

[별표 4]

행정재산의 관리위탁 세부 운영기준 (제10조 관련)

1. 목적

이 기준은 법 제27조에 따라 행정재산을 관리위탁 함에 있어 위탁료 산정, 관리수탁자 선정방법 및 절차 등에 대한 통일적 세부기준을 정함을 목적으로 한다.

2. 관리위탁 대상

관리 운영에 있어 공무원이 직접 수행할 때와 비교하여 특별한 기술과 능력을 가지고 있는 기관, 단체 등에게 위탁하는 것이 효율적인 행정재산을 대상으로 한다.

가. 유지관리 성격의 재산

- 문화예술회관, 체육시설 등 주민이용 개방시설과 같이 민간이 운영하면 운영이 활성화되는 재산
- 복지회관, 도서관, 박물관, 청소년수련시설 등 민간이 운영하면 관리가 효율적으로 이루어지는 재산

나. 주차장 등과 같이 특별한 기술을 요하지 않고 수익을 창출(수익목적)하는 성격의 재산

다. 유지관리 및 수익 목적의 혼합형 재산은 그 용도별로 구분하여 적용

- * 공권력에 의한 강제성이 수반되는 권력적 사무 또는 재량적인 가치판단을 요하는 사무 등은 관리위탁에서 제외
- * 시설관리 기능 등 민간참여로 전문성을 높일 수 있는 기능은 행정재산 관리위탁 대상이 아닌 아웃소싱(용역) 임. 예) 환경기초시설, 청사관리 등

3. 용어의 정의

가. 위탁료 : 지방자치단체가 원가분석을 통하여 산출한 수입과 지출비용의 차액

나. 사용료 : 수탁재산 중 일부 수익재산에 대하여 법 제22조 및 영 제14조에 따른 사용요율과 평가방법에 따라 산출된 금액을 기준으로 징수하는 금액

다. 이용료 : 수탁기관이 재산을 이용하는 자에게 조례 등에서 정하는 바에 따라 징수하는 금액 (수영장 입장료, 문화회관 관람료 등)

라. 추정가격 : 지출을 원인으로 하는 계약의 경우 산출된 위탁료를 기준으로 「부가가치세법」에 따른 부가가치세와 관급자재로 공급될 부분의 가격을 제외하고 계산된 가격

마. 예정가격 : 지방자치단체가 계약을 체결함에 있어 낙찰자, 계약상대자 또는 계약

금액을 결정하는 기준으로 삼기 위하여 입찰이나 계약 체결 전에 미리 작성 비치해 두는 가격

4. 위탁료 계산

가. 지방자치단체의 장은 관리위탁 계획 수립을 통해 수입·지출의 원가를 계산하여야 하며, 필요한 경우 전문기관에 의뢰할 수 있음

나. 원가계산을 하는 때에는 【별지 제1호 서식】에서 정한 원가계산서를 작성하고 비목별 산출근거를 명시한 기초계산서를 첨부해야 함.

다. 원가계산 비목

- 1) (지출항목) 인건비, 경상경비(수선유지비 포함), 공과금(세금, 보험료 포함)
- 2) (수입항목) 입장료·이용료, 사용료, 기타수입

라. 비목별 가격결정의 원칙

1) 수입에 대한 원가는 해당 재산의 최근 3년간(3년 이내인 경우 그 기간)의 평균 수입액으로 결정한다. 단, 신축건물 등 적용사례가 없는 경우는 인근 유사재산의 최근 3년간(3년 이내인 경우 그 기간) 실례가격을 기준으로 산출할 수 있다.

2) 인건비는 재산의 관리하기 위하여 직접 종사하는 종업원이 제공하는 노동력의 대가로서 다음 항목의 합계액으로 한다. 다만, 상여금은 기본급의 년 400%, 제수당과 퇴직급여충당금은 「근로기준법」이 인정하는 범위를 초과하여 반영할 수 없다.

- 기본급 : 「통계법」 제4조에 따른 지정기관이 조사·공표한 단위당 가격이나 재정경제부장관이 결정·고시하는 단위당 가격으로서 그 단가에는 기본급의 성격을 갖는 정근수당·가족수당·위험수당 등을 포함한다.
- 제수당 : 기본급의 성격을 가지지 않는 시간외 수당·야간수당·휴일수당 등 통상적으로 지급되는 금액을 말한다.
- 상여금
- 퇴직급여충당금

3) 경상경비 = 재산의 관리 등에 소요되는 아래 항목별 경비의 합계액

- 수리수선비 : 재산을 직접 관리하는데 사용되거나 제공되고 있는 건물, 기계장치, 구축물, 선박차량 등 운반하는데 쓰는 기구, 내구성 공구, 기구제품의 수리수선비. 다만, 자본적 지출에 해당하는 대수리 수선비는 제외한다.
- 복리후생비 : 해당 재산을 직접 관리하는데 종사하고 있는 종업원 등에게 지급되는 공상치료비, 건강진단비, 급식비 등 근무조건유지에 직접 관련되어 소요된 비용을 말한다.
- 소모품비 : 재산관리에서 발생하는 문방구, 장부대 등 소모품을 말하며 보조재료로서 재료비에 반영되는 것은 제외한다.
- 여비·교통비·통신비 : 재산 관리 시 직접 소요되는 여비와 차량유지비, 전신

전화사용료, 우편료를 말한다. 여비는 「공무원여비규정」에 따른 국내여비와 국외여비로 구분하여 반영하되 이를 인정하지 아니하고는 사업목적의 달성을 위한 곤란한 경우에 한하며 관계공무원의 여비는 반영할 수 없다. 또한 시외여비만을 반영하되 관리에 필요불가피한 경우 외에는 월 15일을 초과할 수 없다.

- 도서인쇄비 : 재산 관리를 위한 참고서적구입비, 각종 인쇄비, 사진제작비(VTR 제작비를 포함한다) 등을 말한다.
- 그 밖의 법정경비 : 위에서 열거한 항목 외에 법령에 따라 의무적으로 지급해야 하는 경비를 말한다.

4) 공과금 = 재산의 관리 등에 소요되는 공과금의 총 합계액

- 세금과 공과금 : 관리위탁자가 해당 재산의 관리와 관련하여 부담할 차량세 등의 세금과 공공단체에 납부하는 공과금을 말한다.
- 보험료 : 산업재해보험, 고용보험, 국민건강보험 및 국민연금보험 등 법령이나 계약조건에 따라 의무적으로 가입이 요구되는 보험의 보험료를 말한다.

5) 일반관리비 = 인건비, 경상경비, 공과금의 합계액에 일반관리비율을 곱한 금액

* 일반관리비율은 100분의 6을 초과하지 못함

6) 이윤 = 인건비, 경상경비, 공과금, 일반관리비의 합계액에 이윤율*을 곱한 금액

* 이윤율은 100분의 10을 초과하지 못함

7) 입장료·이용료, 사용료, 기타수입

- 입장료·이용료 : 「지방자치법」 제153조 및 제156조에 따라 제정된 조례를 근거로 공공시설에 대해 징수한 수입액을 의미한다.
- 사용료 : 법 제20조 및 영 제14조에 따른 사용요율과 평가방법에 따라 산출된 금액
- 기타수입 : 재산관리 시 일시적으로 발생하는 광고비 등을 말한다.

5. 예정가격 작성

가. 예정가격은 원가계산으로 계산된 수입과 지출의 차액을 기준으로 작성한다.

1) 수입이 지출보다 많은 경우 그 차액이 예정가격 (최고가 입찰)

2) 지출이 수입보다 많은 경우 지방자치단체의 장은 예정가격을 작성함에 있어 ① 원가분석 → ② 기초금액 작성 → ③ 복수예비가격 작성 → ④ 예정가격조서 작성 → ⑤ 예정가격 결정 절차를 따른다.

3) 기초금액은 원가분석 한 금액을 해당 비목의 반영기준에 따라 계산하고 부가가치세액 등을 합산하여 작성한다. 작성된 기초금액을 입찰서 제출 마감일부터 5일 전까지 지정정보처리장치나 그 지방자치단체가 설치·운영하는 인터넷홈페이지에 공개해야 한다.

4) 기초금액에 $\pm 3\%$ 상당금액의 범위 안에서 서로 다른 15개의 가격(이하 "복수예

비가격"이라 한다)을 작성하되, 이 경우 특별한 사유가 없는 한 0%~+3% 범위 안에서 7개, 0%~-3% 범위 안에서 8개의 복수예비가격을 작성해야 한다.

5) 입찰을 실시한 후 참가자 중에서 4인을 선정하여 복수예비가격 중에서 4개를 추천토록 한 후 이들의 산술평균가격을 예정가격으로 확정하고 입찰종료 후 복수예비가격 15개, 추천된 복수예비가격 4개와 예정가격을 입찰참가자에게 공개해야 한다.

나. 예정가격은 원칙적으로 입찰에 부칠 사항 또는 수의계약의 목적이 되는 사항의 가격 총액에 대하여 결정한다.

다. 부가가치세 포함 여부는 「부가가치세법」 제26조 및 같은법 시행령 제46조에서 규정하는 면세의 범위를 검토하여 판단

라. 이용료를 운영경비와 상계 처리하여 그 차액에 대하여 입찰하고, 수익시설에 발생하는 사용료는 관리수탁자에게 별도 징수하는 것도 가능함

6. 관리수탁자 선정

일반입찰을 원칙으로 하고, 예외적인 경우에 제한경쟁, 지명경쟁, 수의계약이 가능함. 다만 개별법률 등에 수의계약 등에 대한 규정이 있으면 그 법률을 적용함

가. 입찰에 의한 방식

1) 입찰방법 기준

- ① 수입의 원인이 되는 입찰 : 최고가낙찰
 - 원가분석 결과 수입이 지출보다 많은 경우
 - 전자자산처분시스템(onbid)을 활용
- ② 재정지출의 부담이 되는 입찰 : 적격심사
 - 원가분석 결과 지출이 수입보다 많은 경우
 - 국가종합전자조달시스템(g2b)을 활용

2) 입찰참가자격

- ① 공통사항
 - 다른 법령에 따라 허가·인가·면허·신고 등을 필요로 하거나 자격요건을 갖추어야 하는 경우에는 해당 허가·인가·면허·신고 등을 받았거나 해당 자격요건에 적합할 것
 - 「소득세법」 제168조, 「법인세법」 제111조 또는 「부가가치세법」 제8조에 따른 사업자등록증을 발급 받았을 것
- ② 제한입찰
 - 위탁료 추정가격이 3억원 이상인 경우
 - 관리실적으로 제한할 경우 규모·양에 따라 제한하는 것을 원칙으로 하되,

계약의 성격상 규모·양을 적용하는 것이 곤란한 경우에는 위탁료를 기준으로 그 범위를 제한할 수 있다.

- 재산의 규모·양 또는 금액으로 제한하는 경우 입찰에 부칠 해당 재산의 규모 또는 예정가격(추정위탁료)의 1/3을 원칙으로 하되, 재산의 특성, 경쟁성, 관리의 난이도, 계약방법 등을 고려하여 조정할 수 있다.
- 실적으로 제한하는 경우 특별한 사유가 없는 한 입찰공고일 전일까지 위탁 관리가 완료된 최근 10년 이내 실적으로 제한해야 한다.
- 특수한 기술 또는 관리능력이 요구되는 계약의 경우의 기술제한
 - 기술 도입이나 외국업체 기술제휴방법, 신기술·특허공법 등으로 해당 재산을 관리하거나 운영에 필요한 기술을 보유하고 있음이 객관적으로 인정되는 경우에 한하여 제한할 수 있다.

③ 지명입찰

- 특수한 관리기술 또는 실적이 있는 자가 아니면 관리위탁의 수행목적을 달성하기 곤란한 경우로서 입찰대상자가 10인 이내인 경우
 - 사전에 계약심사를 의뢰하여 신기술 등의 반영 필요성과 효율성을 검토
- 수의계약에 의한 관리위탁을 수탁받기 위하여 신청을 한 자가 2인 이상인 경우

3) 입찰공고

- ① 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령 제35조 및 제36조에 따라 입찰공고를 하여야 함
 - 세부심사기준 열람, 심사에 필요한 서류와 제출기한, 계약방법, 그밖에 심사에 필요한 사항 등을 입찰공고에 명시
- ② 입찰공고 시에는 예정가격 결정시 산출된 수입·지출의 예측원가를 자세히 공개하여 입찰참가자가 손익 분석을 할 수 있도록 하여야 함

4) 낙찰자 결정

- ① 최고가 낙찰
 - 수입의 원인이 되는 입찰에 있어서는 예정가격 이상으로서 최고가격으로 입찰한 자를 낙찰자로 결정함.
- ② 적격심사
 - 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 시행령 제42조에 따라 해당 지방자치단체에서 정한 적격심사기준에 따른다.
 - 관리위탁을 위한 적격심사기준을 별도로 정하고자 하는 경우에는 행정안전부장관과의 협의를 거쳐야 함
- ③ 협상에 의한 경우

- 재정지출의 부담이 되는 입찰에 있어 관리위탁 계약과 관련하여 전문성·기술성·창의성·긴급성, 공공시설물의 안전성 등이 인정되는 경우에 한하여 제한적으로 적용 가능함
- 입찰절차 및 계약체결 방법 등은 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 및 시행령과 예규에 따른다.

5) 입찰보증금

- ① 입찰보증금은 입찰금액의 100분의10 이상으로 한다.
- ② 낙찰자가 계약을 체결할 경우 입찰보증금은 계약보증금으로 처리한다.
- ③ 정해진 기간 내에 계약 체결하지 않을 경우 낙찰을 무효로 하고 입찰보증금은 지방자치단체에 귀속한다.

나. 수의에 의한 방식

1) 수의계약 대상

- ① 다른 법령에 따라 국가 또는 지방자치단체의 사무 또는 사업을 위탁 또는 대행할 수 있는 자에게 관리위탁을 하는 경우
- ② 영 제19조의5제1항제2호에서 행정안전부 장관이 정하도록 한 수의계약에 의할 수 있는 경우는 다음과 같다.
 - 특허 또는 신기술을 보유한 자가 아니면 해당 행정재산을 관리하기 곤란한 경우로서 사실상 경쟁이 불가능한 경우
 - 특수한 장비를 보유한 자가 아니면 해당 행정재산을 관리하기 곤란한 경우로서 사실상 경쟁이 불가능한 경우
 - 마을 공동이용시설 등의 관리·운영을 위해 해당지역 마을회 등 마을공동체에 위탁하고자 하는 경우
 - 「지역자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법」 제78조제2항제1호가목에 따라 특수상황지역, 성장촉진지역, 농산어촌, 도시활력 증진지역 개발사업으로 조성된 시설을 해당 마을법인이나 마을단체에게 위탁하고자 하는 경우
- ③ 2회에 걸쳐 유효한 일반입찰이 성립되지 아니한 경우

2) 평가기준

- ① 수의계약으로 관리위탁을 하려는 경우에는 아래의 결격사유에 해당하지 않는 자를 대상으로 하여야 한다.
 - 견적서 제출 마감일 현재 부도·파산·해산·영업정지 등이 확정된 경우
 - 입찰참가자격 제한기간 중에 있는 자
 - 견적서 제출 마감일 기준으로 부정당업자 제재 처분을 받고 그 종료일로부터 6개월이 지나지 아니한 자
 - 견적서 제출 마감일 기준 최근 6개월 이내에 해당 지방자치단체와의 계약 및

그 이행과 관련하여 정당한 이유 없이 계약에 응하지 아니하거나 포기서를 제출한 사실이 있는 자

- 수의계약 체결일 현재 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 제 33조에 해당하는 자
 - 그밖에 지방자치단체의 장이 계약이행능력이 없다고 판단되는 명백한 증거가 있는 자
- ② 지방자치단체의 장은 결격사유가 없는 자 중에서 관리위탁 수행능력, 사업수행계획 등을 고려하여 수의계약으로 관리수탁자를 선정하되, 평가심사에 필요한 세부항목 등은 지방자치단체의 장이 직접 정한다.

7. 위·수탁 계약

가. 계약체결

1) 수탁기관이 선정되면 수탁기관과 계약을 체결하여야 함

- 지방계약법에 따라 계약서를 작성

2) 계약체결 시에는 위탁내용, 위탁기간, 위탁료에 관한 사항, 수탁자의 의무, 계약내용 위반 시 의무이행 등 필요한 사항을 포함하여야 함

3) 지방자치단체의 장은 수탁재산의 원형이 변경되는 대규모 수리나 보수는 직접 처리하되, 수탁기관이 관리·운영에 필요한 시설개선은 수탁기관의 부담으로 하도록 할 수 있음

4) 관리위탁 행정재산의 제3자 사용·수익

① 관리위탁 행정재산의 수탁자가 다른 사람으로 하여금 사용·수익하게 하려는 경우에는 관리위탁 기간 내에서 하여야 함

② 법 제27조제4항에 따라 재산의 사용허가를 받은 것으로 보는 자는 해당 관리위탁의 조건에 반하지 않는 범위에서 해당 지방자치단체의 장의 승인을 받아 그 행정재산을 다른 자에게 사용·수익하게 할 수 있음

※ 수탁재산 중 식당·매점 등과 같은 수익재산이 해당함

③ 수탁자가 다른 자에게 사용·수익하게 하려는 경우 관리위탁의 조건에 반하지 않도록 위·수탁계약 시 수탁재산 사용계획서를 제출토록 하여 심사하여야 함

④ 수탁자가 다른 자에게 사용·수익하게 하는 경우 계약방법은 영 제13조에 따르고, 사용료는 영 제14조에 따라 계산하여야 함

5) 관리위탁을 받은 자는 미리 해당 지방자치단체의 장의 승인을 받아 이용료를 징수하여 이를 관리에 드는 경비에 충당하거나, 그 행정재산의 효율적 관리 등으로 인하여 이용료 수입이 증대된 경우 그 증대된 수입의 전부 또는 일부를 관리위탁을 받은 자의 수입으로 할 수 있으며, 지방자치단체는 관리위탁을 받은 자에게 관리에 드는 경비를 지원할 수 있으므로 이를 위·수탁계약서에 명확히 반영

하여야 함

- 6) 향후 발생하는 수영장 입장료, 문화회관 관람료, 주차요금 등과 같이 공공시설에 대해 조례로 정하여 이용자에게 징수하는 이용료는 지방자치단체가 지원하는 위탁료와 상계처리가 가능할 것이므로 자체수입이 위탁비용을 대신하도록 하는 입찰을 통한 계약체결도 가능함

나. 계약금액 조정

- 1) 계약금액의 조정은 지방자치단체가 경비를 보존하는 재정지출의 부담이 되는 경우에만 적용한다.
- 2) 재산관리 위탁내용의 변경으로 인한 계약금액의 조정
 - ① 지방자치단체의 장은 관리위탁 대상 재산의 목적상 필요하다고 인정될 경우에는 아래의 재산 관리내용을 관리수탁자에게 지시할 수 있다.
 - 추가업무 및 특별업무의 수행
 - 특정 재산관리 항목의 삭제 또는 감소
 - ② 지방자치단체의 장은 계약금액을 조정하는 경우에는 관리수탁자의 계약금액 조정 청구를 받은 날로부터 30일 이내에 계약금액을 조정해야 한다. 이 경우 예산배정의 지연 등 불가피한 경우에는 관리수탁자와 협의하여 그 조정기한을 연기할 수 있으며, 계약금액을 조정할 수 있는 예산이 없는 때에는 업무량 등을 조정하여 그 대가를 지급할 수 있다.
 - ③ 지방자치단체의 장은 관리수탁자의 계약금액조정 청구내용이 부당함을 발견한 때에는 지체 없이 필요한 보완요구 등의 조치를 해야 한다.
 - ④ 지방자치단체의 장이 재산관리 위탁내용의 변경을 지시하거나 승인한 경우에 계약금액조정은 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제74조제1항부터 제7항까지의 계약금액의 조정을 준용한다.
- 3) 물가변동으로 인한 계약금액의 조정
 - ① 물가변동으로 인한 계약금액의 조정은 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제73조와 시행규칙 제72조에 정한 바에 따른다.
 - ② 계약금액을 증액하는 경우에는 관리수탁자의 청구에 의하고, 조정된 계약금액은 직전의 물가변동으로 인한 계약금액 조정기준일로부터 90일 이내에 이를 다시 조정할 수 없다. 다만, 천재·지변이나 원자재의 가격급등으로 해당 기간 안에 계약금액을 조정하지 아니하고는 재산의 관리가 곤란하다고 인정되는 경우에는 계약을 체결한 날이나 직전 조정기준일로부터 90일 이내에도 계약금액을 조정할 수 있다.
 - ③ 관리수탁자가 계약금액의 증액을 청구하는 경우에는 계약금액 조정 내역서를 첨부해야 한다.
 - ④ 지방자치단체의 장은 계약금액을 증액하는 경우, 계약상대자의 청구를 받은

날부터 30일 이내에 계약금액을 조정해야 한다. 이 경우 예산배정의 지연 등 불가피한 경우에는 관리수탁자와 협의하여 그 조정기간을 연장할 수 있으며 계약금액을 증액할 수 있는 예산이 없는 때에는 업무량 등을 조정하여 그 대가를 지급할 수 있다

4) 그밖에 계약내용의 변경으로 인한 계약금액의 조정

- 지방자치단체의 장은 관리 위·수탁계약에 있어서 재산관리 위탁내용의 변경 또는 물가변동으로 인한 계약금액의 변동 외 그 밖에 계약내용의 변경으로 인하여 계약금액을 조정할 필요가 있는 경우에는 그 변경된 내용에 따라 실비를 초과하지 아니하는 범위 안에서 이를 조정하고, 이 경우에는 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제74조 제7항을 준용한다.

다. 계약의 해지

1) 지방자치단체의 장은 행정재산의 관리위탁 계약체결 시 다음 어느 하나에 해당하면 계약을 해지하는 내용을 계약서에 명시하여야 한다.

- ① 관리수탁자가 위탁재산의 관리를 게을리 하였거나 그 사용 목적에 위배되게 사용한 경우
- ② 지방자치단체의 장의 승인 없이 위탁재산의 원상을 변경한 경우
- ③ 거짓 진술, 거짓 증명 서류의 제출, 그 밖의 부정한 방법으로 계약한 사실이 발견된 경우
- ④ 그 밖에 계약 내용에 포함된 계약해지 사유가 발생한 경우

2) 지방자치단체의 장은 관리수탁자가 정당한 이유 없이 계약상의 의무를 이행하지 아니하면 계약을 해지하고 계약보증금을 지방자치단체에 세입 조치하여야 한다.

3) 지방자치단체의 장은 관리위탁 계약이 해지된 경우 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」에 따라 위탁료 정산, 부정당업자 제재 등의 필요한 조치를 취하여야 한다.

라. 위탁기관의 감독

지방자치단체의 장은 관리위탁 계약 시 아래의 사항을 계약내용에 명시하여야 한다.

- 1) 지방자치단체장의 위탁재산에 대한 관리·감독 권리(운영기준 제10조의2 관련)
- 2) 관리수탁자의 위탁재산 운영에 있어 선량한 관리자로서의 주의 의무 및 사회질서에 반하거나 정치활동 등 관리위탁의 본래 목적 외의 활용 금지

마. 부정당업자 제재

1) 입찰에 참가하여 낙찰자로 결정된 자가 정당한 이유 없이 계약을 이행하지 아니하는 경우

- 2) 위·수탁 계약을 체결한 이후 정당한 이유 없이 계약이행을 하지 아니하거나 계약서에 정한 조건을 위반한 경우
- 3) 부정당업자에 대해서는 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 제31조」에 따라 입찰참가자격을 제한하여야 한다.