

全国マンション管理組合連合会 モデル管理委託契約書

平成14年5月10日
全国マンション管理組合連合会

管理組合（以下「甲」という。）と 管理会社（以下「乙」という。）は、
マンション（以下「本マンション」という。）の管理委託に関し、次のとおり契約を
締結する。

（総 則）

第1条 甲及び乙は、本マンションの管理に関して、相互に協力して信義を守り、
誠実に本契約を履行しなければならない。

（本マンションの表示及び管理対象部分）

第2条 本マンションの敷地及び建物は、次のとおりである。

- 一 敷 地 所在地
面積
- 二 建 物 構造
建築面積
延床面積

2 本マンションのうち、本契約に係る管理の対象となる部分は、 マンション
管理規約（以下「管理規約」という。）によるものとし、その範囲は、次の各号
に掲げるとおりとする。

- 一 敷 地
- 二 建物共用部分（専有部分以外の建物の部分）
玄関ホール、廊下、階段、屋外階段、屋上、エレベーターホール、共用ト
イレ、湯沸室、エレベーター室、ポンプ室、電気室、機械室、受水槽室、高
置水槽室、パイプスペース、内外壁、界壁、床スラブ、柱、基礎部分、塔屋、
バルコニー
- 三 建物附属設備（専有部分に属しない建物の附属物で建物に直接付属する設
備）
エレベーター設備、電気設備、給排水衛生設備、テレビ共聴設備、消防・
防災設備、各種の配線配管
- 四 建物附属施設（専有部分に属しない建物の附属物で建物に直接付属しない
施設）
塀、フェンス、掲示板、駐車場、自転車置場、花壇、庭木、散水栓、外灯
設備、水道引込管、排水施設、ごみ集積所、消火栓、専用庭
- 五 規約共用部分（管理規約により共用部分となる部分）
管理員室、管理用倉庫、清掃員控室、集会室、トランクルーム、倉庫

（委託業務）

第3条 甲が乙に委託する業務は、次の各号に掲げるとおりとする。

- 一 運営管理業務（別表 1）
- 二 会計管理業務（別表 2）
- 三 受付・清掃業務（別表 3）
- 四 設備管理業務（別表 4）

(第三者への再委託)

第 4 条 乙は、前条第三号又は第四号の業務の全部又は一部を、甲の事前の承諾を得て、第三者に再委託することができる。

2 乙は、前項の規定に基づき、業務を第三者に再委託した場合には、当該業務の適正な処理について、甲に対して全面的に責任を負わなければならない。

(委託費の支払)

第 5 条 本契約実施に伴い、甲は乙に対し、次により委託費を支払う。

一 委託費 甲は、第 3 条の委託費として、次の各号に掲げる月額料金を乙に支払う。(消費税は含まず。)

1	運営管理業務	月額	円
2	会計管理業務	月額	円
3	受付・清掃業務	月額	円
4	設備管理業務	月額	円
合 計		月額	円

二 支払期日 乙は、毎月 10 日までに前月の作業完了分の委託費について、作業完了報告書を添付の上甲に請求する。甲は、乙の請求書を受領の日から 30 日以内に委託費の支払を行う。

三 日割計算 支払い対象の期間が 1 月に満たない場合は、1 月を 30 日として、日割計算を行い、10 円未満の端数は切り捨てる。

(運営管理業務)

第 6 条 運営管理業務を実施するにあたり、その方針決定は、あらかじめ甲が行い、乙は甲の指示を受け、専門家としてタイムリーに提案・助言を行うものとする。

2 運営管理業務は、本マンションの管理又は使用に関する事項全般にわたって、甲の組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を維持することを目的として、次の各号の業務について、甲乙協力して実施する。

- 一 本マンション管理運営の効率的な推進
- 二 本マンションに必要な管理規約、使用細則類の制定・変更
- 三 本マンションの管理に適切な管理費・修繕積立金等の設定及び変更並びに収納管理
- 四 長期修繕計画の作成及び定期的な見直し
- 五 必要な修繕積立金の積立と適切な時期をとらえての計画修繕の実施
- 六 建物の補修・改修工事及び設備の保守・点検・修理の適切な時期に適正な金額での実施
- 七 契約の仕様書作成と指名競争入札・見積合わせ等による有利な金額の設定
- 八 安全で効率的な駐車場、集会室等各種施設の運営
- 九 災害・水漏れ等の事故の迅速な対応及び適切な損害保険への加入
- 十 管理組合資産の安全な管理
- 十一 充実した総会、理事会の運営及び楽しいマンションづくりへの組合員・居住者の協力体制づくり

(預金通帳等の保管方法)

第7条 預金通帳、有価証券、保険契約書、その他管理組合の財産に関する証書、契約書等及び使用印鑑(以下「預金通帳等」という。)は、次により保管する。

種 類	預金通帳等の保管	使用印鑑の保管
管理費会計預金通帳	管 理 会 社	会 計 担 当 理 事
積立金会計その他の預金通帳	会 計 担 当 理 事	理 事 長
有 価 証 券 類	会 計 担 当 理 事	理 事 長
保 険 契 約 書 類	会 計 担 当 理 事	理 事 長
そ の 他 の 財 産 関 連 書 類	会 計 担 当 理 事	理 事 長

- 2 前項により、預金通帳等の保管を実施し、又は保管者を変更した場合は、乙は預金通帳等保管者一覧表(各保管者受領印押印のもの)を作成し、甲(理事長)及び乙各1通ずつ保有する。
- 3 預金通帳等の名義は、すべて管理組合名を冠し、管理費会計預金通帳は会計担当理事名義、その他の預金通帳等は理事長名義としなければならない。(法人は法人名とする)
- 4 前各項の運用は厳正に行うものとし、いやしくも、預金通帳等を他の者に預けたり、金額の記入されていない預金払戻請求書に印鑑を押して他の者に交付する等の行為をしてはならない。
- 5 前各項に違反した処理を行い金銭事故等が発生した場合は、当該預金通帳等を預けた者と預かった者の双方は、連帯して責任を負い、損害額を賠償しなければならない。

(費用の支払)

第8条 管理組合で支払うべき費用について、甲及び乙は、次の各号のチェックを行い、適正であることを確認の上、支出しなければならない。

- 一 総会で承認された予算の範囲内であること。(予算準拠主義)
 - 二 支出は決定権者の承認を得ていること。(支出担当役員の承認)
 - 三 請求書の金額は正しいこと。
 - 四 納品・作業の完了確認をしていること。
 - 五 二重払でないこと。
- 2 費用の支払は、次の方法による。
 - 一 口座振替 公共料金等定期的に支払う費用
 - 二 銀行送金 銀行送金は、あらかじめ会計担当理事の承認を得て行う。
振込手数料は、止むを得ない場合を除き相手方負担とする。
 - 三 現金支払 消耗品、雑費等現金支払をせざるを得ないものに限る。
 - 3 現金支払は、別表2「2費用の支払」に定める小口現金又はその都度預金引き下ろしの方法による。

(管理費等の処理)

- 第9条 甲の組合員が負担する管理費等の支払方法は、各組合員が 銀行 支店に口座を設け、毎月末日までに翌月分をその口座から甲の一般会計口座に自動振替する方法による。
- 2 乙は、毎月 日までに、翌月分の「管理費等戸別振替額請求通知書」作成し、甲(会計担当理事)に提出するとともに、 銀行へ送付する。
 - 3 乙は、毎月10日までに、第2項の「管理費等戸別振替請求通知書」のうち、積立金口座、駐車料等口座等に繰り入れられるべきものと定められた金額を、管理費会計口座から該当口座へ移し替える。
 - 4 乙は、 銀行から「振替結果明細報告書」が送付された場合、ただちに、振替不能者に対して、別表2「4未収納金の処理」に定める督促業務を日程に従って実施し、その督促状況を個別記録簿に記入する。
 - 5 乙は、前項の滞納者のうち、内容証明郵便により督促してもなお支払が無い者に関しては、毎月取りまとめ、個別記録簿を添付して甲(会計担当理事)に報告する。
 - 6 支払督促、少額訴訟、訴訟、先取特権の行使等の法的措置は、甲が主体となって実施するものであるが、乙は申立書、訴状等の作成、提出等の補助事務を行う。
 - 7 乙は、未収納金の回収について、別表第2会計管理業務「4未収納金の処理」に従い履行するものとするが、支払期限を2年以上経過した場合は、当該未収納金の2分の1を買い取らなければならない。
 - 8 長期滞納者(納期限を90日以上経過しても支払いのない者をいう。以下同じ。)に対して、乙は「長期滞納管理簿」による管理を行い、1年に1回以上は督促状を送付しなければならない。
 - 9 長期滞納の未収納金が時効となった場合においても、長期滞納者が時効の援用を行うまでは督促を行うものとする。
 - 10 区分所有権が競売等により承継が行われたときは、当該承継人に対しても回収に努めるものとする。

(予算及び決算資料)

- 第10条 乙は、年度決算を審議する理事会開催10日前までに、当年度の事業報告書案及び収支計算書案その他の決算書類案並びに翌年度の事業計画書案及び収支予算案作成し、甲の承認を受けなければならない。
- 2 乙は、四半期毎の貸借対照表及び収支計算書を作成し、翌月10日までに甲に提出する。
 - 3 乙は、日々の収支を仕訳帳及び総勘定元帳に記帳し、請求書、領収書、預金通帳等証拠書類を添付の上、当月分を翌月10日までに甲に提出し、理事長及び会計担当理事の承認印を受けなければならない。

(管理員室等の使用)

- 第11条 乙は、委託業務を行うため、管理員室、管理用倉庫、清掃員控室等(次項において「管理員室等」という。)を使用することができる。
- 2 乙の管理員室等の使用範囲、使用方法及び費用は、甲及び乙が協議して定める。

(共同の利益に反する行為の中止要求)

第 1 2 条 乙は、甲の組合員、本マンションに居住する者、占有者、出入する者等 (以下「組合員等」という。) が、法令・本マンション管理規約、使用細則、総会決定事項等に違反する行為、建物の保存に有害な行為、共同生活の秩序を乱す行為その他区分所有者の共同の利益に反する行為を行った場合は、甲に代わって、その行為の中止を求めるものとする。

2 乙が前項により中止を求めても、なお組合員等がその行為を中止しないときは、甲は、その行為の中止等に関する勧告又は指示若しくは警告を行わなければならない。

(通知義務)

第 1 3 条 甲及び乙は、本マンションについて、滅失、毀損、瑕疵等の事実を知った場合は、速やかに、その状況を相手方に通知しなければならない。

2 甲及び乙は、次の各号に掲げる場合は、速やかに、書面をもってその旨を相手方に通知しなければならない。

一 甲の役員又は組合員の変更

二 甲の組合員の専有部分の第三者への貸与又はその変更若しくは解約

三 乙の合併、役員の変更又は本マンションの責任者若しくは担当者の決定・変更

四 乙が、銀行から取引停止処分を受けたとき、第三者から差押、仮差押、仮処分、破産若しくは整理開始の申立を受けたとき、自ら会社更生手続開始若しくは破産の申立をしたとき又は営業の廃止若しくは支払停止したとき

(専有部分への立入り)

第 1 4 条 乙は、委託業務を行うため必要があるときは、甲の組合員の専有部分又は専用使用部分に立ち入ることができる。

2 前項の場合において、乙は、あらかじめその旨を当該組合員又は当該専有部分若しくは当該専用使用部分の占有者に通知し、その承諾を得なければならない。ただし、防災等のため緊急を要するときはこの限りでない。

(管理規約の提供等)

第 1 5 条 乙は、宅地建物取引業者が、甲の組合員から、当該組合員が所有する専有部分の売却等の依頼を受け、その媒介等の業務のために、管理規約の提供及び修繕積立金の積立総額の明示並びに当該組合員の負担に係る管理費及び修繕積立金の月額を明示を要求してきたときは、甲に代って、これに応ずるものとする。

2 前項の場合において、乙は、当該組合員に管理費等の未収納金があるときは、甲に代って、当該宅地建物取引業者に対し、その清算に関する必要な措置を求めるものとする。

(責任範囲)

第 1 6 条 乙は、各種法令を遵守し、善良なる管理者の注意をもって委託業務を実施しなければならない。

2 乙は、第 3 条の業務に関し、甲に対して改善意見等を書面により申し出たにもかかわらず甲が実施しなかった事項に関しては、その責任を負わない。

- 3 乙は、乙の従業員が、その業務の遂行に関し、甲又は甲の組合員に損害を及ぼしたときは、甲又は、甲の組合員に対して、使用者としての責任を負う。
- 4 乙は、甲又は甲の組合員が次の各号に掲げる事由による損害を受けたときは、その損害を賠償する責任を負わない。
 - 一 天災地変等不可抗力による損害
 - 二 火災、盗難等の事故の発生による損害。ただし、乙が善良なる管理者の注意義務を怠った場合を除く
 - 三 乙が、善良なる管理者の注意をもって委託業務を行ったにもかかわらず生じた諸設備の故障による損害
 - 四 前各号に定めるもののほか、乙の責めに帰することができない事由による損害

(契約の解除)

- 第 17 条 甲及び乙は、その相手方が、本契約に定められた義務の履行を怠った場合は、書面により相当の期間を定めてその履行を催告し、相手方がその期間内にその義務を履行しないときは、ただちに本契約を解除することができる。
- 2 第 1 項に定める場合のほか、甲及び乙は、3 か月前までの書面による予告により、いつでも本契約を解除することができる。
 - 3 前 2 項の規定にかかわらず、乙が第 13 条第 2 項第四号に該当した場合は、甲は、通知、催告、予告その他のなんらの手続を要せず、ただちに本契約を解除することができる。

(守秘義務)

- 第 18 条 乙は、正当な理由がなく、甲の業務に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。この契約の解除後も同様とする。
- 2 乙の使用人その他の従業者は、正当な理由がなく、甲の業務に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。乙の使用人その他の従業者でなくなった後においても同様とする。

(本契約の有効期間)

- 第 19 条 本契約の有効期間は、平成 年 月 日から平成 年 月 日までの 1 年間とする。

(契約の更新)

- 第 20 条 乙は、本契約を従前と同一の条件をもって更新しようとするときは、本契約の有効期間が満了する 1 か月前までに、甲の組合員全員に対し、管理業務主任者が記名押印にした重要事項を記載した書面を交付するとともに、甲の理事長に対して、管理業務主任者をして、管理業務主任者が記名押印した重要事項を記載した書面を交付して説明をさせなければならない。
- 2 本契約の更新について申出があった場合において、その有効期間が満了する日までに更新に関する協議がととのわないときは、甲及び乙は、別に暫定特約を締結することができる。

(合意管轄)

第21条 本契約に起因する紛争に関し、訴訟を提起する必要があるときは、
地方(簡易)裁判所を第一審管轄裁判所とする。

本契約の証として、契約書2通を作成し、甲及び乙が記名押印したうえ、各自
1通を保有する。

平成 年 月 日

甲 住 所

氏 名

印

乙 住 所

氏 名

印

管理業務主任者

氏 名

印