

すぺりあ佐屋 総会議案(一部) 特集号

平成 14 年 11 月 1 日発行 スペリア佐屋管理組合

今期の定期総会は、 平成 15 年 3 月 30 日(日) の予定です。

今回の特集号では、総会議案の一部について事前に広報し、皆様のご質問やご意見をお伺いすることに致しました。

内容

1. 役員候補者選出細則(案)
2. 自転車置場増設について(案)
3. 事務局設置について(事後承認案)
4. インターネットについて(案)

【コメント】

1. 役員候補選出細則(案)

役員候補の選出につきましては従来から細則の内容で実施しておりますが、今回、正式に細則として決定するよう提案します。

2. 自転車置場増設について(案)

当マンションは子供が多く、将来的にも自転車置場の増設が必要になります。しかし、構内に増設する場所はなく、部外者に開放している敷地内歩道を利用するしか方法がないため、自転車(オートバイ)置場として利用するよう提案します。

3. 事務局設置について(案)

当管理組合は、主に金銭の収支について管理会社へ委託しており、ほとんどの業務は役員が行って来ました。しかし、当初はやむを得ないにしても、何時までも一部の役員に負担をかけることは適当なことではありません。

したがって、事務局員という専従制にして緊急措置として8月から実施しております。

実施する前には皆さんのご意見を伺いしましたが、反対の意見はありませんでしたので、事後承認の方法となります。

4. インターネット(光ファイバー装置)について(案)

インターネット利用者は、従来のアナログ、ISDL に続き、現在は ADSL が速い回線となっています。

終局的には光ファイバーが主流となるといわれておりますが、この場合、共用部分に「光成端キャビネット」を壁面につけるか設置する必要がありますので、管理組合の決議が必要になります。

しかし、光ファイバー回線は平成 15 年 3 月の定期総会前に使用可能になることが考えられますので、必要に応じて導入し、事後承認をお願いする場合があります。

役員候補者選出細則(案)

管理規約に基づき、役員候補者の選出細則について次のとおり定める。

(候補者)

1. 理事候補者は次のブロックより選出する。

ブロック	人数
南館・西ブロック	7名
南館・東ブロック	6名
東館ブロック	8名

監事候補者は次のブロックより選出する。

	平成 15 年	平成 17 年	平成 19 年	以後、繰り返し
南館・西ブロック				
南館・東ブロック				
東館ブロック				

(候補者選出方法)

2. 候補者は次の方法により選出する。

立候補により選出する。

立候補者が満たなかった場合は、役員に就任していない区分所有者から抽選により選出する。

(抽選方法)

3. 抽選は、区分所有者であっても未入居者や長期不在者は除外する。なお、抽選会は区分所有者に対し公開する。

(兼任の禁止)

4. 役員を優先し自治会の班長を兼任しないものとする。

(辞退の禁止)

5. 役員候補者、及び選任されたものの辞退は認めないものとする。万一、重大な事由が

あった場合は理事会に届け、理事会は次年度か次々年度に優先的に就任の変更をすることができるものとする。

(同居者の就任及び会議出席等)

6. 区分所有者の同居者(満 20 歳以上)が役員に選任された場合、又は各会議に出席の場合は、区分所有者がそのものに権限を委任したものと見做す。

(事務の委託)

7. 理事長は、この細則に定める事務の全部又は一部を管理会社に委託することができる。

(細則の改廃)

8. この細則の改廃は、総会者の過半数で決する。

(発効)

9. この細則は、平成 15 年 3 月 30 日から発効する。

この議案は、総会出席者の過半数の賛成で可決されます。

自転車置場増設について(案)

1. はじめに

自転車等の置場は、昨年ラック工事の施行により指定制としましたが、使用状況は次の通りです。 (平成 14 年 9 月 8 日現)

1. 自転車(高低ラック)	設置分	306 台	使用分	278 台	未使用分	28 台
2. 自転車(太いタイヤ)	設置分	26 台	使用分	26 台	未使用分	0 台
3. バイク等	設置分	28 台	使用分	27 台	未使用分	1 台

2. 今後の見通し

スペリア佐屋の状態では、まだまだ子供さんが増える傾向にあり、今後も相当数の自転車を所有するものと思われます。

3. 置き場所について

現在、敷地内を探しても適当な置き場所はありません。

もし、使用するとしたら東側と西側の敷地内歩道です。敷地ない歩道は、当初、原始規約では第三者の使用を認め、且つ、「歩道以外の用途に供してはならない」とありましたが、平成 13 年 4 月の第二回定期総会において削除し、「歩道は第三者の使用を認めるが、使用にあたっては管理組合の決定事項を守ることを条件とする。」に変更しました。

敷地内歩道はマンション建設の際に地域との経過についても尊重しなければなりません。最小限通行するスペースを確保しながら、区分所有者の権利も行使したいと考えます。

4. 場所の具体化について

西側の敷地内歩道の使用方法

- * バイク置場として使用します。
- * 壁面ブロックに盗難防止用のチェーンで固定できるパイプを取り付けます。
- * バイク等は、約 25 台分置ける予定です。
- * 車路の一部にラインを引き歩道を確保します。
- * 利用者は登録が必要としますが、当面、無料とします。
- * 当面は以上のように使用し、屋根設置、使用料等は今後検討します。

東側の敷地内歩道の使用方法

- * 自転車置場として使用します。
- * 線路側ブロックに盗難防止用のチェーンで固定できるパイプを取り付けます。
- * 自転車は斜めに置きラインを引き歩道を確保します。
- * 自転車は、約 166 台分置ける予定です。
- * 利用者は登録が必要とするが無料とします。
- * 当面は以上のように使用し、屋根設置、使用料等は今後検討します。

この議案は、管理規約第 47 条第 3 項二の「敷地及び共用部分等の変更」につき、組合員総数、議決権総数の 4 分の 3 以上の賛

事務局設置について(案)

スペリア佐屋管理組合は、当初から管理会社の不手際もあり事実上の自主的管理の道を歩んでまいりました。

また、そうしたことで多くの管理費等の節減をはかり、将来の修繕積立金に回すことが可能になり、当面は節減した費用で数々の改善事項を行ってきました。

しかし、こうした自主的管理と費用節減の裏では、一部の役員の個人的負担が大であるため考慮することが必要となり、本来総会における決議が必要であります。8月からは緊急措置として事務局員を採用し〇副理事長が次のような条件でその任にあっております。

勤務日時 原則として月～金曜日の午前9時より12時まで(月間 60時間)

給与 月 × × × 円

業務 管理組合、又は自治会の日常業務
理事会、又は理事長から委託された業務

以上のように、事務局設置を行うことを提案いたします。

この議案は、総会出席者の過半数の賛成で可決されます。

光ファイバー使用について(案)

入居者が光ファイバーを使用しインターネット等を利用する場合は、次のように取り扱うものとする。

1. 光ファイバーケーブルを、直接各住戸へ引き込むことは認めない。
2. 各住戸へ供給する光成端キャビネット等を共用部分に設置することを認める。
3. 光ケーブルに必要な簡易な諸工事(ケーブル貫通穴工事及びコンセント工事等)は管理組合の費用で施工する。
4. 光ファイバーケーブルを使用する場合は、供給業者に使用申請する前に、所定の手続きにより管理組合へ届けること。
5. 光ファイバー使用者は、管理組合に対し諸工事負担料を 2,000 円(初回のみ)納入し、納入金は一般管理費とする。
6. 光成端キャビネット等に要する電気使用料は、供給者または使用者が負担する。
7. 本件に明記されていない事項については、理事会の決議により実施する。

この議案は、総会出席者の過半数の賛成で可決されます。

総会議案(一部)についてご質問・ご意見をお寄せください。 締切り 11月末日

【ご質問・ご意見欄】

南西・南東・東_____号室

お名前_____