

→快適なマンション生活を共に築きましょう！

エステート大通ニュース

管理組合

2019年2月5日(火) №.23 発行者: エステート大通管理組合

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

第40期定期総会(1/26)終了 規約改正・共用部電気料金見直し・管理費額改定など確認

エステート大通管理組合の第40期定期総会が1月26日、開催しました。開始前には、マンション管理業者の東急コミュニティから管理委託にかかる「重要事項」の説明がありました。これは委託を受ける際の重要な事前説明となるものです。

総会は出席組合員や役員ら10人によってそれぞれの議題を討議し、ほぼ1時間ですべての案件が承認されました。特に今回は規約改正議案が提起されており、これは通常の過半数採決ではなく、特別決議として4分の3以上の採決で決まります。これらを含めての全7議案が決まりました。組合員総数は33になります。

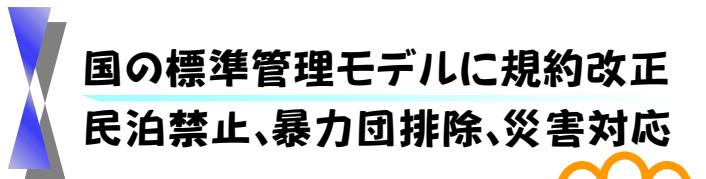
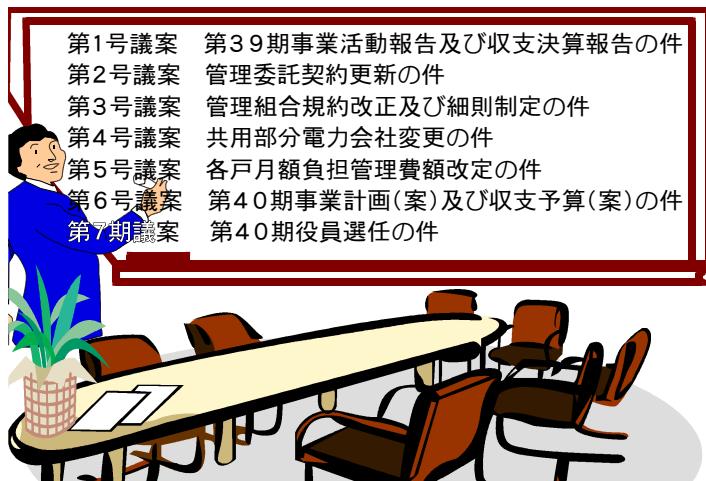


昨年末に大規模修繕工事を達成 東急コミュと管理委託契約継続

第1号議案では、この1年間の事業報告、なかでも大規模修繕工事が大きな事業となりました。築40年の当マンションの外観壁面周辺などをきれいにしました。工事中に大地震もありましたが順調に仕上がりました。

第2号議案は、マンション管理業者との契約になります。毎年契約方式で現在は、(株)東急コミュニティと契約を結んでいます。今回の契約では人件費関

連で最低賃金の引き上げ分などで月2160円(税込み)の改定となりました。今秋に予定されている消費増税では、その実施が行われましたら、相当分を追加改定します。



国の標準管理モデルに規約改正 民泊禁止、暴力団排除、災害対応

マンションの憲法と言われる管理規約について第3号議案で提案しました。マンションの標準管理規約は適宜、国土交通省から示されており、最近では2016年に大きく改正されています。これに合わせて当管理組合規約も改正しました。改正の背景には、役員のなり手不足や民泊禁止、暴力団(員)排除、さらに災害時の意思決定ルールの明確化などの対策がありますので、それらを規約に盛り込みました。

このほか宅建法の改正によって管理組合に売り買いの各側から建物共用部分に立ち入って調査する際、その申請と許可に関するルールを規定化しました。



※マンション管理組合規約改正に関する詳細は、当組合ホームページ(題字そばにURL)をご覧ください。



共用部分の電気料金の低廉化 月額管理費1m³当たり30円UPに

マンション共用部分の電気料金の低廉化を進めます。2016年から電力の小売全面自由化になりましたので、**第4号議案**では、現行の北電からマンション管理業者を通し（株）エネットに契約を変更します。（株）エネットは、（株）NTTファシリティーズ、東京ガス（株）、大阪ガス（株）により2000年に設立した新電力です。

なお、各戸の専有部分は対象になりません。



第5号議案では、管理費額の改定を提案しました。昨年の大規模修繕工事の執行や諸物価などによる影響で管理経費も増え、さらに今秋の消費増税も予想されることから月額の管理費額を現行1m³当たり290円を「320円」に改定します。実施は、本年3月27日請求分の4月分からとします。各戸の改定金額は配付済みの議案書に掲載しています。



本年度計画、保守管理に対処 修繕積立の検討、新役員選任

第6号議案は、これから本年11月までの事業計画になります。マンション管理はこれまで通り保守・清掃などをベースに定期的に対応していきます。今回の議案書にも掲載しましたが、昨年の大規模修繕工事によって修繕積立金が相当額が取り崩されましたので、今後の改修に対応できるよう本年度は、修繕積立金額改定を検討します。

第7号議案は、役員選任の件です。当マンション管理規約第35条第2項・第3項に基づき「理事の湊氏、熊木氏、宮崎氏、浅井氏の4人」「監事は馬場氏」が選出されました。理事長などの役職は2月末の定例理事会で選任されます。



エステート大通管理組合規約改正

改定のポイント(要旨)

■改定趣旨…マンションの管理ルールについて、国土交通省は2016年8月29日「マンション標準管理規約」の改定を提示しました。これらの改定の背景として同省によると、管理組合役員のなり手不足の問題によって管理が十分できないこと、また暴力団(員)排除や民泊禁止の必要性、先の大地震など災害時における意思決定ルールの明確化など、さまざまな課題をあげています。これらの課題には当マンションで既に改定したものもありますが、このたび新たなルールとして次の主な改定点を紹介します。

1. 管理組合役員の区分所有者限定を緩和

役員はこれまで区分所有者に限定していたものを緩和し役員のなり手対象者を拡大しました。

2. 専有部分等の修繕等

専有部分等の修繕において共用部分などに影響がある場合は、理事会の承認等を得なければなりません。

3. 暴力団(員)等の排除規定

暴力団の構成員に部屋を貸さない、役員になれないとする条項を整備しました。

4. 災害等の場合の管理組合の意思決定

緊急時における補修などの保存行為は理事長が単独で判断し、緊急時の応急修繕は理事会で決定します。

5. 緊急時の理事等の立入り

災害や事故発生時の緊急避難措置として、理事長が専有部分に立ち入ることできることとしました。

6. 管理費等の滞納に対する措置

管理組合が滞納者に対して督促を取るなど各種の措置が厳格になりました。

7. マンションの管理状況などの情報開示

大規模修繕工事の実施状況や予定、修繕積立金の積み立て状況などの情報開示条項を整備しました。

8. 各住戸等の売買時の建物状況調査の許可申請等

売買の双方から建物共用部分に立入り等が想定されるので、その対応を規定しました。

9. その他所要の改定

当規約改定に伴って字句などの修正をしました。

以上が改定ポイントの要旨です。