

星和豊田町コーポラス管理組合から

新区分所有者（居住者）の方へ

星和豊田町コーポラスについて

新しい仲間を加えることができ、我々一同心より歓迎します。
まず、当マンションの生活関連から紹介させていただきます。生ゴミは毎週月曜日と木曜日です。資源ゴミは毎週火曜日です。燃えないゴミは毎週水曜日です。粗大ゴミは毎月第2金曜日ですが、1週間前までに環境事業所に申し込みをして下さい。
また、搬出にさいして、袋には必ず住戸番号を記入してください。
記述無き場合、罰則があります。決められた日時、場所を必ず遵守して下さい。
詳しいことは管理人、役員にお尋ね下さい。

当マンションのベランダには防水処理が施してあります。ここに、構築物は決して作らないようにして下さい。ベランダは避難通路にもなります。よくあるトラブルとしてエアコンの室外機、植木などがあります。室外機は、つり下げしか認めておりません。植木等観葉植物は節度を保って楽しんで下さい。

当マンションの排水管は「トルネード」と呼ばれる処理が各家庭まで施してあります。また、縦管等共用部分は毎年、専用部分も含めて2年毎に清掃工事を行っています。個人で化学薬品等を使い排水処理を行わないようお願いいたします。流れが悪くなった場合は管理人や役員にご相談下さい。また、熱湯や油を直接排水管に流し込む行為、残飯の粉碎処理機の使用は絶対に行わないようお願いいたします。

当マンションはテレビ受信に関して地デジ、CS110°、BSの共聴アンテナを屋上に立てています。アナログテレビに関しては多少のゴーストが確認されています。また、三重放送は受信できません。衛星放送のスカイパーフェクトTVは受信できません。大規模修繕にてこれらのグレードアップをはかるように準備中です。絶対にベランダ等共用部に、アンテナ等をつけてに立てないで下さい。詳しい事はお尋ね下さい。

無料駐輪場は117台分用意してあります。管理人又は担当理事に届け出必ずシールの交付を受け住戸番号を記載して下さい。シールは1枚100円です。代金は管理費等共益費と一緒に引き落とされます。限られたスペースです。不要な自転車は個人の責任において粗大ゴミの日等にご自身で処分して下さい。有料駐輪場もありますのでお尋ねください。ご家族人数分以上の自転車を持っていらっしゃる場合、超過自転車は有料となります。

駐車場は全部で97台分です。ご希望の方は管理人か担当理事あてまで申し出て下さい。既に満杯の場合、順番として受け付けます。屋内駐車場が空いた場合は、既に屋外駐車場を契約されている方も含めて、抽選を行います。申込者が当たった場合は当選場所に駐車して頂き、外れた場合は当たった屋外駐車場契約者の場所に駐車して頂きます。決して駐車違反なさらぬようお願いいたします。なお、駐車場は居住者に貸与され

区分所有者の権利を認めておりません。また、1住戸に対して複数の駐車場契約は行われません。契約書等細則の遵守をお願いします。

来客者の為、来客駐車場が5台分確保してあります。**管理人室の前に置いて有る許可証に、必要事項をご自分で記入の上、車のダッシュボード等見やすいところに置いて下さい。**利用が終わりましたら、その許可証を必ず投書箱に投函しておいて下さい。後日、料金徴収の資料となります。3時間未満は無料、3時間を越え1日単位(24h)で500円頂きます。もし来客駐車場が満杯の場合、他の有料駐車場をご利用下さい。出車等他の来客駐車場利用者より移動等の連絡があった場合は、直ちに移動しあってください。トラブル等により生じた損害は本人の責任において処理して下さい。なお、来客駐車場は冠婚葬祭を最優先しますのでよろしくをお願いします。

洗車場は1カ所あります。1回30分以内200円となっています。管理人又は担当理事に申し出の上ご利用下さい。決して他人の迷惑にならないようご利用下さい。

管理費等共益費は毎月28日に三菱東京UFJ銀行内田橋支店より自動引き落としの方法により行います。当管理組合にお支払頂く金銭は全てこの方法にて行います。28日に引き落としが出来なかった場合、さらに10日後に再度引き落としの手続きをとります。また、水道使用量の検針は奇数月の15日前後に行い、結果は各居住者にお知らせします。料金は共益費と同様に引き落とされます。

さて、コーポラスも昭和56年5月15日から歴史の一ページが始まり、コーポラスなりの歴史ができました。コーポラスは分譲集合住宅という住居形態をとっているのはご存じの通りですが、この集合住宅(以下マンションと言います。)は、「建物の区分所有等に関する法律」=区分所有法によってマンションを購入した方(区分所有者)と住まわれる方(居住者)の権利及び義務が定められています。管理組合はこの区分所有法に基づく組織です。管理組合理事及び監事は皆様の互選によって選任され任期は2年です。選任された年度の4月1日より就任し、任期満了年の3月31日まで勤めることとなります。理事の退任などで後任理事となった場合は先任者の任期満了まで勤めることとなります。

コーポラス管理組合においての特徴はコーポラスにおける団体を総て傘下に治めている点です。これは、名古屋市より行政の最小単位である「町」として認められている為、町内会との整合性をはかるために総会において決定された事項です。コーポラスにおいて意志最高決定機関は「総会」です。総会決定事項を遂行する機関が理事会です。理事会は、コーポラスにおける自治組織としての意志決定機関として機能します。また、理事より互選にて選任された理事長はコーポラスにおける管理者となりコーポラスを代表します。管理人とよく間違える方がいらっしゃいますが、管理人は管理組合が管理会社(星光ビル管理株式会社)に委託管理を契約し、派遣してもらっている従業員です。また、監事は管理組合の事業及び会計年度(当管理組合は1月1日から12月31日まで)における会計監査だけでなく、コーポラスにおいて町内会長を勤めることになっています。本来ならば、管理者たる理事長が町内会長であるべきですが、理事長も我々同様これらを

仕事としているわけではありません。これ以上の激務に耐えるのは不可能との判断からこのような形態をとっています。監事は中立公正でなければならず、したがって理事とは別途に居住者からの互選によって直接選任されます。任期等は理事のそれに準じます。いわば、監事は、コーポラスにおいて裁判官と外務大臣にあたります。詳しくは、「管理組合機構に関する細則」をお読み下さい。

新居住者の方に守って頂きたい事

コーポラスにおいて犬猫等禁止動物を飼育する事はたとえ専有部分といえども許可されません。区分所有法にもとづく「管理規約」「細則」で厳しく禁止しています。集合住宅という特殊事情を考えてご理解を御願います。虚偽の報告をして入居されますと、一匹目は55万円、二匹目は110万円、したがって二匹の禁止動物を持ち込まれますと、トータルで165万円を違反金として管理組合に納入して頂きます。つまり、禁止動物の匹数倍の違反金の合計金額を収めて頂き、「ペットクラブ」に加盟してもらいます。

専有部分でおきた事故等は区分所有者の方の責任で解決して下さい。ご自分の財産なので、よくある事故として漏水があります。水道や排水管、風呂場等からの漏水は自分の専有部分の被害もさることながら階下の居住者に与える被害はより深刻です。この種の損害を賠償する保険が各損保会社より販売されています。できるだけ加入するよう御願います。見えないところの事故だけに厄介です。

「管理規約」及び「細則」は区分所有者及び居住者が守るべき最低限のルールです。このルールは皆できめた事です。ルールを守ってマンションライフをより楽しく過ごせるようにしましょう。

困ったことはお気軽に相談して下さい

コーポラスには、管理組合をはじめとして「子供会」「体育部」「女性会」「園芸部」など色々な団体があります。子供会は主として小学生をもった親の団体です。年間を通じて色々な活動を行なっています。たとえば潮干狩、いちご狩等で「木下サーカス」の見学もありました。

体育部はソフトボール、インディアカ（ご婦人が中心です。）などの活動を行なっています。その他、日頃においても色々活動している団体です。婦人会は表立った活動はしていませんが先程の団体の活動を助けるべく活動や学区における「盆踊り」など裏方さんとして頑張っておられます。

園芸部はコーポラスを花いっぱいにならせようと新しく発足した団体です。無機質なマンションを温かくしようと、すてきな花を植えて頂いています。土いじりが好きな方は、どうぞ自分の好きな花を植えて下さい。必要な物（苗、種その他園芸用品）をお貸します。

以上がコーポラスにおける団体です。皆様が活動等積極的に参加されることを希望します。また、営繕等おこまりの時は管理人や管理組合にご相談下さい。基本的には、個人の財産であるマンションはあなた自身が全てに責任をもつのが原則です。とは言うものの、そこはご近所同士。困ったときはお互い様です。私達にできることでありましたら、喜んでお手伝いさせていただきます。役員名簿は別紙に記載してあります。

ご利用下さい

コーポラスには管理組合が管理している施設、備品等があります。これらは116軒共有の財産です。時と場合によっては利用をお断りすることもあります。基本的には皆様のご利用を待っています。集会室及び112号室は基本的に有料ですが、居住者間の親睦等、非営利的な事は無料としております。また、コピー機のサイズはA4までで、利用代はサイズに関係なく1枚10円で利用して頂けます。その他、詳しいことは管理人か理事にお尋ね下さい。

今後の展望

重要な管理組合活動の一つに居住者間の親睦があります。これは、先に述べました各種団体の方が中心になって活動して頂いています。管理組合はこれらの方達を応援します。また、町内一斉清掃やコーポラス祭（お祭り、概ね体育の日）などを通しての居住者間の交流を進めております。

管理組合理事は民主主義の原則にのっとり区分所有者の互選によって選任されます。つまり、管理組合はコーポラスにおける行政府です。この管理組合は共益費（管理費等）という”税金”を徴収し、区分所有法に乗っ取った管理規約という”憲法”そして細則という”法律”があり理事会、監事、そして総会の決定によっては財産の処分まで含めた罰則があります。いわばマンションはミニ国家を形成しているといえます。それだけに皆様のマンションに対する認識のご理解を御願ひするしだいです。今後、様々なマンションの修繕等を行っていかねばなりません。それ故皆様の協力なしではこのマンションは成り立ちません。一人々の区分所有者（居住者）としての自覚及び、種々色々な活動への積極的な参加を希望するしだいです。

星和豊田町コーポラスのホームページを開設しています。

URLとメールアドレスは下記です。

ホームページ

<http://www.kohporasu.net/>

メールアドレス

info@kohporasu.net

管理人室電話番号

(052) 692-1559

管理人室FAX番号

(052) 692-1559

電話と共用です。

皆様のご利用をお待ちします。また、ご意見等を待っています。

星和豊田町コーポラス管理に係る承認書

今般星和豊田町コーポラスの土地付き区分建物売買により区分所有権を取得するに
当たり下記の事項を承認します。

記

1. 「星和豊田町コーポラス管理規約」（以下管理規約という）を原案通り承認致します。
2. 管理規約に基づく管理組合に協力し、区分所有権取得と同時に入会したものと
認めます。
3. 管理組合理事および監事、また管理規約に基づき選任された各役員を承認致します。
4. 賃貸借契約をもって賃借人に対象物件の使用を認める場合は、賃借人に管理規約を
厳守させることを文書をもって誓約します。この文書（誓約書）は、管理組合、
居住者、当事者（仲介等不動産業者も含む）の三通を認めます。

星和豊田町コーポラス管理組合 御中

当事者名（仲介等業者名）

印

星和豊田町コーポラス区分所有者

住戸番号 号

承認年月日 平成 年 月 日

氏名 印

* 仲介業者におかれましても、区分所有法ならびに管理規約の厳守を御願います。

星和豊田町コーポラス管理に係る承認書

今般星和豊田町コーポラスの土地付き区分建物売買契約書の調印に当たり下記の事項を承認します。

記

1. 「星和豊田町コーポラス管理規約」（以下管理規約という）を原案通り承認致します。
2. 管理規約に基づく管理組合結成に協力し、結成時には直ちに入会します。
3. 管理組合設立発起人については、区分所有者の中から星和地所株式会社が推薦選出することに同意し、且つ選出された理事及び監事の予定者を承認します。
4. 「星和豊田町コーポラス管理委託契約書」を承認し第1回管理組合理事会が発足するまで星和地所株式会社が管理者となり中部星光ビルサービス株式会社はその権限を代行することを承認致します。尚管理委託契約はその有効期間内においては組合成立後と言えども効力を有することを承認します。

星和地所株式会社 御中

星和豊田町コーポラス区分所有者

住戸番号 承認年月日 氏 名 印