

①先月の活動事項報告 (2016年11/6～12/8)

届出承認

- 1、D街区内装工事
- 2、B街区外部補修工事
- 3、A街区棧橋部分補修工事
- 4、G街区カーポート新設工事
- 5、A街区外部修繕塗装工事
- 6、管理棟外部大規模修繕工事

現地確認と協議の上、全て承認されました。

②委員会決定事項

今月の定例委員会(12/8開催)では以下の件が協議・決定されました。

総会手続き、議案等の確認

来年2月の総会は二部制にし、以下の内容を審議して頂くこととなりました。

第一部 協定に関する決議

- 議案1 建築協定ガイドラインの承認
- 議案2 緑化協定ガイドラインの承認
- 議案3 協定運営委員会規則の改定承認
- 議案4 会費徴収の承認

主に既に周知、実施済みの案件の正式な承認を頂く決議が中心になります。

第二部 「覚書」に関する協議

- 1)「覚書」記載事項の確認と実施状況
- 2)対価である共益費の年間使途内訳
- 3)今後の方針
- 4)質疑応答

HTB 技術センターの責任者が皆様に説明します。

インフラ老朽化対策

- 1)B 街区での汚水設備の故障と対応についての説明
- 2)今後の全街区での同様の案件への対策等

その他報告事項

先月の委員会で依頼しておりました直近年度の共益費の使途明細、および「覚書」記載事項の実施状況報告がありました。(後述: 詳しくはブログに記載しております) これらに関しては、今後委員会で質問を提示し、その回答を次回委員会で報告頂くこととなりました。入口ゲートについては、今月も進展はありません。

重要 会費の徴収について

委員会活動は公益性のあることから、その活動費は共益費の中から捻出してもらえないものと、再三にわたって HTB 技術センターに依頼をして参りましたが、「覚書」に共益費の一部を委員会運営費に充てるという記載がないため、法的な根拠がないとの理由からその都度拒否されて参りました。仕方なく現在は委員の自腹に頼っておりますが、限界もあり、この度の総会で皆様に会費として若干の徴収をお願いするに至った次第です。使途については、実際に使う必要が生じた都度、委員会で協議をして決めていくこととなりますが、過去にも例のあった裁判等、予測のつかない万一の事態に備えるため、できるだけこれをプールしていきたいと考えております。なにとぞご理解とご協力をお願い申し上げます。

<会費徴収内容>

- 1)ワッセナー地区は月額 600 円、マンション地区は月額 300 円とする。(月総額 96 千円)
- 2)主な使途は以下のとおりとする
 - ・ホームページ制作費
 - サーバー使用料、ソフト代、素材代他
 - ・事務用品費
 - 議事録等印刷用インク代、印刷代、書類送付代他
 - ・共有物購入費
 - 協定者だれもが使用できる共有機器等

例:新割機、草刈り機、運搬具、脚立等

・法務費用

弁護士顧問料、裁判関連費用等

3)徴収開始は 2017 年 4 月分からとする

③今月の工事他の予定

現在届出のある工事は以下の通りです。

- 1)～12/8 G 街区カーポート新設工事
- 2)～12/15 B 街区外部補修工事
- 3)～12/18 F 街区大規模改築修繕工事
- 4)～12/25 A 街区外部修繕塗装工事
- 5)～12/31 G 街区大規模リフォーム&外構工事
- 6)～12/31 F街区工作物設置工事
- 7)1/15～3/10 管理棟外部大規模修繕工事

「共益費」について＝実態と疑問

今月の委員会において HTB 技術センター鶴田取締役から直近年度の共益費の使途内訳の提示と「覚書」記載事項の実施状況報告がありました。説明の詳細は総会の場で再び行って頂きますので、ここでは省略しますが、以下が委員会として問題と考えるポイントです。

①実施記録がない

まず、覚書に記載されている管理業務、修繕整備、樹木剪定作業などの実施記録がありません。これでは実際に行われたかどうか、前回はいつどんな内容で行われたのか等、担当者の記憶にたよる以外検証するすべがありません。管理体制に大きな問題があります。

②警備業務が覚書どおり行われていない

セキュリティはワッセナーの価値を大きく左右します。営業から厳重な24時間警備が行われているという説明を受けて購入を決めた人も多いはずですが、実態は入場者のチェックは完全には行われていません。覚書記載どおりに、入場者のチェックを完全に行うためには、南北の両入口に「警備員が立って、入ってくる車や人を毎回止めてチェックする」必要があります。このためには最低でもあと3人の警備員の増員が必要です。

③毎日の道路清掃が行われていない

覚書には毎日行くと記載されています。実際は一部だけ行っているとのことです。これは清掃したことになるのでしょうか？覚書どおり毎日行うには最低あと 5 人～6人程度の清掃員が必要です。

④運河の清掃、浚渫は過去一度も行われていない

覚書には運河は毎日清掃、年に一度浚渫清掃すると記載されています。が、専用船がないので今まで未実施で、今後も実施できないとのことです。特に浚渫は大変な作業で、これだけでも毎年数百万円～1000万円程度の予算が必要ではないかと思われます。

このように、覚書に規定されている業務を遂行するには人件費や運河清掃外注費だけでも年間 2000 万円程度は追加支出が必要になると考える次第です。

HTB が HIS に移管されてからの6年間、この年間 2000 万円程度が使われることなく今日に至り、その結果「覚書」は総額1.2億円程度の契約不履行状態にあったと考えられます。さらにこのままでは今後も毎年 2000 万円程度の不履行が発生していくことでしょう。

昨年度(H27 年 10 月～H28 年 9 月)の共益費使途内訳のうち、問題と考えるポイントは以下の通りです。

HTB 技術センター受取共益費総額 6,800万円

そのうち HTB への支出 3,300 万円①

そのうち HTB が支払った経費 7335 千円②

(税金 4188 千円、水光費 464 千円、修繕費 2683 千円)

差引 HTB の利益 25,665 千円①-②

年 2000 万円の契約不履行状態にありながら、25 百万円強の利益を得続けているというのが実態です。これをどうするつもりなのか、納得のいく説明を総会の第二部で行って頂きます。

今回の委員会の議事録は、上記のように皆様にとって非常に重要な内容を詳細に記載しております。

是非そちらをご覧ください。

運営委員会ブログページ

URL: <http://wassenaar.bijual.com/>