

南浦和ハイツ管理組合

管理規約・使用細則・細則

号室

殿

南浦和ハイツ管理組合理約

目次

第1章 総則	5
第1条（目的）	5
第2条（定義）	5
第3条（規約及び総会の決議の遵守義務）	5
第4条（対象物件の範囲）	5
第5条（規約及び総会の決議の効力）	6
第6条（管理組合）	6
第2章 専有部分の範囲	6
第7条（専有部分の範囲）	6
第8条（共用部分の範囲）	6
第3章 敷地及び共用部分等の共有	6
第9条（共有）	6
第10条（共有持分）	6
第11条（分割請求及び単独処分の禁止）	7
第4章 用法	7
第12条（専有部分の用途）	7
第13条（敷地及び共用部分等の用法）	7
第14条（バルコニー等の専用使用権）	7
第15条（駐車場の専用使用権）	7
第16条（敷地及び共用部分等の第三の使用）	8
第17条（専有部分の修繕）	8
第18条（使用細則）	8
第18条の2（ペットの飼育）	9
第19条（専有部分の貸与）	9
第19条の2（暴力団員の排除）	9
第5章 管理	9
第1節 総則	9
第20条（区分所有者の責務）	9
第21条（敷地及び共用部分等の管理）	9
第22条（窓ガラス等の改良）	10
第23条（必要箇所への立ち入り）	10
第24条（損害保険）	10
第2節 費用の負担	11
第25条（管理費等）	11

第26条（承継人に対する債権の行使）	11
第27条（管理費）	11
第28条（修繕積立金）	12
第29条（使用料）	12
第6章 管理組合	13
第1節 組合員	13
第30条（組合員の資格）	13
第31条（届出義務）	13
第2節 管理組合の業務	13
第32条（業務）	13
第33条（業務の委託等）	13
第34条（専門的知識を有する者の活用）	14
第3節 役員	14
第35条（役員）	14
第36条（役員の任期）	14
第36条の2（役員の欠格条項）	15
第37条（役員の誠実義務等）	15
第37条の2（利益相反取引の防止）	15
第38条（理事長）	15
第39条（副理事長）	15
第40条（理事）	16
第41条（監事）	16
第4節 総会	16
第42条（総会）	16
第43条（招集手続）	16・17
第44条（組合員の総会招集権）	18
第45条（出席資格）	18
第46条（議決権）	18
第47条（総会の会議及び議事）	19
第48条（議決事項）	19
第49条（議事録の作成、保管等）	20
第50条（書面による決議）	20
第5節 理事会	21
第51条（理事会）	21
第52条（招集）	21
第53条（理事会の会議及び議事）	21

第54条（議決事項）	2 1
第55条（専門委員会の設置）	2 2
第6節 運営委員会	2 2
第56条（運営委員会）	2 2
第57条（招集）	2 2
第58条（目的）	2 2
第59条（議事運営）	2 2
第7章 会計	2 2
第60条（会計年度）	2 3
第61条（管理組合の収入及び支出及び会計区分）	2 3
第62条（収支予算の作成及び変更）	2 3
第63条（会計報告）	2 3
第64条（管理費等の徴収）	2 3
第65条（管理費等の過不足）	2 4
第66条（預金口座の開設）	2 4
第67条（借入れ）	2 4
第68条（帳票類の作成、保管）	2 4
第69条（消滅時の財産の精算）	2 4
第8章 雑則	2 4
第70条（義務違反者に対する措置）	2 5
第71条（理事長の勧告及び指示等）	2 5
第72条（合意管轄裁判所）	2 5
第73条（市及び近隣住民との協定の遵守）	2 5
第74条（細則）	2 5
第75条（規約外事項）	2 6
第76条（規約原本）	2 6
附則	2 6
第1条（規約の発効）	2 6
第2条（管理組合の成立）	2 6
第3条（修繕積立金）	2 6
第4条（対象物件の範囲）・（バルコニー等の専用使用権）・（役員）・（管理費等の徴収）	2 6
第5条（役員の任期）	2 6
第6条（合意管轄裁判所）	2 6
第7条（役員の任期）	2 6
第8条（平成28年、令和3年の標準管理規約改正に伴う改正）	2 6
別表 第1（対象物件の表示及び共用部分の範囲）	2 7

別表 第2 (バルコニー等専用使用権<規約第14条による>).....	28
別表 第3 (南浦和ハイツ間取り平面図).....	28
使用細則	29
第1条 (基本原則)	29
第2条 (注意事項)	29
第3条 (禁止事項)	29
第4条 (承認事項)	30
第5条 (バルコニー使用上の遵守事項)	31
第6条 (共用部分に係る模様替等)	31
第7条 (違反に対する措置)	31
第8条 (損害賠償の請求)	31
第9条 (改廃)	31
附則.....	31
第1条 (使用細則の施行)	31
細則.....	32
第1条 (届け出事項)	32
第2条 (ペットの飼育に関する事項)	32
第3条 (理事会議事録)	33
第4条 (管理費等の額)	33
第5条 (外部専門家)	34
附則.....	34
第1条 (使用細則等の施行)	34・35

南浦和ハイツ管理規約

第 1 章 総 則

第 1 条 (目的)

この規約は、南浦和ハイツ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。

第 2 条 (定義)

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：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。
- (10) 敷地利用権：専有部分を所有するための建物の敷地に関する権利をいう。
- (11) 敷地権：敷地利用権のうち登記された権利で、専有部分と一体化された権利をいう。
- (12) 電磁的方法：電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって次に定めるものをいう。
磁気ディスクその他これに準ずる方法により一定の情報を確実に記録しておくことができる物をもって調製するファイルに情報を記録したもの(以下「電磁的記録」という。)を交付する方法
- (13) WEB 会議システム等：電気通信回線を介して、即時性及び双方向性を備えた映像及び音声の通信を行うことができる会議システム等をいう。

第 3 条 (規約及び総会の決議の遵守義務)

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。

第 4 条 (対象物件の範囲)

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、建物及び付属施設(以

下「対象物件」という)とする。

第5条（規約及び総会の議決の効力）

この規約及び総会の議決は、区分所有者の包括承継人（他者の権利、あるいは義務を全て受け継ぐ者：相続人）及び特定承継人（他者から個別の権利を引き継ぐ者：譲受人等）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議決に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

第6条（管理組合）

区分所有者は、区分所有法第3条に定める建物並びにその敷地及び付属施設管理を行うための団体として、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南浦和ハイツ管理組合(以下「管理組合」という)を構成する。

2.管理組合は、事務所を南浦和ハイツ内に置く。

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 専有部分及び共用部分の範囲

第7条（専有部分の範囲）

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、次の通りとする。

(1)天井、床及び壁、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。

第8条（共用部分の範囲）

対象物件のうち共用部分の範囲は、別表第1に掲げる通りとする。

第3章 敷地及び共用部分等の共有

第9条（共有）

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。

第10条（共有持分）

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ものとし、別表第1に掲げる通りとする。

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。

第11条（分割請求及び単独処分の禁止）

各区分所有者は、敷地又は共有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

第12条（専有部分の用途）

住居用の専有部分を取得した区分所有者は、当該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. 専有部分の用途は前項の規定によるほか、以下の各号に掲げる用途に供してはならない。

- (1) 消費者金融、手形割引等の金融業事務所
- (2) 暴力団組事務所
- (3) 政治結社事務所
- (4) 宗教団体事務所または施設
- (5) 風俗営業その他良好な居住環境を阻害する用途
- (6) シェアハウスとしての用途
- (7) その他公序良俗に反する用途

3. 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用してはならない。

第13条（敷地及び共用部分等の用法）

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。

第14条（バルコニー等の専用使用权）

区分所有者は、別表第2に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、(以下この条、第21条及び別表第2において「バルコニー等」という)について、同表に掲げる通り、専用使用权を有する。

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权を有しているバルコニー等を使用することが出来る。

3. 前各項において、専用使用权を有する者、またはその貸与を受けた者は当該対象物件について、破損等その他事故があった場合は、速やかに管理組合に届けなければならない。ただし、この場合、その原因が自己にあるか、もしくは、管理組合より自己の責めに帰すべきものと認定されたときは、管理組合の助言と協力を得て、且つ、自己の負担において修復する義務を負う。

第15条（駐車場の専用使用权）

区分所有者は、管理組合が管理する駐車場について、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専用使用权を設定することを承認する。

2.駐車場について専用使用権を有している者は、別に定めるところにより、管理組会に専用使用料を納入しなければならない。

3.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の専用使用権は消滅する。

4.前項にかかわらず、当該譲渡の相手方が当該マンションに居住する親族(配偶者を含む。)であるときは、当該親族は、当該駐車場を引き続き専用使用することができる。

第16条 (敷地及び共有部分等の第三者の使用)

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)電気室 <東京電力ホールディングス株式会社>

2.前項に掲げるもののほか、区分所有者は、管理組合が総会の決議を経て、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を承認する。

第17条 (専有部分の修繕)

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。)であって共用部分又は他の専有部分に影響を与えるおそれのあるものを行おうとするときは、あらかじめ、理事長(第35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、理事会(第51条に定める理事会をいう。以下同じ。)の決議により、その承認又は不承認を決定しなければならない。

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。

6.第1項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事により共用部分又は他の専有部分に影響が生じた場合は、当該工事を発注した区分所有者の責任と負担により必要な措置をとらなければならない。

7.区分所有者は、第1項の承認を要しない修繕等のうち、工事業者の立入り、工事の資機材の搬入、工事の騒音、振動、臭気等工事の実施中における共用部分又は他の専有部分への影響について管理組合が事前に把握する必要があるものを行おうとするときは、あらかじめ、理事長にその旨を届け出なければならない。

第18条(使用細則)

対象物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする。

第18条の2（ペットの飼育）

ペット飼育を希望する区分所有者及び占有者は詳細細則及びペット飼育に関する細則を遵守しなければならない。ただし、他の区分所有者からの申し出があり、改善勧告に従わない場合には、理事会は飼育禁止を含む処置をとることができる。

第19条（専有部分の貸与）

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。

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。

第19条の2（暴力団員の排除）

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、前条に定めるもののほか、次に掲げる内容を含む条項をその貸与に係る契約に定めなければならない。

- (1)契約の相手方が暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第六号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約すること。
- (2)契約の相手方が暴力団員であることが判明した場合には、何らの催告を要せずして、区分所有者は当該契約を解約することができること。
- (3)区分所有者が前号の解約権を行使しないときは、管理組合は、区分所有者に代理して解約権を行使することができること。

第5章 管理

第1節 総則

第20条（区分所有者の責務）

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。

第21条（敷地及び共用部分等の管理）

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。但し、バルコニー等の管理のうち、通常の使用を伴うものについては、専用所有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。

3.区分所有者は、第1項ただし書の場合又はあらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けた場合を除き、敷地及び共用部分等の保存行為を行うことができない。ただし、専

有部分の使用に支障が生じている場合に、当該専有部分を所有する区分所有者が行う保存行為の実施が、緊急を要するものであるときは、この限りでない。

4.前項の申請及び承認の手続については、第17条第2項、第3項、第5項及び第6項の規定を準用する。ただし、同条第5項中「修繕等」とあるのは「保存行為」と、同条第6項中「第1項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事」とあるのは「第21条第3項の承認を受けた保存行為後に、当該保存行為」と読み替えるものとする。

5.第3項の規定に違反して保存行為を行った場合には、当該保存行為に要した費用は、当該保存行為を行った区分所有者が負担する。

6.理事長は、災害等の緊急時においては、総会又は理事会の決議によらずに、敷地及び共用部分等の必要な保存行為を行うことができる。

第22条（窓ガラス等の改良）

共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、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.区分所有者は、管理組合が前項の工事を速やかに実施できない場合には、あらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けることにより、当該工事を当該区分所有者の責任と負担において実施することができる。

3.前項の申請及び承認の手続については、第17条第2項、第3項、第5項及び第6項の規定を準用する。ただし、同条第5項中「修繕等」とあるのは「第22条第2項の工事」と、同条第6項中「第1項の承認を受けた修繕等の工事」とあるのは「第22条第2項の承認を受けた工事」と読み替えるものとする。

第23条（必要箇所への立ち入り）

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ち入りを請求することができる。

2.前項により立ち入りを請求された者は、正当な理由が無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、正当な理由なく立ち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.前3項の規定にかかわらず、理事長は、災害、事故等が発生した場合であって、緊急に立ち入らないと共用部分等又は他の専有部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがあるときは、専有部分又は専用使用部分に自ら立ち入り、又は委任した者に立ち入らせることができる。

5.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。

第24条（損害保険）

区分所有者は、管理組合が区分所有者を代理して、次の業務を行うことを承認する。

(1)対象物件に対する次の損害保険契約の締結

イ.共用部分等の火災保険

ロ.共用部分等のガラス保険（専用使用部分を除く）

ハ.施設所有管理者賠償責任保険

二.個人賠償責任保険

(2)前号の損害保険契約に係わる保険証券の保管並びに保険金(前号二を除く)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ものとする。

第2節 費用の負担

第25条（管理費等）

区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理及び補修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)使用料

(4)水道使用料

2.管理費及び修繕積立金の額については、第10条に定める各区分所有者の共有持分に応じて算出するものとする。

3.管理費、修繕積立金、及び使用料の額については、別に（管理費等に関する細則）を定める。

4.第1項の管理費等は貸与等第三者に占有させる場合においても、区分所有者が第64条に基づき納入するものとする。

第26条（承継人に対する債権の行使）

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。

第27条（管理費）

管理費等は、次の各号に掲げる通常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)共用部分等に係わ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)公租公課

(8)委託業務費（第38条9項の規定に基づいて外部専門家の理事長等による管理を実施す

る場合における委託業務費を含む。)

(9)専門的知識を有する者の活用に要する費用

(10)管理組合の運営に要する費用

(11)その他第32条に定める業務に要する費用(次条に規定する経費を除く。)

第28条 (修繕積立金)

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。

(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)建物の建替え及びマンション敷地売却(以下「建替え等」という。)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

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等円滑化に関する法律(平成14年法律第78号。以下「円滑化法」という。)第9条のマンション建替組合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。

3.第1項にかかわらず、円滑化法第108条第1項のマンション敷地売却決議(以下「マンション敷地売却決議」という。)の後であっても、円滑化法第120条のマンション敷地売却組合の設立の認可までの間において、マンション敷地売却に係る計画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マンション敷地売却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。

5.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。

第29条 (使用料)

専用使用料その他敷地及び共用部分等に係わる使用料は、(水道料金は除く。)

前条の修繕積立金に充当する。

第 6 章 管 理 組 合

第 1 節 組 合 員

第 3 0 条 (組合員の資格)

組合員の資格は、区分所有者となったとき取得し、区分所有者でなくなったときに喪失する。

第 3 1 条 (届出義務)

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。

第 2 節 管理組合の業務

第 3 2 条 (業務)

管理組合は、建物並びにその敷地及び附属施設の管理のため、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 45 条において「組合管理部分」という)の保安、保全、保守、清掃、消毒及び塵芥処理
- (2) 組合管理部分の修繕
- (3) 共用部分等に係わ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及び運営
- (6) 修繕積立金の運用
- (7) 官公庁、町内会等との渉外業務
- (8) 広報及び連絡業務
- (9) 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務及び長期修繕計画書の管理
- (10) 修繕時の履歴情報の整理及び管理等
- (11) マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務
- (12) 建替え等に係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務
- (13) 適正化法第 1 0 3 条第 1 項に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理
- (14) 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- (15) その他建物並びにその敷地及び附属施設の管理に関する業務

第 3 3 条 (業務の委託等)

管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、マンション管理業者等第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。

第34条（専門的知識を有する者の活用）

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。

第3節 役員

第35条（役員）

管理組合に次の役員をおく

- | | |
|-------------------------------|-----------------|
| (1)理 事 長 | 1 名 |
| (2)副 理事長 | 1 名 |
| (3)総務担当理事 | 1 名 |
| (4)理事(理事長、副理事長、総務担当理事含む。以下同じ) | 5 名以上 |
| (5)監 事 | 1 名 |
| (6)運営委員長 | 1 名 |
| (7)運営委員 | 2 名(委員長含む。以下同じ) |

2.理事、監事及び運営委員は、南浦和ハイツに現に居住する組合員又はその配偶者及び一等親の親族のうちから、理事会が次期理事及び監事を推薦し又、運営委員会が同じく次期運営委員を推薦し、総会で選任する。なお、その推薦を受けた者は、総会で選任されるまでの期間、暫定的に役員の資格を有するものとする。

3.理事長、副理事長、総務担当理事は、理事会の決議により選任し、解任する。又、運営委員長は運営委員会の決議により運営委員の中より選任し、または解任する。

4.組合員以外の者から理事又は監事を選任する場合の選任方法については細則で定める。
(外部専門家を役員として選任できることとする場合。)

第36条（役員の任期）

役員の任期は、次の通りとする。但し再任をさまたげない。

- (1)理事の任期は2年間とする。
- (2)監事の任期は2年間とする。
- (3)運営委員の任期は4年間とする。

2.役員に欠員が生じたときは、前条第2項の規定にかかわらず理事会で補充できるものとし、その役員の任期は、前任者の残任期間とする。

3.任期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.選任（再任を除く。）の時に組合員であった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。（外部専門家を役員として選任できることとする場合。）

第36条の2（役員の欠格条項）

次の各号のいずれかに該当する者は、役員となることができない。

(1)精神の機能の障害により役員の職務を適正に執行するに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者又は破産者で復権を得ないもの

(2)禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又はその執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者

(3)暴力団員等（暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいう。）

第37条（役員の誠実義務等）

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。）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ものとする。

第37条の2（利益相反取引の防止）

役員は、次に掲げる場合には、理事会において、当該取引につき重要な事実を開示し、その承認を受けなければならない。

(1)役員が自己又は第三者のために管理組合と取引をしようとするとき。

(2)管理組合が役員以外の者との間において管理組合と当該役員との利益が相反する取引をしようとするとき。

第38条（理事長）

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。

(1)規約、使用細則等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

(2)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、1か月に1回以上、職務の執行の状況を理事会に報告しなければならない。

5.理事長は、理事会が行っている主要な諸契約、外部発注工事の内容を運営委員会に報告しなければならない。

6.理事長は必要な場合、随時運営委員会に諮問をすることができる。

7.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。

8.管理組合と理事長との利益が相反する事項については、理事長は、代表権を有しない。

この場合においては、監事又は理事長以外の理事が管理組合を代表する。

9.管理組合は、外部専門家としてのマンション管理士等を理事長等の役員に選任できる。

第39条（副理事長）

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

第40条（理事）

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.総務担当理事は、年間の定期的諸処置、保守修繕、記録、保守等の業務を行う。

第41条（監事）

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、いつでも、理事及び第38条第1項第二号に規定する職員に対して業務の報告を求め、又は業務及び財産の状況の調査をすることができる。

3.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。

4.監事は、理事会に出席して意見を述べなければならない。

5.監事は、理事が不正の行為をし、若しくは当該行為をするおそれがあると認めるとき、又は法令、規約、使用細則等、総会の決議若しくは理事会の決議に違反する事実若しくは著しく不当な事実があると認めるときは、遅滞なく、その旨を理事会に報告しなければならない。

6.監事は、前項に規定する場合において、必要があると認めるときは、理事長に対し、理事会の招集を請求することができる。

7.前項の規定による請求があった日から5日以内に、その請求があった日から2週間以内の日を理事会の日とする理事会の招集の通知が発せられない場合は、その請求をした監事は、理事会を招集することができる。

第4節 総会

第42条（総会）

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集会とする。

3.理事長は、定期総会を、毎年1回新会計年度開始以後2ヵ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召集することができる。

5.総会の議長は、理事長が務める。

第43条（招集手続）

総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の10日前（会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときは2か月前）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け出をした宛先に発するものとする。

但し、その届け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宛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け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つて、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47条第3項第(1)号、第(2)号及び第(4)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。

(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積み立てられている金額

6.会議の目的がマンション敷地売却決議であるときは、第4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)売却を必要とする理由

(2)次に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ次に定める事項

イ.マンションが円滑化法第102条第2項第一号に該当するとして同条第1項の認定(以下「特定要除却認定」という。)を受けている場合次に掲げる事項

一.建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成7年法律第123号)第2条第2項に規定する耐震改修又はマンションの建替えをしない理由

二.の耐震改修に要する費用の概算額

ロ.マンションが円滑化法第102条第2項第二号に該当するとして特定要除却認定を受けている場合次に掲げる事項

一.火災に対する安全性の向上を目的とした改修又はマンションの建替えをしない理由

二.一の改修に要する費用の概算額

ハ.マンションが円滑化法第102条第2項第三号に該当するとして特定要除却認定を受けている場合次に掲げる事項

一.外壁等の剝離及び落下の防止を目的とした改修又はマンションの建替えをしない理由

二.一の改修に要する費用の概算額

7.建替え決議又はマンション敷地売却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か月前までに、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。

8.第45条第2項の場合には、本条第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。

9.第1項にかかわらず、緊急を要する場合においては、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。

第44条（組合員の総会招集権）

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発しなければならない。

2.理事長が前項の通知を発しない場合には、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42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）の議決権過半数をもって、組合員のなかから選任する。

第45条（出席資格）

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、会議の目的が対象物件の使用方法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報告しなければならない。

第46条（議決権）

組合員は、その所有する専有部分の1戸につき各1個の議決権を有する。

2.専有部分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ものは、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、以下の各号に掲げる者でなければならない。

(1)その組合員の配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。）又は一親等の親族

(2)その組合員の住戸に同居する親族

(3)他の組合員

(4)外部専門家としての理事長

6.組合員又は代理人は、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。

第47条（総会の会議及び議事）

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。

(1) 規約の制定、変更又は廃止

(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及び建物の耐震改修の促進に関する法律第25条第2項に基づく認定を受けた建物の耐震改修を除く。)

(3) 区分所有法第58条(使用禁上の請求)第1項、第59条(区分所有権の競売の請求)第1項又は第60条(占有者に対する引渡し請求)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の、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. マンション敷地売却決議は、第2項にかかわらず、組合員総数、議決権総数及び敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上で行う。

6. 前4項の場合において、書面及び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。

7. 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な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。

8. 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。

9. 第3項第(3)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。

10. 総会においては、第43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。

第48条（議決事項）

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) 管理費等及び専用使用料の額並びに賦課徴収方法

- (4)規約の変更及び使用細則等の制定、変更又は廃止
- (5)長期修繕計画の作成又は変更
- (6)区分所有法第 57 条(共同の利益に反する行為の停止等の請求)第 2 項及び前条第 3 項第(3)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
- (7)建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- (8)区分所有法第 62 条(建替え決議)第 1 項の場合の建替え
- (9)役員の選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払い方法
- (10)修繕積立金の保管及び運用方法
- (11)適正化法第 5 条の 3 第 1 項に基づく管理計画の認定の申請、同法第 5 条の 6 第 1 項に基づく管理計画の認定の更新の申請及び同法第 5 条の 7 第 1 項に基づく管理計画の変更の認定の申請
- (12)第 21 条第 2 項に定める管理の実施
- (13)円滑化法第 102 条第 1 項に基づく除却の必要性に係る認定の申請
- (14)区分所有法第 62 条第 1 項の場合の建替え及び円滑化法第 108 条第 1 項の場合のマンション敷地売却
- (15)第 28 条第 2 項及び 3 項に定める建替え等に係る計画又は設計等の経費の為の修繕積立金の取り崩し
- (16)組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結
- (17)その他管理組合の業務に関する重要事項

第 49 条 (議事録の作成、保管等)

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理事がこれに署名しなければならない。

3.理事長は、議事録及び前条の書面を保管し、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、これらを開覧させなければならない。この場合において、開覧につき相当の同時、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及び前条の書面の保管場所を掲示しなければならない。

第 50 条 (書面による決議)

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、総会の決議があつたものとみなす。

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つたときは、書面による決議があつたものとみなす。

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.前条第 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

第51条 (理事会)

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。

第52条 (招集)

理事会は、理事長が招集する。

2.理事が、5分の1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.前項の規定による請求があった日から7日以内に、その請求があった日から14日以内の日を理事会の日とする理事会の招集の通知が発せられない場合には、その請求をした理事は、理事会を招集することができる。

4.理事会の招集手続については、第43条(建替え決議又はマンション敷地売却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8項までを除く。)の規定を準用する。この場合において、同条中「組合員」とあるのは「理事及び監事」と、同条第9項中「理事会の承認」とあるのは「理事及び監事の全員の同意」と読み替えるものとする。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。

第53条 (理事会の会議及び議事)

理事会の会議は、理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決する。

2.議事録については、第50条(第4項を除く)の規定を準用する。

3.理事長は会議のつど議事録作成のため、理事の中から書記を指名することができる。

第54条 (議決事項)

理事会は、この規約に定めるもののほか、次の各号の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等の制定又は変更に関する案
- (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17条、第21条及び第22条に定める承認又は不承認
- (6)第62条第3項に定める承認又は不承認
- (7)第64条第5項に定める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
- (8)第71条に定める勧告又は指示等
- (9)総会から付託された事項
- (10)災害等により総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実施等
- (11)理事長、副理事長及び総務担当理事の選任及び解任

2.第48条の規定にかかわらず、理事会は、前項第十号の決議をした場合においては、当該決議に係る応急的な修繕工事の実施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について決議することができる。

第55条（専門委員会の設置）

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6節 運営委員会

第56条（運営委員会）

運営委員会は、運営委員をもって構成する。

2.運営委員会の議長は、委員長が務める。

第57条（招集）

運営委員会は、委員長が招集する。

2.定期運営委員会は、年2回次の月と定める。

(1)年次総会の開かれる月

(2)11月

3.委員長が必要と認めた場合、臨時運営委員会を招集する。

第58条（目的）

運営委員会は、理事会の諮問機関として理事会よりの諮問事項の審議決定を行う。

2.運営委員会は、理事会の業務が理事任期中における当該年度の管理業務の執行にあたることに對して、中・長期にかかる管理組合の運営について、これを審議決定し、理事会を支援することを目的とする。

第59条（議事運営）

運営委員会は、委員全員の合議制により、これを運営しその議事は出席委員の過半数で決まる。

2.主な審議議決事項

- (1)管理組合関連諸規約の変更、使用細則等の制定又は変更に関すること
- (2)競売問題及び、管理組合の運営にかかる諸法規的事項
- (3)共有施設の設置及び運用に関すること
- (4)中・長期の保守、営繕に関すること
- (5)環境問題及び地元自治会に関すること
- (6)その他理事会よりの諮問事項

第7章 会 計

第60条（会計年度）

管理組合の会計年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

第61条（管理組合の収入と支出及び会計区分）

管理組合の会計における収入は、第25条に定める管理費等及び第29条に定める使用料等によるものとし、その支出は第27条、第29条に定めるところにより諸費用に充当する。

2.第27条に定める管理費に関する会計を一般会計とし、第28条に定める修繕積立金及び第29条に定める使用料に関する会計を積立金会計として区分する。

第62条（収支予算の作成及び変更）

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

3.理事長は、第60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が必要となった場合には、理事会の承認を得てその支出を行うことができる。

(1)第27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

(2)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って第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.前項の規定に基づき行った支出は、第1項の規定により収支予算案の承認を得たときは、当該収支予算案による支出とみなす。

5.理事会が第54条第1項第十号の決議をした場合には、理事長は、同条第2項の決議に基づき、その支出を行うことができる。

6.理事長は、第21条第6項の規定に基づき、敷地及び共用部分等の保存行為を行う場合には、そのために必要な支出を行うことができる。

第63条（会計報告）

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

第64条（管理費等の徴収）

管理組合は、第25条に定める管理費等について、組合員が各自開設する組合指定の銀行の預金口座から自動引き落としの方法により別に定める口座に受け入れることとし、翌月分を当月の末日までに一括して徴収する。

但し、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おいて、管理組合は、その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、その組合員に対して請求することができる。

3.前項の遅延損害金は、第27条に定める費用に充当する。

4.管理組合は、納付すべき金額を納付しない組合員に対し、督促を行うなど、必要な措置を講ずるものとする。

5.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迫行することができる。

6.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。

第65条（管理費等の過不足）

収支決算の結果、管理費に余剰を生じた場合、その余剰金は翌年度における管理費に充当する。但し、管理費等に不足が生じた場合にあっては、管理組合は組合員に対して第25条第2項に定める管理費等の負担割合に応じて、そのつと必要な金額の負担を求めることができる。

第66条（預金口座の開設）

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。

第67条（借入れ）

管理組合は、第28条第1項に定め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。

第68条（帳票類の作成、保管）

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。

2.理事長は、第32条第(9)号の長期修繕計画書、同条第(13)号の設計図書及び同条第(10)号の修繕等の履歴情報を保管し、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。

3.理事長は、第50条第3項（理事会議事録の保管場所の掲示を除き、同条を準用する。）、本条第1項及び第2項並びに第76条第2項の規定により閲覧の対象とされる管理組合の財務・管理に関する情報については、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を交付することができる。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。

第69条（消滅時の財産の清算）

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

第70条（義務違反者に対する措置）

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場合は、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。

第71条（理事長の勧告及び指示等）

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区分所有者等に対し、その是正のために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.区分所有者等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等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。

(1)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迫行すること

(2)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関し、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27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43条第2項及び第3項の規定を準用する。

第72条（合意管轄裁判所）

この規約に関する管理組合と組合員又は占有者の間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

第73条（市及び近隣住民との協定の遵守）

区分所有者は、管理組合がさいたま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。

第74条（細則）

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

第75条（規約外事項）

規約、使用細則等に定めの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。

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。

第76条（規約原本）

本規約を証するため、総会において議決された時の理事長及び監事が署名したものを規約原本とする。

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つたときは、規約原本の閲覧をさせなければならない。

3.区分所有者は専有部分を譲渡する場合は、保管中の管理規約を新たな区分所有者に引き継ぐものとし、又、賃貸する場合は、そのコピーを賃借人に引き継ぐものとする。

但し、その規約を紛失した場合は有償にて管理組合が支給する。

附 則

第1条（規約の発効）

この規約は、昭和62年5月17日に改正され効力を発する。

第2条（管理組合の成立）

管理組合は、昭和48年8月1日に成立したものである。

第3条（修繕積立金）

第26条を改正し昭和63年6月1日より施行する。

第4条（対象物件の範囲）・（バルコニー等の専用使用权）・（役員）・（管理費等の徴収）

第4条、第14条、第32条1項及び第60条を改正し平成元年5月21日より施行する。

第5条（役員の任期）

第38条1項を改正し平成17年6月1日より施行する。

第6条（合意管轄裁判所）

第67条を改正し平成17年6月1日より施行する。

第7条（役員の任期）

第38条1項「但し書き条項（常任理事）」の削除

第33条2項を改正し平成23年6月1日より施行する。

第8条（平成28年、令和3年の標準管理規約改正に伴う改正）

令和5年4月1日より施行する。

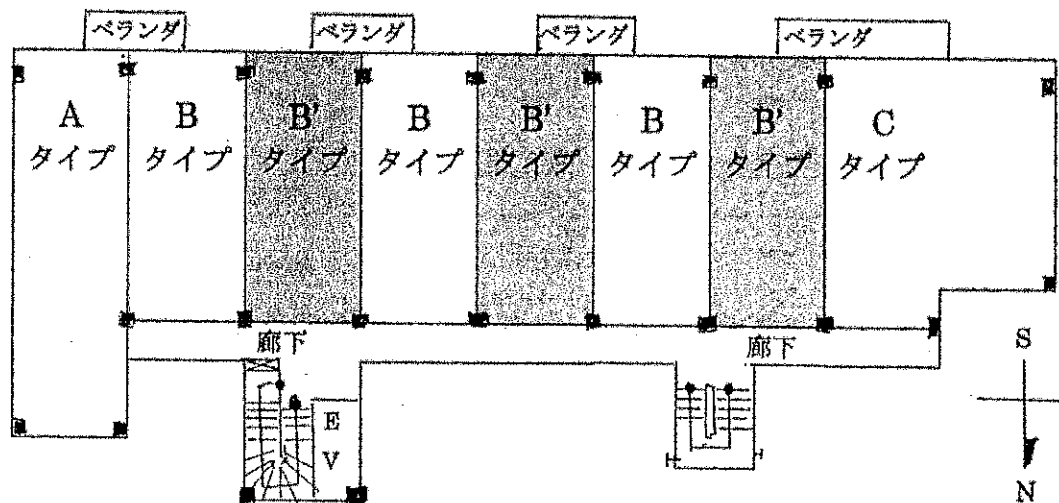
別表第1 (対象物件の表示および共用 部分の範囲)

マンション名		南浦和ハイツ				
不 動 産 の 表 示	建 物 お よ び 付 属 施 設	所 在	さいたま市南区辻7丁目2番3号			
		棟の構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根、地上11階、塔屋2階建			
		建築面積	688.01㎡		建築延べ面積7,594.55㎡	
		種類及び戸数	総戸数 80戸			
		建築確認番号	第3474号 (昭和46年12月9日)			
		専 有 部 分	1.権利の種類・・・・・・区分所有権			
			2.面積			
			タイプ	居住面積	専用バルコニ	専有専用合計
			A タイプ	91.343㎡	3.091㎡	94.434㎡
			B タイプ	68.010㎡	3.476㎡	71.486㎡
			B' タイプ	68.220㎡	2.684㎡	70.904㎡
			C タイプ	95.667㎡	5.066㎡	100.733㎡
		なお、登記面積は建物の区分所有法に関する法律及び不動産登記法に基づき壁その他の区画の内側線で囲まれた部分の水平投影面積で表示されますが、別表第1の表示面積は、壁その他区画の中心線囲まれた水平投影面積で表示されているため、その表示面積は異なります。				
		共 用 部 分	1) 法定共用部分 イ.建物部分……アプローチ、エントランスホール、廊下、階段、バイク駐車場、エレベーター機械室電気室、ポンプ室、基礎、外壁、界壁、床、スラブ並びにバルコニー、ルーフバルコニー等専有部分に属さない「建物部分」 ロ.建物の附属物…エレベーター、電気、ガス、給水設備(本管から各住戸メーターを含む部分)、排水設備(立て管、継手、スラブ貫通部分及び階下天井裏横引き管)、電話配線、避雷設備、防災設備、テレビ共同視聴設備、集合郵便受け、その他専有部分に属さない設備全般 ハ.付属施設……自転車置き場、トランクルーム、外灯設備、ネットフェンス、植え込み等の屋外共用施設			
	2) 規約共用部分 集会室、管理事務室					
敷 地 権 の 目 的 的 土 地	所在・地番	浦和市辻7丁目503番地の1				
	地籍	対象面積	1,193.99㎡ (登記簿記載面積)			
	敷地の種類	所有権				
	敷地権の割合	タイプ	敷地権の割合		地目	
		A タイプ	10,000分142		宅 地	
		B タイプ	10,000分106			
		B' タイプ	10,000分106			
C タイプ		10,000分148				
カンザキ	10,000分740					

別表第2（バルコニー等専用使用权〈規約第14条による〉）

専用使部分 区分	バルコニー	玄関扉 窓枠 窓ガラス	自転車置場	駐車場	集合郵便受
1. 位置	各戸に接するバルコニー	各戸に付属する玄関扉、窓枠、窓ガラス	組合の指定する位置	契約での取り決めの位置	1階エントランスホール
2. 用法	通常のバルコニーとしての用法	通常の玄関扉、窓枠、窓ガラスとしての用法	通常の自転車置き場としての用法	通常の自動車駐車としての用法	通常の郵便受けとしての用法
3. 期間	区分所有権存続中	同左	駐輪契約による機関	自動車駐車契約による	区分所有権存続中
4. 条件	無償	同左	有償 細則第2条に記載	有償 別途自動車契約による	無償
5. 専用使用权者	当該専有部分の区分所有者	同左	駐輪契約を締結した区分所有者	自動車駐車契約を締結した特定の区分所有者	当該専有部分の区分所有者

別表第3（南浦和ハイツ間取り平面図）



使用細則

南浦和ハイツ管理規約(以下「管理規約」という)第 18 条の規定に基づき、南浦和ハイツの敷地、建物及び付属施設の使用並びに模様替、改造及び修繕など(以下「模様替等」という)に必要な事項について、南浦和ハイツ使用細則(以下「使用細則」という)を次のとおり定める。

第 1 条 (基本原則)

南浦和ハイツにおいて、南浦和ハイツ区分所有者がお互いに円滑な共同生活を確保し、かつ良好な住環境の維持増進を図るために、各区分所有者及び占有者(以下「居住者」という)は管理規約の精神にのっとり、次条以下に定める事項を遵守しなければならない。

第 2 条 (注意事項)

居住者は日常の生活において、次の事項に注意しなければならない。

- (1)各専有部分の玄関扉の鍵は、各自の責任に於いて保管し、また施錠すること。
- (2)玄関扉などの開閉は静かに行うこと。
- (3)住戸においては静穏を保ち、テレビ、ステレオ、楽器の音量など、他の居住者の迷惑とならないよう注意すること。
- (4)階段及びバルコニー等を強打するなどして騒音を発生させないように、及び夜間における廊下・階段等での話し声などに注意し、他の居住者に迷惑をかけないこと。
- (5)コンクリートは水を浸透するので、漏水には特に注意すること。
- (6)水洗便所は水溶性の紙以外は使用しないこと。
- (7)バルコニーの干物は日隠しの範囲内に干して下さい。範囲外に出しますと著しく美観を損ね建物の品位を下げ、落下の危険もあり充分注意すること。
- (8)自転車置場を使用するにあたり、管理者の定める用法に従い、整理整頓を心がけ他の居住者の迷惑とならないよう注意すること。
- (9)バルコニー・開放廊下の清掃の時、器物等の落下に注意すること。
- (10)幼児がエレベーターを使用する場合は、必ず保護者を付けること。お子様が遊びに使用しないよう注意すること。又、ドアを何度も続けて開開しますとエレベーターが故障しますのでご注意下さい。

第 3 条 (禁止事項)

居住者は、管理上必要と認められた場合、又は災害その他緊急時を除き、次の行為をしてはならない。

- (1)専有部分を管理規約に定められた用途以外に使用すること。
- (2)建物の主要構造部(建物の構造上不可欠な柱、壁及び梁をいう)に孔を空たり、切削するなどの行為をすること。
- (3)バルコニーの改造、出窓の新設、専有部分の増築をすること。
- (4)バルコニーに緊急時の避難の妨げになるような物品を放置し、又は工作物を設置する

こと。ただし、冷暖房用屋外ユニットの設置及び若干量の搬出入の容易な植木鉢又はフラワーボックスの持込みはこの限りではない

- (5)敷地及び共用部分等に看板、掲示板、広告、標識の設置等工作物を築造し、又は共用部分等に傷をつけ、文字、絵、記号等を表示すること
- (6)他の区分所有者に迷惑又は危害を加える虞れのある動物を飼育すること。ただし専有部分内においてのみ飼育できる小動物を除きます。
- (7)発火、爆発のおそれのある危険物、又は不潔、悪臭のある物品を持ち込むこと。
- (8)敷地及び共用部分等に私物を放置したり、長期にわたって占有すること。
- (9)塵芥及び器物の廃棄方法、ならびに廃棄区分を守らないこと。
- (10)階下に危険を及ぼす行為及び建物全体の美観を損う行為をすること。
- (11)電気室、受水槽室、屋上など危険な場所に立ち入ること。
- (12)公序良俗に反する行為、振動、騒音、臭気、電波等により居住者及び近隣に迷惑を及ぼす行為、又は不快の念を抱かせる行為をすること。
- (13)居住者に危害、鳴声、悪臭等の影響を与えるおそれのある動物を飼育すること。
- (14)その他敷地及び共用部分等の使用又は保存に関し、区分所有者の共同の利益に反する行為又は管理組合が禁止した行為をすること。
- (15)火災報知機、防犯等の非常器具類を必要時以外に濫りに使用すること。
- (16)自転車置場出入口を通過する時は、危険防止のため必ず下車し、手押しで通過すること。
- (17)定められた駐車場及び駐輪場以外の場所に駐車及び駐輪すること。

第4条（承認事項）

居住者は、次の各号に掲げる事項については、あらかじめ理事長に書面により届け出をし、書面による承認を得なければならない。

- (1)大型金庫等重量物の搬入、据付、移転等建物に影響を及ぼすおそれのある行為をするとき。
 - (2)電気、ガス、給水等の設備の容量に影響を及ぼす諸機械器具の新設、添加、除去又は変更をするとき。
 - (3)多量の廃棄物を廃棄するとき。
 - (4)専有部分の模様替をするとき。ただし、原状回復のため、又は木部造作などに係る軽易な模様替えは除く。
 - (5)その他上記事項に準ずる行為。
- 2.前項の事項について承認を求める場合においては、書面によるものとする。ただし、前項第(4)号の場合は工事等の着工予定の3週間前までに工事図面、仕様書を提出しなければならない。
- 3.理事長は、承認を与えようとするときは、円満な共同生活を維持するために必要な条件を付与することができる。

4.理事長の承認を得た行為であっても、理事長が必要と認めたときは、その行為等の実施中、又は実施後において当該行為等の実施状況について調査することができるものとし、当該居住者はこれに協力しなければならない。

第5条（バルコニー使用上の遵守事項）

バルコニー使用者は次の各事項を承認し、遵守することとする。

- (1)非常の事態その他やむを得ない場合は、他の組合員が当該部分を避難路通路として使用することができるものとする。
- (2)当該部分の使用者は、区分所有者か又はその占有者でなければならず、使用者は理由の如何にかかわらず、その権利を第三者に転貸もしくは譲渡してはならない。

第6条（共用部分に係る模様替等）

居住者は、共用部分（バルコニー等）に係る模様替等を自ら行うことができない。

- 2.共用部分に係る模様替等(緊急に必要とする修繕工事を除く)が必要な場合は、理事長が総会の決議を経て決定する。ただし、理事長は共用部分に係る模様替等の必要な理由を付して、模様替等の内容をあらかじめ居住者に告知し、書面による合意によって決定することができる。

第7条（違反に対する措置）

理事長は、居住者が使用細則第2条から第7条までに定める事項に違反し、又は違反するおそれのあるときは、当該居住者に対し警告を行い、又は中止させ、若しくは回復を求めることができる。

- 2.前項の措置に要する費用は、すべて当該居住者が負担するものとする。

第8条（損害賠償の請求）

理事長は、前条第1項に定める警告を行い、又は中止させ若しくは原状回復を求めたにもかかわらず、当該居住者がこれに従わないときは、損害賠償の請求をすることができる。

- 2.居住者への訪問者等がこの使用細則に違反する行為をし、これにより他の専有部分及び共用部分に損害が生じたときは、その理由の如何を問わず、当該居住者は、その訪問者等と連帯して損害賠償の責任を負うものとする。

第9条（改 廃）

この使用細則等の改廃は、理事会の決議を経たのち、総会の決議を得るものとする。

この場合において総会の決議は、出席組合員の議決権の過半数で決する。

附 則

第1条（使用細則の施行）

この使用細則は、管理規約の施行の日（昭和62年5月17日）から効力を発する。

細 則

第1条（届け出事項）

居住者は、次の各号に掲げる事項については、事前に理事長に書面で届け出なければならない。この場合、届け出にあたっては所定の様式（別記様式第1、2、3）によるものとする。

- (1) 専有部分を譲渡するとき、又は譲り受けるとき。
- (2) 専有部分を貸与するとき。
- (3) 引き続き1週間以上建物の区分所有者とその同居者全員、又は占有者とその同居者全員が区分所有建物を留守にするとき、又は区分所有者若しくは占有者が海外その他連絡の困難な場所に出張するとき。
- (4) 引っ越し、移転等の日時を決めたとき。
- (5) その他上記事項に準ずる行為で理事長が定めた行為をするとき。

第2条（ペットの飼育に関する事項）

この細則は規約第74の規定に基づき、必要な事項を定めるものとする。

1. 本マンションで飼育できるペットは、社会通念上一般家庭において、専ら愛玩の目的で飼育されると認められるものであり、原則として以下の基準とする。

(1) 飼育可能なペットの種類は、抱きかかえられる程度までの犬・猫（成犬・成猫時体長60cm、高さ40cm以内のもの。）及び観賞用の小鳥・魚など、一般的に室内飼育に適するものとする。但し、盲導犬、聴導犬、介護犬等は適用を除外する。

(2) 本マンション内で飼育できるペットは、原則として一住戸一匹（観賞用の小鳥・魚は除く。）までとし、その他のペットは一時的であっても、理事長の許可なく預かる等の行為をしてはならない。

2.（届出）

(1) 本マンション内でのペット飼育希望者は、獣医師の判断によるペットの健康状態を確認のうえ、「ペット飼育届出書」を管理組合に提出しなければならない。

(2) ペットの飼育をしなくなった場合は、その旨を管理組合に届けること。

3.（予防接種等）

(1) 犬を飼育する場合は、狂犬病予防法第4条に規定する登録を行い、毎年同法第5条に規定する予防接種を行うこと。

(2) 犬・猫を飼育する場合は、1年に1回、健康診断を受けるものとし、適切にグルーミングを行い、ペットを常に健康かつ衛生的に保つこと。

4.（遵守事項）

(1) ペット飼育者は、ペット飼育に関する法律及び関係法令（「動物の保護及び管理に関する法律」、「犬及び猫の飼養及び保管に関する基準」、「狂犬病予防法」等）を誠実に遵守するとともに、以下の事項を遵守しなければならない。

(2) 飼育者はペットを住戸専有部分内でのみ飼育し、共用部（廊下、階段、エレベーター、

エントランスホール、バルコニー等)に放さないこと。

(3)共用部分においては、ペットを抱きかかえるかカゴ等に入れ、他人への配慮、逃亡防止に注意すること。

(4)ペットの異常な鳴き声や糞尿等から発生する悪臭によって、第三者に不快感を与えないように責任を持って管理し、必要に応じて去勢や不妊手術を施し、併せて脱臭剤等を使用すること。

(5)ペットが飼育者の住戸以外の場所で排泄した場合は、飼育者の責任で清掃等を行い、誠意を持って適切な処理をすること。

(6)ペットによる汚損・破損・障害等が発生した場合、飼育者はその責任を負うとともに、誠意を持って解決を図ること。

(7)ペットの毛や羽の手入れ、ケージの清掃を行う際には必ず窓を閉鎖した住戸内で行い、毛や羽等の飛散を防止すること。

(8)地震・火災等の非常時には、ペットを保護すると共にペットが他の居住者等に危害を及ぼさないように注意すること。

(9)ペットが死亡した場合には、適切な取り扱いを行い、又管理組合に届出ること。

(10)本マンション内でペットを繁殖させて販売する等、営利目的として飼育しないこと。

(11)犬飼育に関しては、南浦和ハイツ・ドッグクラブ会則に定める規定を遵守すること。

5. (盲導犬等)

居住者が盲導犬・聴導犬・介護(助)犬等を必要とする場合は、理事長及び他の居住者は、その必要性を十分理解し、以下の項目の適用除外を認めるものとする。

(1)第2条第1項第(1)号、第2条第4項第(3)号

第3条 (理事会議事録)

(1)議事録は理事長が作成する、但し第三者に委任出来る。

(2)議長ほか理事2名が署名するものとする。

(3)管理費等の滞納者は理事会議事録に部屋番号及び滞納額を記載するものとする。

(4)当該議事録は組合員等へ回覧する。

第4条 (管理費等の額)

この細則は、南浦和ハイツ管理組合同規約(以下「規約」という。)第25条3項の規定に基づき、必要な事項を定めるものとする。

2.管理費、修繕積立金

	管理費/月額	修繕積立金/月額
Aタイプ	13,060円	16,440円
Bタイプ	9,730円	12,240円
B'タイプ	9,760円	12,280円
Cタイプ	13,680円	17,220円

3.使用料

使用料/月額			
トランクルーム/箇所	オートバイ/台		自転車/台
無償にて貸与	自動二輪車 800円	原付バイク 500円	150円

第5条（外部専門家）

1.当該規約第35条の4項の規定に基づき、外部役員の選任等に関し、必要な事項を定めるものとする。

2.外部の専門家を役員として選任する場合は、総会の決議において、理事長、副理事長、その他理事又は監事のいずれであるかをも決定するものとする。

3.外部役員は、理事会における議決権を有しないものとする。

4.外部役員は、一般社団法人埼玉県マンション管理士会の外部役員資格者、一般社団法人日本マンション管理士会連合会の認定マンション管理士又は次の各号の要件を満たす者でなければならない。

(1) マンション管理士その他マンションの管理に関する専門的知識を有する者

(2) 損害賠償責任保険への加入、又はこれと同等の措置を講じている者

(3) 所属するマンション管理士会等の団体において、1年に1回以上の業務監査を受ける者

(4) 所属するマンション管理士会等の団体において、当該外部役員が業務を継続することができなくなったときに、同等の専門性を有する補欠候補者が確保されていること。

5.外部の専門家からの役員の選任については、本規約に定めるほか次のような役員欠格事項を定めることにする。

(1) 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から役員を選任しようとする場合にあっては、マンション管理士の登録の取り消し又は当該分野に係る資格についてこれと同様の処分を受けた者

(2) 法人から専門家の派遣を受ける場合（一号に該当するものに加えて）次のいずれかに該当する法人から派遣される役職員は、外部専門家として役員になることができない。

イ.銀行取引停止処分を受けている法人

ロ.管理業者の登録の取り消しを受けた法人

6.外部役員の任期は、1年とする。但し、再任は妨げない。

7.外部役員の報酬は、管理組合と当該外部役員との契約において定めるものとする。

8.本細則に定めるもののほか、外部役員の選任及び解任に係る細目は、当該外部役員と管理組合との間で締結される契約の定めるところによる。

附 則

第1条（使用細則等の施行）

この細則は、管理規約の施行の日（昭和62年5月17日）から効力を発する。

第2条（ペットの飼育に関する事項）令和5年4月1日より施行

第3条（理事会議事録）は令和5年4月1日より施行

第4条（管理費等の額）は令和5年4月1日より施行

第5条（外部専門家）は令和5年4月1日より施行