

ルネ北小岩管理組合規約

駐車場使用細則

会計処理細則

防犯カメラシステム運用規定

2017年11月

## ルネ北小岩管理組合規約

第1章 総則	
第1条	名称および事務所 この組合は、ルネ北小岩管理組合法人(以下、「組合」という。)と称し、事務所をルネ北小岩内におく。
第2条	組合の目的 組合は、ルネ北小岩の共用部分の維持管理その他、共同生活に秩序を維持し、良好な居住環境を確保することを目的とする。
第3条	組合の構成 組合は、ルネ北小岩の区分所有者全員で構成する。
第4条	規約の根拠 ルネ北小岩管理組合規約(以下「この規約」または単に「規約」という。)は「建物の区分所有等に関する法律」(以下「法」という。)に定める規約とする。
第5条	管理者 第32条に定める組合の理事長は、法第17条に規定する管理者となる。
第6条	規約対象物件の表示 この規約の対象である“ルネ北小岩”は、次の土地、建物および付属施設である。 1. 土地 東京都江戸川区北小岩2丁目508番1 (住居表示:北小岩2丁目8番22号) 宅地 1,253.42m <sup>2</sup> (登記面積) 2. 建物 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造 階高 地上10階、塔屋2階、陸屋根 棟数 1棟 種類 共同住宅 建築面積 559.62m <sup>2</sup> 延床面積 5,886.43m <sup>2</sup> 3. 上記物件の付属物および付属施設(賃貸駐車場・植込み・街路灯等)
第7条	建物専有部分の範囲 第6条に記載の建物のうち区分所有権の対象となる専有部分の範囲の限界は、不動産登記によるものとする。
第8条	建物共用部分の範囲 共用玄関、廊下、階段室、エレベーターホール、機械室、電気室、屋上、塔屋、パイプスペースおよびその他専有部分に属さない部分。 2. エレベーター、共用部に係る給排水、電気、衛生、ガス、電話幹線等諸設備。

	3. 管理人室、賃貸駐車場、自転車置場等諸設備、および建物の付属物。
第 9 条	<p>共用部分の共有持分</p> <p>第 8 条の共用部分は、区分所有者全員の共用に供されるものとし、その共有に属するものとする。区分所有者の共用部分に対する共有持分は、建物の専有持分の総床面積に対し、各区分所有者が有する専有床面積の割合を 10,000 分比に換算したものとする。</p>
第 2 章 組合員	
第 10 条	<p>資格</p> <p>ルネ北小岩の区分所有者は、その区分所有権の取得と同時にルネ北小岩管理組合員(以下単に「組合員」という。)となる。</p> <p>2. 組合員が、ルネ北小岩の区分所有権を譲渡したとき、または死亡したときは組合員の資格を喪失する。</p> <p>3. 組合員が前 1 項または 2 項の規定により資格を取得したとき、または喪失したときは、当事者(第 11 条により権利義務を継承した者を含む)は、7 日以内に書面によりその旨を組合に届出なければならない。</p>
第 11 条	権利義務の継承 組合員が、第 10 条第 2 項によって組合員の資格を喪失したときは、その組合員から住宅の区分所有権の譲渡を受けたもの、またはその組合員の相続人もしくは財産管理人は、組合員としての権利義務の一切を継承する。
第 12 条	規約の遵守義務 組合員は、この規約で定めた各条項を遵守しなければならない。
第 13 条	第三者の使用 組合員は、その専有部分の一部または全部を第三者に使用させようとするときは(賃貸も含む)、当該使用者(以下、単に「使用者」という。)との連名で、使用者氏名、住所、および使用期間等を記載した書面により、あらかじめ組合に届出なければならない。また、当該組合員は使用者に対して規約を遵守させる責を負い、使用者は規約を遵守する義務を負う。
第 14 条	住居変更届出の義務 組合員が住居を変更するときは、連絡・通知先として住居変更届をあらかじめ書面にて組合に届出なければならない。
第 15 条	<p>共用部分に対する費用の負担</p> <p>組合員は、第 9 条の持分に応じて共用部分の管理、維持、修繕、変更等、共用部分に係る一切の経費として次の各号に掲げる費用を負担するものとし、その金額は総会の決議により定める。ただし、共用部分に係る公租公課は、持分比に応じ各組合員が別途支払うものとする。</p> <p>(1) 管理費</p>

	<p>総会の決議により定められた住宅形態別に1戸当たりの月額管理費を、第59条に定める「管理費等の支払方法」により支払うものとする。</p> <p>管理費は、次のイ～ヘに掲げる費用に支出する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>イ. 組合の運営に要する費用(役員報酬を含む)</li> <li>ロ. 共用部分の維持管理費           <ul style="list-style-type: none"> <li>ハ. 共用部分に係る電気、水道、ガス等の使用料</li> </ul> </li> <li>二. 共用部分の火災保険料</li> <li>ホ. その他組合の運営、管理業務に必要な費用           <ul style="list-style-type: none"> <li>ヘ. イ～ホの他、組合員が共同して負担しなければならない費用</li> </ul> </li> </ul> <p>(2) 修繕維持積立金</p> <p>修繕維持積立金は、管理費と同じ要領で支払うものとする。金額は別途定める。</p> <p>この積立金は、次の各号に掲げる費用として支出されるものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>イ. 共同施設設備の保守・点検費用(管理費に含まれるものを除く)</li> <li>ロ. 共同施設設備、建物共用部分の改造、修理、修繕(塗装も含む)の費用           <ul style="list-style-type: none"> <li>ハ. イおよびロに附帯する経費で多額の費用を要しない部分の取替、共同施設設備の取換等の費用</li> </ul> </li> <li>二. 総会で決議された共用施設設備の改良、取替および建物内外壁の塗装等の費用</li> </ul>
第16条	<p>総会の議決権</p> <p>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。</p> <p>2. 1戸の住宅につき、2人以上の組合員が存在する場合は、議決権の行使にあたり当事者間でその議決権を行使する者を定め、あらかじめ組合に届出るものとする。</p> <p>3. 組合員は、書面または代理人(組合員に限る)によって議決権を行使することができる。代理人が議決権を行使するときは、代理権を証明する書面(委任状)を組合に提出しなければならない。</p>
<b>第3章 組合の運営</b>	
<b>第1節 総会</b>	
第17条	<p>招集権者</p> <p>総会は、理事長が招集する。</p>
第18条	<p>招集手続</p> <p>総会を招集しようとするときは、少なくとも開催日の5日前までに会議の目的である事項を示して、全組合員に通知しなければならない。ただし、特別の事情により総会の招集が緊急を要すると理事長が認めた場合は、この期間を短縮することができる。</p>
第19条	定期総会

	定期総会は、毎年1回、11月に招集する。
第 20 条	<p>臨時総会</p> <p>臨時総会は、理事長が必要と認めたときに招集する。また、組合員総数の4分の1以上から会議の目的である事項を示して請求のあったときは、理事長が臨時総会を招集しなければならない。</p>
第 21 条	<p>定足数</p> <p>総会は、組合員総数の2分の1(委任状を含む)以上が出席しなければ議事を開き議決することができない。ただし、この規約に特別の定めがあるときは当該条項によるものとする。</p>
第 22 条	<p>議長</p> <p>総会の議長は、総会において組合員の中から選出する。</p>
第 23 条	<p>議決事項</p> <p>総会の議決承認を要する事項は、この規約に特別の定めのあるもののほか、次の各号に掲げる事項とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 組合規約の制定および改廃</li> <li>(2) 協定、細則等の制定および改廃</li> <li>(3) 役員の選任、または解任</li> <li>(4) 管理費、修繕積立金の金額および徴収方法の決定または変更</li> <li>(5) 駐車場の使用料の金額および徴収方法の決定または変更</li> <li>(6) 修繕維持積立金を超える修繕維持費の金額および徴収方法の決定</li> <li>(7) 役員の報酬の決定、または変更</li> <li>(8) 毎年度の収支決算</li> <li>(9) 組合の運営または業務執行に係る基本の方針の決定、または変更</li> <li>(10) 共用部分の処分または変更に係る方針の決定</li> <li>(11) その他、組合員の共同権利に係る基本的な事項</li> </ul>
第 24 条	<p>議決の方法</p> <p>総会の議事は、この規約に特別の定めがある場合を除き、出席者の過半数でこれを評決する。ただし、可否同数のときは議長の決するところによる。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. 総会の議決のうち、組合規約の制定または改廃については組合の議決権者の3分の2以上の合意による。</li> <li>3. 共有部分の処分または変更は、第 43 条による議決の要件を満たす場合に限る。</li> <li>4. 組合員は、書面または代理人により議決権を行使できる。</li> <li>5. 総会においては原則としてあらかじめ通知した事項についてのみ議決することができる。</li> </ol> <p>ただし、緊急の場合はこの限りでない。</p>

第 25 条	<p>書面による準用</p> <p>規約第 23 条により総会で議決すべき事項のうち、規約第 24 条第 1 項の方法により議決し得る事項については組合の議決権数の3分の2以上の、また、第 2 項の方法により議決し得る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、総会の開催によらずとも、議決されたとみなす。</p>
第 26 条	<p>議事録の作成および保管</p> <p>総会の議事については、議事録を作成しなければならない。</p> <p>2. 議事録には、議事の経過の概要およびその結果を記載し、議長および出席理事がこれに署名押印しなければならない。</p> <p>3. 理事長は議事録を保管し、組合員の請求があったときは、これを閲覧させなければならない。</p>
第 2 節 役員および理事会	
第 27 条	<p>役員</p> <p>組合は、原則として次のとおり役員をおく。</p> <p>(1) 理事長1名  (2) 副理事長2名  (3) 理事(理事長、副理事長を含む。以下、同じ。)10 名  (4) 監事1~2名</p>
第 28 条	<p>役員の選任</p> <p>役員は、原則として組合員の中から各階1名以上選出する。</p> <p>ただし、理事会が認めたときは、組合員の 2 親等以内の親族から役員を選出することができる。</p> <p>2. 理事長、副理事長および監事の選出は、第 1 項の規定により選出された役員の互選による。</p> <p>3. 理事は、監事を兼任することができない。</p> <p>4. 第 1 項および第 2 項により選出された役員は、総会の承認をもって決定する。</p>
第 29 条	<p>役員の任期および責務</p> <p>役員の任期は3年とし、再選を妨げない。</p> <p>2. 役員に欠員を生じたときは遅滞なく補充し、補欠の役員の任期は、前任者の残任期間とする。</p> <p>3. 役員は、その後任者が選任されるまで、その職務をおこなう。</p> <p>4. 役員は、法、規約および総会の議決を遵守し、組合のために忠実にその職務を遂行する義務を負い、善良なる役員としての注意義務を怠って組合に損害を与えた場合、役員は損害賠償の責任を負う。</p>
第 30 条	<p>報酬</p> <p>役員は、総会の議決を得たときは、組合からその職務に対する報酬を受けることが</p>

	できる。
第31条	<p><b>理事会</b></p> <p>理事会は、理事等で構成し、総会の議決およびこの規約の定めに基づく職務の執行ならびに業務委託について必要な事項を決定する。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. 理事会は、必要なつど理事長が招集し、開催する。</li> <li>3. 理事会の議事は、理事の過半数が出席し、出席者の3分の2以上で決定する。なお監事の出席を妨げない。</li> <li>4. 理事会の議事については、議事録を作成しなければならない。</li> <li>5. 理事長は議事録を保管し、組合員の請求があったときは、これを閲覧させなければならない。</li> </ol>
第32条	<p><b>理事長および副理事長</b></p> <p>理事長は、組合および理事会を代表し、総会および理事会の議決に基づいて、その業務を執行する。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. 理事長は、総会および理事会の議決を得たときは、自己の名において組合業務を執行することができる。</li> <li>3. 前項の規定により、理事長の執行する組合の業務に関して理事長が得た債権、および債務は、組合員全員に及ぶ。</li> <li>4. 理事長は、総会において、その業務に関して報告しなければならない。</li> <li>5. 副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故あるとき、または理事長が欠けたときは、その職務を代行する。</li> </ol>
第33条	<p><b>理事会の業務執行機構</b></p> <p>理事長は、理事会の決議により理事の中から必要な職責担当理事を選任し、選任された理事は、担当の組合業務を執行する。</p>
<b>第4章 ルネ北小岩の管理</b>	
第34条	<p><b>組合の業務</b></p> <p>組合は、第2条に定める目的を推進するために次の各号に掲げる業務をおこなう。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 共用部分の維持管理に関すること。</li> <li>(2) 共用部分の処分、変更および<u>運用</u>に関すること。</li> <li>(3) 管理費、修繕維持積立金の徴収および保管ならびに経費の支出に関すること。</li> <li>(4) 共用部分に係る水道料、光熱費等公共料金の処理、各種保険の付保および諸官公署に対する届出、許認可の申請。</li> <li>(5) 前各号のほか、総会において議決された業務。</li> </ol>
第35条	<p><b>管理に関する業務の範囲</b></p> <p>第34条第1項第1号に定める業務の範囲は、次の各号に掲げるものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 清掃、手入れ、消毒、点検、調整、保守その他日常の維持運営に関する業務</li> </ol>

	(2) 修理また取替に関する業務
第36条	<p>共用部分の処分、変更および使用に関する業務</p> <p>(1) 売却・譲渡または、廃棄に関する業務</p> <p>(2) 共用部分の使用に係る許認可に関する業務</p> <p>(3) 新設、改造または除却に関する業務</p> <p>(4) 駐車場、自転車置場、その他共用部分の使用に係る業務</p>
第37条	<p>業務の委託</p> <p>第34条に規定する組合の業務は、次の各号により第三者に委託または、請負させて執行できるものとする。</p> <p>(1) 業務の一部</p> <p>(2) 前号の業務の委託または請負の決定は、理事会の議決により管理委託契約または請負契約を締結して執行する。</p> <p>(3) 前号で締結した契約は、組合員に公示しなければならない。</p>
第38条	<p>共用部分の専用使用</p> <p>第8条に定めた共有部分のうち、次の各号に掲げる事項について、専用使用を認める。</p> <p>(1) 駐車場</p> <p>特定の組合員に専用使用させることができる。この場合、使用者は使用権の対価として、理事会が議決した1区画あたり月額使用料を負担するものとする。専用使用権は、別に定める「駐車場使用細則」に基づく組合との使用契約の締結により取得する。</p> <p>使用期間は、契約締結の日より向こう1か年とする。当該契約の更新は、期間満了2か月前までに、組合、専用使用者の双方とも別段の意義のない場合は、さらに自動的に1か年間自動延長されるものとする。</p> <p>(2) 専用庭</p> <p>1階に付属する専用庭については、各組合員は使用権を放棄し、特定の組合員に庭として無償で専用使用を認めるものとする(使用上の遵守事項は使用細則による)。また、専用使用権者は、専用庭を庭以外の用途に使用してはならない。</p> <p>(3) ガス、水道、電気施設</p> <p>ガス、水道および電気等の共用施設については、ガス、水道および電気等の供給事業者が、その事業を遂行するため、その一部およびこれに附帯する敷地を使用することができます。</p> <p>(4) 管理人住宅</p> <p>管理人住宅部分は、理事会の承認する管理人の住宅として、無償で専用使用させることができます。</p>
第39条	建物の使用制限

	<p>組合員は、その専有部分を居住以外の用に供してはならない。ただし、理事会の同意を得た場合は、この限りではない。</p> <p>2. 第1項の規定は、各組合員の貸借人、またその権利のいかなる継承人に対しても効力を有する。</p> <p>3. 組合員は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出をおこなって営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用してはならない。</p>
第40条	<p>共用部分の分割請求および単独処分の禁止</p> <p>各組合員は、その専有部分と分離して、第8条に掲げる共用部分を処分したり、また分割請求することはできない。</p> <p>2. 組合員が、その専有部分を第三者に譲渡する場合は、区分所有権とともに第8条に掲げる共用部分の共有持分権も同時に移譲するものとする。</p> <p>この場合、組合員は、あらかじめ組合に届出なければならない。</p>
第41条	<p>共用部分の使用</p> <p>組合員および組合員所有住宅に居住する者(以下「組合員等」という。)は、共用部分をその用法(法および規約)に従って使用する権利および義務を有する。</p> <p>2. 組合員等は、共用部分の使用に際しては、第48条ならびに49条を遵守し、他の組合員等の共同の利益を妨げないものとし、みだりにこれを占有し、または不当に使用して他の組合員等の正当な使用を妨げる行為をしてはならない。</p>
第42条	<p>共用部分の損傷に対する責任</p> <p>組合員等が、自己の責に帰すべき事由によって共用部分を損傷したときは、組合の請求に従い、直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。</p>
第43条	<p>共有部分および敷地の変更</p> <p>建物共有部分、建物の外観および敷地利用上の変更は、組合の組合員総数の4分の3以上および、総議決権数の4分の3以上の合意がなければ行うことができない。</p> <p>2. 共用部分の改良を目的とし、かつ著しく多額の費用を要しない変更は、組合の議決権の2分の1以上の合意で決ることができる。</p> <p>3. 前各項の場合において、その変更が専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の承諾を得なければならない。</p> <p>4. 第1項および第2項に定める変更とは</p> <p>(1) 改築、改造、模様替え、その他現状を変更すること</p> <p>(2) 工作物の築造</p>
第44条	<p>保存行為、その他</p> <p>理事長は、理事会の議決により、共用部分につき保存行為および、その性質を変えない範囲内における利用、または改良を目的とする行為をすることができる。</p> <p>2. 前項の費用負担は、第15条の定めるところによる。</p>

第 45 条	<p><b>組合員の保存行為、その他</b></p> <p>組合員は、その専有部分または共用部分を保存し、あるいは改良するため、他の組合員の居住生活を侵害しない範囲、ならびに第 48 条および第 49 条の規定内において、他の組合員の専用部分、または自己の所有に属しない共用部分の使用を請求することができる。</p> <p>この場合において、他の組合員に事前に承諾を得るものとし、他の組合員が損害を受けたときは、その損害金を支払わなければならない。</p>
第 46 条	<p><b>緊急処理</b></p> <p>理事長は、共用部分の改良変更または修繕の必要を認め、かつ緊急を要するときは、第 38 条の規定にかかわらず理事会の議決により適当な処置をとることができる。</p> <p>この場合、事後可及的速やかに、組合員全員に経過および処置を報告するものとする。</p> <p>2. 前項の費用の負担は、第 15 条の定めるところによる。</p>
第 47 条	<p><b>共用部分からの使用料の收取</b></p> <p>組合員は、第 9 条に規定した共有部分に応じ、共有部分から生じる使用料を收取する。</p> <p>2. 第 38 条に定める駐車料金および、駐輪場使用料は管理費用に充当する。</p> <p>3. 前項の他、共用部分を使用することにより生じる使用料等は、すべて前項と同様に処理する。</p> <p>4. 都市計画街路の拡幅による売却利益についても、各組合員は第 1 項に基づき持ち分に応じて利益を收取するものとし、買収対象地を専用利用する共有者といえども、特別な権利を主張できない。</p>
第 48 条	<p><b>共同生活の秩序維持に関する協定</b></p> <p>組合は、共用部分の管理および使用に伴う共同生活の円滑な運営を図るため、組合員等が守るべき事項について、別に協定を定めることができる。</p>
第 49 条	<p><b>住宅の模様替え、改造および修繕等に関する協定</b></p> <p>組合は、必要に応じ共同利益を維持するため、各組合員の住宅および共用部分の使用、住宅の模様替え、改造および修繕等(以下「修繕」という。)に関して別に協定を定める。</p>
第 50 条	<p><b>注意事項の遵守</b></p> <p>組合員等は、この規約に定めるもののほか、管理上必要な事項の通知、または掲示があったときは、これを遵守しなければならない。</p>
第 51 条	<p><b>勧告</b></p> <p>組合員等が、この規約に違反し、または住宅における共同生活の秩序を著しく乱す行為を行ったときは、理事長は理事会の同意を得て、当該組合員等に対して共同</p>

	生活の秩序保全に関する勧告をすることができる。ただし、緊急を要するときは理事長の権限により、ただちに勧告できるものとする。
第5章 容認事項	
第52条	<p>附近居住者に対する容認事項</p> <p>規約第6条の規約対象物件を施工するにあたって、施主・安宅産業株あるいは、施工者・(株)長谷川工務店と附近居住者との間に取り決めた次に掲げる各号について各組合員は、引き継ぐものとする。</p> <p>(1) 電波障害を被りたる附近居住者のために、屋上に設置する附近居住者専用の共同アンテナおよびこれに附帯する配管・配線について無償にて接続使用を認め る。</p> <p>ただし、これらの維持管理費は、附近居住者の負担とする。</p>
第6章 会計	
第53条	<p>経費</p> <p>組合の経費は、第15条および第47条に規定の管理費、修繕維持積立金、第38条に規定の駐車場使用料、および共同部分から生じた収益、その他の収入をもつてこれに充てる。</p>
第54条	<p>会計年度</p> <p>組合の会計年度は、毎年10月1日から翌年9月30日までとする。</p>
第55条	<p>決算</p> <p>理事長は、毎会計年度終了後すみやかに当該年度の会計につき、その収支決算をおこない、監事の監査終了ののち定期総会において承認を得るものとする。</p>
第56条	<p>余剰金の積立</p> <p>毎会計年度の余剰金は、修繕維持積立金として積立てなければならない。ただし、必要ある場合は、総会の議決を経て、その全部または一部を翌年度の収入に繰り入れることができる。</p> <p>2. 理事長は、組合員より請求があった場合には、経費の運用状況を報告しなければならない。</p> <p>3. 修繕維持積立金の支出は、第15条に規定する使用目的に従っておこなうものとする。</p> <p>4. 多額の修繕維持積立金の支出については、組合員の3分の2以上の合意により、これをおこなうものとする。</p>
第57条	<p>帳簿等</p> <p>理事長は、次の各号に掲げる帳簿を作成保管し、組合員の請求があったときは、これを開覧させなければならない。</p> <p>(1) 収入および支出に関する帳簿</p> <p>(2) 共用部分に関する図面</p>

	(3) 備品台帳、共用資産台帳
第 58 条	会計処理細則 組合は、会計処理の適性を図るため、別に定める細則により、これをおこなうものとする。
第 59 条	組合員が負担する費用の支払方法 組合員等は、管理費、修繕維持積立金、および駐車場使用料(以下「管理費等」という)の1戸あたり月額金額を次に掲げた各号の要領で組合の指定する金融機関の口座に振込み支払いするものとする。 (1) 管理費等は、各戸あたり合算一括して支払うことを原則とする。 (2) 管理費等は、翌月分を当月末日までに支払うものとする。 (3) 組合員等が、管理費等を所定の期日までに支払わないときは、共用部分の利用を停止されても異議を申し立てることはできない。 (4) 組合員等が管理費を滞納した場合、組合は理事会の議決により、日歩 5 銭の割合による遅滞損害金を徴収することができる。 (5) 組合員は、組合員の資格を失った場合において、すでに納入した管理費等の払い戻しを請求できない。ただし、月の途中において組合員の資格を取得した場合の当該月の管理費等は、取得日の翌月から納入義務が発生するものとする。
第 7 章 雜則	
第 60 条	敷地利用の特例 各組合員は、次の目的で敷地の利用変更もしくは、第三者に無償提供させる必要が生じたときは、第 43 条の規定にかかわらず理事会の議決により、理事長がこれら敷地の利用変更をおこなうことを承認するものとする。 (1) 国、地方自治体、各公社等の実施する各施設に利用させること。 (2) 組合員の福利厚生に関する事業団体に利用させること。
第 61 条	管理事務所 各組合員は、共用部分の一部(管理人室)を管理事務所として組合に提供し、管理業務処理のため、これを無償提供せしむるものとする。
第 62 条	細則の設定 この規約の実施について必要な事項は、総会の議決を得て細則を定めることができる。
第 63 条	規約の保管 この規約および協定、細則は理事長が保管し、各組合員はその写しを保有するものとする。
第 64 条	この規約に定めのない事項については、総会の議決により決定する他、法および民法によることとし、当事者は誠実に協議して疑義の解決を図らなければならぬ。

第8章 附則

1. この規約は、昭和51年1月1日から施行する。
1. 昭和63年11月一部改訂、昭和63年12月1日から施行する。
1. 平成4年11月一部改訂、平成5年4月1日から施行する。
1. 平成6年11月一部改訂、平成6年12月1日から施行する。
1. 平成11年11月一部改訂、平成11年12月1日から施行する。
1. 平成29年11月一部改訂、平成29年12月1日から施行する。

## 駐車場使用細則

(目的)	
第1条	この細則は、ルネ北小岩管理組合規約(以下「規約」という。)第38条に基づき敷地内の駐車施設の円滑なる運営をはかることを目的とする。
(使用者の制限)	
第2条	駐車場の使用者(以下「使用者」という。)は、組合員またはその同居者(以下「組合員等」という。)で自動車の所有者に限るものとする。 2. 駐車場を使用できる自動車は、原則として一般乗用車に限る。
(使用の申込み)	
第3条	駐車場の使用を申込む者は、「駐車場使用契約申込書」(別紙様式)を理事長に提出するものとし、同時に車検証を呈示するものとする。
(使用者の決定)	
第4条	理事長は、前条の規定に基づき駐車場の使用申込みを受けたときは、理事会において理事会の定める公平な方法により、その使用者を決定するものとする。
(使用契約の締結)	
第5条	理事長は、前条によって使用者を決定したときは、その使用者と別紙組合規定の書式により駐車場使用契約を締結する。
(駐車場使用証明書)	
第6条	理事長は、駐車場使用契約を締結した者に対して「自動車の保管場所の確保等に関する法律」(昭和37年法律第145号)に基づき、自動車の保管場所確保の証明書を発行する必要が生じたときは、当該証明書を発行するものとする。
(使用時間)	
第7条	使用時間は、1日24時間昼夜駐車制とし、使用者は所定の場所以外の場所に駐車してはならない。
(使用料金の決定)	
第8条	駐車場の使用料金は第理事会が定める。
(使用料金の変更等)	
第9条	理事長は、自動車の保護安全のため、駐車場内外の施設に改善を施すときは、これに要する費用を1カ月の予告期間をもって現行駐車料金に加算することができる。
(使用料金の支払)	
第10条	使用者は第8条で規定した使用料を毎月理事会の定めた方法で組合に納入するものとする。

	2. 契約期間が1カ月に満たない場合の使用料金は1カ月を30日として日割計算（10円未満の端数は切り捨て）して得た額を支払うものとする。
(使用料金の処置)	
第11条	駐車場使用料金の収入金は、管理費に繰り入れるものとし、運営費にあてる。

(別紙様式)

## 駐車場使用契約申込書

年 月 日

ルネ北小岩管理組合  
理事長殿

申込者	住宅番号	号
	氏名	(印)

私は、ルネ北小岩管理組合の「駐車場使用契約書」の各条項を承諾し、  
ルネ北小岩駐車場を使用いたしたく、下記保有自動車の明細を記し申し込みます。

記

車検登録者名		車名	
車両登録番号		型・年式	
用途		排気量	cc

※下記に記入しないでください。

使用開始日	年 月 日	契約年月日	年 月 日
駐車場番号			

受付者	
-----	--

## 駐車場使用契約書

ルネ北小岩屋外駐車場(以下「駐車場」という)に関し、ルネ北小岩管理組合(甲)と  
\_\_\_\_\_ (乙)との間において、駐車場使用に関して次のとおり契約を締結する。

第1条 甲は、次の駐車場を駐車の目的をもって乙に使用させるものとし、乙は、本契約を履行することを確約する。

### 物件の表示

東京都江戸川区北小岩2丁目508番1

駐車場 使用 No. \_\_\_\_\_

第2条 乙は、本駐車場を、乙所有の末尾に記載する車両の駐車以外の目的には使用することはできない。また、駐車車両は原則として一般乗用車に限る。

車両または登録番号に変更のあった時は、乙は直ちに甲に連絡し、甲の承認を受けるものとする。

第3条 (1) 本駐車場使用期間は、\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日より\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日までの1年間とする。

ただし、甲が乙に2か月前までに予告して解約することができる。

(2) 本契約更新については、期間満了の2か月前までに甲乙とも別段の意義のない場合は、さらに向こう1年間期間を延長するものとし、以後これに倣う。

第4条 駐車場使用料は1台につき 月額\_\_\_\_\_円と定め、毎月末日までに翌月分使用料を甲に支払うものとする。ただし、1か月未満の使用料は日割り計算とする。

第5条 本契約条項の変更(使用料の改定、契約更新の拒絶等)は駐車場使用細則によって決定するものとし、乙はこの決議を遵守しなければならない。

第6条 本契約の範囲は駐車場の使用にとどめ、甲は同場所に駐車の自動車等の責を負わない。

第7条 乙は、本駐車場の使用権を第三者に譲渡することはもちろん、本駐車場を第三者に使用させてはならない。

第8条 乙が次の各項の一つに該当した場合、甲は、乙に対し文書による通知をもってその履行を催告し、なおこれに応じないときは即時本契約を解約することができる。

1. 使用料の前払いを1か月以上遅延した場合
2. 本駐車場を自動車の駐車以外の用途に使用した場合
3. 第5条規定の決議を遵守しなかった場合
4. 第7条の規定に違反したとき
5. その他本契約条項の一つにでも違反した場合

第9条 乙がルネ北小岩の区分所有権を喪失した場合は、契約期間内であっても本契約は同時に効力を失うものとする。

第10条 本契約に定めのない事項については、甲乙協議の上決定するものとする。

以上契約を証するため、本証2通を作成し、甲乙双方記名捺印のうえ各1通を保有する。

年 月 日

甲(管理者) ルネ北小岩管理組合  
理事長 \_\_\_\_\_ (印)

乙(区分所有者) 住居番号 \_\_\_\_\_ 号  
氏名 \_\_\_\_\_ (印)

車両名	年式および型式	車両登録番号	駐車場使用 No.

## 会 計 处 理 細 則

<b>第1章 総則</b>	
(目的)	
第1条	この細則は、ルネ北小岩管理組合規約第58条に基づき、組合が行なう業務の会計に関する基準を定め、組合の適正な運営を図ることを目的とする。
(会計の原則)	
第2条	組合の会計は、管理費等の経理状況を明らかにするため、公正、妥当な会計処理の基準に従って行なわなければならない。
(会計の単位)	
第3条	<p>組合の会計は、別に定める勘定科目に基づき、収入、支出に区分して行なうものとする。</p> <p>2. 収入の部は一般収入、特別収入に、支出の部は一般支出、特別支出に分けて行なうものとする。</p> <p>3. 一般収入は、収入金のうち通常の収入を経理区分し、特別収入は、一般収入以外の臨時的な収入を経理するために用いるものとする。</p> <p>4. 一般支出は、支出金のうち通常の支出を経理区分し、特別支出は、一般支出以外の臨時的な支出を経理するために用いるものとする。</p>
(会計担当者)	
第4条	<p>会計担当者は、会計担当理事がこれに当る。</p> <p>2. 会計担当者は、組合の収納、支払の経理、金銭の出納、物品および不動産の管理、決算、その他の会計事務を行なう。</p> <p>3. 会計担当者は、会計担当補助者を任命し、前項の事務を補助させることができる。</p>
(会計担当者の事務引継ぎ)	
第5条	会計担当者に異動があったときは、関係帳簿、書類について照合、確認し、引継ぎを終えた旨を記載した引継ぎ目録に、両者記名押印するものとする。
(帳簿書類の保存および処分)	
第6条	会計に関する帳簿、伝票および書類の保存期間は別に定めるところによる。
(実施手続および運用)	
第7条	この細則に定めのない会計事務処理については、理事長の決済を得てこれを行うものとする。
<b>第2章 帳簿</b>	

(帳簿の種類)	
第8条	帳簿は次のとおりとする。 (1) 現金出納帳 (2) 預金出納帳 (3) 収入基本台帳 (4) 経費明細帳 (5) 備品台帳 (6) 総勘定元帳
(帳簿への記入)	
第9条	取引はすべてその取引の正当なことを証すべき証拠書類によって、取引が発生したつど伝票を起こし、理事長の決済を得たうえ、関係帳簿へ記載しなければならない。
第3章 収入及び支出	
(取扱金融機関)	
第10条	組合の口座を設ける金融機関は、理事会の議決を経て、理事長が指定する。
(督促)	
第11条	会計担当者は、納入期限までに払込みをしないものに対し、払込みを督促し、収入の確保をはからなければならない。
(領収書の徴収)	
第12条	会計担当者は、支払をするときは直ちに相手方から領収書を徴しなければならない。
(支払)	
第13条	理事長は、支払をするときは、小切手を振出して行うものとする。ただし、少額の支払においては、現金により行うことができる。
(手持現金)	
第14条	会計担当者は、日々の現金支払にあてるため、手持現金を置くことができる。 2. 手持現金は所要額を勘案して、必要の限度内に止めるものとする。
(出納保管)	
第15条	会計担当者は、現金、預金または貯金の通帳、預り証書、領収証書、その他これらに類する証書もしくは証券を厳重に保管しなければならない。 2. 印鑑は理事長が、小切手帳は会計担当理事が保管し、不正に使用されることのないようにしなければならない。
(収入及び支出に関する臨時措置)	
第16条	この章に定めのない収入及び支出に関する事項の措置については、会計担当者及びその補助者は理事長の指示により、これを行うものとする。

<b>第4章 決算</b>	
(決算)	
第17条	会計担当者は、毎会計年度組合の決算書を作成し、その翌年度の10月30日までに理事長に提出しなければならない。 2. 理事長は、前項の決算書に監事の意見を付し、理事会及び総会に提出し、その承認を受けなければならぬ。 3. 会計帳簿の締切は、必要な手続き完了後速やかに行うものとする。
(会計担当者の責任)	
第18条	会計担当者は、善良な管理者の義務を怠り、その保管に係る現金、物品等を亡失し、またはき損したときは、組合規約の定めるところにより、損害賠償の責に任じなければならない。
(会計慣行の継続)	
第19条	組合の会計事務に関する書式並びに手続きは、毎年度これを継続し、みだりにこれを変更してはならない。
<b>第5章 会計監査</b>	
(監査機関)	
第20条	会計監査の実施は、組合規約第28条に規定する監事がこれにあたる。
(監事の監査権限)	
第21条	監事は監査のため、会計担当者に対して、現金、預金通帳、証拠書類の呈示、事実の説明、資料の提出、その他監査に必要な事項を要求することができる。
<b>第6章 雜則</b>	
(証拠書類の整理)	
第22条	収入及び支出に関する証拠書類は、月ごとに日付順に区分して編綴しなければならない。
(附則)	
この細則は、昭和51年1月1日から適用する。	

## 帳票保存期間一覧表

期間	項目	備考
10年間保存	(1) 決算報告書 (2) 業務委託契約書、駐車場使用契約書等の契約書類 (3) その他理事長が必要と認める書類	
5年間保存	(1) 現金出納帳 (2) 預金出納帳 (3) 収入基本台帳 (4) 経費明細帳 (5) 備品台帳 (6) 総勘定元帳 (7) 収入伝票、支出伝票 (8) 支払に関して受け取った領収書 (9) その他理事長が必要と認める書類	

## 防犯カメラシステム運用規定

第1条	(目的) ルネ北小岩構内に設置した防犯カメラにて録画した内容を再生するにあたっては、プライバシーの侵害にならないことに留意し、違反行為又は犯罪行為があった場合の運用について規定する。
第2条	(管理) 録画内容は、管理組合理事会が管理し、理事長を責任者とする。
第3条	(閲覧) 閲覧は、システムの調整等の場合、または、違反行為や事件が発生した場合には、少なくとも3名の理事が必要と認めた場合のみとし、閲覧は、必ず複数の理事立会いのもとに行う。
第4条	(秘密の保持) 閲覧した内容は、第三者に公表してはならない。
第5条	(第三者への貸与) 事件解決のために司法行政機関の要求による以外、貸与は認めない。
第6条	(録画内容の保管) 録画内容は、5日間保存されるが、閲覧の必要ありと理事1名以上が判断した時記録媒体を取り替え、当該媒体は責任者が保管する。
(附則)	この規定は、平成16年5月1日から適用する。

2012/年 /1月 /2日

住所：東京都江戸川区北小岩2-8-22  
名称：ルネ北小岩管理組合法人

譲  
受  
方  
名  
人  
\_\_\_\_

譲  
受  
方  
名  
人  
\_\_\_\_

譲  
受  
方  
名  
人  
\_\_\_\_

## 【工事概要】

① 諸負業者：株式会社長谷工リソース

請負金額：74,030,000円（税込） 修繕積立金会計より支出

工事内容：共通仮設・下地補修・シーリング工事・仕上工事・鉄部塗装・防水工事

② 諸負業者：有限会社 大堀ステンレス工業

請負金額：585,200円（税込） 修繕積立金会計より支出

工事内容：ゴミ置場改修

③ 諸負業者：株式会社ヤマプラス商会

請負金額：5,285,280円（税込） 修繕積立金会計より支出

工事内容：共用部床仕上げ工事

④ 諸負業者：株式会社ライトバランス

請負金額：3,264,093円（税込） 修繕積立金会計より支出

工事内容：共用部LED工事

⑤ 諸負業者：木戸アロック工業

請負金額：2,186,470円（税込） 修繕積立金会計より支出

工事内容：1階フェンス改修工事

⑥ 諸負業者：三協立山株式会社

請負金額：12,100,000円（税込） 修繕積立金会計より支出

工事内容：玄関ドア取替工事（カバー工法）

合計工事金額：97,154,307円（税込） 予備費：10,000,000円

## 第4号議案 第47期事業計画並びに収支予算係に付する件

議長の指名により、株式会社東急コミュニケーションズ小林氏から、第46期（2020年10月1日～2021年9月30日）事業報告及び収支決算の内容に關し説明がなされた。引き続き議長が議場に對して質問・意見を求める審議を行い、本議案の採決を踏たたところ、賛成60個、反対0個により賛成で可決承認された。

また、東急コミュニケーションズ小林氏より、管理費会計・修繕積立金会計の予算（前期継越金）の記載誤りがあるとの説明を受けた。管理費会計 収支報告書 【前期継越】 誤(2,379,188→正)3,379,188

Q：未収状況はどうになっているのか？

A：長期滞納者は2名で1名は連絡を取り合ひながら解消へ向けて話し合いを実施中。もう1名に關しては、所在が不明な状況ですので、法的措置を利用して所在在確認の上で請求予定。

## 第5号議案 株式会社東急コミュニケーションズとの契約管理委託契約締結に関する件

議長の指名により、株式会社東急コミュニケーションズ小林氏から、本総会前に開催された重要事項説明会の内容にて、管理委託契約を締結したい旨の説明がなされた。尚、同内容については本総会前に開催された重要事項説明会での内容と相違ないことが確認された。引き続き議長が議場に對して質問・意見を求める審議を行い、本議案の採決を踏たたところ、賛成60個、反対0個により過半数の賛成で可決承認された。

また、2021年10月1日にコミュニケーションズ株式会社と株式会社東急コミュニケーションズとの合併に關しても説明がなされた。

契約期間：2022年1月1日～2022年12月31日

管理委託料：5,968,800円（税別）

委託業者：株式会社東急コミュニケーションズ

大規模修繕工事に関する件

議長の指名により、より大規模修繕工事に関する説明がなされた。引き続き議長が議場に對して質問・意見を求める審議を行い、本議案の採決を踏たたところ、賛成60個、反対0個により可決承認された。なお、本議案は、管理規約第56条4項により組合員の3分2以上の方で承認されました。

また、2021年12月25日（土）に大規模修繕工事に関する説明会を実施予定です。

## ルネ北小岩管理組合法人 第46期 通常総会 議事録

日時	2021年11月28日（日曜日） 16時20分～18時20分
会場	北小岩コミュニティ会館
組合員総数	90名
議決権報告 (内訳)	有效出席組合員数 60名 有効議決権数 60個
会場出席者	組合員数 9名、議決権数 9個
委任状	組合員数 21名、議決権数 21個
議決権行使書	組合員数 30名、議決権数 30個
その他出席者	株式会社東急コミュニケーションズ 小林氏

定期・管理規約第31条の規定に基づき若松理事長が議長を務め理事会の開会を宣した。統いて理事定員数、出席理事数の報告を行い、管理規約第31条に基づき本総会は適法に成立する旨を宣し、直ちに議案の審議に入った。

また、議事録署名人として、  
を指名した。

議事

第46期通常総会に關して、各議案の審議に入った。

## 第1号議案 第46期事業報告及び収支決算承認に關する件

議長の指名により、株式会社東急コミュニケーションズ小林氏から、第46期（2020年10月1日～2021年9月30日）事業報告及び収支決算の内容に關し説明がなされた。引き続き議長が議場に對して質問・意見を求める審議を行い、本議案の採決を踏たたところ、賛成60個、反対0個により賛成で可決承認された。

また、東急コミュニケーションズ小林氏より、管理費会計・修繕積立金会計の予算（前期継越金）の記載誤りがあるとの説明を受けた。管理費会計 収支報告書 【前期継越】 誤(2,379,188→正)3,379,188

Q：未収状況はどうになっているのか？

A：長期滞納者は2名で1名は連絡を取り合ひながら解消へ向けて話し合いを実施中。もう1名に關しては、所在が不明な状況ですので、法的措置を利用して所在在確認の上で請求予定。

## 第2号議案 株式会社東急コミュニケーションズとの契約管理委託契約締結に関する件

議長の指名により、株式会社東急コミュニケーションズ小林氏から、本総会前に開催された重要事項説明会の内容にて、管理委託契約を締結したい旨の説明がなされた。尚、同内容については本総会前に開催された重要事項説明会での内容と相違ないことが確認された。引き続き議長が議場に對して質問・意見を求める審議を行い、本議案の採決を踏たたところ、賛成60個、反対0個により可決承認された。

また、2021年10月1日にコミュニケーションズ株式会社と株式会社東急コミュニケーションズとの合併に關しても説明がなされた。

契約期間：2022年1月1日～2022年12月31日

管理委託料：5,968,800円（税別）

委託業者：株式会社東急コミュニケーションズ

大規模修繕工事に関する件

議長の指名により、より大規模修繕工事に関する説明がなされた。引き続き議長が議場に對して質問・意見を求める審議を行い、本議案の採決を踏たたところ、賛成60個、反対0個により可決承認された。なお、本議案は、管理規約第56条4項により組合員の3分2以上の方で承認されました。

また、2021年12月25日（土）に大規模修繕工事に関する説明会を実施予定です。

役職	部署番号	氏名（敬称略）	備考
理事長			前期副理事長
副理事長			留任
副理事長			前期監事
理事			留任
理事			留任
理事			留任
監事			前期監事

以上の議案をもつて本日の議事がすべて終了したので、議長は17時40分会を宣した。本会議の議事録並びに議事録署名人2名が署名・押印する。  
要領並びに結果が正確であることを証するため、議事録を作成し議長並びに議事録署名人2名が署名・押印する。