

すぺりあ佐屋

—誰にでも快適なマンションをめざし—

《発行》平成16年(2004)3月1日

《発行者》スペリア佐屋管理組合理事長

第6回定期総会のお知らせ

次のように、スペリア佐屋管理組合の第6回定期総会を開催しますので、万障お繰り合わせのうえ全組合員のご出席を要請します。

- 日 時 平成16年3月28日(日)
午前10時より2時間の予定
- 場 所 当マンション集会室

すでに、管理規約、細則の変更等の議案書(No1)はお配りし、1月25日と2月14日に説明会及び質問会を行いました。

決算・予算(案)等の議案書(No2)は近日中にお配りし、議案書(No2)の説明会及び質問会を次のように行いますのでお集まりください。

- 日 時 平成16年3月27日(土) 午後8時
- 場 所 当マンション集会室

なお、総会時には、それぞれの議案書をご持参ください。また、総会当日の質問時間はございませんので、あらかじめご承知おきください。

また、総会の主な議案は次のようになっています。

- 第1号議案 管理規約変更承認の件
- 第2号議案 細則の変更及び制定承認の件
- 第3号議案 ボーダフォン携帯電話基地局設置承認の件
- 第4号議案 第5期決算案承認の件
- 第5号議案 第6期予算案承認の件
- 第6号議案 役員選任の件

議決権の行使ができます

総会は全員参加していただく事になっておりますが、冠婚葬祭等の止むを得ない事情の場合は、従来は「委任状」を提出して戴きました。

今回からは、「委任状」のほかに「議決権行使書」により、各議案に対する賛否表明ができるように致します。

議案書(№2)に「総会届出書」の用紙を入れてありますので、次のように記入して提出してください。

- 総会に出席される場合は、
 - ① 「総会に出席します」の欄に、住戸番号・氏名を記入してください。

- 止むを得ぬ事情で出席できない場合で議事一切を議長に委任の場合は、
 - ② 「総会議案を議長に委任します」の欄に、住戸番号・氏名を記入してください。

- 止むを得ぬ事情で出席できない場合で、各議案に賛否の意思表示をされる方は、
 - ③ 「議決権を行使します」の欄に、住戸番号・氏名を記入し、各議案に対し「反対」「保留」「賛成」のどれかひとつを選んで○を付けてください。

「総会届出書」は、3月19日(金)までに、管理室前の「ポスト」へ投函してください。

あなたも一言! クレーム(苦情)はありませんか?

現在、マンションにおいて騒音や落下物等の問題があり、容易に解決することが出来ません。1月25日に行われた管理規約等の説明・質問会において、参加者の皆さんからお互いの苦情等の問題点を管理組合で集約し、「情報の共有化」を図ったらどうかというご意見が出されました。

例えば、騒音の問題も1戸だけが苦情を寄せられても、発生源を特定することは困難ですが、複数の住戸から情報が集まれば見極めることもできるはずです。つまり、いくつかの点と点を線で繋ぐことにより特定できないものも見えてくる場合もあります。

「クレーム(苦情)届出書」は管理員室にありますので、「あなたも一言」お寄せください。また、内容の公表に当っては提出された住戸が特定できないようにします。

修繕積立金が不足? 1戸平均42万円の負担?

皆さんがマンション購入の際に、販売会社から「スペリア佐屋長期修繕計画」という一覧表が渡されたと思います。

表には年ごとの修繕項目と必要な費用が明記され、30年後の平成41年(2029年)までに必要な修繕費はトータルで、〇億9,927万円となる予定です。これは、10年前後に行う屋根の防水工事や外壁の修理・塗装工事などが含まれています。

反面、積立金がどれほど貯まるかという点、当初の計画では次のようになっています。

修繕積立基金〇千万円（専有面積に応じて234,000～326,000円の納入分です。）と、修繕積立金として納入される分が〇千万円(年間)のため、30年後の累計は〇億8,402万円となります。

30年間の累計修繕費は〇億9,927万円のため、これでは〇億1,525万円の不足となります。これを、1戸平均にすると42万円の負担が必要といった計算になります。この不足分を補うには一時的に42万円を負担するか、今後、月額修繕費を〇円値上げする方法があります。

しかし、先月号で述べたようにスペリア佐屋管理組合は「自主的な管理」に移行しており、諸々の経費を節減することで年間で1,200万円ほどの節減を図っているため、現在では修繕積立金として毎年〇千万円を積み立てることができております。

今後も、〇千万円を積み立てると、2029年にはトータルで〇億1,747万円となり目標を〇億1,820万円も上回るようになります。

おそらく、来年度からは改善に必要な費用も少なくなるため、〇～〇千万円積み立てることも可能で、必要な金額に対し上回る積立ができるようになります。

今後、〇千万円を積立てれば必要な大規模修繕費合計に対し1戸平均43万円の増加になり、〇千万円出派〇十万円、仮に〇千万円が続けば〇十万円もプラスになる予定です。

30年間の修繕費用の累計金額はあくまでも推定のため実際はもっと多くなることもあるし、マンションに住むことは30年で終わりではありません。

「自主的な管理」は苦労がある反面、管理費の節減にもなりますが、これは役員だけに任せて実行できることではありません。皆さんが当事者意識をもって管理組合の運営に参加することで達成できることです。

議案書(1)の訂正です。

8 ページ 第35条2ニ「組合員と同居する二等親以内の成人者」は、「組合員と同居する配偶者及び二親等以内の成人者」に変更します。

コメント 議案書折込の説明書14の「廃止する細則及びルール」のうち、「自治部会細則」と「自治会費についてのルール」は廃止をいたしません。

子供に注意! ベランダから転落事故続発!

過日、名古屋市北区のマンションの10階ベランダから、4歳の女儿が転落する事故や群馬県(前橋市)でも同様な事故がありました。

幸い1階に駐車中の乗用車の屋根がクッションとなり、左足を骨折し命には別状はありませんでした。これは、母親の外出を追いベランダにイスを持ち出して乗っているうちに転落したものと考えられます。

子供は大人の常識では考えられず、ベランダの腰壁を乗り越えて飛ばせば容易に母親に追いつくと思っただけに違いありません。

住戸によっては、ベランダの腰壁を乗り越えられる色々な物品があるようですが、事故が起きる前にお互いに整理しましょう。

スペリア佐屋子ども会への入会を

昨年10月の「スペリア佐屋子ども会」作り助走期間としてマンション内で出来る誕生会クリスマスフェスタの飾りつけ、後片付け等の活動をしてきました。

4月からは、佐屋町、佐屋町子ども会連絡協議会にも正式に登録して、佐屋町、連絡協議会の各種行事にも参加していきたいと考えています。他にも、誕生会、映画(ビデオ)鑑賞、ラジオ体操等の活動も予定しています。

参加対象者は小学生ですが強制はしません。年会費は一人100円とし「子ども会安全会」の保険に加入する費用とします。

したがって、子ども会運営費用を作る為に、4月から新聞、雑誌等の廃品回収を行う予定をして居ますのでご協力お願い致します。

子ども会の運営は出来るだけ子供達の自主性を尊重して子供達で運営し、保護者の負担は出来るだけ少なくしたいと考えていますが、子ども会は保護者の協力なくして運営は出来ませんのでご理解をお願い致します。

参加申込書は管理員室にありますので3月7日までに申し込んで下さい。(佐屋町へ登録をする関係上期日は守って下さい。)

なお、現在申し込み参加されている方も申し込んで下さい。

2 月 度 理 事 会

2年度の理事会は、決算報告、定期総会準備等の関係上、この広報誌の編集後の2月29日となっておりますので、役員の出欠ならびに主な報告・討議内容についてのご報告が出来ません。

つきましては、来月発行分にて2月度・3月度併せてのご報告とさせていただきます。ご了承ください。