

# パークホームズ駒沢 ザ レジデンス

## 管 理 規 約

## パークホームズ駒沢ザンジデンス 管理規約

### 第1章 総 則

#### (目 的)

第 1 条 この規約は、パークホームズ駒沢ザンジデンスの管理又は使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

#### (定 義)

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

- 一 区分所有権 建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）第 2 条第 1 項の区分所有権をいう。
- 二 区分所有者 区分所有法第 2 条第 2 項の区分所有者をいう。
- 三 占有者 区分所有法第 6 条第 3 項の占有者をいう。
- 四 専有部分 区分所有法第 2 条第 3 項の専有部分をいう。
- 五 共用部分 区分所有法第 2 条第 4 項の建物の共用部分をいう。
- 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、使用細則等及び総会の決議の遵守義務)

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、第 19 条に定める使用細則等及び総会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、第 19 条に定める使用細則等及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 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、使用細則等及び総会の決議の効力)

第 5 条 この規約、第 19 条に定める使用細則等及び総会の決議は、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、第 19 条に定める使用細則等及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 条に定める目的を達成するため、区分所有者全員をもってパークホームズ駒沢 ザ レジデンス管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

2. 管理組合は、事務所をパークホームズ駒沢 ザ レジデンス内に置く。
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、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
  - 二 玄関扉・扉枠は、錠（シリンダー）及び内部塗装部分を専有部分とする。
  - 三 外気に面する窓ガラス・窓枠、外気に面する網戸、面格子は、専有部分に含まないものとする。
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。
4. 前項にかかわらず、第 14 条に定めるバルコニー等に付属する設備の帰属については、次のとおりとする。
  - 一 専有部分より配線された照明設備ならびにこれに付属する配線設備等は専有部分とする。
  - 二 ルーフバルコニー及びテラスに設置されているスロップシンクならびにこれに付属する配管設備等は専有部分とする。
  - 三 給湯器ボイラーは、専有部分とする。
  - 四 その他配線、配管、ダクト等については、専有部分の専用に供する部分のみ専有部分とする。

(共用部分の範囲)

第 8 条 対象物件のうち共用部分の範囲は、別表第 2 に掲げるとおりとする。

## 第3章 敷地及び共用部分等の共有

### (共有)

第9条 対象物件のうち敷地及び共用部分等は、区分所有者の共有とする。

### (共有持分)

第10条 各区分所有者の共有持分は、別表第4に掲げるとおりとする。

### (分割請求及び単独処分の禁止)

第11条 区分所有者は、敷地又は共用部分等の分割を請求することはできない。

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

## 第4章 用法

### (専有部分の用途)

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

2. 区分所有者は、その専有部分を短期、長期にかかわらず、休憩所又は宿泊施設等として使用してはならない。

3. 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用してはならない。

4. 区分所有者から賃借する等してその専有部分を使用する者の当該専有部分の使用についても前3項の規定を準用する。

### (敷地及び共用部分等の用法)

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

### (バルコニー等の専用使用权)

第14条 区分所有者は、別表第3に掲げるバルコニー、ルーフバルコニー、エアコン室外機置場、テラス、ポーチ、サービススペース、玄関扉・扉枠、外気に面する窓ガラス・窓枠、外気に面する網戸、ポーチ扉、而格子、インターホン警報設備、集合郵便受（以下この条、第24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、専用使用权を有する

ことを承認する。

2. インターホン警報設備については、システム全体を正常に機能させる必要があることから、通常の使用に伴う管理と費用負担は管理組合とする。ただし、住戸に付属する機器の清掃及び電気料金の支払い等については、専用使用権を有する者が自己の責任においてこれを行う。
4. 区分所有者から専有部分の貸与を受けた者は、その区分所有者が専用使用権を有しているバルコニー等を使用することができる。

( 駐車場・バイク置場の使用 )

第 15 条 管理組合は、駐車場又はバイク置場について、特定の区分所有者に駐車契約又はバイク置場使用契約により使用させることができる。

2. 前項により駐車場又はバイク置場を使用している区分所有者は、別に定めるところにより、管理組合に駐車場使用料又はバイク置場使用料を納入しなければならない。
3. 第 1 項により駐車場又はバイク置場を使用している区分所有者は、管理組合へ書面で届け出ることにより、自己の所有する専有部分の占有者に限り、自己の責任と負担において当該駐車場又はバイク置場を使用させることができる。
4. 前項において、区分所有者は当該駐車場又はバイク置場の使用者から使用料を徴収することができる。ただし、その額は、管理組合が定める駐車場使用料又はバイク置場使用料を超えてはならない。
5. 区分所有者が自己の所有する専有部分を他の区分所有者又は第三者に譲渡したときは、その区分所有者の駐車契約又はバイク置場使用契約は効力を失う。
6. 前項にかかわらず、譲渡の相手方がその所有する専有部分に同居する配偶者又は同居する二親等以内の親族であるときは、当該同居する配偶者又は同居する二親等以内の親族は、当該駐車場又はバイク置場を使用することができる。
7. 駐車場又はバイク置場の使用については、別に定める使用細則に従うものとする。
8. 駐車場に付属しているEV充電コンセントの使用については、別に定める使用細則に従うものとする。

( 自転車置場の使用 )

第 16 条 自転車置場を使用する区分所有者又は専有部分の占有者は、別に定める自転車置場使用細則を遵守しなければならない。

2. 管理組合から自転車置場の使用が認められた区分所有者は、別に定めるところにより、管理組合に自転車置場使用料を納入しなければならない。

( 車庫前スペースの使用 )

第 17 条 車退避スペースは、駐車場入庫の際に用いる一時的な停車スペースとして用いることとし、将来に亘りその他の用途に供してはならない。

( 敷地及び共用部分等の第三者の使用 )

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

一 管理用室、管理用倉庫、管理用トイレ、その他管理業務上必要な施設及び備品等については、管理業務受託者及び保守点検業者等に無償で使用させることができる。

二 電気・ガス・給排水等の設備の設置場所については、XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXの各公共事業者及び東京都等に無償で使用させることができる。

三 電話・テレビ・インターネット等の設備の設置場所及び引込柱については、XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX CATVサービス提供会社、インターネット接続サービス提供会社及び保守点検業者等に無償で使用させることができる。

四 防火水槽については、本マンションおよび周辺地区の消火活動を行う者のために無償で使用させることができる。

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

( 専有部分の修繕等 )

第 19 条 区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替えを行おうとするときは、別に定めるリフォーム工事細則に従うものとする。

( 使用細則等 )

第 20 条 対象物件の使用については、別に使用細則、バルコニー等使用細則、自転車置場使用細則、ペット飼育細則、防犯カメラ運用規程、リフォーム工事細則（以下「使用細則等」という。）を定めるものとする。

2. 各種共用設備又は対象物件を一体として契約を締結した設備については、メーカー又は供給会社作成の取扱説明書及び使用規程により運用するものとする。

( ペットの飼育 )

第 21 条 ペット飼育を希望する区分所有者及び占有者は、使用細則及びペット飼育細則を遵守しなければならない。

2. 理事会は、他の区分所有者又は占有者からの苦情の申し出があり、改善勧告に従わないペットを飼育する区分所有者又は占有者に対し、飼育禁止を含む措置をとることができる。

( 専有部分の貸与 )

第 22 条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合は、この規約及び使用細則等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等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等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。

( 暴力団の排除 )

第 22 条の 2 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、前条に定めるもののほか、次に掲げる内容を含む条項をその貸与に係る契約に定めなければならない。

- 一 契約の相手方が暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 2 条第六号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約すること
  - 二 契約の相手方が暴力団員であることが判明した場合には、何らの催告を要せずして、区分所有者は当該契約を解約することができること
  - 三 区分所有者が前号の解約権を行使しないときは、管理組合は、区分所有者に代理して解約権を行使することができること
2. 前項の場合において、区分所有者は、前項第三号による解約権の代理行使を管理組合に認める旨の書面の提出（当該書面に記載すべき事項の電磁的方法による提供を含む。）をするとともに、契約の相手方に暴力団員ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約する旨の誓約書（当該誓約書に記載すべき事項の電磁的方法による提供を含む。）を管理組合に提出させなければならない。

## 第 5 章 管 理

### 第 1 節 総 則

( 区分所有者の責務 )

第 23 条 区分所有者は、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。

2. 区分所有者は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「適正化法」という。）

第4条第2項に従い、対象物件の管理に関し、管理組合の一員としての役割を適切に果たすよう努めなければならない。

(敷地及び共用部分等の管理)

第24条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の保存行為（区分所有法第18条第1項ただし書きの「保存行為」をいう。以下同じ。）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。

2. 専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。
3. 区分所有者は、第1項ただし書の場合を除き、敷地及び共用部分等の保存行為を行うことができない。ただし、専有部分の使用に支障が生じている場合に、当該専有部分を所有する区分所有者が行う保存行為の実施が、緊急を要するものであるときは、この限りではない。
4. 前項の規定に違反して保存行為を行った場合には、当該保存行為に要した費用は、当該保存行為を行った区分所有者が負担する
5. 理事長は、災害等の緊急時においては、総会又は理事会の決議によらずに、敷地及び共用部分等の必要な保存行為を行うことができる。

(窓ガラス等の改良)

第24条の2 共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であつて、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、管理組合がその責任と負担において、計画修繕としてこれを実施するものとする。

2. 区分所有者は、管理組合が前項の工事を速やかに実施できない場合には、使用細則の定めに従い、当該工事を当該区分所有者の責任と負担において実施することができる。

(必要箇所への立入り)

第25条 前2条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。

2. 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
3. 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。
4. 前3項の規定にかかわらず、理事長は、災害、事故等が発生した場合であつて、緊急に立ち



入らないと共用部分等又は他の専有部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがあるときは、専有部分又は専用使用部分に自ら立ち入り、又は委任した者に立ち入らせることができる。

5. 立入りした者は、速やかに立入りした箇所を原状に復さなければならない。

#### ( 損害保険 )

第 26 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。

一 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

ロ. 施設所有者管理者賠償責任保険

ハ. 個人賠償責任保険

ニ. 共用部分等に係るその他の損害保険

二 前号の損害保険契約に係る保険証券の保管

2. 理事長は、前項第一号の契約に基づく保険金（前項第一号ハを除く）の請求及び受領について、区分所有者を代理する。

### 第2節 費用の負担

#### ( 管理費等 )

第 27 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 インターネット使用料

三 修繕積立金

2. 管理費及び修繕積立金の額については、各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出するものとし、他の事情を一切勘案しない。

3. インターネット使用料の額については、各区分所有者で均一の額を負担するものとし、他の事情を一切勘案しない。

4. 第2項により算出する管理費及び修繕積立金の額は、一円単位を四捨五入するものとする。

#### ( 承継人に対する債権の行使 )

第 28 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 29 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 公租公課
- 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、消毒費及びゴミ処理費
- 七 管理委託費
- 八 専門的知識を有する者の活用に要する費用
- 九 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成に要する費用
- 十 管理組合の運営に要する費用
- 十一 インターネット接続サービス設備の運営費及び維持管理に要する費用
- 十二 管理組合が一括納付すべき町会費
- 十三 その他敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用

( インターネット使用料 )

第 30 条 インターネット使用料は、第 29 条第十一号に定める経費に充てる。

( 修繕積立金 )

第 31 条 管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

- 一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
- 二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
- 三 敷地及び共用部分等の変更
- 四 建物の建替え及びマンション敷地売却（以下「建替え等」という。）に係る合意形成に必要な事項の調査
- 五 その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要な管理

2. 前項にかかわらず、区分所有法第 6 2 条第 1 項の建替え決議（以下「建替え決議」という。）又は建替えに関する区分所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下本項において「円滑化法」という。）第 9 条のマンション建替組合の設立の認可又は円滑化法第 4 5 条のマンション建替事業の認可までの間において、建物の建替えに係る計画又

は設計等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時に建替え不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。

3. 第1項にかかわらず、円滑化法第108条第1項のマンション敷地売却決議（以下「マンション敷地売却決議」という。）の後であっても、円滑化法第120条のマンション敷地売却組合の設立の認可までの間において、マンション敷地売却に係る計画等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時にマンション敷地売却不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。
4. 管理組合は、第1項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。
5. 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32条 駐車場使用料、バイク置場使用料、自転車置場使用料その他の敷地及び共用部分等に係る使用料（以下「使用料」という。）は、第29条の通常の管理に要する経費に充てるほか、一部を第31条の修繕積立金として積み立てる。

（使用料に係る承継人に対する債権の行使）

第33条 管理組合が前条の使用料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。

## 第6章 管 理 組 合

### 第1節 組 合 員

（組合員の資格）

第34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35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 36 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 52 条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及びゴミ処理
- 二 組合管理部分の修繕
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務及び長期修繕計画書の管理
- 四 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査に関する業務
- 五 適正化法第 103 条に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書等の管理
- 六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- 七 共用部分等に係る火災保険その他の損害保険に関する業務
- 八 区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為
- 九 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- 十 修繕積立金の運用
- 十一 管理費等の収納、保管、進用、支出等の会計業務
- 十二 官公署、町内会等との渉外業務
- 十三 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 十四 防災に関する業務
- 十五 広報及び連絡業務
- 十六 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成
- 十七 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- 十八 その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務

（業務の委託等）

第 37 条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、マンション管理業者（適正化法第 2 条第八号の「マンション管理業者」をいう。）等第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。

（専門的知識を有する者の活用）

第 38 条 管理組合は、マンション管理士（適正化法第 2 条第五号の「マンション管理士」をいう。）その他マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者に対し、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりすることができる。

### 第3節 役員

#### (役員)

第39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、副理事長を合む。以下同じ。） 3名
- 四 監事 1名

2. 理事及び監事は、パークホームズ駒沢ザレジデンスに現に居住する組合員のうちから、総会で選任する。また、役員に欠員が生じたときのために、あらかじめ総会で役員補欠1名を選任しておき、理事会で役員補欠から補充することとする。
3. 前項にかかわらず、さらに欠員が生じたときは理事会で補完できるものとする。
4. 理事長及び副理事長は、理事の互選により選任する。

#### (役員任期)

第40条 役員任期は1年とする。ただし、再任を妨げない。

2. 第39条第2項及び第3項において、理事会で補充された役員は、理事会決議により選任されたときから直ちに役員に就任し、任期は前任者の就任期間とする。
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及びパークホームズ駒沢ザレジデンスに現に居住しなくなった場合には、その役員はその地位を失う。

#### (役員欠格事由)

第40条の2 次の各号のいずれかに該当するものは、役員となることができない。

- 一 精神の機能の障害により役員職務を適正に執行するに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者又は破産者で復権を得ないもの
- 二 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又はその執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者
- 三 暴力団員等（暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいう。）

#### (役員の実務義務等)

第41条 役員は、法令、規約及び使用細則等並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。

2. 役員は、正当な理由がなく、その業務に関して知り得た組合員等の秘密を漏らしてはならない。

また、役員でなくなった後も同様とする。

3. 役員は、別に定めるところにより、役員としての活動に支ずる必要経費の支払いと報酬を受けることができる。

(利益相反の取引)

第 41 条の 2 役員は、次に掲げる場合には、理事会において、当該取引につき重要な事実を開示し、その承認を受けなければならない。

- 一 役員が自己又は第三者のために管理組合と取引をしようとするとき。
- 二 管理組合が役員以外の者との間において管理組合と当該役員との利益が相反する取引をしようとするとき。

(理事長)

第 42 条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。

- 一 規約、使用細則等又は總會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、通常總會において、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。
  5. 管理組合と理事長との利益が相反する事項については、理事長は、代表権を有しない。この場合においては、監事又は理事長以外の理事が管理組合を代表する。

(副理事長)

第 43 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、理事長が欠けたるときはその職務を行う。

(理事)

第 44 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. 理事は、管理組合に著しい損害を及ぼすおそれのある事実があることを発見したときは、直ちに、当該事実を監事に報告しなければならない。

(監事)

第 45 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、その結果を總會に報告しなければならない。

2. 監事は、いつでも、理事及び第 42 条第 1 項第二号に規定する職員に対して業務の報告を求め、又は業務及び財産の状況の調査をすることができる。
3. 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。
4. 監事は、理事会に出席し、必要があると認めるときは、意見を述べなければならない。
5. 監事は、理事が不正の行為をし、若しくは当該行為をするおそれがあると認めるとき、又は法令、規約、使用細則等、総会の決議若しくは理事会の決議に違反する事実若しくは著しく不当な事実があると認めるときは、遅滞なく、その旨を理事会に報告しなければならない。
6. 監事は、前項に規定する場合において、必要があると認めるときは、理事長に対し、理事会の招集を請求することができる。
7. 前項の規定による請求があった日から 5 日以内に、その請求があった日から 2 週間以内の日を理事会の日とする理事会の招集の通知が発せられない場合は、その請求をした監事は、理事会を招集することができる。

#### 第 4 節 総 会

##### ( 総 会 )

第 46 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、毎年一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、いつでも臨時総会を招集することができる。
5. 総会の議長は、理事長が務める。

##### ( 招集手続 )

第 47 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（会議の目的が建替え決議であるときは、2 ヶ月前）までに、会議の日時、場所及び目的を示して、組合員に通知をしなければならない。

2. 前項の通知は、管理組合に対して組合員が届け出をしたあて先に発するものとする。ただし、その届け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あて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け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 51 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場合には、その議案の要領をも通知しなければならない。

5. 会議の目的が建替え決議であるときは、前項に定める議案の要領のほか、次の事項を通知しなければならない。
  - 一 建替えを必要とする理由
  - 二 建物の建替えをしないとした場合における当該建物の効用の維持及び回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額及びその内訳
  - 三 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容
  - 四 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額
6. 建替え決議を目的とする総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の1ヶ月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について組合員に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。
7. 第49条第2項の場合には、第1項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。
8. 第1項（会議の目的が建替え決議であるときを除く。）にかかわらず、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48条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第50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のあった日から4週間以内の日（会議の目的が建替え決議であるときは、2ヶ月と2週間以内の日）を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。
2. 理事長が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした組合員は、臨時総会を招集することができる。
  3. 前2項により招集された臨時総会においては、第46条第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員（書面又は代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任する。

#### （出席資格）

- 第49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 50 条 組合員は、その所有する住戸1戸につき各1個の議決権を有する。

2. 住戸1戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これら共有者をあわせて一の組合員とみなす。
3. 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに理事長に届け出なければならない。
4. 組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。
5. 組合員又は代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。

( 総会の会議及び議事 )

第 51 条 総会の会議は、前条第1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。

2. 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。
3. 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。ただし、本項第二号のうち共用部分の変更は組合員総数の過半数及び、議決権総数の4分の3以上で決する。
  - 一 規約の制定、変更又は廃止 (別表第5第1年度の管理費等及び使用料の額の変更は除く。)
  - 二 敷地及び共用部分等の変更 (その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。)
  - 三 区分所有法第58条第1項の義務違反者に対する専有部分の使用禁止、第59条第1項の区分所有権の競売又は第60条第1項の占有に係る専有部分の引き渡しに関する訴えの提起
  - 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、規約の制定、変更又は廃止が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この場合においては、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
7. 第3項第二号において、敷地及び共用部分等の変更が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、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47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52条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

- 一 収支決算及び事業報告
- 二 収支予算及び事業計画
- 三 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- 四 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
- 五 長期修繕計画の作成又は変更
- 六 第31条第1項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取り崩し
- 七 第31条第2項に定める建物の建替えに係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取り崩し
- 八 修繕積立金の保管及び運用方法
- 九 第24条第2項に定める管理の実施
- 十 区分所有法第57条第2項及び前条第3項第三号の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任
- 十一 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 十二 区分所有法第62条第1項の場合の建替え
- 十三 役員の選任及び解任並びに役員活動費、役員報酬の額及び支払方法
- 十四 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- 十五 その他管理組合の業務に関する重要事項

#### ( 議事録の作成、保管 )

第53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

の閲覧をさせなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

4. 理事長は、所定の掲示場所と、議事録の保管場所を掲示しなければならない。

#### ( 書面による決議 )

第 54 条 規約により総会において決議をすべき場合において、組合員全員の承諾があるときは、書面による決議をすることができる。

2. 規約により総会において決議すべきものとされた事項については組合員全員の書面による合意があったときは、書面による決議があったものとみなす。

3. 規約により総会において決議すべきものとされた事項についての書面による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。

4. 前条第 3 項及び第 4 項の規定は、書面による決議に係る書面について準用する。

5. 総会に関する規定は、書面による決議について準用する。

### 第 5 節 理 事 会

#### ( 理事会 )

第 55 条 理事会は、理事をもって構成する。

2. 理事会は、次に掲げる職務を行う。

一 規約若しくは使用細則等又は総会の決議により理事会の権限として定められた管理組合の業務執行の決定

二 理事の職務の執行の監督

三 理事長及び副理事長の選任及び解任

3. 理事会の議長は、理事長が務める。

#### ( 招 集 )

第 56 条 理事会は理事長が招集する。

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

3. 前項の規定による請求があった日から 5 日以内に、その請求があった日から 2 週間以内の日を理事会の日とする理事会の招集の通知が発せられない場合には、その請求をした理事は、理事会を招集することができる。

4. 理事会の招集手続については、第 47 条（建替え決議又はマンション敷地売却決議を会議の日

的とする場合の第1項及び第4項から第8項までを除く。)の規定を準用する。この場合において、同条中「組合員」とあるのは「理事及び監事」と、同条第9項中「理事会の承認」とあるのは「理事及び監事の全員の同意」と読み替えるものとする。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57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。ただし、理事がやむを得ず理事会の会議に出席できない場合、当該理事からの代理権を証する書面(委任状)を管理組合に提出することにより、委任を受けた同居する配偶者又は同居する一親等の親族に限り、代理出席することができる。代理出席した者の意見及び議決については、委任をなした理事が全責任を負い、その意見及び議決に反することはできない。

2. 議事録については、第53条の規定を準用する。ただし、第53条第2項中「総会に出席した組合員」とあるのは「理事会に出席した理事」と読み替えるものとする。

( 議決事項 )

第58条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

- 一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- 二 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
- 四 その他の総会提出議案
- 五 第62条第3項に定める承認又は不承認
- 六 第64条第6項に定める未納の管理費等及び使用料の請求に関する訴訟その他法的措置の追行
- 七 第71条に定める勧告又は指示等
- 八 共用部分の管理に関する事項
- 九 総会から付託された事項
- 十 災害等により総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実施等
- 十一 理事長及び副理事長の選任及び解任

2. 第55条の規定にかかわらず、理事会は、前項第十号の決議をした場合においては、当該決議に係る応急的な修繕工事の実施に充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩しについて決議することができる。

( 専門委員会の設置 )

第 59 条 理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討させることができる。

2. 専門委員会は、調査又は検討した結果を理事会に具申する。

## 第 7 章 会 計

( 会計年度 )

第 60 条 管理組合の会計年度は、毎年 8 月 1 日から翌年 7 月 31 日までとする。

( 管理組合の収入及び支出 )

第 61 条 管理組合の会計における収入は、第 27 条に定める管理費等及び第 32 条に定める使用料によるものとし、その支出は第 29 条から第 32 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 62 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。

3. 理事長は、第 60 条に定める会計年度の開始後、第 1 項に定める承認を得るまでの間に、以下の各号に掲げる経費の支出が必要となった場合には、理事会の承認を得てその支出を行うことができる。

一 第 29 条に定める通常の管理に要する経費のうち、経常的であり、かつ、第 1 項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの

二 総会の承認を得て実施している長期の施工期間を要する工事に係る経費であつて、第 1 項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの

4. 前項の規定に基づき行った支出は、第 1 項の規定により収支予算案の承認を得たときは、当該収支予算案による支出とみなす。

5. 理事会が第 58 条第 1 項の決議をした場合には、理事長は、同条第 2 項の決議に基づき、その支出を行うことができる。

6. 理事長は、第 24 条の規定に基づき、敷地及び共用部分等の保存行為を行う場合には、そのために必要な支出を行うことができる。

( 会計報告 )

第 63 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 64 条 管理組合は、第 27 条に定める管理費等及び第 32 条に定める使用料について、次の方法により各組合員から一括して徴収し、第 66 条に定める口座に受け入れることとする。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。

一 各組合員が指定した預金口座から、当月分を前月 27 日までに自動振替する方法。

二 各組合員が指定した「XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX」(以下「指定カード」という。)の代金決済に基づき、集金代行会社から当月分を当月初 2 営業日までに立替納付させる方法。

2. 前項第二号を利用する組合員は、管理組合が委託した集金代行会社が毎月行う指定カードの承認行為について、指定カード発行会社の承認が得られず、管理組合からその旨通知を受けた場合は、通知を受けた月の 27 日までに納付すべき金額を第 66 条に定める口座に振込むものとする。

3. 前項の対象となった組合員は、以降の徴収を第 1 項第一号の方法に変更されることを承認するものとし、再度、第 1 項第二号の方法を指定する場合は、管理組合に対して申込み手続きを書面又は電子的方法により行わなければならない。

4. 組合員が第 1 項第一号並びに第 2 項に定める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期日の翌日を起算日とした年利 18% の遅延損害金、督促(督促手続きを含む。以下本条において同じ。)及び徴収の諸費用(印紙代、切手代、弁護士費用等を含む。以下本条において同じ。)、未払管理費等請求訴訟及び強制執行の手續並びに保全処分等これらに附随する手續に要した諸費用(印紙代、切手代、弁護士費用、了納金、登記費用等を含む。以下本条において同じ。)を加算して、その組合員に対して請求することができる。

5. 管理組合は、納付すべき金額を納付しない組合員に対し、督促を行うなど、必要な措置を講ずるものとする。

6. 管理費等及び使用料を滞納している組合員が、その一部を納付してきた場合には、理事会の判断で充当順を決めることができ、当該組合員はその決定に異議を唱えることはできない。

7. 理事長は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、理事会の決議により、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を進行することができる。

8. 第 4 項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用、未払管理費等請求訴訟及び強制執行の手續並びに保全処分等これらに附随する手續に要した諸費用に相当する

取納金は、第 29 条に定める費用に充当する。

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

( 管理費等の過不足 )

第 65 条 収支決算の結果、管理費に余剰を生じた場合には、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は、管理組合は組合員に対して第 27 条第 2 項及び第 3 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 66 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 67 条 管理組合は、第 31 条第 1 項に定める業務を行うため必要な範囲内において、借入れをすることができる。

( 帳票類の作成、保管 )

第 68 条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳及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。

2. 理事長は、組合員名簿を作成して保管する。また、管理組合理事及び監事は組合員名簿を以下の目的の範囲内で利用できるものとし、管理委託先にその内容を開覧させることができる。

- 一 理事会議事録の送付や総会召集の案内・議事録の送付、その他管理組合の連絡
- 二 災害等の緊急時の連絡
- 三 管理組合が、法令・規約に基づいて行う業務

3. 理事長は、組合員から理由を付した組合指定の書面による組合員名簿の開覧請求があった場合は、以下の各号に掲げる場合を除いて、開覧させることができる。また、理事長は開覧につき、相当の日時、場所等を指定することができるものとする。

- 一 開覧に伴い知り得た組合員等の情報漏洩
- 二 組合員名簿のコピー
- 三 組合員名簿の第三者への貸し出し
- 四 組合員名簿記載者への誹謗、中傷
- 五 組合員名簿を利用しての商品販売等の営業行為
- 六 組合員名簿を利用しての団体入会の勧誘行為

- 七 組合員名簿を利用しての選挙の事前運動、選挙運動またはこれに類する行為及び公職選挙法に抵触する行為
- 八 公序良俗に反する行為
- 九 法令に違反する行為、違反のおそれのある行為
- 十 犯罪的行為に結びつく行為
- 十一 その他、前各号に関連する行為

(消滅時の財産の清算)

第 69 条 管理組合が消滅する場合、その残余財産については、第 10 条に定める各区分所有者の共用部分の共有持分割合に応じて各区分所有者に帰属するものとする。

## 第 8 章 雑 則

(義務違反者に対する措置)

第 70 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 71 条 区分所有者若しくはその同居人又は専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人（以下「区分所有者等」という。）が、法令、規約又は使用細則等に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、その是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。

2. 区分所有者は、その同居人又はその所有する専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人が前項の行為を行った場合には、その是正等のため必要な措置を講じなければならない。

3. 区分所有者等がこの規約若しくは使用細則等に違反したとき、又は区分所有者等若しくは区分所有者等以外の第三者が敷地及び共用部分等において不法行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経て、次の措置を講ずることができる。

- 一 行為の差止め、排除又は原状回復のための必要な措置の請求に関し、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を進行すること
- 二 敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金又は不当利得による返還金の請求又は受領に関し、区分所有者のために、訴訟において原告又は被告となること、その他法的措置をとること



と

4. 前項の訴えを提起する場合、理事長は、請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用及び差止め等の諸費用を請求することができる。
5. 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の諸費用に相当する収納金は、第 29 条に定める費用に充当する。
6. 理事長は、第 3 項の規定に基づき、区分所有者のために、原告又は被告となったときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合には、第 47 条第 2 項及び第 3 項の規定を準用する。

( 合意管轄裁判所 )

第 72 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。

2. 第 52 条第十号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

( 官公庁及び近隣住民との協定の遵守 )

第 73 条 区分所有者は、管理組合が官公庁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。

( 細 則 )

第 74 条 総会及び理事会の運営、会計処理、管理組合への届出事項等については、別に細則を定めることができる。

( 規約外事項 )

第 75 条 規約及び使用細則等に定めのない事項については、区分所有法その他の法令の定めるところによる。

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

( 防火管理者の選任 )

第 76 条 管理組合は、原則として区分所有者の中から防火管理者を選任する。

( 町内会への加入及び町会費の支払い等 )

第 77 条 管理組合は、地域コミュニティとの交流により良好な住環境を確保するため、町内会へ団体として加入し、管理費から町会費を町内会に支払うものとする。

2. 管理組合は、町内会へ団体として加入しているため、町内会を脱退する場合には総会の決議を経ることとする。

( インターネット接続サービスの契約と利用料の支払い )

第 78 条 管理組合は、本マンションに 括してインターネット接続サービスを行うため、インタ

インターネットサービス提供会社と契約を締結することとする。

2. 本マンションに必要なインターネット接続サービスに係る費用については、第 27 条第 1 項第 2 号のインターネット使用料として、各区分所有者より徴収し、管理組合から、インターネットサービス提供会社へ一括支払いをすることとする。

(規約原本等)

第 79 条 この規約を証するため、区分所有者全員が規約を承認した旨を書面に記入し、その書面を添付した規約を 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、規約原本の閲覧をさせなければならない。
3. 規約が規約原本の内容から総会決議により変更されているときは、理事長は、1 通の書面に、現に有効な規約の内容と、その内容が規約原本及び規約変更を決議した総会の議事録の内容と相違ないことを記載し、署名押印した上で、この書面を保管する。
4. 区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、理事長は、規約原本、規約変更を決議した総会の議事録及び現に有効な規約の内容を記載した書面（以下「規約原本等」という。）の閲覧をさせなければならない。
5. 第 2 項及び前項の場合において、理事長は、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
6. 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本等の保管場所を掲示しなければならない。

(専有部分の売却等を目的とする共用部分調査)

第 80 条 区分所有者は、その専有部分の売却を目的とする建物状況調査において共用部分の調査を行おうとするときは、別に定める規定に従うものとする。

(書面の電子化対応)

第 81 条 規約、使用細則等および規定において、書面と定義されたもののうち、管理組合が認めたもの限り、電磁的方法にて行うことができる。なお電磁的方法で行う場合は、書面の項目を満たしていれば、異なる様式により申請することができる。

## (規約の発効)

第 1 条 この規約は、平成 27 年 7 月 23 日から効力を発する。

## (管理組合の成立)

第 2 条 管理組合は、平成 27 年 7 月 22 日に成立したものとす。

## (第 1 年度役員を選任及び任期)

第 3 条 第 1 年度の役員は規約第 39 条及び第 52 条第十三号の定めにかかわらず、この規約の効力が発生する日以前に、抽選で選出するものとし、この規約の効力が発生する日において管理組合が追認するものとする。

2. 第 1 年度の役員任期は規約第 40 条第 1 項の定めにかかわらず、この規約発効の日から平成 28 年 7 月 31 日までとする。

## (第 1 年度の管理費等及び使用料の額)

第 4 条 各区分所有者の負担する第 1 年度の管理費、修繕積立金、インターネット使用料、駐車場使用料、バイク置場使用料及び自転車置場使用料は別表第 5 の額とする。

## (第 1 年度の会計年度)

第 5 条 第 1 年度の会計年度は、規約第 60 条の定めにかかわらず、この規約発効の日から平成 28 年 7 月 31 日までとする。

## (第 1 年度予算)

第 6 条 第 1 年度予算は規約第 52 条第二号、第 58 条第一号及び第 62 条第 1 項の定めにかかわらず管理業務委託者から提出されたものを、理事会において追認する。

## (経過措置)

第 7 条 この規約の効力が発生する日以前の、XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXによる駐車場、バイク置場及び自転車置場の使用者の決定については、この規約の効力が発生する日において規約第 15 条第 1 項及び自転車置場使用細則の定めにかかわらず管理組合が追認するものとする。

2. この規約の効力が発効する日において、駐車場の優先利用権を付して分譲された住戸の区分所有者が XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX であるときは、附則第 5 条に定める第 1 年度の会計年度に限り、XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX は、当該住戸に付されている分の駐車場について留保することができる。

3. 前項により、XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX が駐車場を留保する場合、XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX 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。

4. 第2項により、駐車場を留保する[REDACTED]は、規約第15条の定めにかかわらず、当該住戸を分譲した場合に限り、留保した駐車場に関する権利を承継させることができる。

5. 区分所有者は、この規約の効力が発生する以前に、[REDACTED]による近隣住民等と締結した協定及び官公庁からうけた指導について、これを誠実に遵守しなければならない。

(修繕積立基金)

第8条 区分所有者は、竣工時に一括徴収する修繕積立基金は、第31条の修繕積立金として積み立てる。

別表第1

## 対象物件の表示

物 件 名	パークホームズ駒沢 ザ レジデンス	
所 在 地	東京都世田谷区駒沢二丁目6番14号	
敷 地	地 目	宅 地
	面 積	1,784.52㎡
	権利関係	所有権(ただし、共有)
建 物	構 造 等	鉄筋コンクリート造 陸屋根 地上5階建 共同住宅1棟ほか 延べ面積3,985.99㎡ 建築面積1,065.32㎡
	専有部分	住戸数50戸 延べ面積3,447.81㎡
付 属 施 設	中庭、ゴミ持出スペース、車庫スペース(自主管理空地)、自転車メンテナンススペース、フェンス、コンクリート壁、植栽、外灯、引込柱、集合住宅用変圧器置場及びそれらの付属物	

別表第2

## 共用部分の範囲

1. エントランス、アプローチ、エントランスホール、メールコーナー、共用廊下、共用階段、ポーチ、バルコニー、ルーフバルコニー、テラス、サービススペース、ドライエリア、エアコン室外機置場、屋内消火栓・給水ポンプ室、自転車置場前室、ゴミ置場前室、管理用室、エレベーターシャフト、パイプスペース、メーターボックス(給湯器ボイラー等の設備を除く)、建物の基礎、外壁、屋上、戸界壁、スラブ、ポーチ扉、玄関扉・扉枠、外気に面する窓ガラス・窓枠、外気に面する網戸、雨格子及びその他建物部分のうち専有部分に属さない部分
2. 電気設備、照明設備、エレベーター設備、テレビ視聴設備、CATV受信設備、インターネット接続サービス設備、インターホン警報設備、太陽光発電設備、機械式駐輪設備、車路管制設備、送電設備、給排水衛生設備、雨水貯留槽、非常用水貯留槽、防火水槽、デイスボーター処理槽、ガス設備、換気設備、消防設備、防犯・防災設備、遊玩設備、オートロック設備、集合郵便受、宅配ロッカー、配線配管(給水管については、本管から各住戸メーターまでの部分、排水管及び汚水管については、配管継手及び堅管)及びその他建物付属設備のうち専有部分に属さない部分

3. 自転車置場、身障者用駐車場、防災倉庫、ゴミ置場、管理用倉庫、管理用トイレ、ペット足洗い場及びそれらの付属物
4. バイク置場及びその付属物

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、ルーフバルコニー、テラス、エアコン室外機置場、ポーチ、サービススペース	玄関扉、扉枠、窓ガラス、窓枠、網戸、ポーチ扉、面格子、集合郵便受	インターホン警報設備
区分			
位置	各住戸に接するバルコニー、ルーフバルコニー、テラス、エアコン室外機置場、ポーチ、サービススペース	各住戸に付属する玄関扉・扉枠、外気に面する窓ガラス・窓枠、外気に面する網戸、ポーチ扉、面格子、集合郵便受	各住戸に付属する住戸情報盤、ドアホン、各センサー、配線類
専用者	付設住戸の区分所有者又は占有者	同左	同左
用法	バルコニー、ルーフバルコニー、テラス、エアコン室外機置場、ポーチ、サービススペースとして バルコニー、ルーフバルコニー、テラスは、緊急避難時に避難通路として	玄関扉・扉枠、窓ガラス・窓枠、網戸、ポーチ扉、面格子、集合郵便受として	インターホン警報設備として
期間	区分所有権存続期間中	同左	同左
設定	区分所有権の取得に伴う	同左	同左
使用料の要否	無償	同左	同左
通常の使用に伴う管理と費用負担	専用使用権を有する者	同左	管理組合 (別表第14条第2項参照)

パークホームズ駒沢 ザ レジデンス

使 用 細 則



## パークホームズ駒沢 ザ レジデンス 使用細則

パークホームズ駒沢 ザ レジデンス管理組合（以下「管理組合」という。）は、居住者の共同の利益を守り、快適な共同生活を維持するために、パークホームズ駒沢 ザ レジデンス管理規約（以下「規約」という。）に基づき、次のとおりパークホームズ駒沢 ザ レジデンス使用細則（以下「本細則」という。）を定める。

（専有部分及び専用使用部分の使用）

第 1 条 パークホームズ駒沢 ザ レジデンスの各専有部分の区分所有者及び占有者並びにその家族（以下「居住者」という。）は、当該専有部分及びその専用使用部分の使用に当たり次の行為をしてはならない。

- (1) それぞれ規約に定められた用途以外の用に供すること。
- (2) 共用部分に影響を与える変更をすること。
- (3) 建物の外観を変更すること。
- (4) 他の居住者に迷惑又は危害を及ぼす恐れのある動植物を飼育、研究すること。
- (5) 住居を楽器等の教室として使用すること。
- (6) 楽器等を夜間長時間演奏すること。
- (7) テレビ、ラジオ、ステレオ、各種楽器等の音量を著しく上げること。
- (8) 騒音、振動又は電波等により他の居住者に迷惑をかけること。
- (9) ガス栓、水栓を開放のまま放置すること。
- (10) 構造体を損傷する恐れのある重量物、危険物、多量の引火又は発火の恐れのある物品若しくは不潔、悪臭のある物品を持ち込むこと。
- (11) 体育用具等重量物を室内で投擲、落下させること。
- (12) 専用使用部分において喫煙すること。
- (13) バルコニー、ルーフバルコニー、ポーチ、サービススペース又はテラスに土砂、ゴミ、発火物等を搬入すること。
- (14) バルコニー、ルーフバルコニー、ポーチ、サービススペース又はテラスに突風・強風の際、飛散又は落下等他に害を及ぼす恐れのあるものを放置すること。
- (15) バルコニー、ルーフバルコニー、ポーチ、サービススペース、テラス又は窓から物を投げ棄てること。
- (16) バルコニー、ルーフバルコニー、ポーチ、サービススペース又はテラスにサンルーム、物

置、温室等これらに類する建造物を構築又は設置すること。

- (17) バルコニー、ルーフバルコニー、サービススペースの手摺又は窓枠、ポーチ扉等に寝具、敷物、洗濯物等を干すこと。
- (18) ルーフバルコニーのスロップシンクで水遊び等の床面へ多量の水がかかる行為をすること。
- (19) ルーフバルコニーの使用にあたり、下階住戸に騒音、振動等の影響を及ぼし、下階居住者に対して迷惑となる行為をすること。
- (20) その他、公序良俗に反する行為及び他の居住者に迷惑、危害を及ぼす行為をすること。

#### (ポーチの使用)

第 2 条 ポーチは常に清潔に保つように心がけ、床面や手摺の清掃作業は、その居住者が行わなければならない。

2. 原則としてポーチには、物品を置いてはならない。ただし、三輪車・ベビーカー・観葉植物などの草花類で、容易に撤去でき、共用部分の美観に悪影響を与えない物品及び冷暖房用室外機（以下合わせて「三輪車等」という。）に限り置くことができる。
3. ポーチに三輪車等を置く場合には、次の事項を遵守しなければならない。
  - (1) ポーチに三輪車等を運ぶ際は、泥や砂などの汚れを落とし、共用部分を汚さないように努めるとともに、周囲の歩行者等を優先し、通行の迷惑とならないように配慮し、また、共用部分等に損傷を与えないようにすること。なお、共用部分等を破損・汚損等した場合は、速やかに管理組合に報告し、その指示に従うこと。
  - (2) 緊急時の避難に妨げとなる位置に三輪車等を置かないこと。また、点検・検針・修繕工事等を実施する際に、三輪車等が障害となる場合には、自己の責任と負担において、撤去し原状復旧すること。
  - (3) 観葉植物などの草花を置く場合には、適切な維持管理を行い、他の居住者の迷惑とならないよう努めること。また、落ち葉・土砂・害虫等については、自己の責任と負担において清掃・駆除を行うこと。
  - (4) 総会又は理事会の決議により禁止された事項を行わないこと。
  - (5) 消防署等の所轄の官公庁の指導により禁止された事項を行わないこと。

#### (共用部分等の使用)

第 3 条 居住者は、パークホームズ駒沢 ザ レジデンスの共用部分等の使用に当たり次の行為をしてはならない。

- (1) 立ち入り禁止場所及び危険な場所に立ち入ること。

- (2) 屋上に立ち入り、使用すること。
- (3) 屋上に展望鏡、無線用アンテナ、投光器等を設置すること。
- (4) 共用部分等に物品を放置すること。
- (5) 敷地及び共用部分で喫煙すること。
- (6) 階段、廊下等、火災発生など緊急時の避難通路となる場所へ、たとえ一時であっても私物を置くこと。
- (7) 駐車場以外の場所に自動車を駐車すること。
- (8) 所定の場所以外にバイク・自転車を放置すること。
- (9) その他、公序良俗に反する行為及び他の居住者に迷惑、危害を及ぼす行為をすること。

( 駐車場・バイク置場の使用 )

第 4 条 規約第 15 条により駐車場又はバイク置場を使用する区分所有者は、所定の様式によって管理組合に申込みのうえ、管理組合と駐車契約又はバイク置場使用契約を締結する。

- 2. 駐車場に駐車することができる車両は、一般乗用車又はそれに準ずるもの（以下「自動車」という。）とし、駐車可能なサイズ（付属物等含む。）は区画の範囲内に限る。
- 3. バイク置場に駐車することができる車両は、自動二輪車又は原動機付自転車（以下「バイク」という。）とし、駐車可能なサイズ（付属物等含む。）は区画の範囲内に限る。
- 4. 駐車場又はバイク置場の使用については、次の事項を遵守しなければならない。
  - (1) 指定駐車位置に駐車し、他人の駐車位置等他の場所に駐車しないこと。
  - (2) 駐車場については、自動車以外のものを置かないこと。
  - (3) バイク置場については、バイク以外のものを置かないこと。
  - (4) 警笛、空ぶかし、その他、他人に迷惑をおよぼす騒音をできるかぎり発しないこと。
  - (5) 場内においては、喫煙、その他、火気を使用しないこと。
  - (6) ガソリン、揮発油等発火性又は引火性の高いもの、その他危険物を一切持ち込まないこと。  
ただし、自動車又はバイクの燃料タンク内のガソリンを除く。
  - (7) 自動車を離れるときは、必ずドアの施錠、サイドブレーキの確認、アンテナの格納等、盗難、損傷防止に留意すること。
  - (8) バイクを離れるときは、必ずエンジンを停止し、ハンドルロック、チェーンロック等、盗難、損傷防止に留意すること。
  - (9) ゴミは必ず所定の場所に捨てること。
  - (10) 場内の施設又は機器類に損傷、汚損を与えたときは、速やかに管理組合に連絡し、その指示に従うこと。

(11) 敷地内は安全な速度で走行し、安全運転を心がけること。

5. その他第1項の駐車契約又はバイク置場使用契約の定めに従うこと。

( 空き駐車場・バイク置場の措置 )

第5条 管理組合は、駐車場に空きが生じた場合、駐車場使用希望者を募り、抽選により当該空き駐車場の使用者を決定する。

2. 前項によってもなお駐車場に空きが生じている場合は、駐車場2台目使用希望者を募り、抽選により当該空き駐車場の使用者を決定する。

3. 前2項により駐車場を使用する区分所有者は、第4条第1項の要領により管理組合と駐車契約を締結する。

4. 前項により本物件に付設される駐車場全てに駐車契約が締結された後に、駐車場を使用していない区分所有者が1台目の駐車場の使用を希望した場合は、駐車場を2台使用する者の中で抽選を行い解約者を決定する。

5. 管理組合は、前項に掲げる事態が生じた以後、2ヶ月以内に解約抽選を実施し、解約者となった者に対して遅滞なくその旨を通知する。

6. 第4項により解約者となった者は、駐車契約期間中であっても解約通知を受けた日から4ヶ月以内に1台分の駐車場の使用を中止し、当該駐車場を管理組合に明け渡さなければならない。

7. 第3項により駐車契約を締結した者は、第4条第4項の定めに従い当該駐車場を使用する。

8. バイク置場に空きが生じた場合については、第1項から第7項の規定に準ずるものとする。

( 身障者用駐車場の使用 )

第6条 身障者用駐車場については、本物件の居住者のうち身体障害者手帳を所有する車椅子使用者が、自らが運転又は主に乗車する車両の駐車を希望する場合に限り、優先して規約第15条により使用することができるものとする。ただし、駐車契約については区分所有者が締結するものとする。

2. 前項により身障者用駐車場を使用するものは、本細則第4条の規定を遵守すること。

3. 第1項に該当する使用者がいない期間に限り、理事会の決議により、運用方法を定めることができる。ただし、第1項に該当する居住者より申し出があった場合は、理事会の決議より優先して本駐車場を使用することができる。

( EV充電コンセントの使用 )

第7条 EV充電コンセント付属の駐車場を使用する区分所有者は、事前に管理組合に対し所定の方法で申込み、管理組合から承認を得ることにより、EV充電コンセントを使用することができるものとする。

2. 前項によりEV充電コンセントを使用する区分所有者は、管理組合より貸与されたEV充電コンセントキー（以下「コンセントキー」という。）について責任を持って管理するものとし、コンセントキーの紛失等については、当該区分所有者がその原状に復する費用を負担すること。
3. EV充電コンセントの使用料については、駐車場使用料とは別に月額2,000円を管理組合に支払うものとする。ただし、1ヶ月未満のEV充電コンセントの使用料は日割り計算とする。
4. EV充電コンセントの使用の権利を返還する場合は、管理組合に対し申し出るものとし、管理組合へのコンセントキーの返却をもって権利返還とみなすものとする。

（管理組合への通知事項）

第8条 居住者は次の行為をするときは、事前に管理組合に通知しなければならない。

- (1) 家族以外の第三者に専有部分を占有させること。
- (2) 長期不在
- (3) 引越、移転、売却

（管理組合の承諾事項）

第9条 居住者は、次の行為をするときは事前に管理組合に届け出、その承諾を得なければならない。

- (1) 建物、敷地及び付属施設に広告物、看板、標識等を設置すること。
- (2) 大型金庫等重量物の搬入・据付・移転
- (3) 発火・引火・爆発の恐れのあるものの搬入・使用
- (4) 駐車場以外の敷地への停車
- (5) 居住者名以外の法人名等の表札の設置
- (6) 玄関扉への錠（シリンダー）の新設

（ゴミ処理）

第10条 居住者はゴミの処理につき、次の事項を遵守しなければならない。

- (1) 各専有部分よりのゴミは、清掃事務所の定める方法で分別し、居住者自身で指定日に附設のゴミ置場へ出すこと。
- (2) 粗大ゴミがある場合は、あらかじめ所轄の清掃事務所と連絡、打ち合わせのうえ、その指示に従い処理すること。また、処理に係る費用は当事者負担とすること。
- (3) 家電製品については、家電リサイクル法に定められた処理方法に従い処理すること。また、処理に係る費用は当事者負担とすること。
- (4) その他、所轄の清掃事務所の指示に従い処理すること。

( 共用部分等の日常清掃 )

第 11 条 各居住者は、通常生活の場として使用する共用部分等の日常の清掃を行う。

( 災害の防止 )

第 12 条 居住者は、防犯・火災予防に特に注意し、建物内における防犯・防災装置及びその操作方法を熟知する一方、火災・盗難等発生の場合は、所轄警察署、消防署に通報すると共に管理組合に報告する。

2. 幼児等が危険な行為をしないよう事故等災害の防止に努める。

## 附 則

( 使用細則の発効 )

第 1 条 本組則は、規約発効の日から施行する。

# 駐車契約書

パークホームズ駒沢 ザ レジデンス管理規約 (以下「規約」という。) 第15条に基づき、パークホームズ駒沢 ザ レジデンス区分所有者共同の利益のために管理者パークホームズ (以下「乙」という。) と後記表示駐車場 (以下「駐車場」という。) の利用を目的とする駐車契約を締結する。

本契約締結の証として本契約書1通を作成し、甲及び乙が署名 (記) 名押印したうえ、甲がこれを保有し、乙はその写し (複写機によるコピー) を保有する。

平成 年 月 日

甲 東京都世田谷区駒沢二丁目6番14号

乙 住所 東京都世田谷区駒沢二丁目6番14号

駐車場番号  
車 名

号室

氏 名

車種登録番号

印

第1条 甲は、その管理にかかる駐車場の上記指定位置に、乙の自動車を駐車させる。ただし、乙の駐車可能なサイズ (付属物等を含む) は、次の数字以下とする。

全長: mm 全幅: mm 全高: mm 重量: kg

第2条 前条の駐車料金 (以下「駐車場使用料」という。) は自動車1台分月額金円也とする。

2. 乙は本契約締結と同時に前項の駐車場使用料の当月分を、以後毎月27日までに翌月分をそれぞれ甲又は甲の指定する者に支払うものとする。ただし、1ヶ月未満の駐車場使用料は日割計算による。

3. 駐車場施設の改善、又は租税公課の増徴、物価の騰貴等により第1項の駐車場使用料が不相当となったときは、甲は契約期間中であっても乙に対して規約第52条に基づき、駐車場使用料を改定することができる。

第3条 乙は、駐車場を自動車1台分の駐車のみで使用し、それ以外の用途に供しない。2. 乙は別に定めるパークホームズ駒沢 ザ レジデンス管理規約・使用細則並びに甲の指し示を厳密に遵守するものとする。

第4条 乙は駐車に関する乙の権利を第三者に譲渡等の特定承諾により、承継させることはできない。ただし、譲渡する相手方が同座する配属者又は同居する二歳等以内の家族であるときは、規約第15条に基づき甲と新たに駐車契約を締結することにより駐車場を使用することができる。

2. 乙は、駐車場を規約第15条に従い、自己の責任と費用負担において転貸することができる。

3. 乙は、前項において転貸を行う場合、上記駐車場使用料を超えてはならない。

4. 前2項により転貸を行う場合は、規約に定めるところにより甲に、書面により届出る

ものとする。

第5条 乙は、乙の自動車を自己の責任と負担をもって管理するものとし、甲は、自動車の盗難、故障、破壊及び部品、車内の物品等の盗難、紛失並びにこれらに類する一切の事故についてその責を負わない。

第6条 乙は、駐車場において万一事故が発生した場合は速やかに甲に通知し、その指示に従うものとする。

2. 乙は、自動車の車種・使用者等を変更する場合は、事前に変更届けを提出しなければならない。

第7条 甲は乙の請求により「自動車の保管場所の確保等に関する法律」第4条第1項の規定に基づき自動車の保管場所の確保を命ずる書面に所要の証明を行う。

第8条 甲は、駐車場の補修その他については、自然の消耗等、甲が修繕の必要を認めたもの限り行う。

第9条 甲は、駐車場の修繕、保全並びに防犯、防災等に関し、又は、維持管理、その他規約に定める甲の業務を行うため必要あるときは、乙の駐車を中止し、又は乙の自動車の移動等必要な措置を請求することができる。

2. 前項の場合、乙は速やかに甲の措置に協力しなければならない。

第10条 乙が、次の各号の一に該当したときは、甲は何らの通知、催告を要せずして、直ちに本契約を解除できるものとし、その場合、乙は自動車を適当なく搬出するものとする。

(1) 駐車場使用料の支払いを1ヶ月以上怠ったとき

(2) 駐車場使用料の支払いが2回以上遅延し、甲の催告にもかかわらず支払い期日を守らないとき

(3) 本契約の各条項若しくは規約・使用細則に違反し、又は本駐車場の管理に関する甲の指示、注意等に違反したとき

(4) 規約第34条によりパークホームズ駒沢 ザ レジデンス管理組合を脱退したとき

(5) その他この契約を存続するにふさわしくない事由があると甲が認められたとき

2. 乙が前項により本契約を解除された後、なお明渡しに応ぜず、乙の自動車等が駐車場内にあるときは、甲は乙の費用をもって適宜の方法で搬出できるものとし、乙は何ら異議なきものとする。

3. 前項は、期間満了又は中途解約の場合も準用する。

第11条 乙又は乙との関係者 (占有者、乗客者、運転手、使用人等を含む。) が故意又は過失によって駐車場及びその付帯設備に損害を与えたときは、乙は自己の責任においてこれを補償するものとする。ただし、これらの修復は乙の費用において甲が行う。

2. 前項の乙又は乙との関係者が駐車場で、故意又は過失により第三者及び他の自動車等に対して人的又は物的損害を与えたときは、乙はその責任において直接その相手方に対し損害賠償するものとする。

第12条 本契約期間は平成 年 月 日から平成 年 月 日までとする。2. 本契約期間中であっても、甲又は乙は、2ヶ月前の書面による予告をもって本契約を解除することができる。

3. 本契約期間満了2ヶ月前までに甲又は乙から締結の予告がなかったときは、本契約は期間満了の翌日から更に1年間更新されるものとし、その後においても同様とする。

第13条 本契約並びにパークホームズ駒沢 ザ レジデンス管理規約・使用細則に定めのない事項については、甲・乙協議のうえ決定する。

以 上

# バイク置場使用契約書

パークホームズ駒沢 ザ レジデンス管理規約 (以下「規約」という。) 第 15 条に基づき、パークホームズ駒沢 ザ レジデンス区分所有者共同の利益のために管理者パークホームズ (以下「乙」という。) と後記表示バイク置場 (以下「バイク置場」という。) の利用を目的とするバイク置場使用契約を締結する。

本契約締結の証として本契約書 1 通を作成し、甲及び乙が署 (記) を押印したうえ、甲がこれを保有し、乙はその写し (複写機によるコピー) を保有する。

平成 年 月 日

甲 東京都世田谷区駒沢二丁目 6 番 1 4 号

バイク置場番号

乙 住 所 東京都世田谷区駒沢二丁目 6 番 1 4 号

号室

バイク車名

氏名

印

車輛登録番号

第 1 条 甲は、その管理にかかるバイク置場の上記指定位置に、乙のバイクを駐車させる。ただし、乙の駐車可能なサイズ (付属物等を含む) は、次の数字以下とする。

全長: mm 全幅: mm

第 2 条 前条の駐車料金 (以下「バイク置場使用料」という。) はバイク 1 台分月額金戸別とする。

2. 乙は本契約締結と同時に前項のバイク置場使用料の当月分を、以後毎月 27 日までに型月分をそれぞれ甲又は甲の指定する者に支払うものとする。ただし、1ヶ月未満のバイク置場使用料は日割計算による。

3. バイク置場施設の改善、又は租税公課の増徴、物価の高騰等により第 1 項のバイク置場使用料が不相当となつたときは、甲は契約期間中であっても乙に対して規約第 52 条に基づき、バイク置場使用料を改定することができる。

第 3 条 乙は、バイク置場をバイク 1 台分の駐車のみで使用し、それ以外の用途に供しない。

2. 乙は別に定めるパークホームズ駒沢 ザ レジデンス管理規約・使用細則並びに甲の指示を厳密に遵守するものとする。

第 4 条 乙は駐車に際する乙の権利を第三者に譲渡等の特定承諾により、承継させることのできない。ただし、譲渡する相手方が同居する配偶者又は同居する二親等以内の親族であるときは、規約第 15 条に基づき甲と新たにバイク置場使用契約を締結することに よりバイク置場を使用することができる。

2. 乙は、バイク置場を規約第 15 条に従い、自己の責任と費用負担において転貸することができ。

3. 乙は、前項において転貸を行う場合、上記バイク置場使用料を趣意はならない。

4. 前 2 項により転貸を行う場合は、規約に定めるところにより甲に、書面により届出るものとする。

第 5 条 乙は、乙のバイクを自己の責任と負担をもって管理するものとし、甲は、バイクの盗難、毀損、破損及び部品、車内の物品等の盗難、紛失並びにこれらに類する一切の事故についてその責を負わない。

第 6 条 乙は、バイク置場において万一事故が発生した場合は速やかに甲に通知し、その指示に従うものとする。

2. 乙は、バイクの車種・使用者等を変更する場合、甲に事前に変更届けを提出しななければならない。

第 7 条 甲は、バイク置場の補修その他については、自然の消耗等、甲が修繕の必要を認められたものに限る。

第 8 条 甲は、バイク置場の修理、保全並びに防犯、防災等に関し、又は、維持管理、その他規約に定める甲の業務を行うため必要あるときは、乙の駐車を中止し、又は乙のバイクの移動等必要な措置を講ずることができ。

2. 前項の場合、乙は速やかに甲の措置に協力しななければならない。

第 9 条 乙が、次の名号の一に該当したときは、甲は何らの通知、催告を要せずして、直ちに本契約を解除できるものとし、その場合、乙はバイク等を速滞なく搬出するものとする。

(1) バイク置場使用料の支払いを 1ヶ月以上怠ったとき

(2) バイク置場使用料の支払いが 2 回以上遅延し、甲の催告にもかかわらず支払い期日を守らないとき

(8) 本契約の各条項若しくは規約・使用細則に違反し、又は本バイク置場の管理に関する甲の指示、注意等に違反したとき

(4) 規約第 34 条によりパークホームズ駒沢 ザ レジデンス管理組合を脱退したとき

(5) その他この契約を存続するにふさわしくない事由があると甲が認めたとき

2. 乙が前項により本契約を解除された後、なお明渡しに応ぜず、乙のバイク等がバイク置場にあり、甲は乙の費用をもって適宜の方法で搬出できるものとし、乙は何ら異議なきものとする。

3. 前項は、期間満了又は中途解約の場合も準用する。

第 10 条 乙又はその関係者 (占有者、乗客者、運転手、使用人等を含む。) が故意又は過失によってバイク置場及びその付帯設備に損害を与えたときは、乙は自己の責任においてこれを補償するものとする。ただし、これらの修繕は乙の費用において甲が行う。

2. 前項の乙又はその関係者がバイク置場で、故意又は過失により第三者及び他のバイク等に対して人的又は物的損害を与えたときは、乙はその責任において直後その相手方に対し損害賠償するものとする。

第 11 条 本契約期間は平成 年 月 日から平成 年 月 日までとする。

2. 本契約期間中であっても、甲又は乙は、2ヶ月前の書面による予告をもって本契約を解約することができる。

3. 本契約期間満了 2ヶ月前までに甲又は乙から解約の予告がなかつたときは、本契約は期間満了の日から更に 1 年間更新されるものとし、その條においても同様とする。

第 12 条 本契約並びにパークホームズ駒沢 ザ レジデンス管理規約・使用細則に定めのない事項については、甲・乙協議のうえ決定する。

以上