

▶管理費などは遅滞なく「振込」でお願いします。快適なマンションライフを

# エーステート大通 管理組合 ニュース

2015年9月9日(水) No.7 発行者: エーステート大通管理組合

ホームページ <http://est18s.kei1.org/>

## 9月26日臨時総会を開催します 管理会社の見直し&使用細則を提案

過ごしやすい季節になりましたこの時期、エーステート大通管理組合は快適なマンションづくりのため、臨時総会を9月26日に開催します。

議題は、【第1号議案】管理会社の見直しに関する件と、【第2号議案】管理組合使用細則に関する件の2つです。臨時総会で提案する両議案とも当マンション管理規約第48条(総会の議決事項)による「使用細則の制定」および「管理委託の変更又は解除」に基づいて行います。臨時総会の開催は、8月12日に開いた理事会において話し合いました。

使用細則は、マンション等の区分所有建物での共同生活を円滑に行うために定めたルールで、管理規約(規約)をより詳細に規定したものです。当マンション使用細則は、今年4月24日に区分所有者のみなさまに配付し、既に準用しています。



また、現在のエムエムエスマンションマネージメントサービス(株)=MMS=の管理会社の見直しは、これまで30数年管理を委託してきたことから、今後は新たな管理体制構築のため管理会社の見直しを図ってまいります。

二面もご覧ください。

### 臨時総会のご案内

- 日時 9月26日(土)午前10時
- 会場 当マンション4階402号室  
浅井行政書士事務所内

※なお、出欠については「出欠確認書」を  
9月21日(月)までに必ず提出ください。



### 第1号議案 管理会社見直しに関する件 日常管理はじめ将来計画可能な体制の構築を

現在の当マンション管理は、MMSと管理委託契約および業務請負契約の2つの契約で執り行っています。契約終了は平成28年2月29日です。当マンションはMMSと相当長期にわたって管理委託等を契約してきました。当マンションは開設から35年が経っており、建物内外における老朽化も進み、今後のマンションの管理運営、さらに修繕計画等において管理運営体制の再構築が必要になってきています。

今回の議案では、MMSとの管理委託契約および業務請負契約を期間満了の平成28年2月29日をもって終了することと、併せて新たな管理会社の選定作業について理事会一任を提案しています。

先の理事会においては、管理会社の選定を「日常管理の実務を委託方式により管理会社に委託する」として、その場合は、単なる委託費用だけでなく、管理会社のソフト面となる管理実績、経営内容、管理員研修、付帯サービス、緊急時の対応力などを総合的に判断します。管理会社の選定では、マンション管理に当たっての提案や、建物改修などの将来性を考慮し

たマンション管理などの専門的知識をはじめコンサルタントを兼ね備えた管理会社とします。



#### 管理会社との契約は国の指針で

現行の管理会社との契約は「委託」と「請負」の2つの契約を取り交わしていますが、今後の契約に当たっては、国土交通省が定める「マンション標準管理委託契約書」に基づき、従前の2契約を一つにします。これはマンション管理を業者に委託する際に、管理組合と業者との間で管理委託契約書を交付する場合の指針として作成されたものです。管理組合の業務は多岐にわたり、専門性もあり、これらの業務は専門の管理業者に委託することになりますが、これを管理委託契約といいます。責任所在を一つにすることでマンション管理と運営が一体化することになります。

### 第2号議案 管理組合使用細則に関する件 安全で快適なマンションライフに必要なルール

当マンションは、今年1月15日の定期総会で35年前に作成されたマンション等の区分所有建物での共同生活を円滑に行うために定められたルールである管理組合規約(規約)を全面的に改定しました。

その後、マンションの使用に関する細部を決めた「使用細則」の制定について理事会でまとめ、4月24日付で区分所有者のみなさまに配付し、当面準用することできました。

使用細則の制定は、規約において総会事項となっておりますので、今回の臨時総会に提案します。マンションには管理規約と使用細則が必要ですが、その違いは概ねこうなと思います。管理規約が建物の管理または使用についてのマンションの『憲法』とすれば、使用細則は、トラブルを未然に防止し、安全で快適なマンションライフを確保するための『より身近で細かなルールブック』となるものです。