

# マ・トール土浦スカイマークレジデンス

## 管理規約集

管	理	規	約									
使	用	細	則									
駐	車	場	使	用	細	則						
駐	輪	場	使	用	細	則						
バ	イ	ク	置	場	使	用	細	則				
専	有	部	分	の	改	修	に	関	す	る	細	則
ペ	ット	飼	育	細	則							
宅	配	ロッ	カー	使	用	細	則					
ト	ラン	クル	ーム	使	用	細	則					
屋	上	施	設	使	用	細	則					
シ	ア	ター	ル	ーム	使	用	細	則				
洗	車	ス	ペ	ース	使	用	細	則				
管	理	委	託	契	約	書						
管	理	仕	様	書								
初	年	度	予	算	書							



(控 用)

平成 年 月 日

## 承 認 書

株式会社エス・シージャパン 殿  
日本ハウズイング株式会社 殿

マ・トール土浦スカイマークレジデンス \_\_\_\_\_ 号室

区 分 所 有 者 氏 名 \_\_\_\_\_ 印

区 分 所 有 者 ( 共 有 者 ) \_\_\_\_\_ 印

私は、マ・トール土浦スカイマークレジデンス（茨城県土浦市下高津 1 丁目 77 番 11）を取得するにあたり、管理に関する下記の事項を承認いたします。

### 記

1. マ・トール土浦スカイマークレジデンス管理規約・使用細則等を原案通り承認し、これを遵守すること。
2. 管理組合の役員が選任されるまでの間、マ・トール土浦スカイマークレジデンスの敷地及び共用部分等の維持管理を日本ハウズイング株式会社が管理委託契約書（管理仕様書）の内容に従って行うこと。  
又、その間まで日本ハウズイング株式会社が管理者になること。
3. 管理組合理事長と日本ハウズイング株式会社とが管理委託契約を原案通り（別添）の内容に従って締結すること。
4. 管理組合の役員が選任される以前に、日本ハウズイング株式会社がマ・トール土浦スカイマークレジデンスの維持管理の必要上、あらかじめ最小限の備品等の購入及び管理組合の理事長印、管理組合の預金口座開設をすること。
5. 管理組合の役員選出に当たり、第1期（役員）に限り、株式会社エス・シージャパン又は日本ハウズイング株式会社が区分所有者の中から指名選出することを承諾し、選出された区分所有者を役員として承認すること。
6. 区分所有権を譲渡等により移転する場合には、移転する者に本規約の定めを承認させ、本規約における管理組合の組合員としての地位を承継させること。  
又、区分所有権を貸与等により第三者に占有させる場合には、占有者等に本規約を定める使用上の制約を遵守・履行させること。

尚、規約原本となる署名押印は「承認書」の署名押印をもってかえるものとする。

以 上

(提出用)

平成 年 月 日

## 承認書

株式会社エス・シージャパン 殿  
日本ハウズイング株式会社 殿

マ・トール土浦スカイマークレジデンス \_\_\_\_\_ 号室

区分所有者氏名 \_\_\_\_\_ 印

区分所有者（共有者） \_\_\_\_\_ 印

私は、マ・トール土浦スカイマークレジデンス（茨城県土浦市下高津 1 丁目 77 番 11）を取得するにあたり、管理に関する下記の事項を承認いたします。

### 記

1. マ・トール土浦スカイマークレジデンス管理規約・使用細則等を原案通り承認し、これを遵守すること。
2. 管理組合の役員が選任されるまでの間、マ・トール土浦スカイマークレジデンスの敷地及び共用部分等の維持管理を日本ハウズイング株式会社が管理委託契約書（管理仕様書）の内容に従って行うこと。  
又、その間まで日本ハウズイング株式会社が管理者になること。
3. 管理組合理事長と日本ハウズイング株式会社とが管理委託契約を原案通り（別添）の内容に従って締結すること。
4. 管理組合の役員が選任される以前に、日本ハウズイング株式会社がマ・トール土浦スカイマークレジデンスの維持管理の必要上、あらかじめ最小限の備品等の購入及び管理組合の理事長印、管理組合の預金口座開設をすること。
5. 管理組合の役員選出に当たり、第 1 期（役員）に限り、株式会社エス・シージャパン又は日本ハウズイング株式会社が区分所有者の中から指名選出することを承諾し、選出された区分所有者を役員として承認すること。
6. 区分所有権を譲渡等により移転する場合には、移転する者に本規約の定めを承認させ、本規約における管理組合の組合員としての地位を承継させること。  
又、区分所有権を貸与等により第三者に占有させる場合には、占有者等に本規約を定める使用上の制約を遵守・履行させること。

尚、規約原本となる署名押印は「承認書」の署名押印をもってかえるものとする。

以上

## 目 次

1. 管 理 規 約	
第 1 章 総 則	1
第 2 章 専 有 部 分 等 の 範 囲	2
第 3 章 敷 地 お よ び 共 用 部 分 等 の 共 有	2
第 4 章 用 法	2
第 5 章 管 理	7
第 6 章 管 理 組 合	9
第 7 章 会 計	15
第 8 章 雑 則	16
2. 使 用 細 則	27
3. 駐 車 場 使 用 細 則	35
4. 駐 輪 場 使 用 細 則	47
5. バ イ ク 置 場 使 用 細 則	55
6. 専 有 部 分 の 改 修 に 関 す る 細 則	65
7. ペ ッ ト 飼 育 細 則	73
8. 宅 配 ロ ッ カ ー 使 用 細 則	81
9. ト ラ ン ク ル ー ム 使 用 細 則	83
10. 屋 上 施 設 使 用 細 則	85
11. シ ア タ ー ル ー ム 使 用 細 則	89
12. 洗 車 ス ペ ー ス 使 用 細 則	93
13. 管 理 委 託 契 約 書	97
14. 管 理 仕 様 書	105
15. 初 年 度 予 算 書	114

/



## マ・トール土浦スカイマークレジデンス 管理組合管理規約

「マ・トール土浦スカイマークレジデンス」の専有部分を所有する区分所有者（以下「区分所有者」という。）は、「建物の区分所有等に関する法律」（制定・昭和37年法律第69号、改定・昭和58年5月21日法律第51号・昭和63年12月30日法律第108号・平成14年12月11日法律第140号）（以下「区分所有法」という。）に基づき、次の通りマ・トール土浦スカイマークレジデンス管理組合管理規約（以下「規約」という。）を定める。

### 第 1 章 総 則

#### （目 的）

第 1 条 この規約は、マ・トール土浦スカイマークレジデンス（以下「本マンション」という。）の管理又は使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

#### （定 義）

第 2 条 この規約において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 区 分 所 有 権・・・ 一棟の建物に構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗、事務所又は倉庫、その他建物としての用途に供することができる部分を目的とする所有権をいう。
- 二 区 分 所 有 者・・・ 区分所有権を有する者という。
- 三 区 分 所 有 者 等・・・ 区分所有者若しくはその同居人又は専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人その他専有部分の占有者をいう。
- 四 占 有 者・・・ 区分所有者以外の専有部分の占有者をいう。
- 五 専 有 部 分・・・ 区分所有権の目的たる建物の部分をいう。
- 六 共 用 部 分・・・ 専有部分以外の建物の部分、専有部分の属さない建物の附属物をいう。
- 七 共 用 部 分 等・・・ 共用部分及び附属施設をいう。
- 八 敷 地・・・ 建物が所在する土地及び区分所有者が建物及び建物が所在する土地と一体として管理又は私用する庭・通路・その他の土地をいう。
- 九 専 用 使 用 権・・・ 敷地及び共用部分等の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう。
- 十 専 用 使 用 部 分・・・ 専用使用権の対象となっている敷地及び共用部分等の部分をいう。

#### （規約、使用細則等及び総会決議の遵守義務）

第 3 条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持する為、この規約、使用細則等及び総会の決議を誠実に遵守しなければならない。

2 区分所有者は、同居する者に対してこの規約、使用細則等及び総会の決議を遵守させなければならない。

#### （対象物件の範囲）

第 4 条 この規約の対象となる物件の範囲は、別表第1に記載された敷地、建物及び附属施設（以下「対象物件」という。）とする。

#### （規約及び総会決議の効力）

第 5 条 この規約及び総会の決議は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても、その効力を有する。

2 占有者は、対象物件の使用方法につき、区分所有者がこの規約及び総会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

(管理組合)

第 6 条 区分所有者は、区分所有法第3条前段に基づき、第1条に定める目的を達成する為、管理組合を結成し、構成員となる。

2 管理組合の名称は、マ・トール土浦スカイマークレジデンス管理組合（以下「管理組合」という。）と称する。

3 管理組合は、事務所を本マンション内に置く。

4 管理組合の業務、組織等については、第6章に定めるところによる。

## 第 2 章 専有部分及び共用部分等の範囲

(専有部分の範囲)

第 7 条 対象物件のうち、区分所有権の対象となる専有部分は住戸番号を付した住戸とする。

2 前項の専有部分を他から区分する構造物の帰属については、次の通りとする。

一 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。

二 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。

三 扉枠、外気に面する窓ガラス・窓枠、網戸、面格子は、専有部分に含まれないものとする。

3 第1項又は前項の専有部分の専用に供される設備のうち共用部分内にある部分以外のものは、専有部分とする。

(共用部分等の範囲)

第 8 条 対象物件のうち共用部分の範囲は、別表第2に掲げる通りとする。

## 第 3 章 敷地及び共用部分等の共有

(共有)

第 9 条 対象物件のうち敷地及び共用部分等は、区分所有者全員の共有とする。

(共有持分)

第 10 条 各区分所有者の共有持分は、総専有面積に対するその所有する専有部分の床面積の割合によるものとし、その内容は別表第5に掲げる通りとする。

2 前項の床面積の計算は、壁芯計算（界壁の中心線で囲まれた部分の面積を算出する方法をいう。）によるものとする。

(分割請求及び単独処分の禁止)

第 11 条 区分所有者は、敷地又は共用部分等の分割を請求することはできない。

2 区分所有者は、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して譲渡、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

## 第 4 章 用 法

(専有部分の用途)

第 12 条 区分所有者は、その専有部分をその本来の用途たる住宅としてのみ使用し、他の目的に使用してはならない。

(敷地及び共用部分等の用法)

第 13 条 区分所有者は、敷地及び共用部分等をそれぞれの通常の用法に従って使用しなければならない。

(バルコニー等の専用使用权)

第 14 条 区分所有者は、別表第 3 に掲げられた各部分（以下、本条第 23 条第 1 項及び別表第 3 において「バルコニー等」という。）について同表に掲げる通り、専用使用权を有することを承認する。

2 1 階に面する専用庭並びにルーフバルコニーについて専用使用权を有している者は、別に定めるところにより、管理組合に専用使用料を納入しなければならない。

3 第 1 項に定めた専用使用权は、専有部分の処分に従うものとする。

4 区分所有者から専有部分の貸与を受けた者は、その区分所有者が専用使用权を有しているバルコニー等を使用することができる。

(敷地及び共用部分等の第三者の使用)

第 15 条 管理組合は、次に掲げる敷地及び共用部分等の一部を、それぞれ当該各号に掲げる者に使用させることができる。

一 管理事務室、管理用倉庫、機械室その他対象物件の管理の執行上必要な施設 管理事務（マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「適正化法」という。）第 2 条第 6 号の「管理事務」をいう。）を受託し、又は請け負った者。

二 電気室 東京電力株式会社

三 水道・ガス等の共用施設 当該事業者

2 前項に掲げるもののほか、管理組合は、総会の決議を経て、敷地及び共用部分等（駐車場及び専用使用部分を除く。）の一部について、第三者に使用させることができる。

(駐車場、駐輪場及びバイク置場の使用)

第 16 条 管理組合は、管理組合が管理する駐車場、駐輪場及びバイク置場について、特定の区分所有者に駐車場、駐輪場及びバイク置場使用契約により使用させることができる。

2 前項により駐車場、駐輪場及びバイク置場を使用している者は、別に定めるところにより、管理組合に駐車場、駐輪場及びバイク置場使用料を納入しなければならない。

3 区分所有者がその所有する専有部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与したときは、その区分所有者の駐車場、駐輪場及びバイク置場使用契約は効力を失う。

4 前項にかかわらず、譲渡又は貸与の相手方が同居人であるときは、駐車場、駐輪場及びバイク置場を使用することができる。但し、同居人とは区分所有者と生計を共にしている者に限る。

(専有部分の修繕等)

第 17 条 区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え（以下「修繕等」という。）を行おうとするときは、あらかじめ、理事長（第 37 条に定める理事長をいう。以下同じ。）にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。

2 前項の場合において、区分所有者は、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。

3 理事長は、第 1 項の規定による申請について、承認しようとするとき、又は不承認しようとするときは、理事会（第 53 条に定める理事会をいう。以下同じ。）の決議を経なければならない。

4 第 1 項の承認があったときは、区分所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係る共用部分の工事を行うことができる。

5 理事長又はその指定を受けた者は、本条の施工に必要な範囲内において、修繕等の箇所に立ち入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、区分所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

6 区分所有者は、別に定める「専有部分の改修に関する細則」を遵守しなければならない。

(使用細則)

第 18 条 対象物件の使用について、別に使用細則を定めるものとする。

(容認事項)

第 19 条 区分所有者及び占有者は、下記に定める事項を容認し、本規約を定める。

1. 本物件の所在地を表示するため、売主において「マ・ツール土浦スカイマークレジデンス」等の館名板又は標識看板等を設置し、無償にて使用します。尚、当該標識板等の維持管理は、管理組合が行うものとし、又、区分所有者及び占有者は、看板等広告物を設置することはできません。
2. 住戸に接するバルコニー・ポーチ・テラス・トランクルーム・屋外階段・開放廊下は無償にて、専用庭・ルーフバルコニーは有償にて、当該区分所有者及び占有者が専用使用することができますが、建物その他の構築物の築造・設置及び土砂、石等重量物を置くことはできません。但し、空調室外機についてはこの限りではありませんが、足がかりとなる場所には設置せず、建築基準法・消防法等関係諸法規の規定に従い設置することとします。尚、専用使用部分の通常の維持管理は当該専用使用者の責任と負担において行うものとし、将来にわたり引渡時の形状を維持して下さい。
3. バルコニー・ルーフバルコニー・ポーチ・テラス・トランクルーム・専用庭・駐車場・自転車置場・バイク置場等の専用使用部分の専用使用権を専有部分と分離して、いかなる第三者にも譲渡、転貸しないものとし、また、
4. 本物件の区分所有者及び占有者は、他の区分所有者・占有者の日常生活に迷惑を及ぼす恐れのある危険物、汚物、悪臭を発生する物品の搬入、保管をしてはなりません。万一、他の区分所有者より苦情等の申し出があった場合は、自己の責任と負担において遅滞なくこれを処理して頂きます。又、住戸部分を住宅以外の用途で使用してはなりません。
5. 専用部分のパイプスペース（PS）、メーターボックス（MB）内には、共用の配管・配線が通っており、共用配管・配線の維持、保守等の為、第三者が専有部分に立入ることがあります。
6. 本物件敷地内に電柱（東京電力等、電波障害対策用自立柱を含む）・支線が設置される場合があります。
7. 電気・水道・ガス等の導入配管路等、本物件の一部を当該供給事業者が無償で使用し、保守点検時に本物件に立入ることがあります。又、管理員室、その他敷地及び共用部分の管理業務遂行上必要な施設及び備品については、管理業務を受託、又は請負ったものが無償で使用します。
8. 各区分所有者及び占有者は、床材の変更等を行う場合は、本契約時と遮音性能が同等（軽量床衝撃音 LL-45 等級）以上確保できる床材等を使用するものとし、尚、区分所有者及び占有者は、その専有部分の上下及び両隣に位置する住戸内で補修工事等を行う場合の騒音、振動等については、相互に理解するものとし、
9. 買主は、本物件の住環境（周辺建物、騒音、振動、臭気、日影等）並びに近隣関係を充分確認の上本契約を締結し、本契約締結後、買主は当該住環境及び近隣関係について苦情を申し出ず、当該住環境及び近隣関係が変化しても、買主は売主に対して損害賠償その他の異議を申し立てないものとし、
10. 本物件敷地南側には、自動車工場があり、騒音・臭気等が発生する場合があります。
11. 本物件の近隣地及び周辺地の土地所有者が、都市計画法及び建築基準法等関係法規に合致した建物を建築する場合、その建物により本物件周辺の環境、眺望、日照、採光、通風、各種電波受信等に支障が生じても売主、近隣地及び周辺地の土地所有者等に対し、損害賠償請求、その他異議を申し立てないものとし、
12. 本物件竣工後に、建築基準法等の改正が行われ、本物件の土地上に同一規模の建物を再建築することが法的に許容されなくなった場合、買主は売主に対して損害賠償の請求、その他の異議を申し出ないものとし、
13. 買主は町内自治会（下高津一丁目町会）に入会するものとし、その会費（一世帯当月額 300 円平成 17 年 6 月現在）は管理費とは別途に徴収の上、管理組合が一括し町内自治会に

支払うものとしします。

14. 「建物の区分所有等に関する法律」第32条に基づき、規約共用部分を定める規約を売主が公正証書により設定します。
15. 駐車場・自転車置場・バイク置場について
  - ① 本物件の機械駐車場は、1住戸1台は無償とし希望者の中から売主の指定する時期及び方法によりその区画を選定します。但し、2台目は有償とし区分所有者で希望者の中から売主の指定する時期及び方法によりその使用者を選定します。その後、区分所有者で1台目として使用の希望が出た場合は、2ヶ月以内に明け渡すものとしします。又、専用駐車場については、その接する住戸の区分所有者及び占有者が専用使用するものとしします。尚、本物件の機械駐車場は、利用できる車種に制限があります。(後記別表第7参照)
  - ② 本物件の機械駐車場はピット式になっており、降雨量が当該駐車場ピット内の排水処理能力を超える場合はピット内に浸水等する場合があるため、当該駐車場の利用者は機械操作を行い、自己の責任において収容している自動車を一時的に移動する等の措置が必要となる場合があります。
  - ③ 本物件の自転車置場は、各住戸につき1台目は無償とし、入居順に区画を決定します。但し、2台目は有償とし、区分所有者で希望者の中から売主の指定する時期及び方法によりその使用者を選定します。尚、本物件の自転車置場は、利用できる車種に制限がありません。
  - ④ 本物件の来客用駐車場4台分は、来客の方が利用するものとしします。尚、来客用駐車場のうち2台分は洗車スペースを兼ねており、その使用に関しては「洗車スペース使用細則」をご参照ください。
  - ⑤ 本物件のバイク置場は有償とし、区分所有者で希望者の中から、売主の指定する時期及び方法によりその使用者を選定します。尚、本物件のバイク置場は利用できる寸法に制限があります。(後記別表第7参照)
  - ⑥ 本物件の駐車場・自転車置場・バイク置場及びその他敷地内において、事故又はトラブル等が生じた場合は当事者において解決し、売主及び管理組合に対して異議・苦情の申立てをしないものとしします。
  - ⑦ 区分所有者及び占有者又はその訪問客は、物件の周辺道路において自動車・自転車・バイク等の違法な駐停車をしてはなりません。又、空吹かし、警笛等により、他の区分所有者並びに近隣等の方の迷惑となる行為をしてはなりません。
  - ⑧ 本物件の排気ダクト・通気管から、臭気や音が発生する場合や、機械駐車場・エレベーター等の作動時に音・振動が発生する場合があります。
  - ⑨ 専用庭・専用駐車場等に共用の雨水・汚水枡が出ます。
  - ⑩ 区分所有者及び占有者又はその訪問客が、故意又は過失により共有部分並びに諸施設を破損した場合は、その補修費は当該区分所有者及び占有者の負担となります。
16. 本物件の排気ダクト・通気管から、臭気や音が発生する場合や、機械駐車場・エレベーター等の作動時に音・振動が発生する場合があります。
17. 専用庭・専用駐車場等に共用の雨水・汚水枡が出ます。
18. 区分所有者及び占有者又はその訪問客が、故意又は過失により共有部分並びに諸施設を破損した場合は、その補修費は当該区分所有者及び占有者の負担となります。
19. 設計変更等に関する事項
  - ① 売主は本物件引渡日以前に、関係官庁の指導、近隣との相互のプライバシー保護並びに施工上の関係等やむを得ない事由により本物件建物の設計変更工事の必要が生じた場合、任意に変更できるものとしします。
  - ② 本物件建物の竣工後における共用部分の変更を伴う工事については、「建物の区分所有等に関する法律」の規定に従い、処理するものとしします。
  - ③ 区分所有者及び占有者は、建物専有部分の基本構造や、その外観を変更することはできません。但し、規約で別段の定めのあるものを除きます。

20. 買主は、管理費・修繕積立金・修繕積立基金（後記別表第4参照）及び、各専用使用料（後記別表第3-2参照）を負担するものとし、その負担始期は、鍵の引渡日とします。但し、引渡月は日割計算とし、引渡日以降の分を買主は負担するものとし、
21. 未販売・未引渡しの住戸について  
売主は本物件引渡日以降に、未販売又は未引渡しの住戸があった場合は、以下各事項の通り取扱うものとし、買主はこれを承諾していただきます。
- ① 売主が販売業務を行う為、販売広告看板を売主が任意に定める本建物壁面等又は敷地内の共用部分に無償で設置すること及び本建物内にモデルルームを設営し関係者が本建物内で営業行為を行なうことを承諾していただきます。
  - ② 管理組合の決算時に引渡済住戸の管理費収入合計金額が支払経費を下回る場合は、売主はその不足額についてのみ負担するものとし、但し、未引渡住戸の管理費の合計金額を超えない範囲とします。
  - ③ 未引渡住戸の修繕積立金及び修繕積立基金については、売主は負担しないこととします。
  - ④ 売主は、未販売の住戸を第三者に賃貸する場合がありますものとし、
22. 買主は、本契約締結時及びそれ以降、売主に支払う売買代金の内、銀行振込みにより支払う売買代金、並びに本契約に基づき売主が代理受領する住宅金融公庫等からの借入金につき、売主が領収証の発行を省略することを承諾するものとし、
23. マンションは共同生活のため、区分所有者全員で「マ・トール土浦スカイマークレジデンス管理組合」を結成し、本物件の敷地及び建物共用部分の維持・管理についての運営を行うものとし、又、管理規約、使用細則、ペットの飼育に関する細則等の規則を理解し、遵守していただきます。尚、管理業務については日本ハウズイング株式会社に委託することと致します。
24. ピアノ等の重畳物、及び楽器等の搬入、利用方法については、管理規約、使用細則を厳守するものとし、尚、住居内の仕上げは遮音、及び床の重畳物仕様でないため、利用に際して管理組合等より遮音処理対応等の要請があれば買主の責任と負担において対応するものとし、又、遮音処理等工事を売主の指定する施工会社以外で実施したときは、アフターサービスの対象外となります。
25. 入居後のゴミ処理については、本物件敷地内のゴミ置場を使用するものとし、収集日以外はゴミ置場を使用してはなりません。
26. 本物件のスカイガーデン、スカイテラス、ルーフバルコニーを除く屋根については、保守点検の場合を除き立ち入りできません。
27. シアタールーム、スカイラウンジ、スカイガーデン、スカイテラス、トランクルームスペースの使用に関しましては使用細則をご参照ください。
28. トランクルームスペースにおける各住戸のトランクルーム位置は別表第6のトランクルームスペース番号表をご参照ください。
29. 本物件建物を建設するにあたり、売主と近隣居住者及び関係官庁との間の取り決め事項及び契約については、全て管理組合が承継いたします。
30. 売主は本物件建物の影響により近隣居住者に電波障害が発生する場合、本物件建物屋上等又は本物件敷地外に共聴アンテナ等を設置し、当該近隣居住者の保安器まで電波障害除去の施設を敷設するとともに、当該近隣居住者はこれを無償使用するものとし、又、売主が当該施設の敷設に伴い関係先と締結した全ての契約を管理組合が承継することとし、当該施設の保守点検等の維持管理、又は設備の交換等は管理組合の費用負担で行って頂き、本物件建物竣工後、別途近隣居住者に電波障害が発生した場合は、管理組合の費用負担により対策を講ずるものとし、  
尚、当該施設の維持管理の為、関係者等の第三者が本物件内に立入る場合があります。
31. 本物件には衛星放送受信のための設備としてBS、CS110°アンテナが設置されておりますが、同放送を受信するには別途チューナーが必要であり、個別に放送業者と受信契

約が必要となります。尚、別途受信料をお支払い頂くこととなります。

32. 本物件に導入される土浦ケーブルテレビ株式会社（以下「CATV 会社」という）の有線放送サービス及びインターネット接続サービスを利用するにあたり、買主は下記の取り決め事項を承諾していただきます。
- ① 本物件の管理組合は、CATV 会社と売主との間で締結した覚書（J：COM IN THE ROOM プラン C）、及びインターネットサービス（J：COM NET 光）に関する覚書における売主の地位を継承すること。
  - ② 買主は、一括契約月額利用料として1住戸あたり月額2,520円（消費税120円含む）を負担すること。又、当該月額基本利用料は管理費とは別に管理組合により徴収し一括してCATV 会社に支払うこと。
  - ③ 買主は、CATV 会社より貸し出されるインターネット接続サービス用のモデム等備品について責任をもって管理するものとし、破損・紛失した場合、買主は当該モデム等の代金相当額をCATV 会社に支払うこと。
  - ④ 多チャンネルサービス、ケーブル電話等の利用を希望される場合は買主とCATV 会社にて別途契約が必要となること。
  - ⑤ NHK受信料は別途となること。
33. 本建物内に設置される飲料水等の自動販売機は、売主の指定する第三者が設置するものとし、自動販売機の補充及びメンテナンス等の為、関係者等第三者が本物件内に立ち入ることを承諾するものとし、尚、利用契約については本物件引渡以後発足される管理組合に引き継ぐものとし、但し、上記自動販売機にかかる電気代は管理組合の費用にてご負担いただきます。

#### （専有部分の貸与）

第20条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、この規約及び使用細則等に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。

- 2 前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約にこの規約及び使用細則等に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこの規約及び使用細則等に定める事項を遵守する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。

## 第5章 管 理

### 第1節 総 則

#### （区分所有者の責務）

第21条 区分所有者は、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。

#### （専有部分の管理）

第22条 専有部分については、当該専有部分を所有する区分所有者が自己の責任と負担において管理する。

#### （敷地及び共用部分等の管理）

第23条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。但し、バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。

- 2 専有部分である設備のうち、共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。

(窓ガラス等の改修)

第 24 条 共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、管理組合がその責任と負担において、計画修繕としてこれを実施するものとする。

2 管理組合は、前項の工事を速やかに実施できない場合には、当該工事を各区分所有者の責任と負担において実施することについて、細則を定めるものとする。

(必要箇所への立入り)

第 25 条 前3条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の区分所有者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。

2 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

3 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。

4 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。又、立入箇所には損害が生じた場合には、その損害を賠償しなければならない。

(損害保険)

第 26 条 区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が火災保険その他の損害保険の契約を締結することを承認する。

2 理事長は、前項の契約に基づく保険金額の請求及び受領について区分所有者を代理する。

## 第 2 節 費用の負担

(管理費等)

第 27 条 区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用(以下「管理費等」という。)を管理組合に納入しなければならない。

- 一 管理費
- 二 修繕積立金
- 三 インターネット基本料
- 四 町会費

2 管理費等の額については、各区分所有者の共有持分に応じて別表第4の金額を負担する。但し、インターネット基本料、町会費については別表第5の共用持分割合に関わらず、各住戸同一の金額を負担する。

3 区分所有者が管理費等を滞納した場合、管理組合は区分所有者の承諾を得て、占有者に管理費等の支払の請求ができる。この場合において、管理組合が区分所有者にその承諾を求めたときは、区分所有者はそれに応じなければならない。

(承継人に対する債権の行使)

第 28 条 管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人にたいしても行使することができる。

(管理費)

第 29 条 管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

- 一 管理員人件費
- 二 公租公課
- 三 共用施設の保守維持費及び運転費
- 四 備品費、通信費その他の事務費
- 五 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料
- 六 経常的な補修費
- 七 清掃費、消毒費及びごみ処理費
- 八 委託業務費
- 九 専門的知識を有する者の活用に要する費用

- 十 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成に要する費用
- 十一 管理組合の運営に要する費用
- 十二 その他敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用

(修繕積立金)

第 30 条 管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充てる場合に限って取り崩すことができる。

- 一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
  - 二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
  - 三 敷地及び共用部分等の変更
  - 四 長期修繕計画業務の調査・診断及び建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査
  - 五 その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理
- 2 前項に係らず、区分所有法第62条第1項の建替え決議（以下「建替え決議」という。）又は建替えに関する区分所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替えの円滑化等に関する法律（以下本項において「円滑化法」という。）第9条のマンション建替組合（以下「建替組合」という。）の設立の許可又は円滑化法第45条のマンション建替事業の認可までの間において、建物の建替えに係る計画又は設計等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時に建替え不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。
- 3 管理組合は、第1項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。
- 4 修繕積立金については、管理費とは区分して経理しなければならない。

(使用料)

第 31 条 駐車場使用料その他の敷地及び共用部分等に係る使用料（以下「使用料」という。）は第29条に定める費用に充てる他、修繕積立金として積み立てる。

- 2 前項の定めに係らず、使用料の取扱いについて、総会の決議をもって別の定めをすることができる。

## 第 6 章 管理組合

### 第 1 節 組合員

(組合員の資格)

第 32 条 管理組合の組合員たる資格は、区分所有者となったときに取得し、区分所有者でなくなったときに喪失する。

(届出義務)

第 33 条 新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面により管理組合に届け出なければならない。

### 第 2 節 管理組合の義務

(業務)

第 34 条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- 一 管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下本条及び第50条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理
- 二 組合管理部分の修繕

- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務
- 四 長期修繕計画業務の調査・診断及び建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査に関する業務
- 五 宅地建物取引業者からの交付を受けた設計図書管理
- 六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- 七 共用部分等に係る火災保険その他の損害保険に関する業務
- 八 区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為
- 九 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- 十 管理費等及び使用料の収納、保管、運用、支払い等に関する業務
- 十一 官公署、町内会等との渉外業務
- 十二 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 十三 防災に関する業務
- 十四 広報及び連絡業務
- 十五 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成
- 十六 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- 十七 その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務

（業務の委託等）

第 35 条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、マンション管理業者（適正化法第 2 条 第八号の「マンション管理業者」という。）等第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。

（専門的知識を有する者の活用）

第 36 条 管理組合は、マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者に対し、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりすることができる。

### 第 3 節 役 員

（役 員）

第 37 条 管理組合に次の役員を置く。

- 一 理 事 長 1 名
- 二 副 理 事 長 1 名
- 三 会 計 担 当 1 名
- 四 書 記 担 当 1 名
- 五 理 事 5 名

（理事長、副理事長、会計担当理事、書記担当理事を含む。以下同じ）

- 六 監 事 1 名

- 2 理事及び監事は、本マンションの組合員、組合員の配偶者及び一親等内の親族の中から総会で選任する。
- 3 前項に係らず、組合員が法人である場合は、その法人の代表者が指定する使用人をもって総会で選任することができる。
- 4 理事長、副理事長、会計担当理事及び書記担当理事は、理事の互選により選任する。

（役員任期）

- 第 38 条 役員任期は、その就任後 2 回目の会計年度に関する通常総会の終結時に満了する。ただし、再任をさまたげない。
- 2 任期の途中において、理事に欠員が生じた場合には、総会による欠員理事の補充をせず、他の理事が職務を兼ねることができる。
  - 3 補欠の役員任期は、前任者の残任期間とする。
  - 4 任期の満了又は辞任によって退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間引き続きそ

の職務を行う。

- 5 役員が、前条第2項及び第3項に掲げる者に該当しなくなった場合には、その役員は、その地位を失う。

(役員)の誠実義務等)

- 第39条 役員は、法令、規約及び使用細則等並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。
- 2 役員は、総会の決議に基づき役員としての活動に応じる必要経費の支払と報酬を受けることができる。

(理事長)

- 第40条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次に各号に掲げる業務を遂行する。
- 一 規約、使用細則等又は総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項
  - 二 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること
- 2 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。
  - 3 理事長は、管理者として、理事会の決議に基づき、その職務に関し、組合員のために訴訟その他の裁判手続をとることができる。
  - 4 理事長は、前項により裁判手続をとったときは、遅滞なく各組合員にその旨を通知しなければならない。この場合には、第45条第2項から第4項までの規定を準用する。
  - 5 理事長は、通常総会において組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。
  - 6 理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。

(副理事長)

- 第41条 副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故があるときは、その職務を代理し、理事長が欠けたときはその職務を行う。

(理事)

- 第42条 理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する。
- 2 会計担当理事は、管理費等及び使用料その他管理組合が取扱うべき金銭の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。
  - 3 書記担当理事は、理事会、総会等の会議の議事内容についての書記業務を行う。

(監事)

- 第43条 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。
- 2 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。
  - 3 監事は、理事会に出席して意見を述べるることができる。

## 第4節 総会

(総会)

- 第44条 管理組合の総会は、総組合員で組織する。
- 2 総会は、通常総会及び臨時総会とし、区分所有法第34条に定める集会とする。
  - 3 理事長は、通常総会を毎年1回新会計年度開始以後3ヶ月以内に招集しなければならない。
  - 4 理事長は、必要と認める場合には、理事会の決議を経て、いつでも臨時総会を招集することができる。
  - 5 総会の議長は、理事長が務める。

(招集手続)

- 第 45 条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く 2 週間前（会議の目的が建替え決議であるときは 2 ヶ月前）に、会議の日時、場所及び目的を示して、各組合員に通知を発しなければならない。
- 2 前項の通知は、専有部分が数人の共有の属するときは、第 48 条第 3 項の規定により定められた議決権を行使すべき者にすれば足りる。
  - 3 第 1 項の通知は、組合員が理事長に対して通知を受けるべき場所を通知した時はその場所に、これを通知しなかったときは組合員の専有部分が所在する場所に発するものとする。
  - 4 第 1 項の通知は、建物内に住所を有する組合員又は前項の通知を受けるべき場所を通知しない組合員に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することができる。この場合には、同項の通知は、その掲示をしたときに到達したものとみなす。
  - 5 第 1 項の通知をする場合において、会議の目的が第 49 条第 3 項第一号、第二号若しくは第五号に掲げる事項の決議又は建替え決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。
  - 6 会議の目的が建替え決議であるときは、前項に定める議案の要領のほか次の事項を通知しなければならない。
    - 一 建替えを必要とする理由
    - 二 建物の建替えをしないとした場合における当該建物の効用の維持及び回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額及びその内訳
    - 三 建物の修繕に関する計画がさだめられているときは、当該計画内容
    - 四 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額
  - 7 建替え決議を目的とする総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の 1 ヶ月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について組合員に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。
  - 8 第 47 条第 2 項の場合には、第 1 項の通知を発した後遅滞なく、その通知内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。
  - 9 第 1 項（会議の目的が建替え決議であるときを除く。）に係らず、緊急を要する場合には、理事長は、理事会の承認を得て、5 日間を下らない範囲において、第 1 項の期間を短縮することができる。
  - 10 総会は、組合員全員の同意があるときは、招集の手続を経ないで開くことができる。

(組合員の総会招集権)

- 第 46 条 組合員が、組合員総数の 5 分の 1 以上及び議決権総数の 5 分の 1 以上に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合には、理事長は 2 週間以内にその請求のあった日から 4 週間以内の日（会議の目的が建替え決議であるときは、2 ヶ月と 2 週間以内の日）を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。
- 2 理事長が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした組合員は、臨時総会を招集することができる。
  - 3 前項の場合、総会を招集する者は、招集の通知を発した後、遅延なく総会の日時、場所及び目的を建物内の掲示板に掲示しなければならない。
  - 4 第 1 項、第 2 項により招集された臨時総会においては、第 44 条第 5 項に係らず、議長は総会に出席した組合員（書面又は代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任する。

(出席資格及び占有者の意見陳述権)

- 第 47 条 組合員のほか、理事会が必要と認めたる者は、総会に出席することができる。
- 2 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的につき利害関係を有する場合には、総会に出席して意見を述べることができる。この場合において、総会に出席して意見を述べようとする者は、あらかじめ理事長にその旨を通知しなければならない。

(議決権)

- 第 48 条 組合員の議決権の割合は、別表第 5 に掲げるとおりとする。

- 2 住戸1戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これら共有者をあわせて一の組合員とみなす。
- 3 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに理事長に届け出なければならない。
- 4 組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。
- 5 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、その組合員と同居する者若しくはその組合員の住戸を借り受けた者、又は他の組合員若しくはその組合員と同居する者又は組合員が法人の場合においては、その役員若しくは従業員でなければならない。
- 6 代理人は、代理権を証する書面（委任状）を総会開会までに理事長に提出しなければならない。

（総会の会議及び議事）

- 第49条 総会の会議は、前条第1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。
- 2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。
  - 3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項に係らず、組合員総数の4分の3以上及び議決権数の4分の3以上で決する。
    - 一 規約の制定、変更又は廃止
    - 二 敷地及び共用部分等の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く）
    - 三 管理組合法人設立の同意
    - 四 区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提訴
    - 五 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
    - 六 その他、総会において本項の方法により決議することとした事項
  - 4 建替え決議は、第2項に係らず、組合員総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。
  - 5 前4項の場合において、書面又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。
  - 6 第3項第一号において、規約の制定、変更又は廃止が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
  - 7 第3項第二号において、敷地及び共用部分等の変更が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
  - 8 第3項第四号に掲げる事項の決議を行うには、あらかじめ当該組合員又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。
  - 9 総会において、第45条第1項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。

（議決事項）

- 第50条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。
- 一 収支決算及び事業報告
  - 二 収支予算及び事業計画
  - 三 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
  - 四 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
  - 五 長期修繕計画の作成又は変更
  - 六 長期修繕計画業務の調査・診断及び建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査の実施
  - 七 第30条第1項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し
  - 八 第30条第2項に定める建物の建替えに係る計画又は設計等の経費のための修繕積立

金の取崩し

- 九 修繕積立金の保管及び運用方法
- 十 第23条第2項に定める管理の実施
- 十一 区分所有者法第57条第2項及び前条第3項第四号の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任
- 十二 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 十三 区分所有者法第62条第1項の場合の訴え
- 十四 役員を選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
- 十五 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- 十六 その他管理組合の業務に関する重要事項

(議事録の作成・保管)

- 第51条 総会の議事については、議長は、議事録を作成しなければならない。
- 2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した組合員がこれに署名押印しなければならない。
  - 3 理事長は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、議事録の閲覧をさせなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
  - 4 理事長は、所定の掲示場所に議事録の保管場所を掲示しなければならない。

(書面による合意)

- 第52条 規約により総会において決議すべき場合において、組合員全員の承諾があるときは、書面による決議をすることができる。
- 2 規約により総会において決議すべきものとされた事項については、組合員全員の書面による合意があったときは、書面による決議があったものとみなす。
  - 3 規約により総会において決議すべきものとされた事項についての書面による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。
  - 4 前条第3項及び第4項の規定は、書面による決議に係る書面について準用する。
  - 5 総会に関する規定は、書面による決議について準用する。

## 第5節 理事会

(理事会)

- 第53条 理事会は、理事をもって構成する。
- 2 理事会の議長は、理事長が務める。

(招集)

- 第54条 理事会は、理事長が招集する。
- 2 理事2名以上が理事会の招集を請求した場合には、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。
  - 3 理事会の招集手続については、第45条(建替え決議を会議の目的とする第1項、第5項から第8項を除く。)を準用する。但し、理事会において別段の定めをすることができる。

(理事会の会議及び議事)

- 第55条 理事会の会議は、半数以上の理事が出席しなければ開くことができず、その議事は出席議事の過半数で決する。
- 2 議事録については、第51条第2項中「総会に出席した組合員」とあるのは「理事会に出席した理事」と読み替えるものとする。

(議決事項)

- 第56条 理事会は、この規約に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。
- 一 収支予算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案

- 二 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
- 四 その他の総会提出議案
- 五 第17条に定める承認又は不承認
- 六 第69条に定める勧告又は指示等
- 七 総会から付託された事項

(専門委員会の設置)

第57条 理事会は、その責任と権限の範囲において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討させることができる。

- 2 専門委員会は、調査又は検討した結果を理事会に具申する。

## 第7章 会 計

(会計年度)

第58条 管理組合の会計年度は、毎年 月 日から翌年 月 日までとする。

(管理組合の収入及び支出)

第59条 管理組合の会計における収入は、第27条に定める管理費等及び第31条に定める使用料によるものとし、その支出は第29条から第31条に定めるところにより諸経費に充当する。

(収支予算の作成及び変更)

第60条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を通常総会に提出し、その承認を得なければならない。

- 2 収支予算を変更しようとするときは、理事長は、その案を臨時総会に提出し、その承認を得なければならない。

- 3 会計年度の初日から、その直後の到来する通常総会の日までの経常的支出については、前年度の収支予算を基準に理事会で審議し暫定的に執行し、通常総会の承認を得る。

(会計報告)

第61条 理事長は、毎会計年度の収支決算案を監事の会計監査を経て、通常総会の報告し、その承認を得なければならない。

(管理費等の徴収)

第62条 管理組合は、第27条に定める管理費等及び第31条に定める使用料について、組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法により第64条に定める口座に受け入れることとし、当月分は当月の6日に一括して徴収する。但し、臨時に要する費用として特別に徴収する場合には別に定めるところによる。

- 2 管理組合が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合には、管理組合は、その未払金額について、年利14%の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸経費を加算して、その組合員に対して請求することができる。

- 3 理事長は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、理事会の決議により、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を進行することができる。

- 4 第2項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用に相当する収納金は、第29条に定める費用に充当する。

- 5 組合員は、納付した管理費等及び使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。

(管理費等の過不足)

第63条 収支決算の結果、管理費に余剰を生じた場合には、その余剰は翌年度における繰越金及び修繕積立金に充てる。

- 2 管理費等に不足を生じた場合にあっては、管理組合は総会の決議を経て組合員に対して第

27条第2項に定める管理費等の負担割合により、その都度必要な金額の負担を求めることができる。

(預金口座の開設)

第64条 管理組合は、会計業務を遂行するため、管理組合の預金口座を開設するものとする。

(借入れ)

第65条 管理組合は、第30条1項に定める業務を行うため必要な範囲内において、借入れをすることができる。

(帳票類の作成・保管)

第66条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

(消滅時の財産の清算)

第67条 管理組合が消滅する場合、その残余財産については、第10条に定める各区分所有者の共用部分の共有持分割合に応じて各区分所有者に帰属するものとする。

## 第8章 雑 則

(義務違反者に対する措置)

第68条 区分所有者又は占有者が建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をした場合又はその行為をするおそれがある場合には、区分所有法第57条から第60条までの規定に基づき必要な措置をとることができる。

(理事長の勧告及び指示等)

第69条 区分所有者若しくはその同居人又は専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人（以下「区分所有者等」という。）が、法令、規約又は使用細則等に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、その是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。

- 2 区分所有者は、その同居人又はその所有する専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人が前項の行為を行った場合には、その是正等のため必要な措置を講じなければならない。
- 3 区分所有者等が、この規約若しくは使用細則等に違反したとき、又は区分所有者等若しくは区分所有者等以外の第三者が敷地及び共用部分等において不法行為を行ったときは、理事長は、理事会を経て、次の措置を講ずることができる。
  - 一 行為の差止め、排除又は原状回復のための必要な措置の請求に関し、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置をとること。
  - 二 敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金又は不当利益による返還金の請求又は受領に関し、区分所有者のために、訴訟において原告又は被告になること、その他法的措置をとること。
- 4 前項の訴えを提起する場合、理事長は、請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用及び差止め等の諸費用を請求することができる。
- 5 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の諸費用に相当する収納金は、第29条に定める費用に充当する。
- 6 理事長は、第3項の規定に基づき、区分所有者のために、原告又は被告となったときは、遅延なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合には、第45条第2項から第4項の規定を準用する。

(暴力団、不良入居者の排除責任)

第 70 条 区分所有者等は、共同生活環境が侵害されるおそれがある場合又は暴力団若しくはその構成員にその専有部分を譲渡又は貸与してはならないとともに自ら暴力団の構成員となり、又はその専有部分を暴力団事務所として使用し、若しくは次の各号に列記する行為をしてはならない。

- 一 本マンションへの暴力団の組織、名称、活動等に関する看板、名札、写真、絵画、提灯、代紋、その他これに類する物件の提示又は搬入
  - 二 本マンション内に暴力団構成員、同準構成員等を居住させ、又はこれらの者を反復継続して出入りさせる行為
  - 三 本マンション内又は本マンションに近隣する場所において、暴行、傷害、脅迫、恐喝、器物破損、逮捕監禁、凶器準備集合、賭博、売春、ノミ行為、覚醒剤、拳銃、火薬類等に関する犯罪の実行、又は賃借人と関係ある者のこれらの犯罪の実行
  - 四 本マンション内又は本マンションに近隣する場所において、粗野又は乱暴な言動をして、他の居住者、管理者、出入り者等に迷惑、不安感、不快感等を与える行為
- 2 区分所有者等は、その専有部分を第三者に貸与する場合、借受人が暴力団若しくはその構成員であることが判明したとき又は前項各号のいずれかに該当する行為をしたときは、何等催告を要せず当該賃貸借契約は当然解除となり、借受人は本マンションを明け渡さなければならない旨を明記した賃貸借契約書を取り交わさなければならない。
- 3 区分所有者等は借受人が第 1 項又は第 2 項の規定に違反したときは、当該区分所有者等はこの排除と被害に対する賠償の責に任じなければならない。
- 4 区分所有者等が第 1 項又は第 2 項の規定に違反したときは、総会の決議に基づき、当該区分所有者等に対してその専有部分の全面的使用禁止を請求することができる。
- 5 前項の決議は、組合員総数の 4 分の 3 以上及び総議決権総数の 4 分の 3 以上で決する。
- 6 第 4 項に基づき、訴えを提起する場合、理事長は、相手方に対し、違約金としての弁護士費用その他訴訟に伴う一切の費用を請求することができる。
- 7 前項に基づき請求した弁護士費用等の費用に相当する収納金は、第 29 条に定める費用に充当する。

(合意管轄裁判所)

- 第 71 条 この規約に関する管理組合と組合員間の裁判手続については、本マンション所在地を管轄する地方(簡易)裁判所をもって、管轄裁判所とする。
- 2 第 50 条第十一号に関する訴訟についても前項と同様とする。

(官公庁及び近隣住民との協定の遵守)

- 第 72 条 区分所有者等は、管理組合が官公庁又は近隣住民と締結した協定については、これを誠実に遵守しなければならない。

(細 則)

- 第 73 条 総会及び理事会の運営、会計処理、管理組合への届出事項については、別に細則を定めることができる。

(規約外事項)

- 第 74 条 規約及び使用細則等に定めのない事項については、区分所有法その他の法令の定めるところによる。
- 2 規約、使用細則等又は法令のいずれかにも定めのない事項については、総会の決議により定める。

(規約原本)

- 第 75 条 この規約を証するため、区分所有者全員が署名押印した規約 1 通作成し、これを規約原本とする。ただし、区分所有者全員が各々に署名押印した承認書を会合綴した規約をもって、規約原本に代えることができる。
- 2 規約原本は理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、規約原本の閲覧をさせなければならない。

- 3 規約が規約原本の内容から総会決議により変更されているときは、理事長は、1通の書面に、現に有効な規約の内容と、その内容が規約原本及び規約変更を決議した総会の議事録の内容と相違ないことを記載し、署名押印した上で、この書面を保管する。
- 4 区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、理事長は、規約原本、規約変更を決議した総会の議事録及び現に有効な規約の内容を記載した書面（以下「規約原本等」という。）の閲覧をさせなければならない。
- 5 第2項及び前項の場合において、理事長は、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
- 6 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本等の保管場所を掲示しなければならない。

（防災委員会）

第76条 管理組合は、防災委員会を結成し、消防法所定の防火管理者を選出する。

附 則

（規約の発効）

第1条 規約は、建物竣工後、最初に住戸引渡しのあった時から効力を生じる。

（管理組合の設立）

第2条 管理組合は、この規約の発効の日に成立したものとする。

（初代役員）

第3条 第35条に係らず、理事5名、監事1名とし、理事長、副理事長、会計担当理事、書記担当理事及び監事は設立総会時において選任するものとする。

（経過措置）

第4条 管理組合の役員が選任されるまでの間、管理受託会社が管理組合理事長の代理として区分所有者と駐車場、駐輪場及びバイク置場使用契約を締結するものとする。又、各仕様細則等に定める届出書及び申込書を受け付けるものとする。

（備品等の購入及び預金口座の開設）

第5条 管理組合は役員が選任される以前に、管理受託会社が維持管理上必要な最小限の備品等（電話加入権、理事長印、書庫、椅子等を含む）の購入及び管理組合の預金口座の開設をすること。

（管理組合設立時の損害保険契約）

第6条 区分所有者は、第26条第1項の規定に係らず、管理受託会社が管理組合理事長代行として、管理組合設立時における同条の損害保険の締結をすることを承認するものとする。  
2 区分所有者は、管理組合設立初年度に管理組合を代理して管理受託会社が火災保険等を付保することを承認するものとする。

## 別表第1

## 対象物件の表示

物件名		マ・トール土浦スカイマークレジデンス
所在地番		茨城県土浦市下高津1丁目77番11
敷地	住居表示	茨城県土浦市下高津1丁目以下未定
	面積	(現況実測面積) 3,026.95㎡ (登記簿面積) 3,026㎡ * 登記簿面積につきましては地目変更後小数点第2位まで表示されます。
	権利関係	所有権(敷地利用権)：区分所有者全員の共有に属するものとし、共有持分については別表第5に記載されたタイプに該当する持分とする。
建物	構造等	鉄筋コンクリート造 地上12階建
	種類	共同住宅 1棟
	建築面積	1,150.14㎡
	延床面積	9,408.06㎡
	総戸数	住戸 100戸 (他に管理員室1戸、シアタールーム1戸、スカイラウンジ1戸、トランクルームスペース1戸)

## 別表第2

## 共用部分等の範囲

## (1) 建物部分

- ① 建物の基礎、外壁、界壁、床スラブ、柱、梁、屋根その他専有部分に属さない構造部分
- ② 屋外階段、開放廊下、庇、テラス、バルコニー、ルーフバルコニー、ポーチ、トランクルーム、風除室、エントランスホール、シアタールーム、スカイラウンジ、スカイガーデン、スカイテラス、トランクルームスペース、電気室、管理倉庫、メーターボックス、窓枠、窓ガラス、玄関扉(錠及び内部塗装部分は除く)、その他専有部分に属さない建物部分

## (2) 付属施設・設備

エレベーター設備、給排水設備、電話設備、テレビ共同視聴設備、電気設備、共用灯、防火・防災設備及びこれらに付帯する各種配管・配線等の設備、避雷針設備、避難設備、メールコーナー、宅配ロッカー、引込開閉盤、連結送水管、オートロック設備、管理諸設備等その他専有部分に属さない建物の付属施設

## (3) 規約共用部分

ゴミ置場、管理員室

## (4) その他共用部分

駐車場、バイク置場、自転車置場、専用庭、フェンス、ブロック塀、外灯、キュービクル、緑地、植込、通路、車路等建物に直接付属しない施設・設備

## 別表第3

## 別表第3-1

## バルコニー等の専用使用

専用使用部分	使用料(月額)	専用使用をし得る者	使用料の帰属先
バルコニー・テラス・ポーチ	無償	付設住戸部分区分所有者 及び占有者	—
窓枠・窓ガラス・玄関扉・扉 枠(付属含む)	無償	同上	—
面格子・網戸	無償	同上	—
宅配ロッカー・メールボック ス・トランクルーム	無償	同上	—
ルーフバルコニー	有償	同上	管理組合
専用庭(専用駐車場付)	有償	同上	同上
機械駐車場(96台)	無償 (2台目以降有償)	同上	同上
バイク置場(20台)	有償	同上	同上
自転車置場(170台)	無償 (2台目以降有償)	同上	同上

## 専用使用料一覧

専用使用部分	使用料(月額)	専用使用をし得る者	使用料の帰属先
ルーフバルコニー	1,200円	601号室	管理組合
	2,000円	701号室	
	600円	801号室	
専用庭(専用駐車場付)	700円	101号室	同 上
	800円	102号室	
	900円	103号室	
	900円	104号室	
	3,200円	105号室	
機械駐車場(96台)	2台目以降 1,000円/1台	該当する区分所有者 及び占有者	同 上
バイク置場(20台)	500円	同 上	同 上
自転車置場(170台)	2台目以降 200円/1台	同 上	同 上

## 別表第4

## タイプ別管理費、修繕積立金、修繕積立基金一覧表

単位：円

タイプ	戸数	管理費 (月額)	修繕積立金 (月額)	インターネット 基本料 (月額)	町会費 (月額)	合計 (月額)	修繕積立基金 (引渡時一括)
A	4	13,000	5,810	2,520	300	21,630	260,000
B	4	11,100	4,980	2,520	300	18,900	222,000
C	5	11,200	5,020	2,520	300	19,040	224,000
D	21	10,300	4,620	2,520	300	17,740	206,000
E	22	11,100	4,960	2,520	300	18,880	222,000
E1g	1	11,100	4,960	2,520	300	18,880	222,000
E2g	1	11,100	4,960	2,520	300	18,880	222,000
F	11	11,900	5,330	2,520	300	20,050	238,000
Fg	1	11,900	5,330	2,520	300	20,050	238,000
G	11	11,700	5,240	2,520	300	19,760	234,000
Gg	1	11,700	5,240	2,520	300	19,760	234,000
H	11	14,900	6,650	2,520	300	24,370	298,000
Hg	1	14,900	6,650	2,520	300	24,370	298,000
I	1	16,000	7,170	2,520	300	25,990	320,000
J	1	16,300	7,290	2,520	300	26,410	326,000
K	1	13,500	6,050	2,520	300	22,370	270,000
K2	3	13,500	6,050	2,520	300	22,370	270,000

## 別表第5

## タイプ別専有面積、共有持分割合及び議決権

タイプ	専有面積 (㎡)	戸数	共有持分	議決権総数
A	85.45	4	8,545	4
B	73.17	4	7,317	4
C	73.81	5	7,381	5
D	67.87	21	6,787	21
E	72.99	22	7,299	22
E1g	72.99	1	7,299	1
E2g	72.99	1	7,299	1
F	78.42	11	7,842	11
Fg	78.42	1	7,842	1
G	77.07	11	7,707	11
Gg	77.07	1	7,707	1
H	97.85	11	9,785	11
Hg	97.85	1	9,785	1
I	105.48	1	10,548	1
J	107.15	1	10,715	1
K	89.02	1	8,902	1
K2	89.02	3	8,902	3
		100	共有持分総合計 778,935	100

## 別表第6

## トランクルームスペース番号表

トランクルーム番号	部屋番号	トランクルーム番号	部屋番号
1	101号室	26	606号室
2	102号室	27	702号室
3	201号室	28	703号室
4	204号室	29	704号室
5	205号室	30	705号室
6	206号室	31	802号室
7	207号室	32	803号室
8	301号室	33	804号室
9	304号室	34	805号室
10	305号室	35	902号室
11	306号室	36	903号室
12	307号室	37	904号室
13	401号室	38	905号室
14	404号室	39	1002号室
15	405号室	40	1003号室
16	406号室	41	1004号室
17	407号室	42	1005号室
18	501号室	43	1102号室
19	504号室	44	1103号室
20	505号室	45	1104号室
21	506号室	46	1105号室
22	507号室	47	1201号室
23	603号室	48	1202号室
24	604号室	49	1203号室
25	605号室		

別表第7

収 納 寸 法 一 覧 表

【機械駐車場収容可能表】

ピット2段地上4段機械駐車場

台	全長(mm)	全幅(mm)	全高(mm)	重量(kg)
69	5,050	1,850	2,100	2,000

ピット2段地上1段機械駐車場

台	全長(mm)	全幅(mm)	全高(mm)	重量(kg)
27	5,050	1,850	2,100	2,000

【バイク置場収容可能表】

バイク置場

台	全長(mm)	全幅(mm)
20	1,800	650



マ・トール土浦スカイマークレジデンス  
使用細則

## マ・トール土浦スカイマークレジデンス 使用細則

マ・トール土浦スカイマークレジデンス管理組合（以下「管理組合」という。）は、居住者の共同の利益を守り、快適な共同生活を維持するため、マ・トール土浦スカイマークレジデンス管理組合管理規約（以下「管理規約」という。）第18条に基づき、次のとおりマ・トール土浦スカイマークレジデンス使用細則（以下「本使用細則」という。）を定める。

（理事長の事前承諾を要する事項）

第 1 条 居住者は、次の行為をするときは、事前に理事長に届け出て、その承諾を得なければならない。

- ① 他の居住者に迷惑を及ぼすおそれのある専有部分の営繕工事
- ② 電気、ガス、給排水設備の新設、増設及び変更
- ③ ピアノ等の重量物の搬出入、据付、移転
- ④ ペットの飼育

（ごみ処理）

第 2 条 居住者は、ごみの処理について次の事項を遵守しなければならない。

- ① 各専有部分からの可燃物（紙屑、台所の生ごみ等）は、各居住者自身で所定の袋に入れ、直接ごみ置場へ持参し、指定の場所に置くこと
- ② 各専有部分からの不燃物（プラスチックごみ、ビン、陶磁器類等）は、各居住者自身で所定の袋に入れ、直接ごみ置場へ持参し、指定の場所に置くこと
- ③ ごみ置場は、常に清潔に保ち悪臭の発生しないように注意し、近隣居住者に迷惑をかけるないようにすること
- ④ 粗大廃棄物がある場合は、あらかじめ管理事務室又は清掃局へ連絡して、その指示に従い処理すること

（専有部分及び専用使用部分の使用）

第 3 条 居住者は、専用部分及び専用使用部分の使用にあたり、次の行為をしてはならない。

- ① 管理規約に定められた用途以外の用に供すること
- ② 共用部分に影響を与える変更をすること
- ③ 建物外部よりの外観を変更すること
- ④ 他の居住者に迷惑又は危害を及ぼすおそれのある動植物を飼育又は栽培すること
- ⑤ ピアノ等楽器の演奏を午前9時から午後9時以外に行うこと
- ⑥ テレビ、ラジオ、ステレオ、楽器類の音量を著しくあげること
- ⑦ 専有部分を楽器の教室として使用すること
- ⑧ トイレでは必ずトイレトーパー等水溶性の紙を使用し、排水管を詰まらせるようなものは流さないこと
- ⑨ 騒音、振動又は電波等により他の居住者及び近隣居住者に迷惑をかけること
- ⑩ 構造体を損傷するおそれのある重量物、危険物、多量の引火又は発火のおそれのある物品若しくは不潔、悪臭のある物品を持ち込むこと
- ⑪ 専用使用部分の戸口、窓若しくはバルコニー等に広告に類する看板、掲示板、標識等の取り付け、貼付をすること
- ⑫ 専用使用部分の材質、外観を変更すること
- ⑬ バルコニー等にサンルーム、物置、池等これに類する構造物を構築又は設置すること
- ⑭ バルコニー等又は窓から物等を投げ捨てること
- ⑮ バルコニー等に突風・強風の際、落下、飛散等他に害を及ぼすおそれのあるものを放置すること
- ⑯ 現状フローリングになっていない部分を管理組合に無断でフローリングに変更すること
- ⑰ 電気、ガス、給排水等設備の許容量に影響を及ぼす諸機械器具を新設、付加、除去又は変更すること
- ⑱ その他、公序良俗に反する行為及び他の居住者に迷惑、危害を及ぼす行為、落書き等を行うこと

(洗濯物、布団に関する注意)

第 4 条 居住者は、次の事項を遵守しなければならない。

- ① 洗濯物は、原則として美観上、バルコニー等に設置された物干金物がある場合、これを使用すること
- ② 布団は、原則としてバルコニー等の外側に干さないこと

(駐車場、駐輪場及びバイク置場使用者遵守事項)

第 5 条 駐車場、駐輪場及びバイク置場の使用に関しては、管理規約第 16 条及び駐車場使用細則、駐輪場使用細則、バイク置場使用細則を遵守するものとする。

(敷地及び共用部分等の使用)

第 6 条 居住者は、敷地及び共用部分等の使用にあたり、次の行為をしてはならない。但し、別途必要不可欠な物を設置・建造する場合は、管理組合の承認を得なければならない。

- ① 受水槽、ポンプ室、電気室、その他立入り禁止場所等危険な場所に立入ること
- ② 屋上に立入り、使用すること
- ③ 屋上に展望鏡、無線用アンテナ、投光器等を設置すること
- ④ 敷地及び共用部分等に物品を放置すること
- ⑤ 階段等緊急時(火災発生時)の避難通路となる場所へ、たとえ一時であっても私物を置くこと
- ⑥ 植栽を抜き取ったり、枝を折ったりその他これを枯死せしめるような行為をすること

(共用部分の日常清掃)

第 7 条 居住者は、通常の生活の場として使用する共用部分等の日常の清掃をすること。

(バルコニー等の清掃)

第 8 条 居住者は、専用使用するバルコニー等については、自らの責任において清掃をすること。

(注意事項)

第 9 条 居住者は、次の事項について注意並びに協力をしなければならない。

- ① 各専有部分については、必ず施錠又はガードロックを装着し、防犯に留意すること
- ② エレベーターは自動運転となっており、過重の場合にはブザーが鳴るので、乗り込みは避けること
- ③ 引越し等過重物や大きな物品等をエレベーターで利用し搬入出する場合は、あらかじめ管理事務室に連絡し、その指示に従うこと
- ④ エレベーター内、廊下等共用部分での喫煙は絶対に行わないこと
- ⑤ 幼児がエレベーターを使用する場合には、必ず保護者が付き添うこと
- ⑥ 共用部分の清潔保持については、各自にて協力すること
- ⑦ バルコニー等の排水口にゴミが溜まると、降雨時に雨水管が詰まり、専有部分に損害を招く原因となることがあるため、各自が随時清掃すること

(災害防止)

第 10 条 居住者は、防犯・火災予防に特に注意し、建物内における防災・防火装置及びその操作方法を熟知するとともに、万一、火災、盗難等が発生した場合には、直ちに管理人又は所轄官署に通報すること。

(管理組合への届出事項)

第 11 条 居住者は、次の行為をする場合は事前に所定の書面にて管理組合に届出をしなければならない。

- ① 家族以外の第三者に専有部分を占有させるとき(別記様式第 1)
- ② 専有部分を譲渡するとき(別記様式第 2)
- ③ 専有部分を長期不在にするとき(別記様式第 3)

④ 入居届け（別記様式第4）

附 則

（規約の発効）

第 1 条 規約は、建物竣工後、最初に住戸引渡しのあった時から効力を生じる。

（細則の改正）

第 2 条 本使用細則の変更又は廃止は、総会の決議を経なければならない。



平成 年 月 日

マ・トール土浦スカイマークレジデンス管理組合

理事長 殿

（旧組合員氏名） ㊟

（新組合員氏名） ㊟

区 分 所 有 者 変 更 届

この度、マ・トール土浦スカイマークレジデンス 号室を（売買・贈与・相続・その他）により、下記のとおり所有名義を変更致しましたので、管理規約第33条及び使用細則第11条②号従い組合員の資格の特喪についてお届けします。

なお、管理費等については、支払期日が平成 年 月 日の分（ 月）から新組合員の負担とします。

所有名義変更年月日	
新 旧 組 合 員 （ 区 分 所 有 者 ）	（旧組合員氏名）  （新組合員氏名）
新組合員の入居日	
旧組合員の転出先	（住 所）  （電話番号）

別記様式第3（使用細則第11条③号関係）

平成 年 月 日

マ・トール土浦スカイマークレジデンス管理組合

理事長 殿

号室

（届出者）氏名

Ⓜ

不 在 届

私は、平成 年 月 日から平成 年 月 日まで不在にいたしますので、使用細則第11条第③号によりお届けいたします。

理 由	
緊 急 連 絡 先	(住 所)  (電 話 番 号)  (連 絡 先)
そ の 他 連 絡 事 項	

別記様式第4（使用細則第11条④号関係）

入 居 届

マ・トール土浦スカイマークレジデンス

受付	年 月 日	
	氏 名	

部屋番号	号室			
フリガナ				
氏 名				
生年月日	M	T	S	年 月 日
電話番号				
勤務先他	(名 称)  (住 所)  (電話番号)			
同居家族	続柄	氏 名	生年月日	勤務先他
内 訳				
緊急連絡先	第一連絡先（氏名・住所・電話番号）  第二連絡先（氏名・住所・電話番号）			
入居年月日	年 月 日			
備 考				

マ・トール土浦スカイマークレジデンス  
駐車場使用細則

## 駐 車 場 使 用 細 則

マ・トル土浦スカイマークレジデンス管理組合（以下「管理組合」という。）は、敷地内の駐車場を有償駐車場として運営管理するため、マ・トル土浦スカイマークレジデンス管理組合管理規約第16条に基づき、次のとおり駐車場使用細則（以下「本細則」という。）を定める。

### （駐車場の管理）

第 1 条 駐車場の管理運営は、管理組合がこれにあたる。

### （使用者の制限）

第 2 条 駐車場の使用者は、現に居住している区分所有者及びその同居人（以下「組合員等」という。）及び占有者とする。

2 駐車場を使用できる車輛は、道路運送車輛法に定める普通乗用車又はこれに準ずるものとし、かつ管理組合に登録された組合員等名義の車輛とする。ただし、管理組合の認めた車輛についてはこの限りではない。

3 原則として一住戸あたり一区画とし、契約車輛は自己使用とする。

### （使用者の申込及び決定）

第 3 条 駐車場の使用希望者は、別記様式第1による書面（以下「使用申込書」という。）を理事長に提出しなければならない。

2 使用者は、管理組合の定める方法により、管理組合が決定するものとする。

3 管理費等、管理組合へ納入すべき費用の納入を二ヶ月以上滞納しているときは、申込できないこと。

### （使用特例）

第 4 条 諸手続により駐車場使用者を決定した後において、なお駐車場に空き区画がある場合には、理事長は、二区画以上を希望する組合員等に対し使用を認めるものとする。但し、組合員等からの希望がない場合には、占有者の使用を認めるものとする。

2 前項により二区画以上の使用を認められた組合員等及び使用を認められた占有者は、駐車場未使用組合員等が一区画の使用を希望した場合、申し出から二ヶ月以内に明け渡さなければならない。なお、解約対象になる区画については、まず、占有者、最多区画利用している使用者、使用期間の長い使用者の順に解約するものとし、同一条件の場合は理事長の行う抽選等によって決定する。

### （使用申込受付台帳への登録）

第 5 条 理事長は、使用申込書を受理したときは、使用申込受付台帳に登録するものとする。

2 前項の登録の順位は、使用申込書順による。

3 登録を受けた使用者が、第3条第3項に該当するに至ったとき又は該当することが判明したときは、理事長はその登録を削除することができる。

### （使用契約者の決定）

第 6 条 理事長は、管理組合の定める方法により、駐車場使用契約を締結しようとする使用者（以下「契約予定者」という。）を決定する。なお、駐車場使用契約の解除又は解約により駐車場使用契約が終了する場合において、その駐車場において新たに契約予定者を決定するときも、同様とする。

2 前項に規定により、契約予定者を決定したときは、その者の使用申込受付台帳の登録を削除する。

### （駐車場使用契約の締結）

第 7 条 理事長は、前条第1項の規定に基づき、契約予定者を決定したときは遅延なく、別記様式第2及び第3による書面（以下「駐車場使用契約書」という。）にて、契約予定者と駐車場使用契約を締結するものとする。

(敷 金)

- 第 8 条 占有者は、駐車場使用契約締結と同時に、使用料二ヶ月分を敷金として管理組合に納入するものとする。
- 2 前項の敷金は、駐車場使用契約終了後明け渡し時に、駐車場使用料未払分を差し引いて、使用者に返還すること。但し、利息はつけないものとする。

(契約期間)

- 第 9 条 駐車場使用契約の期間は原則 2 年間とする。但し、初年度契約者については契約期間に関わらず、第 2 期の通常総会終結時にて契約期間が終了する。尚、第 2 期の通常総会以降の契約期間については、通常総会から 2 年後の通常総会までとする。それ以降も同様とする。

(契約の更新)

- 第 10 条 初年度契約者の使用契約については第 2 期の通常総会終結時にて終了し、契約の更新は行わないものとする。尚、第 2 期の通常総会以降についても同様に、2 年毎の通常総会時に契約が終了する。

(駐車区画の指定)

- 第 11 条 駐車場使用者が使用する駐車場は、駐車場使用契約書に区画の番号を記載することによりその位置を特定する。
- 2 初年度契約者の使用する駐車区画は、第 2 期の通常総会終結時にてその効力を失う。その後も駐車場の使用を希望するものについては、その総会時に駐車区画についての抽選を実施し、決定する。第 2 期の通常総会以降についても同様に、2 年毎の通常総会時に駐車区画についての抽選を実施の上、決定する。

(契約自動車)

- 第 12 条 駐車場に駐車する自動車は、前条第 1 項の規定により特定させた駐車場にその全体を収容することができるものでなければならない。
- 2 駐車場使用者は、駐車場に駐車する自動車を駐車場使用契約書に記載して特定しなければならない。但し、駐車場使用契約を締結すべきときに、駐車場に駐車する自動車を保有せず特定ができない場合には、締結すべき日から三ヶ月以内に保有し、速やかに次項に規定する書面で届け出ることにより、この記載に替えることができる。
- 3 駐車場使用者は、駐車場に駐車する自動車を変更したときは、速やかに理事長へ別記様式第 4 による書面（以下「契約自動車変更等届出書」という。）で届け出なければならない。

(駐車場使用料の納入等)

- 第 13 条 駐車場使用料は、管理規約第 6 2 条第 1 項の規定により、駐車場使用者が当月分を当月の 6 日までに一括して納入しなければならない。
- 2 一ヶ月に満たない期間の駐車場使用料は、一ヶ月を該当月分で日割計算（小数点以下四捨五入）した額とする。
- 3 前項の規定にかかわらず、駐車場使用料の額、賦課徴収方法その他の駐車場の管理又は使用に関する事項（これらの変更に関する事項を含む。）については、総会の決議があったとき、駐車場使用者はこれに従わなければならない。

(駐車場使用契約の解除等)

- 第 14 条 理事長は、駐車場使用者が管理費等、使用料その他の管理組合へ納入すべき費用の納入をしない場合において、その支払いの催促にもかかわらず第 3 条第 3 項に該当することとなったときは、直ちに駐車場使用契約を解除することができる。
- 2 駐車場使用者は、駐車場の使用権を譲渡又は貸与したときは、駐車場使用契約の効力を失う。但し、譲渡した相手が同居人の場合はこの限りではない。
- 3 駐車場使用者が法令、管理規約、この使用細則又は駐車場使用契約書の規定に違反した場合において、その是正及び原状回復の請求に応じないときは、理事長は、理事会の決議を経

て駐車場使用契約を解除することができる。

- 4 駐車場使用契約解約後並びに売却等で区分所有権を失った場合には、管理組合より貸与した機械式駐車場の操作の鍵等全てを管理組合に返却すること。又、これらを紛失・損傷した場合には駐車場契約者はそれのかかる費用を負担しなければならない。

(駐車場使用者からの解約等)

第 15 条 駐車場使用者は、管理組合に対して一ヶ月前までに別記様式第5による書面（以下「解約申込書」という。）をもって解約の申し入れを行うことにより、駐車場使用契約を解約することができる。

(遵守事項及び処分)

第 16 条 駐車場使用者は、駐車場を使用するにあたり、次の事項を遵守しなければならない。

- ① 必ず指定された場所に駐車すること
- ② 隣接の車輛等に支障を及ぼさないようにすること
- ③ 駐車場内に、ガソリン、オイル、バッテリー等の引火又は発火の恐れのあるもの及びその他爆発の恐れのある危険物並びにスペアタイヤ等の物品を放置しないこと
- ④ 警笛及びエンジンの空ぶかし又は深夜の出入りにより他人に迷惑を及ぼす騒音をできる限り発しないこと
- ⑤ 住戸及び植栽に対し、排気ガスを考慮した車輛の向きで駐車すること
- ⑥ 車輛進入禁止区域を走行しないこと
- ⑦ 駐車場内は最徐行し、標識の指示に従うこと
- ⑧ 車輛を離れるときに、サイドブレーキ及びドアの施錠を確認し、貴重品を車輛内に放置しないこと
- ⑨ 駐車違反、無届駐車、盗難車の放置等の識別に協力すること
- ⑩ 駐車場で煙草を吸わないこと
- ⑪ 退場者を優先すること
- ⑫ 前各号に規定するもののほか、駐車場の管理運営に支障を及ぼす恐れのある行為をしないこと

(明渡し等)

- 第 17 条 駐車場使用者は、駐車場使用契約が終了する日までに駐車場を明け渡さなければならない。
- 2 駐車場使用者が前条及び前項の義務を履行しない場合においては、本項から第4項までに規定する措置以外の方法によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置することによって区分所有者の共同の利益を著しく害することが明らかであるときは、管理組合は自ら自動車及び残置物の移動その他の必要な措置を講じ、又は、第三者をしてこれを講じさせ、その費用を当該駐車場使用者又は前項の義務を履行しない者（以下この条において「義務者」という。）から徴収することができる。
- 3 前項の規定による措置をするには、相当の履行期限を定め、その期限までに履行がなされないときは、当該措置をなすべき旨を示し、あらかじめ義務者に通知を発しなければならない。
- 4 義務者が前項の期限までにその義務を履行しないときは、理事長は、総会の決議を経て、当該措置をする時期及び当該措置に要する費用の概算による見積額を示して、義務者に通知を発するものとする。

(自動車保管場所使用承諾証明書)

第 18 条 理事長は、駐車場使用者が「自動車の保管場所の確保等に関する法律」に基づく自動車の保管場所確保の証明書発行の請求を受けた場合、当該証明書を発行しなければならない。

(損害補填の帰属)

- 第 19 条 駐車場内での盗難、衝突及び接触等の事故並びに火災等による災害は生じても管理組合は、損害賠償その他一切の責任を負わないこと。
- 2 駐車場の使用者が、場内の施設、機器及び標識等を破損又は汚損したときは、速やかに管

理組合に連絡し、指示に従わなければならない。

(規定外事項)

第 20 条 本細則に定めのない事項については、管理規約及び使用細則によるほか、管理組合の決定によるものとする。

## 附 則

(規約の発効)

第 1 条 規約は、建物竣工後、最初に住戸引渡しのあった時から効力を生じる。

(細則の改正)

第 2 条 本使用細則の変更又は廃止は、総会の決議を経なければならない。

平成 年 月 日

マ・トール土浦スカイマークレジデンス管理組合

理事長 殿

（申込者）氏名 ㊦

駐 車 場 使 用 申 込 書

私は、駐車場使用細則第3条第1項の規定に基づき、この申込書により、次のとおり駐車場使用を申し込みます。

住戸番号	号室
駐車する自動車の用途	(メーカー)  (車 種)

## 駐車場使用契約書（区分所有者用）

マ・トル士浦スカイマークレジデンス管理組合（以下「甲」という。）と\_\_\_\_\_（以下「乙」という。）とは、管理規約第16条に基づき、次のとおり駐車場使用契約（以下「本契約」という。）を締結する。

### （駐車場の位置指定）

第 1 条 甲は、その管理にかかわる駐車場位置指定 No. \_\_\_\_\_（以下「駐車場」という。）を乙の後条自動車の駐車を目的として、乙に使用させる。

### （駐車する自動車）

第 2 条 乙が駐車場に駐車する自動車（以下「契約自動車」という。）は次に記載するものに限る。

- 一 車 名 \_\_\_\_\_
- 二 登録番号 \_\_\_\_\_

### （駐車場使用料）

- 第 3 条 駐車場使用料は、月額 \_\_\_\_\_ 円とする。
- 2 乙は、本契約締結と同時に前項使用料当月分を、以後毎月管理組合が定める指定日までに当月分を甲の指定する方法で行うものとする。
  - 3 使用料金は、管理組合総会により金額変更が可決承認させたときは、乙はこれに従わなければならない。

### （契約期間）

第 4 条 契約期間は、平成 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日から平成 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日までの間、又は、駐車場契約者からの解約の申し入れがあった場合の解約日までとする。

### （契約の更新）

第 5 条 2年毎の通常総会時にて契約が終了し、契約更新は行わないものとする。

### （契約の解約）

第 6 条 乙は、使用期間満了前でも一ヶ月前に予告して本契約を解約することができる。

### （契約の解除）

- 第 7 条 乙が第3条の使用料を延滞する等、本契約及び駐車場使用細則の条項に違反したときは、
- 甲は、本契約を解除することができる。
  - 2 乙が、その所有する専有部分を他の組合員又は第三者に譲渡又は貸与したときは、本契約の効力を失う。但し、譲渡した相手が同居人の場合はこの限りではない。

### （遵守事項）

第 8 条 乙は、駐車場を使用するにあたって、別に定める「駐車場使用細則」並びに甲の指示を誠実に遵守するものとする。

### （損害賠償）

第 9 条 乙又は乙の代理人、使用運転手、その他関係人が駐車場内において駐車車輛の盗難・衝突・接触等の事故を起こし、又は天災地変、火災その他事由により滅失、毀損等乙に損害が生じても、甲は乙に対し損害賠償その他一切の責任を負わない。

(契約終了時の扱い)

第 10 条 期間満了もしくは第6条並びに第7条に定める事由等により本契約が終了した場合、乙は、直ちに駐車場から自動車を移動し、駐車場使用に伴い管理組合から貸与を受けた鍵等がある場合は、これを甲に返還する。

(契約外事項)

第 11 条 本契約並びに駐車場使用細則の定めがない事項については、甲、乙誠意をもって協議し決定する。

上記契約の成立を証するため、本書2通を作成し、署名押印の上、甲、乙各1通を保持する。

平成 年 月 日

甲 マ・トル土浦スカイマークレジデンス管理組合

理事長 印

乙 号室

氏名 印

## 駐車場使用契約書（占有者用）

マ・トール土浦スカイマークレジデンス管理組合（以下「甲」という。）と\_\_\_\_\_（以下「乙」という。）とは、管理規約第16条に基づき、次のとおり駐車場使用契約（以下「本契約」という。）を締結する。

### （駐車場の位置指定）

第 1 条 甲は、その管理にかかわる駐車場位置指定 No. \_\_\_\_\_（以下「駐車場」という。）を乙の後条自動車の駐車を目的として、乙に使用させる。

### （駐車する自動車）

第 2 条 乙が駐車場に駐車する自動車（以下「契約自動車」という。）は次に記載するものに限る。

- 一 車 名 \_\_\_\_\_
- 二 登録番号 \_\_\_\_\_

### （駐車場使用料）

第 3 条 駐車場使用料は、月額 \_\_\_\_\_ 円とする。  
2 乙は、本契約締結と同時に前項使用料当月分を、以後毎月管理組合が定める指定日までに当月分を甲の指定する方法で行うものとする。  
3 使用料金は、管理組合総会により金額変更が可決承認させたときは、乙はこれに従わなければならない。

### （敷 金）

第 4 条 乙は、駐車場契約締結と同時に、使用料二ヶ月分を敷金として甲に納入するものとする。  
2 前項の敷金は、駐車場使用契約終了後明け渡し時に、駐車場使用料金未払分を差し引いて、乙に返還すること。但し、利息はつけないものとする。

### （契約期間）

第 5 条 契約期間は、平成 \_\_\_\_ 年 \_\_\_\_ 月 \_\_\_\_ 日から平成 \_\_\_\_ 年 \_\_\_\_ 月 \_\_\_\_ 日までの間、又は、駐車場契約者からの解約の申し入れがあった場合の解約日までとする。

### （契約の更新）

第 6 条 2年毎の通常総会時にて契約が終了し、契約更新は行わないものとする。

### （契約の解約）

第 7 条 乙は、使用期間満了前でも一ヶ月前に予告して本契約を解約することができる。

### （契約の解除）

第 8 条 乙が第3条の使用料を延滞する等、本契約及び駐車場使用細則の条項に違反したときは、甲は、本契約を解除することができる。  
2 乙が、その占有する専有部分を他の組合員又は第三者に譲渡又は貸与したときは、本契約の効力を失う。但し、譲渡した相手が同居人の場合はこの限りではない。

### （遵守事項）

第 9 条 乙は、駐車場を使用するにあたって、別に定める「駐車場使用細則」並びに甲の指示を誠実に遵守するものとする。

(損害賠償)

第 10 条 乙又は乙の代理人、使用運転手、その他関係人が駐車場内において駐車車輛の盗難・衝突・接触等の事故を起こし、又は天災地変、火災その他事由により滅失、毀損等乙に損害が生じても、甲は乙に対し損害賠償その他一切の責任を負わない。

(契約終了時の扱い)

第 11 条 期間満了もしくは第7条並びに第8条に定める事由等により本契約が終了した場合、乙は、直ちに駐車場から自動車を移動し、駐車場使用に伴い管理組合から貸与を受けた鍵等がある場合は、これを甲に返還する。

(契約外事項)

第 12 条 本契約並びに駐車場使用細則の定めがない事項については、甲、乙誠意をもって協議し決定する。

上記契約の成立を証するため、本書2通を作成し、署名押印の上、甲、乙各1通を保持する。

平成 年 月 日

甲 マ・トール土浦スカイマークレジデンス管理組合

理事長 印

乙 号室

氏名 印

平成 年 月 日

マ・トール土浦スカイマークレジデンス管理組合

理事長

殿

（届出者）氏名

㊟

### 契約自動車変更等届出書

私は、駐車場使用契約を締結して使用中のところ、駐車する自動車を変更（又は新たに保有）したいので、駐車場使用細則第12条第3項及び第12条2項但し書き後の規定に基づき、この書面により、次のとおり届け出いたします。

区画番号	No.
変更（又は新たに所有）後の自動車	(車 名)  (登録番号)

別記様式第5（第16条第1項関係）

平成 年 月 日

マ・トル土浦スカイマークレジデンス管理組合

理事長 殿

（届出者）氏名 ㊟

解 約 申 込 書

私は、駐車場使用契約を締結して使用中のところ、この駐車場使用契約を解約したいので、駐車場使用細則第15条の規定に基づき、この申込書により、次のとおり解約の申し入れをいたします。

区画番号	No.
解 約 日	平成 年 月 日

マ・トール土浦スカイマークレジデンス  
駐輪場使用細則

## 駐 輪 場 使 用 細 則

マ・トール土浦スカイマークレジデンス管理組合（以下「管理組合」という。）は、敷地内の駐輪場を有償駐輪場として運営管理するため、マ・トール土浦スカイマークレジデンス管理組合管理規約第16条に基づき、次のとおり駐輪場使用細則（以下「本細則」という。）を定める。

### （駐輪場の管理）

第 1 条 駐輪場の管理運営は、管理組合がこれにあたる。

### （使用者の制限）

第 2 条 駐輪場の使用者は、現に居住している区分所有者及びその同居人（以下「組合員等」という。）に限るものとする。

2 原則として一住戸あたり一区画とし、契約車輛は自己使用とする。

### （使用者の申込及び決定）

第 3 条 駐輪場の使用希望者は、別記様式第1による書面（以下「使用申込書」という。）を理事長に提出しなければならない。

2 使用者は、管理組合の定める方法により、管理組合が決定するものとする。

3 管理費等、管理組合へ納入すべき費用の納入を二ヶ月以上滞納しているときは、申込できないこと。

### （使用特例）

第 4 条 諸手続により駐輪場使用者を決定した後において、なお駐輪場に空き区画がある場合には、理事長は、二区画以上を希望する組合員等に対し使用を認めるものとする。但し、組合員等からの希望がない場合には、占有者の使用を認めるものとする。

2 補助機能付自転車、マウンテンバイク等タイヤの太い自転車、大きな籠等を付けている自転車又は、電動付自転車は駐輪できない場合があること。

### （使用申込受付台帳への登録）

第 5 条 理事長は、使用申込書を受領したときは、使用申込受付台帳に登録するものとする。

2 前項の登録の順位は、使用申込書順による。

3 登録を受けた使用者が、第3条第3項に該当するに至ったとき又は該当することが判明したときは、理事長はその登録を削除することができる。

### （使用契約者の決定）

第 6 条 理事長は、使用申込受付台帳の登録順に駐輪場使用契約を締結しようとする使用者（以下「契約予定者」という。）を決定する。なお、駐輪場使用契約の解除又は解約により駐輪場使用契約が終了する場合において、その駐輪場において新たに契約予定者を決定するときも、同様とする。

2 前項に規定により、契約予定者を決定したときは、その者の使用申込受付台帳の登録を削除する。

### （駐輪場使用契約の締結）

第 7 条 理事長は、前条第1項の規定に基づき、契約予定者を決定したときは遅延なく、別記様式第2による書面（以下「駐輪場使用契約書」という。）にて、契約予定者と駐輪場使用契約を締結するものとする。

### （契約期間）

第 8 条 駐輪場使用契約の期間は、一年間とする。

### （契約の更新）

第 9 条 本契約満了一ヶ月前までに、管理組合又は使用者より解約申込書の届け出がない場合は、

自動的に一ヶ月延長するものとし、以後もこれに準ずる。

（駐輪区画の指定）

第 10 条 駐輪場使用者が使用する駐輪場は、駐輪場使用契約書に区画の番号を記載することによりその位置を特定する。

2 駐輪場使用者は、使用する駐輪場の位置の変更を求めることができない。

（駐輪場使用ステッカー）

第 11 条 理事長は、使用者に対して駐輪場使用ステッカーを各自転車に配布する。但し、交付の時期については、理事長が別に定めるものとする。

2 前項のステッカーの交付を受けた者は、自転車の後部等の見やすい場所に貼付しなければならない。

（ステッカー貼付の違反）

第 12 条 駐輪場の使用者の自転車のステッカー貼付がされていない場合は、使用者以外の者の所有物、乗り捨て物、所有権放棄物等として取り扱い、適法手続による処分もしくは損害金を請求することができる。

（ステッカーの再交付）

第 13 条 ステッカーの再交付については、随時行うものとする。

（駐輪場使用料の納入等）

第 14 条 駐輪場使用料は、管理規約第 6 2 条第 1 項の規定により、駐輪場使用者が当月分を当月の 6 日までに一括して納入しなければならない。

2 一ヶ月に満たない期間の駐輪場使用料は、一ヶ月を該当月分で日割計算（小数点以下四捨五入）した額とする。

3 前項の規定にかかわらず、駐輪場使用料の額、賦課徴収方法その他の駐車場の管理又は使用に関する事項（これらの変更に関する事項を含む。）については、総会の決議があったとき、駐輪場使用者はこれに従わなければならない。

（駐輪場使用契約の解除等）

第 15 条 理事長は、駐輪場使用者が管理費等、使用料その他の管理組合へ納入すべき費用の納入をしない場合において、その支払いの催促にもかかわらず第 3 条第 3 項に該当することとなったときは、直ちに駐輪場使用契約を解除することができる。

2 駐輪場使用者は、駐輪場の使用権を譲渡又は貸与したときは、駐輪場使用契約の効力を失う。但し、譲渡した相手が同居人の場合はこの限りではない。

3 駐輪場使用者が法令、管理規約、この使用細則又は駐輪場使用契約書の規定に違反した場合において、その是正及び原状回復の請求に応じないときは、理事長は、理事会の決議を経て駐輪場使用契約を解除することができる。

（駐輪場使用者からの解約等）

第 16 条 駐輪場使用者は、管理組合に対して一ヶ月前までに別記様式第 3 による書面（以下「解約申込書」という。）をもって解約の申し入れを行うことにより、駐輪場使用契約を解約することができる。

（遵守事項及び処分）

第 17 条 駐輪場使用者は、駐輪場を使用するにあたり、次の事項を遵守しなければならない。

- ① 必ず指定された場所に駐輪すること
- ② 隣接の自転車等に支障を及ぼさないようにすること
- ③ 駐車違反、無届駐車、盗難車の放置等の識別に協力すること
- ④ 駐輪場内で煙草を吸わないこと
- ⑤ 退場者を優先すること

⑥ 前各号に規定するもののほか、駐輪場の管理運営に支障を及ぼす恐れのある行為をしないこと

(明渡し等)

- 第 18 条 駐輪場使用者は、駐輪場使用契約が終了する日までに駐輪場を明け渡さなければならない。
- 2 前項の場合において、使用者が駐輪場を明け渡さないときは、理事長は使用者の負担において適宜の処置をとることができる。これにつき使用者は異議を申し出ないものとする。

(損害補填の帰属)

- 第 19 条 駐輪場内での盗難、衝突及び接触等の事故並びに火災等による災害は生じても管理組合は、損害賠償その他一切の責任を負わないこと。
- 2 駐輪場の使用者が、場内の施設、機器及び標識等を破損又は汚損したときは、速やかに管理組合に連絡し、指示に従わなければならない。

(規定外事項)

- 第 20 条 本細則に定めのない事項については、管理規約及び使用細則によるほか、管理組合の決定によるものとする。

## 附 則

(規約の発効)

- 第 1 条 規約は、建物竣工後、最初に住戸引渡しのあった時から効力を生じる。

(細則の改正)

- 第 2 条 本使用細則の変更又は廃止は、総会の決議を経なければならない。

別記様式第1（第3条第1項関係）

平成 年 月 日

マ・トール土浦スカイマークレジデンス管理組合

理事長 殿

（申込者）氏名 ㊟

### 駐 輪 場 使 用 申 込 書

私は、駐輪場使用細則第3条第1項の規定に基づき、この申込書により、次のとおり駐輪場使用を申し込みます。

住戸番号	号室
------	----

## 駐 輪 場 使 用 契 約 書

マ・トール土浦スカイマークレジデンス管理組合（以下「甲」という。）と\_\_\_\_\_（以下「乙」という。）とは、管理規約第16条に基づき、次のとおり駐輪場使用契約（以下「本契約」という。）を締結する。

### （駐輪場の位置指定）

第 1 条 甲は、その管理にかかわる駐輪場位置指定 No. \_\_\_\_\_（以下「駐輪場」という。）を乙に使用させる。

### （駐輪場使用料）

第 2 条 駐輪場使用料は、月額\_\_\_\_\_円とする。  
2 乙は、本契約締結と同時に前項使用料当月分を、以後毎月管理組合が定める指定日までに当月分を甲の指定する方法で行うものとする。  
3 使用料金は、管理組合総会により金額変更が可決承認させたときは、乙はこれに従わなければならない。

### （契約期間）

第 3 条 契約期間は、平成 \_\_\_\_年 \_\_\_\_月 \_\_\_\_日から平成 \_\_\_\_年 \_\_\_\_月 \_\_\_\_日までの間、又は、駐輪場契約者からの解約の申し入れがあった場合の解約日までとする。

### （契約の更新）

第 4 条 本契約満了一ヶ月前までに、甲又は乙より解約申込書の届け出がない場合は、自動的に一ヶ年間延長するものとし、以後もこれに準ずる。

### （契約の解約）

第 5 条 乙は、使用期間満了前でも一ヶ月前に予告して本契約を解約することができる。

### （契約の解除）

第 6 条 乙が第2条の使用料を延滞する等、本契約及び駐輪場使用細則の条項に違反したときは、甲は、本契約を解除することができる。  
2 乙が、その所有する専有部分を他の組合員又は第三者に譲渡又は貸与したときは、本契約の効力を失う。但し、譲渡した相手が同居人の場合はこの限りではない。

### （遵守事項）

第 7 条 乙は、駐輪場を使用するにあたって、別に定める「駐輪場使用細則」並びに甲の指示を誠実に遵守するものとする。

### （損害賠償）

第 8 条 乙又は乙の代理人、使用運転手、その他関係人が駐車場内において駐車車輛の盗難・衝突・接触等の事故を起こし、又は天災地変、火災その他事由により滅失、毀損等乙に損害が生じても、甲は乙に対し損害賠償その他一切の責任を負わない。

### （契約終了時の扱い）

第 9 条 期間満了もしくは第5条並びに第6条に定める事由等により本契約が終了した場合、乙は、直ちに駐輪場から自転車を移動すること。

### （契約外事項）

第 10 条 本契約並びに駐輪場使用細則の定めがない事項については、甲、乙誠意をもって協議し決定する。

上記契約の成立を証するため、本書2通を作成し、署名押印の上、甲、乙各1通を保持する。

平成 年 月 日

甲 マ・トール土浦スカイマークレジデンス管理組合

理事長 ⑩

乙 号室

氏名 ⑩

別記様式第3（第16条第1項関係）

平成 年 月 日

マ・トール土浦スカイマークレジデンス管理組合

理事長 殿

(届出者) 氏名 ⑩

解 約 申 込 書

私は、駐輪場使用契約を締結して使用中のところ、この駐輪場使用契約を解約したいので、駐輪場使用細則第16条の規定に基づき、この申込書により、次のとおり解約の申し入れをいたします。

区画番号	No.
解 約 日	平成 年 月 日

マ・トール土浦スカイマークレジデンス  
バイク置場使用細則

## バイク置場使用細則

マ・トール土浦スカイマークレジデンス管理組合（以下「管理組合」という。）は、敷地内のバイク置場を有償バイク置場として運営管理するため、マ・トール土浦スカイマークレジデンス管理組合管理規約第16条に基づき、次のとおりバイク置場使用細則（以下「本細則」という。）を定める。

### （バイク置場の管理）

第 1 条 バイク置場の管理運営は、管理組合がこれにあたる。

### （使用者の制限）

- 第 2 条 バイク置場の使用者は、現に居住している区分所有者及びその同居人（以下「組合員等」という。）に限るものとする。
- 2 バイク置場を使用できる車輛は、収用規定サイズ内に準ずるものとし、かつ管理組合に登録された組合員等名義の車輛とする。ただし、管理組合の認めた車輛についてはこの限りではない。
  - 3 原則として一住戸あたり一区画とし、契約車輛は自己使用とする。

### （使用者の申込及び決定）

- 第 3 条 バイク置場の使用希望者は、別記様式第1による書面（以下「使用申込書」という。）を理事長に提出しなければならない。
- 2 使用者は、管理組合の定める方法により、管理組合が決定するものとする。
  - 3 管理費等、管理組合へ納入すべき費用の納入を二ヶ月以上滞納しているときは、申込できないこと。

### （使用特例）

- 第 4 条 諸手続によりバイク置場使用者を決定した後において、なおバイク置場に空き区画がある場合には、理事長は、二区画以上を希望する組合員等に対し使用を認めるものとする。但し、組合員等からの希望がない場合には、占有者の使用を認めるものとする。
- 2 前項により二区画以上の使用を認められた組合員等及び使用を認められた占有者は、バイク置場未使用組合員等が一区画の使用を希望した場合、申し出から三ヶ月以内に明け渡さなければならない。なお、解約対象になる区画については、まず、占有者、最多区画利用している使用者、使用期間の長い使用者の順に解約するものとし、同一条件の場合は理事長の行う抽選等によって決定する。

### （使用申込受付台帳への登録）

- 第 5 条 理事長は、使用申込書を受理したときは、使用申込受付台帳に登録するものとする。
- 2 前項の登録の順位は、使用申込書順による。
  - 3 登録を受けた使用者が、第3条第3項に該当するに至ったとき又は該当することが判明したときは、理事長はその登録を削除することができる。

### （使用契約者の決定）

- 第 6 条 理事長は、使用申込受付台帳の登録順にバイク置場使用契約を締結しようとする使用者（以下「契約予定者」という。）を決定する。なお、バイク置場使用契約の解除又は解約によりバイク置場使用契約が終了する場合において、そのバイク置場において新たに契約予定者を決定するときも、同様とする。
- 2 前項に規定により、契約予定者を決定したときは、その者の使用申込受付台帳の登録を削除する。

### （バイク置場使用契約の締結）

- 第 7 条 理事長は、前条第1項の規定に基づき、契約予定者を決定したときは遅延なく、別記様式第2による書面（以下「バイク置場使用契約書」という。）にて、契約予定者とバイク置場使用契約を締結するものとする。

(契約期間)

第 8 条 バイク置場使用契約の期間は、一年間とする。

(契約の更新)

第 9 条 本契約満了一ヶ月前までに、管理組合又は使用者より解約申込書の届け出がない場合は、自動的に一ヶ年延長するものとし、以後もこれに準ずる。

(駐輪区画の指定)

第 10 条 バイク置場使用者が使用するバイクは、バイク置場使用契約書に区画の番号を記載することによりその位置を特定する。

2 バイク置場使用者は、使用するバイクの位置の変更を求めることができない。

(バイク置場使用ステッカー)

第 11 条 理事長は、使用者に対してバイク置場使用ステッカーを各バイクに配布する。但し、交付の時期については、理事長が別に定めるものとする。

2 前項のステッカーの交付を受けた者は、バイクの後部等の見やすい場所に貼付しなければならない。

(ステッカー貼付の違反)

第 12 条 バイク置場の使用者のバイクにステッカー貼付がされていない場合は、使用者以外の者の所有物、乗り捨て物、所有権放棄物等として取り扱い、適法手続による処分もしくは損害金を請求することができる。

(ステッカーの再交付)

第 13 条 ステッカーの再交付については、随時行うものとする。

(契約バイク)

第 14 条 バイク置場に駐輪するバイクは、前条第 1 項の規定により特定させたバイクにその全体を収容することができるものでなければならない。

2 バイク置場使用者は、バイク置場に駐輪するバイクをバイク置場使用契約書に記載して特定しなければならない。

3 バイク置場使用者は、バイク置場に駐輪するバイクを変更したときは、速やかに理事長へ別記様式第 3 による書面（以下「契約バイク変更等届出書」という。）で届け出なければならない。

(バイク置場使用料の納入等)

第 15 条 バイク置場使用料は、管理規約第 6 2 条第 1 項の規定により、バイク置場使用者が当月分を当月の 6 日までに一括して納入しなければならない。

2 一ヶ月に満たない期間のバイク置場使用料は、一ヶ月を該当月分で日割計算（小数点以下四捨五入）した額とする。

3 前項の規定にかかわらず、バイク置場使用料の額、賦課徴収方法その他のバイク置場の管理又は使用に関する事項（これらの変更に関する事項を含む。）については、総会の決議があったとき、バイク置場使用者はこれに従わなければならない。

(バイク置場使用契約の解除等)

第 16 条 理事長は、バイク置場使用者が管理費等、使用料その他の管理組合へ納入すべき費用の納入をしない場合において、その支払いの催促にもかかわらず第 3 条第 3 項に該当することとなったときは、直ちにバイク置場使用契約を解除することができる。

2 バイク置場使用者は、バイク置場の使用权を譲渡又は貸与したときは、バイク置場使用契約の効力を失う。但し、譲渡した相手が同居人の場合はこの限りではない。

3 バイク置場使用者が法令、管理規約、この使用細則又はバイク置場使用契約書の規定に違反した場合において、その是正及び原状回復の請求に応じないときは、理事長は、理事会の

決議を経てバイク置場使用契約を解除することができる。

(バイク置場使用者からの解約等)

第 17 条 バイク置場使用者は、管理組合に対して一ヶ月前までに別記様式第4による書面(以下「解約申込書」という。)をもって解約の申し入れを行うことにより、バイク置場使用契約を解約することができる。

(遵守事項及び処分)

第 18 条 バイク置場使用者は、バイク置場を使用するにあたり、次の事項を遵守しなければならない。

- ① 必ず指定された場所に駐輪すること
- ② 隣接の車輛等に支障を及ぼさないようにすること
- ③ バイク置場内に、ガソリン、オイル、バッテリー等の引火又は発火の恐れのあるもの及びその他爆発の恐れのある危険物並びにスペアタイヤ等の物品を放置しないこと
- ④ 警笛及びエンジンの空ぶかし又は深夜の出入りにより他人に迷惑を及ぼす騒音をできる限り発しないこと
- ⑤ 住戸及び植栽に対し、排気ガスを考慮した車輛の向きで駐輪すること
- ⑥ 車輛進入禁止区域を走行しないこと
- ⑦ 駐車場内は最徐行し、標識の指示に従うこと
- ⑧ 駐車違反、無届駐車、盗難車の放置等の識別に協力すること
- ⑨ バイク置場内で煙草を吸わないこと
- ⑩ 前各号に規定するもののほか、バイク置場の管理運営に支障を及ぼす恐れのある行為をしないこと

(明渡し等)

第 19 条 バイク置場使用者は、バイク置場使用契約が終了する日までにバイク置場を明け渡さなければならない。

- 2 バイク置場使用者が前条及び前項の義務を履行しない場合においては、本項から第4項までに規定する措置以外の方法によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置することによって区分所有者の共同の利益を著しく害することが明らかであるときは、管理組合は自らバイク及び残置物の移動その他の必要な措置を講じ、又は、第三者をしてこれを講じさせ、その費用を当該バイク置場使用者又は前項の義務を履行しない者(以下この条において「義務者」という。)から徴収することができる。
- 3 前項の規定による措置をするには、相当の履行期限を定め、その期限までに履行がなされないときは、当該措置をなすべき旨を示し、あらかじめ義務者に通知を発しなければならない。
- 4 義務者が前項の期限までにその義務を履行しないときは、理事長は、総会の決議を経て、当該措置をする時期及び当該措置に要する費用の概算による見積額を示して、義務者に通知を発するものとする。

(損害補填の帰属)

第 20 条 バイク置場内での盗難、衝突及び接触等の事故並びに火災等による災害は生じても管理組合は、損害賠償その他一切の責任を負わないこと。

- 2 バイク置場の使用者が、場内の施設、機器及び標識等を破損又は汚損したときは、速やかに管理組合に連絡し、指示に従わなければならない。

(規定外事項)

第 21 条 本細則に定めのない事項については、管理規約及び使用細則によるほか、管理組合の決定によるものとする。

## 附 則

(規約の発効)

第 1 条 規約は、建物竣工後、最初に住戸引渡しのあった時から効力を生じる。

(細則の改正)

第 2 条 本使用細則の変更又は廃止は、総会の決議を経なければならない。

平成 年 月 日

マ・トール土浦スカイマークレジデンス管理組合

理事長 殿

（申込者）氏名 ㊟

### バイク置場使用申込書

私は、バイク置場使用細則第3条第1項の規定に基づき、この申込書により、次のとおりバイク置場使用を申し込みます。

住戸番号	号室
駐車するバイクの用途	(メーカー)  (車 種)

## バイク置場使用契約書

マ・トール土浦スカイマークレジデンス管理組合（以下「甲」という。）と\_\_\_\_\_（以下「乙」という。）とは、管理規約第16条に基づき、次のとおりバイク置場使用契約（以下「本契約」という。）を締結する。

### （バイク置場の位置指定）

第 1 条 甲は、その管理にかかわるバイク置場位置指定 №\_\_\_\_\_（以下「バイク置場」という。）を乙の後条バイクの駐輪を目的として、乙に使用させる。

### （駐輪するバイク）

第 2 条 乙がバイク置場に駐輪するバイク（以下「契約バイク」という。）は次に記載するものに限る。

- 一 車 名 \_\_\_\_\_
- 二 登録番号 \_\_\_\_\_

### （バイク置場使用料）

第 3 条 バイク置場使用料は、月額\_\_\_\_\_円とする。

2 乙は、本契約締結と同時に前項使用料当月分を、以後毎月管理組合が定める指定日までに当月分を甲の指定する方法で行うものとする。

3 使用料金は、管理組合総会により金額変更が可決承認させたときは、乙はこれに従わなければならない。

### （契約期間）

第 4 条 契約期間は、平成 年 月 日から平成 年 月 日までの間、又は、バイク置場契約者からの解約の申し入れがあった場合の解約日までとする。

### （契約の更新）

第 5 条 本契約満了一ヶ月前までに、甲又は乙より解約申込書の届け出がない場合は、自動的に一ヶ年間延長するものとし、以後もこれに準ずる。

### （契約の解約）

第 6 条 乙は、使用期間満了前でも一ヶ月前に予告して本契約を解約することができる。

### （契約の解除）

第 7 条 乙が第3条の使用料を延滞する等、本契約及びバイク置場使用細則の条項に違反したときは、甲は、本契約を解除することができる。

2 乙が、その所有する専有部分を他の組合員又は第三者に譲渡又は貸与したときは、本契約の効力を失う。但し、譲渡した相手が同居人の場合はこの限りではない。

### （遵守事項）

第 8 条 乙は、バイク置場を使用するにあたって、別に定める「バイク置場使用細則」並びに甲の指示を誠実に遵守するものとする。

### （損害賠償）

第 9 条 乙又は乙の代理人、使用運転手、その他関係人がバイク置場内において駐輪車両の盗難・衝突・接触等の事故を起こし、又は天災地変、火災その他事由により滅失、毀損等乙に損害が生じても、甲は乙に対し損害賠償その他一切の責任を負わない。

(契約終了時の扱い)

第 10 条 期間満了もしくは第6条並びに第7条に定める事由等により本契約が終了した場合、乙は、直ちにバイク置場からバイクを移動し、バイク置場使用に伴い管理組合から貸与を受けた鍵等がある場合は、これを甲に返還する。

(契約外事項)

第 11 条 本契約並びにバイク置場使用細則の定めがない事項については、甲、乙誠意をもって協議し決定する。

上記契約の成立を証するため、本書2通を作成し、署名押印の上、甲、乙各1通を保持する。

平成 年 月 日

甲 マ・トル土浦スカイマークレジデンス管理組合

理事長 ㊟

乙 号室

氏名 ㊟

平成 年 月 日

マ・トル土浦スカイマークレジデンス管理組合

理事長 殿

（届出者）氏名

㊟

### 契約バイク変更等届出書

私は、バイク置場使用契約を締結して使用中のところ、駐輪するバイクを変更（又は新たに保有）したいので、バイク置場使用細則第14条第3項の規定に基づき、この書面により、次のとおり届け出いたします。

区画番号	No.
変更（又は新たに所有）後の自動車	(車 名)  (登録番号)

別記様式第4（第17条第1項関係）

平成 年 月 日

マ・トール土浦スカイマークレジデンス管理組合

理事長 殿

（届出者）氏名 ㊟

### 解 約 申 込 書

私は、バイク置場使用契約を締結して使用中のところ、このバイク置場使用契約を解約したいので、バイク置場使用細則第17条の規定に基づき、この申込書により、次のとおり解約の申し入れをいたします。

区画番号	No.
解 約 日	平成 年 月 日