

▶ 管理費などは遅滞なく、振り込みでお願いします。総会に出席を！

# 管理組合 エステート大通ニュース

2015年1月27日(火) No.3 発行者：エステート大通管理組合

## 「マンション定期総会」開催 35年ぶりに規約を全面改正します。

エステート大通管理組合は、定期総会を開催します。既にご案内しましたとおり、今月31日(土)午前10時から開催します。時節柄足場が悪いこともあって、今回は当マンション内402号室の浅井行政書士事務所内で行います。ぜひお気軽に参加してください。

当マンションは出来てから35年を経過しており、快適なマンション生活をおくるには、建物・施設などの管理における改善が今後必要となります。皆様のご協力で引き続き快適なマンション管理を目指して参ります。

### 第27回定期総会

1. 日時 1月31日(土曜日)午前10時～
2. 場所 当マンション402号室  
浅井行政書士事務所内
3. 議題 第26期活動報告及び収支決算報告／管理費等の長期滞納者の訴訟提起等／管理規約の改正(案)／管理委託等契約の更新(案)／第27期事業計画(案)及び収支予算(案)／第27期役員選任(案)の件

※出席されるときに議案書はお持ちください。  
また、出席通知書あるいは欠席の方は委任状を大至急「郵便受管理人室」まで投函してください。

### 規約改正で快適なマンション生活の確立を

どのマンションも同じですが、そこで生活する家族などの構成や、年齢をはじめ考え方や価値



観が様々な人たちが一つの建物に集まって生活しているのがマンションです。当マンションは全戸で39戸ですが、そのなかに事務所や車庫も含まれての区分所有者や賃借人となっています。また、当マンション外でお住まいの方は半数を超えており、よって居住の仕方、使われ方も千差万別なのが実態です。

このマンションを安定的に運営していくためには、管理や使用に関して全員が守るべきルールがマンション規約によって決め

(裏面に続く)

られています。今回の総会では、そのルールである管理規約の改正案が提起されています。現行の規約はほぼ35年前の分譲会社が作成したものを若干手直しして活用してきました。この間、社会環境も変わり、当然生活スタイルも変化してきていますから、古い管理規約つまり原始規約では、何事にも不都合が生じてきています。

具体的な改正項目は、今回の総会議案の資料としてお届けしていますので、多くの項目があって大変でしょうがご一読してみてください。改正のベースとなる規約の根本は、国が定めている「標準管理規約」に基づいたものです。

※標準管理規約とは、国土交通省によって、管理組合が、各マンションの実態に応じて、



管理規約を制定、変更する際の参考として作成されたものです。当マンションも国の基準に沿った規約に定期総会で改正します。

## 管理費等の長期滞納者の区分 所有権(居室)等の強制競売を提起

このほかにも管理費等の長期滞納者に対する裁判による訴訟提起の確認や、現行の管理会社との契約のあり方で問題を提起しています。いくら規約を整備しても管理費等の滞納は、マンションの運営上、死活問題にもなりますので、今回滞納額の回収は不退転の決意で臨みます。同時に管理会社との管理運営のあり方も検討のそじょうに挙げています。

総会のご出席を重ねてお願いしますが、もし欠席される方は、かならず「委任状」を提出してください。なお、出席の方は「出席通知」をお出しください。いずれの提出先は、当マンション郵便受けの「管理人室」です。マンション外の方は、郵送された資料と同封した「返信封筒」でご返送ください。よろしくお願いいたします。

## 第27期事業計画(案)／将来見据えた検討多く

今回の定期総会において、第27期の事業計画等についても提起しています。その事業期間は、平成26年12月1日～平成27年11月30日の間です。管理組合としては、清掃や設備建物等の保守、小修繕工事などを進めますが、同時にマンションの将来性を見据えた検討も進めます。

具体的には、現在当マンションには管理員が配置されていないため、他のマンションであるような受付サービスがありません。例えば、来訪者の対応や工事、引っ越しなどの立会、入居者等の各種届け出の受理などがあげられます。そこで今後の検討として、①管理員業務の開始をはじめとした課題があります。次いで②管理人室及び未使用の受水槽室の整備、③新マンション規約

集の発行、また当マンションには30本以上の消火器配置されていますが、その存在がみえません。ほとんどが住戸横の共用ドアの中にあります。これではいざという時に使えません。については④消火器の新規・更新等にかかる配置個所の整備を行います。このほか、管理会社の見込み額でエレベーター改修工事費が実に約850万円の計上となっています。

理事会としては、これらの事業計画の執行に当たっては、理事会で十分な議論を重ねさらには、理事会の責任の下で各種契約を見積もり合わせ又は指名競争入札を行うことで、限られた予算を軽減しながらよりよき環境整備をはかって参ります。

皆さんの議論をお願いいたします。