

➡ 定期総会にご出席を、欠席のときは委任状をよろしく！

エスレート大通 管理組合 ニュース

2019年1月9日(水) No.22 発行者：エスレート大通管理組合

委託会社 ▶ (株)東急コミュニティー 当マンションHP ▶ <http://est18s.kei1.org/>

今月、第40期定期総会を開催 本年も快適なマンションライフを目指します。

エスレート大通管理組合は第40期の定期総会を1月26日に開催します。昨年末には当マンションの外観改修のため、大規模修繕工事を完了しました。ほぼ3カ月間、入居者皆さんには騒音や陽が遮られたことなどでご辛抱いただきました。おかげさまで懸案の大規模修繕工事が終わり新年を迎えることができました。ありがとうございました。

毎年この時期は定期大会ですが、これは会計年度が12月から新年度となるため、それから2カ月以内の開催が規約で規定されていることによります。

定期総会は大きく2つの内容を確定する場となります。一つは、一昨年12月～昨年11月までの「事業活動と収支決算」の報告となります。二つ目は、昨年12月～今年11月までの取り組むべき課題になります。具体的には「管理規約の改正」「共用部分の電力会社変更」「管理委託契約の更新」「管理費改定」「事業計画とその予算」「役員選任」以上の6議案になります。

いずれも当マンションが永続するには必要な案件となり、区分所有者の皆さんの総意で快適なマンション生活が送られるよう、管理組合は日々の運営を進めて参ります。皆様のご賛同をお願い申し上げます。

第40期定期総会のご案内



- 日時 1月26日(土)午前11時から
- 会場 レストランにしかわ(南1条西19丁目)
- 議案 本紙と一緒に配布しています。

※対象は区分所有者になります。出欠票は、総会成立要件となりますので、必ずご返送お願いします。

なお、総会当日は、議案書をご持参ください。

すさまじかった人生最大震度・大停電

北海道胆振地方中東部を震源とした地震が昨年9月6日午前3時7分に発生しました。地震規模はMj6.7、震源の深さ37km。札幌市東区では震度6弱、当中央区は震度4と大きな震度差がありました。この地震と同時に起こった全道停電(ブラックアウト)によって約530万人が最大20時間以上に及ぶ停電下にありました。大地震では、当マンションはちょうど大規模修繕工事の取りかかっている最中で足場がまだ完了途中でしたが、とくに影響なく作業が進めることができました。マンション共用部分全般においても問題がなく、安堵したところでした。

いずれにしても今回の大地震そしてブラックアウト、多くの人は「人生最大震度」として記憶に残ることでしょう。また天災は忘れた頃にやってくる、あらためて再認識したところでした。

第40期定期総会の議案要旨

定期総会にお諮りします主な議案について、その要旨を紹介します。



マンション管理規約の変更

マンション管理組合は区分所有法によって設置され、良好な住環境の増進に努めるものです。そのためのマンションにおいても管理組合が作られ、その管理使用のため管理規約を制定しています。規約はマンション建物・敷地のルールでもあり、憲法と同じマンションの最高法規にあたります。今回提案の主たるものは国の基準が変更されたことに基づくものです。



共用部分・電力料金の低廉化

2016年4月より電力の小売り全面自由化になっています。それに伴い、当マンションのホール、廊下など共用部分の電力料金を少しでも低く抑えることを目的に、電力料金の低廉化を図ります。当マンション管理委託会社の東急コミュニティーを契約先として、当該目的の達成を目指します。



管理費・一般会計の改定

築40年を迎えた当マンションは、昨年末に大規模修繕工事を終えました。今後もマンションの保全には、日々注意を払っていくことになります。大規模修繕工事には当マンションの修繕積立金会計を取り崩しての支出となりました。来期以降は、この修繕積立金会計の改定も必要となりますが、今期は管理費・一般会計の改定を提案します。

今秋には消費増税(8→10%)やそれに伴う各種料金、諸物価、さらには人件費などの上昇に対応するために今回、月額管理費単価を現行290円(平米あたり)から320円(同)の30円アップを提案させていただきます。

管理組合からのお知らせ

●灯油のゴム管から油漏れ

昨年末に室内に設置されている灯油のゴム管の亀裂によって多量の灯油漏れが起きました。幸い重大事になりませんでした。ゴム管が経年劣化していました。各住戸におきましては灯油ストーブの回り、特にゴム管などの点検をお願いします。もし問題があるようでしたら、各住戸は専有部分になりますので各自で問題を解決してください。

●郵便受けの整理整とんを

1階の各自の郵便ボックスに大量の紙であふれかえっているところ

があります。管理組合からのお知らせや郵便物などが入る隙間もないところもあります。お心当たりの方は、速やかに整理して通常使用できるようにしてください。各ボックスは鍵がかかっていますので、管理組合が勝手に処分などはしません。とにかく整理をお願いします。

●管理組合役員に立候補を

定期総会では、規約第35条に基づき新役員の選出を行います。

エステート 大通の大規模 修繕工事 完了

右の写真は大規模修繕工事後の当マンションです。→



大規模修繕工事の実施方針は、2018年末を完成めどに進めることを2018年2月28日の理事会で決め、以降、修繕の仕様書、資金計画書、概算見積もりなどの徴取

事務に入りました。参加業者からの見積もりは企業実績など一定条件を付け、複数社からの提出があり、その後、5月30日開催の臨時総会で東急コミュニティーが選定業者に決定しました。

工事説明会は区分所有者などを対象に7月25日に開催し、その後の作業はお盆以降に取りかかりました。足場が立ち上がっている最中の9月6日午前3時過ぎ、突然起こった震度6弱の地震では、特に影響もなく作業が継続できました。しかし、10月に入り天候不順により作業ができない日が続き、このままでは工期が遅れることから工事業者の要請で祝日の工事実施を10月31日の理事会で了解しました。最終的には12月13日、建物外観、周辺を理事会として確認し、工事の完了としました。

追加工事はベランダの目皿不具合と屋上手すり溶接の補修、階段・バルコニー・鉄ドアなどの塗装を実施しました。

つきましては、立候補の受付を開始しますので、皆さんの応募をお願いします。なお、役職ポストは、定期総会で役員承認後、理事会で決めることになります。

※1. 立候補届け出用紙は、議案書に同封しますので、出欠票と一緒にご提出ください。1階郵便受けの「管理室」に投函ください。

※2. 立候補の定数は、理事が4名、監事1名となります。

※3. 立候補は、1月13日(日)までをお願いします。

