

プレサンス大曽根駅前ファースト

管 理 規 約 集

管 理 に 係 る 承 認 書

管 理 規 約

一 般 使 用 細 則

ミニ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

(付 属 資 料)

タイプ別管理費等及び使用料一覧表

管 理 委 託 契 約 書 (案)

建物管理委託業務契約書(案)

別 添 図

プレサンス大曽根駅前ファースト管理組合

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、名古屋市北区大曽根四丁目17番30号（住居表示）「プレサンス大曽根駅前ファースト」の売買の契約書締結にあたり、買主（引渡し後においては「区分所有者」という。）は下記の事項を承認いたします。

記

1. 「プレサンス大曽根駅前ファースト」（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。
2. 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。
3. 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グローバルコミュニティ株式会社（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。
4. 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。また、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。
5. 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。
6. 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実費にて補填するものとし、管理費、修繕積立金、及び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。
7. 本マンション竣工日から管理組合設立時までの修繕積立金においては、管理組合設立時に売主より管理組合に対し期間相当額（1,500万円）を移管します。
8. 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。
9. 区分所有者が負担する管理費、修繕積立金及び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。なお、本口座は決済性預金口座とする場合があることとします。
10. 本マンション共用部分に関して、引渡し当初は売主指定による火災保険、その他損害保険（賠償責任保険・地震保険等）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。
11. 本マンションの長期修繕計画書案の内容を承認します。なお、修繕積立金改定案の審議については、総会決議を行うものとします。
12. 近隣居住者専用に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。
13. 本マンションに設置するインターネット設備については、売主と（以下「 」という。）との間で「 レジデンス契約書」（以下「 一括契約」という。）を取り交わす予定です。「 一括契約」は本マンション引渡し後、売主より管理組合に継承され、管理組合はつなぐネットに対し、当該サービスの基本料金（インターネット使用料）を一括して支払うものとします。なお、当該サービスの個別解約はできないことを承認します。
14. 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する予定であり、管理組合にて契約内容を承継します。承継後の費用及び修繕等の一切の費用は、管理組合が支払うものとします。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ものとします。なお、当該防犯カメラのリース費はあらかじめ管理費に含まれていることを承認します。
15. 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・グローバルコミュニティ株式会社 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、名古屋市北区大曽根四丁目17番30号（住居表示）「プレサンス大曽根駅前ファースト」の売買の契約書締結にあたり、買主（引渡し後においては「区分所有者」という。）は下記の事項を承認いたします。

記

- 「プレサンス大曽根駅前ファースト」（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グローバルコミュニティ株式会社（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。また、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の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、修繕積立金及び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。
- 本マンション竣工日から管理組合設立時までの修繕積立金においては、管理組合設立時に売主より管理組合に対し期間相当額（1,500万円）を移管します。
- 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、修繕積立金及び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。なお、本口座は決済性預金口座とする場合があります。
- 本マンション共用部分に関して、引渡し当初は売主指定による火災保険、その他損害保険（賠償責任保険・地震保険等）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書案の内容を承認します。なお、修繕積立金改定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。
- 本マンションに設置するインターネット設備については、売主と（以下「」という。）との間で「レジデンス契約書」（以下「一括契約」という）を取り交わす予定です。「一括契約」は本マンション引渡し後、売主より管理組合に継承され、管理組合はつなぐネットに対し、当該サービスの基本料金（インターネット使用料）を一括して支払うものとします。なお、当該サービスの個別解約はできないことを承認します。
- 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する予定であり、管理組合にて契約内容を承継します。承継後の費用及び修繕等の一切の費用は、管理組合が支払うものとします。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ものとします。なお、当該防犯カメラのリース費はあらかじめ管理費に含ま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・グローバルコミュニティ株式会社 御中

部屋番号	号 室
フリガナ	
氏 名	印
住 所	郵便番号
連絡先	

「プレサンス大曽根駅前ファースト」
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)	2
第4条 (対象物件の範囲)	2
第5条 (規約及び総会の決議の効力)	2
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)	3
第3章 敷地及び共用部分等の共有	3
第9条 (共 有)	3
第10条 (共有持分)	3
第11条 (分割請求及び単独処分の禁止)	3
第4章 用 法	3
第12条 (専有部分の用途及び利用の制限)	3
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権)	4
第15条 (駐輪場の使用)	4
第16条 (敷地及び共用部分等の第三者の使用)	4
第17条 (専有部分の修繕等)	4
第18条 (使用細則)	5
第19条 (専有部分の貸与)	5
第5章 管 理	6
第1節 総 則	6
第20条 (区分所有者の責務)	6
第21条 (敷地及び共用部分等の管理)	6
第22条 (窓ガラス等の改良)	6
第23条 (必要箇所への立入り)	7
第24条 (損害保険)	7
第2節 費用の負担	7

第25条	(管理費等)	7
第26条	(承継人に対する債権の行使)	7
第27条	(管理費)	7
第28条	(修繕積立金)	8
第29条	(使用料)	8
第30条	(先取特権)	8
第6章 管理組合		9
第1節 組合員		9
第31条	(組合員の資格)	9
第32条	(届出義務)	9
第2節 管理組合の業務		9
第33条	(業 務)	9
第34条	(業務の委託等)	10
第35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36条	(管理者)	10
第37条	(管理者の任期)	10
第38条	(管理者の誠実義務等)	10
第39条	(管理者の職務)	10
第39条の2	(利益相反取引の防止)	11
第40条	(監 事)	11
第4節 総 会		11
第41条	(総 会)	11
第42条	(招集手続)	11
第43条	(組合員の総会招集権)	13
第44条	(出席資格)	13
第45条	(議決権)	13
第46条	(総会の会議及び議事)	13
第47条	(議決事項)	14
第48条	(議事録の作成、保管等)	15
第49条	(書面又は電磁的方法による決議)	15
第50条	(専門委員会の設置)	16
第7章 会 計		16
第51条	(会計年度)	16
第52条	(管理組合の収入及び支出)	16
第53条	(区分経理)	16

第54条	(収支予算の作成及び変更)	16
第55条	(会計報告)	16
第56条	(管理費等の徴収)	17
第57条	(管理費等の過不足)	17
第58条	(預金口座の開設)	17
第59条	(借入れ)	17
第60条	(帳票類の作成、保管)	17
第61条	(消滅時の財産の清算)	18
第8章 雑 則		18
第62条	(義務違反者に対する措置)	18
第63条	(管理者の勧告及び指示等)	18
第64条	(合意管轄裁判所)	19
第65条	(防火管理者)	19
第66条	(自治体及び近隣住民との協定の遵守)	19
第67条	(規約外事項)	19
第68条	(規約原本等)	19
第69条	(工事竣工図の備付)	20
第70条	(ペット飼育及び人館の禁止)	20

付 則

第1条	(規約の発効)	21
第2条	(管理組合の成立)	21
第3条	(管理費等)	21
第4条	(経過措置)	21
第5条	(賃借料等の取扱い)	21
第6条	(初年度の予算)	21
第7条	(初年度の会計年度)	21
第8条	(特記事項)	21
別表 第1	規約対象物件の表示	28
別表 第2	共用部分の範囲	29
別表 第3	専用使用部分一覧表	30
別表 第4	敷地権及び共用部分の共有持分割合表	31
別記様式1	専有部分修繕等工事申請書及び承認書	32
別記様式2	区分所有者登録届	33
別記様式3	区分所有者変更届	34

別記様式4	第三者使用に関する届出及び誓約書	3 5
別記様式5	緊急連絡先届	3 6
別記様式6	代理人（選任・変更・解任）届	3 7
一般使用細則		3 8
ミニバイク置場使用細則及びミニバイク置場使用申込申請書	（別記様式7）	4 1
自転車置場使用細則及び自転車置場使用申込申請書	（別記様式8）	4 4
宅配ボックス使用細則		4 7
防犯カメラ運用細則		4 9

付属資料

タイプ別管理費等及び使用料一覧表	5 0
「プレサンス大曽根駅前ファースト」管理委託契約書（案）	5 1
「プレサンス大曽根駅前ファースト」建物管理委託業務契約書（案）	6 1
別添函	7 0

プレサンス大曽根駅前ファースト 管理規約

(前文)

プレサンス大曽根駅前ファースト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、次のとおり「プレサンス大曽根駅前ファースト管理規約」（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、プレサンス大曽根駅前ファーストの管理又は、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（昭和37年法律第69号。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。
- 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。
- 十一 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に定めるものをいう。
 - イ 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当該情報が記録されるもの
 - ロ 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

十二 WEB会議システム等 電気通信回線を介して、即時性及び双方向性を備えた映像及び音声の通信を行うことができる会議システム等をいう。

(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、同居する者及び占有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、建物及び付属施設（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大曽根駅前ファースト管理組合（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（第36条に定める管理者をいう。以下同じ。）の所在地に置く。

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 玄関扉は、錠及び内部仕上部分を専有部分とする。

三 錠（補助錠含む）及び内部仕上げ塗装部分を除く玄関扉、窓枠、窓ガラス、網戸及び面格子は、専有部分に含まれないものとする。

四 給水設備は、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ものは、専有部分とする。

(共用部分の範囲)

第8条 対象物件のうち、共用部分の範囲は、別表第2に掲げるとおりとする。

第3章 敷地及び共用部分等の共有

(共有)

第9条 対象物件のうち敷地及び共用部分等は、区分所有者の共有とする。

(共有持分)

第10条 各区分所有者の敷地及び共用部分等の共有持分は、区分所有者全員が取得する専有部分の総床面積に対して、各区分所有者が取得する専有部分の床面積の割合によるものとし、別表第4に掲げるとおりとする。

2 前項の床面積は、壁芯計算（界壁の中心線で囲まれた部分の水平投影面積をいう。）によるものとする。

(分割請求及び単独処分の禁止)

第11条 区分所有者は、敷地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し、他の用途に供してはならない。

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 区分所有者及び占有者は、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（以下この条、第21条第1項及び別表第3において「バルコニー等」という。）について、同表に掲げるとおり専用使用権を有することを承認する。

- 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。

(駐輪場の使用)

第15条 管理組合は、駐輪場について、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、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、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、駐輪場使用権を失う。また占有者は、賃貸借契約を解除したとき、駐輪場使用権を失う。
- 5 自転車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16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
- 二 電気、水道、ガス、電話、インターネット通信設備等 当該設備を維持し、及び運用する事業者

- 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（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17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件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、あらかじめ、管理者にその旨を申請し、書面又は電磁的方法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おそ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。
- 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。
- 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、工事会社の立ち入り、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18条 対象物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする。

(専有部分の貸与)

第19条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、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舍のほか、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ことが判明したとき
 - 二 対象物件の共用部分及び付属施設等に、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20条 区分所有者は、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。

(敷地及び共用部分等の管理)

第21条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の保存行為（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、専用使用权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管理者に申請して書面又は電磁的方法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17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21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22条 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、あらかじめ管理者に申請して書面又は電磁的方法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17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23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 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24条 区分所有者は、共用部分に関し、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・地震保険等）に管理組合一括で締結するものとする。また、原則として保険期間は5年間加入するものとする。

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箇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25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26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56条第2項に定める遅延損害金及び支払督促費用及び第57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27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（賠償責任保険・地震保険等）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28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29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27条に定める通常の管理に要する経費及び第28条に定める特別の管理に要する経費に充当することができる。

(先取特権)

第30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31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32条 組合員は次の各号に掲げる場合において、管理組合の定める期日までに書面又は電磁的方法により管理組合に届け出若しくは承認を得なければならない。

- 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・贈与・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とき（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 組合員が日本国内に居住していないとき（別記様式6）
- 七 ミニバイク置場の使用、若しくは使用中止するとき（別記様式7）
- 八 自転車置場の使用、若しくは使用中止するとき（別記様式8）

第2節 管理組合の業務

(業務)

第33条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- 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47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条第1項に定める、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 防災に関する業務
- 十四 広報及び連絡業務
- 十五 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
- 十六 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- 十七 その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務

(業務の委託等)

第34条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、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。

- 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35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36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

(管理者の任期)

第37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38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39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。

(利益相反取引の防止)

- 第39条の2 管理者は、次に掲げる場合には、総会において、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 管理者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 管理組合が管理者以外の者との間において管理組合と当該管理者との利益が相反する取引をしようとするとき。

(監事)

- 第40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41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42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（WEB会議システム等を用いて会議を開催するときは、その開催方法）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。なお、海外居住の組合員については、届出のある日本国内の連絡場所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46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 次に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ次に定める事項
 - イ マンションが円滑化法第102条第2項第一号に該当するとして同条第1項の認定（以下「特定要除却認定」という。）を受けている場合 次に掲げる事項
 - (1) 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又はマンションの建替えをしない理由
 - (2) (1)の耐震改修に要する費用の概算額
 - ロ マンションが円滑化法第102条第2項第二号に該当するとして特定要除却認定を受けている場合 次に掲げる事項
 - (1) 火災に対する安全性の向上を目的とした改修又はマンションの建替えをしない理由
 - (2) (1)の改修に要する費用の概算額
 - ハ マンションが円滑化法第102条第2項第三号に該当するとして特定要除却認定を受けている場合 次に掲げる事項
 - (1) 外壁等の剝離及び落下の防止を目的とした改修又はマンションの建替えをしない理由
 - (2) (1)の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44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43条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第45条第1項に定める議決権総数の5分の1以上に当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41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44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、あらかじめ管理者にその旨を通知しなければならない。

（議決権）

- 第45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、その者の氏名をあらかじ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。
- 6 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。
- 7 組合員又は代理人は、第5項の書面の提出に代えて、電磁的方法によって提出することができる。

（総会の会議及び議事）

- 第46条 総会の会議（WEB会議システム等を用いて開催する会議を含む。）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成立
 - 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、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。
- 10 総会においては、第42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47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28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 修繕積立金等の保管及び運用方法
- 八 第21条第2項に定める管理の実施
- 九 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 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 十一 円滑化法第102条第1項に基づく除却の必要性に係る認定の申請

十二 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項の場合のマンション敷地売却

十三 第28条第2項及び第3項に定める建替え等に係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取崩し

十四 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

十五 組合管理部分に関する管理委託契約の締結

十六 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48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、議長がこれに署名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（平成12年法律第102号）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49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。

・ 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50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51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52条 管理組合の会計における収入は、第25条に定める管理費等及び第29条に定める使用料によるものとし、その支出は第27条から第29条に定めるところにより諸費用に充当する。

(区分経理)

第53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27条に定める管理費並びに第29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28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54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51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27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55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56条 管理組合は、第25条に定める管理費等及び第29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58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。

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措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27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承継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57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。ただし、総会の決議により、その一部又は全部を修繕積立金として積み立てることができる。

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25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58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59条 管理組合は、第28条第1項に定める業務を行うために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60条 管理者は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を、書面又は電磁的記録により作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法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。

2 管理者は、第33条第三号の長期修繕計画書、同条第五号の設計図書及び同条第六号の修繕等の履歴情報を、書面又は電磁的記録により保管し、組合員又は利害関係人の理由を

付した書面又は電磁的方法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。

3 管理者は、第48条第5項、本条第1項及び第2項並びに第68条第2項及び第4項の規定により閲覧の対象とされる管理組合の財務・管理に関する情報については、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を交付し、又は当該書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供することができる。この場合において、管理者は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。

4 電磁的記録により作成された書類等の閲覧については、第48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。

(消滅時の財産の清算)

第61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62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63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迫行すること。

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。

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27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42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64条 この規約に起因する管理組合と組合員との間の紛争に関して訴訟の必要が生じた場合、管理者の所在地を管轄する地方（簡易）裁判所を専属的合意管轄裁判所とする。

(防火管理者)

第65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38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66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67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 規約及び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68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、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。）並びに現に有効な第18条に基づく使用細則及びその他の細則の内容を記載した書面又は記録した電磁的記録（以下「使用細則等」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及び使用細則等の閲覧については、第48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69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70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、この限りでない。

付 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である。

(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47条第三号の規定にかかわらず、規約第25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、収入は規約第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47条第二号及び規約第54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51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あらかじめ承諾し、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. 対象物件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「プレサンス大曽根駅前ファースト管理組合」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とは、対象物件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1円未満切捨ての日割計算とする。）を管理組合に前納で預託し（売主において代理受領する。）、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. 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、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ていること。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ていること。
3. 対象物件管理委託契約書および建物管理業務委託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・グローバルコミュニティ株式会社（以下「管理会社」という。）に管理を委託すること並びに、「管理に係る承認書 兼 区分所有者登録書」への署名捺印をもって管理委託契約および建物管理業務委託契約の締結を承認していること。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」および本管理規約に定める管理者となること並びに、管理者の業務を執行することに同意していること。
4. 対象物件敷地内の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（賃借人等も含む、以下「区分所有者等」という。）が有償にて使用できること。なお、ミニバイク置場、自転車置場を利用できる車輛に制限があること。また、利用にあたり本管理規約および使用細則等の内容を遵守すること。
5. 対象物件のうち、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。
6. 本管理規約に基づき、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について、管理会社が使用できること。
7. 区分所有者等の個人情報（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プレサンスコミュニティ・グローバルコミュニティ株式会社に対し、売主が保有する個人情報を提供すること。
8. 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。
9. 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、対象物件管理組合にて承継すること。
10. 将来対象物件の周辺で、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、これに伴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。
11. 建築基準法の改正、行政の指導により将来対象物件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。
12. 対象物件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。
13. 対象物件の所在地を表示するため、事業主において対象物件建物の外壁面等の一部に「プレサンス大曽根駅前ファースト」、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伴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、管理費より支払われること。
14. 各区分所有者等は、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。

15. 各区分所有者等は、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おそれのある動植物を飼育・栽培しないこと。
16. 各区分所有者等は、昼夜を問わず対象物件周辺の路上に自動車、バイク、ミニバイク、自転車等の駐車・駐輪を行わないこと。また、敷地内通路は、交互通行のため対向車（ミニバイク・自転車）、歩行者に十分注意するとともに、対象物件敷地内通路では、ミニバイク・自転車から降りて押して通行し、空吹かし、警笛等により他の住民に迷惑となる行為をしないこと。
17. 周辺環境について
 - (1) 各区分所有者等は、対象物件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、ガソリンスタンド、コンビニエンスストア、郵便局、公園、医院、保育園、小学校、市民体育館、下水処理場、工場、バス停、駐車場、飲食店、各種店舗、河川、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・振動等について、苦情を申し立てないこと。
 - (2) 対象物件南側に国道19号線があるため、車両の交通に伴い騒音・振動等が発生する場合があること。振動・騒音等の音については階数によって感じる音量・音域が異なること。
 - (3) 対象物件東側に飲食店があり、営業に伴い利用者の出入りがあること。また、利用者の出入り及び営業に伴う音・騒音・臭気等の影響を受ける可能性があること。
(2022年4月現在)
 - (4) 対象物件北側道路に電柱・電線が設置されており、バルコニー側からの眺望等に影響が出る可能性があること。
18. 各区分所有者等は、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ること。
19. 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て行うこと。
20. 対象物件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しており、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。なお、当該防犯カメラのリース費は第1期予算案に計上されること。
21. 対象物件のゴミ置場上部が開放しているため、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、対象物件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。
22. 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。
23. 各区分所有者等は、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、迷惑となる騒音等を発生させないよう留意すること。

2 4. 各区分所有者等は、以下に掲げる使用权についてあらかじめ承認していること。

- (1) 電気、ガス、水道等の導入配管および対象物件の一部を当該供給事業者が無償で使用する。また、保守点検時に対象物件に立ち入ること。
- (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。
- (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。

2 5. 各区分所有者等は、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こと。

2 6. 対象物件の住戸において、携帯電話等の受信不良が発生する可能性があること。

2 7. インターネット設備について

対象物件に設置するインターネット設備については、売主と[](以下「[]」という。)との間で「[]レジデンス契約書」(以下「[]一括契約」という。)を取り交わす予定であること。「[]一括契約」は対象物件引渡後、売主より管理組合に継承され、管理組合は[]に対し、当該サービスの基本料金(インターネット使用料)を一括して支払うこと。なお、当該サービスの個別解約はできないこと。各区分所有者等は以下の条件でインターネット接続サービスを利用できること。

- (1) 対象物件の各区分所有者等は、[]が提供するインターネット接続サービス「[]レジデンスマンション全戸一括タイプ」(以下「インターネット接続サービス」という。)が利用できること。
- (2) インターネット接続サービス提供のために共用部分に設置する電気通信設備の全て(以下「インターネット設備」という。)は[]の所有物であり、スイッチングHUB以降の共用部分のLANケーブルは管理組合、各専有部分のケーブル、壁埋め込み型無線LANルーター、端末設備は各区分所有者等の所有物とすること。
- (3) 対象物件の各区分所有者等がインターネット接続サービスを利用する際は、[]に対し「[]レジデンスISP会員」の登録を必ず行うこと。
- (4) []または[]の指定する代理人が、本設備の工事・点検等のために対象物件内に立ち入る場合は、対象物件の管理受託者等に通知し、許可を受けるものとします。この場合、対象物件の清掃員・管理会社等は、本設備設置場所を含む対象物件共用部分各設備の開錠と施錠に協力すること。
- (5) 対象物件の改装、改造、その他保守工事等でインターネット設備がその妨げとなる場合は、[]に連絡の上、移動等の処置を講じること。
- (6) 管理組合は本設備の為に必要な電源用電力を常時供給すること。
- (7) []一括契約の契約期間は、契約書に記載の課金開始日より7年間となる

こと。ただし、契約期間満了の60日前までに別段の意思表示がないときは、同一の条件をもって更に1年間更新するものとし、以後も同様となること。

(8) 無線ルーターの特性上、通信速度の低下や、電波が届かずインターネット接続サービスを利用できない場合があり、通信を保証するものではないこと。

28. テレビ視聴について

対象物件の屋上に設置されたBS・110°CS衛星放送受信用パラボラアンテナによりBS・110°CS衛星放送が視聴可能であること。また、有料番組を視聴する場合には、有料放送業者（ ）を含むとの契約と視聴料金等が必要になること。

29. 屋上の基地局設置について

対象物件の屋上に、売主と（以下「 」という。）との間で締結済の「設置許諾契約書」（以下「許諾契約書」という。）に基づき、 が、電気通信事業及び関連事業の遂行のため、対象物件の屋上に基地局設備を設置すること及び電源ケーブル等を許諾契約書に定める使用範囲の部分で利用することを許諾していること。また、設備の保守・修繕・管理に伴い、 又はその委託先が対象物件に立ち入ることを許諾していること。本契約における売主の地位を管理組合は承継すること。

30. 対象物件の地中の一部に下記内容の構築物が埋設したまま、敷地の一部として引渡すこと。

- (1) 建物の周囲の地中に仮設用H形鋼・矢板
- (2) 工事用タワークレーンの基礎に使用したコンクリート・H形鋼
- (3) 本マンション建築工事以前の既存建物の基礎等のうち、本物件に干渉しない部分

31. 土壌調査について

対象物件は売主にて、指定調査機関（名称： 、指定調査実施時指定番号環 ）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（2017年2月）。その結果、対象地における特定有害物質の使用・保管等の履歴は認められず、利用状況から、土壌汚染が発生している可能性はないと判断される旨の報告書が交付されていること。

以 上

本書は「プレサンス大曽根駅前ファースト」管理規約に相違ないことを証します。

_____年____月____日

プレサンス大曽根駅前ファースト

管 理 者 _____ ㊟

【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 _____ ㊟		
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 _____ ㊟		

【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		
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		

別表第1

規約対象物件の表示（規約第4条による）

物 件 名		プレサンス大曽根駅前ファースト	
敷 地	地 番	名古屋市北区大曽根四丁目1702番	
	面 積	332.45㎡（登記簿・実測・売買対象・建築確認対象面積）	
	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）	
建 物	住居表示	名古屋市北区大曽根四丁目17番30号	
	構 造 等	鉄筋コンクリート造陸屋根 地上14階建	共同住宅 1棟
		建 築 面 積	225.10㎡（建築確認表示面積）
		延 床 面 積	2,699.96㎡（建築確認表示面積）
		容積対象面積	1,990.08㎡（建築確認表示面積）
	専有部分	住 戸 部 分	78戸
		延 床 面 積	1,955.33㎡
付 属 施 設	植込、フェンス、引込柱、電気盤スペース、ミニバイク置場、盗難防止パイプ、転倒防止パイプ、管理用扉、ゴミ置場等。		

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、屋根、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、網戸、玄関扉、屋上点検口、タラップ、ガラス手摺、アルミルーバー手摺、コンクリート手摺、侵入防止柵、目隠しスクリーン、忍び返し等。 (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、電話通信設備、インターネット設備、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、駐輪設備、避難器具、屋上点検口等。 (3) 規約共用部分 管理事務室、屋内ミニバイク置場、屋内自転車置場、消火ポンプ室、ポンプ置場、倉庫、防災備蓄倉庫等。
----------------------------	---

※ 規約共用部分は、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	メールボックス	玄関扉（錠及び 内部仕上部分 を除く）・窓 枠・窓ガラス・ 網戸	バルコニー	自転車置場 (規約共用)	ミニバイク置場 (規約共用)
専 用 使用者	管理者またはそ の指定する者	当該住戸区分所 所有者・占有者	付設住戸区分所 所有者・占有者	同 左	使用登録した区 分所有者（賃借 人等を含む）・ 第三者	同 左
用 法	通常の管理事務 室等としての用 法	通常のメール ボックスとして の用法	通常の玄関扉等 としての用法	通常のバルコ ニーとしての用 法、緊急避難時 の通路としての 用法	自転車置場使用 細則による	ミニバイク置場 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	同 左	同 左	使用登録期間中	同 左
使用料の 要 否	無 償	同 左	同 左	同 左	有 償	同 左
使用料の 帰属先					管理組合が受領 し一般会計に充 当	同 左
費用負担					登録者負担	同 左

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 (㎡)	共有持分割合
A	13	26.70	2,670/195,533
B	13	25.72	2,572/195,533
C	13	26.79	2,679/195,533
D	13	24.09	2,409/195,533
E	13	23.11	2,311/195,533
F	13	24.00	2,400/195,533
合 計	78	1,955.33	195,533/195,533

※ 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します。

※ 専有面積にはメーターボックス (MB) ・パイプスペース (PS) も含みます。

専有部分修繕等工事申請書

年 月 日

プレサンス大曽根駅前ファースト管理組合
管理者 株式会社プレサンスコミュニティ 殿

(申請者)
プレサンス大曽根駅前ファースト _____ 号室

印

私は、以下のとお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）により以下のとおり申請いたします。

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. 施工会社 〈会社名〉 _____

〈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

プレサンス大曽根駅前ファースト管理組合管理者 印

※ 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

プレサンス大曽根駅前ファースト管理組合
 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) _____ 印

生年月日 年 月 日 (歳) 男・女

管理規約の規定(届出義務)により以下のとおり届出いたします。

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> () _____

<勤 務 先> _____ 所属・役職

<郵便番号> _____

<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及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

プレサンス大曽根駅前ファースト管理組合
 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) _____ ㊟

フリガナ

(新 組合員) _____ ㊟

生年月日 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)により以下のとおり届出いたします。

1. 対 象 住 戸 _____ 号室
2. 所 有 権 移 動 ☐ _____ 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) _____	
	(携帯電話) (_____)	_____	
	(固定電話) (_____)	_____	
	(E-mail) (_____)		
(新 組合員)	(郵便番号) _____	(住 所) _____	
	(携帯電話) (_____)	_____	
	(固定電話) (_____)	_____	
	(E-mail) (_____)		
5. 旧組合員の承認事項 区分所有権の喪失に伴い、専用使用权を有していた駐輪場等の専用使用权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 本書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・サービス開示・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・第三者提供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及び誓約書

年 月 日

ブレサンス大曽根駅前ファースト管理組合
 管理者 株式会社ブレサンスコミュニティ 殿

(届出 区分所有者)

印

《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）により以下のとおり届出いたします。

1. 対 象 住 戸 _____ 号室
2. 使用者の人居日 _____ 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 ()
- フリガナ
4. 使用者（連絡先等）
 《氏 名》 _____
 《携帯電話》 () —
 《固定電話》 () —
 《E-mail》 ()
 《勤務先・学校名》 ()
 《電話番号》 () —
- フリガナ
- ＜緊急連絡先＞
 (保証人等) 《氏 名》 _____
 《携帯電話》 () —
 《固定電話》 () —
 《居住者との関係》 ()
5. 仲介会社 又は
 管理代行会社 《会 社 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

印

※ 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
プレサンス大曽根駅前ファースト管理組合 管理者 株式会社プレサンスコミュニティ 殿										
この度、プレサンス大曽根駅前ファーストに入居いたしますので、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		男・女		
	氏名	(姓)	(名)							
	自宅TEL	() -			携帯電話等	() -				
	勤務先	名称								
		所在地								
所属(部課)						勤務先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				
			() -							
			() -							
			() -							
			() -							
			() -							
緊急連絡先 (親族・知人等)	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					住所					
氏名	(姓)	(名)			TEL	() -				

※ 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

代理人（選任・変更・解任）届

年 月 日

プレサンス大曽根駅前ファースト管理組合
 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）

_____ 号室 _____ ⑩

（電話番号）（ ） —

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、以下の者を代理人に
 < 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 〈電話番号〉（ ） —

〈FAX番号〉（ ） —

〈携帯電話〉（ ） —

〈E-mail〉（ ）

〈担当者名〉 _____

4. 旧 代 理 人 名

（変更 解任の場合） _____

代理人着任届

プレサンス大曽根駅前ファースト管理組合 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 _____ ⑩

※ 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