

ヴァンベール春日部管理規約

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「法」という。）第 3 条の規定に基づき、管理規約を制定する。

第 1 章 総 則

（目 的）

第 1 条 この規約は、ヴァンベール春日部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するとともに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」とは、法第 2 条第 1 項の区分所有権をいう。
- 2 「区分所有者」とは、法第 2 条第 2 項の区分所有者をいう。
- 3 「専有部分」とは、法第 2 条第 3 項の専有部分をいう。
- 4 「共用部分」とは、法第 2 条第 4 項の共用部分をいう。
- 5 「占有者」とは、法第 6 条第 3 項の占有者をいう。
- 6 「敷地」とは、法第 2 条第 5 項の建物の敷地をいう。
- 7 「共用部分等」とは、共用部分および付属施設をいう。
- 8 「総会」とは、法第 3 条の集会をいう。
- 9 「専用使用権」とは、敷地、および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。
- 10 「専用使用部分」とは、専用使用権の対象となっている敷地および共用部分等の部分をいう。

（規約および総会の決議の遵守義務）

第 3 条 区分所有者および占有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約、総会の決議および別に定める「ヴァンベール春日部使用細則」（以下「細則」という。）並びに組合が定める各種の規約を誠実に守らなければならない。

（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、建物および付属施設（以下「対象物件」という。）とする。

(規約および総会の決議の効力)

第 5 条 この規約および総会の決議は、区分所有者の承継人に対しても、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およ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管理組合「ヴァンペール春日部」(以下「組合」という。)を構成する。

2 組合は、事務所をヴァンペール春日部内に置く。

3 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。

(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、窓ガラス及び網戸は、専有部分に含まれないものとする。

(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 敷地および共用部分等の共有

(共有持分)

第 9 条 敷地および共用部分等に対する各共有者の持分は、その有する専有部分の床面積(以下「専有面積」という。)の割合による。

2 前項の専有面積(壁芯計算、ただし、メーgerボックス・出窓の面積は含まず、パイプスペースの面積を含む。)は、別表第 3 に掲げるとおりとする。

(分割請求及び単独処分の禁止)

第 10 条 区分所有者は、専有部分の所有権と共用部分の共有持分とが別個の権利者に属することとなる行為、またはその原因となるような行為をしてはならない。

第 4 章 用 法

(専有部分の用法)

第 11 条 区分所有者および占有者は、その専有部分を専ら住居として使用するものとし他の用途に供してはならない。

(敷地および共用部分等の用法)

第 12 条 敷地および共用部分等の使用に関しては、細則を遵守するほか、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 13 条 別表第 4 に掲げるバルコニー、アtrio、玄関扉、窓枠、窓ガラス、網戸及び専用庭等(以下「バルコニー等」という。)については、同表に掲げる区分所有者が専用使用権を有するものとする。

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。

(駐輪場の専用使用権等)

第 14 条 自転車置場の使用および使用料については、組合が別に定める。

(敷地および共用部分等の第 3 者の使用)

第 15 条 管理組合は、次に掲げる敷地および共用部分等の一部を、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、機械室その他管理業務上必要な施設

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(平成 12 年法律第 149 号)(以下「適正化法」という。)第 2 条第 6 号に規定する「管理事務」をいう。)を請け負った者

二 電気室 東京電力株式会社

2 管理組合は、前項に掲げる者のほか、総会の決議を経て、敷地および共用部分等の一部について、第 3 者に使用させることができる。

(禁止事項)

第 16 条 区分所有者および占有者(以下「区分所有者等」という。)は次に掲げる行為をし、または、させてはならない。

(1) 電気、ガス、給排水等の諸施設の許容量に影響を及ぼす施設及び機械器具等を新設、付加又は変更すること。

(2) 他の区分所有者等に迷惑または危害を及ぼす恐れのある動物を飼育すること。

- (3) 重量物、発火爆発の可能性のある危険物、または不潔悪臭のある物品、その他、他の区分所有者等に迷惑をかける物品等を持ち込むこと。
- (4) 騒音振動を発する等、他の区分所有者等に迷惑をかける行為、専有部分および専用使用部分を風俗美観上好ましくない用途や不潔なまたは嫌悪を感じる用途に使用する行為その他生活環境を害する行為をすること。
- (5) 各種の物品を投げ捨てること。
- (6) 共用部分を変更し、または改装等を行うこと。
- (7) 共用部分の不法占有および共用部分に物品を放置すること。
- (8) 塵芥の投棄方法および投棄区分を守らないこと。
- (9) その他、他の区分所有者等に迷惑を及ぼし、不快の念を抱かせる行為、または共同生活の秩序を乱す行為、並びに組合員の共同の利益に反する行為をすること。
- (10) 広告・看板を設置すること。(ただし、管理上必要とする案内板等は除く。)

(専有部分の貸与)

- 第 17 条 区分所有者は、その専有部分を第 3 者に貸与する場合は、予め貸借者（貸借者が法人の場合は、法人から貸与を受けた占有者を言う。）の氏名及び同居者の氏名を別紙様式第 1 により組合に通知するものとする。
- 2 区分所有者は、その専有部分を第 3 者に貸与する場合は、この規約に定める事項をその第 3 者（第 3 者が法人の場合は、法人から貸与を受けた占有者を言う。）に遵守させなければならない。
- 3 前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約（口頭による契約を含む。）にこの規約に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、第 3 者（第 3 者が法人の場合は、法人から貸与を受けた占有者を言う。）によりこの規約に定める事項を遵守する旨の誓約書（別紙様式第 2）を組合に提出させなければならない。
- 4 区分所有者は、その専有部分を第 3 者に貸与するため、媒介等を不動産会社へ委託した場合、その不動産会社名・代表者名・住所及び連絡方法を組合に通知（様式適宜）するものとする。第 2 項、第 3 項の第 3 者に対する規定は、この項に準用する。
- 5 区分所有者は、貸借人及び媒介を委託した不動産会社に違反行為があったことにより生じた損害の賠償、紛争等の処理について、当該貸借人及び媒介を委託した不動産会社と連帯してその責任を負うものとする。

(専有部分の修繕等)

- 第 17 条の 2 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り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（様式適宜）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、申請者は、必要に応じ設計図、仕様書および工程表等を申請書に添付するものとする。
- 3 理事長は、第 1 項の申請について、承認または不承認するときは、理事会(第 54 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 区分所有者は、承認の範囲内において修繕等を行うことができる。
- 5 理事長又はその指定を受けたものは、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立ち入りを拒否してはならない。

第 5 章 管 理

第 1 節 総 則

(区分所有者の責務)

- 第 18 条 区分所有者は、対象物件について、その価値および機能の維持増進を図るため、常に適切な管理を行うよう努めなければならない。

(専有部分の管理)

- 第 19 条 専有部分は、当該専有部分を所有する区分所有者が、自己の責任と負担において管理するものとする。

(専用使用部分の管理)

- 第 20 条 共用部分のうち専用使用部分については、当該部分の専用使用権を認められた区分所有者が自己の責任と負担において管理するものとする。ただし、組合が行うことが適当であると認める管理行為についてはこの限りでない。
- 2 前項の管理を行うにあたって、当該区分所有者は当該部分に構造物、建築物を構築し、または設置し、またはその外観、形状を変更してはならない。ただし、区分所有者等が設置する冷暖房用室外機等の消防法に抵触しないものの設置を除く。

(敷地および共用部分等の管理に関する責任と負担)

- 第 21 条敷地および共用部分等の管理については、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、バルコニー等の管理のうち、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。

(必要箇所への立入り)

第 22 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において、他の者が管理する専有部分または専用使用部分への立入りを請求することができる。

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

3 前項の場合において、正当な理由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 23 条 損害保険契約等の締結および保険証の保管並びに保険金の請求および受領は、組合が区分所有者を代理して行うものとする。

2 組合は、前項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ものとする。

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を締結するものとする。

(損害賠償)

第 24 条 区分所有者等は、本人またはその家族並びに使用人もしくは来訪者が故意または過失により対象物件または他の区分所有者等に損害を与えた場合は、被害者の請求に従い、ただちに原状回復その他の方法により損害を賠償しなければならない。

第 2 節 費用の負担

(管理費等)

第 25 条 区分所有者は、敷地および共用部分等の管理に要する費用に充てるため、次の費用（以下「管理費等」という。）を組合に納入しなければならない。

(1) 管理費

(2) 修繕積立金

2 管理費等の金額は、別表第 3 に掲げる区分所有者の専有面積に応じて算出するものとし、その額は別表第 3 のとおりとする。ただし、物価の変動、税法の改正、その他社会情勢の変動または実質的公平を図る必要があるときは総会の決議をもって変更することができる。

3 建物引き渡時に区分所有者が負担した修繕積立一時金は修繕積立に充当する。

(承継人に対する債権の行使)

第 26 条 区分所有者の承継人は、当該区分所有者の管理費等の債務を承継する。

(管理費)

第 27 条 管理費は共用部分の通常の管理に要する費用で次の各号に掲げる費用に充当する。

(1) 事務管理業務

(2) 水道光熱料金

(3) 電話料金

(4) 給排水衛生設備、防火・防災設備等の定期保守費、定期検査料及び維持管理費

(5) 植栽保守費

(6) 備品費及び消耗品費

(7) 日常的な修繕費

(8) 清掃費、消毒費及び塵芥処理費

(9) 管理手数料

(10) 組合の経費

(11) その他共用部分の通常の管理その他に要する一切の費用

(修繕積立金)

第 28 条 組合は、特別修繕のために修繕積立金を積立てるものとする。

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) 共用部分の変更または処分

(4) 区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理

3 組合は、前項各号の経費に充てるため借入をしたときは、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。

4 修繕積立金については、管理費と区別して経理するものとする。

(専用使用料)

第 29 条 専用使用料その他共用部分等に係る使用料は管理費に組み入れる。

第 6 章 管理組合

第 1 節 組合員

(組合員の資格)

第 30 条 組合員の資格は、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。

(届出義務)

第 31 条 組合員の資格を取得し、または喪失した者は、直ちにその旨を書面（別紙様式第 3）により組合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 組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- (1) 組合が管理する敷地および共用部分等の保安、安全、保守、清掃、消毒及び塵芥処理
- (2) 組合が管理する部分の修繕
- (3) 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
- (4) 区分所有者が管理する専用使用部分について組合が行うことが適当であると認められる管理行為
- (5) 共用部分の変更、処分および運営
- (6) 管理費等および第 29 条に定める使用料の収納、保管、運用及び支出に関する業務
- (7) 官公庁、町内会およびこれらに類する組織との渉外業務
- (8) 風紀、秩序および安全の維持に関する業務
- (9) 防災に関する業務
- (10) 広報および連絡業務
- (11) 長期修繕計画の作成および変更に関する業務
- (12) 設計図書（適正化法第 103 条関係）の管理
- (13) 修繕等の履歴情報の整理および管理
- (14) 修繕積立金の運用
- (15) その他組合員の共同の利益を増進し、良好な環境を確保するために必要な業務

(業務の委託等)

第 33 条 組合は、前条に定める業務の全部または一部をマンション管理業者（適正化法第 2 条第 8 号の「マンション管理業者」をいう。）等第 3 者に委託し、または請け負わせることができる。

(防火管理委員会)

第 34 条 組合は、消防法に規定する防火管理委員会を結成し、必要な業務を行うものとする。

第 3 節 役 員

(役員の構成および選出)

第 35 条 組合の役員は 4 名以上の理事および 1 名の監事とし、総会で選任する。

- 2 理事は、互選により理事長 1 名、副理事長 1 名を選任する。

第 36 条 役員は、原則としてヴァンパール春日部に現に居住する組合員とする。

- 2 ヴァンパール春日部に現に居住しない組合員で役員に就任できない組合員は、総会で決議される事項について、役員への支援を行う。

(役員の任期)

第 37 条 役員の任期は就任のときから就任後第 1 回目の通常総会終結のときまでとする。但し、再任を妨げない。

- 2 役員が第 30 条に規定する組合員の資格を喪失したときは、辞任するものとする。
- 3 役員が前項により辞任し、又は前項以外の止むを得ぬ事由により辞任したことにより組合の管理業務に支障をきたす場合は、第 35 条第 1 項の規定にかかわらず理事会はその欠員を補充することができる。この場合、その役員の任期は前任者の任期の残任期間とする。
- 4 任期の満了によって退任する役員は、後任者が就任するまで引き続きその職務を行うものとする。

(役員の辞任)

第 38 条 役員が辞任するときは、理事会の承認を得なければならない。ただし、役員が第 30 条に定める組合員の資格を喪失して辞任する場合はこのかぎりでない。

(役員の誠実義務等)

第 39 条 役員は、法令、規約並びに総会および理事会の決議に従い、組合のため誠実にその職務を遂行しなければならない。

- 2 役員は、総会の決議を得て、役員としての活動に応ずる必要経費の支払いと報酬を受けることができる。

(理事長)

第 40 条 理事長は、法第 25 条第 1 項に定める管理者とする。

- 2 理事長は、組合を代表し、その業務を統括するほか次の各号の業務を遂行する。
 - (1) 規約または総会もしくは理事会の決議により理事長の職務として定められた事項を行うこと。
 - (2) 理事会の承認を得て職員を採用し、解雇すること。
 - (3) 総会において前会計年度における組合の業務の執行に関する報告をすること。
- 3 理事長は、理事会の承認を得て他の理事にその職務の一部を委任することができる。

(副理事長)

第 41 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 42 条 理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、組合の業務を遂行する。

(監 事)

第 43 条 監事は、組合の業務の執行および財産の状況を監査し、その結果を組合員に報告しなければならない。

2 監事は、組合の業務の執行および財産の状況について不正があると認めたときは、臨時総会を招集し、その内容を組合員に報告しなければならない。

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 組合の総会は、組合員総員で組織する。

2 総会は、通常総会および臨時総会とする。

3 理事長は、通常総会を会計年度開始後 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決議を経て何時でも臨時総会を招集することができる。

5 総会の議長は、理事長とする。

(召集手続)

第 45 条 総会を招集する場合は、少なくとも総会日の 10 日前までに会議の日時、場所および目的たる事項を組合員に通知しなければならない。

2 前項の通知は組合員が現に居住する各住戸あてに発するものとする。

3 前項に代えて、ヴァーナル春日部のエントランスホールの掲示板に第 1 項に規定する事項を掲示することができる。

4 緊急を要する場合は、理事長は理事会の承認を得て第 1 項の期間を、5 日間を超えない範囲で短縮することができる。

(組合員の総会招集権)

第 46 条 組合員は、第 48 条に定める議決権総数の、5 分の 1 以上の組合員の同意を得て、会議の目的たる事項を示して理事長に対して総会の召集を請求することができる。この請求がなされた場合において、2 週間以内に、その請求の日から 4 週間以内の日を総会日とする総会の招集通知が発せられなかったときは、その請求をした組合員は、総会を招集することができる。この場合、組合員総数の過半数をもって出席した組合員のなかから議長を選出するものとする。

(出席資格)

第 47 条 理事長は、理事会の承認を得て必要と認めた組合員以外の者を総会に出席させることができる。

2 占有者で会議の目的たる事項につき利害関係を有する者は、総会に出席して意見を述べるができる。この場合、予め理事長にその旨を通知するものとする。

(議決権)

第 48 条 組合員はその所有する住戸 1 戸につき、1 個の議決権を有する。

2 住戸 1 戸につき 2 以上の組合員が存在する場合、合わせて 1 個の議決権とする。

3 前項の場合においては、議決権を行使する者 1 名を選任し、その者の氏名を予め理事長に届け出るものとする。

4 代理人により議決権を行使する場合の代理人は占有者でなければならない。

5 代理人は代理権を証する書面を議長に提出しなければならない。ただし、代理人が組合員の配偶者である場合はこの限りでない。

(決議事項)

第 49 条 次の各号に掲げる事項については、総会の議決を経なければならない。

(1) 決算、予算および事業計画

(2) 管理費等及び専用使用料の額並びにこれらの集金方法

(3) 規約の変更および細則の制定または変更

(4) 第 28 条第 2 項各号に定める管理の実行並びにこれに充てるための資金の借入れおよび修繕積み立ての取り崩し

(5) 役員の選任および解任並びに役員活動費の額および支払方法

(6) 管理業務委託契約の締結

(7) その他組合の業務に関する重要事項で理事会が必要と認める事項

(総会および議事)

第 50 条 総会は、議決総数の 50%以上の組合員が出席しなければならない。

2 総会の議事は、議決権総数の過半数で決する。但し、次の各号に掲げる議事は議決権総数の 4 分の 3 以上で決する。

(1) 規約の制定、変更および廃止

(2) 共用部分の変更（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。）または処分

(3) 組合の解散

3 前項但し書きの場合において、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。

- 4 総会においては、第 45 条第 1 項の規定により予め通知した事項についてのみ決議するものとする。ただし、組合員による議場での特別動議については議決権総数の 4 分の 3 以上の出席者がいれば決議することができる。

(書面決議)

第 51 条 法および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、組合員全員の書面による合意があったときは、決議があったものとみなす。

(議事録の作成、保管および閲覧)

第 52 条 議長は、総会の議事について議事録(別紙様式第 4)を作成しなければならない。

- 2 議事録には、議事の経過の要領およびその結果を記載し、議長および総会に出席した組合員の 2 人がこれに署名押印しなければならない。

- 3 理事長は、議事録を所定の場所に保管し、組合員または利害関係人の書面による請求があったときは閲覧させなければならない。閲覧は、日時、場所を指定することができる。

(決議事項の承認)

第 53 条 総会において決議した事項は、組合員の承継人に承継されるものとする。

第 5 節 理 事 会

(理事会)

第 54 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とする。

(招 集)

第 55 条 理事会は、理事長が招集する。

- 2 理事長を除く 2 名以上の理事により理事会の招集を請求した場合は、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。
- 3 理事会の招集手続きについては、第 45 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。

(会議および議事)

第 56 条 理事会の会議は理事が 3 名以上出席しなければならない。

- 2 議事は、出席理事の過半数で決する。
- 3 議事録については、第 52 条の規定を準用する。

(決議事項)

第 57 条 理事会は、この規約で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) 決算、予算および事業計画の案
- (2) 規約の制定及び変更の案
- (3) 総会提出議案および総会において付託された事項
- (4) 共用部分の管理または組合の運営に関する重要事項
- (5) 第 67 条に規定する勧告または指示等

第 7 章 会 計

(会計年度)

第 58 条 組合の会計年度は、毎年 4 月 1 日から翌年の 3 月 31 日までとする。

(組合の収入および支出)

第 59 条 収入は、第 25 条に規定する管理費等および第 29 条に規定する専用使用料並びにその他の収入とし、支出は、第 27 条および第 28 条に規定する諸費用に充当するものとする。

(予算の作成および変更)

第 60 条 理事長は毎会計年度の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 理事長は、予算を変更しようとするときは、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 61 条 理事長は、毎会計年度の決算案を監事の監査を経て、通常総会に報告し、その承認を得なければならない。

(管理費等の集金等)

第 62 条 組合は、管理費等について組合の定める金融機関に組合員が各自開設する預金口座から自動振り替えの方法により第 64 条に規定する口座に受け入れるものとし、当月分は前月 28 日に一括して振り替えるものとする。但し、臨時に要する費用として特別に集金する場合または専用使用料については別に定めるところによる。

- 2 組合は、前項に規定する期日までに納付すべき金額を納付しない組合員に対して、未払い額について年利 14% の延滞金を請求することができる。
- 3 前項の延滞金は管理費に充当するものとする。
- 4 組合員は、納付した管理費等および専用使用料について別に定める場合を除き返還請求をすることができない。

(管理費等の過不足)

第 63 条 決算の結果、管理費等に余剰を生じた場合は、翌会計年度に繰越すものとする。

2 管理費等に不足を生じた場合は、組合員に対して第 25 条第 2 項に規定する割合に応じて、そのつど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 組合は、会計業務を遂行するため組合名義の預金口座を開設するものとする。

(借り入れ)

第 65 条 組合は、第 28 条第 2 項に規定する業務を行うために必要な範囲において借り入れをすることができる。

(帳簿類の作成保管)

第 66 条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿その他の帳票類を作成し保管するものとする。

2 理事長は、組合員または利害関係人の理由を付した書面による閲覧の請求があったときは、前項の帳票類を閲覧させなければならない。この場合において、日時、場所を指定することができる。

第 8 章 雑 則

(理事長の勧告および指示等)

第 67 条 理事長は、区分所有者もしくは占有者が、法および規約に違反したとき、または対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為をしたときは、理事会の決議を経て、その是正のため必要な指示を行うことができる。

2 前項の指示を受けた者は、速やかに、是正のために必要な措置を講じなければならない。

(合意管轄裁判所)

第 68 条 この規約に関する組合と組合員または占有者間の訴訟については、浦和地方裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

(容認事項)

第 69 条 区分所有者は、次に掲げる事項を容認したものとする。

(1) 一階住戸の区分所有者が住戸に隣接する専用庭を区分所有権存続中無償で専用使用すること。

(2) 東京電力株式会社が電気室を、日本電信電話株式会社が電話系設備を無償使用す

ること。

(3) その他諸設備の維持管理のため委託業者が必要な期間共用部分を使用すること。

(4) 屋上に立ち入らないこと。

(5) 塵芥は塵芥置場に整然と搬出し、春日部市の方針を遵守すること。

(6) 管理事務室、電気室その他の付属施設を規約共用部分とすること。

(7) 修繕積立金は、理由の如何を問わず返還されないものであること。

(8) 区分所有者が専有部分を大規模改築、改修する場合には、予め計画書、仕様書を組合に届け出ること。

(届出事項)

第 70 条 区分所有者および貸借者は、次に掲げる事項を別紙様式第 5 及び第 6 により、組合に届け出るものとする。

(1) 引き続き 1 か月以上不在となるときは、その期間、理由、連絡先（占有者が居住している場合を除く。）

(2) 同居人名簿

(規約原本)

第 71 条 規約原本は、理事長が保管する。

附 則

(施行期日)

第1条 この規約は、平成6年6月5日から施行する。

(組合の成立)

第2条 組合は、建物の引き渡し日(平成5年3月21日)に成立したものである。

(経過措置)

第3条 この規約は、建物の引き渡し開始日以降、この規約の施行前に生じた事項についても適用する。

(規約の改正)

第4条 この規約は、施行後3年間は毎年1回見直しを行うものとする。

2 理事長は、通常総会に規約改正案を提出するものとする。

附 則(平成10年5月10日一部改正)

第1条 この規約は、平成10年5月1日から施行する。

ただし、別表第3 修繕積立の金額は平成10年7月1日から施行する。

改正事項

(1) 第27条第1項第20号町内会費を削除

(2) 別表第3 修繕積立の金額を平成10年7月から改正

附 則(平成14年5月12日一部改正)

第1条 この規約は、平成14年5月12日から施行し、平成14年4月1日から適用する。

改正事項

第27条 第1項第7号火災保険およびその他の損害保険料を削除

附 則(平成19年8月4日一部改正)

第1条 この規約は、平成19年8月4日から施行し、平成19年10月1日から適用する。

主な改正事項

1 遵守義務、効力に「総会決議」を追加(第3条、第5条)

2 専有部分の「修繕等」の届出・承認について制定(第17条の2)

3 管理組合の業務に「修繕積立金の運用」等を追加(第32条第1項第11～14号)

4 ヴァンパ-ル春日部に現に居住せず、役員に就任できない組合員の役員への支援を規定(第36条第2項)

附 則(平成20年5月18日一部改正)

第1条 この規約は平成20年5月18日から施行する。

主な改正事項

1 管理費等の額の変更理由に税法を追加(第25条第2項)

2 管理費等の振替日を「当月5日」から、「前月28日」に変更(第62条第1項)

附 則(平成21年5月17日一部改正)

第1条 この規約は平成21年5月17日から施行する。

改正事項

区分所有者が賃貸の媒介を委託した不動産会社の管理組合への通知等(第17条第4項)

附 則(平成22年5月15日一部改正)

第1条 この規約は平成22年5月15日から施行する。

ただし、別表第3 修繕積立の金額は、平成22年10月1日から適用する。

改正事項

(1) 賃借人が法人の場合の通知等(第17条第1項から第3項)

(2) 別表第3 修繕積立の金額を平成22年10月1日から改正

附 則(平成26年5月17日一部改正)

第1条 この規約は平成26年5月17日から施行する。

改正事項

平成26年4月1日「消費税法」改正(5%から8%へ増額)に伴い、別表第3を改正し平成26年6月分から適用

附 則(平成28年5月14日一部改正)

第1条 この規約は平成26年5月17日から施行する。

ただし、別表第3 修繕積立の金額は、平成28年6月1日から適用する。

主な改正事項

(1) 第31条 別紙様式第3 の全面改正

(2) 別表第3 修繕積立の金額を平成28年6月から改正

別表第 1（第 4 条関係）

「対象物件の範囲」

物 件 費		ヴァンベール春日部	
敷 地	所 在 地	登記簿地番	埼玉県春日部市粕壁東一丁目 1895-1 他 1 筆
		住 所	埼玉県春日部市粕壁東一丁目 16 番 32 号
	地 目	宅 地	
	地 積	登記簿面積	670.34 m ²
		建設確認対象面積	672.04 m ² （実測面積も同じ）
利害関係	所有権	区分所有者が所有する別表第 3 に示す専有面積の割合による共有	
建 物	構成・規模	鉄筋コンクリート造・陸屋根・地上 8 階建・住戸部分：30 戸	
	面 積	建築面積	326.579 m ²
		延床面積	2,013.760 m ²
		専有面積	1,818.900 m ²
付 属 設 備	自転車置場、ゴミ置場、植栽、案内板、消防・防災設備、テレビ共同視聴設備、給排水衛生設備、管理事務室、電気設備、その他専有部分に属さない全ての設備		

別表第 2（第 8 条関係）

「共用部分の範囲」

建物部分	建物の基礎、外壁、境壁、床スラブ、柱、梁、その他専有部分に属さない構造物
	廊下、階段、屋上、バルコニー、アルコープ、出窓、P S，MB，その他専有部分に属さない建物部分
付属設備	自転車置場、ゴミ置場、植栽、案内板、消防・防災設備、テレビ共同視聴設備、給排水衛生設備、管理事務室、電気設備、その他専有部分に属さない全ての設備
敷 地	

別表第 3（第 9 条第 2 項及び第 25 条第 2 項関係）

「専有面積・管理費等」

タイプ	A（東端・西端の戸）	B（A以外の戸）
専有面積	62.87 m ²	58.67 m ²
管理費月額		
（平成 5 年 4 月から）	13,700 円	12,800 円
（平成 26 年 6 月から）	14,090 円	13,160 円
修繕費月額		
（平成 7 年 4 月から）	1,370 円	1,280 円
（平成 10 年 7 月から）	8,170 円	7,630 円
（平成 22 年 10 月から）	9,740 円	9,090 円
（平成 26 年 6 月から）	10,020 円	9,350 円
（平成 28 年 6 月から）	15,380 円	14,350 円
修繕積立一時金	164,400 円	153,600 円
土地共有部分	6,287/181,890	5,867/181,890

別表第 4（第 13 条第 1 項関係）

「バルコニー等の専用使用权」

専用使用部分	位 置	専用使用权	専用使用料
バルコニー アルコープ	各戸に接するバルコニー・アルコープ	各住戸の区分所有者	無料
住戸部分の玄関扉・窓 枠・窓ガラス・網戸	各住戸に付属する玄関扉・窓枠・窓ガラス・網戸		
専用庭	1 階の各住戸に接する南側の庭	1 階の各住戸の区分所有者	
出窓	各住戸に接する出窓	各住戸の区分所有者	
冷暖房機用室外機の設置部分	各住戸に接する開放廊下の冷暖房機用室外機設置部分		
駐輪場	駐輪場内		有料

別紙様式第1（第17条第1項関係）

ヴァンペール春日部管理組合 殿

戸番号 区分所有者 氏 名 印

賃貸借（使用貸借）契約について

下記記入のとおり賃貸借（使用貸借）契約を締結しますので、ヴァンペール春日部管理規約第17条第1項の規定に基づき通知します。

記

項目	内容	備考
賃貸借（使用貸借）の期間		
同上戸番号		
貸借者氏名		
同居者氏名		

別紙様式第2（第17条第3項関係）

誓 約 書

ヴァンペール春日部（戸番号 ）への入居にあたり、入居後はヴァンペール春日部管理規約及びその他の取り決めに遵守することをヴァンペール春日部管理規約第17条第3項に基づき誓約します。

平成 年 月 日

誓約者 氏 名 印

ヴァンペール春日部管理組合 殿

別紙様式第3（第31条関係）

平成 年 月 日

ヴァンベール春日部
管理組合 理事長 殿

(旧組合員) 氏名 _____ 印

(新組合員) 氏名 _____ 印

区分所有者変更届

この度、ヴァンベール春日部 _____ 号室を（売買・贈与・相続・その他）により、下記のとおり所有名義を変更しましたので、組合員資格の得喪についてお届けします。
なお、管理費等については、支払期日が平成 年 月分（平成 年 月分）から新組合員の負担とします。

【記】

1 所有者名義変更年月日 _____ 平成 年 月 日

2 新旧区分所有者（組合員） (旧) 氏名 _____ 印
(新) 氏名 _____ 印

3 新組合員の入居（予定）日 _____ 平成 年 月 日

4 旧組合員の転出先 (住所) _____
(電話番号) _____

5 新組合員の現住所 (住所) _____
(電話番号) _____

別紙様式第4（第52条第1項及び第56条第3項関係）

総会（理事会）議事録

会議年月日（曜）		時 間	
場 所			
出 席 者			
総議決権数		出席議決権数	委任議決権数
出席有効議決権数（出席議決権数＋委任議決権数）			
議 題	賛成（承認）	反対（不承認）	付帯事項
その他			

別紙様式第 5（第 70 条関係）

ヴァンベール春日部管理組合 殿

戸番号 区分所有者 氏 名 印

不在届け

次のとおり不在となりますので、ヴァンベール春日部管理規約第 70 条に基づき通知します。

1 期 間

2 理 由

3 連 絡 先

別紙様式第 6（第 70 条関係）

ヴァンベール春日部管理組合 殿

戸番号 氏 名 印

同居人名簿

ヴァンベール春日部管理規約第 70 条に基づき、次表のとおり通知します。

氏名	男女別	生年月日	勤務先・学校等	電話番号・連絡先
	男・女			
	男・女			
	男・女			
	男・女			
	男・女			
	男・女			

（記入要領）

本名簿は、不慮の事態などの時に連絡・人員の確認等のために使用するものです。このことを念頭に記入してください。

- 1  の箇所には、区分所有者又は貸借者（通知者）について記入する。
- 2  内は必ず記入する。
- 3  上記以外の箇所は、差し支えなければ記入する。

自転車等管理細則

(総 則)

第1条 この細則は、ヴァンベール春日部管理規約第14条に基づき、自転車置場の有効利用を図ることを目的として、必要な事項を定める。

(自転車等の登録等)

第2条 当マンションの敷地内に駐輪する自転車、原動機付および自動二輪車は、管理組合に登録するものとする。

- 2 登録の有効期限は1年とし、以降申請がなければ自動更新するものとする。
- 3 登録車には、管理組合が発行するステッカーを添付するものとする。
- 4 登録車の事故及び盗難等に関しては、管理組合は責任を負わないものとする。
- 5 未登録の自転車等は、1ヶ月の事前通告（荷札等による。）の後、拾得物として処理することができるものとする。
- 6 登録を消除する場合は、管理組合に届け出るものとする。消除は、届出受理の日に効力を生じるものとする。

(駐輪場の使用)

第3条 駐輪場所の駐輪は各戸に自転車1台とし、毎年度始めの総会で、くじにより駐輪場所の割り当てを行うものとする。

- 2 駐輪場所を使用しない戸は、管理組合に申し出るものとする。
- 3 第2項による駐輪場所は、駐輪を希望する組合員に使用させることができるものとする。この場合、希望者が多数のときは、くじによるものとする。
- 4 第2項により申し出た戸が、駐輪場を使用することとなった場合は管理組合に申し出るものとする。この場合、当該駐輪場を使用している戸は、直ちに明け渡すものとする。

(駐輪場以外での自転車等の駐輪)

第4条 駐輪場以外の場所に、自転車等を駐輪する戸は、管理組合が指定した場所に整然と駐輪し、管理組合の指示に従うものとする。

(駐輪場および駐輪場以外の場所の使用料)

第5条 駐輪場の使用料は、1台につき1ヶ月100円とする。

- 2 駐輪場以外の場所の駐輪料は、自転車は1台につき1ヶ月100円、原付及び自動二輪車は1台につき1ヶ月300円とする。

- 3 第1項および第2項の料金は、物価変動等により総会の決議を経て増減することができるものとする。

(使用料の納付)

第6条 使用料は、自転車等を登録したときにその年度（登録した月から翌年3月）分を管理組合に一括納付するものとする。

- 2 使用料は、一括口座から引き落とす方法により集金するものとする。

- 3 月の途中で登録をし、または登録の削除をした場合、その月の使用は1ヶ月とみなす。

(使用料の返還)

第7条 納付された使用料は、組合員（占有者を含む。）の資格を失った場合および第3条第4項の規定により明け渡した場合を除き返還しないものとする。

(使用料の使途)

第8条 使用料は、管理規約第29条に基づき、管理費に組み入れるものとする。

附 則

この細則は、平成6年6月5日より施行する。

附 則

この細則は、平成7年5月14日より施行する。

「ヴァンベール春日部使用細則」

「ヴァンベール春日部管理規約」第3条に基づき、ヴァンベール春日部使用細則を次のとおり定める。ヴァンベール春日部の使用に関しては、本使用細則をよく理解し、入居者が、お互いに円滑な共同生活を確保し、良好な住環境の維持増進を図るため協力しあうものとする。

(注意事項)

第1条 入居者は、ヴァンベール春日部を快適な住まいとするため、日常生活において次の事項に留意するものとする。

- (1) 住戸においては、静穏を保ち、テレビ、ステレオ、楽器の音などで他の入居者の迷惑にならないよう注意する。
- (2) エントラスホール、通路、階段など共用部分で大声をだしたり、足音を響かせたりして他の入居者の迷惑にならないように注意する。
- (3) ベランダ、ユニットバス以外は、床に防水処理が施されていないので、水をこぼさないように注意する。（誤って水をこぼした場合は速やかに拭き取ること。）
- (4) ベランダの排水路、排水口に紙屑、木の葉などがつまらないように随時清掃を実施する。
- (5) トイレでは、水溶性の紙以外は使用しない。（トイレ、台所の排水が詰まった場合は入居者の責をもって復旧する。）
- (6) ガス栓、水栓の開閉に注意する。

(禁止事項)

第2条 入居者は、建物および敷地内において、次の行為をしてはならない。

- (1) 建物および敷地内構築物に看板、掲示板、広告宣伝商業文書、図書類および標識などの設置または添付、記入をすること。
- (2) 電気、ガス、給排水などの諸設備の許容量に影響をおよぼす施設、機械、器具を新設、添加すること。
- (3) 緊急時の非難の妨げになるような私物を、通路、階段、バルコニーなどに放置または設置すること。
- (4) 構造体を損傷する恐れのある重量物・危険物、引火・発火の恐れがある物品、不潔・悪臭のある物品を持ち込むこと。
- (5) みだりに緊急呼出しホーンなどの施設に触れること。
- (6) 窓、バルコニー、階段、開放通路から物を投げ捨てること。
- (7) ゴミなどを所定の場所以外に放棄すること。

- (8) 共用部分（専用使用部分を除く。）内で喫煙すること。
- (9) 屋上に立ち入ること。
- (10) 共用部分内でキャッチボールなどの遊戯をすること。
- (11) ベランダ、バルコニーの外側に見苦しく乱雑に布団等を乾かすこと。
- (12) その他、他の入居者に迷惑、危害をおよぼす行為をすること。

（通知事項の厳守）

第 3 条 入居者は、委託契約先の管理会社が管理上必要な注意事項を理事会の承認を得て
掲示板に掲示または個人に連絡した場合は、これを厳守するものとする。

（防火・防犯）

第 4 条 入居者は、防火、防犯に注意し、建物内における防火装置、消火器具および避難
施設の位置と使用方法を熟知する努力をするものとする。火災・犯罪が生起した場
合は、相互に協力し、所轄警察署、消防署および委託契約先の管理会社へ通報するもの
とする。 なお、火災を発見した者は、付近の者に通知するとともに、それらの者
と協力して次のことを実施するものとする。

- (1) 非常ベルボタンを押すと同時に消防署「119番」に通報すること。
- (2) 最寄りの消火器、消火栓を使用して初期消火に努めること。

（ゴミ処理）

第 5 条 入居者は、ゴミの処理について、次の事項を厳守するものとする。

- (1) ゴミなどは、燃えるゴミ、燃えないゴミを分別し、さらに春日部市役所の分別支
持に従って分別し、ゴミ置場に集積すること。
- (2) ゴミ置場にゴミを捨てる場合は、あとから棄てる者のことを考え、できるだけ奥
の方から整然と捨てること。
- (3) 粗大廃棄物については、春日部市役所の指示どおりの処理をすること。

（通報義務）

第 6 条 建物および居室について、破損、故障事故が発生し、または危険と思われる事態
が発生した場合は、速やかに委託契約先の管理会社に通報し、大事に至らないよう
努めるものとする。

附 則

この細則は、平成6年6月5日より施行する。