

平成14年11月 1日

ナイスステージ湘南台管理組合
組 合 員 各 位

ナイスステージ湘南台管理組合
理事長 O.Y.

第5期定期総会開催のご案内(案)

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期臨時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xxx号室0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；(公開版では以下は割愛させていただいております)

	ページ
(1) 第5期事業報告案 -----	7
(2) 第5期収支決算案 -----	9
(3) 第5期勘定元帳 -----	9
(4) 第6期事業計画案 -----	24
(5) 第6期収支予算案 -----	27

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)の事業報告案及び収支報告案を別紙の通り作成いたしましたのでご承認願います。

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。

- | |
|---|
| 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回管理員が実施する。 |
| 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
<input type="checkbox"/> 未収納者に対し、支払期限3ヶ月間
変更 未収納者に対し、未収納金を支払われるまでフォローする。 |

第3号議案 管理規約の変更について(特別決議)

(1) 専用部分の範囲

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(専用部分の範囲)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

新たに「来客用駐車場使用細則」が制定されましたので、加文します。

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、エレベーター使用細則、自転車置場使用細則、駐車場用細則、宅配ボックス使用細則、集会室使用細則、来客用駐車場使用細則等(以下「使用細則等」という。)を定めるものとする。

(4) 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。

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。

(3) 藤沢市及び近隣住民との協定の遵守

藤沢市及び自治会等から今後なんらかの申出があった場合は定めがなく対応出来ません。住宅宅地審議会が定めた「中高層共同住宅標準管理規約」に従って追加提案します。下記の管理規約を第67条とし、以下順次繰り下げの条文に変更します。

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。

専有部分修繕等工事申請書		様式 1
		平成 年 月 日
ナイスステージ湘南台管理組合	殿	氏 名
理事長		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 日に申請のありました		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

様式 2

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。
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。

誓 約 書

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。

記

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。

平成 _____ 年 _____ 月 _____ 日

ナイスステージ湘南台管理組合
理事長 _____ 殿

住所
氏名

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

様式 3

平成 _____ 年 _____ 月 _____ 日

ナイスステージ湘南台管理組合
理事長 _____ 殿

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。

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
5. 区分所有権の変動の原因 住所(移転先) _____

(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見合の元で行い、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)の事業計画案と収支予算案を別紙のように作成しましたのでご承認願います。

第6号議案 第6期管理組合役員改選

第6期の監事(1名)と理事(3名以上)を決定するために、立候補を募ります。なお、輪番制による役員候補は下記の4名です。

監事候補

	部屋番号	氏名(敬称略)	備考
ブロック			

理事候補

	部屋番号	氏名(敬称略)	備考
ブロック			
ブロック			
ブロック			

理事長、副理事長及び自治会担当理事は選出された理事の互選で総会後に決定し、総会議事録にその結果を記載します。

また、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。次の通り修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

残高証明書の写し

新マンション保険証券の写し