

管理組合の災害保険について

イタズラ等によりエレベータのスイッチカバーやその他の機器が壊される場合があります。

他にも、車やバイクなどの被害を受ける場合があります。こうした場合に、「管理組合で

掛けている保険の対象にならないの？」という質問がありますので、管理組合が契約して

いる保険対象について簡単に説明します。

◎ 火災(共用部分)

仮に住戸が火災になったとします。その場合、コンクリート部分が焼け落ちた場合はその補修や外に面する戸・枠・玄関扉などは共用部分であるため対象になります。室内のクロス、床材、流し台、浴室などは「各住戸が契約している火災保険」の対象となり、家具・テレビ・フuton等は、各住戸が「家財保険」を契約していれば対象になります。

◎ 施設賠償責任

建物の外壁が壊れ落ちて人身や物に被害を与えた場合等に対称になります。管理組合(理事長)が、点検や改修工事を怠ったことにより発生した場合の責任保険です。

◎ 昇降機賠償責任

エレベータのトラブルにより発生したような事故に対する保険です。しかし、幼児がドアに

はさまれて怪我をした場合などは保護者の責任となります。

◎ 個人賠償責任

入居者が干し物を落下させ人や車などに被害を与えたり、各住戸の子供がイタズラにより被害を与えた場合に対象となります。この様な被害を与えた場合は、それぞれの加害者側が弁償することが基本ですが、金額的に大変な場合は管理組合が契約している保険で対応することができるわけです。

宅配ボックス東側が今も「故障中」となっているのは、壊した人(加害者)が名乗り出ないため保険が適用されず、修理ができないことでお分かりだと思いますが、この保険は「被害を受けた場合の保険」ではなく、「被害を与えた場合の保険」というものなのです。

◎ ガラス損害

外に面するガラス戸は、それぞれの住戸の資産ではなく組合員全員の共有資産です。したがって、火災で壊れたとか台風時に物が飛んできて破損した場合などは対象になります。

◎ 水漏れ損害

住戸の洗濯機のホースが外れ、水漏れにより階下の住戸に被害を与えた場合に対象となります。

以上が管理組合で契約している災害保険の内容のため、「何でも保険の対象になる」

わけではありませんので皆様のご理解をお願いします。なお、干し物を落としたり子供がイタズラにより被害が発生した場合は、物を落とした人の個人の不注意が事故の原因のため、管理組合が賠償責任を負う事はありません。管理組合としては、掲示物や広報紙で注意を

呼びかけたりすることになります。したがって、各被害者が警察へ被害届けをすることも自由です。

防犯カメラについて

防犯カメラについて、最終的に次のようになりましたのでお知らせいたします。

1. カメラ取り付け箇所(括弧はカメラ台数)
共同玄関前(1)、宅配ボックス付近(2)、エレベータ内(4)、外部自転車置場出入口(1)
共用館自転車置場出入口(2)、ゴミ置場(1)、車両出入口(1)、外部自転車置場内(2)、
南館外部階段出入口(1)、東館線路側出入口(1) 以上 16ヶ所
2. 発注先 ○○○
3. 費用 リース方式 月○○○円(消費税含む)期間 5年

以前なら不要であったものでも、最近のように治安が悪化している現状では、お金を
出して安全を守る必要があるため防犯カメラの設置を決定しました。しかし、防犯カメラに
より 100%満足できるわけではありません。

玄関で一緒に入ろうとする外来者に声をかけ確かめて頂くことが必要であったり、
簡単にセールスマンを入れたり、外来者が入れるように自転車置場の扉が閉まらな
い
ような細工をしては防犯にはなりません。入居者全員がお互いに気をつけ、マナーを
守ることが最大の「防犯対策」であることを重ねてお願いします。なお、防犯カメラの
装置は4コマずつをハードディスクに保存し、問題点があれば映像をパソコンでプリン
ト
することができますので、異常があった場合はできるだけ早く管理員までご連絡くださ
い。

お願い致します

《居住者名簿の届について》

入居された時に「居住者名簿届出書」を提出していただきましたが、「入居者の増減」や緊急連絡先が変更になった場合は再提出をお願いします。「居住者名簿」により車庫証明の発行や、集会室の使用時のチェックを行うため、名簿に掲載されていない方は支障が生じることとなります。

また、阪神淡路の大震災の際にも名簿をキチンと管理していたマンションと、そうでないところでは、人数の確認に大きな差があったと聞いております。

したがって、入居者に変更のある住戸は必ず名簿の再提出をお願いします。用紙は管理員に請求してください。

《電話の工事・修理等の依頼について》

NTTや電話工事会社に対して工事や修理を行う場合は、事前に管理室に届け出るよう何回も申し入れてきました。

しかし、申し入れを無視し電話端子盤の合鍵を使い勝手に工事や修理を行っている始末です。電話端子盤は皆さんの住戸の大切な情報の接続場所のため、業者がそれぞれ無許可で扉を開けることでは問題があります。先方には何回も申し入れても徹底しないため、端子盤の扉に別途の鍵を取り付ける

ことに

しました。各住戸がnttに対し電話工事や修理を頼まれる場合は、事前に管理室へ連絡する

よう併せて依頼してください。

《その他》

◎ 床でボールをついたり、床に落とす「音」による苦情が多く寄せられています。床での

ボール遊びの音は意外なほど下の階に響くため、特にお子さんの行動にご注意ください。

なお、「マンション使用細則」では、「体育用具及びその他の物品などを投げたり、落下

させる行為」は禁止事項となっています。ボール遊び以外でも、子供さんが飛んだりする

音は階下に響くためお互いにご注意ください。