

すぺりあ佐屋

—誰にでも快適なマンションをめざし—

《発行》平成16年(2004)4月1日

《発行者》スペリア佐屋管理組合理事長

総会で決まった主な内容について

3月28日に開催された「第5回定期総会」において数々の大切なことが決定しましたので、主な内容についてお知らせします。

なお、詳細については原案通り可決しましたので、議案書(No.1・2)をご覧ください。

管理規約の主な変更内容

1. 副理事長の人数

今までは「副理事長は3名以内」でしたが、大規模修繕などを行う年度によって増やしたり、必要に応じ決められるように「若干名」に変更しました。

2. 役員の資格

今までの役員就任は「スペリアに居住する組合員」でありましたが、現実に組合員(区分所有者)でない配偶者などが就任するのが実情のため、「組合員と同居する配偶者と二親等以内の成人者」も資格者に加えました。

3. 大規模修繕工事の議決

十数年ごとに施工する大規模修繕工事は、今までは特別決議(区分所有者の4分の3以上の賛成)が必要でしたが、区分法の改正に併せて普通決議(総会出席者の過半数)に変更しました。

4. 別表5の追加

別表5を追加しました。これは、共用部分と専有部分の区分けの一覧表ですが、専用庭を使用する住戸の「樹木・扉」は共用から当該住戸の資産に変更しました。

細則の主な変更内容

1. マンション使用細則

○ 手すり・腰壁などからフトンや固定用具の落下が減りません。今回は、各事項が守れる住戸のみに認めることにします。

なお、今後も落下が続くことになれば、将来は「禁止」の提案を行うことを含んでおります。

- 共用廊下に 16 インチ以下の自転車を置く場合は、格子にヒモやワイヤーなどで固定してください。
 - 駐車場使用細則でも決まっておりましたが「敷地内での洗車は禁止」を加えました。
 - パティオ等の使用ルールを細則に加えました。ローラースケート等は従来は月曜日のみの利用が可を「保護者が同伴すれば日曜日に可」としました。
 - 訪問者が事故等を起こした場合は、招き入れた住戸側の責任を明確にしました。また、子供が入れた場合は親権者が許可したものと見なします。
 - 住民が対人、対物に損害を与えた場合は、管理組合が契約の「個人賠償責任保険」が使用できますが、適用にあたっては「事故等の経過について公表することを承諾する」などの条件を決めました。
2. 理事会運営細則
- 理事会の議長は理事長が務めることを「理事長が指名した役員が務める」としました。
3. 駐車場使用細則
- 車両登録番号が「3 と 8」が車庫証明を申請の場合は、車検証か購入契約書のコピーの提出が必要としました。
 - 車庫証明を不正に取得した場合は、取り消しや警察への通報を行えることにしました。
 - 車両に防犯センサーを設置の場合は、必要以上に感度を上げないようにしてください。
 - 駐車は白線の中央、または白線の中央から 20cm 以上離し駐車してください。
 - 場内は 10km 以下の安全速度を守ってください。
 - 今後、全戸の駐車場所を公表することにします。
 - 譲渡などで駐車場所を引き続き使用の場合は、管理費等の滞納がないなどのルールを決めております。ただし、縦列(2 台分)スペースについてはこの限りではありません。
 - 駐車スペースにバイク等を置くことは禁止です。
4. 集会室使用細則
- 月に一回以上利用するグループは団体登録を行っていただきます。
5. ゴミ処理細則
- ゴミを出すルールが守れない場合は内容を点検できることにしました。
 - ゴミ当番も細則に入れました。
6. 管理費等の滞納に関する細則
- 自動引き落とし以外の方法で納入の場合は「振込み証明書」を提示が必要です。
7. 動物飼育細則
- ペットを飼育する際に提出する書類等を明確にしました。
 - 混合ワクチン接種は任意とします。
 - 駐車場でフンをさせる住戸があり、今後は敷地内歩道を含む一切の敷地では抱くかゲージ等に入れて通行してください。
 - 大型犬を連れ出す場合は特に時間の制限を行いませんが、口輪を付けることを義務としました。
8. 自転車置場細則
- 東側と西側の敷地内歩道を置場として明文化しました。

- 平成 17 年から上記の登録料は 300 円(2 年間)とし使用料は無料とします。ただし、現在でも置場を利用の場合は登録が必要です。

9. 報酬に関する細則

- 変更事項はありません。

10. 役員候補選出細則

- 家族が入院等で役員就任が困難と考えられる住戸は、あらかじめ抽選から除外することにしました。

11. 金銭等の取扱いに関する細則

- 従来の「管理費等の取扱いに関する細則」の名称を変更しました。

12. 専有住戸の修繕工事細則

- 変更事項はありません。

13. 特別車両置場細則

- 従来のルールを細則化しました。

その他

- 各細則の「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。」を削除しました。
- 今後、自治会のあり方について検討することになります。

スペリア佐屋の資金管理について

カラスの鳴かぬ日はあっても、管理組合や町内会などにおけるお金の横領や不正が行われ
ない日はないといわれています。

当管理組合では、お金等に関する対応は次のように行っております。

- ①収支面の管理や通帳の保管は管理会社に委託し印鑑は管理組合で保管している。
- ②毎年、金融機関から「残高証明書」をとり議案書に掲載している。
- ③指定日に納入されなかった管理費等や集会室使用料等の現金扱いを止め、銀行引き落としに変更した。
- ④「金銭等の細則」を決め小口現金の取扱いに制限を設けている。
- ⑤小口現金通帳へ送金依頼を管理会社に依頼の場合や、自動引き落とし以外の支払いは、三役の承認を必要とする。
- ⑥理事長等が物品の購入、改善事項の発案はするが、見積もり、交渉、発注は他の人が行うことで権限を分散している。
- ⑦理事長を始め、他の役員、管理員を含めて業務を発注している業者から「コーヒー 1 杯」も受けないことにしている。
なお、業者から贈答(歳暮等)があった場合は管理組合に届け理事会で管理する。

クレーム(苦情)が寄せられています

- 正面玄関付近にエンジンをかけたまま停車する車があります。エンジン音や排気ガスで迷惑となっています。
- 車で送り迎えや下車の際にクラクションを鳴らす人がいます。特に、深夜などは非常に迷惑です。
 - ◎ マンション前の道路は「駐車禁止」です。止むを得ず「停車」する場合はエンジンを切り事故防止のためハザードランプを点灯するようにしてください。
 - また、昼間でも連絡や挨拶代わりにクラクションは認められておりません。
 - 住民はもちろんのこと、エンジン音やクラクションの件は、友人にも迷惑になっていることをお伝えください。
- 階下のベランダで喫煙され、都度、煙が入り迷惑しています。また、タンを吐く人がおり不愉快です。
 - ◎ ベランダでの喫煙は家族の迷惑を考慮しての行為と思われませんが、ベランダでの喫煙も他の住戸へ迷惑をかけていることを考えてください。
 - また、タンを吐くことは不衛生のため止めてください。
- バルコニーでバーベキューをする住戸があり迷惑しています。
 - ◎ バルコニーでのバーベキューは、煙等により他の住戸の干し物等に臭いがついたりする場合は止めてください。
- 住戸番号や氏名等が無記名の「苦情届」がありました。

3 月 度 理 事 会

日 時	平成 16 年 3 月 21 日(日)	午後 8 時～午後 9 時 00 分	場 所	集会室
出席 ○	委任 △	欠席 ×	(敬称略・順不同)	
南 館 (西)		南 館 (東)		東 館