

サーパス長門石管理規約 構成

第1章 総則		第1条 目的 第2条 定義 第3条 規約の遵守義務 第4条 対象物件の範囲 第5条 規約の効力 第6条 管理組合
第2章 専有部分・共有部分の範囲		第7条 専有部分の範囲 第8条 共有部分の範囲
第3章 敷地及び共用部分等の共有		第9条 共有 第10条 共有部分 第11条 分割請求及び単独処分禁止
第4章 用法		第12条 専有部分の用途 第13条 敷地及び共用部分等の用法 第14条 バルコニー等の専用使用权 第15条 駐車場及びトランクルームの専用使用 第16条 自転車置場の使用 第17条 テレビ共同視聴アンテナ 第18条 集会室の使用 第19条 敷地及び共用部分等の第三者の使用 第20条 使用細則 第21条 専有部分の貸与 第21条の2 買い占め等の届出義務
第5章 管理	第1節 総則	第22条 区分所有者の責務 第22条の2 暴力団、不良入居者等の排除責任 第23条 敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担 第24条 必要箇所への立入り 第25条 損害保険
	第2節 費用の負担	第26条 管理費等 第27条 承継人に対する債権の行使 第28条 管理費 第29条 修繕積立金
第6章 管理組合	第1節 総則	第30条 組合員の資格 第31条 届け出義務
	第2節 管理組合の業務	第32条 業務 第33条 業務の委託等
	第3節 役員	第34条 役員 第35条 役員の任期 第36条 役員の実義務等 第37条 理事長 第38条 副理事長 第39条 理事 第40条 監事
	第4節 総会	第41条 総会 第42条 招集手続 第43条 組合員の総会招集権 第44条 出席資格 第45条 議決権 第46条 総会の会議及び議事 第47条 総会の議決事項 第48条 総会の決議に代わる書面による合意 第49条 議事録の作成、保管

	第5節 理事会	第50条 理事会 第51条 招集 第52条 理事会の会議及び議事 第53条 理事会の議決事項
第7章 会計		第54条 会計年度 第55条 管理組合の収入及び支出 第56条 収支予算案の作成及び変更 第57条 会計報告 第58条 管理費等の徴収 第58条の2 管理費等滞納者への措置 第59条 管理費等の過不足 第60条 預金口座の開設 第61条 借入れ 第62条 帳票類の作成保管
第8章 雑則		第63条 勧告及び指示等 第64条 訴訟等 第65条 合意管轄裁判所 第66条 地方自治体、近隣土地所有者等との協定の遵守 第67条 規約外事項 第68条 規約原本
附則		第1条 規約の発効 第2条 管理組合の成立

サーパス長門石管理規約

第1章 総則

(目的)

第1条 この規約は、本マンションの管理又は使用に関する事項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。

- (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) 共用部分：区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。
- (6) 敷地：区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。
- (7) 共用部分等：共用部分及び付属施設をいう。
- (8) 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。
- (9) 専用使用部分：専用使用権の対象となっている敷地及び共用部分等の部分をいう。

(規約の遵守義務)

第3条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び使用権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使用細則に定める事項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、別冊の各表に記載された敷地、建物及び付属施設（以下「対象物件」という。）とする。

(規約の効力)

第5条 この規約は、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 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団体を構成し、サーパス長門石管理組合（以下「管理組合」という。）と称する。

- 2 管理組合は事務所をマンション内に置く。
- 3 管理組合の業務、組織等については第6章に定める。

第2章 専有部分・共有部分の範囲

(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、次のとおりとする。

- (1) 番号を付した住戸（以下「住戸部分」という。）
- 2 前項の専有部分を他から区分する構造物の帰属においては、次のとおりとする。
 - (1) 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
 - (2) 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。
 - (3) 窓枠及び窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。
- 3 第1項また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、別冊の各表のとおりとする。

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。

(共有部分)

第10条 各区分所有者の共有持分は、その所有する専有部分の床面積の割合による。

- 2 前項の床面積の計算は、壁芯計算（界壁の中心線で囲まれた部分の面積を算出する方法を言う。）による。

(分割請求及び単独処分の禁止)

第11条 区分所有者は、敷地及び共有部分等の共有持分について分割請求することはできない。

- 2 区分所有者は、建物の専有部分と分離して敷地及び共有部分等の共有持分を他の者に譲渡、賃貸、無償貸与又は担保提供等の権利の移転又は設定をしてはならない。

第4章 用法

(専有部分の用途)

第12条 何人も、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。

(敷地及び共有部分等の用法)

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途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、別冊の各表に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠・窓ガラス、集合郵便受け、住戸部分に面する庭（以下この条、第23条及び別冊の各表において「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。
- 3 区分所有者は、駐車場使用契約にもとづき専用使用権を設定することを承認する。
- 4 区分所有者は、トランクルーム使用契約にもとづき専用使用権を設定することを承認する。

(駐車場及びトランクルームの専用使用)

第15条 共用部分等のうち駐車場及びトランクルームについては、理事会が定めた方法により特定された入居者が管理組合と使用契約を締結した場合、自己の使用に限り有償で使用できるものとする。また、その際の使用料については、総会でこれを承認する。

(自転車置場の使用)

第16条 共用部分のうち、自転車置場については別に定める「自転車置場使用細則」による。

- 2 原付自転車以上の二輪車は有償とし、使用料及び納付方法等は、別に定める「自転車置場使用細則」による。
- 3 入居者が前項に該当する二輪車を使用する場合、区分所有者はあらかじめ別に定める様式により管理組合へ届け出なければならない。

(テレビ共同視聴アンテナ)

第17条 各区分所有者は、本マンションの建設によって、テレビ電波受信障害を受ける近隣住居者に、テレビ共同アンテナ施設を無償使用させる。

(集会室の使用)

第18条 共用部分のうち、集会室の使用については別に定める「集会室使用規則」による。

(敷地及び共用部分等の第三者の使用)

第19条 区分所有者は、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が使用することを承認する。

- (1) 管理事務室、機械室その他対象物件の管理の執行必要な施設<管理業務を受託し、又は請負った者>
- (2) 電気室<電力会社>

(使用細則)

第20条 対象物件の使用については、別に使用細則を定める。

(専有部分の貸与)

第21条 区分所有者は、その専有部分を第三者に譲渡または貸与しようとするときは、その予定日より30日以前に、別に定める様式の入居予定者調書を添えて、管理組合に申し出なければならない。ただし、その譲渡または貸与を、総会で承認された宅地建物取引業者が仲介、斡旋等を行う場合は、入居予定者調書を必要としないものとする。

- 2 管理組合は、前項の調書を検討し、必要と思われるときは信用調査を行い、入居予定者が不適当もしくはその可能性があるかと判断した場合、区分所有者に対し譲渡または貸与の中止を勧告することができる。
- 3 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合は、この規約及び使用細則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。
- 4 前項において、区分所有者はその貸与に係わる契約にこの規約及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及び使用細則に定める事項を遵守する旨の所定の第三者使用に関する届け出を管理組合理事長に提出しなければならない。

- 5 当マンションの区分所有権の売買または貸与を委託された宅地建物取引業者等は、管理組合に対し、暴力団またはその関係者には斡旋しない旨の文章を含めた別に定める書式により届け出なければならない。宅地建物取引業者等がこの届け出をしないときは、管理組合はその業者等から管理費等の問い合わせがあってもこれに応じないこととする。

(買い占め等の届出義務)

第21条の2 区分所湯者は、住戸について居住を目的とせず使用目的不明で買い占めと思われる譲渡申し入れがあった場合は、その旨をすみやかに理事長に届け出なければならない。

第5章 管理

第1節 総則

(区分所有者の責務)

第22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。

(暴力団、不良入居者等の排除責任)

第22条の2 区分所有者は、共同生活環境が侵害される恐れがあるもの及び暴力団またはその関係者にその専有部分を譲渡または貸与してはならず、また自ら暴力団と関係し、またはその専有部分を暴力団事務所として使用し、もしくは次項(2)から(5)のいずれにも該当する行為をしてはならない。

- 2 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合、借受人が下記各号のいずれかに該当したときは、何等催告を要せずに当該賃貸契約は当然解除となり、借受人は本物件を明け渡しななければならぬ旨を明記した賃貸借契約書を取り交わし、その賃貸借契約書の写しを理事長に提出しなければならない。
 - (1) 暴力団構成員であることが判明したとき。
 - (2) 本物件内、共用部分、付属施設等に暴力団の組織、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件を掲示もしくは搬入したとき。
 - (3) 本物件内に暴力団構成員、同準構成員等を居住させ、またこれらのものを反復継続して出入りさせたとき。
 - (4) 本物件内、共用部分その他本物件に近隣する場所において、暴行、傷害、脅迫、恐喝、器物損壊、逮捕監禁、凶器準備集合、賭博、売春、ノミ行為、覚醒剤、拳銃、火薬類等に関する犯罪を敢行し、又は賃借人と関係あるものこれらの犯罪を敢行したとき。
 - (5) 本物件内、共用部分その他本物件に近隣する場所において、粗野又は乱暴な言動をして、他の入居者、管理者、出入り者当等に迷惑、不安感、不快感等を与えたとき。
- 3 前項により契約を解除された場合、賃借人は解除の翌日から明け渡し完了日迄の日割り計算による家賃の2倍に相当する金員を賃借人である区分所有者に支払うものとする。
- 4 区分所有者が前第1項及び第2項の規定に違反したときは、当該区分所有者はこの排除と賠償の責に任じなければならない。

- 5 区分所有者が前第1項及び第2項の規定に違反したときは、当該区分所有者を除く他の区分所有者の決議に基づき、当該区分所有者に対してその専有部分の全面的使用禁止を請求することができる。
- 6 前項の決議は、区分所有者及び議決権の4分の3以上で決する。
- 7 第5項に関する費用は、訴訟に伴う弁護士費用を含め一切当該区分所有者の負担とする。

(敷地及び共有部分等の管理に関する責任と負担)

第23条 敷地及び共有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なうものとする。ただし、バルコニー等の管理のうち、通常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なわなければならない。

(必要箇所への立入り)

- 第24条 前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25条 区分所有者は、管理組合が区分所有者を代理して、下記の業務を行うことを承認する。
- (1) 共用部分等に対する火災保険その他の損害保険契約の締結
 - (2) 前号の損害保険契約に係る保険証書の保管並びに保険金の請求及び受領
- 2 管理組合は、前項第(2)号により受領した保険金を事故により損害を生じた共用部分等の修復に要する費用に充当する。
- 3 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。

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。
- (1) 管理費
 - (2) 修繕積立金
 - (3) 管理組合協力金(当マンションに居住していない区分所有者は管理組合協力金として月額1,000円を負担する。区分所有者と二親等以内の親族が居住する場合は除外とする。)
- 2 管理費等の額については、別冊の各表に掲げる金額とする。この場合において、管理費等の額は第10条に定める共用持分により算出し、使用頻度その他の事情を一切勘案しない。

(承継人に対する債権の行使)

第27条 管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行うことができる。

2 前項の管理費等については、第26条の規定に係わらず、敷地内又は敷地外の駐車場料金、自転車置場等管理組合の債権となるもの全てを含むものとする。

(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。

- (1) 管理要員人件費
- (2) 共用設備の保守維持費及び運転費
- (3) 備品費、通信費その他の事務費
- (4) 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料
- (5) 経常的な補修費
- (6) 清掃費、消毒費及び塵芥処理費
- (7) 管理報酬
- (8) 組合の経費
- (9) 管理委託費
- (10) その他敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用
- (11) 公租公課

(修繕積立金)

第29条 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。

- (1) 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
 - (2) 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
 - (3) 敷地及び共用部分等の変更又は処分
 - (4) 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費
- 2 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、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。
- 3 修繕積立金については、管理費とは区別して経理しなければならない。

第6章 管理組合

第1節 総則

(組合員の資格)

第30条 組合員は、区分所有者となったときに取得し、区分所有者でなくなったときに喪失する。

(届け出義務)

第31条 新たに組合員の資格を取得、又は喪失した者は、直ちにその旨を所定の書面により管理組合理事長に届け出なければならない。

第2節 管理組合の業務

(業務)

第32条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- (1) 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、保守、清掃、消毒及び塵芥処理

- (2) 組合管理部分の修繕
- (3) 共用部分に係る火災保険その他の損害保険に関する業務
- (4) 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
- (5) 敷地及び共用部分等の変更
- (6) 修繕積立金の運用
- (7) 官公署、町内会等との渉外業務
- (8) 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- (9) 防災に関する業務
- (10) 広報及び連絡業務
- (11) 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33条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、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。

第3節 役員

(役員)

第34条 管理組合に次の役員を置く。

- (1) 理事長 1名
 - (2) 副理事長 1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） 4以上7名以内
 - (5) 監事 1名
- 2 理事及び監事は、本マンションに現に居住する組合員及び組合員の二親等以内の親族のうちから、選任する。ただし、欠員が生じたときは、理事会で補充できる。
- 3 役員の出選方法は、次のとおりとする。
- (1) 改選役員のうち、半数は公募、残り半数は理事会の推薦とする。
 - (2) 前項の公募による申込みが無かった場合、現理事会の推薦により役員を選任することができる。
 - (3) 監事は、理事長又は役員経験者の中から選任する。
- 4 理事長、副理事長は、理事の互選により選出する。

(役員任期)

第35条 役員任期は、総会で専任された日から2年間とする。ただし、再任をさまたげない。

- 2 補欠の役員任期は前任者の残任期間とする。
- 3 任期の満了又は辞任によって退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間、引き続きその職務を行う。
- 4 役員が組合員でなくなった場合においては、その役員はその地位を失う。

(役員誠実業務等)

第36条 役員は、法令、この規約及び使用細則並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行すること。

- 2 役員は、役員としての活動に応ずる必要経費と報酬を受けることができる。

(理事長)

第37条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、その規約、使用細則並びに総会及び理事会の決議に従い、理事長の職務として定められた事項を執行する。

- 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。
- 5 理事長は、理事会の承認を受けて、職員を採用し又は解雇することができる。

(副理事長)

第38条 副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故があるときは、その職務を代行し、理事長が欠けたときはその職務を行う。

(理事)

第39条 理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する。

- 2 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。

(監事)

第40条 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を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。
- 3 監事は、理事会に出席し意見を述べることができる。

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、定期総会及び臨時総会とし、区分所有法に定める総会とする。
- 3 理事長は、定期総会を、毎年1回新会計年度開始後2か月以内に召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、理事会の議決を経て、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。

(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2週間前までに会議の日程、場所及び目的を組合員に通知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。ただし、その届出のない組合員に対しては、対象物件の住戸部分の所在地宛に発する。
- 3 第1項の通知は、本マンションに現に居住する組合員に対しては、その内容を所定の掲示板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項第1号から第3号までに掲げる事項の決議又は、同条第4項の建替え決議である場合には、その議案の要領をも通知しなければならない。
- 5 第43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。

- 6 第1項にかかわらず、緊急を要する場合には、理事長は、理事会の承認を得て、5日間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。

(組合員の総会招集権)

- 第43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週間以内の日を会日とする臨時総会の招集の通知をしなければならない。
- 2 理事長が前項の通知をしない場合は、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（書面又は代理人によって議決権を行使する組合員を含む。）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、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 区分所有者の承認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は、あらかじめ理事長に通知し、総会に出席して意見を述べることができる。

(議決権)

- 第45条 組合員は、その所有する住戸部分1個につき各1個の議決権を有する。
- 2 住戸部分1戸につき2以上の組合員が存在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1の組合員とみなす。
 - 3 前項により1の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに理事長に届け出なければならない。
 - 4 組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。
 - 5 組合員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、その組合員と同居する者、他の組合員若しくはその組合員と同居する者、又はその組合員の住戸部分を借り受けた者でなければならない。
 - 6 代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。

(総会の会議及び議事)

- 第46条 総会の会議は、前条第1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。
- 2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決し、可否同数の場合には、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、議決権総数の4分の3以上で決する。
 - (1) 規約の変更
 - (2) 敷地及び共用部分等の変更（改良を目的とし、かつ、著しく多額の費用を要しないものを除く。）又は、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、区分所有権の競売及び占有に係る専有部分の引き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、組合員総数の5分

- の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。
- 5 前4項の場合において、書面又は、代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。
 - 6 第3項第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。
 - 7 第3項第2号において、敷地及び共用部分等の変更及び処分が、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ときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
 - 8 第3項第4号の決議を行うには、あらかじめ当該組合員又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。
 - 9 総会においては、第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。

(総会の決議事項)

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。

- (1) 収支決算及び事業報告
- (2) 収支予算及び事業計画
- (3) 管理費等の額並びに賦課徴収方法
- (4) 規約の変更及び使用細則の制定又は変更
- (5) 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り崩し
- (6) 第46条第3項第4号の訴えの提起
- (7) 第46条第4項n建替え決議により行う建物の建替
- (8) 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- (9) 役員を選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
- (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

(総会の議決に代わる書面による合意)

第48条 この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、組合員全員の書面による合意があるときは、総会の決議があったものとみなす。

(議事録の作成、保管)

- 第49条 総会の議事については、議長は議事録を作成しなければならない。
- 2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び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、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、議事録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、議事録の保管場所を掲示しなければならない。

第5節 理事会

(理事会)

- 第50条 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。

- 3 理事会は、メンテナンス委員会を設置し、建物補修保全に関し、意見を求めることができる。
- (1) メンテナンス委員長は、理事長が兼任し、修繕担当理事もメンテナンス委員会に参加するものとする。
 - (2) メンテナンス委員は、委員としての活動に応ずる必要経費を受けることができる。

(招 集)

第51条 理事会は、理事長が招集する。

- 2 理事が、理事会の招集を請求した場合には、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。
- 3 理事会の招集手続については、第42条の規定を準用する。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。

(理事会の会議及び議事)

第52条 理事会の会議は、理事過半数が出席しなければ開くことができず、その議事は出席利意過半数で決する。

- 2 議事録については、第49条の規定を準用する。

(理事会の議決事項)

第53条 理事会は、この規定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、収支予算案及び事業計画案
- (2) 規約の変更及び使用細則の制定又は変更に関する案
- (3) その他の総会提出議案
- (4) 第63条に定める勧告又は指示等
- (5) 総会から付託された事項
- (6) メンテナンス委員の承認

第7章 会 計

(会計年度)

第54条 管理組合の会計年度は、毎年2月1日から翌年1月31日までとする。

(管理組合の収入及び支出)

第55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によるものとし、その支出は第28条及び第29条に定めるところによる諸費用に充当する。

- 2 前項の収入及び支出等の処理については、この規約に定めるもののほかは、別に会計規則を定めるものとする。

(収支予算案の作成及び変更)

第56条 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 収支予算案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。

(会計報告)

第57条 理事長は、毎会計年度の収支決算案を監事の会計監査を経て、定期総会に報告し、その承認を得なければならない。

(管理費等の徴収)

- 第58条 管理組合は、第26条に定める管理費等並びに第14条第2項及び第21条第3項に定める専用使用料について、組合員が各自開設する預金口座から振替の方法により、毎月末日にその翌月分を一括して徴収する。
- 2 組合員が前項の期日までに納付べき金額を納付しない場合、管理組合は当該未払金額についてその期日の翌日から起算して支払い日まで年利18%の遅延損害金を加算して、当該組合員に対して請求できる。
- 3 前項の遅延損害金は、第28条に定める費用に充当する。
- 4 組合員は、事由の如何を問わず納付した管理費等及び専用使用料について、その返還請求又は分割請求をすることはできない。

(管理費等滞納者への措置)

- 第58条の2 理事等は、管理費等の滞納者に対して、速やかな納付の督促をすることができる。
- 2 滞納者が前項の督促にもかかわらず管理費等を3か月以上滞納したときは、理事会の決定により弁護士又は司法書士等へ委託して法的措置を取ることができる。
- 3 前項の手続きに要した費用は弁護士費用を含み当該滞納者が全額負担するものとする。
- 4 組合員が管理費等を所定の期日までに納付しないときは、理事長は理事会の決議を経て、その組合員に対し建物の共用部分及び付属施設等（水道を含む）の利用を拒絶することができる。
- 5 本条における管理費等については、第26条の規定に係わらず、敷地内又は敷地外の駐車場料金、自転車置場使用料等管理組合の債権となるもの全てを含むものとする。

(管理費等の過不足)

- 第59条 収支決算の結果、管理費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26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。

(預金口座の開設)

第60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。

(借入れ)

第61条 管理組合は、第25条第2項に定める業務を行うため必要な範囲内において、資金の借入れをすることができる。

(帳票類の作成保管)

第62条 理事長は、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場合は、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。

第8章 雑 則

(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（以下、「区分所有者等」という。）が法令、この規約又は使用細則に違反したとき、又は対象物件内における共同生活秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、その是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。

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

（訴訟等）

第64条 区分所有者等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、理事長は、前条によるほか区分所有法第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65条 この規約に関する管理組合と組合員又は区分所有者等の間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する地方裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

（地方自治体、近隣土地所有者等との協定の遵守）

第66条 区分所有者は、売主が地方自治体、近隣土地所有者及び管理会社等と締結した協定等について、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 この規約及び使用細則に定め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 この規約、使用細則又は法令のいずれにも定めない事項については総会の決議により定める。

（規約原本）

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規約1通を作成し、これを規約原本とする。

- 2 規約原本は、理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、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 理事長は、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。

附 則

（規約の発効）

第1条 この規約は、平成元年1月20日から効力を発する。

（管理組合の成立規約）

第2条 管理組合は、平成元年1月20日成立したものとする。