

▶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7月30日(木) No.6 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/>

マンション管理の見直しを検討 理事会、来年度からの新管理体制を協議

エーステート大通管理組合の理事会は7月22日(水)午前10時30分、定例理事会を開催しました。現在の当マンション管理は今年3月1日に収納等管理委託契約と清掃等業務委託契約をマンションマネージメントサービス株式会社(MMS)と交わしたことで、執り行われています。

マンション管理は、ご承知の通り「区分所有法」によって定義されています。全国どのマンションにおいてもこの法律というルールで管理が進められています。そこで今回の理事会での話し合いは、将来の当マンション管理のあり方で

いまやるべきことを検討しました。例えば日常管理においては、管理員などが不在のため、工事や引っ越し、ごみ収集、除雪などの立会ができないことや、建物管理では、外観や給排水管の老朽化が顕著化しているなど、これら計画的な対応が差し迫っている現実を確認しました。

こうした管理全般において、当理事会としては来年度に向けマンション管理体制の見直しが急務であることを認識し、このたび管理会社の変更について話し合い、確認したところです。これからの進め方は以下の囲みに掲載しました。

マンション管理の対象は法律で定義

その法律の定義は、「一棟の建物に構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に供することができるものがあるときは、その各部分は、この法律の定めるところにより、それぞれ所有権の目的とすることができる」となっています。ようするに建物が各住戸(部屋)に分かれてい

る構造になっていること、そして各部屋をそれぞれの人が所有できることになっている—ということです。これが区分所有です。

また、この法律は住居に限らず、店舗や事務所・車庫など、用途制限がないことを示しています。これは、元々が区分所有建物(「マンション」とは言っていない)に関する法律なので、マンションのことだけに限定していません。当マンションにおいても、住戸をはじめ事務所や車庫も区分所有法により管理の対象となります。

■マンション管理体制の見直しの主な進め方(詳細本文は2面をご覧ください。)

①理事会の開催	マンション管理会社の変更確認	7月22日	日程などは
②理事会の開催	新たな管理形態の協議	8月中旬	別途連絡し
③臨時総会の開催	管理会社の変更作業に入ることを提案	9月中旬	ます
④理事会の開催	新管理会社の選考、決定	10～11月	
⑤区分所有者説明会	新管理会社による重要事項説明会	12月中旬	
⑥定期総会の開催	新管理会社との委託契約提起	来年1月中旬	



新たなマンションの管理体制を一緒に作りましょう



管理会社の変更を臨時総会に提起

マンションがある限り管理が続きますが、当マンションは既に35年を経過する建物になっており、経年劣化もかなり目についているのが現状です。理事会としては、今後のマンション管理において、建物の修繕計画や日常管理をはじめとして多くの業務が予定されます。22日の理事会では、こうした状況を一步一步改善させていくため、現在のマンション管理を見直すことで協議を行い、具体的には現在のMMS管理会社が当建物が出来た当時から長きに渡って管理していたことの見直しで話し合いました。

理事会では来年2月末までの現行管理会社との契約をもって、マンション管理体制の再構築をはかるため「マンション管理会社の変更を確認するとともに、その旨を来たる臨時総会を開き提起する」ことを決定しました。

実際のマンション管理体制の見直しの主な進め方は、別掲(1面)のとおりを予定しています。

その都度、本紙などでお知らせして一步一步進めて参りますので、ご協力のほどよろしくお願ひします。

臨時総会で「使用細則」を提起

当マンションは今年1月の定期総会で35年前に出来たマンションのルールである「管理組合規約」を完全に改めました。またそれに伴うマンション生活のルールに当たる「使用細則」は、その後理事会で策定しましたがまだ総会で決定していませんので、現在は「準則」扱いで運用をしています。既に各戸および区分所有者の皆様には配付しています。

なお、規約及び使用細則は当マンションのホームページにおいても掲載しています。

ついでには、今後開催する臨時総会において「使用細則」を提案しますので、その際はよろしくお願ひ致します。

管理組合からのお知らせ

室内の修繕、入居・転出・貸与(賃貸)・譲渡は管理組合に次の書類の提出が必要です。
※用紙類は、管理会社に用意しています。

★室内の改修工事【第1号書式(第17条第1項)】

→専用部分修繕等工事申請書

★入居届【第9号書式(第31条第1項・第2項)】

→管理組合加入届兼入居届

(本マンション購入したとき新区分所有者の届出用紙)

★転出届【第10号書式(第31条第1項)】



→管理組合退会届兼退去届

(本マンション譲渡したとき旧区分所有者の届出用紙)

★転出届【第11号書式(第31条第4項)】

(専有部分借入人の転出時の届出用紙)

★貸与(賃貸)・譲渡【第5号書式(第19条第2項)】

→譲渡・貸与予告届

(本マンションを売却・貸与するときの届出用紙)

★誓約書兼入居届【第6号書式(第19条第5項)】

(専有部分の賃貸人等占有者の届出用紙)

★代位支払確認書【第7号書式(第19条第5項)】

(区分所有者・賃貸人連名確認書)

★不動産取引仲介事業者の届

【第8号書式(第19条第6項)】

(本マンション取引仲介受託業者の届出用紙)

★その他

【第12号書式(第31条第5項)】長期不在届

(本マンションを1カ月以上不在にするときの届出用紙)