➡ みんなで快適なマンション生活をおくりましょう。

管理組合
エステート大通ニュース
2024年2月1日(木)　№40　発行者：エステート大通管理組合
ホームページ https://est18s.kei1.org/

第45期臨時総会を開きます

2月17日(土)午前11時、当マンション1階事務室

先月に定期総会を開き今度は2月17日に臨時総会とめまぐるしいことになっていますが、マンションの今後を考えると必要な総会です。築年数が45年、老朽化カ所も多くあります。これらの修繕にはお金がかかりますので、そのお金のかけ方を工夫しなければなりません。その一環としてマンション管理業務でのお金のかけ方や修繕等で小回がきく体制に見直すことで検討した結果を臨時総会に諮ることになりました。

臨時総会の議題は、「マンション管理に伴う新管理会社の選定と管理委託契約(案)の件」と、それに伴う新管理会社のこと。そのことで今回は「新会社の管理委託契約とガレージ工事に伴う予算更生(案)の件」を提案しています。臨時総会ではあらたな受託管理会社の提案があります。

今回本紙では、臨時総会のほか本年1月20日に開催した第45期定期総会内容を掲載しましたのでご覧ください。

第45期定期総会全議案承認で終了

エステート大通管理組合第45期定期総会は1月20日午後1時に開催しました。議案に基づきこの1年間の活動・決算報告、2024年度の活動方針・予算案などが理事会から提起がされ、それらはすべて承認されました。総会は時節柄もあって出席などでは「委任状･議決権行使書」による意思表示が多くありました。組合員総数35名中委任状等を含め約60%の出席組合員数によって総会が行われました。

総会内容は、本紙とあわせて議事録を配付していますのでご覧ください。

第45期理事会等の役員体制は、欠員が生じていますがこれまでの理事・監事役員の継続となりました。役職は総会後に第1回理事会を開き、湊理事長が承認されました。

【定期総会議事】

第1号議案　第44期事業活動報告及び収支決算報告に関する件
第2号議案　管理会社見直しに関する件
第3号議案　防犯カメラレンタル契約の締結に関する件
第4号議案　第45期事業計画(案)及び収支予算(案)に関する件
第5号議案　第45期役員選任(案)に関する件

各議案の要旨は次の通りです。

第1号議案は、マンション自体の保守、清掃、工事などの組合活動が主体となります。特に大きな事業を実施しませんでしたので、基本的に日常業務の実施とな

りました。業務別では、建物･点検、給排水設備、消防用設備、エレベーター保守点検、灯油設備、その他日常的な業務を滞ることなく進めてきました。点検時期･回数などは法定などの決まりがありますので、それに基づき実施しています。

マンションの基幹業務としては、各事業の執行をスムーズに進める事務処理や、マンション共用部分での安全・安心を図る保険契約なども行っています。

第44期の会計決算では、一般会計は管理費等の収入総額が約680万円、各業務の執行に要する支出総額では約630万円となり当年度約51万円の剰余金が計上できました。ただしこの剰余金は2018年8月着工した建物大規模修繕での修繕積立金・特別会計からの借り入れがありますので、その中に繰り入れました。

本議案の最後に、業務･決算報告に関する会計監査から「適正処理」の報告がありました。

マンション管理会社の見直し提起

第2号議案は、管理会社の見直しの件ですが、これまで現在の(株)東急コミュニティーと管理委託業務を締結しています。本年3月末で契約期間が終了することから管理会社の見直しを行うことで提案しました。マンションの管理運営及びサービス向上を継続して業務を遂行していただいていましたが、当マンションが築45年を迎えている中、今後は収入を上回る支出が予測されるため、経費節減や修繕等から小回りのきく地元企業に管理委託することでの見直し提案がありました。

新たな管理会社は総会での提案通り理事会で選定し、その後開く臨時総会に諮り決定する一連の流れを提案しました。

第3号議案は、防犯カメラのレンタル契約が本年2月末で満了することから引き続き契約を更新することにしました。入居者の安全・安心のためにも防犯体制は必要と思われます。

第4号議案は、第45期事業計画とそのための予算案の提案です。

本年度の修繕積立金にかかる事業は、マンション共用部分となる玄関左右の車庫シャッター(4カ所)の改修を予定しています。老朽化で上げ下げができないという声もありましたので専門業者に点検してもらい改修を図ります。予算面は、臨時総会での提案となります。

第5号議案は、役員の選任です。事前に立候補の告示を行ったところ引き続きの役員体制となりましたが、今回は理事1名の欠員が生じています。役員選任は承認されました。

臨時総会開催します。

2月17日(土)午前11時当マンション1階事務室

〈次　第〉

1. 開　会
2. 総会成立の確認
3. 議事録署名人の指名等
4. 議　題
   - 第1号議案　マンション管理に伴う新管理会社の選定と管理委託契約(案)の件
   - 第2号議案　新会社の管理委託契約とガレージ工事に伴う予算更生(案)の件
5. 閉　会

新管理会社を提案します。

管理会社見直しによる新管理会社の選定に関する取り扱いは、本年1月20日開催の第45期定期総会において、「理事会一任」となり、その後理事会などで選定作業を進めてきました。

その管理会社見直しを図る理事会議論は、2023年12月20日開催の第44期第10回理事会でマンション管理の方向性で議論が行われました。その後も議論は継続されました。

議論の中心は現行の管理業務のあり方ではなく、当マンションの築年数から起こる建物修繕等の検討になりました。既に45年を経過する物件として、長期修繕計画や建て替えを視野に入れると資金的な余裕がないこと、また今後の管理組合の方向性の検討に当たっては、現管理会社のような大きな会社でなく、地場で小回りが効いてより親和性のある管理会社との付き合いを希望するため、今回、管理会社の見直しを図ります。

新管理会社の選定作業は2024年1月31日の第45期第2回理事会で新管理会社を選定し、2月17日開催の第45期臨時総会に諮ることにしました。

臨時総会議案抜粋快適なマンションライフの実現を目的にマンションの管理運営及びサービス向上や経費節減を目指して、あらたに地元企業である「曲（かねぼり）堀　幸和産業株式会社」(1967会社設立／)を業務委託会社として選定し、管理委託契約を取り交わすことをご提案しますので、ご承認をお願いいたします。