

## ナイスステージ湘南台管理組合ニュース Vol.35 (2003年9月号)

かながわマンション管理組合ネットワーク正会員 緊急連絡先(休日・夜間):0120-xx-xxxx <http://www3.to/nicestage/>  
「もう少しもう少しと、頑張ろうとしている時が一番幸せな時」

### 管理委託契約書の変更について

今年4月に国土交通省が発表した「マンション標準管理委託契約書」は、マンション管理組合と管理会社が締結する管理委託契約書の標準的なモデルを定めたものです。当初1982年に「中高層共同住宅標準管理規約」として定められましたが、2001年の「マンション管理適正化法」の施行などを受けて、21年ぶりに改訂されました。

当管理組合も来年1月に現在のG社との契約が満了することに伴い、上の標準管理委託契約書の改訂に沿った形での変更を予定しています。基本的に管理業務の内容は現状を維持したままで、契約書の記述を改善する形になります。具体的な変更内容については、現在合人社と詰めを行っている段階ですが、現在の契約書と比べてどのような点を変更しようとしているか、主なポイントをご紹介します。11月の定期総会でみなさんの承認をいただく予定ですので、よろしくお願いいたします。

### 損害保険等の証券の保管を削除

積立マンション保険の証券は有価証券とみなされるため、マンション管理適正化法76条(財産の分別管理)により、管理会社では保管ができなくなりました。すでに昨年の12月から副理事長が保管する形にしており、それを契約書上でも反映します。

### 管理事務の報告を追加

マンション管理適正化法77条(管理事務の報告)により、管理業務主任者による報告が義務付けられたことにより、事業年度終了後3ヶ月以内に報告することを契約書の中で明記します。

### 管理委託費の内訳を明示

従来から当管理組合では管理委託費の内訳を総会資料の中に添付していましたが、これを契約書の別紙として明示する形にします。

### 管理会社の通知義務を追加

管理会社が商号・住所を変更したり、破産・解散したりしたときには、速やかに書面にて管理組合に通知する義務を追加します。

### 守秘義務を追加

従来から当管理組合では、契約解除後に管理業務において知り得た情報を削除することを管理会社に義務付けていましたが、マンション管理適正化法80条(秘密保持義務)により、契約中も当然に守秘義務があることを明文化します。

### 自動更新条項を削除

従来の契約では、2ヶ月前に書面による申入れをしない限り、同一条件で1年間自動更新されることになっていましたが、契約の更新に当たって重要事項の説明や契約内容の書面の交付を義務付けたマンション管理適正化法72条(重要事項の説明等)・73条(契約の成立時の書面の交付)の趣旨に反するものであるため、これを削除します。

### 経営破綻の場合に契約解除ができる条項を追加

管理会社の経営が破綻したり、マンション管理業の登録の取消しの処分を受けたりした場合には、契約途中でも直ちに解除ができるようになります。

(以下裏ページに続く)



## 9月～10月の予定

### 【管理組合活動】

09/23(火) 管理組合ニュース Vol.35(2003/09号)発行

10/11(土) 19:00-21:00 第7期第2回理事会 集会室

10/21(火) 管理組合ニュース Vol.36(2003/10号)発行

10/25(土) 19:00-21:00 第7期第3回理事会 集会室

### 【点検・清掃・修繕】

09/25(木) 定期清掃 9:00～16:00

10/14(火) 消防設備点検 9:30～11:45 (専有部分)

13:00～15:00 (共用部分)

### ～ 玄関周りのマーキングにご注意を！ ～

表札やポスト、電気やガスのメーター付近に意味不明の数字や文字が書かれていたり、色の付いたシールなどが貼られていたりしたら、要注意。悪質訪問業者や窃盗団が下調べの情報を記録しているとも言われています。気がついたら、すぐに消しましょう。

### いつでも解約ができる条項を追加

3ヶ月前に書面で解約の申入れをすることにより、いつでも契約の終了ができるようにします。

### 業務仕様書の項目を追加

従来仕様書には記載されていなかった下記の業務について別表の中で明記します。

- ・ 帳簿等の引渡し
- ・ 組合員等の名簿の整備
- ・ 理事会の開催日程等の調整、議事に係る助言、議事録案の作成
- ・ 総会の開催日程等の調整、組合員の出欠の集計等、議事に係る助言
- ・ 駐輪場・駐車場の抽選会や消防訓練等の支援業務
- ・ 各種点検、検査等に基づく助言等
- ・ 各種点検等の報告、届出
- ・ 図書等の保管
- ・ 無断駐車等の確認

### 清掃業務の仕様をより詳細に記述

日常清掃や定期清掃に関して、どの部分をどの頻度でどのように清掃するのかを別表の中で明記します。

### 建物点検、検査の内容を詳細に記述

建物や設備の点検に関して、どの部分をどの頻度でどのように点検するのか、具体的な点検項目を挙げて別表の中で明記します。

## 第1回理事会報告

### 1) 第7期の役員募集

現在、第7期の役員を募集中です。立候補される方は10月3日(金)までに、全戸に配布済みの所定の届出書にご記入の上、管理事務室ポストにご提出ください。役員の出選は11月の定期総会で行います。なお、当管理組合では、管理規約第33条(役員)第4項により、組合員の方以外に、その配偶者や一親等の親族の方も役員になっていただけます(ただし当マンションにお住まいの方に限ります)。

### 2) 定期総会までの日程

第6期定期総会までの日程を下記の通り決めました。今年の定期総会は11月16日(日)の午前中に行いますので、ご出席ください。

- 9/30(火) 第6期決算書を管理会社より入手
- 10/01(水)～10/10(金) 会計監査(後藤監事)
- 10/11(土) 理事会(総会議案書の審議)
- 10/25(土) 理事会(総会議案書の決議)
- 11/01(土) 議案書配布
- 11/10(日) 出席通知・委任状 提出期限
- 11/16(日) 第6期定期総会

### 3) エントランス底の雨漏り

エントランスの底に数箇所、雨漏りが原因とみられる白華現象(エフロレッセンス)が発生しています。これは、コンクリート内の水酸化カルシウム成分が流れ出し、空気中の二酸化炭素と反応して表面に白い粉が吹き出したもので、エントランス屋上のウレタン塗装の劣化によるものと思われます。現在、当マンションを施工したH社に無償補修をしてもらう方向で話を進めています。

### 4) ジェイコム湘南との覚書(案)

ケーブルテレビ会社のJ社が提示した覚書の原案に対して、当管理組合から各条文の修正案をJ社に提示し、現在協議中です。当管理組合が提示している主な修正点は下記の通りです。当覚書は11月の定期総会で承認をいただいた後に締結する予定です。

- (1) 原案ではテレビ共聴施設が管理組合の所有とされていますが、区分所有法に基づき、区分所有者の所有とする記述に改めます。
- (2) 原案では「保安器まで」がケーブルテレビ会社の所有で、「保安器以降」が管理組合の所有と定められていますが、この記述では保安器自体はいずれの所有か明確でないため、「保安器まで」という表現を「保安器の2次側端子まで」に変更し、保安器がケーブルテレビ会社の所有であることを明確にします。
- (3) 原案ではテレビ共聴施設全体の維持管理責任を管理組合に義務付けていますが、区分所有法により、各住戸内の設備についての維持管理責任は各区分所有者にあるため、管理組合の維持管理責任は共用部分のみに限定します。
- (4) 原案では覚書の有効期限は、本覚書の締結日から10年間とされていますが、従前の契約書ですでに当初の3年間の有効期限が切れて毎年1年ずつの自動更新状態にあり、今回の覚書は新規の締結ではないことから、これを1年間とします。

## 編集後記

九月に入っても夏を思わせるような暑い日々が続いております。しかしウォーキングをしていると田んぼの稲がほんのり色付きコスモスが風にゆれ秋の季節を感じるこの頃です。暑さ寒さも彼岸までとある様に早く過ごしやすい気候になり食欲の秋になってほしいものです。(か)

