

# 管理規約集

サヴォイレジエント

約 程  
規 则  
管 付  
駐車場使用規則



# 管 理 規 約



# サヴォイレジエント管理規約

## 第 1 章 総 则

### (目的)

第 1 条 この規約は、サヴォイレジエント（以下「本マンション」という。）の管理または使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

### (定義)

第 2 条 この規約において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ該当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。）で、構造上および使用上の独立性を有する建物の部分の所有を目的とする権利をいう。  
(区分所有法第 2 条第 1 項)
- 二 区分所有者 区分所有権を有する者をいう。  
(区分所有法第 2 条第 2 項)
- 三 占有者 区分所有者以外の者で専有部分を占有する者をいう。  
(区分所有法第 6 条第 3 項)
- 四 専有部分 区分所有権の目的たる建物の部分をいう。  
(区分所有法第 2 条第 3 項)
- 五 共用部分 専有部分以外の建物の部分、専有部分に属さない建物の付属物ならびにこの規約により共用部分とされた建物の部分および付属の建物をいう。  
(区分所有法第 2 条第 4 項)
- 六 敷地 建物が所在する土地およびこの規約により建物の敷地とされた土地をいう。  
(区分所有法第 2 条第 5 項)
- 七 共用部分等 共用部分および付属施設をいう。
- 八 専用使用権 敷地およ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および共用部分等の部分をいう。

### (規約等の遵守義務)

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、付属規程（第18条（付属規程）に定める付属規程をいう。以下同じ。）および総会（第24条（総会）に定める総会をいう。以下同じ。）の決議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、付属規程および総会の決議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（対象物件の表示）に記載された敷地、建物（専有部分を含む。）および付属施設（以下「対象物件」という。）とする。

#### (規約等の効力)

第 5 条 この規約、付属規程および総会の決議は、区分所有者の包括承継人およ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、付属規程および総会の決議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（目的）に定める目的を達成するため、区分所有者全員をもつてサヴォイレジエント管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

2 管理組合は、事務所を本マンション内に置く。

3 管理組合の業務、組織等については、第 6 章（管理組合）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、次の通りとする。

一 住戸番号を付した住戸（以下「住戸部分」という。）

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、床および壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。

二 玄関扉および玄関扉枠は、内部塗装部分、錠、ドアクローザー、ドアスコープ、蝶番を専有部分とする。

三 クレセントを除く外気に接する窓サッシュおよび窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。

3 第 1 項または前項の専有部分の専用に供される設備の帰属については、別表第 2（専有部分の専用に供される設備の帰属）に掲げるとおりとする。

#### (共用部分等の範囲)

第 8 条 対象物件のうち共用部分等の範囲は、別表第 3（共用部分の範囲）に掲げるとおりとする。

## 第 3 章 敷地および共用部分等の共有

#### (共有)

第 9 条 対象物件のうち敷地および共用部分等は、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、その所有する専有部分の床面積（壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積をいう。以下同じ。）の割合に基づき算出するものと

し、別表第4（敷地および共用部分等の共用持分割合）に掲げるとおりとする。

（分割請求および単独処分の禁止）

第11条 区分所有者は、敷地また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、専有部分と敷地およ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。

一 住戸部分のみを他の区分所有者または第三者に貸与する場合

#### 第4章 用 法

（専有部分の用途）

第12条 区分所有者は、その専有部分を専ら住戸部分は住宅とし、他の用途に供してはならない。第17条（専有部分の修繕等）第1項の承認があったときであっても、同様とする。

（敷地および共用部分等の用法）

第13条 区分所有者は、敷地およ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5（バルコニー等の専用使用権）に掲げるバルコニー（物干金物を含む。）、玄関扉、玄関扉枠、メーターボックス、窓サッシュ、窓ガラス、専用空調室外機置場、表札（ネームプレートを除く。）、室内消防用設備等（専有部分に存し、かつ建物に付属する消防用設備をいう。以下同じ。）、テレビ視聴用直列ユニット、専有部分に接続するバルコニーおよび集合郵便受箱（以下「バルコニー等」という。）について、同表に掲げるとおり、専用使用権を有することを承認する。

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

（駐車場の使用）

第15条 管理組合は、その管理する駐車場について、現に居住する特定の区分所有者および占有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することのできる区分所有者および占有者は、別に定めるところにより、管理組合に駐車場使用料を納入しなければならない。

3 第1項により駐車場を使用することのできる区分所有者および占有者は、その責任と負担において同居人（区分所有者が法人の場合には、現に居住するその役員または従業員）にその駐車場を使用させることができる。

4 次の各号の一に該当するときは、その区分所有者および占有者の駐車場使用契約は効力を失う。

一 区分所有者がその所有する専有部分を、他の区分所有者または第三者に譲渡または貸与したとき

- 二 区分所有者（区分所有者が法人の場合には、その役員または従業員）および占有者が現に居住しないこととなったとき
- 5 前項第一号にかかわらず、当該譲渡または貸与の相手方が同居人であるときは、当該同居人は、当該駐車場を使用することができる
- 6 前五項以外の事項については、別に駐車場運営細則を定めるものとする。

(敷地および共用部分等の第三者の使用)

第 16 条 管理組合は、次に掲げる敷地および共用部分等の一部を、それぞれ当該各号に掲げる者に無償で使用させることができる。

- 一 管理事務室、エレベーター機械室、その他対象物件の管理の執行上必要な施設＜管理業務を受託し、または請負った者＞
  - 二 公共・公益事業者の対象物件のための施設＜九州電力、日本電信電話＞
- 2 管理組合は、第33条（業務）第一号、同第十号に定める業務を行うにつき、敷地および共用部分等の一部に、第三者の所有する設備を無償で設置させることができる。
- 3 前二項に定めるもののほか、管理組合は、総会の決議を経て、敷地および共用部分等（駐車場およ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。

(専有部分の修繕等)

第 17 条 区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え（床仕上材の変更を含む。）または建物に定着する物件の取付けもしくは取替え（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35条（役員）に定める理事長をいう。以下同じ。）にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。<別記様式第1>

- 2 前項の場合において、区分所有者は、承認を受けようとする日の3週間前までに、設計図、仕様書および工程表その他理事長が指定する書面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項の規程による申請につき共用部分等におよぼす影響が軽微であると認める場合において、承認しようとするとき、または不承認としようとするときは、理事会（第51条（理事会）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ぬ。ただし、共用部分等または他の区分所有者もしくは占有者に影響をおよぼすおそれがないと認める場合には、この決議を経ることなく承認することができる。
- 4 理事長また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。
- 5 理事長は、第1項の承認に条件または期限を付し、およびこれを変更することができる。
- 6 前五項の規程は、区分所有者が第7条（専有部分の範囲）第3項に基づく別表第2（専有部分の専用に供される設備の帰属）第八号から第十号までに掲げる設備等につい

て、移設、変更その他の修繕等を行おうとする場合に準用する。この場合において、第1項の承認があったときであっても、当該区分所有者の責任と負担において、理事長の指定する業者によりこれを行わなければならない。

7 前各項に規程するもののほか、申請の手続、承認または不承認の基準、その他専有部分の修繕等に係る事務の処理等に関し必要な事項は、付属規程で定める。

#### (付属規程)

第18条 対象物件の使用については、別に付属規程（使用細則を含む。）を定めるものとする。

#### (専有部分の貸与等)

第19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、付属規程および総会の決議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、付属規程および総会の決議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、付属規程および総会の決議を遵守する旨の書面「第三者使用に関する届」＜別記様式第2＞を管理組合に提出させなければならない。

3 第1項の場合において、区分所有者が第26条（管理費等）に定める費用を納入せず管理組合が当該区分所有者の得るべき賃料その他の財産の差押え等を申立てるについて必要があるときは、管理組合はその専有部分の貸与を受けた第三者に対し賃貸契約書その他の書面の閲覧を求めることができる。

4 前三項の規程は、区分所有者がその専有部分を貸与する第三者（区分所有者が法人の場合には、その役員または従業員を含む。）を変更する場合に準用する。

## 第5章 管理

### 第1節 総則

#### (区分所有者の責務)

第20条 区分所有者は、対象物件について、その価値およ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。

#### (対象物件の管理)

第21条 敷地およ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（窓ガラスの破損による入替え、バルコニー排水ドレン等の清掃その他の管理をいう。）については、専用使用权を有する者（第14条（バルコニー等の専用使用权）第3項の場合においては、当該専有部分の貸与を受けた者）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 第7条（専有部分の範囲）第3項に基づく別表第2（専有部分の専用に供される設備の帰属）第八号から第十号までに掲げる設備等があるときは、当該専有部分の区分所有者または占有者の責任と負担において常にその適正な管理を行わなければならない。

3 バルコニー等について専用使用権を有する者は、前項ただし書の場合における管理または使用に関し、他の専有部分または共用部分等に損害を与えたときは、その責任と負担においてこれを賠償しなければならない。

(専有部分の特別管理)

第 22 条 次の各号に掲げる専有部分に帰属する設備等の管理（以下「専有部分の特別管理」という。）について、敷地および共用部分等の管理と一体として行う必要があるときまたは専有部分の全部を対象として行う必要があるときは、総会の決議を経て管理組合がこれを行うことができる。

- 一 保守維持、清掃（一定年数の経過毎に行う雑排水管洗浄等を含む。）ならびにごみ処理その他これらに準ずる管理
  - 二 経常的な補修
  - 三 一定年数の経過毎に計画的に行う修繕
  - 四 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
  - 五 撤去、改造、取替等の変更
  - 六 その他専有部分の管理に関し、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 専有部分の特別管理に要する費用については、前項第一号および第二号の場合には管理費（第28条（管理費）の管理費をいう。以下同じ。）、前項第三号から第六号の場合には修繕積立金（第29条（修繕積立金）の修繕積立金をいう。以下同じ。）をもってその支払に充てることができるものとし、管理組合がその費用の借入れをしたときは、第29条（修繕積立金）第2項の規程を準用する。
  - 3 区分所有者は、正統な理由がなければ管理組合が行う専有部分の特別管理を拒否することができない。ただし、正当な理由の有無にかかわらず、その特別管理の拒否をもって管理組合が支払をした費用および区分所有者が納付した第26条（管理費等）に定める費用の返還請求または分割請求をすることができない。
  - 4 専有部分の特別管理を行うため、管理組合が、第61条（管理費等の過不足）第2項の規程により区分所有者に対し、必要な金額の負担を求めた場合には、区分所有者は、正当な理由の有無にかかわらず、その支払を拒否することができない。

(必要箇所への立入り)

第 23 条 第21条（対象物件の管理）第1項および前条（専有部分の特別管理）第1項により管理を行う者（第34条（業務の委託等）の場合における管理の委託等を受けた者を含む。）は、管理（建築基準法、消防法その他の法令の定めるところによる点検、整備等を含む。）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また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。ただし、正当な理由の有無にかかわらず、その立入りができるときは、当該

専有部分の区分所有者または当該専用使用部分の専用使用権者の責任と負担においてその管理を行わなければならない。

3 前項本文の場合において、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。

#### (事故等の調査)

第 24 条 対象物件内における事故および異常（以下「事故等」という。）により他の専有部分または共用部分等に損害が発生したときは、管理組合は、その被害状況の確認および事故等の原因の調査（以下「調査等」という。）を行うため、損害の発生箇所および事故等の発生箇所（原因箇所を含む。以下同じ。）と推定される専有部分または共用部分等へ立ち入り、必要な調査等を行うことができる。この場合において、当該区分所有者および占有者ならびに専用使用権者は、その立入りおよび調査等を拒否してはならない。

2 管理組合が行った前項の調査等に要した費用（事故等の発生箇所の補修費用および事故等により発生した損害の賠償費用を除く。以下同じ。）については、事故等の原因箇所のいかんにかかわらず、管理組合がこれを負担するものとする。

3 第1項の調査等について、管理組合は、事故等の発生の都度、第三者にこれを委託することができるものとし、当該受託者がその調査等に要した費用については、前項の規程を準用する。

4 第38条（理事長）第6項の規程は、第二項の場合に準用する。

5 事故等により他の専有部分または共用部分等に損害が発生したときは、その事故等の原因箇所の管理をすべき者（その原因箇所が専有部分以外の場所にあるときは、第21条（対象物件の管理）第1項の規程による。）は、その責任と負担において事故等の原因箇所を補修し、その事故等により発生した損害を賠償しなければならない。

#### (損害保険)

第 25 条 当マンション管理組合は共用部分についてマンション引渡し後1年間は当マンション管理会社が選定する保険会社において以下の補償を充足する保険を付保する。

一 共用部分等のガラス損害担保特約付き火災保険（専用使用部分を除く。）

二 施設所有者・管理者賠償責任保険（エレベーターを含む。）

三 個人賠償責任保険

2 理事長は、前項の契約に基づく保険金（個人賠償責任保険に関する保険金を除く。）の請求および受領を行う。

3 理事長は、前項により受領した保険金を、損害を生じた共用部分等の修復および損害の賠償に要する費用に充当する。

4 区分所有者は、自己の所有する専有部分について、その責任と負担において火災保険契約を締結するものとする。

## 第2節 費用の負担

### (管理費等)

第26条 区分所有者は、敷地および共用部分等の管理ならびに第22条（専有部分の特別管理）第1項に定める管理組合が行う専有部分の特別管理に要する経費に充てるため、次の各号に掲げる費用（以下「管理費等」という。）および第30条（使用料）に定める使用料を管理組合に納入しなければならない。第59条（管理費等の徴収）第1項ただし書の場合の臨時に要する費用および第61条（管理費等の過不足）第2項の場合の費用についても同様とする。

- 一 管理費
- 二 修繕積立金（修繕積立基金を含む。）
- 3 管理費および修繕積立金の額については、別表第4（敷地および共用部分等の共有持分割合）に掲げる各区分所有者の所有する専有部分の床面積の割合に応じて算出するものとする。算出された額の端数処理については、1円の位を四捨五入して10円単位とする。
- 3 専有部分が数人の共有に属する場合のこれらの者の管理費等および第30条（使用料）に定める使用料の負担については、連帯債務とする。第59条（管理費等の徴収）第1項ただし書の場合の臨時に要する費用および第61条（管理費等の過不足）第2項の場合の費用の負担についても、同様とする。

### （承継人に対する債権の行使）

第27条 管理組合が管理費等および第30条（使用料）に定める使用料（管理組合が立て替えて支払をした専有部分の水道使用料、その他の専有部分の専用に係る使用料を含む。）について有する債権は、区分所有者の包括承継人および特定承継人に対しても行うことができる。管理組合が第59条（管理費等の徴収）第1項ただし書の場合の臨時に要する費用および第61条（管理費等の過不足）第2項の場合の費用について有する債権についても同様とする。

2 前項の規程は、第59条（管理費等の徴収）第2項の場合の遅延損害金に準用する。

### （管理費）

第28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 第34条（業務の委託等）の場合における管理委託費
- 二 共用設備の保守維持費、清掃費（一定年数の経過毎に行う雑排水管洗浄等の実施に要する費用を含む。）ならびにごみ処理費その他これらに準ずる費用（前号の費用として支出される場合を含む。）
- 三 共用設備の運転等に必要な水道光熱費
- 四 前一号に含まれない備品費、消耗品費、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および管理組合が付保する専有部分に係る個人賠償責任保険料
- 六 経常的な補修費

- 七 管理組合が負担すべき第24条（事故等の調査）第2項および同第3項の費用  
(ただし、著しく多額の費用を要するものを除く。)
- 八 会議費、役員活動費その他管理組合の運営に要する費用
- 九 その他敷地および共用部分等の通常の管理に要する費用
- 十 訴訟費用等
- 十一 前各号のほか、総会または理事会で承認された費用

(修繕積立金)

第29条 修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限つて取り崩すことができる。

- 一 一定年数の経過毎に計画的に行う修繕
  - 二 災害、不測の事故等その他特別の事由により必要となる修繕および調査等（前条第七号の場合を除く。）
  - 三 敷地および共用部分等の変更
  - 四 その他敷地および共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理
- 2 管理組合は、前項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、修繕積立金をもつてその償還に充てることができる。
- 3 修繕積立金については、管理費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および共用部分等に係る使用料は、第28条（管理費）に定める費用に充てるほか、第29条（修繕積立金）に定める修繕積立金として積み立てることができる。

- 2 区分所有者は、専有部分の水道使用料、その他の専有部分の専用に係る使用料を負担し、管理組合が立て替えて支払をしたこれらの使用料を管理組合に納入しなければならない。この場合において、区分所有者は、その一切の責任と負担において占有者に使用料の納入を行わせることができる。ただし、この場合においても理由のいかんにかかわらず、区分所有者は、その支払の責めを免れることができない。
- 3 区分所有者は、第二項に掲げる使用料が、その同居人またはその所有する専有部分の占有者の使用に係るものであっても、その支払の責めを免れることができない。

第6章 管理組合  
第1節 組合員

(組合員の資格)

第31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。

### (届出義務等)

第 32 条 新たに組合員の資格を取得しましたは喪失した者は、直ちにその旨を書面により管理組合に届け出なければならない。<別記様式第 3 >

2 組合員および占有者がその住所を変更するときその他すでに届けている事項に変更があるときおよび長期にわたって届け出住所を不在にするときは、速やかにその旨を管理組合に届け出なければならない。<別記様式第 4 >

## 第 2 節 管理組合の業務

### (業 務)

第 33 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および共用部分等の保安、保全、保守、清掃、消毒およびごみ処理（第21条（対象物件の管理）第1項ただし書の場合の管理を除く。）
- 二 水道供給および精算に関する業務
- 三 敷地および共用部分等の修繕
- 四 長期修繕計画の作成または変更に関する業務
- 五 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
- 六 区分所有者等（第66条（理事長の勧告及び指示等）の区分所有者等をいう。以下同じ。）が管理する専有部分または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
- 七 敷地および共用部分等の変更および運営
- 八 管理費等および第30条（使用料）に定める使用料の収納、保管、運用、支出（専有部分の専用に係る使用料の立替払いを含む。）および精算等に関する業務
- 九 官公署、町内会等との渉外業務
- 十 風紀、秩序および安全の維持に関する業務
- 十一 防災に関する業務（消防法に定める防火管理業務を行うための防火管理者の選任を含む。）
- 十二 広報および連絡業務
- 十三 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 34 条 管理組合は、前条に定める業務の全部または一部を、第三者に委託し、または請け負わせて執行することができる。

2 前項の規程は、第25条（損害保険）第1項、第50条（議事録の作成、保管等）第3項、第64条（帳票類、管理関係諸資料および什器備品等の保管）および第74条（規約原本）第2項の場合に準用する。

## 第 3 節 役 員

### (役 員)

第 35 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 理事（理事長および副理事長含む。以下同じ。） 1名
  - 四 監事 1名
- 2 理事および監事は、組合員（組合員が法人の場合には、その役員または従業員）または当該専有部分を貸与している組合員が承認した当該組合員の専有部分の占有者の中から、総会で選任する。
  - 3 総会で役員が選任されなかった場合は、管理会社が推薦する区分所有者を役員として選任する。
  - 4 前項にても役員が選任されなかったときは、および任期途中において役員が欠けたときは、新たに選任されるまでの期間に限り、管理会社が管理者の業務を代行し、監事についても管理会社の経理担当者が代行する。
  - 5 理事長および副理事長は、理事の互選により選任する。

（役員の任期）

第 36 条 役員の任期は、就任後 1 年内の決算期に関する定期総会終結のときまでとする。  
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 項の規程にかかわらず、理事会で補充できるものとし、その役員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 3 任期の満了また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 37 条 役員は、法令、規約および付属規程ならびに総会およ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、総会の決議を経て、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 38 条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、規約、付属規程または総会も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をその業務として遂行する。

- 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59条（管理費等の徴収）第 1 項の期日までに所定の管理費等、第30条（使用料）に定める使用料その他の費用を納入しない区分所有者等に対して、当該費用に係る支払命令、強制執行および担保権の実行としての競売等ならびに訴訟等に関し、訴訟追行権を有する。配当要求および破産債権（財団債権を含む。）の行使についても、同様とする。
- 4 理事長は、前項前段により原告もしくは被告（または債権者もしくは債務者）となつたときは遅滞なく組合員にその旨を通知しなければならない。この場合には、第43条

(招集手続) 第2項および同第3項の規程を準用する。

- 5 理事長は、第42条(総会)第2項に定める定期総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。
- 6 理事長は、災害および事故等の防止またはその復旧のため緊急を要する場合、または小修繕(月額管理費の同額以内)を行う場合、その費用に応じ、第48条(総会の議決事項)第二号または同第五号にかかわらず、第56条(管理組合の収入、支出および会計区分)第2項に定める一般会計または修繕積立金会計を取崩し、その費用に充当することができる。この場合には、速やかにその旨を理事会に報告しなければならない。
- 7 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39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40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。

(監 事)

第41条 監事は、管理組合の業務の執行およ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および財産の状況について不正があると認めるとときは、臨時総会を招集することができる。
- 3 監事は、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42条 管理組合の総会は、組合員で組織する。

- 2 総会は、定期総会および臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。
- 3 理事長は、定期総会を、毎年1回新会計年度開始以後3ヶ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が、理事長が選任されていない場合は出席した組合員の中から選任することができる。

(招集手続)

第43条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の1週間前までに、会議の日時、場所および目的を示して、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およ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項の通知を発する場合において、会議の目的が第47条（総会の会議および議事）第3項第一号、同第二号もしくは同第四号に掲げる事項の決議または同条第4項の建替え決議であるときには、その議案の要領をも通知しなければならない。
- 5 第45条（出席資格）第2項の場合には、本条第1項の通知を発した後遅滞なくその通知の内容を所定の掲示場所に掲示しなければならない。
- 6 第1項にかかわらず、緊急を要する場合には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等）

第44条 組合員が組合員総数の5分の1以上および第46条（議決権）第1項目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 第41条（監事）第2項および前二項により招集された臨時総会においては、第42条（総会）第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員（書面また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、組合員のなかから選任する。
- 4 第2項の場合、総会を招集する者は、招集の通知を発した後、遅滞なく総会の日時、場所および会議の目的たる事項を、物件内の所定の場所に掲示しなければならない。

#### （出席資格）

第45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46条 組合員は、その所有する住戸部分1戸につき、各1個の議決権を有する。

- 2 専有部分1戸につき2以上の組合員が存在する場合のこれらの者の議決権の行使については、あわせて一の組合員とみなす。

- 3 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに理事長に届け出なければならない。
- 4 組合員は、書面また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、次のいずれかの者でなければならない。
  - 一 組合員と同居する者
  - 二 他の組合員もしくはその組合員と同居する者
  - 三 組合員の専有部分を借り受けた者
  - 四 組合員より特別に委託された場合の住戸管理者
  - 五 組合員が法人の場合には、その役員または従業員
- 6 代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。

(総会の会議および議事)

- 第47条 総会の会議は、前条(議決権)第1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。
- 2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決し、可否同数の場合には、議長の決するところによる。
  - 3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の4分の3以上および議決権総数の4分の3以上で決する。
    - 一 規約の変更
    - 二 敷地および共用部分等の変更（改良を目的とし、かつ、著しく多額の費用を要しないものを除く。）
    - 三 区分所有法第58条（使用禁止の請求）第1項、第59条（区分所有権の競売の請求）第1項または第60条（占有者に対する引渡し請求）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 第22条（専有部分の特別管理）第1項に定める管理組合が行う専有部分の特別管理（同項第一号および同第二号の専有部分の特別管理の場合を除く。）の実施
  - 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 区分所有法第62条（建替え決議）第1項の建替え決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上および議決権総数の5分の4以上で行う。
  - 5 前四項の場合において、書面または代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。
  - 6 第3項第一号において、規約の変更が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この場合において、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、敷地および共用部分等の変更が、専有部分または専用使用部分の使用に特別な影響を及ぼすべきときは、その専有部分を所有する組合員また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認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または占有者に対し、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43条（招集手続）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。

（総会の議決事項）

第48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 収支決算および事業報告

二 収支予算および事業計画

三 管理費等、第30条（使用料）に定める使用料、第59条（管理費等の徴収）第1項ただし書の場合の臨時に要する費用および第61条（管理費等の過不足）第2項の場合の費用の額ならびに賦課徴収方法

四 規約の変更および付属規程の制定または変更

五 第29条（修繕積立金）第1項に定める特別の管理の実施ならびにそれに充てるための資金の借入れおよび修繕積立金の取崩し

六 第22条（専有部分の特別管理）第1項に定める管理組合が行う専有部分の特別管理の実施

七 区分所有法第57条（共同の利益に反する行為の停止等の請求）第2項（同条第4項において準用する場合を含む。）、第58条（使用禁止の請求）第1項、第59条（区分所有権の競売の請求）第1項および第60条（占有者に対する引渡し請求）第1項の訴えの提起ならびにこれらの訴えを提起すべき者の選任

八 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧

九 区分所有法第62条（建替え決議）第1項の場合の建替え

十 役員の選任および解任ならびに役員活動費の額および支払方法

十一 第34条（業務の委託等）の場合における管理業務委託契約の締結

十二 第16条（敷地および共用部分等の第三者の使用）第3項の場合における敷地および共用部分等（駐車場および専用使用部分を除く。）の第三者の使用の承認

十三 その他管理組合の業務に関する重要事項

（総会の決議に代わる書面による合意）

第49条 規約により総会において決議すべきものとされた事項について、組合員全員の書面による合意があるときは、総会の決議があったものとみなす。

（議事録の作成、保管等）

第50条 総会の議事については、議長は、議事録を作成しなければならない。

2 議事録には、議事の経過の要領およびその結果を記載し、議長および議長の指名する2名の総会に出席した理事または組合員がこれに署名押印しなければならない。

3 理事長は、議事録および前条の書面を保管し、組合員または利害関係人の書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲

覽につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

4 理事長は、所定の掲示場所に、議事録および前条の書面の保管場所を掲示しなければならない。

## 第 5 節 理 事 会

### (理 事 会)

第 51 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 52 条 理事会は、理事長が招集する。

2 理事が 2 分の 1 以上の理事の同意を得て理事会の招集を請求した場合において、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。

3 理事会の招集手続については、第43条 ((招集手続) 第4項および第5項を除く。) の規程を準用する。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。

### (理事会の会議および議事)

第 53 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50条 ((議事録の作成、保管) 第4項を除く。) の規程を準用する。

### (理事会の議決事項)

第 54 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、収支予算案および事業計画案
- 二 規約の変更および付属規程の制定または変更に関する案
- 三 長期修繕計画の作成または変更
- 四 その他の総会提出議案
- 五 第17条 (専有部分の修繕等) 第3項本文の場合の承認または不承認
- 六 第59条 (管理費等の徴収) 第5項に定める支払命令、強制執行および担保権の実行としての競売等の申立てならびに訴訟等の提起 (訴訟代理人の選任を含む。) ならびにこれらの訴訟費用等 (郵便料、手数料、弁護士費用その他実費全額を含む。) に充てるための第56条 (管理組合の収入、支出および会計区分) 第2項に定める一般会計の取崩し
- 七 第66条 (理事長の勧告および指示等) に定める措置等
- 八 総会から付託された事項
- 九 管理費等の長期滞納者に対する処置
- 十 防火管理者の選任
- 十一 その他理事会が認めた事項

## 第7章 会 計

### (会計年度)

第55条 管理組合の会計は、毎年 月 日から 年 月 日までとする。  
なお、初年度については、専有部分の最初の引渡しがあった日から 年 月 日までとする。

### (管理組合の収入、支出および会計区分)

第56条 管理組合の会計における収入は、第26条（管理費等）に定める管理費等および第30条（使用料）に定める使用料によるものとし、その支出は第28条（管理費）および第29条（修繕積立金）に定めるところにより諸費用に充当する。

2 第28条（管理費）に定める管理費に関する会計を一般会計とし、第29条（修繕積立金）に定める修繕積立金に関する会計を修繕積立金会計とし区分する。

### (収支予算の作成および変更)

第57条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を定期総会に提出し、その承認を得なければならぬ。ただし、会計年度終了後その定期総会終結までの間における管理費等および第30条（使用料）に定める使用料の収納ならびに第28条（管理費）に掲げる通常の管理に要する経費の支出については、この限りではない。

2 収支予算を変更（少額の場合を除く。）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ぬ。

3 第1項本文および前項の規程は、第24条（事故等の調査）第2項および同第3項、第38条（理事長）第6項ならびに第54条（理事会の議決事項）第六号の規程の適用を妨げない。

### (会計報告)

第58条 理事長は、毎会計年度の収支決算案を監事の会計監査を経て、定期総会に報告し、その承認を得なければならぬ。

### (管理費等の徴収)

第59条 管理組合は、第26条（管理費等）に定める管理費等および第30条（使用料）に定める使用料について、区分所有者等が各自開設する預金口座から自動振替の方法により別に定める口座に受け入れることとし、当月分を前月の末日までに一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合には、別に定めるところによる。

2 区分所有者等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その期日の翌日から起算して支払日まで年利12%（1年に満たない部分については、1年365日としての日割計算とする。）の遅延損害金を加算して、その区分所有者等に対して請求することができる。

3 前項の遅延損害金は、第28条（管理費）に定める費用に充当する。

4 区分所有者等は、納付した管理費等および第30条（使用料）に定める使用料について、その返還請求または分割請求をすることができない。

5 理事長は、第1項の期日までに納付すべき金額を納入しない区分所有者等に対し、

第53条（理事会の会議および議事）第1項の決議を経て、支払命令、強制執行および担保権の実行としての競売等の申立ておよび訴訟等の提起をすることができる。

6 前項の場合において、理事長は、遅滞なく当該組合員にその旨を通知しなければならない。この場合には、第43条（招集手続）第2項および第3項の規程を準用する。

7 第5項に定めるほか、管理組合は第1項の規程に違反もしくは、期日までに所定の管理費等および使用料を納入しない組合員に対し、第65条（義務違反者に対する措置）に準拠して必要な措置をとることができる。

#### （管理費等および使用料滞納者への措置）

第60条 管理組合は、管理費等および使用料の滞納者に対して、速やかに納付の督促をすることができる。

2 前項の督促にもかかわらず、管理費等および使用料の滞納が3ヵ月以上続くときは、管理組合は理事会の決定により、弁護士または司法書士等へ委託して法的措置をとることができる。

3 前項の手続きに要した費用は、弁護士費用を含み当該滞納者が全額負担するものとする。

4 組合員が管理費等および使用料を所定の期日までに納付しないときは、理事長は理事会の決議を経て、その組合員に対し建物の共用部分および付属設備等（水道施設および駐車場を含む。）の使用を差し止めることができる。

#### （管理費等の過不足）

第61条 収支決算の結果、会計に余剰を生じた場合には、その余剰は、原則として翌年度におけるそれぞれの費用に充当することができる。

2 会計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（管理費等）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62条 管理組合は、会計業務を遂行するため、金融機関に管理組合の預金等の口座を開設するものとする。

#### （借入れ）

第63条 管理組合は、第22条（専有部分の特別管理）第1項に定める管理組合が行う専有部分の特別管理および第29条（修繕積立金）第1項に定める特別の管理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、管理関係諸資料および什器備品等の保管）

第64条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿およびその他の帳票類を作成して保管し、組合員また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。

- 2 理事長は、敷地および共用部分等の鍵等その他の什器備品等ならびに竣工図その他の管理関係諸資料を保管する。
- 3 理事長は、組合員、利害関係人、宅地建物取引業者等の書面による請求があったときは、前項の什器備品等および管理関係諸資料の貸出しまだは閲覧をさせることができる。この場合において、貸出しまだは閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

## 第 8 章 雜 則

### (義務違反者に対する措置)

第 65 条 区分所有者または占有者が建物の保存に有害な行為その他建物の管理また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またはその行為をするおそれがある場合には、区分所有法第1章第7節（義務違反者に対する措置）第57条から第60条までの規程に基づき必要な措置をとることができる。

### (理事長の勧告および指示等)

第 66 条 区分所有者もしくはその同居人または専有部分の貸与を受けた者もしくはその同居人（以下「区分所有者等」という。）が、法令、規約または付属規程に違反したとき、また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または指示もしくは警告を行うことができる。

- 2 区分所有者は、その同居人またはその所有する専有部分の貸与を受けた者も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もしくは付属規程に違反したとき、または区分所有者等もしくは区分所有者等以外の第三者が敷地およ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、その差止め、排除もしくは原状回復のための必要な措置または費用償還もしくは損害賠償の請求を行うことができる。
- 4 管理組合は、前三項の措置等に要する費用および第48条（総会の議決事項）第八号および第54条（理事会の議決事項）第六号に関する訴訟費用等（郵便料、手数料、弁護士費用その他実費全額を含む。）を当該区分所有者等に対し、当然に請求することができる。

### (防火管理者)

第 67 条 管理組合は、消防法に定める防火管理業務を行うため、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によりこれを任命し、総会において選任報告するものとする。
- 3 第37条（役員の誠実義務等）の規程は、防火管理者に準用する。

(暴力団、不良入居者の排除責任)

第 68 条 組合員は、共同生活環境が侵害されるおそれがある者または暴力団もしくはその構成員にその専有部分を譲渡または貸与してはならないとともに自ら暴力団の構成員となり、またはその専有部分を暴力団事務所として使用し、もしくは次の各号に列記する行為をしてはならない。

- 一 対象物件内への暴力団の組織、名称、活動等に関する看板、名札、写真、絵画、提灯、代紋、その他これに類する物件の提示または搬入。
  - 二 対象物件内に暴力団構成員、同準構成員等を居住させ、またはこれらの者を反復して出入りさせる行為。
  - 三 対象物件内または近接する場所において暴力、障害、脅迫、恐喝、器物損壊、監禁、凶器準備集合、賭博、売春、ノミ行為、覚醒剤、拳銃、火薬類に関する犯罪等の実行または組合員と関係のある者これらの犯罪の実行。
  - 四 対象物件内または近接する場所において粗野または乱暴な言動をして他の居住者、管理者、出入者等に迷惑、不安感、不快感を与える行為。
- 2 組合員は、その専有部分を第三者に貸与する場合、借受人が暴力団もしくはその構成員であることが判明した場合または前第 1 項各号のいずれかに該当する行為をしたときは、何等催告を要せずに当該賃借契約は当然解除となり、借受人は対象物件を明け渡さなければならない旨を明記した賃貸借契約書を取り交わし、その賃貸借契約書の写しを理事長宛に提出しなければならない。
  - 3 組合員または借受人が第 1 項または第 2 項の定めに違反したときは、当該組合員はこの排除と被書に対する賠償の責に任じなければならない。
  - 4 組合員が第 1 項または第 2 項の定めに違反したときは、当該組合員を除く他の組合員の決議に基づき、当該組合員に対してその専有部分の全面使用禁止を請求することができる。
  - 5 前項の決議は、組合員および議決権の各 4 分の 3 以上の多数による集会の決議で決する。
  - 6 第 4 項に関する費用は、訴訟に伴う弁護士費用を含め一切当該組合員の負担とする。

(容認事項)

第 69 条 組合員は、次の各号に定める事項を容認するものとする。また、対象物件の承継人に対してもその効力が及ぶものとする。

- 一 本物件の所在位置を表示するため、対象物件内のエントランスホールおよびその他の共用部分の一部に、無償にて「サヴォイレジエント」「マンションシンボルマーク」の標識板および売主名の表示文字を設置すること。尚、維持管理は管理組合が行うこと。
- 二 対象物件敷地内に九州電力 の所有する電柱が設置される場合があること。また、九州電力 および同社の指定する業者が事業遂行のため、敷地内に入ること。

三 対象物件の引渡し以降に、売主が対象物件の外壁・建物の一部を、賃貸募集のための垂れ幕等の広告宣伝物およびモデルルーム販売事務所等の設置のため、無償で使用する場合があること。

四 対象物件の所在する町内会より、町内会加入の要請があること。

五 住戸の総ガラス・バルコニー等の形状等については、近隣住戸とのプライバシー等および建築基準法等により、住戸により仕様（不透明・透明・アミ入り等）が異なることがある。なお、当該部分については、将来ともに仕様変更はできないこと。

破損などで当該箇所を交換される際には、同様のものを取り付けなければならぬこと。また、バルコニーおよび窓等に目隠し板等が設置される場合があること。

六 都市計画の変更、行政上の措置あるいは近隣地主が建物を建築する等、売主の責に期することができない事由により、対象物件の日影等住環境に変化が生じても、買主は、売主および売主の代理人に対し一切の損害賠償の請求、その他異議苦情等を申し立てないものとする。

七 消防法の法規の改正および消防関係官庁の行政指導等により防災上の安全対策が必要な場合は、他の区分所有者と協力して速やかに自らの責任と負担においてその措置を講ずるものとする。

八 対象物件の共用設備であるエレベーター、エレベーター機械室、給水ポンプ、オートドア等により、振動および騒音が発生すること。

#### （地方自治体および近隣住民との協定の遵守）

第 70 条 組合員は、対象物件引渡し以前に売主が地方自治体または近隣住民並びに町内会等と締結した協定（山笠期間中は駐車場番号⑫⑬⑭を無償にて町内会に貸与する。）について、これを誠実に遵守しなければならない。

#### （近隣住民に対する電波障害解消への協力）

第 71 条 組合員は、対象物件の影響により近隣居住者が被る電波障害の対策として、次の各号に掲げる措置を行うことを承諾するものとする。

- 一 対象物件の引渡し以前に、売主が設置した障害対策設備（当該近隣住戸の保安器までを含む。）を障害の発生する近隣住戸に無償で使用させること。
- 二 当該障害対策設備は、管理組合の責任と負担において以後の維持管理を行うものとする。

#### （合意管轄裁判所）

第 72 条 この規約に関する管理組合と区分所有者等の間の訴訟等については、対象物件所在地を管轄する裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

2 第48条（総会の議決事項）第八号に関する訴訟等および第54条（理事会の議決事項）第六号に関する訴訟等についても、前項と同様とする。

#### （規約外事項）

第 73 条 規約および付属規程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、付属規程また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 74 条 この規約を証するため、規約承認時の理事長および 2 名の理事または組合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。なお、規約の変更またはこれに伴う規約原本の再製を行った場合は、変更決議をした総会の議事録を添付して、これを規約原本とする。

- 2 規約原本は、理事長が保管し、区分所有者または利害関係人の書面による請求があったときは、これを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
- 3 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。

## 付 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 管理組合の成立は、区分所有関係の発生した日とする。

### (修繕積立金の一時的使用)

第 3 条 管理組合は、第29条（修繕積立金）第3項の定めにかかわらず、管理開始後の2会計年度期間は一般会計の収支に一時的不足を生じたときには、修繕積立金を一時的に使用することができるものとする。ただし、一般会計の収支不足が解消されたときは、速やかに修繕積立金会計に戻し入れしなければならない。

### (経過措置)

第 4 条 この規約に基づく管理組合の理事長が選任されていないとき、および任期途中において理事長が欠けたときは、(株)応和管理が「区分所有法」およびこの規約に定める管理者となり理事長の職務を代行する。またこの規約に理事会の議決を得ることを要する定めのある場合も理事が選任されるまでの間は管理者の業務を執行することができる。

### (未販売住戸に対する取扱い)

第 5 条 対象物件の建物竣工後、販売未了及び販売済みであるが引渡し未了の専有部分があり、引渡し済みの区分所有者の負担する管理費等（これに充当する共用部分からの収入を含む）で、通常必要とされる程度の管理を行うのに費用が不足する場合、売主は、初会計年度及び第2会計年度に限り不足分（未収に起因する不足相当分は含まない）を補充するものとする。

第3会計年度からは、未販売住戸の管理費を売主は、毎月支払うものとする。

但し、修繕積立金及び修繕積立基金については、上記会計年度を問わず、売主は一切これを負担しないものとする。

### (その他)

第 6 条 この規約の効力が発生する以前に、占有者が管理会社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ものとする。

別表第1 対象物件の表示（第4条（対象物件の範囲）関係）

名 称		サヴォイレジエント
敷 地	所 在 地	福岡市博多区冷泉町7番4号（住居表示）
	面 積	571.06m <sup>2</sup>
建 物	権 利 関 係	専有部分の持分比による所有権の共有
	構 造 等	S R C 造 地上13階建 延床面積 3339.89m <sup>2</sup> 建築面積 318.60m <sup>2</sup>
付 属 施 設	専 有 部 分	住戸総戸数 112戸 住戸延床面積 2490.60m <sup>2</sup>
		堀・フェンス、花壇、植栽、外灯、受水槽、ポンプ室、駐車場、自転車置場、ゴミ置場等の付属物、水道引込管、排水施設等

別表第2 専有部分の専用に供される設備の帰属（第7条（専有部分の範囲）第3項関係）

専有部分の専用に供される設備	分 界 等	分界等の帰属
一 給水設備	別図第1（給水管等の分界）に示すとおり、専有部分毎のメーターボックス内に存する戸別量水器の二次側配管から専有部分内のその設備の部分まで（ただし、バルコニー等に存する場合は、その設備の部分まで）	当該専有部分
二 専有部分毎の戸別給湯		当該専有部分
三 ガス設備	別図第2（ガス管等の分界）に示すとおり、専有部分毎のメーターボックス内に存する戸別計量器の二次側配管から専有部分内のその設備の部分まで（ただし、バルコニー等に存する場合は、その設備の部分まで）	当該専有部分
四 排水衛生設備	別図第3（排水管等の分界）に示すとおり、専有部分内のその設備の部分から共用に供されるその設備との接続部分まで（ただし、継手を除く。）	当該専有部分
五 テレビ視聴設備（専有部分内に存する直列ユニットを含む。）		共 用 部 分
六 電気設備	別図第4（電気設備の分界）に示すとおり、専有部分毎のメーターボックス内に存する戸別電力量計の二次側配線から専有部分内のその設備の部分まで（ただし、バルコニー等に存する場合は、その設備の部分まで）	当該専有部分

専有部分の専用に供される設備	分 界 等	分界等の帰属
七 玄関灯およびその設備	区分所有者の専用に供される電源に接続する玄関灯およびその設備	当該専有部分
	区分所有者の専用に供される電源に接続する玄関灯およびその設備	共用部分
八 オートロック式共用玄 関扉連動型インターホン およびその設備	住宅玄関子機から住宅親機までのその設備	当該専有部分
九 室内消防用設備等（専 有部分内に存し、かつ、 建物に付属する消防用設	専有部分に存し、かつ、建物に付属する 消防用感知器まで	共用部分
十 ダクトおよびガラリ	共用に供される設備 と接続しないもの	当該専有部分
	共用に供される設備 と接続するもの	専有部分内のその設備の部分から共用に 供される設備と接続部分まで（ただし、 継手を除く。）
十一 前各号に定めるもの 以外の専有部分の専用 に供される設備	当該専有部分内にある部分	専有部分
	共用部分内または当該専有部分以外の専 有部分内にある部分	共用部分

別表第3 共用部分の範囲（第8条（共用部分の範囲）関係）

一 基礎、外壁、屋上、建物躯体（構造柱、構造壁、梁、スラブなど）、玄関扉（外部）、入口扉、玄関扉枠、外気に面するガラス・窓枠、面格子、共用玄関、風除室、エントランスホール、エレベーターホール、共用廊下、共用階段、エレベーターシャフト、エレベーター機械室、自転車置場、バルコニー、テラス、メーターボックス、パイプスペースおよびその他構造物・付属物のうち専有部分に属さない「建物の部分」
二 電気設備、照明設備、エレベーター設備、テレビ共視聴設備、給排水衛生設備、ガス設備、換気設備、防犯・防災設備、避雷設備、インターホン設備、電話通信設備、配線配管、集合郵便受、駐輪設備およびその他建物設備のうち専有部分に属さない「建物の付属物」
三 管理室、管理用物入、およびそれらの付属物

別表第4 敷地および共用部分等の共用持分割合

タ イ プ	部 屋 番 号	専有面積 (m <sup>2</sup> )	共用持分割合 分母249,060に 対する 分子
A	201・301・401・501・601・701・ 801・901・1001・1101・1201	22.04	2204
B 1	202・302・402・502・602・702・ 802・902・1002・1102・1202	22.04	2204
B 2	204・304・404・504・604・704・ 804・904・1004・1104・1204	22.04	2204
C	203・303・403・503・603・703・ 803・903・1003・1103・1203	22.04	2204
D	305・405・505・605・705・805・ 905・1005・1105・1205	22.04	2204
E 1	205・306・406・506・606・706・ 806・906・1006・1106・1206	20.59	2059
E 1'	206・307・309・407・409・507・ 509・607・609・707・709・807・ 809・907・909・1007・1009・1107・ 1109・1207・1209	20.59	2059
E 2	308・408・508・608・708・808・ 908・1008・1108・1208	20.59	2059

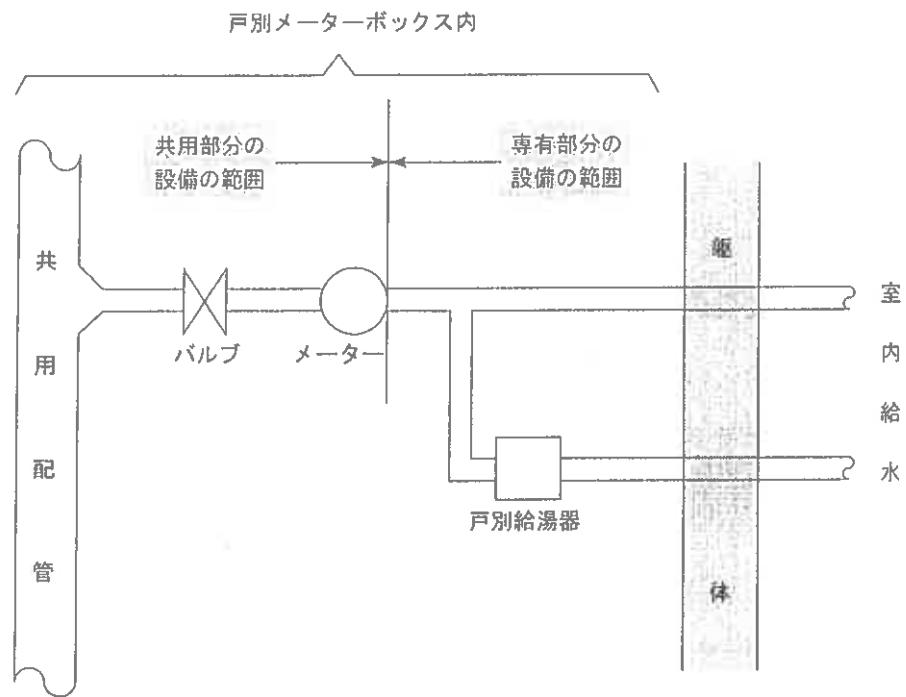
タ イ プ	部 屋 番 号	専有面積 (m <sup>2</sup> )	共用持分割合 分母249,060に 対する分子
F	207・310・410・510・610・710・ 810・910・1010・1110・1210・1305	22.46	2246
G	1301	44.54	4454
H	1302	45.63	4563
I	1303	34.79	3479
J	1304	41.18	4118

別表第5 バルコニー等の専用使用権（第14条（バルコニー等の専用使用権）第1項関係）

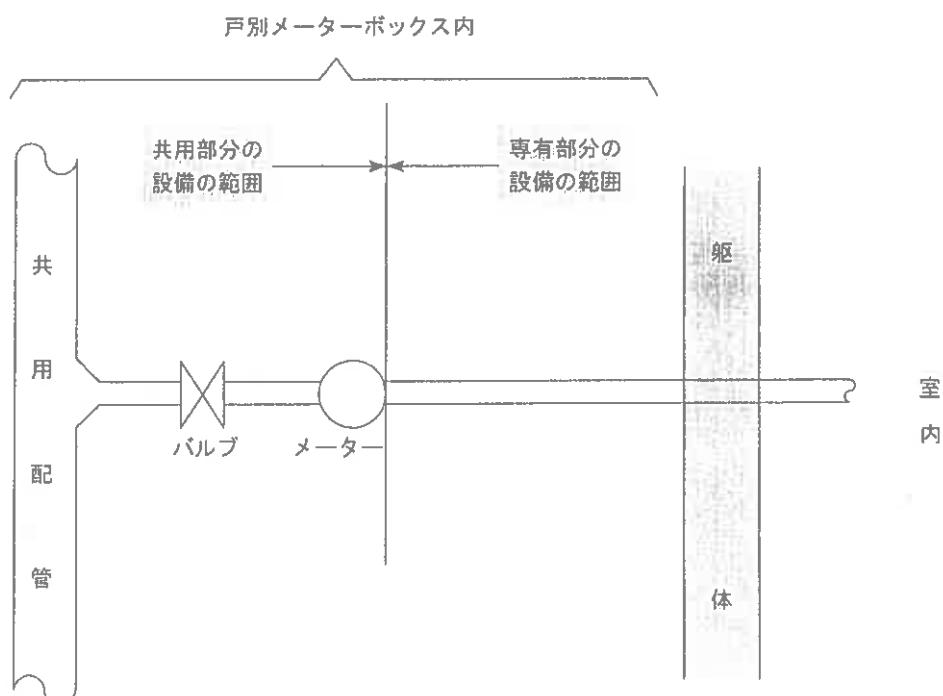
専用使用 部 分 区 分	テラス バルコニー 専用空調室外機置場	玄関扉 玄関扉枠 面格子 窓サッシュ 窓ガラス	メーターBOX 表札
1 位置および部位	各専有部分に接するテラス、バルコニーならびに当該バルコニーの物干金物および各専有部分用空調室外機置場	各専有部分に付属し外気に接する玄関扉、玄関扉枠、面格子、窓サッシュ、窓ガラス	各専有部分に接するメーターBOX、専有部分毎の表札
2 用法	通常のテラス、バルコニー、空調室外機置場としての用法	通常の玄関扉、玄関扉枠、面格子、窓サッシュ、窓ガラスとしての用法	通常のメーターBOX、表札としての用法
3 期間	区分所有権存続中	区分所有権存続中	区分所有権存続中
4 条件	無償	無償	無償
5 専用使用権者	当該専有部分の区分所有者および占有者	各専有部分の区分所有者および占有者	各専有部分の区分所有者および占有者

専用使用 部 分 区 分	集合郵便受箱	室内消防用設備等	テレビ視聴用直列 ユニット
1 位置および部位	1階の集合郵便受のうち各戸毎の郵便受箱	各専有部分内に存しあつ、建物に付属する消防用設備	各専有部分内に存するテレビ視聴用直列ユニット
2 用法	通常の郵便受としての用法	通常の消防用設備としての用法	通常のテレビ視聴用直列ユニットとしての用法
3 期間	区分所有権存続中	区分所有権存続中	区分所有権存続中
4 条件	無償	無償	無償
5 専用使用権者	各専有部分の区分所有者および占有者	各専有部分の区分所有者および占有者	各専有部分の区分所有者および占有者

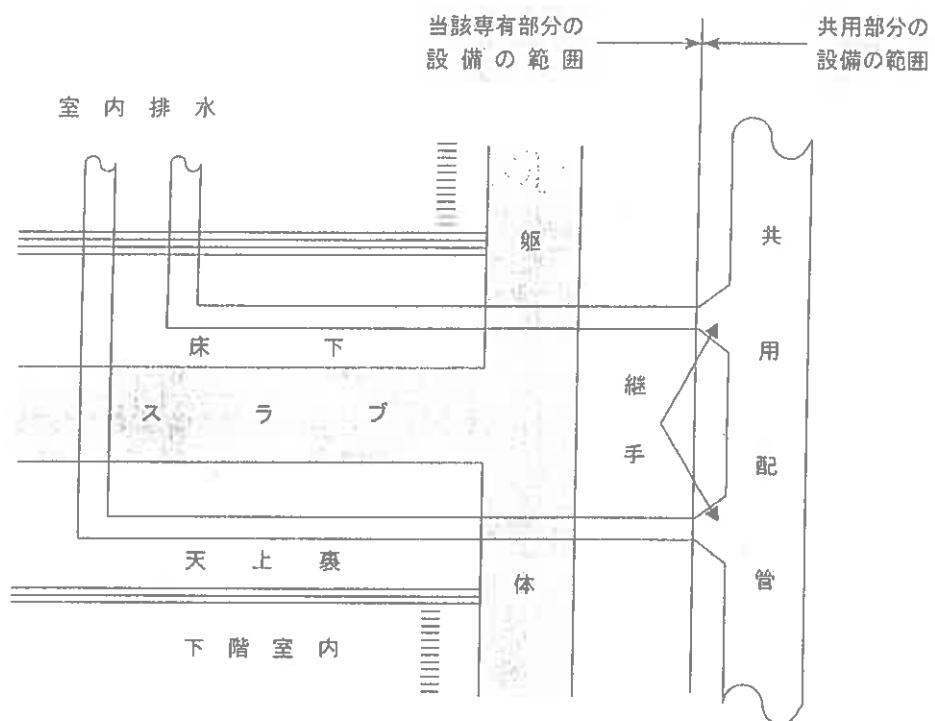
別図第1 給水管等の分界（別表第2（専有部分の専用に供される設備の帰属）第一号関係）



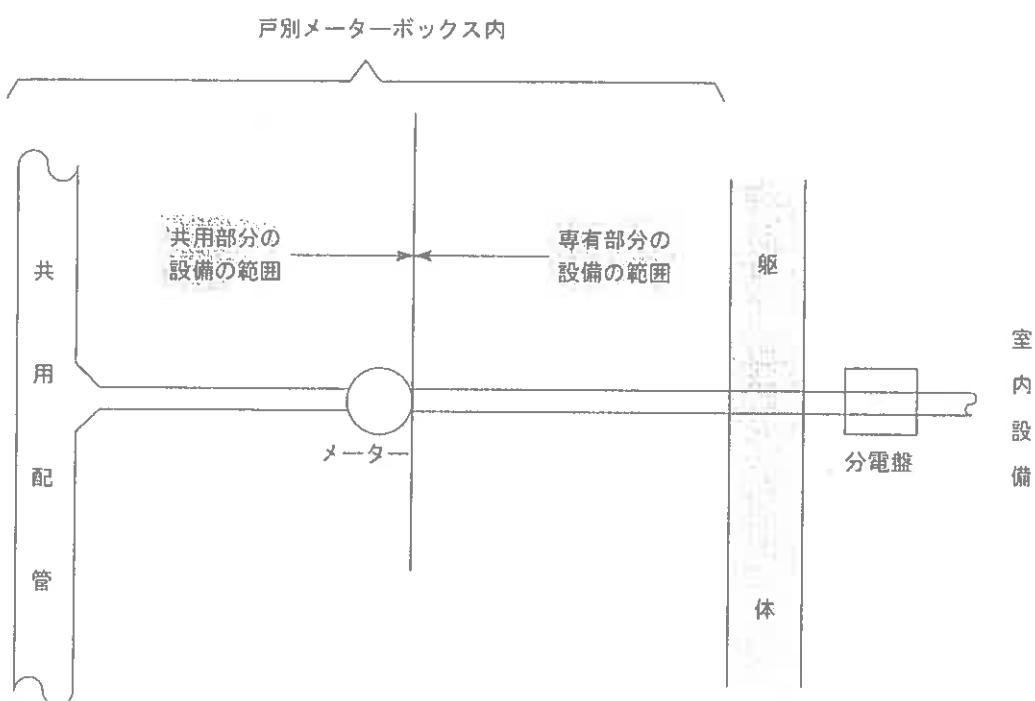
別図第2 ガス管等の分界（別表第2（専有部分の専用に供される設備の帰属）第三号関係）



別図第3 排水管等の分界（別表第2（専有部分の専用に供される設備の帰属）第四号関係）



別図第4 電気設備の分界（別表第2（専有部分の専用に供される設備の帰属）第四号関係）



## 敷地・建物使用細則

管理規約第18条（付属規程）の規程に基づき、対象物件の使用ならびに模様替、改造、修繕など（以下「模様替等」という。）に必要な事項について、次のとおり敷地・建物使用細則（以下「使用細則」という。）を定める。

### （基本原則）

第 1 条 住戸部分の各区分所有者および占有者（以下「居住者」という。）が、お互いに円滑な共同生活を確保し、かつ良好な住環境の維持推進を図るために、各区分所有者は、管理規約の精神にのっとり、次条以下に定める事項を遵守しなければならない。

### （注意事項）

第 2 条 居住者は日常の生活において、次の事項に注意しなければならない。

- 一 各住戸部分出入口のドアの鍵は、各自の責任において保管し、また施錠すること。
- 二 バルコニー等の排水口にゴミが溜まると、強降雨時に雨水管が詰まり専有部分へ浸水して損害を招く原因となることがあるため、各自が隨時清掃すること。
- 三 台所、洗面室、トイレ等の溢水には十分注意すること。
- 四 木造家屋にくらべて気密性が非常に高く造られているので結露しやすいため、室内の換気には十分注意すること。
- 五 自転車置場の使用に当たっては、管理者の定める用法に従い、整理整頓を心がけ他の居住者の迷惑とならないよう注意すること。
- 六 各住戸前廊下の清潔保持について各自協力すること。特に出前の空容器は置かないこと。

### （禁止事項）

第 3 条 居住者は、次の行為をしてはならない。

- 一 建物の主要構造部（建物の構造上の不可欠な柱、壁および梁をいう。）に孔をあけたり、切削するなどの行為をすること。
- 二 バルコニー等の改造、出窓の新設、専有部分の増築を行うこと。
- 三 管理組合の承諾なしに床の改造工事を行うこと。
- 四 バルコニー等に、落下の危険のある物および緊急時の避難の妨げになるような物品を放置し、または、工作物を設置すること。ただし、床置式の冷暖房用屋外ユニットの設置および若干量の搬出入の容易な植木鉢またはフラワーボックスの持込みは、この限りではない。
- 五 敷地および共用部分等に看板、掲示板、広告、標識の設置等工作物を築造し、または共用部分等に傷をつけ、文字、絵、記号等を表示すること。（物件名および売主の商号、または名称の表示がされることを除く。）
- 六 発火、爆発のおそれのある危険物、または不潔、悪臭のある物品を持ち込むこと。
- 七 敷地および共用部分等に私物を放置したり、長期にわたって占有すること。
- 八 受水槽、ポンプ室、電気室、屋上など危険な場所に無許可で立ち入ること。

- 九 階下に危険を及ぼす行為、または建物全体の美観を損なう行為をすること。  
(バルコニーの手摺りに布団等を干すこと等)
- 十 公序良俗に反する行為、震動、騒音、臭気、電波等により居住者および近隣に迷惑を及ぼす行為、または不快の念を抱かせる行為をすること。
- 十一 排水管の詰まりの原因となる天ぷらの油等の廃油を台所の流しに捨てること。
- 十二 生ゴミ粉碎器(別名:ディスポーザー)等下水道を詰まらせる機器を使用すること。
- 十三 ゴミ類の搬出方法および区分を守らないこと。
- 十四 トイレに水溶性以外の紙、紙オムツ、オシメ、下着、衛生用品等を流すこと。
- 十五 ピアノ・エレクトーン等の楽器の演奏およびカラオケを、夜9時から翌朝9時まで行うこと。またTVオーディオ機器等を近隣の迷惑となる音量にて使用すること。
- 十六 ペットを飼育したり、預かったりすること。
- 十七 その他敷地および共用部分等の使用または保存に関し、区分所有者の共同の利益に反する行為または管理組合が禁止した行為をすること。

#### (届け出事項)

第4条 居住者は、次の各号に掲げる事項について、事前に理事長に書面で届け出なければならない。この場合、届け出にあたっては、所定の様式<別記様式1~5>によるものとする。

- 一 専有部分の所有名義に変更があるとき。<売買・贈与・相続・その他>
- 二 専有部分を貸与するとき、または貸与先に変更があるとき。<管理規約第19条参考>
- 三 長期にわたって建物の区分所有者とその同居者全員、または占有者とその同居者全員が区分所有建物を留守にするとき、または区分所有者もしくは占有者が海外その他連絡の困難な場所に出張等をするとき。
- 四 引越し、移転等の日時を決めたとき。
- 五 その他上記事項に準ずる行為で管理者が定めた行為をするとき。

#### (承認事項)

第5条 居住者は、次に掲げる事項については、あらかじめ理事長に書面により届け出をし、書面による承認を得なければならない。

- 一 大型金庫等重量物の搬入、据付、移転等建物に影響を及ぼすおそれのある行為をするとき。
  - 二 電気、ガス、給水等の設備の容量に影響を及ぼす諸機械機具の新設、増設、または変更をするとき。
  - 三 多量の廃棄物を廃棄するとき。
  - 四 住戸部分の模様替(床の改造または改良工事を含む。)をするとき。ただし、原状回復のため、または木部造作などにかかる軽易な模様替等は除く。
  - 五 その他、前各号に準ずる行為。
- 2 前項第四項について承認を求める場合は、工事等の着工予定の3週間前までに工事図面、仕様書を提出しなければならない。

- 3 理事長は、届け出のあった事項について理事会にて検討のうえその可否を決するものとする。
- 4 理事長は、承認を与えようとするときは、円満な共同生活を維持するために必要な条件を付与することができる。
- 5 理事長の承認を得た行為であっても、理事長が必要と認めたときは、その行為の実施中、または実施後において当該行為等の実施状況について調査することができるものとし、当該居住者はこれに協力しなければならない。

(共用部分にかかる模様替等)

第 6 条 居住者は、共用部分（バルコニー等）にかかる模様替等を自ら行うことができない。

- 2 共用部分にかかる模様替等（緊急に必要とする修繕工事を除く）が必要な場合には、理事長が総会の決議を経て決定する。ただし、理事長は共用部分にかかる模様替等が必要な理由等を付して、模様替等の内容をあらかじめ区分所有者に告知し、書面による合意によって決定することができる。

(エレベーター使用上の遵守事項)

第 7 条 居住者はエレベーターを使用する場合は、次の事項を遵守しなければならない。

- 一 エレベーターは自動運転となっているため、過重の場合はブザーが鳴るので無理な乗り込みは避けること。また、異常の場合は機内に備え付けのインターホンで連絡し、その指示に従うこと。
- 二 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、事前に理事長に申し出てその指示に従うこと。
- 三 幼児のみのエレベーター使用は避け、必ず保護者が付き添うこと。また、子供がエレベーターを遊び場に使用しないように注意すること。

(ゴミ置場)

第 8 条 ゴミ置場は、可燃物と不燃物とを区別して使用するものとする。また、その使用については次の事項に注意しなければならない。

- 一 可燃・不燃のゴミは、清掃局等によりあらかじめ決められた収集日の日時に指定のゴミ置場に出すこと。
- 二 台所の残物（食物・果物類等）、生花類等の生ゴミは、十分水気を切ってビニール袋に入れ、水分が外へ流れ出ないようにして出すこと。
- 三 不燃物ゴミは、あらかじめ決められた収集日に指定のゴミ置場に出すこと。
- 四 段ボール等の引越しゴミは、市の清掃業者が回収しないので、各自で処分すること。

(違反に対する措置)

第 9 条 理事長は、居住者が使用細則第2条から第8条までに定める事項に違反し、または違反するおそれがあるときは、当該居住者に対し警告を行い、または中止させ、もしくは原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、すべて当該居住者が負担するものとする。

(損害賠償の請求)

第 10 条 理事長は、前条第 1 項に定める警告を行い、または中止させもしくは原状回復を求めたにもかかわらず、当該居住者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 居住者への訪問者等が、この使用細則に違反する行為をし、これにより他の専有部分および共用部分に損害が生じたときは、その理由の如何を問わず、当該居住者は、その訪問者等と連帯して損害賠償の責任を負うものとする。

(使用細則の改廃)

第 11 条 この使用細則の改廃については、理事会の決議を経たのち、総会の決議を得るものとする。この場合において総会の決議は、出席組合員の議決権の過半数の賛成により成立する。

付 則

(使用細則の施行)

第 1 条 この使用細則は、管理規約の発効の日から施行する。

## 駐車場運営規則

管理規約第18条（付属規程）の規程に基づき、駐車場の円滑かつ安全な使用を図ることを目的とし、次のとおり運営細則を定める。

### （総則）

第1条 管理組合は、特定の組合員および占有者へ駐車場一区画を使用させることができると、天災、地変、盗難、第三者による損害等が組合員および占有者に生じても、管理組合は一切その責を負わないものとする。

### （使用者の賠償義務）

第2条 駐車場使用者は、その関係する者が故意または過失により駐車場もしくは、その施設または、駐車中および出し入れ時に他の自動車に損害を与えた時は、その責任と負担において相手方に対し賠償しなければならない。

### （遵守事項）

第3条 駐車場使用者は、次の事項を遵守しなければならない。

- 一 管理組合の指示ならびに場内標識、その他管理組合において告示する事項。
- 二 区画ごとに決められた自動車の規格サイズ（全長・全幅・全高・重量）以外の自動車を駐車させないこと。
- 三 駐車にあたっては、指定された場所の中央に正確に駐車し、隣接の車の出入りに支障のないよう心掛けること。
- 四 必要以上にエンジンを高速回転させたり、警笛を鳴らしたり、騒音を発生させないこと。特に深夜の車の出入りにあたっては、静かな運転をすること。
- 五 車輌を離れるときは、必ず施錠すること。
- 六 施設器具および他人の車輌等を汚損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。
- 七 駐車場には、第1条で設定の車輌1台の他は、いかなる物品も置かないこと。
- 八 駐車場には、いかなる工作・構築も行わないこと。
- 九 車両の運転に際しては、歩行者優先、徐行を徹底すること。
- 十 駐車場では、洗車をしないこと。

### （使用の特例）

第4条 駐車場区画に未利用の区画がある場合、管理組合は2区画目以降の使用を認めることができる。なお、使用の承認は申入れ順を原則とする。ただし、2区画目以降の使用を認められた組合員または占有者は、駐車場未利用組合員および占有者が1区画目の使用を希望した場合、3ヵ月の予告期間を持って、解約について異議を申し立てることなく、当該区画を明け渡さなければならない。

#### 2 使用の優先順位は、次のとおりとする。

- 一 第1順位 一区画目を使用希望する現に居住する組合員
- 二 第2順位 一区画目を使用希望する占有者
- 三 第3順位 二区画目以降の使用を希望する現に居住する組合員
- 四 第4順位 二区画目以降の使用を希望する占有者

#### (契約および契約期間)

第 5 条 管理組合は前条により、使用者を決定した時は、当該使用者と別に定める自動車駐車契約書を締結する。

2 前項の駐車契約の期間は、契約成立日の如何にかかわらず、毎年管理組合の会計年度末をもって終了するものとする。ただし、契約満了の 1 カ月前までに契約当事者双方より解約の申し出がなく、かつ当該使用者が使用資格を有する限り、さらに 1 年間この契約を更新するものとし、以後も同様とする。

#### (契約の解約)

第 6 条 契約者が駐車場使用契約の解約を希望するときは、管理組合が別に定める解約届を解約希望日の 1 カ月前までに管理組合に提出するものとする。<別記様式第 5>ただし、1 カ月分の駐車場使用料を支払うことによって即時解約ができる。

#### (証明書の発行)

第 7 条 管理組合は、契約者から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発行を依頼されたときは、当該証明書を発行する。

#### (使用料)

第 8 条 駐車場の 1 区画あたりの月額使用料は、別に定めるものとする。

#### (使用料の変更)

第 9 条 施設の改善または一般物価の変動などにより駐車場使用料を変更する場合には、管理規約第48条により総会の決議を経て駐車料金を変更することができる。

#### (支払い方法)

第 10 条 契約者は、自動車駐車契約締結時に当月分を、以後毎月末日迄に翌月分の駐車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、契約期間が 1 カ月に満たない場合の駐車場使用料は当該月の日数による日割り計算とする。

#### (細則等の遵守義務)

第 11 条 契約者等は、この運営細則の各条項および別に定める自動車駐車契約書の各条項を遵守しなければならない。

#### (使用料の使途)

第 12 条 駐車場使用料の収入は、規約第30条（使用料）に基づき管理費及び修繕積立金に充當する。

#### (町内会との取り決め事項)

第 13 条 山笠期間中は（7月1日～7月15日）⑪⑫⑬⑭⑮番の駐車場を町内会へ無償貸与する。

#### (定めなき事項)

第 14 条 この運営細則に定めのない事項については、総会の決議によるものとする。

#### (改廃)

第 15 条 この運営細則の改廃については、理事会の決議を経たのち、総会の決議を得るものとする。この場合において総会の決議は、出席組合員の議決権の過半数の賛成により成立する。

### 付 則

#### (運営細則の施行)

第 1 条 この運営細則は、管理規約の発効の日から施行する。

# 自動車駐車契約書

(以下「甲」という。)とサヴォイレジエント管理組合(以下「乙」という。)とは、サヴォイレジエントの駐車場内に、甲の所有する自動車(以下「登録自動車」という。)を駐車するため次のとおり契約を締結する。

## (登録自動車ならびに駐車区画)

第1条 甲が駐車する登録自動車は次のとおりとする。

駐車区画番号	立駐	全長	0000
車種	全幅	0000	
車両ナンバー	全高	0000	
所有者名	重量	0000	

2 甲は登録自動車を変更しようとする場合は、事前に乙にその旨を申し入れ乙の承認を得なければならない。車体検査、修理等のため、一時他の車を駐車させる場合も同様とする。

3 登録自動車の駐車について乙が甲に駐車区画を指定した場合、甲はその区画以外の場所には駐車してはならない。

## (契約の期間)

第2条 契約期間は平成 年 月 日より平成 年 月 日とする。ただし、乙が期間満了の1カ月前までに甲に対して更新拒絶の通知をしない場合は、更に1カ年間同一条件をもって契約は更新され、以後この例による。

## (駐車料金)

第3条 駐車料金は月額金 円也と定め、甲は本契約締結と同時に当月分を乙に支払い、その後毎月末日までに翌月分を乙の定める方法により支払うものとする。ただし、月の途中で契約または解約した場合は、その月の日数にて日割り計算する。

## (駐車場使用料の変更)

第4条 集会において駐車場使用料の変更が決議された場合は、契約期間内といえども1カ月の予告期間をもって駐車料金を変更することができる。

## (甲の賠償義務)

第5条 甲またはその家族、使用人、運転手、同乗者、その他甲に関係するものが故意または過失により、本駐車場もしくはその施設または本駐車場に駐車中および出し入れ時に他の自動車もしくは付属品に損害を与えた時は、甲が自己の責任において、その損害を相手方に対し賠償しなければならない。

## (乙の免責)

第6条 天災、地変、火災、盗難、第三者による損害、その他乙の責に帰すべからざる事由により甲の自動車その他の物件に損害が生じても乙は一切その責を負わないものとする。

## (権利譲渡の禁止)

第7条 甲は理由の如何にかかわらず、本契約書上の甲の権利を第三者に譲渡および転貸してはならない。

(禁止行為)

第 8 条 甲は以下の行為をしてはならない。

- 一 区画ごとに決められた自動車の規格サイズ（全長・全幅・全高・重量）以外の自動車を駐車すること。
- 二 本契約の目的以外にも本駐車場を利用すること。
- 三 カーポートその他の構築物を設置すること。
- 四 本駐車場に引火物その他の危険物を持ち込むこと。
- 五 本駐車場に車の修理器具、スペアータイヤ、ガソリン缶等の物品を置くこと。
- 六 別に定めた運営細則等があるときは、その規則等に違反すること。

(期間内解約)

第 9 条 本契約期間中といえども、甲または乙は書面による 1 カ月前の予告をもって本契約の解約を申し入れることができる。この場合予告期間の満了と同時に本契約は終了する。ただし、甲はこの予告期間にかえ、1 カ月分の駐車料金相当額を乙に支払い、即時解約することができるものとする。

(契約の解除)

第 10 条 甲が下記各号の一に該当する場合は、乙は甲に対して何等かの通知催告をしないで直ちに本契約を解除することができる。

- 一 駐車料金を所定どおり支払わなかったとき。
- 二 その他本契約の各条項に違反したとき。

(契約の終了)

第 11 条 契約の解除または解約により契約が終了した場合は、甲は無条件にて車両を直ちに駐車場外に搬出しなければならない。

(定めなき事項)

第 12 条 本契約に定めなき事項は、甲・乙誠意をもって協議のうえ処理するものとする。

この契約を証するため、本書 2 通を作成し、甲・乙記名捺印のうえ、各自 1 通を保有する。

平成 年 月 日

号室

甲（借主）

印

乙（貸主） サヴォイレジメント管理組合

理事長

印

# 付 屬 規 程



# 水道供給規程

管理規約第33条第二号「水道供給および精算に関する業務」(以下「本業務」という。)について、次のとおり規程(以下「本規程」という。)を定める。

## (基本原則)

第1条 住戸部分の区分所有者および占有者(以下「使用者」という。)は、管理組合が本業務を行うため、以下に定める条項を遵守しなければならない。

## (業務)

第2条 管理組合が行う本業務は次のとおりとする。

- 一 本マンションに設置された親メーター名義の届け出
- 二 各専有部分への水道の供給
- 三 各専有部分に設置された各戸メーター検針、管理
- 四 各専有部分にかかる水道料金(以下「各戸水道料金」という。)の算出、通知、徴収、入金状況の管理
- 五 親メーター検針による水道料金(以下「全体水道料金」という。)の支払い
- 六 各戸水道料金未納者への督促、給水停止等の措置

## (各戸水道料金の負担)

第3条 使用者は、管理規約第30条(使用料)第2項により、自己の占有する専有部分にかかる各戸水道料金を、管理組合に納入しなければならない。

2 貸与等による占有者が、負担すべき前項の各戸水道料金について、占有者が納入しない場合、区分所有者は占有者に代わって管理組合に納入しなければならない。

## (全体水道料金の支払い)

第4条 全体水道料金は、管轄水道局の親メーターの指針により、管轄水道局からの請求に基づき、管理組合が第5条に定める各戸水道料金をもって、一括して支払うものとする。

## (各戸水道料金)

第5条 各戸水道料金は、各専有部分に付設された各戸メーターの指針により算出された使用料に対し、管轄の水道局の定める料金基準に基づいて決定するものとする。

2 使用量の計量は、2ヵ月に1回行い、検針日から次の検針日までの期間(以下「使用期間」という。)の各戸メーターの指針によるものとする。

3 前項2項および3項により決定された各戸水道料金は、管理組合が使用者に請求し、その請求を受けたものは遅滞なく納入しなければならない。

## (水道料金徴収方法等)

第6条 管理組合は、各戸水道料金の徴収について、規約第59条(管理費等の徴収)第1項および第2項に準じ、使用者が各自開設する組合指定の銀行の預金口座から、自動振替の方法にて行う。

2 使用者が前項の期日までに納付すべき各戸水道料金を納付しない場合において、管理組合はその未払金額についてその期日の翌日から起算して支払日まで年利12%の遅延損害金を加算して、その使用者に対して請求することができる。

3 管理組合は第2条第2号にかかわらず、第5条に定める各戸水道料金を3ヵ月以上滞納した使用者に対し、水道の供給を停止することができる。

(精算報告等)

第7条 第4条および第5条第1項、第2項および第3項の精算に関する報告は、規約第56条（管理組合の収入、支出および会計区分）によるところにより、一般会計にて毎年年1回行う。

2 第4条および第5条第1項、第2項および第3項により、不足および余剰が生じたときは、一般会計より充当もしくは繰り入れるものとする。

(使用開始)

第8条 新たに専有部分にかかる水道を使用しようとする者は、使用開始日等につき、あらかじめ、所定の書面にて管理組合に届け出なければならない。<別記様式第8>

(使用停止および精算)

第9条 使用期間の途中における退去者、および水道の使用を停止した者に対する使用停止日までの各戸水道料金の請求は、使用停止日に使用料を計算しそれに基づいて行う。

2 前項の業務を行うため、使用者は使用停止日のその3日前までに、所定の書面にて管理組合に通知しなければならない。<別記様式第8>

3 使用者が前項の通知を怠った場合、退去した使用者が負担すべき各戸水道料は、その使用者が区分所有者であった場合は、新たな区分所有者が負担し、占有者であった場合は、当該専有部分の区分所有者が負担するものとする。

(各戸メーターの管理)

第10条 各戸メーターは管理組合が管理し、故障等交換が必要な場合には、管理組合の費用負担で行う。

2 計量法に基づく各戸メーターの更新は、8年毎に管理組合がこれを行うことができる。

(第三者への委託)

第11条 管理組合は「本業務」を、次の各号の条件で(株)ダイナサービス（賃貸管理会社）へ委託することができる。

一 (株)ダイナサービスが受託業務を行うための必要な経費を負担し、滞納等による損害が生じても管理組合へは請求しない

二 共用部で使用される水道料金を(株)ダイナサービスが負担し管理組合へは請求しない

三 徴収と関係先への支払い業務において生じた余剰金は(株)ダイナサービスの受託業務の手数料とする

四 (株)ダイナサービスは「本規定」によることなく同社の規定で業務を行う

五 (株)ダイナサービスが受託業務を行うための諸設備の維持管理は管理組合が行う

(第三者への継承等)

第12条 区分所有者は、その所有する専有部分を第三者に譲渡する場合、本規程を当該第三者に継承し、遵守させなければならない。

2 区分所有者は、その所有する専有部分を第三者に貸与する場合に、本規程の遵守において規約第19条（専有部分の貸与等）に準ずるとともに、その第三者が各戸水道料金滞納等、本規程に違反した場合は連帯して責を負うものとする。

（定めのない事項）

第 13 条 本規程に定めのない事項については、理事会にて協議の上決定する。

（改 廃）

第 14 条 本規程の改廃については、理事会の決議を経たのち、総会の決議を得るものとする。この場合において総会の決議は、出席組合員の議決権の過半数の賛成により成立する。

### 付 則

（規程の施行）

第 1 条 この規程は、管理規約の発効の日から施行する。

別記様式第1（管理規約第17条）

平成 年 月 日

サヴォイレジエント管理組合理事長 殿

サヴォイレジエント \_\_\_\_\_ 号室

氏名

印

## 専有部分修繕等工事申請書

下記により、専有部分の修繕等の工事を実施したいので、管理規約第17条（専有部分の修繕等）の規程に基づき、お届けします。

（記）

1. 工事内容

2. 工事期間 平成 年 月 日から  
平成 年 月 日

3. 施工業者

4. 添付書類 設計図、仕様書および工程表

平成 年 月 日

サヴォイレジエント \_\_\_\_\_ 号室

殿

サヴォイレジエント管理組合

理事長

印

## 専有部分修繕等工事承認書

平成 年 月 日に申請がありました、専有部分の修繕等の工事については実施することを承認します。

（条件）

別記様式第2（管理規約第19条）

平成 年 月 日

サヴォイレジエント管理組合理事長 殿

(届け出者) 氏名 \_\_\_\_\_ 印

## 第三者使用に関する届

この度、私の所有する \_\_\_\_\_ 号室を次のとおり第三者に使用させることとしましたので、管理規約第19条（専有部分の貸与等）の規程に基づきお届けします。

使用 者 氏 名	
入 居 予 定 日	平成 年 月 日
区分所有者との関係 (該当項目を○で囲む。)	貸借人 親 子 兄弟姉妹 親 族 使用人 その他 ( )
使用者の誓約事項	当該 _____ 号室を使用するにあたり、規約・付属規程および総会の決議を遵守することを誓約します。 平成 年 月 日 (使用者) 氏名 _____ 印
区 分 所 有 者 の 連絡(転出)先	(住 所) (電話番号)
仲介不動産業者 の 連絡先	(業者名) (住 所) (電話番号)

別記様式第3（管理規約第32条第1項）

平成 年 月 日

サヴォイレジエント管理組合理事長 殿

(旧組合員) 氏名 \_\_\_\_\_ 印

(新組合員) 氏名 \_\_\_\_\_ 印

## 区分所有者変更届

この度、私の所有する \_\_\_\_\_ 号室を（売買・贈与・相続・その他）により、下記のとおり所有名義の変更をしましたので、管理規約第32条（届出義務等）第1項の規程により組合員資格の得喪についてお届けします。

なお、管理費等については、支払い期日が平成 年 月 日の 月分から新組合員の負担とします。

(記)

1. 所有者名義変更年月日 平成 年 月 日

2. 新旧区分所有者（組合員）氏名

(新) 氏名 \_\_\_\_\_ 印

(旧) 氏名 \_\_\_\_\_ 印

3. 新組合員の入居（予定）日 平成 年 月 日

4. 旧組合員の転出先

(住 所)

(電話番号)

別記様式第4（管理規約第32条第2項）

平成 年 月 日

サヴォイレジエント管理組合理事長 殿

（区分所有者または居住者）

サヴォイレジエント \_\_\_\_\_ 号室

氏名 \_\_\_\_\_ 印

1. 届け出住所変更届  
2. 不在届

私は、下記の（1.2）に関し、管理規約第32条（届出義務等）第2項の規程によりその旨をお届けします。

（記）

1. 届け出住所変更による新住所

(1) 住 所

(2) 電 話

(3) 連絡先

2. 不在届

(1) 期間 平成 年 月 日から平成 年 月 日まで

(2) 緊急連絡先

(3) 電 話

別記様式第5（駐車場運営細則第6条）

平成 年 月 日

サヴォイレジエント管理組合理事長 殿

（区分所有者または居住者）

サヴォイレジエント \_\_\_\_\_ 号室

氏名 \_\_\_\_\_ 印

## 駐車場使用解約（予告）届

駐車場使用の解約について、駐車場運営細則第6条に基づき届け出いたします。

（記）

1. 使用区画 \_\_\_\_\_

2. 使用車輌 \_\_\_\_\_

3. 車輌登録番号 \_\_\_\_\_

4. 使用者氏名 \_\_\_\_\_

5. 解約（予告）日

平成 年 月 日

別記様式第6（水道供給規定関係）

平成 年 月 日

（管理者）

サヴォイレジエント管理組合理事長 殿

届け出者氏名 \_\_\_\_\_ 印

## 水道使用（開始・停止）届

サヴォイレジエント \_\_\_\_\_ 号室の水道の使用に関し水道供給規程第8条および第9条に基づき届け出します。

使用開始・停止予定日	平成 年 月 日		
届け出理由	入居・退去・不在・その他( )		
使用者氏名	TEL		
区分所有者氏名	TEL		
各戸水道料金振替口座 (開始の場合に記入)	銀行	支店	口座番号
	口座名義		
連絡先 (停止の場合に記入)	住所	TEL	

※ 組合記事欄

組合受理	月 日 印	自振手続	月 日 印
メーター検針	月 日 印	精算	月 日 印

<別 紙>

【タイプ別管理費等および修繕積立金一覧表

(単位:円)

タイプ	専有面積 (m <sup>2</sup> )	戸数	管 理 費 (円／月)	修繕積立金 (円／月)	ルーフ使用料 (円／月)	月額合計 (円／月)	修繕積立基金 (60ヶ月分)
A	22.04	11	5,020	1,330	0	6,350	79,800
B 1	22.04	11	5,020	1,330	0	6,350	79,800
B 2	22.04	11	5,020	1,330	0	6,350	79,800
C	22.04	11	5,020	1,330	0	6,350	79,800
D	22.04	10	5,020	1,330	0	6,350	79,800
E 1	20.59	11	4,690	1,240	0	5,930	74,400
E 1'	20.59	21	4,690	1,240	0	5,930	74,400
E 2	20.59	10	4,690	1,240	0	5,930	74,400
F	22.46	12	5,120	1,350	0	6,470	81,000
G	44.54	1	10,140	2,680	0	12,820	160,800
H	45.63	1	10,400	2,740	0	13,140	164,400
I	34.79	1	7,920	2,090	0	10,010	125,400
J	41.18	1	9,380	2,480	0	11,860	148,800
合計	2490.60	112	567,340	150,090	0	717,430	9,005,400

駐車場使用料

種類	区画	使用料	全長・全幅・全高・重量 (mm) (mm) (mm) (t)
屋外（立駐2段式）	10	16,000	5000 * 1850 * 1550 * 2t
屋外（平置き）	5	16,000	5000 * 2400

\*屋外（平置き）駐車場（No.11、12、13、14、15）を山笠期間中（7月1日～7月15日）に限り町内会へ無償貸与いたします。

駐輪場使用料

専用ステッカー貼付	1台当たり	1枚500円
-----------	-------	--------

本規約は、第74条に基づく「サヴォイレジエント」の規約原本であることを確認し、承認いたしました。

サヴォイレジエント管理組合

平成 年 月 日

理事長 \_\_\_\_\_ 印

理 事 \_\_\_\_\_ 印

理 事 \_\_\_\_\_ 印



# インターネット接続サービス規則



# インターネット接続サービス規則

管理規約第18条（付属規程）の規定に基づき、本マンション内に構築したインターネットランケーブルの円滑かつ安全な使用を図ることを目的として、インターネット接続サービス規則（以下「本規則」という。）を定める。

## （総則）

### 第 1 条

1. サヴォイレジエント管理組合(以下「甲」という。)は、インターネットの接続に関する業務(以下「本業務」と言う。)を(株)ダイナサービス(以下「乙」と言う。)へ委託することができる。
2. 乙は本業務に係るインターネット利用者(以下「丙」と言う。)に対し、本規則を遵守させるよう努めなければならない。
3. 丙は本規則を遵守することを誓約し、乙が定める方法により利用の申込をおこなう。

## （本サービスの利用）

### 第 2 条

1. 丙は、本マンションの入居者とする。ただし、丙が18歳未満の個人である場合には、申込みにあたり法定代理人の同意を要し、法定代理人は、本規則に定める丙の義務につき連帯して保証なければならない。
2. 丙は、本規則ならびに本規則から生じる権利および義務を第三者に譲渡してはならない。

## （禁止行為・削除）

### 第 3 条

1. 丙の行為が以下のいずれかの禁止行為に該当すると乙が判断したとき、乙は、丙に当該行為の中止、修正またはデータの移動を求め、あるいは事前に通知することなく丙の表示または発信する情報の全部もしくは一部を削除し、または他者が閲覧できない状態に置くことができる。また理由、停止日、停止期間を通知し、インターネット接続サービスの提供を停止することができる。

- (1) 他の加入者または第三者若しくは乙の著作権、商標権等の知的財産権、その他の財産権を侵害する行為
- (2) 他の加入者または第三者若しくは乙への誹謗、中傷または名誉または信用を毀損する行為
- (3) 他の加入者または第三者若しくは乙への詐欺、脅迫行為
- (4) 他の加入者または第三者若しくは乙に不利益を与える行為
- (5) 他の加入者または第三者のプライバシーまたは肖像権を侵害する行為

- (6) 乙の電子メールサービスを利用して無差別並びに大量に不特定多数の者にその意思に反してメール等を送信する行為
  - (7) 乙またはインターネット接続サービスの信用を毀損する虞のある方法で当該サービスを利用する行為
  - (8) 公職選挙法に違反する行為
  - (9) 猥褻、児童ポルノまたは児童虐待にあたる画像、文書等を送信または表示する行為
  - (10) 無限連鎖講（ねずみ講）を開設し、またはこれを勧誘する行為
  - (11) 未成年者に対して閲覧させるにふさわしくない画像、データ等を送信または表示する行為
  - (12) 違法または公序良俗に反する行為（暴力、売春、残虐、冒涜的な行為・発言など）
  - (13) その他法令、条約（輸出法令を含む）等に違反する行為、または違反の虞のある行為
  - (14) 前各号のいずれかに該当する行為が見られるデータ、情報等の入手をリンクするなどによって容易にさせ、前各号の発信者の行為を助長する行為
2. 停止期間経過後も前項に該当している場合は引き続き停止する。
3. 1項に関して、乙あるいは乙が指定した者は情報の監視・削除等の義務を負うものではない。乙あるいは乙が指定した者が削除しなかったことにより丙または第三者が被った損害に関し、乙あるいは乙が指定した者は一切責任を負わないものとする。
4. 丙の掲載した情報が原因で、乙の機器及びインターネット接続環境に重大な影響を及ぼすと乙が判断した場合には、事前の通知なく該当する情報を一時的に別の場所に退避させること、または他者が閲覧できない状態に置くことができる。乙はそのような場合、事後に丙に対して、乙が適当と判断する手段により連絡を行う。

#### （丙の義務）

#### 第 4 条

1. 丙は、本サービスの利用にあたり、以下の義務を負う。
  - (1) 乙が本サービス利用のために設置するインターネット接続装置等の設備を善良な管理者の注意義務に基づき維持し、管理する。
  - (2) 他のネットワーク（国内外）を経由して通信を行う場合、当該ネットワークの規則に従う。特に、学術研究ネットワークは、営利を目的として利用してはならない。
  - (3) 本サービスから得た情報を転載、転売その他いかなる利用を行う際にも、当該情報に関する著作権者および乙の事前の承認を得る。
  - (4) 本サービスの利用に際して、本サービスに何らかの異常を発見した場合には、直ちにその旨を乙に通知する。

(5) 丙による本サービスの利用に関して第三者に損害を与えた場合には、丙の責任と費用で解決する。

(本サービスの提供中止)

第 5 条

乙は、以下のいずれかの事由があるときは、本サービスの提供を中止することがある。ただし、本サービスの提供を中止する場合、乙は緊急やむを得ないときを除き予め甲に通知する。

- (1) 乙の電気通信設備の設置工事または保守上の必要がある場合
- (2) 乙が設置する電気通信設備の障害等やむを得ない事由がある場合
- (3) 第1種電気通信事業者が電気通信サービスの提供を中止することにより、乙がインターネット接続サービスの提供を行うことが困難な場合
- (4) 天災、地変その他の非常事態が発生し、もしくは発生する虞れがあるとき、または乙が設置する電気通信設備の障害その他やむを得ない事由により通信を提供できない虞れがあり、電気通信事業法第8条および関連省令で定める重要な通信を確保する必要がある場合

(委託料等)

第 6 条

1. 甲は乙に対し、乙が別途定める定額の委託料および委託業務をおこなうために必要とされる費用を、乙の予め定める方法により支払う。
2. 前項の費用が不相応になったときは、甲及び乙が協議して定める。

(契約の解除)

第 7 条

乙は次の場合に、丙に対し事前に通知することなく本契約を解除することができる。

- (1) 丙が申込みにおいて、申込書に虚偽の記載をした場合
- (2) 本規則第3条、第4条および第5条に違反する行為があったと乙が認めた場合
- (3) その他、本規則のいずれかの規定に違反した場合

(免責事項)

第 8 条

乙は、丙による本サービスの利用に関して、次に定める事項が生じた場合でも、一切の損害賠償の責を負わない。

- (1) 天災地変等、乙の責に帰し得ない事由により乙が本サービスの全部または一部の履行ができない場合
- (2) 第三者がログイン名等を不正に利用する等の方法で、本サービスを不正に利用し、丙または第三者に損害を与えた場合
- (3) 本規則第4条または第6条に定める事由により丙に損害が発生した場合
- (4) 本サービスによって得る情報の使用によって丙または第三者に損害が発生した場合

(5) 専用回線、回線接続装置、ルータ等の設置工事にあたって、やむを得ない理由により  
丙の住戸その他の工作物等に損害を与えた場合

(機密保持)

#### 第 9 条

丙および乙は、本サービスの利用に際して知り得た相手方および第三者の秘密情報を第三者に漏洩してはならない。

(紛争解決)

#### 第 10 条

本規則および本サービスの利用に関する一切の紛争については、乙の本社所在地を管轄する地方(簡易)裁判所を第一審の合意管轄裁判所とする。

(改 廃)

#### 第 11 条

本規則の改廃については、理事会の決議を経たのち、総会の決議を得るもする。この場合において総会の決議は、出席組合員の議決権の過半数の賛成により成立する。

### 付 則

(規則の施行)

第 1 条 この規則は、管理規約の発効の日から施行する。

■ 第13期通常総会決議事項 管理費及 修繕積立金比率変更表：平成28年5月分（成28年4月27日引落）より改定

タイプ	号室	月額	戸数	合計	管理費	
					戸数	合計
A	201～1201	5,020 円	11 戸	55,220 円		
B1	202～1202	5,020 円	11 戸	55,220 円		
B2	204～1204	5,020 円	11 戸	55,220 円		
C	203～1203	5,020 円	11 戸	55,220 円		
D	305～1205	5,020 円	10 戸	50,200 円		
E1	205・306～1206	4,690 円	11 戸	51,590 円		
E1'	206・307～1207	4,690 円	21 戸	98,490 円		
E1''	309～1209	4,690 円	10 戸	46,900 円		
E2	308～1208	4,690 円	12 戸	61,440 円		
F	207・310～1210・1305	5,120 円	1 戸	10,140 円		
G	1301	10,140 円	1 戸	10,140 円		
H	1302	10,400 円	1 戸	10,400 円		
I	1303	7,920 円	1 戸	7,920 円		
J	1304	9,380 円	1 戸	9,380 円		
	合計		112 戸	567,340 円		

管理費(改定後)

タイプ	号室	月額	戸数	合計	管理費	
					戸数	合計
A	201～1201	4,620 円	11 戸	50,820 円		
B1	202～1202	4,620 円	11 戸	50,820 円		
B2	204～1204	4,620 円	11 戸	50,820 円		
C	203～1203	4,620 円	11 戸	50,820 円		
D	305～1205	4,620 円	10 戸	46,200 円		
E1	205・306～1206	4,310 円	11 戸	47,410 円		
E1'	206・307～1207	4,310 円	21 戸	90,510 円		
E2	308～1208	4,310 円	10 戸	43,100 円		
F	207・310～1210・1305	4,710 円	12 戸	56,520 円		
G	1301	9,330 円	1 戸	9,330 円		
H	1302	9,570 円	1 戸	9,570 円		
I	1303	7,290 円	1 戸	7,290 円		
J	1304	8,630 円	1 戸	8,630 円		
	合計		112 戸	521,840 円		

修繕積立金(改定後1.8倍)

タイプ	号室	月額	戸数	合計	月額合計	
					戸数	合計
A		1,330 円	11 戸	14,630 円		6,350 円
B1		1,330 円	11 戸	14,630 円		6,350 円
B2		1,330 円	11 戸	14,630 円		6,350 円
C		1,330 円	11 戸	14,630 円		6,350 円
D		1,330 円	10 戸	13,300 円		6,350 円
E1		1,240 円	11 戸	13,640 円		5,930 円
E1'		1,240 円	21 戸	26,040 円		5,930 円
E2		1,240 円	10 戸	12,400 円		5,930 円
F		1,350 円	12 戸	16,200 円		6,470 円
G		2,680 円	1 戸	2,680 円		12,820 円
H		2,740 円	1 戸	2,740 円		13,140 円
I		2,090 円	1 戸	2,090 円		10,010 円
J		2,480 円	1 戸	2,480 円		11,860 円
	合計		112 戸	150,990 円		

