

2018/10/26 改定

【グランヴァン池袋西】

規 約 集

管 理 に 係 る 承 認 書
規 約 则
規 細 则
細 则
細 約 書
(書 式)
細 約 書
細 約 書
細 約 書
細 約 書

理 用
理 用
使 用
使 用
使 用
使 用
使 用
使 用

駐 車 場
駐 車 場
駐 車 場
駐 車 場
駐 車 場
駐 車 場
駐 車 場
駐 車 場

場 使 用
場 使 用
場 使 用
場 使 用
場 使 用
場 使 用
場 使 用
場 使 用

契 約 書
契 約 書
契 約 書
契 約 書
契 約 書
契 約 書
契 約 書
契 約 書

書 見 積 書
見 積 書
積 書
積 書
積 書
積 書
積 書
積 書

承 認 書
規 約 则
規 細 则
細 则
細 約 書
(書 式)
細 約 書
細 約 書
細 約 書

理 用
理 用
使 用
使 用
使 用
使 用
使 用
使 用

駐 車 場
駐 車 場
駐 車 場
駐 車 場
駐 車 場
駐 車 場
駐 車 場
駐 車 場

場 使 用
場 使 用
場 使 用
場 使 用
場 使 用
場 使 用
場 使 用
場 使 用

契 約 書
契 約 書
契 約 書
契 約 書
契 約 書
契 約 書
契 約 書
契 約 書

書 見 積 書
見 積 書
積 書
積 書
積 書
積 書
積 書
積 書



グランヴァン池袋西管理規約 改定表

2018年10月26日

改定概要	
専有部の用法として民泊禁止を明記する	

ページ	xx 条	変更箇所	内容
2	12	3項に民泊禁止の条項を追加する	

「グランヴァン池袋西」管理に係る承認書

今般、土地付区分建物「グランヴァン池袋西」の売買契約に当たり下記の事項を承認致します。

記

1. 別記「グランヴァン池袋西管理規約」・「同使用細則」・「同駐車場使用細則及び駐車場使用契約書」・「同駐輪場使用細則」案を原案通り承認します。尚、この規約に基づき、管理組合に加入し、他の組合員と協議の上、規約に定める役員を選任することを承認します。
2. 管理規約による正規の管理者が選任される迄の間、株式会社東京テナントセンターが管理組合の職務を代行することを承認します。
3. 別記「グランヴァン池袋西管理費予算見積書」及び「グランヴァン池袋西管理委託契約書」により、管理組合が株式会社東京テナントセンターに管理を委託することを承認します。
4. 未販売戸の管理費については、初年度に限り年間を通じて管理費に不足が生じた場合のみ、売主が当該不足額を負担し、修繕積立金は、実収入のみとすることを承認します。(附則第4条第4項参照)
5. 管理規約ならびに管理委託契約書の署名捺印を本書の署名捺印をもって代えることを承認します。

平成 年 月 日

ヴァン都市開発株式会社殿
株式会社東京テナントセンター殿

室番号 号室

フリガナ
氏名

印

目 次

第1章 総 則	1
第1条 (目的)	1
第2条 (定 義)	1
第3条 (規約の遵守義務)	1
第4条 (対象物件の範囲)	1
第5条 (規約の効力)	1
第6条 (管理組合)	1
第2章 専有部分等の範囲	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	2
第12条 (専有部分の用途)	2
第13条 (敷地及び共用部分等の用法)	2
第14条 (バルコニー等の専用使用権)	2
第15条 (駐車場の使用)	3
第16条 (駐輪場の使用)	3
第17条 (敷地及び共用部分等の第三者の使用)	3
第18条 (専有部分の修繕等)	3
第19条 (使用細則)	4
第20条 (専有部分の貸与)	4
第5章 管 理	4
第1節 総 則	4
第21条 (区分所有者の責務)	4
第22条 (管理者の責務)	4
第23条 (占有者の責務)	4
第24条 (敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担)	4
第25条 (必要箇所への立入り)	5
第26条 (損害保険)	5
第2節 費用の負担	5
第27条 (管理費等)	5
第28条 (承継人に対する債権の行使)	5
第29条 (管理費)	5
第30条 (修繕積立金)	6

第31条（使用料）	6
第6章 管理組合	6
第1節 組合員	6
第32条（組合員の資格）	6
第33条（届出義務）	6
第2節 管理組合の業務	7
第34条（業務）	7
第35条（業務の執行）	7
第3節 管理者及び監事	7
第36条（管理者）	7
第37条（管理者の業務）	7
第38条（書面投票）	8
第39条（投票手続）	8
第40条（占有者の意見）	8
第41条（投票権）	8
第42条（投票結果）	9
第43条（管理者の報酬）	9
第44条（監事）	9
第45条（監事の権限）	9
第46条（監事の誠実義務等）	10
第4節 総会	10
第47条（総会）	10
第48条（招集手続）	10
第49条（組合員の総会招集権）	10
第50条（出席資格）	11
第51条（議決権）	11
第52条（議決事項）	11
第53条（総会の会議及び議事）	11
第54条（総会の決議に代る書面による合意）	12
第55条（議事録の作成、保管）	12
第7章 会計	12
第56条（会計年度）	12
第57条（管理組合の収入及び支出）	12
第58条（収支予算の作成及び変更）	13
第59条（会計報告）	13
第60条（管理費等の徴収）	13
第61条（管理費等の過不足）	13
第62条（預金口座の開設）	13
第63条（借入れ）	13
第64条（帳票類の作成、保管）	13

第8章 雜 則	14
第65条（義務違反者に対する措置）	14
第66条（管理者への報告及び指示等）	14
第67条（合意管轄裁判所）	14
第68条（官公庁及び近隣住民との協定の遵守）	14
第69条（規約外事項）	14
第70条（規約原本）	14
第71条（容認事項）	15
附 則	16
第1条（規約の発効）	16
第2条（管理組合の成立）	16
第3条（管理者）	16
第4条（管理費等）	16
第5条（経過措置）	16
別 表	17
誓約書々式等	20
使用細則	22
駐車場使用細則	25
駐車場使用契約書（書式）	26
駐輪場使用細則	28
管理委託契約書	32
管理仕様書	36
定額管理委託費明細	40
管理費予算見積書	41

グランヴァン池袋西管理規約

第1章 総 則

第1条（目的）

この規約は、グランヴァン池袋西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。

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 管理者 区分所有法第25条第1項の管理者をいう。

三 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。

四 占有者 区分所有法第6条第3項の占有者をいう。

五 専有部分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。

六 共用部分 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。

七 敷地 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。

八 共用部分等 共用部分及び附属施設をいう。

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。

第3条（規約の遵守義務）

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、同居する者又はその事務所に勤務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）

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）

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ヴァン池袋西管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

- 2 管理組合は、事務所をグランヴァン池袋西内に置く。
- 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)

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 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

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)

各区分所有者の共有持分は、別表第4に掲げる通りとする。

第 11 条 (分割請求及び単独処分の禁止)

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用持分とを分離して譲渡、貸与、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住戸部分は住居として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

- 2 区分所有者は、その専有部分を暴力団組事務所・消費者金融・特殊政治団体・風俗営業等他の占有者に迷惑の及ぶ可能性のある用途に供してはならない。
- 3 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用してはならない。

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っ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)

区分所有者は、別表第3に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス及び集合

郵便受（以下この条、第24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 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（駐車場の使用）

管理組合は、敷地内の駐車場について、特定の区分所有者又は占有者に対し駐車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したときは、その区分所有者の駐車場使用契約は効力を失う。又、区分所有者ではない使用契約者が、本マンションの占有者でなくなった場合も、駐車場の使用権は消滅する。

4 管理組合は、第1項及び第3項にかかわらず区分所有者及び占有者に使用希望者がいない場合は、外部の第三者と使用契約を結び使用させることができる。この場合に使用料は、第2項の規定を準用する。

5 管理組合は、第1項又は第4項の駐車場使用契約者から、契約時に使用料の1ヶ月相当額の保証金をとることができる。尚、その保証金は解約時に返金するが、使用料の未払いがある場合は、相殺することができる。

6 敷地内の駐車場については、車両の車高、重量等の制限内で、使用することができる。

第16条（駐輪場の使用）

管理組合は、敷地内の駐輪場について、特定の区分所有者又は占有者に対し駐輪場使用申込届出書により使用させることができる。

第17条（敷地及び共用部分等の第三者の使用）

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 ……
管理業務を受託し、又は請負った者

二 パットマウント …… 東京電力株式会社

2 前項に掲げるもののほか、区分所有者は、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、総会の決議又は第38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18条（専有部分の修繕等）

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、管理者（第36条に定める管理者をいう。以下同じ。）にその旨を届出なければならない。

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

書を管理者に提出しなければならない。

- 3 管理者は、第1項の規定による届出について、問題が生じるおそれがある場合は、工事を延期又は中止させることができる。
- 4 管理者又はその指定を受けた者は、本条の施工に必要範囲内において、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、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

第19条（使用細則）

対象物件の管理又は使用については、別に使用細則を定めるものとする。

第20条（専有部分の貸与）

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21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22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って、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23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24条（敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担）

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25条（必要箇所への立入り）

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26条（損害保険）

区分所有者は、管理組合が区分所有者を代理して、次の業務を行うことを承認する。

- 一 対象物件に対する火災保険等の損害保険契約の締結
- 二 前号の損害保険契約に係る保険証券の保管ならびに保険金の請求及び受領
- 2 管理組合は、前項第二号により受領した保険金を事故により損害を生じた共用部分等の修復に充当するものとする。
- 3 区分所有者は、自己の所有する専有部分について、火災保険契約を締結するものとする。

第2節 費用の負担

第27条（管理費等）

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 特別修繕費（修繕積立金）
- 2 区分所有者は、前項の費用のほかに一時負担金として修繕積立基金を負担するものとし、初年度を経過した未販売住戸については売主が立替えるものとする。尚、徴収した修繕積立基金は特別修繕費に充当するものとする。又、納付された修繕積立基金の返却は行わないものとする。
- 3 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算出するものとする。

第28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29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。

- 一 公租公課
- 二 共用設備の保守維持費及び運転費
- 三 備品費、通信費その他の事務費

- 四 共用部分等に係る損害保険料
- 五 経常的な補修費
- 六 清掃費、消毒費及びごみ処理費
- 七 管理委託費（管理人件費を含む）
- 八 組合の経費
- 九 町会費
- 十 管理組合の運営に要する費用
- 十一 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30条（修繕積立金）

- 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。
 - 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 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、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、管理費とは区別して経理しなければならない。

第31条（使用料）

駐車場使用料、バイク置場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、管理費に充当する。

第6章 管理組合

第1節 組合員

第32条（組合員の資格）

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。

第33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34条（業務）

管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- 四 共用部分等に係る損害保険料
- 五 経常的な補修費
- 六 清掃費、消毒費及びごみ処理費
- 七 管理委託費（管理人件費を含む）
- 八 組合の経費
- 九 町会費
- 十 管理組合の運営に要する費用
- 十一 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30条（修繕積立金）

- 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つ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 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、特別修繕費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。

第31条（使用料）

駐車場使用料、バイク置場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、修繕積立金に充当する。

第6章 管理組合

第1節 組合員

第32条（組合員の資格）

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。

第33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34条（業務）

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 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
- 五 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
- 六 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- 七 管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務
- 八 官公署、町内会等との涉外業務
- 九 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 十 防災に関する業務
- 十一 広報及び連絡業務
- 十二 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35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36条（管理者）

- 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ったときは、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48条第2項及び第3項の規定を準用する。

第37条（管理者の業務）

- 管理者は、第34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。
- 一 敷地及び共用部分等の保存に必要な業務
- 二 第38条第1項の定める書面投票の結果に基づく業務
- 三 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ます。
- 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38条（書面投票）

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、組合員の意志を反映するため、組合員の書面投票に付さなければならない。

- 一 収支決算、予算計画及び事業計画
 - 二 管理費支出予算総額の5%を超える収支予算の変更
 - 三 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
 - 四 使用細則の制定又は変更
 - 五 第30条第2項に定める特別な管理の実施及びそれに充てる為の資金の借入れ及び特別修繕費の取崩し（第52条第三号の場合を除く。）
 - 六 第17条第2項に定める敷地又は共有部分等の第三者への貸与
 - 七 その他管理者が書面投票に付すことが適當と認めた事項
- 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51条第4項の書面による議決権の行使又は第54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39条（投票手続）

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、1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あて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40条（占有者の意見）

区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、第38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42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41条（投票権）

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、投票権を使用する者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。投票権を使用する者を変更する場合においても同様とする。

4 第39条第1項の投票期限までに投票権を行使しない組合員は、投票事項につき賛成したものとみなす。

第42条（投票結果）

管理者は、第38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39条第1項の投票期限から1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38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、投票権総数の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43条（管理者の報酬）

管理者は、別に定めるところにより、管理委託費を受け取るものとする。

第44条（監事）

管理組合には、監事2名を置く。

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45条（監事の権限）

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、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に、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、管理者に保管させなければならない。

第46条（監事の誠実義務等）

監事は、法令、規約、使用細則並びに総会の決議及び第38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なうものとする。

- 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47条（総会）

管理組合の総会は、総組合員で構成する。

- 2 総会は、定期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、定期総会を、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、監事と協議の上、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48条（招集手続）

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あて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、対象物件内の専有部分の所在地あて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が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52条第一号から第三号又は第五号に掲げる事項の決議であるときには、その議案の要領をも通知しなければならない。
- 5 第50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おいては、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49条（組合員の総会招集権）

組合員が組合員総数の5分の1以上及び第51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おいて、管理者は、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47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、組合員の中から選任する。

第50条（出席資格）

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、対象物件の使用方法に関し、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51条（議決権）

組合員は、その所有する住戸部分1戸につき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時は、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 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52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。

一 区分所有法第62条第1項の場合の建替え

二 規約の変更

三 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特別修繕費の取崩し又は共用部分の処分

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項の訴えの提起

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 管理者の選任又は解任

七 区分所有法第57条第2項及び第4項の訴えの提起並びに両項及び本条第四号の訴えを提起すべき者の選任

八 監事の選任（第44条第3項及び第6項の場合を除く。）又は解任

九 収支決算

十 第42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53条（総会の会議及び議事）

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、それぞれ当該各号に掲げる議決要件で決する。

一 前条第一号

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

二 前条第二号、第四号及び第五号

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

三 前条第三号

組合員総数の過半数及び議決権総数の4分の3以上

四 前条第六号

組合員総数及び議決権総数の各過半数

- 3 前2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。
- 4 前条第二号において、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。
- 5 前条第三号において、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。
- 6 前条第四号の決議を行うには、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。
- 7 総会においては、第48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54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、総会の決議があったものとみなす。

第55条（議事録の作成、保管）

- 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。
 - 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56条（会計年度）

管理組合の会計年度は、毎年8月1日から翌年7月末日までとする。

第57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条及び第30条に定めるところにより諸費用に充当する。

第58条（収支予算の作成及び変更）

管理者は、毎会計年度の収支予算案を作成し、第38条第1項に定める書面投票に付さなければならない。

- 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38条第1項に定める書面投票に付さなければならない。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5%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59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、定期総会に報告し、その承認を得なければならない。

第60条（管理費等の徴収）

管理組合は、第27条に定める管理費及び修繕積立金等と第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又は振込の方法により第62条に定める口座に受け入れることとし、当月分は当月6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年利15%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。また、未払い金の取立てに要した郵券、交通費、訴訟費、弁護士費用等経費の一切を加算して同じくその組合員に請求することができる。
- 3 前項の遅延損害金は、第29条に定める費用に充当する。
- 4 組合員は、納付した管理費等について、その返還請求又は分割請求をすることができない。

第61条（管理費等の過不足）

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27条第3項に定める管理費等の負担割合に応じて、その都度必要な金額の負担を求めることができる。

第62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。

第63条（借入れ）

管理組合は、第30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64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。

第8章 雜 則

第65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。

第66条（管理者の勧告及び指示等）

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（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秩序を乱す行為を行ったときは、管理者は、監事と協議の上、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。

第67条（合意管轄裁判所）

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裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

- 2 第52条第七号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

第68条（官公庁及び近隣住民との協定の遵守）

区分所有者は、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、これを誠実に遵守しなければならない。

- 2 管理者は、対象物件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並びに緊急連絡先の電話番号を明示した表示板を掲示するものとする。
- 3 本物件の建設に起因して近隣住戸が電波障害を被る場合は、その対策として、当該近隣住戸に対し、売主が建物に設置したテレビ共視聴設備を無償で使用させること。又、その維持管理は管理組合の負担で行うことを区分所有者は承認する。

第69条（規約外事項）

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 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38条第1項に定める書面投票により定める。

第70条（規約原本）

この規約を証するため、区分所有者全員が記名押印した「管理に係る承認書」をこの規約1通に添付し、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。

第71条（容認事項）

区分所有者は、対象物件につき次の各諸事項に関し異議なく承諾するものとし、対象物件を第三者に譲渡、賃貸等をする場合は、その譲渡人及び占有者に対して下記諸事項を承認させるものとする。

- 一 対象物件の周囲の土地、建物は、第三者の所有に係わるものであるため、本売買契約締結日現在の周囲の環境（日照、眺望、採光、通風、電波受信等）が将来変化する事があり得ること。尚、対象物件の近辺で建築基準法その他関連法に適合する合法的な建築物を建築する場合、これにつき異議を申し立てないこと。
- 二 対象物件が竣工した後、建築基準法等関係法規の改正が行われ対象物件の土地上に対象物件の建物と同一の建物の再建築が法的に許容されなくなる場合もあること。
- 三 対象物件のエントランス、外壁部分等に入る事業主又は売主の指定する館名板等の設置に対して区分所有者はこれを認め、建物と不可分一体として永続使用すること。
- 四 対象物件の引渡日以降に未販売住戸があった場合、売主及び販売代理人等が販売業務のため共用部分等を無償で使用することがあること。
- 五 未販売住戸の管理費については、初年度に限り年間を通じて管理費に不足が生じた場合のみ、売主が当該不足額を負担し、修繕積立金は実収入のみとすること。

附 則

第 1 条（規約の発効）

この規約は、対象物件建物竣工後、最初の住戸引渡しがあった日から効力を発する。

第 2 条（管理組合の成立）

管理組合は、前条に定める規約発効の日に設立したものとする。

第 3 条（管理者）

第36条第2項にかかわらず、初年度の管理者は、株式会社東京テナントセンターとする。

第 4 条（管理費等）

各区分所有者が第27条第2項により負担する修繕積立基金及び第27条第3項に規定する方法により算出された管理費、修繕積立金は、別表第4の額とする。

2 第15条第2項の使用料は、別表第5の額とする。

3 管理費等及び使用料の変更は、規約の変更とはみなさない。

4 対象物件の建物竣工後、販売未了又は販売済であるが引渡未了の専有部分がある場合、引渡済の区分所有者の負担する管理費では、通常必要とされる程度の管理を行う為の費用に不足が生ずる場合には、売主がその不足分を負担する。ただし、負担は空室の管理費合計を限度とする。尚、修繕積立金は実収入のみとする。

第 5 条（経過措置）

この規約の効力が発生する日以前に、売主が官公庁及び近隣住民と締結した協定は、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

対象物件の表示

物 件 名		グランヴァン池袋西	
敷	所在地	東京都豊島区千早1-17-19、31（地番）	
		東京都豊島区千早1-1-11	（住居表示）
地	面 積	205.56m ² （実測面積）	
	権利関係	区分所有者全員の持分割合による所有権の共有	
建	構造等	鉄筋コンクリート造	
		地上10階建	
		共同住宅（住戸31戸）	
		建築面積	138.58m ²
		延床面積	870.97m ²
物	専有部分	延床面積	679.11m ²
附属施設		ゴミ置場、管理人室、敷地内駐車場、自転車置場、バイク置場、宅配ボックス、植栽、外灯設備、敷地境界壁、フェンス等	

別表第2

共用部分の範囲

- 1 アプローチ、風除室、エントランスホール、廊下、階段、通路、エレベーターホール、ポンプ室、エレベーター室、エレベーター機械室、内外壁、界壁、床スラブ、基礎部分、バルコニー、メーターボックス、パイプスペース、玄関扉、窓枠、窓ガラス等その他専有部分に属さない「建物の部分」
- 2 エレベーター設備、電気設備、給排水衛生設備、ガス配管設備、集合郵便受箱、オートロック設備、敷地内駐車場設備、防災設備、照明設備、テレビ共視聴設備、換気設備、配線配管等専有部分に属さない「建物の附属物」
- 3 ゴミ置場、管理人室、駐車場、自転車置場、バイク置場、宅配ボックス、植栽、外灯設備、敷地境界壁、フェンス等「建物に附属する施設」

別表第3

バルコニー等の専用使用権及び駐車場使用権

専用使用部分	位 置	用 途	使 用 権 者	使 用 期 間	条 件
バルコニー	各住戸に接するバルコニー	バルコニーとしての通常の用法	各住戸の区分所有者又は占有者	区分所有権存続中	無償
玄関扉 窓枠 窓ガラス	各住戸に附属する玄関扉・窓枠 窓ガラスとしての通常の用法	玄関扉・窓枠・窓ガラスとしての通常の用法	各住戸の区分所有者又は占有者	区分所有権存続中	無償
集合郵便受	エントランスホールに設置の集合郵便受	集合郵便受としての通常の用法	各住戸の区分所有者又は占有者	区分所有権存続中	無償
自転車置場	敷地内の自転車置場	自転車置場としての通常の用法	管理組合と使用者登録を結んだ区分所有者又は占有者	使用申込届出書の有効期間	無償
建物内駐車場	敷地内の平置式駐車場	駐車場としての通常の用法	管理組合と使用者契約を結んだ者	使用契約書の有効期間 <small>(別表第5参照)</small>	有償
バイク置場	敷地内のバイク置場	バイク置場としての通常の用法	管理組合と使用者契約を結んだ者	使用申込届出書の有効期間 <small>(別表第5参照)</small>	有償

別表第4

専有面積・共有持分（規約第10条）、議決権数（規約第51条）及び管理費・修繕積立金・修繕積立基金（附則第4条）の額

タイプ	戸数	専有面積 (m ²)	議決 権数	共有持分 下記 / 67,535	管理費 (円)	修繕積立金 (円)	合 計 (円)	修繕積立基金 (円)
A	2	24.92	各1	2,492	9,100	1,820	10,920	91,000
B	2	20.03	各1	2,003	7,300	1,460	8,760	73,000
C	9	22.63	各1	2,263	8,300	1,660	9,960	83,000
D	9	20.62	各1	2,062	7,500	1,500	9,000	75,000
E	9	21.80	各1	2,180	8,000	1,600	9,600	80,000
合計	31	675.35	31	67,535	247,000	49,400	296,400	2,470,000

別表第5

附則第4条第2項の使用料（月額）

使用部分	台 数	使用料(円)	専用 使用 権 者
建物内駐車場	1	25,000	管理組合と駐車場使用契約を締結した者
バイク置場	5	1,000	管理組合と駐輪場使用登録を締結した者

規約 20 条 誓約書々式

誓約書

私は、〇〇〇〇（賃貸人）とのグランヴァン池袋西〇〇〇号室（以下「対象物件」という。）の賃貸借契約の締結に際し、下記事項を誓約します。

記

対象物件の使用に際してはグランヴァン池袋西管理規約及び同使用細則に定める事項を誠実に遵守すること。

平成 年 月 日

グランヴァン池袋西管理組合

管理者 殿

住 所

氏 名

規約第 33 条 資格得失届書式

届出書

平成 年 月 日

グランヴァン池袋西管理組合

管理者 殿

グランヴァン池袋西における区分所有権の取得及び喪失について、下記の通り届け出ます。

記

- | | |
|----------------|---------------|
| 1 対象住戸 | 〇〇〇号室 |
| 2 区分所有権を取得した者 | 氏名 |
| 3 区分所有権を喪失した者 | 氏名
住所（移転先） |
| 4 区分所有権の変動の年月日 | 平成 年 月 日 |
| 5 区分所有権の変動の原因 | |

規約18条 専有部分の修繕等届書式

専有部分修繕等工事届出書

平成 年 月 日

グランヴァン池袋西管理組合

管理者

殿

私が所有する専有部分について、管理規約第18条に該当する工事を申請いたします。

区分所有者	号室 氏名		(印)
連絡先	TEL(自宅)	TEL(勤務先)	
施工内容	場所	部位	
使用製品	メーカー及び型番		
施工方法			
工事予定期			
作業時間			
施工会社	会社名	担当責任者	TEL

誓約事項

上記の施工にあたり、下記事項を遵守することを誓います。

1. 上記工事において、施工工事中及び施工後、近隣住戸もしくは階下住戸等又は第三者に迷惑を及ぼさないよう十分な注意を払い施工し、十分な配慮を施し生活するものと致します。
2. 施工工事中及び施工後、上記工事に起因した問題に関する総会の決議がなされた場合には、その決議に従います。
3. 当該住戸を第三者に譲渡する場合、この書面の内容に関する事項を承継させます。

グランヴァン池袋西

「使用細則」

グランヴァン池袋西区分所有者は、占有者の共同の利益を守り、快適な共同生活を維持するため、グランヴァン池袋西管理規約（以下「規約」という。）第19条に基づき、次の通りグランヴァン池袋西使用細則（以下「本使用細則」という。）を定める。

（管理者の事前承諾を要する事項）

第1条 占有者は、次の行為をするときは、事前に管理者に届出て、その承諾を得なければならない。

- (1)他の占有者に迷惑を及ぼすおそれのある専有部分の營繕工事
- (2)電気、ガス、給排水設備の新設、増設及び変更
- (3)ピアノ等の重量物搬出入、据付、移転

（塵芥処理）

第2条 占有者は、塵芥の処理について次の事項を遵守しなければならない。

- (1)各専有部分よりの普通ゴミ（紙屑・台所の生ゴミ等燃えるゴミ）は、各占有者自身で半透明の袋に入れ、指定日に指定の場所へ持参すること。
- (2)各専有部分よりの分別ゴミ（プラスチック・ガラス・陶器類等燃えないゴミ）は、決められた方法で、指定日に指定の場所へ持参すること。
- (3)各専有部分よりの粗大ゴミ、有害ゴミ（家具類・家電品等大型ゴミ）は、事前に清掃事務所に連絡し、指定日に指定の場所へ自参すること。尚、テレビ、電子レンジ、クーラーについてはP C Bが使われているので、メーカーに連絡して抜取りをしてもらって下さい。
- (4)ゴミ置場は、常に清潔に保ち悪臭の発生しないように注意し、近隣占有者に迷惑をかけないようにすること。
- (5)上記とゴミの出し方が異なる場合は、グランヴァン池袋西の区域を管轄する清掃事務所の指示に従うこと。

（専有部分及び専用使用部分の使用）

第3条 占有者は、グランヴァン池袋西の専有部分及び専用使用部分等の使用にあたり、次の行為をしてはならない。

- (1)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)犬・猫・小鳥等を含む、他の占有者及び近隣住民に迷惑又は危害を及ぼすおそれのある動物（ペット類）を飼育すること。
- (5)専有部分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・振動又は電波等により他の占有者及び近隣占有者に迷惑をかけること。
- (9)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。

- (10)住戸の専用使用部分の戸口、窓もしくはバルコニー等又は共用部分に広告に類する看板、掲示板、標識等の取付、貼付記入をすること。
- (11)バルコニー等の材質、外観を変更すること。
- (12)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。
- (13)バルコニー等又は窓から物を投げ棄てること。
- (14)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。
- (15)その他、公序良俗に反する行為及び他の占有者に迷惑、危害を及ぼす行為をすること。

(共用部分の使用)

第 4 条 占有者は、グランヴァン池袋西の共用部分の使用にあたり、次の行為をしてはならない。

- (1)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)屋上に立入り、使用すること。
- (3)屋上に望遠鏡、無線アンテナ、投光器等を設置すること。
- (4)共用部分に物品を設置すること。
- (5)共用廊下、階段、エレベーターホール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。

(共用部分の清掃)

第 5 条 各占有者は、通常生活の場として使用する共用部分等を清潔に保つように留意すること。

(災害防止)

第 6 条 占有者は、防犯・防災設備及びその操作方法を熟知するとともに、万一、火災、盗難等の発生した場合には、直ちに管理会社及び所轄官庁に通報すること。

2 各専用部分内に消火器を備えること。

3 各専有部分を使用する者は、不注意による水洩れ事故の事後のトラブルを未然に防ぐため、個人賠償責任保険に加入すること。

(管理者への届出事項)

第 7 条 占有者は、次の行為をする場合は事前に所定の書面にて管理者に届出をしなければならない。

一 家族以外の第三者に専有部分を使用させるとき。

二 長期不在

三 引越、移転、売却

四 専有部分の修繕等

(1) 管理会社への連絡及び相談

修繕等について建物の躯体及び共用部分についての影響、内装材等の指定について事前に管理会社と相談すること。

(2) 管理者への修繕等施工の届出

修繕等の施工工事について管理会社と相談の後、所定の書式に必要事項を記入の上、管理者に施工1ヶ月前までに届け出ること。

(3) フローリング（木質床材）の改修をするとき

フローリングの改修を行う場合、グランヴァン池袋西竣工時における仕様による遮音性能基準（建築学会）以上の性能の床材とし、メーカーの指定する施工方法により施工しなければならない。施工に際しては、(2) の届出を遵守するとともに他の住戸に迷惑をかけぬよう十分注意を払い、施工後は階下等の占有者への配慮を十分に施し生活すること。又、当該工事において生じた問題については、当事者間で話し合いの上解決するものとする。

(近隣路上での駐車の禁止)

第 8 条 占有者（来訪者を含む）は、本マンション近辺の路上駐車を禁止し、近隣住民の迷惑にならないように十分注意すること。

附 則

(効力発生)

第 1 条 本使用細則は、管理規約発効の日から施行する。

グランヴァン池袋西
「駐車場使用細則」

グランヴァン池袋西管理規約（以下「規約」という。）第19条に基づき、次の通り
グランヴァン池袋西駐車場使用細則（以下「駐車場使用細則」という。）を定める。

第1条（目的）

駐車場使用者は、規約及びグランヴァン池袋西駐車場使用契約書の各条項を充分に理解のうえ、駐車場使用細則を遵守し、駐車場の円滑かつ安全な使用を図るものとする。

第2条（対象車種）

駐車場に駐車することができる車両は、普通乗用車またはこれに準ずるものに限る。ただし、普通乗用車又はこれに準ずるものであっても、車両の車高、車幅、重量等で駐車できない車種があること。

第3条（遵守事項）

駐車場使用者は、次の事項を遵守しなければならない。

- (1) 必ず指定の駐車位置に所定の方法で駐車すること
- (2) 管理者及び管理受託者の指示に従うこと
- (3) 警笛、空ふかし、その他他人に迷惑を及ぼす騒音を発生させないこと
- (4) 敷地、駐車場内は最徐行すること
- (5) 施設等に損傷を与えたときは、直ちに管理者または管理受託者に連絡し、その指示に従うこと
- (6) 駐車場を駐車以外の目的に使用しないこと
- (7) 駐車場の現状を変更したり、カーポートその他の構築物を設置しないこと
- (8) 駐車場に引火物その他危険物を持ちこまないこと
- (9) 駐車場の清掃は、利用者が責任をもって行い、修理器具、その他物品を放置しないこと

附 則

第1条（効力発生）

本駐車場使用細則は管理規約発効の日から施行する。

グランヴァン池袋西
「駐車場使用契約書（書式）」

グランヴァン池袋西管理組合（以下「甲」という。）とグランヴァン池袋西駐車場使用者（以下「乙」という。）は、グランヴァン池袋西管理規約（以下「規約」という。）に基づき、当マンションの駐車場の使用について次の通り契約する。

第 1 条（目的）

甲は次に掲げる駐車場を乙の自動車の駐車を目的として乙に使用させるものとする。

（1）所在 地

（2）区 画 第 1 号

（3）使用自動車 登録番号

車種

2 乙は使用する自動車を、変更する場合甲に届出るものとする。

第 2 条（使用料）

駐車場の使用料は、1台月額 円とする。

2 乙は本契約と同時に保証金1ヶ月と当月分使用料を、以後毎月末日迄に当月分使用料をそれぞれ甲に、所定の方法にて支払うものとする。尚、保証金は、解約時に乙に返金するが、乙に使用料未払いがある場合は、その使用料に充当できる。又、1ヶ月未満の使用料は日割計算による。

3 駐車場施設の改善、物価水準の変動又は管理費等の改定等の理由により第1項の使用料が不相当となったときは、甲は規約に定める総会の決議を経た後これを相当な額まで改定することができる。

第 3 条（使用期間）

この駐車場の使用期間は、平成 年 月 日から平成 年 月 日迄とし、期間満了の1ヶ月前迄に甲又は乙のいずれかの書面による申し出のない限り、本契約は同一条件にて更に1ヶ年延長されるものとし、以後も同様とする。

第 4 条（禁止事項）

乙は次の行為をしてはならない。

- (1) 駐車場の使用権を第三者に譲渡又は貸与すること。
- (2) 駐車場にて工作物等を構築して原状を変更すること。
- (3) 駐車場内で警笛及びエンジン調整等により騒音を発すること。
- (4) 駐車場内に有害若しくは危険物を持込むこと。
- (5) 深夜及び早朝の出入庫により占有者に迷惑をかけること。
- (6) 駐車場を駐車場以外の用途に供すること。
- (7) その他グランヴァン池袋西の居住環境を阻害する行為。

第 5 条（契約の解除）

乙が次の各号の一に該当したときは、甲は何等の催告なしに直ちに本契約を解除できるものとし、かつ乙は駐車場を明渡さなければならない。

- (1) 使用料の支払を1ヶ月以上怠ったとき。
- (2) 規約、グランヴァン池袋西駐車場使用細則及び本契約条項に一つでも違反した場合。

第 6 条（事故責任）

乙はこの駐車場における車の保管については、自己の責任により行い、この駐車場の使用中に生じた盗難・損害等一切の事故についてはすべて乙の責任と負担に於いて処理し、甲に一切の迷惑をかけないものとする。

第 7 条（その他）

本契約は、甲の代行として株式会社東京テナントセンターが、乙と契約するも、本契約は管理組合との間に於いて効力を有する。又、契約者が占有者でなくなった場合には甲は契約を解除することができる。

第 8 条（定めなき事項）

規約・本契約・グランヴァン池袋西駐車場使用細則に定めの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、甲・乙記名捺印の上、各1通を保有する。

平成 年 月 日

甲) グランヴァン池袋西管理組合代行

印

乙) グランヴァン池袋西駐車場使用者

室 番 号 号 室

氏 名

印

印

グランヴァン池袋西
「駐輪場使用細則」

グランヴァン池袋西管理規約（以下「規約」という。）第19条に基づき、次の通りグランヴァン池袋西自転車置場及びバイク置場使用細則（以下「駐輪場使用細則」という。）を定める。

（目的）

第1条 自転車置場及びバイク置場（以下「駐輪場」という）使用者は、駐輪場使用細則を遵守し、駐輪場の円滑、かつ安全な使用を図るものとする。

（使用）

第2条 駐輪場の使用は、本物件に居住している区分所有者（家族、相続人又は贈与承継人並びに賃借人を含む。）に限る。

（保管車種）

第3条 駐輪場のうち、自転車置場は自転車、バイク置場はバイクのみの保管に限るものとし、物品等を置くことはできない。

（登録料）

第4条 自転車置場は無償とする。（ただし、原則として1台につき200円の登録料を徴収する。）尚、希望者は抽選又は登録順により決定する。

2 バイク置場は、月額1,000円の使用料を徴収する。尚、1ヶ月未満の使用料は、1ヶ月分を支払う。

（使用期間）

第5条 駐輪場の使用期間は、使用申込届出書によるものとし、期間満了又は使用解除の1ヶ月前までに書面による申し出のない限り、自動更新されるものとし、以後も同様とする。

2 駐輪場の使用期間は、前項にかかわらず次の各号に該当した場合においては、駐輪場の使用はできない。

一 区分所有権を喪失した場合

二 グランヴァン池袋西の占有者でなくなった場合

（遵守事項）

第6条 駐輪場使用者は、次の事項を遵守しなければならない。

- (1) 自転車及びバイクを正しく置くことを心掛け、斜めに置くこと等により、他の使用者の迷惑にならないよう注意すること。
- (2) 管理者及び管理受託者の指示に従うこと。
- (3) 自転車及びバイクは定められた場所に置き、敷地内の通路又は共用廊下、階段、エントランス、エレベーターホール等に放置しないこと。
- (4) 自転車又はバイクを置く場合には必ず鍵をかけ、止め金を下ろして、盗難や転倒を防止すること。
- (5) 施設等に損傷を与えたときは、直ちに管理者又は管理受託者に連絡し、その指示に従うこと。

- (6) 駐輪場を自転車又はバイクの保管以外の目的に使用しないこと。
- (7) 駐輪場の現状を変更したり、その他の構築物を設置しないこと。
- (8) 駐輪場に引火物その他危険物を持ちこまないこと。
- (9) 駐輪場に修理器具、その他物品を放置しないこと。
- (10) 駐輪台数は1住戸につき1台のみとすること。

(届出事項)

第7条 駐輪場は、指定された自転車又はバイク以外は保管することができないため、駐輪場を使用する場合は、あらかじめ管理組合に所定の使用申込届出書を提出しなければならない。尚、指定された自転車及びバイクには必ず交付される登録シールを貼付しておくこと。

(違反者に対する措置)

第8条 駐輪場使用者は、規約、駐輪場使用細則に一つでも違反した場合には、管理者は何等の催告なしに駐輪場の使用を禁止することができる。その場合駐輪場を明渡さなければならない。

(免責事項)

第9条 管理組合は、天災地変、盗難その他の事故、犯罪により使用者その他関係人に損害が生じた場合であっても、その責めを負わない。

(登録外駐輪の措置等)

第10条 駐輪場の使用登録が解約されているのにもかかわらず、その自転車又はバイクが駐輪場に置かれている場合は、保管期間を1ヶ月と定め、保管期間経過後もその自転車又はバイクが置かれている場合は、撤去等の処分を行う。

2 管理組合は、駐輪場に未登録の自転車又はバイクが置かれている場合や、登録・未登録にかかわらず共用の通路等に自転車又はバイクが置かれている場合は、その所有者に撤去の要請等必要な措置を取るものとする。

(定めなき事項)

第11条 規約、駐輪場使用細則に定めのない事項については、管理組合において協議し決定するものとする。

附 則

(効力発生)

第1条 本駐輪場使用細則は管理規約発効の日から施行する。

細則第7条 自転車置場使用申込届出書（書式）

自転車置場使用申込届出書

グランヴァン池袋西管理組合
管理者 殿

1. 登録番号 No. _____
2. 登録台数 台 _____
3. 登録料（登録時のみ） 200円 × 台 = 円 _____
4. 使用期間
平成 年 月 日 ~
平成 年 月 日
- （※ 解約の申し出が無い場合は、自動更新）

自転車置場使用細則を守り使用致します。

平成 年 月 日

〔使用者〕

グランヴァン池袋西
室番号 _____ 号室

氏名 _____ (印)

電話 _____

細則第7条 バイク置場使用申込届出書（書式）

バイク置場使用申込届出書

グランヴァン池袋西管理組合
管理者 殿

1. 登録番号 No. _____
2. 登録台数 台 _____
3. ナンバープレート _____
4. 使用料 円（月額） _____
5. 使用期間 平成 年 月 日 ~
平成 年 月 日
(※ 解約の申し出が無い場合は、自動更新)

場使用細則を守り使用致します。

平成 年 月 日

[使用者]

グランヴァン池袋西

室番号 _____ 号室

氏名 _____

印

電話



