

管理規約の一部改正点

1. 予算案が承認されるまでの間の暫定的な予算の執行に関する規定の改正

(理事長および副理事長)

- 第39条 理事長は、組合および理事会を代表し、規約、細則または総会および理事会の議決に基づいて、理事長の職務として定められた業務を執行する。
- 2 理事長は、総会および理事会の議決を得たときは、自己の名において組合業務を執行することができる。
 - 3 前項の規定により、理事長の執行する組合業務に関して理事長が得た債権、および債務は組合員全員におよぶ。
 - 4 理事長は、総会において当該会計年度の組合業務の執行に関して報告しなければならない。
 - 5 理事長は、毎会計年度の収支予算案を定期総会に提出し、その承認を得なければならない。
 - 6 前2項の規定にかかわらず、定期総会において予算が承認されるまでの経常的支出については、理事長は、理事会の承認を得て前年度の収支予算の範囲において暫定的に執行することができる。
 - 7 理事長は、前項に定める支出を行ったときは、第4項に定める収支予算案の承認を得るための総会において、その内容を報告しなければならない。この場合において、当該支出は、収支予算とともに承認されたものとみなす。
 - 8 理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事等にその職務の一部を委任することができる。
 - 9 副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故ある時または理事長が欠けた時は、その職務を代行する。

5項（追加）

総会における理事長の業務として追加するものです。

6, 7項（追加）

4月1日から始まる会計年度と総会承認までの間の予算の執行について、事後承認を容認する規定を追加しました。

2. 災害時に必要箇所への立ち入りについての改正

(必要箇所への立入り)

- 第62条 前条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分または専用使用部分への立入りを請求することができる。
- 2 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
 - 3 前項の場合において、正当な理由なく立ち入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。
 - 4 盗難、火災、水漏れ等の緊急時において、居住者が不在のため前項の許可が得られないときは、理事長またはその委任を受けた者は、区分所有者の許可なく専有部分または専用使用部分に立ち入ることができる。ただし、その場合、立ち入りをした者は事後直ちに当該区分所有者にその旨を報告しなければならない。
 - 5 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を現状に復さなければならない。

4項（追加）

災害等の際の緊急措置として、居住者の承認なしで専有部分、専用使用部分に立ち入ることを認める規定を追加するものです。

3. 管理費・運営費区分の改訂

(管理費)

第18条 管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

(1) 組合職員の人件費

- (1) 共有部分等に係る公租公課および火災保険料その他の損害保険料
- (2) 共用設備の保守維持費および運転費

(4) 備品費、通信費その他の事務費

- (3) 経常的な補修費(共用部分の修繕、改造、除去等に係る費用)
- (4) 清掃費、ごみ処理費等
- (5) 委託業務費

~~(8) 専門的知識を有する者の活用に関する費用~~

~~(9) 居住者間のコミュニティの形成に関する費用~~

- (6) その他敷地、付属施設および共用部分の通常の管理に要する費用

平成20年の規約改正で管理費と運営費の適用区分を分ける条項を追加したが、運営費に入れるべき人件費、備品費等の項目を管理費に入れていたため、これを修正します。

(修繕積立金)

第19条 組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

- (1) 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕(大規模修繕工事)
- (2) 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
- (3) 敷地および共用部分等の変更
- (4) 建物の建替えに係わる合意形成に必要な事項の調査
- (5) その他敷地および共用部分の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要な管理

2 前項にかかわらず、区分所有法第70条第1項の一括建替え決議・・・

3 組合は、第1項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。

(運営費)

第20条 運営費は、次の各号に掲げる通常の運営に要する経費に充当する。

(1) 組合職員の人件費

(2) 備品費、通信費その他の事務費

(3) 会議費

(4) 広報および連絡業務に要する費用

(5) 役員活動費

(6) 専門知識を有する者の活用に関する費用

(7) 居住者間のコミュニティ形成に関する費用

(8) その他管理組合の運営に要する費用

管理費と運営費の配分枠が従来のままのため、規約改正後も人件費、備品費等は運営費から支出していたことから、現状に合わせて規約を再修正するものです。

注) アンダーラインの部分は修正箇所を示す。