

柏沼南台サンパワ－A棟

管理組合規約

平成8年8月

柏沼南台サンパワ－A棟管理組合

管理組合規約の復刻・編集と配布について

柏沼南台サンプラザの建物も築後15年を超え、その間、居住者の移動が多いものの建物の維持管理については、理事会による自主管理の努力と居住者の並々な協力によって、築造後の経過年数が同様な建物に比べ良好な状況を維持できています。

しかしながら、歳月の経過と住人の移動、毎年の理事会役員の交替などのため、基本的な住居使用に係わる管理組合規約の整備、規約に定める諸手続きの実施については十分であつたとは言えません。

前年度の理事会はこの点に留意され、個人的に長期保管されてきた入居開始当初の管理組合規約と後日追加・改正された部分的な規約の編集・復刻に大変なご苦勞をされました。当年度理事会はこの作業を継承し、読みやすく、かつ間違いなく分かり易い管理組合規約の再配布を目標に努力し、やつと現在の形にまとめることができました。

集合住宅であるが故に、お互いの生活スタイルの調和が重要であります。それにも拘わらず、住民が豊かな共同生活を営めるよう最低限度の約束を取り決めている管理組合規約の原本が、その後配布された附則とともに各戸に保管されていないのが実体です。そこで、当年度理事会は管理組合規約を復刻・編集し、各戸に、また非居住区分所有者に再配布することとしました。

内容は可能な限り原本に忠実に従いました。しかし、当初の管理組合規約と後に附則の形で追加配布されたものを単に一まとめたただけでは、文章法やまとめかたに整合性がないことから、平易にかつ間違いなく理解することが容易でないことがわかりました。そこで、附則で改正・追加された規約類を当初の管理組合規約に付すると同時に、附則が関連する条文については、根拠となる附則に言及した上、わかり易く読めるように関連規約条文のところに差し込みました。

これを機会に、現状の管理組合規約を再読され、大切に保管されるところに、住み良い生活環境作りに一層のご協力を頂けますようお願いいたします。

柏沼南台サンパワ－A棟管理組合規約

目 次		ページ
第 1 章 総 則		
第 1 条	名 称	1
第 2 条	目 的	1
第 3 条	事務所の所在地	1
第 4 条	規約の効力	1
第 5 条	管理者	1
第 6 条	建物専有部分と共有部分	2
第 7 条	共用部分等の共有者及びその共有持分	3
第 8 条	敷地の共有者及びその共有持分	1
第 9 条	共有持分の単独処分及び分割請求禁止	1
第 10 条	敷地及び共用部分等の使用	4
第 11 条	敷地及び共用部分等の専用使用の承認	5
第 12 条	共用部分及び敷地の変更	1
第 13 条	賃貸等の場合の管理者に対する届け出	1
第 14 条	敷地及び共用部分等の管理上の使用	1
第 2 章 組合の業務		
第 15 条	組合の業務	5
第 16 条	業務の代行	7
第 3 章 組合員		
第 17 条	組合員の資格	7
第 18 条	組合加入	1
第 19 条	組合員の資格喪失	1
第 20 条	権利義務の承認	1
第 21 条	本規約の遵守義務	1
第 22 条	管理費、補修積立金及び駐車場料金等	8
第 23 条	管理費、補修積立金及び駐車場料金等の支払方法	1

第24条	固定資産税、都市計画税	11	第54条	会計報告	15
第25条	諸費用の私用	11	第55条	帳簿	15
第26条	第三者使用	9	第56条	防火管理者	15
第27条	管理費及び補修積立金の内訳等	10	第57条	B棟・C棟所有者と共有に関する事項	15
第28条	緊急処理	10	第58条	雑則	15
第29条	損害賠償	10	(付則)		15
第30条	禁止項目	11	附則一1		17
第31条	使用細則の設定	11	附則一2		19
第32条	使用目的	11		以上	
第4章 役員			第7章 雑則		
第33条	役員構成	11	第8章 附則		
第34条	役員の資格	11			
第35条	役員の選任	12			
第36条	役員の辞任	12			
第37条	役員の任期	12			
第38条	役員の職務	12			
第39条	理事長	12			
第40条	理事	12			
第41条	監事	12			
第5章 総会及び理事会					
第42条	総会	13			
第43条	招集の手続	13			
第44条	議決事項	13			
第45条	議決権	13			
第46条	総会の成立	13			
第47条	議決の方法	14			
第48条	組合員の総会招集権	14			
第49条	組合員決議事項	14			
第50条	総会決議の作成及び保管	14			
第51条	理事会	14			
第6章 会計					
第52条	会計年度	15			
第53条	経費	15			

柏沼南台サンパワーA棟管理組合規約

本規約は、「建物の区分所有等に関する法律」（以下「法律」という。）に基づき柏沼南台サンパワーA棟の建物、その敷地及び付属施設の使用並びに維持管理等について区分所有者全員の合意により定められたものである。

第 1 章 総 則

(名 称)

第1条 本組合は柏沼南台サンパワーA棟管理組合（以下「組合」という）と称する。

(目 的)

第2条 組合は下記表示の柏沼南台サンパワーA棟の建物、その敷地及び付属施設を管理し、かつこれらの使用に伴う区分所有者の共同の利益を守り、良好な環境を保持するために必要な協議及び業務を行うことを目的とする。

1. 敷 地 千葉県東葛飾郡沼南町大津ケ丘3丁目24番地
敷地面積 4, 414. 22㎡ (A、B棟共有)
2. 建 物 千葉県東葛飾郡沼南町大津ケ丘3丁目24番地
鉄筋コンクリート造5階建 (50戸)
建築延面積 3, 238. 50㎡
3. 附属施設 上記物件に附属する、自転車置場・ゴミ置場・駐車場
・受水槽及び高架タンク施設 (A・B・C棟共有)、
その他A棟に附属する施設等一切

(事務所の所在地)

第3条 組合の事務所は柏沼南台サンパワーA棟内におく。

(規約の効力)

第4条 組合の規約は法律第30条に定める規約とする。

(管理者)

第5条 法律第25条に定める管理者は組合の理事長がたるものとする。

(建物専有部分及び共用部分)
第6条 第2条の建物のうち区分所有権の対象となる建物専有部分及び共用部分は次のとおりとする。

- (1) 専有部分
各住戸及びその各付属物
- (2) 共用部分
(イ) 階梯・廊下・屋上等専有部分に属さない「建物の部分」
(ロ) 給排水設備・電気配電設備及びその配線・配管(ただし、専有部分内のものは除く)等「建物の付属物」

(改正)
第8章 附則-2 第1章 第1条~第3条にもとづく改正(再掲) ; ただし、項目番号の表記法は現約本文と整合するよう変更してある。

(建物専有部分の範囲)
(イ) 建物区分所有権の対象となる専有部分は、添付図面において、住宅番号を付した各住戸ならびにこれらに属している電気設備、ガス供給設備、冷暖房設備等の附属物である。
(ロ) 前項の各住戸の区分の内側に面した表面仕上げ部分ならびに窓枠、窓ガラス、扉は専有部分に含まれるものとする。
(ハ) 建物専有部分の面積は、内法計算による不動産登記簿記載の通りとする。

(建物共有部分の範囲)
次に掲げる共用部分は、建物区分所有者の共有とする。
(イ) 前項の専有部分に属しない建物の部分で、次に列挙する部分共有の玄関ホール、階段室、廊下、屋上、塔屋、機械室、電気室、ポンプ室、パイプスペース、受水槽室、高架水槽、屋外階段、対隣壁、柱、床スラブ、外壁、バルコニー、屋上テレビ共同アンテナ設備、雑品収納倉庫、基礎部分
(ロ) 建物に直接する附属物(前条の専有部分内のものを除く)受配電設備、給排水衛生設備、防火設備、その他各種の配線、配管
(ハ) 建物に直接しない附風施設
敷地外郭線、擁壁、屋外駐車場施設、自転車置場、庭木、散水栓設備、建物外の灯火設備、水道の引込管、排水施設、消火栓、給水塔

以上

(共用部分等の共有者及びその共有持分)
第7条 前条の共用部分及び第2条の附属施設(以下「共用部分等」という)はA棟区分所有者全員に属し、各区分所有者の共有持分は建物専有部分割合とする。

(敷地の共有者及びその共有持分)
第8条 第2条の敷地はA棟区分所有者全員及びB棟所有者の共有に属し、各区分所有者の共有持分は建物専有部分割合とする。(売買契約書に記入通り)

(共有持分の単独処分及び分割請求禁止)
第9条 区分所有者は敷地共有持分、専有部分の区分所有権、共用部分等の共有持分をそれぞれ分離して処分してはならない。

- 2 区分所有者は敷地共有持分、共有部分等の共有持分について分割請求することはできない。
- 3 本物件を第三者に譲渡する場合は、専有部分の所有権とともに共用部分、共用施設及び土地に対する共有持分権を同時に移転するものとする。この場合各区分所有者はあらかじめ管理者に届け出なければならない。

(敷地及び共用部分等の使用)
第10条 組合員は敷地及び共用部分等を本規約に従い、組合員の共同の利益を妨げない範囲において使用することができる。
2 敷地のうち1階に附属する専用庭については(有る場合)、当該区分所有者が規約にしたがい専用使用するものとする。
3 駐車場はA、B棟戸数割にて配分し、A棟に配分された分についてはA棟の規約にしたがい使用契約者が専用使用することができ、
4 専用使用者は前項の専用使用権を柏沼南台サンパワーA棟の区分所有者以外の第三者に譲渡してはならない。
5 専用使用者は第1項の専用使用部分に建物、その他の工作物を築造することができない。

以下、第8章 附則-1 2. 駐車場の管理運営規定による追加(再掲)

2. 駐車場の管理運営規定の追加

第10条 4「専用使用者は前項の専用使用権を祐沼南台サンパワーA棟の区分所有者以外の第三者に譲渡してはならない。」の条項のほかに、次の条項を追加する。

(第10条)

6. 区分所有者がその専有部分建物を第三者に賃貸する時は、第13条の規定により管理組合にその旨届出るとともに、管理組合が了承する場合のみその賃借人との間に駐車場の専用使用に関して、覚書を交し賃貸契約期間もしくは、「自動車保管場所賃貸借契約書」に定める契約期間のいずれをも超えない期間中その賃借人の所有する車を駐車させることができるものとする。
7. 前項が履行されない場合、区分所有者と管理組合の間の「自動車保管場所賃貸借契約書」はその効力を直ちに失うものとする。
8. 駐車場は区分所有者全員の共用施設であり、その活用による利益は公平に及ぼすことが原則であることに鑑み、区分所有者が自己の所有になる車もしくは、第三者との賃貸契約に基づき定める賃借人の所有する車の駐車のために供する実施なしに、前記「自動車保管場所賃貸借契約」を結ぶことを禁止する。
9. 駐車場利用に係る費用は、毎月末に翌月分を支払うものとし、これ以上の前納は認めない。
10. 第10条の規定にもとづき、区分所有者がその区分所有部分建物を第三者に譲渡しようとする場合、その物件に「駐車場付き」と表示してはならない。もし、「駐車場付き」の条件で第三者が物件を購入し新規管理組合員となったときでも元の区分所有者の前記「自動車保管場所賃貸借契約書」はその効力を有しない。
- (6) 駐車場スペースに余裕が生じたときは、管理組合は全区分所有者に利用希望を募り、公平に配分を決めなければならない。利用希望がないときは、共同駐車場として管理組合の運用にまかされることとする。

以上

(敷地及び共用部分等の専用使用の承認)

第11条 前条の規定にかかわらず共用部分等のうち各建物専有部分に付属したパルコニーは、その部分に面したそれぞれの区分所有者に区分所有権存続期間中無償で専用使用させるものとする。

(上記専用使用のパルコニー及び専用庭、駐車場を総称して以下これらの部分を「専用使用部分」といい、これらの専用使用部分を使用する組合員を「専用使用者」という。)

(共用部分及び敷地の変更)

- 第12条 建物共用部分、建物の外観及び敷地利用上の変更は、(共用部分の改良を目的とし、且つ著しく多額の費用を要しない変更も含む) 総議決の過半数により決定する。
- 2 前項の場合において、その変更が専有部分の使用に特別の影響を及ぼすときはその専有部分の所有者の承諾を得なければならない。
- 3 第1項に定める変更とは、改築、改造、模様替え、工作物の築造、その他現状を変更すること。

(賃貸等の場合の管理者に対する届出)

第13条 区分所有者がその専有部分建物を賃貸しようとする時は管理者に対し賃貸人の氏名又は名称、住所又は所在地、期間貸借目的を書面により届出なければならない。

(敷地及び共用部分等の管理上の使用)

第14条 管理者及び管理組合員は敷地及び共用部分等を理事会の承認を得て使用することができる。

第2章 組合の業務

(組合の業務)

第15条 組合は第2条の目的を達成するために次の業務を行う。

- (1) 管理業務
- (イ) 敷地及び共用部分等の点検、定期保守、清掃等の維持管理
- (ロ) 共用部分等の諸修繕

附則一 2 第9章第4条(修繕費の負担)による追加(再掲；ただし、項目番号の表記は規約本文と整合するよう変更してある)

(1) 修繕費の負担

(A) 専有部分及び専用使用権を与えた共用部分の修繕については、それぞれの区分所有者の負担とする。

(B) 共用部分(専用使用権を与えた部分を除く。)の修繕は、

全区分所有者の負担とする。

(c) 各区分所有者は、前項の修繕費をそれぞれの持分に応じて負担しなければならない。

(d) 各区分所有者及びその関係者の故意または過失により共有物を損傷したと認められるものは、その区分所有者の負担とする。

(E) 全各号の規定にかかわらず、(附則 - 2 の) 第3条第1項に定める損害保険契約による保険金を管理組合が受領したときは、これを共有部分の修繕に充当する。但し、これのみでは、修繕費に不足を生じるときは、不足分に付いて前各号の規定による。

(i) 共用部分の電気、水道料金等の支払

(二) 共用部分に付保する損害保険契約に関する事項

附則 - 2 第1章第3条 (損害保険契約の締結) による追加(再掲；ただし、項目番号の表記法は規約本文と整合するよう変更してある)

(A) 区分所有者全員は、管理組合が区分所有者を代理して、次の行為を行うことに同意し、異議をさしはさまないものとする。

a) 共用部分に関し、火災保険など管理上必要な損害保険契約を締結すること。

b) 共用部分に事故が発生し、保険金が支払われるときは、保険金請求の手續をし、保険金を受領すること。

c) 受領した保険金を事故の修復に充当すること。

(B) 専有部分の損害保険に関しては、各区分所有者が任意に単独で締結するものとする。

(C) 本条においては、柱、梁、壁、床 (天井) 等の建物の基本構造部分はすべて共用部分とし、専有部分は壁 (専有区画内にある間仕切り壁を除く)、床、天井で囲まれた各区分所有者が専有している区画 (壁、天井の表面仕上げ部分ならびに窓枠、窓ガラス扉を含む) とする。

(D) 区分所有者全員は、共有部分に関する損害保険契約の保険料を負担することに同意する。

(E) 満期返戻金は管理費及び補修積立金に充当する。

以上

(ホ) その他日常の維持管理に関する業務

(2) 第22条に定める管理費及び補修積立金の出納保管

(3) 共用部分等の処分変更及び経営

(イ) 共用部分等の売却または廃棄

(ロ) 共用部分等の新設、改造または除去

(ハ) 共用部分等の使用にかかわる諸許認可

(4) その他管理に必要な一切の業務

(業務の代行)

第16条 組合は前条の全部または一部を第三者に委託し、または請負わせて代行させることができる。

第3章 組合員

(組合員の資格)

第17条 組合員の資格を有する者は柏沼南台サンパワーA棟の区分所有者とする。

(組合加入)

第18条 前条により組合員の資格を有する者は事由の如何を問わず組合に当然加入するものとし、新に組合員たる資格を取得したものは7日以内に書面によりその旨を組合に届出なければならない。

(組合員の資格喪失)

第19条 組合員は第17条の資格を失ったときは当然組合から脱退する。

2 組合員が前項により組合を脱退したときは、7日以内に書面によりその旨を組合に届出なければならない。

(権利義務の承認)

第20条 組合員がその資格を失ったときは、当該組合員から住宅を取得した者または当該組合員の相続人もしくは財産管理人は組合員としての権利義務の一切を承認する。

(本規約の遵守義務)

第21条 組合員は本規約で定めた各条項を誠実に遵守しなければならない。

(管理費・補修積立金及び駐車場料金等)

第22条 組合員は第27条1に掲げる業務を行うに必要な費用、管理費（月額）を下記の通り支払うものとする。

2 組合員は第27条2に掲げる業務を行うに必要な費用として、管理費及び補修積立金を下記の通り支払うものとする。

管理費及び補修積立金 月額 9,000円

※ 10,000円を限度とし2年に一度1,000円値上げ。

3 駐車場料金等は全額管理費に繰入れるものとする。

駐車場料金 月額1台 3,000円

（管理費・補修積立金及び駐車場料金等の支払方法）

第23条 組合員は第22条の管理費・補修積立金・駐車場料金等は、翌月分を毎月末日までに所定の方法をもって支払わなければならない。ただし、その支払義務は区分建物である柏沼南台サンパワーA棟の引渡し、駐車場は使用契約時点をもって生ずることとする。

2 組合員が前項の諸経費を所定の期日までに納付しないときは共用部分等の利用を停止されても異議を申立てることはできない。

3 組合員は管理費・補修積立金及び駐車場料金等を滞納した場合、日歩5銭の割合による遅延損害金を組合に支払うものとする。

4 管理費・補修積立金及び駐車場料金等の決定または変更は、組合の総会決議により決定するものとする。

（固定資産税・都市計画税）

第24条 組合員は建物敷地及び共用部分等に関する固定資産税・都市計画税を各自前条の管理費とは別に支払うものとする。

（諸費用の私用）

第25条 組合員はその資格を喪失した場合において既に納付した管理費及び補修積立金の私用を請求することができない。

（第三者使用）

第26条 組合員がその専有部分を第三者に使用させる場合は、あらかじめ、組合に書面にて届出をなし、かつその第三者に対して本規約を遵守させる責を負う。

2 前項の第三者を管理費の支払代行者とした場合当該第三者が支払いを怠ったときは組合員が管理費を支払わなければならない。

（管理費及び補修積立金の内訳等）

第27条 第22条に記載する管理費の内訳は次のとおりとする。

イ 共用部分等の水道料

ロ 揚水、排水用ポンプ等の動力費

ハ 共用部分等の電灯費（門灯、廊下）

ニ 事務処理費

ホ 排水設備の維持・共用部分等の清掃費

ヘ 町会その他渉外業務の一般経費

ト 清掃用器具及び消耗品の購入費

チ 照明器具及び消耗部品購入費

リ ゴミ処理費

ヌ 給水タンク投票代経費

ル 決算事務費

2 補修積立金は下記のために支出されるものとする。

(1) 外壁、内壁、床、手すり、天井、ホール等共用部分等の補修、修繕費（塗装を含む。）

(2) 揚水用ポンプ等受電、配管設備の取替修繕費

(3) 不慮の事故その他の事由による共用部分等の修繕費

(4) 補修積立金の支出は前項に定める使用目的に従って管理者が行うものとする

(5) 管理者は、補修積立金を善良なる管理者の注意をもって運用管理する他、毎年一回年度末に各区分所有者に対しその収支を明らかにした決算報告をしなければならない。

(6) 補修積立金は決算時点で余剰を来した場合はその性格上、翌年分へ繰越して積立していくものとする。

3 管理費及び補修積立金が不足する場合、その費用は組合員が共同で負担し支払わなければならない。但し、その負担割合は第7条の定めによるものとする。

（緊急処理）

第28条 管理者は共用部分の改良、変更又は修繕の必要を認め、且つ緊急を要するときは第12条の規定に拘らず自己の判断により適当な処置をとることができる。

この場合、事後可及的速やかに、区分所有者全員に経過及び処置を報告するものとする。

(損害賠償)

第29条 組合員（ただし、その家族、被保者及び訪問者を含む）が故意または過失により、柏沼南台サンパワーA棟の建物または他の組合員に人的または物的損害を与えたときは組合員はその請求に従い、直ちに原状回復その他の方法により損害を賠償するものとする。

(禁止項目)

第30条 組合員はあらかじめ組合の承認を得ずに次に掲げる行為をしてはならない。

- (1) 共用部分等及び敷地に対する修理、改造、改築、その他原状を変更すること。
- (2) 建物の外観及び構造を変更すること。
- (3) 建物の敷地または建物の外周その他の共用部分等に看板、掲示板、広告、標識の設置等工作物を築造し、また窓ガラスに文字等を書込むこと。
- (4) 駐車場以外の敷地に自動車等の駐車をする事。
- (5) 電気、ガス、給排水等設備の容量に影響を及ぼす機械器具を新設、付加除去または変更すること。
- (6) 大型の金庫その他重量の大きな物品を建物内に搬入すること。
- (7) 多量の爆発性、引火性のある物品または危険、不潔、悪臭のある物品を建物内に搬入すること。
- (8) 振動、騒音等により近隣に迷惑を及ぼす行為をすること。
- (9) 廊下（または外壁等）に洗濯物その他を出して建物の美観をそこなう行為をすること。
- (10) 小鳥及び魚類以外の動物を飼育すること。
- (11) その他組合員は建物、その敷地及び付属施設の保存に有害な行為、その他建物等の管理または使用に関し、組合員の共同の利益に反する行為をすること。
- (12) 建物の専有部分を居住並びに定められた用途以外に使用すること。

(使用細則の設定)

第31条 組合員は共用部分等及び敷地の管理の必要上「柏沼南台サンパワーA棟使用細則」を定めるものとする。また、組合が同じ目的により注意事項を定めて通知または掲示したときもこれに準ずる。

(使用目的)

第32条 組合員はその取得した建物専有部分及びバルコニーを居住の目的に使用するものとし、住宅環境を阻害するような使い方をしてはならない。

2 組合員は共用部分等をその用法に従って使用するものとする。

第4章 役員

(役員構成)

第33条 組合員は役員として理事長1名、理事、監事それぞれ数名をおく。

附則一 1 による改正（再掲）

1. 第4章 第33条に追加する（再掲）。

組合員は役員として理事長1名、理事、監事の数名を置く。理事会の構成は以下の通りとする。

(1) 理事会は次の役割を担う7名の理事で構成し、各分組は理事会の互選で決める。

理事長 1名 会計 1名 設備保全 2名

環境保全 2名 防火管理 1名

(2) 理事の選出方法は、階段毎に1名を選出し、別に定める規定によって特定の階段の組合員の中から更に2名を選出する。

(規定) 特定の階段は、その年度に指定されたい隣接階段とする。

監事

監事は1名とし、理事会が推薦し、総会の承認を得て決める。

(役員の資格)

第34条 役員はすべて組合員でなければならない。

(役員の選任)

第35条 役員は総会において、これを選任する。

なお、役員の再任は、これを妨げないものとする。

(役員の辞任)

第36条 役員は一身上の都合により役員を辞任するときは、理事会の承認を得なければならない。

(役員の任期)

第37条 役員の任期はいずれも1年とする。補欠（定数の増加に伴う場合の補充も含む）のために新たに選任された役員の任期は現任者の残存期間とする。

2 任期の満了または辞任によって退任した役員は、新に選任される役員が就任するまでその職務を行う。

(役員の職務)

第38条 役員は「建物の区分所有等に関する法律」等の法令、本規約及び総会の決議を遵守し、組合のため忠実にその職務を遂行する義務を負う。

(理事長)

第39条 理事長は、第5条に基づき柏沼南台サンパワーA棟の管理者となり、組合を代表して組合事務を総括し、かつ本規約の原本を保管する。

2 理事長は総会及び理事会の決議を得た上で、自己の名において組合の業務を執行することができる。

3 理事長は、各区分所有者を被保険者として柏沼南台サンパワーA棟の共用部分について火災保険契約を締結し、万一保険事故が生じ、保険会社より保険金が支払われる場合は、災害の生じた部分の復元費用に充当するため、保険金を受領することとする。

(理事)

第40条 理事は理事長を補佐し、理事長に事故あるときはその職務を代行する。

2 理事は第51条規定の理事会運営に協力しなければならない。

(監事)

第41条 監事は組合の業務執行並びに経理の状況を監査し、その結果を総会に報告する。

2 監事は理事会に出席し組合事務運営に関し意見を述べることができる。

第5章 総会及び理事会

(総会)

第42条 総会は定例会と臨時総会とする。

2 定例会は毎年1回4月に、また臨時総会は必要あるときはいつでも理事会の議決を経て理事長が招集する。

3 総会の議長は理事長がなるものとする。

(招集の手続)

第43条 総会を招集するには会日の10日前までに組合員に通知し、所定の場所に議案、日時、場所を掲示しなければならない。

ただし、特別の事情により総会の招集が緊急を要すると理事長が認めた場合はこの期間を短縮することができる。

(議決事項)

第44条 総会においては、原則として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。

(議決権)

第45条 組合員はその所有する住戸につき1個の議決権を有する。

(総会の成立)

第46条 総会は組合員の2分の1以上の出席によって成立する。

(議決の方法)

第47条 総会の議事は前条に基づき出席者の過半数をもって決する。また第11条の各事項の変更については専用使用者の同意を条件とする。

2 組合員が代理人により議決権を行使しようとするときは、その代理人は組合員と同居する家族のうち成年に達した者もしくは出席組合員であることを要する。ただし、代理人は組合に委任状を提出し、その代理人たる資格を証明することを要する。

(組合員の総会招集権)

第48条 組合員の4分の1以上が総会の招集を要求したときは、理事長は10日以内にこれを招集しなければならない。

(総会議決事項)

第49条 次の事項は総会の決議を得なければならない。

- (1) 管理組合規約の改廃
- (2) 役員の選任及び解任
- (3) 管理費、修繕維持積立金及び駐車場料金等の決定または変更並びに賦課の方法
- (4) 役員報酬の決定または変更
- (5) 管理組合予算の決定または変更
- (6) 管理組合の運営にかかわる基本的方針の決定、変更
- (7) 補修積立金を越える修繕及びその費用分担の決定
- (8) その他管理組合の共同の利益にかかわる基本的事項

(議事録の作成及び保管)

第50条 総会の議事は議事録に記載し、議長と出席した理事がこれに署名捺印するものとする。

- 2 理事長は議事録を保管するものとし、組合員の請求があったときはこれを閲覧させなければならない。

(理事会)

第51条 理事会は総会の決議及び規約等に基づき組合の業務を執行するほか、に理事会が必要と認める事項を決定し、これを処理する。

- 2 理事会は必要の都度理事長が招集し、理事長がその議長を務める。
- 3 理事会は理事長を含む理事の過半数の出席によって成立し、理事会の議事はその3分の2以上で決する。
- 4 理事会については議事録を作成しなければならない。
- 5 議事録の保管、組合員の閲覧については第50条第2項を準用する。
- 6 理事に欠員が生じたときは、その欠員を生じた階段で補充する。

[昭和57年8月29日総会議決]

第6章 会計

(会計年度)

第52条 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。

(経費)

第53条 組合の経費は、管理費をもってこれにあてゐる。

(会計報告)

第54条 理事長は前年度の経理に関する計算書類を作成した上、これを定期総会に提出してその承認を求めるか、或いは所定の場所に掲載して承認を求めなければならない。

(帳簿)

第55条 組合は次に掲げる帳簿を保管し、組合員の請求があったときはこれを閲覧させなければならない。

- (1) 会計帳簿
- (2) 什器備品台帳
- (3) 組合員名簿

第7章 雑則

(防火管理者)

第56条 組合は消防法所定の防火管理者を選任する。

- 2 消防庁より防火管理者に指示された事項は、理事会または総会にはかりこれを処理する。

(B棟C棟所有者と共有に関する事項)

第57条 排水設備の維持管理に関しては、B棟所有者と協議し取決めをする。

- 2 揚水設備の維持管理に関しては、B棟 C棟所有者と協議し取決めをする。
- 3 前1、2項の費用に関しては全て住居専有面積割合により負担する。
- 4 敷地内の清掃に関しB棟所有者と協議しその境界を定める。

(雑 則)

第59条 本規約に定めなき事項について紛争が生じた時「建物の区分所有等に関する法律」その他の法律に従い裁量をもちて解決するものとする。

2 理事長は本規約に定めなき事項について総会の決議を得て、組合の業務の執行に必要な細則を定め、または変更することができる。

(付 則)

本規約は昭和53年4月1日から適用する。

柏沼南台サンパワーA棟の区分所有者は本規約が「法律」に基づき組合員全員の合意により設立されたものであることを証するため、本規約1通に組合員全員が署名捺印しそれを規約原本とする。

- 2 第8章 附則一 昭和56年4月1日から適用する。
3 第8章 附則二 昭和59年6月6日から適用する。

以上

第8章 附 則

附則一 1 (昭和56年4月5日柏沼南台サンパワーA棟総会の議決のもとつく 改正)

1. 第4章 第33条に追加する。
組合員は役員として理事長1名、理事、監事の数を置く。
理事会の構成は以下の通りとする。

(1) 理事会は次の役割を担う7名の理事で構成し、各分担は理事会の互選で決める。
理事長 1名 会計 1名 設備保全 2名 環境保全 2名
防火管理 1名

(2) 理事の選出方法は、階段毎に1名を選出し、別に定める規定によって特定の階段の組合員の中から更に2名を選出する。
(規定) 特定の階段は、その年度に指定されたい階階段とする。

監 事

監事は1名とし、理事会が推薦し、総会の承認を得て決める。

2. 駐車場の管理運営規定の追加

第10条 4 「専用使用者は前項の専用使用権を柏沼南台サンパワーA棟の区分所有者以外の第三者に譲渡してはならない。」の条項のほかに、次の条項を追加する。

第10条

6. 区分所有者がその専有部分建物を第三者に賃貸する時は、第13条の規定により管理組合にその旨届出るとともに、管理組合が了承する場のみその賃借人との間に駐車場の専用使用に關して、覚書を交し賃貸契約期間もしくは、「自動車保管場所賃借契約書」に定める契約期間のいずれをも超えない期間中その賃借人の所有する車を駐車させることができるものとする。
7. 前項が履行されない場合、区分所有者と管理組合の間の「自動車保管場所賃貸契約書」はその効力を直ちに失うものとする。
8. 駐車場は区分所有者全員の共用施設であり、その活用による利益は公平に及ぼすことが原則であることに鑑み、区分所有者が自己の所有になる車もしくは、第三者との賃貸契約に基づき定める賃借人の所有する車の駐車のために供する実態なしに、前記

「自動車保管場所賃借契約」を結ぶことを禁止する。

9. 駐車場利用に係る費用は、毎月末に翌月分を支払うものとし、これ以上の前納は認めない。

10. 第10条の規定にもとづき、区分所有者がその区分所有部分建物を第三者に譲渡しようとする場合、その物件に「駐車場付き」と表示してはならない。もし、「駐車場付き」の条件で第三者が物件を購入し新規管理組合員となつたときでも元の区分所有者の前記「自動車保管場所賃借契約書」はその効力を有しない。

(6) 駐車場スペースに余裕が生じたときは、管理組合は全区分所有者に利用希望を募り、公平に配分を決めなければならない。利用希望がないときは、共同駐車場として管理組合の運用にまかされることとする。

(昭和57年8月29日柏沼南台サンパワーA棟総会の議決にもとづき規約の一部を以下の通りに改正する。)

(付則)

第60条を追加する。

第60条 理事に欠員が生じたときは、その欠員を生じた階段で補充する。

以上

附則-2 昭和59年6月6日柏沼南台サンパワーA棟総会（密面による総会）の議決にもとづき規約の一部を以下の通りに改正する。

1. 第3章第61条として以下の規約を追加する。

2. 共有部分に付保する損害保険契約

第1章 規約の対象となる物件

第1条 (建物専有部分の範囲)

(1) 建物区分所有権の対象となる専有部分は、添付図面において、住宅番号を付した各住戸並びにこれらに属している電気設備、ガス供給設備、冷暖房設備等の附属物である。

(2) 前項の各住戸の区分の内側に面した外面仕上げ部分並びに窓枠、窓ガラス、扉は専有部分に含まれるものとする。

(3) 建物専有部分の面積は、内法計算による不動産登記簿記載の通りとする。

第2条 (建物共用部分の範囲)

次に掲げる共用部分は、建物区分所有者の共有とする。

(1) 前項の専有部分に属しない建物の部分で、次に列挙する部分
共有の玄関ホール、階段室、廊下、屋上、塔屋、機械室、電気室、ポンプ室、パイプスペース、受水槽室、高架水槽、屋外階段、対降壁、柱、床スラブ、外壁、バルコニー、屋上テレビ共同アンテナ設備、雑品収納倉庫、基礎部分

(2) 建物に直接する附属物（前条の専有部分内のものを除く）

受配電設備 給排水衛生設備 防火設備 その他各種の配線、配管
(3) 建物に直接しない附属施設

敷地外郭堀、擁壁、屋外駐車場施設、自転車置場、庭木、散水栓設備、建物外の灯火設備、水道の引込管、排水施設、消火栓、給水塔

第2章 共用部分の管理

第3条 (損害保険契約の締結)

(1) 区分所有者全員は、管理組合が区分所有者を代理して、次の行為を行うことに同意し、異議をさしはさまないものとする。

a) 共用部分に関し、火災保険など管理上必要な損害保険契約を締結すること。

- b) 共用部分に事故が発生し、保険金が支払われるときは、保険金請求の手続きをし、保険金を受領すること。
- c) 受領した保険金を事故の修復に充当すること。
- (2) 専有部分の損害保険にかんしては、各区分所有者が任意に単独で締結するものとする。
- (3) 本条においては、柱・梁・壁・床（天井）等の建物の基本構造部分はすべて共用部分とし、専有部分は壁（専有区画内にある間仕切壁を除く）床・天井で囲まれた各区分所有者が専有している区画（壁、天井の表面仕上げ部分ならびに窓枠・窓ガラス扉を含む）とする。
- (4) 区分所有者全員は、共有部分に関する損害保険契約の保険料を負担することに同意する。

第3章 修繕と諸施設の整備

第4条（修繕費の負担）

- (1) 専有部分及び専有使用権を与えた共用部分の修繕については、それぞれの区分所有者の負担とする。
- (2) 共用部分（専有使用権を与えた部分を除く。）の修繕は、全区分所有者の負担とする。
- (3) 各区分所有者は、前項の修繕費をそれぞれの持分にに応じて負担しなければならない。
- (4) 各区分所有者及びその関係者の故意または過失により共有物を損傷したと認められるものは、その区分所有者の負担とする。
- (5) 全各号の規定にかかわらず、第3条第1項に定める損害保険契約による保険金を管理組合が受領したときは、これを共有部分の修繕に充当する。但し、これのみでは、修繕費に不足を生ずる分について前各号の規定による。

第4章 諸費用の徴収及び積み立て

第5条（通常管理費）

- (1) 各共有者は、その持分（または戸数割）に応じて、建物共用部分及び土地の通常の管理費を負担する。
- (2) 前項の負担は、次のものをいう。

- a) 公租公課
- b) 火災保険料及びその他の損害保険料

以上