

**ルネ我孫子**

**管理規約**

**平成 26 年 10 月 1 日改定**

# ルネ我孫子管理規約

## 第1章 総 則

### (目的)

第1条 この規約は、ルネ我孫子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（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 共用部分及び附属施設をいう。
- 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。

### (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、区分所有者の相続等による包括承継人及び譲渡等による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、ルネ我孫子管理組合（以下「管理組合」という）を構成する。

- 2 管理組合は、事務所をルネ我孫子内に置く。
- 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及びトランクルーム番号を付したトランクルームとする。

- 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、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。
  - 三 面格子、窓枠及び窓ガラスおよび網戸は、専有部分に含まれないものとする。
- 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 各区分所有者の共有持分は、別表第 4 の(1) に掲げるとおりとする。

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。

3 区分所有者は、自己が所有するトランクルームを、住戸部分と一体不可分のものとして譲渡・賃貸等の処分をしなければならない。新たに住戸部分に抵当権を設定する場合は、トランクルームも共同抵当としなければならない。

## 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 トランクルームの区分所有者はその専有部分を物置としてのみ使用し、他の用途に供してはならない。

### (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。

2 集会室の利用については、別に定める「ルネ我孫子集会室使用細則」に従うこととする。

### (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、ルーフバルコニー、ラウンドテラス、テラスバルコニー、冷暖房用室外機置場（カウンタ下等、以下「室外機置場」という。）、アルコープ、玄関扉、窓枠、窓ガラス、網戸、面格子、メールボックス、専用庭（以下この条、第22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 ルーフバルコニーについて専用使用権を有している者は、別表第4の(2)に定めるところにより、管理組合に専用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ます。

### (駐車場および自転車置場の専用使用権等)

第15条 駐車場および自転車置場の専用使用については、次に定めるとおりとする。

- 一 管理組合は、別添の図に示す駐車場および自転車置場について、特定の区分所有者に駐車場使用契約により使用させることができる。
- 二 前項により駐車場および自転車置場を使用契約している者は、駐車場および自転車置場使用契約に定めるところにより、管理組合に駐車場および自転車置場使用料を納入しなければならな

い。

- 三 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、その区分所有者の駐車場および自転車置場使用契約は効力を失う。
- 四 削除
- 五 削除
- 2 削除

(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無償使用させることができる。

一 管理事務室、倉庫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）を受託し、又は請け負った者

二 電気室

    東京電力株式会社

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、事前承諾を要する事項及び禁止事項)

第 17 条 区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物品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 39 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。ただし、区分所有者は、区分所有法第 6 条第 1 項の規定により、専有部分の増築又は建物の主要構造部に影響を及ぼす行為を実施することはできない。

一 前項の場合において、区分所有者は、設計図、仕様書、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。なお、フローリング仕上げについては、最下階住戸を除き、軽量床衝撃音遮音等級 LL-45 以上の遮音性能を有するものに限る。

二 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 56 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。

三 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、共用部分を使用することができます。

四 理事長又はその指定を受けた者は、本条の施工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。

2 区分所有者及び専有部分の占有者は、対象物件内において、次の行為をしようとするときは、事前に第 41 条第 2 項の管理者（以下「管理者」という）の承諾を得なければならない。

一 電気、ガス、給排水設備等の新設、増設、変更等

- 二 使用権の認められない共用部分等(敷地を含む)における自動車、バイク及び自転車の駐停車、物品の格納等
  - 三 他の区分所有者に影響を及ぼすおそれのある營繕工事等
- 3 区分所有者及び専有部分の占有者は、対象物件内において、動物(ペット)を飼育しようとするときは、事前に管理組合に動物(ペット)飼養承認申請書を提出し、その承認を得なければならない。
- 二 動物(ペット)飼養している区分所有者等は管理組合からの求めがあったときは動物(ペット)の飼養状況について管理組合に報告しなければならない。
- 4 区分所有者及び専有部分の占有者は、次に掲げる行為をし、又はさせてはならない。
- 一 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、機械器具等を新設、付加又は変更すること
  - 二 削除
  - 三 重量物、発火爆発の可能性のある危険物、又は不潔悪臭のある物品、その他、他に迷惑をかける物品等を持ち込むこと
  - 四 騒音振動を発する等他に迷惑をかける行為、風俗美観上好ましくない用途や不潔な、又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
  - 五 各種の物品を投げ捨てる
  - 六 共用部分等を変更し、又は改装等を行うこと
  - 七 共用部分等の不法占有及び共用部分等に物品を放置すること
  - 八 塵芥の投棄方法及び区分を守らないこと
  - 九 他の居住者に迷惑を及ぼし、不快の念を抱かせる行為、又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
  - 十 専有部分を暴力団その他反社会団体の事務所、居宅等として使用すること
  - 十一 広告・看板の設置(ただし、管理上必要とする案内板等は除く)
  - 十二 屋上の使用(ただし、ルーフバルコニーは除く)
  - 十三 駐車場以外での駐車、及び自転車置場以外での駐輪
  - 十四 バルコニー、サービスバルコニー、ルーフバルコニー、テラス、ポーチ、アルコープ、専用庭、外部廊下等共用部分に、設置型物置、その他これに類する構築物等を築造又は設置すること

#### (使用細則)

第18条 第4条に定める対象物件の使用について、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誓約書を管理組合に提出させなければならない。

3 区分所有者は、賃借人等に違背行為があったことに生じた損害の賠償、紛争等の処理については、当該賃借人と連携してその責を負うものとする。

## 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。

(専有部分の管理)

第21条 専有部分については、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。

(専用使用部分の管理)

第22条 敷地および共用部分等のうち専用使用部分については、当該部分の専用使用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を行わなければならない。ただし、第35条第四号に定める場合はこの限りではない。

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、建築等を構築、設置したその外観、形状等を変更してはならない。ただし、区分所有者または占有者が設置する冷暖房用室外機のバルコニー、ルーフバルコニー、ラウンドテラス、テラスバルコニーおよび室外機置場への設置は除く。

(敷地及び共用部分等の管理)

第23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。

(窓ガラス等の改良)

第24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って、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 管理組合は、前項の工事を速やかに実施出来ない場合には、当該工事を各区分所有者の責任と負担において実施させることができるものとする。

#### (必要箇所への立入り)

第 25 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、必要な作業を終了した後速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならぬ。

#### (損害保険)

第 26 条 区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が火災保険その他の損害保険の契約を締結することを承認する。

- 一 共用部分火災保険
- 二 施設賠償責任保険
- 三 個人賠償責任保険
- 四 水漏れ損害に関する補償
- 五 破損汚損に関する補償
- 六 その他総会の決議に基づく損害保険

2 理事長は、前項の契約に基づく保険金額の請求及び受領について、区分所有者を代理する。

#### (損害賠償)

第 27 条 区分所有者、賃借人等その他専有部分の占有者は、本人またはその家族、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もしくは居住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 28 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、各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出するものとし、その額は別表4の(1)のとおりとする。ただし、物価の変動その他社会情勢の変動又は実質的公平を図る必要があるときは、理事会の決議でこれを変更することができる。なお、この場合は、その後最初に開催される総会で承認を得なければならない。

### 3 削除

(承継人に対する債権の行使)

第 29 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。

(管 理 費)

第 30 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 管理員人件費
- 二 公租公課
- 三 共用設備の保守維持及び運転費
- 四 備品費、通信費その他の事務費
- 五 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料
- 六 経常的な補修費
- 七 清掃費、消毒費及びごみ処理費
- 八 委託業務費
- 九 専門的知識を有する者の活用に要する費用
- 十 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
- 十一 管理組合の運営に要する費用
- 十二 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 31 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する事項の調査
  - 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行為
- 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（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許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がある場合には、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 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。
- 4 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。

(専用使用料)

第32条 専用使用料は、別表第4の(2)のとおり（ただし第28条第2項の但書を準用する。）とし、管理費に充当する。

- 2 集会室利用料金（集会室使用細則に定める。）は管理費に充当する。

## 第6章 管理組合

### 第1節 組合員

(組合員の資格)

第33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。

- 2 組合員と同居する三親等以内の成人の親族は、組合員の代理人となることができる。
- 3 現に居住する者及び三親等以内の成人の親族は、本規約に定める事項について、組合員の代理人となることができる。代理人の資格は現に居住したときに取得し、居住を終了したときに終了する。

(届出義務)

第34条 新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面により管理組合に届け出なければならない。

- 2 組合員は、代理人の資格を有する者について、遅滞なく理事会に届出をしなければならない。

### 第2節 管理組合の業務

(業務)

第35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51条において「組合管理部分」という）の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理
- 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
- 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に関する業務
- 五 適正化法第103条に定める、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、自治会等との涉外業務
- 十二 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 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 36 条 管理組合は、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条第八号の「マンション管理業者」という）等第三者に委託し、また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 37 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。

### (防火管理委員会)

第 38 条 管理組合は、消防法に定める防火管理委員会を組織する。第 39 条に定める理事は防火管理委員となる。

2 第 42 条に定める理事長は、消防法に定める防火管理権原者として、防火管理者を選任または解任する。

## 第 3 節 役 員

### (役 員)

第 39 条 管理組合に次の役員を置く。

- 一 理事長 1名
- 二 副理事長 1名
- 三 書記担当理事 1名
- 四 町会担当理事 2名
- 五 監事 1名

2 理事及び監事は、原則としてルネ我孫子に現に居住する組合員およびその代理人または第 51 条第

- 3 項に定める特別決議による総会の承認を得た者のうちから、総会で選任する。
- 3 理事長、副理事長、書記担当理事および町内会担当理事は、理事の互選により選任する。
- 4 第1項にかかわらず、理事会が必要と認めたときは総会の決議を得て適宜役員を増員できるものとする。

(役員の任期)

第 40 条 役員の任期は、毎年 10 月 1 日に始まり、翌々年 9 月 30 日に終了とし、3名ずつ半数を改選することとする。ただし、再任を妨げない。

- 2 補欠の役員の任期は、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 役員が組合員またはその代理人でなくなった場合には、その役員はその地位を失う。
- 5 前条第2項にかかわらず、役員に欠員が生じたときは、理事会で補充できるものとする。

(役員の誠実義務等)

第 41 条 役員は、法令、規約及び使用細則その他細則（以下「使用細則等」という）なら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ものとする。

- 2 役員は、別に定めるところにより、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 42 条 理事長は、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、使用細則又は総会若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
  - 二 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること
- 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、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。
- 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。

(副 理 事 長)

第 43 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、その職務を代理し、理事長が欠けたときは、その職務を行う。

(理 事)

第 44 条 理事は、理事会を構成し、理事長の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する。

(監 事)

第 45 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、その結果を通常総会に報告しなければならない。

- 2 監事は、管理組合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、理事会に出席して意見を述べることができる。ただし、議決権を有しない。

#### 第 4 節 総 会

(総 会)

第 46 条 管理組合の総会は、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 理事長は、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 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、理事長が務める。

(招 集 手 続)

第 47 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あて先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 50 条第 3 項第一号、第二号若しくは第四号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 建替え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。

- 7 第49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。
- 8 第1項（会議の目的が建替え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、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。
- 9 前項の規定は第45条第2項に基づく臨時総会に準用する。この場合、「理事長」を「監事」と読み替え、前項においては理事会の承認を必要としない。

(組合員の総会招集権)

- 第48条 組合員が組合員総数の5分の1以上および第50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 理事長が前項の通知をしない場合には、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46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。
  - 4 前項の規定は第45条第2項に基づく臨時総会に準用する。

(出席資格)

- 第49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、あらかじめ理事長にその旨を通知しなければならない。

(議決権)

- 第50条 各組合員の議決権の割合は、各組合員の所有する住戸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、他の組合員もしくはその組合員と同居する者また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 51 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、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

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 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 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。

7 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。

8 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。

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。

(議決事項)

第 52 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 管理費等及び使用料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 31 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 第 31 条第 2 項に定める建物の建替え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

- 八 修繕積立金の保管及び運用方法
- 九 第23条第2項に定める管理の実施
- 十 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
- 十一 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 十二 区分所有法第62条第1項の場合の建替え
- 十三 役員の選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
- 十四 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- 十五 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 53 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、議長及び議長の指名する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ったときは、議事録の閲覧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。
- 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。

(決議事項の承継)

- 第 54 条 総会において決議した事項は、組合員の包括承継人および特定承継人に承継される。

(書面による決議)

- 第 55 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、書面による決議をすることができる。
- 2 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、書面による決議があったものとみなす。
- 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の書面による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。
- 4 第 53 条第3項及び第4項の規定は、書面による決議に係る書面について準用する。
- 5 総会に関する規定は、書面による決議について準用する。

## 第5節 理 事 会

(理 事 会)

- 第 56 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。

(招 集)

第 57 条 理事会は、理事長が招集する。

- 2 理事が 3 名以上の理事の同意を得て理事会の招集を請求した場合においては、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 47 条（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）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 58 条 理事会の会議は、3 名以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決する。

- 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。ただし、第 52 条第 2 項中「総会に出席した組合員」とあるのは「理事会に出席した理事」と読み替えるものとする。

(議 決 事 項)

第 59 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。

- 一 収支決算案、事業報告案、収支予算案、事業計画案
- 二 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
- 四 その他の総会提出議案
- 五 第 17 条に定める承認又は不承認
- 六 第 63 条第 3 項に定める承認又は不承認
- 七 第 65 条第 3 項に定める未納の管理費等及び使用料の請求に関する訴訟その他法的措置の追行
- 八 第 72 条に定める理事長の勧告又は指示等
- 九 総会から付託された事項

(専門委員会の設置)

第 60 条 理事会は、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理事会に具申する。

## 第 7 章 会 計

(会 計 年 度)

第 61 条 管理組合の会計年度は、毎年 7 月 1 日から翌年 6 月末日までとする。

(管理組合の収入及び支出)

第 62 条 管理組合の会計における収入は、第 28 条に定める管理費等及び第 32 条に定める使用料によるものとし、その支出は第 30 条から第 31 条に定めるところにより諸費用に充当する。

(収支予算の作成及び変更)

第 63 条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を通常総会に提出し、その承認を受けなければならない。

2 収支予算を変更しようとするときは、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ぬ。

3 理事長は、第 61 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を行うことができる。

- 一 第 30 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 理事長は、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共に承認されたとみなす。

(会計報告)

第 64 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、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 65 条 管理組合は、第 28 条に定める管理費等及び第 32 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自動振替の方法により第 67 条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の 22 日までに一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合において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% の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用並びに監督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 理事長は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、理事会の決議により、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を追行することができる。

4 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 30 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 66 条 収支決算の結果、管理費に余剰を生じた場合には、その余剰は翌年度における管理費に充當する。

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 28 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 67 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 68 条 管理組合は、第 31 条第 1 項に定める業務を行うため必要な範囲内において、借り入れをすることができる。

(帳票類の作成、保管)

第 69 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 70 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 雜 則

(義務違反者に対する措置)

第 71 条 区分所有者又は専有部分の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 72 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、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。

- 3 区分所有者が、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には、理事長は、理事会の決議を経て、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追行すること
  - 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關し、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、理事長は、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30条に定める費用に充当する。
- 6 理事長は、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47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73条 この規約に関する管理組合と組合員又は占有者若しくは使用料を納付すべき者との間の訴訟については、千葉地方裁判所松戸支部をもって第一審管轄裁判所とする。

2 第52条第十号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

(市及び近隣住民との協定の遵守)

第74条 区分所有者は、管理組合が我孫子市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。

(届出事項)

第75条 対象物件に居住する区分所有者および専有部分の貸与を受けた者は、次の事項を理事長に届け出るものとする。

- 一 1ヶ月以上引続き不在にするとき、その期間・連絡先。
- 二 同居人名簿または同居人の数。同居者の数のみを届け出るときは、性別・生年を示さなければならない。

(細則)

第76条 総会及び理事会の運営、会計処理、管理組合への届出事項等については、別に細則を定めることができる。

(規約外事項)

第77条 規約及び使用細則に定めのない事項については、区分所有法その他の法令に定めるところ

による。

2 規約、使用細則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 78 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、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。

(容認事項)

第 79 条 区分所有者は、下記事項を承認するものとする。

1 本物件内集会室を、売主と近隣住民との間で合意された事項に基づき、地域の公共的団体（並木自治会）が当該集会室を利用すること。

2 トランクルームの区分所有者は、本物件の住戸部分の区分所有権を有するものに限るものとすること。

3 本物件建物に本物件の名称の表示がされること。

4 本物件南側プレイロットおよびグリーンコートを近隣住民等の不特定多数の第三者が利用すること。

5 本物件土地の一部に防火貯水槽が埋設されており、当該施設の維持管理・点検整備等は各区分所有者の負担においてこれを行うこと。また、当該施設は緊急時には近隣居住者の消防水源としても使用される場合があること。

6 削除

7 各区分所有者は、本物件引渡し後、並木自治会に加入するものとし、町会費（1 戸あたり月額 250 円、昭和 63 年 3 月現在）を負担するものとする。なお同会費は管理費等とともに銀行自動振替の方法にて支払うものとし、組合が一括して同町会に支払うものとすること。

8 削除

9 削除

## 附 則

(規約の発効)

第 1 条 この規約は、平成26年10月1日から、その効力を生ずるものとする。

(組合の設立)

第 2 条 管理組合は、建物の引渡し開始日に設立されたものとする。

## 別紙1 マンションの表示及び管理対象部分

名称・所在地	名称 所在地	ルネ我孫子 千葉県我孫子市並木六丁目 8 番 6 号	
敷地	面積	2, 480. 28 m <sup>2</sup> (実測面積)	
	通路、車路その他外周部分		
建物	構造等	鉄筋コンクリート造、陸屋根、地上 7 階建、共同住宅 建築面積 987. 29 m <sup>2</sup>	延床面積 4, 368. 33 m <sup>2</sup>
	専有部分	総戸数 42 戸 (住戸 42 戸)	
管理対象部分	<p>① 専有部分に属さない建物の部分</p> <p>(イ) 建物の基礎、外壁、境界壁、床スラブ、配管ピット、その他構造部分のうち専有部分に属さない構造物</p> <p>(ロ) 廊下、外部階段、屋上、バルコニー、ルーフバルコニー、ラウンジテラス、テラスバルコニー、アルコーブ、エントランスホール、エレベーターホール、エレベーター室、エレベーター機械室、自転車置場、管理事務室、倉庫、用具入、E P S、その他専有部分に属さない建物部分</p> <p>② 専有部分に属さない建物の附属物</p> <p>エレベーター設備、自転車ホルダーラック、給排水設備、受配電設備、衛生設備、防火・防災等の設備、およびこれらに付帯する各種配線・配管等の設備、照明器具、避雷針、集合郵便受、共同視聴アンテナ、門扉、案内板、手摺等の諸設備、その他専有部分に属さない建物の附属物</p> <p>③ 規約共用部分</p> <p>集会室</p> <p>④ 附属施設・設備</p> <p>塀、フェンス、駐車場、ゴミ集積所、プレイロット、グリーンコート、防火貯水槽、雨水貯留槽、ポンプ室、電気室、植栽等建物に直接附属しない施設・設備等</p>		

**別紙第2 管理費等および専用使用料一覧表**

(1) タイプ別管理費等一覧表

タイプ名称	専有面積 単位 m <sup>2</sup>	管理費 単位 円/月	修繕積立金 単位 円/月
AT	83.93	15,040	15,060
A1	83.93	15,040	15,060
AR'	83.93	15,040	15,060
A4	83.93	15,040	15,060
A5	83.93	15,040	15,060
A6	83.93	15,040	15,060
A・D	83.93	15,040	15,060
AR・DR	83.93	15,040	15,060
A7・D7	77.53	13,950	13,970
B1	75.08	13,450	13,460
B	75.08	13,450	13,460
BR	75.08	13,450	13,460
B7	70.51	12,690	12,710
C1・D1	101.38	18,160	18,170
E1	114.23	20,510	20,530
E	97.73	17,570	17,590
ER	97.73	17,570	17,590
E7	92.36	16,560	16,580
F1	116.12	20,850	20,870
F	99.62	17,900	17,920
トランクルーム	3	700	420

(2) 専用使用料

		使用料 単位 円/月
駐車場	28台	9,000
自転車置場	8区画	1,000
自転車置場	45区画	500
ルーフバルコニー	A4 B7	2,400
ルーフバルコニー	E7	2,600

注1 上記管理費の他に、町会費(月額250円)があります。

別表第3 パルコニー等およびその他の専用使用権

区分 専用使用部分	位 置	専用使用者権
パルコニー ルーフパルコニー ラウンドテラス テラスパルコニー	各戸に接するそれぞれの部分	各戸の区分所有者
アルコープ、出窓および室外機置場	その附属する各戸に接するアルコープ、出窓および室外機置場	その附属する各戸の区分所有者
玄関扉・窓枠・窓ガラス・網戸および面格子	各戸に附属する玄関扉・窓枠・窓ガラス・網戸・面格子	各戸の区分所有者

別表第4 管理費等および専用使用料

(1) 用途・タイプまたは室番号専有面積等ならびに管理費等一覧表

タイプ名称	専有面積(m <sup>2</sup> )	専用使用部分面積(m <sup>2</sup> )			土地および共用部 分等の共有持分 (100,000分の)
		パルコニー	アルコープ	ルーフパルコニー	
A <sub>T</sub>	83.93	26.92	2.97	—	2,254
A <sub>1</sub>	83.93	18.91	2.97	—	2,254
A <sub>R'</sub>	83.93	14.60	2.97	—	2,254
A <sub>4</sub>	83.93	26.98	2.97	79.50	2,254
A <sub>5</sub>	83.93	42.21	2.97	—	2,254
A <sub>6</sub>	83.93	29.82	2.97	—	2,254
A・D	83.93	21.96	2.97	—	2,254
A <sub>R</sub> ・D <sub>R</sub>	83.93	13.40	2.97	—	2,254
A <sub>7</sub> ・D <sub>7</sub>	77.53	18.06	2.97	8.00	2,082
B <sub>1</sub>	75.08	17.34	2.97	—	2,017
B	75.08	19.69	2.97	—	2,017
B <sub>R</sub>	75.08	12.25	2.97	—	2,017
B <sub>7</sub>	70.51	16.19	3.13	85.46	1,894
C <sub>1</sub> ・D <sub>1</sub>	101.38	20.93	2.97	—	2,723
E <sub>1</sub>	114.23	25.93	2.97	—	3,069
E	97.73	26.88	2.97	—	2,625
E <sub>R</sub>	97.73	16.40	2.97	—	2,625
E <sub>7</sub>	92.36	22.98	3.13	92.46	2,481
F <sub>1</sub>	116.12	50.33	2.97	—	3,119
F	99.62	34.66	2.97	—	2,676
トランクルーム	3	—	—	—	81

⑦ 上記管理費等の他に、町会費(月額250円)をお支払いいただきます。

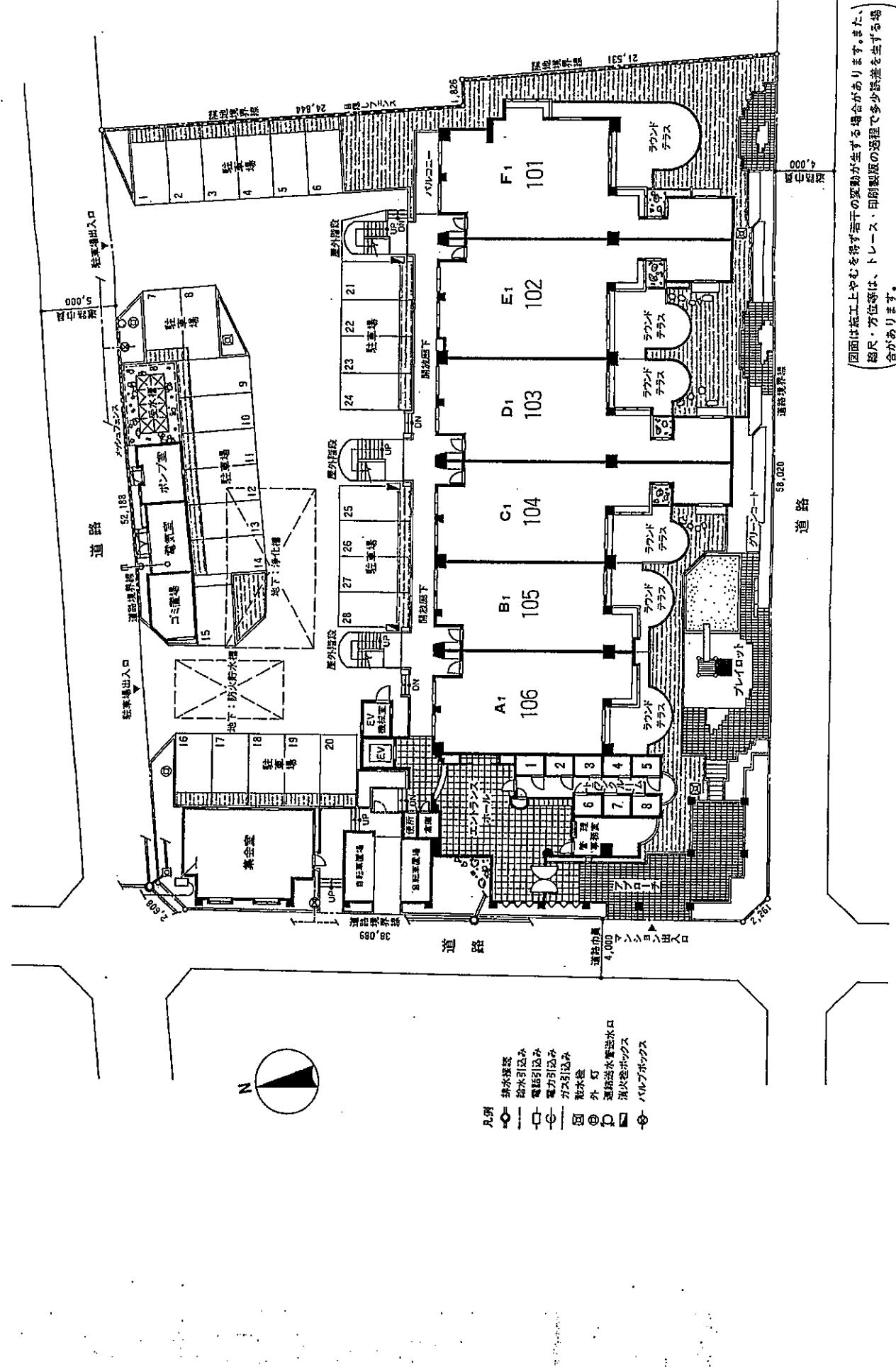
⑧ 専用使用料(月額)

駐車場使用料 9,000円

ルーフパルコニー使用料 A<sub>4</sub>, B<sub>7</sub>タイプ 2,400円

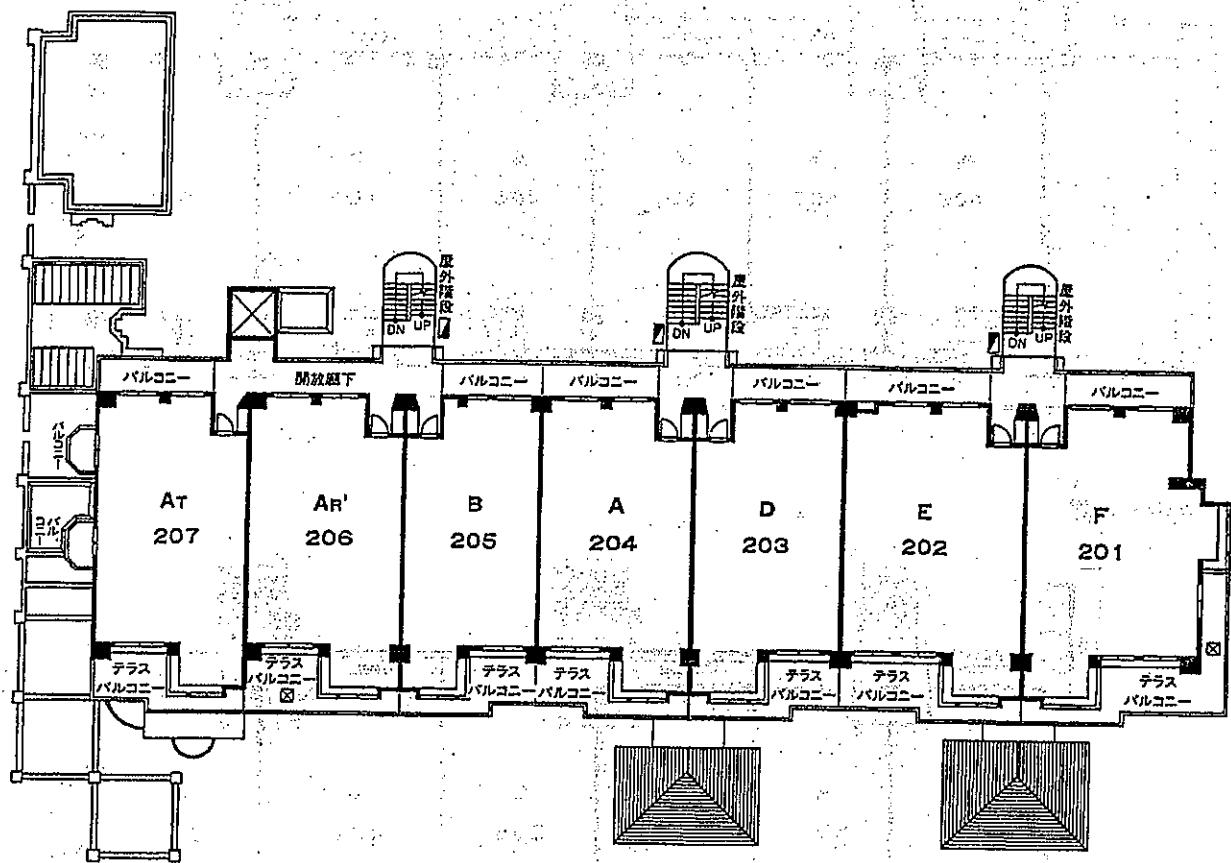
E<sub>7</sub>タイプ 2,600円

## 敷地配置図・1階平面図 (縮尺: 1/250 単位:mm)

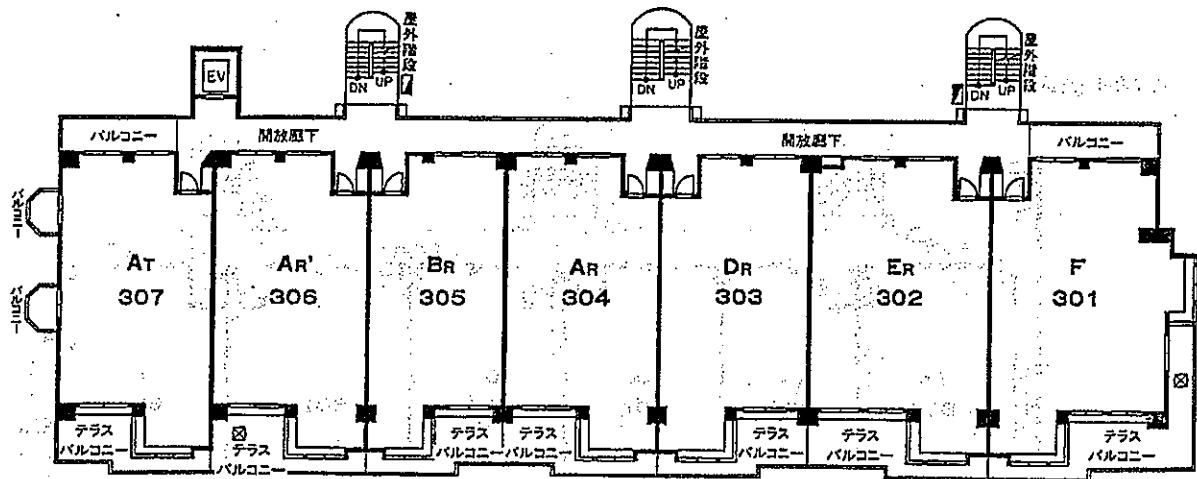


# 各階平面図

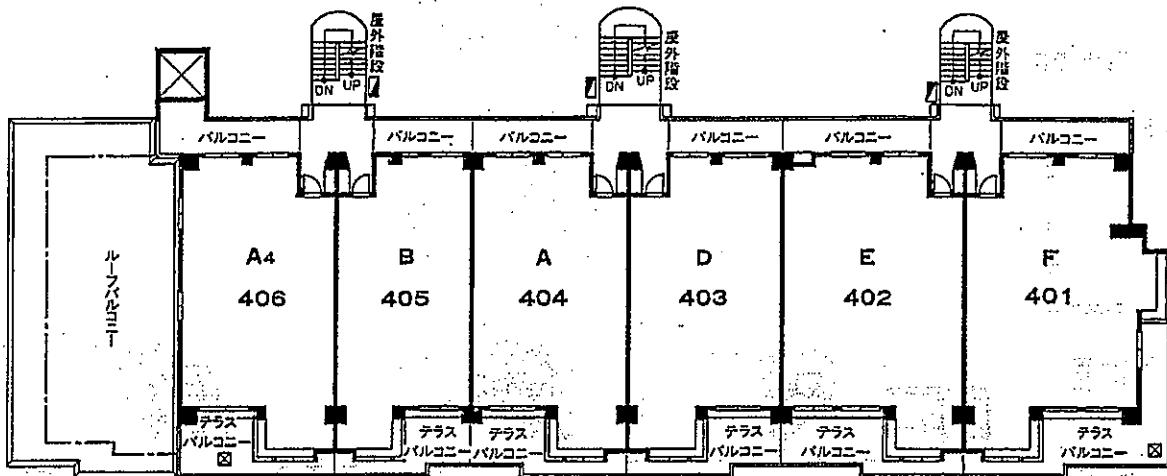
2階平面図



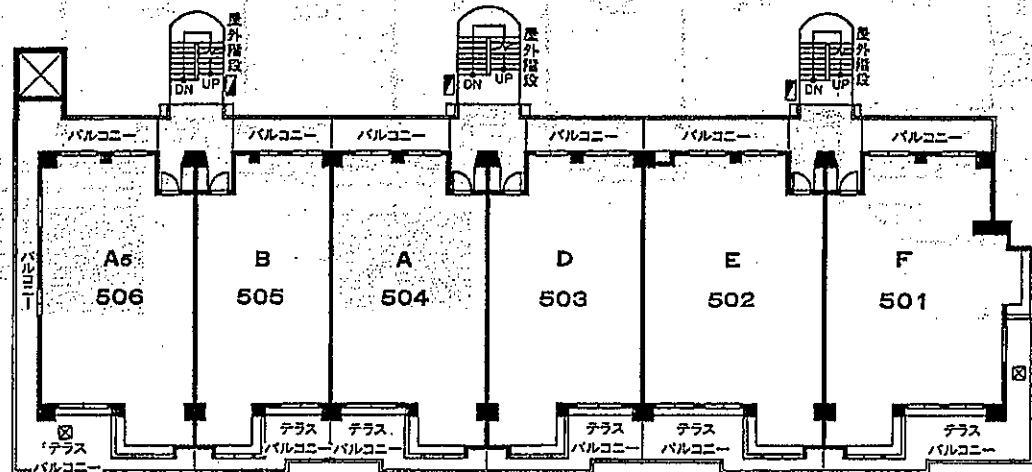
3階平面図



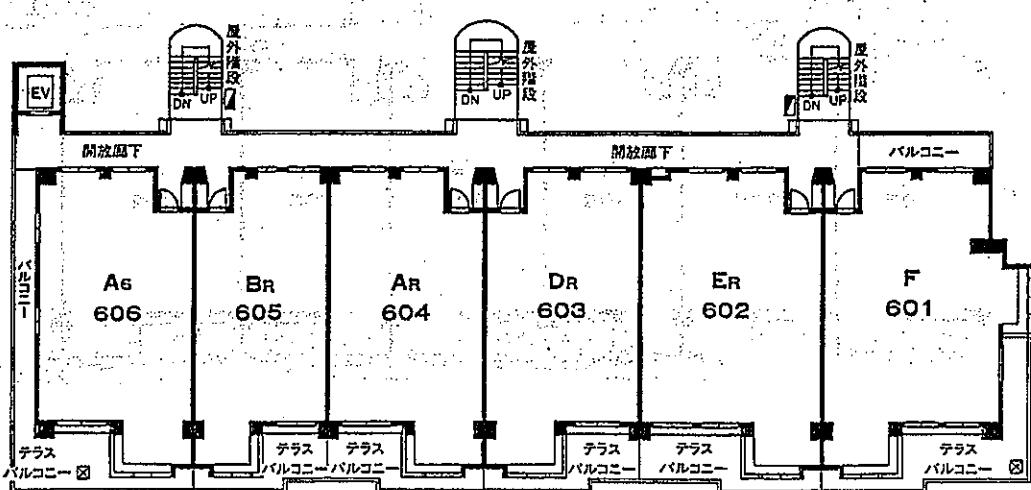
4階平面図



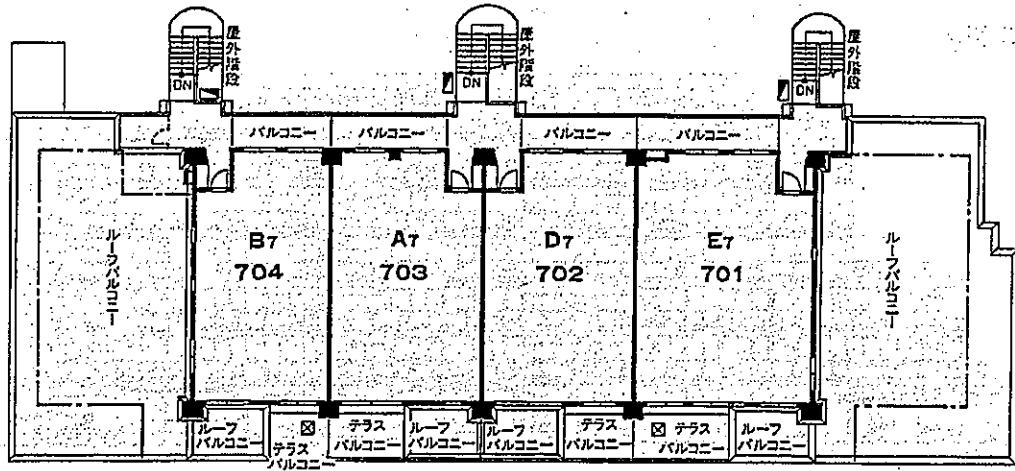
5階平面図



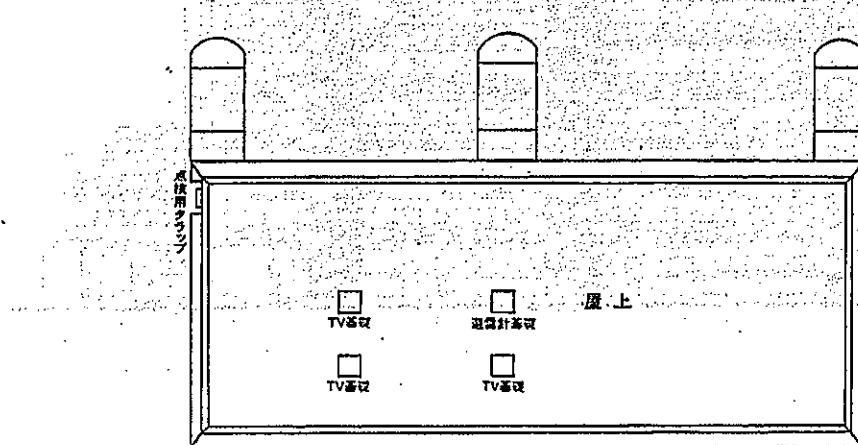
6階平面図



7階平面図

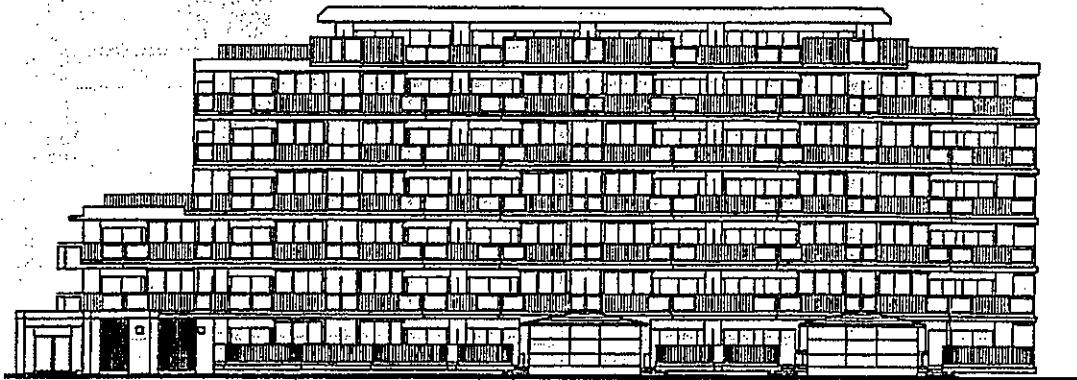


屋上平面図

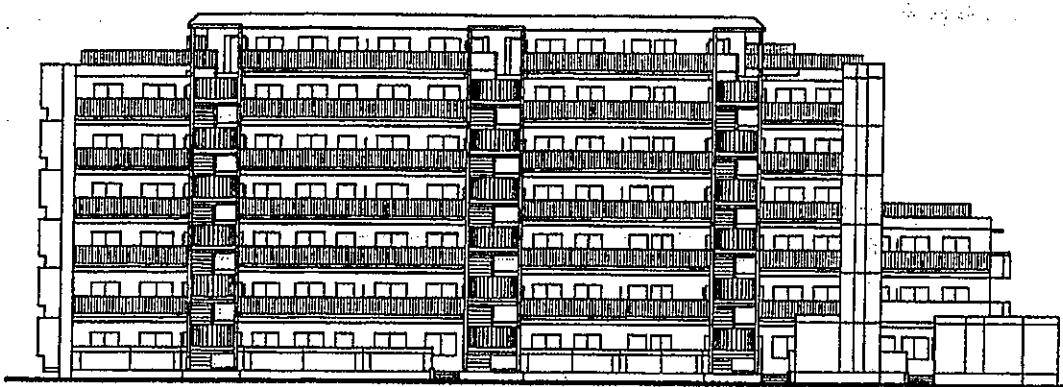


# 立面図

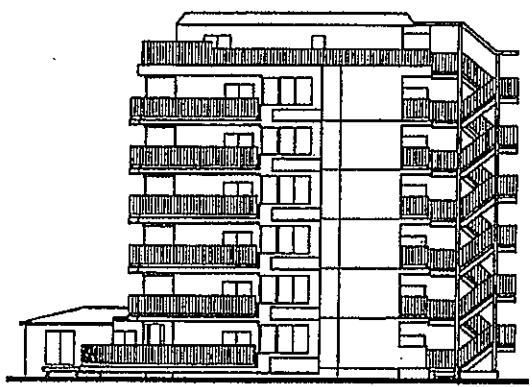
南側立面図



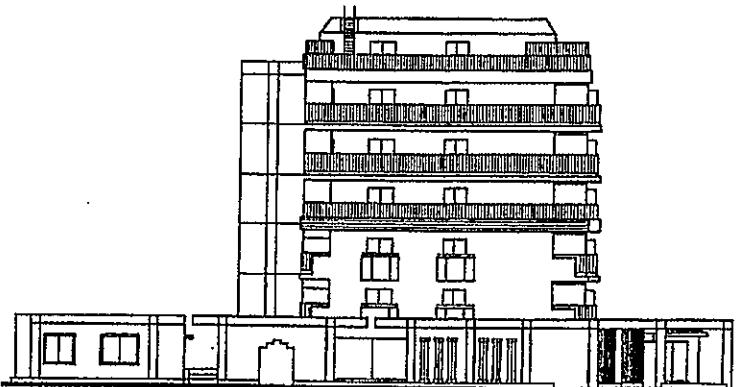
北側立面図



東側立面図



西側立面図



様式第1号(第18条第2項 誓約書)

昭和 年 月 日

誓 約 書

ルネ我孫子管理組合

理事長

殿

使用者 住所

氏名



私は、  
の所有する下記住戸を使用することになりましたので、その使用に際しては、ルネ我孫子管理規約および使用細則に定める事項を誠実に遵守することを誓約します。

記

使用者住戸番号	
入居予定期日	
区分所有者との関係	賃借人、親子、兄弟姉妹、親類、使用人 その他( )
区分所有者の連絡 (転居)先	住所 〒 電話番号
区分所有者の確認	氏名 

様式第2号(第32条 届出義務)

年 月 日

## 届 出 書

ルネ我孫子管理組合  
理事長 殿

旧組合員



新組合員



ルネ我孫子における区分所有権の取得および喪失について、下記のとおり届け出ます。

記

住 戸 番 号	
区分所有権を取得した者	(氏名)
区分所有権を喪失した者	(氏名) (移転先住所) □ (電話番号)
区分所有権移転の年月日	年 月 日
区分所有権移転の原因	売買、贈与、相続、その他
管理費等の負担区分	年 月分から新組合員が負担する。

# ルネ我孫子集会室使用細則

## (使用の原則)

第1条 集会室は、管理組合の業務運営のため管理者による使用のほか次に掲げる目的のために利用できるものとし、政治活動・宗教活動その他これに類する行為のために使用することはできない。

- 一 居住者の団体が会議等のために使用するとき
- 二 居住者が囲碁・将棋・懇談会等の親睦を目的として使用するとき
- 三 居住者が営利を目的としない各種学習活動、手芸教室、料理教室等の会合に使用するとき
- 四 廉弔の行事に使用するとき
- 五 官公庁および公益事業を行う企業が居住者に対するサービスを目的として使用するとき
- 六 居住者に迷惑を及ぼさず、管理者が必要かつ適当と認めて居住者および第三者に利用させるとき
- 七 並木自治会が使用するとき

## (利用料金)

第2条 集会室の利用料については、添付の集会室利用料金表のとおりとする。

## (利用時間)

第3条 集会室の利用時間は、原則として、平日の午前9時から正午及び午後1時から午後5時までとする。ただし、止むを得ない事由にて所定の時間を守れない場合は、事前に管理者に届け出て、承認を得るものとする。

## (利用の手続)

第4条 管理者は、集会室の利用を希望する者に対し、集会室利用申込書（添付「見本」参照。）を提出させるものとする。申込書は、原則として利用希望日一週間前に管理員を通じて管理者宛に提出するものとする。

## (利用の許可)

第5条 前条の規定により利用申込書の提出を受けた管理者は、申込書の内容を審査し、管理員を通じて許可証を利用責任者に交付するものとする。

ただし、利用内容によっては、利用時間を制限することがある。また未成年者の利用のときは、利用者の保護者のうち少なくとも1名が同席するものとする。

## (優先順位)

第6条 管理組合の業務運営上の利用を第一優先とし、その他の利用については、原則として申込の順位による。ただし、葬儀と重なった場合には、葬儀の方を優先する。

## (鍵の貸与および返却)

第7条 管理者は、許可証を交付した利用責任者に対して、集会室の鍵を貸与し、鍵貸し出し簿に記載するものとする。また、利用責任者は、利用終了後速やかに鍵を返却しなければならない。

(原状回復の義務)

第8条 管理者は、利用者が故意または過失により、集会室を損傷し、備品に損害を与える、もしくは紛失した場合、利用責任者の負担において速やかに修復または損害賠償させるものとする。

(利用上の注意)

第9条 管理者は、集会室の利用に対し、他の居住者に迷惑を及ぼさないよう注意し、利用終了後集会室の清掃を行わせるものとする。

(使用細則の変更)

第10条 使用細則については、理事会の決議で変更できるものとする。

## ルネ我孫子集会室利用料金表

集会室の利用料金は、下記の表に定めるとおりとし、利用時間に満たないときも午前または午後の単位で利用料金を徴収する。また利用料金は、すべて管理費に充当する。

利用料金

午前9時から正午 1回 500円

午後1時から午後5時 1回 700円

種別	利 用 目 的	料 金
A	(1) 管理組合会合およびルネ我孫子の環境維持ならびに共有物の管理、清掃保存等の目的に利用するとき。 (2) 諸官公庁が居住者の公共の目的に利用するとき。 (3) 公益事業を行う企業が居住者に対するサービスを目的として利用するとき。 (4) 葬儀に利用するとき。	無 料
B	(1) 居住者相互の親睦・料理・手芸・学習等の行事に利用するとき。 (2) 前号に準じ管理者が必要と認めたとき。	有 料
C	(1) 居住者の慶事等に利用するとき。 (2) 居住者および第三者が居住者のために商品展示会、物品販売等に利用するとき。 (3) 前各号に準じ管理者が必要あるいは適正と認めたとき。 (4) 並木自治会が利用するとき。	有 料

## ルネ我孫子集会室利用申込書

平成 年 月 日

申込代表者(利用責任者)  
住 所

氏 名 (印)

「ルネ我孫子集会室使用細則」を遵守し、下記利用要領にて集会室を利用いたしたく、ご承認下さるようお願いいたします。

利用期間	自 平成 年 月 日 時 分	至 平成 年 月 日 時 分
利用目的		
利用者氏名	申込代表者との続柄	住 所

金額 円也領収しました

.....キリトリセン.....

## 集会室利用許可証

平成 年 月 日

殿

ルネ我孫子管理組合

(印)

下記期日集会室の利用を承認する。

利用時間	自 平成 年 月 日 時 分	至 平成 年 月 日 時 分
------	----------------	----------------

金額 円也領収しました

# 駐車場使用契約書

## (禁止行為)

第 8 条 甲は、下記の行為をしてはならない。

1. 本契約の目的以外に本駐車場を利用すること。
2. カーポートその他の構築物を設置すること。
3. 本駐車場に引火物その他の危険物を持ち込むこと。
4. 本駐車場に車の修理器具、スペアータイヤ、ガソリン缶等の物品を置くこと。
5. 別に定めた利用規則等があるときは、その規則等に違反すること。

## (登録自動車および駐車区画)

第 1 条 甲が駐車する登録自動車は、次のとおりとする。

車 名 \_\_\_\_\_

車種登録番号 \_\_\_\_\_

所有者名 \_\_\_\_\_

駐車区画番号 \_\_\_\_\_

2 甲は、登録自動車を変更しようとする場合は、事前に乙にその旨を書面にて届出で乙の承認を得なければならぬ。車体検査、修理等のため、臨時に他の車を駐車させる場合も同様とする。

3 登録自動車の駐車について乙が指定した駐車区画以外の場所に駐車してはならない。

## (契約の期間)

第 2 条 契約期間は平成 年 月 日より平成 年 月 日までの2ヵ年とする。ただし、乙が期間満了の1ヵ月前までに甲に対して更新拒絶の通知をしない場合は、更に1ヵ年間同一条件をもつて契約は更新され、以後もこの例による。

## (駐車料金)

第 3 条 駐車料金は、月額9,000円也と定め、甲は本契約締結と同時に当月分を乙に支払い、その後毎月 22 日までに翌月分を乙の定める方法により支払うものとする。ただし、月の途中で契約した場合は、1カ月を 30 日として日割計算する。

## (駐車料金の変更)

第 4 条 乙は、施設の改善または一般物価の変動等により料金が不相応になつたときは、契約期間内といえども、駐車料金を変更することができる。

## (甲の賠償義務)

第 5 条 甲またはその家族、使用人、運転手、同乗者、その他甲に関する者が故意または過失により、本駐車場もしくはその施設または本駐車場に駐車中の他の自動車もしくは物品に損害を与えたときは、甲が自己的の責任と負担において、その損害を相手方に対し賠償しなければならない。

## (乙の免責)

第 6 条 天災、地変、盜難、その他乙の責に帰すべからざる事由により登録自動車、その他の物件に損害を生じても、乙は、一切その責を負わないものとする。

## (権利の譲渡・転貸の禁止)

第 7 条 甲は理由の如何にかかわらず、本契約書上の甲の権利を第三者に譲渡又は転貸してはならない。

## (期間内解約)

第 9 条 本契約期間中といえども、甲または乙は書面による 1 カ月前の予告をもつて本契約の解約を申し入れる事ができる。この場合予告期間の満了と同時に本契約は終了する。ただし、甲はこの予告期間にかえ、1 カ月分の駐車料金相当額を乙に支払い、即時解約することができるものとする。なお乙からの解約申入れば、公共の必要等相当の理由がある場合に限る。

## (契約の解除)

第 10 条 甲が下記各号の一つに該当する場合は、乙は甲に対して何等の催告を要しないで直ちに本契約を解除することができる。

1. 駐車料金を所定どおり支払わなかつたとき。
2. 甲がルネ我孫子の区分所有者でなくなつたとき。
3. その他本契約の各条項に違反したとき。

## (契約の終了)

第 11 条 契約の解除または解約により契約が終了した場合は、甲は無条件にて車両を直ちに駐車場外に搬出しなければならない。

## (定めなき事項)

第 12 条 本契約に定めなき事項については、甲、乙誠意をもつて協議のうえ処理するものとする。この契約を証するため、本書 1 通を作成し、甲・乙記名捺印のうえ、乙がこれを保有し甲はこの写しを保有する。

平成 年 月 日

号室

印

ルネ我孫子管理組合

乙(貸主)

印

## 自転車置場使用契約書

### (禁止行為)

第8条 甲は、下記の行為をしてはならない。

1. 本契約の目的以外に本自転車置場を利用すること。
2. 本自転車置場に引火物その他の危険物を持ち込むこと。
3. 本自転車置場に自転車の修繕用具等の物品を置くこと。
4. 別に定めた利用規則等があるときは、その規則等に違反すること。

### (登録自転車及び駐輪区画)

第1条 甲が登録する自転車は、下記の所有者が所有する乙指定の自転車シールの貼った自転車  
といふ。とは、ルネガ様子管理組合（以下「甲」という。）とルネガ様子管理組合（以下「乙」と  
いう。）は、ルネガ様子自転車置場に甲の保有する自転車（以下「登録自転車」という。）を駐輪す  
るため次の通り契約を締結する。

### (登録自転車の登録について乙が指定した駐輪区画以外の場所に駐輪してはならない。

第11条 甲が登録する自転車シールの貼った自転車  
1台とする。

2. 所有者名 \_\_\_\_\_  
指定駐輪区画 \_\_\_\_\_

### (契約の期間)

第2条 契約期間は平成 年 月 日より平成 年 月 日までの1ヵ年とする。  
\_\_\_\_\_

### (駐輪料金)

第3条 駐輪料金は、月額金 円也ど定め、甲は本契約締結と同時に当月分を乙に支  
い、その後毎月 22 日までに翌月分を乙の定める方法により支払うものとする。但し、月の途中で  
契約した場合は、一ヶ月を暦日として日割計算し、解約の場合は精算しないものとする。

### (駐輪料金の変更)

第4条 乙は施設または一般物価の変動等により料金が不相応になったときは、契約期間内ヒ  
いえども、駐輪料金を変更することができる。

### (甲の賠償義務)

第5条 甲またはその家族、使用人、運転手、同乗者、その他甲に関する者が故意または過失により、  
本自転車置場もしくはその施設または本自転車置場に駐輪中の他の自転車もしくは物品に損害を  
与えたときは、甲が自己的責任と負担において、その損害を相手側に対し賠償しなければならない。

### (乙の免責)

第6条 天災、地震、盗難、その他乙の責めにより登録自転車、その他の物件に  
損害を生じても、乙は一切その責を負わないものとする。

### (権利の譲渡・転貸の禁止)

第7条 甲は理由の如何にかかわらず、本契約書上の甲の権利を第三者に譲渡又は転貸してはならない。

### (自転車シールの配布)

第9条 甲は、保有する自転車に乙が指定した自転車シールを貼付するものとし、自転車シールを貼付  
していない場合は、乙が移動及び営業区分することに同意する。

### (期間内契約)

第10条 本契約期間中といふものも、甲または乙は書面による予告をもって本契約の解約を申入れること  
ができる。

### (期間外契約)

第11条 甲が下記各号の一に該当する場合は、乙は甲に対して何等の催告を要しないで直ちに本契約  
を解除することができる。  
1. 駐輪料金を所定通り支払わなかつたとき。  
2. 甲がルネガ様子の居住者でなくなつたとき。  
3. その他本契約の各条款に違反したとき。

### (契約の終了)

第12条 契約の解除または解約により契約が終了した場合は、甲は無条件にて自転車を直ちに本自転  
車置場外に搬出しなければならない。

### (定めなき事項)

第13条 本契約に定めなき事項については、甲、乙双方をもって協議のうえ処理するものとする。

この契約を証するため、本書1通を作成し、甲・乙双方捺印のうえ、乙がこれを保有し甲は この  
写しを保持する。

平成 年 月 日

号室

甲（借主）

印

乙（貸主） ルネガ様子管理組合