

承認書

私が、レーベンハイムエアグランデ（以下「本マンション」という）の区分所有者になった時は、下記の事項を承認いたします。

1. レーベンハイムエアグランデ管理規約、同使用細則等を承認しこれを遵守すること。
2. 本マンションの引渡後レーベンハイムエアグランデ管理組合（以下「管理組合」という）の構成員として、他の組合員と共同して管理組合の運営を行うこと。
3. 管理業務を別途「管理委託契約書」に基づき、株式会社レーベンコミュニティに委託すること。契約期間は本マンション建設工事完了の日から、1年以内とする。
4. 管理組合の第1期役員及びその任期に限り、(株)レーベンコミュニティ（以下「管理受託会社」という）が定める方法によること。
5. 本マンションの引渡後、管理組合の役員が選任されるまでの間、管理受託会社が管理者となり理事長の職務を代行し、本マンションの敷地及び共用部分等の維持管理を行うこと。
6. 管理組合の設立以前に、(株)レーベンコミュニティは本マンションの管理業務遂行の必要上、あらかじめ必要な備品等（理事長印及び電話加入権を含む。但し、電話加入権については名義上の権利者は便宜的に(株)レーベンコミュニティとするが、費用の負担者及び電話加入権の実質上の権利者は管理組合とする）の購入及び管理組合の預金口座の開設をすること。
7. 管理費等の徴収は前払であるが口座振替手続き等の関係で、初回の管理費等引落しは、入居後2ヶ月・3ヶ月後となります。その間の管理組合経費の支払いに充当するために、一定額を修繕積立基金より、管理費会計に移し替えること。但し、管理費が収納された時点で修繕積立基金に戻し入れること。
8. 管理組合の初年度の会計期間に限り、管理組合設立の日より平成18年12月末日とする。

9. 本マンションの駐車場、バイク置場、自転車置場の引渡当初の使用者の選定方法は、公開による抽選会において選定することとし売主「㈱タカラレーベン」の指定する方法で行うこと。
10. 当該建物竣工後の所定の引渡日以降に、尚、未販売及び未引渡の住戸があった場合は、下記事項を承諾すること。
- (1) 売主又は同社の指定する者が販売業務（販売用広告看板モデルルーム等の設置及び販売事務所等の設置）のために、本マンションの敷地及び共用部分等を無償で使用する。
- (2) 未販売及び未引渡住戸がある場合については、売主は、初年度より毎月未販売及び未引渡住戸の管理費、修繕積立金を負担すること。但し、未販売及び未引渡住戸の修繕積立基金、管理準備金については、最初の区分所有者（購入者）が負担するものとし売主は負担しないこと。
- (3) 本マンション敷地内駐車場、バイク置場、駐輪場の抽選会時、未引渡し住戸及び未契約住戸があった場合、その数に応じて売主が抽選に参加できること。売主は抽選に当選した場合、駐車場、バイク置場、駐輪場利用の権利を得ると同時に、それぞれの使用料を管理組合に支払うこと。又、売主が該当物件を売買する場合に限り抽選によって得た前述の権利を継承させることができること。
11. 不特定の入居者によるゴミが出された場合の、その処理に係わる費用が生じた場合は、管理組合の負担とする。

平成 年 月 日

㈱タカラレーベン 殿
㈱レーベンコミュニティ 殿

レーベンハイムエアグランデ

_____号室区分所有者

氏名 _____ ⑩

(共有者) 氏名 _____ ⑩

(共有者) 氏名 _____ ⑩

目 次

1. 規約	
第1章 総 則	1
第2章 専有部分等の範囲	2
第3章 敷地及び共用部分等の共有	2
第4章 用 法	3
第5章 管 理	5
第6章 管理組合	9
第7章 会 計	17
第8章 雑 則	18
2. 使用細則	29
3. 住宅等の模様替え及び修繕に関する細則	38
4. 駐車場使用細則	41
5. 駐車場使用契約書	44
6. 来客者用駐車場使用細則	46
7. 自転車置場使用細則	48
8. バイク置場使用細則	52
9. バイク置場使用契約書	54
10. 動物飼育細則	56
11. 防犯カメラ運用細則	62
12. 宅配ボックス使用細則	65
13. 集会室使用細則	66
14. アフターサービス基準適用上の留意点	70
15. 管理委託契約書	74

レーベンハイムエアグランデ 管理規約

レーベンハイムエアグランデの各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」法律第30条、以下「区分所有法」という）に基づき、次のとおり、「レーベンハイムエアグランデ」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、レーベンハイムエアグランデ（以下「本マンション」という）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。

- | | |
|------------|--|
| (1) 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。 |
| (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 | 共用部分及び附属施設をいう。 |
| (8) 専用使用権 | 建物の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建物の敷地及び共用部分等の部分をいう。 |

（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、この規約及び使用細則を誠実に遵守しなければならない。

2. この規約の他、総会の決議事項を誠実に遵守しなければならない。

3. 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等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、別表1・2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 各区分所有者は、区分所有法第3条前段に基づき、この規約の第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レーベンハイムエアグランデ管理組合（以下「管理組合」という）を構成する。

2. 管理組合は、事務所を本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. 本マンションにおいて専有部分の範囲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）外部廊下またはバルコニー等に設置されている「給湯器」。

（4）上記（3）以外で設備機能が特定住戸専用に使されている設備。

（5）配線、配管、ダクト、パイプシャフト等の設備のうち、共用配管（配線）から分岐し、特定住戸専用に使される部分。

（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 対象物件のうち建物の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4に掲げるとおりとする。

（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）

第12条 区分所有者は、その専有部分については、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。

（建物の敷地及び共用部分等の用法）

第13条 区分所有者は、建物の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3-1に掲げるバルコニー、サービスバルコニー、ルーフバルコニー、ポーチ、テラス、専用庭、室外機置場、玄関扉、窓枠、窓ガラス、網戸、面格子、メールボックス等、（以下この条、第22条第1項及び別表3-1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. 専用使用権を有している者は、別表3-1に定めるところにより、管理組合に使用料を納入しなければならない。

3. 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 管理組合は本マンション内駐車場について、管理組合が特定の区分所有者に対し、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、別表3-2に定めるところにより、管理組合に駐車場使用料を納入しなければならない。尚、会計初年度の当初において駐車場を使用している者は、駐車場使用契約書の取り交わしの有無にかかわらず管理費起算日からの駐車場使用料を納入しなければならない。

3. 区分所有者はその所有する住戸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。

4. 前項にかかわらず、当該譲渡又は貸与の相手方が同居人であるときは、当該同居人は当該駐車場を使用することができる。

(自転車置場・バイク置場の使用)

第16条 管理組合は、自転車置場について、使用申込みのあった特定の区分所有者・占有者に対し、自転車置場使用承諾書により使用させることができる。

(1) 前項により、自転車置場を使用している者は、別表3-2に定めるところにより、管理組合に自転車置場使用料を納入しなければならない。

(2) 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、その区分所有者の自転車置場使用承諾書は効力を失う。

2. 管理組合は、バイク置場について、特定の区分所有者・占有者とバイク置場使用契約を締結することにより使用させることができる。

(1) 前項により、バイク置場を使用している者は、管理組合にバイク置場使用料を納入しなければならない。

(2) 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、その区分所有者のバイク置場使用契約は効力を失う。

(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、それぞれ当該各号に掲げる者に無償にて使用させることができる。

(1) 管理事務室、その他対象物件の管理の執行上必要な施設
……管理業務を受託し、又は請け負った者。

(2) 電気設備、電話設備、ガス管・給排水管等の設置場所
……東京電力株式会社等の各公共事業者及び和光市等。

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(駐車場・自転車置場、バイク置場及び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18条 区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え(以下「修繕等」という)を行おうとするときは、あらかじめ理事長(第40条に定める理事長をいう。以下同じ)にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。

2. 前項の場合において、区分所有者は、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。

3. 理事長は、第1項の規定による申請について、承認しようとするとき、

又は、不承認としようとするときは、理事会(第53条に定める理事会をいう。以下同じ)の決議を経なければならない。

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. 理事長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。

(使用細則)

第19条 対象物件の使用及び具体的事項を定める必要のある規定は細則として定めるものとする。

使用細則、住宅等の模様替え及び修繕等に関する細則、駐車場使用細則、来客者用駐車場使用細則、自転車置場使用細則、バイク置場使用細則、動物飼育細則、防犯カメラ運用細則、宅配ボックス使用細則、集会室使用細則等

(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は、この規約及び使用細則等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. 前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約にこの規約及び使用細則等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等に定める事項を遵守する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。

第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。

2. 前項にいう管理の実行を充実させるため、区分所有者は、その専有部分を譲渡又は貸与する時は、共同生活環境が侵害される恐れのある者及び暴力団構成員これらに準ずる者(以下「暴力団構成員」という)又は暴力団関係者等に譲渡又は貸与してはならない。

3. 区分所有者は、自ら暴力団構成員となり、又はその専有部分を暴力団事務所として使用してはならない。

4. 区分所有者は、その専有部分に暴力団構成員又は暴力団関係者等を居

(修繕積立金)

第29条 管理組合は修繕積立金として積み立てるものとする。

2. 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
- (4) 建物の立替えに係る合意形成に必要な事項の調査
- (5) 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な管理

3. 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（以下「建替組合」という。）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。

4. 管理組合は、第2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、管理費とは区別して経理しなければならない。

(修繕積立基金)

第30条 本マンションを最初に購入するものは、修繕積立基金として別表5に定める金額を本マンション引渡日迄に管理組合に納付するものとする。

2. 修繕積立基金について、管理組合は区分所有者の譲渡ありた場合といえどもこれを返還しない。

3. 修繕積立基金は前条と同様の扱いとするものとする。

(使用料)

第31条 駐車場使用料その他敷地及び共用部分等に係る使用料（以下「使用料」という）は、管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てる。但し、駐車場使用料については管理費に優先して充当するものとする。

2. 前項の定めにかかわらず使用料の取り扱いについては、総会で別の定めを

(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、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。

(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5号の「マンション管理士」という。)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 役員

(役員)

第37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) 書記担当理事 | 1名 |
| (5) 理事 | 5名 |
| (6) 監事 | 1名 |

2. 役員は、本マンションの組合員のうちから、総会で選任するものとする。但し、欠員が生じたときは、理事会で補充できるものとする。

3. 役員は、本マンションの組合員でなければならない。但し、当該組合員が法人である場合は、その法人の代表者が指定する使用人をもって充てることができる。

4. 理事長、副理事長、会計担当理事、書記担当理事及び監事は、役員の互選により選任する。

(役員の任期)

第38条 役員の任期は1年とする。但し、再任を妨げないが最長3年までとする。

2. 前項の規定は、任期中の決算期に関する通常総会の終結に至るまでその任期を延長することができる。

3. 役員に欠員が生じたときは、前条第2項の規定により、第53条に定める理事会で補充できるものとし、その役員等の任期は前任者の残任期間とする。

4. 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。

5. 役員が組合員でなくなった場合には、その役員はその地位を失う。

(役員の誠実義務等)

第39条 役員

認めるときは、臨時総会を招集することができる。

3. 監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。

第4節 総 会

(総 会)

第44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、区分所有法第34条に定める集会とする。

3. 理事長は、通常総会を毎年1回、新会計年度開始後3ヶ月以内に招集しなければならない。

4. 理事長は、必要と認める場合には、理事会の決議を経て、いつでも臨時総会を招集することができる。

5. 総会の議長は、第46条第3項の場合を除き理事長が務める。

(招集手続)

第45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。但し、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あて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49条第3項第1号又は第2号 同条第4号(建替え決議)に掲げる事項の決議であるときは、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。

(1) 建替えを必要とする理由

(2) 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

(3) 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

(4) 建物につき修繕積立金として

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（委任状）を総会開会までに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49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する。

3. 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、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。

（1）規約の制定、変更又は廃止（管理費、修繕積立金、使用料等の金額を除く。）

（2）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を除く。）

（3）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

（4）建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合、滅失した共用部分の復旧

（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3号に掲げる事項の決議を行う場合には、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45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。

の指名する2名の総会に出席した組合員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つたときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

4. 理事長は、所定の掲示場所に、議事録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53条 理事会は、役員をもって構成する。

2. 理事会の議長は、理事長が努める。

(招 集)

第54条 理事会は、理事長が招集する。

2. 役員（監事を除く）の2分の1以上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45条の規定（建替え決議を会議の目的とする場合の第1項及び第4項から第7項までを除く。）を準用する。但し、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55条 理事会の会議は、役員（監事を除く）の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席役員（監事を除く）の過半数で決する。

2. 議事録については、第52条（第4項を除く。）の規定を準用する。

(議決事項)

第56条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

- (1) 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- (2) 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案
- (3) 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
- (4) その他の総会提出議案
- (5) 第18条に定める承認又は不承認
- (6) 第38条3項に定める欠員役員の補充選任
- (7) 第69条に定める勧告又は指示等
- (8) 組合管理部分に関する契約が、同一条件にて更新する場合の管理業務委託契約の締結

(9) 総会から付託された事項

4. 前項の遅延損害金等は、第28条に定める費用に充当する。
5. 組合員は、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ができない。

(管理費等の過不足)

第63条 収支決算の結果、管理費に余剰が生じた場合は、その余剰は翌年度における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。

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64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65条 管理組合は、第29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、借入れをすることができる。

(帳票類の作成、保管)

第66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67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68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。

(理事長の勧告及び指示等)

第69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

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)

第74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を1通作成し、これを規約原本とする。但し、区分所有者全員が各々記名押印した承認書を合綴した規約をもって、規約原本に代えることができるものとする。

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、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、理事長は、1通の書面に、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し、署名押印した上で、この書面を保管する。
4. 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、理事長は、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（以下「規約原本等」という。）の閲覧を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、理事長は、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. 理事長は、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。

附 則

(効力発生)

第1条 この規約は、建物竣工後、最初に専有部分の引渡しのあった時から効力を生ずる。

(管理組合の設立)

第2条 管理組合は、この規約の発効の日に成立したものである。

(管理委託契約)

第3条 管理委託契約については、「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。）に従い、次の通りとする。

(1) 重要事項説明等（適正化法第72条）

管理会社は管理受託契約の締結についてはあらかじめ説明会を開催し、管理組合（管理組合を構成するマンションの区分所有者等）に対して、管理受託契約の内容・その履行に関する事項（以下「重要

事項」という）についての書面を作成し管理業務主任者により説明を行うものとする。尚、説明会の日1週間前までに重要事項並びに説明会の日時及び場所についての書面を交付するものとする。但し、更新契約において、契約条件が同一の場合は、重要事項に関する書面を全区分所有者に交付するものとするが、説明は理事長等に行うものとする。

- (2) 管理委託契約締結時に交付すべき書面について（適

(3) 本マンションは衛星放送受信の為のパラボラアンテナが設置されており、各住戸に受信ケーブルが配線されてあること。衛星放送受信の為のチューナー等は別途必要となること。又、視聴については BS、CS 放送事業者と個別に受信契約の上、別途視聴料が必要となること。尚、視聴チャンネルには制限があること。

2. 周辺環境等の確認

本マンション居住者は本マンションの住環境、近隣関係を充分理解の上、将来、住環境、近隣関係が変化しても異議苦情を申し立てないこと。

3. 本マンション東側公道及び北側公道に接する本マンション敷地の一部が和光市及び東京都の指導により自主管理歩道（幅員約 2m）の扱いになっており、居住者以外の第三者も通行の用等に供すること。尚、維持管理については管理組合が行うこと。

4. 本マンション敷地内には和光市の指導により本マンション敷地内に居住者以外の第三者が利用できる自主管理公園が設置されていること。尚、維持管理については管理組合が行うこと。

5. 本マンション敷地である埼玉県和光市白子三丁目 1 番 6、1 番 7、1 番 8 については引渡しまでに現在和光市が所有している埼玉県和光市白子三丁目 4358 番 3 と交換予定です。尚、交換後は和光市白子三丁目 1 番 6、1 番 7、1 番 8 は歩道となる予定があること。

6. 本マンション敷地の一部に消防活動空地が設けられてあり、万一火災等が発生した場所、消防活動により消防署員が立ち入る場合があること。尚、消防活動空地には消防活動を妨げるような障害物等を置かないこと。

7. 本マンションは総合警備保障株式会社との間で防犯用カメラのリース契約（契約期間 5 年、月額 52,500 円〈予定〉消費税込、管理費を含む）が締結されること。本マンション引渡し後上記リース契約を管理組合が継承すること。

8. 本マンション居住者は売主と株式会社有線ブロードネットワークスとの契約に基づきインターネットサービスがあり利用できること。但し、利用の有無にかかわらず一戸につき月額 2,410 円（消費税込、管理費を含む）の使用料の負担があり個別解約はできないこと。本マンション管理組合設立後は売主と株式会社有線ブロードネットワークスとの契約内容を管理組合が継承しその内容に従うこと。

9. 本マンションは売主とアイピー・パワーシステム株式会社との契約に基づき受配電管理システムを利用することとし、個別解約はできないこと。本マンション管理組合設立後は売主とアイピー・パワーシステム株式会社との契約内容を管理組合が継承しその内容に従うこと。また、本マンション敷地内にアイピー・パワーシステムズ株式会社の電柱が 2 本設置されること。

10. 本マンション給湯設備は夜間電力にて作動する為、夜間ヒートポンプユニットの稼働に伴い多少の騒音が発生すること。

</

別表 1

対象物件の表示

物 件 名		レーベンハイムエアグランデ
敷 地	所在地番	埼玉県和光市白子三丁目 1 番 1、他 6 筆 東京都板橋区成増五丁目 361 番 6
	面 積	4,731.85 m ² (建築確認対象面積)
	権利関係	所有権 (敷地権) 専有面積割合による共有
建 物	構 造 等	鉄筋コンクリート造 地上 12 階建 地下 1 階建 建 築 面 積 1,478.86 m ² 建 築 延 面 積 10,274.52 m ² (容積対象外面積含む)
		住戸数 122 戸
		延べ面積 9,111.98 m ²

別表 2

共用部分の範囲

1. 建物共用部分 (専有部分以外の部分)
主体構造部、エントランスホール、風除室、エレベータホール、外階段、メールコーナー、室外機置場、バルコニー、サービスバルコニー、ルーフバルコニー、ポーチ、テラス、屋上、外壁、界壁、床スラブ、庇、メーターボックス、パイプスペース、管理事務室、集会室等専有部分に属さない建物部分。
2. 建物の附属物 (非専有部分で建物に直接附属する物)
エレベーター設備、給排水衛生設備、電気・ガス供給設備、防火・防災設備、集合郵便受、インターホン設備、オートロックドア、宅配ボックス、避雷針設備、その他各種配線、配管、(給水管については、本管から各住戸メーターを含む部分、雑排水管及び污水管については、配管継手及び立て管) 等専有部分に属さない附属設備。窓枠、窓ガラス、玄関扉 (錠及び内部塗装部分は除く)、面格子、網戸、門扉等その他専有部分に属さない附属物。
3. 附属施設
平置駐車場、機械式駐車場、自転車置場、バイク置場、専用庭、ペットの足洗い場、自主管理公園、自主管理歩道、ゴミ置場、フェンス、植栽等。

別表 3 - 1 敷地及び共用部分における専用使用 (使用) 等に関する事項

専用使用部分	条 件	月 額 使 用 料	専用使用をなしうる者及び使用料の帰属先
ルーフバルコニー			

別表 3-2 駐車場・自転車置場・バイク置場の使用部分

使用部分	条 件	月額使用料	使用をなしうる者 及び使用料の帰属先
来客用駐車場 機械式 3台 平置 1台	無 償	—	マンションへの来訪者。
機械式駐車場 3段	有 償	上段 7,000 円 中段 3,000 円 下段 5,000 円	管理者と使用契約を締結 した区分所有者及び占有 者。使用料は管理費に充 当する。
平置駐車場	有 償	8,000 円	
自転車置場	有 償	200 円	管理者より使用承諾書を 受理した区分所有者及び 占有者。使用料は管理費 に充当する。
バイク置場	有 償	・ 大区画 2,000 円 (大型バイク) ・ 小区画 1,000 円 (中型バイク以下)	管理者と使用契約を締結 した区分所有者及び占有 者。使用料は管理費に充 当する。

別表 3-3 第三者の使用する部分

使用部分	条 件	月額使用料	専用使用をなしうる者 及び使用料の帰属先
管理事務室	無 償	—	管理規約で定めた管理者又 はその指定する者
電気・ガス・水道等 の共用施設	無 償	—	アイピー・パワーシステムズ (株)、東京ガス(株)、公営水道等 の当該事業者

別表 4 議決権数・専有面積・共有持分

タイプ	部屋番号	議決権数	専有面積 (㎡)	共有持分分子 (分母: 911,198)
A、Ag	101・201・301・401・ 501・601	1	87.00	8,700
B、Bg	102・202・302・402・ 502・602・702	1	75.72	7,572
C、Cg	103・203・303・403・ 503・603・703・802・ 902・1002・1102	1	80.10	8,010
D、Dg	104・204・304・404・ 504・604・704・803・ 903・1			

別表 5

管理費、修繕積立金、管理準備金、修繕積立基金

タイプ	管理費 (月額：円)	修繕積立金 (月額：円)	管理準備金 (引渡時一括払い：円)	修繕積立基金 (引渡時一括払い：円)
A、Ag	13,900	7,090	13,900	208,500
B、Bg	12,100	6,170	12,100	181,500
C、Cg	12,800	6,530	12,800	192,000
D、Dg	11,300	5,760	11,300	169,500
E、Eg	11,200	5,710	11,200	168,000
F、Fg	12,100	6,170	12,100	181,500
G、Gg	10,600	5,410	10,600	159,000
H、Hg	11,200	5,710	11,200	168,000
I、Ig	11,000	5,610	11,000	165,000
J、Jg	11,700	5,970	11,700	175,500
K	11,300	5,760	11,300	169,500
L	12,100	6,170	12,100	181,500
M	12,100	6,170	12,100	181,500
N、Nr	11,300	5,760	11,300	169,500
O、Or	13,600	6,940	13,600	204,000
Pr	13,700	6,990	13,700	205,500
Q	12,800	6,530	12,800	192,000
R、Rr	12,800	6,530	12,800	192,000
S、Sr	13,300	6,780	13,300	199,500
T	14,500	7,400	14,500	

(使用細則第 11 条関係)

様式(2)

長期不在届

平成 年 月 日

レーベンハイムエアグランデ 管理組合理事長 殿

レーベンハイムエアグランデ 号室

区分所有者 印

今般、平成 年 月 日から平成 年 月 日まで、不在にします
のでお届け致します。

滞在先 : 〒

電話番号 : ()

* 緊急時の連絡先

住 所 : 〒

氏 名 : (届出者との関係)

電話番号 : ()

(使用細則第 11 条関係)

様式(3)

第三者使用(賃貸借)に関する届出:(兼)誓約書

(記入日) 平成 年 月 日

レーベンハイムエアグランデ管理組合理事長 殿

この度、私が区分所有するレーベンハイムエアグランデの専有部分を下記の通り第三者
に使用させることになりましたので、「管理規約」の規定に基づきお届け致します。

記	
部 屋 番 号	号 室
使 用 者 氏 名	
使用者の入居(予定)日	平成 年 月 日
使用者の区分所有者 との関係	賃借人 親子 兄弟姉妹 その他の親族 使用人 その他 ()

(使用細則第 11 条関係)

様式(4)

賃 借 人 (使用者) 退 居 届

平成 年 月 日

レーベンハイムエアグランデ 管理組合理事長 殿

レーベンハイムエアグランデ 号室

使用者氏名

平成 年 月 日付をもって退居致しますので、お届け致します。

転居先: 〒

電話番号: ()

(使用細則第 11 条関係)

様式(5)

住 所 変 更 (外部居住) 届

平成 年 月 日

レーベンハイムエアグランデ 管理組合理事長 殿

レーベンハイムエアグランデ 号室

区分所有者 ㊟

この度都合により、平成 年 月 日より、住所を下記に変更しますのでお届け致します。

記

変 更 後 の 住 所	
住 所	〒
電話番号	()

<資料送付等上記以外を希望される場合・緊急の場合の連絡先>

住 所: 〒

電話番号: ()

変更後のお部屋の使用方法

1. 自己使用
2. 第三者使用 (賃貸等)
3. その他使用 ()

<ご注意>

その車輛その他につき被った損害の責を負わないものとする。

(規則等の遵守義務)

第13条 使用者は本規則の各条項に定められた事項等を遵守しなければならない。

(禁止事項)

第14条 使用者は、理由の如何を問わず、自転車置場を第三者に使用させ、又は自転車置場を使用する権利を他の第三者に譲渡する等の処分を一切してはならない。

(規定外事項)

第15条 本細則に定めのない具体的事項については、理事長の指示に従うこととする。

(細則の改廃等)

第16条 本規則の改廃は、総会の決議を得るものとする。

附 則

(効力発生)

第1条 本細則は、規約発効の日から施行する。

(規約第16条関係)

様式(7)

自転車置場使用申込書

レーベンハイムエアグランデ 管理組合 御中

平成 年 月 日
号室

氏名 _____ 印

自転車置場を下記の通り使用致したく、申し込みます。

種 別：自転車 No. _____, No. _____

利用開始日：平成 年 月 日

き り と り

自転車置場使用承諾書

号室

殿

種 別：自転車 No. _____, No. _____

利用開始日：平成 年

平成 年 月 日

レーベンハイムエアグランデ管理組合理事長 殿

申請人 号室
氏名 ⑩
連絡先

動物飼育承認申請書

私は、下記の動物を飼育致したく、動物飼育細則の規定に基づき、必要書類を添付の上、下記のとおり申請致します。

尚、動物の飼育にあたっては、法定事項及び管理規約並びに動物飼育細則を遵守し、他に危害、迷惑をかけません。万一違反した場合は、全責任を負うとともに、動物飼育を禁止されてもこれに従う事を誓います。

〔飼育する動物〕

動物の種類			
名前・性別	名前		雄・雌
誕生年月日	西暦	年 月 日	日生
動物の体長・体重	cm・ kg		

《必要添付書類（○印）》

- ① () 当該動物の写真（L4版1枚）
- ② () 保健所犬鑑札（写）
- ③ () 狂犬病予防注射済票（写）
- ④ () その他

平成 年 月 日

号室
殿

レーベンハイムエアグランデ 管理組合
理事長 ⑩

動物飼育承認書

貴殿から平成 年 月 日付にて申請のあった動物飼育申請書は、下記の関係書類とともに受理いたしました。以降、管理規約及び動物飼育細則を遵守することを前提に、当該動物の飼育を承認いたします。

〔飼育する動物〕

動物の種類			
名前・性別	名前		雄・雌
誕生年月日	西暦	年 月 日	日生
動物の体長・体重			

