

コスモ松戸リバーサイド

管理に係る同意書  
管理規約書  
使用細則

コスモ松戸リバーサイド管理組合

本書は、マンションの管理に係る重要書類です。  
大切に保管して下さい。

# 目 次

## 管理に係る同意書

## 管理規約書

|                               | 頁 |
|-------------------------------|---|
| 第1章 総 則                       |   |
| 第1条 (目 的) .....               | 1 |
| 第2条 (定 義) .....               | 1 |
| 第3条 (規約の遵守義務) .....           | 2 |
| 第4条 (対象物件の範囲) .....           | 2 |
| 第5条 (規約の効力) .....             | 2 |
| 第6条 (管理組合及び管理者) .....         | 2 |
| 第2章 専有部分等の範囲                  |   |
| 第7条 (専有部分の範囲) .....           | 2 |
| 第8条 (共用部分の範囲) .....           | 3 |
| 第3章 敷地及び共用部分等の共有              |   |
| 第9条 (共 有) .....               | 3 |
| 第10条 (共有持分) .....             | 3 |
| 第11条 (分割請求及び単独処分の禁止) .....    | 3 |
| 第4章 用 法                       |   |
| 第12条 (専有部分の用途) .....          | 3 |
| 第13条 (敷地及び共用部分等の用法) .....     | 4 |
| 第14条 (特定箇所等の専用使用権) .....      | 4 |
| 第15条 (駐 車 場) .....            | 4 |
| 第16条 (集 会 室) .....            | 5 |
| 第17条 (敷地及び共用部分等の第三者の使用) ..... | 5 |
| 第18条 (使 用 細 則) .....          | 5 |
| 第19条 (専用部分の貸与) .....          | 5 |

|      |                         |       |    |
|------|-------------------------|-------|----|
| 第5章  | 管                       | 理     |    |
| 第1節  | 総                       | 則     |    |
| 第20条 | (区分所有者の責務)              | ..... | 6  |
| 第21条 | (敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担) | ...   | 6  |
| 第22条 | (必要箇所への立入り)             | ..... | 6  |
| 第23条 | (損害保険)                  | ..... | 7  |
| 第2節  | 費用の負担                   |       |    |
| 第24条 | (管理費等)                  | ..... | 7  |
| 第25条 | (承継人に対する債権の行使)          | ..... | 7  |
| 第26条 | (管理費)                   | ..... | 8  |
| 第27条 | (修繕積立金)                 | ..... | 8  |
| 第28条 | (修繕維持積立基金)              | ..... | 9  |
| 第29条 | (専用使用料)                 | ..... | 9  |
| 第30条 | (先取特権)                  | ..... | 9  |
| 第6章  | 管理組合                    |       |    |
| 第1節  | 組合員                     |       |    |
| 第31条 | (組合員の資格)                | ..... | 9  |
| 第32条 | (届出義務)                  | ..... | 9  |
| 第2節  | 管理組合の業務                 |       |    |
| 第33条 | (業務)                    | ..... | 10 |
| 第34条 | (業務の委託等)                | ..... | 10 |
| 第3節  | 役員                      |       |    |
| 第35条 | (役員)                    | ..... | 11 |
| 第36条 | (役員任期)                  | ..... | 11 |
| 第37条 | (役員誠実義務等)               | ..... | 11 |
| 第38条 | (理事長)                   | ..... | 12 |
| 第39条 | (副理事長)                  | ..... | 12 |
| 第40条 | (理事)                    | ..... | 12 |
| 第41条 | (監事)                    | ..... | 12 |

|      |                   |      |    |
|------|-------------------|------|----|
| 第4節  | 總                 | 會    |    |
| 第42條 | (總                | 會)   | 13 |
| 第43條 | (招                | 集手続) | 13 |
| 第44條 | (組合員の總會招集權)       |      | 14 |
| 第45條 | (出                | 席資格) | 14 |
| 第46條 | (議                | 決權)  | 14 |
| 第47條 | (總會の會議及び議事)       |      | 15 |
| 第48條 | (議                | 決事項) | 16 |
| 第49條 | (總會の議決に代る書面による合意) |      | 16 |
| 第50條 | (議事録の作成、保管)       |      | 16 |
| 第51條 | (占有者の意見陳述權)       |      | 16 |
| 第5節  | 理                 | 事    | 會  |
| 第52條 | (理                | 事會)  | 17 |
| 第53條 | (招                | 集)   | 17 |
| 第54條 | (理事會の會議及び議事)      |      | 17 |
| 第55條 | (議                | 決事項) | 17 |
| 第7章  | 會                 | 計    |    |
| 第56條 | (會                | 計年度) | 18 |
| 第57條 | (管理組合の収支及び支出)     |      | 18 |
| 第58條 | (収支予算の作成及び変更)     |      | 18 |
| 第59條 | (會                | 計報告) | 18 |
| 第60條 | (管理費等の徴収)         |      | 18 |
| 第61條 | (管理費等の過不足)        |      | 19 |
| 第62條 | (預金口座の開設)         |      | 19 |
| 第63條 | (借                | 入れ)  | 19 |
| 第64條 | (帳票類の作成、保管)       |      | 19 |

第8章 雑 則

|      |                  |    |
|------|------------------|----|
| 第65条 | (義務違反者に対する措置)    | 20 |
| 第66条 | (勧告及び指示等)        | 20 |
| 第67条 | (合意管轄裁判所)        | 20 |
| 第68条 | (市及び近隣住民との協定の遵守) | 21 |
| 第69条 | (規約外事項)          | 21 |
| 第70条 | (その他特約事項)        | 21 |
| 第71条 | (規約原本)           | 21 |
| 附 則  |                  |    |
| 第1条  |                  | 21 |
| 第2条  |                  | 21 |
| 別表第1 |                  | 22 |
| 別表第2 |                  | 23 |
| 別表第3 |                  | 24 |
| 別表第4 |                  | 25 |
| 別表第5 |                  | 27 |
| 使用細則 |                  | 28 |

## コスモ松戸リバーサイド管理規約書

### 第1章 総 則

#### (目 的)

第 1 条 この規約は、昭和59年 1月 1日改正「建物の区分所有等に関する法律」に基づきコスモ松戸リバーサイドの管理又は使用に関する事項等について定めるものであって、区分所有者の共同の利益を維持増進し良好な住環境を確保することを目的とする。

#### (定 義)

第 2 条 この規約において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 1) 「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。
- 2) 「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。
- 3) 「専有部分」 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。
- 4) 「共用部分」 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。
- 5) 「敷 地」 区分所有法第2条第5項の敷地をいう。
- 6) 「敷地利用権」 区分所有法第2条第6項の専有部分を所有する為の敷地利用権をいう。
- 7) 「共用部分等」 共用部分及び付属施設をいう。
- 8) 「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。
- 9) 「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。
- 10) 「占有者」 専有部分を賃借その他の事由により占有する者をいう。

(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、同居者または占有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、第 2 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。

(管理組合及び管理者)

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「コスモ松戸リバーサイド管理組合」（以下「管理組合」という。）を結成し、同時に理事長は区分所有法第 25 条に定める管理者となる。

2 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及び研修所部分（以下「住戸部分」又は「住戸」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。

1) 天井、床及び壁は躯体部分を除く部分を専有部分とする。

2) 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。

3) 外気に面する窓枠及び窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。

3 第1項又は前項の専有部分の専用に供される設備のうち共用部分内にある部分以外のものは、専有部分とする。

(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《別表4記載のとおり》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、敷地利用権と専有部分と分離して処分することができず、共用部分等の分割を請求することはできない。

### 第4章 用法

(専有部分の用途)

第12条 区分所有者は、その専有部分を定められた用途にのみ使用し、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。

(特定箇所等の専用使用権)

第14条 区分所有者は、別表第3に掲げるバルコニー、ルーフバルコニー、ポーチ、専用庭、自転車置場、玄関扉、窓枠、窓ガラス、及び研修所部分に面するバルコニー、ポーチ、テラス、キュービクル、受水槽、前面敷地部分（以下この条、第21条及び別表第3において「バルコニー等」という。）について、同表に掲げるとおり、専用使用権を有することを承認する。但し、ルーフバルコニー、専用庭は有償とする。

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)

第15条 各区分所有者は共用部分の駐車場を、管理組合が賃貸駐車場として有償にて区分所有者の一部に専用使用させることを承認する。

2 賃貸駐車場の専用使用者（以下賃貸駐車場使用者という）は、その使用料として毎月一定の駐車場使用料を管理者に納付すること。

3 賃貸駐車場使用者は、住居を所有しなくなった時、あるいは専用使用が不要になった時はただちにその専用使用権を管理組合に無償で返還する。

4 賃貸駐車場使用者は、その専用使用権をいかなる第三者にも譲渡・貸与等をしてはならない。また、駐車場以外の用途に供してはならない。ただし研修所の専用使用する駐車場3台については第三者に転貸することが出来るものとする。

5 駐車場の管理運営については、別に定めるコスモ松戸リバーサイド使用細則並びに別途締結するコスモ松戸リバーサイド駐車場賃貸契約書による。

(集 会 室)

第16条 区分所有者は集会室の使用にあたっては使用細則に従うものとする。

(敷地及び共用部分等の第三者の使用)

第17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、それぞれ該当各号に掲げる者が使用することを承認する。

- |    |                               |                                   |
|----|-------------------------------|-----------------------------------|
| 1) | 管理事務室、機械室、その他対象物件の管理の執行上必要な施設 | 対象物件の管理の執行上必要な施設の管理業務を受託し、又は請負った者 |
|----|-------------------------------|-----------------------------------|

- 2) 「電 気 室」

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18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は、この規約及び使用細則に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。

2 前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の誓約書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20条 区分所有者は、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うよう務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21条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。

#### (必要箇所への立入り)

第22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ない。

(損害保険)

第23条 区分所有者は、管理組合が区分所有者を代理して、次の業務を行うことを承認する。

- 1) 対象物件に対する次の損害保険契約の締結
  - イ. 共用部分等の火災保険（住宅総合）（什器保険を含む）
  - ロ. 施設所有（管理）者賠償責任保険
  - ハ. エレベーター賠償責任保険
- 2) 前号の損害保険契約に係る保険証券の保管ならびに保険金の請求および受領
- 2 管理組合は前項第2号により受領した保険金を事故により損害を生じた共用部分等の修復に要する費用に充当するものとする。

第2節 費用の負担

(管理費等)

第24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当てるため、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。

- 1) 管理費（専用使用料を含む。）
- 2) 修繕維持積立金
- 3) 修繕維持積立基金
- 4) 借地代
- 5) ガス自動遮断器リース料
- 2 管理費、修繕維持積立金、修繕維持積立基金、借地代の額については、各区分所有者の共有持分に応じて算出するものとする。

(承継人に対する債権の行使)

第25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26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。

- 1) 共用施設の保守維持及び運営費
- 2) 備品費、通信費その他の事務費
- 3) 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料
- 4) 経常的な補修費
- 5) 清掃費、消毒費及び塵芥処理費
- 6) 管理員人件費及び管理者報酬
- 7) 組合の経費
- 8) その他敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用

(修繕維持積立金)

第27条 修繕維持積立金は、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。

- 1) 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
  - 2) 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
  - 3) 敷地及び共用部分等の変更又は処分
  - 4) 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修繕
- 2 管理組合は、前項各号の経費に当てるため借入れをしたときは、修繕維持積立金をもってその償還に当てることができる。
- 3 修繕維持積立金については、管理費とは区分して経理しなければならない。

(修繕維持積立基金)

第28条 区分所有者は、修繕維持積立基金として管理費の1ヶ年分を管理組合に納入しなければならない。

2 修繕維持積立基金は前条に定める修繕維持積立金に充当する場合に限って取り崩すことができる。

3 修繕維持積立基金については、管理費及び修繕維持積立金とは区分して経理しなければならない。

(専用使用料)

第29条 専用使用料は別表第4のとおりとし、管理費に充当する。

(先取特権)

第30条 区分所有者は区分所有法第7条の定めに基づき、他の区分所有者に対する債権について債務者の区分所有権および建物に備え付けた動産の上に先取特権を有する。

2 前1項に定める債権は、債務者たる区分所有者の特定承継人および包括承継人に対しても行うことができる。

## 第6章 管 理 組 合

### 第1節 組 合 員

(組合員の資格)

第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)

第32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33条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- 1) 管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及び塵芥処理
- 2) 組合管理部分の修繕
- 3) 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
- 4) 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
- 5) 敷地及び共用部分等の変更、処分及び運営
- 6) 修繕維持積立金の運用
- 7) 官公署、町内会等との渉外業務
- 8) 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 9) 防災に関する業務
- 10) 広報及び連絡業務
- 11) 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35条 管理組合に次の役員を置く。

- |           |     |
|-----------|-----|
| 1) 理事長    | 1名  |
| 2) 副理事長   | 1名  |
| 3) 会計担当理事 | 1名  |
| 4) 理事     | 若干名 |
| 5) 監事     | 1名  |

2 理事及び監事はコスモ松戸リバーサイド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、会計担当理事は、理事の互選により選任する。

#### (役員 の 任 期)

第36条 役員任期は、就任後一年以内の定期総会の終結の時までとする。ただし、再任をさまたげない。

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

3 任期の満了又は辞任によって退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間引き続きその職務を行う。

4 役員が組合員でなくなった場合においては、その役員はその地位を失う。

#### (役員 の 誠 実 義 務 等)

第37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、次の各号に掲げる業務を遂行する。

- 1) 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
- 2) 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。

- 2 会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。

(監 事)

第41条 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。

- 2 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。
- 3 監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。

## 第4節 総 会

### (総 会)

第42条 管理組合の総会は、管理組合員で組織する。

2 総会は、定期総会及び臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。

3 理事長は、定期総会を、毎年1回、新会計年度開始以後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、理事会の議決を経て、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44条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第46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、その請求日から4週間以内の日を会日とする臨時総会を開催しなければならない。

- 2 前項の場合においては、第42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。

(議決権)

第46条 組合員は、その所有する住戸1戸につき各1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47条 総会の会議は、区分所有者数および議決権総数の各過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。

- 1) 規約の変更
- 2) 敷地及び共用部分等の変更又は処分
- 3) 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以上の決議を必要とする。

- 5 前3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項第二号において、敷地及び共用部分等の変更又は処分が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。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 総会においては、第43条第1項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、議決することができる。

(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。

- 1) 収支決算及び事業報告
- 2) 収支予算及び事業計画
- 3) 管理費等及び専用使用料の額並びに賦課徴収方法
- 4) 規約の変更及び使用細則の制定又は変更
- 5) 役員を選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
- 6) 組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結及び変更
- 7) その他管理組合の業務に関する重要事項

(総会の決議に代る書面による合意)

第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)

第50条 総会の議事については、議事録を作成しなければならない。

2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する2名以上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、議事録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。

(占有者の意見陳述権)

第51条 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的たる事項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。

- 2 前項に規定する場合には、総会を招集する者は、第43条の規定により招集の通知を発した後遅滞なく、総会の日時、場所及び会議の目的たる事項を建物内の見やすい場所に掲示しなければならない。

## 第5節 理 事 会

### (理 事 会)

第52条 理事会は、理事をもつて構成する。

- 2 理事会の議長は、理事長が務める。

### (招 集)

第53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 理事会の招集手続きについては、第43条の規定を準用する。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。

### (理事会の会議及び議事)

第54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条の規定を準用する。

### (議 決 事 項)

第55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。

- 1) 収支決算、事業報告案、収支予算及び事業計画案
- 2) 規約の変更及び使用細則の制定又は変更に関する案
- 3) その他の総会提出議案
- 4) 第66条に定める勧告又は指示等
- 5) 総会から付託された事項

## 第7章 会 計

### (会 計 年 度)

第56条 管理組合の会計年度は、毎年6月1日から翌年5月末日までとする。但し、初年度は管理業務開始日より、翌年5月末日までとする。

### (管理組合の収入及び支出)

第57条 管理組合の会計における収入は、第24条に定める管理費等によるものとし、その支出は第26条、第27条、第28条に定めるところによる諸費用に充当する。

### (収支予算の作成及び変更)

第58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59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60条 管理組合は、第24条に定める管理費等について、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62条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の末日、又は当月の初め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14%の延滞損害金を加算して、その組合員に対して請求する。

3 前項の延滞損害金は、第24条に定める費用に充当する。

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

(管理費等の過不足)

第61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それぞれの費用に充当する。

- 2 管理費等に不足を生じた場合にあっては、管理組合は組合員に対して第24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62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。

- 2 前項にかかわらず、第34条により第三者に委託又は請負させた場合第三者がコスモ松戸リバーサイド専用預金口座を開設するものとする。

(借入れ)

第63条 管理組合は、第26条第1項に定める業務を行うため必要な範囲内において、借入れをすることができる。

(帳票類の作成、保管)

第64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、これらを開覧させなければならない。この場合において、開覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。



## 第8章 雑 則

(業務違反者に対する措置)

第65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。

(勧告及び指示等)

第66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秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、その是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。

2 区分所有者は、その同居人又はその所有する専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人が前項の行為を行った場合には、その是正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67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、千葉地方裁判所をもって、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68条 区分所有者は、管理組合が区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。

- 2 本物件の建設に起因して近隣住民に電波障害を与えた場合、この防除策として、売主がその費用を負担し屋上に共同視聴アンテナをとりつけ、近隣住民に無償で専用使用させること。また本施設の維持管理費、取替費用は管理組合が負担すること。

(規約外事項)

第69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。

(その他特約事項)

第70条 コスモ松戸リバーサイド重要事項説明書、特約条項に記載された各条項を遵守、履行すること。

(規約原本)

第71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管理に係る同意書を規約1通に添付し、これを規約原本とする。

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

(附 則)

第1条 この規約は、建物引渡時から効力を発する。

第2条 この規約の効力が発生する以前に、売主が近隣居住者と締結した協定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。

別表第1

## 対象物件の表示

|        |                    |  |
|--------|--------------------|--|
| 物 件 名  |                    | コスモ松戸リバーサイド                                      |
| 所 在 地  |                    | 松戸市松戸字平潟町2172番1                                  |
| 敷<br>地 | 地 目                | 宅地   |
|        | 面 積                | 1,633.01m <sup>2</sup>                           |
|        | 権 利 関 係            | 専有面積割合による敷地利用権（所有権）                              |
| 建<br>物 | 総 戸 数              | 一般譲渡住戸45戸、事業協力者優先譲渡住戸6戸<br>研修所1戸、他に集会室1戸、管理事務室1戸 |
|        | 構 造 等              | 鉄筋コンクリート造、地上7階建、陸屋根1棟                            |
|        | 建 築 面 積            | 827.57m <sup>2</sup>                             |
|        | 建 築 延 面 積          | 3,967.04m <sup>2</sup>                           |
|        | 分 譲 後 の<br>権 利 形 態 | 専有部分…区分所有権<br>共用部分…区分所有者全員の専有面積割合による共有           |

|        |                    |  |
|--------|--------------------|--|
| 物 件 名  |                    | コスモ松戸リバーサイド                            |
| 所 在 地  |                    | 松戸市松戸字平潟町2173番3                        |
| 敷<br>地 | 地 目                | 宅地                                     |
|        | 面 積                | 229.58m <sup>2</sup>                   |
|        | 権 利 関 係            | 専有面積割合による敷地利用権（地上権）                    |
| 建<br>物 | 総 戸 数              | 上記                                     |
|        | 構 造 等              | 上記                                     |
|        | 建 築 面 積            | 上記                                     |
|        | 建 築 延 面 積          | 上記                                     |
|        | 分 譲 後 の<br>権 利 形 態 | 専有部分…区分所有権<br>共用部分…区分所有者全員の専有面積割合による共有 |

別表第2

共用部分の範囲

1. 建物部分 主体構造物、玄関ホール、廊下、屋外階段、テラス、バルコニー、ルーフバルコニー、ポーチ、メーターボックス、パイプスペース、エレベーター機械室、管理事務室等専有部分に属さない建物部分
2. 付属設備 エレベーター設備、自動火災報知器、オートロック設備、高架水槽、受水槽、給水設備、電気設備、配線、配管（専有部分に属するものを除く）テレビ共同視聴設備、郵便受、ガス設備、避雷針、消火栓、浄化槽等専有部分に属さない付属設備
3. 付属施設 駐輪場、駐車場、ゴミ置場、ポンプ室、借室電気室、専用庭、プレイロット、ネットフェンスおよび植栽等専有部分に属さない付属施設
4. 規約共用部分 集会所

別表第3 バルコニー等の専用使用権

|        |                     |                 |                       |                         |
|--------|---------------------|-----------------|-----------------------|-------------------------|
| 専用使用部分 | バルコニー・ポーチ           | バルコニー・専用庭       | エレベーター・受水槽・給排水        | 玄関扉<br>窓ガラス 窓枠          |
| 位置     | バルコニー・ポーチが接する住戸・研修所 | バルコニー・専用庭が接する住戸 | 住戸に付属するエレベーター・受水槽・給排水 | 各住戸・研修所に付属する玄関扉・窓枠・窓ガラス |
| 専用使用権者 | 上記の区分所有者・占有者        | 上記の区分所有者・占有者    | 各住戸の区分所有者・占有者         | 上記の区分所有者・占有者            |

|        |                 |               |                           |                |
|--------|-----------------|---------------|---------------------------|----------------|
| 専用使用部分 | 自転車置場           | テラス           | エレベーター・受水槽・キュービクル         | 研修所<br>前面敷地部分  |
| 位置     | 敷地内駐輪場<br>52台収容 | 研修所に接するテラス    | 研修所に付属するエレベーター・受水槽・キュービクル | 研修所の<br>前面敷地部分 |
| 専用使用権者 | 各住戸の区分所有者・占有者   | 研修所の区分所有者・占有者 |                           |                |

## 別表第4

## 管理費修繕維持積立金及び使用料

## ●管理費・敷地権割合・修繕維持積立金・修繕維持積立基金一覧表

| タイプ      | 住戸番号  | 共有持分<br>下記持分<br>10000 | 管理費     | 修繕維持<br>積立金               | 修繕維持<br>積立基金 | 地代     |
|----------|---|-----------------------|---------|---------------------------|--------------|--------|
|          |   |                       | 月額(円)   | 6500<br><del>1,300</del>  | 全額一括払(円)     | 月額(円)  |
| A1,2,3,4 | 102,103,104<br>105,106,202<br>203,204,205<br>206,302,303<br>304,305,306<br>402,403,404<br>405,502,503<br>504,505,602<br>603,604,605<br>702,703,704<br>705 | 156                   | 13,000  | 6500<br><del>1,300</del>  | 156,000      | 1,590  |
| B1,2     | 101,107,201<br>207,301,307<br>401,501,601<br>701  | 179                   | 15,000  | 7,500<br><del>1,500</del> | 180,000      | 1,840  |
| C1,2,2'  | 506,606,706   | 175                   | 14,600  | 7,300                     | 175,200      | 1,790  |
| D        | 406   | 244                   | 20,300  | 10,150                    | 243,600      | 2,480  |
| E        | 208,308,407<br>507,607,707  | 133                   | 11,100  | 5,550                     | 133,200      | 1,360  |
| 研修所      | —   | 1,807                 | 150,800 | 0                         | 1,809,600    | 18,300 |

● 駐車場使用料 (月額)

|      |         |            |
|------|---------|------------|
| 普通車  | 14,000円 | (17台収容)    |
|      |         | ※内3台は研修所専用 |
| 軽自動車 | 12,000円 | (3台収容)     |

● 専用庭使用料 (月額)

|      |                                    |
|------|------------------------------------|
| 600円 | (101,102,103,104,105,106<br>107号室) |
|------|------------------------------------|

● ルーフバルコニー使用料 (月額)

|        |         |
|--------|---------|
| 800円   | (506号室) |
| 1,200円 | (406号室) |

● [REDACTED] リース料 (月額・各戸毎)

|      |
|------|
| 340円 |
|------|

## 売主との管理等に関する特約事項

1. 本物件の所定の引渡し日（昭和63年4月下旬以降予定）以後に、なお未販売の住戸があった場合は、下記事項を承諾する。
  - 1) 売主が販売業務（建物内モデルルーム設置、販売用広告看板の設置等）を行うこと。
  - 2) 未販売および未引渡しの住戸については、管理にかかる費用のうち、管理費・修繕維持積立金および、当該住戸にかかわる専用使用部分に使用料の負担がある場合は、その費用を売主が負担すること。  
又、修繕維持積立基金は、引渡し物件の所有者が管理組合に納入し、売主は拠出しないものとする。
  - 3) 売主は、本マンションの竣工の日から6ヶ月を経過しても、なお未販売の住戸があった場合には、第三者に賃貸することができる。  
その場合、管理に係わる費用および修繕維持積立金・修繕維持積立基金は売主が管理組合に納入するものとする。



## 「コスモ松戸リバーサイド」使用細則

### (総 則)

建物の使用にあたっては、本使用規則を理解、遵守し、全居住者が快適な共同生活を維持できるよう、建物の保全、良好な環境の維持向上に努めていただきます。

### (共用灯の点滅)

常夜灯以外の共用灯は明暗感知式及びタイマーで定時に点滅いたします。

### (清 掃)

- (1) 正面玄関、廊下、階段その他共用部分の清掃は管理委託契約の範囲内で管理受託者が行います。

各住居前廊下の清掃保持についてはおのおのご協力下さい。

故意または過失により共用部分、その他の諸施設を毀損したときはその補修費は個人負担とします。

- (2) 塵芥類は、粗大物、可燃物、不燃物にわけ、決められた日に指定の場所において下さい。
- (3) 臨時に大量の廃棄物がある場合は事前に受託管理者に申し出てから処理して下さい。

### (防火、消火、避難設備に関すること)

火災予防のため平素から備え付けの消火器具、避難施設の位置、使用方法を熟知すると共に万一の場合は相互に協力し被害を最少限に止めるようご協力下さい。下記事項につき特に留意遵守して下さい。

- (1) 自然発火、引火爆発のおそれのあるものは館内に持込まないで下さい。
- (2) 階段、消火栓、消火器の付近には絶対に物を置かないで下さい。
- (3) 出火発見の場合はただちに非常ベルを押すと同時に、119番へ出火場所を通報して下さい。

- (4) 初期消火が大切ですので最寄りの消火器を使用して消火に努めて下さい。
- (5) 避難の際は窓扉を閉じ延焼を防いで下さい。
- (6) 各戸になるべく家庭用消火器を備えて下さい。

(管理者の事前承諾または連絡を要する事項)

建物の保全及び館内の秩序を維持するため、下記事項については事前に管理者の書面による同意を得て下さい。

- (1) 大型金庫等重量物の搬出入、建物の構造物の変更等、建物の耐久力を害し、または外観を損ねるおそれのあること。
- (2) 工作物を築造すること。
- (3) 電気、給排水、通信等諸設備、機械器具類を新設、付加、除去または変更すること。
- (4) 多数が集まるパーティを開催すること。
- (5) 所有権者が他人に賃貸等をし入居者が変わること。

(禁止事項)

- (1) 専有部分を、その用途以外に使用すること。
- (2) 管理規約第8条に定める管理共有物を、定められた用途以外に使用すること。
- (3) 看板等広告物を設置すること。但し、研修所建物壁面、屋上部分を除く。
- (4) 騒音、悪臭をともなう行為を行うこと。
- (5) 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。
- (6) 電気、給排水などの諸施設の許容量に影響を及ぼす施設、機械器具などを新設、付加または変更すること。
- (7) 共用部分において放歌高吟をしたり、故意に足音をひびかせること。
- (8) 住居内においても近隣の迷惑になるような騒音を発する行為をすること。
- (9) 観賞用小魚又は小鳥以外の動物を飼育すること。

- (10) 共用部分の不法占有及び共用部分に私物を置くこと。
- (11) 塵芥及びタバコのすいがらなどを所定の場所以外に放棄したり放置すること。
- (12) 窓から物を投げること。
- (13) 水栓の開放、溢水のまま放置すること。
- (14) 重量物、発火、爆発のおそれが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及び製造をすること。
- (15) 共用部分の専用使用箇所に、構築物又は建造物を構築または設置すること。
- (16) ねまき、ステテコ等の姿で廊下、階段を歩くこと。
- (17) 廊下、階段、その他の壁面、床、手すり等に落書き、きずをつけること。
- (18) 管理要員に私的雑用を依頼すること。
- (19) 周囲の路上に駐車をすること。
- (20) 他の居住者に迷惑を及ぼしたり、不快の念を抱かせる行為をすること。(特にピアノ、ステレオ等の音量等に注意して下さい。)
- (21) 便器、及びその他排水管に管づまりとなる物等を流すこと。
- (22) その他専有部分・管理共有物を風俗・美観上好ましくない用途、不潔・嫌悪を感じる用途に使用すること。

(階 段)

階段及びその付近には絶対に私物を置かないで下さい。

(外 来 者)

住戸、研修所を訪問された者が廊下、ホール等共用部分またはその付属物を破損した場合はその住戸の居住者、又は研修所勤務者が賠償の責に依じて下さい。

(調 停)

他の居住者に対してのご意見、ご批判などは管理者に直接申し出てその決定に従って下さい。

(賃貸駐車場)

- (1) 使用料金(月額)は次の通りとする。 (16ヶ月)
- |      |                     |         |
|------|---------------------|---------|
| 普通車  | <del>14,000</del> 円 | (17台収容) |
| 軽自動車 | 12,000円             | (3台収容)  |

料金は管理者の定める方法により支払うものとする。

- (2) 駐車場の使用はコスモ松戸リバーサイドの区分所有者に限る。
- (3) 駐車場使用を希望する者は管理者に申し込み、管理者が使用場所(駐車)を指定する。希望者多数の場合は公開抽籤とする。
- (4) 駐車場に欠員により余裕が生じたときは公開抽籤により補充する。
- (5) 駐車場使用者はこの駐車場使用に関する権利を他に譲渡し又はその場所を他に転貸してはならない。但し、研修所が専用使用する3台分を除く。
- (6) 駐車場使用者が専用部分(含む共用部分)を他に譲渡し又は転貸したときは駐車場に関する使用権を失い、使用場所をただちに明渡さなければならない。
- (7) 管理者は駐車場に関する事務を取扱うものとする。
- (8) 駐車場使用者は別途締結する駐車場賃貸借契約書記載事項を遵守すること。
- (9) 指定された駐車場以外の場所に駐車しないこと。

(集 会 室)

- (1) 集会室は、コスモ松戸リバーサイドの維持管理に関する諸事項の協議、居住者の相互親睦及び利便を図ることを目的として使用する。
- (2) 集会室は、政治活動、思想活動、宗教活動及び公序良俗に反する行為、居住者に不快の念を抱かせるような行為などのために使用することはできない。
- (3) 集会室は、原則として営利を目的として使用することはできない。また、冠婚葬祭以外に私的な要件で使用することはできない。
- (4) 集会室は近隣住民から申し出があった場合（原則として公的なもの）には、使用させることができる。
- (5) 集会室の使用に関してその優先順位を次の各号のとおり定める。
  - イ コスモ松戸リバーサイドの居住者が冠婚葬祭を行なう場合。
  - ロ コスモ松戸リバーサイドの維持管理に関する諸事項の協議を行う場合。
  - ハ 諸官公庁が居住者の公共の目的に関する説明を行う場合。
  - ニ 居住者の相互親睦を目的とする会合、たとえば、囲碁、将棋、懇談会及び音楽、学習、料理教室などを行う場合。
  - ホ その他管理者が認めた場合。
- (6) 集会室の使用時間は、午前9時から午後5時までとし、時間を延長する場合は管理者の許可を得ること。但し、午後10時以降の使用及び宿泊などは一切行わない。
- (7) 集会室の使用料は、第5項イ、ロ、ハの目的による場合は無料とし、その他の場合は、1時間500円とする。使用料は光熱費など集会室の維持費の一部に当てる。
- (8) 管理者は、先着申込順に集会室使用許可を発行する。但し、使用許可証発行後と言えども、第5項に定める優先順位により先に発行した使用許可証を変更することができる。

(9) 集會室を使用する者は、次の各号を遵守しなければならない。

- イ 使用責任者を置くこと。
- ロ 使用責任者は、使用に伴う一切の責任を負い、使用後は直ちに清掃、備品の整理、火気の点検、戸締りなどを行い管理者に報告する。
- ハ 備品などを損傷または紛失した場合、使用責任者は故意または過失に係わらずその修復に要する費用を負担する。

(駐車場以外の駐車)

本物件の区分所有者は、所定の駐車場以外に自動車の駐車をしないこと。

(使用細則の改廢)

この規定に不都合が生じた場合には、コスモ松戸リバーサイド管理規約第48条を準用していつでも改廢できる。

この規定は、昭和63年4月下旬から実施する。

以 上