

すぺりあ佐屋

- 誰にでも快適なマンションをめざし -

No. 43

共用廊下には決められたもの以外
置かないように

《発行》平成15年(2003)6月 1日

《発行者》スぺリア佐屋管理組合理事長

ごあいさつ

4月の理事会において、役員相互選のりに理事長職の推薦があった際に固辞しましたが、皆さんの強い要請があり引き受けざるを得ませんでした。

したがって、大役を引き受けた以上はそれなりの責任がありますので一生懸命やらせて頂くために皆さんにも次のことをお願いする次第です。

理事会においても、来年には長期滞納者の訴訟と競売申請を行う覚悟を決めておりましたところ、裁判所の連絡で競売物件として処理されることになりました。また、他にも今年中には何件か競売に付されることになるはずで。

管理組合にとって管理費等の滞納は妥協することが出来ない案件でありますので、今後も引き続き滞納対策を強めて行きたいと考えます。

次に、防犯や安全対策は緊急的な課題であります。

特に南館の1階付近が暗いため照明の設置を緊急に取り組む予定です。

他にも管理室の防犯問題や、郵便ポストから郵便物が抜き取られることで個人情報漏れ、犯罪に繋がるケースが最近のマンションの傾向のようであり、最近ポスト付近で放火未遂事件も発生しているため対策が必要になってきました。

当マンションも、外から容易に郵便物を抜き取ることが可能で、早急に対応が必要になります。他にも定期総会で決定した自転車・バイク置場の整備も必要です。

また、区分法の改定により管理規約の変更や、細則も実態と合わない箇所の見直しを考えたいと思います。

しかし、何れの事業も理事会や一部の役員で実施できることではありません。

一般的に、管理組合の運営を管理会社に「お任せ」することは弊害があるように、理事会や一部の役員への「お任せ」は管理組合の運営が「官僚化」する恐れがあります。

まず、役員は理事会への出席が義務のため、一定の出席率がないと次回も役員候補者として抽選の対象にすることを先の総会で決定しました。

これらは、組合員の皆さんも年一回の定期総会は万障繰り合わせて出席して頂く必要があります。今回も4ヶ月以上も前に総会の日時を公表し、例え仕事でも調整して出席して戴くよう配慮したわけであり。

おそらく、来年も3月の最終日曜日には定期総会が開催される予定のため、冠婚葬祭以外は総会出席を優先して頂くことを訴える次第であります。

理事長

2003 マンションライフフェア中部 開催

スペリア佐屋が紹介されます！！

管理組合会員、個人会員、賛助会員が、NPO 法人 中部マンション協議会を構成し、マンション問題について相談や活動を行っています。(3月末で311管理組合・賛助会員78名)
この協議会が、6月に「2003 マンションライフフェア中部」のイベントを開催し、次のコーナーが設けられます。

生活ルール・法律問題・管理規約の変更・マンションIT化・講演・交流会・
マンション自慢・地震対策・防犯対策・設備改善・管理組合の運営・会計業務・
子供の広場

主催者よりフェアの「マンション自慢コーナー」にスペリア佐屋管理組合を紹介したい旨申し入れがあり、4月に担当者が取材に訪問されました。

管理組合としても、紹介されても支障のない資料や写真等を渡し協力することに致しました。

2003 マンションライフフェア中部

開催日時：6月28日(土) 10.00～17.00 29日(日) 10.00～16.00

場 所：地下鉄 吹上 吹上ホール(第2ファッション展示場)

お時間のある方は、ぜひお出かけください。

毎月、5日前には口座の確認を

管理費等は昨年定期総会で25日に翌月分を納入することを変更し、5日に当月分を納入することにしました。

これらは、月末が給与の支給日の住戸を考慮した変更ではありますが、何戸かは指定の日に納入されず再請求を行うこととなります。

一口に再請求といっても大変な作業で全戸のリストから滞納者を拾い出し、チェックし再請求書を作り配布に時間を取られることは、管理組合の前向きな作業ではありません。

また5日に納入が遅れる住戸は、およそ決まっております。指定日に納入できるよう、毎月5日前には口座を確認するようお願いいたします。

共用廊下やバルコニーの整理整頓を

掲示板で広報のよう、4月30日の夕方頃に南館9階から三輪車が落とされました。その後の調査では、一週間ほど前にも携帯電話基地局寄りの芝生のところにも落下していたことが判明しました。

30日の落下時、数十センチ離れた通路で歩行中の人の話では、見上げた時に人影が見当たらなかったとのことで、子供の仕業ではないかと推測されます。(腰壁は120cm)

また、その後も傘や物品が落下されることが発生しております。

いずれの場合も幸いに人や車等への被害はありませんでしたが、もし頭にでも当たれば即死を免れない事態になったものと考えられます。当然、加害者(未成年者の場合は親権者)の責任が追及され、重い処罰や補償に応じなければなりません。他にも、マンションで決まっている生活ルールに反して、共用廊下等に物品を放置していた住戸の責任も問われかねません。

かつてスーパーマンのように空を飛べることを夢見てバルコニーにあった脚立に上がり飛び降りたことがあるそうですが、子供は大人感覚では答えられない行動を起こします。当然、物を放り投げることに面白さを発見し、人や車へ損害を与えることなど考えないわけです。現に、バルコニーの履物や他の物品を放り投げた例もあります。

保護者として子供に十分に注意することは当たり前のことですが、共用廊下やバルコニーには子供たちが放りたい衝動になる物品を置かないことです。共用廊下には暫定処置として16インチ以下の自転車を置くことは認められていますが、格子等にしっかりと結わえて置かなければなりません。施錠できるワイヤー等をお薦めします。

これは単に放り投げられない対応だけでなく、地震発生時や停電時等の非常の際に避難活動が容易に行うことをお互いに保証するためでもあります。

号室が競売になります

号室の所有者は2年以上前から行方が不明になり、管理費等の滞納が発生し5月現在では万円余となっています。

今まで3度ほど登記簿謄本を取り寄せましたところ、金融公庫を始め複数の債務があることは明らかになっておりましたが、区分所有者(行方不明者)に代わって誰かがローン等を支払っていたものと推定されます。

このほど名古屋地方裁判所から競売物件になったという連絡があり、管理費等の滞納分を届けました。また、裁判所側が4月14日に鍵を取り替え差し押さえました。

ただ、区分所有者が行方不明のため、正式に競売になるには少々日数が必要のようです。

5 月 度 理 事 会

日 時	平成 15 年 5 月 24 日(日)	午後 8 時 ~ 午後 9 時 50 分	場 所	集会室
-----	---------------------	----------------------	-----	-----

出席 委任 欠席 × (敬称略・順不同)

南 館 (西)		南 館 (東)		東 館	

主な報告・討議内容

- 1.管理費等の滞納状況について
- 2.集会室(和室)の使用方法について
- 3.子ども会について
- 4.上層階よりの器物投下について
- 5.電気工事について
- 6.管理室の防犯について

ゴミ置場の屋根等の工事について

ご存知のように、ゴミ置場の屋根や壁面等が完成しました。

当初、管理組合の予算で施工を検討しましたが、佐屋町役場は町内会(大字)で土地を確保すればゴミ置場を造り、確保できない場所にはグリーンネットを設置しています。

管理組合としても昨年からの折衝を重ね、このほど完成の運びとなりました。

置場には近日中に照明を取り付け、防犯(監視)カメラの位置も変更する予定です。

また、現在はアルミ缶以外は全て回収業者任せとなっておりますが、役場側に事前に申請すれば回収業者に売り渡し、一方では役場側から補助金が支給されることとなります。

今後は、屋根等が設置されたことにより新聞紙等をストックして、資源回収と資金確保の両面にメリットを生かすことができます。

近日中にゴミ置場の使用方法についてお知らせしますので、皆様のご協力をお願いいたします。