

● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ● 管理組合

第1●期第●回臨時総會議事録

※本臨時総会開催前に管理業務主任者の●●●●●(株)●●氏より重要事項説明が行われた。(12時50分～13時10分)

(1) 開会の辞(定足数の確認)

定刻となり、●●理事長から開会宣言がなされた後、上記の出席状況の報告があり、管理規約第49条に基づき、本総会が成立した旨の報告がなされた。

(2) 議長選出

管理規約第46条3項に基づき、議長は●●理事長が務めることで了承された。

(3) 議事錄署名人選出

管理規約第51条2項に基づき、議長は議事録署名人として、出席組合員の中から●号室の●●●●氏と●号室の●●●●氏を指名した。

(4) 議 事

1号議案 管理会社変更及び管理委託契約締結案承認の件

議長より総会議案書に基づき、説明がなされた。

その後、議長より本総会を開催するに至った経緯が説明された。

説明の後、質疑応答がなされた。

(質疑) 前管理会社(●●●●●●●●●●●)と現管理会社(●●●●●●●●)は共に日本各地で事業展開している有名な会社であるのに、両社共に契約解除にせざるを得なかつた経緯を知りたい。(出席者)

(応答) 第13期定期総会にて私が理事長に就任した際の管理会社が●●●●●●●●●●●で、9~12期で行われた保険金による設備改修工事内容への疑問を問い合わせたところ、納得のいく説明がなされない上に管理費滞納者20数名に対する督促も行っておらず、就任早々の理事会開催時に建設業者である●●●●株を呼び、大規模修繕工事の見積り(A案;93, B案;115, C案;130百万円)を突然提示して早く施工しなければ近隣から苦情が出る可能性が高いと迫り、当期末で修繕積立金が65百万円であるのに他人事のような無責任極まりない対応を続けたため、このような会社には建物管理を任せられないと判断し、その当時から建物管理の集客広報に力を注いでいた株●●●●●●●●●に私の方から要請し、第●期中に臨時総会を開催して管理会社変更の承認を得て、5月の定期総会を経て正式に実働して貰うこととなった。

当初は前管理会社との引き継ぎに手間取り、また長期滞納者への督促や私が断行する収支改善に対し、誠実に対応して頂いていた方々が次々と昇進され、第●期の定期総会にて大規模修繕工事の建物診断、設計業務委託契約を議案化するために理事会に加わるようになった●●●●●●●●●●●株が徐々に主導権を握ろうとする振る舞いを見せ始めたことから、添付した事案説明に記述した流れを経て、新たな管理会社を探し始めるに至った。

今回は給水ポンプ異音に関する対応の異常さに焦点を絞った事案説明のみでしたが、●●●●●●●●●●●株が主導する大規模修繕工事や設備保全に関する善管注意義務違反や債務不履行の数々につきましては、3号議案にて弁護士の協力を得ることが承認された後に、別の機会に説明させて頂きことで割愛させて頂く。(議長) ※詳細は添付「事案説明」参照のこと

(質疑) 管理費等の口座振替は、どの様になるのか。(出席者)

(応答) 組合員に改めて口座振替依頼書を発送する。

手続きは弊社にて行うが、引落を希望する口座情報を記入、押印して頂き、返送して頂く必要がある。

但し、手続きが終了するまで2月分以降の管理費等は引き落としが開始できないので、口座に引落されなかつた金額はそのまま留めておいて頂きたい。

実質的に4月分から正常化する見込みであり、纏めて引き落とす形となる。

引き落しの通帳記名も変わるので、併せて別途案内する。(●●●●●●●)

(株)

(質疑) 委託業務内容は 6 業務のみか。(出席者)

(応答) 議案書には会計出納・組合運営補助・管理清掃員・定期清掃・建物年次点検・水道検針請求の 6 業務としていたが、●●●グループの執拗な妨害工作を受けて、組合員名簿等は理事会が管理すべきと痛感したことに加え、設備管理や清掃業務も●●●グループの影響下にあって全体的に金額が吊り上げられた状況を踏まえ、管理清掃員業務と定期清掃業務も理事会が別途、個別交渉していくことで●●●●●●●(株)殿に理解して頂いた。
よって、本議案で承認を得る業務は会計出納・組合運営補助・建物年次点検・水道検針請求の 4 業務とさせて頂く。(議長)

2号議案 2号給水ポンプ更新工事に関する事後承認の件

議長より総会議案書に基づき、説明がなされた。

3号議案 訴訟に伴う弁護士事務所との契約締結案承認の件

議長より総会議案書に基づき、説明がなされた。

説明の後、●●修繕委員長より大規模修繕工事の建物診断、設計業務委託契約締結後の進捗状況を修繕委員会にて客観的に評価した上で、●●●●●●●●●●●●(株)側の意向が納得のいく形になった時点で、組合員へ報告するとの説明がなされた。

質疑応答の後、議長が本議案の決議事項の承認を諮ったところ、以下の通りとなり、出席組合員の議決権の過半数(122個中62個以上)の賛成により承認された。

(5)決議事項

1号議案 管理会社変更及び管理委託契約締結案承認の件

以下の通り、管理会社変更及び管理委託契約締結が承認された。

新委託先 ; ●●●●●●●株式会社

新委託期間 ; 2026 年 2 月 1 日～2027 年 1 月 31 日

新委託内容 ; 会計出納、組合運営補助、建物年次点検、水道検針請求業務

議決権数 賛成 ; 72 個、反対 ; 0 個

2号議案 2号給水ポンプ更新工事に関する事後承認の件

以下の通り、2号給水ポンプ更新工事が承認された。

議決権数 賛成 ; 72 個、反対 ; 0 個

3号議案 訴訟に伴う弁護士事務所との契約締結案承認の件

以下の通り、弁護士事務所との契約締結が承認された。

議決権数 賛成 ; 67 個、反対 ; 5 個

以上

(6) 閉会の辞

以上をもって、本日の議事が全て終了したので、議長は14時50分に閉会を宣した。

本総会議事の経過の要領及び結果が正確であることを証するため、議長及び議事録署名人は、これに署名押印する。

2025年 ● 月 ● 日