

グランデール取手

管 理 規 約

使 用 細 則

集 会 室 等 利 用 細 則

防犯カメラシステム使用細則

駐 車 場 等 利 用 規 定

グランデール取手管理組合

グランデール取手管理規約

目 次

第1章 総 則	1
第 1条 目 的	1
第 2条 定 義	1
第 3条 規約及び総会の決議等の遵守義務	1
第 4条 対象物件の範囲	1
第 5条 規約等及び総会の決議の効力	1
第 6条 管理組合	2
第2章 専有部分及び共用部分の範囲	2
第 7条 専有部分の範囲	2
第 8条 共用部分の範囲	2
第3章 敷地及び共用部分等の共有	2
第 9条 共 有	2
第10条 共有持分	2
第11条 分割請求及び単独処分の禁止	2
第4章 用 法	3
第12条 専有部分の用途	3
第13条 敷地及び共用部分等の用法	3
第14条 バルコニー等の専用使用権	3
第15条 共用施設の使用	3
第16条 敷地及び共用部分等の第三者の使用	3
第17条 専有部分の修繕等	4
第18条 付属規定	4
第19条 専有部分の貸与	4
第5章 管 理	4
第1節 総 則	4
第20条 区分所有者の責務	4
第21条 敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担	4

第22条 窓ガラス等の改良	5
第23条 必要箇所への立入り	5
第24条 損害保険	5
第2節 費用の負担	5
第25条 管理費等	5
第26条 承継人に対する債権の行使	6
第27条 管理費	6
第28条 修繕積立金	7
第29条 使用料	8
 第6章 管理組合	8
第1節 組合員	8
第30条 組合員の資格	8
第31条 届出義務	8
第2節 管理組合の業務	8
第32条 業務	8
第33条 業務の委託等	9
第34条 専門的知識を有する者の活用	9
第3節 役員	9
第35条 役員	9
第36条 役員の任期	9
第37条 役員の誠実義務等	10
第38条 理事長	10
第39条 副理事長	11
第40条 理事	11
第41条 監事	11
第4節 総会	11
第42条 総会	11
第43条 招集手続	11
第44条 組合員の総会招集権	12
第45条 出席資格	12
第46条 議決権	13
第47条 総会の会議及び議事	13
第48条 議決事項	14
第49条 議事録の作成、保管等	14
第50条 総会の決議に代わる書面による合意	14

第5節 理事会	15
第51条 理事会	15
第52条 招集	15
第53条 理事会の会議及び議事	15
第54条 議決事項	15
第55条 専門委員会の設置	15
 第7章 会計	16
第56条 会計年度	16
第57条 管理組合の収入及び支出	16
第58条 収支予算の作成及び変更	16
第59条 会計報告	16
第60条 管理費等の徴収	16
第61条 管理費等の過不足	16
第62条 預金口座の開設	17
第63条 借入れ	17
第64条 帳票類の作成、保管	17
第65条 消滅時の財産の清算	17
 第8章 雜則	17
第66条 義務違反者に対する措置	17
第67条 暴力団構成員及び公序良俗に反する行為をなす者の排除	17
第68条 理事長の勧告及び指示等	18
第69条 合意管轄裁判所	19
第70条 市及び近隣住民等との協定の遵守	19
第71条 売主の締結した契約事項の承認	20
第72条 規約外事項	20
第73条 規約原本	20
 附則	21
第1条 規約の発効	21
別表第1 対象物件の表示	22
別表第2 共用部分の範囲	22
別表第3 バルコニー等の専用使用権	23
別表第4 タイプ別専有面積、共有持分、管理費、修繕積立金一覧表	24
敷地配置図・1階平面図	25

グランデール取手管理規約

第1章 総則

(目的)

第 1 条 この規約は、グランデール取手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 建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）第2条第1項の区分所有権をいう。
- 二 区分所有者 区分所有法第2条第2項の区分所有者をいう。
- 三 占有者 区分所有法第6条第3項の占有者をいう。
- 四 専有部分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。
- 五 共用部分 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。
- 六 敷地 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。
- 七 共用部分等 共用部分及び付属施設をいう。
- 八 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。
- 九 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。

(規約及び総会の決議等の遵守義務)

- 第 3 条 1.区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び付属規定、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及び付属規定、総会の決議に定める事項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、建物及び付属施設（以下「対象物件」という。）とする。

(規約等及び総会の決議の効力)

- 第 5 条 1.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

- 1.区分所有者は、第1条に定める目的を達成するため、区分所有者全員をもってグランデール取手管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。
- 2.管理組合は、事務所をグランデール取手内に置く。
- 3.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の範囲

(専有部分の範囲)

- 第 7 条 1.対象物件のうち区分所有者の対象となる専有部分は、住戸番号を付した住戸（以下「住戸部分」という。）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、次のとおりとする。
- 一 天井、床及び壁は、軀体部分を除く部分を専有部分とする。
 - 二 玄関扉は、鍵及び内部表面部分を専有部分とする。
 - 三 窓枠及び窓ガラスは、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に掲げるとおりとする。

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、区分所有者の共有とする。

(共有持分)

- 第10条 1.各区分所有者の共有持分は、その所有する専有部分の床面積の割合による。
- 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 1.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、専有部分と敷地および共有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、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

(敷地及び共用部分等の用法)

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

(バルコニー等の専用使用権)

第14条 1.区分所有者は、別表第3に掲げるバルコニー、ルーフバルコニー、ポーチ、アルコープ、室外機設置用アンカーボルト、玄関プラケット、門扉、玄関扉、窓枠、窓ガラス（以下この条、第21条及び別表第3において「バルコニー等」という。）について、同表に掲げるとおり、専用使用権を有することを承認する。
2.ルーフバルコニーについて専用使用権を有している者は、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.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権を有しているバルコニー等を使用することができる。

(共用施設の使用)

第15条 区分所有者は、管理組合が管理する集会室とその付属施設及び屋内・外駐車場ならびに自転車置場、オートバイ・バイク置場の共用施設について、第18条にいう付属規定に定めるところにより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16条 1.区分所有者は、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が使用することを承認する。

- 一 「管理事務室、管理人室、管理用倉庫、EV機械室、ポンプ室、泡消火設備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条第六号の「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 「ガス供給設備」 東日本ガス株式会社
- 四 「防火貯水槽」 取手消防署

2.前項に掲げるもののほか、区分所有者は、管理組合が総会の議決を経て、敷地及び共用部分等（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を承認する。

(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35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、又は不承認としようとするときは、理事会（第51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、本条の施行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。

(付属規定)

- 第18条 対象物件の使用については、別に付属規定を定めるものとし、使用料を定めて有償とすることができる。

(専有部分の貸与)

- 第19条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合は、この規約及び付属規定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20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。

(敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担)

- 第21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。ただし、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、専用使用权を有するものがその責

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。

(窓ガラス等の改良)

- 第22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23条 1.前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、正当な理由が無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。

(損害保険)

- 第24条 1.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（第35条に定める理事長をいう。）は、前項の契約に基づく保険金額の請求及び受領を行う。

第2節 費用の負担

(管理費等)

- 第25条 1.区分所有者は、敷地およ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
- 2.管理費及び修繕積立金の額については、各区分所有者の共有持分に応じて算出するものとする。（別表第4）

3. 管理費等の額が不相当となった場合は、総会の決議により改訂することができる。
4. 区分所有者は管理組合に納付した管理費等について、分割返還請求をすることはできない。

(承継人に対する債権の行使)

第26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対しても行うことができる。

(管理費)

- 第27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 管理要員人件費
 - 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、消毒費及び塵芥処理費
 - 八 管理委託費
 - 九 有線放送聴取料
 - 十 その他敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用
 - 十一 専有部分の排水管清掃費(但し、共用部分と同時に実施する場合に限る)

H10.3 制定 H11.6 H13.6改正
管理費余剰金の運用についての内規

1. 運用目的

グランデール取手区分所有者の共有財産である管理費余剰金を安全かつ確実に保全すること。

2. 運用方針

- (1) 運用に際して安全であることを優先する。
- (2) 運用に際して管理組合員に特別の知識や技能を必要としないことを優先する。
- (3) 運用に際して管理組合員に煩雑な手間ひまをかけないことを優先する。

3. 運用方法

区分所有者から、三井住友銀行取手支店または常陽銀行取手西支店に振込まれている修繕積立金を、筑波銀行西取手支店または三井住友銀行取手支店または常陽銀行取手西支店に設けた普通預金口座に振込み、筑波銀行西取手支店または三井住友銀行取手支店または常陽銀行取手西支店またはそのほかの金融機関に1年定期預金（継続扱い）として預け入れる。

4. 運用細則

- (1) 筑波銀行西取手支店または三井住友銀行取手支店または常陽銀行取手西店またはそのほかの金融機関に設ける普通預金口座および定期預金名義は、グランデール取手管理組合理事長名とし登録印鑑は理事長印とする。
- (2) 理事長が交代したら、上記口座の名義に速やかに書き換える。
- (3) 通帳は普通預金、定期貯金共に会計担当理事が保管し、登録印鑑である理事長印は理事長が保管する。
- (4) 修繕積立金の定期預金への預け入れは会計担当理事が行い、毎月行うことを原則とする。
- (5) 修繕積立金の定期預金預け入れ時に必要となる普通預金口座への振込金の払戻は、会計担当理事が事前に理事長から払い戻し用紙に理事長印をもらう方式をとる。毎月、理事会にて払戻し内容を確認する。
- (6) 修繕積立金の定期預金作成ごとに、理事会はその確認を行う。

(修繕積立金)

第28条 1.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当す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又は処分
- 四 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

五 前条にいう管理費会計に不足を生じた場合の補填

2.管理組合は、前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。

3.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。

H6.8 制定 H8.9 H10.3 H11.6 H13.6 改正
修繕積立金についての内規

1. 運用目的

グランデール取手区分所有者の共有財産である修繕積立金を安全かつ確実に保全すること。

2. 運用方針

- (1) 運用に際して安全であることを優先する。
- (2) 運用に際して管理組合員に特別の知識や技能を必要としないことを優先する。
- (3) 運用に際して管理組合員に煩雑な手間ひまをかけないことを優先する。

3. 運用方法

区分所有者から、三井住友銀行取手支店または常陽銀行取手西支店に振込まれている修繕積立金を、筑波銀行西取手支店または三井住友銀行取手支店または常陽銀行取手西支店に設けた普通預金口座に振込み、筑波銀行西取手支店または三井住友銀行取手支店または常陽銀行取手西支店またはそのほかの金融機関に

1年定期預金（継続扱い）として預け入れる。

4. 運用細則

(1) 筑波銀行西取手支店または三井住友銀行取手支店または常陽銀行取手西店またはそのほかの金融機関に設ける普通預金口座および定期預金名義は、グランデール取手管理組合理事長名とし登録印鑑は理事長印とする。

(2) 理事長が交代したら、上記口座の名義に速やかに書き換える。

(3) 通帳は普通預金、定期貯金共に会計担当理事が保管し、登録印鑑である理事長印は理事長が保管する。

(4) 修繕積立金の定期預金への預け入れは会計担当理事が行い、毎月行うことを原則とする。

(5) 修繕積立金の定期預金預け入れ時に必要となる普通預金口座への振込金の払戻は、会計担当理事が事前に理事長から払い戻し用紙に理事長印をもらう方式をとる。毎月、理事会にて払戻し内容を確認する。

(6) 修繕積立金の定期預金作成ごとに、理事会はその確認を行う。

(使用料)

第29条 1.専用使用料その他敷地及び共用部分等に係る使用料は、それらの管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てる。

2.使用料の額が不相当となった場合は、総会の決議により改定することができる。

第6章 管理組合

第1節 組合員

(組合員の資格)

第30条 組合員の資格は、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31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 管理組合の業務

(業務)

第32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48条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及び塵芥処理

二 組合管理部分の修繕

三 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

四 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

- 五 敷地及び共用部分等の変更、処分及び運営
- 六 修繕積立金の運用
- 七 官公署、町内会等との涉外業務
- 八 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 九 防災に関する業務
- 十 広報及び連絡業務
- 十一 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- 十二 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務
- 十三 適正化法第103条に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理
- 十四 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- 十五 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33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」をいう。）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34条 管理組合は、マンション管理士（適正化法第2条第五号の「マンション管理士」をいう。）その他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35条 1. 管理組合に次の役員を置く。

- 一、理事長 1名
- 二、副理事長 2名
- 三、会計担当理事 2名
- 四、理事（理事長、副理事長、会計担当理事含む。以下同じ。） 9名
- 五、監事 1名

(役員の任期)

第36条 役員の任期は、2年(6月1日から翌々年5月31日まで)とする。
但し、再任をさまたげない。

- ①任期 2年(6月1日から翌々年5月31日まで)
- ②改選方法 半数改選

③次期役員選定方法

- ア 立候補+役員順番制（別紙参照）とする。
尚、立候補については、連続2期4年を限度とする。
- イ 選定手順
 - ・立候補の募集
 - ・立候補が定員に満たない場合、役員順番制にて選定する。

- 2.補欠の役員の任期は、前任者の残任期間とする。但し、補欠の役員の任期が1年末満の場合は、補欠を入れないこととする。
- 3.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。
- 4.役員が組合員でなくなった場合においては、その役員はその地位を失う。
- 5.都合により役員を引き受けられない場合は、該当者により責任をもって、次の方を選出していただく。

（役員の誠実義務等）

- 第37条 1.役員は、法令、規約及び付属規定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.役員の報酬及び防火管理者手当については、管理費会計より支払われるものとし、その報酬及び手当ては次の通りとする。

① 役員報酬

理事長	月額 金4,000円也
理事・監事	月額 金2,000円也

② 防火管理者手当

防火管理者	月額 金2,000円也
-------	-------------

③ 支払日：役員任期の翌月の6月末日一括支払いとする。

④ 要件：理事会の役員報酬については、理事会・総会の出席回数等、活動状況により支給額が変更となる場合があり、その支給額の決定は5月度の理事会決議による。

（理事長）

- 第38条 1.理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。
- 一 規約、付属規定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 前号にかかわらず、事故その他の事由により緊急に行う必要がある業務で、所定の承認手続きをとる時間的余裕がないもの。
 - 三 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、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。
- 4.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39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40条 1.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、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。

(監事)

- 第41条 1.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ことができる。

第4節 総会

(総会)

- 第42条 1.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2か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おいては、理事会の決議を経て、何時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43条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前（会議の目的が建替え決議であるときは2か月前）までに、会議の日時、場所及び目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。
- 2.前項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をした宛先に発するものとする。ただし、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の住戸部分の所在地宛に発するものとする。
- 3.第1項の通知は、対象物件内に居住する組合員および前項の届出のない組合員

に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。

4.第1項の通知をする場合において、会議の目的が第47条第3項第一号、第二号若しくは第四号に掲げる事項の決議又は同条第4項の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。

5.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定められているときは、当該計画の内容

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

6.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か月前までに、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。

7.第45条第2項の場合には、第1項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。

8.第1項にかかわらず、緊急を要する場合においては、理事長は、理事会の承認を得て、5日間を下回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。

（組合員の総会招集権）

第44条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第46条第1項に定める議決権総数の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があった日から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か月と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2項により招集された臨時総会においては、第42条第5項にかかわらず、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、組合員のなかから選任する。

（出席資格）

第45条 1.組合員のほか、理事会が必要と認めた者は、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46条 1.組合員は、その所有する住戸1戸につき各1個の議決権を有する。
2.住戸1戸につき2名以上の組合員が存在する場合のこれらの者の議決権の行使については、あわせて一の組合員とみなす。
3.法人組合員の場合は、当該法人の役員もしくは従業員の出席者を組合員とみなす。
4.一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。
5.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。
6.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、他の組合員若しくはその組合員と同居する者又はその組合員の住戸を借り受けた者でなければならない。
7.代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。

(総会の会議および議事)

- 第47条 1.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し、可否同数の場合においては、議長の決するところによる。
3.次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の各4分の3以上で決する。
一 規約の変更
二 敷地及び共用部分等の変更（改良を目的とし、かつ、著しく多額の費用を要しないものを除く。）又は処分
三 区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起
四 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
五 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.区分所有法第62条第1項の建替え決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上及び議決権総数の各5分の4以上で行う。
5.前項の場合において、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、規約の変更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又は処分が、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べきときは、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項第三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.総会においては、第43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48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 規約の変更および付属規定の制定又は変更
- 二 第28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一会计年度中に累計200万円を超えるかもしくは一件につき総額50万円を越える修繕積立金の取崩し
- 三 区分所有法第57条第2項及び前条第3項第三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
- 四 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 五 区分所有法第62条第1項の場合の建替え
- 六 役員の選任および解任並びに役員活動費の額及び支払方法
- 七 組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結
- 八 役員の選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
- 九 収支決算及び事業報告
- 十 収支予算及び事業計画
- 十一 その他管理組合の業務に関する重要事項

(議事録の作成、保管等)

第49条 1.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理事がこれに署名押印しなければならない。

3.理事長は、議事録及び前条の書面を保管し、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、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。

(総会の決議に代わる書面による合意)

第50条 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、組合員全員の書面による合意があるときは、総会の決議があったものとみなす。

第5節 理事会

(理事会)

- 第51条 1.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52条 1.理事会は、理事長が招集する。
2.理事が2分の1以上の理事の同意を得て理事会の招集を請求した場合においては、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43条（第4項及び第5項を除く。）の規定を準用する。ただし、緊急を要する場合においてはその限りではない。

(理事会の会議及び議事)

- 第53条 1.理事会の会議は、理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の半数で決する。
2.議事録については、第49条の規定を準用する。ただし、理事会の決議によりこれを省略することができる。

(議決事項)

- 第54条 理事会は、この規約に別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 収支決算、事業報告、収支予算及び事業計画
 - 二 規約の変更及び付属規定の制定又は変更に関する案
 - 三 第25条第3項にいう管理費等の改訂及び第29条第2項にいう使用料の改訂ならびに第48条第二号に定める範囲内での修繕積立金の取崩し
 - 四 その他の総会提出議案
 - 五 第68条に定める勧告又は指示等
 - 六 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
 - 七 総会から付託された事項

(専門委員会の設置)

- 第55条 理事会は、その責任と権限の範囲内において、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56条 管理組合の会計年度は、毎年 4月 1日から翌年 3月 31日までとする。

(管理組合の収入及び支出)

第57条 管理組合の会計における収入は、第25条に定める管理費等及び第29条に定める使用料等によるものとし、その支出は第27条から第29条に定めるところにより諸費用に充当する。

(収支予算の作成及び変更)

第58条 1.理事長は、毎会計年度の収支予算を通常総会に提出し、報告しなければならない。

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

(会計報告)

第59条 理事長は、毎会計年度の収支決算を監事の会計監査を経て、通常総会に報告しなければならない。

(管理費等の徴収)

第60条 1.管理組合は、第25条に定める管理費等及び第29条に定める使用料について、組合員が各自開設する組合指定の銀行の普通預金口座から自動振替の方法により第62条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の27日までに一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合においては別に定めるところによる。

2 組合員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18%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費用を加算して、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追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27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61条 1.収支決算の結果、管理費又は組合費にその余剰を生じた場合、その余剰は翌年度におけるそれぞれの費用に充当する。

2.管理費等に不足を生じた場合にあっては、管理組合は組合員に対して第25条第2項に定める管理費等の負担割合に応じて、そのつど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62条 1.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。

2.管理組合は、管理組合名義の口座に対してキャッシュカードの作成はできない。

<補足説明>

管理組合名義の口座からの出金は「通帳と印鑑による方法のみ」とし、簡単に出金できないようキャッシュカードの作成はしない。

(借入れ)

第63条 管理組合は、第28条第2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64条 理事長は、会計帳簿、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65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 雜則

(義務違反者に対する措置)

第66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。

(暴力団構成員及び公序良俗に反する行為をなす者の排除)

第67条 1.区分所有者若しくはその同居人又はその専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人が次の各号のいずれかに該当したときは、本規約第47条3項3号等の勧告をし、必要な措置をとることができる。

- 一 暴力団構成員ないし同準構成員である事が判明したとき。
 - 二 本マンション内、共用部分付属施設等に暴力団の組織、名称、活動等に関する看板、名札、写真、絵画、ちょうちん、代紋その他それに類する物件を掲示若しくは搬入したとき。
 - 三 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、またはこれらのものを反復継続して出入りさせたとき。
 - 四 本マンション内、共用部分その他本物件に近接する場所において暴行、傷害、脅迫、恐喝、器物損壊、逮捕監禁、凶器準備集会、賭博、売春その他の風俗犯罪、ノミ行為、覚醒剤、拳銃、火薬類等に関する犯罪を執行し、または居住者との関係ある者がこれら犯罪を敢行したとき。
 - 五 本マンション内及び近接する場所において暴力団の威力を背景に粗野又は乱暴な言動をして、他の居住者、管理者、出入りの者等に迷惑、不安感、不快感等を与えたとき。
 - 六 街宣車を使用する政治活動、強制的な宗教団体への勧誘行為、無限連鎖講防止法、訪問販売等に関する法律に違反する経済活動をなしたとき。
 - 七 その他一切の公序良俗に反する事をしたとき。
- 2.区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合、賃借人が前項各号のいずれかに該当し、またその恐れがある時は貸与してはならない。また、賃貸契約締結後に前項各号に該当することが判明した時は、自己の責任において速やかに契約を解除し、賃借人を退去させなければならない。
- 3.区分所有者は、本条1項の各号のいずれかに該当する恐れのある者にその専有部分を譲渡してはならない。
- 4.区分所有者は、前記各号に違反した場合、組合の指定する日の翌日から違反事項が解消される日迄の日割計算による月額管理費の十倍額を組合に支払わなければならぬ。また、その区分所有者が専有部分を譲渡しようとする時は、区分所有法第63条4項にいう買受指定者以外の者に譲渡することはできない。

(理事長の勧告及び指示等)

- 第68条 1.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、理事会の決議を経て、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追行すること。

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得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となること、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27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、遅滞なく、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43条第2項及び第3項の規定を準用する。

(合意管轄裁判所)

第69条 この規約に関する管理組合と組合員又は占有者の間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する地方（簡易）裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

(市及び近隣住民との協定の遵守)

第70条 区分所有者は、売主又は管理組合が地方自治体又は近隣住民等と締結した協定について、これを誠実に遵守しなければならない。また、区分所有者が本物件を第三者に譲渡、賃貸等を行う場合においても、それぞれ将来に向って承継させなければならない。

1. グランデール取手が原因となり近隣に発生する電波障害に関し、電波障害を受ける近隣居住者に対し、次の措置を行うことを承諾するものとする。

- ① 近隣用テレビ共視聴設備（本物件内の共視聴アンテナより電波障害を受ける近隣居住者各戸に取付ける保安機までの諸設備）の所有はグランデール取手管理組合とし、維持管理費用、経年変化による取替え費用についても同管理組合の負担とする。
- ② 近隣住民の住居の建替え、電波障害対策対象地域内への新規建築住民については、近隣用テレビ共視聴設備の利用を認めるが付加的設備に要する費用は住民の負担する。
- ③ 上記②項の場合、施工業者等関係者の本物件への立入りを認める。
- ④ 本物件建設時に、放送に関し予期出来ない事象が発生した場合は、地域住民と話し合いのうえ解決するものとする。

2. 近隣との協定事項

(1) グランデール取手が原因となり、本物件西側の北相タクシー株の無線通信設備に電波障害が発生した場合は北相タクシー株に対し次の措置を行うことを承諾するものとする。

① 本物件内に、北相タクシー株の送受信用アンテナ設備等を設置する場所を建物存続期間中無償で使用されること。

② 送受信用アンテナ設備等の設置、維持管理等のために本物件内

に施工業者等関係者が立入ること。

(2) 本物件西側の北相タクシー(株)の事業によるタクシー洗浄時等に発生する騒音について異議・苦情等の申出ができないこと。

(3) グランデール取手の植栽について本物件存続期間中区分所有者全員の負担と責任において維持管理するものとする。

3. 風害についてグランデール取手が原因となり、風害が生じた場合は近隣住民と売主との協議により植栽等防風工作物を設置することがあり、防風工作物が設置された場合には、その維持管理費用は区分所有者全員の負担とすること。

4. 有線放送システムについて

①本物件内に設置されている有線放送システムは、㈱大阪有線放送社と㈲大成ハウジングセンターとの間でとり交わされた「有線放送一括加入契約」に基づき音楽番組等の提供を受けること。また、各区分所有者は本物件引渡し時に「有線放送一括加入契約」を承継すること。

②有線放送システムの<聴取料>(月額1,045円/戸)は各区分所有者の負担とする。なお、加入契約期間中の視聴料は使用の有無にかかわらず丸紅コミュニティ株式会社が管理費等と共に徴収し一括して支払うものとする。

5. 販売活動について

①売主又は売主の代理人が建物の一部を販売センターおよびモデルルームとして使用し、来訪者等が敷地、建物等に立入ること。

②販売活動に伴い建物の外壁の一部に看板等を設置すること。

(売主の締結した契約事項の承認)

第71条 区分所有者は、売主が関係当事者と締結した契約書または覚書を管理組合理事長が承継することを承認し、遵守しなければならない。

(規約外事項)

第72条 1.規約及び付属規定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、付属規定又は法令のいずれ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。

(規約原本等)

第73条 1.この規約を証するため、区分所有者全員が記名押印した承認書を添付した規約を1通作成し、これを規約原本とする。

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、これ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。

3. 規約が総会により承認されたとき及び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、理事長が現に有効な規約と相違ないことを記載し、署名押印した規約を1通作成し、これを規約原本とする。

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。

附則

（規約の発効）

第1条 この規約は、平成23年6月5日から効力を発する。

別表第1

対象物件の表示

物 件 名	グランデール取手
敷 地	所在地 茨城県取手市白山5-1910-1他 面 積 5, 267, 09m ² (現況実測)
地	権利関係 所有者の共有
建 物	SRC 造 地上10階 地下1階建 共同住宅 136戸 延床面積 12, 115, 93m ² (屋内駐車場、ピロティー 1, 582, 45m ² を含む) 建築面積 1, 874, 88m ² 専有部分 住戸部分 合計床面積 9, 277, 47m ²
付 属 施 設	① 受水槽、ポンプ室、合併処理槽、汚水槽（埋設）、防火貯水槽（埋設） 屋外駐車場、オートバイ・バイク置場、自転車置場、スロープ、電柱、 フェンス、擁壁、階段、植栽、外灯等外構部分の諸施設 ② 敷地内の共用給排水衛生設備、電気設備、ガス配管設備（埋設を含む）

別表第2

共用部分の範囲

- ① エントランスホール、ロビー、管理人室、管理事務室、風除室、集合郵便受、共同便所、屋内駐車場、集会室、管理用倉庫、集会控室、電気室、泡消火設備室、地下共用便所、ゴミ置場、エレベーターホール、エレベーター室、エレベーター機械室、ピロティー、廊下、階段室、内階段、外階段、基礎、外壁、界壁、床等専有部分に属さない建物部分。
- ② 共用給排水衛生設備、給湯設備、電気設備、ガス配管設備、エレベーター設備、消防設備、避雷針設備、共視聴 TV アンテナ、パラボーラアンテナ、その他各種配線配管等専有部分に属しない建物付属物。
- ③ バルコニー、ルーフバルコニー、アルコープ、ポーチ、門扉、室外機設置用アンカーボルト、玄関ブラケット、玄関扉、窓枠、窓ガラス（専用使用部分）。

別表第3

バルコニー等の専用使用権

専用使用部分 区分	バルコニー アルコープ ポーチ	玄関プラケット 門扉 玄関扉 窓枠 窓ガラス 室外機設置用アンカーボルト	ルーフバルコニー
1. 位 置	各住戸に接する バルコニー、 アルコープ、 ポーチ、	各住戸に付属する 玄関プラケット、門扉、 玄関扉、窓枠、窓ガラ ス、 室外機設置用アンカーボルト	219. 318. 417. 614. 615. 702. 703. 801. 802. 809. 901. 1001. 1005. の各号室に接 するルーフバルコニー
2. 専用使用権者	各住戸の区分所 有者	同 左	上記各号室住戸の 区分所有者
3. 専用使用料（月額）			
①駐車場使用料金			
屋内駐車場		40台・1台	9, 000円
屋外駐車場		4台・1台	7, 000円
②自転車置場		137台・1台	100円
③オートバイ・バイク置場		20台・1台	500円
④ルーフバルコニー	219. 318. 417. 614. 615. 702. 703. 809. 1001. 1005 (801. 802. 901)	1台	1, 000円 500円 500円 無 償
⑤バルコニー、アルコープ、ポーチ、玄関プラケット、 室外機設置用アンカーボルト、門扉、玄関扉、窓枠、窓ガラス、			無 儻

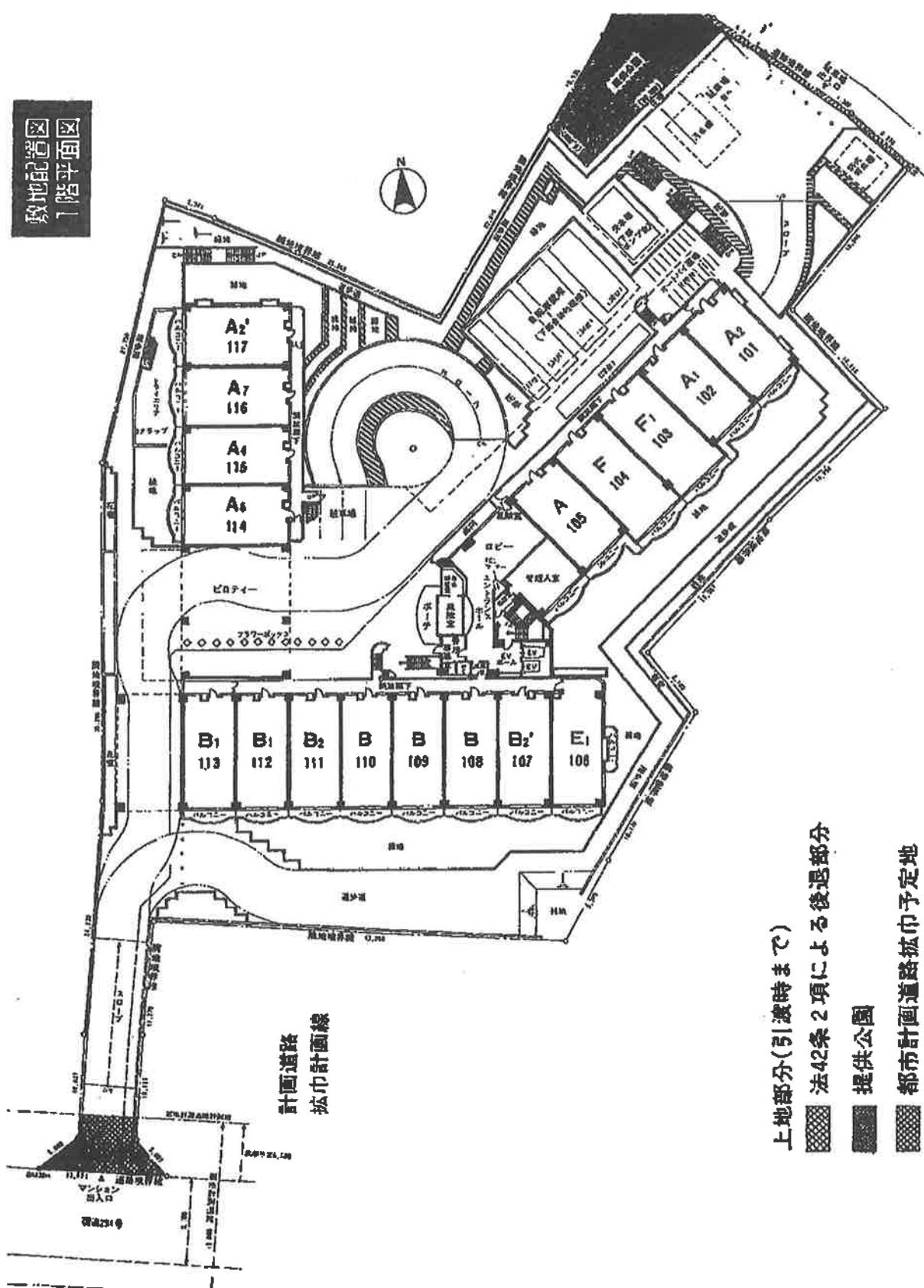
別表第4

タイプ別専有面積・共有持分・管理費・修繕積立金 一覧表

部屋番号	戸 数	専有面積 m ²	持分x/1,000,000	管理費 円	修繕積立金 円	合 計 円
101, 102, 105, 114, 115 116, 117, 201, 202, 205 206, 216, 218, 219, 301 302, 305, 306, 316, 318 401, 402, 405, 406, 416 501, 502, 505, 506, 516 601, 602, 605, 606, 615 701, 702, 703, 704	39	68.15	7,346	10,350	10,630	20,980
107, 108, 109, 110, 111 112, 113, 208, 209, 210 211, 212, 213, 214, 308 309, 310, 311, 312, 313 314, 408, 409, 410, 411 412, 413, 414, 508, 509 510, 511, 512, 513, 514 608, 609, 610, 611, 612 613, 614, 706, 707, 708 709, 710, 711, 712, 804 805, 806, 807, 808, 809 902, 903, 904, 905, 907 1001, 1002, 1003, 1004 1005,	66	64.85	6,990	9,840	10,110	19,950
215, 315, 415, 515, 217, 317, 417, 517, 106, 207, 307, 407, 507 607, 705, 803	4	79.25	8,542	12,030	12,360	24,390
103, 104, 203, 204, 303 304, 403, 404, 503, 504 603, 604	12	78.87	8,501	11,970	12,300	24,270
901,	1	54.96	5,924	8,340	8,570	16,910
801, 802	2	58.7	6,327	8,910	9,150	18,060
合 計 (月額総額)	136	9,227.47	1,000,000	1,408,210	1,446,660	2,854,870

※注 管理費： 第5期定期総会(平成9年6月8日)改定
修繕積立金： 第11期定期総会(平成15年6月10日)改定

敷地配置図・1階平面図



上地部分(引渡時まで)

法42条2項による後退部

提供公園

都市計画道路拡幅予定地

グランデール取手使用細則

グランデール取手管理規約（以下「管理規約」という。）の規定に基づき、グランデール取手（以下「本マンション」という。）の建物・土地及び付属施設の使用に必要な事項について、グランデール取手使用細則（以下「使用細則」という。）を次の通り定める。

（居住等の基本原則）

第1条 本マンションにおいて、各区分所有者がお互いに円滑な共同生活を確保し、かつ良好な住環境の維持増進を図るために、各区分所有者および占有者および本マンション利用者（以下「居住者」という。）は、管理規約の精神に則り、次条以下に定める事項を遵守しなければならない。

（一般的注意事項）

第2条 居住者は日常の生活において、次の事項に注意しなければならない。

- 一 各専有部分の鍵は、各自の責任において保管し、又施錠すること。
- 二 各専有部分への玄関扉などの開閉は静かに行うこと。
- 三 各専有部分においては静穏を保ち、テレビ、ステレオの音量など、他の居住者の感覚にならないように注意すること。
- 四 外廊下、階段等を強打するなどして騒音を発生させないよう、及び夜間における廊下での話し声などに注意し、他の居住者に迷惑をかけないこと。
- 五 玄関、洗面所、便所などの床は防水していないので、漏水には特に注意すること。
- 六 水洗便所は水溶性の紙以外は使用しないこと。

（一般的禁止事項）

第3条 居住者は、次の行為をしてはならない。

- 一 各専有部分を管理規約に定めた用途以外に使用すること。
- 二 建物の主要構造物（建物の構造上不可欠な柱、壁及び梁をいう）に孔をあけたり、切欠するなどの行為をすること。
- 三 出窓の新設及び各専有部分の増築を行うこと。
- 四 共用部分に私物を放置したり、長期に亘って占有すること。
- 五 電波発信装置を設けるなど、テレビ、ラジオの受信の妨害となる行為をすること。
- 六 近隣の公道及び管理者が使用を認めた敷地以外に自動車、オートバイ等を置くこと。
- 七 発火・爆発のおそれのある危険物、または悪臭を発する物品を持ち込むこと。
- 八 管理共有物に看板、掲示板、広告、標識の設置など工作物を築造し、または共用部分に傷をつけ、文字、絵、記号等を表示すること。
- 九 窓などから物を投げたり、落としたりすること。

- 十 あらかじめ定められた方法によらないでゴミなどを投棄すること。
- 十一 電気室、ボイラー室、各種機械室など危険な場所に立ち入ること。
- 十二 公序良俗に反する行為、振動、騒音、臭気、電波等により近隣に迷惑を及ぼす行為、その他、他の居住者に迷惑をかけ、又は不快の念を抱かせる行為をすること。
- 十三 階下に危険を及ぼす行為、建物全体の美観を損なう行為をすること。
- 十四 小鳥及び魚類以外の動物を飼育すること。
- 十五 その他、総会の決議により禁止された行為をすること。

(共用部分の貸与)

- 第4条 区分所有者は、総会の決議により許可された特定の事業者が、本マンション利用者の便宜を計る目的で、自動販売機等を共用部分に設置し営業することを承認する。
- 2. 前項の運営に伴う電気料金及び水道料金等の必要経費は当該事業者が負担する。
 - 3. 管理組合及び管理者は、当該事業者の設置した機器備品について破損、故障、事故等の責を負わないものとし、事業者もしくは有責者の負担において早期復旧し利用者の便を計るものとする。

(管理者への届出事項)

- 第5条 居住者は、次の行為をする場合は、事前に管理者に所定の書面で届出なければならぬ。
- 一 入居するとき。(様式第1号)
 - 二 退去するとき。(様式第2号)
 - 三 住戸を賃貸するとき。(様式第3号)
 - 四 引き続き1ヶ月以上住宅の居住者及び同居者全員が当該住宅に居住しないとき。(様式第4号)
 - 五 住宅に新たに同居人が増え、又は減ったとき。(様式第5号)
 - 六 その他、上記事項に準ずる行為で理事会が定めた行為をするとき。

(承認事項)

- 第6条 居住者は、次に掲げる事項については、あらかじめ管理者に書面により届け出をし、書面による承認を得なければならない。
- 一 大型金庫等重量物の搬入、据付、移転等建物に影響を及ぼすおそれのある行為。
 - 二 多量の廃棄物を破棄するとき。
 - 三 各専有部分の模様替えをするとき。但し、原状回復の為、又は木部造作などにかかる軽易な模様替え等は除く。
 - 四 その他、上記事項に準ずる行為。
2. 前項の事項について承認を求める場合においては、書面によるものとする。前項三号

の場合は工事等の着工予定の3週間前までに工事図面、仕様書を提出しなければならない。

3. 管理者は、承認を与えようとするときは、円滑な共同生活を維持する為に必要な条件を付与することができる。
4. 管理者の承認を得た行為等であっても、管理者が必要と認めたときは、その行為等の実施中、又は実施後において当該行為等の実施状況について調査することができるものとし、当該居住者はこれに協力しなければならない。

(共用部分にかかる模様替え等)

第7条 居住者は、共用部分にかかる模様替え等を自ら行うことができない。

2. 共用部分等にかかる模様替え等（緊急に必要とする修繕工事を除く。）が必要な場合は、集会の決議を経て決定する。

(違反に対する措置)

第8条 管理者は、居住者が使用細則第2条から第7条までに定める事項に違反し、又は違反するおそれのあるときは、当該居住者に対し警告を行い、又は中止させ、若しくは原状回復を求めることができる。

2. 前項の措置に要する費用は、全て当該居住者が負担するものとする。

(損害賠償の請求)

第9条 管理者は、前条第1項に定める警告を行い、又は中止させ若しくは原状回復を求めたにもかかわらず、当該居住者がこれに従わないときは、損害賠償の請求をすることができる。

2. 居住者への訪問者等がこの使用細則に違反する行為をし、これにより他の居住者の住戸及び共用部分に損害が生じたときは、その理由の如何を問わず、当該居住者はその訪問者等と連帯して損害賠償の責任を負うものとする。

(改廃)

第10条 この細則の改廃は、総会の決議を得るものとする。

附 則

この使用細則は、管理規約の施行の日から施行する。

様式第1号

入居届

平成 年 月 日

グランデール取手管理組合理事長 殿

号室		氏名	(印)	
同居人		続柄	生年月日	勤務先又は学校名
			・・・	
			・・・	
			・・・	
			・・・	
			・・・	
			・・・	
前住所	入居日			平成 年 月 日
記入して下さい 賃貸借人は右側を	所有者名	市外局番		局番
	住所	〒		
支払方法	自振	銀行	市外局番	
	振込	持参	局番	

様式第2号

退居届

平成 年 月 日

グランデール取手管理組合理事長 殿

号室		氏名		㊞
入居日 平成 年 月 日		管理費等負担月限		年 月
移 転 先	住所	〒		
	電話	市外局番 局番	退去理由	① 売却 ② 貸貸 ③ 他
精 算 方 法	振込	銀行	支店 No.	
	郵送	持参		

賃 貸 届

平成 年 月 日

グランデール取手管理組合理事長 殿

号室	区分 所有者	(印)	
住 所 (連絡先)		電 話	市外局番 局 番
委託不動産 業 者 名		電 話	市外局番 局 番
賃借人名	連絡先		

記

私は、このたび都合により当室を _____ 氏に使用させることになりましたので、グランデール取手使用細則第5条に基づきお届けいたします。なお、使用者には貴組合の規約で定められた各条項を、誠実に遵守させることはもちろん、万一使用者に不都合な行為のありますときは、すべて私の責任においてこれを処理し、決して貴組合および組合員等に対してご迷惑をお掛けしないことを誓約いたします。諸経費の支払いについては、下記の通り行いますから、賃借人が不払いの場合はご請求下さい。

費 用	負 担 者 区 分		
諸費用等負担者	管理費	① 区分所有者	② 賃借人 月分より
	修繕積立金	① 区分所有者	② 賃借人 月分より
	駐車料	① 区分所有者	② 賃借人 月分より
	駐輪料	① 区分所有者	② 賃借人 月分より
	ルーフバルコニー料	① 区分所有者	② 賃借人 月分より
支払方法	区分所有者	自振	銀行 支店 No.
		振込	持参
	賃借人	自振	銀行 支店 No.
		振込	持参

様式第4号

長期不在届

平成 年 月 日

グランデール取手管理組合理事長 殿

号室

氏名

印

私は、下記のとおりグランデール取手を長期にわたり不在といたしますので、
グランデール取手使用細則第5条に基づきお届けいたします。

記

不在期間	平成 年 月 日	から	平成 年 月 日
連絡先	自 至	第一住所	〒 (電話)
	自 至	第二住所	〒 (電話)
留守中の 処理法	組合資料		
	一般郵便物		
	その他		

様式第5号
管理組合理事長 殿

居 住 者 名 簿

この名簿にご記入いただく情報は、管理組合員等の名簿整備のほか、管理組合役員及び管理会社から管理上の必要事項のご連絡や、災害・事故など緊急時の連絡を行うために利用します。

事務連絡用	マンション名	グランデール取手						
	部屋番号	号室						
	入居日	平成 年 月 日						
	入居区分	いずれかに○印をご記入下さい ア、区分所有者 イ、賃借人等 ※1						
	世帯主氏名	フリガナ			自宅 TEL 又は携帯	— — — —		

緊急連絡	居住者数（世帯主含む）									
	年齢層	10才以下		11~19		20~64		65~74		75才以上
	性別	男性	女性	男性	女性	男性	女性	男性	女性	男性 女性
	人數	名	名	名	名	名	名	名	名	名
		居住者総数								名
		緊急連絡先の TEL 又は携帯 ※2								
		①	—	—	()				
		②	—	—	()				
		その他連絡事項 ※3								

※1 区分所有者本人以外が入居されている場合、イ、に○印をお付け下さい。

※2 緊急時、事務連絡用の TEL に連絡がとれない場合の連絡先。（ ）内には、氏名及びその方との関係、例えば親、子、兄弟姉妹、親せき、友人等を記入。

※3 高齢の方、障害をお持ちの方が居住され、避難時介助等が必要な場合、差し支えない範囲でご記入下さい。

理事長及び管理会社は、記入情報の利用にあたり、緊急を要する場合（災害、火災、事故等）、情報の一部又は全部を当該管理業務を行う第三者（消防、警察、市役所）に提供することがあります。

提出後の名簿は、管理組合が保管します。

上記の利用目的と運用を了承し提出します。

平成 年 月 日 提出

提出者氏名

印

グランデール取手集会室等利用細則

(総則)

第1条 グランデール取手管理組合（以下「管理組合」という。）は、グランデール取手管理規約第18条に基づき、本物件の集会室（和室及び付属施設を含む。）（以下「集会室等」という。）の利用に関して本細則を定める。

(利用者の範囲)

第2条 集会室等の利用者はグランデール取手の区分所有者及びその関係者（以下「利用者」という。）とする。但し、当マンション管理運営上やむを得ざる場合は利用者以外でも理事会の判断にて利用できるものとする。

(利用期間及び利用時間)

第3条 集会室等の利用時間は下記の通りとする。

- 一 集会・催し物・サークル活動等の会場として利用する場合は、午前9時～午後9時までとし、利用区分は以下の通りとする。
 - 二 来訪者の宿所として利用する場合は、午後9時～翌午前9時までとする。
 - 三 利用区分

午前の部	午前9時～午後1時
午後の部	午後1時～午後5時
夜間の部	午後5時～午後9時
宿泊の部	午後9時～翌午前9時

2. 前項各号に係わらず、管理者は集会室等の利用状態等を判断し、隨時その利用日・時間及び休止日を決定することができる。

(利用料)

第4条 集会室等の利用料金は、各区分それぞれ1,000円とする。但し管理組合が召集する会合及びその他管理組合が承認する会合は無料とする。

2. 集会室等の什器・備品は、私的な目的のために施設外に持ち出し貸し出すことは行わない。

(利用上の制限)

第5条 管理者は次の各号に該当する場合、集会室等の利用を一時あるいは終日制限することができる。

- 一 集会室等の利用者が多く混雑し、危険な場合。
- 二 集会室等の維持管理の為に制限することが必要と思われる場合。

三 宗教活動及び政治結社等の特定の目的で利用する場合で、社会通念上不適当と思われる場合。

四 その他、本条及び第6条に定める他、管理者の判断において利用を制限する場合。

(利用者の遵守事項)

第6条 集会室等の利用に際し、利用者は、次の各号に掲げる事項を遵守し、他の居住者に迷惑を及ぼしたり、公衆道徳に反する行為又は危険を伴う行為をしてはならない。

一 施設の用具・備品は大切に保管し、使用後は必ず所定の場所に返還すること。

二 貴重品は各自の責任において保管すること。

2. 管理者は前項の定めを遵守しない利用者については、利用を中止させることができる。

3. 次の者は集会室等を利用してはならない。

疾病にかかっている者、飲酒者、保護者の付き添いのない小学生未満の者。

(原状回復義務)

第7条 利用者が施設を損傷させたときは、当該利用者と当該区分所有者の負担において修復させるものとする。

(免責事項)

第8条 集会室等において、負傷その他一切の事故について管理者はその責を負わないものとする。

(細則の改廃等)

第9条 本細則の改廃は理事会の決議を経た後、総会の決議を得るものとする。

附 則

この集会室利用細則は、管理規約の施行の日から施行する。

グランデール取手集会室利用申込書

平成 年 月 日

グランデール取手管理組合理事長殿

代表者指名 _____ 印

_____ 号室 t e l _____

下記の通りグランデール取手集会室の利用を申し込みます。

記

利用年月日： 平成 年 月 日 ~ 月 日

利用目的 : _____

利用人数 : _____ 名

利用室及び利用区分 :

- | | | | |
|-----------------------------|---|-----------------------------|-------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 洋室 | <input type="checkbox"/> 午前の部(午前9時~午後1時) | <input type="checkbox"/> 和室 | <input type="checkbox"/> 午前の部 |
| | <input type="checkbox"/> 午後の部(午後1時~午後5時) | | <input type="checkbox"/> 午後の部 |
| | <input type="checkbox"/> 夜間の部(午後5時~午後9時) | | <input type="checkbox"/> 夜間の部 |
| | <input type="checkbox"/> 宿泊の部(午後5時~翌午前9時) | | <input type="checkbox"/> 宿泊の部 |

以下、管理人記入

利用料金： 利用区分数 _____ × 1,000円 = _____ 円
平成 年 月 日 領収

No. _____

領収書 様

¥ _____ 但し、集会室利用料
平成 年 月 日
グランデール取手管理組合 印

グランデール取手集会室利用申込控え

利用年月日： 平成 年 月 日 ~ 月 日

利用室及び利用区分 :

- | | | | |
|-----------------------------|---|-----------------------------|-------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 洋室 | <input type="checkbox"/> 午前の部(午前9時~午後1時) | <input type="checkbox"/> 和室 | <input type="checkbox"/> 午前の部 |
| | <input type="checkbox"/> 午後の部(午後1時~午後5時) | | <input type="checkbox"/> 午後の部 |
| | <input type="checkbox"/> 夜間の部(午後5時~午後9時) | | <input type="checkbox"/> 夜間の部 |
| | <input type="checkbox"/> 宿泊の部(午後5時~翌午前9時) | | <input type="checkbox"/> 宿泊の部 |

*利用上の注意事項

- ①集会室等利用細則を遵守すること。
- ②お茶、布巾類は各自用意すること。
- ③利用後は部屋、トイレを清掃し、ゴミは全て持ち帰ること。
- ④代表者は、利用後電気のスイッチ（部屋照明、冷暖房、換気扇、トイレ、トイレ前を切ったことを確認し、カギ（窓、扉）を閉め、管理員にカギを返却のこと。
- ⑤施設、備品等を破損、汚損した時は、必ず管理員に申し出ること。

防犯カメラシステム使用細則

本、防犯システムは、当マンションの良好な住環境を確保する為、次の通り防犯カメラシステム使用細則を定めるものとする。

(目的)

第1条 本使用細則は、当マンションに設置した防犯カメラシステム（以下「本システム」という）を個人のプライバシーを尊重しつつ、適正に運用することを目的とする。

(運用)

第2条 本システムに録画された画像は、理事長又は副理事長が必要と認めた場合に限り理事長又は副理事長及び理事2名以上の立会いで再生確認することができる。

2. いたずら又は事件或いは事故が発生し、警察署等から画像データー提出の依頼があった場合は、理事会の承認を得るものとする。
3. 上記以外で画像データー確認及び提出の必要が有る場合は、理事会の承認を得るものとする。但し、保守点検は除くものとする。

(秘密保持)

第3条 理事長及び理事、管理員は、本システムの運用等に関して知り得た情報を他に漏らしてはならない。其の職を退いた後といえども同様とする。

(モニター機器の設置場所)

第4条 モニターの設置場所は、管理事務室とする。

(監視方法)

第5条 モニターの監視方法については、プライバシー保護を遵守し、管理員が出勤時・帰宅時に正常に機能しているかの確認のみとする。

(禁止事項)

第6条 本システムに録画された画像は、個人目的で使用しない。

(システム機器の保守)

第7条 本システム機器の保守については、業者に委託するものとする。

(その他)

第8条 本システムの運用上問題が発生した場合は、理事会で決定する。

[※注 平成17年臨時総会(平成17年2月20日)制定。]

グランデール取手駐車場等利用規定

グランデール取手管理規約（以下「管理規約」という。）の規定に基づき、本マンションの駐車場及び自転車置場ならびにオートバイ・バイク置場（以下「駐車場等」という。）の利用に必要な事項について、利用規定を次の通り定める。

（総則）

第1条 区分所有者は、次条以下に定めるところにより、管理者の許可を得て、自己（同居人及び占有者を含む。）の使用する自動車の駐車場及び自転車、オートバイ・バイク置場を専用使用することができる。但し自動車の駐車場については、駐車区画数が住戸数の割りに少ないことを考慮し1住戸1区画までとすると共に、現在住んでいる区分所有者を優先することとする。

第2条 自転車の駐輪区画数は137台分であり、原則として管理人室を含めて1住戸1台分の駐輪場所を指定して全戸に割り当てる。

2. オートバイ・バイクの駐輪区画数は20台分とし、抽選等の方法により利用者を決定して駐輪場所を指定する。
3. 専用使用料は、オートバイ・バイクで月額1台500円とし、自転車は月額1台100円とする。

（駐車場の専用使用権）

第3条 自動車の駐車区画数は屋内地下41台、屋外4台とし、自動車の駐車場を利用でき使用を希望する区分所有者が結果として公平に利用できるような仕組みの抽選等の方法により利用者とその区画の位置を決定する。また、期間満了又は中途解約の区画については同様な再抽選等により新利用者を決定する。

2. 専用使用許可期間は3年間とし、中途解約に伴う再抽選により決定した新利用者に対する専用使用許可期間は、前使用者の残期間が1年以内のときはその残期間と3年間の合計とし、1年を超えるときはその残期間とする。
3. 自動車の駐車場を通常利用できるのは現在居住している区分所有者（同居人を含む）とし、自動車の駐車場を利用する区分所有者の中に使用希望者がいなかったときは、占有者（賃借人）も利用できることとする。
4. 利用者が住戸部分を譲渡又は貸与する場合において、当該住戸の新所有者及び新占有者は当該専用使用許可の満了する日までの残期間にかかる地位を承継できない。
5. 専用使用許可期間中に、これを辞退しようとする利用者は、1ヶ月前に管理者に予告しなければならない。

(駐車場の専用使用料)

第4条 駐車場について専用使用権を有している者は、屋内駐車場については9,000円（月額）、屋外駐車場については7,000円（月額）の駐車料を管理組合に納入しなければならない。

2. 駐車場利用者が、本利用規定に違反したとき、または専用使用料を2ヶ月以上滞納したときは、理事会の決定により専用使用許可を取消すことができる。

(駐車場等利用者の遵守事項)

第5条 駐車場等の利用者は、以下の事項を遵守しなければならない。

- 一 駐車場等の専用使用料の納付については管理規約60条第1項によるものとする。
- 二 指定された場所の中央に正確に駐車駐輪し、隣接の車両の行動に支障のないよう心掛けること。
- 三 必要以上にエンジンを高速回転させたり、警笛を鳴らしたり、騒音を発生させないこと。特に深夜の車両の出し入れにあたって他人の迷惑にならないよう静かな運転すること。
- 四 車両には必ず施錠すること。
- 五 施設器具及び他人の車両等を汚損、破損せしめたときは、直ちに管理者に連絡し、その指示に従うこと。
- 六 駐車場等には車両以外のいかなる物品も置かないこと。
- 七 駐車場等にはいかなる工作、構築も行わないこと。
- 八 駐車場等では歩行者優先、徐行を徹底すること。
- 九 その他、管理者において告示する事項。

2. 駐車場等における車両の管理責任は、その利用者に帰属する。

3. 車両に損害等が生じた場合、管理者はその責に帰すことが明白な場合を除いて賠償の義務を負わない。

4. 自己の車両に損害等を受けた者は、自らの責任と負担において加害者の特定と損害賠償の請求を行うものとする。

十 区分所有者がその所有する住戸部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡したときはその区分所有者の駐車場の専用使用権は消滅する。

(自転車置場、オートバイ・バイク置場の専用使用許可期間)

第6条 自転車置場の専用使用許可期間は、原則として1住戸1台とし、期間制限は設けないものとする。

2. 区分所有者がその所有する住戸部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡したときは、その区分所有者の自転車置場の専用使用権は消滅する。

3. 前項にかかわらず、当該譲渡の相手方が同居人であるときは、当該同居人は、当該自転車置場を専用使用することができる。

4. 自転車置場について専用使用権を有する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権を有している自転車置場を使用することができる。

5. オートバイ・バイク置場については、自動車の駐車場利用規定に準ずるものとするが、利用状況を勘案して、理事会の決議により運用を変更することができる。

(免責事項)

第7条 駐車場等において、車両事故及び人身事故その他一切の事故について、管理者はその責を負わないものとする。

(利用規定の改廃等)

第8条 本規定の改廃は、理事会の決議を経た後、総会の承認を得るものとする。

附 則

この駐車場等利用規定は、管理規約の施行の日から発効する。

平成24年7月22日

グランデール取手
区分所有者 各位

グランデール取手
管理組合 理事長

「グランデール取手管理規約」追補版発行のご案内

第20回定期総会（平成24年6月10日）において、管理規約の一部改訂が承認されました。
改訂された部分を追補として発行いたしますので、平成24年2月にお配りした管理規約と共に、保管していただきますようお願い申し上げます。

管理規約	条 項	改訂規約（下線部分）
p.9 13行目	第6章 管理組合 第2節 管理組合の業務 第32条（業務）	<u>十五 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務及び長期修繕計画書の管理</u> <u>十六 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</u>
p.13 23行目	第6章 管理組合 第4節 総会 第47条（総会の会議及び議事） 第3項の二	<u>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。）又は処分。</u>
p.14 23行目	第6章 管理組合 第4節 総会 第48条（議決事項）	<u>十一 長期修繕計画の作成又は変更</u> <u>十二 その他管理組合の業務に関する重要事項</u>
p.15 27行目	第6章 管理組合 第5節 理事会 第54条（議決事項）	<u>八 第58条第3項に定める承認又は不承認</u>
p.16 14行目	第7章 会計 第58条（収支予算の作成及び変更）	<u>3. 理事長は、第56条に定める会計年度の開始後、第1項に定める承認を得るまでの間に、以下の各号に掲げる経費の支出が必要となった場合には、理事会の承認を得てその支出を行うことが出来る。</u> <u>一、第27条に定める通常の管理に要する経費のうち、経常的であり、かつ、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの</u> <u>二、総会の承認を得て実施している長期の施工期間を要する工事に係る経費であって、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの</u> <u>4. 理事長は、前項に定める支出を行ったときは、第1項に定める収支予算案の承認を得るために開催された定期総会において、その内容を報告しなければならない。この場合において、当該支出は、その他の収支予算とともに承認されたものとみなす。</u>
p.21 9行目	附則 第1条	この規約は、平成24年6月10日から効力を発する。

