	20,468	26,012	26,012	0	0.0%
		관리비, 임대료 연체료 수입	16,396	15,040	47,680	47,680	0	0.0%
		이자수익	60,593	112,578	94,964	120,000	25,036	26.4%
		기타					0	
	합계	143,662	197,941	223,325	248,361	25,036	11.2%	
3. 주차장 운영수익		804,732	790,083	817,328	733,000	-84,328	-10.3%	
	총계	1,792,052	1,809,106	2,065,795	1,934,803	-130,992	-6.3%	

미수채권 관리

관리비 수납관리

- 장기체납자 중점관리 : 독촉 및 지급명령 등 법적절차 진행
- 미납관리비 총액 84,373,981원(2023.12.31. 기준)
- 관리비 수납률

2021년	2022년	2023년	2024년	증감(2022년대비)
99.2%	99.7%	97.6%	98.5%	+0.9%

시설물 운영개선

주차장 운영방안 개선 검토

- 주차위치 확인시스템 도입으로 원활한 주차 및 혼잡도 완화 기대
- 주차위치(영상) 확인시스템 도입으로 개선된 주차장 내 보안 및 사고처리 기대
- 주차장 위탁운영에 따라 주차장 매출증가 기대(업체의 매출증대 활동 등)
- 주차장 내 사인물, 시설물 개선으로 환경개선 기대

수선적립금의 조정

수선적립금의 조정 사유

- 수선적립금의 10년간(2019년~2028년) 목표액 설정 : 6,066백만원
- 관리비 부과 및 공용수익금으로 적립되는 수선적립금의 연차별 인상, 증액

수선적립금 조정

1) 수선적립금 9.6% 인상

(단위:원)

구분	면적(m ²)	변경전	변경후	용도별 인상금액 예시			
				면적(m ²)	변경전	변경후	증액
공장동	83,067.03	209.46	228.20	141.93	29,729	32,388	2,660
지원동	29,269.77	195.15	213.89	141.93	27,698	30,357	2,660
창고	7,200.95	136.61	149.73	141.93	19,389	21,251	1,862

2) 수선적립금 시설용도별 적립금액

(단위:원)

구분	면적(m ²)	원/m ²	적립액	
			월 적립액	년 적립액
공장동(공통*100%+추가)	83,067.03	228.20	18,956,212	227,474,549
지원동(공통*100%)	29,269.77	213.89	6,260,623	75,127,470
창고(공통*70%)	7,200.95	149.73	1,078,167	12,938,004
소 계	119,537.75		26,295,002	315,540,023
전체 공용수익금 전입			22,705,000	272,460,000
합 계			49,000,002	588,000,023

- 수선적립금 조정 및 부과시기
 - 1) 2019년 1월 관리위원회 의결
 - 2) 2024년 3월 관리단 정기집회 보고
 - 3) 2024년 3월분부터 인상액 조정 부과

■ 시설관리 주요 업무계획

● 주요 업무

항목		내용	비고
1	EHP 모니터 점검 및 수리	실외기 점검 및 보수작업	유지보수
2	가스계 소화 설비 점검 및 교체	총압 불량 가스소화약제 점검 및 교체	소방법
3	각동 화장실 오수, 배수관 청소	오수, 배수 주배관 통수작업	유지보수
4	각종 출입문 유지 보수	자동문,강화문,대형출입문, 방화문 등	유지보수
5	간이정화조 준설작업	B2, B5층 간이정화조 청소작업	유지보수
6	건축물 정기점검	건축물 안전점검(상반기, 하반기)	시설물의안전및유지 관리에관한특별법
7	공용부 마감재 보수	알미늄쉬트, 석재, 타일, 바닥재 등	유지보수
8	공용부 전력량계 교체	불량 전력량계(8~9개) 교체	유지보수
9	공조기 세척	공조기 알루미늄 핀 화학세척, 청소	유지보수
10	공조기 자동제어 보수	AHU 1-14번 DDC 점검 및 보수	유지보수
11	공조기 필터 교체	미디움 필터 및 프리 필터 교체	유지보수
12	공조실 장비 점검	냉수 및 온수 코일 점검	유지보수
13	기계설비성능점검	기계설비법(연1회)	기계설비법
14	기계실 지열 시스템 점검	지열 순환펌프 점검 및 보수	유지보수
15	기계실 펌프류 점검 및 수리	펌프류 점검 및 수리	유지보수
16	노후시설 철거	지상2층 노후 파고라 철거(2개소)	철거
17	도시가스 정기점검	도시가스 정기검사	가스사업법
18	비상용발전기 소모품 교체	비상용발전기 2대 히터 교체	유지보수
19	소방계획서 작성 및 보고	화재시 소방활동, 피난계획 등	소방법
20	상반기 소방시설 종합정밀점검	상반기 소방 법정점검 4월	소방법
21	소방시설종합정밀점검	하반기 소방 법정점검 10월	소방법
22	소변기 요석제거제 투입작업	각동 화장실 소변기 약품투입	유지보수
23	시수 부스터 판넬 교체	기계실 시수 펌프 메인판넬 교체	용역
24	실내공기질 측정	실내공기질 측정(유지, 권고 기준)	실내공기질관리법
25	안전보건교육 실시	분기당 6시간 집체교육	산업안전보건법
26	옥외 전광판 유지 보수	전광판 자재구입 및 자체운영	유지보수
27	운송설비 법정 점검	인승용, 화물용 승강기 점검	승강기법
28	이동통신 옥상기지국 임대계약	옥상 기지국 임대 및 전기료 계약	임대계약
29	재난 대비 훈련	재난 및 소방교육 및 훈련 실시	복합건축물재난법
30	재난 및 테러대응 교육훈련	소방교육 및 재난, 테러대응훈련 실시	복합건축물재난법
31	저수시설 청소 및 소독	상반기 및 하반기	수도시설법
32	전광판, 승강기 냉방장치 보수	전광판실3대, 승강기8대, UPS실2대	유지보수
33	전기안전검사	전기설비 정기검사(3년)	전기사업법
34	전기안전직무고시시행	전기안전관리자 직무고시	전기안전관리법
35	전기전자식 CT계량기 교체	불량 계량기 교체	유지보수
36	전력 피크 관리	하절기, 동절기 피크 관리	유지보수
37	조경시설 보수, 식재 보식	지상1층 및 옥상정원 등	유지보수
38	조경시설물 관리	전지, 잡초제거, 제초제 살포	유지보수
39	중수처리장 관리	장비운영 및 수리, 수질검사	유지보수

40	중수처리장 소모품 교체	MCF 활성탄 여과기 및 여재필터 교체	용역
41	지하주차장 기동 가이드 보수	차량보호 안전가이드	유지보수
42	지하주차장 유인휠 교체	지하주차장 유인휠 고장품 교체작업	유지보수
43	토목배관 통수작업	A, C동 토목배관 상, 하반기 각1회	유지보수
44	하늘정원 휴게시설 보수	하늘정원 목재 데크 보수공사	유지보수
45	하반기 소방시설 종합정밀점검	하반기 소방 법정점검 10월	소방법
46	화장실 배수관 관리	P트랩, 입상배관 교체 및 세척작업	유지보수

● 수선적립금 사용 계획

(단위 : 원)

항목	예정금액	주기	공사시기	비고
지하주차장 균열 보수 및 에폭시 도장 공사	334,078,000	7년	9월	
합 계				

● 법정 점검

점검항목		기간	비용	적용법령
건 축	시설물 정기점검	4월	3,500,000	시설물안전및유지관리에관한특별법
	시설물 정기점검	10월	3,500,000	
	건축물 정기점검	1월	4,600,000	
승강기	승강기, 에스컬레이터	9월	10,000,000	승강기제조 및 관리에 관한 법률 (15년 경과 정밀안전점검, 분동검사)
기 계	기계설비유지관리점검	2월	4,950,000	기계설비법 제17조
전 기	직무고시	연중	2,400,000	전기안전관리법
소 방	소방설비종합정밀점검	4월	9,000,000	화재의예방및안전관리에 관한 법률시행령제25조제1항(별표4) 개정, 2022.12.01시행 (1급 ▶ 특급 소방대상물로 변경)
	소방설비종합정밀점검	10월	9,000,000	
도시가스	가스시설 정기검사	9월	180,000	도시가스사업법,액화석유가스안전관리및사업법
위 생	저수조청소및소독 (수질측정 포함)	5월	1,400,000	수도시설의청소및유지관리등에관한법률 (먹는물관리법시행규칙제35조)
		11월	1,400,000	
	실내공기질 측정	3월	1,000,000	실내공기질관리법

● 법정 교육 및 훈련

종 별		적용법령
재난관리	총괄재난관리자보수교육(1회/년)	초고층및지하연계복합건축물재난관리에관한법률
	재난테러 교육 및 훈련(1회/년)	초고층및지하연계복합건축물재난관리에관한법률
기계	기계설비 유지관리자 교육(1회/3년)	기계설비법에 관한 법률(제20조)
위험물 관리	위험물안전관리자 교육(1회/년)	위험물안전관리법
소 방	소방 교육 및 훈련(1회/년)	화재의예방 및 안전관리에 관한 법률
	소방안전관리자 및 보조원 교육(1회/2년)	
안전보건교육	관리감독자 안전보건교육(2회/년)	산업안전보건법
	안전보건교육(6시간/분기)	산업안전보건법, 자체 안전보건교육
전기교육	전기안전관리자 및 관리원(1/3년)	전기안전관리법

2024년도 월별 주요업무 계획(관리법인)

월	추진계획	부서
1월	<ul style="list-style-type: none"> ○ 2023년 제15기 관리법인 결산서 및 부속명세서 작성 ○ 부가가치세 2023년 제2기 확정 신고 및 납부 ○ 2023년 관리법인 외부 회계감사 ○ 소독용역 계약체결 ○ 미화소모품(점보롤) 계약체결 ○ 주차관제시스템(번호인식시스템) 설치 ○ 실내소독 실시 ○ 주차장 사이니지(주차안내판) 설치 ○ 선거관리위원회 구성 ○ 1F~B2F 강화도어 출입문 점검 및 보수 ○ 2024년 소방계획 수립 및 보고서 작성 ○ 각동 PS실, EPS실, TPS실, 공조실 출입문 점검 및 보수 ○ 공조기 필터 교체(매월) ○ 동절기 동파예방 시설물 점검 강화 ○ 동절기 전력 피크 특별관리 ○ 소방시설 점검 ○ 수광열비 검침업무 ○ 스노우멜팅 및 열선 점검 ○ 시설물 유지보수계획 및 실적 보고(FMS) ○ 산업안전 관리감독자 교육 ○ 안전보건교육 실시(매월 2시간) ○ 업무용 컴퓨터 백업 관리 ○ 자동제어 DDC(B3 920) 기능 점검(SN : 2461374, 2461256) ○ 전 층 소방배관 동파방지용 열선 점검 ○ 중수처리장 MCF 활성탄 및 여재 필터 교체 ○ 지하주차장(B2F~B3F) 유인휠 교체 	<ul style="list-style-type: none"> 업무팀 업무팀 업무팀 기획팀 기획팀 기획팀 기획팀 기획팀 기획팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀
2월	<ul style="list-style-type: none"> ○ 2024년 연간관리계획 작성 및 보고 ○ 2023년 귀속 연말정산 시행 및 환급 ○ 관리법인 임직원 신원보증보험 연장 ○ 주차위치확인시스템(영상유도), 엘리베이터홀 CCTV 설치 ○ 미화소모품 및 자재류, 분출대장 등 점검 ○ 미화소모품 비교견적 확인 ○ 관리단 감사 및 제12기 관리위원 선출공고 ○ 입점업체 상호 수정 ○ 8F~3F 실내 식재포트 정비 ○ 각동 화장실, 샤워실, 발코니, 복도 등 타일 점검 및 보수 ○ 공조기 내부 점검등 교체 ○ 기계실 지역난방 및 지열 순환 펌프류 장비 점검 ○ 기계설비 성능점검 입찰 및 계약 ○ 동절기 동파 예방 시설물 점검 강화 ○ 안전보건교육 실시(매월 2시간) ○ 소방 다중이용업소 분기 정기점검 ○ 수광열비 검침업무 ○ 전층 자동방화셔터 점검 ○ 지하주차장(B2F~B5F) 유인휠 교체(20개소) ○ 지하주차장 주차스토퍼, 기동보호대 점검 및 보수 	<ul style="list-style-type: none"> 업무팀 업무팀 업무팀 기획팀 기획팀 기획팀 기획팀 기획팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀

	○ 화물용 승강기 점검 및 노후 부품 교체	시설팀
3월	○ 2024년 관리단 정기집회 개최	업무팀
	○ 2024년 관리단 정기집회 책자 작성 및 발송	업무팀
	○ 2023년 관리법인 재무제표 결산공고	업무팀
	○ 고용,산재,건강보험 보수총액 신고/고용,산재부담금 경감신청	업무팀
	○ 법인세 세무조정 및 신고	업무팀
	○ 폐기물배출 실적자료 제출확인(바른환경)	기획팀
	○ 실내소독 실시	기획팀
	○ 교통유발부담금 경감신청(송파구청)-나눔카/대중교통이용활성화	기획팀
	○ 관리단 감사 및 제12기 관리위원 선거	기획팀
	○ 1F 외곽 관목 및 교목 전지 및 전정	시설팀
	○ A, C동 오,배수관 전동스프링 통수	시설팀
	○ EHP 실외기 노후된 누전차단기(ELCB) 교체	시설팀
	○ UPS실 배터리 외관 점검 및 전압체크	시설팀
	○ 가스계소화설비 점검 및 교체	시설팀
	○ 공용부 불량 전기 전자식 및 CT 계량기 수선	시설팀
	○ A동 8층 및 9층 남자화장실 소변기(도기) 교체	시설팀
	○ 옥상 목재데크 교체 및 오일스테인 도장	시설팀
	○ 봄맞이 환경정비	시설팀
	○ 수광열비 검침업무	시설팀
	○ 안전보건교육 실시(매월 2시간)	시설팀
	○ 인승용 승강기 버튼류 점검 및 보수	시설팀
	○ 지하 주차장 및 옥상 각 종 환풍 설비 점검 및 보수	시설팀
○ 해빙기 시설물 점검 및 보수	시설팀	
4월	○ 부가가치세 2024년 제1기 예정 신고 및 납부	업무팀
	○ 개인정보보호 관련 교육, 성희롱 예방교육 실시	업무팀
	○ 봄맞이 대청소(주차장 램프하단 청소포함)	기획팀
	○ 미화 소모품 창고 정리 및 정돈	기획팀
	○ 폐기물 처리장 점검(일반폐기물, 음식물, 재활용품 등)	기획팀
	○ 주차장 시설물(주차관제, 영상유도 등) 점검	기획팀
	○ 구내식당 만족도 조사 실시	기획팀
	○ A, B동 테라스 화단 조경직재 관수	시설팀
	○ AHU-1~14(공조기) 알루미늄핀 화학세척	시설팀
	○ S동 하늘정원 관목 및 교목 전지 및 전정	시설팀
	○ 건물 외곽 조경용수 개방 및 관수	시설팀
	○ 냉방전환 및 각층 화장실 세면대 온수 공급 중단	시설팀
	○ 보도블럭 보수	시설팀
	○ 봄맞이 환경정비	시설팀
	○ 상반기 소방종합정밀점검(화재예방,소방시설설치유지및안전관리관한법률)	시설팀
	○ 수광열비 검침업무	시설팀
	○ 승강기설비 관리	시설팀
	○ 시설물 정기점검(시특법)	시설팀
○ 실내공기질 측정(다중이용시설등의 실내공기질관리법)	시설팀	
○ 안전보건교육 실시(매월 2시간)	시설팀	
○ 전광판 및 승강기 내부, 기계실 냉방장치류 정비	시설팀	
5월	○ 직원 단합대회(체육대회) 실시	업무팀
	○ 입점업체 상호 수정	기획팀
	○ 실내,외 소독실시	기획팀
	○ 1F 하역장 주변 건축 시설물 점검 및 보수	시설팀

	<ul style="list-style-type: none"> ○ 각동 옥상 목재데크 점검 및 보수 ○ 고장 전자식 전력량계 및 CT전력량계 교체 ○ 비상발전기 엔진오일 및 필터류 교체 ○ 상반기 소방작동기능 점검 지적 사항 보완 및 소방서 대관업무 ○ 수방용 모래주머니 점검 및 보수 ○ 수변전실 큐비클 내부 청결 작업 ○ 안전보건교육 실시(매월 2시간) ○ 옥상고가수조점검 ○ 중수조 세척 및 저수조 세척, 수질측정 ○ 총괄재난관리자 보수교육 	<ul style="list-style-type: none"> 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀
6월	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업장폐기물 위탁용역업체 계약연장 ○ 미화 소모품 창고 정리 및 정돈 ○ 공용실 계약갱신 (S701호, 관리창고, 관제실, 지하2층 관리실, 창고, 휴게실) ○ 1층 외곽 수목 전지 ○ A, C동 오,배수관 전동스프링 통수 ○ 각동 옥상 건축시설물 누수 점검 ○ 각동 옥상 통행로, 휴게공간 제초 ○ 기계설비 성능점검 실시 ○ 풍수해 대비 취약시설물 점검 강화 ○ 수광열비 검침업무 ○ 수변전설비 열화상 촬영 체크 ○ 안전보건교육 실시(매월 2시간) ○ 옥내·외 유도등 점검 및 교체 ○ 우기대비 통시, 전기맨홀 점검 ○ 지하주차장(B2F~B5F) 급기 및 배기 팬룸 그리스 주입 ○ 우기대비 통시, 전기맨홀 점검 ○ 소방전용 전실 급, 배기휀 설비 점검 	<ul style="list-style-type: none"> 기획팀 기획팀 기획팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀
7월	<ul style="list-style-type: none"> ○ 부가가치세 2024년 제1기 확정 신고 및 납부 ○ 장마대비 장비 및 시설점검 ○ 실내소독 실시 ○ 사업장폐기물 배출자 관련사항 점검 ○ 교통수요관리 계획 작성 및 발송(송파구청) ○ 구내식당 만족도 조사 실시 ○ 2F 후계정원 관목, 교목 전지 및 제초 ○ S동 하늘정원 제초 ○ 각 통신사 인빌딩 장비 전기요금관련 작성 및 청구 ○ 풍수해 대비 시설물 특별 점검 ○ 소방 다중이용업소 준기 정기점검 ○ 수광열비 검침업무 ○ 수방용 모래주머니 점검 및 보수 ○ 시설물 정밀안전진단 ○ 안전보건교육 실시(매월 2시간) ○ 옥내·외 소화전설비 점검 ○ 우기대비 전기 및 통신 맨홀 점검 ○ 공조기(AHU-1~14) 팬 베어링 및 모터 베어링 그리스 주입 ○ 지상2층 파고라 철거공사 ○ 하절기 전력 피크치 특별관리 	<ul style="list-style-type: none"> 업무팀 기획팀 기획팀 기획팀 기획팀 기획팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀
8월	<ul style="list-style-type: none"> ○ 상반기 결산서 작성 및 법인세 중간예납 	<ul style="list-style-type: none"> 업무팀

	<ul style="list-style-type: none"> ○ 교통유발부담금 경감신청(송파구청) ○ 미화 소모품 창고 정리 및 정돈 ○ 입점업체 상호 수정 ○ 각동 옥상 통행로, 휴게공간 제초 ○ 소방 다중이용업소 분기 정기 점검 ○ 수광열비 검침업무 ○ 승강기설비 관리 ○ 안전보건교육 실시(매월 2시간) ○ 옥상 기지국 임대차 계약 갱신 ○ 옥상 소방전용 급, 배기휀 점검 및 수리 ○ 지하 주차장 및 옥상 각 종 환풍 설비 점검 및 보수 ○ 하절기 관련 전력 피크치 특별관리 ○ 항공장애등 및 옥외보안등 점검 	<ul style="list-style-type: none"> 기획팀 기획팀 기획팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀
9월	<ul style="list-style-type: none"> ○ 실내소독 실시 ○ 공용실 계약갱신(S802호) ○ 1F 화단 수목전지 및 제초 ○ A, C동 오,배수관 전동스프링 통수 ○ 가스 정기검사(도시가스사업법) ○ 각동 옥상 목재데크 점검 및 보수 ○ 각동 통행로, 휴게공간 제초작업 ○ 수광열비 검침업무 ○ 공조기(AHU-1~14) 냉수 및 온수 플렉시블 TPC 점검 및 교체 ○ 안전보건교육 실시(매월 2시간) ○ 운송설비 정기검사 대비 보완작업(승강기시설 안전 관리법) ○ 운송설비 법정 정기검사 ○ 전 동 스프링클러설비 점검 ○ 전 층 화장실 위생설비 점검 	<ul style="list-style-type: none"> 기획팀 기획팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀
10월	<ul style="list-style-type: none"> ○ 부가가치세 2024년 제2기 예정 신고 및 납부 ○ 직원 단합대회(체육대회) 실시 ○ 재산종합보험사 선정 입찰실시 ○ 가스배상보험 가입 ○ 폐기물 처리장 점검(일반폐기물, 음식물, 재활용품 등) ○ 미화 소모품 재고현황 및 창고 점검 ○ 하반기 대청소 ○ 구내식당 만족도 조사 실시 ○ 2025년 예산 자료 수집 ○ EHP 실외기 구역별 누전차단기(ELCB) 점검 ○ 수광열비 검침업무 ○ 수변전실 접지저항 점검 ○ 시설물 정밀점검(시특법) ○ 안전보건교육 실시(매월 2시간) ○ 지하2층 간이정화조 및 지하 5층 오배수 탱크 준설 ○ 옥외 전광판 표출 상태 점검 및 노후 부품 교체 ○ 지하주차장 입차램프 측 차선규제봉 점검 및 보수 ○ 지하주차장 주차스토퍼 파손 점검 및 보수 ○ 지하주차장 코너보호대 점검 및 보수 ○ 하반기 소방종합정밀점검(화재예방, 소방시설설치유지및안전관리에관한법률) 	<ul style="list-style-type: none"> 업무팀 업무팀 업무팀 업무팀 기획팀 기획팀 기획팀 기획팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀 시설팀
11월	<ul style="list-style-type: none"> ○ 2024년 관리법인 업무평가 ○ 2025년 관리비 예산(안) 수립 보고 	<ul style="list-style-type: none"> 업무팀 업무팀

	<ul style="list-style-type: none"> ○ 2024년 재산종합보험사 선정 및 가입 ○ 관리법인 임직원 신원보증보험 연장 ○ 동계 대비 소모품 및 장비 점검 ○ 실내소독 실시 ○ 시설용역업체(미화/보안) 업체선정 ○ 미화소모품(점보롤, 소모품 등) 단가 검토 ○ 공용실 계약갱신(S706-1호) ○ 입점업체 상호 수정 ○ 1F, 2F 강화도어 출입문 점검 및 보수 ○ 2024년도 예산집행 내역 검토 및 2025년도 예산 수립 ○ 각동 공용부 바닥타일 점검 및 보수 ○ 건물내외 조경수 폐쇄 및 드레인 ○ 난방전환 및 각층 화장실 세면대 온수공급 ○ 동절기 대비 열선류 및 스노우멜팅 시스템 정비 ○ 수광열비 검침업무 ○ 안전보건교육 실시(매월 2시간) ○ 지하 1층 식당가 메인 배수관 고압세척 작업 ○ 중수조 세척 및 저수조 세척, 수질측정 ○ 총괄재난 관련 재난 및 테러 소방훈련 ○ 화장실, 샤워실 칸막이문, 잠금장치 점검 및 보수 ○ 하반기 소방종합정밀점검 지적 사항 보완 및 소방서 대관업무 	<p>업무팀</p> <p>업무팀</p> <p>기획팀</p> <p>기획팀</p> <p>기획팀</p> <p>기획팀</p> <p>기획팀</p> <p>기획팀</p> <p>시설팀</p> <p>시설팀</p> <p>시설팀</p> <p>시설팀</p> <p>시설팀</p> <p>시설팀</p> <p>시설팀</p> <p>시설팀</p> <p>시설팀</p> <p>시설팀</p> <p>시설팀</p> <p>시설팀</p> <p>시설팀</p> <p>시설팀</p> <p>시설팀</p>
12월	<ul style="list-style-type: none"> ○ 2025년 관리비 예산(안) 확정 ○ 2024년 연말결산 ○ 폭설 대비 장비 점검 및 준비 ○ 폐형광등 처리(한국조명재활용공사 통한 처리) ○ 미화 소모품 창고 정리 및 정돈 ○ 소독용역, 미화소모품(점보롤) 계약준비 ○ 공용부 계약갱신(공용창고, 휴게실 등) ○ A, C동 오,배수관 전동스프링 통수 ○ S동 유리난간 점검 및 보수 ○ 공기구, 소모자재 현황 파악 및 창고정리 ○ 동절기 각 층 공조기 냉수 및 온수 코일 상태 점검 ○ 공용부(1F~10F) 타일 파손 점검 및 보수 ○ 노출 배관(지하2층) 동파대비 예방 점검 ○ 동절기 전력 피크치 특별관리 ○ 동절기 각 구역별 에어컨 작동 기능점검(26개소) ○ 불량 전기전자식 CT계량기 교체 ○ 소방 수신기, 중계반 정비 ○ 수광열비 검침업무 ○ 승강기 유지보수 계약 ○ 안전보건교육 실시(매월 2시간) ○ 전 층 소방배관 동파방지용 열선 점검 ○ 전기안전 직무고시 용역업체 계약 ○ 지하주차장 승강기홀 출입유리문 점검 및 보수 	<p>업무팀</p> <p>업무팀</p> <p>기획팀</p> <p>기획팀</p> <p>기획팀</p> <p>기획팀</p> <p>기획팀</p> <p>시설팀</p> <p>시설팀</p> <p>시설팀</p> <p>시설팀</p> <p>시설팀</p> <p>시설팀</p> <p>시설팀</p> <p>시설팀</p> <p>시설팀</p> <p>시설팀</p> <p>시설팀</p> <p>시설팀</p> <p>시설팀</p> <p>시설팀</p> <p>시설팀</p> <p>시설팀</p> <p>시설팀</p> <p>시설팀</p>

공통업무(관리법인)

구분	추진계획	부서	비고
공통 업무	<ul style="list-style-type: none"> ○ 관리위원회 안건/보고사항 작성, 취합, 안건 발송 ○ 관리단 정기집회 개최 ○ 관리비용 및 공용수익 결산, 마감 ○ 관리비 예산 수립 ○ 연간관리계획 작성 및 보고 ○ 관리비 고지 및 회계처리, 세금계산서 등 발행 ○ 관리비 수납, 미납관리비 독촉/최고/지급명령 신청 등 관리 ○ 퇴거세대 퇴거정산 및 관리 ○ 수선적립금의 적립 및 관리 ○ 입점업체 현황 작성(입퇴점 현황) 및 소유주 변동사항 관리 ○ 홈페이지 운영 및 관리 ○ 회의실 대관업무 ○ 인사,총무,회계,세무 업무 ○ 법무관련 업무 	업무팀	
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 예산수립 및 집행 ○ 분야별 시설물 유지관리업무 ○ 법정 안전관리(재난,소방,전기,승강기,가스,위험물,안전보건) ○ 장기수선계획 수립 및 수선적립금 집행 ○ 시설물안전 및 유지관리에 관한 특별법에 따른 정기점검 ○ 건축물관리법에 따른 정기점검 ○ 기계설비법에 따른 법정자격자 선임 2명(특급1, 일반1) ○ 월말 소모자재 및 재고 관리 ○ 업무용 컴퓨터 매월 백업관리 ○ 검침업무 및 계량기 관리 ○ 동절기 동파예방 활동 ○ 해빙기 시설물 점검 및 보수 ○ 풍수해 대비 수방계획 및 점검 ○ 소방계획 수립 및 교육 훈련 ○ 입점공사 협의(공사계획서) 및 관리감독 ○ 안전보건교육 실시 ○ 시설물보수공사 입찰 및 시행 ○ 하절기 및 동절기 전기피크관리 ○ 총괄재난관리(재난예방 및 피해경감계획 및 교육훈련) ○ 관제실 유지관리보수 	시설팀	
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 관리위원회 회의에 관한 업무 ○ 관리위원회 회의결과에 따른 후속조치 ○ 옥,내외 광고물 및 전광판 광고 접수 ○ 공용부 수입내역 확인 ○ 미화, 보안소모품 구입 및 재고관리 ○ 미화, 보안관련 장비 관리 ○ 시설운영, 주차, 소독 등 용역업체 용역비 검토 ○ 시설운영, 주차, 소독 등 용역업체 인원점검 ○ 시설운영, 주차, 소독 등 용역업체 업무점검 ○ 주차매출 정산 ○ 재활용쓰레기 처리 	기획팀	

	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공용시설 입점업체 음식물쓰레기 관리 ○ 입퇴점 관리 ○ 업종변경관련 업무 ○ 구내식당 관리 ○ 공용시설에 대한 임대관리 ○ 건물내 순찰 및 보안관리 점검 		
--	--	--	--