

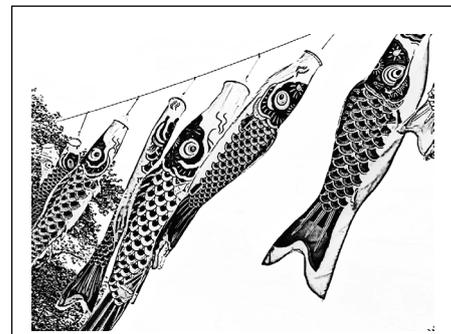


管理組合ニュース

通算第102号 第32期3号 2024.5.31 ワコーレ RG 北本団地管理組合法人発行

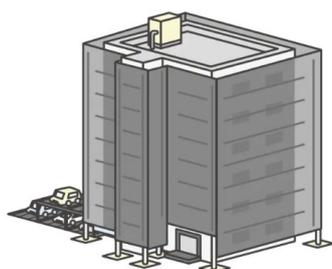
管理組合ニュース改変のお知らせ

これまで管理組合ニュースは基本的に、管理組合の状況、特集、近隣の情報など、年4回A4-8頁の構成で発行して参りました。しかしながら、管理委託会社の委託料値上げ、光熱費等の諸物価の高騰により、現行の管理費を維持することが厳しい状況にあります。そこで、経費削減の目的で管理組合ニュースは本号から、A4.1枚両面で発行することと致しました。なお、必要に応じて号外を適宜発行致します。



○大規模修繕工事進捗状況

第2回大規模修繕工事は、工事施工応募業者7社による工事見積依頼を行い、各社の見積額、工事实績、経営状況などを精査し最終見積委託業者を3社に絞り込みました。5月12日にこの3社のヒアリングを実施し、現在ヒアリング結果から委託業者の最終選考を実施中です。



大規模修繕専門委員会では、工事内容、施工業者の選定結果について、理事会に答申書を提出し、理事会では答申内容を審議の上、7月に区分所有者に対する説明会、その後、大規模修繕工事の内容、施工業者の決定に関して、総会開催を予定しております。

○管理費見直し状況

理事会では、管理委託費の値上げ、物価高騰により厳しい状況にある管理費について、管理委託費を含めた支出についての全面的な見直し、営利行為による増収の可能性などを検討し、なるべく管理費の値上げを避けられるように検討を行っています。

理事会では、7月下旬に管理費に関する説明会を開催する予定で作業を進めています。

○訴訟の状況

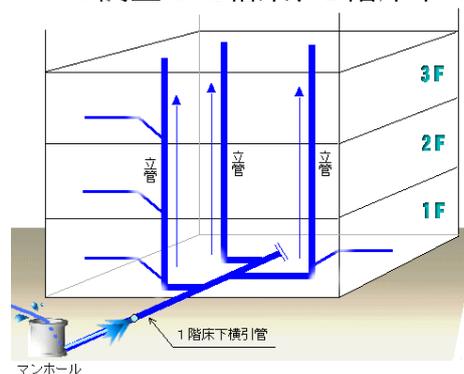
理事会では毎月管理見直し委員会で滞納管理費の状況確認と回収の推進を実施しています。長期高額滞納問題については、支払請求訴訟の判決を経た任意売却による大口回収もあり、現状、延滞額総額は前期末比減少しています。以下に法的対応をしている事案について経過を報告いたします。①臨時総会で決議頂いた強制競売については、今般開札が行われ当管理組合への所有権移転が認められたところです。②③同じく臨時総会で決議頂いた59条

競売事案2件は、裁判所の手続きにより判決の取得が遅れておりますが、今年度中には競売開始決定を得られる見通しです。④更に東京高裁へ控訴された支払請求事案は、当組合の勝訴の判決を得て、今後競売手続きを進めていきます。引き続き、滞納問題には、滞納者の対応に応じた対策を、粛々と講じて参ります。

○E棟床下ピット内排水管損傷

E棟の配水管から異臭がするとの報告があり、配水管について調査した結果、1階床下ピット内の生活用排水ドレーン管（雑排水管、図の1階床下横引管）に亀裂損傷、排水の流出が確認されました。補修により、現在排水の流出は止められました。

原因は雑排水管の経年劣化によると考えられる事から、E棟以外の棟においても劣化状況の調査を行う予定です。ただし、1階床下ピットは非常に狭く、作業員一人がようやく潜り込めるようなスペースしかないこと、高温時には熱中症の危険性が高いことから、調査は慎重に進めていく予定です。



防災会便り

防災会では5月18日に安否確認シートの全戸配布を行いました。このシートは台紙と共に平時は玄関扉の内側に貼付しておき、災害時にはご家庭の状況に即した色のシートを玄関扉外側に貼付して下さい。

○理事会からのお願い・ご連絡

- ・G棟前ポケットパークの滑り台の支柱の劣化が確認され現在使用禁止となっております。現在補修工事を検討しております。
- ・落雷のため作動不全となっていた、E棟、F棟、AN棟の火災受信機内部の基板交換を実施した（保険対応工事）結果、AN棟は正常復旧しましたが、E棟、F棟では受信機が復旧せず、さらに基板交換が必要となっております。

○理事会・自治会・防災会の予定

- ・6月9日(日) ドッグラン（雨天中止、ペットクラブ）
- ・6月下旬 北本市防災訓練（安否確認訓練、防災会）
- ・7月上旬 大規模修繕工事区分所有者説明会
- ・7月下旬 管理費見直し説明会
- ・8月下旬 夏祭り（自治会）

