

生成2014年8月23日



—

生氏工

人民者

姓名 王正

人
人
人

空城退却王任者

(附錄六)

愛上你之後我發現

鍵預り証

比費人 籍

分限貯蓄所の鍵 2, NO.

＜貸貸人用＞

地位継承に関する覚書

（以下「甲」という。）と、（以下「乙」という。）は、下記記載の不動産（以下、「本物件」という。）についての、第1条に定める停止条件成就時点の甲と貸借人との建物賃貸借契約（以下「賃貸借契約」という。）に関し、次の通り合意（以下、「本合意」という。）する。

- 第1条 本合意は、乙が本物件の引渡しを受けることを停止条件とする。
- 第2条 乙は、甲より賃貸借契約における甲の賃貸人たる地位を承継する。
- 第3条 甲・乙は、以下の各事項を承認するものとする。
① 賃貸借契約において敷金の預け入れがある場合は、前条の賃貸人の地位の承継に伴い、乙は甲より敷金も承継する。以後、乙が借主に対する敷金返還義務を負うものとする。
② 賃料及び共益費については、前条の承継をもって区分し、その前日までの分は甲がこれを受領し、その日以降の分は乙が受領するものとする。
- 第4条 本覚書に定めがない事項について甲・乙間にて問題が生じた場合は、甲・乙が誠実に協議の上、その解決を図るものとする。

以上、本合意の証として本覚書を2通作成し、甲・乙がこれに記名・押印の上、各自1通を保有するものとする。

記

物件名 プレサンス北浜パレス

(50) 号室

物件住所 大阪府中央区道修町一丁目4番2 (地番)

2021 年 7 月 6 日

甲 住 所

氏 名

乙 住 所

氏 名

20200701



プレサンス北浜パレス 管 理 規 約 集

管 理 に 係 る 承 認 書

管 理 規 約

一 般 使 用 細 則

駐 車 場 使 用 細 則

バイク置場使用細則

自転車置場使用細則

宅配ボックス使用細則

防犯カメラ運用細則

(附 属 資 料)

タイプ別管理費等及び使用料一覧表

各 階 平 面 図

管 理 委 託 契 約 書 (案)

建物管理委託業務契約書(案)

プレサンス北浜パレス管理組合

この冊子は将来にわたり効力を有しますので、大切に保管して下さい。

管理に係る承認書 兼 区分所有者登録書

規約原本用

今般、大阪市中央区道修町一丁目2番6号（住居表示）「プレサンス北浜パレス」の売買の契約書締結にあたり、買主（引渡し後に於いては「区分所有者」という。）は下記の事項を承認致します。

記

- 「プレサンス北浜パレス」（以下「本マンション」という。）の管理規約（以下「本規約」という。）を承認し、この定めを遵守・履行することを確約します。
- 本規約に定める管理組合を結成することに同意し、その結成と同時に組合員としてこれに加入し、運営及び業務遂行に協力します。なお、本書により区分所有者として管理組合へ届出をします。
- 本マンション管理委託契約書及び建物管理委託業務契約書の内容を承認し、株式会社プレサンスコミュニティならびに日本住宅管理株式会社（以下「管理会社」という。）に管理を委託することを承認し、本書への記名押印をもって管理委託契約及び建物管理委託業務契約の締結を承認します。また、株式会社プレサンスコミュニティが「建物の区分所有等に関する法律」及び本規約に定める管理者となることに同意し、管理者の業務を執行するものとします。
- 専有部分の譲渡・相続等を行う場合には、新所有者に「本規約」の定めを承認させ、本規約における区分所有者及び管理組合の組合員としてのすべての地位を継承させることを確約します。又、専有部分を貸与などにより第三者に占有させる場合には、当該占有者に本規約に定める使用上の制約を遵守・履行させることを確約します。
- 区分所有者の負担する管理費・修繕積立金・各使用料は総会においてその額が変更されるまでは、本規約集のタイプ別管理費等及び使用料一覧表に記載の金額を承認します。但し、各使用料については、その使用契約、申込状況によって管理者が調整する場合があることを併せて承認します。
- 本マンションの所定の引渡し予定日以降、引渡し未了住戸（未販売を含む）があり、引渡し住戸の区分所有者の負担する管理費（これに充当する共用部分等からの収入を含む）をもって通常必要とする管理に要する費用の支払いに不足が生ずる場合において、売主は引渡し予定日から初年度に限り不足分を上限に実費にて補填するものとし、管理費、修繕積立金、その他使用料は負担しないこととします。但し、1年後、未販売住戸が存在する場合は、その住戸所有者としての管理費、修繕積立金を負担するものとし、専用使用料等は負担しないこととします。
- 第1期予算案については、管理者 株式会社プレサンスコミュニティが作成したものを承認します。
- 区分所有者が負担する管理費、修繕積立金、その他の共用部分の使用にかかる使用料（以下「管理費等」という。）は、「管理組合名義」の口座にて保管するものとします。これらについては区分所有者で組織される管理組合の資産として当然に扱われるものであり、管理会社の資産ではないものとします。尚、本口座は決済性預金口座とする場合がある事とします。
- 本マンション共用部分に関して、引渡当初は売主指定による火災保険、その他の損害保険（賠償責任保険）に管理組合一括で締結することを承認します。また、原則として保険期間は5年間加入することを承認します。
- 本マンションの長期修繕計画案の内容を承認します。尚、修繕積立金改正案の審議については、総会決議にて行うものとします。
- 近隣居住者専用設置する電波障害対策用アンテナ設備（本マンション敷地外に設置するものも含む）の維持管理を管理組合が行う場合があります。
- 本マンションは各住戸に [] を通じてテレビ放送を受信するCATV施設を採用していることを承認します。
- 本マンションのエレベーター内以外の防犯カメラ設備は、管理組合と専門会社とのリース契約により共用設備として設置しており、リース費用及びリース契約に含まれない修繕等の一切の費用は、管理組合が支払うものとします。また、リース契約期間内に契約解除が発生した場合、リース契約内容に基づき処理され、管理組合は専門会社に対し、残月数分の違約金を支払うものとします。なお、当該防犯カメラのリース契約費は予め第1期予算案に計上されていることを承認します。
- 提供した個人情報については、契約の履行・管理・アフターサービス・顧客対応・協議・紛争処理・債権譲渡・営業譲渡・会計処理等、法律関係等に必要となる一切の事務処理、並びに管理会社、あるいは管理会社の提携業者からの不動産物件・サービス等の紹介・案内・通知・商品・サービス開発・展開・市場調査等の目的に利用されることを承認します。

この承認・届出にあたり、区分所有者の署名捺印のある「管理に係る承認書 兼 区分所有者登録書」を添付した原本を作成し、管理者が保管するものと致します。

以上

年 月 日

株式会社プレサンスコミュニティ・日本住宅管理株式会社 御中

部屋番号	号 室
フリガナ	
氏 名	印
住 所	郵便番号
連絡先	

管理に係る承認書 兼 区分所有者登録書

お客様控え

今般、大阪市中央区道修町一丁目2番6号（住居表示）「プレサンス北浜パレス」の売買の契約書締結にあたり、買主（引渡し後に於いては「区分所有者」という。）は下記の事項を承認致します。

記

- 「プレサンス北浜パレス」（以下「本マンション」という。）の管理規約（以下「本規約」という。）を承認し、この定めを遵守・履行することを確約します。
- 本規約に定める管理組合を結成することに同意し、その結成と同時に組合員としてこれに加入し、運営及び業務遂行に協力します。なお、本書により区分所有者として管理組合へ届出をします。
- 本マンション管理委託契約書及び建物管理委託業務契約書の内容を承認し、株式会社プレサンスコミュニティならびに日本住宅管理株式会社（以下「管理会社」という。）に管理を委託することを承認し、本書への記名押印をもって管理委託契約及び建物管理委託業務契約の締結を承認します。また、株式会社プレサンスコミュニティが「建物の区分所有等に関する法律」及び本規約に定める管理者となることに同意し、管理者の業務を執行するものとします。
- 専有部分の譲渡・相続等を行う場合には、新所有者に「本規約」の定めを承認させ、本規約における区分所有者及び管理組合の組合員としてのすべての地位を継承させることを確約します。又、専有部分を貸与などにより第三者に占有させる場合には、当該占有者に本規約に定める使用上の制約を遵守・履行させることを確約します。
- 区分所有者の負担する管理費・修繕積立金・各使用料は総会においてその額が変更されるまでは、本規約集のタイプ別管理費等及び使用料一覧表に記載の金額を承認します。但し、各使用料については、その使用契約、申込状況によって管理者が調整する場合がありますことを併せて承認します。
- 本マンションの所定の引渡し予定日以降、引渡し未了住戸（未販売を含む）があり、引渡し住戸の区分所有者の負担する管理費（これに充当する共用部分等からの収入を含む）をもって通常必要とする管理に要する費用の支払いに不足が生ずる場合において、売主は引渡し予定日からの初年度に限り不足分を上限に突費にて補填するものとし、管理費、修繕積立金、その他使用料は負担しないこととします。但し、1年後、未販売住戸が存在する場合は、その住戸所有者としての管理費、修繕積立金を負担するものとし、専用使用料等は負担しないこととします。
- 第1期予算案については、管理者 株式会社プレサンスコミュニティが作成したものを承認します。
- 区分所有者が負担する管理費、修繕積立金、その他の共用部分の使用にかかる使用料（以下「管理費等」という。）は、「管理組合名義」の口座にて保管するものとします。これらについては区分所有者で組織される管理組合の資産として当然に扱われるものであり、管理会社の資産ではないものとします。尚、本口座は決済性預金口座とする場合がありますとします。
- 本マンション共用部分に関して、引渡当初は売主指定による火災保険、その他の損害保険（賠償責任保険）に管理組合一括で締結することを承認します。また、原則として保険期間は5年間加入することを承認します。
- 本マンションの長期修繕計画案の内容を承認します。尚、修繕積立金改正案の審議については、総会決議にて行うものとします。
- 近隣居住者専用設置する電波障害対策用アンテナ設備（本マンション敷地外に設置するものを含む）の維持管理を管理組合が行う場合があります。
- 本マンションは各住戸に[]を通じてテレビ放送を受信するCATV施設を採用していることを承認します。
- 本マンションのエレベーター内以外の防犯カメラ設備は、管理組合と専門会社とのリース契約により共用設備として設置しており、リース費用及びリース契約に含まれない修繕等の一切の費用は、管理組合が支払うものとします。また、リース契約期間内に契約解除が発生した場合、リース契約内容に基づき処理され、管理組合は専門会社に対し、残月数分の違約金を支払うものとします。なお、当該防犯カメラのリース契約費は予め第1期予算案に計上されていることを承認します。
- 提供した個人情報については、契約の履行・管理・アフターサービス・顧客対応・協議・紛争処理・債権譲渡・営業譲渡・会計処理等、法律関係等に必要となる一切の事務処理、並びに管理会社、あるいは管理会社の提携業者からの不動産物件・サービス等の紹介・案内・通知・商品・サービス開発・展開・市場調査等の目的に利用されることを承認します。

この承認・届出にあたり、区分所有者の署名捺印のある「管理に係る承認書 兼 区分所有者登録書」を添付した原本を作成し、管理者が保管するものと致します。

以上

年 月 日

株式会社プレサンスコミュニティ・日本住宅管理株式会社 御中

部屋番号	号 室
フリガナ	
氏 名	印
住 所	郵便番号
連絡先	

「プレサンス北浜パレス」

管理規約集

目 次

管理規約

第1章 総 則	1
第1条 (目 的)	1
第2条 (定 義)	1
第3条 (規約及び総会の決議の遵守義務)	1
第4条 (対象物件の範囲)	1
第5条 (規約及び総会の決議の効力)	1
第6条 (管理組合)	2
第2章 専有部分等の範囲	2
第7条 (専有部分の範囲)	2
第8条 (共用部分の範囲)	2
第3章 敷地及び共用部分等の共有	2
第9条 (共 有)	2
第10条 (共有持分)	2
第11条 (分割請求及び単独処分の禁止)	2
第4章 用 法	2
第12条 (専有部分の用途及び利用の制限)	2
第13条 (敷地及び共用部分等の用法)	3
第14条 (バルコニー等の専用使用权)	3
第15条 (駐車場の使用)	3
第16条 (駐輪場の使用)	3
第17条 (敷地及び共用部分等の第三者の使用)	4
第18条 (専有部分の修繕等)	4
第19条 (使用細則)	5
第20条 (専有部分の貸与)	5
第5章 管 理	5
第1節 総 則	5
第21条 (区分所有者の責務)	5
第22条 (敷地及び共用部分等の管理)	5

第23条	(窓ガラス等の改良)	6
第24条	(必要箇所への立入り)	6
第25条	(損害保険)	6
第2節	費用の負担	7
第26条	(管理費等)	7
第27条	(承継人に対する債権の行使)	7
第28条	(管理費)	7
第29条	(修繕積立金)	7
第30条	(使用料)	8
第31条	(先取特権)	8
第6章	管理組合	8
第1節	組合員	8
第32条	(組合員の資格)	8
第33条	(届出義務)	8
第2節	管理組合の業務	9
第34条	(業 務)	9
第35条	(業務の委託等)	9
第36条	(専門的知識を有する者の活用)	10
第3節	管理者及び監事	10
第37条	(管理者)	10
第38条	(管理者の任期)	10
第39条	(管理者の誠実義務等)	10
第40条	(管理者の職務)	10
第41条	(監 事)	10
第4節	総 会	11
第42条	(総 会)	11
第43条	(招集手続)	11
第44条	(組合員の総会招集権)	12
第45条	(出席資格)	12
第46条	(議決権)	12
第47条	(総会の会議及び議事)	13
第48条	(議決事項)	14
第49条	(議事録の作成、保管等)	14

第50条	(書面又は電磁的方法による決議)	15
第51条	(専門委員会の設置)	15
第7章	会 計	15
第52条	(会計年度)	15
第53条	(管理組合の収入及び支出)	15
第54条	(区分経理)	15
第55条	(収支予算の作成及び変更)	16
第56条	(会計報告)	16
第57条	(管理費等の徴収)	16
第58条	(管理費等の過不足)	17
第59条	(預金口座の開設)	17
第60条	(借入れ)	17
第61条	(帳票類の作成、保管)	17
第62条	(消滅時の財産の清算)	17
第8章	雑 則	17
第63条	(義務違反者に対する措置)	17
第64条	(管理者の勧告及び指示等)	17
第65条	(治安維持)	18
第66条	(合意管轄裁判所)	18
第67条	(防火管理者)	18
第68条	(自治体及び近隣住民との協定の遵守)	18
第69条	(規約外事項)	18
第70条	(規約原本等)	18
第71条	(工事竣工図の備付)	19
第72条	(ペット飼育及び入館の禁止)	19

附 則

第1条	(規約の発効)	20
第2条	(管理組合の成立)	20
第3条	(管理費等)	20
第4条	(経過措置)	20
第5条	(賃借料等の取扱い)	20

第6条	(初年度の予算)	20
第7条	(初年度の会計年度)	20
第8条	(特記事項)	20
別表 第1	規約対象物件の表示	27
別表 第2	共用部分の範囲	28
別表 第3	専用使用部分一覧表	29
別表 第4	敷地権及び共用部分の共有持分割合表	30
別記様式1	専有部分修繕等工事申請書および承認書	31
別記様式2	区分所有者登録届	32
別記様式3	区分所有者変更届	33
別記様式4	第三者使用に関する届出および誓約書	34
別記様式5	緊急連絡先届	35
別記様式6	代理人(選任・変更・解任)届及び第三者使用届	36
一般使用細則		37
駐車場使用細則および駐車場使用契約書(別記様式7)		41
バイク置場使用細則およびバイク置場使用申込申請書(別記様式8)		50
自転車置場使用細則および自転車置場使用申込申請書(別記様式9)		54
宅配ボックス使用細則		57
防犯カメラ運用細則		59

附属資料

タイプ別管理費等及び使用料一覧表	60
敷地配置図・各階平面図	61
「プレサンス北浜パレス」管理委託契約書(案)	63
「プレサンス北浜パレス」建物管理委託業務契約書(案)	72

プレサンス北浜パレス 管理規約

(前文)

プレサンス北浜パレスの専有部分を所有する区分所有者（以下「区分所有者」という。）は、「建物の区分所有等に関する法律」（以下「区分所有法」という。）に基づき、次の通り「プレサンス北浜パレス管理規約」（以下「規約」という。）を定める。

第1章 総則

(目的)

第1条 この規約は、プレサンス北浜パレスの管理又は、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 | 区分所有法第2条第1項の区分所有権をいう。 |
| 二 区分所有者 | 区分所有法第2条第2項の区分所有者をいう。 |
| 三 占有者 | 区分所有法第6条第3項の占有者をいう。 |
| 四 専有部分 | 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。 |
| 五 共用部分 | 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。 |
| 六 敷地 | 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。 |
| 七 共用部分等 | 共用部分及び附属施設をいう。 |
| 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。 |
| 十 管理者 | 区分所有法第26条及びこの規約に定める義務を有し、管理行為を行う者をいう。 |

(規約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、建物及び附属施設（以下「対象物件」という。）とする。

(規約及び総会の決議の効力)

第5条 この規約及び総会の決議は、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プレサンス北浜パレス管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。
- 2 管理組合は、事務所を管理者の所在地内に置く。
 - 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、次の通りとする。
 - 一 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
 - 二 玄関扉は、錠及び内部仕上げ部分を専有部分とする。
 - 三 錠（補助錠含む）及び内部仕上げ部分を除く玄関扉、窓枠・窓ガラス、ガラスブロック・網戸（ブリーツ網戸を除く）は専有部分に含まれないものとする。
 - 四 給水設備については、各戸のメーターを除いた住戸側の設備を専有部分とする。
 - 五 排水設備については、住戸側から共用縦管に至るまでの配管を専有部分とする。
 - 六 電気設備については、各戸のメーターを除いた住戸側の設備を専有部分とする。
 - 七 ガス設備については、各戸のメーターを除いた住戸側の設備を専有部分とする。
 - 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に掲げる通りとする。

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に掲げる通りとする。

(分割請求及び単独処分禁止)

- 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

(専有部分の用途及び利用の制限)

- 第12条 区分所有者及び占有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとする。
- 2 区分所有者及び占有者は、その専有部分を暴力団事務所及び暴力団連絡所等、公序良俗

に反して使用してはならない。

- 3 区分所有者及び占有者は、その専有部分の全部又は一部を、作業所又は教室等の営業目的の用途に供してはならない。
- 4 区分所有者及び占有者は、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。
- 5 区分所有者及び占有者は、その専有部分を不特定多数の宿泊・滞在を目的とした宿泊施設として、反復継続して使用してはならない。
- 6 区分所有者または占有者は、その専有部分を間仕切壁等で区切り、多人数に貸し出すことはできない。

(敷地及び共用部分等の用法)

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

(バルコニー等の専用使用権)

- 第14条 区分所有者は、別表第3に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠及び窓ガラス等（以下「バルコニー等」という。）について、同表に掲げる通り専用使用権を有することを承認する。
- 2 区分所有者は、バルコニー等に改造又は変更を施してならない。
 - 3 区分所有者は、バルコニー等に建造物、建築物等の設置並びに空調機用室外機以外の重量物の搬入を行ってはならない。
 - 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。

(駐車場の使用)

- 第15条 管理組合は、駐車場について、特定の区分所有者、占有者並びに第三者に駐車場使用契約により使用させることができる。
- 2 前項により駐車場を使用している者は、別に定めるところにより、駐車場使用料を管理組合に納入しなければならない。
 - 3 駐車場は、別に定める使用細則に従って使用しなければならない。
 - 4 区分所有者がそ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又は貸与したときは、その区分所有者の駐車場使用契約は効力を失う。
 - 5 駐車場使用料については、物価水準、近隣駐車場の相場、空区画の状況等を勘案した上で、管理者が変更することができる。
 - 6 駐車場の運用について、他に影響を与えない範囲で管理者の裁量で運用方法を変更できるものとする。

(駐輪場の使用)

- 第16条 管理組合は、駐輪場について、自転車置場は特定の区分所有者及び占有者に、バイク置場及びミニバイク置場は特定の区分所有者、占有者並びに第三者に、それぞれ使用申込により、自転車置場を自転車の置場として、バイク置場をバイクの置場として、ミニバイク置場をミニバイクの置場として使用させることができる。
- 2 前項により駐輪場を使用している者は、別に定めるところにより、自転車置場使用料又はバイク置場使用料、ミニバイク置場使用料を管理組合に納入しなければならない。

- 3 駐輪場は、別に定める使用細則に従って使用しなければならない。
- 4 区分所有者は、そ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又は貸与したとき、駐輪場使用权を失う。また占有者は、賃貸借契約を解除したとき、駐輪場使用权を失う。
- 5 自転車置場使用料、バイク置場使用料及びミニバイク置場使用料については、物価水準、近隣の相場、空区画の状況等を勘案した上で、管理者が変更することができる。
- 6 駐輪場の運用について、他に影響を与えない範囲で管理者の裁量で運用方法を変更できるものとする。

(敷地及び共用部分等の第三者の使用)

第17条 管理組合は、次に掲げる敷地及び共用部分等の一部を、次に掲げる者に使用させることができる。

- 一 管理事務室、管理用トイレ、その他対象物件の管理の執行上必要な施設管理事務（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2条第六号の「管理事務」をいう。）を受託又は請け負った者
- 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18条 区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え（床仕上材の変更を含む。）又は建物に定着する物品の取付け若しくは取替え（以下「修繕等」という。）であつて、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、予め、管理者（第37条に定める管理者をいう。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。なお、区分所有者は建築基準法をはじめ関係法令に違反する修繕等の工事を行うことはできず、この場合、管理者は、申請を不承認とすることができる。
- 2 前項の場合において、区分所有者は、設計図、仕様書、工程表その他管理者が指定する書面を添付した所定の申請書を管理者に提出しなければならない。
 - 3 管理者は、第1項による申請が共用部分等又は他の区分所有者若しくは占有者に影響を及ぼす恐れがないと認められる場合にはこれを承認することができる。
 - 4 第1項の承認があつたときは、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。
 - 5 管理者又はその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に立入り、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。
 - 6 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。
 - 7 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、管理者にその旨を届け出なければならない。

(使用細則)

第19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20条 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、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 賃借人の違背行為により管理組合が損害を受けたときは、区分所有者はその損害の賠償責任を賃借人と連帯して負うものとする。

3 区分所有者は、旅館業法に定める旅館業、国家戦略特区に定める外国人滞在施設経営事業（民泊）、建築基準法等に定める寄宿舎のほか、宿泊施設として利用する目的で、その専有部分を第三者に貸与してはならない。

4 区分所有者は、賃借人及び賃借人の行為が次の各号のいずれかに該当するときは、区分所有者が何らの催告を要せず貸与に係る契約を解除することができる。また、賃借人は賃借住戸を直ちに区分所有者に明け渡さなければならない。

一 暴力団構成員等である事が判明したとき

二 対象物件の共用部分及び附属施設等に、暴力団等の組織、名称、活動等に関する看板、名札、写真、絵画、提灯、代紋、その他これに類する物品を掲示若しくは搬入したとき

三 対象物件内に暴力団構成員及び暴力団準構成員等を居住させ、又はこれらの者を反復継続して出入りさせたとき

四 対象物件の共用部分及びその他対象物件に近接する場所において、暴行、傷害、恐喝、器物損壊、不法監禁、凶器準備集合、賭博、ノミ行為、覚せい剤、けん銃、火薬類等に関する犯罪行為をしたとき、また関係者がこのような犯罪行為をしたとき

五 対象物件の共用部分及びその他対象物件に近接する場所において、暴力団等の威力を背景にして粗野又は乱暴な言動をもって、管理者、入居者及びその関係者等に、迷惑をかけたり、不安感を与えたり、不快感を抱かせるなどの精神的苦痛を与える行為をしたとき、また関係者がこのような行為をしたとき

第5章 管理

第1節 総則

(区分所有者の責務)

第21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。

(敷地及び共用部分等の管理)

第22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項ただし書きの場合又はあらかじめ管理者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18条第2項、第3項、第5項及び第6項の規定を準用する。ただし、同条第5項中「修繕等」とあるのは「保存行為」と、同条第6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22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 管理者は、災害等の緊急時においては、総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23条 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、あらかじめ管理者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18条第2項、第3項、第5項及び第6項の規定を準用する。ただし、同条第5項中「修繕等」とあるのは「第22条第2項の工事」と、同条第6項中「第1項の承認を受けた修繕等の工事」とあるのは「第22条第2項の承認を受けた工事」と読み替えるものとする。

(必要箇所への立入り)

- 第24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、管理者は、災害、事故等が発生した場合であって、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25条 区分所有者は、共用部分に関して、引渡当初は売主指定による火災保険、その他の損害保険（賠償責任保険）に管理組合一括で締結することを承認する。また、原則として保険期間は5年間加入することを承認する。

- 2 管理者は、前項の契約に基づく保険金の請求及び受領について、区分所有者を代理する。
- 3 受領した保険金は、事故により共用部分等に生じた損傷個所の修復に要する費用に充当するものとする。
- 4 区分所有者は、自己の所有する専有部分について、火災保険契約を締結するものとする。

第2節 費用の負担

(管理費等)

第26条 区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用（以下「管理費等」という。）を管理組合に納入しなければならない。

- 一 管理費
- 二 修繕積立金

- 2 管理費等の額については、第10条に定める各区分所有者の共有持分に係わらずタイプ別管理費等及び使用料一覧表の通りとする。

(承継人に対する債権の行使)

第27条 管理費等及び管理組合が立て替えて支払いをした専有部分の水道その他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。

- 2 第57条第2項に定める遅延損害金並びに支払督促費用及び第58条第2項に定める負担金について管理組合が有する債権についても、同様とする。

(管理費)

第28条 管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

- 一 管理委託費（派遣要員の人件費、事務管理費等）
- 二 公租公課並びに共用部分に係る電気代、ガス代、水道料等
- 三 共用設備の保守維持費及び運転費
- 四 備品費、通信費その他の事務費
- 五 共用部分に係る火災保険料その他の損害保険料及び管理組合が付保する専有部分に係る個人賠償責任保険料
- 六 経常的な修繕費
- 七 清掃費、消毒費及びゴミ処理費
- 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 管理の運営に要する費用
- 十一 その他敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用

(修繕積立金)

第29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となる事項の調査

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の円滑化等に関する法律（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な場合には、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な場合には、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り入れをしたときは、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30条 施設利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28条に定める通常の管理に要する経費及び第29条に定める特別に管理に要する経費に充当することができる。

（先取特権）

第31条 各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及び建物に備えつけた動産の上に先取特権を有する。管理者がその職務又は業務を行うにつき区分所有者に対して有する債権についても同様とする。

2 前項に定める債権は、債務者たる区分所有者の特定承継人及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32条 組合員の資格は区分所有者となった時に取得し、区分所有者でなくなったときに喪失する。

（届出義務）

第33条 組合員は次の各号に掲げる場合においては、書面にて管理組合に届け出なければならない

ない。

- 一 専有部分内の内装工事等を行う場合及び補助錠を取付けるとき（別記様式1）
- 二 最初に組合員の資格を取得したとき（別記様式2）
- 三 売買・交換・相続等の理由により区分所有者に変更があったとき（別記様式3）
- 四 専有部分を第三者に賃貸又は貸与する場合（別記様式4）
- 五 緊急連絡先及び家族構成、又は専有部分の占有者に変更があったとき（別記様式5）
- 六 区分所有者が日本国内に在住しないとき（別記様式6）
- 七 駐車場の使用を行うとき（別記様式7）
- 八 バイク置場、ミニバイク置場の使用、若しくは使用中止を行うとき（別記様式8）
- 九 自転車置場の使用、若しくは使用中止を行うとき（別記様式9）

第2節 管理組合の業務

（業務）

第34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48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 官公署、町内会等との渉外業務
- 十二 マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務
- 十三 広報及び連絡業務
- 十四 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
- 十五 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- 十六 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35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。）等の第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。

- 2 管理組合は、マンション管理業者を管理者に選任した場合、前条に定める業務を、管理者に委託し、執行することができる。

(専門的知識を有する者の活用)

第36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 管理者及び監事

(管理者)

第37条 管理組合は管理者 株式会社プレサンスコミュニティを置く。

2 管理者は総会の決議によって選任し、又は解任することができる。

3 前項にかかわらず、管理者が法人である場合、管理組合は、管理者が次の各号のいずれかに該当するときは解任することができる。

一 管理者が銀行の取引を停止されたとき、若しくは破産、会社更生、民事再生の申し立てをしたとき、又は管理者が破産、会社更生、民事再生の申し立てをされたとき。

二 管理者が合併又は破産以外の事由により解散したとき。

三 第35条第2項の場合、管理者がマンション管理業者の取り消しの処分を受けたとき。

(管理者の任期)

第38条 辞任によって退任する管理者は、後任の管理者が就任するまでの間引き続きその職務を行う。

(管理者の誠実義務等)

第39条 管理者は、法令、規約及び使用細則等並びに総会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。

2 管理者は、総会の決議を得たときは、管理者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。

(管理者の職務)

第40条 管理者は、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、使用細則等又は総会の決議により、管理者の職務として定められた事項

二 総会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること

2 管理者は、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。

3 管理者は、法人にあっては、その使用人を事務執行者に指名し、その職務を行わせることができる。この場合、事務執行者がなした事務は、管理者がなした事務とみなす。

4 管理者は、第三者にその職務の一部を委任することができる。

(監事)

第41条 管理組合は、監事を置くことができる。

2 監事は総会において選任する。

3 前項にかかわらず、総会において監事の選任がなされない場合においては、管理者の指名により選任することができる。

- 4 監事の任期は1年とする。ただし、再任を妨げない。
- 5 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。
- 6 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。
- 7 監事は、法令、規約及び使用細則等並びに総会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。

第4節 総会

(総会)

第42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 管理者は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始以後3ヶ月以内に招集しなければならない。
- 4 管理者は、必要と認める場合には、臨時総会を招集することができる。
- 5 総会の議長は、管理者が務める。

(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2週間前（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及び前項の届出のない組合員に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。
- 4 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第47条第3項の第一号、第二号若しくは第四号に掲げる事項の決議又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 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ほか、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（以下に単に「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45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。
- 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ときを除く。）にかかわらず、緊急を要する場合においては、管理者は、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は、管理者は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日（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 管理者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、電磁的方法（電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって次項に定めるものをいう。以下同じ。）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。
 - 4 前項の電磁的方法是、次に掲げる方法によるものとする。
 - 一 送信者の使用に係る電子計算機と受信者の使用に係る電子計算機とを電気通信回線で接続した電子情報処理組織を使用する方法であって、当該電気通信回線を通じて情報が送信され、受信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに該当情報が記録されるもの
 - 二 磁気ディスクその他これに準ずる方法により一定の情報を確実に記録しておくことができる物をもって調製するファイルに情報を記録したもの（以下「電磁的記録」という。）を交付する方法

（出席資格）

- 第45条 組合員のほか、管理者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、予め管理者にその旨を通知しなければならない。

（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、その議決権の行使については、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、その者の氏名を予め総会開会までに管理者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、以下の各号に掲げる者でなければならない。
 - 一 その組合員の配偶者（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。）又は一親等の親族
 - 二 その組合員の住戸を借り受けた者
 - 三 他の組合員
 - 四 組合員が法人である場合はその役員又は従業員
- 6 組合員又は代理人は、代理権を証する書面を管理者に提出しなければならない。
- 7 組合員は、第4項の書面による議決権の行使に代えて、電磁的方法によって議決権を行使することができる。

（総会の会議及び議事）

- 第47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、委任及び議決権行使を含む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。
 - 一 規約の制定、変更又は廃止（別に定める管理費等の額の変更は除く。）
 - 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及び建築物の耐震改修の促進に関する法律第25条第2項に基づく認定を受けた建物の耐震改修を除く。）
 - 三 区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起
 - 四 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
 - 五 管理者の選任及び解任
 - 六 区分所有法第47条の管理組合法人の設立
 - 七 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 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 マンション敷地売却決議は、第2項にかかわらず、組合員総数、議決権総数及び敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上で行う。
 - 6 前5項の場合において、書面、電磁的方法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。
 - 7 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、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。

9 第3項第三号に掲げる事項の決議を行うには、予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。

10 総会においては、第43条第1項により予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。

- 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29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崩し
- 七 第29条第2項及び第3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 修繕積立金等の保管及び運用方法
- 九 第22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。ただし、管理費等の滞納者に支払いを求める場合を除く
- 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 監事の選任及び解任並びに管理者、監事活動費の額及び支払方法
- 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、保管等)

第49条 総会の議事については、議長は、書面又は電磁的記録により、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、又は記録しなければならない。

3 前項の場合において、議事録が書面で作成されているときは、議長がこれに記名押印しなければならない。

4 第2項の場合において、議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報については、議長が電子署名（電子署名及び認証業務に関する法律第2条第1項の「電子署名」をいう。以下同じ。）をしなければならない。

5 管理者は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面又は電磁的方法による請求があったときは、議事録の閲覧（議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報の内容を紙面又は出力装置の映像面に表示する方法により表示した

ものの当該議事録の保管場所における閲覧をいう。)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。

6 管理者は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。

(書面又は電磁的方法による決議)

第50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、書面又は電磁的方法による決議をすることができる。ただし、電磁的方法による決議に係る組合員の承諾については、あらかじめ、組合員に対し、その用いる電磁的方法の種類及び内容を示し、書面又は電磁的方法による承諾を得なければならない。

2 前項の電磁的方法の種類及び内容は、次に掲げる事項とする。

一 第44条第4項各号に定める電磁的方法のうち、送信者が使用するもの

二 ファイルへの記録の方式

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は、組合員の全員の書面又は電磁的方法による合意があったときは、書面又は電磁的方法による決議があったものとみなす。

4 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又は電磁的方法による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。

5 前条第5項及び第6項の規定は、書面又は電磁的方法による決議に係る書面並びに第1項及び第3項の電磁的方法が行われた場合に当該電磁的方法により作成される電磁的記録について準用する。

6 総会に関する規定は、書面又は電磁的方法による決議について準用する。

(専門委員会の設置)

第51条 管理者は、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管理者に具申する。

第7章 会計

(会計年度)

第52条 管理組合の会計年度は、毎年 月 日から翌年の 月末日までとする。

(管理組合の収入及び支出)

第53条 管理組合の会計における収入は、第26条に定める管理費等及び第30条に定める使用料によるものとし、その支出は第28条から第30条に定めるところにより諸費用に充当する。

(区分経理)

第54条 前条における管理組合の会計は、次の各号に掲げる会計に区分して経理しなければならない。

一 一般会計(第28条に定める管理費並びに第30条に定める使用料に関する会計をいう。)

二 修繕積立金会計(第29条に定める修繕積立金に関する会計をいう。)

(収支予算の作成及び変更)

第55条 管理者は、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、管理者は、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 管理者は、第52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、その支出を行うことができる。

一 第28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 管理者は、前項に定める支出を行ったときは、第1項に定める収支予算案の承認を得るために開催された通常総会において、その内容を報告しなければならない。この場合において、当該支出は、その他の収支予算とともに承認されたものとみなす。

(会計報告)

第56条 管理者は、毎会計年度の収支決算案を通常総会に報告し、その承認を得なければならない。

(管理費等の徴収)

第57条 管理組合は、第26条に定める管理費等及び第30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管理組合が指定する自動振替の方法により第59条の規定に基づき管理組合が開設した口座に受け入れることとし、管理組合の指定日までに一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合には、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、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、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。

3 組合員が管理費等及び使用料を滞納した場合、管理組合は、当該組合員に対し相当の期間を定めてその納付を催告し、当該組合員が当該期間内に納付しないときは、当該組合員の滞納金額を他の組合員に開示することができる。

4 管理者は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、管理組合を代表して、訴訟及びその他法的処置を迫行することができる。

5 第2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28条に定める費用に充当する。

6 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。

7 管理組合は、区分所有者又は包括継承人若しくは特定承継人等から未払金の一部の納付があった場合には、その収納金を、経過年月の古いものから順次未払金の納付に充当するものとし、納入者は充当年月及び科目を指定することはできない。

(管理費等の過不足)

第58条 収支決算の結果、一般会計にその余剰を生じた場合、その余剰は翌年度における一般会計に充当する。

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26条第2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59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60条 管理組合は、第29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61条 管理者は、会計帳簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

(消滅時の財産の清算)

第62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63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。

(管理者の勧告及び指示等)

第64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、管理者は、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、管理者は、総会の決議を経て、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追求すること

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

- 4 前項の訴えを提起する場合、管理者は、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28条に定める費用に充当する。
- 6 管理者は、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43条第2項及び第3項の規定を準用する。

(治安維持)

- 第65条 区分所有者は、対象物件内の治安維持のため、その専有部分を、暴力団の事務所及び会合の場に使用したり、また共同生活環境を侵害する恐れのある者、暴力団構成員及び暴力団組織等に譲渡又は貸与してはならない。
- 2 管理者は、区分所有者が前項の規定に違反した場合は、その区分所有者に対して、総会の議決を経て、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。

(合意管轄裁判所)

- 第66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、管理者の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。
- 2 第48条第十号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

(防火管理者)

- 第67条 管理組合は、対象物件の消防法第8条第1項に定める防火管理者を、原則として区分所有者等のうちから選任する。
- 2 防火管理者について、第39条に定める規定を準用する。

(自治体及び近隣住民との協定の遵守)

- 第68条 区分所有者は、管理者が自治体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。

(規約外事項)

- 第69条 規約、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。

(規約原本等)

- 第70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「管理に係る承認書」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、管理者が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面又は電磁的方法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、管理者は、1通の書面又は電磁的記録に、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又は記録し、記名押印又は電子署名した上

で、この書面又は電磁的記録を保管する。

4 区分所有者又は利害関係人の書面又は電磁的方法による請求があったときは、管理者は、規約原本、管理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又は記録した電磁的記録（以下「規約原本等」という。）を閲覧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、管理者は、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 管理者は、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。

7 電磁的記録により作成された規約原本等の閲覧については、第49条第5項に定める議事録の閲覧に関する規定を準用する。

（工事竣工図の備付）

第71条 管理者は、対象物件の工事竣工図等の関係図書を管理事務室等に保管し、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。

2 前項の場合において管理者は、閲覧につき相当の日時、場所等を指定することができる。

（ペット飼育及び入館の禁止）

第72条 区分所有者及び占有者は、専有部分、共用部分の如何を問わず、犬・猫等の動物を飼育及びそれらを入館させてはならない。ただし、専ら専有部分内で、且つ、かご・水槽等のみで飼育する小鳥・観賞用魚類（金魚・熱帯魚等）等を飼育する場合、及び身体障害者補助犬法に規定する身体障害者補助犬（盲導犬、介助犬及び聴導犬）を使用する場合は、この限りではない。

附 則

(規約の発効)

第1条 この規約は、最初に対象物件の専有部分の引渡しがあった日から効力を発する。

(管理組合の成立)

第2条 管理組合は、前条の規約の発効と同時に成立したものとす。

(管理費等)

第3条 各区分所有者の負担する当初の管理費等の額は、規約第48条第三号の規定にかかわらず、規約第26条第2項に規定する方法により算出されたタイプ別管理費等及び使用料一覧表の額とする。

(経過措置)

第4条 この規約の効力が発生する日以前に、売主はその定める方法により当初の施設利用の使用者を選出することができるものとする。

(賃借料等の取扱い)

第5条 敷地及び共用部分等の一部を、第三者に使用させることで生じた賃借料の収入（以下「収入」という。）について、契約窓口は管理組合となり、収入は第10条に定める各区分所有者の共有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。

2 前項の収入は、各区分所有者の収入とした経理を行い、管理組合は収入と同額を特別管理費として各区分所有者より徴収し、管理費に充当するほか、修繕積立金として積み立てることができるものとする。なお、相殺勘定となるため現金の授受は行わないものとする。

(初年度の予算)

第6条 初年度の予算については、規約第48条第二号及び規約第55条第1項にかかわらず、管理者が作成した初年度の収支予算を承認する。

(初年度の会計年度)

第7条 規約第52条にかかわらず、管理組合の初年度の会計年度は管理組合口座への初回入金日を含む月の1日から 年 月末日までとする。

(特記事項)

第8条 区分所有者は、次に掲げる各事項について予め承諾し、売主及びその関係者に対し損害賠償の請求その他一切の異議を申し出ないものとする。また、第三者に譲渡又は貸与する場合は、その事項を継承遵守させるものとする。

1. 本マンション竣工後の建物共用部分および敷地等の維持管理については、全区分所有者で構成する「プレサンス北浜パレス管理組合」の自主管理とし、管理組合により管理会社へ管理業務を委託すること。また、管理組合設立月の翌月以降に引渡しを受ける場合は、本マンション引渡し時までに管理費および修繕積立金、それぞれ3ヶ月分（引渡し月については一日未満切り捨ての日割計算とする。）を管理組合に前納で預託し（売主による代理受領。）、4ヶ月目からは管理者が指定する金融機関に各自預金口座を開設し、当該預金口座より自動振替の方法により納入すること。なお、管理組合設立月の管理費および修繕積立金等については、売主の指定する金額および方法により管理組合へ納入すること。
2. 建物竣工日から管理組合設立時までの修繕積立金（修繕積立一時基金含む）においては、管理組合設立時に売主より管理組合に対し期間相当額を移管すること。

3. 本マンション敷地内の駐車場については、希望者が管理組合との間で使用契約を締結、またバイク置場・ミニバイク置場および自転車置場は、希望者が管理組合との間で使用登録することにより、区分所有者（賃借人等を含む）が有償にて使用できること。なお、駐車場・バイク置場・ミニバイク置場および自転車置場を利用できる車輛に制限があること。また、利用にあたり管理規約および使用細則等の内容を遵守すること。なお、管理組合設立前に売主が承認した場合は、売主もしくは管理会社又はコインパーキング運営会社が一部もしくは全部の区画について駐車場使用契約を締結し、コインパーキング等として利用できることを予め承した上で、売買契約を締結すること。また、本マンション管理組合設立後に管理組合にて契約内容を承継すること。コインパーキングとして利用する場合、売主もしくは管理会社又はコインパーキング運営会社は運営に必要な機材を共用部分及び専用使用部分に設置できるものとし、設置及び維持管理のために委託を受けた者が本マンションに立ち入り必要な作業を行うこと。
4. 本マンションのうち建物共用部分・建物付属設備・付属施設・規約共用部分の表示については、建物表題登記申請時の法務局担当官の判断により一部変更になる場合があること。
5. 管理規約に基づき、管理事務室、管理用トイレ、その他本マンションの管理の執行上必要な施設について、管理会社が使用できること。
6. 管理組合設立前に売主が承認した場合、本マンションの共用部に、自動販売機等が設置される場合があること。その場合、予め売主が選定した自動販売機設置業者と売主とで設置に関する契約を締結し、本マンション管理組合設立後に管理組合にて契約内容を承継すること。自動販売機の電力は本マンションの共用部から使用し、電気使用料は本マンション管理組合で負担すること。また、自動販売機の維持管理のために委託を受けた者が本マンションに立ち入り必要な作業を行うこと。なお、自動販売機は本マンションの区分所有者等に限らず利用できること。
7. 各区分所有者は、下記条項を容認すること。
 - ア. 売主は、区分所有者の個人情報（氏名・住所・電話番号・連絡先等特定の個人を認識できるもの）については、管理に必要な範囲で、管理業務受託会社である株式会社ブレサンスコミュニティ・日本住宅管理株式会社に対し、保有する個人情報を提供することを、区分所有者は承諾すること。
 - イ. 売主が一部の住戸を資産運用（賃貸等）する場合があること。
 - ウ. 本マンション建設による周辺地域の電波障害が発生しているため、対策として、本マンションの土地、共用部分等に電波障害対策用のテレビ共同受信設備を設置（設置費用は売主負担）しており、その設備を近隣居住者が無償で利用できること。本マンション引渡後も受信設備の維持管理のために委託を受けた者が本マンションに立ち入り必要な作業を行うこと。その当該維持管理費用は、管理組合の負担となること。
 - エ. 売主と町内会や近隣居住者との間で協定書が取り交わされた場合、本マンション管理組合にて承継すること。
 - オ. 将来本マンションの周辺で、建築基準法その他の法令の許認可を得て中高層建物が建築される場合があり、これにともなう日影等環境の変化があること。なお、それに対する異議を申し立てないこと。

- カ、建築基準法の改正、行政の指導により将来本マンションと同規模の建築物の再建築が法的に許容されなくなる場合があること。
- キ、本マンション建物の専有床面積の計算にメーターボックス（MB）・パイプスペース（PS）等の面積が含まれていること。
- ク、本マンションの所在地を表示するため、事業主において本マンション建物の外壁面等の一部に「プレサンス北浜パレス」、事業主等の社名、およびロゴマーク等の標識看板等の設置をすること、ならびに無償にて専用使用できること。なお、当該標識看板等の維持管理は管理組合が行うこと。また、当該標識看板設置にともなう市条例等の定める屋外広告物手数料等を管理組合が負担し、当該手数料は、管理費より支払うこと。
- ケ、各区分所有者（賃借人等も含む）は、その専有部分を暴力団組事務所、性風俗営業等、公序良俗に反する使用をしないこと。
- コ、各区分所有者（賃借人等も含む）は、その専有部分にて、犬、猫および他の居住者に迷惑または危害をおよぼす恐れのある動植物を飼育・栽培しないこと。
- サ、各区分所有者（賃借人等も含む）は、昼夜を問わず本マンション周辺の路上に自動車・バイク・ミニバイク・自転車等の駐車を行わないこと。また、敷地内通路は、交互通行のため対向車（バイク・ミニバイク・自転車）、歩行者に十分注意するとともに、本マンション敷地内通路では、バイク・ミニバイク、自転車から降りて押して通行し、空フカシ、警笛等により他の住民に迷惑となる行為をしないこと。
- シ、周辺環境について
- ・各区分所有者（賃借人等も含む）は、本マンション敷地の近隣に位置する分譲マンション、賃貸マンション、事務所ビル、コンビニエンスストア、スーパー、郵便局、公園、医院、病院、保育園、小学校、駅舎、線路敷、駐車場、宿泊施設、飲食店、交番、銀行、信用金庫、寺院、神社、各種店舗、外灯、信号、トランス等の運営上発生する光や音および騒音・臭気・粉塵・虫害・振動等について、苦情を申し立てないこと。
 - ・本マンション東側に阪神高速1号環状線の高架があり、騒音・振動等については階数によって感じる音量・音域が異なること。
- ス、各区分所有者（賃借人等も含む）は、地元自治連合会等からの要請により自治会運営の協力金を支払う可能性があり、この場合、協力金を負担しなければならないこと。なお、当該費用は第1期予算案に計上されていること。
- セ、本マンションのエレベーターかご内以外の防犯カメラ設備は、売主とリース会社との契約により共用設備として設置されており、本マンション管理組合にて契約内容を承継すること。承継後の費用及び修繕等の一切の費用は、管理組合が支払うこと。また、契約期間内に契約解除が発生した場合、契約内容に基づき処理され、管理組合はリース会社に対し、残月数分の違約金を支払うこと。
- ソ、共用部分に設置される備品等については、売主のアフターサービス対象外となること。また、備品等の管理については管理組合の責任と負担において行うこと。
- タ、本マンションのゴミ置場より臭気が発生する場合があること。また、ゴミ置場等への

- ゴミ搬出、収集時及び清掃時においても臭気や騒音が発生する場合があること。入居後のゴミ処理については、本マンション敷地内のゴミ置場を使用するものとし、収集日以外はゴミ置場を使用しないこと。
- チ.エレベーターシャフトおよびブースターポンプ、自動ドア、ゴミ置場、天井扇（換気扇）、空調室外機等より作動時に多少の稼動音、振動音等が発生する場合があること。
- ツ.各区分所有者（賃借人等も含む）は、上下階および相隣関係に位置する住戸よりやむを得ず発生する生活音・振動音等については容認すること。また、隣接住戸に対し、迷惑となる騒音等が発生させないように留意すること。
- テ.各区分所有者（賃借人等も含む）は、次に掲げる使用权について予め承認すること。
- ①電気、ガス、水道等の導入配管および本マンションの一部を当該供給事業者が無償で使用すること。また、保守点検時に本マンションに立ち入ること。
 - ②管理事務室、その他対象物件の管理の執行上必要な施設を、管理業務を受託または請け負った者が使用すること。
 - ③賃借人募集活動等のためにその委託を受けた賃貸管理会社または賃貸募集会社が敷地および共用部分等の一部を無償で使用すること。
 - ④前各号に掲げるほか、管理組合が総会の決議を経て、敷地および共用部分等の一部を第三者に使用させること。
- ト.各区分所有者（賃借人等も含む）は、各住戸に付設されている住宅設備機器等に関し、各々の取扱説明書の記載内容ならびにパンフレット、その他の注意事項を十分理解した上で使用するものとする。
- ナ.本マンションの住戸において、携帯電話等の受信不良が発生する可能性があること。
- ニ.本マンションは各住戸に []（以下「提供者」という。）を通じてテレビ放送を受信するCATV施設（以下「本施設」という）を採用しており、下記事項について了承すること。
- ①売主が提供者と締結する []「サービス提供に関する覚書」の売主の地位を管理組合が継承すること。
 - ②本マンションに本施設を一括加入することについて、売主および提供者に異議を申し出ないこと。
 - ③加入権利は管理組合に帰属し、区分所有者が単独処分出来ないこと。
 - ④ []の受信料は含まれていないこと。
 - ⑤ケーブルテレビの特別番組の受信を希望する場合は、提供者と個別に加入契約を締結すること。この場合の料金は、希望する契約者の負担となること。
 - ⑥本施設は、保安器の入力端子までの部分については提供者の所有となり、提供者の責任と負担により維持管理するものとし、保安器の出力端子以降各住戸テレビ端子までの部分については区分所有者全員の共有となり、管理組合の責任と負担において維持管理すること。
 - ⑦提供者はこの放送を提供するための本施設を設置するため、本マンションの敷地、建物の一部を無償で利用できること。また、維持管理のため、本マンションに立入り必要な作業を行うこと。

⑧本マンションにはBS・110°CS放送設備が設置されており、各住戸においてBS・110°CS放送を受信できること。なお、受信する際には、別途チューナーが必要となり、衛星放送受信料、チューナー機器設置の費用等は契約者の負担となること。また、BS・110°CS放送の有料番組の受信を希望する場合は、BS・110°CS放送の提供者と別途加入手続きを要し、この場合の料金は契約者の負担となること。

ヌ. 土壌調査について

本マンションは指定調査機関（名称：[REDACTED]、調査実施時指定番号 [REDACTED] 号）において、閉鎖登記簿謄本・住宅地図等による地歴調査を実施していること（2011年11月）。その結果、対象地において、土壌汚染リスクとなる要因は確認されなかった旨の報告書が交付されていること。

以 上

本書は「プレサンス北浜パレス」管理規約に相違ないことを証します。

年 月 日

プレサンス北浜パレス管理組合

管 理 者 _____ 印

【規約変更履歴】

総会決議日	条番号	変更内容
上記内容は、総会の議事録の内容と相違ありません。		
管 理 者 _____ 印		
総会決議日	条番号	変更内容
上記内容は、総会の議事録の内容と相違ありません。		
管 理 者 _____ 印		

【規約変更履歴】

総会決議日	条番号	変更内容
上記内容は、総会の議事録の内容と相違ありません。 管 理 者 ⑩		
総会決議日	条番号	変更内容
上記内容は、総会の議事録の内容と相違ありません。 管 理 者 ⑩		
総会決議日	条番号	変更内容
上記内容は、総会の議事録の内容と相違ありません。 管 理 者 ⑩		

別表第1

規約対象物件の表示（規約第4条による）

物 件 名		プレサンス北浜パレス
敷 地	地 番	大阪市中央区道修町一丁目4番2
	面 積	425.36㎡（登記簿面積・実測面積・売買対象面積） ※船場建築棟による後退面積42.32㎡含む。 383.04㎡（建築確認対象面積） ※船場建築棟による後退面積42.32㎡を含まず。
	権利関係	区分所有者の共有持分割合による敷地利用権（所有権）
	住居表示	大阪市中央区道修町一丁目2番6号
建 物	構造等	鉄筋コンクリート造陸屋根 地上15階建 共同住宅 1棟 鉄筋コンクリート造陸屋根 地上 1階建 ゴミ置場 1棟 建築面積 236.45㎡（建築確認表示面積） 延床面積 2,730.06㎡（建築確認表示面積） 容積対象面積 2,296.10㎡（建築確認表示面積）
		住戸部分 84戸 延床面積 2,203.60㎡
附 属 施 設	植込、フェンス、引込柱、屋外駐車場、車止め、上下式バリカー、管理用扉、ゴミ置場、忍び返し、通路、ポンプ置場等	

別表第2

共用部分の範囲（規約第8条による）

共用部分	(1) 専有部分以外の建物の部分 エントランスアプローチ、風除室、エントランスホール、エレベーターホール、エレベーターシャフト、配管スペース、宅配・メールコーナー、屋外避難階段、共用廊下、バルコニー、サービスバルコニー、屋根、庇、基礎、建物躯体（構造柱、構造壁、梁、スラブ等）、その他基本的構造部分等、外気に接する各住戸の窓枠・窓ガラス、ガラスブロック、網戸（ブリーツ網戸を除く）、玄関扉、屋上点検口、タラップ、ガラス手摺、アルミ格子手摺、アルミルーバー手摺、侵入防止柵、電気盤スペース、通路、管理用扉、ポンプ室、防雨スクリーン、盗難防止パイプ、転倒防止パイプ等 (2) 専有部分に属さない建物の付属設備 エレベーター設備、電気設備、給排水衛生設備、排気設備、ガス設備、各種ポンプ、テレビ共同視聴設備、消防設備、共用電灯、宅配ボックス、メールボックス、オートロック設備、インターホン設備、防犯設備、避雷設備、避難器具等 (3) 規約共用部分 管理事務室、管理用トイレ、屋内バイク置場、屋内ミニバイク置場、屋内自転車置場等
------	--

※ 規約共用部分の範囲、名称等は、法務局の指導により変更になる場合があります。

別表第3

専用使用部分一覧表

専用使用部分 区分	管理事務室 管理用トイレ (規約共用)	バルコニー	玄関扉 (鍵及び内部仕上 げ部分を除く) 窓枠 窓ガラス ガラスブロック 網戸 (ブリーズ網戸を 除く)	メールボックス	駐 車 場	バイク置場 (規約共用) ミニバイク置場 (規約共用)	自転車置場 (規約共用)
専 用 使用者	管理者または その指定する 者	当該住戸の区 分所有者・占 有者	当該住戸の区 分所有者・占 有者	当該住戸の区 分所有者・占 有者	駐車場使用契 約を締結した 区分所有者・占 有者・第三者	使用登録をし た各住戸の区 分所有者・占有 者・第三者	使用登録をし た各住戸の区 分所有者・占有 者
用 法	通常の管理事 務室等として の用法	通常のバルコ ニー等として の用法、緊急避 難時の通路と しての用法	通常の玄関扉 等としての用 法	通常のメール ボックスとし ての用法	駐車場使用細 則及び駐車場 使用契約書に よる	バイク置場使 用細則による	自転車置場使 用細則による
期 間	管理委託契約 による期間中	区分所有権 ・賃借権の 存続中	区分所有権 ・賃借権の 存続中	区分所有権 ・賃借権の 存続中	使用契約 期 間 中	使用登録 期 間 中	使用登録 期 間 中
使用料の 要 否	無 償	無 償	無 償	無 償	有 償	有 償	有 償
使用料の 帰属先					管理組合が受 領し一般会計 に充当	管理組合が受 領し一般会計 に充当	管理組合が受 領し一般会計 に充当
費用負担					使用者負担	使用者負担	使用者負担

別表第4

敷地権及び共用部分の共有持分割合表

タイプ	戸 数	専有面積(m ²)	共有持分割合
A	14	45.47	4,547/2,203.60
B	14	22.23	2,223/2,203.60
C	28	22.23	2,223/2,203.60
C'	14	22.23	2,223/2,203.60
D	14	23.01	2,301/2,203.60
合 計	84	2,203.60	2,203.60/2,203.60

※ 上記の専有面積は壁芯計算によるものであり、登記の際には、不動産登記法上の内法面積となり、登記面積はこれより減少する。

※ 住居専有面積はパイプスペース（PS）・メーターボックス（MB）等の面積を含む。

別記様式1

専有部分修繕等工事申請書	
プレサンス北浜パレス管理組合 管理者 株式会社プレサンスコミュニティ 殿	年 月 日
(申請者)	プレサンス北浜パレス _____ 号室
私は、下記の通り専有部分の修繕等の工事を実施いたしたく、管理規約の規定（届出義務）により以下の通り申請いたします。 尚、工事に際しては、管理規約並びに使用細則の各条項を遵守することを誓約すると共に、万一工事中又は工事完了後にトラブルが生じた場合には、当方の責任と負担において解決いたします。	
1. 対象住戸 _____ 号室	
2. 工事内容	
3. 工事期間 _____ 年 _____ 月 _____ 日 ~ _____ 年 _____ 月 _____ 日	
4. 施工業者 (業者名) _____ (電話番号) () - (担当者名) _____	
5. 添付書類 設計図、仕様書及び工程表	
切り取らない	
専有部分修繕等工事承認書 上記届出に関して、 () 実施することを承認いたします。 () 以下の条件を付して承認いたします。 (条件) 年 月 日 プレサンス北浜パレス管理組合管理者 ㊤	

※ 本書記載の個人情報に関しては、次に定める場合の他、規約及び使用細則の定めに基づく管理組合運営のために必要な場合に限り使用いたします。

1. 公的捜査機関の捜査要請により通知する場合
2. 管理委託契約の通知義務に基づき委託管理会社に通知する場合
3. 関係法令適否を確認するため、特定行政庁の建築指導担当部局に相談する場合。

区分所有者登録届

年 月 日

プレサンス北浜パレス管理組合
 管理者 株式会社プレサンスコミュニティ 殿

(届出者)

(フリガナ)

(区分所有者) _____ ②

生年月日 年 月 日 (歳) 男・女

管理規約の規定(届出義務)により以下の通り届出いたします。

1. 対象住戸 _____ 号室

2. 所有権発生日 _____ 年 _____ 月 _____ 日

3. 連絡先等 <郵便番号> _____

<現住所> _____

<電話番号> () _____

<携帯番号> () _____

<郵便番号> _____

<勤務先> _____ 所属・役職

<住所> _____

<電話番号> () _____

<書面等の郵送先> _____

<郵送時の封筒> 無地封筒 管理会社名封筒

4. その他

① 本書届出により当社が取得する、組合員の個人情報については、当社による契約の履行・管理・アフターサービス・顧客対応・協議・紛争処理・債権譲渡・営業譲渡・会計処理等、組合員との当社間の法律関係等に必要となる一切の事務処理、並びに、当社あるいは、当社の提携業者の組合員に対する不動産物件・サービス等の紹介・案内・通知・商品・サービス開発・展開・市場調査等の目的に利用する事が出来るものと致します。

② 対象住戸を第三者に使用させる場合は、別紙の第三者使用に関する届出および誓約書を管理者へ提出するものと致します。

区分所有者変更届

年 月 日

プレサンス北浜パレス管理組合

管理者 株式会社プレサンスコミュニティ 殿

<届 出 者>

(旧 組 合 員) ㊟

ふりがな
(新 組 合 員) ㊟

生年月日(西暦) 年 月 日(歳) 男・女

この度、(売買・相続・贈与・その他)により区分所有者が変更になりましたので、管理規約の規定<届出義務>により以下の通り届出いたします。

1. 対 象 住 戸 号室
2. 所有権移転日 年 月 日
3. 管理費等負担区分 年 月分より、新組合員が負担いたします。

4. 連絡先等

(旧 組 合 員)

(郵便番号) -

(住 所)

(電話番号) () -

(携帯電話) () -

(メールアドレス)

(新 組 合 員)

(郵便番号) -

ふりがな

(住 所)

(電話番号) () -

(携帯電話) () -

(メールアドレス)

5. 旧組合員の承認事項

区分所有権の喪失に伴い、専用使用権を有していた駐車場・駐輪場等の専用使用権が喪失することを承認いたします。

6. 新組合員の誓約事項

対象住戸を区分所有するにあたり、管理規約及び使用細則等諸細則を遵守すると共に、旧組合員の権利、義務を継承することを誓約いたします。

※ 新所有者確認の為の書類として、登記簿謄本のコピーを必ず添付して下さい。

- ① 本届出により当社が取得する、変更後の組合員の個人情報については、当社による契約の履行・管理・アフターサービス・顧客対応・協議・紛争処理・債権譲渡・営業譲渡・会計処理等、変更後の組合員との当社間の法律関係等に必要となる一切の事務処理、並びに、当社あるいは、当社の提携業者の組合員に対する不動産物件・サービス等の紹介・案内・通知・商品・サービス開発・展開・市場調査等の目的に利用する事が出来るものと致します。
- ② 前号の利用については、各々の目的に応じて、グループ会社間相互の共同利用を含むものと致します。
- ③ 所有者変更届(本書)・登記簿謄本(コピー)・口座振替依頼書の提出がない場合、管理費等は旧所有者からの引落となります。ご了承下さい。また、署名・捺印は必ず本人が行って下さい。

第三者使用に関する届出および誓約書

年 月 日

プレサンス北浜パレス管理組合

管理者 株式会社プレサンスコミュニティ 殿

(届出 区分所有者)

㊤

《電話番号》 () -

この度、私の所有部分を第三者に使用させることにいたしましたので、管理規約の規定（届出義務）により以下の通り届出いたします。

1. 対象住戸 _____ 号室
2. 使用者の入居日 _____ 年 _____ 月 _____ 日
3. 区分所有者との関係
(○で囲む) { 賃借人 ・ 親子 ・ 兄弟姉妹 ・ その他親族 }
その他 ()
4. 使用者
(連絡先等) フリガナ _____ ㊤
《氏 名》 _____
《携帯電話》 () -
《固定電話》 () -
《E-mail》 ()
《勤務先・学校名》 ()
《電話番号》 () -
- (緊急連絡先（保証人等）) フリガナ _____
《氏 名》 _____
《携帯電話》 () -
《固定電話》 () -
《居住者との関係》 ()
5. 仲介業者
又は管理代行会社 《業 者 名》 _____
《電話番号》 () -
《担当者名》 ()

<使用者誓約書>

- ・ 対象住戸を使用するにあたり、私及び同居人は本物件管理規約及び使用細則、諸規則を遵守し、他の方々に迷惑をかけないことを誓約いたします。
- ・ 上記届出内容に変更がある場合は、速やかに書面にて報告いたします。

(使用 者)

年 月 日

㊤

※ 本書記載の個人情報に関しては、次に定める場合の他、規約及び使用細則の定めに基づく管理組合運営のために必要な場合に限り使用いたします。

1. 公的捜査機関の捜査要請により通知する場合
2. 管理委託契約の通知義務に基づき委託管理会社に通知する場合

別記様式5

緊急連絡先届

年 月 日

プレサンス北浜パレス管理組合

管理者 株式会社プレサンスコミュニティ 殿

この度、プレサンス北浜パレスに入居することになりましたので、管理規約の規定（届出義務）により届出いたします。

部屋番号	号室		入居日	年 月 日	
(世帯主)					
フリガナ			年 月 日生		男・女
氏 名					
自宅TEL	()	—	携帯電話等	()	—
勤務先	名 称		所 属 (部課)		
	所在地		TEL	()、 —	
(同居家族・入居者) …… 世帯主以外					
氏 名	続柄	携帯電話等		連絡先名	
		() —			
		() —			
		() —			
		() —			
		() —			
(親族・知人等の緊急連絡先電話番号)					
氏 名	続柄	自宅等		携帯電話	
		() —		() —	
		() —		() —	
(区分所有者) ※上記世帯主と同じ場合には、記入不要です。					
フリガナ			連絡先	() —	
氏 名					

※ 本書記載の個人情報に関しては、次に定める場合の他、規約及び使用細則の定めに基づく管理組合運営のために必要な場合に限り使用いたします。

1. 公的捜査機関の捜査要請により通知する場合
2. 管理委託契約の通知義務に基づき委託管理会社へ通知する場合

代理人（選任・変更・解任）届及び第三者使用届

年 月 日

プレサンス北浜パレス管理組合

管理者 株式会社プレサンスコミュニティ 殿

(届出 区分所有者) _____ ㊟

私は当管理組合の管理規約に定める組合員の権利・義務について、下記の者を代理人に＜選任・変更・解任＞することを届出します。また将来、代理人を変更、解任する場合は速やかに管理組合へその旨を届け出ます。

1. 名 称
2. 所在地 _____
 (郵便番号) _____
 (住 所) _____
3. 連絡先等 _____
 (電話番号) () _____
 (FAX番号) () _____
 (携帯電話) () _____
 (メール) _____
 (担当者名) () _____
4. 旧代理人名称 (変更 解任の場合) _____

この度、私の所有部分を＜第三者に使用させる・セカンドハウスとして使用する＞ことにしましたので、管理規約の規定により以下の通り届け出ます。

1. 使用者の入居日 _____ 年 _____ 月 _____ 日
2. 区分所有者との関係 _____
 (○で囲む) [賃借人 ・ 親子 ・ 兄弟姉妹 ・ その他親族]
 [その他 ()]
3. 使用 者 _____
 (連絡先等) フリガナ
 (氏 名) _____ ㊟
 (携帯電話) () _____
 (E mail) () _____
 (勤務先・学校名) () _____
 (電話番号) () _____
- (緊急連絡先 (保証人等)) フリガナ
 (氏 名) _____
 (携帯電話) () _____
 (居住者との関係) () _____

代理人着任届

プレサンス北浜パレス管理組合 殿

この度、私は管理規約に定める組合員としての権利・義務の一切について、上記区分所有者の代理人となることを届出します。

また、代理人を辞する場合は速やかに貴管理組合へその旨を通知します。

名 称 _____ ㊟

※ 本書記載の個人情報に関しては、次に定める場合の他、規約及び使用細則の定めに基づく管理組合運営のために必要な場合に限り使用いたします。

1. 公的捜査機関の捜査要請により通知する場合
2. 管理委託契約の通知義務に基づき委託管理会社へ通知する場合

一般使用細則

(前文)

プレサンス北浜パレス管理組合（以下「管理組合」という。）は、プレサンス北浜パレス（以下「対象物件」という。）区分所有者、その同居人、専有部分の貸与を受けた者並びにその同居人（以下「区分所有者等」という。）の利益を守り、全区分所有者等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ることを目的に、対象物件管理規約第19条に基づき、対象物件の使用にあたり一般使用細則（以下「本細則」という。）を定める。

(建物使用心得)

第1条 建物の共用部分は、区分所有者全員の共有財産につき、大切に使用しなければならない。特に建物の構造部分に変更を加えることは厳に禁止する。

(清掃、塵芥の処理)

第2条 建物の美観を維持するため、次の各号に掲げる事項に十分注意するものとする。

- 一 正面玄関、廊下、階段その他共用部分の清掃は建物管理委託業務契約の範囲内で管理受託者が行うが、各戸前廊下の清潔保持についてはそれぞれ協力すること
- 二 故意又は過失により共用部分、エレベーターその他の諸設備を毀損したときはその補修費は個人負担とすること
- 三 塵芥類は、自治体又は回収業者指定の方法でポリ袋等に包み、指定日時にゴミ置場に出すこと
- 四 ガラス製品、空き缶、エアゾール等の危険物は指定の日時にゴミ置場に出すこと
- 五 臨時に大量の廃棄物がある場合は事前に管理者に申し出てから処理すること
- 六 ゴミ置場を清潔に保つこと

(防火、消火、避難設備)

第3条 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小限に止めるよう協力するものとする。

2 区分所有者等は次の各号に掲げる事項につき特に留意遵守しなければならない。

- 一 自然発火、引火爆発のおそれのあるものは対象物件内に持込まないこと
- 二 階段、消火栓、消火器の付近には絶対に物を置かないこと
- 三 出火発見の場合は直ちに非常ベルを押すとともに、119番へ出火場所を通報すること
- 四 初期消火が大切なので最寄りの消火器、消火栓を使用して消火につとめること
- 五 避難の際は窓扉を閉じ延焼を防ぐこと
- 六 避難の際にはエレベーターを使用しないこと

- 七 カーテン・絨毯等については防災性のものを使用すること
- 八 各戸になるべく家庭用消火器を備えておくこと

(防犯)

第4条 防犯体制をより確立するため、次の各号に掲げる事項に十分注意しなければならない。

- 一 玄関ドアは常に施錠し、ドアガードをかけておくこと
- 二 来客の応対はインターホン及びドアスコープで確認の上開扉すること
- 三 未知の来客については、ドアガードをつけたままで開扉すること

(管理者の事前承諾又は連絡を要する事項)

第5条 建物の保全及び対象物件内の秩序を維持するため、次の各号に掲げる事項については事前に管理者の同意を得なければならない。

- 一 金庫等重量物の搬出入、移転、建物の構造物の変更等、建物の耐久力を害し、又は外観を損ねるおそれのあるとき
- 二 電気、ガス、給排水、通信等諸設備、機械器具類を新設、付加、除去又は変更するとき
- 三 専有部分を除く建物の内外に看板、掲示板、広告、宣伝商号文書、図書類、標識等設置、貼付又は記入するとき
- 四 多数が集まるパーティーを開催するとき
- 五 区分所有者が他人に貸与し入居者が変わるとき
- 六 専有部分内の内装工事等を行うとき
- 七 補助錠を取付けるとき

(禁止事項)

第6条 秩序の維持向上のため、次に掲げる事項は禁止する。

- 一 敷地内通路における駐車、又は駐輪すること
- 二 敷地内における所定の場所以外の駐車及び駐輪すること
- 三 対象物件の周辺道路に迷惑駐車・駐輪すること
- 四 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
- 五 騒音、悪臭を伴う行為、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
- 六 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
- 七 本物件の電気、ガス、給排水等の諸施設の許容量及び他の居住者に影響を及ぼす施設、機械器具等（ディスプレイ等）を新設、附加又は変更すること
- 八 玄関ホールをはじめ共用部分において高声高吟をしたり足音を響かせること
- 九 本物件内の居住者及び本物件周辺の住民等に迷惑行為（騒音・振動等）を行うこと（特に楽器

の演奏、音楽鑑賞、カラオケ、室内運動等の音、ドアの開け閉め、空ぶかし等)

- 十 エントランスホール、共用廊下、エレベーター内等で喫煙すること
- 十一 共用部分の不法占有及び共用部分（共用廊下等）に私物を置くこと
- 十二 塵芥及びタバコの吸殻などを所定の場所以外に放棄したり放痰すること、また、ゴミ収集日以外にゴミの搬出を行うこと
- 十三 窓等から物を投げ捨てること
- 十四 水栓の開放、漏洩、漏水のまま放置すること
- 十五 重量物、発火、爆発の恐れがある危険物又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ち込み及び製造をすること
- 十六 バルコニー等にサンルーム、物置等これに類する構築物を構築又は設置すること
- 十七 バルコニー等の手すりに布団・洗濯物等を掛けて干すこと
- 十八 バルコニー等に既設の物干し器具の高さを超える物干しを設置すること
- 十九 ねまき、下着等の姿で、共用廊下・階段を歩くこと
- 二十 共用廊下・階段、エレベーターその他の壁面、床、手すり等に落書き、疵をつけること
- 二十一 清掃員等の派遣要員に私的雑用を依頼すること
- 二十二 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
- 二十三 管理者からの特別な指示がある場合を除いてバルコニー等に空調機の室外機を床に設置しないで天井・壁面に設置すること
- 二十四 身体障害者補助犬法に規定される盲導犬、介助犬及び聴導犬や小鳥及び観賞魚または常時、かご・水槽等のみで飼育できる小型愛玩動物以外のペットを飼育すること及びそれらを入館させること
- 二十五 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
- 二十六 近隣住民との協定に違反すること

(マンションの破損等)

第7条 居住者を訪問した来客が廊下、ホール等共用部分又はその附属物を破損した場合はその居住者が賠償の責に任ずるものとする。

附 則

(効力発生)

第1条 本細則は、対象物件管理規約発効の日から施行する。

(改廃)

第2条 本細則の改廃は、総会の決議により行う。

2 本細則に定めのない事項については、管理者が決定する。