

管理組合報 5-10

(2月25日の令和5年度第10回理事会の報告です)

管理会社より月次報告

\*会計・未収金の報告(1月分の月次会計の報告、未収の経過など)

\*点検・清掃(結果報告)

1月14日(日)火災警報器作動確認 防災訓練:自主防災会 約20名参加

1月23日(火)設備総合点検、共用電灯盤の絶縁調査:サニット(株)

<工事・修繕>(予定)

(ホームページQRコード)



2月16日(金)階段支持金物腐食部補修工事(手直し工事):(株)京葉美巧

2月24日(土)6号棟及び10号棟排水管漏水修繕工事:京浜管鉄工業(株)

2月22日(木)24(土)植栽管理作業:雨天のため、3月初旬に延期

2月27日(火)~29(木)植栽管理作業(生垣補修):(株)仁風

3月1日(金)増圧ポンプ逆流防止器内部弁体交換工事(5、6号棟)

増圧ポンプ部品交換工事(10号棟):川本サービス(株)

3月13日(水)~15日(金)18日(月)19日(火)共用部床面定期清掃:OBM(株)

3月31日(日)消防設備点検:大東防災(株)

○居住者からの要望等 特になし。

<当日連絡及び検討事項>

- ・1月23日(火)設備総合点検→6号棟雨水桝交換工事再見積。22万5千5百円で決議。  
共用電灯盤の絶縁調査→7号棟2か所異常あり。修理発注済、日程未定。
- ・12月実施した階段支持金物腐食部補修工事の際に交換箇所間違いが発覚。1月に無償対応済。
- ・『専有部給水・給湯管更新工事』に伴い、3月1日(金)~5月31日(金)の間、京浜管鉄が、10号棟脇プレイロットに駐車スペース、産廃用コンテナ等を設置することを承認。  
\*2月25日現在の専有部給水・給湯管更新工事の完了および予定件数  
日本ハウズイング(株) 57件  
日本ハウズイング(株)以外工事 30件 (2013年~現在、予定含む)
- ・植栽業者「仁風」との契約解除に伴い、業者を選定中。契約までの間はスポットで発注予定。
- ・6号棟地下ピット破断仮補修箇所、2月24日(土)補修工事実施済。

○理事長より

- ・日本ハウズイングより管理委託料値上げの要請があり、2月21日協議。(以下、打合せ概要)

《日本ハウズイング》

管理委託料を据え置いてきたが、マンション管理に関する法令の施行や人手不足による人件費や物価高騰等、価格維持が困難になっている。今回、『スマート承認サービス』による業務の効率化と併せることで、上げ幅を抑えて、管理委託料月額3万円の値上げをお願いしたい。

《管理組合》

昨今の人件費や様々な物価高騰は十分に承知しており、決済の電子化についても、社会全般で広まっており、避けては通れないことも理解できる。ただ、決済方法の変更には、具体的な決済手順や上限金額等の制度設計をしっかりと作りあげる必要がある。

⇒今回の要請を受け、協議を重ねた上で、管理委託契約改定案件としてまとめる。組合員の負担増とならないように一般会計の見直しを行い、両案を総会に上程する。

- ・防災用品や書類等を保管する防災倉庫を購入検討。選定は、理事長一任で承認。
- ・7、10号棟の新規外灯設置の検討を自治会に伝え、3月初旬に意見交換会を実施予定とのこと。
- ・駐車場委員会より 2月10(土):(株)隆昌へ区間拡張案を説明。概算見積もりを依頼。
- ・後任理事の選任に苦勞している。過去の理事履歴を確認し、輪番制や辞退者には免除金〔月額1~2千円〕を納付する等、規約改正を前提に、組合員にも声掛けし、協議検討する。以上