

管理組合御中

今回の総会議題書の配布をいただき内容を読み疑問や意見を持ちましたので以下記しました。  
よろしくご回答頂きますようお願い致します。

D-504 前田 利人

(1) p5の収支報告書における項目「見舞金」について

100,000円が計上されています。これはどこからどういう趣旨でいただいたものでしょうか？ 開示をお願いします。

A棟の火災に対して朝日管理株式会社さまよりお金をいただいたと聞いたことがあります。しかし、いくらもらったのかを質問しましたが回答をいただけませんでした。これとの関連があるお金なのでしょうか？

外部からお金をいただいたならば、その金額と提供元の名称そしてその趣旨などを当然ながら全組合員に知らせることが必要と考えます。理事会だけ知っておけばいいと考えないでください。

また、お金を出してくださった会社に対しても(もしも、朝日管理さんであればなおさら)それを全組合員に知らせないというのは極めて失礼に当たることと考えます。

総会の場と総会議事録(全員配布の)にこの件は明記して全員に知らせるように求めます。

(2) p26及びp27にペット問題について理事会でペナルティを課すことを検討したとの趣旨の記載があります。

ペット問題は、昨今は多くのマンションでペット飼育が可能なところが増えているという情勢もあります。現在の規約では禁止になっているが、それを改訂し飼育を許可すべきとの意見も常にあります。対してペットを飼うことをより厳しく禁止せよとの意見を持つ人がいることも承知しています。

そういう中で理事会が行き成りペナルティを課すことを決定する可能性のあるような検討を行うことは大問題です。規約で禁止しているのだから違反したらペナルティを課せるというような単純な発想は間違いです。このペット問題は慎重に時間をかけて検討を重ねてゆくものと私は考えます。間違ってもペナルティなど検討されないようにしてください。「規約違反は、ペナルティを課すのだ」などというマンションにしてはなりません。ペナルティが課せるのは「管理費の滞納に対する金利や請求経費など」に限られると考えます。

(3) p29に「火元A203の解体と火災ゴミの搬出を組合で立て替え実施(280.8万円)」との記載があります。

280万円あまりのお金は既に返却がなされたのでしょうか？もしくは、これからということであればその予定などの詳細を総会議事録などに記載して報告されることを求めます。

(4) P31などに水漏れに対処する保険のついでに記載があります。

この議題書では、漏水事故が多いためにマンションが負担する保険料が毎年高くなっており、「個人賠償責任特約をなくせば」保険料が4割節約できると読めます。(文章が短くまとまり過ぎているためか解りにくいです。)

8月初に貼り出された理事会報告の文書では以下のような文になっています。このときの文では、「水漏れが増えても保険料は上がらない」とも読み取れます。(内容理解が難し文です。)今総会議案書とは記載の内容が異なるように読み取れます。

保険料急騰の対応も必要です (8月初の張り紙)

管理組合が加入しているマンション総合保険の年間保険料は、以前は163万円ほどだったのが、3年前に急騰し、今期は約350万円になっています。

保険会社の説明によれば、センチュリーで水もれや火災があったから翌年に保険料が上がるというしくみではなく、全国的に水もれ事故が増えていることから保険料が上がっているのだそうです。「今後もその傾向は続くものと考えられ、対応が必要となってきます。理事会では、対象範囲が広く支払う保険料も高い「居住者包括賠償特約」を外すことを含めて検討しています。

漏水事故の発生の実態と保険料上昇の関連性について、詳しい報告を求めます。(現在の解説では私には理解が困難なのです。)

議案書を読むとかなり頻繁に漏水事故が発生していると感じます。マンション建築時の配管を使っている場合は既に寿命が来ており、取替えが必要と10年近くまえに提起されその案内文書が全戸に配布されたことがあります。しかし、その周知が徹底しているとは言えません。配管を各戸の負担で早期に取り替える必要があることを一年に二回程度は継続して呼びかけて行くことが必要と思います。高額な工事なので認識を深めていただく継続的な働きかけが必要と思います。ご検討ください。上記の保険料とも密接な関連があることです。

漏水事故の実態について恒常的に情報提供するなどがなされているなら、工事の必要性が多くの方に認知されるかとも思います。(毎月の漏水事故件数を経時的にネット上で報告するので。紙で配布することは事実上無理です。)そういう情報提供手段を理事会が持つことを検討ください。(これはインターネット技術を利用することでしか解決できません。)

配管を取り替えるときにも多くの注意事項が必要です。それを知らないでリニューアル工事をすると問題を残します。これらの情報提供は理事会でのみできる仕事です。工事費用も100万円を大きく超えます。全戸に対応してもらわねばならないことです。大変なことです、しかしやらねばならないことなのです。