

すぺりあ佐屋

—誰にでも快適なマンションをめざし—

No. 287

《発行》 令和5年(2023)年10月1日
《発行者》 スペリア佐屋管理組合理事長
ホームページアドレス

<http://www.superior-saya.com/>

9月度理事会報告

- (1) ベランダの漏水について
- (2) マンション保険について
- (3) 自転車・バイク置場の使用料について
- (4) 敬老のお祝いについて
- (5) 防災訓練について
- (6) 今後の検討課題について
- (7) 従業員給与改定について
- (8) 管理員の契約更新について
- (9) 管理員休日カレンダーについて

<項目>

- 1、お願い
- 2、その他

9月度理事会報告

(1) ベランダの漏水について

南東館のベランダに上階からの漏水がありました。今後は 号室・ 号室・ 号室に漏水のアンケートを取り、対応を検討していきます。

(2) マンション保険について

令和6年1月12日に現在掛けているマンション保険が満期になりますので更新を検討しています。

(3) 自転車・バイク置場の使用料について

自転車・バイク置場の使用料の改定を検討しています。

会議資料で提示した案での意見等です。

意見

- ・今後、原付の規定が変わると言われていますので、それも検討が必要かと思えます。また最近では電動自転車が増えてきてラックに入らないためラックを撤去しスペースを取り料金を上げるというマンションも増えてきています。1台に対して置き場所を広くすれば料金も上げないといけないということになります。

()

→今まで無料の為に放置されていた自転車が有料になる事で処分してもらえれば電気自転車等の場所の確保もできるようになります。

- ・今まで2年だったのが1ヶ月になるのは極端に上げ過ぎではないか。いきなりこうなるのはどうしてですか。利用者の事を考えていないと思います。このお金でもっと立派な駐輪場を作るわけではないですよね。段階的に値上げするならまだしもいきなりこの金額では納得いきません。

→元々、修繕積立金を値上げする話し合いの中で値上げ幅をできるだけ抑えて、共用部を利用されている方に少し負担をお願いしようと、他の管理組合の状況を参考にしながら提案をさせていただきました。まだ決まった話ではなく、いろいろな方法があると思うので今後検討していきますが、無料に近い金額というのはこのマンション特有で、ここを値上げしなければ他のどこかを値上げしたり削ったり等の方法を考えていかないといけないです。

→ここのマンションは自主管理の為、値上げの話はしづらいと思いますが、普通は建って2～3年ごろから見直して値上げの話が出てきます。一般的な料金を出すと 倍とかになってビックリされると思います。段階的な値上げでもいいのかなと思います。しかし共用部を使っている収入はかなりあります。駐車場、携帯基地局、駐輪場などがあり、 万円程あります。これがすべて修繕費に繰り入れられれば、修繕費はすぐ溜ります。しかし全部入れられないのは管理費に使われているからです。半分は使ってしまっています。なので料金が発生すれば駐輪場の維持管理はしやすくなる。最終的に住民の為になるということをご理解下さい。

- ・今のご時世、収入が増えているわけではないので、考えて欲しいです。表記の仕方も2年と1ヶ月ではなく、2年でどう変わるのか、分かりやすくしてほしい。

(4) 敬老のお祝いについて

9月16日(土)に理事長、事務局長で訪問しお渡ししました。

(5) 防災訓練について

9月24日(日)午前9時よりパティオ広場にて行いました。
参加住戸は 住戸でした。

(6) 今後の検討課題について

- ・ガス会社について
- ・EV車用充電設備について
- ・屋上の防水工事について→年内に見積りを取ります。

(7) 従業員給与改定について

「提案理由」

10月1日より愛知県の最低賃金が1,027円(現在は986円)に改定になるため。

従業員の給料を10月分(9月21日)より改定します。

今回は最低賃金に給与を合わせることにについて提案をします。来月までに詳細を検討し再度提案します。

意見

10月1日から改定なので、9月21日からではなく10月1日からでいいのではないか。

→いつからという日にちも含めて検討し来月の理事会に提案します。

(8) 管理員の契約更新について

「提案理由」

9月30日で 管理員の契約が満了になるため。
管理員の契約を1年間更新します。

(9) 管理員休日カレンダーについて

「提案理由」

10月から1年間の休日を決定するため。

1、お願い

- ・台風シーズンです。

台風が多く発生する季節です。ベランダの排水口の清掃やベランダに置いた物が飛ばないように養生をしっかりとして下さい。併せて、排水口の清掃もお願いします。

なお、風が強い日も多々ありますので、洗濯物や洗濯バサミ等が飛ばないようにして下さい。階下や線路に落ちると、大変危険です。お互いに気を付けて下さい。

- ・浄化槽の警報作動

最近、浄化槽に細かいゴミが多く溜り、警報装置が頻繁に作動します。

浄化槽に負担がかかり故障の原因となりますので、水を流すとき、ゴミと一緒に流さないようにお願いします。

- ・エレベーター内の落書きについて

南館エレベーター内の工事等の養生に落書きが多く見られますのでやめて下さい。マンションの品位を下げたり、見苦しいとの苦情が多数出ています。

防犯カメラにも映っていますので絶対にやめて下さい。

- ・キッチンの排水管取替え

当マンションも20年以上が経過しキッチンの排水管もいつ穴が開いてもおかしくない時期になってきました。

排水管清掃をすると穴をふさいでいた汚れが流れ、漏水する危険がありますので排水管を取替えていない住戸は排水管清掃前に取替えることをお勧めします。

なお、取替工事をする場合は修繕工事の申請が必要となりますので、管理員までお尋ねください。

2、その他

- ・気をつけてください

最近、お風呂等のリフォーム業者から勧誘の電話が多く住戸にかかっています。管理組合とは関係ありませんので、お気をつけ下さい。

★ 今月の廃品回収 ★

10月28日（土） 午前10時より

9月度理事会

日 時 9月17日（日） 午後8時～9時5分
出席 ○ 委任 △ 欠席 ×

南 西 館			南 東 館			東 館		

10月度理事会 10月15日（日）午後8時から