

アドバンス新大阪ウエストゲート

管 理 規 約 集

管理に係る承認書

管 理 規 約

一 般 使 用 細 則

駐 車 場 使 用 細 則

駐 輪 場 使 用 細 則

開口部改良工事実施細則

宅配ボックス使用細則

防犯カメラ運用細則

(附 属 資 料)

管理委託契約書(案)

アフターサービス基準

号 室

展 設

※ 本規約は物件転売時には新所有者への継承を要し、又将来的にも重要な規約ですので大切に保管して下さい。

売主 株式会社 日成アドバンス

「アドバンス新大阪ウエストゲート」管理に係る承認書（提出用）

今般、大阪市東淀川区東中島四丁目4番16（住居表示）における「アドバンス新大阪ウエストゲート」の売買契約締結にあたり下記の事項を承認致します。

記

1. 「アドバンス新大阪ウエストゲート」（以下「本マンション」という。）管理規約及び使用細則等（以下「管理規約」という。）を原案通り承認し、これを遵守履行することを確約します。
2. 管理規約に定める管理組合を結成することに同意し、その結成と同時に組合員としてこれに加入し、運営及び業務遂行に協力します。
3. 本マンション管理委託契約書の内容を承認し、グローバルコミュニティ株式会社、株式会社アドバンス・マネジメント（以下「管理会社」という。）に管理を委託するとともに、管理組合の最初の役員が選出されるまでの間は、管理会社が「建物の区分所有等に関する法律」及び管理規約に定める管理者となることに同意し、管理者の業務を執行することを承認します。尚、本書への記名押印をもって管理委託契約の締結とします。
4. 管理組合の初代役員に限り本マンション買主（引渡し後においては「区分所有者」という。）の中から管理会社が推薦選任することに同意し、且つ選任された役員を承認します。
5. タイプ別管理費等及び使用料一覧表に記載する「管理費・修繕積立金・使用料等」の記載金額を原案通り承認します。又、売主が指定する専有部分の引渡日より管理費・修繕積立金等を負担します。
6. 本マンションの引渡し日以降、尚、引渡し未了（未販売含む）住戸がある場合は、暫定的な管理を行うことを承認します。
7. 管理費の不足について、売主は本マンションの所定の引渡し日以降においても、なお未引渡し住戸（未販売を含む）がある場合は、引渡しから1年間は管理費の実質不足金のみ補填するものとし、又、1年間経過後、なお未引渡し住戸がある場合は、未引渡し住戸に相当する管理費及び修繕積立金の全額を負担します。但し、各使用料及び修繕積立一時基金等の負担はしないことを承認します。
8. 本マンションの長期修繕計画案の内容を承認します。尚、修繕積立金改定案の審議については、総会決議にて行うものとし、
9. 管理業務開始に伴う諸準備として、管理組合理事長印の作成、管理組合口座の開設、管理規約第25条に定める損害保険の付保、駐輪場使用許可証（ステッカー）の作成、その他必要備品の購入等について、管理会社が管理組合の代行をすることを承認します。
10. 区分所有権を譲渡等により移転する場合には、新たに区分所有者となった者に管理規約の定めを承認させ、管理規約における区分所有者及び管理組合の組合員としての全ての権利義務を承継させることを確約します。又、専有部分を貸与等により第三者に占有させる場合には、当該占有者に管理規約に定める使用上の制約を遵守、履行させることを確約します。
11. 管理規約附則第9条の各号を異議なく承認し、契約等を承継します。
12. 本マンション共用部分に関して、管理組合で火災保険、その他の損害保険に加入します。尚、その損害保険において円滑な管理運営を行う為、個人賠償保険に管理組合一括で契約を締結することを承認します。
13. 管理会社は、管理者として収納代行会社に委託される管理費等の収納業務についての原始契約を代理締結します。尚、収納代行会社の倒産等、管理会社の責めに帰することができない理由により管理組合が損害を受けたときは、管理会社はその損害を賠償する責任を負わないものとし、
14. 本マンションの共用部分に設置される防犯カメラはリース方式によるものとし、当該契約は、管理組合とリース会社との間で締結されます。尚、リース料は管理費に含まれていることを承認します。
15. 区分所有者及び占有者の個人情報（氏名・住所・電話番号・連絡先等特定の個人を認識できるもの。）について、管理に必要な範囲で、売主又は販売代理会社が保有する個人情報を管理会社に対し提供することを承認します。

以上

株式会社日成アドバンス 御 中
 グローバルコミュニティ株式会社 御 中
 株式会社アドバンス・マネジメント 御 中

平成 年 月 日

住戸番号	氏名	印
号室		

「アドバンス新大阪ウエストゲート」管理に係る承認書（お客様控）

今般、大阪市東淀川区東中島四丁目4番16（住居表示）における「アドバンス新大阪ウエストゲート」の売買契約締結にあたり下記の事項を承認致します。

記

1. 「アドバンス新大阪ウエストゲート」（以下「本マンション」という。）管理規約及び使用細則等（以下「管理規約」という。）を原案通り承認し、これを遵守履行することを確約します。
2. 管理規約に定める管理組合を結成することに同意し、その結成と同時に組合員としてこれに加入し、運営及び業務遂行に協力します。
3. 本マンション管理委託契約書の内容を承認し、グローバルコミュニティ株式会社、株式会社アドバンス・マネジメント（以下「管理会社」という。）に管理を委託するとともに、管理組合の最初の役員が選出されるまでの間は、管理会社が「建物の区分所有等に関する法律」及び管理規約に定める管理者となることに同意し、管理者の業務を執行することを承認します。尚、本書への記名押印をもって管理委託契約の締結とします。
4. 管理組合の初代役員に限り本マンション買主（引渡し後においては「区分所有者」という。）の中から管理会社が推薦選任することに同意し、且つ選任された役員を承認します。
5. タイプ別管理費等及び使用料一覧表に記載する「管理費・修繕積立金・使用料等」の記載金額を原案通り承認します。又、売主が指定する専有部分の引渡日より管理費・修繕積立金等を負担します。
6. 本マンションの引渡し日以降、尚、引渡し未了（未販売含む）住戸がある場合は、暫定的な管理を行うことを承認します。
7. 管理費の不足について、売主は本マンションの所定の引渡し日以降においても、なお未引渡し住戸（未販売を含む）がある場合は、引渡しから1年間は管理費の実質不足金のみ補填するものとします。又、1年間経過後、なお未引渡し住戸がある場合は、未引渡し住戸に相当する管理費及び修繕積立金の全額を負担します。但し、各使用料及び修繕積立一時基金等の負担はしないことを承認します。
8. 本マンションの長期修繕計画案の内容を承認します。尚、修繕積立金改定案の審議については、総会決議にて行うものとします。
9. 管理業務開始に伴う諸準備として、管理組合理事長印の作成、管理組合口座の開設、管理規約第25条に定める損害保険の付保、駐輪場使用許可証（ステッカー）の作成、その他必要備品の購入等について、管理会社が管理組合の代行をすることを承認します。
10. 区分所有権を譲渡等により移転する場合には、新たに区分所有者となった者に管理規約の定めを承認させ、管理規約における区分所有者及び管理組合の組合員としての全ての権利義務を承継させることを確約します。又、専有部分を貸与等により第三者に占有させる場合には、当該占有者に管理規約に定める使用上の制約を遵守、履行させることを確約します。
11. 管理規約附則第9条の各号を異議なく承認し、契約等を承継します。
12. 本マンション共用部分に関して、管理組合で火災保険、その他の損害保険に加入します。尚、その損害保険において円滑な管理運営を行う為、個人賠償保険に管理組合一括で契約を締結することを承認します。
13. 管理会社は、管理者として収納代行会社に委託される管理費等の収納業務についての原始契約を代理締結します。尚、収納代行会社の倒産等、管理会社の責めに帰することができない理由により管理組合が損害を受けたときは、管理会社はその損害を賠償する責任を負わないものとします。
14. 本マンションの共用部分に設置される防犯カメラはリース方式によるものとし、当該契約は、管理組合とリース会社との間で締結されます。尚、リース料は管理費に含まれていることを承認します。
15. 区分所有者及び占有者の個人情報（氏名・住所・電話番号・連絡先等特定の個人を認識できるもの。）について、管理に必要な範囲で、売主又は販売代理会社が保有する個人情報を管理会社に対し提供することを承認します。

以上

株式会社日成アドバンス 御 中
 グローバルコミュニティ株式会社 御 中
 株式会社アドバンス・マネジメント 御 中

平成 年 月 日

住戸番号	氏名	印
号室		

アドバンス新大阪ウエストゲート 管理規約集

目 次

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	敷地及び共用部分等の共有	2
第4章	用 法	3
第5章	管 理	5
第6章	管理組合	7
第7章	会 計	14
第8章	雑 則	15
	附 則	17
	捺印欄	22
	別 表	24
	タイプ別管理費等及び使用料一覧表	28
	別記様式1～3	29
	一般使用細則	32
	駐車場使用細則	35
	駐輪場使用細則	43
	開口部改良工事実施細則	48
	宅配ボックス使用細則	52
	防犯カメラ運用細則	54
附属資料		
	管理委託契約書(案)	57
	アフターサービス基準	74

管 理 規 約

- 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

(専有部分の用途及び利用の制限)

第12条 区分所有者は、その所有する専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

- 2 区分所有者は、その所有する専有部分の全部又は一部を店舗、事務所、作業所又は教室等の営業目的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权)

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、窓ガラス及びメーターボックス等（以下「バルコニー等」という。）について、同表に掲げるとおり、専用使用权を有することを承認する。

- 2 区分所有者は、バルコニー等に改造又は変更を施してはならない。
- 3 区分所有者は、バルコニー等に建造物、建築物等の設置並びに空調機用室外機以外の重量物の搬入を行ってはならない。
- 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权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、駐車場について、特定の区分所有者及び占有者並びに第三者に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、駐車場使用料を管理組合に納入しなければならない。
- 3 駐車場は、別に定める使用細則に従って使用しなければならない。
- 4 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又は貸与したときは、その区分所有者の駐車場使用契約は効力を失う。ただし、この場合において、譲受人が区分所有者と同居する者であるときは、区分所有者はその駐車場使用契約の地位を譲受人に承継することができる。

(駐輪場の使用)

第16条 管理組合は、駐輪場について、特定の区分所有者及び占有者に、駐輪場使用申込により、自転車置場を自転車の置場として、バイク置場をバイクの置場として、ミニバイク置場をミニバイクの置場として使用させることができる。

- 2 前項により駐輪場を使用している者は、別に定めるところにより、自転車置場使用料、バイク置場使用料又はミニバイク置場使用料を管理組合に納入しなければならない。
- 3 駐輪場は、別に定める使用細則に従って使用しなければならない。

四 対象物件の共用部分及びその他対象物件に近接する場所において、暴行、傷害、恐喝、器物損壊、不法監禁、凶器準備集合、賭博、ノミ行為、覚せい剤、けん銃、火薬類等に関する犯罪行為をしたとき、また関係者がこのような犯罪行為をしたとき

五 対象物件の共用部分及びその他対象物件に近接する場所において、暴力団等の威力を背景にして粗野又は乱暴な言動をもって、理事長、入居者及びその関係者等に、迷惑をかけたり、不安感を与えたり、不快感を抱かせるなどの精神的苦痛を与える行為をしたとき、また関係者がこのような行為をしたとき

第5章 管理

第1節 総則

(区分所有者の責務)

第21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22条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用权を有する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。

(窓ガラス等の改良)

第23条 共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、管理組合がその責任と負担において、計画修繕としてこれを実施するものとする。

2 管理組合が前項の工事を速やかに実施できない場合には、各区分所有者はその責任と負担において開口部改良工事実施細則に基づき同工事を実施することができるものとする。

(必要箇所への立入り)

第24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ない。

(損害保険)

第25条 区分所有者は、管理組合が共用部分等の火災保険その他の損害保険並びに施設賠償責任保険及び個人賠償責任保険の契約を締結することを承認する。

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

3 受領した保険金は、事故により共用部分等に生じた損傷箇所の修復に要する費用に充当するものとする。

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限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。

3 管理組合は、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)

第30条 駐車場使用料その他の敷地及び共用部分等に係る使用料（以下「使用料」という。）は、第28条に定める通常の管理に要する経費及び第29条に定める特別の管理に要する経費に充当することができる。

(先取特権)

第31条 各区分所有者は区分所有法第7条の定めに基づき、他の区分所有者に対する債権について、債務者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。理事長がその職務又は業務を行うにつき区分所有者に対して有する債権についても同様とする。

2 前項に定める債権は、債務者たる区分所有者の特定承継人及び包括承継人に対しても行うことができる。

第6章 管理組合

第1節 組合員

(組合員の資格)

第32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33条 組合員は次の各号に掲げる場合においては、管理組合の定める期日に書面にて管理組合に届け出なければならない。

- 一 専有部分内の内装工事等を行う場合及び補助錠を取付けるとき（別記様式1）
- 二 売買・交換・相続等の理由により区分所有者に変更があったとき（別記様式2）
- 三 入居の場合の緊急連絡先及び家族の名簿、若しくは未入居の場合の緊急連絡先について変更があったとき（別記様式3）
- 四 駐輪場の使用、若しくは使用中止を行うとき（別記様式5）
- 五 窓ガラス等の開口部改良工事を行うとき（別記様式6）
- 六 防犯カメラの記録映像を閲覧するとき（別記様式7）

2 理事及び監事は、組合員のうちから、総会で選任する。

3 理事長、副理事長及び会計担当理事 兼 防火管理担当理事は、理事の互選により選任する。

(役員任期)

第38条 役員任期は1年とする。ただし、再任を妨げない。なお、連続3期(3年)までを限度とする。

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理事会で選任できるものとし、その役員任期は、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。

(役員誠実義務等)

第39条 役員は、法令、規約及び使用細則等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、総会の決議を得たときは、役員としての活動に応ずる必要経費の支払いと報酬を受けすることができる。

(理事長)

第40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、職員を採用又は解雇すること

2 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。

3 理事長は、通常総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。

4 理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。

(副理事長)

第41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42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 兼 防火管理担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。また、会計担当理事 兼 防火管理担当理事は、消防法所定の防火管理者となり、消防計画の作成、当該消防計画に基づく消火、通報及び避難の訓練の実施、消防の用に供する設備、消防用水又は消火活動上必要な施設の点検及び整備、火気の使用又は取扱いに関する監督、避難又は防火上必要な構造及び設備の維持管理並びに収容人員の管理、その他防火管理上必要な業務を行う。

(監事)

第43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

上にあたる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合には、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ヶ月と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44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。

（出席資格）

第47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、予め理事長にその旨を通知しなければならない。

（議決権）

第48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、その者の氏名を予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 組合員又は代理人は、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。ただし、組合員の配偶者又は一親等の親族が代理人として出席する場合はこの限りでない。

（総会の会議及び議事）

第49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（別に定める管理費等の額の変更は除く。）
 - 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 区分所有法第47条の管理組合法人の設立
 - 六 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

面による決議をすることができる。

- 2 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は、組合員全員の書面による合意があったときは、書面による決議があったものとみなす。
- 3 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による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。
- 4 前条第3項及び第4項の規定は、書面による決議に係る書面について準用する。
- 5 総会に関する規定は、書面による決議について準用する。

第5節 理事会

(理事会)

第53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。
- 3 理事は、事故又は諸事情により理事会に出席できないときは、配偶者又は一親等の親族の内、成年に達した者を、代理人として出席させることができる。

(招集)

第54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45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55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51条（第4項を除く。）の規定を準用する。ただし、第51条第2項中「総会に出席した組合員」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56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の制定、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 管理共有物の保存行為に関する適切な修理の実施及び計画立案
- 五 管理費等の滞納者に対する支払いの督促及び訴訟提起手続に関する事項
- 六 弁護士を選任及び訴訟提起手続に関する事項
- 七 その他の総会提出議案
- 八 第18条に定める専有部分の修繕等に関する申請に対する承認又は不承認
- 九 第61条第3項に定める承認又は不承認
- 十 第63条第4項に定める未納の管理費等及び使用料の請求に関する訴訟その他法的措置の追行
- 十一 第70条に定める勧告又は指示等

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14.6%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 組合員が管理費等及び使用料を滞納した場合、管理組合は、当該組合員に対し相当の期間を定めてその納付を催告し、当該組合員が当該期間内に納付しないときは、当該組合員の滞納金額を他の組合員に開示することができる。
- 4 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、訴訟及びその他法的処置を進行することができる。
- 5 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28条に定める費用に充当する。
- 6 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。
- 7 管理組合は、区分所有者又は包括継承人若しくは特定承継人等から未払金の一部の納付があった場合には、その収納金を、経過年月の古いものから順次未払金の納付に充当するものとし、納入者は充当年月及び科目を指定することはできない。

(管理費等の過不足)

第64条 収支決算の結果、一般会計にその余剰を生じた場合、その余剰は翌年度における一般会計に充当する。

- 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26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29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、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。

(消滅時の財産の清算)

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に帰属するものとする。

第8章 雑則

(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

(規約原本等)

- 第75条 この規約を証するため、規約承認時の理事長及び2名の区分所有者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。
- 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、規約原本の閲覧をさせなければならない。
 - 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し、署名押印した上で、この書面を保管する。
 - 区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、理事長は、規約原本、規約変更を決議した総会の議事録及び現に有効な規約の内容を記載した書面（以下「規約原本等」という。）を閲覧させなければならない。
 - 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。
 - 理事長は、所定の掲示場所に規約原本等の保管場所を掲示しなければならない。

(工事竣工図の備付)

- 第76条 理事長は、対象物件の工事竣工図等の関係図書を管理室等に保管し、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。
- 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。

(ペット飼育の禁止)

- 第77条 区分所有者及び占有者は、専有部分、共用部分の如何を問わず、犬・猫等の動物を飼育してはならない。ただし、専ら専有部分内で、かつ、かご・水槽等のみで飼育する小鳥・観賞用魚類（金魚・熱帯魚等）等を、使用細則に定める飼育方法により飼育する場合、及び身体障害者補助犬法に規定する身体障害者補助犬（盲導犬、介助犬及び聴導犬）を使用する場合は、この限りでない。

附 則

(規約の発効)

- 第1条 この規約は、最初に対象物件の専有部分の引渡しがあった日から効力を発する。

(管理組合の成立)

- 第2条 管理組合は、前条の規約の発効と同時に成立したものとす。

(管理費等)

- 第3条 各区分所有者の負担する当初の管理費等の額は、規約第50条第三号の規定にかかわらず、規約第26条第2項に規定する方法により算出されたタイプ別管理費等及び使用料一覧表の額とする。

(初代役員)

- 第4条 管理組合の初代役員は、規約第37条第2項の規定にかかわらず、売主又は管理会社（以下「管理会社」という。）が区分所有者の中から推薦又は選任できるものとする。

6. 未引渡し住戸等の管理費・修繕積立金等の負担

売主は、本マンションの所定の引渡し日以降においても尚未引渡し住戸がある場合は、引渡しから1年間は管理費の実質不足金のみ補填すること。1年間経過後尚未引渡し住戸がある場合は、未引渡し住戸に相当する管理費及び修繕積立金の全額を負担すること。

7. 使用目的及び用途変更の禁止について

区分所有者は、本マンションの所轄官公庁、近隣住民及び本マンションの他の区分所有者又は入居者に迷惑を及ぼし、又は公序良俗に反する使用目的の用途に供することはできないこと。共用部分は各々の用途以外には使用できないこと。

8. 電波障害対策施設の設置等について

本マンションの建物が近隣住戸に電波障害を与えた場合には、売主の負担で電波障害の対策施設（以下「本施設」という。被害を被る各住戸の保安器迄含む。）を本マンション内に設置し、無償でその近隣住民に使用させることがあること。尚、本施設は共用施設として、以後これに要する維持管理の費用負担が生じた場合には、管理組合の費用負担にて本施設の保守、点検、維持管理、取替等を行うこと。また、必要に応じて関係者が本マンション内に立入ることがあること。

9. 自治会への加入と会費の支払いについて

区分所有者又は入居者は、本マンションの所在する地元自治会に入会すること。また、自治会費の支払方法については、自治会と本マンション管理会社と別途協議し決定すること。

10. 駐車場について

本マンションには駐車場があるが、引渡し前に売主及び管理会社が承認した場合、又は引渡し後に総会承認を得た場合は、駐車場契約者がコインパーキングとして利用できること。また、コインパーキングとして利用する場合、駐車場契約者はコインパーキングの運営に必要な機材を共用部分に設置できること。

11. 防犯カメラについて

本マンションの共用部分に設置される防犯カメラはリース方式によるものとし、当該契約は当初の管理受託者である管理会社との間で締結し、管理組合設立後、管理組合が同契約における管理会社の地位を継承すること。尚、当該防犯カメラのリース料は、あらかじめ管理費の中に含まれていること。

12. ケーブルテレビ（CATV）について

本マンション内に設置するケーブルテレビシステムについては、売主が株式会社ジェイコムウエスト大阪セントラルのCATV視聴設備を採用しており、下記の内容で株式会社ジェイコムウエスト大阪セントラルからケーブルテレビサービスが供給されること。

(1) 本マンションはケーブルテレビサービス付加入権付契約とし、当該システムの加入契約金は売主が負担すること。

(2) 株式会社ジェイコムウエスト大阪セントラルが放送を提供するための施設（テレビ共聴施設）を無償で専用して使用すること。

(3) 本マンション引渡し後、売主の権利、義務一切を管理組合が承継すること。

(4) 区分所有者は、地上波デジタル放送（UHF 8波）を無料にて視聴できること。尚、NHK放送受信に基づく受信料（BS含む）は、区分所有者もしくは利用者の負担

- ② 自らの役員（業務を執行する社員・取締役・執行役又はこれらに準ずる者をいう。）が反社会的勢力ではないこと。
 - (2) 区分所有者は、売主に対し自ら又は第三者をして本マンションを反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供しないこと。
21. 駐車場及び駐輪場については台数に限りがあり、契約者及び使用者以外は車両及びミニバイク、バイク、自転車を停めることはできないこと。

以上

【規約変更履歴】

総会決議日	条番号	変更内容
<p>上記内容は、総会の議事録の内容と相違ありません。</p> <p style="text-align: right;">理事長 ㊟</p>		
総会決議日	条番号	変更内容
<p>上記内容は、総会の議事録の内容と相違ありません。</p> <p style="text-align: right;">理事長 ㊟</p>		
総会決議日	条番号	変更内容
<p>上記内容は、総会の議事録の内容と相違ありません。</p> <p style="text-align: right;">理事長 ㊟</p>		

共用部分の範囲（規約第8条による）

共 用 部 分	<p>(1) 専有部分以外の建物の部分 エントランスホール、エレベーターホール、管理室、風除室、屋外避難階段、共用廊下、メールコーナー、ゴミ置場、バルコニー、パイプスペース（PS）・メーターボックス（MB）、屋根、基礎、外壁、建物躯体（構造柱・構造壁・梁・スラブ等）、その他基礎的構造部分、構造部分等。</p> <p>(2) 専有部分に属さない建物の付属設備 物干金物、玄関扉（錠及び内部塗装部分を除く）・扉枠、外気に面する窓ガラス・窓枠、機械設備、電気設備、メールボックス、宅配ボックス、電気盤、防犯設備、消火・防災設備、受信受像通信設備、テレビ共同視聴設備、インターネット設備、インターホン設備、エレベーター設備、給水ポンプ、防風スクリーン、消火補給水槽、避難設備、避雷針、電話配管・配線（専有部分の設備を除く）等。</p> <p>(3) 規約共用部分 屋内平面式駐車場（4台）、バイク置場・ミニバイク置場（3台・1台）、ミニバイク置場（6台）、屋内自転車置場（67台）。</p>
------------------	---

※ 規約共用部分は、法務局の指導により変更になる場合があります。

別表第4

敷地利用権及び共用部分の共有持分割合表

タイプ	戸数	専有面積(m ²)	共有持分割合
A1	11	22.65	2265/199320
A2	11	22.65	2265/199320
B1	33	22.65	2265/199320
B2	33	22.65	2265/199320
合計	88	1,993.20	199320/199320

※ 上記の専有面積は壁芯計算によるものであり、登記の際には、不動産登記法上の内法面積となり、登記面積はこれより減少する。

※ 専有面積はパイプスペース (PS) ・メーターボックス (MB) の面積を含む。

専有部分修繕等工事申請書

アドバンス新大阪ウエストゲート
管理組合理事長 殿

平成 年 月 日

(申請者)
アドバンス新大阪ウエストゲート _____ 号室
_____ 印

私は、下記のとおり専有部分の修繕等の工事を実施いたしたく、管理規約第33条及び一般使用細則第5条の規定により以下のとおり申請いたします。

尚、工事に際しては、管理規約並びに使用細則の各条項を遵守することを誓約すると共に、万一工事中又は工事完了後にトラブルが生じた場合には、当方の責任と負担において解決いたします。

- 1. 対象住戸 _____ 号室
- 2. 工事内容
- 3. 工事期間 平成 _____ 年 _____ 月 _____ 日 ~ 平成 _____ 年 _____ 月 _____ 日
- 4. 施工業者 <業者名> _____
<電話番号> () - <担当者名> _____
- 5. 添付資料 設計図、仕様書及び工程表

切り取らない

専有部分修繕等工事承認書

上記届出に関して、

- () 実施することを承認いたします。
- () 以下の条件を付して承認いたします。

<条件>

平成 年 月 日
アドバンス新大阪ウエストゲート管理組合理事長 印

※ 本書記載の個人情報に関しては、次に定める場合の他、規約及び使用細則の定めに基づく管理組合運営のために必要な場合に限り使用いたします。

- 1. 公的捜査機関の捜査要請により通知する場合
- 2. 管理委託契約の通知義務に基づき委託管理会社に通知する場合

緊急連絡先届

アドバンス新大阪ウエストゲート
管理組合理事長 殿

平成 年 月 日

この度、アドバンス新大阪ウエストゲートに入居いたしますので、管理規約第33条の規定により届出いたします。

部屋番号	号室	入居日	平成 年 月 日
(世帯主)			
フリガナ		昭和 ・ 平成	年 月 日生
氏名			男・女
自宅TEL	() -	携帯電話等	() -
勤務先	名称	所属 (部課)	
	所在地	TEL	() -
(同居家族・入居者) …… 世帯主以外			
氏名	続柄	携帯電話等	連絡先名
		() -	
		() -	
		() -	
		() -	
		() -	
(親族・知人等の緊急連絡先電話番号)			
氏名	続柄	自宅等	携帯電話
		() -	() -
		() -	() -
(区分所有者) ※上記世帯主と同じ場合には、記入不要です。			
フリガナ		連絡先	() -
氏名			

※ 本書記載の個人情報に関しては、次に定める場合の他、規約及び使用細則の定めに基づく管理組合運営のために必要な場合に限り使用いたします。

1. 公的捜査機関の捜査要請により通知する場合
2. 管理委託契約の通知義務に基づき委託管理会社に通知する場合

一般使用細則

一般使用細則

(前文)

アドバンス新大阪ウエストゲート管理組合（以下「管理組合」という。）は、アドバンス新大阪ウエストゲート（以下「対象物件」という。）区分所有者、その同居人、専有部分の貸与を受けた者並びにその同居人（以下「区分所有者等」という。）の利益を守り、全区分所有者等が快適な共同生活を維持できるよう、建物の保全、良好な環境の維持向上に努めることを目的に、対象物件管理規約第19条に基づき、対象物件の使用にあたり一般使用細則（以下「本細則」という。）を定める。

(エレベーター運転)

第1条 エレベーターは「カゴ」内掲示の指示に従って運転しなければならない。また、小さな子供のみの使用をしないよう注意しなければならない。

(清掃、塵芥の処理)

第2条 建物の美観を維持するため、次の各号に掲げる事項に十分注意するものとする。

- 一 正面玄関、廊下、階段その他共用部分の清掃は管理委託契約の範囲内で管理受託者が行うが、清潔保持については、それぞれ協力すること
- 二 塵芥類は、自治体指定の方法で、ポリ袋等に包み、指定の日時にゴミ置場に出すこと
- 三 ガラス製品、空き缶、エアゾール等の危険物は、指定の日時にゴミ置場に出すこと
- 四 臨時に大量の廃棄物がある場合は、事前に管理会社に申し出てから処理すること

(防火、消火、避難設備)

第3条 火災予防のため平素から備え付けの消火器具、避難施設の位置、使用方法を熟知すると共に、万一の場合は相互に協力し、被害を最小限に止めるよう協力するものとする。

2 区分所有者等は次の各号に掲げる事項につき特に留意遵守しなければならない。

- 一 自然発火、引火爆発のおそれのあるものは対象物件内に持込まないこと
- 二 階段、消火栓、消火器、避難設備の付近には絶対に物を置かないこと
- 三 出火発見の場合は、直ちに非常ベルを押すとともに、119番へ出火場所を通報すること
- 四 初期消火が大切なので、最寄りの消火器、消火栓を使用して消火に努めること
- 五 避難の際は、窓扉を閉じ延焼を防ぐこと
- 六 避難の際は、エレベーターを使用しないこと
- 七 建築材料・カーテン・絨毯等については、防炎性のものを使用すること
- 八 各戸になるべく家庭用消火器を備えておくこと

(防犯)

第4条 防犯体制をより確立するため、次の各号に掲げる事項に十分注意しなければならない。

- 一 玄関ドアは常に施錠し、ドアガードをかけておくこと
- 二 来客の応対時はインターホン及びドアスコープで確認の上、開扉すること
- 三 未知の来客については、ドアガードをつけたままで開扉すること

- 十八 ねまき、下着等の姿で、共用廊下・階段を歩くこと
- 十九 共用廊下・階段、エレベーターその他の壁面、床、手すり等に落書、疵をつけること
- 二十 派遣要員に私的雑用を依頼すること
- 二十一 他の居住者に迷惑を及ぼしたり、不快の念を抱かせる行為をすること
- 二十二 対象物件の周辺道路に迷惑駐車すること
- 二十三 管理組合からの特別な指示がある場合を除いてバルコニー等に空調機の室外機を床に設置しないで天井・壁面に設置すること
- 二十四 身体障害者補助犬法に規定される盲導犬、聴導犬及び介助犬や小鳥及び観賞魚又は常時、籠・水槽内で飼育できる小型愛玩動物以外のペットの飼育
- 二十五 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

(マンションの破損等)

第7条 区分所有者等は、故意又は過失により、共用部分、エレベーターその他の諸設備を毀損したときは賠償の責を負うものとする。

- 2 居住者を訪問した来客が廊下、ホール等共用部分又はその附属物を破損した場合は、その居住者が賠償の責を負うものとする。

(意見等)

第8条 他の居住者への意見、批判等は、管理組合理事会に直接申し出てその決定に従うものとする。

附 則

(効力発生)

第1条 本細則は、対象物件管理規約発効の日から施行する。

(改廃)

第2条 本細則の改廃は、総会の決議により行う。

- 2 本細則に定めのない事項については、理事会で協議し決定する。

駐車場使用細則

駐車場使用細則

(前文)

アドバンス新大阪ウエストゲート（以下「対象物件」という。）に設置される駐車場（以下「本駐車場」という。）の使用について、対象物件管理規約第15条、第19条及び別表第3に基づき、駐車場使用細則（以下「本細則」という。）を定める。

(駐車場使用契約)

第1条 本駐車場の使用を希望する者は、管理組合と所定の駐車場契約（別記様式4）を締結しなければならない。

(使用の申込及び使用者の決定)

第2条 本駐車場の使用を希望する者は、理事長に申し込み、理事長は使用場所を指定する。

(使用台数)

第3条 本駐車場の使用台数は1住戸1台までとし、引渡し後空駐車場がある場合は、管理組合の定める方法にて使用希望者より補充する。ただし、1台目の駐車希望者がある場合は優先的に使用できるものとし、空駐車場がない場合は2台目契約車両を解約し、1台目の駐車希望者が使用できるものとする。なお、コインパーキングとして利用する場合は除外とする。

(用途及び車両制限)

第4条 本駐車場は、車両の駐車以外の用に供してはならない。また、使用できる車両は、契約区画内に駐車可能（乗降スペース含む）な車両とする。なお、制限サイズを超える車両を入庫したことにより、当該車両が損傷した場合、管理組合は一切の責任を負わないものとする。また、損傷の修理に関しては、対象物件に係る保険等（管理組合用含む）は一切使用できないため、当該車両の保険等を使用し、使用者の責任と負担において補修するものとする。なお、引渡し前に売主及び管理会社が承認した場合、又は引渡し後に総会承認を得た場合は、駐車場契約者がコインパーキングとして利用できるものとする。また、コインパーキングとして利用する場合、駐車場契約者はコインパーキングの運営に必要な機材を共用部分に設置できるものとする。

2 駐車できる車両は一般乗用車とし、区画内に収納可能な車両に限る。ただし、改造車は対象外であり、ロングノーズタイプの車や車高の低い車は、車両寸法が収容車種諸元に適合していても形状・各部位の寸法の違いにより収容出来ない場合があること。

(使用権の譲渡又は貸与)

第5条 本駐車場の使用者は、本駐車場使用に関する権利を他に譲渡若しくは、その場所を他に転貸することはできない。ただし、契約者が区分所有者である場合は、転貸の相手が、区分所有者と生計を共にする同居人であるとき、又は予め管理組合の書面による承諾を得たときはこの限りでない。なお、コインパーキングとして利用する場合は除外とする。

(専有部分の譲渡)

第6条 本駐車場を使用する者が区分所有者の場合、その所有する専有部分を第三者に譲渡したとき、又は本駐車場を使用する者が賃借人の場合、その使用する専有部分を退去したときは、本駐車

附 則

(効力発生)

第1条 本細則は、対象物件管理規約発効の日から施行する。

(改 廃)

第2条 本細則の改廃は、総会の決議により行う。

2 本細則に定めのない事項については、理事会で協議し決定する。

(使用料)

第4条 契約区画の駐車場使用料は、1ヶ月あたり_____円とする。

- 2 乙は甲に対し、前項の駐車場使用料について、当月分を甲の指定する日までに甲の指定する方法によって支払うものとする。なお、振込み手数料等の支払いにかかる費用は、乙が負担するものとする。
- 3 月の途中で本契約を締結した場合、当該契約月の使用料は日割り計算（1ヶ月分の使用料を当該月の暦日数で除した額に契約期間開始日を含む月末までの日数を乗じ、10円未満の端数を四捨五入）を行うものとする。
- 4 解約月の駐車場使用料の日割り精算は行わないものとし、乙は甲に対し、解約書面の届出日の翌月末日までの駐車場使用料を支払うものとする。
- 5 甲は、公租公課の増減、経済事情変動、又は近隣類似の駐車場使用料との比較、その他の事情により第1項の使用料が不相当となった場合、第6条に定める契約期間内であっても、これを相当な額に改定することができるものとする。

(保証金)

第5条 乙は甲に対し、本契約に基づき負担する一切の債務を担保するため、本契約締結時に、保証金として_____円を支払うものとする。

- 2 甲は、乙が本契約に基づく金銭債務の支払いを怠ったときは、乙に対し何ら通知・催告することなく、保証金をもって直ちにその弁済に充当することができるものとする。
- 3 甲は、本契約が終了した場合、第1項に定める保証金から銀行振込手数料、乙による金銭債務未払い分を差引いた額を、乙の指定口座に返金するものとする。なお、保証金には利息を付さないものとする。
- 4 甲は、前条第5項に基づき前条第1項に定める使用料を改定した場合、改定後の使用料をふまえた保証金額の改定をすることができるものとする。この場合において、乙は、甲からの請求に基づき、甲が指定する期日までに保証金の追加支払いをするものとする。

(契約期間)

第6条 本契約期間は平成_____年_____月_____日から1年間とする。

- 2 本契約期間満了2ヶ月前までに甲・乙いずれからも別段の申し出がないときは、本契約は、同一条件をもって期間満了の翌日から1年間更新されるものとし、以後も同様とする。

(使用上遵守事項)

第7条 乙は、次の各号に掲げる事項を守らなければならない。

- 一 甲の指示及び対象物件並びに駐車場内標識に従い、安全に留意すること
- 二 第2条で制限された車両高さより高く積荷した車両を入場させないこと
- 三 入庫した車両はサイドブレーキをしっかりと掛け、ドアの施錠等を行うこと
- 四 対象物件及び駐車場内で警笛及びエンジン調整、暖機運転等により騒音を発しないこと
- 五 対象物件又は駐車場内の施設若しくは器具等を汚損又は毀損等したときは、直ちに甲の代理人に連絡し、その指示を受けること
- 六 特に深夜及び早朝の入出庫においては、対象物件又は近隣居住者に迷惑をかけないこと

- 4 乙は、自己又は自己の関係者が、故意若しくは過失により駐車場又は対象物件諸施設に損害を与えた場合、遅滞なくその損害全額について賠償しなければならないものとする。

(契約の終了)

第11条 乙は、第6条第1項に定める契約期間にかかわらず、甲に対し、解約を希望する日の1ヶ月前までに別途甲が指定する書面で申し出ることにより、本契約を解約することができる。

2 甲は、乙が本契約に違反した場合、又は次の各号のいずれかに該当した場合、何ら催告を要せず、通知のみで本契約を解除できるものとする。

一 駐車場使用料を2ヶ月以上滞納したとき

二 前号以外に乙から甲に対して支払うべき金銭がある場合、当該金銭の支払いを2ヶ月以上滞納したとき

三 正当な理由なく甲の指示に従わない、又は他の駐車場利用者若しくは居住者等に著しい迷惑をかける等により、甲が本契約の継続を不相当と判断したとき

(契約終了に伴う契約区画の返還等)

第12条 乙は、本契約が期間満了、解約又は解除その他の事由により終了した場合、契約区画を原状に回復した上で、直ちに（別途甲による指定がある場合は当該指定の日までに）契約区画を明け渡すものとする。

2 乙は、本契約終了にあたって必要な備品等の返還、清算その他甲が指定した事項について、速やかに対応しなければならない。

3 乙は、乙が駐車場に車両その他物品等を放置した場合、甲は当該車両等を撤去し、かかる費用の一切を乙に請求できるものとする。

(車両一時撤去)

第13条 乙は、甲が対象物件又は駐車場の修繕工事・改築等を実施する場合において、甲から一時的な車両の撤去を求められたときは、何ら異議を申し立てず、甲の指示に従うものとする。

2 乙は、前項の場合において、車両の一時撤去に伴い費用負担が生じてもこれを甲に請求せず、また撤去期間中の駐車場使用料の減額を甲に請求しないものとする。

(規定外事項)

第14条 本契約の解釈に疑義が生じた場合、又は本契約に定めのない事項については、その都度、甲・乙誠意をもって協議決定する。

2 乙がコインパーキングとして利用する場合は、本契約とは別に賃貸借契約を締結するものとする。

以 上

《契約車両》

車 両 登 録 番 号	
車 名	
車 体 色	
所 有 者 名	

駐輪場使用細則

馬主車輪場使用細則

(前文)

アドバンス新大阪ウエストゲート（以下「対象物件」という。）に設置される自転車置場・バイク置場・ミニバイク置場（以下「本駐輪場」という。）の使用について、対象物件管理規約第16条、第19条及び別表第3に基づき、駐輪場使用細則（以下「本細則」という。）を定める。

(駐輪場への駐輪義務等)

第1条 区分所有者等は、その保有する自転車、バイク又はミニバイク等を駐輪場以外の敷地及び共用部分等に駐輪してはならない。

(駐輪場の位置並びに車種)

第2条 本駐輪場の位置は、パンフレット図面に示す区域内とし、他の場所での駐輪は禁止する。ただし、来客又は外来者の駐輪については、理事長の指示した位置とし、これを遵守させるものとする。なお、駐輪車種は一般的な自転車並びに区画内に駐輪可能であること、かつ通路を通行可能なサイズのバイク及びミニバイクとする。

(細則の適用範囲)

第3条 本駐輪場の使用者は、全てこの細則の適用を受けるものとする。

(使用者の資格)

第4条 本駐輪場を使用できる者は、現に対象物件に居住している者とする。

(管理運営)

第5条 この細則に基づく本駐輪場の管理運営は、管理組合がこれにあたる。

(登録)

第6条 本駐輪場の使用を希望する者は、理事長に所定の「駐輪場使用申込書」（別記様式5）を提出し、申請手続きを受けなければならない。原則として、自転車、バイク又はミニバイクそれぞれ1住戸1台までとする。ただし、空き区画がある場合は、使用希望者の受付順により補充する。なお、2台目以上を希望する場合、1台目の希望者に劣後する。

2 理事長は、使用申請を受理し許可するときは、使用申込書を受理した後、使用者の車両であることを示すシール及び承認書を交付しなければならない。

3 使用申込書の記載事項に変更が生じたときは、速やかに理事長に届け出なければならない。

4 第2項により発行を受けたシールは、各車両の所定の位置に貼付しなければならない。

(使用期間)

第7条 使用期間は1年単位とし、5月1日から翌年の4月末日までとする。

2 使用期間の途中から使用を希望する場合は、使用の許可を受けた日から直近の4月末日までとする。ただし、期間満了の日までに使用者から解約の意思表示がない場合は、契約を更に1ヶ年延長するものとし、以後もこれに準ずる。

(使用料の納入)

第8条 本駐輪場の使用者は、別に定める使用料を管理組合の指定する日までに支払うものとし、3ヶ

附 則

(効力発生)

第1条 本細則は、対象物件管理規約発効の日から施行する。

(改廃)

第2条 本細則の改廃は、総会の決議により行う。

2 本細則に定めのない事項については、理事会で協議し決定する。

駐輪場使用中止届

平成 年 月 日

アドバンス新大阪ウエストゲート
管理組合理事長 殿

(届出者)

アドバンス新大阪ウエストゲート _____ 号室

印

私は、管理規約第33条及び駐輪場使用細則第9条の規定により以下のとおり使用中止を届出いたします。尚、駐輪場使用細則第9条の規定により、残存期間の使用料をお支払いいたします。

1. 使用中止日 平成 _____ 年 _____ 月 _____ 日

2. 使用区画 〈自転車〉 _____ 番・〈ミニバイク〉 _____ 番・〈バイク〉 _____ 番

切り取らない

駐輪場使用変更申請書

平成 年 月 日

アドバンス新大阪ウエストゲート
管理組合理事長 殿

(申請者)

アドバンス新大阪ウエストゲート _____ 号室

印

私は、使用中のアドバンス新大阪ウエストゲートの駐輪場についての変更を、以下のとおり申請いたします。

1. 変更内容 車両の変更(シールの再発行) ・ シールの再発行のみ
(○で囲む)

2. 申請理由 シールの破損、汚損 ・ その他 ()
(シールの再発行のみの場合記入、○で囲む)

3. 使用区画 〈自転車〉 _____ 番・〈ミニバイク〉 _____ 番・〈バイク〉 _____ 番

※ 本書記載の個人情報に関しては、次に定める場合の他、規約及び使用細則の定めに基づく管理組合運営のために必要な場合に限り使用いたします。

1. 公的捜査機関の捜査要請により通知する場合
2. 管理委託契約の通知義務に基づき委託管理会社に通知する場合

開口部改良工事実施細則

開口部改良工事実施細則

(目的)

第1条 アドバンス新大阪ウエストゲート管理組合（以下「管理組合」という。）は、アドバンス新大阪ウエストゲート（以下「対象物件」という。）管理規約第19条及び第23条に基づき、建物の共用部分のうち、防犯、防音、防露、断熱又は耐震等の住宅の性能向上等のために、各住戸の窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部の改良工事（以下「開口部改良工事」という。）を、区分所有者が実施する場合における必要な事項を定める。

(開口部改良工事の実施条件)

第2条 開口部は共用部分であるために、開口部改良工事は、管理組合が計画修繕等として実施することが原則であるが、管理組合が速やかに実施できない場合においては、各区分所有者は、この細則に従い、自己の責任と負担において開口部改良工事を実施することができる。

2 区分所有者が前項により開口部改良工事を実施した後に管理組合が同一又は類似の工事を実施した場合において、当該区分所有者は、一切異議の申立又は補償請求、管理費等の減免請求、管理組合による費用負担の請求等を行うことはできない。

3 開口部改良工事实施後の当該開口部の管理（維持、修繕、取替え、清掃等）は、管理規約及びこの細則に従い、区分所有者の責任と負担において行わなければならない。

4 管理組合が計画修繕等を行う場合において、開口部改良工事を実施した部位が支障になると管理組合が認めたときは、当該区分所有者の責任と負担において原状回復をしなければならない。

5 第3項及び第4項の規定にかかわらず、開口部の管理又は原状回復の取扱いについては、総会において別段の定めをすることができる。

(誓約書の提出及び効力)

第3条 開口部改良工事を行おうとする区分所有者は、前条第2項から第4項までに定める条件を遵守する旨の誓約書（別記様式6）を理事長に提出し、誓約事項を遵守しなければならない。

2 前項の誓約事項は、当該区分所有者の包括承継人及び特定承継人もその義務を承継するものとする。

(工事の承認等)

第4条 区分所有者は、開口部改良工事を行おうとするときは、工事着工の1ヶ月前までに、設計図、仕様書及び工程表を添付した所定の申請書（別記様式6）に必要事項を記入の上、管理組合理事長に提出し、その承認を受けなければならない。

2 理事長は、前項の規定による申請につき、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、申請を受付けた日より1ヶ月以内に申請者に結果を通知しなければならない。

3 理事長は、開口部改良工事が次の各号に該当する場合は、承認を行ってはならない。

一 主要構造部（建物の構造上重要な壁、柱、床、梁、屋根又は階段をいう。）又は他の住戸に悪影響を与える場合

二 建築基準法、消防法等法令に違反する場合

(違反者に対する措置)

第8条 区分所有者が開口部改良工事に関して、管理規約又はこの細則に違反した場合には、理事長は、理事会の決議を経て、次の措置を講ずることができる。

- 一 当該区分所有者に対して行為の是正、差止め又は原状回復を指示すること
 - 二 区分所有者が前号の指示に従わない場合は、承認を取り消すこと
 - 三 区分所有者が前各号の指示に従わない場合は、差止め又は原状回復のため必要な措置の請求に関して、管理組合を代表して訴訟その他の法的措置を講ずること
- 2 前項第三号の訴えをする場合、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ための諸費用を請求することができる。

(工事実施細目)

第9条 開口部改良工事の実施上の細目については、理事長が理事会の承認を経て定めることができる。

附 則

(効力発生)

第1条 本細則は、対象物件管理規約発効の日から施行する。

(改廃)

第2条 本細則の改廃は、総会の決議により行う。

- 2 本細則に定めのない事項については、理事会で協議し決定する。

宅配ボックス使用細則

宅配ボックス使用細則

(前文)

アドバンス新大阪ウエストゲート（以下「対象物件」という。）に設置される宅配ボックス（以下「本ボックス」という。）の使用について、対象物件管理規約第19条に基づき、宅配ボックス使用細則（以下「本細則」という。）を定める。

(使用の原則)

- 第1条 本ボックスは、居住者の不在時に、各種宅配小荷物を居住者に代わって受け取り、一時保管するためのものであるため、居住者の在宅時には使用できないものとする。
- 2 本ボックスを使用する場合は、取扱説明書等を熟読し、記載事項を遵守して使用するものとする。
- 3 本ボックスの使用可能時間は、預け入れ及び取り出しと共に終日とする。ただし、点検等により一時使用できない場合がある。

(使用の拒否)

- 第2条 本ボックスの使用目的がいずれかに該当する場合は、管理組合はその使用を認めないものとする。
- 一 公序良俗を乱すおそれがある場合
 - 二 営利活動を目的とする場合
 - 三 居住者等以外が使用する場合
 - 四 管理運営上、支障をきたすおそれがある場合及び前各号に準ずるものと管理組合が認めた場合
- 2 前項の場合、管理組合は本ボックスを使用中であっても、この使用を中止させることができる。

(承認事項)

- 第3条 本ボックスは、宅配物が集中したときは使用できない場合があることを承認するものとする。
- 2 居住者が長期間留守にする場合は、事前に理事長に届け出るものとする。

(保管の制限)

- 第4条 次の各号に掲げる物品は、本ボックスに保管してはならない。
- 一 寸法が本ボックス内寸を超えるもの
 - 二 動物等の生き物
 - 三 劇薬及び悪臭を発するもの。発火、引火、爆発等のおそれのある危険物
 - 四 現金及び株券等有価証券類、宝石、貴金属類
 - 五 犯罪の用に供されるおそれのあるもの
 - 六 生鮮食品、その他腐敗しやすいもの
 - 七 封書・葉書類
 - 八 販売サンプル等、受取人の特定できないもの

防犯カメラ運用細則

防犯カメラ運用細則

(前文)

アドバンス新大阪ウエストゲート（以下「対象物件」という。）に設置される防犯カメラ（以下「防犯カメラ」という。）の管理、運用について、対象物件管理規約第19条に基づき、防犯カメラ運用細則（以下「本細則」という。）を定める。

(目的)

第1条 防犯カメラは、組合員、居住者の防犯、犯罪の予防及び管理組合の財産の維持保全に資することを目的として設置し、運用、管理にあたってはプライバシーに十分配慮するものとする。

(閲覧)

第2条 防犯カメラ映像の閲覧希望者は、次の各号の何れかに該当する場合、所定の申請書及び誓約書（別記様式7）に必要事項を記入の上、管理組合理事長に提出し、理事会の決議を経て、防犯カメラの記録映像を閲覧することができるものとする。ただし、理事会の決議を経る時間的余裕がないときは、理事長の判断により閲覧することができるものとする。この場合理事長は、事後速やかに理事会に報告しなければならない。なお、閲覧の際は、誓約事項を遵守するものとする。

- 一 犯罪行為、汚損・毀損行為が発生した場合
- 二 前号の行為の予防保全措置を講じる必要性が極めて高いと認められる場合
- 三 警察及び公的機関から要請があった場合
- 四 理事会が必要と認めた場合

(立会い)

第3条 管理組合は、防犯カメラの記録映像を閲覧しようとする場合は、事件又は事故関係者、複数の理事、警察官（要請があった場合に限る。）に、立会いをさせなければならない。

2 前項の立会者は、映像内容及び関連情報について、守秘義務を負うものとする。

(貸与)

第4条 管理組合は、警察及び公的機関から記録映像の貸与を求められた場合は、理事会の決議を経なければならない。

2 前項の場合において、管理組合は、貸与の相手方に対し、記録映像の利用目的、貸与期間、第三者利用の制限、返却方法等を書面に記載して提出するよう求めるものとする。

(保存、取扱い)

第5条 管理組合は、記録映像を7日間保存するものとし、この期間が経過したときは、消去するものとする。ただし、特に必要な場合は、この限りでない。

(保守)

第6条 管理組合は、防犯カメラの機器、記録映像を適正に管理するものとする。

2 管理組合は、前項の業務を第三者に委託する場合は、適切な管理が確保される旨を書面で定めるものとする。

防犯カメラ映像閲覧申請書

平成 年 月 日

アドバンス新大阪ウエストゲート
管理組合理事長 殿

(申請者)

アドバンス新大阪ウエストゲート _____ 号室

⑩

私は、アドバンス新大阪ウエストゲートの防犯カメラに録画された映像の閲覧を、管理規約第33条及び防犯カメラ運用細則第2条の規定により以下のとおり申請いたします。

1. 閲覧希望日時 平成 _____ 年 _____ 月 _____ 日 _____ 時 ~
2. 閲覧希望映像 <日時> 平成 _____ 年 _____ 月 _____ 日 _____ 時 ~ _____ 月 _____ 日 _____ 時
<場所> _____ の映像
3. 閲覧目的 _____

4. 閲覧者 <氏名> _____ <連絡先> () _____
<氏名> _____ <連絡先> () _____
<氏名> _____ <連絡先> () _____

切り取らない

閲覧に際しての誓約書

平成 年 月 日

アドバンス新大阪ウエストゲート
管理組合理事長 殿

(誓約者)

アドバンス新大阪ウエストゲート _____ 号室

⑩

私が閲覧した防犯カメラ映像の内容については、その内容を他に口外せず、その秘密を厳守することを、閲覧同伴者一同誓約いたします。

※ 本書記載の個人情報に関しては、次に定める場合の他、規約及び使用細則の定めに基づく管理組合運営のために必要な場合に限り使用いたします。

1. 公的捜査機関の捜査要請により通知する場合
2. 管理委託契約の通知義務に基づき委託管理会社に通知する場合

管理委託契約書(案)

管理委託契約書（案）

アドバンス新大阪ウエストゲート管理組合（以下「甲」という。）と受託者グローバルコミュニティ株式会社及び株式会社アドバンス・マネジメント（以下「乙」という。）とは、アドバンス新大阪ウエストゲート（以下「本マンション」という。）の管理に関し、次のとおり管理委託契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（総 則）

第 1 条 甲は、本マンションの管理に関する業務を、次条以下に定めるところにより、乙に委託し、乙はこれを受託する。

（本マンションの表示及び管理対象部分）

第 2 条 本マンションの表示及び管理事務（本マンションの管理に関する業務のうち、甲が乙に委託する業務をいう。以下同じ。）の対象となる部分は、次のとおりである。

一 名称 アドバンス新大阪ウエストゲート
二 所在地 大阪市東淀川区東中島四丁目4番16（住居表示）
三 敷地
面積 672.23 m²
権利形態 区分所有者の共有持分割合による敷地利用権（所有権）

四 建物
構造等 鉄筋コンクリート造 地上12階建 共同住宅
建築面積 285.73 m²
延床面積 2,293.51 m²
専有部分 住戸 88戸

五 管理対象部分

イ 敷地

ロ 専有部分に属さない建物の部分（規約共用部分を除く。）
エントランスホール、エレベーターホール、管理室、風除室、屋外避難階段、共用廊下、メールコーナー、ゴミ置場、バルコニー、パイプスペース（PS）・メーターボックス（MB）、屋根、基礎、外壁、建物躯体（構造柱・構造壁・梁・スラブ等）、その他基礎的構造部分、構造部分等。

ハ 専有部分に属さない建物の附属物
物干金物、玄関扉（錠及び内部塗装部分を除く）・扉枠、外気に面する窓ガラス・窓枠、機械設備、電気設備、メールボックス、宅配ボックス、電気盤、防犯設備、消火・防災設備、受信受像通信設備、テレビ共同視聴設備、インターネット設備、インターホン設備、エレベーター設備、給水ポンプ、防風スクリーン、消火補給水槽、避難設備、避雷針、電話配管・配線（専有部分の設備を除く）等。

ニ 規約共用部分

屋内平面式駐車場（4台）、バイク置場・ミニバイク置場（3台・1台）、ミニバイク置場（6台）、屋内自転車置場（67台）。

ホ 附属施設

アプローチ、屋外平面式駐車場（3台）、屋外平面式自転車置場（10台）、植込、メッシュフェンス、水道メーター。

(緊急時の業務)

第8条 乙は、第3条の規定にかかわらず、次の各号に掲げる災害又は事故等の事由により、甲のために、緊急に行う必要がある業務で、甲の承認を受ける時間的な余裕がないものについては、甲の承認を受けずに実施することができる。この場合においては、乙は、速やかに、書面をもって、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。

- 一 地震、台風、突風、集中豪雨、落雷、雪、噴火、ひょう、あられ等
- 二 乙の責めによらない火災、漏水、破裂、爆発、物の飛来若しくは落下又は衝突、犯罪等

2 甲は、乙が前項の業務を遂行する上でやむを得ず支出した費用については、速やかに、乙に支払わなければならない。

(管理事務の報告等)

第9条 乙は、甲の事業年度終了後2ヶ月以内に、甲に対し、当該年度における管理事務の処理状況及び甲の会計の収支の結果を記載した書面を交付し、管理業務主任者をして、報告をさせなければならない。

2 乙は、毎月末日までに、甲に対し、前月における甲の会計の収支状況に関する書面を交付しなければならない。

3 乙は、甲から請求があるときは、管理事務の処理状況及び甲の会計の収支状況について報告を行わなければならない。

4 前3項の場合において、甲は、乙に対し、管理事務の処理状況及び甲の会計の収支に係る関係書類の提示を求めることができる。

(管理費等滞納者に対する督促)

第10条 乙は、第3条第一号の管理事務のうち、出納業務を行う場合において、甲の組合員に対し別表第1-1(2)②の督促を行っても、なお当該組合員が支払わないときは、その責めを免れるものとし、その後の収納の請求は甲が行うものとする。

2 前項の場合において、甲が乙の協力を必要とするときは、甲及び乙は、その協力方法について協議するものとする。

(有害行為の中止要求)

第11条 乙は、管理事務を行うため必要なときは、甲の組合員及びその所有する専有部分の占有者(以下「組合員等」という。)に対し、甲に代わって、次の各号に掲げる行為の中止を求めることができる。

- 一 法令、管理規約又は使用細則に違反する行為
- 二 建物の保存に有害な行為
- 三 所轄官庁の指示事項等に違反する行為又は所轄官庁の改善命令を受けるとみられる違法若しくは著しく不当な行為
- 四 管理事務の適正な遂行に著しく有害な行為
- 五 組合員の共同の利益に反する行為
- 六 前各号に掲げるもののほか、共同生活秩序を乱す行為

2 乙が、前項の規定により中止を求めても、なお甲の組合員等がその行為を中止しないときは、乙はその責めを免れるものとし、その後の中止等の要求は甲が行うものとする。

(通知義務)

第12条 甲及び乙は、本マンションにおいて滅失、き損、瑕疵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。

(守秘義務)

第16条 乙及び乙の従業員は、正当な理由がなく、管理事務に関して知り得た甲及び甲の組合員等の秘密を漏らしてはならない。この契約が終了した後においても、同様とする。

2 乙は、甲の組合員等に関する個人情報について、その適正な取扱いの確保に努めなければならない。

(免責事項)

第17条 乙は、甲又は甲の組合員等が、第8条第1項各号に掲げる災害又は事故等による損害及び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。

- 一 乙が善良なる管理者の注意をもって管理事務を行ったにもかかわらず生じた管理対象部分の異常又は故障による損害
- 二 乙が、書面をもって注意喚起したにもかかわらず、甲が承認しなかった事項に起因する損害
- 三 前各号に定めるもののほか、乙の責めに帰することができない事由による損害

(契約の解除)

第18条 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。この場合、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。

2 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、本契約を解除することができる。

- 一 乙が銀行の取引を停止されたとき、若しくは破産、会社更生、民事再生の申立てをしたとき、又は乙が破産、会社更生、民事再生の申立てを受けたとき
- 二 乙が合併又は破産以外の事由により解散したとき
- 三 乙がマンション管理業の登録の取消しの処分を受けたとき

(解約の申入れ)

第19条 前条の規定にかかわらず、甲及び乙は、その相手方に対し、少なくとも3ヶ月前に書面で解約の申入れを行うことにより、本契約を終了させることができる。

(契約の有効期間)

第20条 本契約の有効期間は専有部分の鍵渡しの日より、本マンションの当該建設工事完了の日から1年以内までとする。

(契約の更新)

第21条 甲又は乙は、本契約を更新しようとする場合、本契約の有効期間が満了する日の3ヶ月前までに、その相手方に対し、書面をもって、その旨申し出るものとする。

2 本契約の更新について申出があった場合において、その有効期間が満了する日までに更新に関する協議がととのう見込みがないときは、甲及び乙は、本契約と同一の条件で、期間を定めて暫定契約を締結することができる。

(法令改正に伴う契約の変更)

第22条 甲及び乙は、本契約締結後の法令改正に伴い管理事務又は委託業務費を変更する必要が生じたときは、協議の上、本契約を変更することができる。

ただし、消費税法等の税制の制定又は改廃により、税率等の改定があった場合には、委託業務費のうちの消費税額等は、その改定に基づく額に変更する。

本契約の成立の証として本契約書1通を作成し、甲及び乙が記名押印した上、甲は原本を、乙はその写し（複写機によるコピー）を保有するものとする。

平成 年 月 日

甲 大阪市東淀川区東中島四丁目4番16
アドバンス新大阪ウエストゲート管理組合
理 事 長 印

乙 大阪市中央区博労町3丁目3番7号
グローバルコミュニティ株式会社
大 阪 支 社
支 社 長 印

乙 大阪市北区堂島浜一丁目4番19号
株式会社アドバンス・マネジメント
印

管理業務主任者 登録番号 第 号
氏 名 印

管理業務主任者 登録番号 第 号
氏 名 印

<乙の代表者の表示>

グローバルコミュニティ株式会社	
株式会社アドバンス・マネジメント	

別表第1 事務管理業務

<p>1 基幹事務</p> <p>(1) 管理組合の会計の収入及び支出の調定</p> <p>① 収支予算案の素案の作成</p> <p>② 収支決算案の素案の作成</p> <p>③ 収支状況の報告</p>	<p>甲の事業年度開始前までに、甲の会計区分に基づき、甲の次年度の収支予算案の素案を作成し、甲に提出する。</p> <p>甲の事業年度終了後2ヶ月以内に、甲の会計区分に基づき、甲の前年度の収支決算案（収支報告書及び貸借対照表。以下同じ。）の素案を作成し、甲に提出する。</p> <p>乙は、毎月末日までに、前月における甲の会計収支状況に関する書面の交付を行うほか、甲の請求があったときは、甲の会計収支状況に関する報告書を作成し、甲に提出する。また、甲の求めに応じて、電磁的方法により同報告書を提出することが出来る。なお、甲は、必要があるときは、同報告書についての説明を乙に求めることができる。</p>
<p>(2) 出納（保証契約を締結して甲の収納口座と甲の保管口座を設ける場合）</p> <p>① 甲の組合員が甲に納入する管理費、修繕積立金、専用使用料その他の金銭（以下「管理費等」という。）の収納</p>	<p>一 甲の管理規約等の定め若しくは総会決議、組合員名簿若しくは組合員異動届又は専用使用契約書に基づき、組合員別の1ヶ月当たりの管理費等の負担額の一覧表（以下「組合員別管理費等負担額一覧表」という。）を作成する。</p> <p>二 組合員別管理費等負担額一覧表に基づき、毎月次号に定める預金口座振替日の7営業日前までに、預金口座振替請求金額通知書を、甲の契約するSMB Cファイナンスサービス㈱に提出する。</p> <p>三 甲の組合員の管理費等の収納は、甲の管理規約第63条に定める預金口座振替の方法によるものとし、当月分を当月6日（当該日が金融機関の休業日に当たる場合はその翌営業日。）に、甲の組合員の口座から甲の契約する集金代行会社の口座に振り替え、収納日の6営業日後に集金代行会社から甲の収納口座に収納し、当月の管理事務に要した費用を控除した残額及び当月分として振り替えた修繕積立金を、翌月末日までに甲の保管口座に移し換える。</p> <p>収納口座 三井住友 銀行 大阪本店営業部 保管口座 三井住友 銀行 大阪本店営業部（2口座）</p> <p>四 毎月、甲の組合員の管理費等の収納状況を甲に報告する。</p> <p>五 管理費等の請求書及び領収書の発行は行わないものとする。</p> <p>六 乙は、以下の保証契約を締結する。</p> <p>イ 保証する第三者の名称 一般社団法人 マンション管理業協会保証機構</p> <p>ロ 保証契約の名称 管理費等保証委託契約</p> <p>ハ 保証契約の内容 甲の組合員から収納する管理費等の1ヶ月分相当額を保証</p> <p>a 保証契約の額及び範囲 甲の組合員から毎月又はそれ以外で定期的に収納する管理費等の1ヶ月分相当額を限度とし、管理費等又は委託業務費の返還債務につき保証</p> <p>b 保証契約の期間 平成28年10月1日から平成29年9月30日</p> <p>c 更新に関する事項 乙が保証機構に対し、上記bの契約期間が満了する前までに更新のための管理費等保証委託契約申込書を提出したうえで、新たな保証委託契約について保証機構の承認を得る。 なお、上記承認を得た後、速やかに新たな保証委託契約を締結した保証委託契約受諾証明書を甲へ提出</p>

2 基幹事務以外の事務管理業務	
(1) 理事会支援業務	
① 組合員等の名簿の整備	<ul style="list-style-type: none"> 一 甲の組合員等異動届に基づき、組合員及び賃借人等の氏名、連絡先（緊急連絡先を含む。）を記載した名簿を整備する。 二 乙は、解約等により本契約が終了した場合は、乙が保管する組合員等の名簿を甲に引き渡す。
② 理事会の開催、運営支援	<ul style="list-style-type: none"> 一 甲の理事会の開催日程等の調整 二 甲の役員に対する理事会招集通知及び連絡 三 甲の求めに応じた理事会議事に係る助言、資料の作成 四 理事会議事録案の作成 <p>なお、理事会資料等の作成配布に係る費用（郵送料、印刷代等）は甲の負担とする。</p>
③ 甲の契約事務の処理	<p>甲に代わって、甲が行うべき共用部分に係る損害保険契約、マンション内の専用使用部分の契約、第三者との契約等に係る事務を行う。</p>
(2) 総会支援業務	<ul style="list-style-type: none"> 一 甲の総会の開催日程等の調整 二 甲の次年度の事業計画案の素案の作成 三 総会会場の手配、招集通知及び議案書の配付 四 組合員の出欠の集計等 五 甲の求めに応じた総会議事に係る助言 六 総会議事録案の作成 <p>なお、総会資料等の作成配布に係る費用（郵送料、印刷代等）は甲の負担とする。</p>
(3) その他	
① 各種点検、検査等に基づく助言等	<p>管理対象部分に係る各種の点検、検査等の結果を甲に報告すると共に、改善等の必要がある事項については、書面をもって具体的な方策を甲に助言する。</p>
② 甲の各種検査等の報告、届出	<ul style="list-style-type: none"> 一 甲に代わって、消防計画の届出、消防用設備等点検報告、特殊建築物定期調査又は建築設備定期検査の報告等に係る補助を行う。 二 甲の指示の下に、甲の口座の変更に必要な事務を行う。 三 諸官庁からの各種通知を、甲及び甲の組合員に通知する。
③ 図書等の保管	<ul style="list-style-type: none"> 一 乙は、本マンションに係る設計図書を、甲の事務所で保管する。 二 乙は、甲の管理規約の原本、総会議事録、総会議案書等を、甲の事務所で保管する。 三 乙は、解約等により本契約が終了した場合は、乙が保管する前2号の図書等を甲に引き渡す。
④ 本契約にかかる収入印紙代	<ul style="list-style-type: none"> 一 本契約にかかる収入印紙費用は甲、乙折半とする。 二 甲が支払うべき収入印紙費用を乙が立て替えた場合、甲は乙が立て替えた費用を乙に支払うものとする。その際、乙は領収書の発行を行わないものとする。
⑤ アフターサービスの取次ぎ	<p>アフターサービスの期間内における施主等へのアフターサービス申込の取次ぎを行う。</p>

2 定期清掃	
清掃対象部分	清掃仕様
・ エントランスホール	床面洗浄又は床面機械洗浄 (2回 / 年)
・ エレベーターホール	床面洗浄又は床面機械洗浄 (2回 / 年)
・ 階段	床面洗浄 (2回 / 年)
・ 共用廊下	床面洗浄又は床面機械洗浄 (2回 / 年)
・ 管理室	床面洗浄又は床面機械洗浄 (2回 / 年)

業務実施の態様

- ① 日常清掃は、通常要すると認められる範囲及び時間において作業するものとする。
- ② 共用廊下及び階段等は、常時利用又は使用状態にあり、清掃作業終了後に直ちに汚損する場所又は個所については、通常の作業工程を終了した段階で、日常清掃の作業が完了したものとする。
- ③ 共用廊下及び階段等の常時利用又は使用状況にある場所又は箇所において定期清掃作業をする場合は、組合員等に事故が生じないよう配慮する。
- ④ 日常清掃及び定期清掃を実施する場合は、共用部分の電気・水道を無償で使用できるものとする。
- ⑤ 清掃員の休日は、勤務日以外の曜日、祝日、年末年始休暇4日間、盆休み3日間及び乙が定める有給休暇とする。
但し、ゴミ収集日が休日の場合は、振替出勤とし、代休日に休むものとする。

6 設備監視

通報受信項目

- ・ 自動火災報知設備の発報
- ・ 共用電気設備の停電
- ・ 直結増圧給水ポンプの故障
- ・ その他の警報

- ※ 現地での異常発報並びに入居者からの緊急通報に対応するため、昼夜間の電話受付、緊急出動等に備える。
- ※ 管理室の鍵を保管するボックスを共用部分に取り付ける。
- ※ エレベーターについては、この警報とは別に保守点検業者との契約で直接保守点検業者に接続しています。

(2) 管理費等滞納及び借入の状況	
① 管理費滞納額	
② 修繕積立金滞納額	
③ 借入金残高	
(3) 管理費等の変更予定等 (①～⑬について、変更予定有(平成 年 月から)、変更予定無、検討中の別を記載)	
① 管理費	⑧ 専用庭使用料
② 修繕積立金	⑨ ルーフバルコニー使用料
③ 修繕一時金	⑩ トランクルーム使用料
④ 駐車場使用料	⑪ 組合費
⑤ 自転車置場使用料	⑫ 戸別水道使用料・冷暖房料・給湯料
⑥ バイク置場使用料	⑬ その他
⑦ ミニバイク置場使用料	
(4) 修繕積立金に関する規約等の定め(規定している規約等の条項、別表名)	
(5) 特定の区分所有者に対する管理費等の減免措置の有無(規定している規約条項、別表名)	
6 専有部分使用規制関係	
① 専有部分用途の「住宅専用」、「住宅以外も可」の別(規定している規約条項)	
② 専有部分使用規制関係	
・ペットの飼育制限の有無(規定している使用細則条項)	
・専有部分内工事の制限の有無(規定している使用細則条項)	
・楽器等音に関する制限の有無(規定している使用細則条項)	
・一括受電方式による住戸別契約制限の有無	
③ 専有部分使用規制の制定・変更予定の有無	
7 大規模修繕計画関係	
① 長期修繕計画の有無(有、無、検討中の別)	
② 共用部分等の修繕実施状況(工事概要、実施時期(年月))	
③ 大規模修繕工事実施予定の有無(有(平成 年 月実施予定、工事概要)、無、検討中の別を記載)	
8 アスベスト使用調査の内容	
① 調査結果の記録の有無	
② 調査実施日	
③ 調査機関名	
④ 調査内容	
⑤ 調査結果	
9 耐震診断の内容	
① 耐震診断の有無	
② 耐震診断の内容	
10 管理形態	
① マンション管理業者名	
② 業登録番号	
③ 主たる事務所の所在地	
④ 委託(受託)形態(全部、一部の別)	
11 管理事務所関係	
① 管理員勤務日	
② 管理員勤務時間	
③ 管理事務所の電話番号	
④ 本物件担当事業所名	
⑤ 本物件担当事業所電話番号	
⑥ 本物件担当者氏名	
12 備考	
○ 敷地及び共用部分における重大事故・事件があればその内容	
○ ゴミ出しに関する情報	
○ 自治体等により認定されている耐震・防犯制度	
○ 設計図書保管場所	

アフターサービス基準

アフターサービス基準

1. 適用範囲

- ① 本表に記載する範囲、状態及び期間において、不具合が発生した場合に適用する。
 - ② 「住宅品質確保の促進等に関する法律」(以下「品確法」という。)に該当する場合には、瑕疵担保期間は竣工引渡日から10年間とする。
- ※ 品確法の瑕疵担保責任の対象は、第94条にいう政令で定める構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分とする。

2. 適用期間の開始日(起算日)

適用期間の開始日(起算日)は、当該工事の竣工引渡日(工事の完成引渡日)とする。

3. 適用の除外

以下に該当する場合は、適用を除外する。

- ① 不具合の原因が、天災地変(地震・火災・風害・水害・雪害)等不可抗力による場合
- ② 不具合の原因が経年変化、使用資材の自然特性による場合で、機能上支障のないもの
消耗部品の摩滅(日焼け、軽微なきしみ・反り、戸車の摩滅等)
- ③ 不具合の原因が管理不十分、使用上の不注意による場合
(換気の不足・水蒸気の多量発生などによる結露、及びそれに起因するカビ・汚染、取扱説明書などによらない扱い、等)
- ④ 引渡し後の増改築等により、形状変更が行われた場合
- ⑤ その他、その補修責任を帰することが出来ない場合
(実用化されていた工法・部資材で適正に施工され、予見することが不可能な現象。
入居者・第3者の故意または過失によるもの。不具合の発生後速やかに申し出が無かった場合。等)

また、室内装飾・家具・設備機器の傷及び汚れについては、引渡し前の点検確認時に、その補修または取り替えを求められない場合、隠れた瑕疵を除き、適用を除外する。

4. 定期点検

定期点検の実施は、原則として、竣工引渡日より起算して、1年後および2年後の2回とする。

(2) 建築

無償補修の適用範囲

箇所・部位・部品	対象項目・工事	状態	適用期間(年数)				備考
			1	2	5	10	
天井	コンクリート天井	破損・亀裂・たわみ		○		*	・ 構造耐力上主要な部分は10年 ・ 毛細亀裂及び構造上、機能上影響のないものを除く
	下地・板貼り・ボード	変形・破損		○			
	クロス・塗装・吹付け	破損・剥がれ		○			
窓・ドア (建具)	枠・硝子	雨水の室内への浸入 破損・変形・作動不良		○		○	・ 硝子は引渡し時の確認のみ ・ 網の破損は引渡し時の確認のみ ・ 障子紙、襖紙の破損は引渡し時の確認のみ
	網戸	破損・変形・作動不良		○			
	障子・襖	破損・変形・作動不良		○			
	建具金物・カーテンレール	破損・変形・作動不良		○			
室内造作 (木工事)	柱・敷居・鴨居・額縁	破損・変形		○			
造り付け家具	クローゼット・押入・棚	破損・変形・作動不良		○			
浴室	防水(アスファルト防水)	漏水				○	・ 機器本体は保証書の期間による
	浴槽本体	破損・漏水・取付不良		○			
	ユニットバス防水パン	漏水			○		
	ユニットバス壁天井パネル、及び付属設備	破損・取付不良		○			
キッチン	流し台	漏水・取付不良		○			・ 機器本体は保証書の期間による ・ 電球は引渡し時の確認のみ
	レンジ・レンジフード	破損・取付不良・作動不良		○			
	吊り戸棚	破損・取付不良・作動不良		○			
洗面所	洗面化粧台・鏡・メディンボックス等	漏水		○			・ 機器本体は保証書の期間による ・ 電球は引渡し時の確認のみ
		破損・取付不良・作動不良		○			
外構	塀・工作物	破損・亀裂・変形		○			・ 亀裂・変形は、構造上、機能上影響のないものを除く ・ 亀裂・変形は、構造上、機能上影響のないものを除く ・ 管理不十分によるものは除く
	舗装・通路	破損・亀裂・変形		○			
	植栽		○				

注記：○は適用期間。＊は品確法の対象箇所についての期間

