



I m ネット通信 No.1

「いばらきマンション管理組合ネットワーク」からのお知らせです。

第 1 回定例会を開催しました

平成 24 年 1 月 13 日(金)の午後 7 時から、茨木市役所南館 6 階会議室で第 1 回定例会を開催しました。会員 17 名と茨木市都市整備部まちづくり支援課の方が集まりました。

まず、市から「まちづくり井戸端会議」の説明がありました。これは招待制の SNS です。参加方法は茨木市公式ウェブサイトを参照願います。希望者はニックネームやパスワードを設定して入会してください。色々なテーマがありますが、「分譲マンションのはなし」に入っていただくと、分譲マンションに関する事で仲間と話ができます。大いにご活用願います。

さて、今回は初回ということで特にテーマを絞らずに自由討議で開始しましたが、どの管理組合も色々な悩みや問題があるようです。最初に登場したのは、「滞納問題」です。長期滞納で苦勞されているようです。これに対し、次のような意見が出ました。早目に手を打つことが大事だから、3ヶ月目位になった時に理事会で対応する方針を決定します。6ヶ月までには実施しておくことです。理事会としては毅然とした態度で法的措置を粛々と進めます。その旨を住民にも表明しておきます。判決が出ればその旨も住民に伝えます。滞納は許さない...の姿勢を住民に知ってもらうことが大切です。また、古い規約のままにしておくと、理事会で決議できません。遅延損害金や弁護士費用を上乗せすることもできません。古い規約は早急に見直す必要があります。過去に、どうしても回収できない場合、管理会社にも責任があるということで折半した事例発表がありました。財団法人マンション管理センターから「滞納管理費等の法的対応マニュアル」が出ておりますので、これを参考にされてはいかがでしょうか。読んでも分かりにくい場合がありますら、マンション管理士に相談することも良いでしょう。弁護士費用が気になるでしょうが、規約に「弁護士費用を含んで請求できる」旨の記載があれば、ためらわずに進めても良いのではないのでしょうか。支払督促や少額訴訟などやってみれば簡易裁判所も丁寧に教えていただけます。督促状の書き方などはマンション管理士にご相談ください。...などの意見が出ました。一方、規約が「...できる」規定になっているから、理事長はしたがるらない。なぜならば原告になるからだ。だれもが嫌がるものではあるが、理事長に覚悟が必要だ。義務化しないとマニュアルの価値がない。...などの意見も出ました。

次に、ベランダなどに大きな物を置いている「ルール違反」について話し合いました。文書で呼びかけたが、一向に改善されないとのこと。これに対し、毎月マナーチラシを作成している。写真入りのカラー版で、目につきやすいタイトルをつけたりしている。根気よく、繰り返し訴えているという事例発表がありました。

「駐車場・駐輪場」も問題が多いものです。車検切れの車やナンバープレート無しのバ

イクなどがいつまでも止められている。これに対して、細則はどうなっているか調べてみましょう。財団法人マンション管理センターが出した「マンション管理サポートネット」の細則モデルを参照していただきたい。そこでは、駐車場を借りたものの車の特定ができていない場合で、6ヶ月経っても特定できない場合は契約解除になるという。そのようなモデルを参照して改正することも必要でしょう。この場合は、権利にかかる細則の変更になるので、過半数よりは3/4以上で対応した方がより良いだろう。...などの意見が出ました。機械式ガレージの鍵の回収に悩んでいるということに対しては、複数で対応する。身の危険を感じるほどのものは、法的に進めたほうが良いだろうとの意見が多かった。

最後は、「大規模修繕工事」についての話になりました。業者選定が一番の悩みとのこと。これに対して、業者に一律に募集をかけるのであれば、「マンション管理新聞」に広告を出す方法がある。これは無償で出してもらえると説明があった。(右参照) 財団法人マンション管理センターのホームページから「テクノサポートネット」に進むと、依頼先を選定する際などの参考情報として、調査・設計業務を行う建築士事務所等のグループに関する全国の情報がありますので、参考にしてください。経営事項審査結果のデータなどもインターネットで見ることができますので、経営状態などを比較検討してください。コンサルタントのルートから数社選ぶ方法もあります。いずれにしても信頼できるコンサルタントを選ぶことから始めなければなりません。現場を見ずに見積もりする業者は注意してください。また、大規模修繕工事専門委員会を作っているとのことについては、財団法人マンション管理センターの「大規模修繕工事専門委員会運営細則モデル」が発行されているので、参考にさせていただきたい。後半に「大規模修繕の目的・基本的な進め方、修繕基本計画等について」なども書かれており、参考になります。...などの意見が出ました。色々な方法がある中で、今後、素人でもできるやり方を探っていきましょう。

このコーナーは無償提供のフリーサービスです。

見積もり参加者募集 大規模修繕

神奈川・浜 大倉山ハイム 管理組合 1/30 締切

【物件・工事概要】の許可③過去三年間に関 請求・書類はA4ラライ
構造・規模 S/RC造 東地域で一棟以上の集 出先 一部提出
九ヶ所建て 二棟 総戸数 三三三戸以上 提出先 四二五〇〇
経営年 昭和四十九年 締切 十五期以上④過去五 神奈川県横浜市港北区大
竣工年 昭和四十九年 三年間で冬季決算がない 倉山四ノ五ノ一 大倉山ハ
工事内容 大規模修繕 ⑤災害補償・取壊保証がない イム管理事務所発行 管
行える⑥専門の改修工事 理組合理事長宛⑦十二
期 翌年八月下旬、 部門、アタワーサリス 区中川ノ四ノ一ハウス
翌年二月下旬予定 ⑦見積もり参加できる コミニティ⑧第一 部団第
一級建築士事務所 代理人が除駐できる 三事業部 一級建築士事務
【見積もり参加要領】 提出書類 ①見積参加 所 小島宛書④四五(九
応募資格 ①資本金・ 願書の会社内送願書② 一〇六七二〇A/A〇
年間総工事高・年間集 集合住宅修繕工事実施規 四五(八一九)五二五
住宅修繕工事高③セネコ ン④十億 五百億、十五 ④決算書過去三期分⑤ 締切 一月三十日午後
億⑥専業⑦五十万、五十 審結果通知書⑧直近三 三時迄郵送・宅配便可
億、二十五億以上の建 期分⑨調査票※指定線 三時迄郵送・宅配便可
築・塗装・防水工事等 式、提出先⑩FAXで の告知があります

初めての定例会でしたが、積極的にご発言をいただきありがとうございました。まだ時間が足りないような感じがします。もっと発言したかった方もおられたのではないかと反省しております。次回は、2つのグループにして全員が話しやすくなるように工夫したいと思います。定例会の後は、情報を整理して、還元し、将来のために情報を蓄積していきたいと思っております。今後とも、よろしくご協力をお願いいたします。

次回は、場所が変わりますのでご注意ください。

日時:平成24年3月9日(金) 午後7時~9時
 場所:茨木市立男女共生センター ローズWAM(ローズワム)
 4階 401,402 会議室
 茨木市元町4番7号 (072)620-9920