

県福管連

かわら版

第114号

発行日:平成 27年 6月 25日

発行:NPO法人福岡県マンション管理組合連合会

TEL:093-922-4877 FAX:093-922-4750

URL <http://www.kenfukukanren.com/>

E-mail fk.m-rengoukai@s3.dion.ne.jp

新役員研修会のお知らせ



管理組合の多くは、春に総会を終え、新しい役員さんが沢山就任されたのではないのでしょうか。引き継ぎがしっかりできている理事会は、管理業務の継続性が保たれ、安定した組合運営ができるものと思われれます。しかし、引き継ぎは簡単ではないようです。自主管理の場合は、懸案事項や未処理事項の引き継ぎもなく、紙袋や段ボール箱に一杯の資料を渡され、新理事長さんは保管場所のことで頭がいっぱいになり、旧役員に質問する意欲がうせ、何も聞かないまま引き継ぎは終わり、新役員で構成された理事会は一から出直しとなり、ここで、理事会の管理業務は中断を余儀なくされるわけです。

管理会社に委託をしているかと言っても、実態はあまり変わらないような気がします。新旧役員は、管理会社の担当が知っているからということで、理事会が引き継ぎをすること自体に感心を持っていないのではないかと思われるようなことがあります。

マンションを訪問し、理事の皆さんにマンションのことや保管すべき資料についてお尋ねしたら、ほぼ同じような回答「管理会社の担当者に聞いてください。」と言われます。この様なマンションさんは決して少なくはありません。念のために、理事さんに「8階の廊下に苔が生えていますね」と質問をすると、「私は6階ですから、エレベーターまでの通路とエントランス以外を通ることはありませんから気がつきませんよ」と言われ、返す言葉が見つかりませんでした。

管理会社には、業務委託料を払い業務を委託しているので、理事の皆さんは何もすることはないと勘違いをされているようです。この様な状況を、マンションを訪問するたびに、良く見たり聞いたりします。管理組合の役員が知っておくべきこと、やるべきことについて「新役員研修交流会」を開催いたしますので、足を運んでみませんか。

駐車場は、近隣のコインパーキングをご利用ください。(県福管連会長 石川 靖治)

- 開催日時 平成27年8月2日(日) 13時30分～16時30分
- 会場 県福管連セミナー室 北九州市小倉北区吉野町13-1-107
- 参加費 会員(無料) 非会員(一人1,000円)
- 講師 マンション管理士事務所 代表 藤野 雅子氏
- 内容
 1. 理事会の開催と運営要領
 2. 総会の開催と運営要領
 3. 役員の仕事内容と実施要領
 4. 管理会社の選択と日頃の関わり方
- 30分程度、参加者同士の意見交換をおこないます。聞くばかりでも大丈夫です。
- 参加申込 県福管連事務局093-922-4877 定員40名です。

役員の名簿をお願いします。

<連絡先 県福管連 093-922-4877>

理事長									

『滞納管理費等回収に関するお知らせ』

この度、県福管連においてマンション管理費などの滞納問題等に関するご相談を、弁護士・司法書士が合同で組織する「滞納管理費等回収専門家グループ」へ紹介する窓口を開設いたしました。（法的手続きは全てこのグループに任せられます。）

着手金・報酬について

	着手金（連合会会員）	着手金（連合会非会員）	報酬
滞納者が 1人	50,000円	80,000円	回収金の30%以内
滞納者が 2人	70,000円	100,000円	回収金の30%以内
滞納者が 3人	90,000円	120,000円	回収金の30%以内
滞納者が 4人	110,000円	140,000円	回収金の30%以内
滞納者が 5人	130,000円	160,000円	回収金の30%以内

※ 滞納者が1人増えるごとに、着手金は20,000円を追加

※ 回収交渉等の結果、分割支払となった場合の報酬は要相談

※ 上記金額のほかに、実費（登記事項証明書取得費、郵券等の通信費、訴訟手続での印紙など）が別途必要

※ 上記の手續費用に関しては、管理組規約に「弁護士費用等の回収費用を、滞納者に対し請求できる」との条項があれば、滞納者に請求可能

最高裁判所の判決で、管理費請求権は5年の消滅時効にかかると判断されています。つまり、管理組合が請求できる滞納管理費は、請求時から過去5年分だけなのです。

最初は少額の滞納でも長期間放置すれば一括で回収することが困難なことにもなりかねませんし、一度は支払ってもらったものの滞納が繰り返されるといった問題なども少なくありません。まずは、お早めにご相談を！

「滞納管理費等回収専門家グループ」が、責任をもって対応します。

最近、回収依頼が減少気味です。過去の禍根を断ち切る意味でも、是非依頼してください。お待ちしております。

詳しくは下記までお問い合わせください。

NPO法人 福岡県マンション管理組合連合会

TEL 093-922-4877 FAX 093-922-4750

平成27年度 特殊建築物定期報告書作成のご案内

特殊建築物定期報告というのは、3年毎に建物の現状を県知事（政令指定都市は市長）までに提出することが、条例で義務づけられている報告です。義務違反での事故発生の場合、多大な法的罰金も科せられます。

今年は、八幡西区・八幡東区・若松区が報告書提出義務年となっています。近日中に北九州市・福岡県から「定期報告」の説明会の案内があります。（但し、定期報告を、提出したことがない管理組合には案内が来ません。）当連合会では、「特殊建築物定期報告」の作成を廉価にてお引き受けします。

★定期報告書作成の申込み予約は下記までにご連絡ください。追って現場検査日を連絡いたします。費用に関しても担当者がお答えいたします。

- ・ 申込期間 : 平成27年7月下旬
- ・ 検査予定日 : 8～10月に予定（相談の上決定）
- ・ 検査当日に準備して頂く書類や鍵・捺印等は予約連絡時説明します。

福岡県マンション管理組合連合会

TEL093-931-0177(事業部) Fax093-922-4750

担当者：松本・國家（くにか）

西部ガス「安全教室とご相談会」案内

同封の案内書をご覧ください。

平成27年度「ガスの安全教室とご相談会」を今年も開催いたします。

昨年も多数のお申し込みをいただきましたが、管理組合単位での申し込みをお願いいたします。個人での申し込みはご遠慮ください。

安全教室の講習後、個々の相談にも応じます。西部ガスの担当者が直接管理組合様の指定する場所へお伺いして、開催いたします。日にちと時間も臨機応変に対応いたします。住民サービス向上のためにも開催をご検討ください。

□ 開催期間：平成27年7月1日～平成28年3月20日（日）

□ （問合せ先） ☎803-8666

北九州市小倉北区愛宕1丁目5番10号

西部ガス北九州支社営業部営業統括グループ 担当：福田

TEL093-591-6601 f a x 093-591-2331

臨時総会における注意事項

最近、臨時総会における相談が増えております。標準管理規約・区分所有法によれば、理事長若しくは、監事の権限又は組合員総数・議決権 1/5 の要求で臨時総会は、開催できますが、事務的不備が散見されます。組合員要求では①「会議の目的（議案）を示されず臨時総会の開催を要求する。② 1/5 署名人が区分所有者ではない者が署名している。③一ヶ月以内に承認された定期総会議案の否決要求。④理事長が開催要求を拒否する。等があります。お困りの場合は、県福管連に相談して下さい。

（県福管連 事務局）

6～7月度 行事あんない

開催日時	テーマ	会場	講師・出席者
7月1日(水) 13時30分～ 15時30分	県相談会（要予約）	商工貿易会館	小野・井上
7月1日(水) 17時00分～ 18時30分	常務会	セミナー室	連合会常務役員
7月7日(火) 18時00分～ 20時00分	地区相談会（予約要）	八幡西生涯学習センター（コムシティ）	石川・村中
7月9日(木) 18時00分～ 19時30分	H27 年度第2回理事会	セミナー室	役員
7月14日(火) 17時00分～ 19時00分	よろず相談会（予約要）	セミナー室	柴田弁護士
7月15日(水) 18時00分～ 20時00分	管理運営相談会	八幡西生涯学習センター（コムシティ）	石川

よろず相談会(弁護士無料相談)の案内:会員限定

県福管連では毎月1回、弁護士による無料相談会（会員管理組合限定）を県福管連セミナー室で、開催しております。最近、おかげさまで相談件数が増加済みです。先月は、すぐに予約満杯となりました。マンションに関わるどんな相談にも、マンション問題研究会所属の弁護士が対応させていただきます。事前予約が必要ですが、お悩みの懸念事項があれば、この機会に是非相談してみてもは如何ですか？（連合会加盟の管理組合役員だけではなく区分所有者、賛助会員も可です。）管理規約持参のこと。

一回の相談会で原則4件まで対応可能で、来月は4件予約可能です。

（予定）7月14日（火）17:00～ 柴田 弁護士