

▶▶▶ 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2月1日(月) No.32 発行者：エステート大通管理組合

【定期総会報告／特集】

ホームページ <http://est18s.kei1.org/>

コロナ禍、第42期総会終了 定期総会第1から5号までの議案が承認されました

エステート大通管理組合の定期総会は1月23日土曜日11時に開催されました。第42期にあたる総会となり、マンションも42年を迎えることになりました。屋上・外壁の大修繕工事は4年ほど前に実施していますが、建物施設などは老朽化が進んでいます。それだけマンションにおける管理と点検、そして補修が重要となります。

こうした中でもマンション管理は休むことなく続けられており、そのための総会となり、これまで1年間の総括とこれから1年の方針を決める大切な節目が総会です。しかし今コロナ問題もあって会合での三密（密集、密接、密閉）は避けなければなりませんので、今回の開催にあたり、できる限り出席を控えて議決権行使などでの総会関与をお願いしてきました。総会参加者には検温、アルコールによる手指の消毒を行い、狭い会場ながらできるだけ密にならないよう努めました。

その結果、多数の方のご理解をいただき無事総会を終えることができました。みなさまに感謝申し上げます。

全議案が承認されました

総会では、事前に質問書をお願いしたところ一人の方から、多数の質問がありました。総会では、実



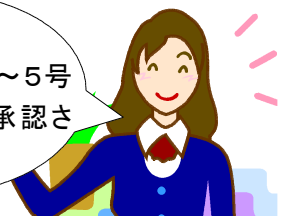
質それに答えるかたちで会議が進行しました。総会は規約に基づき理事長が議長となって進め、第5号までの議案が承認され、ほぼ一時間程度で終了しました。総会内容は、当ニュースと同時に配付された総会議事録をご覧ください。総会構成要件となる当マンションの組合員数は34件となり、議決数では39件、いずれも委任状を含め過半数の出席となり、総会が成立しました。

東急コミュニティーと契約更新

総会に先立って管理会社からの契約更新にあたっての重要事項の説明がありました。当管理組合は2016年より(株)東急コミュニティーと契約しており、今回は1年契約の終了を迎えることで契約更新となります。契約の前提条件となる「マンションの

- 第1号議案／第41期事業活動報告及び収支決算報告の件
- 第2号議案／管理委託契約更新の件
- 第3号議案／運用細則制定の件～小口現金取り扱い～
- 第4号議案／第42期事業計画（案）及び収支予算（案）の件
- 第5号議案／第42期役員選任の件

こちらは総会議案です。1～5号議案は全て承認されました。



管理の適正化の推進に関する法律第72条」に基づき組合員には「重要事項」の書面交付と説明が必要です。説明員は同社の河手管理業務主任が会合参加者に身分証提示の上、マンション財産の管理方法、管理委託契約の前提となる説明をしました。契約の再更新は重要事項説明会の後、総会の中であらためて議案として提示されました。

■管理委託料を改定／管理費等に影響ありません。

議事に入り第2号議案では、管理委託契約更新の件を議題に挙げています。当マンションと管理会社は契約期間を1年ごとにしていますので、当年度分は3月末で終了します。新年度契約は4月から1年間となります。管理会社の東急コミュニティーとは、はじめて契約してから5年となり、管理会社とは現行月211,420円の委託料契約をしています。そこに新年度4月から月238,150円(各税込み)、月26,730円増の改定の申し入れがありました。金額改定理由のポイントは、大きくは管理員業務費や定額清掃費などの改善を挙げています。

総会では、当初契約から5年が経過しており、今回の改定はやむを得ないものと判断した議案が提示され、承認されました。

なお、この改定による管理費等の引き上げはありません。

第4 2期役員体制は継続します

マンションの管理運営において、どのマンションでも言えますが役員のなり手がいないことです。

建物の老朽化だけでなく役員の高齢化もいまマンション業界の大きな課題となっています。当マンションもその傾向は既にこの10年の間、ひしひしと感じられることから2019年に役員に関する規約を改定し、どうにか役員をつないできています。改定の規定では入居者だけでなく、外部の方、そして区分所有者外の方も一定の要件を付けた役員規定を設けたところです。

理事会
から

マンションのコロナ対策

新型コロナウイルスの感染拡大を防ぐため、手指衛生、咳エチケット等に加え、「3つの密（密閉、密集、密接）」を避けてください。

<管理組合として>

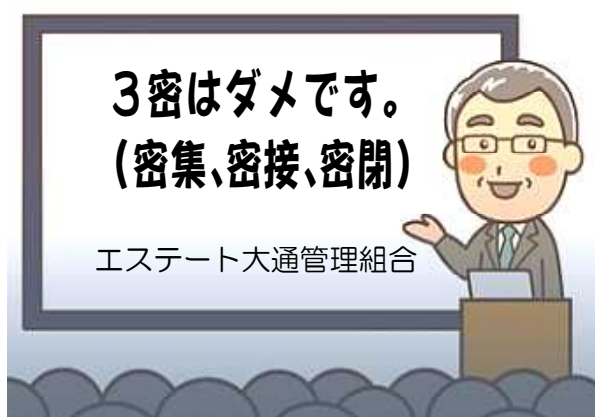
・寒い時期ですが廊下の非常口を適宜開けている場

◆◆ミニ情報◆◆

第三者管理方式とは

マンション管理については、これまでは自治という観点を重視して区分所有者による理事会が中心となっておこなっていくという考え方が主流でした。

しかし昨今では居住者の高齢化や住戸の賃貸化など区分所有者による理事会運営自体が困難となるケースが増えてきました。そこで管理組合の運営を組合員以外の第三者の専門家がおこなう方式が採用されるケースが増えてきました。



これがいま社会的に言われている有償による第三者による管理の形態です(困み)。当マンションでの第三者管理は無償であり、元々居住していた方による区分所有者との混成で役員体制を構築しています。

総会後に第1回理事会開催

新年度も現状維持の役員体制を築きましたが、今後の役員のなり手問題は大きな課題と言えます。なお総会後に開いた第1回理事会で、理事長などの役員配置を決め、これまでの役員体制を継続することになりました。今後の定例理事会はコロナ問題もあり、不急な開催を自粛しますので、ご了承ください。

合がありますのでご協力ください。

・エレベーター等のボタン、出入り口のドアノブ等、施設の共用部分のこまめな消毒を行っています。

<居住者として>

・居住されている方一人ひとりが「こまめな手洗い」「咳エチケット」などの予防対策の徹底を。

・エレベーターに人が乗り、混んだときは見送ったり階段を使うなど、特にエレベーターや廊下など閉鎖された空間での「密」を避けましょう。