淀屋橋ホワイトビル管理組合
管　理　規　約

第１章　　総　　則

第１条（目的）

この規約は、淀屋橋ホワイトビル（以下「本ビル」という）の管理または使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な社会環境を確保することを目的とする。

第２条（定義）

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）占　有　者　区分所有法第６条第３項の占有者をいう。
（４）専有部分　区分所有法第２条第３項の専有部分をいう。
（５）管　理　者　共用部分等の保存、変更および管理等「区分所有法」に定める職務ならびに本規約に定める管理行為を行う権利および義務を有する者をいう。
（６）共用部分　区分所有法第２条第４項の共用部分をいう。
（７）一部共用部分　区分所有法第３条後段の一部共用部分をいう。
（８）敷　　地　区分所有法第２条第５項の建物の敷地をいう。
（９）共用部分等　共用部分および付属施設をいう。
（10）専用使用権　敷地および共用部分等の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう。
（11）専用使用部分　専用使用権の対象となっている敷地および共用部分をいう。

第３条（規約及び総会の決議の遵守義務）

1　区分所有者は、共同の利益を維持し、管理組合の円滑な運営を行うため、この規約および使用細則ならびに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、同室する者に対してもこの規約および使用細則に定める事項ならびに総会の決議を遵守させなければならない。

第４条（対象物件の範囲）

本規約の対象となる本ビルの範囲は、次の土地・建物および付属施設とする。

（１）　土地

所 在 地	大阪市中央区北浜４丁目１３番・１４番
地　　目	宅地
面　　積	６３１．００㎡（登記面積）

（２）建物

所　　在	上記（１）土地地上
構　　造	鉄骨鉄筋コンクリート造
規　　模	地下１階地上１１階塔屋１階
種　　類	店舗・事務所・駐車場
建築面積	４９５．４４㎡（建築確認面積）
延床面積	４，３２２．２２㎡（建築確認面積）

（３）　付属物

上記土地・建物についての付属物

第５条（規約及び総会の決議の効力）

１　この規約及び総会の決議は、区分所有者の包括承継人および特定承継人に対しても、その効力を有する。

２　占有者は、対象物件の使用方法につき、区分所有者がこの規約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。

第２章　　専有部分等の範囲

第６条（専有部分の範囲）

本ビルの建物の専有部分の範囲は、次のとおりとする。

（１）地下１階および１階の店舗については、次のとおりとする。

①建物の構造柱・構造壁（外壁その他建物を支える耐力壁を含む）・梁・スラブ等の軀体および間仕切壁に囲まれた内側の部分とし、内装仕上材

および地下１階については防水のための内壁も含む。

②外部または共用廊下に面する窓および扉等の仕切物ならびに専有部分から通じる専用の電気・電話の配線、上下水道・ガス・冷房用冷却水の配管、換気ダクトおよびメーター（[redacted]等からの貸与メーターは除く）などの設備は専有部分の付属物とする。（ただし、専有部分内を通過するものであっても、共用または他の専有部分のための配線、配管、ダクト等の設備は除く。）

（２）２階から１１階までの事務所については、次のとおりとする。

①建物の構造柱・構造壁（外壁その他建物を支える耐力壁を含む）・梁・スラブ等の軀体および間仕切壁に囲まれた内側の部分とし、内装仕上材を含むが、パイプスペース・ドレーンカバースペースおよびメーターボックスは除く。

②外部または共用廊下に面する窓および扉等の仕切物ならびに専有部分から通じる専用の電気・電話の配線、上下水道・ガスの配管およびメーター（[redacted]等からの貸与メーターは除く）などの設備は専有部分の付属物とする。

（３）駐車場については、次のとおりとする。

①本ビルの建物軀体である駐車場南面の構造壁を除いたすべての部分とし、外壁をも含む。

②専有部分から通じる電気配線については、[redacted]より貸与される個別メーターを除き、専用配線を専有部分の付属物とする。

③車路に存する駐車場のためのターンテーブルおよび駐車場専用消火設備は専有部分の付属物とする。

第７条（共用部分の範囲）

1　本ビルの建物および付属物のうち、前条に定める専有部分に含まれない部分は共用部分として次のとおり区分し、その範囲は、次項に掲げるとおりとする。

①　全体共用部分　共用部分のうち次号及び第三号に規定する部分以外の部分をいう。

②　事務所一部共用部分　共用部分のうち事務所部分の区分所有者のみの共用に供されるべきことが明らかな部分をいう。

③　店舗一部共用部分　　共用部分のうち店舗部分の区分所有者のみの共用

に供されるべきことが明らかな部分をいう。

2　各共用部分の範囲を次のとおり区分する

①全体共用部分

a. 専有部分以外の建物の部分

基礎、建物躯体（構造柱、構造壁、梁・スラブなど。ただし、駐車場の外壁を除く）、屋上、塔屋、玄関ホール、共用廊下、屋外階段、エレベーターホール、エレベーターシャフト、エレベーター機械室、電気室（地下1階および1階）、受水槽ポンプ室（地下1階）、ゴミ置場（1階）、駐車場用消火器室など。

b. 専有部分に属さない建物の付属物

次の諸設備のうち、専有部分以外の範囲のもの

電気受配（1階の電気室に[redacted]が設置するものを除く）、上下水道受給排、ガス給配、エレベーター、共用電灯、テレビ共同視聴、電話配信、火災通報、消火排煙、避雷等のための諸設備。

構築物その他の付属物

舗道、車路など。

②事務所一部共用部分

事務所用階段、事務所用廊下（2階から11階）、事務所用共用トイレ、湯沸室（2階から6階までの各階）

③店舗一部共用部分

店舗用階段、店舗用廊下（地下1階）、店舗用共用トイレ

第3章　　敷地および共用部分等の共有

第8条（共用部分等の共有持分）

1　本ビルの共用部分等について、各区分所有者が有する所有権共有持分は次のとおりとする。

（1）土地および全体共用部分

本ビルすべての専有部分の床面積合計に対して、各区分所有者が所有する専有部分の床面積の割合

（2）一部共用部分

共有するすべての区分所有者の専有部分の床面積合計に対して、各区分

所有者が所有する専有部分の床面積の割合

（３）隣接共用部分

２分の１

2　前項の共有持分算出の基礎となる専有部分の床面積については、第３条に定める範囲にかかわらず、壁芯面積（外壁・間仕切壁等区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積）を基準とする。

ただし、店舗００３号室に付属する専用倉庫面積（4.86㎡）については、共有持分算出の基礎となる専有部分の床面積に算入しないものとする。

第９条（持分の分離処分・分割請求の禁止）

1　区分所有者は、区分所有権とこれに対応する共用部分等の共有持分を分離して譲渡・貸与等の処分を行うことはできない。

駐車場の区分所有者は、さらにターンテーブルの所有権についても同様とする。

2　区分所有者は、共有持分に基づき、共用部分等について共有物の分割を請求することはできない。

第　4　章　　用　　　法

第 10 条（専有部分の用途）

1　地下１階および１階の店舗の専有部分は、店舗等の営業業務の用途に供するものとする。また風俗営業等取締法に定める営業を行おうとする場合には、事前に管理者に申し出てその許可を得なければならない。

2　２階から１１階までの事務所の専有部分はもっぱら事務所、診療所等の業務活動の用途に供するものとするが、宿泊の用途にも供することを妨げない。また風俗営業等取締法に定める営業を行ってはならない。

第 11 条（敷地および共用部分等の用法）

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

第 12 条（看板等の設置）

1　地下１階の店舗の区分所有者は、敷地南西側の地下店舗入口の集合看板ケースに、また、１階の店舗の区分所有者は、それぞれの専有部分に付属する上部外壁に設置された所定の電照板にそれぞれ看板を無償で設置することができる。この場合、理事会が全体の調和のため必要と認めるときは、看板の位置・規格・体裁などについて制限・指示することができる。

2　前項の他、広告物・看板・掲示板・標識等の共用部分等への設置・貼付・記入などの行為については、本ビルの品位を損なわず、また他の区分所有者等に迷惑を及ぼさない範囲で、理事会が認めるものに限り設置することができる。

第13条（駐車場関連部分）

駐車場の区分所有者は、駐車場の営業活動に必要な範囲において管理室、駐車場用消火器室の他、車路およびターンテーブルの敷地を使用することができる。使用に関する細則は別途定める。

第14条（敷地および共用部分等の第三者の使用）

1　管理室、管理用倉庫その他管理業務の執行に必要な範囲の共用部分等は、管理者の指示する者がその目的のために無償で使用する。

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、敷地および共用部分等（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。

第15条（使用細則）

区分所有者は、本ビルの使用に当り、別に定める使用細則を遵守しなければならない。

第16条（代理占有者等の使用）

1　区分所有者は、業務のために使用する者および専有部分を貸与等により第三者に占有させる場合には代理占有者に、本規約およびこれに付属する使用細則等による使用上の制約を遵守させる義務を負う。

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およ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および使用細則に定める事項を遵守する旨の誓約をした「第

三者使用に関する届出」（別記様式１）を管理組合に提出させなければならない。

3　区分所有者は、業務のために使用する者または代理占有者の行為について、管理者または他の区分所有者等から苦情の申し出がある場合には、区分所有者の責任において処理解決する。
また、業務のために使用する者または代理占有者が本規約および使用細則等の定めに違反して、他の区分所有者等に損害を与えた場合には、連帯して損害賠償の責任を負わなければならない。

第16条の２　（暴力団員の排除）

1　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（平成３年法律第７７号）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を提出するとともに、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を管理組合に提出させなければならない。

第 17 条（管理者の許可を要する事項）

1　区分所有者等は、本ビルにおいて次の行為を行おうとする場合は、事前に管理者に申し出てその許可を得るとともに、管理者より指示があるときはこれに従う。

（１）重量物および危険物の搬入・貯溜。

（２）電気・ガス・給排水設備の新設・増設・変更等の工事。

（３）他の区分所有者等に影響を及ぼすおそれのある修繕・改造等の工事。

（４）広告物・看板・掲示板・標識等の共用部分等への設置・貼付・記入等の行為。

（５）２階から１１階までの事務所について、外部または共用廊下に面する窓または扉への広告物・看板等の設置・貼付・記入等の行為。

（６）多人数が集まる集会・催物等の開催。（店舗について通常の営業活動によるものは除く）

2　管理者が前項の許可をするに当って、共同の利益を保全する必要があると認めたときは、行為の申し出のあった区分所有者等から保全に要する相当の費用をあらかじめ徴収することができる。

第　5　章　　管　　　理

第　1　節　総　　則

第 18 条（区分所有者の責任）

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

第 19 条（敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担）

1　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項ただし書の場合又はあらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けた場合を除き、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、この限りでない。

4　前項の申請及び承認の手続については、第２７条第３項、第４項、第６項及び第７項の規定を準用する。ただし、同条第６項中「修繕等」とあるのは「保存行為」と、同条第７項中「第１項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事」とあるのは「第１９条第３項の承認を受けた保存行為後に、当該保存行為」と読み替えるものとする。

5　第３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。

6　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。

第19条の2（窓ガラス等の改良）

1　共用部分のうち各住戸に付属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であって、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、あらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けることにより、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。

3　前項の申請及び承認の手続については、第２７条第３項、第４項、第６項及び第７項の規定を準用する。ただし、同条第６項中「修繕等」とあるのは「第１９条の２第２項の工事」と、同条第７項中「第１項の承認を受けた修繕等の工事」とあるのは「第１９条の２第２項の承認を受けた工事」と読み替えるものとする。

第20条（必要箇所への立入り）

1　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または専用使用部分への立入りを請求することができる。

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

3　前項の場合において、正当な理由が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、速やかに立入りした箇所を原状に復さなければならない。

第21条（損害保険）

1　管理者は、共用部分等に対する火災保険その他の必要と認める損害保険を付保し、保険契約を締結するものとし、各区分所有者はこれと重複する保険契約を締結してはならない。

保険契約の内容については、本規約に定めるものを除き、管理者が理事会の承認を得て決定する。

2　管理者は、保険金の請求権および受領権を有し、保険金を受領した場合には、当該共用部分等の原状修復の費用に充当する。

第2節　　費用の負担

第22条（管理費）

すべての区分所有者は、本ビルの管理について、次に定めるものに充当するため管理費を負担する。ただし、本条にいう共用部分等には、隣接共用部分を含まないものとする。

（1）共用部分等の電気・水道・ガス料金

（2）共用部分等の点検保守費・簡易修繕費

（3）共用部分等の清掃費・衛生費（ゴミ処理は店舗営業に伴うものなど特殊なものを含まない）

（4）共用部分等の火災保険料その他管理者が必要と認める損害保険料

（5）共用部分等の備品・消耗品購入費用

（6）集会・理事会等の管理関係会議費用

（7）渉外・調停に要する費用

（8）管理室の維持運営費用

（9）管理業務の委託等に要する費用

（10）管理に要する費用で、管理組合が必要と認めるもの

第23条　（全体修繕積立金）

1　管理組合は、各区分所有者が納入する全体修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた全体修繕積立金は、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、全体共用部分及び付属施設の変更
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となる事項の調査
五　その他敷地、全体共用部分及び付属施設の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理

2　前項にかかわらず、区分所有法第６２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（平成１４年法律第７８号。以下「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４５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、全体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全体修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、全体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、全体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全体修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、全体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、全体修繕積立金をもってその償還に充てることができる。

第23条の２　（一部修繕積立金）

1　管理組合は、事務所部分の各区分所有者が納入する事務所一部修繕積立金及び店舗部分の各区分所有者が納入する店舗一部修繕積立金を、それぞれ積み立てるものとする。

2　事務所一部修繕積立金は事務所一部共用部分の、店舗一部修繕積立金は店舗一部共用部分の、それぞれ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　一部共用部分の変更

四　その他一部共用部分の管理に関し、当該一部共用部分を共用すべき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、それぞれ事務所一部修繕積立金又は店舗一部修繕積立金をもってその償還に充てることができる。

第24条（管理費、積立金の金額およびその変更）

1　区分所有者が負担する管理費は、専有部分の壁芯面積に、専有部分の用途に応じて地下１階および１階の店舗は６０（ただし、００３号室に付属する専用倉庫の部分については２０）、２階から６階までの事務所は５０，７階から１１階の事務所は４５，駐車場は１００とした比率を乗じた割合を基準として決定する。

2　区分所有者が負担する前三条に定める管理費および積立金（以下「管理費等」という）の金額は、専有部分の壁芯面積を基準として１㎡当たり別表のとおりとする。

3　管理費の年度支出が歳入を越える場合は、集会の通常議決または過半数書面合意による承認を得て、第１項に定める基準により全区分所有者から追加徴収する。

また、余剰が生じる場合は、同様の手続きにより次期会計年度に繰越し、または全体共用部分のための積立金に組入れを行うことができる。

第25条（承継人に対する債権の行使）

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および特定承継人に対してもこれを行使することができる。

第26条（使用料等）

1　各区分所有者は、共有部分に係る使用料および専用使用料（以下「使用料等」という）を管理者の定める方法により負担し、それらを管理に要する費用に充てるほか、余剰金を積立金として積立てる。

2　共用部分等に係る使用料および専用使用料の負担の対象者は、次の各号に掲げる全区分所有者あるいは、一部区分所有者とする。

（1）共用部分上下水道料金・・・・・・全区分所有者

（2）クーリングタワー使用料、専用水道料金、ゴミ処理代

・・・・・・地下1階および1階の店舗の区分所有者

（3）給湯使用料　　・・・・・7階から11階までの事務所の区分所有者

3　前項以外の共用部分あるいは、共用部分の付属物につき特定の区分所有者が専用使用していると認められる場合には、管理者は別途専用使用料をその区分所有者に負担させることができる。

第3節　保全・修繕・変更

第27条（専有部分の修繕等）

1　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換え（以下「修繕等」という。）であって共用部分又は他の専有部分に影響を与えるおそれのあるものを行おうとするときは、施工開始日の1ヶ月前までに、理事長（第36条に定める理事長をいう。以下同じ。）にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。

2　前項の修繕等について、区分所有者は、内装下地材、配管等の取付けのための釘打ち、ネジ止め又は接着若しくはこれらの取外し等、建物の躯体部分に与える影響が軽微であり且つ修繕等のためにやむを得ないものを除き、共用部分である建物の躯体部分に損傷を与える穿孔、切削、切断、斫り、撤去、解体その他の行為を行ってはならない。

3　第1項の場合において、区分所有者は、設計図、仕様書及び工程表を添付し、施工会社がこの規約及び細則に定める事項及び第1項の承認に付帯する条件について遵守する旨を誓約した「専有部分修繕等工事申請書」（別記様式1）を理事長に提出しなければならない。

4　理事長は、第1項の規定による申請について、理事会（第51条に定める理事会をいう。以下同じ。）の決議により、その承認又は不承認を決定しなければならない。

5　第1項の承認があったときは、区分所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係る共用部分の工事を行うことができる。

6　理事長又はその指定を受けた者は、本条の施工に必要な範囲内において、修繕等の箇所に立ち入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、

区分所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

7　第1項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事により共用部分又は他の専有部分に影響が生じた場合は、当該工事を発注した区分所有者の責任と負担により必要な措置をとらなければならない。

8　区分所有者は、第1項の承認を要しない修繕等のうち、工事業者の立入り、工事の資機材の搬入、工事の騒音、振動、臭気等工事の実施中における共用部分又は他の専有部分への影響について管理組合が事前に把握する必要があるものを行おうとするときは、あらかじめ、理事長にその旨を届け出なければならない。

別記様式１（規約第２７関係）※２部作成のうえ申請区分所有者・理事長にて保管

申請欄　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　２０　　年

月　　日

淀屋橋ホワイトビル管理組合理事長　殿

（区分所有者）　　　　　　　　　　　　　　　印

（施工会社）　　　　　　　　　　　　　　　　印

専有部分修繕等工事申請書

この度、下記のとおり専有部分の修繕等の工事を実施いたしたく、淀屋橋ホワイトビル管理規約第２７条の規定を厳守することを誓約いたしますので、承認くださいますようお願いいたします。

なお、事前に、工期、工事内容、施工会社連絡先を掲示板等へ掲示のうえ、騒音が発生する場合は予め上下両隣の居住者へ通知いたします。

記

1　部屋番号	
2　工事内容	
3　工事期間	２０　　年　　月　　日から２０　　年　　月　　日まで
4　施工会社	
5　添付書類	※添付書類を○で囲んでください。 設計図　・　仕様書　・　工程表　・その他（　　　　　　）

承認欄

２０　　年

月　　日

淀屋橋ホワイトビル　　　　号室　　　　殿

淀屋橋ホワイトビル管理組合

理事長　　　　　　　　　印

専有部分修繕等工事承認書

上記専有部分の修繕等の工事について、実施することを承認します。

（条件）

１．

２．

３．

第28条（共用部分等の保全および修繕）

1　共用部分等については、駐車場に関連して利用される消火器室・車路等本規約の定めにより区分所有者が専用使用する共用部分等については、それを専用使用する区分所有者が、保全および修繕の責任を負い、費用を負担する。

2　共用部分等のうち、店舗一部共用部分および隣接共用部分の修繕については、それを共有する区分所有者が協議のうえ決定し、別段の合意がないときは、共有持分割合に応じて費用を負担する。

この際、協議が整わない場合、区分所有者は管理者に調停を申し出ることができる。

3　区分所有者が、故意または過失により共用部分等に障害を与えた場合には、その区分所有者が修繕の責任を負う。

ただし、防災活動等管理者がやむを得ない事情によると認めた場合には、このかぎりではない。

4　区分所有者は、業務のために使用する者が故意または過失により共用部分等に障害を与えた場合には、その者と連帯して修繕の責任を負わなければならない。

また、専有部分を貸与などにより第三者に占有される場合、代理占有者の行為についても同様とする。

5　前四項の共用部分等の修繕については、区分所有者は、事前に管理者に届け出て許可を得なければならない。

この場合、管理者が必要と認める場合には、区分所有者は管理者にその作業を委託し、修繕の費用を負担しなければならない。

6　共用部分等の修繕は、第1項から第4項までに定める場合を除き、管理者が次の各号に定める手続きにより行う。

なお、修繕がいずれの号に該当するか疑義を生じた場合には、理事会で判定することができる。

（1）比較的低額費用にて可能な簡易修繕については、集会の通常議決または過半数書面合意を得た計上予算の範囲内において、管理者はその判断によりこれを行う。

（2）前号を越える修繕についての決定および費用の負担は次のとおりとする。

①全体共用部分については、理事会の議決を得て行う。

この場合、費用は併せて議決があったときは、第23条第１項に定める積立金をとりくずして全部または一部に充当し、これ以外のものは、集会

の通常議決または過半数書面合意を得て、第24条第１項に定める基準に準じて全区分所有者が負担する。

②店舗一部共用部分については、共有持分の過半数を有する区分所有者の合意を得て行う。

この場合、費用は併せて合意があったときは、第23条の２第１項に定める該当の積立金をとりくずして全部または一部に充当し、これ以外のものは、共有持分割合に応じて、共有する全区分所有者が負担する。

③事務所一部共用部分については、事務所の区分所有者から選出の全理事の過半数の合意を得て行う。

この場合、費用は併せて合意があったときは、第23条の２第１項に定める該当の積立金をとりくずして全部または一部に充当し、これ以外のものは、共有持分の過半数を有する区分所有者の合意を得て、２階から１１階までの事務所の全区分所有者が共有持分割合に応じて負担する。

7　管理者は、災害の発生を防止するためなど緊急を要する修繕については、その判断において当面必要な応急保全措置を講じることができる。

第29条（修繕等のための専有部分・共用部分等の使用）

1　区分所有者は、所有する専有部分・専用使用または一部共有する共用部分等を保全・修繕または変更するために必要な範囲内において、他の区分所有者にその専有部分および専用使用する共用部分等への立入りおよび使用を、また管理者に共用部分等の使用を請求することができる。

2　管理者またはその委託を受けた者は、共用部分等を保全・修繕または変更するために必要な範囲の専有部分および専用使用されている共用部分等への立入りおよび使用を請求することができる。

3　前二項の専有部分および共用部分等の使用にあたっては、緊急の場合を除き、その相手方に事前に通知し、協議のうえできる限り迷惑を及ぼさない方法をとるとともに、相手方が損害を受けたときは、その償金を支払わなければならない。

第30条（共用部分等の変更）

1　共用部分等の構造および性質に係る変更は、建築基準法等諸法令の制限に適合する範囲内において、次に定める手続きにより行う。

（１）全体共用部分については、集会の特別議決または特別書面合意による承

認を得て管理者が行う。
ただし、改良を目的とし、かつ多額の費用を有しないものについては、集会の通常議決または過半数書面合意による承認を得ることにより行うことができる。
以上の場合、費用は併せて承認を得たときは、第２３条第１項に定める積立金をとりくずして全部または一部に充当し、これ以外のものは、第２４条第１項に定める基準に準じて、全区分所有者が負担する。

（２）一部共用部分については、共有持分の過半数を有する区分所有者の合意を得て、管理者またはその委託を受けた者が行う。
この場合費用は、併せて合意があったときは、第２３条の２第１項に定める該当の積立金をとりくずして全部または一部に充当し、これ以外のものは、共有持分割合に応じて、共有する全区分所有者が負担する。

（３）隣接共有部分については、共有する区分所有者全員の合意により、当該区分所有者が行う。
この場合費用は、併せて別段の合意がないときは、共有持分割合に応じて該当区分所有者全員が負担する。

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、その専有部分の区分所有者の承諾を得なければならない。

第6章　　管　理　組　合

第1節　総　　則

第 31 条（管理組合）

1　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淀屋橋ホワイトビル管理組合（以下「管理組合」という）を構成する。

2　管理組合は、事務所を本ビル管理室内に置く。

第2節　組　合　員

第 32 条（組合員の資格）

1　組合員の資格は、本ビル区分所有権の移動に伴い移転する。

2　新たに組合員の資格を取得した者は、前の組合員と連名により、また前の組合員が死亡等により届出を提出することができない場合は資格の取得を証明する資料を添付して、管理組合に速やかに届出を提出しなければならない。管理組合は、届出がなされている者をもって組合員とみなす。

3　新たに組合員の資格を取得した者は、その承継した前の組合員が有したすべての権利義務を承継する。

第33条（届出義務）

本規約に定める届出および許可事項については、管理規約等と施行細則に定める様式により管理組合に届け出なければならない。

第3節　管理組合の業務

第34条（業務）

管理組合は、本ビルについて、次に定める業務を行う。

ただし、本条にいう共用部分等には隣接共用部分を含まないものとする。

（1）共用部分等の清掃・点検・修繕・取替などの保守
（2）共用部分等の使用許可・貸与および使用規制
（3）共用部分等に対する損害保険の付保
（4）共用部分等の取得・新設・改造・除去・処分等の変更
（5）共同の利益保全のために必要な専有部分の使用規制
（6）管理関係費用の出納・保管・運用等の会計
（7）防犯・防火・防災等の保安および環境保全のための活動
（8）区分所有者等の使用上の問題の調整
（9）区分所有者等全体に係る対外交渉
（10）管理関係資料の作成・保存
（11）建替え等に係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務
（12）その他本ビルの管理または使用に関する業務で、管理組合が必要と認める業務

第35条（業務の委託）

理事長は、理事会の承認を得て、管理組合の業務を第三者に委託しまたは請負わせることができる。

第4節　役　　員

第36条（役員）

1　管理組合に次の役員を置く。

（1）理事長　1名

（2）副理事長　2名

（3）会計担当理事　1名

（4）理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ）７名以上

（5）監事　1名

2　理事及び監事は、以下の各号に掲げる者のうちから、総会で選任する。ただし、欠員が生じたときは、理事会の決議により補充できるものとする。

一　組合員、組合員の配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。）又は成年に達した一親等の親族

二　組合員が法人の場合は、その法人の役員又は従業員

3　理事長、副理事長および会計担当理事は、理事の互選により選任する。

第37条（役員の任期）

1　役員の任期は、１年とする。ただし、再任を妨げない。

2　役員に欠員が生じたときは、前条第２項の規定により補充し、その役員の任期は、前任者の残任期間とする。

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

4　役員が組合員でなくなった場合には、その役員はその地位を失う。又、組合員が法人で、その役員又は従業員が役員の場合、当該法人の役員又は従業員でなくなった場合はその地位を失う。

第３８条（役員の誠実義務等）

1　役員は、法令、規約および使用細則ならびに総会および理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。

2　役員は、総会の決議を得たときは、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。

第３８条の２　(利益相反取引の防止)

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。

第39条（理事長）

1　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、使用細則または総会もしくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項

（2）理事会の承認を得て、職員を採用し、または解雇すること。

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、定期総会において、組合員に対し前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。

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。

第40条（副理事長）

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。

第41条（理事）

1　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。

第42条（監事）

1　監事は、管理組合の業務の執行および財産の状況を監査し、その結果を総会

に報告しなければならない。

2　監事は、管理組合の業務の執行および財産の状況について不正があると認めるときは、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5節　総　会

第43条（総会）

1　管理組合の総会は、総組合員で組織する。

2　総会は、定期総会および臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。

3　理事長は、定期総会を、毎年1回新会計年度開始以後3ヶ月以内に招集しなければならない。

4　理事長は、必要と認める場合においては、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。

第44条（招集手続）

1　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（会議の目的が建替え決議若しくはマンション敷地売却決議であるときは2ヶ月前）までに、会議の日時、場所および目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。

2　前項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をした宛先に発するものとする。ただし、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地宛に発するものとする。

3　第1項の通知は、対象物件内に居住する組合員および前項の届出のない組合員に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。

4　第1項の通知をする場合において、会議の目的が第48条第3項第(1)号から第(3)号に掲げる事項の決議または建替え決議若しくはマンション敷地売却決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。

5　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他、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　建物につき全体修繕積立金として積み立てられている金額

6　会議の目的がマンション敷地売却決議であるときは、第４項に定める議案の要領の他、次の事項を通知しなければならない。

一　売却を必要とする理由

二　建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成７年法律第１２３号）第２条第２項に規定する耐震改修（以下単に「耐震改修」という。）又はマンションの建替えをしない理由。

三　耐震改修に要する費用の概算額

7　建替え決議又はマンション敷地売却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。

8　第４６条第２項の場合には、第１項の通知をした後遅滞なく、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。

9　第１項（会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議である時を除く。）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。

第45条（組合員の総会招集権）

1　組合員が組合員総数の５分の１以上および第47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又はマンション敷地売却決議であるときは、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４３条第５項にかかわらず、

議長は、総会に出席した組合員（書面または代理人によって議決権を行使する者を含む）の議決権の過半数をもって、組合員のなかから選任する。

第 46 条（出席資格）

1　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、対象物件の使用方法に関し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。

第 47 条（議決権）

1　組合員は、その所有する事務所、店舗および駐車場の専有部分についての壁芯面積 30 ㎡を基準として議決権を有し、30 ㎡以下は 1 議決権、30 ㎡を越えて 60 ㎡以下は 2 議決権とし、60 ㎡を越えるものについては同様に 30 ㎡を越えるごとに 1 議決権ずつ追加して有する。

2　1 占有区分につき 2 以上の組合員が併存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　区分所有者が法人名等の場合には、議決権を代表して行使する者 1 名をその法人の代表権限を有する者の中から選んで管理組合に届け出なければならない。

5　組合員は、書面または代理人によって議決権を行使することができる。

6　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、組合員と同居する親族、区分所有者の業務のための使用人、代理占有者または他の区分所有者のいずれかで、かつ良識のある成年者でなければならない。

7　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。

第 48 条（総会の会議および議事）

1　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以上および議決権総数の４分の３以上で決する。

（1）規約の変更

（2）敷地および共用部分等の変更または処分

（3）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

（4）義務違反者に対する専有部分の使用禁止、区分所有権の競売および占有に係る専有部分の引渡しに関する訴訟の提起

（5）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、組合員の総数の５分の４以上および議決権総数の５分の４以上で行う。

5　マンション敷地売却決議は、第２項にかかわらず、組合員の総数の５分の４以上および議決権総数の５分の４以上で行う。

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

7　第３項第１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。

8　第３項第２号において、敷地および共用部分等の変更または処分が、専有部分また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またはその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承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。

9　第３項第４号に掲げる事項の決議を行うには、あらかじめ当該組合員または占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。

10　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。

第 49 条（議決事項）

1　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）収支決算および事業報告

（2）収支予算および事業計画

（3）管理費等および専用使用料の額ならびに賦課徴収方法

（4）規約の変更および使用細則の制定または変更

（5）第２３条第１項に定める特別の管理の実施ならびにそれに充てるための資金の借入れおよび積立金等の取崩し

（6）区分所有法第５７条第２項および前条第３項第４号の訴えの提起ならびにこれらを提起すべき者の選任

（7）建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧

（8）区分所有法第６２条第１項の場合の建替え及び円滑化法第１０８条第１項のマンション敷地売却

（9）役員の選任および解任ならびに役員活動費の額および支払方法

（10）組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結

（11）その他管理組合の業務に関する重要事項

第50条（議事録の作成、保管）

1　総会の議事については、議長は、議事録を作成しなければならない。

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

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

第６節　理　事　会

第51条（理事会）

1　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。

第52条（招集）

1　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７日以内に、その請求があった日から１４日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４４条（建替え決議又はマンション敷地売却決議を会議の目的とする場合の第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。

第53条（理事会の会議および議事）

1　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（第４項を除く）の規定を準用する。

第54条（議決事項）

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）収支決算案、事業報告案、収支予算案および事業計画案

（２）規約の変更および使用細則の制定または変更に関する案

（３）その他の総会提出議案

（４）第６５条に定める勧告または指示等

（５）総会から付託された事項

第7章　会　　計

第55条（会計年度）

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。

第56条（管理組合の収入および支出）

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および第26条に定

める使用料等によるものとし、その支出は、第 22 条・第 23 条・第 23 条の 2・第 26 条に定めるところにより諸費用に充当する。

第 57 条（収支予算の作成および変更）

1　理事長は、毎会計年度の収支予算案を定期総会に提出し、その承認を得なければならない。

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。

第 58 条（会計報告）

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

第59条（管理費等の徴収）

1　管理組合は、第２２条に定める管理費、第２３条、第２３条の２に定める積立金及び第２６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口座振替の方法により、当月分を当月の５日（当該日が金融機関の休業日の場合は、当該金融機関の翌営業日）に一括して管理会社名義の収納口座へ徴収した後、当月末日までに第６１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。

2　組合員は、管理費等を前項の方法によらず振込みの方法により、前項の期日までに管理組合の指定する口座に納付する場合は、振込みにかかる費用を負担しなければならない。

3　区分所有者が、管理費等の他、本規約の定めにより負担しなければならない管理関係費用（以下「管理関係費用」という）を滞納した場合、その弁済充当については次の順位による。

（1）管理費

（2）積立金

（3）ガス代

（4）給湯代

（5）水道代

4　組合員が第１項の期日に納付すべき管理費等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、年利 14.6 %の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求することができる。

5 区分所有者が管理関係費用の支払いを定められた期限から３ヶ月以上滞納した場合には、管理者は理事会の議決を得て、その区分所有者の共用部分・建物の付属物等の利用の制限を含め、支払い履行のために必要な措置をとることができる。

6 区分所有者が管理関係費用に未払債務がある場合、「区分所有法」第７条および第８条の定めにより、管理者は、その区分所有者の有する区分所有権（これに対応する共用部分等に関する権利を含む）および建物に備え付けた動産のうえに先取特権を有する。

7 新たに区分所有権を取得した区分所有者は、その承継した前の区分所有者に管理関係費用の未払債務がある場合には、未払債務についての前の区分所有者と連帯して支払い義務を負うものとする。

8 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追行することができる。

9 第３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に相当する収納金は、第２２条に定める費用に充当する。

10 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。

第 60 条（管理費等の過不足）

1 収支決算の結果、管理費等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 22 条第 2 項に定める管理費等の負担割合に応じて、その都度必要な金額の負担を求めることができる。

第 61 条（預金口座の開設）

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。

第 62 条（借入れ）

管理組合は、第２５条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。

第63条（関係書類の作成、保管）

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

第63条の２（消滅時の財産の清算）

管理組合が消滅する場合、その残余財産については、第８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

第64条（義務違反者に対する措置）

区分所有者または占有者が建物の保存に有害な行為その他建物の管理または使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をした場合またはその行為をするおそれがある場合には、区分所有法第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。

第65条（理事長の勧告および指示等）

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

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

3　区分所有者が、この規約もしくは使用細則に違反したときまたは区分所有者もしくは区分所有者以外の第三者が敷地および共用部分等において不法行

為を行ったときには、理事長は、理事会の決議を経て、その差し止めまたは排除のための必要な措置をとることができる。

第66条（合意管轄裁判所）

この規約に関する管理組合と組合員または占有者との間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

第67条（周辺のための電波受信設備）

1　本ビルの建設により周辺にテレビ等の電波の受信に障害が生じた場合には、障害を被る対象者（以下「対象者」という）のために、受信および付属配線の設備（以下「受信配線設備」という）を本ビルの共用部分等にも設置させこの共用部分等については対象者のために無償で継続して使用させる。

2　受信配線設備の維持管理（老朽化による取換えも含む）については、本ビルの分譲者[redacted]と対象者との間の協定で分譲者または対象者が負担するように定められる範囲のものを除き、管理組合が費用を負担する。また受信配線設備の維持管理のために、業務委託を受けた者は本ビルに立ち入り、必要な作業を行うことができる。

第68条（規約外事項）

1　規約およ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、使用細則または法令のいずれにも定めのない事項については総会の決議により定める。

第68条（規約原本）

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

3　管理者は、所定の掲示場所に、規約原本の保管場所を掲示しなければならない。

付　　則

第１条（規約の発効）

この規約は、２０２１年 １０月 １ 日から効力を発する。