

管 理 規 約 集

eNCREST 博多

管 理 規 約
使 用 細 則
駐 車 場 使 用 規 則
管 理 委 託 業 務 仕 樣 書

承 認 書

私は、エンクレスト博多（以下「本マンション」という。）の管理組合に加入し、下記事項を承認致します。

1. 本マンションの管理規約・使用細則・駐車場使用規則を承認し、遵守致します。
2. 管理規約第33条に定める管理者並びに第31条に定める管理組合業務を、株式会社えんが善管注意義務をもって実践遂行していくことを承認致します。
3. 別添管理規約（使用細則等を含む）は、本物件の引渡日をもって、効力を発するものとして、第51条に定める議決事項の代行権を、株式会社えんが善管注意義務をもって遂行していくことを承認致します。
4. 私は、売買契約の最終残金支払日に別添管理規約に定める月額管理費、修繕積立金、又は月額使用料等3ヶ月分を、株式会社えんに預託することを承認致します。

平成 年 月 日

エンクレスト博多管理組合

号室

氏名

㊞

承 認 書

私は、エンクレスト博多（以下「本マンション」という。）の管理組合に加入し、下記事項を承認致します。

1. 本マンションの管理規約・使用細則・駐車場使用規則を承認し、遵守致します。
2. 管理規約第33条に定める管理者並びに第31条に定める管理組合業務を、株式会社えんが善管注意義務をもって実践遂行していくことを承認致します。
3. 別添管理規約（使用細則等を含む）は、本物件の引渡日をもって、効力を発するものとして、第51条に定める議決事項の代行権を、株式会社えんが善管注意義務をもって遂行していくことを承認致します。
4. 私は、売買契約の最終残金支払日に別添管理規約に定める月額管理費、修繕積立金、又は月額使用料等3ヶ月分を、株式会社えんに預託することを承認致します。

平成 年 月 日

エンクレスト博多管理組合

号室

氏名

㊞

エンクレスト博多管理規約

第1章 総 則

第1条 (目的)

この規約は、エンクレスト博多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。

第2条 (定義)

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。

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 管理者 …… 区分所有法第25条第1項の管理者をいう。
- (4) 占有者 …… 区分所有法第6条第3項の占有者をいう。
- (5) 専有部分 …… 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。
- (6) 共用部分 …… 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。
- (7) 敷地 …… 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。
- (8) 共用部分等 …… 共用部分及び附属施設をいう。
- (9) 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。
- (10) 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。

第3条 (規約の遵守義務)

- 1 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び使用細則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使用細則に定める事項を遵守させなければならない。

第4条 (対象物件の範囲)

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。

第5条 (規約の効力)

- 1 この規約は、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に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

第 6 条 (管理組合)

- 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つてエンクレスト博多管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。
- 2 管理組合は、事務所を対象物件内に置く。
- 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 専有部分等の範囲

第 7 条 (専有部分の範囲)

- 1 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、次のとおりとする。
 - (1) 天井、床及び壁は、軸体部分を除く部分を専有部分とする。
 - (2) 玄関扉は、鍵及び内部塗装部分を専有部分とする。
 - (3) 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。

第 8 条 (共用部分の範囲)

対象物件のうち、共用部分の範囲は、別表第1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

第 9 条 (共有)

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。

第 10 条 (共有持分)

- 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。

第 11 条 (分割請求及び単独処分の禁止)

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

第4章 用 法

第12条 (専有部分の用途)

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。

第13条 (敷地及び共用部分等の用法)

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つて使用しなければならない。

第14条 (バルコニー等の専用使用権)

- 1 区分所有者は、別表第2に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、集合郵便受(以下この条及び第21条第1項及び別表第2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 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。

第15条 (敷地及び共用部分等の第三者の使用)

- 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。
 - (1) 管理事務室、管理用倉庫、機械室等、その他対象物件の管理の執行上必要な施設管理業務を受託し、又は請負った者
 - (2) 敷地及び共用部分等のうち別表第2に掲げる電気、及び電波障害対策用アンテナ設備設置部分を同表に掲げる者が使用することを承認する。
 - (3) 駐車場 別に定める駐車場使用規則により管理組合と駐車場使用契約を締結した者
- 2 区分所有者は、前項及び別に定める使用細則に掲げるもののほか、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、管理業務上必要な場合を除き、第37条第1項に定める書面投票を経て管理者が許可した第三者に使用させることを承認する。

第16条 (使用細則)

対象物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする。

第17条 (専有部分の貸与)

- 1 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。

- 3 管理者は、前項の誓約書を受領する場合においては、当該専有部分の貸与を受ける者に対して、対象物件の管理又は使用に関する遵守事項を説明するとともに、この規約及び使用細則の写しを交付するものとする。

第5章 管理

第1節 総則

第18条 (区分所有者の責務)

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。

第19条 (管理者の責務)

管理者は、区分所有法並びにこの規約及び使用細則に基づき、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、善良なる管理者の注意をもつて、区分所有者のために、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。

第20条 (占有者の責務)

占有者は、対象物件の保存に有害な行為その他対象物件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てはならず、常に良好な住環境を保持するよう努めなければならない。

第21条 (敷地及び共用部分等の管理)

- 1 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。

第22条 (必要箇所への立入り)

- 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。

第23条 (損害保険)

- 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契約を締結することを承認する。
- 2 管理者は、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

第24条 (管理費等)

- 1 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。
 - (1) 管理費
 - (2) 特別修繕費（修繕積立基金を含む。）
- 2 前項の管理費等の金額は、別表第3に記載のとおりとする。
- 3 管理費等の額は、各区分所有者の共有持分に応じて算出し、使用頻度等その他の事情を一切勘案しない。

第25条 (承継人に対する債権の行使)

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。

第26条 (管理費)

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。

- (1) 管理人件費
- (2) 共用設備の保守維持費及び運転費
- (3) 備品費、通信費その他の事務費
- (4) 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料
- (5) 経常的な補修費
- (6) 清掃費、消毒費及びごみ処理費
- (7) 管理委託費
- (8) 管理組合の運営に要する費用
- (9) その他敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用

第27条 (修繕積立金及び修繕積立基金)

- 1 管理組合は、特別修繕費を修繕積立金として積み立てるものとする。
- 2 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。
 - (1) 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
 - (2) 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
 - (3) 敷地及び共用部分等の変更又は処分

- (4) マンション積立保険に加入するときは、修繕積立基金を充当するものとする
 - (5) 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特に必要となる管理
- 3 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、特別修繕費をもつ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。

第28条 (使用料)

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、それらの管理に要する費用に充てるほか、修繕計画に基づく修繕費の不足額に充当するものとする。

第6章 管理組合

第1節 組合員

第29条 (組合員の資格)

組合員の資格は、区分所有者となつたときに取得し、区分所有者でなくなつたときに喪失する。

第30条 (届出義務)

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

第31条 (業務)

管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- (1) 管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下本条において「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
- (2) 組合管理部分の修繕
- (3) 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務
- (4) 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
- (5) 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
- (6) 敷地及び共用部分等の変更、処分及び運営
- (7) 修繕積立金の運用

- (8) 宮公署、町内会等との渉外業務
- (9) 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- (10) 防災に関する業務
- (11) 広報及び連絡業務
- (12) 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

第32条 (業務の執行)

管理組合の業務は、管理者が行うものとする。

第3節 管理者及び監事

第33条 (管理者)

- 1 管理組合には、管理者1名を置く。
- 2 管理者は、総会の決議によって選任し、解任することができる。
- 3 管理者は、その職務に関し、組合員を代理し、管理組合を代表する。
- 4 区分所有法並びにこの規約及び使用細則に定めるもののほか、管理者の権利義務は、委任に関する規定に従う。
- 5 管理者は、次条第1項の業務に関し、組合員のために、原告又は被告となる。
- 6 管理者は、前項により原告又は被告となつたときは、遅滞なく、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46条第2項及び第3項の規定を準用する。

第34条 (管理者の任期)

管理者の任期は1年とする。ただし、任期終了の3月前に解任の決議がない限り任期終了時において再任されたものとみなす。

第35条 (管理者の誠実義務)

- 1 管理者は、法令、規約及び使用細則並びに総会の決議及び第37条第1項に定める書面投票の結果に従い、組合員のために、誠実にその職務を行うものとする。
- 2 管理者には、区分所有法第26条に基づき滞納管理費等の処理などを含め、管理者の職務に関し、あらかじめ訴訟追行権を授權している。ただし、この授權の範囲は、区分所有法第57条から第60条に関するものを含むものではない。

第36条 (管理者の業務)

- 1 管理者は、第31条に定める管理組合の業務のほか、次の各号の業務を行う。
 - (1) 敷地及び共用部分等の保存に必要な業務
 - (2) 第37条第1項に定める書面投票の結果に基づく業務
 - (3) 規約、使用細則又は総会の決議により、管理者の職務として定められた業務

- 2 前項の業務の細目は、別に定める管理委託業務仕様書に定めるものとする。
- 3 管理者は、第1項の業務の一部を第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。
- 4 管理者は、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。

第37条 (書面投票)

- 1 管理者は、次の各号に掲げる管理組合の業務に関する事項について、組合員の意思を反映するため、組合員の書面投票に付さなければならない。
 - (1) 収支予算及び事業計画
 - (2) 管理費支出予算総額の20%を超える収支予算の変更
 - (3) 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
 - (4) 使用細則の制定又は変更
 - (5) 第27条第2項に定める特別な管理の実施及び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（第51条第6号の場合を除く。）
 - (6) 第15条第2項に定める敷地及び共用部分等の第三者への貸与
 - (7) その他管理者が書面投票に付すことが適当と認めた事項
- 2 管理者は、前項の書面投票を行う場合には、あらかじめ、監事に通知しなければならない。
- 3 組合員は、第1項の書面投票が第49条第4項の書面による議決権の行使又は第52条の総会の決議に代わる書面による合意と解してはならない。

第38条 (投票手続)

- 1 管理者は、前条第1項の書面投票を行う場合には、同項に掲げる事項についての決定又は執行の予定時期の少なくとも2週間前までに、投票が管理者に到達すべき投票期限を示して、組合員に対しその賛否の意向を求めるべき投票事項の要領の通知を発しなければならない。
- 2 前項の投票期限と通知を発する日との間には少なくとも1週間の期間を置かなければならぬ。
- 3 第1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。
- 4 管理者は、第1項の通知を発するときは、あわせてその内容を所定の場所に掲示しなければならない。

第39条 (占有者の意見)

- 1 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、第37条第1項の書面投票の内容につき利害関係を有する場合には、前条第1項の投票期限までに、管理者に対して意見を述べることができる。
- 2 管理者は、前項の意見を記録し、第41条第1項に定める書面に記載して組合員に報告するものとする。

第40条 (投票権)

- 1 組合員は、その所有する住戸部分1戸につき各1個の投票権を有する。
- 2 住戸部分1戸につき2以上の組合員が存在する場合のこれらの者の投票権の行使については、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、投票権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ管理者に届け出るものとする。投票権を行使する者を変更する場合においても同様とする。
- 4 第38条第1項の投票期限までに投票権を使用しない組合員は、投票事項につき賛成したものとみなす。

第41条 (投票結果)

- 1 管理者は、第37条第1項の書面投票の結果を明らかにした書面を作成し、第38条第1項の投票期限から2週間以内に組合員に通知するものとする。ただし、この期間内に総会が開催されるときは、当該総会において報告するものとする。
- 2 管理者は、第37条第1項の書面投票に付した事項に関し、投票権総数の2分の1を超える反対票がない場合には当該事項について決定又は執行することができる。ただし、投票権総数2分の1を超える反対票がある場合には、総会の決議を経なければこれを行うことはできない。
- 3 管理者は、第1項の書面及び回収した投票用紙を保管し、組合員及び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。

第42条 (監事)

- 1 管理組合には、監事1名以上を置く。
- 2 監事は、組合員のうちから、総会において選任する。
- 3 前項にかかわらず、総会において監事の選任がなされない場合においては、管理者の指名により選任することができる。
- 4 監事の任期は、1年とする。ただし、再任を妨げない。
- 5 任期の満了又は辞任によって退任する監事は、後任の監事が就任するまでの間引き続きその職務を行う。
- 6 監事に欠員が生じたときは、管理者の指名により補充できるものとし、その監事の任期は、前任者の残任期間とする。
- 7 監事が組合員でなくなった場合においては、その監事はその地位を失う。

第43条 (監事の権限)

- 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ときは、臨時総会を招集することができる。

- 3 監事は、管理者の求めに応ずる場合のほか、管理組合の業務の執行等について必要と認めるときは、管理者に対して意見を述べることができる。
- 4 監事は、監事相互の職務の円滑な遂行を図るため、必要に応じて会議を開催するものとし、その活動の結果を総会に報告するものとする。
- 5 前項の会議の議事については、監事は、議事録を作成し、管理者に保管させなければならない。

第44条 (監事の誠実義務等)

- 1 監事は、法令、規約、使用細則並びに総会の決議及び第37条第1項に定める書面投票の結果に従い、誠実にその職務を行うものとする。
- 2 監事は、別に定めるところにより、監事としての活動に応ずる必要経費の支払と報酬を受けることができる。

第4節 総 会

第45条 (総 会)

- 1 管理組合の総会は、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 管理者は、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 管理者は、必要と認める場合においては、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、管理者が務める。

第46条 (招集手続)

- 1 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、管理組合に対して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及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50条第2項第1号、第3号に掲げる事項の決議又は同条第3項の敷地及び共用部分等の変更、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 第48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。

- 6 第1項にかかわらず、緊急を要する場合には、管理者は、監事に通知して、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。

第47条 (組合員の総会招集権)

- 1 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第49条第1項に定める議決権総数の5分の1以上にあ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、管理者は、2週間以内にその請求があつた日から4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 管理者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45条第5項に関わらず、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、管理者又は組合員の中から選任する。

第48条 (出席資格)

- 1 組合員のほか、管理者及び監事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、あらかじめ管理者にその旨を通知しなければならない。

第49条 (議決権)

- 1 組合員は、その所有する住戸部分1戸につき各1個の議決権を有する。
- 2 住戸部分1戸につき2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 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管理者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 前項の場合において、組合員が代理人によって議決権を行使するときは、あらかじめ総会開会までに代理人の氏名及び住所を記載した書面を管理者に提出しなければならない。
- 6 第4項の場合において、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、その組合員が所有する専有部分の貸与を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管理者に提出しなければならない。

第50条 (総会の会議及び議事)

- 1 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。
- 2 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4分の3以上で決する。

- (1) 規約の変更
 - (2) 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
 - (3) 建物の価格の2分の1を越える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 3 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。）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取崩し又は共用部分等の処分は、第1項にかかわらず、組合員総数の過半数及び議決権総数の4分の3以上で行う。
- 4 区分所有法第62条第1項の建替え決議は、第1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5分の4以上で行う。
- 5 管理者の選任又は解任は、第1項にかかわらず、組合員総数及び議決権総数の各過半数で行う。
- 6 前5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。
- 7 第2項第1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。
- 8 第3項において、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。
- 9 第2項第2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。
- 10 総会においては、第46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。

第51条 (議決事項)

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。

- (1) 収支決算及び事業報告
- (2) 長期修繕計画の作成又は変更
- (3) 規約の変更
- (4) 区分所有法第57条第2項及び前条第2項第2号の訴えの提起並びにこれらとの訴えを提起すべき者の選任
- (5) 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- (6) 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。）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又は共用部分等の処分

- (7) 区分所有法第62条第1項の場合の建替え
- (8) 管理者の選任又は解任
- (9) 監事の選任（第42条第3項及び第6項の場合を除く。）又は解任
- (10) 第41条第2項の規定により総会の決議を要するものとされた事項

第52条 (総会の決議に代る書面による合意)

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、総会の決議があつたものとみなす。

第53条 (議事録の作成、保管等)

- 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組合員がこれに署名押印しなければならない。
- 3 管理者は、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つたときは、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。
- 4 管理者は、所定の掲示場所に、議事録及び前条の書面の保管場所を掲示しなければならない。

第7章 会計

第54条 (会計年度)

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。

なお、第24条に定める管理費等の最初の負担額の起算日が属する月の1日に開始し、これより向こう1年間で終了し、以後もこれと準じることを妨げない。

第55条 (管理組合の収入及び支出)

管理組合の会計における収入は、第24条に定める管理費等及び第28条に定める使用料によるものとし、その支出は第26条から第28条に定めるところにより諸費用に充当する。

第56条 (収支予算の作成及び変更)

- 1 管理者は、毎会計年度の収支予算案を作成し、第37条第1項に定める書面投票に付きなければならない。
- 2 管理者は、収支予算を変更しようとする場合においては、その案を第37条第1項に定める書面投票に付きなければならない。ただし、その変更の総額が当該会計年度の当初の管理費支出予算総額の20%以下である場合は、変更後の収支予算書を組合員に送付すれば足りる。

第57条 (会計報告)

管理者は、毎会計年度の収支決算案を監事の会計監査を経て、通常総会に報告し、その承認を得なければならない。

第58条 (管理費等の徴収)

- 1 管理組合は、第24条に定める管理費等及び第28条に定める使用料について、組合員又は組合員から専有部分の貸与を受けた者が各自開設する預金口座から自動振替の方法により第60条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の末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 組合員又は組合員から専有部分の貸与を受けた者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おいて、管理組合は、その未払金額について支払期日より年利7.3%の遅延損害金を加算して、その組合員に対して請求することができる。
- 3 前項の遅延損害金は、第26条に定める費用に充当する。
- 4 組合員又は組合員から専有部分の貸与を受けた者は、納付した管理費等及び使用料、修繕積立基金について、その返還請求又は分割請求をすることができない。

第59条 (管理費等の過不足)

- 1 収支決算の結果、管理費にその余剰を生じた場合、その余剰は翌年度における管理費に充当若しくは、修繕積立金に組み入れを行うことができる。
- 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24条第3項に定める管理費等負担割合に応じて、そのつど必要な金額の負担を求めることができる。

第60条 (預金口座の開設)

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。

第61条 (借入れ)

管理組合は、第27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。

第62条 (帳票類の作成、保管)

管理者は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿、占有者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つたときは、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。

第8章 雜 則

第63条 (義務違反者に対する措置)

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關し、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。

第64条 (管理者の勧告及び指示等)

- 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、管理者は、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、管理者は、その区分所有者等に対し、その差止め排除若しくは原状回復のための必要な措置又は費用償還若しくは損害賠償の請求を行うことができる。

第65条 (合意管轄裁判所)

- 1 この規約に関する管理組合と組合員間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する福岡地方(簡易)裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。
- 2 第51条第4号に関する訴訟についても、前項と同様にする。

第66条 (市および近隣住民との協定の遵守等)

- 1 区分所有者は、管理組合が福岡市又は近隣住民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。
- 2 管理者は、エンクレスト博多の管理又は使用に関して、近隣住民との調和を図るものとし、所定の掲示場所に管理者の氏名、管理担当責任者の氏名及び住所並びに緊急連絡先の名称、住所地及び電話番号を明示した表示板を掲示するものとする。

第67条 (規約外事項)

- 1 この規約及び使用細則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 この規約、使用細則又は法令のいずれにも定めのない事項については、総会の決議又は第37条第1項に定める書面投票により定める。

第68条 (規約原本)

- 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、管理者が保管し、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. 管理者は、所定の掲示場所に規約の原本の保管場所を掲示しなければならない。

第69条 (容認事項 - 各区分所有者は下記各号に定める事項を容認する)

- 1 本物件に起因する近隣住戸への電波障害については、その対策用施設（電波障害対策用アンテナ及びこれに付帯する配線、配管等）の維持管理を管理組合が行うこと。
- 2 本物件の所在位置を表示するため、建物塔屋及びエントランス壁面等の一部に「エンクレスト博多」および「マンションシンボルマーク」の標識板等を設置すること。なお、維持管理を管理組合が行うこと。
- 3 本物件周辺の現況空き地を含め既存低層建物用地にも将来建築基準法その他法令の許認可を得て中高層建物が建築される場合があり、これに伴う日影等の変化があること。
- 4 本物件近隣居住者との相互プライバシー保護のため、本物件建物のうち一部の窓が不透明ガラスになる場合があること、並びに階段、バルコニー及び窓等に目隠し板等が設置される場合があること。

付 則

第1条 (規約の発効)

この規約は、最初の所有権の移転のあった期日から効力を発する。

第2条 (管理組合の設立)

管理組合は、前条の規約の発効と同時に設立されたものとする。

第3条 (管理者及び監事)

- 1 管理者は、管理組合設立から定期総会までの期間においては、第33条第2項にかかわらず、株式会社えんとする。
- 2 前項の期間においては、監事は、第42条にかかわらず、管理者が指名した者を置き、その氏名は別紙のとおりとする。

第4条 (管理費等)

各区分所有者の負担する管理費及び特別修繕費は、毎期の会計年度において第37条第1項に定める書面投票により、その額が決定されるまでは、第24条第2項に規定する方法により算出された別表第3の額とする。

第5条 (経過措置)

この規約の効力が発生する日以前に、区分所有者又は区分所有者から専有部分の貸与を受けた者が、株式会社えんとの間で締結した駐車場使用契約は、この規約の効力が発生する日において管理組合と締結したものとみなす。

別表第1. 規約対象物件の表示

名 称		エンタレスト博多		
敷 地	所在 地	福岡市博多区住吉3丁目337番地2 (登記簿)		
面 積	795.39m ² (登記簿)	敷地に関する権利		所 有 権 (敷地利用権)
所 在 地	福岡市博多区住吉3丁目8番地34号 (住居表示)			
建 物	構 造 等	鉄骨鉄筋コンクリート造地上13階建		
		建築面積 437.00m ²	建築物の 延床面積 4066.19m ²	
	専 有 部 分	住 戸 部 分	戸 数	住戸114戸
		延 床 面 積		3033.42m ²
	共 用 部 分	1. 建物共用部分（専有部分以外の部分） ポーチ、ホール、廊下、階段、エレベーター室、 エレベーター機械室、玄関扉、窓枠、窓ガラス、バルコニー、 床スラブ、界壁、外壁、基礎部分……等 2. 建物付属設備（建物に直接付属する設備で専有部分に属さないもの） エレベーター設備、給排水衛生設備、電気ガス供給設備、防災設備、 共同視聴用アンテナ設備、集合郵便受……等 3. 付属設備 敷地外郭壁、ゴミ置場、植樹、散水栓、建物外灯設備、受水槽、 水道引込管、排水施設、ポンプ室、自転車置場、駐車場……等		

別表第2. 敷地及び建物の共用部分等における専用使用部分の表示

区分 専用使用部分	位 置	用 法	期 間	条 件	使 用 者
玄 関 扉 窓 ガ ラ ス 窓 枠	各戸の付属する 玄関扉、窓ガラス、窓枠とし ての用法。	通常の玄関扉、窓 ガラス、窓枠とし ての用法。	区分所有権 存続中	無 償	当該戸の区分所 有者。(賃借人 等も含む。)
集 合 郵 便 受	1 階	通常の郵便受とし ての用法。	同 上	同 上	同 上
バルコニー・ ハーフバルコニー	各戸に面する バルコニー・ ハーフバルコニー	通常のバルコニー としての用法。但 し、構造物等を構 築又は設置しない こと。避難の障害 となるものを置か ないこと。	同 上	同 上	当該部分に面す る専有部分の区 分所有者。(賃 借人等も含む。)
管 理 室	1 階	通常の管理事務所 としての用法。	管理委託契 約による。	同 上	業務委託を受け た者。
電波障害対策 用アンテナ設 備設置部分	屋 上	通常の受信用アン テナとしての用法	電波障害が ある期間中	同 上	本物件のため電 波障害を受けて いる近隣居住者
自 転 車 置 場	敷地の一部	通常の自転車置場 としての用法。	区分所有権 存続中。	同 上	本物件の区分所 有者。(賃借人 等も含む。)
駐 車 場	同 上	駐車場賃貸借契約 による。	駐車場賃貸 借契約によ る。	有 償 1台当たり (月額) 15,000円	駐車場賃貸借契 約をした区分所 有者。(又は賃 借人。)

別表第3. 管理費・修繕積立金(月額)

管理費・修繕積立金・修繕積立基金

タイプ	専有面積	管理費	修繕積立金	修繕積立基金
A・B ₁ ・B ₂	24.75m ²	6,000	1,000	100,000
E・F	24.75m ²	6,000	1,000	100,000
C ₁ ・C ₂	24.60m ²	6,000	1,000	100,000
D ₁ ・D ₂	24.60m ²	6,000	1,000	100,000
G・H	37.12m ²	7,500	1,500	150,000
I ₁ ・I ₂	36.90m ²	7,500	1,500	150,000
J ₁ ・J ₂	36.90m ²	7,500	1,500	150,000

※修繕積立基金は引渡し時のみとなります。

駐車場

1台当り 15,000円／月

使　用　細　則

エンクレスト博多管理組合（以下「管理組合」という。）は、居住者の利益を守り、快適な共同生活を維持するために、エンクレスト博多管理規約（以下「規約」という。）第16条に基づき、次のとおり使用細則（以下「本細則」という。）を定める。

第1条（専有部分及び専用使用部分の使用）

区分所有者又は占有者並びにその家族（以下「居住者」という。）は、専有部分及びその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) それぞれ規約に定められた用途以外の用に供すること。
- (2) 共有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) 犬、猫及び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すること。
- (5) 住居を楽器の教室として使用すること。
- (6) 楽器等を夜間長時間演奏すること。
- (7) テレビ、ラジオ、ステレオ、各種楽器等の音量を著しくあげること。
- (8) 騒音、振動、悪臭又は電波等により他の居住者に迷惑をかけること。
- (9) ガス栓、水栓を開放のまま放置すること。
- (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もしくは不潔悪臭のある物品を持込むこと。
- (11) 体育用具等重量物を室内で投擲、落下させること。
- (12) 排水管の中へ排水管を腐食させるようなものを流すこと。
- (13) 排水管及びトイレに布、綿、女子生理用品、ティッシュペーパー、紙オムツに類するもの及びビニール製品等不溶性のものを流すこと。
- (14) 郵便受は各自名前を表示し、投函されたチラシ等を長時間放置しないこと。
- (15) 玄関、洗面室、トイレ、バルコニー等に水を流すこと。
- (16) バルコニーに増築、改築をすること。
- (17) バルコニーの非常用通路のパーテーションの全部又は一部をふさぐこと。
- (18) 窓、バルコニーから物を投げ捨てる。
- (19) バルコニーに土砂、塵芥、発火物、水等を搬入すること。
- (20) バルコニーに突風、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。
- (21) 寝具、敷物、洗濯物を所定の場所以外に干すこと。
- (22) その他、公序良俗に反する行為及び他の居住者・近隣者等に迷惑、危害を及ぼす行為をすること。

第 2 条 (敷地及び共用部分の使用)

組合員等は、敷地及び共用部分の使用にあたり、次の行為をしてはならない。

- (1) ポンプ室、機械室、その他立入禁止場所及び危険な場所に立入ること。
- (2) 屋上に緊急時以外に出入り、使用すること。
- (3) 階段や廊下の一部等共用部分に物品を放置すること。
- (4) 階段、廊下等、火災発生など緊急時の避難通路となる場所へ私物を置くこと。
- (5) 駐輪場以外の場所に自転車を駐輪すること。
- (6) 所定の場所以外に自転車を放置すること。
- (7) エントランスホール、エレベーターホール等を子供の遊び場とすること。
- (8) ごみ置場を不潔にすること。
- (9) 共用部分を不潔にすること。

第 3 条 (管理組合への通知事項)

居住者は、次の行為をするときは、事前に管理組合に通知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こと。
- (2) 長期不在
- (3) 引越し、転移、売却

第 4 条 (管理組合の承諾事項)

居住者は、次の行為をするときは、事前に管理組合に届け出その承諾を得なければならない。

- (1) 敷地、建物又は付属施設にあらかじめ設置された範囲をこえる広告物、看板、標識等を設置すること。
- (2) 電気、ガス、通信、給排水設備の新設、増設、変更、除去
- (3) 他の居住者に迷惑を及ぼすおそれのある専有部分内の営繕工事
- (4) 大型金庫、ピアノ等重量物の搬入、据付、移転
- (5) 発火、引火、爆発のおそれのあるものの搬入、使用
- (6) 敷地の造園、土砂の搬入、掘削等により現状を変更すること。
- (7) 専用使用部分の外観、性能、構造を変更すること。

第 5 条 (ごみ処理)

組合員等は、ごみの区分及び収集日等については、清掃事務所等の指示事項に基づき各自協力しなければならない。

- (1) 台所の残物(食物、果物類など)、生花類等の生ごみは十分水気を切って指定の袋に入れ、ヒモで結んで決められた日時に所定の場所へ出すこと。
- (2) 紙くず、掃除機くず、削りくずなどは指定の袋に入れ、ヒモで結んで出すこと。
- (3) 古新聞、古雑誌はヒモで結んで出すこと。
- (4) ガラス類、空ビン、空カン、電球等は指定の容器以外には絶対捨てないこと。

- (5) 粗大廃棄物がある場合は、あらかじめ管理員に申し出てその指示に従うこと。

第 6 条 (災害防止)

組合員等は、災害防止のため、平素から備え付けの消火器具の位置、使用方法を熟知すると共に万一の場合は被害を最小限に止めるよう各自協力しなければならない。

- (1) 自然発火、引火爆発のおそれのあるものは持ち込まないこと。
- (2) 階段、消防隊専用栓、非常警報設備の付近に物品を放置しないこと。
- (3) パルコニーは、廊下と同様に緊急時の避難用通路ともなるため物置などは絶対に設置しないこと。
- (4) 出火発見の場合は、直ちに非常ベルを押すと共に 119 番へ出火場所を通報すること。
- (5) 避難するときは、必ず窓、扉を閉めて延焼を防ぐこと。
- (6) 万一にそなえて、避難方法を調べておくこと。
- (7) カーテン、絨毯、人工芝等は極力防炎性のものを使用すること。
- (8) ガス器具の持ち込みをする場合は、必ずガス会社の点検を受けること。
- (9) 防炎、防火訓練には極力協力参加し、これらの行事に協力すること。
- (10) 各戸においては家庭用消火器を備えること。

第 7 条 (注意事項)

組合員等は、次の事項について注意協力して共同生活を行わなければならぬ。

- (1) 各戸においては必ず施錠又はドアチェーンを装着し、防犯に留意すること。
- (2) 各戸前廊下の清潔保持については、各自協力して行うこと。(特に出前の空容器は室内に置くこと。)
- (3) 木造家屋に比べて気密性が非常に高く造られているので結露しやすいため、室内的換気には十分注意すること。
- (4) エレベーターは、自動運転となっているため、過重の場合はブザーが鳴るので無理な乗り込みは避けること。又、異常の場合は機内に備え付けのインターホンで連絡しその指示に従うこと。
- (5) 重量物や容積の大きな物品をエレベーターを使用し搬入、搬出する場合は、あらかじめ管理員に申し出てその指示に従うこと。
- (6) 幼児がエレベーターを使用する場合は、必ず保護者が付き添うこと。
- (7) エレベーター内の喫煙は、絶対にしないこと。
- (8) パルコニー等の排水口にごみが溜まると、強降雨時に雨水管が詰まり専有部分へ浸水して害を招く原因となることがあるため、各自が隨時清掃すること。
- (9) キッチン、洗面室、トイレ等の溢水には十分注意すること。
- (10) トイレは、水溶性以外の紙を使用しないこと。又、紙オムツ、オシメ、下着、衛生用品などは絶対に流さないこと。

(11) 外階段は、出来るだけ騒音の発生しないように使用すること。

第 8 条 (町内会活動等の参加、協力)

居住者は、当該地域の町内会に加入し、町内会費を負担し、町内会等のコミュニティ活動に参加・協力すると共に町内会規約を遵守し、本物件建物周辺道路への路上駐車等近隣居住者へ迷惑を及ぼす行為をしてはならない。

第 9 条 (その他の事項)

- (1) 盗難防止及び共用施設保持のため不審な人を見かけたときは声をかけるか、管理員に連絡すること。
- (2) 来訪者には、インターホン又はドアチェーンをかけて対応すること。
- (3) 管理員に、私的雑用を依頼しないこと。
- (4) 組合員等を訪問した来客が廊下、ホール等の共用部分又は備品を破損した場合は、その組合員が賠償すること。
- (5) 火災報知器、防犯設備等の防災設備を非常時以外に使用しないこと。
- (6) 他の組合員等及び近隣住民への注意、批判などは、管理者に申し出てその指示に従うこと。

駐車場使用規則

エンクレスト博多管理組合（以下「管理組合」という。）は、敷地内の駐車場の円滑な運営と良好なる環境を維持することを目的として、エンクレスト博多管理規約（以下「規約」という。）第16条に基づき、次のとおり駐車場使用規則（以下「本規則」という。）を定める。

第1条（使用者の制限）

- 1 駐車場の使用者は、組合員及び同居する者で現に車を使用し本物件に居住する者に限るものとし、使用区画数は1戸に1区画とする。
- 2 前項の使用資格者より使用申込みが無い場合、本物件の使用者の内から申込み者を受け付ける。ただし、この場合、前項使用資格者より使用申込みがあつた場合は、管理者の承認がない限り1月以内に明け渡すものとする。

第2条（使用の申込）

駐車場に空きがある場合もしくは空きが出来る予定がある場合、管理受託者は、掲示板にその旨掲示するものとし、駐車場の使用希望者は管理組合所定の申込書に必要事項を記載のうえ、管理受託者に提出するものとする。

第3条（申込の審査）

管理受託者は、前条により駐車場の使用申込みを受けたときは、その資格を審査し適否を決定する。

第4条（駐車場使用契約）

- 1 管理組合は、前条により駐車場の使用者を決定したときは、当該使用者と自動車駐車場賃貸借契約を締結する。
- 2 前項に定める契約の条項は、次に掲げたとおりとする。
 - (1) 駐車位置
 - (2) 駐車料金支払方法
 - (3) 使用者の損害賠償義務
 - (4) 使用者の義務
 - (5) 管理組合の免責
 - (6) 駐車場使用権の転貸及び譲渡の禁止
 - (7) 駐車料金の変更
 - (8) 解約
 - (9) 契約の解除
 - (10) 契約の更新
 - (11) 契約の期間等

第 5 条 (駐車場使用証明書の発行)

管理組合は、自動車駐車場賃貸借契約を締結した者に対し、「自動車保管場所確保に関する法律」に基づき、自動車の保管場所確保の証明書を発行する必要が生じたときは、当該証明書を発行するものとする。

第 6 条 (使用解約)

駐車場の使用解約希望者は、管理組合所定の解約届を管理受託者に提出するものとする。

第 7 条 (駐車料金)

駐車料金は、1台につき月額15,000円とし、管理組合が定める方法にて支払うものとする。

第 8 条 (契約書等)

本規則に規定する自動車駐車場賃貸借契約書は、使用申込書又は解約届等の様式は、管理者が決定し又は変更する。

第 9 条 (規則の変更)

本規則は、規約第37条の書面投票を経て変更することができるものとする。

第10条 (規則の発効)

本規則は、規約の発効の日から効力を発する。

付 則

1. 駐車場使用者は、駐車場の現状を変更する工作をしたり、駐車以外の目的に使用したりすることはできない。また、洗車等に共同水栓を利用することはできない。
2. 駐車場利用者の故意又は過失により、他の車両又は管理組合管理共有物に損害を与えた場合は、当該使用者が賠償の責を負うものとする。
3. 駐車場使用者は、本物件内では、特に警笛、エンジンふかしその他の騒音を出来る限り少なくするよう留意しなければならない。特に早朝、夜間8時以降は他人の迷惑にならないよう注意しなければならない。
4. 駐車中の車に関する盗難、破損その他の事故については、管理組合は一切その責を負わない。
5. 管理者は、本物件内の保安、秩序を害すると認めた場合、駐車場の収容台数が定数に達した場合、その他管理上支障があると認めた場合は、使用者又は使用希望者に駐車場の使用を拒むことがある。
6. 管理者は、使用者の申込みに不審が認められた場合及び駐車料金の滞納があつた場合は、当該使用者の駐車場使用を禁ずることがある。
7. 駐車できる車は、乗用車に限る。
8. 駐車場使用者は、その使用権を他人に転貸及び譲渡することはできない。
9. 廃車又は車両を変更する場合は、速やかに届出すること。
10. 本物件内及び駐車場内においては、時速8km以下で徐行し、安全運転をすること。
11. 駐車場及びその付近においては、前照灯の減光・騒音の防止につとめること。
12. 駐車場においては、指定の場所に整然と駐車すること。
13. 自動車内に貴重品その他の物品を遺留せぬよう心がけること。
14. 自動車から離れるときは必ずエンジンを止め、施錠すること。
15. 駐車場内に引火物、危険物、毒物等を持込まないこと。
16. 駐車場及びその付近に紙くずその他の汚物を捨てないこと。
17. 本物件内においては、不法駐車の排除に積極的に協力すること。
18. 駐車場使用者は、互いに協力して事故の防止につとめること。
19. 駐車場使用者は、本物件居住者の便宜に積極的に協力すること。
20. 前各号に掲げるもののほか、管理者の指示に従うこと。

管理委託業務仕様書

この仕様書において、エンクレスト博多管理組合を「甲」、株式会社えんを「乙」とする。

業務区分	業務内容	業務実施要領
1 出 納 業 務	(1) 管理費、修繕積立金、組合費、専用使用料、水道料、冷暖房料、給湯料、その他甲の組合員が甲に支払うべき金銭（以下この表において「管理費等」という。）の収納及び保管	<p>イ 委託業務開始の際、組合員別の1月当たりの管理費等の負担額の一覧表を甲に提出すること。その額に変更があつたときも同様とする。</p> <p>ロ 毎月の管理費等の支払方法については、乙と集金代行会社との口座振替契約に基づき、原則として、毎月27日に、組合員が各自開設する預金口座から、預金口座振替の方法により、乙の口座に収納し、甲の管理費及び修繕積立金を、翌月15日までに、甲の管理者名義（管理者が通帳及び印鑑を保管）の口座に支払う方法によること。ただし、毎月不定額の料金収納については、別途乙が指定する方法によること。</p> <p>ハ 管理費等の収納状況は、年2回甲に報告すること。</p> <p>ニ 管理費等のうち修繕積立金については、西日本銀行博多支店に甲の管理者名義の口座を設けて、管理者が通帳及び印鑑を保管すること。</p> <p>ホ 管理費等のうち余裕資金については、必要に応じ、甲と協議のうえ定期預金、金銀信託等に振り替えること。</p> <p>ヘ 本マンションの入居者等が支払う上下水道料及び町内会費（以下「水町費」という）の徴収業務と関係先への支払業務に関しては、甲の運営経費削減、入居者状況の把握と収納業務の円滑化及び滞納や支払不能等により生じる損害回避のため、甲は、①各戸の入居者等が支払うべき水町費の請求業務及び収納業務並びに督促業務②水道局や町内会等関係先への支払業務を乙に委託し、乙はこれを請負う。また、委託業務に基づく取決め事項は以下のとおりとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 水町費の収納業務による集金と支払業務による出金との差額は、乙の受託業務の手数料とする。 2 乙は、受託業務を行うために必要とする一切の費用を負担し、入居者等による滞納や支払不能による損害が生じても、甲には請求しないものとする。 3 乙は、共用部で使用される水道料金を甲には請求しないものとする。 4 乙が受託業務を行うための諸設備の維持管理は甲が行う。 <p>(注) 管理費等（毎月不定額のものは除く）に係る請求書、受領書は原則として発行しない。</p>

業務区分	業務内容	業務実施要領
I 出 納 業 務	(2) 委託業務等に要する諸費用の支払 (3) 帳簿等の管理 (4) 未収納金の徴収 (5) 敷地等に係る公租公課の配分、徴収及び納付	<p>委託業務等に要する諸費用及び甲の指示に基づく諸費用の支払を行うこと。</p> <p>管理組合の会計帳簿、請求書、領収書等を整理・保管すること。</p> <p>イ 管理費等の組合員別の未取納状況は、年2回甲に報告すること。 ロ 未収納者に対し、支払期限後3月の間、電話、自宅訪問、督促状の順により、その支払の督促を行うこと。これらの手続による督促にもかかわらず、なお、未収納金を支払わないものに対しては、甲の承諾を得たうえ、その氏名を掲示すること。</p> <p>登記簿上の筆頭者に対して、一括課税される敷地等に係る公租公課について、各組合員の共有持分の割合に基づき、各々に対する配分額を決定し、その徴収及び納付を行うこと。</p>

業務区分	業務内容	業務実施要領
2 会 計 業 務	(1) 管理組合の予算案作成の補助	甲の事業年度開始の1月前までに、甲の当該事業年度の予算案の素案を作成し、甲に提出すること。
	(2) 管理組合の決算案作成の補助	甲の事業年度終了後3月以内に当該事業年度の決算案の素案を作成し、甲に提出すること。
	(3) 管理組合会計の収支状況の報告	管理組合の会計の収支状況について、年2回甲に対し報告書を提出すること。
3 管 理 運 営 業 務	(1) 補修工事、設備の保守点検等の外注に関する業務	建物の補修工事、設備の保守、点検及び修理並びに建物等の清掃等（大規模修繕又は火災等の事故による修繕を除く。）を外注により、他の業者に行わせる場合に、その発注、履行確認、その他の必要な業務を行うこと。
	(2) 防火管理業務の補助	消防法により、甲が行わなければならない防火管理業務を補助すること。
	(3) 施設運営の補助	駐車場、トランクルーム、集会室その他の施設の運営の補助を行うこと。
	(4) 各種契約の代行	駐車場、トランクルーム等の専用使用の契約及びエレベーターその他の施設の保守、補修等の契約に関する甲の業務を代行すること。
	(5) 損害保険契約の代行	共用部分の火災保険及びガラス保険並びに共用部分又は専有部分の賠償責任保険の契約締結等に関する甲の業務を代行すること。
	(6) 大規模修繕計画の立案の補助	大規模修繕計画案を作成し、甲に提出すること。
	(7) 総会運営の補助	甲の総会の開催に際し、必要となる資料の作成、案内の通知、会場の準備等甲の総会運営の補助を行うこと。
	(8) 通知事項の伝達	組合員に対する甲又は公的機関からの通知事項の伝達を行うこと。
	(9) 官公庁、分譲業者等との折衝	甲の業務に関し、消防署、水道局その他の官公庁若しくは町内会等又は分譲業者若しくは施工業者と折衝等を要することとなつた場合、甲を代理し、その折衝等を行うこと。

業務区分	業務内容
1. 通常の業務	(1) 共用部分に係る鍵の保管及び貸出並びに管理用備品の管理 (2) 通知事項の掲示並びに入居者及び退去者の届出の受理 (3) 行公庁との連絡及び粗大ゴミ収集の申込
2. 点検業務	(1) 建物、諸設備及び諸施設の点検 (2) 証明の点灯及び消灯並びに管球類等の点検
3. 設備監視業務	(1) 諸設備の運転及び作業状況の点検並びにその記録 (2) 各種警報装置の監視及び緊急又は非常時における対応 (3) 各種メーターの検診
4. 立会業務	(1) 諸設備の保守点検の際の立会い (2) 共用部分の營繕工事の際の立会い
5. 報告連絡業務	(1) 定時報告及び緊急時の連絡 (2) 日誌の記録
6. 管理補助業務	(1) 防火管理業務の補助 (2) 未収納金督促業務の補助

場所別 作業種別	共用部分								
	ボルチ	玄関ホルル	廊下	階段	ゴミ置場	自転車置場	植込部分	建物廻り	駐車場
1. 床の掃き拭き	○	○	○						
2. 紙屑処理		○	○						
3. 吹ガラ処理		○	○						
4. 備品の除塵		○	○						
5. ドアの拭き掃除		○							
6. ドレンゴミ除去									
7. 排水口掃除								○	
8. 捨い掃き		○	○	○		○	○	○	○
9. 金属磨き		○							
10. ガラス拭き		○							
11. 壁面ゴミ落し		○	○						
12. ゴミ整理					○				
13. 床洗いワックス		◎							
備考									
作業実施上の留意事項	1. ○印は管理員が行う日常の清掃内容。◎印は定期清掃を示す。 尚、定期清掃費は管理委託費には含まれない。								
	2. 場所別、作業種別毎の作業は、通常要すると認められる範囲内の作業及び時間内とする。この場合において、常時利用状態にある等のため作業実施後、直ちに汚損がある場所等については、通常の作業行程を一通り終わった段階で作業完了したものとする。								
	3. マンション販売時提示した仕様書については、管理開始後のマンションの実態と適合しない部分があるときは一部変更することもある。								

業務対象箇所	業務内容		備考
	定期的外観点検等	整備・修理及び法定点検等	
1. 建物 内装壁・共用玄関廻り ポーチ・エントランスホール エレベーター・ホール 廊下 階段 屋上 ポンプ室 特殊建築物の法定箇所 建築設備の法定箇所	表層部外観点検 1回／月 表層部外観点検 1回／月 表層部外観点検 1回／月 表層部外観点検 1回／月 表層部外観点検 1回／月 表層部外観点検 4回／年 外観点検 1回／月 外観点検 1回／月	法的点検 1回／年	
2. 屋外施設 ゴミ置場 植込 フェンス	外観点検 6回／年 外観点検 6回／年 外観点検 6回／年		
3. 電気設備 動力制御盤・電灯分電盤 動力電灯の配線 照明・コンセント器具 自動点滅器 (タイマー機器) 避雷針	外観点検 1回／月 外観点検 1回／月 外観作業点検 1回／月 (時間調整) 外観点検 4回／年	管球取替	
4. テレビ共聴設備 アンテナ 増幅器・分歧器	外観点検 4回／年	調整	
5. 避難設備 避難ハッチ	外観点検 4回／年	法定点検 1回／年	
6. エレベーター設備	外観点検 1回／月	保守点検 1回／月 法定点検 1回／年	

業務対象箇所	業務内容		備考
	定期的外観点検等	整備・修理及び法定点検等	
7. 自動火災報知器 受信機・発信機 表示灯・ベル 感知器類	外観点検 6回／年	法定点検 2回／年	
8. 誘導灯・誘導標識 避難口誘導灯 道路誘導灯・誘導標識	外観点検 6回／年	法定点検 2回／年	
9. 消火設備 連絡送水管 その他付属設備	外観点検 6回／年	法定点検 2回／年	
10. オートロックドア・ 集合インターホン その他付属設備	外観点検 6回／年	保守点検 1回／年	
11. 給水設備 受水槽 水質検査 給水管 FM弁 揚水ポンプ 満減水警報装置 散水栓・止水栓 水道法による法定箇所	外観内観点検 1回／月 外観点検 6回／年 外観作動点検 1回／月 外観作動点検 1回／月 外観作動点検 1回／月 外観作動点検 1回／月	内掃除・整備 1回／年 1回／年 整備 整備 整備 法定点検 1回／年	
12. 排水設備 屋上排水口 排水管 雨水・排水栓 雨水槽 通気管	外観点検 4回／年 外観点検 4回／年 外観点検 1回／月 外観点検 1回／月 外観点検 4回／年	清掃 都度掃除	
※ マンション販売時提示した仕様書については、管理開始後マンションの実態と適合しない部分があるときは一部変更することもある。			

【管理規約】

第 15 条 第 2 項 [削除]

第 24 条 (管理費等) [改定]

- 1 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。

(1) 管理費

(2) 特別修繕費（修繕積立基金を含む。）

- 2 前項の管理費等の金額は、使用細則別表第 1 に記載のとおりとする。

[改定]

- 3 管理費等の額は、各区分所有者の共有持分に応じて算出し、使用頻度等その他の事情を一切勘案しない。

- 4 管理組合は、管理費等について、組合員が各自開設する預金口座から自動振替（集金代行会社委託）の方法により別に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の末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は、別に定めるところによる。

[追加]

第 27 条 (修繕積立金及び修繕積立基金) [改定]

- 1 管理組合は、特別修繕費を修繕積立金として積み立てるものとする。

- 2 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。

(1) 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕

(2) 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕

(3) 敷地及び共用部分等の変更又は処分

(4) マンション積立保険に加入するときは、修繕積立基金を充当するものとする

(5) 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

- 3 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。[改定]

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。

第32条 第1項 [削除]

第33条 (管理者と理事会) [改定]

- 1 管理組合の理事会は、管理者である理事長1名を含む各理事で構成される。[改定]
- 2 各理事は、総会の決議によって選任し、解任することができ、理事長は各理事の互選で選出する。
[改定]
- 3 管理者は、その職務に関し、組合員を代理し、管理組合を代表する。
- 4 区分所有法並びにこの規約及び使用細則に定めるもののほか、管理者の権利義務は、委任に関する規定に従う。
- 5 管理者は、次条第1項の業務に関し、組合員のために、原告又は被告となる。
- 6 管理者は、前項により原告又は被告となつたときは、遅滞なく、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46条第2項及び第3項の規定を準用する。

第34条 (理事の任期) [改定]

- 1 理事の任期は、決算期に開催される定期総会の日に就任し、次回の決算期に開催される定期総会閉会のときまでの1年以内とする。ただし、再任を妨げない。
[改定]
- 2 理事が組合員でなくなった場合には、その理事はその地位を失う。
[追加]

第35条 (管理者の誠実義務) [改定]

- 1 管理者は、法令、規約及び使用細則並びに総会の決議に従い、組合員のために、誠実にその職務を行うものとする。[改定]
- 2 管理者には、区分所有法第26条に基づき滞納管理費等の処理などを含め、管理者の職務に関し、あらかじめ訴訟遊行権を授権している。ただし、この授権の範囲は、区分所有法第57条から第60条に関するものを含むものではない。

第36条 (管理者の業務) [改定]

- 1 管理者は、第31条に定める管理組合の業務のほか、次の各号の業務を行う。

〔改定〕

- (1) 敷地及び共用部分等の保存に必要な業務。
 - (2) 規約、使用細則又は総会の決議により、管理者の職務として定められた業務。
- 2 〔削除〕
- 3 管理者は、第1項の業務の一部を第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。
 - 4 管理者は、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。

第37条 〔削除〕

第38条 〔削除〕

第39条 〔削除〕

第40条 〔削除〕

第41条 〔削除〕

第44条（監事の誠実義務等） 〔改定〕

- 1 監事は、法令、規約、使用細則並びに総会の決議に従い、誠実にその職務を行うものとする。

〔改定〕

- 2 監事は、別に定めるところにより、監事としての活動に応ずる必要経費の支払と報酬を受けることができる。

第45条（総会） 〔改定〕

- 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 管理者は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始以後2ヶ月以内に召集しなければならない。〔改定〕

第49条（議決権） 〔第8項追加〕

- 1 組合員は、その所有する住戸部分1戸につき各1個の議決権を有する。
- 2 住戸部分1戸につき2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 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管理者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 前項の場合において、組合員が代理人によって議決権を行使するときは、あらかじめ総会開会までに代理人の氏名及び住所を記載した書面を管理者に提出しなければならない。
- 6 第4項の場合において、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、その組合員が所有する専有部分の貸与を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管理者に提出しなければならない。
- 8 組合員は、第4項の書面による議決権の行使に代えて、電磁的方法によって議決権を行使することができる。〔追加〕

第50条（総会の会議及び議事）〔改定〕

- 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ず、総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。
〔改定〕
- 2 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4分の3以上で決する。
 - (1) 規約の変更
 - (2) 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
 - (3) 建物の価格の2分の1を越える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 3 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。）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取崩し又は共用部分等の処分は、第1項にかかわらず、組合員総数の過半数及び総議決権総数の4分の3以上で行う。〔改定〕
- 4 区分所有法第62条第1項の建替え決議は、第1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5分の4以上で行う。

- 5 管理者の選任又は解任は、第1項にかかわらず、組合員総数及び議決権総数の各過半数で行う。
- 6 前5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。
- 7 第2項第1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。
- 8 第3項において、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。
- 9 第2項第2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。

第51条（議決事項）〔改定〕

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。

- (1) 収支決算及び事業報告
- (2) 長期修繕計画の作成又は変更
- (3) 規約の変更
- (4) 区分所有砲台57条第2項第2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
- (5) 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- (6) 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。）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取崩し又は共用部分等の処分
- (7) 区分所有法第62条第1項の場合の建替え
- (8) 管理者の選任又は解任
- (9) 監事の選任（第42条第3項及び第6項の場合を除く。）又は解任

第 56 条 **〔削除〕**

第 57 条 **(会計報告)** **〔改定〕**

管理者は、監事が選任されている場合においては、毎会計年度の収支予算案を監事の会計監査を経て、通常総会に報告し、その承認を得なければならない。〔改定〕

第 67 条 **(規約外事項)** **〔改定〕**

- 1 この規約及び使用細則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 この規約、使用細則又は法令のいずれも定めのない事項については、総会の決議により定める。〔改定〕

【付則】

第 4 条 第 1 項 **〔削除〕**

「別表第2.敷地及び建物の共用部分等における専用使用部分の表示」〔改定〕

区分 専用使用部分	位置	用途	期間	条件	使用者
玄関扉 窓ガラス 窓枠	各戸の付属する玄関扉、窓ガラス、窓枠としての用法	通常の玄関扉、窓ガラス、窓枠としての用法	区分所有権存続中	無償	当該戸の区分所有者（賃借人等も含む）
集合郵便受	1階	通常の郵便受としての用法。	同上	同上	同上
バルコニー ルーフバルコニー	各戸に面するバルコニーとルーフバルコニー	通常のバルコニーとしての用法。但し、構造物等を構築又は設置しないこと。避難の障害となるものを置かないこと。	同上	同上	当該部分に面する専有部分の区分所有者。（賃借人等も含む）
管理室	1階	通常の管理事務所としての用法。	管理委託契約書による。	同上	業務委託を受けた者。
電波障害対策用アンテナ設備設置部分	屋上	通常の受信アンテナとしての用法	電波障害がある期間中	同上	本物件のため電波障害を受けている近隣居住者
自転車置場	敷地の一部	通常の自転車置場としての用法	区分所有権存続中。	同上	本物件の区分所有者（賃借人等も含む）
駐車場	同上	駐車場賃貸借契約による。	有償（使用細則別表第1に定める月額）		

「別表第3.管理費・修繕積立金（月額）」〔削除〕

【使用細則】

「使用細則別表第1」 [追加]

タイプ	専有面積	管理費	修繕積立金	修繕積立基金	共用持分比 (303,342分の)
A ₁ ・B ₁ ・B ₂	24.75 m ²	6,000	1,000	100,000	2,475
E・F	24.75 m ²	6,000	1,000	100,000	2,475
C ₁ ・C ₂	24.60 m ²	6,000	1,000	100,000	2,460
D ₁ ・D ₂	24.60 m ²	6,000	1,000	100,000	2,460
G・H	37.12 m ²	7,500	1,500	150,000	3,712
I ₁ ・I ₂	36.90 m ²	7,500	1,500	150,000	3,690

修繕積立基金は引渡し時のみとなります。

駐車場使用料

タイプ	月額使用料	敷 金
平置き	15,000 円	月額使用料の2か月分
機械式	15,000 円	月額使用料の2か月分

【駐車場使用規則】

第9条 第1項 [削除]

以上

この規約改正は、平成22年3月27日より効力を発する。

この内容が、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認める。

平成22年4月14日

エンクレスト博多管理組合

理事長 廣田 浩二 

名簿等使用細則

管理規約第43条(組合員等名簿等の作成、保管)の規定に基づき、管理組合の名簿等に関する事項について、次のとおり名簿等使用細則を定める。

第 1 条 (名簿の保管)

管理組合員名簿の原本を保管することが出来るのは、管理者及び管理者より委託を受けた管理会社(マンションの管理の適正化の推進に関する法律に定めるマンション管理業者)とする。但し、複数の管理組合理事が選任されている場合において、管理者の業務を別の理事が代行する場合は名簿の保管業務を引継ぐことが出来るものとする。

第 2 条 (名簿の閲覧請求手続き)

管理規約第43条に定める組合員名簿の閲覧請求については、請求を為し得る者を管理組合理事・監事、組合員及びその利害関係人とし、請求に用いる書面の書式を別記様式第6に定めるものとする。

2 閲覧請求の他に、請求者の費用負担で、書留郵便による組合員名簿写しの発行を請求することが出来るものとする。但し、この場合の請求者が負担すべき費用とは郵便代の他、管理者又は管理者より業務の委託を受けた者が受領すべき発行手数料を含むものとする。

3 前項に定める組合員名簿の写しの公開及び請求者の範囲は別表(管理組合員名簿写しの送付請求者と公開の範囲)の範囲とする。

第 3 条 (遵守義務)

前条において、名簿及び写しの請求者及び請求を受けたものは、管理組合の風紀、秩序及び安全の維持並びに組合員全員の共同の利益を考慮しなければならない。

2 名簿及び写しの請求者及び請求を受けたものは、正当な理由がなく、組合員等に属する個人情報を第三者に漏らしてはならない。

付 則

第 1 条 (名簿等使用細則の施行)

この使用細則は、管理規約の発効の日から施行する。

別表 管理組合員名簿写しの送付請求者と公開の範囲

請求者	理事	監事	総組合員数及び総議決件数の5分の1以上の組合員から同意を得た者	各組合員及び利害関係人
請求目的	臨時総会開催	臨時総会開催	臨時総会開催	左記以外の事由 (臨時総会開催を目的に請求することは出来ない)
公開の範囲	氏名(漢字表記)・所有号室・居住非居住の別・現住所又は連絡先	氏名(漢字表記)・所有号室・居住非居住の別・現住所又は連絡先	氏名(漢字表記)・所有号室・居住非居住の別・現住所又は連絡先	カタカナ氏名・所有号室・居住非居住の別・現住所の県名のみ
発行手数料 (税別。業務の委託を受けた者が発行する場合)	なし	なし	有	有
郵送代(書留郵便)	実費	実費	実費	実費

別記様式第6(名簿等使用細則)

平成 年 月 日

エンクレスト博多管理組合管理者殿

(請求者)
エンクレスト博多_____号室

氏名_____印

名簿等閲覧・写し依頼書

組合員等の名簿の閲覧・写しの請求について、名簿等使用細則第2条に基づき依頼致します。

(記)

1. 請求者

1. 理事

2. 監事

3. 総組合員数及び総議決件数の5分の1以上の組合員から同意を得た者

4. 上記以外の組合員及び利害関係人

(カタカナ氏名・所有号室・居住非居住の別・現住所の県名のみ)

2. 請求者住所、連絡先

TEL

3. 使用目的

郵送代(書留郵便)は、実費負担となります。

発行手数料 円をご請求申し上げます。

防犯カメラ運用細則

管理規約第18条(付属規程)の規程に基づき、対象物件内の防犯カメラの運用にあたり、公正公平な使用および管理に必要な事項を下記の通り定める。

第1条(運用方法)

- 1 防犯カメラは1日24時間、毎日稼動させ、その録画を行う。
- 2 防犯カメラの管理は、管理者及び管理者より委託を受けた管理会社(マンションの管理の適正化の推進に関する法律に定めるマンション管理業者)とする。但し、その一部を第三者へ委託することができる。

第2条(再生要件)

- 録画の再生は次の場合に行う。
- 1 本物件内にて異常が発生した場合。
 - 2 本物件内にて異常が発生したと考えられる場合。
 - 3 警察等公的機関により要請があり、管理者が妥当と判断した場合。

第3条(閲覧方法)

- 録画の再生閲覧者は次の通りとする。
- 1 管理者
 - 2 管理組合役員
 - 3 管理会社
 - 4 その他管理者が妥当と判断する関係者
- 2 本細則第2条により再生・録画が必要な場合、閲覧希望者は、閲覧希望の範囲時間およびその目的を書面で管理者もしくは管理会社に申入れし、承認の後、閲覧・録画を行うものとする。

第4条(機密保持)

防犯カメラモニターテレビおよびその録画内容により知り得たことについては、絶対に口外してはならない。

第5条(機器操作)

防犯カメラおよびその付属機器の操作は、管理者、管理会社および、メンテナンス業者のみとする。

第6条(定めなき事項)

この運用細則に定めのない事項については、理事会にて協議の上決定する。

第7条(改廃)

この運用細則の改廃については、理事会の決議を経たのち、総会の決議を得るものとする。

この場合において総会の決議は、出席組合員の議決権の過半数の賛成により成立する。

付 則

(防犯カメラ運用細則の施行)

第1条この運用細則は、管理規約の発効の日から施行する。

この内容が、「名簿等使用細則」「防犯カメラ運用細則」を決議した第6期定期総会の議事録の内容と相違ないことを認める。

平成22年4月14日

エンクレスト博多管理組合

理事長 廣田浩二 

