

ホーユウパレス土浦

管 理 規 約
使 用 細 則
管理委託契約書

管 理 規 約	
第1章 総 則	1
第2章 専有部分等の範囲	2
第3章 敷地および共用部分等の共有	3
第4章 共用部分等の管理	3
第5章 管理部の運営	5
第1節 総 則	5
第2節 費用の負担	6
第6章 管理組合	7
第1節 組 合 員	7
第2節 管理組合の業務	7
第3節 役 員	8
第4節 総 会	10
第5節 理 事 会	13
第7章 会 計	14
第8章 雜 則	16
付 則	21
別表第1 (ホーユウパレス土浦対象物件の表)	22
別表第2 (共用部分の範囲)	23
別表第3 (バルコニー等の専用使用権)	23
別表第4 (管理費及び修繕積立金)	24
別表第5 (駐輪場使用料)	24
ホーユウパレス土浦使用細則	25
管理委託契約書	28
委託業務仕様書	33
規約式文書	36

ホーユウパレス土浦管理規約**第 1 章 総 則**

(目的)

第 1 条 この規約は、ホーユウパレス土浦の管理また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 専有部分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。
- 四 共用部分 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。
- 五 共用部分等 共用部分及び付属施設をいう。
- 六 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。
- 七 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。

(規約の遵守義務)

第 3 条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、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。

(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

第3章 敷地及び共用部分等の共有

建物及び付属施設（以下「対象物件」という）とする。

（規約の効力）

第5条 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。

（管理組合）

第6条 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ホーユウパレス土浦管理組合（以下「管理組合」という。）を結成する。

2. 管理組合は、事務所をホーユウパレス土浦内に置く。

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

（専有部分の範囲）

第7条 対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、住戸番号を付した住戸（以下「住戸部分等」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。

4. 配線、配管等については、当該住戸部分等の専用に供する部分を専有部分とする。

（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。

（共有）

第9条 対象物件のうち敷地及び共用部分等は、区分所有者の準共有及び共有とする。

（共有持分）

第10条 区分所有者の準共有及び共有持分は、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、建築確認上の壁芯計算（界壁の中心線で囲まれた部分の面積を算出する方法をいう。）によるものとする。

（分割請求及び単独処分の禁止）

第11条 区分所有者は、敷地又は準共有及び共有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、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

（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戸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、敷地及び共用部分等をそれぞれの通常の用法に従って使用しなければならない。

（バルコニー等の専用使用権）

第14条 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（以下この条、第20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。

(駐車場の専用使用権)

第 15 条 管理組合が特定の区分所有者に対し駐車場契約により専用使用権を設定することを承認する。

2. 駐車場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又は貸与したときは、その区分所有者の駐車場の専用使用権は消滅する。
4. 前項にかかわらず、当該譲渡又は貸与の相手方が同居人であるときは、当該同居人は、当該駐車場を専用使用することができる。
5. 第3項にかかわらず、当該貸与の期間が、3年未満であるときは、当該駐車場の専用使用権は消滅しない。ただし、管理組合は、当該期間中、他の区分所有者に当該駐車場を使用させることができる。

(敷地及び共用部分等の第三者の使用)

第 16 条 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 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 電気室・ガバナ室（東京電力株式会社・東部ガス株式会社）
2. 前項に掲げるもののほか、区分所有者は、管理組合が総会の決議を経て、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。

(使用細則)

第 17 条 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。

(専有部分の貸与)

- 第 18 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、その貸与にかか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 19 条 各区分所有者は、対象物件について、その価値及び機能の維持増進をはかるため、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 20 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。

(必要箇所への立入り)

第 21 条 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現状に復さなければならぬ。

(損害保険)

第 22 条 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 対象物件に対する共用部分等の火災保険、その他の損害保険契約の結結
 - 二 前号の損害保険契約にかかる保険証券の保管並びに保険金の請求及び受領
2. 管理組合は前項第2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要する費用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、各自で火災保険契約を締結するものとする。

第 2 節 費 用 の 負 担

(管理費等)

第 23 条 区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用（以下「管理費等」という。）を管理組合に納入しなければならない。

- 一 管理費
- 二 修繕積立金
- 三 地代

2. 管理費・修繕積立金及び地代の額については、各区分所有者の準共有及び共有持分に応じて別表第4の通り算出するものとする。

(承継人に対する債権の行使)

第 24 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 25 条 管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

- 一 管理員人件費
- 二 共用施設の保守維持費及び運転費
- 三 備品費、その他の事務費
- 四 共用部分に係る火災保険料その他の損害保険料
- 五 経常的な補修費
- 六 共用部分清掃費（バルコニーを除く）
- 七 管理手数料
- 八 公租公課
- 九 その他敷地及び共用部分等の管理に要する費用

(修繕積立金)

第 26 条 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

2. 管理組合は、前項各号の経費に充てるため借入をしたときは、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、管理費及び地代とは区分して経理しなければならない。

(地 代)

第 27 条 地代は地主瀬古沢由松との地上権設定契約に基づき継続的に発生する地代に充当する。地代の算出方法は別掲第69条6項により定めるものとする。

(使 用 料)

第 28 条 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、修繕積立金及び地代として積み立てができる。

第 6 章 管 理 組 合

第 1 節 組 合 員

(組合員の資格)

第 29 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 30 条 新たに組合員の資格を取得し又は喪失したものは、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 31 条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行なう。

- 一 管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下「組合管理部分」という）の保全、点検、保守、清掃、塵芥処理
- 二 組合管理部分の修繕及び取替等
- 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な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 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 32 条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、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。

(防火管理者の選任)

第 33 条 管理組合は、区分所有者の中から防火管理者を選任しなければならない。

第 3 節 役 員

(役 員)

第 34 条 管理組合に次の役員を置く。

- 一 理事長
- 二 副理事長 2名

三 会計担当理事 1名

四 理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。） 9名

五 監 事 1名

. 理事及び監事は、ホーユウパレス土浦に現に居住する組合員のうちから、総会で選任する。

. 理事長、副理事長は、理事の互選により選任する。

(役員の任期)

35 条 役員の任期は、1年とする。ただし、再任をさまたげない。

. 役員に欠員が生じたときは、前条第2項の規定にかかわらず理事会で補充できるものとし、その役員の任期は、前任者の残任期間とする。

. 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。

. 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。

(役員の誠実義務等)

36 条 役員は、法令、規約及び使用細則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。

(理 事 長)

37 条 理事長は管理組合を代表し、その業務を総括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。

- 一 規約、使用細則又は総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項。
- 二 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること。
- 三 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。
- 四 理事長は、定期総会において、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。
- 五 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)

38 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 39 条 理事は理事会を構成し、理事会の定めるところに従い管理組合の業務を担当する。

2. 会計担当理事は管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。

(監 事)

第 40 条 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。

2. 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。

3. 監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。

第 4 節 総 会

(総 会)

第 41 条 管理組合の総会は、組合員で組織する。

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. 理事長は、定期総会を、毎年 1 回新会計年度開始以後 2 カ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 42 条 総会を招集する為には、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等の所在地宛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 46 条第 3 項第 1 号、第 2 号若しくは第 4 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. 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 43 条 組合員が組合員数の 5 分の 1 以上及び第 45 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えて、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、理事長は、その請求のあった日から 1 カ月以内に臨時総会を開催しなければならない。

2. 前項の場合においては、第 41 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 44 条 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。

(議決権)

第 45 条 組合員は、その所有する住戸部分等一戸につき各一個の議決権を有する。

2. 住戸部分等一戸につき 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、議決権行使する者 1 名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに理事長に届け出なければならない。

4. 組合員は、書面又は代理人によって議決権行使することができる。

5. 組合員が代理人により議決権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部分等を借り受けた者でなければならない。

6. 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。

(総会の会議及び議事)

第 46 条 総会の会議は、前条第1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。

2. 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決し、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を超える部分が減失した場合の減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項の建替え議決は、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5分の4以上で行う。

5. 前4項の場合において、書面又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。

6. 第3項第一号において、規約の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。

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42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 47 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ぬ。

一 収支決算及び事業報告

二 収支予算及び事業計画

三 管理費等及び専用使用料の額並びに賦課徴収方法

四 規約の変更及び使用細則の制定又は変更

五 第26条第2項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し

六 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

七 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧

八 区分所有法第62条第1項の場合の建替え

九 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

十 組合管理部分に関する管理業務委託規約の締結

十一 その他管理組合の業務に関する重要事項

(総会の決議に代る書面による合意)

第 48 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。

(議事録の作成)

第 49 条 総会の議事については、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、議長及び総会に出席した2名以上の理事がこれに署名押印しなければならない。

3. 理事長は、組合員及び利害関係人から請求があったときは、議事録を閲覧させなければならない。

第 5 節 理 事 会

(理 事 会)

第 50 条 理事会は、理事をもって構成する。

2. 理事会の議長は、理事長が務める。

(招 集)

第 51 条 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条の規定を準用する。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。

(理事会の会議及び議事)

第 52 条 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過半数で決する。

2. 議事録については、第49条の規定を準用する。

(議決事項)

第 53 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 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- 二 規約の変更及び使用細則の制定又は変更に関する案
- 三 その他の総会提出議案
- 四 第64条に定める勧告又は指示等
- 五 総会から付託された事項

第 7 章 会 計

(会計年度)

第 54 条 管理組合の会計年度は、毎年 月 日から翌年 月 日までとする。

(管理組合の収入及び支出)

第 55 条 管理組合の会計における収入は、第23条に定める管理費等及び第28条に定める使用料金等によるものとし、その支出は第25条から第28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 56 条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を定期総会に提出し、その承認を得なければならない。

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

(会計報告)

第 57 条 理事長は、毎会計年度の収支決算案を監事の会計監査を経て、定期総会に報告し、その承認を得なければならない。

(管理費等の徴収)

第 58 条 管理組合は、第23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ができる。当月分は前月の 27 日までに一括して徴収することとする。

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おいて、管理組合は、その未払い金額について年利 14 % の遅延損害金を加算して、その組合員に対して請求する。

3. 前項の遅延損害金は、第25条に定める費用に充当する。

4. 組合員は、納付した管理費等及び専用使用料について、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 59 条 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、管理組合は組合員に対して第23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 60 条 管理組合は、会計業務を遂行するため、管理組合の預金口座を開設するものとする。

(借 入 れ)

第 61 条 管理組合は、第28条第1項に定める業務を行うため必要な範囲内において、借り入れをすることができる。

(帳票類の作成、保管)

第 62 条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

第 8 章 雜 則

(義務違反に対する措置)

第 63 条 区分所有者又は占有者が建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をした場合又はその行為をするおそれがある場合には、区分所有法第57条から第60条までの規定に基づき必要な措置をとることができる。

(理事長の勧告及び指示等)

第 64 条 区分所有者若しくはその同居人又は専有部分の賃貸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、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賃貸を受けた者若しくはその同居人が前項の行為をおこなった場合には、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若しくは区分所有者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なったときには、理事長は、区分所有者数と議決権割合の各4分の3以上の多数による集会での決議を経て、その差止め又は排除のため必要な措置をとることができる。

(合意管轄裁判所)

第 65 条 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、対象物件所在地の管轄裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

(近隣住民と協定の遵守)

第 66 条 区分所有者は、管理組合が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。

(規約外事項)

第 67 条 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により定める。

(規約原本)

第 68 条 この規約を証するため、区分所有者全員が記名押印した規約を規約原本とする。

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。

(特殊容認事項)

第 69 条 区分所有者は、下記事項に関しては異議なく了承するものとする。又、本容認事項については区分所有者の特定繼承人、包括繼承人及び建物専有部分の占有者に対しても、その効力を生じるものとする。

1. 各戸に接するバルコニー、ルーフバルコニー、専用庭、ポーチは、当該区分所有者又は占有者が専用使用することができるが、建物その他の構築物を築造又は設置すること及び形状等を変えることはいかなる理由においてもできない。

2. ホーユウパレス土浦にある集会室は、別段の定めに基づき、各区分所有者は原則として無償で使用できるが使用方法によっては有償の場合があり使用料は管理組合に帰属させる。

3. 本物件を建築するにあたり付近居住者との間で取り決めた下記事項につい

て各区分所有者は、これを引継ぎ又、継承するものとする。

- (1) 本物件と隣接、又は近接関係にあるものが将来建築基準法関係法令に基づく合法なる建築物を建築すること。
- (2) 本物件の建築により電波障害が生じたときは、屋上等に近隣者のための共同アンテナ等を設置し使用させるものとし、又これらの設備の一切の維持管理についてはホーユウパレス土浦管理組合の負担で行う。
- (3) 本物件の敷地のうち一部がプレイロット（遊び場）として整備される。このプレイロット部分は区分所有者全員の責任により維持管理すること。
- (4) 本物件の出入口部分の通路に設置された避難用出入口（間口4m）は非常に隣接住民が避難用に使用がされること。
4. ホーユウパレス土浦管理組合と地主瀬古沢由松との間で下記記載の通り地上権設定契約を締結していることを承認する。

記

地上権対象敷地（所在：土浦市 東崎町）

地 番：4401番4、4404番、4404番1
4402番4、4406番4、4407番4
4409番3、4410番3

地上権対象面積：実測面積 8765.82m²

地 代：上記面積に対して月総額金150万円也

期 間：昭和61年10月24日から満60年間

支払方法：ホーユウパレス土浦管理組合が翌月分を地主宛に持参又は送金にて支払う。

特 約：地代の改訂は固定資産税課税標準価格を基準とする増減率及び近傍の地代を勘案し、満五ヶ年毎に地主と協議の上、協議で整った額に改訂することができる。

5. 本物件の地上権付土地及び共用部分に対する持分は、A棟、B棟、C棟の建物専有部分の総床面積に対する各区分所有者の所有する専有部分の床面積の割合とする。

6. 本物件の地代は駐車場使用料を組合に帰属させる事により正規地代に充当し、その不足分を各区分所有者が負担するものとする。下記の表は地代総額金150万円を駐車場使用料で充当せず、各区分所有者が負担した場合の正規地代及び管理費等の金額とする。駐車場使用料の充当金額によって地代が増減する場合があるので、各区分所有者はこれを了承する。

各区分所有者の地代算出方法（正規地代）

1ヶ月の地代総額×各区分所有者の準共有持分

タイプ別管理費・修繕積立金・地代（月額、単位：円）

タ イ プ	管 理 費	積立金	正規地代	合 計
A・A1・A2・A3	7,300	730	4,810	12,840
B・B1・B'・B1'	6,400	640	4,250	11,290
C・C1・C'・C1'	6,100	610	4,060	10,770
D・D1	8,200	820	5,400	14,420
E・E1・E2	7,500	750	4,980	13,230

7. 本物件の敷地内には土浦市の上下水道管が埋設されている。この施設の保守並びに管理のため土浦市及びその指定業者が管理、保守業務遂行上必要な範囲で立入り修理することを承認する。尚この埋設部分上の駐車場はその修

理期間中使用できない場合がある。

8. 本敷地の接面道路と公道との間に水路敷が横断している。この専用使用料として管理組合は、年間相当額（13,940円、62年度現在）を茨城県に支払うこと。
9. 本物件標識看板「ホーユウパレス土浦」を入口ゲート、エントランス部分及び塔屋に、又売主の社マーク梯朋友建設を塔屋（照明付）に美観を著しく損わない範囲で設置し無償にて継続使用すること。
10. 本敷地内に約198台の駐車場があり区分所有者のうちでそれぞれ抽選により専用使用を決定し、当該使用者が有償で使用できることとし、専用使用料は管理組合に帰属させ正規地代及び管理費等に充当するものとする。
11. 本敷地内に設置されている自転車置場は収容能力に制限があり使用できない場合がある。
12. 本敷地内通路は消防車、救急車及びゴミ収集車の通行の妨げになるものの設置、駐車等はできない。
13. 屋上は補修工事等管理上必要な場合をのぞき立入禁止とする。
14. 本物件の管理費の発生（支払時期）は鍵の引渡し時とする。又指定の引渡し日（昭和63年5月末日予定）以降に未販売の住戸にかかる管理費については、引渡し済の実収入で不足する場合にその不足分についてのみ売主が補充するものとし、修繕積立金については負担しないものとする。（但し地代については建物完成までの不足分は売主の負担とし、管理費の補充は開始より1年間とする。）
15. 本物件の引渡し日後、尚未販売物件がある場合売主が無償で建物内にモデルルーム及び販売用広告看板を設置して販売業務を行うこと。

付 則

（規約の発効）

第1条 この規約は、昭和 年 月 日から効力を発する。

（管理組合の設立）

第2条 管理組合は、昭和 年 月 日に設立されたものとする。

（管理の代行）

第3条 管理者が選任されない場合、当初1年間は、株式会社朋友管理が別途委託業務仕様書に基づいて管理を代行する。1年後においても管理者が選任されない場合は、株式会社朋友管理がこれを継続して代行し、以後同様とする。

別表第1 ホーユウパレス土浦対象物件の表示

物 件 名		ホーユウパレス土浦
土 地	所在地 地 目 地 積	茨城県土浦市東崎町4401番4・4404番・4404番1・4402番4・4406番4・4409番3・4410番3 宅 地 実測面積 8765.82m ²
建 物	構造等	A棟 鉄骨鉄筋コンクリート造り、地上14階、共同住宅1棟 B棟 鉄骨鉄筋コンクリート造り、地上14階 共同住宅1棟 C棟 鉄骨鉄筋コンクリート造り、地上14階 共同住宅1棟
	建築面積	A棟 1132.77m ² B棟 C棟
	建築延面積	A棟 9801.52m ² B棟 C棟
等	専有部分	A棟 138戸 B棟 C棟
	附 属 施 設	ゴミ置場、駐車場、自転車置場、屋外の電気、水道、ガス、電話の引込施設、ガバナ室、ポンプ室、プレイロット、植栽フェンス、専用庭等

別表第2 共用部分の範囲

- 1 玄関ホール、廊下、階段、内外壁、界壁、床スラブ、基礎部分、バルコニー、ルーフバルコニー、ポーチ、管理人室、集会室、屋上等専有部分に属さない「建物の部分」
- 2 電気設備、エレベーター、給排水衛生設備、自動火災通報設備、連結送水管、避雷針、集合郵便受箱、受信受像設備、配線配管等専有部分に属さない「建物の付属物」

別表第3 バルコニー等の専用使用権

区分 専用 使用部分	位 置	用 法	期 間	条 件	使 用 者
バルコニー	各住戸に接する バルコニー	通常のバル コニーとしての 用法	区分所有権 存続中	無 償	直接する住戸 の居住者
ルーフバルコニー	当該住戸の居住 者	通常のルー フバルコニーとしての 用法	同 上	同 上	当該住戸の居 住者
ポーチ	同 上	通常のポー チとしての 用法	同 上	同 上	同 上
専用庭	1階の各住居に 接する庭	通常の庭と しての用法	同 上	同 上	同 上
玄関扉・窓 枠・窓ガラス	各住戸に付属す る玄関扉・窓枠 ・窓ガラス	通常の用法	同 上	同 上	当該住戸の居 住者
集合郵便受	1階	同 上	同 上	同 上	同 上
駐 車 場	1階	同 上	契約期間中	有 償	管理組合と賃 貸借契約を締 結した者
自転車置場	同 上	同 上	区分所有権 存続中	無 償	当該住戸の居 住者
電 气 室	同 上	東電借室	区分建物 存続中	同 上	東京電力㈱
ガバナ室	同 上	東部ガス借 室	同 上	同 上	東部ガス㈱

別表第4 管理費・修繕積立金・地代（月額、単位：円）

タイプ	専有面積m ²	管 理 費	積 立 金	地 代	合 計
A・A1・A2・A3	66.11	7,300	730	670	8,700
B・B1・B'・B1'	61.16	6,400	640	600	7,640
C・C1・C'・C1'	58.41	6,100	610	570	7,280
D・D1	77.70	8,200	820	760	9,780
E・E1・E2	71.62	7,500	750	700	8,950

別表第5 駐車場使用料（月額、単位：円）

屋根無	104台	6,800
屋根有	94台	7,800

ホーユウパレス土浦使用細則

ホーユウパレス土浦の土地、建物及び付属施設を安全に管理し、良好な環境を維持するために、ホーユウパレス土浦管理規約に基づき次の通り「使用細則」を定める。各専有部分の所有者又は占有者並びにその家族（以下「居住者」という）は、次の各条文を遵守しなければならない。

第1条（専有部分及び専用使用部分の使用）

1. 各住戸は居住の用途に供すること。
2. 建物の軀体に影響を及ぼすような改修工事等を行ってはならない。
3. 専用使用部分、外壁、玄関扉、窓等の外観を変更してはならない。
4. 他の居住者に影響を及ぼす恐れのある電気・ガス・給排水・通信、その他の諸設備、器具等を新設・増設・変更してはならない。
5. 他の居住者に迷惑または危害を与える恐れのある動物等を飼育研究してはならない。
6. 建物の構造に影響を及ぼす恐れのある重量物、発火、爆発の恐れのある危険物不潔・嫌悪を感じる物品その他、他の居住者に危害を与えるような物品等を持込んではならない。
7. 他の居住者に迷惑をかけるような騒音・振動を発してはならない。
8. テレビ・ラジオ・ステレオ・楽器等の音量を著しくあげてはならない。
9. 住戸を楽器等の教授（教室）の場所として使用してはならない。
10. バルコニー・ルーフバルコニー・専用庭・ポーチに構築物の設置、及び物品等の格納・放置をしてはならない。
11. バルコニー・ルーフバルコニー・ポーチに土砂・水等を搬入してはならない。
12. バルコニー・ルーフバルコニー・専用庭・ポーチに洗濯物、布団等を干す場合には美観に充分注意すること。
13. バルコニー・ルーフバルコニー・窓・階段等から物品等を投下してはならない。
14. トイレでは必ずトイレットペーパー等、水溶性の紙を使用し、排水管を詰まらせるようなものは流してはならない。

15. 廚房等の排水口には、排水に支障を来たすような油類・食品屑等を流してはならない。

16. 住戸内に水をこぼさないよう充分に注意すること。

17. その他、公序良俗に反する行為及び他の居住者に迷惑・危害を及ぼす行為をしてはならない。

第2条（共用部分の使用）

1. 屋上等に出入してはならない。

2. 廊下、階段等の共用部分に構築物及び冷暖房室外ユニット等を設置したり、物品を放置してはならない。

3. ゴミ等を捨てたり、悪臭を発する物品及び発火・爆発の恐れのある危険物等を放置してはならない。

4. その他、他の居住者に迷惑・危害を及ぼすような行為をしてはならない。

第3条（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. 区分所有権及び共有持分を第三者に譲渡するとき。

2. 専有部分を家族以外の第三者に占有させるとき。

3. 転勤及びその他の事由に因り長期不在にするとき。

第4条（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出て、その承諾を得なければならぬ。

1. 電気・ガス・給排水設備の新設・増設・変更するとき。

2. 敷地内で広告・ちらし等を配布・貼付するとき。

3. 他の居住者に迷惑を及ぼす恐れのある営繕工事を行うとき。

4. 大型金庫等の重量物を搬入及び据付けるとき。

5. ホーユウパレス土浦内で行事、催し物等を行うとき。

第5条（災害防止）

1. 居住者は、防犯・防火に充分注意し外出の際は、施錠、火気の確認をする。

2. 盗難、火災発生の場合又は不審者を発見した時は、直ちに所轄官庁及び管理者へ通報する。

3. 居住者は自衛消防組織に加入し各家庭には消火器を設置するようにし防災に努める。

4. バルコニーは緊急時の避難通路となるので、常に避難に支障のない状態にしておく。

管 理 委 託 契 約 書

ホーユウパレス土浦管理組合（以下甲という）と株式会社朋友管理（以下乙といふ）とは「ホーユウパレス土浦」の共用部分並びに共用施設（以下「管理共有物」という。）の維持管理業務に関し、次の通り契約を締結する。

第 1 条（総 則）

甲は乙に対し「ホーユウパレス土浦」について、その管理共有物の維持に必要な業務を乙に委託し、乙はこれを受託した。

第 2 条（乙の受託業務範囲）

乙の受託業務の範囲は、当マンション敷地及び次の条項とする。

1 専有部分に属さない建物部分

共用の玄関、ホール、エレベーター、避難階段、廊下、屋上、外壁
塔屋、受水槽、柱、バルコニー、基礎部分、その他基本的構造部分

2 建物に直接する付属物（専有部分内のものを除く）

照明、給排水衛生・ガス供給・換気排気・防火消火・受信受像・通信等各設備、集合郵便受およびこれらに関連する付帯設備

3 付属施設

ゴミ置場・その他

第 3 条（乙の受託業務内容）

(1)乙は別添管理委託業務仕様書に基づき、乙は善良なる管理者の注意義務をもって業務を行う。

(2)専有部分内の業務についてのあらゆる事項については原則として本契約に含まない。

第 4 条（管理委託費）

(1)甲は乙に対して、前条の管理委託費及び管理報酬・月額 1,637,750円（但し、変動費については別途実費精算）を乙に支払うものとする。

(2)前項の管理委託費の額が経済変動その他の事由により不相当となったときは契約期間中であっても甲、乙協議のうえ増減することができる。

第 5 条（管理費の支払い）

前条の管理委託費、及び変動費（共用光熱、水道費・管渠等）については当マンション管理規約に基づき各組合員より乙に下記の方法で支払われる管理費により充当するものとする。但し、収支の過不足については決算報告時に精算するものとする。

（管理費支払い方法）

1. 支払期日 每月 27 日までに翌月分を支払う

2. 支払場所 乙の指定する方法

第 6 条（修繕積立金）

(1)甲は、管理規約第26条の規定に従い、修繕積立金を乙に委託するものとする。

(2)預託方法は、第5条の管理費と同様とする。

(3)大修繕により多額の費用を必要とし、修繕積立金をもってしても復旧が困難な場合は、甲の組合員はその費用を管理費の負担割合に応じて負担するものとする。

第 7 条（第三者への業務委託）

乙は前条業務の内一部又は全部を第三者に委託する事が出来るものとする。

第 8 条（費用の事前承認）

(1)乙は、甲の事業年度開始前に、甲に対し、委託業務を行うために必要な費用の予算案を提示し、その承認を受けなければならない。

(2)乙は、委託業務を行うために必要な費用が、前項の承認を受けた額を大幅に越えることとなるときは、甲に対し、速やかに、その内容及びそれに要する費用の見積りを提示し、その承認を受けなければならない。

(3)前2項の定めにかかわらず、乙は、次の各号の一に該当する業務については、甲の承認を受けないで実施することができる。この場合において、乙は、その実施に要する費用が多額にわたるものについては、その実施後速やかに、その業務の内容及びその実施に要した費用の額を甲に通知しなければならない。

イ. 事故その他の事由により、甲の承認を受ける時間的余裕がなく、緊急に行う必要があるもの又は緊急に行うことが極めて有効であると乙が判断したもの

ロ. 共用部分の小口修繕等

第 9 条（収支報告）

(1)乙は、甲の事業年度終了後 2 カ月以内に規約第25条に定める管理費及び第26条に定める積立金に係る収支決算書を作成し、甲に報告しなければならない。

(2)甲は、必要に応じ、管理費及び積立金に係る収支状況（管理委託費に係るものは除く。）を監査することができる。

第 10 条 (不足金の補充)

乙は、第8条により甲の承認を受けた費用の額が、管理規約に定める管理費の総額を越えることが明らかになった場合は、甲に対し、速やかにその旨を通知し、甲はその不足金を補充するものとする。

第 11 条 (未収納金の取扱)

乙は第3条に定める業務のうち、出納業務を行うにあたって管理費等の未収納金者が生じた場合は、次の各号の順に従いその組合員に対して未収納金の督促事務を行うものとし、それでもなお収納することができないときは乙はその責を免がれるものとする。

但し、第4号の文書作成料、郵送料等の費用は甲の負担とする。

- 1.電話により督促する(2~3回)
- 2.文書で督促する(1回)
- 3.訪問して督促する(1回)
- 4.内容証明書類で督促する(1回)

第 12 条 (電気、用水等の無償使用)

乙は、委託業務を行うため、共有部分の電気、用水、資材置場等を無償で使用することができる。

第 13 条 (先取特権)

- (1)乙は、共有部分又は建物の敷地につき有する債権について甲の区分所有権及び建物に備えつけた動産の上に先取特権を有するものとする。
- (2)前項の先取特権の優先順位及び効力については共益費用の先取特権とみなす。

第 14 条 (管理業務遂行に対する協力義務)

甲は、乙の管理業務遂行に協力するものとし、乙の業務を妨害してはならない。

第 15 条 (有害な行為等の差止め請求)

乙は甲の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、他の区分所有者の共同の利益に反する行為、その他別途定める使用細則に違反する行為をなすものに対して、差止めの請求をすることができる。

第 16 条 (通知義務)

- (1)甲及び乙は、管理物件について滅失、毀損等の事実を知った場合においては、速やかにその状況を相手方に通知しなければならない。
- (2)次の場合においては、甲はあらかじめ定められた書面をもって乙に通知しなければならない。

- 1.管理組合理事長及び組合員に変更が生じたとき

- 1.管理組合理事長及び組合員に変更が生じたとき

- 2.組合員がその専有部分を第三者に占有させるとき

- 3.組合員がその専有部分を第三者に譲渡するとき

第 17 条 (専有部分内立入権)

- (1)乙は共用部分の保守、改良行為を行う場合に限り、甲の専有部分に立ち入ることができるるものとする。但し、緊急の場合で事前に通知ができない場合は、事後速やかに報告する。
- (2)前項の場合、乙は甲に対し事前にその旨を通知するものとする。

第 18 条 (乙の使用者責任)

乙は、乙の従業員がその業務の遂行に関し、甲又は甲の組合員に損害を及ぼしたときは、甲又は甲の組合員に対し使用者としての責任を負う。

第 19 条 (免責事項)

乙は、甲又は甲の組合員が次の各号に掲げる損害を受けたときは、その損害を賠償する責任を負わないものとする。

- 1.天災地変等不可抗力による損害
- 2.火災若しくは盗難による損害又は、乙が善良なる管理者の注意をもって委託業務を行ったにもかかわらず生じた諸設備の故障による損害
- 3.前各号に定めるもののほか、乙の責任に帰することができない事由による損害

第 20 条 (合意管轄裁判所)

この規約に関する甲と乙との間の訴訟については、管理会社所在地の管轄する裁判所とする。

第 21 条 (契約の解除)

- (1)甲及び乙は、その相手方が本契約に定められた義務の履行を怠った場合は、相当の期間を定めてその履行を催告し、相手方が当該期間内にその義務を履行しないときは、本契約を解除することができる。
- (2)前項の解除を行った場合は、甲又は乙は、その相手方に対し、損害賠償を請求することができる。

第 22 条 (契約期間)

この委託契約の期間は建物の引渡時より1年間とする。但し、甲において異議なき場合は本契約後自動的に更に1年延長されるものとし、以後これにならう。但し、契約期間中でも、解任その他の事由により乙が管理者でなくなった時はこの契約は終了する。

第 23 条 (契約外の事項)

この契約に定めない事項については、甲乙協議して定めるものとする。

委託業務仕様書

本契約の証として契約書2通を作成し、甲及び乙が記名押印したうえ、各自1通を保有するものとする。

昭和 年 月 日

甲 (管理組合)

ホーユウパレス土浦管理組合

代表 (理事長)

㊞

乙 (管理受託者)

神奈川県横浜市西区北幸2丁目8番4号

株式会社朋友管理

代表取締役 石川恒男

㊞

協力管理受託者

東京都台東区台東4丁目16番8号

ダイワ商事株式会社

代表取締役 江野沢忠



1. 点検業務

○ エレベーター

エレベーター保守協会仕様に基づく点検作業を行います。

○ 消防設備

消防法に基づく点検を年2回行います。

但し、設備・部品の費用は別途となります。

設備内容

○ 自動火災通報設備

○ 感知器

○ 連結送水管

○ 避難器具(ハッチ)

○ 消火器

○ 給水設備

給水設備のポンプ・貯水槽及び電気系統の点検を年6回行います。

又、年1回の水質検査を行います。

但し、部品の取替費用は別途となります。

設備内容

○ 揚水ポンプ

○ 受水槽

○ 制御盤

○ 高架水槽

2. 清掃業務

○ 日常清掃

作業回数 週 6回 4時間

作業内容 図1参照

図 1

作業場所	作業種別	日常清掃										定期清掃 A		定期清掃			
		床の拭き清掃	床の拭き清掃	ゴミ拾い清掃	ゴミ拾い清掃	瓦屋ゴミ入れ清掃	ガラス及び繊維清掃	マット清掃	排水口清掃	衛生陶器清掃	石鹼ペーパーの補給	除草	金庫磨き	床の洗浄	床のワックス掛け	ガラス磨き	照明器具の清掃
エントランス		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
ビームホール		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
階段(内)													○				○
階段(外)		○	○										○				○
廊下(内)									○				○				○
廊下(外)		○	○						○	○			○				○
集会場		○	○	○				○	○								○
屋上																	○
廻芥処理場		○	○					○									○
駐車場																	○
自転車置場				○													○
エレベーター		○	○	○				○	○								○
管理人室		○	○	○				○	○								○
便所										○							○
建物回り					○												○

3. 管理人業務

- 共用部分の日常清掃
- 受付・案内及び連絡業務
- 入居者との打合せ
- 文章の掲示及び配布
- 関連機関との打合せ
- 共用照明器具取替え
- 郵便物・小荷物等の一時預かり
- 異常時の応急処置
- 館内外巡回業務
- 町内会関係業務
- その他の業務

4. 本社管理業務

- 管理計画の立案
- 管理業務の全体統括
- 管理費等の入金処理
- 収支決算報告書等の作成
- 共用光熱水道料・電話料・保険料等の契約手続及び支払代行
- 区分所有者及び関連機関との打合せ
- 管理に関する広報業務
- 管理組合の補佐
- 共用設備異常時の緊急措置
- 業務指導課による巡回指導

○ 給水槽清掃

水槽内をブラシにて洗浄した後に次亜塩素酸ソーダ液により滅菌消毒をし、残留塩素水質検査を年1回行います。

○ 受水槽

○ 剪定・施肥業務

共用敷地部分(専用庭を除く)の植栽の剪定・施肥業務を年2回行います。