

NICE STAGE湘南台管理組合ニュース Vol.10 (2001年8月号)

NICE STAGE湘南台ホームページ: <http://www2.to/nicestage/>

「人生は何事もなさぬにはあまりにも長い、何かをなすにはあまりにも短い。」(中島 敦)

お知らせ

第5期事業計画案・予算案

第10回理事会で第5期(平成13年9月～平成14年8月)の事業計画案と予算案が固まりましたので、主な内容をご紹介します。これらは11月の定期総会でみなさんのご承認をいただいた後、実施に移す予定ですので、ご理解とご協力をお願いいたします。

事業方針

マンションの資産価値を維持し、永く安心して快適に住むことのできる良好な住環境を確保する

(重要施策)

1. 計画修繕工事の実施
2. コスト削減
3. 管理規約の見直し
4. 管理組合行事の推進
5. 広報活動とアンケート調査

1. 共用部分等の保守・保全・保安に関する業務計画

コスト削減のため、定期清掃を年6回実施から他のマンションで標準的な年4回実施に変更します。エレベーター保守も現在では広く普及しているリモート点検装置を導入し、毎月の有人点検を3ヶ月に1回に変更する予定です。

また、休日・夜間の役員負担を軽減するために、従来信号が管理員室止まりだった住居内非常ボタン警報、ガス漏れ警報、ガス警報器結線異常警報をすべて監視センターまで届くように変更し、非常時または誤報の際にも警備会社(S社)で対応を可能にします。

2. 補修・修繕工事に関する業務計画

第5期には下記の工事を行う予定です。

- 1) 来客用駐車場新設(平成13年12月、業者未定)
- 2) 鉄部塗装(平成14年5月、M社)
- 3) 屋上防水層塗装(平成14年5月、M社)
- 4) 給水ポンプオーバーホール(実施日未定、N社)

3. 損害保険に関する業務計画

現在当マンションは下記の損害保険に加入しています。

- 1) 積立マンション・団地総合保険 (S海上、x億x,xxx万円)(平成14年4月27日満期)
- 2) 施設賠償責任保険 (S海上、対人x,xxx万円、対物xxx万円)(平成13年9月27日満期)

施設賠償責任保険は同一内容で更新しますが、積立マンションについては契約更新時に内容を見直し、施設賠償責任保険を特約の形で取り込む予定です(その時点で施設賠償責任保険は解約します)。また、いずれも契約更新時に代理店をN社からG社に変更します。

(以下裏ページに続)

8月～9月の予定

【管理組合活動】

8/17(金) 管理組合ニュース Vol.10(2001年8月号)発行

8/31(金) N社による管理終了

9/01(土) 第5期開始、G社による管理開始

9/08(土) 第1回理事会 10:00-12:00 集会室

9/18(火) 管理組合ニュース Vol.11(2001年9月号)発行

【点検・清掃・修繕】

8/17(金) 消防用設備等点検(外観・機能) 9:00-12:00

8/20(月)-21(火) 駐輪場擁壁・サブエントランス補修工事

8/22(水) 植栽消毒 15:00-17:00

8/27(月) 定期清掃(偶数月)

8/29(水) エレベーター点検(毎月)



～ 植栽消毒のお知らせ ～

実施日時:平成13年8月22日(水) 15:00～17:00

(実際の作業は30分程度で終了する見込みです)

ベランダ等に洗濯物等を置かないでください。

専用庭、ルーフバルコニー内に立ち入らせていただきます。

4. 資金運用計画

来年 4 月のペイオフ解禁に備えて、管理組合の預金口座を分散させます。まず普通預金口座を D 銀行横浜支店(G 社の近く)に新設して、通常の出入金に当てます。また、定期預金は上限 1,000 万円として、現行の Y 銀行鶴見支店に加えて、T 銀行、F 銀行、S 銀行、Y 銀行、J 信金、Y 信金に分散させます。さらに、少額の支払用に普通預金口座を D 銀行広島支店(G 社本社近く)に新設し、G 社の事務取扱印で引き出し可能にします(残高上限 50 万円)。

5. 組合行事計画

第 5 期の行事予定です。ぜひご参加・ご協力ください。

日 程	行 事
平成 13 年 11 月	第 4 期定期総会
12 月	クリスマスツリー設置
12 月	駐車場抽選会
平成 14 年 3 月	駐輪場抽選会
3 月	消防訓練

6. その他業務計画

1) 管理費及び修繕積立金の変更

管理組合ニュース Vol.8 (2001 年 6 月号)で管理費の値下げと修繕積立金の値上げについてご紹介しましたが、一般会計にまだ余裕があるため、平成 14 年 2 月分より修繕積立金を現行の㎡単価 xx 円から xx 円値上げして㎡単価 xxx 円にし、その分管理費を現行の㎡単価 xxx.x 円から xx.x 円値下げして㎡単価 xxx.x 円にする予定です。これにより、世帯平均では管理費 xx,xxx 円、修繕積立金 xx,xxx 円となります。

2) かながわマンション管理組合ネットワークに加入

かながわマンション管理組合ネットワークに加入して、情報交換と活動支援のサービスを受けます。

3) アンケート調査の実施

平成 14 年 1 月に管理会社、管理組合活動に対するアンケート調査を実施し、問題点の把握と改善策の立案・実施を行います。

4) 改定管理規約等の製本・配布

平成 14 年 1 月に管理規約、使用細則、管理委託契約書、消防計画の変更内容を反映した形でまとめて印刷・製本し、全組合員及び全居住者に配布します。

収支予算総額

		第 4 期 (円)	第 5 期 (円)
一般会計	収入		
	支出		
修繕積立金 会計	収入		
	支出		

第 10 回理事会報告

1. 来客用駐車場の使用ルール


ごみ置場に新設予定の来客用駐車場の使用ルールについて検討し、下記のように決めました。使用細則の形でまとめ、次の総会でみなさんのご承認をいただく予定です。

- (1) 全居住者に駐車許可証を発行します。
- (2) 保守点検等の業者の使用を最優先とします。
- (3) 管理員勤務時間内(月～金 8:00～17:00)に駐車する場合は管理員に断ってください。
- (4) 管理員不在時(夜間・土日・管理員休日)は空いていれば自由に駐車して結構です。
- (5) 予約はできません。
- (6) 駐車中はダッシュボードに部屋番号を明記した駐車許可証を提示してください。

2. 理事長印の管理方法

管理会社の変更に伴い、9 月から理事長印は管理組合(理事長)が保管することになります。なお、管理組合ニュース Vol.6(2001 年 4 月号)でお知らせした車庫証明等のための実用印は、2 つの理事長印が存在することによる間違いや事故を防止するために、作成を見合わせることにしました。

編集後記

8 月も半分が過ぎもう夏休みを取られた方や  真っ最中、これからの方、もしくは仕事の都合で、休めず頑張っている方やいろいろな思いで 8 月を過ごされると思います。この間休みの時にふと窓を開けて空を見上げると、向かいのマンションの建設のせいで、ほんのわずかの隙間から見えるだけ。あともう少し進むと見えなくなる勢いです。みなさんは、窓を開けるとどんな風景でしょうか？ それから私事で恐縮ですがつい最近、自転車で買物にいきものの 10 分程で戻って来ると「エッ無い！ 自転車が！」そうです。盗難です。鍵をかけていたのにびっくりしました。すぐに警備員の方に連絡しましたら近頃特に多いそうです。先程も 1 件あったといわれまたまたびっくりしました。これからますます人が増えると思うとある意味では物騒な感じがします。一言 安心に暮らしたいものですね(Y)