

ナイスステージ湘南台管理組合ニュース Vol.34 (2003年 8月号)

かながわマンション管理組合ネットワーク正会員 緊急連絡先(休日・夜間):0120-xx-xxxx <http://www3.to/nicestage/>
「なりたい者になれるのはなろうとした者だけだ」(キマリ=ロンゾ)

第7期事業計画案・予算案が固まりました

第12回理事会で第7期(平成15年9月～平成16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。11月の定期総会で正式にみなさんの承認をいただくまで、暫定案として運用します。

事業方針

(指針)

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

(目標)

(1) 管理組合の在り方

- 管理組合を主体としたマンション管理を行う
- 適正な運営と健全な経理を確保する
- 管理の委託の内容を十分検討して管理事務を委託する

(2) 区分所有者の在り方

- 管理組合の一員としての役割を十分認識する
- 管理組合の運営に関心を持つ
- 管理組合の運営に積極的に参加する

(重点施策)

1. 管理委託契約変更に伴う重要事項説明
2. コスト削減
3. 管理規約の見直し
4. 広報活動とアンケート調査

第7期事業計画案

1. 共用部分等の保守・保全・保安に関する業務計画

共用部分等の保守・保全・保安に関しては、従来から変更となる点はありません。また、第7期に特別に予定されている保守点検等もありません。年次建物設備点検は従来と同様に3月に予定しています。

2. 補修・修繕工事に関する業務計画

第7期には長期修繕計画で予定されている工事はありませんが、給水ポンプオーバーホールと機械式駐車場修繕工事については、第6期の予算がそのまま引き継がれる

形となり、様子を見ながら必要に応じての対応となります。なお、今年3月の定期点検で見えられたエントランス屋根の雨漏りの補修については、アフターサービス期間内であることから無償補修を要求する予定ですので、来期の予算には計上していません。

- 1) 給水ポンプオーバーホール(実施日未定、N社)
- 2) 機械式駐車場修繕工事(実施日未定、業者未定)

3. 資金運用計画

来年4月の普通預金のペイオフ解禁に備えて、1,000万円を上限として、定期預金を各金融機関に分散させる方針を今後も継続します。

4. 組合行事計画

第7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15年 11月 11月	第6期定期総会 クリスマスツリー設置
平成16年 2月 3月	駐輪場抽選会 消防訓練

(以下裏ページに続く)



8月～9月の予定

【管理組合活動】

08/19(火) 管理組合ニュース Vol.34(2003/08号)発行

09/13(土) 19:00-21:00 第7期第1回理事会 集会室

09/23(火) 管理組合ニュース Vol.35(2003/09号)発行

【点検・清掃・修繕】

07/23(水) 機械式駐車場点検

08/26(火) エレベーター点検 13:00～15:00

～ 悪質な訪問販売にご注意を！ ～

最近、水道局の職員を装って、高額な浄水器を販売したり、金品を盗むなどの悪質な訪問販売が多発しているそうです。「おかしいな？」と思ったら、絶対に家の中には入れずに、水道局(45-5221)にお問合せください。

5. その他業務計画

1) 重要事項説明会

今年4月に国土交通省から発表された「マンション標準管理委託契約書」に基づき、G社との現在の管理委託契約を見直す予定です。今回は基本的な管理仕様の変更はありませんが、自動更新条項の削除や、委託費の内訳の明記など、マンション管理適正化法の趣旨をより徹底する方向で改訂を行う予定です。具体的な内容は9月以降の理事会で詰めを行い、昨年と同様、11月の定期総会開催日に、総会の前に重要事項説明会の時間を設ける予定です。総会と併せてご参加ください。

2) アンケート調査

来年も3月に管理会社と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。

第7期収支予算案

第7期の一般会計の支出予算は年間〇〇円になります。1世帯当りで考えると年間〇〇円になります。従来と比較すると、CATV利用料が無料になったことと、植栽管理の年間計画の見直しにより植栽管理費が若干減額となっていることが主な変更点です。詳細は下の表をご覧ください。

一般会計支出(案)

科目	予算額(円)	世帯平均(円)
管理会社定額委託料	X,XXX,XXX	XX,XXX
年末特別清掃費	XXX,XXX	X,XXX
電気料	X,XXX,XXX	XX,XXX
水道料	XX,XXX	XXX
共用灯管球交換費	XX,XXX	XXX
事務・図書・印刷費	XXX,XXX	X,XXX
清掃用品	XX,XXX	XXX
電話料	XX,XXX	X,XXX
切手代	XX,XXX	XXX
小工事費	XXX,XXX	X,XXX
損害保険料	XXX,XXX	X,XXX
宅配ロッカー保守	XXX,XXX	X,XXX
自家用電気工作物保守	XXX,XXX	X,XXX
自動振替手数料	XX,XXX	X,XXX
残高証明書発行手数料	X,XXX	XX
植栽管理費	XXX,XXX	X,XXX
CATV利用料	0	0
自治会費	XXX,XXX	X,XXX
組合運営費	XX,XXX	XXX
駐車場特別負担金	XXX,XXX	X,XXX
予備費	XXX,XXX	X,XXX
雑費	XX,XXX	XXX
修繕積立金へ繰入	X,XXX,XXX	XX,XXX
支出の部合計	XX,XXX,XXX	XXX,XXX

修繕積立金会計支出(案)

科目	予算額(円)	世帯平均(円)
給水ポンプオーバーホール	XXX,XXX	X,XXX
機械式駐車場関係	X,XXX,XXX	XXX,XXX
支出の部合計	X,XXX,XXX	XXX,XXX

収支予算総額(案)(第6期との比較)

		第6期(円)	第7期(円)
一般会計	収入	XX,XXX,XXX	XX,XXX,XXX
	支出	XX,XXX,XXX	XX,XXX,XXX
修繕積立金会計	収入	X,XXX,XXX	XX,XXX,XXX
	支出	X,XXX,XXX	X,XXX,XXX

第12回理事会報告

1) J社との契約変更について

7月28日付でJ社から覚書の変更案が提出されました。当管理組合からの要求に基づき、覚書の冒頭で下の枠内の文面が追加になり、当初の契約書との関係が明確になりました。ただし、テレビ共聴設備を区分所有者の共有ではなく管理組合の所有とするなど、法的に誤った記述がまだ残っているため、引き続き見直しを要求しています。

また、この事由に関し、N社とF社との間で平成9年7月16日に締結され、ナイスステージ湘南台管理組合へ承継された本物件への「有線テレビジョン放送導入に関する契約書」(以下前契約という)について、この契約を終了し新たに本覚書を締結する。但し、前契約における第8条(加入契約料)の条項が履行されたことを甲乙ともに確認し、乙は今後加入契約料の徴収が発生する状況になった場合、加入契約料を徴収した経緯を優先し、建物の入居者が加入契約を行う際、加入契約料の徴収は行わないものとする。

編集後記

暑さや熱による生体の障害は「熱中症」と総称されます。これは体温上昇を伴わない「日射病」、「熱痙攣」と体温上昇を伴う「熱疲労」、「熱射病」に分類されます。炎天下に長時間いたり、激しい運動、炎天下の車内に閉じ込められた小児、高温多湿な環境下で作業や運動によって起こり、めまい、嘔気、嘔吐、脱力、発汗が著しい時は涼しい場所で安静に寝かせ、水分補給はもちろんですが、できれば水500ミリℓに食塩5gを溶解したものや、スポーツドリンクを補修するのが良いでしょう。

(ご)

