

エス・バイ・エルマンション土浦  
管 理 規 定 集

承 管 建 物 駐 車 駐 車 自 転 車 集 会 室 管 理 委 託  
理 規 使 用 細 場 使 用 細 場 使 用 細 場 使 用 細 場 使 用 細 場  
書 約 則 則 契 約 則 則 契 約 則 則 契 約 則 則 契 約 則  
認

エス・バイ・エルマンション土浦管理組合



## 承 認 書

平成 年 月 日

割印

エス・バイ・エルマンション土浦 号区分所有者

氏 名

印

1. エス・バイ・エルマンション土浦管理規約（以下「規約」という）を承認し、この定めを遵守・履行することを確約します。
2. 本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、運営および業務執行に協力します。
3. 管理組合の結成に当り、その役員である理事および監事については結成時に限り、施主あるいは管理会社が区分所有者のなかから指名選出することを承諾し、また選出された区分所有者を役員として承認します。
4. 役員より選任された理事長が、大成サービス㈱と別添管理委託契約書を締結することを承認いたします。
5. 売主は所定の引渡し予定日（平成 年 月 日）以降1年間において、未販売戸及び販売済であるが引渡し未了の物件がある場合について引渡し済の全区分所有者が負担する管理費と支出金とを差し引いた不足金額のみを負担し、修繕積立金は負担しないものとする。但し、2年目以降の管理費及び修繕積立金については前記にかかわらず売主が負担するものとする。尚、修繕積立基金は買主が支払うものとし売主は負担しない。
6. 区分所有権を譲渡などにより移転する場合には、移転を受ける者に本規約の定めを承認させ、本規約における区分所有者および管理組合の組合員として、すべての地位を承継させることを確約します。  
また、専有部分を貸与などにより第三者に占有させる場合には、代理占有者に本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。

以 上



## 承 認 書

平成 年 月 日

制印

エス・バイ・エルマンション土浦 号区分所有者

氏 名

印

1. エス・バイ・エルマンション土浦管理規約（以下「規約」という）を承認し、この定めを遵守・履行することを確約します。
2. 本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、運営および業務執行に協力します。
3. 管理組合の結成に当り、その役員である理事および監事については結成時に限り、施主あるいは管理会社が区分所有者のなかから指名選出することを承諾し、また選出された区分所有者を役員として承認します。
4. 役員より選任された理事長が、大成サービス㈱と別添管理委託契約書を締結することを承認いたします。
5. 売主は所定の引渡し予定日（平成 年 月 日）以降1年間において、未販売戸及び販売済であるが引渡し未了の物件がある場合について引渡し済の全区分所有者が負担する管理費と支出金とを差し引いた不足金額のみを負担し、修繕積立金は負担しないものとする。但し、2年目以降の管理費及び修繕積立金については前記にかかわらず売主が負担するものとする。尚、修繕積立基金は買主が支払うものとし売主は負担しない。
6. 区分所有権を譲渡などにより移転する場合には、移転を受ける者に本規約の定めを承認させ、本規約における区分所有者および管理組合の組合員として、すべての地位を承継させることを確約します。  
また、専有部分を貸与などにより第三者に占有させる場合には、代理占有者に本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。

以 上



## 総 目 次

エス・バイ・エルマンション土浦管理規約	1
エス・バイ・エルマンション土浦建物使用細則	31
エス・バイ・エルマンション土浦駐車場使用細則	33
エス・バイ・エルマンション土浦駐車場使用契約書	36
エス・バイ・エルマンション土浦自転車置場使用細則	38
エス・バイ・エルマンション土浦集会室使用細則	39
エス・バイ・エルマンション土浦管理委託契約書	43

# エス・バイ・エルマンション土浦管理規定集目次

## ○エス・バイ・エルマンション土浦管理規約

第1章 総 則 ..... 1

第1条 目 的

第2条 定 義

第3条 規約の遵守義務

第4条 対象物件の範囲

第5条 規約の効力

第6条 管理組合

第2章 専有部分等の範囲 ..... 2

第7条 専有部分の範囲

第8条 共用部分の範囲

第3章 敷地及び共用部分等の共有 ..... 2

第9条 共 有

第10条 共有持分

第11条 分割請求及び単独処分の禁止

第4章 用 法 ..... 2

第12条 専有部分の用途

第13条 敷地及び共用部分等の用法

第14条 バルコニー等の専用使用権

第15条 駐車場の貸与

第16条 敷地及び共用部分等の第三者の使用

第17条 使用細則

第18条 専有部分の貸与

第5章 管理 ..... 4

第1節 総則 ..... 4

- 第19条 区分所有者の責務
- 第20条 敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担
- 第21条 必要箇所への立入り
- 第22条 損害保険

第2節 費用の負担 ..... 4

- 第23条 管理費等
- 第24条 承継人に対する債権の行使
- 第25条 管理費
- 第26条 修繕積立金
- 第27条 使用料

第6章 管理組合 ..... 5

第1節 組合員 ..... 5

- 第28条 組合員の資格
- 第29条 届出義務

第2節 管理組合の業務 ..... 6

- 第30条 業務
- 第31条 業務の委託等

第3節 役員 ..... 6

- 第32条 役員
- 第33条 役員の任期
- 第34条 役員の誠実義務等
- 第35条 理事長
- 第36条 副理事長
- 第37条 理事
- 第38条 監事

第4節 総 会 ..... 7

- 第39条 総 会
- 第40条 招集手続
- 第41条 組合員の総会招集権
- 第42条 出席資格
- 第43条 議決権
- 第44条 総会の会議及び議事
- 第45条 議決事項
- 第46条 総会の決議に代わる書面による合意
- 第47条 議事録の作成、保管等

第5節 理 事 会 ..... 10

- 第48条 理 事 会
- 第49条 招 集
- 第50条 理事会の会議及び議事
- 第51条 議決事項

第7章 会 計 ..... 11

- 第52条 会計年度
- 第53条 管理組合の収入及び支出
- 第54条 収支予算の作成及び変更
- 第55条 会計報告
- 第56条 管理費等の徴収
- 第57条 管理費等の過不足
- 第58条 預金口座の開設
- 第59条 借 入 れ
- 第60条 帳票類の作成、保管

第8章 雜 則 ..... 12

第61条	義務違反者に対する措置
第62条	理事長の勧告及び指示等
第63条	合意管轄裁判所
第64条	市及び近隣住民との協定の遵守
第65条	容認事項
第66条	規約外事項
第67条	規約原本

附 則 ..... 14

第1条	規約の発効
第2条	管理組合の成立
第3条	初代役員
第4条	管理費等

対象物件の表示(別表第1)	15
共用部分の範囲(別表第2)	15
専用使用权(別表第3)	16
管理費等及び共有持分(別紙1-1)	17
専用使用料等(別紙1-2)	30

○エス・バイ・エルマンション土浦建物使用細則	31
○エス・バイ・エルマンション土浦駐車場使用細則	33
○エス・バイ・エルマンション土浦駐車場使用契約書	36
○エス・バイ・エルマンション土浦自転車置場使用細則	38
○エス・バイ・エルマンション土浦集会室使用細則	39
○エス・バイ・エルマンション土浦管理委託契約書	43
 『管理業務仕様書』	
別表第1 (事務管理業務)	48
別表第2 (管理員業務)	50
別表第3 (清掃業務)	51
別表第4 (設備管理業務)	52
管理費予算書 (月額)	53

# エス・バイ・エルマンション土浦管理規約

## 第1章 総 則

### (目的)

第1条 この規約は、エス・バイ・エルマンショ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、次に掲げる用語の定義は、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エス・バイ・エルマンション土浦管理組合（以下「管理組合」という）を構成する。

2 管理組合は、事務所をエス・バイ・エルマンション土浦内に置く。

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（以下「住戸部分」という）とする。

2 前項の専有部分を他から区分する構造物の帰属については、次のとおりとする。

一 天井、床及び壁は、軸体部分を除く部分を専有部分とする。

二 玄関扉は、鏡及び内部仕上げ部分を専有部分とする。

三 窓枠・窓ガラス及び面格子は、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、その所有する専有部分の床面積の割合による。

2 前項の床面積の計算は、壁芯計算（界壁の中心線で囲まれた部分の面積を算出する方法をいう）によるものとする。

### (分割請求及び単独処分の禁止)

第11条 区分所有者は、敷地又は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、住戸部分のみを他の区分所有者又は第三者に貸与する場合を除き、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して譲渡、貸与、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

## 第4章 用 法

### (専有部分の用途)

第12条 区分所有者は、その専有部分を専ら住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。

### (敷地及び共用部分等の用法)

第13条 区分所有者は、敷地及び共用部分等をそれぞれの通常の用法に従って使用しなければならない。

(バルコニー等の専用使用権)

第14条 区分所有者は、別表第3に掲げる玄関扉、窓枠・窓ガラス、面格子、バルコニー、ルーフバルコニー、専用庭及び駐車場付専用庭、(以下この条及び第20条において「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 ルーフバルコニー、専用庭及び駐車場付専用庭について専用使用権を有している者は、別に定めるところにより、管理組合に専用使用料を納入しなければならない。

3 区分所有者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。

(駐車場の貸与)

第15条 区分所有者は、管理組合がエス・バイ・エルマンション土浦に居住する者に対して駐車場使用契約により駐車場を貸与することを承認するものとする。

2 前項により駐車場を貸与された者は、別に定めるところにより、管理組合に使用料を納入しなければならない。

3 駐車場を貸与された者は、他の居住者及び第三者に対して当該駐車場の使用権を譲渡し、又は転貸してはならない。

4 前三項に掲げるもののほか、駐車場の使用に関する事項については、別に駐車場使用細則で定めるものとする。

(敷地及び共用部分等の第三者の使用)

第16条 区分所有者は、次に掲げる敷地及び共用部分等の一部を、それぞれ当該各号に掲げる者が次の条件にて使用することを承認する。

一 管理員事務室、機械室その他対象物件の管理の執行上必要な施設

⇒ 管理業務を受託し、又は請負った者が無償にて使用する

二 電 気 室

⇒ 東京電力株式会社が無償にて使用する

三 東京電力輸電柱設置敷地 ⇒ 東京電力株式会社が有償にて使用する

2 前項に掲げるもののほか、区分所有者は、管理組合が総会の決議を経て、敷地及び共用部分等(専用使用部分を除く)の一部について、第三者に使用させることを承認する。

(使用細則)

第17条 対象物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする。

(専有部分の貸与)

第18条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合は、この規約及び使用細則に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。

2 前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係わる契約にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。

## 第5章 管理

### 第1節 総則

#### (区分所有者の責務)

第19条 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に、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。

#### (敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担)

第20条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれをを行うものとする。ただし、バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。

#### (必要箇所への立入り)

第21条 前条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。

2 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

3 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。

4 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならぬ。

#### (損害保険)

第22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の損害保険の契約を締結することを承認する。

2 理事長（第32条に定める理事長をいう）は、前項の契約に基づく保険金額の請求及び受領を行う。

### 第2節 費用の負担

#### (管理費等)

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

##### 一 管理費

##### 二 修繕積立金・修繕積立一時金

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

3 修繕積立一時金については、本物件引渡時に買主が一括して支払うものとし、当該一時金は修繕積立金に充当する。

#### (承継人に対する債権の行使)

第24条 管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行うことができる。

(管理費)

第25条 管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

- 一 管理員人件費
- 二 共用設備の保守維持費及び運転費
- 三 備品費、通信費その他の事務費
- 四 共用部分等に係わる火災保険料その他の損害保険料
- 五 経常的な補修費
- 六 清掃費、消毒費及び塵芥処理費
- 七 管理委託費
- 八 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26条 区分所有者は、将来予定される計画的な維持修繕工事に備えて、修繕積立金を積み立てるものとする。

- 2 修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。
  - 一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
  - 二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
  - 三 敷地及び共用部分等の変更又は処分
  - 四 その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理
- 3 管理組合は、前項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、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27条 駐車場使用料の内、毎月200台分を管理費に充当するものとし、残りは修繕積立金として積み立てるものとする。

- 2 専用庭使用料及び駐車場付専用庭使用料は、全額を修繕積立金に充当するものとする。  
（1000円～2000円）
- 3 ルーフバルコニー使用料は、全額を修繕積立金に充当するものとする。
- 4 集会室使用料は、全額を修繕積立金に充当するものとする。
- 5 その他敷地及び共用部分等に係わる使用料は、それらの管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てるものとする。

## 第6章 管理組合

### 第1節 組合員

(組合員の資格)

第28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29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30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45条において「組合管理部分」という）の保安、保全、保守、清掃、消毒及び塵芥処理
- 二 組合管理部分の修繕
- 三 共用部分等に係わる火災保険その他損害保険に関する業務
- 四 区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為
- 五 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- 六 修繕積立金の運用
- 七 官公署、町内会との連絡業務
- 八 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 九 防災に関する業務
- 十 広報及び連絡業務
- 十一その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務

(業務の委託等)

第31条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。

第3節 役 員

(役 員)

第32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（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ） 10名
  - 五 監事 1名
- 2 理事及び監事は、エス・バイ・エルマンション土浦に現に居住する組合員のうちから、総会で選任する。
- 3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事の互選により選出する。

(役員の任期)

第33条 役員の任期は、毎年4月1日から翌年3月31日までの1年とする。ただし、再任をさまたげない。

2. 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おいては、その役員はその地位を失う。

(役員の誠実義務等)

第34条 役員は、法令、規約及び使用細則並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。

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いと報酬を受けることができるものとする。

(理事長)

第35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、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36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37条 理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する。

2. 会計担当理事は、管理費の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。

(監 事)

第38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39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おいては、理事会の決議を経て、何時でも臨時総会を招集することができる。
- 5 総会の議長は、理事長が務める。

(招集手続)

- 第40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、対象物件内の住戸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44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 第42条第2項の場合には、第1項の通知を発した後遅延なく、その通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。
  - 6 第1項にかかわらず、緊急を要する場合においては、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41条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第43条第1項に定める議決権総数の5分の1以上にあたる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合において、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 前2項により招集された臨時総会において、第39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、組合員のなかから選任する。

(出席資格)

- 第42条 組合員のほか、理事長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43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。
- 6 代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。

(総会の会議及び議事)

第44条 総会の会議は、前条第1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。

2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決し、可否同数の場合においては、議長の決するところによる。

3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。

- 一 規約の変更
- 二 敷地及び共用部分等の変更（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 区分所有法第62条第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以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。

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

6 第3項第一号において、規約の変更が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この場合において、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40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45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 管理費等及び専用使用料の額並びに賦課徴収方法
- 四 規約の変更
- 五 使用細則の制定又は変更

- 六 第26条第2項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し
- 七 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
- 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条第1項の場合の建替え
- 十 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
- 十一組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結
- 十二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46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、総会の決議があつたものとみなす。  
(議事録の作成、保管等)

第47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、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した理事がこれに署名押印しなければならない。  
3 理事長は、議事録及び前条の書面を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。  
4 理事長は、所定の掲示場所に、議事録及び前条の書面の保管場所を掲示しなければならない。

## 第5節 理 事 会

(理事会)

第48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49条 理事会は、理事長が招集する。

2 理事が3分の1以上の同意を得て理事会の招集を請求した場合においては、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。  
3 理事会の招集手続については、第40条（第4項及び第5項を除く）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50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47条（第4項を除く）の規定を準用する。

(議決事項)

第51条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

- 一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案

- 二 規約の変更に関する案
- 三 使用細則の制定又は変更に関する案
- 四 その他の総会提出議案
- 五 第62条に定める勧告又は指示等
- 六 総会から付託された事項

## 第7章 会 計

### (会計年度)

第52条 管理組合の会計年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

### (管理組合の収入及び支出)

第53条 管理組合の会計における収入は、第23条に定める管理費等及び第27条に定める使用料によるものとし、その支出は第25条から第27条に定めるところにより諸費用に充当する。

### (収支予算の作成及び変更)

第54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55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ない。

### (管理費等の徴収)

第56条 管理組合は、第23条に定める管理費等及び第27条に定める使用料について、組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法により第58条に定める口座又は、管理組合が指定する口座に受け入れることとし、当月分は前月の27日までに一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合においては別に定めるところによる。

2 組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合において、管理組合は、その未払金額について年利18%の遅延損害金を加算して、その組合員に対して請求することができるものとする。

3 前項の遅延損害金は、第25条に定める管理費に充当する。

4 組合員は、納付した管理費等及び専用使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。

### (管理費等の過不足)

第57条 収支決算の結果、管理費にその余剰を生じた場合、その余剰は翌年度における管理費に充当する。

2 管理費等に不足を生じた場合にあたっては、管理組合は組合員に対して第23条第2項に定める管理費等の負担割合に応じて、そのつど必要な金額の負担を求めることができる。

(預金口座の開設)

第58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59条 管理組合は、第26条第2項に定める業務を行うため必要な範囲において、借入れをすることができる。

(帳票類の作成、保管)

第60条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

## 第8章 雜 則

(義務違反者に対する措置)

第61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62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 区分所有者が、この規約若しくは使用細則に違反したとき又は区分所有者若しくは区分所有者以外の第三者が敷地及び共用部分等において不法行為を行ったときには、理事長は、理事会の決議を経て、その差止め又は排除のための必要な措置をとることができる。

(合意管轄裁判所)

第63条 この規約に関する管理組合と組合員間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する地方（簡易）裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

(市及び近隣住民との協定の遵守)

第64条 区分所有者は、管理組合が土浦市又は近隣住民と締結した協定についてこれを誠実に遵守しなければならない。

(容認事項)

第65条 区分所有者は、次の事項について容認するものとする。

- 一 専用庭、バルコニー、駐車場等の専用使用部分には一切の構築物および構造物を構築または設置することができないこと
- 二 管理員事務室、その他敷地および共用部分等のうち、管理業務を行うに必要な施設および備品を管理者または管理受託者が無償で使用すること
- 三 電気・ガス・水道・電話等の共用施設および敷地の一部について、当該事業者が供給等事業遂行のため必要期間無償にて使用すること
- 四 本物件の影響により近隣住居に電波障害が発生した場合、本物件内に共聴アンテナ及びこれに付帯する配線等の施設を設置し、当該近隣居住者が無償にてこれに接続し使用すること。尚、これに付帯する敷地外電線等（当該近隣住戸軒先の保安器まで）についても施設の一部とみなし、これらに係わる維持管理費又は修繕に要する費用は本物件管理費等において負担すること。
- 五 都市計画の変更または周辺近隣者等の行為により、本物件周辺の環境、眺望、日照、通風、各種電波受信等が将来変化する場合があること
- 六 将来本物件土地の東南側一部の地下約35mに霞ヶ浦治水工事の為の治水トンネルが通ること
- 七 本物件の周辺に、将来日影規制あるいは建築または増改築される場合があること
- 八 本物件建物の竣工後に建築基準法規の改正が行われた場合、本物件建物と同一規模の建物の再建築が法的に許容されなくなる場合があること
- 九 本物件敷地内に、電気供給の為東京電力㈱の電柱が設置されること
- 十 本物件の専有部分は住居以外の用途に供してはならないこと
- 十一 駐車場の用途は、管理規約・駐車場使用細則によるものとすること
- 十二 敷地内に設けられた自転車置場については、その収容台数に限りがあること。  
また、その用法は管理規約、使用細則によること
- 十三 本物件敷地および共用部分における看板等広告物の設置は禁止すること。ただし、管理上必要となる看板が所定の箇所に設置されること
- 十四 ゴミの搬出は、指定の場所、日時、要領によること

(規約外事項)

第66条 規約及び使用細則に定めのない事項については、区分所有法その他の法令の定めるところによる。

- 2 規約、使用細則又は法令のいずれにも定めのない事項については総会の決議により定める。

(規約原本)

第67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。

## 附 則

### (規約の発効)

第1条 この規約は、平成 年 月 日から効力を生ずる。

### (管理組合の成立)

第2条 管理組合は、平成 年 月 日に成立したものとする。

### (初代役員)

第3条 第32条にかかわらず理事10名、監事1名とし、施主あるいは管理会社が選任することを承認する。

2 前項の役員の任期は、第33条第1項にかかわらず平成8年3月31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及び使用料は、総会においてその額が決定されるまでは、第23条第2項に規定する方法等により算出された別紙1の額とする。

別表第1

## 対象物件の表示

物 件 名	エス・バイ・エルマンション土浦
敷 所 在 地	茨城県土浦市湖北二丁目5244番、5245番1、5245番2、5245番3(地番)
面 積	10,291.17 m <sup>2</sup> (実測)
地 権利関係	区分所有者全員の専有面積割合による共有
建 構 造 等	壁式プレキャスト鉄筋コンクリート造 地上8階建 共同住宅 1棟 住 戸 279戸 建築面積： 3,584.29 m <sup>2</sup> 建築延面積： 19,889.03 m <sup>2</sup> (自転車置場270.79 m <sup>2</sup> 含む)
物 専有部分	延床面積： 18,852.34 m <sup>2</sup>
付 属 施 設	防火水槽、植栽、フェンス、外灯設備、散水栓、受水槽、ポンプ室、専用庭、駐車場、ゴミ容器置場、自転車置場、電波障害対策施設等の付属施設

別表第2

## 共用部分の範囲

1. 建物の軸体部分（基礎、梁、壁、柱、床、屋根）、バルコニー、エントランスホール、屋外階段、外廊下、エレベーターシャフト、エレベーター機械室、エレベーターホール、電気室、消火ポンプ室、消火栓ボックス、メーターボックス、パイプスペース、その他専有部分以外の建物の部分
2. 給排水衛生設備、電気設備、非常警報設備、エレベーター設備、テレビ共視聴アンテナ、避難ハッチ、集合郵便受、照明設備、その他各種配管・配線等専有部分以外の建物付属設備
3. 管理員事務室、集会室

別表第3

## 専用使用権

専用使用部分 区分	玄関扉 窓枠 窓ガラス 面格子	バルコニー ルーフバルコニー	専用庭 駐車場付専用庭
1. 位置	各専有部分に接する	バルコニー：各専有部分に接する ルーフバルコニー：337.536. 635.701. 732.801 号室に接する	専用庭：134.135. 136号室に接する 駐車場付専用庭：上記住戸を除く1階各専有部分に接する
2. 用法	通常の用法として	同 左	専用庭：庭として 駐車場付専用庭：駐車場及び庭として
3. 期間	区分所有権存続期間中	同 左	同 左
4. 専用使用者	当該専有部分の区分所有者	同 左	同 左
5. 条件	無償	バルコニー：無償 ルーフバルコニー：有償	有償

## 管理費等及び共有持分

※99年10月分より8倍に改定

(管理規約第10条・第23条第2項)

番号	専有面積 (m <sup>2</sup> )	共有持分 (分母1,885,234の分子)	管理費 (円)	修繕積立金 (円)	合計 (円)	修繕積立一時金 (円)
101	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
102	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
103	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
104	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
105	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
106	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
107	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
108	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
109	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
110	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
111	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
112	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
113	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
114	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
115	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
116	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
117	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
118	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
119	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
120	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
121	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
122	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
123	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400

管理費等及び共有持分

番号	専有面積 (m <sup>2</sup> )	共有持分 (分母1,885,234の分子)	管理費 (円)	修繕積立金 (円)	合計 (円)	修繕積立一時金 (円)
124	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
125	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
126	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
127	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
128	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
129	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
130	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
131	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
132	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
133	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
134	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
135	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
136	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
201	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
202	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
203	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
204	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
205	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
206	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
207	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
208	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
209	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
210	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400

管理費等及び共有持分

番号	専有面積 (m <sup>2</sup> )	共有持分 (分母1,885,2340分子)	管理費 (円)	賃借料立金 (円)	合計 (円)	賃借料立替額 (円)
211	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
212	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
213	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
214	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
215	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
216	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
217	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
218	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
219	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
220	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
221	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
222	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
223	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
224	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
225	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
226	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
227	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
228	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
229	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
230	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
231	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
232	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
233	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400

管理費等及び共有持分

番号	専有面積 (m <sup>2</sup> )	共有持分 (分母1,885,234の分子)	管理費 (円)	修繕積立金 (円)	合計 (円)	港債積立一時金 (円)
234	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
235	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
236	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
237	60.39	6,039	4,900	980	5,880	58,800
238	60.39	6,039	4,900	980	5,880	58,800
301	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
302	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
303	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
304	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
305	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
306	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
307	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
308	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
309	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
310	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
311	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
312	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
313	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
314	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
315	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
316	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
317	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
318	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400

管理費等及び共有持分

番号	専有面積 (m <sup>2</sup> )	共 有 持 分 (分母1,885,234の分子)	管 理 費 (円)	修繕積立金 (円)	合 计 (円)	修繕積立一時金 (円)
319	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
320	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
321	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
322	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
323	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
324	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
325	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
326	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
327	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
328	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
329	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
330	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
331	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
332	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
333	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
334	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
335	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
336	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
337	60.39	6,039	4,900	980	5,880	58,800
401	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
402	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
403	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
404	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400

管理費等及び共有持分

番号	専有面積 (m <sup>2</sup> )	共有持分 (分母1,885,2340分子)	管理費 (円)	修繕積立金 (円)	合計 (円)	修繕積立一時金 (円)
405	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
406	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
407	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
408	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
409	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
410	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
411	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
412	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
413	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
414	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
415	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
416	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
417	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
418	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
419	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
420	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
421	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
422	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
423	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
424	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
425	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
426	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
427	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400

管理費等及び共有持分

番号	専有面積 (m <sup>2</sup> )	共 有 持 分 (分母1,885,2340分子)	管 理 費 (円)	修繕積立金 (円)	合 計 (円)	修繕積立一時金 (円)
4 2 8	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
4 2 9	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
4 3 0	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
4 3 1	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
4 3 2	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
4 3 3	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
4 3 4	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
4 3 5	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
4 3 6	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
4 3 7	60.39	6,039	4,900	980	5,880	58,800
5 0 1	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
5 0 2	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
5 0 3	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
5 0 4	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
5 0 5	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
5 0 6	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
5 0 7	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
5 0 8	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
5 0 9	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
5 1 0	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
5 1 1	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
5 1 2	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
5 1 3	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400

管理費等及び共有持分

番号	専有面積 (m <sup>2</sup> )	共有持分 (分母1,885,234の分子)	管理費 (円)	修繕積立金 (円)	合計 (円)	修繕積立一時金 (円)
514	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
515	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
516	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
517	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
518	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
519	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
520	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
521	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
522	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
523	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
524	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
525	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
526	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
527	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
528	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
529	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
530	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
531	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
532	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
533	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
534	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
535	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
536	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400

管理費等及び共有持分

番号	専有面積 (m <sup>2</sup> )	共有持分 (分母1,885,234の分子)	管理費 (円)	修繕積立金 (円)	合計 (円)	修繕積立一時金 (円)
601	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
602	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
603	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
604	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
605	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
606	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
607	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
608	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
609	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
610	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
611	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
612	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
613	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
614	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
615	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
616	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
617	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
618	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
619	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
620	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
621	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
622	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
623	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400

管理費等及び共有持分

番号	専有面積 (m <sup>2</sup> )	共有持分 (分母1,885,234分子)	管理費 (円)	修繕積立金 (円)	合計 (円)	修繕積立一時金 (円)
624	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
625	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
626	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
627	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
628	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
629	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
630	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
631	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
632	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
633	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
634	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
635	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
701	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
702	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
703	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
704	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
705	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
706	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
707	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
708	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
709	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
710	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
711	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400

管理費等及び共有持分

番号	専有面積 (m <sup>2</sup> )	共 有 持 分 (分母1,885,234分子)	管 理 費 (円)	修繕積立金 (円)	合 計 (円)	修繕積立一時負 担額(円)
712	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
713	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
714	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
715	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
716	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
717	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
718	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
719	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
720	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
721	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
722	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
723	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
724	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
725	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
726	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
727	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
728	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
729	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
730	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
731	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
732	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
801	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
802	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400

## 管理費等及び共有持分

番号	専有面積 (m <sup>2</sup> )	共有持分 (分母1,885,234分子)	管理費 (円)	修繕積立金 (円)	合計 (円)	修繕積立一時金 (円)
803	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
804	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
805	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
806	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
807	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
808	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
809	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
810	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
811	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
812	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
813	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
814	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
815	70.12	7,012	5,700	1,140	6,840	68,400
816	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
817	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
818	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
819	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
820	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
821	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
822	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
823	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
824	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
825	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400

## 管理費等及び共有持分

番号	専有面積 (m <sup>2</sup> )	共 有 持 分 (分母1,885,234分子)	管 理 費 (円)	修繕積立金 (円)	合 計 (円)	修繕積立一時金 (円)
826	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
827	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
828	64.61	6,461	5,200	1,040	6,240	62,400
合 計	18,852.34	1,885,234	1,526,100	305,220	1,831,320	18,313,200

専用使用料等

1. 駐車場使用料 (246台) 月額1台当り 6,000円

2. 専用庭使用料・駐車場付専用庭使用料  
• 専用庭使用料 (3戸) 月額1戸当り 1,000円  
• 駐車場付専用庭使用料 (33戸) 月額1戸当り 7,000円

3. ルーフバルコニー使用料 (6戸) 月額1戸当り 1,000円

# エス・バイ・エルマンション土浦建物使用細則

## (総 則)

第1条 エス・バイ・エルマンション土浦（以下「本物件」という）の建物の使用に關し、全区分所有者及び占有者（以下「使用者」という）が快適な共同生活を維持できるよう、建物の保全、良好な住環境の維持向上を計るために本細則を定める。

## (施 続)

第2条 本物件の使用者は、廊下を道路と考え各専有部分の施錠を確實にする。なお、盗難については、本物件管理組合（以下「組合」という）も本物件の管理受託者（以下「管理受託者」という）も責を負わない。

## (清掃等)

第3条 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ものとする。なお、使用者は、各住戸廊下の清潔保持について協力するものとする。

2 腐芥類（芥殻、野菜屑等）および塵芥類（掃除屑、紙屑等）の可燃物は、袋等に入れ所定の期日にゴミ容器置場へ持参のうえ投棄する。

3 硝子製品、空罐等の不燃物は、所定の期日にゴミ容器置場に持参のうえ投棄する。

4 粗大ゴミ等については、所定の期日にゴミ容器置場に持参のうえ投棄する。

## (防火、消火)

第4条 使用者は、火災予防のために平素から備え付けの消防器具の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し、下記事項を特に遵守する。

- 一 各戸には必ず家庭用消火器を備える
- 二 自然発火、引火爆発の恐れのあるものは本物件内に持込まない
- 三 廊下、階段、道路に絶対に物を置かない
- 四 出火発見の場合は直ちに非常ベルを押すとともに119番へ通報する
- 五 初期消火が大切ですので最寄りの消防器を使用して消火につとめる
- 六 避難の際には窓扉を閉じ延焼を防ぐ

## (通知事項)

第5条 使用者は次の各号に掲げる事項については、事前に理事長（以下「管理者」という）に書面をもって通知しなければならない。

- 一 第三者に譲渡・貸与するとき
- 二 引越し、移転等の日時を決めたとき
- 三 長期不在にするとき
- 四 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

## (確認事項)

第6条 使用者は、次に掲げる事項については、あらかじめ管理者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 重量物の搬出入、移転、建物の構造の変更等、建物の耐久力を害すこと、または物品等の取付け

- 二 専有部分の改造
- 三 電気、ガス、給排水、通信等諸設備、機械器具類等の新設、付加、除去または変更
- 四 多数集まるパーティー等の開催
- 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  
(禁止事項)

第7条 使用者は、下記事項を守してはならない。

- 一 騒音、悪臭をともなう行為、風俗、美観上このましくない用途、不潔、嫌悪を感じる用途等に使用すること
- 二 建物専有部分の基本構造を変更したり、その外観を変更すること
- 三 電気、ガス、給排水などの諸設備の許容量に影響をおよぼす施設、機械器具などを新設、付加または変更すること
- 四 廊下、階段等共用部分において高声・高吟をしたり、遊戯すること
- 五 専有部分内においても近隣の迷惑になるような騒音、振動を発する行為をすること
- 六 他に迷惑または危害をおよぼす恐れのある犬・猫等の動物を飼育すること
- 七 共用部分の不法占有および共用部分に私物を置くこと
- 八 煙草およびタバコの吸殻などを所定の場所以外に放棄したり放置すること
- 九 窓から物を投げ捨てる
- 十 ガス、水栓の開放、漏洩、漏水のまま放置すること
- 十一 重量物、発火、爆発の恐れのある危険物または不潔、悪臭のある物品、その他、他に迷惑をかける物品などの持込みおよび製造をすること
- 十二 バルコニー等に一切の構築物、建造物などを構築または設置すること。但し専用使用権を有する部分については各々の用法に従って使用できるものとする
- 十三 窓ガラスの内側から外側にむけて、ポスター、宣伝文書等を貼付けるなど本物件の美観を損う行為をすること
- 十四ねまき、ステテコ等の姿で、また下駄で廊下、階段を歩くこと
- 十五 廊下、階段その他の壁面、床、手すり等に落書き、疵をつけること
- 十六 敷地及び共用部分に看板、掲示板、広告、宣伝商号文書、図書類標識等を設置、貼付すること

(遵守事項)

第8条 使用者は、下記事項を遵守するものとする。

- 一 本物件敷地内通路及び周辺道路への自動車および自転車の駐車禁止
- 二 住民登録の届出

(損害賠償等)

第9条 使用者が共用部分および他の使用者に損害を与えたときには、当該使用者は自己の責任で損害箇所の補修を行い、場合によっては損害の賠償をしなければならない。

(その他)

第10条 本細則に定めのない事項については、管理者の指示に従うものとする。

(施行)

第11条 本細則は管理規約の施行の日から効力を生ずる。

## エス・バイ・エルマンション土浦駐車場使用細則

### (目的)

第1条 エス・バイ・エルマンション土浦（以下「本物件」という）区分所有者及び占有者は、エス・バイ・エルマンション土浦管理規約（以下「管理規約」という）に基づいて本物件の駐車場の施設（以下「駐車場」という）を使用するにあたり、駐車場の円滑、かつ安全な使用を目的としてエス・バイ・エルマンション土浦駐車場使用細則（以下「本細則」という）を定める。

### (使用の制限)

第2条 駐車場は原則として本物件に居住する区分所有者及び占有者（駐車場付専用庭に接する住戸に居住する者を除く）の所有する車に限るものとし、駐車区画は1住戸につき1区画とする。但し、空区画がある場合はこの限りではない。（駐車場付専用庭に接する住戸に居住する者を含む）

### (使用申込)

第3条 駐車場の使用希望者は、管理組合が別に定める「駐車場使用申込書」に必要事項を記載の上、管理組合理事長に提出するものとする。

### (申込の審査)

第4条 管理組合理事長は、前条により駐車場の使用申込をうけたときは、理事会において適否を決定する。

ただし、使用申込者が駐車区画数を超えた場合は抽選により決定するものとする。

### (契約)

第5条 管理組合は、前条により駐車場の使用者を決定したときは、当該使用者と別に定める駐車場使用契約を締結するものとする。

### (解約)

第6条 駐車場使用者が、前条の契約を解約するときは、解約をしようとする1ヵ月前までに管理組合が別に定める「駐車場使用契約の解約（または予告）届」を理事長に提出するものとする。

### (使用位置)

第7条 駐車場を使用する区分所有者（以下「使用者」という）は駐車場の区画番号を付した所定の位置に駐車するものとする。

### (登録車両の制限)

第8条 駐車場は、機械式駐車場である為、登録の際には寸法、重量等について十分に確認すること。

### (使用時間)

第9条 使用時間は、24時間昼夜駐車制とする。

### (使用料の支払い)

第10条 使用者は毎月27日までに翌月分の駐車場使用料を支払うものとする。なお契約期間が1ヵ月に満たない場合の駐車場使用料は1ヵ月を30日として日割計算とする。

(使用料の使途)

第11条 前条の使用料は、管理規約第27条に基づき毎月200台分を管理費に充当するものとし、残りは修繕積立金として積み立てるものとする。

(使用料の決定・変更)

第12条 使用料は総会において定める。

2 使用料は物価の高騰、その他経済情勢の変動により、当該使用料が不相応となつたときは1ヵ月の予告期間をおいてこれを変更することができる。

(管理者)

第13条 管理規約第32条第3項により選任された理事長は、管理者として駐車場の管理を行う。

(管理者の職務権限)

第14条 管理者は、駐車場の円滑かつ安全な使用と本物件の良好な居住性を高めるため、使用者の指導監督を行うものとし、使用者はこれにしたがわなくてはならない。

(損害賠償)

第15条 使用者は、本人またはその家族、運転手、同乗者等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場内に駐車中の他の自動車等に損害を与えたときには、自己の責任と負担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。

(届出事項)

第16条 使用者は、次の場合は書面をもって管理者に届出なければならない。

- 一 駐車場を使用する車が確定したとき
  - 二 駐車場を使用する車を変更したとき
  - 三 駐車場内で事故が発生したとき
  - 四 一定期間駐車場を使用しないとき
- 2 前項の届出の内容は次の通りとする。
- 一 前項第一号、第二号については、氏名、住宅番号、駐車区画番号、車の型式、車体番号、その他車の特徴を表す事項
  - 二 前項第三号については、氏名、住宅番号およびその事故の模様
  - 三 前項第四号については、その期間

(車庫証明)

第17条 管理者は使用者の請求により「自動車の保管場所確保等に関する法律」第4条第1項の規定にもとづく自動車の保管場所の確保を証する書面に所定の証明を行う。

2 前項の証明を受けた使用者は、受けた月より6ヵ月間契約解除ができないものとする。

(禁止事項)

第18条 使用者は次の行為をしてはならない。

- 一 本物件内の通路、その他駐車場以外の敷地及び他人の駐車区画等に車を駐車放置すること
- 二 警笛、空ぶかし、その他、他人に迷惑をおよぼす騒音を発すること
- 三 駐車場内でボール投げ等の球技、その他遊戯等を行うこと

四 駐車場に日除、構築物、その他の物を構築及び設置すること

五 第三者に本駐車場を使用させることおよび使用契約の権利を他人に譲渡すること

六 その他管理者が指示する事項

(施行)

第19条 本細則は管理規約の施行の日から効力を生ずる。

# エス・バイ・エルマソショソ土浦駐車場使用契約書

エス・バイ・エルマンション土浦管理組合（以下「甲」という）と　　号住宅居住者　　（以下「乙」という）はエス・バイ・エルマソショソ土浦（以下「本物件」という）管理規約第15条、駐車場使用細則第5条に基づき、本物件の駐車場区画（以下「駐車場」という）第　　番の使用に関して次のとおり契約を締結する。

## （登録自動車）

第1条 乙が駐車する登録自動車は次のとおりとする。

車両登録番号

車　　名

所　有　者　名

- 2 乙は、本駐車場を登録自動車の駐車場として使用しなければならない。
- 3 乙は、登録自動車を変更しようとする場合は、事前に甲にその旨を申し入れ甲の承諾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。
- 4 登録自動車の駐車区画は甲が指定する。乙は、指定された区画以外の場所には駐車してはならない。

## （契約期間）

第2条 本駐車場の契約期間は、平成　年　月　日より平成　年　月　日までの1年間とする。契約期間満了の2ヵ月前までに当事者より、なんらの意思表示がない場合当該期間満了の翌日より起算して更に1ヵ年間同一条件により契約は更新されるものとし、以後もこの例による。

## （使用の制限）

第3条 駐車場は機械式駐車場である為、登録の際には寸法、重量等について十分確認すること。

## （使用料）

第4条 本駐車場の使用料は、月額金6,000円とし翌月分を毎月27日までに甲の指定する金融機関の自動振替方式をもって支払うものとする。ただし、月の途中で契約または解約した場合は1ヵ月を30日として日割計算する。

- 2 物価の高騰その他経済情勢の変動により、当該使用料が不相応となったときは、1ヵ月の予告期間をもってこれを変更することができる。

## （禁止事項）

第5条 使用者は次の行為をしてはならない。

- 一 本物件内の通路、その他駐車場以外の敷地及び他人の駐車区画に車を駐車放置すること
- 二 警笛、空ぶかし、その他、他人に迷惑をおよぼす騒音を発すること
- 三 駐車場内でボール投げ等の球技、その他の遊戯等を行うこと
- 四 駐車場に日除、構築物、その他の物を構築及び設置すること

五 第三者に本駐車場を使用させることおよび使用契約の権利を他人に譲渡すること

六 その他管理者が指示する事項

(免責事項)

第6条 天災地変、火災、盗難、その他甲の責に帰さざる事由により、乙の自動車その他の物件に損害が生じても、甲は一切その責任を負わないものとする。(契約の解除)

第7条 乙が本物件の居住者でなくなった場合、または本契約の各条項に違反した場合は、甲は何等の催告を要せず直ちに本契約を解除することができる。

2 甲は、前項の解除により蒙った損害に対して損害賠償を請求することができる。

(契約の解約)

第8条 甲または乙が使用契約期間中に本契約を解約しようとする場合は、甲・乙双方共1ヶ月前までに相手方に対して書面をもって予告することにより解約することができる。

(権利譲渡の禁止)

第9条 乙は理由の如何にかかわらず、本契約上の乙の権利を第三者に譲渡転貸または使用させてはならない。

(契約外事項)

第10条 本契約に定めのない事項については、甲・乙双方において協議の上決定する。

本契約の締結を証するため本書2通を作成し、それぞれ署名押印の上、各自1通を保有する。

平成 年 月 日

甲 エス・バイ・エルマンション土浦管理組合  
理事長 印

乙 エス・バイ・エルマンション土浦 号住宅居住者  
氏名 印

## エス・バイ・エルマンション土浦自転車置場使用細則

### (目的)

第1条 エス・バイ・エルマンション土浦（以下「本物件」という）区分所有者及び占有者は、エス・バイ・エルマンション土浦管理規約（以下「管理規約」という）に基づいて本物件自転車置場の施設（以下「施設」という）の円滑かつ安全な使用を目的としてエス・バイ・エルマンション土浦自転車置場使用細則（以下「本細則」という）を定める。

### (使用車輛の制限)

第2条 施設は、原則として本物件区分所有者及び占有者の所有する自転車に限るものとする。

2 駐輪できる車輛は次の通りとする。

- ① 平面式 ⇒ 自転車及び原動機付自転車
- ② ラック式 ⇒ 自転車のみ

### (使用時間)

第3条 使用時間は、24時間昼夜駐輪制とする。

### (使用料)

第4条 使用料は、無償とする。

### (管理者)

第5条 管理規約第32条第3項により選任された理事長は、管理者として施設の管理を行う。

### (管理者の職務権限)

第6条 管理者は、施設の円滑かつ安全な使用と本物件の良好な居住性を高めるため、使用者の指導監督を行うものとし、使用者はこれに従わなければならない。

### (損害賠償)

第7条 使用者は、本人またはその家族が故意または過失により、施設もしくは施設に駐輪中の他の自転車に損害を与えたときは、自己の責任と負担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。

### (禁止事項)

第8条 使用者は、次の行為をしてはならない。

- 一 本物件内の通路、その他施設以外の共用部分に自転車を放置すること
- 二 施設内に第2条に定めるもの以外の車輛を駐輪すること
- 三 第三者に本施設を使用させること
- 四 その他管理者が指示する事項

### (施行)

第9条 本細則は管理規約の施行の日より効力を生ずる。

## エス・バイ・エルマンション土浦集会室使用細則

### (総則)

第1条 エス・バイ・エルマンション土浦（以下「本物件」という）管理規約第17条の規定により、本物件の集会室（以下「集会室」という）の使用に関して本細則を定める。

### (使用の原則)

第2条 本物件居住者（以下「居住者」という）は、集会室を次の各号に掲げる目的のため使用することができる。ただし特定の政治活動および宗教活動その他これらに類する行為のための使用は認めない。

#### 一 居住者の団体が集会を行うために使用する場合

#### 二 居住者が親睦を目的として行う囲碁、将棋、懇談会およびサークル活動等に使用する場合

### (使用の特例)

第3条 前条の規定のほか、特例として次の場合にあたっては集会室を使用することができます。

#### 一 公職選挙法にもとづく投票所として使用する場合

#### 二 公立病院、保健所、その他の公的機関が居住者の健康診断その他公共のために使用する場合

#### 三 居住者が葬儀を行うために使用する場合

#### 四 電力会社、ガス会社、日本放送協会等の公益的な事業を営む者が居住者に対するサービスを目的として使用する場合

#### 五 居住者が結婚式、成人式その他、これらに類する慶事のために使用する場合

#### 六 居住者が本物件に隣接している町会等との親睦を目的として使用する場合

#### 七 本物件内で業者が商品の展示または販売を行うことが、居住者の利益に寄与と管理者が認めた場合。ただし、同一の者については原則として月2回を限度とする

#### 八 上記各号に掲げる場合のほか、管理者が特に必要があると認めた場合

### (使用の優先)

第4条 第3条一、二、三号の目的のために集会室を使用する場合は最優先し、次に掲げる目的のために使用する場合にあってはその他に優先して集会室を使用できる。

#### 一 管理業務上使用する場合ならびに第2条一号、第3条五号の目的のため使用する場合

#### 二 組合が組合活動またはこれに準ずる活動を行う場合

### (使用時間)

第5条 集会室の使用時間は、原則として午前9時から午後10時までとする。

(使用料)

第6条 使用料は次の通りとする。

種別	使　用　目　的	使用料
第一種	(1) 公職選挙法にもとづく投票所として使用する場合。 (2) 公立病院、保健所、その他の公的機関が居住者の健康診断その他の公共のために使用する場合。 (3) 居住者が葬儀を行うために使用する場合。 (4) 電力会社、ガス会社、日本放送協会等の公益的な事業を営む者が居住者に対するサービスを目的として使用する場合。 (5) 組合が組合活動またはそれに準ずる諸活動等を行う場合。 (6) その他管理者が認めた場合。	無料
第二種	(1) 居住者の団体が集会を行うために使用する場合。 (2) 居住者が親睦を目的として行う囲碁、将棋、懇談会およびサークル活動等に使用する場合。 (3) 居住者が結婚式、成人式、その他これらに類する慶事のために使用する場合。 (4) 居住者が本物件に隣接している町会等との親睦を目的として使用する場合。 (5) 居住者の団体が居住者の生活の利便のため業者ならびに生活共同組合等より一括購入したる物品を販売する場合。 (6) その他管理者が認めた場合。	500円

- (注) (1) 使用料金とは1室1時間の料金である。1時間に満たないものは1時間として計算する。  
 (2) その他に特に多量の電気、ガス、水を使用する場合は別途実費徴収する。

(使用料の徴収等)

第7条 管理者は第10条第1項の集会室使用許可証を使用責任者に交付する時に、前条に定める使用料を使用責任者から徴収する。

2 徴収した使用料は原則として返還しないものとする。ただし、当該使用許可の取り消し、中止あるいは変更が第4条の規定にもとづく他の者の優先使用による場合、および使用期日の3日前までにされたときはこの限りでない。

(申込受付)

第8条 集会室使用申込みの受付は、その使用目的により原則として次の各号に定める基準により行う。この場合において同一の期日または同一の時間に2人以上の申込みがあった時は、先に申込みを行った者を優先する。ただし、業者と組合員が同日内に申込んだ場合は組合員を優先する。

一 申込み受付は管理員勤務時間内とする

二 管理業務上使用する場合および第2条各号、第3条一、二、三号〔八号に掲げる場合で、これらに準ずると認められる場合を含む〕の場合においては、集会室を使用する日の1ヵ月前からとする

三 前号以外の場合については、集会室を使用する日の10日前からとする

(申込み受付の特例)

第9条 居住者の団体が第2条各号に掲げる目的のため集会室を定期的に使用しようとする場合には、前条の規定にかかわらず、あらかじめ使用目的、使用日時等必要な事項を届け出させ、3ヵ月ごとに定期的な使用を認める。

2 前項において、同一の期日または時間に2以上の申込みがあった場合は、それらの団体間で協議して使用者を決めるものとし、その協議が整わない場合は、抽選により決めるものとする。

(使用の承認等)

第10条 管理者は、集会室の使用を希望する者に対し、所定の集会室使用願（以下「使用願」という）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、所定の集会室使用許可証（以下「許可証」という）を使用責任者に交付する。

2 管理者は、許可証を交付した後において、使用目的が使用願の記載に反したり、またはその使用が集会室の維持管理上支障をきたすと認められる場合、および第4条の優先使用の必要が生じた場合には、その使用許可を取り消しまたは使用を中止させることができる。

(使用日程表)

第11条 管理者は、集会室の使用計画について月ごとに集会室使用日程表を作成し、日時、目的、責任者等所要事項を記載し、集会室の使用を希望する者が常時閲覧できるよう整備する。

(鍵の貸与および返却)

第12条 管理者は、許可証を交付した使用責任者に対し、使用する際に集会室の鍵を貸与し、使用責任者は集会室の使用終了後ただちに管理者に対し、鍵を返却する。

(使用上の注意等)

- 第13条 使用者は、善良なる管理者の注意をもって集会室を使用し、他の者に迷惑をおよぼしたり、公衆道德に反する等の行為をしてはならない。また使用終了後集会室内の清掃、点検、戸締を行わねばならない。
- 2 管理者は前項の定めを遵守しない使用者責任者および使用者に対して、集会室の使用を中止させ、または以後の使用を承認しないことができる。

(原状回復義務等)

- 第14条 集会室の使用者は、故意または過失により集会室の建物を損傷し、備品等を毀損しもしくは紛失した場合は、使用者の負担において修復もしくは、その修復に要する費用を負担する。

(集会室使用料の処理)

- 第15条 集会室使用料は、領収した金額を修繕積立金に充当する。
- 2 集会室の定期修理、集会室備品の補修費および新規購入備品の費用は、本物件管理費及び修繕積立金より支出するものとする。

(使用料および使用細則の変更等)

- 第16条 管理規約にもとづき、集会室の使用料および使用細則の変更等は総会において定めることができる。

(その他)

- 第17条 この細則に定めのない事項については、管理者の指示にしたがうものとする。

(施行)

- 第18条 この細則は管理規約の施行の日より効力を生ずる。

※2011年6月26日開催の平成22(2010)年度通常総会にて成立

## ペット飼育細則

### <目的>

建物使用細則第7条6項に基づきペットの飼育に関して必要な事項を定めることによりペットの苦手な居住者とペットの好きな居住者が共に快適に暮らすことができるよう又、良好な環境の維持、向上を図る為本細則を定める。

### <飼い主の心構え>

ペットを飼う居住者（以下「飼い主」と云う）は次のことを常に心がけなければならない。

- 1) ペットの苦手な居住者の立場を尊重し、迷惑をかけない為の正しい飼育を行い、快適な生活環境の維持向上を図ること
- 2) ペットの本能、習性等を理解すると共に飼い主はその責任を自覚し、ペットを適正に飼うこと
- 3) 「動物の保護及び管理に関する法律」「狂犬病予防法」「家庭動物等の飼養及び保管に関する基準」等に規定する飼い主の義務を守ること

### <飼い主の守るべき事項>

飼い主は次に掲げる事項を守りペットを適正に飼わなければならない。

- 1) ペットは自己の専有部分内で飼育すること。バルコニー、専用庭等の専用使用部分やエレベーター、廊下等共用部分には出さないようにすること。放し飼いは不可とする
- 2) 自己の専用部分内以外でペットに餌や水を与えた後、排せつをさせないこと
- 3) ペットを敷地内で遊ばせないこと
- 4) ペットの異常な鳴き声や糞尿等から発する悪臭によって近隣に迷惑をかけないこと
- 5) ペットは常に清潔に保つと共に疾病の予防、ノミ・ダニ等の害虫発生防止等の衛生及び健康管理を行うこと。尚、シャンプーや入浴等については必ず浴室を利用すること又、入浴の際は脱毛を排水管に流さないこと。
- 6) 犬、猫には必要な「しつけ」を行うこと
- 7) 飼い犬、飼い猫には首輪等をつけさせること。
- 8) 犬、猫には不妊去勢手術等の繁殖制限措置を行うよう努めること
- 9) ペットが人や他の動物に噛みつく等の危害を加えないこと。又、ペットによる汚損、破損、傷害等が発生した場合はその責任を飼い主が負うと共に誠意をもって解決を図ること
- 10) 地震、火災等の非常災害時にはペットを保護すると共に、ペットが他の居住者等に危害を及ぼさないように留意すること



11) ペットが死亡した時は適正な取り扱いを行うこと

<飼い主が他の居住者等に配慮する事項>

- 1) 自己の専有部分以外でペットの毛や羽の手入れ、ケージの清掃等は行わないこと
- 2) ペットの毛や羽の手入れ、ケージの清掃等を行う時は必ず窓を閉めるなどして、毛や羽等の飛散を防止すること
- 3) 外廊下、外階段、エレベーター等の共用部分及び敷地内ではペットをケージに入れ移動すること。又はリードをつけて抱きかかえて移動すること
- 4) 植栽等の中にペットを入れないこと。植栽等の中で糞尿の排泄をさせることは厳禁とする
- 5) 犬、猫等が外廊下、外階段、エレベーター等の共用部分や敷地内で万が一排せつした時は糞尿を処理すると共に排泄個所を水でよく洗い流す等衛生的な後始末を行うこと
- 6) 訪問者、来客者がペットを持ち込むことは禁止する
- 7) 居住者は自分の飼育するペット以外に餌を与えないこと。

<飼うことのできるペットの種類>

- 1) 犬、猫、小鳥、その他の小動物は専有部分で飼育可能なものとする
- 2) 飼うことのできる犬（成犬等）、猫、小動物の大きさは体高40cm以下。体重10kg以下でなければならない
- 3) 室内の水槽等の容器内で飼う魚類、貝、海老、カニ等や他に迷惑を及ぼす恐れのない小型昆虫類とする。但し、毒を有するもの、爬虫類（ミドリガメ等の無害なカメは除く）の飼育は禁止とする

<飼うことのできるペットの数>

- 1) 一住宅に犬2頭又は猫2匹、犬猫合わせて2頭匹までとする
- 2) 小動物は2匹、小鳥は一籠とする
- 3) 鳩は室外に出すことにより他に迷惑を及ぼすので飼育禁止とする

<管理組合の指導とペット飼育の中止権限>

- 1) 本細則に違反した飼い主には管理組合は飼育の禁止をさせることができる
- 2) 違反した飼い主は管理組合の指示に従わなければならぬ
- 3) 管理組合は違反事実を掲示板等に掲げて周知させること

<その他>

- 1) 細則に定めのない事項については管理組合の指示に従うものとする

平成14年6月23日 総会にて改定可決

## エス・バイ・エルマンション土浦駐車場使用細則

### (目的)

第1条 エス・バイ・エルマンション土浦（以下「本物件」という）区分所有者及び占有者は、エス・バイ・エルマンション土浦管理規約（以下「管理規約」という）に基づいて本物件の駐車場の施設（以下「駐車場」という）を使用するにあたり、駐車場の円滑、かつ安全な使用を目的としてエス・バイ・エルマンション土浦駐車場使用細則（以下「本細則」という）を定める。

### (使用の制限)

第2条 駐車場は原則として本物件に居住する区分所有者及び占有者（駐車場付専用庭に接する戸に居住する者を除く）の所有する車に限るものとし、駐車区画は1戸につき1区画とする。但し、空区画がある場合はこの限りではない。（駐車場付専用庭に接する戸に居住する者を含む）

### (使用申込)

第3条 駐車場の使用希望者は、管理組合が別に定める「駐車場使用申込書」に必要事項を記載の上、管理組合理事長に提出するものとする。

### (申込の審査)

第4条 管理組合理事長は、前条により駐車場の使用申込をうけたときは、理事会において適否を決定する。但し、使用申込者が駐車区画数を超えた場合は抽選により決定するものとする。

### (契約)

第5条 管理組合は、前条により駐車場の使用者を決定したときは、当該使用者と別に定める駐車場使用契約を締結するものとする。

### (解約)

第6条 駐車場使用者が、前条の契約を解約するときは、解約しようとする1ヵ月前迄に管理組合が別に定める「駐車場使用契約の解約（または予告）届」を理事長に提出するものとする。

### (使用位置)

第7条 駐車場を使用する区分所有者及び占有者（以下「使用者」という）は駐車場の区画番号を付した所定の位置に駐車するものとする。

### (使用位置の変更)

第8条 理事長が機械式駐車場の補修、本物件の管理のため若しくはその他必要により駐車位置の変更又は自動車の移動を求めた場合は、使用者は異議なくこれに従わなければならない。

### (登録車両の制限)

第9条 駐車場は、機械式駐車場である為、対象車種を下記の通り制限する。

対象車種：

	上 段	下 段
全 長	4,700mm	4,900mm
全 幅	1,700mm	1,850mm
高 さ	1,550mm	2,000mm
重 量	1,500kg	1,700kg

(使用時間)

第10条 使用時間は、24時間昼夜駐車制とする。

(使用料の支払い)

第11条 使用者は毎月27日までに翌月分の駐車場使用料を管理費等と同時に同じ方法で支払うものとする。なお、契約期間が1ヶ月に満たない場合の駐車場使用料は1ヶ月を30日として日割計算とする。

(使用料の使途)

第12条 前条の使用料は、管理規約第27条に基づき毎月200台分を管理費に充当するものとし、残りは修繕積立金として積み立てるものとする。

(使用料の決定・変更)

第13条 使用料は総会において定める。

2 使用料は物価の高騰、その他経済情勢の変動により、当該使用料が不相応となったときは1ヶ月の予告期間をおいてこれを変更することができる。

(管理者)

第14条 管理規約第32条第3項により選任された理事長は、管理者として駐車場の管理を行う。

(管理者の職務権限)

第15条 理事長は、駐車場の円滑かつ安全な使用と本物件の良好な居住性を高めるため、使用者の指導監督を行うものとし、使用者はこれにしたがわなくてはならない。

(損害賠償)

第16条 使用者は、本人またはその家族、運転手、同乗者等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場内に駐車中の他の自動車等に損害を与えたときには、自己の責任と負担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。

2 使用者が第9条登録車両の制限に違反して、管理組合に損害を与えたときは、当該使用者は自己責任で損害箇所の補修を行い、場合によっては損害の賠償をしなければならない。

(管理組合の免責)

第17条 天災地変、火災、盗難、落下物、子供の悪戯等の事故、機械式駐車場の操作中の事故等、管理組合及び管理組合から管理業務を受託し、又は請け負った者の責めに帰すべからざる事由により使用者の自動車その他の物件に損害が生じても、管理組合及び管理組合から業務を受託し、又は請け負った者は、一切の責任を負わないものとする。

2 機械式駐車場の諸施設の故障等により、自動車の出入りが不可能になった場合においても、管理組合及び管理組合から管理業務を受託し、又は請け負ったものは、使用者に対しその賠償の責を負わないものとする。

(届出事項)

第18条 使用者は、次の場合は書面をもって管理者に届出なければならない。

- 一 駐車場を使用する車が確定したとき
- 二 駐車場を使用する車を変更したとき
- 三 駐車場内で事故が発生したとき
- 四 一定期間駐車場を使用しないとき

2 前項の届出の内容は次の通りとする。

- 一 前項第一号、第二号については、氏名、住宅番号、駐車区画番号、車の型式、車体番号、その他車の特徴を表す事項
- 二 前項第三号については、氏名、住宅番号およびその事故の模様
- 三 前項第四号については、氏名、住宅番号及びその期間

(車庫証明)

第19条 理事長は使用者の請求により「自動車の保管場所確保等に関する法律」第4条第1項の規定に基づく自動車の保管場所の確保を証する書面に所定の証明を行う。

2 前項の証明を受けた使用者は、受けた月より6ヶ月間契約解除ができないものとする。

(操作キー)

第20条 使用者は、理事長から貸与された機械式駐車場の操作キーを紛失した場合、速やかに理事長に報告するものとし、理事長の指示に従い、その処置をするものとする。なお、紛失に関する費用は使用者の負担とする。

2 使用者は、本駐車場を使用しなくなったときは、貸与された機械式駐車場の操作キーを理事長に返却するものとする。

(遵守事項)

第21条 使用者は、次の事項を遵守しなければならない。

- 一 理事長の指示並びに場内の標識に従うこと。
- 二 自動車の出し入れにあたっては、他人の迷惑にならないよう静かな運転を心掛けること。
- 三 自動車には、必ず施錠すること。
- 四 施設器具及び他人の車等を汚損、破損したときは、直ちに理事長に連絡し、その指示に従うこと。
- 五 ガソリンその他危険物等、いかなる物品も駐車場に置かないこと。
- 六 機械式駐車場は現状のまま使用すること。
- 七 敷地及び共用部分内の通行に関しては、歩行者を優先とし、徐行を徹底すること。

(禁止事項)

第22条 使用者は次の行為をしてはならない。

- 一 本物件内の通路、その他駐車場以外の敷地及び他人の駐車区画等に車を駐車放置すること
- 二 駐車、空ぶかし、その他、他人に迷惑をおぼす騒音を発すること
- 三 駐車場内でボール投げ等の球技、その他遊戯等を行うこと
- 四 駐車場に日除、構築物、その他の物を構築及び設置すること
- 五 理由の如何を問わず機械式駐車場の施設に変更を加えること。
- 六 第三者に本駐車場を使用させることおよび使用契約の権利を他人に譲渡すること
- 七 その他管理者が禁止する事項

(施行)

第19条 本細則は平成14年 月 日から効力を生ずる。

平成15年6月22日 総会にて改定可決

第2号議案 管理規約一部改訂の件

現行の管理規約では、専有部分と共用部分の境界部分が明確にされておりませんでした。そこで、管理規約の第7条専有部分の範囲を一部改訂及び追加をすることとしました。これにより、専有部分と共用部分の境界が明確になります。

つきましては、管理規約の第7条専有部分の範囲を一部改訂及び追加についてご承認願います。

尚、改訂及び追加の条文は以下の通りとなります。

《現行管理規約》

(専有部分の範囲)

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

- 2 前項の専有部分を他から区分する構造物の帰属については、次のとおりとする。
  - 一 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
  - 二 玄関扉は、鍵及び内部仕上げ部分を専有部分とする。
  - 三 窓枠、窓ガラス及び面格子は、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。

《改訂後管理規約》

(専有部分の範囲)

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

- 2 前項の専有部分を他から区分する構造物の帰属については、次のとおりとする。
  - 一 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
  - 二 玄関扉は、鍵（附属金具を含む。）及び内部仕上げ部分（内部金物を含む。）を専有部分とする。
  - 三 窓枠、窓ガラス及び面格子は、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。ただし、次のものは共用部分内にあっても専有部分とする。
  - 一 電気設備は、個別メーターに至るまでの専有部分側の配線
  - 二 上水道設備は、共用管との接続部分までの専有部分側の配管（但し、メーター部を除く。）
  - 三 ガス設備は、共用管との接続部分までの専有部分側の配管（但し、メーター部を除く。）
  - 四 排水設備は、共用管との接続部分までの専有部分側の配管

平成20年3月23日 総会にて改定可決

**【第1号議案】 バイク及びオートバイ専用置場設置承認の件**

当マンションでは、自転車置場内に駐輪できる車両は自転車とバイク（原動機付自転車）と管理規約・使用細則に規定されております。しかし、現実は数台のバイク及びオートバイ（以下「オートバイ」という）が自転車置場や敷地内に駐輪されている状況であり理事会から撤去の指示をするべきではあるのですが、オートバイを駐輪している方の意見を聞くと仕事の都合上オートバイは必要不可欠との意見もあり、理事会で協議検討した結果、自転車置場の一部を改造しバイク及びオートバイ置場を設置することに致しましたのでご提案致します。

〔設置場所〕

別紙図面の通り（6頁参照）

〔駐輪可能台数〕

18台

〔施工会社〕

大成サービス株式会社

**【第2号議案】 バイク及びオートバイ専用置場に関する使用料徴収の件**

バイク及びオートバイ専用置場新設に伴い、バイク及びオートバイ専用置場の使用料徴収をご提案致します。

〔使用料案〕

①バイク（原動機付自転車）	無料
②125cc未満	月額 500円
③125～400cc未満	月額 1,000円
④400～750cc未満	月額 3,000円

〔徴収開始予定月〕

工事完了月の翌月より

〔充当先〕

全額管理費会計

**【第3号議案】 管理規約一部変更及びバイク及びオートバイ専用置場使用細則制定の件**

前1号・2号議案可決の場合、管理規約を下記の通り変更し、バイク及びオートバイ専用置場使用細則（3頁・4頁・5頁参照）・オートバイ専用置場使用契約書を制定致しますのでご承認をお願い致します。

(駐車場の貸与)

- 第 15 条 区分所有者は、管理組合がエス・バイ・エルマンション土浦に居住する者に対して駐車場使用契約により駐車場を貸与することを承認するものとする。
- 2 前項により駐車場を貸与された者は、別に定めるところにより、管理組合に使用料を納入しなければならない。
- 3 駐車場を貸与された者は、他の居住者及び第三者に対して当該駐車場の使用権を譲渡し、又は転貸してはならない。
- 4 前三項に掲げるもののほか、駐車場の使用に関する事項については、別に駐車場使用細則に定めるものとする。



(駐車場・バイク及びオートバイ専用置場の貸与)

- 第 15 条 区分所有者は、管理組合がエス・バイ・エルマンション土浦に居住する者に対して駐車場・オートバイ専用置場使用契約により駐車場・バイク及びオートバイ専用置場を貸与することを承認するものとする。
- 2 前項により駐車場・バイク及びオートバイ専用置場を貸与された者は、別に定めるところにより、管理組合に使用料を納入しなければならない。
- 3 駐車場・バイク及びオートバイ専用置場を貸与された者は、他の居住者及び第三者に対して当該駐車場・バイク及びオートバイ専用置場の使用権を譲渡し、又は転貸してはならない。
- 4 前三項に掲げるもののほか、駐車場・バイク及びオートバイ専用置場の使用に関する事項については、別に駐車場・バイク及びオートバイ専用置場使用細則に定めるものとする。

(使用料)

- 5 その他敷地及び共用部分等に係わる使用料は、それらの管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てるものとする。



(使用料)

- 5 バイク及びオートバイ専用置場使用料は、全額を管理費に充当するものとする。
- 6 その他敷地及び共用部分等に係わる使用料は、それらの管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てるものとする。

別紙 1--2 専用使用料等

4. バイク及びオートバイ専用置場使用料

①バイク（原動機付自転車）	無料
②125cc未満	月額1台当り 500円
③125～400cc未満	月額1台当り 1,000円
④400～750cc未満	月額1台当り 3,000円

※上記の通り、バイク及びオートバイ専用置場使用料を追加

## エス・バイ・エルマンション土浦

### バイク及びオートバイ専用置場使用細則(案)

#### (目的)

第1条 エス・バイ・エルマンション土浦（以下「本物件」という。）区分所有者及び占有者は、エス・バイ・エルマンション土浦管理規約（以下「管理規約」という。）に基づいて本物件のバイク及びオートバイ専用置場の施設（以下「専用置場」という。）を使用するにあたり、専用置場の円滑かつ安全な使用を目的としてエス・バイ・エルマンション土浦バイク及びオートバイ専用置場使用細則（以下「本細則」という）を定める。

#### (使用の制限)

第2条 専用置場は原則として本物件に居住する区分所有者及び占有者の所有するバイク及びオートバイに限るものとし、駐車置場は18台を限度とする。（250ccを標準とした場合。）

#### (使用申込)

第3条 専用置場の使用希望者は、管理組合が別に定める「バイク及びオートバイ専用置場使用申込書」に必要事項を記載の上、管理組合理事長に提出するものとする。

#### (申込の審査)

第4条 管理組合理事長は、前条により専用置場の使用申込みをうけたときは、理事会において適否を決定する。但し、使用申込者が駐車制限台数を超えた場合は、申し込みを停止する。

#### (契約)

第5条 管理組合は、前条により専用置場の使用者を決定したときは、当該使用者と別に定めるオートバイ専用置場使用契約を締結するものとする。但し、バイクは理事長が使用許可書を交付する。

#### (解約)

第6条 専用置場使用者が、前条の契約を解約するときは、解約をしようとする1ヶ月前までに管理組合が別に定める「オートバイ専用置場使用契約の解約（または予告）届」を理事長に提出するものとする。但し、バイクは理事長に使用許可書を返却するものとする。

#### (使用位置)

第7条 専用置場を使用する区分所有者（以下「使用者」という）は専用置場の所定の位置に駐車するものとする。

#### (登録車両の制限)

第8条 バイク及びオートバイ（750cc未満）に限るものとする。

#### (使用時間)

第9条 使用時間は、24時間昼夜駐車制とする。

#### (使用料の支払い)

第10条 使用者は毎月27日までに翌月分の専用置場使用料を管理費等と同時に同じ方法で支払うものとする。なお、契約期間が1ヶ月に満たない場合の使用料は1ヶ月を30日として日割計算とする。

#### (使用料の使途)

第11条 前条の使用料は、全額管理費に充当するものとする。

(使用料の決定・変更)

第 12 条 使用料は総会において定める。

2 使用料は物価の高騰、その他経済情勢の変動により、当該使用料が不相応となったときは 1 ヶ月の予告期間においてこれを変更することができる。

(管理者)

第 13 条 管理規約第 32 条第 3 項により選任された理事長は、管理者として専用置場の管理を行う。

(管理者の職務権限)

第 14 条 管理者は、専用置場の円滑かつ安全な使用と本物件の良好な居住性を高めるため、使用者の指導監督を行うものとし、使用者はこれにしたがわなくてはならない。

(損害賠償)

第 15 条 使用者は、本人またはその家族、運転手、同乗者等が故意または過失により、専用置場もしくはその施設又は専用置場内に駐車中の他のバイク及びオートバイに損害を与えたときには、自己の責任と負担においてその損害を相手先に対し賠償しなければならない。

2 使用者が第 8 条登録車両の制限に違反して、管理組合に損害を与えたときは、当該使用者は自己責任で損害箇所の補修を行い、場合によって損害を賠償しなければならない。

(管理組合の免責)

第 16 条 天変地変、火災、盗難、落下物、子供の悪戯等の事故等、管理組合及び管理組合から管理業務を受託し、又は請け負った者の責めに帰すべからざる事由により使用者の自動車その他の物件に損害が生じても、管理組合及び管理組合から業務を受託し、又は請け負った者は、一切の責任を負わないものとする。

(届出事項)

第 17 条 使用者は、次の場合は書面をもって管理者に届出なければならない。

- (1) 専用置場を使用するバイク及びオートバイが確定したとき。
- (2) 専用置場を使用するバイク及びオートバイを変更したとき。
- (3) 専用置場内で事故が発生したとき。
- (4) 一定期間専用置場を使用しないとき

2 前項の届出の内容は次のとおりとする。

- (1) 前項(1)及び(2)については、氏名、住宅番号、バイク及びオートバイの排気量、車両登録番号、その他車の特徴を表す事項。
- (2) 前項(3)については、氏名、住宅番号及びその事故の模様。
- (3) 前項(4)については、その期間

(遵守事項)

第 18 条 使用者は、次の事項を遵守しなければならない。

- 一 理事長の指示並びに場内の標識に従うこと。
- 二 バイク及びオートバイの出し入れにあたっては、他人の迷惑にならないよう静かな運転を心掛けること。
- 三 バイク及びオートバイには、必ず施錠すること。
- 四 施設器具及び他人の車等を汚損、破損したときは、直ちに理事長に連絡し、その指示に従うこと。
- 五 ガソリンその他危険物等、いかなる物品もバイク及びオートバイ専用置場に置かないこと。
- 六 敷地及び共用部分内の通行に関しては、歩行者を優先とし、徐行を徹底すること。

(禁止事項)

第 19 条 使用者は、次の行為をしてはならない。

- (1) 本物件内の通路、その他専用置場以外の敷地にバイク及びオートバイを駐車放置すること。
- (2) 警笛、空ぶかし、その他、他人に迷惑を及ぼす騒音を発すること。
- (3) 第三者に本専用置場を使用させることおよび使用契約の権利を他人に譲渡すること。
- (4) その他管理者が禁止する行為を行うこと。

(施行)

第 20 条 本細則は、平成 20 年 月 日から効力を発する。

※平成24年6月24日開催 平成23(2011)年度通常総会にて可決承認

## エス・パイ・エルマンション土浦駐車場使用細則

### (目的)

第1条 エス・パイ・エルマンション土浦（以下「本物件」という）区分所有者及び占有者は、エス・パイ・エルマンション土浦管理規約（以下「管理規約」という）に基づいて本物件の駐車場の施設（以下「駐車場」という）を使用するにあたり、駐車場の円滑、かつ安全な使用を目的としてエス・パイ・エルマンション土浦駐車場使用細則（以下「本細則」という）を定める。

### (管理者)

第2条 管理規約第32条第3項により選任された理事長は、管理者として駐車場の管理を行う。

### (管理者の職務権限)

第3条 管理者は、駐車場の円滑かつ安全な使用と本物件の良好な居住性を高めるため、管理組合から駐車場の使用承認を得た者（以下「使用者」という）の指導監督を行、使用者はこれに従わなくてはならない。

### (使用資格)

第4条 駐車場の使用者は、自動車を所有又は専属的に使用する本物件に現に居住する居住者（その家族、同居人を含む。以下同じ）とする。ただし、現に車を所有等していない居住者であっても、管理組合が付した条件等を満たす場合は、この限りではない。

2 駐車場付専用庭に接する住戸に居住する者は、駐車場を使用することができない。

3 駐車区画に空きがある場合は、前項の居住者を含め、複数の駐車区画の使用申込みができる。

### (使用申込)

第5条 駐車場の使用希望者は、管理組合が別に定める「駐車場使用申込書」に必要事項を記載の上、管理者に提出しなければならない。

2 前項の申込書には自動車の車検証の写し（新規に自動車を購入する場合は、車検証が交付されるまではカタログ等の自動車寸法及び車両総重量が記載された資料で代替とし、後日、車検証の写しを提出することを条件とする）を添付しなければならない。

### (申込の審査)

第6条 管理者は、前条により駐車場の使用申込を受けたときは、理事会において適否を決定する。ただし、使用申込者が駐車区画数を超えた場合は、駐車場が空くのを待ち、先に駐車場の利用申込書を提出した者の順番により、使用者を決定する。

### (契約)

第7条 管理組合は、前条により駐車場の使用者を決定したときは、当該使用者と別に定める駐車場使用契約を締結する

2 管理組合は、使用決定者が正当な理由なく駐車場使用契約を締結しない場合は、使用の決定を取消すことができる。

### (途中解約)

第8条 使用者が、前条の契約を解約するときは、解約しようとする1ヵ月前迄に管理組合が別に定める「駐車場使用契約の解約（又は予告）届」を管理者に提出しなければならない。

(約定解約)

第9条 使用者が次の各号に定める事由の一つに該当したときは、管理組合は何らの通知・催告を要せずに、直ちに使用者との契約を解約することができる。

- 一 第14条に定める使用料を3ヶ月以上滞納したとき
- 二 管理規約第23条に定める管理費等を3ヶ月以上滞納したとき
- 三 使用者が駐車場使用資格を喪失したとき
- 四 本細則及び駐車場使用契約に違反し、管理者がその是正又は中止を繰り返し求めて、それに応じないときで、理事会が使用契約の解約を認めたとき

(使用位置)

第10条 使用者は、駐車場の区画番号を付した所定の位置に駐車しなければならない。

(使用位置の変更)

第11条 管理者が駐車場の補修、本物件の管理のため若しくはその他必要により駐車位置の変更又は自動車の移動を求めた場合は、使用者は異議なくこれに従わなければならない。

(自動車の制限)

第12条 駐車場に駐車できる自動車は以下の通り制限する。

自動車の寸法等：

	平置駐車場	自走式駐車場	自走式駐車場 (軽自動車区画)
区画NO	A1～A20 B1～B23 C1～C24	1～158(ただし、右の軽自動車区画を除く)	6, 18, 25, 35, 41, 42, 49, 61, 73, 77, 83, 90, 91, 98, 110, 122 126, 132, 139, 140, 150,
全長	4,950mm以下	4,950mm以下	3,500mm以下
全幅	1,850mm以下	1,850mm以下	1,850mm以下
高さ	2,100mm以下	2,100mm以下	2,100mm以下
車両総重量		2,500kg以下	2,500kg以下

- ※ 上記寸法・車両総重量（車検証記載の「車両総重量」とする）を超える自動車は駐車できないこと。
- ※ 機器の設置等に伴い区画寸法に若干の変更が生じることがあること。
- ※ 駐車区画の一部には柱・消火設備が設置されていること。
- ※ 最低地上高の低い自動車については敷地内スロープにて車底を擦る場合があること。
- ※ 改造車及びキャリヤー、フォグランプ、後部スペアタイヤ等を取り付けた自動車は、駐車できない場合があること。
- ※ 区画により、駐車場に駐車をする際、切り返しに回数が必要な区画、一定の距離の後進が必要な区画があること。
- 2 使用者は、上記記載の寸法・車両総重量を自動車の駐車可否を判断する目安として用いなければならず、自動車（車高、マフラー、タイヤ等を改造した自動車、特に車高の低い自動車等を含む）の駐車については、自己の責任において判断しなければならない。

3 使用者の使用する自動車が駐車区画に収容等できないときであっても、管理組合及び管理組合から管理事務を受託した者（以下「管理受託者」という）又は管理受託者から業務を再委託された者若しくは管理組合と業務を契約した者（以下、併せて「管理受託者等」という）は、その責任を負わない。

（使用時間）

第13条 使用時間は、24時間駐車制とする。

（使用料の支払い）

第14条 使用者は、毎月27日までに翌月分の駐車場使用料（管理規約別紙1-2に掲げるとおりとし、以下「使用料」という）を管理費等と一緒に方法で支払わなければならない。なお、契約期間が1ヶ月に満たない場合の使用料は、1ヶ月を30日として日割計算（ただし、10円未満は切捨てる）とする。

（使用料の使途）

第15条 前条の使用料は、管理規約第27条に基づき毎月200台分を管理費に充当し、残りは修繕積立金として積み立てる。

（使用料の決定・変更）

第16条 使用料は、総会において定める。

2 使用料が物価の高騰、その他経済情勢の変動により不相応となったときは、管理組合は、1ヶ月の予告期間をおいてこれを変更することができる。

（損害賠償）

第17条 使用者は、本人又はその家族、運転手、同乗者等が故意又は過失により、駐車場若しくはその施設又は駐車場内に駐車中の他の自動車等に損害を与えたときには、自己の責任と負担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。

2 使用者が第12に違反して、管理組合に損害を与えたときは、当該使用者は自己責任で損害箇所の補修を行い、又はその損害を賠償しなければならない。

（管理組合の免責）

第18条 天災地変、火災、盗難、落下物、子供の悪戯等の事故等、管理組合及び管理受託者等の責めに帰すべからざる事由により使用者の自動車その他に損害が生じても、管理組合及び管理受託者等は、一切の責任を負わない。

（届出事項）

第19条 使用者は、次の場合は書面をもって管理者に届出なければならない。

- 一 駐車場を使用する自動車が確定したとき
- 二 駐車場を使用する自動車を変更したとき
- 三 駐車場内で事故が発生したとき
- 四 一定期間駐車場を使用しないとき

2 前項の届出の内容は次の通りとする。

- 一 前項第一号、第二号については、氏名、住宅番号、駐車区画番号、自動車の型式、車体番号、その他自動車の特徴を表す事項
- 二 前項第三号については、氏名、住宅番号及びその事故の模様
- 三 前項第四号については、氏名、住宅番号及びその期間

（車庫証明）

第20条 管理者は、使用者の請求により「自動車の保管場所確保等に関する法律」第4条第1項の規

定に基づく自動車の保管場所の確保を証する書面に所定の証明を行う。

- 2 前項の証明を受けた使用者は、受けた月から 6 カ月間駐車場使用契約の解除ができない。
- 3 管理者は、第 9 条に該当する者には第 1 項の証明書を発行しない。

(遵守事項)

第 21 条 使用者は、次の事項を遵守しなければならない。

- 一 管理者の指示及び場内の標識に従うこと
- 二 自動車の出し入れにあたっては、他人の迷惑にならないよう静かな運転を心掛けること
- 三 自動車は、必ず施錠すること
- 四 施設器具及び他人の車等を汚損、破損したときは、直ちに管理者に連絡し、その指示に従うこと
- 五 ガソリンその他危険物等、いかなる物品も駐車場に置かないこと
- 六 駐車場は現状のまま使用すること
- 七 敷地及び共用部分内の通行に関しては、歩行者を優先とし、徐行を徹底すること
- 八 大雨等の災害時における自動車の移動等は、全て使用者の責任において行うこと
- 九 車路の通り抜けの際は対向車及び、歩行者に十分に気を付けること

(禁止事項)

第 22 条 使用者は、次の行為をしてはならない。

- 一 本物件内の通路、その他駐車場以外の敷地及び他人の駐車区画等に自動車を駐車放置すること
- 二 警笛、空ぶかし、その他、他人に迷惑を及ぼす騒音を発すること
- 三 駐車場内でボール投げ等の球技、その他遊戯等を行うこと
- 四 駐車場に日除、構築物、その他の物を構築及び設置すること
- 五 理由の如何を問わず駐車場の施設に変更を加えること。
- 六 第三者に駐車場を使用させること及び使用契約の権利を他人に譲渡すること
- 七 その他、管理者が禁止する事項

(その他)

第 23 条 本細則に定めのない事項については、理事会がこれを決定し、緊急のときには管理者がその判断を行い指示する。

(改 廃)

第 24 条 本細則の改廃は、総会の決議による。

附 則

(施 行)

第 1 条 本細則は、平成 24 年 7 月 1 日から効力を生ずる。

# エス・バイ・エルマンション土浦駐車場使用契約書

エス・バイ・エルマンション土浦管理組合（以下「甲」という）と \_\_\_\_\_号室居住者 \_\_\_\_\_  
(その家族、同居人を含み、以下「乙」という)は、エス・バイ・エルマンション土浦（以下「本物件」という）管理規約第15条及び駐車場使用細則第7条に基づき、本物件の駐車場第 \_\_\_\_\_番（以下「駐車区画」という）の使用に関して次のとおり契約（以下「本契約」という）を締結する。

## (契約対象自動車)

第1条 乙が駐車区画に駐車する自動車（以下「登録自動車」という）は、次のとおりとする。

### 車両登録番号

車名

全長 mm

全幅 mm

高さ mm

車両総重量 kg

2 乙は、駐車区画を登録自動車の駐車場として使用しなければならない。

3 乙は、登録自動車を変更しようとする場合は、事前に甲にその旨を申し入れ甲の承諾を得なければならぬ。車体検査、修理等のため、一時他の自動車を駐車させる場合も同様とする。

4 乙は、指定された駐車区画以外の場所には駐車してはならない。

## (契約期間)

第2条 本契約の契約期間は、平成 年 月 日から平成 年 月 日までの1年間とする。

2 契約期間満了の2ヵ月前までに、当事者からなんらの意思表示がない場合は、当該期間満了日の翌日から起算して更に1ヵ年間同一条件にて本契約を更新し、以後もこの例による。

## (使用の制限)

第3条 駐車区画の寸法等は、駐車場使用細則第12条のとおりとする。

## 自動車の寸法等：

	平置駐車場	自走式駐車場	自走式駐車場 (軽自動車区画)
区画NO	A1～A20 B1～B23 C1～C24	I～I58(ただし、右の軽自動車区画を除く)	6, 18, 25, 35, 41, 42, 49, 61, 73, 77, 83, 90, 91, 98, 110, 122 126, 132, 139, 140, 150,
全長	4,950mm以下	4,950mm以下	3,500mm以下
全幅	1,850mm以下	1,850mm以下	1,850mm以下
高さ	2,100mm以下	2,100mm以下	2,100mm以下
車両総重量		2,500kg以下	2,500kg以下

- ※ 上記寸法・車両総重量（車検証記載の「車両総重量」とする）を超える自動車は駐車できないこと。
  - ※ 機器の設置等に伴い区画寸法に若干の変更が生じることがあること。
  - ※ 駐車区画の一部には柱・消火設備が設置されていること。
  - ※ 最低地上高の低い自動車については敷地内スロープにて車底を擦る場合があること。
  - ※ 改造車及びキャリヤー、フォグランプ、後部スペアタイヤ等を取り付けた自動車は、駐車できない場合があること。
  - ※ 区画により、駐車場に駐車をする際、切り返しに回数が必要な区画、一定の距離の後進が必要な区画があること。
- 2 使用者は、上記記載の寸法・車両総重量を自動車の駐車可否を判断する目安として用いなければならず、自動車（車高、マフラー、タイヤ等を改造した自動車、特に車高の低い自動車等を含む）の駐車については、自己の責任において判断しなければならない。
- 3 使用者の使用する登録自動車が駐車区画に収容等できないときであっても、管理組合及び管理組合から管理事務を受託した者（以下「管理受託者」という）又は管理受託者から業務を再委託された者若しくは管理組合と業務を契約した者（以下、併せて「管理受託者等」という）は、その責任を負わない。

#### （使用料）

第4条 駐車区画の使用料は、月額6,000円とし翌月分を毎月27日までに甲の指定する金融機関の自動振替方式をもって支払う。なお、契約期間が1ヶ月に満たない場合の使用料は、1ヶ月を30日として日割計算（ただし、10円未満は切捨てる）する。

2 使用料が物価の高騰、その他経済情勢の変動により不相応となったときは、甲は、1ヶ月の予告期間をもってこれを変更することができ、甲が使用料を変更したときは、乙は、これに従わなくてはならない。

#### （途中解約）

第5条 乙が使用契約期間中に本契約を解約しようとする場合は、解約しようとする1ヵ月前までに駐車場使用細則に定める「駐車場使用契約の解約（又は予告）届」を甲に提出しなければならない。

#### （約定解約）

第6条 乙が次の各号に定める事由の一つに該当したときは、甲は何らの通知・催告を要せずに、直ちに乙との契約を解約することができる。

- 一 第4条に定める使用料を3ヵ月以上滞納したとき
- 二 管理規約第23条に定める管理費等を3ヵ月以上滞納したとき
- 三 乙が駐車場使用資格を喪失したとき
- 四 本細則及び駐車場使用契約に違反し、甲がその是正又は中止を繰り返し求めても、それに応じないときで、甲が本契約の解約を認めたとき

#### （損害賠償）

第7条 乙は、本人又はその家族、運転手、同乗者等が故意又は過失により、駐車場若しくはその施設又は駐車場内に駐車中の他の自動車等に損害を与えたときには、自己の責任と負担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。

2 乙が駐車場使用細則第12条に違反して、甲に損害を与えたときは、乙は、自己責任で損害箇所の補修を行い、又はその損害を賠償しなければならない。

#### （免責事項）

第8条 天災地変、火災、盗難、落下物、子供の悪戯等の事故等、甲及び管理受託者等の責めに帰すべからざる事由により乙の自動車その他に損害が生じても、甲及び管理受託者等は、一切の責任を負わない。

(遵守事項)

第9条 乙は、次の事項を遵守しなければならない。

- 一 甲の指示及び場内標識に従うこと
- 二 登録自動車の出し入れにあたっては、他人の迷惑にならないよう静かな運転を心掛けること
- 三 登録自動車は必ず施錠すること
- 四 施設器具及び他人の自動車等を汚損、破損したときは、直ちに甲に連絡し、その指示に従うこと
- 五 ガソリンその他危険物等、いかなる物品も駐車場に置かないこと
- 六 駐車場は現状のまま使用すること
- 七 敷地及び共用部分内の通行に関しては、歩行者を優先とし、徐行を徹底すること
- 八 大雨等の災害時における登録自動車の移動等は、全て乙の責任において行うこと
- 九 車路の通り抜けの際は対向車及び、歩行者に十分に気を付けること

(禁止事項)

第10条 乙は、次の行為をしてはならない。

- 一 本物件内の通路、その他駐車場以外の敷地及び他人の駐車区画等に登録自動車を駐車放置すること
- 二 警笛、空ぶかし、その他、他人に迷惑を及ぼす騒音を発すること
- 三 駐車場内でボール投げ等の球技、その他遊戯等を行うこと
- 四 駐車場に日除、構築物、その他の物を構築及び設置すること
- 五 理由の如何を問わず、駐車場の施設に変更を加えること
- 六 第三者に駐車区画を使用させること及び本契約の権利を他人に譲渡すること
- 七 その他甲が禁止する事項

(契約外事項)

第11条 本契約に定めのない事項については、甲・乙双方において協議の上決定する。

本契約の締結を証するため本書2通を作成し、甲乙それぞれ記名押印の上、各自1通を保有する。

平成 年 月 日

甲 エス・バイ・エルマンション土浦管理組合  
理事長 印

乙 エス・バイ・エルマンション土浦 号室居住者  
氏名 印

