

NICE STAGE湘南台管理組合ニュース Vol.11 (2001年9月号)

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

「人生とは、人前でバイオリンを弾きながら、しだいに腕を上げてゆくようなものである。」(サミュエル・バトラー)

お知らせ

G社による管理がスタート

9/01(土)より第5期が始まり、G社による管理業務がスタートしました。これまでの経緯を簡単に報告します。

管理業務引継ぎの経緯

日付	作業内容
6/24(日)	臨時総会で管理会社の変更を決議
6/27(水)	管理業務契約終了通知
7/17(火)	G社の下請業者による建物現状調査
8/04(土)	新旧管理会社との3者打ち合わせ
8/31(金)	N社による管理業務終了 管理室備品引き上げ G社との管理委託契約締結
9/01(土)	G社による管理業務開始 非常通報システム切替え 書類・鍵引継ぎ
9/08(土)	管理組合通帳、印鑑の返還
9/21(金)	財務関係書類引継ぎ(予定)

G社スタッフの紹介

管理員: N.Y.さん、フロント担当: T.M.さん

Nさんは市 区 町にお住まいで、xx歳。今まで のマンションでお仕事をされていました。

設備保守業者紹介

今後下記の業者がG社の下で保守を行います。

- エレベーター: T社 (従来通り)
- 機械式駐車場: S社
- 定期清掃: K社
- 貯水槽清掃: N社
- 消防設備: H社
- 緊急対応: C社

通帳・印鑑の保管について

従来、通帳も印鑑も管理会社が保管していましたが、今年8月から施行された「マンション管理適正化法施行規則」第87条4項に従い、現在は通帳はG社、印鑑は管理組合(理事長)に分けて保管しています。

管理員室にFAX電話を設置

9/01(土)より管理組合所有のFAX電話(XXXX-XX-XXXX)を管理員室に置きました。管理員への連絡にご利用ください。管理員不在時は留守番電話にしておりますので、折り返しご連絡を申し上げます。

管理費等の自動引き落とし

管理組合ニュース Vol.9(2001年7月号)でお知らせしたように、自動引き落とし日が従来の当月4日から当月27日に変更になりました。管理規約によりみなさんの入金期限は前月末までとなっていますが、実際の引き落としは27日後となりますのでご注意ください。なお、27日に引き落としが出来なかった場合、自動引き落としはできませんので、別途管理組合口座に振り込んでいただく形になります。

新しい管理会社・管理員について、何かお気づきの点がありましたら、お近くの役員が意見箱までご連絡ください。

9月～10月の予定

【管理組合活動】

09/18(火) 管理組合ニュース Vol.11(9月号)発行

10/13(土) 第2回理事会 10:00-12:00 集会室

10/23(火) 管理組合ニュース Vol.12(10月号)発行

【点検・清掃・修繕】

09/26(水) エレベーター点検(毎月)



～ 緊急連絡先 ～

NICE STAGE湘南台

管理員室 (管理員:N.Y.) XXXX-XX-XXXX

(株)G社計画研究所

横浜支店 (担当:T.M.) 0120-XX-XXXX

休日・夜間 0120-XX-XXXX

所有権移転 入居・退去時 0120-XX-XXXX

第 1 回理事会報告

1. 火災報知器の配線不備

エントランスの煙感知器と管理員室の熱感知器がもともと自動通報装置に配線されていないことが分かりました。施工上または設計上の不具合ではないか現在調査中です。

2. グリーンコーンの植替えと中庭の修復

エントランス上部やルーフバルコニーにあるグリーンコーンの何かが枯れてきてしまっていますので、植栽剪定に合わせて 11 月に植替えを行う予定です。また、荒れた状態である中庭の植栽の修復も合わせて検討中です。

3. 集会室とエントランスに壁掛け時計を設置

最近では集会室での会合や業者さんとの打合せも多くなり、時計があると便利です。近日中に設置予定です。

4. 積立マンション・団地総合保険の見直し

来年 4/27 が満期のため、現在の契約内容を見直し中です。当マンションの共用部分の再調達価格自体が平成 11 年当時の x 億 x,xxx 万円から平成 14 年には x 億 x,xxx 万 x 千円に下がることに加えて、現在は再調達価格の 100% としている保険金額を他のマンションで標準的な 20% ~ 50% に変更することや、より条件の良い最新のマンション保険に切替えることにより、コスト削減を図りながら、現在は担保されていない水漏れ等も保険の対象に追加する予定です。なお、9/27(木)満期の賠償責任保険は、N 社がすでに同一内容で更新済みでした。

5. 管理規約の見直し

11 月の定期総会での特別決議に向けて、管理規約を見直し中です。現在検討中の主な変更点は下記の通りです。

(1) 管理組合名の変更 (第 1 条)

現在「NICE STAGE 湘南台」というローマ字表記になっていますが、これを住居表示に合わせて、分かりやすく「ナイスステージ湘南台」というカタカナ表記に変更します。

(2) 役員数の変更 (第 32 条第 1 項)

現在は理事 3 名+監事 1 名ですが、これを理事 3 名以上+監事 1 名に変更して、理事の数は総会の決議で決めるようにします。輪番制により全組合員が役員を経験することのメリットを生かしながら、有志の立候補者も柔軟に受け入れることを可能にします。

(3) 役員の資格 (第 32 条第 4 項)

現在は組合員本人しか役員になれませんが、組合員本人が仕事の関係等で役員業務を遂行できない場合、代わりに組合員の配偶者か一親等の親族であれば役員になっていただけるようにします。

(4) 代理権を証する書面の廃止 (第 43 条第 6 項)

代理人が総会に出席するときは、代理権を証する書面を理事長に提出しなければいけませんが、実際には代理で出席している奥様等は委任状を持っていないケースがほとんどですので、実情に合わせてこの規定を廃止します。

(5) 管理委託契約更新を総会で決議 (第 45 条)

管理委託契約の更新も総会議決事項とすることにより、今年 8 月から施行された「マンション管理適正化法」72 条による重要事項説明書の交付と説明を兼ねることにします。

(6) 管理費等の収納代行を容認 (第 56 条第 1 項)

現在の規約は収納代行業を想定していない記述になっていますので、実情に合わせて記述を修正します。

(7) リフォーム規定の追加 (現行条文なし)

専用部分のリフォームによるトラブル(フローリング騒音等)を未然に防止するため、住宅地審議会が定めた「中高層共同住宅標準管理規約」に従って、リフォームを行う際には事前に理事会の承認を取っていただくことにします。

編集後記

7月・8月と暑い日が続き、湯水で首都圏は給水制限がされたところも有ったようですが(もっとも神奈川県は水瓶がいっぱいあるので平気だったみたいですが)、台風で大雨が降ったとたんそんな話もニュースでも言わなくなっちゃいましたが、そういえば台風の日には駐車場で車を上げているときに怖かったですね。駐車場は 20メートル以上の風が吹いたら操作しないようにと注意書きに書いてありますが、上げているときに突風でも吹いて上の車が落ちたら如何しようなんてことを考えながら、恐る恐るあげていました。これから台風シーズンになって、通勤時に強風が吹いたりしたら困っちゃいますよね。機械式駐車場も金食い虫だし、いろいろ不便は有るし、問題はありますが、でもそんな事を言ってもしょうがないので、今の生活の中で住みやすい環境を作っていきましょう。(か)

