

すぺりあ佐屋

- 誰にでも快適なマンションをめざし -

管理費の取り扱いについて

《発行》平成16年(2004) 8月 1日
《発行者》スペリア佐屋管理組合理事長

<項目>

1. 管理費等の取り扱いについて
2. 各種連絡事項
3. 小委員会発足について

1. 管理費等の取扱いについて

「マンション管理新聞」によれば、次のように役員、管理員、管理会社の社員等が、管理費を横領したり、使い込む事例が報道されています。

<事例>

札幌市(北海道)のAマンションでは、元理事長が11年間にわたり金融機関の残高照明を改ざんし1億数千万円を横領していた。

5,000万円は借金して補填したものの、8,000万円は未返還のため逮捕され公判中。

金沢市(石川県)の120戸の管理組合の理事長は、管理会社で保管していた預金通帳を取り寄せ、5,800万円を引き出し横領のため業務上横領罪で逮捕。

和泉市(大阪府)のマンションの管理員が、管理組合の預金通帳を担保に350万円を借り入れ私的に流用した。管理会社と本人が弁償。

スペリア佐屋管理組合では、管理費等は次のように管理しています。

(1) 直接、現金を取り扱わない

以前は、指定日までに管理費が納入されなかった住戸のお金を管理室で預かり、管理会社へ渡しておりました。

現金を取り扱うことはトラブルの原因にもなりますので、現在は各戸が振り込まれた証明書を提示して頂くことに変更しています。

また、カラオケ、集会室利用料や自転車置場使用料等も、管理費等と一緒に納入して頂くことにしております。

(2) 預金通帳と印鑑の管理

預金通帳は管理会社に預け印鑑は管理組合が保管しています。共用電気料やエレベータ保守費などのように定期的に発生する費用の支払いは、金融機関から自動支払いを行っています。

工事費や一時的な物品等の支払いは、理事長、筆頭副理事長、会計担当理事が確認し捺印を必要としています。

また、管理会社も社内的な手続きが必要なシステムを採用されております。

(3) 大きなお金の移動

毎年、修繕積立金は住宅金融公庫の住宅債券を購入するため、管理組合の取引金融機関から引き出し振込みの手続きを行う必要があります。

また、かつて、ペイオフ対策として、いくつかの金融機関へ分散する手続きを行ったことがあります。

こうした際には、理事長、事務局、管理会社担当者が立ち会って手続きを行うことにしています。

(4) 残高証明書

毎年、1 月末の時点で金融機関から、定期預金、普通預金、公庫の残高証明書を取り総会議事録に添付することにしております。

また、総合保険証書は、2000 年～2010 年の期間のため、毎年開催の定期総会議案書に添付してあります。

(5) 金銭取扱いに関する細則

管理組合活動のための交通費の支払いや、消耗品等は現金が必要のため、管理組合の判断で引き出すことができる通帳があります。(通称、小口現金通帳)

小口現金通帳には、原則として 20 万円を越えない範囲で管理することを細則で決めております。管理会社に対し小口現金通帳への送金依頼は、理事長、筆頭副理事長、会計担当理事の承認を必要とします。

また、理事長が購入等を判断できる金額や、改修工事費等のように突発的に必要な支払いも 50 万円としております。(詳細は、金銭等の取扱いに関する細則参照のこと)

(6) 入居者が経営、または勤務する会社への発注制限

入居者が経営している会社や、入居者が勤務する会社で主要なポストに就いているような場合は、管理組合として業務の発注を行わないことにしています。

理由は、「安く良い工事を施工して当たり前」であります。が、ややもすると双方での妥協があったりすることで、あらぬ噂をたてられ請け負った住人が退去する例が他のマンションであったことの予防策でもあります。

(7) 業者とは一線を画す

一般的に役員や管理員は業者の誘惑に誘われがちですが、当管理組合では「コーヒー一杯・缶ジュース一個」も受け取らないことにしています。

また、業者からの贈答があった場合はイベント等に使用したり、訪問者からの差し入れがあった場合は清掃の方々へ廻すことにしています。

(8) 理事長は発注先の選定に加わらない

例えば、理事長が視聴覚設備の購入や改善工事の発案をしても、購入先や施工先の選定には出来るだけ加わらないようにしています。

これは、権力が集中することを防ぐことで、業者等との癒着を回避するためです。

(9) 合い見積もり

視聴覚設備を購入したり増幅器の取替え工事のように、比較的、金額が大きい場合は何社から見積りを取り比較検討し決めることにしています。

但し、小規模な工事、緊急を要する工事などは、過去に発注し業者の工事内容等を考慮して発注することもあります。

2. 連絡事項

(1) 班長の皆さんへ

管理組合や佐屋町の広報紙等は、原則として毎月 28 日に配布物を班長にお渡しします。班によっては各住戸へ届けることが遅いという苦情が寄せられております。配布物は、29 日までに配っていただくようお願いします。

(2) 郵便ポストの施錠について

郵便物の抜き取りを防止する目的で、ポスト付近を間仕切り施錠することにしましたが、一部の業者から「チラシを投函させてほしい」の依頼がありました。チラシが必要な住戸・不要な住戸を考慮し管理室前に置くことにしますので、必要な住戸はご利用ください。

(3) 玄関付近の防犯カメラを移動します

共同玄関に防犯カメラが設置してありますが、入館状況をより良く監視できるようにするため、カメラの位置を掲示板の上部付近に変更します。

(4) 雨トイの補修について

パティオ横の通路の「雨トイ」が、子供がボールを当てたりするため破損箇所が多く発生しています。雨トイの破損により、雨天の日は通路が水浸しになるため補修することになりました。今後、同じことが繰り返されればボール遊びの是非を検討しなければなりません。保護者の皆さんからも子供に注意を与えてください。

(5) カラオケについて

従来の電話回線を利用したカラオケシステムを、8 月 1 日からケーブルテレビを利用するシステムに変更します。これにより、背景映像もケーブルテレビより同時に送られるため、カラオケ営業店と同様な楽しみ方ができることとなります。また、使用料は 300 円(1 時間)に変更します。これは、集会室使用料(100 円と)電話でリクエスト等が 200 円となります。尚、ケーブルテレビの放映時間が限られていますので、使用申し込み時に管理員に確認して下さい。リクエストは固定電話の子機を使用して行いますが、リクエスト以外に使用しないでください。後日、交信記録を調べ私的に使用の場合は住戸名を公表し、以後のカラオケ使用をお断りします。

(6) 大型画面、視聴覚設備について

鮮明な映像を放映できる「プロジェクター」「100 インチ スクリーン」、5.1 サラウンド音響設備、どんなタイプも利用できる「マルチタイプ DVD レコーダー」を設置しました。こけら落としとして、31 日の夏祭りに「リロ&ステッチ」他を上映しますので期待してください。

