

▶▶▶ ごみは決められた日、分別してルール通り出しましょう。

# 管理組合 エステート大通ニュース

2016年7月11日(月) No.12 発行者：エステート大通管理組合

委託会社 ▶(株)東急コミュニティー ☎(代表)272-7815 当マンションHP ▶<http://est18s.kei1.org/>

## 給排水管等の使用実態調査にご協力を 管理費等の滞納は近く、法的措置をとります。

管理組合ニュースをお届けします。

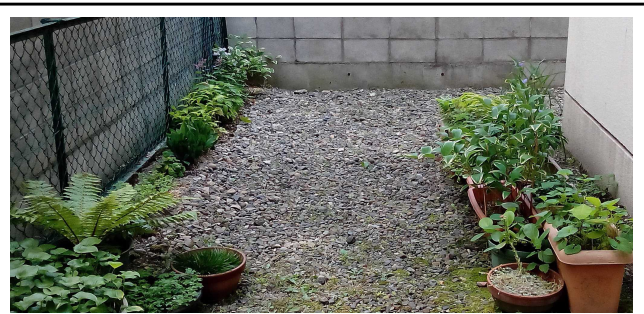
今回は、当マンション管理の委託会社変更後の新管理会社の取り組みと、「給排水管等の使用に関するアンケート調査」の実施についてお知らせします。

また、管理費等の滞納対策として、先に開催した第5回理事会は高額滞納者に法的措置をとることを決定しました。快適なマンション生活を継続するためには、建物や設備のメンテナンスが必要であり、同時にそれに要する資金面が大切となります。

マンション管理は滞納のないマンションであることも問われていますので、引き続き幅広く管理体制をはかって参ります。みなさまのご協力をお願いいたします。

### 新管理会社になって4カ月が経過

エステート大通管理組合は、この3月からこれまでのエムエムエスマンションマネージメントサービス=MMS=管理から東急コミュニティーに管理を変え、この間その引き継ぎ事務を進めてきました。管理事務を引き継ぐ中でいろいろな課題があることがわかり、いま管理組合役員は東急コミュニティーとともに管理業務を進めています。3月以降には、37年間使い続けたエレベーターの交換、共用部分の節電対策として、北電のeタイム3契約(深夜電力)と電子ブレーカー新設工事を行い、新たに日常管理強化のため管理員を週3回配置し、



▶マンションの裏手北側になるスペースにプランターによる花壇を設けました。日当たりが悪いところですが、いろいろな小さな花が咲いています。一度ご覧になってみてはいかがでしょうか。この場所は、従前から家電製品など大型ごみが心ない引っ越し者によって頻りに捨てられていました。その都度かたづけしていましたが、今後はそうしたことがないように入居者みなさんと、このスペースを大切に使用していただきたいと思います。

そのための管理室の改修工事などを手がけました。

### 管理費等の滞納は、法的措置を決定

そこで前管理会社から引き継いだ課題のうち大きな問題として、管理費等の滞納があります。管理会社の変更により管理費等の収納管理方式が変わっており、区分所有

者(オーナー)の方の「管理費などの口座振替の変更」は既にご案内しているとおりです。まだ手続きをとられていないオーナーは必ず所定の手続きをお願いいたします。

滞納にかかる未収金事務は、これまでの対応では常時滞納が生じ、滞納者が固定化することから、今後は新たな管理会社のもと速やかな滞納整理を進めます。あわせて滞納金に対する遅延損害金の請求を当マンション規約により年14.6%で行い、その際弁護士等の諸費用を加算した金額を請求させていただきます。現在の高額滞納者については、理事会決議により速やかに訴訟の手続きをとります。

**給排水等で居宅内アンケート調査の実施**  
締切は7月22日(金)です。1階郵便受「管理員室」まで投函ください。

また、当マンションは年内に建物診断を実施し、現状の老朽化に対処することで計画を立てますが、それに併せて居宅内の給排水管などの使用に関するアンケート調査を実施します。既に当マンションは供用から37年を経過しており、共用部分の老朽化が目立っていますので、これらの改修計画は長いスパンで検討を進めます。ただし居宅内は区分所有者(オーナー)の専有部分になりますので、そこで発生している問題はオーナーの自己負担での責任となります。管理組合は快適な居住環境を確保するため、居宅内での問題点が共通したものなのかを把握したく調査を行い、共通した問題があれば各オーナーの任意のもと、工事等の共同発注も視野に入れて改善検討を行います。



## 管理費等未収金の解消

遅延損害金や訴訟費用を加算請求します

マンションの管理運営や今後の建物・施設・設備などの老朽に伴う改修は、マンション財産価値の維持を図る上で必要なことですが、その際に多くのお金がかかります。マンションはオーナーの管理費等によって支えられていますので、そこで一人でも管理費等の滞納があった場合は、資金面からたちまちマンション資産の維持に影響することになります。

現状では、残念ながら滞納している方がいますので、この際、催告を繰り返すも問題が解決しないことから当マンション規約(別掲)に基づき管理組合は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、7月6日開催の第5回理事会の決議により、訴訟その他の法的措置を迫ることを決定し、マンション全体のオーナーの意思として、滞納者に対して速やかに未納額の支払を求めます。

### エステート大通管理組合同規約=抜粋=

第60条(管理費等の徴収)

- 2 区分所有者が(管理費等)期日までに支払うべき金額を20日以上滞納した場合には、管理組合はその未払金額について、納期の翌日から納付の前日まで、未払金額に対して年利14.6%の遅延損害金(未払金額×滞納日数/365×0.146)と、違約金としての弁護士又は司法書士の費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その区分所有者に対して請求することができる。
- 3 管理組合は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、理事会の決議により、管理組合を代表して、訴訟その他の法的措置を迫ることができる。