

平成30年度 第2回定例理事会議事録

山科ハイツ管理組合

平成30年7月14日

日 時：平成30年7月14日（土）20：00～

場 所：山科ハイツ集会所

出席者： 計12名

特別委員（耐震関係）：2名

欠席者：2名

配布資料

- ① 2018年度6月度施設報告事項
- ② 平成30年6月度小口現金支出明細
- ③ 平成30年6月度一般・特別会計収支報告書
- ④ 平成30年度：管理費・水道料金の未納催促基準について
- ⑤ 平成30年6月度：3ヶ月以上水道料金等未納者一覧表
- ⑥ 30年度前半、鍵当番表（レジユメと一緒に配布）
- ⑦ 30年度延滞金回収グループ表（レジユメと一緒に配布）
- ⑧ 第1回定例理事会議事録（レジユメと一緒に配布）

議題

はじめに理事長よりあいさつ

施設 副理事長より報告

- ・(6/13) テナント：ハイツ西側看板塗装（のみ）（店舗積み立て金より補填）
- ・地震、大雨の被害報告
 - (6/18) 地震被害による留め金具の破損・補修工事
ベランダコンクリート部分クラック発生にて補修
- ・(6/30) D棟エレベーター 廊下より雨水浸水3台中2台使用不能：22時過ぎ修理完了（東芝エレベーター）
今後同様の被害が生じるのを避けるために、早急な対応が必要であるとして、副理事長より、雨水用マット（4m）の設置の提案があった。雨水用マットを設置し、雨水を階段通路へと流れるようにし、エレベーターへの浸水を回避する。購入費用が必要となる為、役員から以下の意見が出された。
 - A) マットを常備することによる安全面および景観の問題。
 - B) 大雨に24時間対応するのは不可能なため、マットを常備しておくべき。エレベーターが故障した場合1千万かかるコストを考えると、対策しておいたほうが良い。
 - C) 1セットのみ見本として購入して効用が認められた場合、設置する場所も検討したうえで導入する。
- ☞C) 案を採用
- ・(6/30) テナントシャッター不良：制御盤浸水対応処置依頼（7/2）。
全面修理予定：3店舗分＋全面修理（店舗積立金より補填）
- ・(7/9) 店舗TM看板不点灯修理発注。店舗積立金より補填
- ・受変電設備停電作業による法令点検のため共用部分の停電（7/27日2:00（深夜）～4:00（早朝）を予定）。当

日は役員数名が対応。お知らせポスター作成（カラー）・各戸に配布（白黒）当日午前1：30分集合
予定7名

重量物搬出運搬工事、PCB 汚染物処理費、法令点検

- ・豪雨等の際には、エレベータホール廊下内に設置されている窓を閉めるよう理事の方々にお願い。

会計副理事長より報告

- ・配布資料④にて未納者への対応、督促基準を説明
- ・配布資料③にて店舗積立金合計金額等確認
- ・長期未納金支払い計画の件について（理事長より）。

庶務副理事長より報告

- ・鍵当番、延滞金回収グループについて説明：鍵当番については、翌日7：20に集合して新理事に施錠場所を確認（任意）
- ・用度品の配布について説明をする。

耐震関係 特別委員より報告

- ・N氏、H建設がハイツに訪問予定。住民説明会の再実施を考えている。

その他

- ・6/10自治会の総会にて、昨年度自治会より費用を支出していることを総会にて報告がなかったと指摘があった。
 - ・防災会議実施の日程調整について協力を願う。
 - ・店舗TMの件について。対策特別委員（3人～4人）を設置4名にて組織。会計からは毎月請求書を送付し続けることを確認。
 - ・店舗側との話し合いについて。9月実施を目指して日程調整を行う。
 - ・資料の整理について。近い年度の資料を残し、古い資料は段ボールにて保管、移動。次回、集会所内の資料整理を行う予定。F棟の資料整理については今年度中に完了させる。
 - ・山科地区集会 7/22（日）10:00～12:00 会場：山科南団地集会所
- 次回管理組合定例理事会 平成30年8月11日（土・祝）20:00～

平成30年度 第1回定例理事会議事録

山科ハイツ管理組合

平成30年6月19日

日時 平成30年6月9日(土)20:00～21:30

場所 山科ハイツ集会所

出席者 役員 計14名

特別委員 計 2名

配布書類(資料)

- ① 平成30年度 一般・特別会計収支報告書(平成30年4月～平成31年3月)
- ② 3カ月以上管理費・水道料金未納者一覧表
- ③ 平成30年度(平成30年4月～平成31年度3月)小口現金支出明細 [管理組合管理人室]
- ④平成29年度第12回定例理事会議事録(5月下旬配布)

議題

はじめに 理事長より新年度のあいさつ

※施設からの報告 旧副理事長

- ・F棟でのPCB(ポリ塩化ビフェニル)処理について 6月13日(水)K電気と打合せ
今後、PCB処理については監督責任者の設置が必要となる。だが今回に限りK電気が代行するため、その必要はない。6月中旬に早急に処理を行う。
- ・(株)Mによる消防設備機器の補修工事および連結送水管の迂回工事
最終的には当初の金額から引いた額で支払い
- ・自動火災報知設備の動作不良の修繕 断線のため、報知機が作動しない可能性がある
3店舗分の不具合対応
- ・〇工建への耐震工事費未払い分の支払い

※会計 旧副理事長より報告

配布資料①について、副理事長より報告

配布資料②について、S理事より報告

長期および高額滞納者であるI,K氏「区分所有者ではない」に関しては、その請求について現在弁護士を通じ所在を探索中。

※庶務 旧副理事長より報告

店舗との話合いで、以下の要望あった

- ・店舗の上にある看板が錆びたり、傷んだりしているので修繕してほしい
- ・店舗の裏側の通路にカメラを設置してほしい

※その他

店舗TMの件について（新役員に対する説明も含める）

平成28年春に店舗TM(共有部分)から排水トラブルが発生する。2階および3階の共有部へ被害を早急に防ぐため(原因の調査をする。共有部分、専有部分も修理必要な個所が判明)工事を施行しました。裁判終了後に店舗TMと工事費「専有部分」について話し合いを進めるむね、管理組合内で内定。そのため専有部分の修繕費を「年度末でもあり」一時管理組合で支払いを済ませます。

しかし、本来であれば、それは店舗TMが負担するべき費用負担分であるので、後に管理組合は店舗TMへの請求を行う。現在支払われていない為、今後も毎月請求書を出し継続した相談が必要である。

また、店舗TMからの申し入れで電気代を20年以前に高く支払っているの、高く支払った分を返金してほしいとの意見があった。

（新役員に対する説明も含める）

店舗の電気料金は現在管理組合が設定(店舗の電気料金は山科ハイツが大口電力を一括購入し、共有部分、各店舗に配電

メンテナンス、検針、電気料金回収等は管理組合の業務となり、若干電力会社との価格に相違が生じる)

*裁判時に同じ件で店舗側が京都地裁に訴えましたが、管理組合は過払いを証明するのは店舗側であると回答をし 証人尋問時にも先方弁護士からその質問があり、元K理事長が何ら理事長の時に知らされていないと返答する。判決文にはこの件では、異論や意見は一切述べられておりません。

本件は、以前は近畿土地が区分所有者であった時期に山科ハイツは近畿土地に店舗分の電気料金を一括請求していた頃の話ではないか。近畿土地→各賃貸店舗であった。以上の様な点から上記の件は、拒否すべきと意見もできました。

入居時からこの方法は何ら変わらずそれを認識したうえで、店舗として入居されたのであり、その要求は非合理と考えます。したがって、この件についても引き続き説明を続けていくこととします。

※新年度の役職のについて

理事長 K氏

副理事長:S氏、T氏、K氏 計3名

施設 副理事長:S氏、 I 氏,F氏、F氏 計4名

会計 副理事長:T氏、 S氏、K氏 計3名

庶務 副理事長:K氏、 K氏、K氏、S氏 計4名

監事 W氏、U氏 2名

特別委員 K氏、Y氏 2名

次回管理組合定例理事会 平成30年7月14日(土) 20:00～