

函館 マンション だより

発行 NPO法人函館マンション管理組合ネットワーク

HAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKO

管理費滞納で悩んでいませんか

11 月法務研修会の報告

「悩んでいません」と答えられる理事長さん、役員の方々はうらやましい限りです。多かれ少なかれ管理費滞納問題は、それぞれの管理組合の問題となっているのが常態です。

11 月 20 日に開催された法務研修会では、管理費等の滞納問題、マンションの管理委託契約、消防法の改正と課題、等の研修が行われ、その他に、「防犯モデルマンション審査基準」「管理組合会計処理」、また、支援センターからは「建物の改修工事のすすめ」「設備管理と法定点検」の資料が配布されました。

管理費等滞納問題では、室田、和根崎 顧問弁護士から、判例解説を中心に法的根拠に触れながら、支払い義務者のこと、支払い請求権の特徴、等の説明がありました。これらについては、直接お話を聞かなければなかなか理解しにくい点もあるので割愛して、滞納に対する予防措置と滞納者に対する督促方法について、箇条書きで紹介してみます。

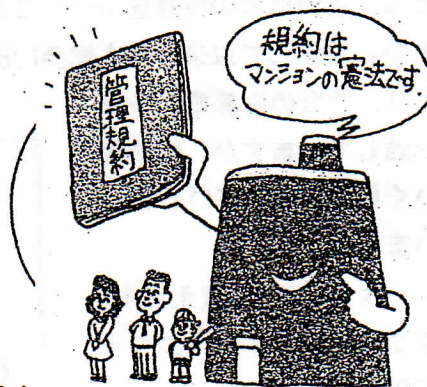
□ 滞納に対する予防措置

1. 理事会レベルでできる簡単な方法

- ① 広報の活用
- ② 運用基準を定め、それに従って動く。

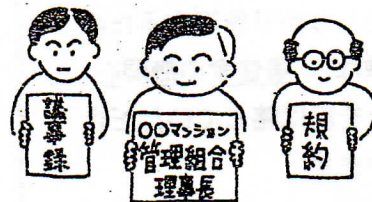
2. 総会決議等を要する方法

- ① 管理費等の支払い期日、支払い方法を明確に定める。
- ② 遅延損害金を請求することができる旨の定めを置く。
- ③ 駐車場使用契約を解除することができる旨の定めを置く。
- ④ 弁護士費用その他実費全額を、違約金として請求できる旨の定めを置く。
- ⑤ 理事会決議で法的手続きをとることができる旨の定めを置く。



□ 滞納者に対する督促方法

- ① 迅速な請求と根気強い説得
- ② 内容証明郵便(配達証明つき)
- ③ 支払督促、小額訴訟 → 強制執行



※ 管理費等滞納でお困りの理事長さん、先ず「マンション管理相談」窓口にお越し下さい。

美原 1 丁目の亀田支所の 2 階です。毎週、月・木の午後 1 時 ~ 5 時の間、開いています。また、マ

ン管ネットワークでは、無料法律相談も行っています。その他、マンション関係でお困りの問題がありましたら取りあえずお電話をお寄せ下さい。

(函館市住宅都市施設公社「マンション管理相談室」40-3607)

管理組合への妨害、嫌がらせは独禁法違反

管理会社、保守会社をしっかりと管理しよう

一般的に分譲マンションでは、住民が購入して数か月後に、管理組合の設立総会が開かれるが、すでに決まっている管理会社主導が殆どである。役員になった皆さんが、「マンションの管理とは何か？」という課題でしっかり勉強を始めると、必要以上の管理費を払わなくて済むのだが、管理会社任せですると年数がたつと大変である。

管理を見直す、管理会社を変更したい、となると様々な妨害が入ると言うことです。エレベーターの保守会社についても変更はなかなか容易でないようです。公取委の調査では、管理会社を変更したいと考えたマンションは50%あるが、変更したマンションは27%という数字が出ています。・・・あなたのマンションは？

2000年に、管理業者に課される、「マンション管理適正化法」が制定されました。管理委託契約締結の際には、重要事項を事前に説明することなどの措置が講ぜられました。また、最近、公正取引委員会が「マンションの管理・保守をめぐる競争の実態に関する調査」を発表し、これを受け、管理費を見直そうと言う機運が高まってきていることは喜ばしいことです。

あなたのマンションは、管理会社へ全面委託ですか、部分委託ですか。あるいは自主管理をされているのですか。管理組合の役員に対する信頼の度合いは如何ですか。

あなたは、管理組合の役員をやったことがおありですか、まだですか。貴方は、総会に出席していますか。居住して以来一度も総会に出たことはない、と言う方ですか。

あなたは、組合の決算書、予算書に目を通していますか。修繕積立金がいくら蓄えられているか、知っていますか。

パソコンは20万円で見えます。自動車は200万円です。マンションは2,000万円です。個人にとっては最大の買い物です。その最大の宝物の維持管理についてお互いもっと目を向けましょう。管理費の使い道をしっかりと管理するための最大の敵は、居住者の無関心であることを肝に銘じていただきたいと思います。

(サンデー毎日 11・30 記事参照)

マンション建物の

大規模改修工事 実績を誇る

ベルム事業協同組合

(建物維持保全事業協同組合・協同組合法認可団体)

- ・マンション支援センター会員(NPO申請中)
 - ・責任施工を約束・アフターの責任・誠実な職人集団
- 一般建築士 工事管理士 諸施工技能士多数
理事長 橋本 勝彦(橋本塗装所)

<組合員 9社>

鈴木塗装 木村工業 イーシー工業 名美興業
エヌボシ・ノムラ エビコウ建匠 五十嵐工業
函館東興 橋本塗装

☎04-5580-41-3548

歳末を控え、防犯対策は万全ですか？

歳末を控え、金融機関や大会社だけでなく、各家庭でも防犯意識を高めておきたいところです。函館西警察署生活安全課に簡単な防犯対策を聞きました。

一般市民が最も被害者になりやすい犯罪の一つに空き巣があります。首都圏では工具で鍵穴をこじ開けるなどの「ピッキング」被害が多く発生していますが、このところ函館とその近郊でもピッキング被害が発生しています。玄関の鍵を今一度点検して下さい。

空き巣の多くは、窓ガラスを割り、鍵を開けるという手口です。1階にお住まいの方、窓を割って室内に手を入れるのを防ぐグッズとしては、穴あけ防止のフィルムがあります。値段は様々ですが、ある程度の厚みのある商品を選んでください。薄すぎると効果は半減します。

窓が割られると大音響を発するアラームも効果的です。窓に張りつけて使います。窓の振動を感知するタイプは1,000円前後と比較的安価で効果も大きいと言えます。窓の鍵を守るカバーなども売られていますので、是非備えて欲しいと思います。これだけのことで、年間、函館と近郊で800件以上発生している侵入盗の多くが防げます。他人事と思わずにしっかりと対策を。

(11/25 函館新聞 の記事を参照)

リフォームでリフレッシュ — 専有部分の改修 —

子どもの誕生や成長、独立などに合わせて、部屋のイメージや間取りを変えてみたくになります。ご自宅のリフォームについての注意事項については、管理規約に工事範囲や届出、承認等の規定がありますのでよく確認する必要があります。

◇ リフォームできるのは専有部分だけ

給排水管、ガス管、電気などの幹線には手を加えられません。また、バルコニーをサンルームに改築することや、配線や配管などのためにコンクリートの壁・柱・梁に穴をあけることは出来ません。また、サッシの変更や玄関ドアの外側の色を塗り替えるようなことも出来ません。

◇ 電気やガスの容量も確かめて

リフォームにより電気やガスの容量を増やしたい場合もあると思いますが、マンションの電気やガスの容量は建物全体の量が決まっていますから1戸だけで大量に使うことは出来ません。各住戸の容量をアップするためには、マンション全体で容量アップを図らなければなりませんので管理組合としての対応が必要です。

◇ 工事はルールを守って

工事をする場合には、どうしても音が出ますし、エレベーターも何度も利用したり、廊下に資材を置いたりします。このことを工事業者にもよく理解してもらおうと共に、ご近所にも事前に挨拶をおきましょう。それ以前に管理組合に届出、もしくは承認が必要なのはいうまでもありません。



●工事の時はルールを守って

●リフォームできるのは専有部分だけ

スラム化危険度 チェックリスト

- ① 長期修繕計画の期間が20年以上ありますか。
- ② 外壁、屋根防水、給水管、排水管の各項目毎に修繕予定時期、工事予定額が明記されていますか。
- ③ 修繕積立金の1戸あたりの平均月額が、築5年未満で6千円、築5～10年で7千円、築10～17年で9千円、17年以上で1万円ありますか。
- ④ 修繕積立金の滞納額は年間収入の5%未満ですか。
- ⑤ 管理費・修繕積立金は理事長名義の預金口座に保管されていますか。
- ⑥ 管理費・修繕積立金を区分経理することが管理規約で定められていますか。
- ⑦ 建物の図面などがきちんと保管されていますか。
- ⑧ 区分所有者名簿、居住者名簿は作成されていますか。
- ⑨ 管理会社は管理業務主任者を置き、管理業の登録をしていますか。
- ⑩ 管理委託契約の締結・更新時に重要事項の説明を受けましたか。

(住宅金融公庫「マンション維持管理基準」より)

誰でも参加できる研修会相談会のご案内

12月マンション法律相談

期 日 平成15年12月18日(木) 午後2時～4時
会 場 (財)函館市住宅都市施設公社内「マンション管理相談室」
相 談 顧問弁護士室田則之氏(室田法律事務所)
相談料 無 料
申込み 12月15日までに 電話で申し込んでください。
TEL 40-3607 「マンション管理相談室」

1月研修会・役員交流会

期 日 平成16年1月14日(木) 午後6時
会 場 湯の川観光ホテル
研修題 区分所有法・委託契約の改正
会 費 4,500円
申込み 後日、詳細な案内をいたします

編集後記

寒くなってきました。冬になるとマンション暮らしの快適さをしみじみ感じます。近年、高齢者の都心回帰が多くなったという報道がありました。家族構成や年齢に合わせて住み替えることをもっと気軽に考えていくことが合理的な生活の仕方でしょうか。