

▶▶ 今年も快適なマンションづくりに努めます。よろしくお願ひします。

管理組合

エステート大通 ニュース

2021年1月12日(火) No.31 発行者：エステート大通管理組合

【定期総会特集】

ホームページ <http://est18s.kei1.org/>

第42期定期総会の開催 今回はコロナ禍のため「書面行使」による参加を

日時 1/23(土)A.M.11.マンション1階管理人室附属施設

新型コロナウイルスの感染が広がる中、当管理組合は、年に1度の定期総会の時期を迎えています。総会は、新年度の予算などを決める大切な場であり、組合員とともに方針決定をしなければなりません。しかしほぼ1年にわたるコロナ禍により大勢が集まったの会合は感染の問題があります。総会は会議室に大勢が集まることになり、まさに3密(密集、密接、密閉)状態になります。

法務省がコロナで総会延長認める

そのため今年も、総会を開催するにあたってコロナ対策を意識したものにならなければなりません。マンション法となる区分所有法では「総会は、毎年一回集会を招集しなければならない」と定められており、それに準拠した当マンション管理規約第42条において「理事長は、定期総会を毎年1回新会計年度開始以後2カ月以内に招集しなければならない」と規定しています。

このように法に基づき管理組合は運営されていますので、いまのコロナ禍においても一定のルールを守らなければなりません。そこで法務省は定期総会



の開催にあたって「今般の新型コロナウイルス感染症に関連し、前年の集会の開催から1年以内に区分所有法上の集会の開催をすることができない状況が生じた場合には、その状況が解消された後、本年中に集会を招集し、集会において必要な報告をすれば足りる」という見解を示しています。

つまりいったん延期して、収束してから総会を開催してもよいということです。

出席と同じ、ぜひ議決権行使書を

または、開催する場合においては、総会会場に来場することなく、議決権行使書または委任状により、議決権を行使してもらうことを勧める方法も推奨しています。当マンション理事会はコロナ禍が終息するのが不確定なことから開催時期を延期することなく、できる限り書面による議決権行使をするよう組合員みなさまにお願いし、例年通り定期総会を開催することといたしました。

つきましては現下の状況を鑑みて、総会の開催に

担当者が変わりました

▶ マンション管理会社((株)東急コミュニティー)の担当者が変わりました。

新任は、細谷千尋さんです。

▶ 今後ともよろしくお願ひします。

▶ 前任者は、高尾泰紀さんです。

これまでご苦勞様でした。



あたって理事会としては、「議決権行使書または委任状により、議決権の行使」をお願いする次第です。

ぜひともご協力のほど重ねてお願いするとともに定期総会へのご案内といたします。

定期総会議案の概要

第42期定期総会は今月23日(土)午後11時から開催します。総会は年1回開き、区分所有者(組合員)みなさんにマンション管理運営・決算に関する報告と新年度の予算等を提案します。

総会では提案の承認をお願いし、引き続き管理組合は快適なマンションづくりを目指します。

開催時点では新型コロナウイルス感染症が大きな問題になっている折、開催のあり方を工夫しての会合にしなければなりません。三密が叫ばれている中では、実際の狭い会場での意見交換は危険が伴います。理事会は、開催にあたって出席をなるべく控えていただき、委任状と議決権行使書により、対応していただくことをお願いすることにしました。

本紙では総会議案について、より理解を深めていただくために概要を紹介します。全部で5つの議題になります。第1号議案は「昨年度の活動報告と決算」、第2号「各年契約の管理委託契約の更新」、第3号「理事会経費の運用細則の新設」、第4号議案は「新年度事業計画と予算」、最後の第5号議案は「新年度役員選任」、以上の5件について提案しますので、ぜひご承認のほどお願いします。

1号議案 昨年度の活動報告と決算

報告期間は2019年12月から翌年11月までとなります。理事会の開催は、コロナ禍で合計10回開き通常点検業務のほか「マンション出入口のドア改修」「消防訓練の実施」「防火感知器・誘導灯の交換等」「共有部のLED化工事(未実施)」などを検討しました。管理組合の活動を伝える「エステート大通ニュース」は5回発行、同時にホームページも随時更新しました。

管理組合の主要業務では、マンションの保守・清掃がありますが、これを建物点検、給水設備、消防機器、エレベーター点検、灯油設備など9項目に分けて定期的に行いました。マンション安全管理では、共用部分や共用設備・施設等の不備・欠陥等が原因で、居住者や外来者に損害を与えたり、さらには、居住者の日常生活の不注意から水濡れを起こし、階下に損害を与えたり、さまざまな事故発生の恐れが



あります。事故が発生した場合にもし損害保険が付保されていないと復旧費用の調達や負担が障害となって復旧工事の着手の合意形成に支障を来す恐れが出てきます。このため管理組合はマンション保険を契約しています。

決算では、マンションには管理費等の「一般会計」と大きな工事等を実施する際の「修繕積立金会計」の2会計があります。一般会計では単年度決算で約39万円の繰越金が計上されました。修繕会計の単年度収支繰越金は約300万円となり、累計では約1100万円と潤沢に積み立てられ、マンションの経年劣化などの修繕に活用することになります。

2号議案 委託契約更新と委託料改定

当マンションは現在、東急コミュニティーとの管理委託契約を交わしています。毎年契約のため本年3月末に契約期間が満了しますので、このたび引き続き契約更新することを総会に提案します。契約期間は4月1日から1年間です。

今回の更新では、委託料の改定の提示があり、理由の多くはマンション管理にかかる人件費相当であることがわかりました。過去5年間で国は、最低賃金を12%引き上げており、今回の改定率もほぼ同率であります。よって年間21万6500円(税抜き)の改定額となりますが、そのことによる当マンション管理費等の改定はありません。

ほかの議案【第3号議案】理事会費の運用細則(全

13条)の新設を予定しています。毎年予算項目に計上していますが、これらの記帳にあたって運用細則を設けました。理事会関係項目では、会議費、電話・インターネット通信費、交通費、書籍費など理事会に関することに使用しています。

【第4号議案】新年度事業と予算案では、保守・清掃等業務を引き続き計画的に実施します。工事関係では、全館共用部分の照明となるLED化を今夏に予定し、約140万円を計上しています。なお、2019年3月末をもって蛍光灯照明器具は生産を終了しています。

【第5号議案】管理費等の一般会計総額は年間650万円ですが、これを基にマンション管理維持の支出を行います。修繕積立金会計の総額は370万円の収入を予定しています。そこでの大きな支出予定としては、LED化工事になります。

【第6号議案】役員選任では、引き続きマンション管理等を取り組む体制の提案を行います。