

第 5 期定期総会開催のご案内

謹啓 時下益々ご清栄のこととお喜び申し上げます。

さて、今般、管理規約第40条第3項に基づき、下記により第5期定期総会を開催いたしますので、ご多用中のところ誠に恐縮ですが万障お繰り合わせの上、ご出席下さいますようお願い申し上げます。

つきましては、当日ご出席の場合は別紙出席通知に、また止むをえずご欠席の場合は議決権行使書または委任状に記入、押印のうえ、11月10日(日)までに406号室岡村理事長宅集合郵便受けへご提出願います。

敬具

記

1. 日 時 平成14年11月17日(日) 午前 9:30 ~ 10:00 重要事項説明会
午前10:00 ~ 12:00 第5期定期総会

2. 場 所 ナイスステージ湘南台集会室
お手数ですがイスを持参してください

3. 議 題

	ページ
第1号議案 第5期事業報告案及び収支決算案	2
第2号議案 管理委託契約の変更について	2
第3号議案 管理規約の変更について(特別決議)	3
第4号議案 使用細則の変更について	4
第5号議案 第6期事業計画案及び収支予算案	6
第6号議案 第6期管理組合役員改選	6

4. ご持参いただくもの
本案内状、管理規約集

添付資料；

	ページ
(1) 第5期事業報告書(案)	8
(2) 第5期収支決算書(案)	11
(3) 第5期貸借対照表(案)	13
(4) 備品台帳	14
(5) 監査報告書	15
(6) 残高証明書	16
(7) マンション総合保険証券	18
(8) 第5期収支明細書	19
(9) 第6期事業計画案	26
(10) 第6期年間事業計画表兼進行管理表	29
(11) 第6期収支予算案	31
(12) 定額管理費内訳	33
(13) 年末特別清掃見積書	34
(14) 排水管清掃見積書	35
(15) 緑地管理工見積書	36
(16) コニファー植え替え工見積書	38
(17) 都市ガス警報器取替工事見積書	40
(18) 玄関錠ケース工事見積書	41

以上

ナイスステージ湘南台管理組合 第5期定期総会議案説明書

(決議方法について)

「特別決議」と記された議案は管理規約第45条第3項に該当しますので、組合員総数(60)の4分の3以上(45)および議決権総数(62)の4分の3以上(47)で決めます。それ以外の議案は普通決議として管理規約第45条第2項により、出席組合員の議決権の過半数で決し、可否同数の場合は、議長の決するところによります。普通決議の場合、採決は議長の持つ1議決権を留保した形で行いますが、議長に委任された議決権までは留保されませんので、委任状の数だけ議長は採決に参加します。

第1号議案 第5期事業報告案及び収支決算案

第5期(平成13年9月1日～平成14年8月31日)の事業報告書案(8～10ページ)及び収支決算書案(11～14ページ)について、別紙の通りご報告いたしますので、ご承認願います。

監査報告書は15ページ、銀行口座の残高証明書は16～17ページ、マンション総合保険証券は18ページ、収支明細は19～25ページをそれぞれご参照ください。

(補足説明)

1. 当初、保険料は掛け捨て分全額を支出として予算計上していましたが、会計処理方法の適正化により、1年分のみを一般会計に計上し、残りは前払い費用として資産として計上する方法に改めています。
2. 8月末で管理費等の未収金が3件で¥xxx,xxxありますが、このうち2件(計¥xx,xxx)は銀行口座の名義変更手続きに伴う一時的な納入遅れで9月末で納入済みです。残りの1件(¥xxx,xxx)については毎月¥xx,xxxの分割払いで納入していただいております、平成15年8月で完納の予定です。

第2号議案 管理委託契約の変更について

平成15年1月にG社との管理委託契約が満了することに伴い、管理委託契約書の内容を下記の通り変更した上で、契約を更新しますので、ご承認願います。

なお、定額管理費の内訳につきましては33ページをご参照ください。

- | |
|---|
| 1. 定額管理費 |
| p.2
(委託業務に要する費用の負担及び支払方法) |
| 第6条2 定額委託料の額 月額xxx,xxx円 変更 xxx,xxx円 |
| 消費税等 (xx,xxx円) (xx,xxx円) |
| 2. 本契約の有効期間 |
| p.4
(本契約の有効期間) |
| 第20条 本契約の有効期間は、平成13年9月1日より平成15年1月31日までとする。 |
| 変更 本契約の有効期間は、平成15年2月1日より平成16年1月31日までとする。 |
| 3. 定期清掃サイクル |
| p.11
(2) 定期清掃業務仕様書 2ヶ月1回(2,4,6,8,10,12月) |
| 変更 年4回(9,12,3,6月) |
| 4. エレベーター遠隔監視 |
| p.12 (2) 業務実施の要領 |
| 3エレベーター設備、フルメンテナンス仕様による点検整備、ビデオカセット交換1回/月 |
| 変更 遠隔監視による点検、整備ビデオカセット交換3ヶ月に1回 |
| 5. エレベーター監視カメラ保守契約切れ |
| p.12 (2) 業務実施の要領 |
| 3 エレベーター設備、ビデオカセット交換1回/月 |
| 変更 ビデオカセットの交換は3ヶ月に1回実施する。 |
| 6. 機械式駐車場のピット内清掃 |
| p.12
外観点検1回/月、点検、整備4回/年とし、 |
| p.13 欄外下5行目
機械式駐車装置のピット清掃は適宜実施する。 |
| 変更 点検整備の都度、必要に応じてピット内清掃を実施する。 |
| 7. 管理員の休日 |
| p.9(2) 業務実施の態様 |
| (2) 管理員の休日は夏期休暇4日、年末年始休暇4日(12月31日、1月2日、3日、4日) |
| 変更 管理員の休日は夏期休暇4日、年末年始休暇5日(12月31日、1月1日、2日、3日、4日) |
| 8. 未収納金の支払催促期間 |
| p.6(4) 未収納金の徴収の |
| □ 未収納者に対し、支払期限3ヶ月間 |
| 変更 未収納者に対し、支払期限12ヶ月間 |

第3号議案 管理規約の変更について(特別決議)

(1) 専有部分の範囲

一般に、マンションの窓枠のクレセントを防犯対策で鍵付きのものに交換する方がいらっしゃいます。もともと玄関扉の鍵が専有部分となっており、個人で自由に交換できるようになっていることと同様に考えれば、窓枠のクレセントも本来は専有部分とし、個人で自由に交換できるべきと考えます。このことから、管理規約第7条と、別表1を下記の通り変更することを提案します。

第7条(専有部分の範囲)第2項(3)
(現行)窓枠、窓ガラス、面格子および網戸は、専有部分に含まれないものとする。
(変更案)窓枠(クレセントを除く)、窓ガラス、面格子および網戸は、専有部分に含まれないものとする。

別表1 共用部分 1.建物共用部分
(現行)玄関扉、窓枠
(変更案)玄関扉(鍵および内側塗装部分を除く)、窓枠(クレセントを除く)

(2) 使用細則等

「来客用駐車場使用細則」等、新たな使用細則が制定されるたびに規約に加文する必要のないように、使用細則の具体的な名称は規約中には例示しないことにします。

第17条(使用細則等)
(現行)対象物件の使用については、別に、使用細則、エレベーター使用細則、自転車置場使用細則、駐車場使用細則、宅配ボックス使用細則、集会室使用細則等(以下「使用細則等」という。)を定めるものとする。
(変更案)対象物件の使用については、別に使用細則等を定めるものとする。

(3) 標準管理規約に従った記述の追加

平成9年2月に改定された「中高層共同住宅標準管理規約」に従い、以下の記述の不足部分を追加提案します。

下記第67条は追加になるため、以下順次繰り下げの条文に変更します。

第20条(敷地および共用部分等の管理に関する責任と負担)
2項 専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。

第46条(議決事項)
- 第20条2項に定める管理の実施
- 長期修繕計画の作成又は変更

第52条(議決事項)
- 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
- 第16条に定める承認又は不承認

第66条(合意管轄裁判所)
2項 第46条(6)に関する訴訟についても、前項と同様とする。

第67条(藤沢市及び近隣住民との協定の遵守)
区分所有者は、管理組合が藤沢市間又は近隣住民との締結した協定について、これを誠実に遵守しなければならない。

第4号議案 使用細則の変更について

(1) 使用細則

現在は様式の定めがないため、一般禁止事項の次に以下の通り追加することを提案します。

申請書、誓約書及び届出書等の様式

(1) 専有部分の修繕等

管理規約第16条1項及び2項による申請書の様式は別紙1のとおりとする。

(2) 専有部分の貸与

管理規約第18条2項による契約書の条項及び誓約書の様式は別紙2のとおりとする。

(3) 届出義務

管理規約第29条による書面届の様式は別紙3のとおりとする。

様式1

専有部分修繕等工事申請書		平成	年	月	日
ナイスステージ湘南台管理組合 理事長	殿	氏名		印	
下記により、専有部分の修繕等の工事を実施することとしたいので、当マンション管理規約第16条の規定に基づき申請します。					
記					
1. 対象住戸	号室				
2. 工事の内容					
3. 工事期間	平成	年	月	日	
	平成	年	月	日	
4. 施工業者					
5. 添付書類					
設計図、仕様書及び工程表					
専用部分修繕等工事承認書		平成	年	月	日
殿					
平成	年	月	日	号室における専有部分の修繕等の工事については、実施することを承認します。 (条件)	
理事長		ナイスステージ湘南台管理組合			

(参考) この様式は「中高層共同住宅標準管理規約」による

賃 貸 借 契 約 書	
<p>1. _____条 賃借人は、対象物件の使用、収益に際して、ナイスステージ湘南台管理規約及び同使用細則に定める事項を誠実に遵守しなければならない。</p> <p>2. 賃借人が、前項に規定する義務に違反したときは、賃貸人は、本契約を解除することができる。</p>	
誓 約 書	
<p>私は、_____ (賃貸人)とのナイスステージ湘南台 _____号室(以下「対象物件」という。)の賃貸借契約の締結に際し、下記事項を誓約します。</p>	
記	
<p>対象物件の使用に際しては、ナイスステージ湘南台管理規約及び同使用細則に定める事項を誠実に遵守すること。</p>	
<p>平成 _____年 _____月 _____日</p>	
<p>ナイスステージ湘南台管理組合 理事長 _____ 殿</p>	
<p style="text-align: right;">住所 _____ 氏名 _____</p>	
印	

(参考) この様式は「中高層共同住宅標準管理規約」による。

届 出 書		平成 _____年 _____月 _____日
<p>ナイスステージ湘南台管理組合 理事長 _____ 殿</p>		
<p>当マンションにおける区分所有権の取得及び喪失について、下記のとおり届け出ます。</p>		
記		
1. 対象住戸	_____号室	
2. 区分所有権を取得した者	氏名 _____	
3. 区分所有権を喪失した者	氏名 _____	
4. 区分所有権の変動の年月日	平成 _____年 _____月 _____日	住所(移転先)
5. 区分所有権の変動の原因		

(参考) この様式は「中高層共同住宅標準管理規約」による

(2) 来客用駐車場使用細則

末尾に以下の通り加文することを提案します。

平成13年11月18日制定施行。

(3) 駐車場使用細則

末尾に以下の通り加文することを提案します。

第10項は平成12年11月23日追加施行。
駐車位置の再抽選、駐車場使用料、平成13年11月18日追加施行。

(4) 防犯カメラ運用規則(案)

エレベーター内に設置された防犯カメラで録画されたテープの管理方法が定まっていないため、プライバシー保護の観点から以下の通り運用規則を定めることを提案します。

防犯カメラ運用規則(案)

- (1) 録画装置及び録画済みテープは理事会が施錠管理を行う。
- (2) 録画済みテープの閲覧は事件が発生した場合のみとし、理事会の承認を必要とする。
- (3) 閲覧は管理組合役員の立会いの元で行い、閲覧によって知り得た情報は、第三者に口外したり公表してはならない。
- (4) 事件の証拠として録画済みテープを提出する場合は、理事会の承認を必要とする。
- (5) 録画テープは3ヶ月ごとに新品に交換し、同時にヘッド清掃を行う。
- (6) 録画装置から取り出した録画済みテープは最低2週間施錠保管した後、3ヶ月以内にテープを裁断して廃棄する。

第5号議案 第6期事業計画案及び収支予算案

第6期(平成14年9月～平成15年8月)の事業計画案(26～30ページ)と収支予算案(31～32ページ)を別紙の通り作成いたしましたので、ご承認願います。

定額管理費の内訳は33ページ、それ以外の費用に関する見積書は34～41ページをご参照ください。

第6号議案 第6期管理組合役員改選

第6期の理事(3名以上)と監事(1名)を選出します。今回は立候補者がいないため、下記の輪番制役員候補4名を理事・監事とすることをご承認願います。

理事候補

	部屋番号	氏名(敬称略)	役職
Dブロック	xxx	K. K.	理事長
Aブロック	xxx	S. H.	副理事長
Bブロック	xxx	K. E.	理事(自治会担当)

監事候補

	部屋番号	氏名(敬称略)	役職
Cブロック	xxx	G. M.	監事

なお、理事長の交代により管理組合の預金口座名義を新理事長名に変更いたします。

その他(議案外事項)

今年2月に配布した管理規約集の中で、管理規約の以下の各条文の番号に印刷間違いがありました。次の通り訂正させていただきます。

第45条9の文言中の、第40条を第41条
第46条(5)の文言中の、第25条を第26条
第57条4の文言中の、第24条を第25条
第57条7の文言中の、第61条を第62条
第60条の文言中の、第25条を第26条

以上

(監査報告書)

以上の通り報告いたします。

平成 年 月 日

理事長

印

上記の収支決算書は監査の結果適正であることを認めます。

平成 年 月 日

監事

印

第6期事業計画案

0. 事業方針

<p>(指針) マンションの資産価値を維持し、永く安心して快適に住むことのできる良好な住環境を確保する</p> <p>(目標)</p> <p>(1) 管理組合の在り方</p> <ul style="list-style-type: none"> - 管理組合を主体としたマンション管理を行う - 適正な運営と健全な経理を確保する - 管理の委託の内容を十分検討して管理事務を委託する <p>(2) 区分所有者の在り方</p> <ul style="list-style-type: none"> - 管理組合の一員としての役割を十分認識する - 管理組合の運営に関心を持つ - 管理組合の運営に積極的に参加する <p>(重点施策)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 管理委託契約変更に伴う重要事項説明 - コスト削減 - 管理規約の見直し - 広報活動とアンケート調査
--

1. 共用部分等の保守・保全・保安に関する業務計画

項目	業者名	摘要
定期清掃	G社 (請負業者: K社)	年4回実施 (12月、3月、6月、9月)
年末特別清掃	G社 (請負業者: K社)	年1回実施 (12月) 蛍光灯器具の一斉清掃は行わない (交換の都度清掃) (年間¥xx,xxxの削減)
エレベーター保守	G社 (請負業者: T社)	リモート点検(ただし3ヶ毎に有人点検) 法定点検年1回実施 (平成15年8月) 防犯カメラの保守契約満了のため、 月額(税別)¥xx,xxx -> ¥xx,xxx(平成15年2月~) (年間¥xx,xxxの削減)
機械式駐車場保守	G社 (請負業者: S社)	年4回実施 (10月、1月、4月、7月) ピット内清掃は保守点検の際に行う
消防用設備保守	G社 (請負業者: K社)	年2回実施(外観・機能:10月、総合:4月)
受水槽清掃	G社 (請負業者: N社)	年1回実施 (4月)
簡易専用水道検査	(社)神奈川県保健協会	年1回実施 (1月)
排水管高圧洗浄	N社	3年毎に実施 前回¥xxx,xxx -> ¥xxx,xxx(¥xxx,xxxの削減) + ¥xx,xxx(内視鏡検査)
月次建物設備点検	G社	毎月実施
年次建物設備点検	G社	年1回実施 (3月)
植栽維持管理	T社	年3回実施 (グリーンコーン剪定・レッドロビン剪定・芝刈り:12月、高中木剪定・低木剪定・レッドロビン剪定・芝刈り・消毒・施肥:6月、消毒:8月)
機械警備	G社 (請負業者: C社)	24時間
宅配ロッカー保守	S社	年間保守契約
自家用電気工作物設備 (キュービクル)保守	(財)関東電気保安協会	年6回実施 法定点検年1回実施(8月)
共用灯取替		適宜取替とし、一斉取替は行わない
精電器		年間保守契約は結ばない

2. 補修・修繕工事計画

項目	業者名	摘要
ガス漏れ警報器一斉交換	F社	平成14年9月実施(5年毎)
カム送り解錠対策工事	F社	平成14年10月実施
給水ポンプオーバーホール	N社	実施日未定(設備点検時あるいは点検・警報等により異常が認められた時点で修理)
機械式駐車場修繕工事	未定	実施日未定(実使用上または設備点検時に異常が認められた時点で修理)
屋上防水層塗装工事	M社	3年保証(～平成16年12月31日)
鉄部塗装工事	M社	3年保証(～平成17年 2月28日)

項目	業者名	摘要
新マンション総合保険 (億 万円)	T社 (代理店: G社)	平成14年4月27日新規加入(保険期間: 平成14年4月27日～平成19年4月27日) 施設賠償責任保険を特約で付加

4. 資金運用計画

項目	摘要
普通預金	M銀行横浜支店(上限1,000万円、当面使用予定のない剰余金は適宜定期預金へ振替)
定期預金	Y銀行鶴見支店 万円 T銀行湘南台支店 万円 その後もペイオフ対策のため、上限1,000万円として各金融機関に分散させる

5. 組合行事計画

項目	実施日
第5期定期総会	平成14年11月実施
クリスマスツリー設置	平成14年11月実施
駐輪場抽選会	平成15年2月実施
消防訓練	平成15年3月実施

6. その他業務計画

項目	摘要
かながわマンション管理組合ネットワーク	神奈川県内マンション管理組合との情報交換、修繕工事等に関する専門的支援 年会費 xx,xxx円
管理についてのアンケート調査	管理会社、管理組合活動に対するアンケート調査を実施 問題点の把握と改善策の立案・実施 平成15年3月実施
緊急連絡先の調査	災害時や留守宅での事故・トラブル発生時に、居住者の方に連絡がとれるようにする 実施日未定
管理規約の見直し	区分所有法の改正及び標準管理規約の改正に伴い、管理規約の見直し・変更を行う

7. 理事会運営計画

項目	摘要
理事会の役割	総会で決議された事業計画・収支予算に基づき、管理組合業務を遂行する 一般修繕費や予備費の用途等、総会の決議内容で詳細が定まっていない事項については、理事会への付託事項とみなして、理事会決議に基づいて業務を遂行する
定例理事会	毎月第2土曜日開催 19:00 - 21:00時 集会室 (定期総会後は未定) 開催日時・場所を7日前までに連絡し、誰でも気軽に参加できるようにする 役員が都合により理事会に出席できないときには配偶者等が代理として出席することを認める 議案書は各自が作成し、理事会の前日までに配布する 議事録はその次の理事会で内容確認した後、すみやかに回覧・押印し、集会室書庫に保管
管理組合ニュース発行	理事会開催日の翌々週の火曜日発行(理事会の10日後) 編集後記は全役員が輪番制で執筆(原稿は理事会の翌週の水曜日までに提出) 理事会の翌週の金曜日までに素案を全役員に配布し、全役員は理事会の翌々週の日曜日までに内容を確認(定期総会後は未定)
ホームページ運営	適宜更新(定期総会後は未定)
支払い関係書類	理事長(または副理事長)は毎回理事会に理事長印を持参する 理事会の冒頭で全員で内容の確認を行い、その結果に基づいて理事長がその場で承認印を押す
立替金の清算	1月分まとめて理事会後に行うか、あるいは発生の都度行ってもよい 清算はレシートに部屋番号・名前・購入品目を記入し、G社に渡す
管理員室の鍵	役員全員が保管する
意見箱の鍵	理事のうち3名が保管し、定期的にチェックする
集会室書庫の鍵	役員全員が保管する
防火管理委員会	消防計画に従い、役員が防火管理委員会委員と自衛消防隊員を兼ねる
自治会活動	自治会担当理事またはその配偶者が自治会役員となる 任期は平成15年4月～平成16年3月とする 自治会からの回覧は原則として自治会担当理事が各ブロック輪番制役員に配布し、それぞれのブロックで回覧する
管理組合通帳の銀行印	理事長が個人で保管する
積立マンション保険証券	積立マンション保険証券は副理事長が個人で保管する
第7期事業計画案・収支予算案	平成15年8月末までに暫定事業計画案・予算案として理事会で決議する 内容の審議および決議には第7期役員候補にも参加していただく

以上