



マリーナガーデン土浦

マンション管理規約集

マリーナガーデン土浦管理組合

マリーナガーデン土浦

マンション管理規約

第1章 総則

(目的)

第1条 この規約は、マリーナガーデン土浦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、建物、付属設備及び付属施設（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。

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。

(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マリーナガーデン土浦管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

2 管理組合は、事務所をマリーナガーデン土浦内に置く。

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、躯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 窓枠及び窓ガラス並びに網戸は、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 各区分所有者の共有持分は、別表第 6 に掲げるとおりとする。

(分割請求及び単独処分の禁止)

第11条 区分所有者は、敷地又は共用部分等の分割を請求することはできない。

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

第4章 用 法

(専有部分の用途)

第12条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、単に事務所としての使用に供してはならない。また、店舗等不特定多数の出入りする施設としての使用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3-1に掲げるバルコニー、サービスバルコニー、ルーフバルコニー、専用庭、テラス、サービステラス、ポーチ、玄関扉、窓枠、窓ガラス、面格子、網戸及びメールコーナー（以下この条、第24条第1項及び別表第3-1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 専用庭、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 バルコニー、サービスバルコニー、ルーフバルコニー、専用庭、テラス、サービステラス、ポーチの使用にあたり、池の構築、物置の設置、その他構築物の設置はできないものとする。ただし、専用庭に関しては造園工事に限り書面（別記様式第12）による承認を受けた後、出来るものとする。また、A g・B g・C g・D g・E gタイプの専用庭に関しては物置に限り設置可能とする。尚、緊急時には避難路として使用されることを承認する。

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

(駐車場の使用)

第15条 管理組合は、別表第3-2に掲げる駐車場について、特定の区分所有者（区分所有者が法人の場合、その役員又は従業員を含む。）及び同居人に自動車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（別表5）により、管理組合に自動車駐車場使用料を納入しなければならない。

- 3 前項の専用平置駐車場を使用する（106号室・107号室・108号室・109号室・110号室）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へ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新たに当該住戸部分の区分所有者となった者に承継されるものとする。
- 4 前項以外の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、その区分所有者の自動車駐車場使用契約は効力を失う。
- 5 前項にかかわらず、当該譲渡の相手が同居人であるときは、当該同居人は当該自動車駐車場を使用することができる。
- 6 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貸与したときは、その区分所有者の自動車駐車場使用契約は効力を失わず、当該貸与した者に自動車駐車場を使用させることができる。

（バイク・ミニバイク置場の使用）

第16条 管理組合は別添の図及び別表第3-3に掲げるバイク・ミニバイク置場について、管理組合が特定の区分所有者（区分所有者が法人の場合、その役員又は従業員を含む。）及び同居人に対し、バイク・ミニバイク置場使用契約により使用させることができる。

- 2 前項によりバイク・ミニバイク置場を使用している者は、別に定めるところ（別表5）により、管理組合にバイク・ミニバイク置場使用料を納入しなければならない。
- 3 区分所有者がその所有する専有部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡したときは、その区分所有者のバイク・ミニバイク置場使用契約は効力を失う。
- 4 前項にかかわらず、当該譲渡の相手が同居人であるときは、当該同居人は当該バイク・ミニバイク置場を使用することができる。
- 5 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貸与したときは、その区分所有者のバイク・ミニバイク置場使用契約は効力を失わず、当該貸与した者に自動車駐車場を使用させることができる。

（自転車置場の使用）

第17条 管理組合は別添の図及び別表3-4に掲げる自転車置場について、管理組合が特定の区分所有者（区分所有者が法人の場合、その役員又は従業員を含む。）及び同居人又は、その専有部分の貸与を受けた者及びその同居人に対し、自転車置場使用申込受付書に基づき使用させることができる。

- 2 前項により自転車置場を使用している者は、別に定めるところ（別表5）により、無償にて自転車置場を使用できる。
- 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及びその専有部分の貸与を受けた者がその契約を終了したときは、その自転車置場の使用許可は消滅する。

(敷地及び共用部分等の第三者の使用)

第18条 管理組合は、次に掲げる敷地及び共用部分等の一部を、それぞれ当該各号に掲げる者に使用させることができる。

一 管理室、倉庫、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、又は請負った者。

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

(ペットの飼育)

第19条 区分所有者及び占有者は、別に定める「ペット飼育細則」を遵守することにより、愛玩用の小動物(以下ペットという。)を飼育することができる。

(専有部分の修繕等)

第20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38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(別記様式第5)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54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。

(使用細則)

第21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22条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、この規約及び使用細則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(別記様式第1)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23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)

第24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並びに専用使用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緒に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25条 共用部分のうち各戸に附屬する窓枠、窓ガラス、面格子、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に質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事について、細則を定めるものとする。

(必要箇所への立入り)

第26条 前2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ぬ。

(損害保険)

第27条 区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が火災保険その他損害保険の契約を締結する事を承認する。

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

第2節 費用の負担

(管理費等)

第28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

2 管理費等の額については、各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出するものとする。

3 第1項の管理費等は、専有部分を貸与等により第三者に占有させる場合においても、区分所有者が第63条に基づき納入するものとする。

(承継人に対する債権の行使)

第29条 管理組合が管理費等及び第32条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30条 管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

一 管理員人件費

二 公租公課

三 共用設備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（雑排水管洗浄含む）、消毒費及びゴミ処理費

八 委託業務費

九 専門的知識を有する者の活用に要する費用

十 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成に要する費用

十一 管理組合運営に要する費用（管理費等自動引落手数料）

十二 防犯カメラ・EVモニターのリースに要する費用

十三 植栽管理に要する費用

十四 雜排水管洗浄費

十五 機械式駐車場点検費

十六 その他敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用

(修繕積立金)

第31条 管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充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 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査
 - 五 その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理
- 2 前項にかかわらず、区分所有法第62条第1項の建替え決議（以下「建替え決議」という。）又は建替えに関する区分所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替えの円滑化等に関する法律（以下、本項において「円滑化法」という。）第9条のマンション建替組合（以下「建替組合」という。）の設立の認可又は円滑化法第45条のマンション建替事業の認可までの間において、建物の建替えに係る計画又は設計等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時に建替え不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を上限として、修繕積立金を取り崩すことができる。
 - 3 管理組合は、前第1項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。
 - 4 修繕積立金については、管理費とは区分して経理しなければならない。

(使用料等)

第32条 専用使用料等（専用庭使用料、ルーフバルコニー使用料、駐車場使用料、バイク・ミニバイク置場使用料等及び使用料が無償以外に総会にて決議された場合の自転車置場使用料、キッズルーム専用使用料並びにその他総会にて決定された諸費用）、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、修繕積立金として積み立てることができる。尚、当該使用料等に関しては区分所有法第7条及び第8条により保護されるものとする。

第6章 管理組合

第1節 組合員

(組合員の資格)

第33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つたときに喪失する。

(届出義務)

第34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（別記様式第3）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35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51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 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
- 五 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
- 六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- 七 共用部分等に係る火災保険その他の損害保険に関する業務
- 八 区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為
- 九 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- 十 修繕積立金の運用
- 十一 管理費等の収納、保管、運用、支出等に関する業務
- 十二 官公署、自治会等との涉外業務

- 十三 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 十四 防災に関する業務
- 十五 広報及び連絡業務
- 十六 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成
- 十七 管理組合の消滅時における残余財産の精算
- 十八 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36条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、マンションの管理業者（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。

(専門知識を有する者の活用)

第37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38条 管理組合に次の役員を置く。

- 一 理事長 1名
- 二 副理事長 1名
- 三 会計担当理事 1名
- 四 理事 4名（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。）
- 五 監事 1名

2 理事及び監事は、マリーナガーデン土浦マンションに現に居住する組合員（組合員が法人の場合、その役員又は従業員を含む。）のうちから、総会で選任する。

3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事の互選により選任する。

(役員の任期)

第39条 役員の任期は1年とする。ただし、再任を妨げない。

2 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第54条に定める理事会で補充できるものとし、その補欠の役員の任期は、前任者の残任期間とする。

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は、その役員はその地位を失う。

(役員の誠実義務等)

第40条 役員は、法令、規約及び使用細則その他細則（以下「使用細則等」という。）

並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。

2 役員は、別に定めるところにより、役員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。

(理事長)

第41条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。

一 規約、使用細則等又は総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項

二 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること。

2 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。

3 理事長は、第45条に定める通常総会において、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42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43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。（理事長、副理事長、会計担当理事を含む）

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44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45条 管理組合の総会は、総組合員で組織する。
- 2 総会は、通常総会及び臨時総会とし、区分所有法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ヵ月以内に招集しなければならない。
 - 4 理事長は、必要と認める場合には、理事会の決議を経て、いつでも臨時総会を招集することができる。
 - 5 総会の議長は、理事長が務める。

(招集手続)

- 第46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、対象物件内の専有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47条第2項の場合には、前項の第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（会議の目的が建替え決議であるときを除く。）にかかるわらず、緊急を要する場合には、理事長は、理事会の承認を得て、5日間を下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47条 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45条第5項にかかるわらず、議長は、総会に出席した組合員（書面、電磁的方法（電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって事項に定めるものという。以下同じ）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。

4 前項の電磁的方法は、次に掲げる方法によるものとする。

一 送信者の使用に係る電子計算機と受信者の使用に係る電子計算機とを電気通信回路で接続した電子情報処理組織を使用する方法であって、当該電気通信回路を通じて情報が送信され、受信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに当該情報が記録されるもの

二 磁気ディスクその他これに準ずる方法により一定の情報を確実に記録しておくことができる物をもって調製するファイルするファイルに情報を記録したもの（以下「電磁的記録」という。）を交付する方法

5 第43条第2項により監事が招集した総会の議長の選任についても、本条第3項を準用する。

（出席資格）

第48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。

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49条 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戸が数人の共有に属する場合、その議決権の行使については、これら共有者をあわせて一の組合員とみなす。
- 3 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに理事長に届け出なければならない。
- 4 組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。
- 5 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、その組合員と同居する者、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。但し、その組合員が法人の場合においては代理人をその役員又はその従業員とすることができます。
- 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。
- 7 組合員は第4項の書面による議決権の行使に代えて、電磁的方法を使用することができる。

(総会の会議及び議事)

第50条 総会の会議は、前条第1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。

- 2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。
- 3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、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 規約の制定、変更又は廃止
 - 二 敷地及び共用部分等の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）
 - 三 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 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5分の4以上で行う。
- 5 前4項の場合において、書面、電磁的方法又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。
- 6 第3項第一号において、規約の制定、変更又は廃止が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

- 7 第3項第二号において、敷地及び共用部分等の変更が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 8 第3項第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。

(議決事項)

第51条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

- 一 収支決算及び事業報告
- 二 収支予算及び事業計画
- 三 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- 四 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
- 五 長期修繕計画の作成又は変更
- 六 第31条第1項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し
- 七 第31条第2項に定める建物の建替えに係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取り崩し
- 八 修繕積立金の保管及び運用方法
- 九 第24条第2項に定める管理の実施
- 十 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
- 十一 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 十二 区分所有法第62条第1項の場合の建替え
- 十三 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
- 十四 組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結
- 十五 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52条 総会の議事については、議長は、書面又は電磁的記録により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又は記録しなければならない。
 - 3 前項の場合において議事録が書面で作成されているときは、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。

4 第2項の場合において議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報については議長及び議長の指名する2名の総会に出席した理事が電子署名（電子署名及び認証業務に関する法律第2条第1項の「電子署名」をいう。以下同じ。）をしなければならない。

5 理事長は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面又は電磁的方法による請求があったときは、議事録の閲覧（議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記載された情報の内容を紙面又は出力装置の映像面に表示する方法により表示したものと当該議事録の保管場所における閲覧をいう。）をさせなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

6 理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。

（書面又は電磁的方法による合意）

第53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、組合員全員の承諾があるときは書面又は電磁的方法による決議をすることができる。ただし、電磁的方法による決議に係る組合員の承諾については、あらかじめ、組合員に対し、その用いる電磁的方法の種類及び内容を示し、書面又は電磁的方法による承諾を得なければならない。

2 前項の電磁的方法の種類及び内容は、次に掲げる事項とする。

- 一 第47条第4項各号に定める電磁的方法のうち、送信者が使用するもの
- 二 ファイルへの記録

3 規約により総会において決議するものとされた事項については、組合員の全員の書面又は電磁的方法による合意があったときは、書面又は電磁的方法による決議があつたものとみなす。

4 規約により総会において決議すべきものとされた事項についての書面又は電磁的方法による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。

5 前条第5項及び第6項の規定は、書面又は電磁的方法による決議に係る書面並びに第1項及び第3項の電磁的方法が行われた場合に当該電磁的方法により作成される電磁的記録について準用する。

6 総会に関する規定は、書面又は電磁的方法による決議について準用する。

第5節 理事会

(理事会)

第54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55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46条（建替え決議を会議の目的とする場合の第1項及び第4項から第7項までを除く。）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56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52条（第6項を除く。）の規定を準用する。ただし、第52条第3項中「総会に出席した理事」とあるのは「理事会に出席した理事」と読み替えるものとする。

(議決事項)

第57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 規約及び使用細則等制定、変更又は廃止に関する案
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
- 四 その他の総会提出議案
- 五 第20条に定める承認又は不承認
- 六 第70条に定める勧告又は指示等（管理費等滞納に関する支払い督促を含む。）
- 七 総会から付託された事項

(専門委員会の設置)

第58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59条 管理組合の会計年度は、毎年11月1日から翌年10月末日までとする。

(管理組合の収入と支出及び会計区分)

第60条 管理組合の会計における収入は、第28条に定める管理費等及び第32条に定める使用料等によるものとし、その支出は第30条及び第31条に定めるところにより諸費用に充当する。

2 会計の区分については、次のとおりとする。

- 一 管理費及び使用料等に係わる会計を管理費会計
- 二 修繕積立金及び使用料等に係わる会計を修繕積立金会計

(収支予算の作成及び変更)

第61条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を通常総会に提出し、その承認を得なければならない。

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

(会計報告)

第62条 理事長は、毎会計年度の収支決算案を監事の会計監査を経て、通常総会に報告し、その承認を得なければならぬ。

(管理費等の徴収)

第63条 管理組合は、第28条に定める管理費等及び第32条に定める使用料等について、組合員が各自開設する銀行の預金口座から自動振替の方法により第65条に定める管理組合名義の預金口座に受け入れることとし、当月分は当月の1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。

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14%（1年に満たない部分については年365日の日割り計算とする。）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30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64条 収支決算の結果、管理費等に余剰を生じた場合には、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は、管理組合は組合員に対して第28条第2項に定める管理費等の負担割合により、その都度必要な金額の負担を求めることができる。

(預金口座の開設)

第65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66条 管理組合は、第31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、借入れをすることができる。

(帳票類の作成、保管)

第67条 理事長は、管理組合の会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

(消滅時の財産の精算)

第68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へ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69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70条 区分所有者若しくはその同居人又は専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人（以下「区分所有者等」という。）が、法令、規約又は使用細則等に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、その是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。

- 2 区分所有者は、その同居人又はその所有する専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人が前項の行為を行った場合には、その是正等のため必要な措置を講じなければならない。
- 3 区分所有者等がこの規約若しくは使用細則等に違反したとき、又は区分所有者等若しくは区分所有者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、次の措置を講じることができる。
 - 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益による返還金の請求又は受領に関し、区分所有者のために、訴訟において原告又は被告となること、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30条に定める費用に充当する。
- 6 理事長は、第3項の規定にもとづき、区分所有者のために、原告又は被告となつたときは、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46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71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水戸地方（簡易）裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

2 第51条第十号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

(第三者との協定の遵守)

第72条 区分所有者は、管理組合（管理組合設立以前については売主等）が第三者（行政及び近隣住民等含む）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。

(防火管理者)

第73条 管理組合は、消防法に定める防火管理業務を遂行するため、防火管理者を置くものとする。

2 防火管理者は、理事長が理事会の決議を経て組合員の中から選任し任命するものとし、防火管理者はその活動に応じ必要経費及び報酬を受けることができるものとする。

(CATV)

第74条 区分所有者は対象物件が土浦ケーブルテレビ株式会社による再送信付きであることに関し、次の事項を承認する。

一 管理組合は、売主が土浦ケーブルテレビ株式会社との間で締結した、契約内容における売主の地位を、管理組合発足と同時に承継すること。

二 区分所有者は毎月CATVの維持費用（別表第5）を利用の有無に係らず管理費等と同様に管理組合に納入し、管理組合は、当該維持費用を一括して土浦ケーブルテレビ株式会社に支払うこと。尚、当該維持管理費用に関しては区分所有法第7条及び第8条により保護されるものとする。

三 NHK及び衛星放送等の放送受信料は各区分所有者において支払うこと。
又、オプションチャンネルサービス等は別途戸別契約が必要であり、要する費用に関しては個別契約を結んだ各区分所有者が支払うものとする。

四 CATVのための対象物件内に設備された配線・配管等（保安器の出力端子以降の共用部分）は、共用部分等に含まれること。

五 CATV施設の維持管理のため、関係者が対象物件内へ立入ること。

六 CATV再送信（無料チャンネルサービス）加入契約は管理組合として一括で契約するものであり戸別の解約は出来ないこと。また、UHFの番組内容が変更になる場合があること及び将来番組編成が変更並びに視聴料等の料金が発生する場合があること。

(インターネット)

- 第75条 区分所有者は、対象物件がインターネット利用のため、NTT Bフレッツマシンションタイプ（VDSL方式）付きであることに関し、次の事項を承認する。
- 一 管理組合は、売主がNTT東日本電信電話株式会社との間で締結した、覚書内容における売主の地位を、管理組合発足と同時に承継すること。
 - 二 インターネットサービスは別途個別契約（有料）が必要であり、要する費用に関しては戸別契約を結んだ各区分所有者が支払うものとする。
 - 三 インターネットサービスのための対象物件内に設備された配線・配管等は、共用部分等に含まれること。
 - 四 インターネットサービス施設の維持管理のため、関係者が対象物件内へ立入ること。
 - 五 インターネットサービス加入契約は管理組合として一括で契約するものであり戸別の解約は出来ないこと。

(防犯カメラ・EVモニター設備)

- 第76条 区分所有者は、対象物件が綜警リース株式会社による防犯カメラ付きであることに關し、次の事項を承認する。
- 一 管理組合は発足と同時に綜警リース株式会社との間で防犯カメラ・EVモニターに関するリース契約を締結し、本リース契約内期間は契約解除しないものとする。
 - 二 防犯カメラ・EVモニターリースに要する費用の支払いは第30条に従うものとする。
 - 三 防犯カメラ・EVモニターのための対象物件内に設備された配線・配管等は、共用部分等に含まれること。
 - 四 防犯カメラ・EVモニター施設の維持管理のため、関係者が対象物件内へ立入ること。
 - 五 当該設備により映像が録画及び一定期間映像が保存され、EVモニターより防犯カメラによる映像の一部が常時映し出されること。

(近隣住民に対する電波障害解消への協力)

- 第77条 対象物件に起因する近隣地域に対するテレビ電波障害対策について、下記事項を承認するものとする。
- 一 対象物件の最初の引渡日までに、本物件が起因して電波障害が発生したと認められる場合は売主において電波障害の対策を講じるものとすること。尚、同対策完了後の維持管理については、管理組合の負担と責任において行うこと。これらの維持管理は区分所有者全員の負担とし、これの維持管理のため当該施設の関係者等が対象物件に立入り作業することがあること。
 - 二 対象物件の管理組合発足以降に電波障害発生の申し出を受けた場合は、管理組合の責任と負担において解決すること。

(承認事項)

第78条 区分所有者は、次の各号に定める事項を承認するものとする。

一 敷地及び共用部分等の無償使用について

本物件の所定の引渡日以降になお未販売住戸があった場合、売主及び売主の指定する者が販売業務（販売用広告看板・販売事務所・モデルルームの設置・案内等）のために共用部分等を無償にて使用し又は立入ること。また、売主は、対象物件を販売を目的とする他の不動産販売業者等に販売する場合があること。その場合、当該業者が対象物件内に立入りモデルルーム、販売用広告看板等を設置して販売業務を行うことがあること。

二 隣接地の建設について

対象物件の隣接地については、将来、建築基準法その他の関連法規等に適した建物が建築される場合は異議を申し立てないこと。

三 再建築について

本物件建物竣工後、関係官庁の指導及び建築基準法等関係法規の改正が行われた場合、本物件の土地上に本物件と同一規模の建物を再建築が法的に許容されなくなり、既存不適格となつても区分所有者は売主に対して異議を申し立てないこと。

四 ガス「マイコンメーター」について

各住戸のメーターには、ガス事故防止対策として、東京ガスの「マイコンメーター」（ガス自動遮断器組込みのガスマーター）が設置されていること。

五 緑地の樹木の維持管理について

売主が植樹した植栽は管理組合にて維持管理するものとし、敷地内緑地は、将来に渡りその面積形状等を変更することはできないこと。

六 自治会活動について

区分所有者及び占有者は、住みよく明るい地域づくりと地域社会の発展に寄与すること。尚、地域自治会の加入等に関しては区分所有者及び占有者の任意とすること。

七 BS・110度CS放送について

対象物件に設置されたBS・110度CS、受信設備は、共用部分として管理組合が維持管理をおこなうこと、及びBS・CS放送に関しては受信契約が個別契約であるため、別途個別チューナー等の備品が必要となること。また、有料放送等及びNHK受信料等は各区分所有者及び占有者の負担となること。尚、土浦市の指導により、バルコニー等にアンテナ等を設置してはならないこと。

八 ホームセキュリティーについて

対象物件には綜合警備保障株式会社によるホームセキュリティーサービスの提供をオプションとして各住戸よりの申込及び費用の負担により受けられるものとする。また、本オプションの申込が1住戸からでもあった場合、申込住戸へのサービスの提供のために物件内へ綜合警備保障 株式会社が立ち入ること。

九 共用端末（インターネットタッチパネル）について

・ 対象物件には将来のインターネット情報サービス提供のための共用端末（インターネットタッチパネル）が設置されていること。尚、インターネット情報サービス導入に関しては、管理組合の任意とするが、導入に際しては管理組合の総会決議を経なければならないものとする。

十 電磁的方法及び電磁的記録について

本規約内記載の電磁的方法及び電磁的記録（第47条第3項・4項一・二号、第49条第7項、第50条第5項、第52条第4・5項、第53条第1～6項、第81条2・3・4・7項）の利用に関しては全住戸利用対応可能となった時点で摘要するものとすること

十一 防犯カメラ・ELVモニター設置について

対象物件の共用部分の防犯のために防犯カメラを設置し、当該設備により映像が録画され、一定期間映像が保存されること。また1階 ELVホールにELVモニターが設置されており ELV内防犯カメラにより映像がELVモニターにて常時視聴できること。

十二 宅配ボックスについて

対象物件に設置された宅配ボックスは宅配ボックス使用細則に基づき区分所有者等が使用できるものとし使用に関しての紛失・盗難・破損・汚損・腐食等に関しては売主並びに管理組合及び管理受託者は一切の責任を負わないものとする。尚、維持管理については管理組合にて行うこと。

十三 CATV・NTT引込柱について

対象物件敷地内にCATV会社、NTT東日本の引込柱が設置されており、その維持管理のために関係者等が対象物件内に立入る場合があること。尚、階数によっては電線が視野に入る場合があること。

十四 災害救援ベンダーについて

対象物件に災害救援ベンダー（以下、「自動販売機」という）を設置するために売主とダイドードリンコ株式会社との間で協定書及び覚書を締結するものとし、管理組合は管理組合発足と同時に協定書及び覚書の売主の地位を継承するものとすること。尚、対象物件引渡し後の自動販売機の維持管理はダイドードリンコ株式会社が行い電気料金は管理組合の負担となること。

十五 前面公道について

土浦市の指導により、対象物件の周囲の道路において近隣に迷惑や危険を及ぼす駐車・停車はしてはならないこと。また、来客者へも其事を周知し、駐車・停車をさせないこと。

十六 キッズルーム（集会室）について

キッズルーム（集会室）は、常時開放されており対象物件の区分所有者及び占有者が別に定めるキッズルーム（集会室）運営細則に基づき無償にて使用することが出来ること。また、対象物件の区分所有者及び占有者が専用使用したい場合には、別に定めるキッズルーム（集会室）運営細則による手続きの上、無償にて専用使用することが出来ること。

十七 電気・ガス・水道等について

対象物件の電気・ガス・水道・電話・テレビ共同視聴設備・防災防火施設等の引込管等の敷地利用部分及び電気室・集合住宅変圧器は、当該事業供給者が無償にて専用使用すること。尚、その維持管理のため、当該施設の関係者等が対象物件に立ち入り作業する場合があること。

また、売主は当該事業供給者と契約等を締結する場合があること。その場合には、対象物件引渡後、管理組合は当該契約の売主の地位を承継すること。

十八 ゴミ出し処理について

ゴミ出し処理については、指定された曜日・時間・場所に搬出するものとし、所轄官庁及び対象物件管理者（管理受託者を含む）の指示に従うとともに周辺を清潔に保つこと。

十九 消防活動空地について

対象物件エントランス前及び東側公道に設置された消防活動空地は、火災・救助等緊急時に使用するものであり、一般の車両の駐車・停車はしてはならないこと。

二十 防火水槽について

対象物件に設置された防火水槽は、管理組合にて維持管理し、その使用は対象物件及び周辺地域の消防活動の用にも供されるものであること。尚、維持管理には貯留水の管理も含まれること。また、貯留水の定期点検のため関係者が対象物件に立ち入り検査すること。

二一 水路占用について

対象物件と北側市道（港町三丁目4号線）を橋梁で接続するため、売主は土浦市より公共物使用許可（土浦市指令第2124号：平成17年9月26日）を得て橋梁架設（以下、「本件橋梁架設」という）を設置していること。尚、上記に伴い以下の事項を容認すること。

- ①本件橋梁架設は対象物件の区分所有者及び占有者が専用使用すること。
- ②当該許可は、対象物件引渡時に売主から管理組合に無償にて譲渡されること。但し、譲渡の手続きについては、売主が行うこと。
尚、当該許可の期間は1年であるため、以降管理組合は毎年更新の手続きをしなければならないこと。
- ③当該許可に伴い、使用料が発生し、管理組合にてその使用料を負担すること。尚、将来使用料が改定される場合があること。
- ④当該許可承継後の維持管理は管理組合の負担となること。尚、維持管理には本件橋梁架設の下の水路部分の維持管理も含まれること。
- ⑤対象物件の建築基準法上の接道義務を本件橋梁架設と北側市道（港町三丁目4号線）との接続にて満たしているため、本件橋梁架設を取り壊す等し対象物件の敷地と北側市道（港町三丁目4号線）の接続がなくなってしまった場合には、対象物件は建築基準法違反になってしまうこと。

二二 東京電力株式会社電柱の設置について

対象物件敷地内に東京電力株式会社（以下、「東京電力」という）所有の電柱1本が設置されていること。その設置のために、事業主は対象物件敷地の一部の使用を東京電力に対し承諾していること。また東京電力より事業主に対し土地使用料が支払われていること。対象物件の最初の引渡し後、管理組合は事業主の地位を承継するものとし、改めて東京電力に対し当該敷地の使用を承諾すること。その後の土地使用料は3年毎に3年分が東京電力より管理組合に支払われること。尚、当該設備維持管理のため関係者等が対象物件敷地内に立入る場合があること。また、階数によって電線やトランクが境界に入る場合等の影響がある場合があること。

二三 管理費等及び使用料等（使用料が無償以外に総会にて決議された場合の自転車置場使用料、キッズルーム専用使用料は除く）の日割り清算について

各区分所有部分の最初の引渡しまたは、それ以後の特定承継や包括承継等により管理費等及び使用料等（使用料が無償以外に総会にて決議された場合の自転車置場使用料、キッズルーム専用使用料は除く）に関して日割り清算の必要が生じた場合の日割り計算方法は該当月末日数を分母として計算するものとする。

(細則)

第79条 総会及び理事会の運営、会計処理、管理組合への届出事項等については、別に細則を定める事ができる。

(規約外事項)

第80条 規約及び使用細則等に定めのない事項については、区分所有法その他の法令の定めるところによる。

2 規約、使用細則等又は法令のいずれ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82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又は電磁的方法による請求があったときは、規約原本の閲覧をさせなければならない。

3 規約が規約原本の内容から総会決議により変更されているときは、理事長は、1通の書面又は電磁的記録に、現に有効な規約の内容とその内容が規約原本及び規約変更を決議した総会の議事録の内容と相違ないことを記載又は記録し、署名押印又は電子署名したうえで、この書面又は電磁記録を保管する。

4 区分所有者又は利害関係人の書面又は電磁的方法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又は記録した電磁的記録（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、規約原本の保管場所を掲示しなければならない。

7 電磁的記録により作成された規約原本等の閲覧については第52条第5項に定める議事録の閲覧に関する規定を準用する。

付 則

(規約の発効)

第 1 条 この規約は、専有部分の最初の引渡し日から効力を発する。

(管理組合の成立)

第 2 条 管理組合は、専有部分の最初の引渡し日に成立したものとする。

(初代役員)

第 3 条 初代役員は、第 38 条にかかわらず売主又は売主の指定する者が定めた方法により選出した候補者を充てることができるものとする。

2 前項の役員の任期は、第 39 条第 1 項にかかわらず平成 21 年 10 月末日までとする。

(管理費等)

第 4 条 各区分所有者の負担する管理費等は、総会においてその額が決定されるまでは、第 28 第 2 項に規定する方法により算出された別表第 4 の額とする。

(経過措置)

第 5 条 この規約の効力が発生する日以前に、区分所有者が売主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。

(容認事項)

第 6 条 区分所有者は、次の各号に掲げる事項を容認するものとする。

一 管理組合の会計年度は、初年度に限り、管理組合発足の日から平成 21 年 10 月末日までとする。

二 管理組合発足以前における第 27 条に定める業務に関しては、ワイ・エム・メンテナンス株式会社が管理組合を代理して行うこと。

二 管理組合発足後、初代理事長が選任されるまでの期間においては、ワイ・エム・メンテナンス株式会社が理事長代行として管理組合運営業務を行うこと。

三 区分所有者は、売主から専有部分の引渡を受けた日より第 28 条の管理費等及び第 32 条の使用料を負担すること。

四 売主は、管理組合発足以後、当初の 1 年間に限り未販売戸に係わる第 28 条の管理費等及び第 32 条の使用料等の負担義務を免れること。但し修繕積立金についてはこの限りではないものとし、初年度会計決算以後は区分所有者と同等に第 28 条の管理費等及び第 32 条の使用料等を負担すること。また、初年度会計決算の結果、管理組合の管理費会計に不足金が生じたときは、売主は当該不足金を補填するものとする。ただし、当該補填金額は未販売戸の管理費の合計額を超えないものとすること。

(修繕積立基金)

- 第 7 条 区分所有者は、別に定める修繕積立基金を建物引渡しと同時に、管理組合に納入しなければならない。また、売主は、管理組合発足以後、未販売住戸に係わる修繕積立基金を、初年度会計決算月の末日までに立替え精算すること。
- 2 修繕積立基金は、第31条に定める修繕積立金会計に積立てることとする。
- 3 区分所有者は、納入した修繕積立基金について、その返還及び分割を請求できない。

別表第1

対象物件の表示

物件名		マリーナガーデン土浦	
敷地	所在地	地番	茨城県土浦市港町二丁目8番22
	面積	2,882.29m ²	
	権利関係	所有権(共有)	
建物	構造等	鉄筋コンクリート造	
		地上8階建 共同住宅1棟	
	専有部分	延床面積 5,775.59m ² 、建築面積 1,117.64m ²	総戸数 70戸
総専有面積 5,154.62m ²			

別表第2

共用部分の範囲

- ①主要構造部分、風除室、エントランスホール、EVホール、メールコーナー、ニッチ、共用廊下、屋外階段、屋根、防風スクリーン、ガラス目隠しスクリーン、侵入防止格子、玄関ドア(鍵及び内部塗装部分は除く)、窓枠、窓ガラス、面格子、網戸、バルコニー、ルーフバルコニー、サービスバルコニー、テラス、サービステラス、ポーチ、P.S.、E.P.S.、共用E.P.S.、MB、EVシャフト、ポンプ室、ピット、エレベーターピット、庇、館名板及びその他専有部分に属さない「建物の部分」
- ②オートロック設備、エレベーター設備、受水槽設備、給排水衛生換気空調設備、電気設備、ガス設備、テレビ共同視聴設備、防災防火・防犯用設備、非常用警報設備、電話配線配管設備、各種配線・配管(専有部分に属するものは除く)、メールボックス、宅配ボックス、タッチパネル、非常用照明、連結送水管放水口箱、管理用タラップ、避雷設備、点検口、避難ハッチ、点検用ハッチ、管理用扉、避難用扉、室外機置場及びその他専有部分に属さない「建物の付属設備」
- ③メッシュフェンス、目隠しフェンス、外構施設、外灯、植栽、専用庭、専用平置駐車場、来客用駐車場、地上4段昇降横行式機械駐車場、地上3段昇降横行式機械駐車場、2段ラック式自転車置場、バイク置場、ミニバイク置場、車路、管理用通路、スロープ、受水槽、防火水槽、集合住宅用変圧器、東京電力柱、CATV・NTT引込柱、ゴミ集積場及び他の屋外付属施設・設備
- ④管理室、キッズルーム(集会室)、ゴミ置場、倉庫、防災倉庫、トイレ、電気室、ペット足洗場及びその他の管理規約により共用部分となる部分
- ⑤防犯カメラ・EVモニター、災害救援ベンダー(自動販売機)及び協定書・覚書・リース契約等による付属設備・付属施設

別表第3-1
バルコニー等の専用使用権

区分	専用使用部分	バルコニー・テラス・サービスピルコニー・サービステラス	玄関扉、窓扉枠、網戸、窓ガラス、面格子	ルーフバルコニー	専用庭	集合郵便受箱
位置	住戸に接するバルコニー・テラス・サービスピルコニー・サービステラス	各住戸に付属する玄関扉、窓枠、網戸、窓ガラス、面格子	住戸に接するルーフバルコニー	住戸に接する専用庭		メールコーナー
専用使用者	該当住戸の区分所有者				住戸の区分所有者	
期間 条件	区分所有権存続中				無 償	有 儻
用法					無 儻	

別表第3-2
駐車場の使用権（専用平置駐車場）

駐車区画番号	67	68	69	70	71
位置	106号室専用	107号室専用	108号室専用	109号室専用	110号室専用
サイズ等	全幅 (mm)	2,300	2,300	2,300	2,300
	全長 (mm)	5,000	5,000	5,000	5,000
	高さ (mm)				
	最大重量 (kg)				
専用使用者	106号室	107号室	108号室	109号室	110号室
期間	区分所有権存続中				
条件	有 儻				
用法	通常駐車場として				

駐車場の使用権（平置駐車場）

駐車区画番号	72～74
位置	駐車区画図面のとおり（別添図）
サイズ等	全幅 (mm)
	2,300
	全長 (mm)
	5,000
高さ (mm)	
最大重量 (kg)	
専用使用者	駐車場使用契約を締結した区分所有者
期間	駐車場使用契約書による
条件	有 儻
用法	通常駐車場として

駐車場の使用権（地上4段昇降横行式機械式駐車場）

駐車区画番号	1～46（別添図）				
位置	1段	2段	3段	4段	
サイズ等	全幅 (mm)	1,850	1,850	1,850	1,850
	全長 (mm)	5,050	5,050	5,050	5,050
	高さ (mm)	2,100	1,550	1,550	2,100
	最大重量 (kg)	2,000	2,000	2,000	2,000
専用使用者	駐車場使用契約を締結した区分所有者				
期間	駐車場使用契約書による				
条件	有 儻				
用法	通常駐車場として				

駐車場の使用権（地上3段昇降横行式機械式駐車場）

駐車区画番号	47～66(別添図)		
位置	1段	2段	3段
サイズ等	全幅 (mm)	1,850	1,850
	全長 (mm)	5,050	5,050
	高さ (mm)	2,100	1,550
	最大重量 (kg)	2,000	2,000
専用使用者	駐車場使用契約を締結した区分所有者		
期間	駐車場使用契約書による		
条件	有償		
用法	通常駐車場として		

別表第3-3

バイク・ミニバイクの使用権

駐車区画番号	1～3	1～4
位置	平面	平面
全幅 (mm)	900	700
全長 (mm)	2,100	1,900
専用使用者	バイク・ミニバイク置場使用契約を締結した区分所有者	
期間	バイク・ミニバイク置場使用契約書による	
条件	有償	
用法	通常バイク・ミニバイク置場として	

別表第3-4

自転車置場の使用権

駐車区画番号	1～139までの奇数番号	2～140までの偶数番号
位置	上段	下段
専用使用者	自転車置場使用申込届を承認された区分所有者及び占有者	
期間	自転車置場使用申込届の承認日より自転車置場使用解約届を承認された日まで	
条件	無償	
用法	通常自転車置場として	

別表第4

タイプ別月額管理費等・使用料等・修繕積立基金

タイプ	専有面積	管理費	修繕 積立金	CATV維持費用	専用庭 使用料	ルーフバルコニー使用料	合 計	戸数	該当住戸	修繕 積立基金
A	78.84 m ²	9,380	5,360	525			15,265	3	201.301.401	332,320
A g	78.84 m ²	9,380	5,360	525	1,830		17,095	1	101	332,320
B	70.67 m ²	8,410	4,810	525			13,745	3	202.302.402	298,220
B g	70.67 m ²	8,410	4,810	525	870		14,615	1	102	298,220
C	70.67 m ²	8,410	4,810	525			13,745	4	203.303.403.502	298,220
C g	70.67 m ²	8,410	4,810	525	870		14,615	1	103	298,220
D	63.5 m ²	7,560	4,320	525			12,405	6	204.304.404.503.602.702	267,840
D g	63.5 m ²	7,560	4,320	525	980		13,385	1	104	267,840
E	79.83 m ²	9,500	5,430	525			15,455	7	205.305.405.504.603.703.802	336,660
E g	79.83 m ²	9,500	5,430	525	970		16,425	1	105	336,660
F	77.14 m ²	9,180	5,250	525			14,955	7	206.306.406.505.604.704.803	325,500
G	64.67 m ²	7,700	4,400	525			12,625	4	207.307.407.506	272,800
H	70.98 m ²	8,450	4,830	525			13,805	4	208.308.408.507	299,460
H g c	70.98 m ²	8,450	4,830	525	290		14,095	1	106	299,460
I	68.74 m ²	8,180	4,670	525			13,375	4	209.309.409.508	289,540
I g c	68.74 m ²	8,180	4,670	525	330		13,705	1	107	289,540
J	67.62 m ²	8,050	4,600	525			13,175	4	210.310.410.509	285,200
J g c	67.62 m ²	8,050	4,600	525	320		13,495	1	108	285,200
K	70.98 m ²	8,450	4,830	525			13,805	3	211.311.411	299,460
K g c	70.98 m ²	8,450	4,830	525	340		14,145	1	109	299,460
L	88.14 m ²	10,490	5,990	525			17,005	3	212.312.412	371,380
L g c	88.14 m ²	10,490	5,990	525	390		17,395	1	110	371,380
M r	86.16 m ²	10,250	5,860	525		1,270	17,905	1	501	363,320
N r	84.15 m ²	10,010	5,720	525		1,670	17,925	1	510	354,640
O r	84.79 m ²	10,090	5,770	525		1,080	17,465	1	601	357,740
P	83.82 m ²	9,970	5,700	525			16,195	2	705.804	353,400
P r	83.82 m ²	9,970	5,700	525		1,520	17,715	1	605	353,400
Q r	74.88 m ²	8,910	5,090	525		380	14,905	1	701	315,580
R r	66.81 m ²	7,950	4,540	525		1,440	14,455	1	801	281,480
合 計	5,154.62 m ²	613,470	350,620	36,750	7,190	7,360	1,015,390	70		21,738,440

※面積については設計の都合上変更となる可能性があります。

別表第5

月額使用料

《ルーフバルコニー》

専用使用部分	ルーフバルコニー					
該当住戸番号	501号室	510号室	601号室	605号室	701号室	801号室
専用使用料	1,270 円	1,670 円	1,080 円	1,520 円	380 円	1,440 円
月額合計	7,360 円					
支払方法	管理費等と一括徴収					
費用取扱科目	管理費会計に充当					

《専用庭》

専用使用部分	専用庭									
該当住戸番号	101号室	102号室	103号室	104号室	105号室	106号室	107号室	108号室	109号室	110号室
専用使用料	1,830 円	870 円	870 円	980 円	970 円	290 円	330 円	320 円	340 円	390 円
月額合計	7,190 円									
支払方法	管理費等と一括徴収									
費用取扱科目	管理費会計に充当									

《CATV維持管理費》

対象区分	利用料	徴収方法	受信料の支払先
区分所有者全員	525 円／月	管理費等と一括徴収	管理組合を通じて 土浦ケーブルテレビ㈱へ 一括支払い

《駐車場の使用権（専用平置駐車場）》

専用使用部分	106号室隣接平面	107号室隣接平面	108号室隣接平面	109号室隣接平面	110号室隣接平面
全幅 (mm)	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300
全長 (mm)	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
高さ (mm)					
最大重量 (kg)					
台数	1台	1台	1台	1台	1台
月額小計	2,000 円				
月額合計	10,000 円				
支払方法	管理費等と一括徴収				
費用取扱項目	管理費会計に充当				

《駐車場の使用権（平置駐車場）》

専用使用部分	7 2 ~ 7 4
全幅 (mm)	2,300
全長 (mm)	5,000
高さ (mm)	
最大重量 (kg)	
台 数	3 台
月額小計	2, 000円
月額合計	6, 000円
支払方法	管理費等と一括徴収
費用取扱項目	管理費会計に充当

《駐車場の使用権（地上4段昇降横行式機械式駐車場）》

専用使用部分	1 段	2 段	3 段	4 段
全幅 (mm)	1,850	1,850	1,850	1,850
全長 (mm)	5,050	5,050	5,050	5,050
高さ (mm)	2,100	1,550	1,550	2,100
最大重量 (kg)	2,000	2,000	2,000	2,000
台 数	1 1 台	1 1 台	1 1 台	1 3 台
専用使用料	1, 500円	500円	500円	1, 000円
月額小計	16, 500円	5,500円	5,500円	13, 000円
月額合計		40, 500円		
支払方法		管理費等と一括徴収		
費用取扱項目		管理費会計に充当		

《駐車場の使用権（地上3段昇降横行式機械式駐車場）》

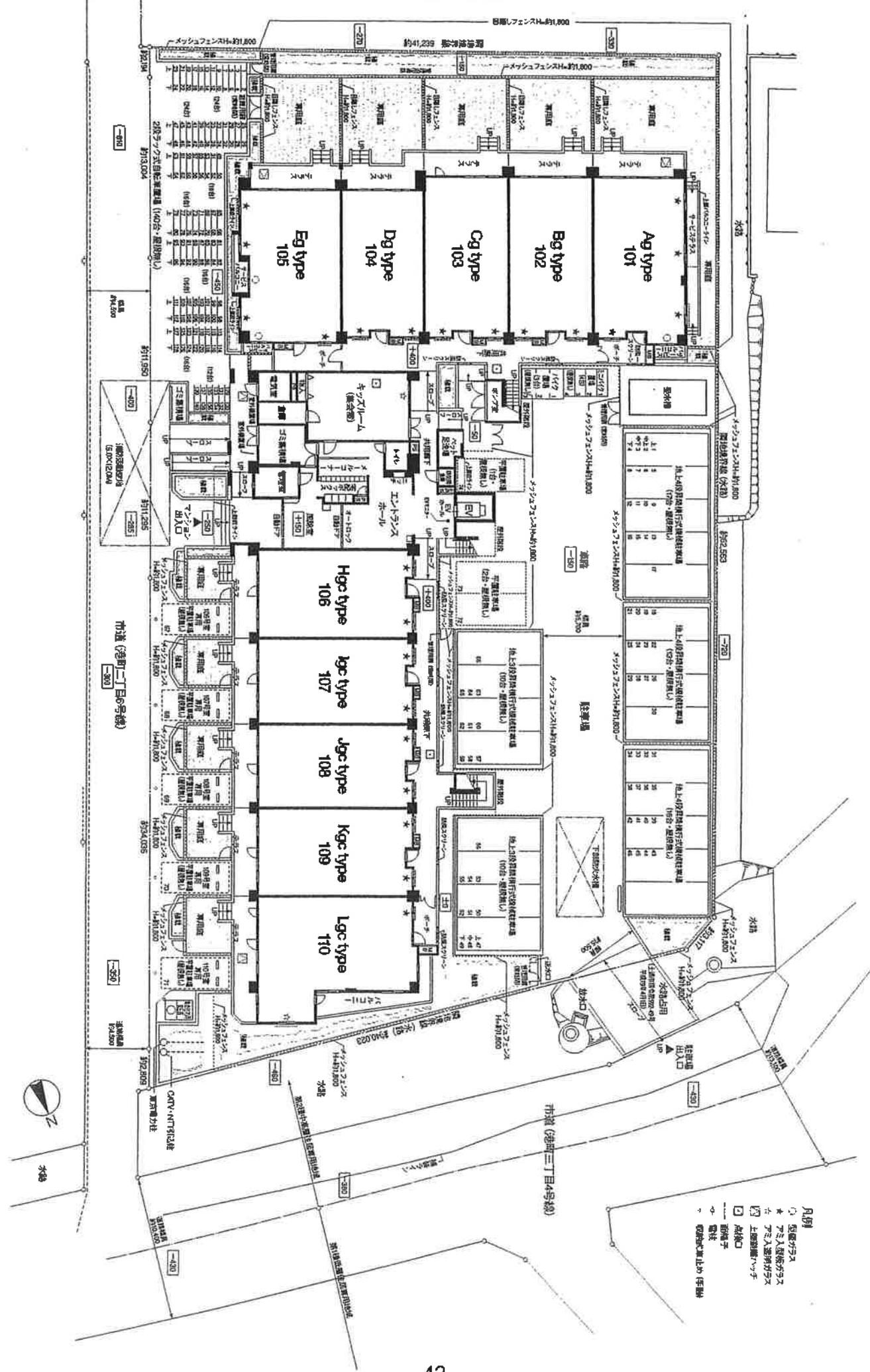
専用使用部分	1 段	2 段	3 段
全幅 (mm)	1,850	1,850	1,850
全長 (mm)	5,050	5,050	5,050
高さ (mm)	2,100	1,550	2,100
最大重量 (kg)	2,000	2,000	2,000
台 数	6 台	6 台	8 台
専用使用料	1, 500円	500円	1, 000円
月額小計	9, 000円	3,000円	8,000円
月額合計		20, 000円	
支払方法		管理費等と一括徴収	
費用取扱項目		管理費会計に充当	

《バイク・ミニバイクの使用権》

専用使用部分	1～3	1～4
全幅 (mm)	900	700
全長 (mm)	2,100	1,900
台 数	3台	4台
専用使用料	1,000円	500円
月額小計	3,000円	2,000円
月額合計	5,000円	
支払方法	管理費等と一括徴収	
費用取扱項目	管理費会計に充当	

敷地配置図

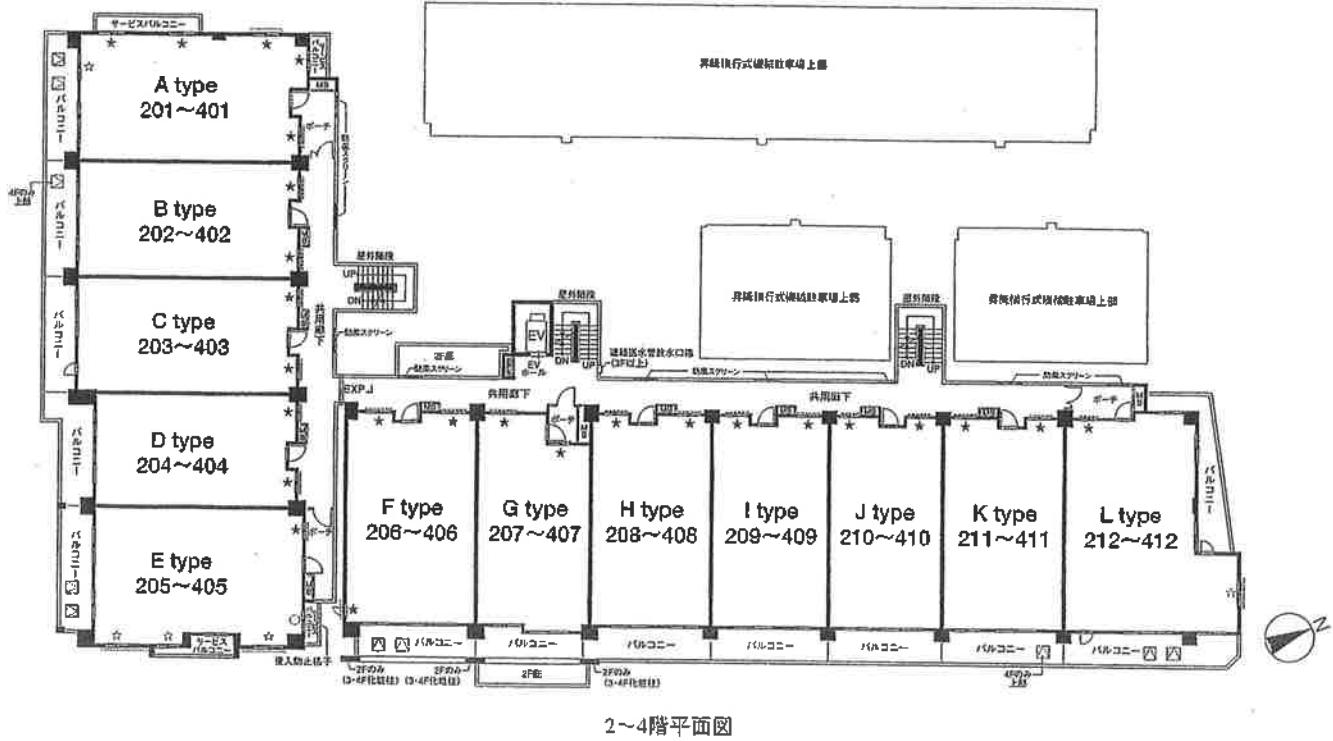
敷地配置図・1階平面図



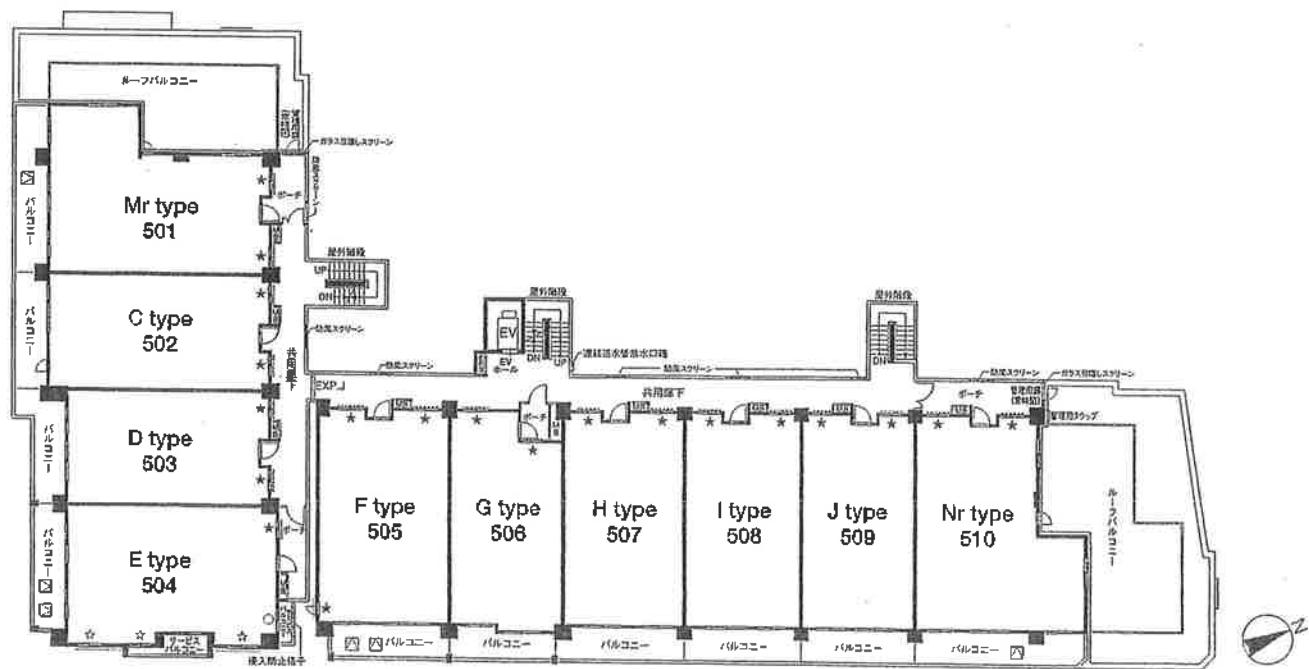
各階平面図

縮尺：約1/400

○	壁紙ガラス
★	アミ入型壁ガラス
△	アミ入透明ガラス
□	耐震ハッチ(省鉄筋)
▨	耐震ハッチ(鋼鉄筋)
—	面柱子

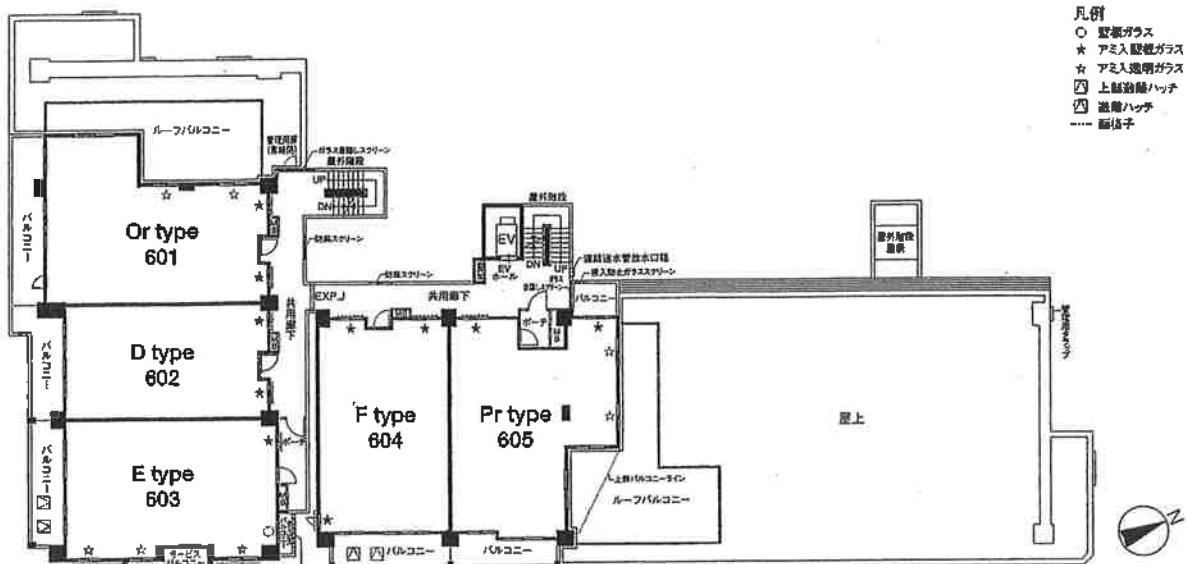


2~4階平面図

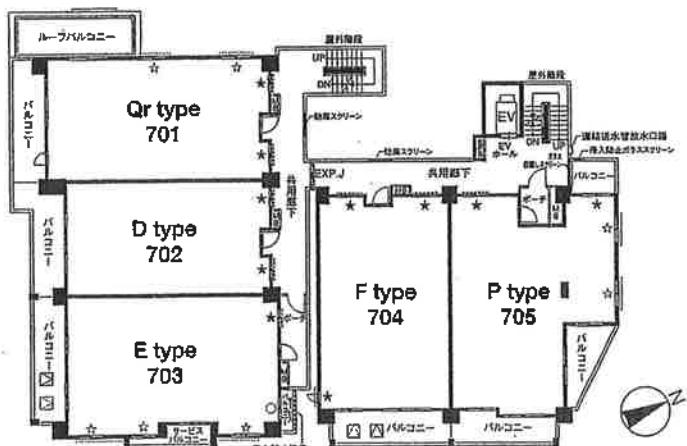


5階平面図

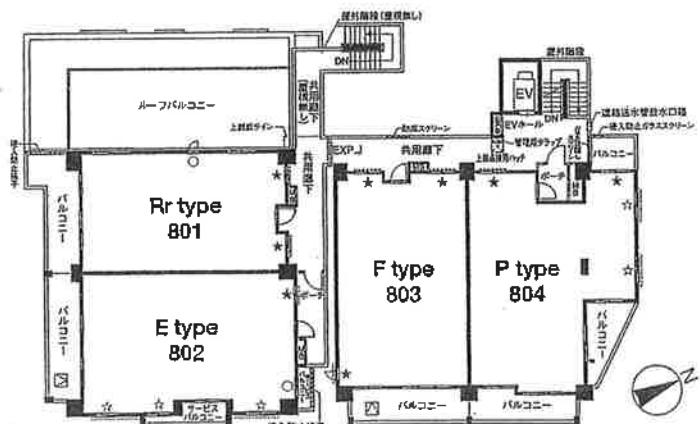
各階平面図



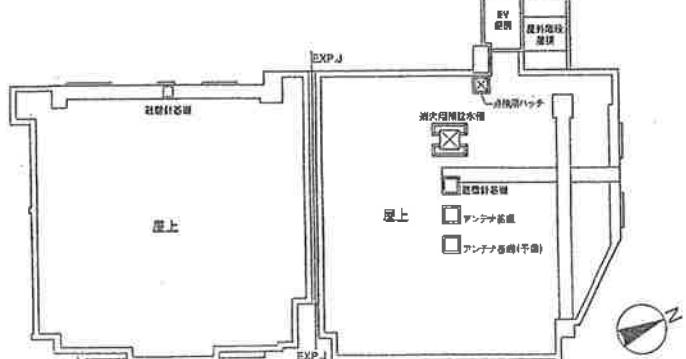
6階平面図



7階平面図



8階平面図



屋上階平面図

マリーナガーデン土浦

使 用 細 則

マリーナガーデン土浦管理組合（以下「管理組合」という。）は、居住者の共同の利益を守り、快適な共同生活を維持するためにマリーナガーデン土浦管理規約（以下「管理規約」という。）第21条の規定に基づき、次のとおりマリーナガーデン土浦使用細則（以下「本細則」という。）を定める。

（住宅部分の使用）

第1条 マリーナガーデン土浦の各専有部分の区分所有者及び占有者並びにその家族（以下「居住者等」という。）は、当該専有部分及びその付設専用使用部分の使用にあたり次の行為をしてはならない。

- (1) 管理規約に定められた用途以外の用に供すること。
- (2) 共用部分等に影響を与える変更をすること。
- (3) 建物の外観を変更すること。
- (4) ペット飼育規則に定められた以外の動物を飼育すること。
- (5) 住居を楽器等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ち込むこと。
- (11) 体育用具等もしくは重量物を室内で投擲、落下させること。
- (12) 専用使用部分の材質外観を変更すること。
- (13) 専用庭、バルコニー、ルーフバルコニー、サービスバルコニー、ポーチ、アルコープに土砂、塵芥、発火物等を搬入すること並びに突風・強風の際、飛散又は落下等他に害を及ぼすおそれのあるものを放置すること。
- (14) 専用庭、バルコニー、ルーフバルコニー、サービスバルコニー、ポーチ、アルコープに住居、物置、サンルーム、温室、池、アンテナ、大型造園用具等これに類する構造物を構築又は設置すること。ただし、専用庭に関しては所定の手続きにより造園工事に限り出来るものとする。またA g・B g・C g・D g・E gタイプの専用庭に関しては造園工事のほか、物置に限り設置できるものとする。
- (15) 窓、バルコニー、ルーフバルコニー、サービスバルコニー、ポーチ、アルコープ（以下「バルコニー等」という。）から物を投げ棄てること。
- (16) バルコニー等の手摺又は窓わくに寝具、敷物、洗濯物等を干すこと。
- (17) バルコニー等に緊急時の避難障害となる物品等を設置又は置くこと。
- (18) メーターボックス・パイプスペース内には共用の電気設備、給排水管、ガス管等が設置されており当該場所をそれ以外の用途に使用すること。
- (19) 室外機置場に室外機以外の物品等を置くこと。また、範囲を越えて室外機を置くこと。

(20) 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すること。

(敷地及び共用部分等の使用)

第 2 条 居住者等は、敷地及び共用部分等の使用にあたり、次の行為をしてはならない。

- (1) 立ち入り禁止場所及び危険な場所等に立入ること。
- (2) 緊急避難時以外で管理用通路に立ち入ること。
- (3) 敷地及び共用部分等に物品を放置すること。
- (4) 階段、廊下、エレベーターホール、管理用通路等火災発生など緊急時の避難通路となる場所に私物を置くこと。
- (5) 駐車場以外の場所に自動車を駐車すること。
- (6) 駐車場及び通路等で球技その他の運動及び洗車をすること。
- (7) キッズルーム（集会室）は、別記、施設使用細則の定めのとおり使用するものとし定めに反した使用をすること。
- (8) 外壁、窓ガラス等に看板、広告、標識等を設置すること又は共用部分等を傷つけもしくは文字、記号、絵等を表示すること。
- (9) 自転車置場以外の場所に自転車を置くこと。
- (10) バイク・ミニバイク置場以外の場所にバイク・ミニバイクを置くこと。
- (11) タバコの吸殻その他の塵芥を所定の場所以外に捨てること。

(管理組合への通知事項)

第 3 条 居住者等は、次の行為をするときは事前に管理組合に書面で届出なければならない。この場合、届出にあたっては所定の様式（別記）によるものとする。

- (1) 第三者に専有部分を占有させるとき。（別記様式第 1）
- (2) 長期にわたって各専有部分の居住者等全員が対象物件を留守にするとき、又は居住者等が海外その他連絡の困難な場所に出張等するとき。（別記様式第 2）
- (3) 専有部分を譲渡するとき、又は譲り受けたとき。（別記様式第 3）
- (4) 入居のとき。（別記様式第 4）
- (5) 駐車場の使用を申込または解約するとき。（別記様式第 6）
- (6) 駐車場を第三者に使用させるとき。（別記様式第 7）
- (7) バイク・ミニバイク置場の使用を申込または解約するとき。（別記様式第 8）
- (8) 自転車置場の使用を申込または解約するとき。（別記様式第 9）
- (9) ペットを飼育するとき。（別記様式第 10）
- (10) キッズルームを専用使用するとき。（別記様式第 11）
- (11) 造園工事を実施するとき。（別記様式第 12）

(管理組合の承諾事項)

第 4 条 居住者等は、次の行為をするときは事前に管理組合に届出、その承諾を得なければならない。

- (1) 電気・ガス・給排水設備の新設、増設、変更。
- (2) 他の居住者等に迷惑を及ぼすおそれのある専有部分の營繕工事。
- (3) 大型金庫、ピアノ等重量物の搬入、据え付け、移転。
- (4) 発火、引火、爆発のおそれのあるものの搬入、使用、保管。
- (5) 専有部分の模様替え及び造園工事をするとき。但し、軽微な模様替え

は除く。

(6) 敷地内での造園、土砂の搬入、掘削等により現状を変更すること。

2 前項(5)について承認を求める場合は、工事等の着工予定の3週間前までに所定の様式（専有部分内装工事の場合は別記様式第5、専用庭造園工事の場合は別記様式第12）書面及び工事図面、仕様書等を提出しなければならない。

3 理事長は、届出のあった事項について、理事会で検討のうえその可否を決するものとする。

4 理事長は、承認を与えるようとするときは、円満な共同使用を維持するため必要な条件を付与することができる。

(エレベーター使用上の遵守事項)

第5条 居住者等は、エレベーターを使用する場合には、次の事項を遵守しなければならない。

(1) エレベーターにより重量物を運搬したり、多量の物品を運搬するため継続的にエレベーターを使用する場合は、事前に管理員に申し出てその指示に従うこと。

(2) 幼児のみのエレベーターの使用は避けること。又、子供がエレベーターを遊び場にしないよう注意すること。

(3) エレベーター内で喫煙しないこと。

(共用部分等の日常清掃)

第6条 居住者等は、通常使用する共用部分等の日常清掃をする。

(共用部分にかかる模様替え等)

第7条 居住者等は、共用部分（バルコニー等）に係わる模様替え等を自ら行うことができない。ただし、専用庭に関しては所定の手続きにより造園工事に限り出来るものとする。

2 共用部分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、理事長が総会の決議を経て決定する。但し、共用部分にかかる模様替え等が軽微な場合、理事長は、その内容及び理由等をあらかじめ組合員等に告知することにより行うことができる。

(災害の防止)

第8条 居住者等は防犯、火災予防に特に注意し、防犯、防火装置の操作方法を熟知するものとする。

2 居住者等は、管理組合が定期的に実施する消防防災訓練に参加しなければならないものとする。

(塵芥処理)

第9条 居住者等は、塵芥処理につき次の事項を遵守しなければならない。

(1) 専有部分より出る塵芥は、行政の定める方法により所定の回収日に、居住者等各自が所定のゴミ置場へ持参すること。（止むを得ない事情がない限り、原則としてゴミ出しは所定の回収日の朝8時00分までに持参するものとする。）

(2) その他、管理組合及び所轄の自治体の指示に従い処理すること。

(違反に対する措置)

第10条 管理組合の理事長は、居住者等が本細則に違反し又は違反するおそれがあるときは、当該居住者等に対し警告を行い又は中止させ、もしくは現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、すべて当該居住者等が負担するものとする。

(損害賠償の請求)

第11条 管理組合の理事長は、前条第1項の措置を行ったにもかかわらず当該居住者等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 居住者等への訪問者等が本細則に違反し、これにより他の専有部分及び共用部分等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等は、その訪問者等と連帶して損害賠償の責任を負うものとする。

(改廃)

第12条 本細則の改廃は、管理組合総会の議決を要するものとする。

付 則

第1条 本細則は、管理規約発効の日より施行する。

マリーナガーデン土浦

自動車駐車場運営細則

(目的)

第 1 条 マリーナガーデン土浦管理組合（以下「管理組合」という。）は、マリーナガーデン土浦管理規約（以下「管理規約」という。）第 15 条の規定に基づき、マリーナガーデン土浦の駐車施設（以下「駐車場」という。）を運営するためマリーナガーデン土浦自動車駐車場運営細則（以下「本細則」という。）を定める。

(駐車場区画数)

第 2 条 駐車場は、平置駐車場 3 区画、専用平置駐車場 5 区画（専用平置駐車場は 106・107・108・109・110 号室の専用使用とする。）、地上 4 段昇降横行式機械駐車場 46 区画（収容できる車両寸法の目安は別表第 3-2 のとおりとする）、地上 3 段昇降横行式機械駐車場 20 区画（収容できる車両寸法の目安は別表第 3-2 のとおりとする）とする。

(使用者等の制限)

第 3 条 駐車場使用者は、対象物件の現に居住する区分所有者（区分所有者が法人の場合、その役員又は従業員を含む。）又は占有者及び同居するそれらの家族に限るものとする。なお、占有者及び同居する家族が使用する場合には管理組合所定の「駐車場第三者使用に関する届出」（別記様式第 7）を管理組合に提出するものとする。

2 駐車場使用者は、原則として駐車場使用契約締結日に、車両登録を行なっている車両を所有（自動車会社等の名義であっても事実上所有している場合を含む。以下同じ）しているか、もしくは駐車場使用契約締結日から 3 カ月以内に所有することを要する。

3 駐車場に収容できる車両寸法の目安は別表第 3-2 のとおりとする。利用できる車両には、寸法・重量・高さに制限があり、収容可能車両寸法内であってもルーフキャリア・ナビゲーションアンテナ等のオプションを装着している場合及び改造車・固定式ミラー・固定アンテナ等の車種については収容できない場合があるので自己の責任において確認を要する。

(使用申込並びに決定)

第 4 条 駐車場使用希望者は、管理組合所定の「駐車場使用申込届出書」（別記様式第 6）に必要事項を記入のうえ管理組合に提出するものとする。

2 駐車場の利用は原則として 1 住戸 1 区画とする。

3 当初の使用者については便宜上、売主又は売主の指定する者が抽選の方法にて決定することができるものとする。尚、この場合、車両を所有していない住戸に対しても駐車区画の抽選をすることがあるものとする。

(使用の特例)

第 5 条 第 4 条により当初の使用者を決定した後において、なお、駐車場に空区画のある場合、もしくは、第 4 条第 3 項により抽選された車両を所有している住戸または、車両を所有していない住戸より「駐車場使用解約届出書」（別記様式第 6）解約申込があった場合、第 4 条の規定にかかわらず、管理組合は使用を希望する区分所有者に対し、2 区画目以降の使用を認めることができる。この場合、使用者の決定は原則としてその申込順とする。

2 駐車場未使用区分所有者が1区画目の使用を希望した場合、前項により2区画目以降の使用を認められた区分所有者は、1ヶ月の予告期間をもって解約されることにつき何等の異議申し立てをすることなく、当該区画を明渡さなければならない。

3 前項により解約対象となる区画については、まず最多区画使用者から、次に使用期間の長いものから順次解約されるものとし、同一条件の場合は、管理組合が抽選により決定するものとする。

(契約の締結)

第6条 管理組合は、駐車場について使用を認めた区分所有者（以下「駐車場使用契約者」という。）と、別に定める駐車場使用契約を締結する。

(契約期間)

第7条 駐車場使用契約の期間は、契約締結日より1年間とする。但し、契約満了日の1ヶ月前までに契約当事者双方より解約の申し出がなく、かつ当該駐車場使用契約者が使用資格を有する場合に限り、更に1年間この契約を更新するものとし、以後も同様とする。

(契約の解除)

第8条 管理組合は、駐車場使用契約者又は駐車場使用者が管理規約及び付属規程等に違反した場合は、何等の通知、催告を要せず駐車場使用契約を即時解約できるものとする。

2 駐車場使用契約者が解約を希望するときは、管理組合所定の「駐車場使用解約届出書」（別記様式第6）を解約希望日の1ヶ月前までに管理組合に提出しなければならない。但し、駐車場使用料が無償以外に別に定められている場合、駐車場使用料金1ヶ月分を一括して支払うことにより即時解約することができるものとする。

(証明書の発行)

第9条 管理組合は、自動車駐車場使用契約を締結したものに対して「自動車の保管場所確保等に関する法律」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。

(駐車場使用料)

第10条 駐車場使用料は、有償とする。

(駐車場使用料の支払い)

第11条 駐車場使用契約者は、毎月1日までに当月分の駐車場使用料を管理組合の定める方法により支払うものとする。なお、1ヶ月に満たない場合の駐車場使用料は、該当月末日を分母として日割計算にする。

2 駐車場使用契約者が駐車場使用者と異なる場合といえども、駐車場使用契約者が駐車場使用料の支払義務を負うものとする。

(駐車場使用料の変更)

第12条 一般諸物価の変動その他により駐車場使用料の変更をする場合は、管理組合総会の議決を要するものとする。

(駐車場使用料の帰属)

第13条 駐車場使用料は、管理規約第32条により管理費会計に充当するものとする。

(権利譲渡の禁止)

第14条 駐車場使用契約者は、第3条第1項に定める場合を除き、理由の如何を問わず駐車場を第三者に使用させ、又は駐車場を使用する権利を第三者に譲渡する等の処分を一切してはならない。

(遵守事項)

第15条 駐車場使用契約者及び駐車場使用者（以下「駐車場使用者等」という。）は、駐車場使用にあたって、以下の事項を遵守しなければならない。

- (1) 管理組合の指示に従うこと。
- (2) 必要以上にエンジンを高回転させたり、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入りにあたっては他人の迷惑にならないよう静かに運転をすること。
- (3) 車両を離れる時はサイドブレーキを使用し、ドアは確実に施錠すること。
- (4) 施設器具及び他人の車両を汚損又は、破損せしめたときは、直ちに管理組合に連絡し、その指示に従うこと。
- (5) 駐車場には契約車両1台以外の他のいかなる物品も置かないこと。
- (6) 車両の運転に際しては歩行者優先、最徐行を徹底すること。
- (7) ガソリン、揮発油等引火性の高いもの、その他危険物を持ち込まないこと。但し、燃料タンク内は除く。
- (8) 駐車場内において洗車をしないこと。
- (9) 駐車場の出入り方法を熟知し、出入りの際には、前後左右の安全を十分に確認のうえ、慎重に出入りすること。尚、不法な改造車両は駐車場を損傷させる危険があるため不法改造車両は絶対に駐車場の出入りをしないこと。
- (10) 区画への車両入庫の際には必ず後進にて車両後部より進入し、後輪が区画の車止めにあたるまで進めること。又、車両全体が区画内に収まっていることを確認すること。
- (11) 搭載ラジオ、搭載テレビ、自動車電話用等のアンテナ及びドアミラー等は必ず格納すること。
- (12) ルーフラック、スキーキャリア、その他積載物などを搭載したまま入庫しないこと。
- (13) その他、公序良俗に反した行為または管理組合において告示する事項。

(承認事項)

第16条 駐車場使用者等は、駐車場内の清掃及び付属設備機器等の保守点検並びに改修等の事由により一時的に車両の移動を求められたときは、これに異議を申し立てず協力するものとする。

(免責事項)

第17条 管理組合は、天災地変、盗難その他事由の如何を問わず駐車場使用者等が被った車両その他の損害の責めを負わないものとする。

(規則等の遵守義務)

第18条 駐車場使用者等は、本規則の各条項及び別に定める駐車場使用契約書の各条項を遵守しなければならない。

(改 廃)

第19条 本規則の改廃は、管理組合総会の議決を要するものとする。

付 則

第1条 本規則は、管理規約発効の日より施行する。

マリーナガーデン土浦

バイク・ミニバイク置場運営細則

(目的)

第1条 マリーナガーデン土浦管理組合（以下「管理組合」という。）は、マリーナガーデン土浦管理規約（以下「管理規約」という。）第16条の規定に基づき、マリーナガーデン土浦内のバイク置場（全長2,100mm×全幅900mm区画3区画）、ミニバイク置場（全長1,900mm×全幅700mm区画4区画）全7区画を運営するためマリーナガーデン土浦バイク・ミニバイク置場運営細則（以下「本細則」という。）を定める。

(バイク・ミニバイク置場区画及び使用契約者等の制限)

第2条 バイク・ミニバイク置場区画は、全7区画とする。

- 2 バイク・ミニバイク置場の使用契約者は、管理規約第16条に定めるとおりとし、使用台数は住戸1戸につき1台限りとする。なお、占有者及び同居する家族が使用する場合には管理組合所定の「駐車場・バイク置場・ミニバイク置場第三者使用に関する届出」（別記様式第7）を管理組合に提出するものとする。
- 3 バイク・ミニバイクは、定められた駐車スペース内に置くこととする。ただし、中・大型バイクについては、その寸法により収容できない場合（全長1,900mm×全幅700mm区画4区画には駐車不可）があるものとする。
尚、バイク・ミニバイク置場に収容できる車両寸法の目安は別表5の区画寸法以内のとおりとする。

(使用申込み)

第3条 バイク・ミニバイク置場使用希望者は、管理組合所定の「バイク・ミニバイク置場使用申込届出書」（別記様式第8）に必要事項を記入のうえ管理組合に提出するものとする。

(審査および使用許可)

第4条 管理組合は、前条の使用申込みを受けたときはその可否を決定し、別に定めるバイク・ミニバイク置場使用契約を当該区分所有者と締結するものとする。希望者が多数の場合には希望者による抽選によるものとし、駐車区画寸法内に収まる車両であることとする。

(解約)

第5条 バイク・ミニバイク置場使用契約の解約を希望するときは、解約1ヵ月以上前に管理組合所定の「バイク・ミニバイク置場使用解約届出書」（別記様式第8）を管理組合に提出しなければならない。尚、1ヶ月分のバイク・ミニバイク置場使用料を一括して支払うことにより即時解約することができるものとする。

- 2 前項により空きバイク・ミニバイク置場区画が生じたときは、管理組合はバイク・ミニバイク置場使用希望者の中からその使用者を決定する。
- 3 バイク・ミニバイク置場使用契約者は、当該契約月の途中で使用を取り止める場合、当該未使用期間の日割り使用料の返還を請求できないものとする。

(バイク・ミニバイク置場使用料)

第6条 バイク・ミニバイク置場使用料は、有償とする。（全7区画）

(バイク・ミニバイク置場使用料の支払い)

第7条 契約者は、毎月1日までに当月分のバイク・ミニバイク置場使用料を管理組合の定める方法により支払うものとする。なお、月の途中からの使用開始の場合でも、当該の使用料の日割計算は行わず当該の月額使用料を支払うものとする。

(バイク・ミニバイク置場使用料の変更)

第8条 一般諸物価の変動その他によりバイク・ミニバイク置場使用料を変更をする場合は、管理組合総会の議決を要するものとする。

(バイク・ミニバイク置場使用料の帰属)

第9条 バイク・ミニバイク置場使用料は、管理規約第32条により管理費会計に充当するものとする。

(シールの交付)

第10条 管理組合は、バイク・ミニバイク置場使用契約者に対して指定のシールを交付し、バイク・ミニバイク置場使用契約者は当該シールをバイク・ミニバイクの後部など容易に確認できる位置に貼付するものとする。

2 シールの貼付していないバイク・ミニバイクは、バイク・ミニバイク置場の使用を認めないものとし、本規則の違反バイク・ミニバイクとみなす。

3 バイク・ミニバイク置場使用契約者は、シールを破損、紛失又はバイク・ミニバイクの交換等をしたときは、新しいシールの交付を受けなければならない。

4 前項の場合におけるシール交付は、有料とする。

(遵守事項)

第11条 バイク・ミニバイク置場使用契約者は、次の事項を遵守しなければならない。

- (1) 指定位置内に駐車し、他の区画その他の場所に駐車しないこと。
- (2) 警笛、空ぶかしその他、他の人の迷惑となる騒音をできるだけ控えること。
- (3) バイク・ミニバイクを離れるときは、必ず鍵をかけ、盗難・事故防止に留意すること。
- (4) 場内の施設等を損傷・汚損した場合は、速やかに管理組合に届出、その指示に従うこと。
- (5) 敷地内は最徐行し、歩行者を優先し、安全運転を心がけること。
- (6) バイク・ミニバイク以外の物を放置しないこと。
- (7) ガソリン、揮発油等発火性又は引火性の高い物その他危険物を持込まないこと。但し、タンク内のガソリン等は除く。
- (8) その他、管理組合において指示又は告知する事項。

(違反バイク・ミニバイクの取扱い)

第12条 管理組合は、本細則に違反するバイク・ミニバイクについて、そのバイク・ミニバイクの所有者に警告し、撤去を求めることができる。

2 前項の場合、その所有者から所定期間内（2週間）に意思表示がない場合は、管理組合は、これを放棄したものとみなして指定の場所に移し一定期間（1カ月）の後廃棄処分することができるものとする。

(免責事項)

第13条 管理組合は、天災地変、盗難その他事由の如何を問わずバイク置場使用者
が被った車輛その他の損害の責めを負わないものとする。

(改 廃)

第12条 本細則の改廃は、管理組合総会の議決を要する。

付 則

第 1 条 本細則は、管理規約発効の日より施行する。

マリーナガーデン土浦

自転車置場運営細則

(目的)

第 1 条 マリーナガーデン土浦管理組合（以下「管理組合」という。）は、マリーナガーデン土浦管理規約（以下「管理規約」という。）第 17 条の規定に基づき、マリーナガーデン土浦内の自転車置場（2段ラック式収納対応上段 70 区画、2段ラック式収納対応下段 70 区画、全 140 区画）を運営するためマリーナガーデン土浦自転車置場運営細則（以下「本細則」という。）を定める。

(使用者の制限)

- 第 2 条 自転車置場の使用者は、管理規約第 17 条に定めるとおりマリーナガーデン土浦の居住者及び管理組合が認めた者（以下「使用者」という。）とする。
- 2 使用台数は、原則として住戸 1 戸につき 2 台限りとし、空区画の使用については、管理組合が別に定める方法により抽選によるものとする。
 - 3 使用者は、所定の位置に正しく駐輪しなければならない。自転車置場に置くことができる自転車は、大人用自転車（電動機付き自転車を含む）、子供用自転車又はそれに準ずるものに限る。（三輪自転車は駐輪できないものとする。）

(使用申込み)

第 3 条 自転車置場の使用希望者は、管理組合所定の「自転車置場使用申込届出書」（別記様式第 9）に必要事項を記入のうえ管理組合に提出するものとする。

(審査および使用許可)

第 4 条 管理組合は、前条の使用申込みを受けたときはその可否を決定し、使用を許可する場合「自転車置場使用申込受付書」（別記様式第 9）を交付するものとする。

(解約)

第 5 条 使用者が自転車置場を使用しなくなる場合、1 カ月以上前に管理組合所定の「自転車置場使用解約届出書」（別記様式第 9）を管理組合に提出しなければならない。

2 管理組合は、使用者が第 7 条の定めにより自転車置場使用料を納入し、当該期間の中途で使用解約をした場合、残存期間の自転車置場使用料は、原則として返還しない。

(使用料金)

第 6 条 自転車置場使用料は、無償とする。

(使用料金の支払い)

第 7 条 使用者は、自転車置場使用料が無償以外に設定された場合、自転車置場使用料を管理組合の会計年度の開始月に 1 年間分を一括して、管理組合の定める方法により支払うものとする。但し、会計年度の途中で使用を開始した場合は、使用開始月より会計年度終了月までの使用料を一括支払うものとする。

(使用料金の帰属)

第 8 条 自転車置場使用料が無償以外に設定された場合の自転車置場使用料は、管理規約第32条により管理費会計に充当するものとする。

(シールの交付)

第 9 条 管理組合は、使用者に対して指定のシールを有料にて交付し、使用者は当該シールを自転車の後部など容易に確認できる位置に貼付するものとする。

- 2 シールの貼付していない自転車は、自転車置場の使用を認めないものとし、本規則の違反自転車とみなす。
- 3 使用者は、シールを破損、紛失又は自転車の交換等をしたときは、新しいシールの交付を受けなければならない。
- 4 前項の場合におけるシール交付は、有料とする。

(違反自転車の取扱い)

第10条 管理組合は、本細則に違反する自転車について、その所有者に警告し、撤去を求めることができる。

- 2 前項の場合、その所有者から所定期間内（2週間）に意思表示がない場合は、管理組合は、これを放棄したものとみなして指定の場所に移し一定期間（1カ月）の後廃棄処分することができるものとする。

(免責事項)

第11条 管理組合は、天災地変、盗難その他事由の如何を問わず自転車置場使用者が被った自転車その他の損害の責めを負わないものとする。

(改 廃)

第12条 本細則の改廃は、管理組合総会の議決を要する。

付 則

第 1 条 本細則は、管理規約発効の日より施行する。

マリーナガーデン土浦

キッズルーム（集会室）運営細則

第1条（目的）

マリーナガーデン土浦管理組合（以下「管理組合」という。）は、マリーナガーデン土浦管理規約（以下「管理規約」という。）第21条に基づき、マリーナガーデン土浦内のキッズルーム（集会室）（以下「施設」という）を円滑かつ安全な運営をするため、本施設運営細則（以下、「本細則」）を定める。

第2条（通常使用原則）

施設は専用使用されている場合を除き、原則として常時解放されており区分所有者または占有者（以下「区分所有者等」という）は、本細則第3条第3項・4項、第5条第4項（1）～（3）、第8条、第11条第1項～第6項・第7項（1）～（3）・第8項、第12条の専用使用を使用に読み替え遵守することにより使用することができることとする。

第3条（専用使用原則）

区分所有者または占有者（以下「区分所有者等」という）は、施設を次の各号に掲げる目的のために専用使用することができる。

- (1) 管理組合が集会を行うまたは理事会が理事会会議を行うために専用使用する場合。
 - (2) 区分所有者等の団体が集会を行うために専用使用する場合。
 - (3) 区分所有者等が親睦を目的として行う会合、サークル活動を行うために専用使用する場合。
 - (4) 区分所有者または占有者が個人で専用使用する場合。
2. 前項の場合においても、次の各号に掲げる専用使用または認められない。
- (1) 特定の政治運動および宗教活動その他これらに類する行為のための専用使用。
 - (2) 専用使用により公序良俗を乱す恐れがある場合。
3. 管理者は、天災地変、盗難、損傷、その他自己の責によらない事故もしくは専用使用者および関係者が被った損害に対して損害の責任を負わない。
4. 専用使用責任者は、専用使用者、その他関係者が故意または過失により損害を与えた時は、その専用使用責任者が損害賠償の責任を負う。

第4条（専用使用の特例）

前条の規定にかかわらず、次に掲げる場合にあってはその専用使用を支障のない範囲において専用使用させることができる。

- (1) 公職選挙法に基づく投票所として専用使用する場合。

- (2) 公立病院、保健所その他公的機関が区分所有者等の健康診断その他公共のために専用使用する場合。
- (3) 区分所有者等が、冠婚葬祭のために専用使用する場合。ただし、現にマリーナガーデン土浦に居住する者に限る。
- (4) 電力会社、ガス会社、日本放送協会等、公益的な事業を営む団体が、区分所有者等に対するサービスを目的として専用使用する場合。
- (5) 業者が商品の展示または販売のために専用使用する場合で、当該展示または販売が区分所有者等の利益に寄与すると管理者が認めた場合。ただし、同一の者に対しては原則として月1回を限度とする。
- (6) 上記各号に掲げる場合のほか、管理者が特に必要あると認めた場合。

第5条（施設の専用使用）

施設は、マリーナガーデン土浦に居住する者及び管理組合が主体となって家族の団欒、居住者相互のコミュニケーション、集会等のために専用使用することを目的とする。

- 2. 施設の専用使用申込責任者は、居住者で成年に達した者とする。
- 3. 施設の専用使用時間は、専用使用準備、専用使用後の整理・整頓、清掃等に要する時間を含むものとする。
- 4. 区分所有者等は、施設の専用使用にあたり、次の事項を遵守しなければならない。
 - (1) 他の施設専用使用者に迷惑を及ぼすような行為または公序良俗に反する行為をしてはならない。
 - (2) 未成年者のみで専用使用をしてはならない。
 - (3) 専用使用上必要な什器備品の配置または片付けは専用使用者が行なうこと。
 - (4) 長期にわたる展示等に限り、専用使用を許可された期間内においては、定められた一日の専用使用時間以外の展示物等の設置を許可するものとする。なお、展示物等の破損・盗難等について、管理者は、その損害の賠償の責を負わないものとする。
 - (5) 専用使用申込書に記載された目的以外に専用使用しないこと。
 - (6) 専用使用責任者は、専用使用後ただちに清掃、タバコの吸殻等火気の後始末を行ない、専用使用箇所の清掃とともに専用使用備品の整理、戸締り点検、鍵の返却等を遺漏なく済ませ、管理員へ異常の有無を報告すること。
 - (7) 専用使用開始時間または専用使用終了時間が管理員業務時間外の場合の鍵の貸し出し、返却等については別途理事会の定めた規定に従うものとし、専用使用者同士で勝手に鍵の貸し借りをしないこと。

第6条（専用使用申込受付）

施設の専用使用申込みの受付は、管理員で行なうものとし、その専用使用の目的により原則として次の各号に定める基準により受け付ける。

(1) 管理組合、理事会およびその下部団体が主催する行事ならびに第4条(3)にいう専用使用の場合にあっては、特例として他の申込みに優先して2ヶ月以上前から受け付ける。但し、前号以外の第3条第1項(3)(4)および第3条各号の専用使用の場合にあっては、2ヶ月前から受け付ける。

(2) 申込み受付時間は管理員の執務時間帯とする。

2. 受付優先順位は、第7条の専用使用優先順位を除き、使用日の2ヶ月前から受付し、同一日時に2以上申し込みがあったときは、先に申込みを行なった者を優先する。

第7条（専用使用優先順位）

管理者は、専用使用優先順位として次のとおりに定め、1位、2位の申込みがあった場合には、先に許可した予約を取り消すことができるものとする。

1位 市および公共機関等から専用使用申込みがあり、なおかつ管理者が認めた場合。

2位 その他管理者が管理運営上必要と認めた場合。

第8条（専用使用時間）

施設の専用使用時間は、原則として午前9：00～午後5時までの間とする。ただし、管理運営上閉鎖時間を設ける場合がある。

第9条（専用使用料の徴収等）

施設の使用料は、無償とする。

2. 管理者は、無償以外に総会にて専用使用料が設定された場合の専用使用料は原則として申込み時に専用使用責任者から管理員を経由し徴収する。

3. 第2項により徴収した専用使用料は、原則として返還しないものとする。ただし、当該専用使用許可の取り消し・中止あるいは変更が第7条の規定に基づく他の優先専用使用による場合および専用使用する日の7日前までに専用使用責任者より取り消しの申し出があったときはこの限りではない。

4. 第2項により徴収した専用使用料は管理規約第32条により管理費に充当するものとする。

5. 無償以外に総会にて専用使用料が設定された場合においても専用使用目的が第3条(1)(2)の場合は無償とする。

第10条（専用使用の承認等）

管理者は、本施設の専用使用を希望する者に対し、所定の別記様式第13の専用使用申込書を提出させるものとし、その内容が適当と認められる場合には、所定の許可書を専用使用責任者に交付し、原則として鍵は専用使用当日に管理員より受け渡すものとする。尚、専用使用開始時間または専用使用終了時間が管理員業務時間外の場合の鍵の貸し出し、返却等については別途理事会の定めた規定に従うものとし、専用使用者同士で勝手に鍵の貸し借りをしないこと。

2. 管理者は、許可書を交付した後において専用使用申込書の記載に違反したり、またはその専用使用が維持管理上支障をきたすと認められるとき、および第7条の優先専用使用の必要が生じた場合には、その専用使用許可を取り消しまたは専用使用を中止させることができる。

第11条（専用使用上の注意）

施設を専用使用する者は、善良なる管理者の注意をもって専用使用し、音・声・臭気等により他に迷惑を及ぼしたり、公序良俗に反する行為をしてはならない。

2. 火気を使用する場合には、事前に管理者に届け出ること。
3. 墨汁・油等で床・壁等を汚染する恐れのある物品を取り扱う場合は、汚染しないよう注意をおこならないこと。特に幼児・児童の落書きその他の行為を防止するための監理・監督をおこなうこと。
4. 専用使用に際して搬入した物品は、管理者の許可を得た場合を除き、必ず撤去すること。
5. 冷暖房機器、什器備品類を使用する際には、取り扱いに注意し、事故、損傷、汚損等が生じないよう注意すること。
6. 施設の専用使用における専用使用者の負傷については、管理者は責任を負わないこと。

7. 専用使用後の注意事項

- (1) 火気の後始末、窓・扉等の施錠、冷暖房機器の停止、清掃、整理整頓および什器備品類を原状に復する等を行なうこと。
 - (2) 灰皿は、使用後必ず後始末を行ない、清掃のうえ所定の保管場所に収納すること。
 - (3) 麻薺その他の廃棄物は、全て所定の場所に搬出すること。
 - (4) 専用使用責任者は、専用使用終了後直ちに管理員に専用使用終了の連絡をし、同時に鍵を返却すること。但し専用使用終了時間が管理員業務時間外の場合の返却等については別途理事会の定めた規定に従うものとし、専用使用者同士で勝手に鍵の貸し借りをしないこと。
8. 管理者は、専用使用状況が本細則に違反すると認められる場合には、直ちに専用使用を中止させることができる。また、当該専用使用責任者および専用使用者に対して、以後の施設の専用使用を認めないことができる。

第12条（原状回復義務等）

専用使用責任者は、故意または過失により建物を損傷したり什器備品等を毀損もしくは紛失したときは、その賠償の責任を負うものとする。

第13条（専用使用予定表）

管理者は、本施設の専用使用予定表を作成し、専用使用日時、専用使用責任者等を記載し、常時閲覧できるように整備しておくものとする。

第14条（細則の改廃等）

本細則の改廃は、総数の決議を要するものとする。

第16条（規約外事項）

本細則に定めのない事項が生じたときは、理事会で協議して決定する。

付 則

第1条 本細則は、管理規約発行の日より施行する。

マリーナガーデン土浦

宅配ボックス運営細則

マリーナガーデン土浦管理組合（以下「管理組合」という。）は、マリーナガーデン土浦内に設置する宅配ボックス設備（以下「宅配ボックス」という。）の使用に関し、次のとおり本細則を定める。

（使用目的）

第 1 条 宅配ボックスは、区分所有者並びに占有者（以下「居住者」という。）が不在時に、各種配達小荷物等を居住者に代わって受取り、一時保管するためのものである。

（使用制限）

第 2 条 居住者が在宅の場合には、各種配達物は居住者が届け人と直接授受するものとし、宅配ボックスを使用してはならない。

（保管の禁止）

第 3 条 次の各号に掲げる物は、宅配ボックスに保管してはならないものとする。

- 一 ボックスの規格外の物。
- 二 動物（植物を除く生き物全般）
- 三 発火・引火・爆発等のおそれのある危険物、劇薬及び悪臭を発する不衛生な物。
- 四 現金及び株券・債権等の有価証券類並びに宝石・貴金属類。
- 五 犯罪の用に供されるおそれのある物、その他公序良俗に反する物。
- 六 生鮮食糧品、その他変質・腐敗しやすい物。
- 七 封書・葉書類・書留・小包郵便。（郵便法で取扱いが定められているもの）
- 八 販売サンプル等受取人の不特定な物。
- 九 ボックスを汚損又は破損するおそれのある物。
- 十 その他保管に適さないと認められる物。

（保管禁止物を入れた場合の処置）

第 4 条 保管品が前条に該当する疑いのある時は、管理組合または管理組合の指定した者は宅配ボックスを開扉のうえ、事情に応じ保管品を開抜・廃棄する等適切な処置をとることができ、居住者はこれに異議を申し立ててはならない。

（保管期間）

第 5 条 保管開始時から 48 時間とする。

（経過後の処置）

第 6 条 保管期間が経過したにもかかわらず、保管品の引取りがない場合には、管理組合または管理組合の指定した者は宅配ボックスを開扉のうえ、保管品を保管又は廃棄する等の処置をとることができる。

（清掃のための開扉）

第 7 条 管理組合または管理組合の指定した者は一定期間ごとに宅配ボックスを開扉のうえ、その清掃を行うことができる。

(破損等による損害賠償)

第 8 条 居住者並びにその関係者が故意又は過失により宅配ボックスを破損した場合は、当該居住者はその損害を賠償しなければならない。

(受取り代行の承認)

第 9 条 宅配ボックスは居住者が不在時に、各種配達小包等を本人に代わって受取るためのものであり、居住者は宅配ボックスが発行する「預り書」の刻印により、その受取りを代行させることを予め承認するものとする。

(事故による責任)

第 10 条 宅配ボックス内の保管品が盜難、破損等の損害を受けても、管理組合または管理組合の指定した者はその責任を負わないものとする。

(定めなき事項)

第 11 条 本細則に定めなき事項については、管理組合総会の決議によるものとする。

(改 廃)

第 12 条 本細則の改廃は、理事会の決議を経た後、総会の議決を得るものとする。

付 則

第 1 条 本細則は、管理規約発効の日より施行する。

マリーナガーデン土浦

ペット飼育細則

マリーナガーデン土浦管理組合の区分所有者及び占有者は、マリーナガーデン土浦管理規約(以下「管理規約」という。)第19条の規定に基づき、ペットを専有部分で飼育するにあたり、区分所有者及び占有者(以下「居住者」という。)が快適な共同生活を維持できるよう、良好な環境の維持の向上を計るため、マリーナガーデン土浦ペット飼育細則(以下「本細則」という。)を定める。

(飼育の申請)

第1条 マリーナガーデン土浦の居住者で、ペットの飼育を希望する者(以下「飼育者」という。)は、管理組合所定の「飼育申請書」(別記様式第10)により、管理組合理事長に対し、飼育の届出をしなければならない。但し、小鳥及び魚類は除く。

(飼育の許可)

第2条 管理組合理事長は、ペット飼育希望者から前条の届出を受けた場合、届出のあった日から1ヶ月以内に審査をし、当該届出者に対し、「飼育許可書」(別記様式第10)の交付をしなければならない。

また、本許可書の交付を受けペットを飼育している者が、そのペットを飼育しなくなったときも、管理組合へ飼育終了を記した書面にて届出をしなければならない。

(ペットクラブ)

第3条 飼育者はペットクラブを設置し、これに加入しなければならない。但し、小鳥及び魚類のみを飼育する者はこの限りではない。

2. ペットクラブは、飼育者同士の親睦と飼育マナーの向上を図り、他の居住者との動物飼育に関するトラブルを未然に防ぎ、万一对立が発生した場合は誠意をもってトラブルの解決にあたらなければならない。

(ペットクラブ会員の資格)

第4条 ペットクラブ会員の資格は、動物(小鳥及び魚類を除く)の飼育を始めるときに取得し、動物を飼育しなくなったとき、又は、ペットクラブから除名されたときに喪失する。

(飼育の明示)

第5条 飼育者は、管理組合で交付する飼育表示シールを、必ず玄関に貼付しなければならない。

(飼育の範囲)

第 6 条 居住者が飼育できるペットは、犬・猫等の小動物を 1 戸当たり 2 頭迄(成長時の体長 75 cm 以下、体重 30 kg 以下、但し盲導犬等は除く。)とし、たとえ体長・体重がそれ以下であっても、猛獣等特殊な動物はペットとみなさない。
なお、体長は胸骨端より座骨端までの長さをいうものとする。

(定期診断)

第 7 条 犬の飼育を許可された場合は、毎年「狂犬病予防法」で定められた予防注射及び登録を確実に行い、その証(ラベル)を玄関扉の表面に貼付けなければならない。
また、犬を含めたペットの飼育を許可された者は、獣医師による年 1 回以上の健康診断を受けさせなければならない。

(遵守事項)

第 8 条 ペット飼育者は、良識ある飼育に努めるとともに、以下の事項を遵守しなければならない。

- (1) ペットの飼育場所は専有部分住戸内に限定する。
- (2) 共用部分(バルコニー、ルーフバルコニー、駐車場等)にて放さないこと。また、給餌、排尿、排便、ブラッシング等の行為をしないこと。
- (3) ペットを住戸内から連れ出す際は、抱きかかえるか籠等の容器に入れるなどして、極力、共用部分を歩行させてはならない。尚、共用部分を歩行させる場合は、引き綱を引き寄せて歩行させること。
- (4) 長期外出の場合は、専有住戸内にペットを放置しないこと。
- (5) ペットを愛玩以外の目的(繁殖等)で飼育してはならない。
- (6) ペットの鳴き声、体臭、体毛の飛散等により、他の居住者に迷惑をかけないこと。

(飼育による損害賠償責任)

第 9 条 ペットを飼育する居住者は、自己のペットに起因する共用部分、他の居住者並びに近隣住民からの苦情・損害賠償について、他のペットクラブ全員と連帶して一切の責任を負うものとする。

(理事長への報告)

第 10 条 理事長が飼育動物に関して報告を求めたとき、飼育者及びペットクラブは、遅滞なく必要資料を添付のうえ、報告をしなければならない。

(飼育許可の取り消し)

第 11 条 ペットを飼育する居住者は、この規則に抵触する行為をしたと理事会から認定され、警告を受けた場合、警告を受けた日から 1 ヶ月以内に改善を図らなければならぬ。

理事長は上記所定期間内に改善が認められなかった時は、当該飼育者に対し飼育許可を取り消し、その旨を掲示等で公表する。この通知を受けた当該飼育者は、速やかに当該ペットを専有住戸内より撤去しなければならない。

(改 廃)

第12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。

付 則

第1条 本細則は、管理規約発効の日より施行する。

第3号議案

修繕積立金改定に関する件

上記の案件に関しましては、当理事会におきまして、慎重に検討してまいりました。修繕積立金は、皆様もご存知のとおり、建物に不具合があった場合に一時金として、将来の大きな負担を回避するために、計画的に積み立てていく目的で頂いています。

当理事会といたしましては、修繕積立金残高が、当初の長期修繕計画案の通り順調に推移していること、また、組合員の皆様が事前に長期修繕計画案の内容を把握していらっしゃり、7月に実施した意見募集でも特にご意見やご指導も頂戴しなかったこと、などから、長期修繕計画内の段階値上げ案通り1住戸あたり平均、約3,000円（m²当たり67円をm²当たり109円）を値上げすることといたしました。

つきましては、別紙のとおり、修繕積立金の改定を決議いたしましたので、ご審議願います。

記

（審議内容）

- | | |
|-------------|----------------------------------|
| 1. 修繕積立金改定額 | 別紙参照
【修繕積立金額改定後】タイプ別管理費等・使用料等 |
| 2. 金額改定日 | 平成25年2月1日(金)振替、2月分より。 |

以上

【修繕積立金額改定後】タイプ別月額管理費等・使用料等

タイプ	専有面積	管理費	新修繕積立金	CATV維持費用	専用庭使用料	ルーフバルコニー使用料	合計	戸数	該当住戸	現行修繕積立金	差額	
A	78.84 m ²	9,380	8,580	525			18,485	3	201,301,401	5,360	3,220	
A g	78.84 m ²	9,380	8,580	525	1,830		20,315	1	101	5,360	3,220	
B	70.67 m ²	8,410	7,690	525			16,625	3	202,302,402	4,810	2,880	
B g	70.67 m ²	8,410	7,690	525	870		17,495	1	102	4,810	2,880	
C	70.67 m ²	8,410	7,690	525			16,625	4	203,303,403,502	4,810	2,880	
C g	70.67 m ²	8,410	7,690	525	870		17,495	1	103	4,810	2,880	
D	63.5 m ²	7,560	6,910	525			14,995	6	204,304,404,503,602,702	4,320	2,590	
D g	63.5 m ²	7,560	6,910	525	980		15,975	1	104	4,320	2,590	
E	79.83 m ²	9,500	8,690	525			18,715	7	205,305,405,504,603,703,802	5,430	3,260	
E g	79.83 m ²	9,500	8,690	525	970		19,685	1	105	5,430	3,260	
F	77.14 m ²	9,180	8,400	525			18,105	7	206,306,406,505,604,704,803	5,250	3,150	
G	64.67 m ²	7,700	7,040	525			15,265	4	207,307,407,506	4,400	2,640	
H	70.98 m ²	8,450	7,730	525			16,705	4	208,308,408,507	4,830	2,900	
H g c	70.98 m ²	8,450	7,730	525	290		16,995	1	105	4,830	2,900	
I	68.74 m ²	8,180	7,480	525			16,185	4	209,309,409,508	4,670	2,810	
I g c	68.74 m ²	8,180	7,480	525	330		16,515	1	107	4,670	2,810	
J	67.62 m ²	8,050	7,360	525			15,935	4	210,310,410,509	4,600	2,760	
J g c	67.62 m ²	8,050	7,360	525	320		16,255	1	108	4,600	2,760	
K	70.98 m ²	8,450	7,730	525			16,705	3	211,311,411	4,830	2,900	
K g c	70.98 m ²	8,450	7,730	525	340		17,045	1	109	4,830	2,900	
L	88.14 m ²	10,490	9,590	525			20,605	3	212,312,412	5,990	3,600	
L g c	88.14 m ²	10,490	9,590	525	390		20,995	1	110	5,990	3,600	
M r	86.16 m ²	10,250	9,380	525		1,270	21,425	1	501	5,860	3,520	
N r	84.15 m ²	10,010	9,160	525		1,670	21,365	1	510	5,720	3,440	
O r	84.79 m ²	10,090	9,230	525		1,080	20,925	1	601	5,770	3,460	
P	83.82 m ²	9,970	9,120	525			19,615	2	705,804	5,700	3,420	
P r	83.82 m ²	9,970	9,120	525		1,520	21,135	1	605	5,700	3,420	
Q r	74.88 m ²	8,910	8,150	525		380	17,965	1	701	5,090	3,060	
R r	66.81 m ²	7,950	7,270	525		1,440	17,185	1	801	4,540	2,730	
合計	5,154.62 m ²	613,470	561,060	38,750	7,190		7,360	1,225,830	70		350,620	210,440

香陵住販 株式会社

桑島 知己 様

お世話になっております。

この度は、重要事項報告書のご依頼頂きまして、ありがとうございました。
つきましては、以下の書類を郵送させていただきます。

今度とも宜しくお願ひ致します。

計 5 セット

- ① 本紙
- ② 重要事項に係わる調査報告書
- ③ 管理規約コピー
- ④ 長期修繕計画コピー
- ⑤ 総会議事録コピー

東京都中央区日本橋小網町 6-1
ワイ・エム・メンテナンス株式会社
担当 間瀬 勇希
TEL 03-3669-7581
FAX 03-3664-6509

