原　本

２０２３年１月７日

セブンスターハイツ若葉管理組合
組　合　員　　各　位

セブンスターハイツ若葉管理組合
理 事 長

２０２１年度通常総会招集のお知らせ

拝啓　時下ますますご健勝のこととお慶び申し上げます。

組合員の皆様には、平素よりマンションの管理組合運営業務にご理解とご協力を賜りまして厚く御礼申し上げます。

さて、この度２０２１年度の会計決算を終えましたので、管理規約第４３条に基づき、下記により管理組合通常総会を開催いたします。

皆様お忙しい毎日とは存じますが、万障お繰り合わせの上、是非ともご出席いただきますようお願い申し上げます。

なお、お手数ですが出席者確認のため同封の「出席通知・委任状・議決権行使書届」にご記入ご捺印をいただき、出欠に関わらず１月１５日（日）までに管理事務室用郵便ポスト宛へご提出くださいます様お願い申し上げます。

敬具

＊　当日の出欠席にかかわらず、必ず、「出席通知・委任状・議決権行使書届」を提出期限までにご提出くださいますよう重ねてお願い申し上げます。

記

１．総 会 日 時　　２０２３年１月２２日（日）　１３時００分より
２．総 会 場 所　　富士見公民館　１階ホール
３．持　参　品　　本総会招集のお知らせ、同封資料、管理規約等
４．総 会 次 第
　（１）開 会 の 辞（定足数の確認）
　（２）議 長 選 出
　（３）議事録署名人選出
　（４）議　　事

第３号議案　　修繕積立金増額改定案承認の件　　可決

　（５）そ　の　他
　（６）閉 会 の 辞

以上

第３号議案　修繕積立金増額改定案承認の件（普通決議）

当期理事会では、今後の修繕工事費用を捻出するため、修繕積立金の増額改定を検討して参りました。

増額改定の検討の背景としては、当マンションの修繕積立金の㎡単価（１５１円）は全国平均の㎡単価（約２２０円）と比べ安価な設定となっており、今後の修繕工事費用の捻出が困難な状況であるため、増額改定の検討を開始いたしました。

修繕積立金の増額改定の検討のため、組合員様に対しアンケート調査を実施いたしました。

アンケート調査の結果は以下の通りとなりました。

～修繕積立金増額改定に関するアンケート～

実施期間：２０２２年１１月１５日～１１月２７日

提出数：１３／２３戸　（提出率５６％）

回答：１案（㎡単価：２２０円）　・・・８票

２案（㎡単価：３０２円）　・・・４票

３案（㎡単価：５２９円）　・・・０票

４案（その他増額案）　・・・１票

※　４案（その他増額案）の回答は現状のままとの内容でした。

以上の結果により、当期理事会では１案（㎡単価：２２０円）にて修繕積立金を増額改定することとし、本総会へ議案上程することといたしました。

ご審議のうえ、ご承認をお願いいたします。

【決議事項】

１．修繕積立金の改定（１５１円／㎡→２２０円／㎡）

２．修繕積立金の増額改定は２０２３年４月徴収分（４月６日）からとする。

部屋タイプ	部屋番号	専有面積	現行修繕積立金 (@151 円)	改定後修繕積立金 (@220 円)	増加額
A	201・301 401・501	58.07	8,760 円	12,770 円	4,010 円
B	202・302・402	32.61	4,920 円	7,170 円	2,250 円
C	203・303・403	52.64	7,940 円	11,580 円	3,640 円
D	204・304・404	53.63	8,090 円	11,790 円	3,700 円
E	205・305・405	59.79	9,020 円	13,150 円	4,130 円
F	206・306・406	43.91	6,630 円	9,660 円	3,030 円
G	502	24.21	3,650 円	5,320 円	1,670 円
H	503	41.44	6,250 円	9,110 円	2,860 円
I	504	54.04	8,160 円	11,880 円	3,720 円
J	505	72.89	11,000 円	16,030 円	5,030 円

管　理　規　約

MNO.	2620	マンション名	セブンスターハイツ若葉					
規約原本	(あり) なし	保管場所	●	管理室		支店		（　　）

◆規約改正履歴

総会期日		日付			改正内容
平成21年度	(通常) 臨時	H23	1	30	管理規約第３８条（総会）改正
平成21年度	(通常) 臨時	H23	1	30	管理規約第３１条（役員）改正
平成21年度	(通常) 臨時	H23	1	30	管理規約第３４条（理事長）及び管理規約第５５条（管理費等の徴収）改正
平成21年度	(通常) 臨時	H23	1	30	管理規約別表第５の新設
平成　年度	通常　臨時				
平成　年度	通常　臨時				
平成　年度	通常　臨時				
平成　年度	通常　臨時				
平成　年度	通常　臨時				
平成　年度	通常　臨時				

◆その他

新書式に移行

管　理　規　約

MNO.	2620	マンション名	セブンスターハイツ若葉					
規約原本	(あり) なし	保管場所	●	管理室		支店		（　　）

◆規約改正履歴

改正年月日 期・総会	改正条項	改正前	改正後
2019.1.27 2017年度 通常総会	管理規約 第12条 （専有部分の用途） 第2～4項　追加	第12条（専有部分の用途） 　住戸部分の区分所有者は、その専有部分を原則として住宅としてのみ使用し他の目的に使用してはならない。店舗、事務所部分の区分所有者は、その通常の用法に従って使用し、他の居住者の迷惑となるような営業行為は行なわないものとする。また、用途変更をする場合は事前に管理組合に届出るものとする。	第12条（専有部分の用途） 　住戸部分の区分所有者は、その専有部分を原則として住宅としてのみ使用し他の目的に使用してはならない。店舗、事務所部分の区分所有者は、その通常の用法に従って使用し、他の居住者の迷惑となるような営業行為は行なわないものとする。また、用途変更をする場合は事前に管理組合に届出るものとする。 **2　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。** **3　区分所有者は、その専有部分を宿泊料を受けて人を宿泊させる事業を行う用途に供してはならない。** **4　区分所有者は、前3項に違反する用途で使用することを内容とする広告の掲載その他の募集又は勧誘を行ってはならない。**
2022.1.23 2020年度 通常総会	**管理規約 別紙第4 専用使用権の表示の注釈に (注5)追加**		**別紙①参照**

第３号議案　　管理規約第３８条（総会）改正案 承認の件

管理規約第３８条（総会）について、以下の通り改正案を上程致します。

【改正決議内容】

①内　容　：年末多忙につき毎年１月に通常総会を開催しております。
管理規約上、通常総会開催は会計年度開始以後２ヶ月以内となっておりますが、現状、会計年度開始後３ヶ月以内に行っております。
つきましては、実態に合致されるため第３８条第３項を改正します。

②改正案　：第３８条第３項下線部分が改正箇所です。（総会）
＜現　行＞
理事長は、通常総会を、毎年１回新会計年度開始以後<u>２ヶ月以内</u>に招集しなければならない。
＜改正案＞
理事長は、通常総会を、毎年１回新会計年度開始以後<u>３ヶ月以内</u>に招集しなければならない。

③改正経過：附則追加（管理規約の改正経過）
第３８条第３項一部改正　平成２３年１月３０日に効力を生じる。

※ 管理規約改正は「建物の区分所有等に関する法律第３１条」及び「管理規約第４３条」に基づき組合員数及び　議決権数の４分の３の承認が必要です。

ご審議の上、ご承認をお願い致します。

第４号議案　　管理規約第３１条（役員）改正案 承認の件

管理規約第３１条（役員）について、以下の通り改正案を上程致します。

【改正決議内容】

①内　容　：現在、理事長が翌年度の監事を務めておりますが、理事長は一番多忙で責任の重い職であります。
つきましては、理事長負担の軽減のため、翌年度の監事について理事長以外の理事の中から選任するよう規約に定めます。

②改正案　：第３１条第２項下線部分が改正（追加）箇所です。（役員）
＜現　行＞
事及び監事は、セブンスターハイツ若葉の組合員のうちから、総会で選任する。
＜改正案＞
理事及び監事は、セブンスターハイツ若葉の組合員のうちから、総会で選任する。
<u>尚、監事候補者は前年度理事（理事長を除く。）より選出するものとする。</u>

③改正経過：附則追加（管理規約の改正経過）
第３１条第２項一部改正　平成２３年１月３０日に効力を生じる。

※ 管理規約改正は「建物の区分所有等に関する法律第３１条」及び「管理規約第４３条」に基づき組合員数及び　議決権数の４分の３の承認が必要です。

ご審議の上、ご承認をお願い致します。

第５号議案　　管理規約第３４条（理事長）及び第５５条（管理費等の徴収）改正案 承認の件

管理規約第３４条（理事長）及び第５５条（管理費等の徴収）について、以下改正案を上程致します。

【改正決議内容】

①内　容 ：ｉ　第３４条（理事長）
管理費等の未収者に対して迅速に対応するため、理事長に規約で訴訟追行権（裁判上の原告、被告に権限）を与えます。

ii　第５５条（管理費等の徴収）
裁判手続きに関する諸費用を未収者へ負担させるべく契約化（規約化）します。

②改正案 ：ｉ　第３４条に第５項及び第６項として条文を追加
＜新　設＞

５　理事長は、規約により、その職務に関し、区分所有者のために、原告又は被告となることができる。

６　理事長は、前項により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３９条第１項、第２項の規定を準用する。

ii　第５５条第２項について一部（下線部分）追加、第６項及び第７項として条文を追加
＜新　設＞

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日まで年利１４％の遅延損害金を加算して、また、違約金としての弁護士費用並びに督促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。

６　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。

７　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２４条に定める費用に充当する。

③改正経過：　附則追加（管理規約の改正経過）

ｉ　第３４条第５項及び第６項改正（新設）
平成２３年１月３０日に効力を生じる。

ii　第５５条第２項下線部分、第６項及び第７項下線部分の改正（新設）
平成２３年１月３０日に効力を生じる。

※ 管理規約改正は「建物の区分所有等に関する法律第３１条」及び「管理規約第４３条」に基づき組合員数及び　議決権数の４分の３の承認が必要です。

ご審議の上、ご承認をお願い致します。

第６号議案　　管理規約別表第５新設案及び屋外駐車区画№１０使用料変更（減額）案 承認の件

管理規約別表第５新設及び屋外駐車区画№１０使用料変更（減額）案について、以下の通り上程致します。

【新設決議内容】

①内　容 ：駐車場使用料に関して管理規約別表規定がありません。
駐車場使用料が未収になった場合、管理規約規定金額に従い請求を行います。
管理規約の定めた請求金額が、相手方への「請求金額」の根拠になりますので管理規約別表第５を新設致します。
また、別表第５の新設とともに、屋外駐車区画№１０を減額します。

別紙①

別表第４

専用使用権の表示

専用使用部分	位　　置	専用使用者	専用使用料
バルコニー	各戸付属のバルコニー	各戸の居住者	無　　償
ルーフバルコニー	ルーフバルコニーのある住戸	当該各戸の居住者	無　　償
玄関扉・窓枠 窓ガラス	各戸付属の玄関扉 窓枠・窓ガラス	各戸の居住者	無　　償
駐車場	敷地内の駐車場区画	（注４）参照	(注4）参照
駐輪場	区画を指定した駐輪場	組合の承認を受けた者	有　　償

（注１）　専用使用料は総会の普通決議により改訂することができる。

（注２）　専用使用権の改廃は本規約第４３条３項及び第６項に準じて総会の特別決議を経なければならない。

（注３）　専用使用部分の管理と運営については別に定める使用細則による。

（注４）　敷地内の駐車場区画の専用使用料については、本規約第６６条ならびに使用細則第９条及びセブンスターハイツ若葉駐車場運営細則による。

（注５）　自然災害又は故意による窓硝子の破損に伴う交換工事は、専用使用者がこれを行う。

セブンスターハイツ若葉

管理規約集

管理規約

使用細則

管理規約

《 第1章　総　　則 》

（目　　的）

第 1 条　この規約は、セブンスターハイツ若葉の管理又は使用に関する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　本規約において、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　共用部分及び付属施設をいう。

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、この規約及び付属規定を誠実に遵守しなければならない。

2 区分所有者は、同居する者及び使用人に対してこの規約及び付属規定に定める事項を遵守させなければならない。

（対象物件の範囲）

第 4 条　この規約の対象となる物件の範囲は、別表第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。

（規約の効力）

第 5 条　この規約は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対してもその効力を有する。

2 占有者は、対象物件の使用方法につき、区分所有者がこの規約に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

（管理組合）

第 6 条　各区分所有者は、区分所有法第3条前段に基づき、第1条に定める目的のため、セブンスターハイツ若葉管理組合（以下「組合」という。）の構成員となる。

2 管理組合は、事務所をセブンスターハイツ若葉内に置く。

3 管理組合の義務、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宅とする。

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。

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　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。

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　建物の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、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３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。

（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、専有部分のみを他の区分所有者又は、第三者に貸与する場合を除き、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、貸与、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

≪　第４章　用　　法　≫

（専有部分の用途）

第１２条　住戸部分の区分所有者は、その専有部分を原則として住宅としてのみ使用し他の目的に使用してはならない。店舗、事務所部分の区分所有者は、その通常の用法に従って使用し、他の居住者の迷惑となるような営業行為は行わないものとする。また、用途変更をする場合は事前に管理組合に届出るものとする。

（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。

（専用使用権）

第１４条　区分所有者は、別表第４に掲げる共用部分について、同表のとおり専用使用権を設定することを承認する。

２　前項の専用使用部分の取扱いについては、別に定める使用細則の規定に従う。

（敷地及び共用部分等の第三者の使用）

第１５条　区分所有者は、次に掲げる敷地及び共用部分等の一部を、ぞれぞれ当該各号に掲げる者が使用することを承認する。

一　管理人室、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＞

二　電気室　<東京電力株式会社>

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。

（付属規定）

第１６条　対象物件の使用については、別に付属規定（使用細則を含む。）を定めることができる。

（専有部分の貸与）

第１７条　区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合は、この規約及び付属規定に定める事項をその第三者及び同居人、使用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付属規定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付属規定に定める事項を遵守する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。

《 第5章　管　理 》

第1節　総　則

（区分所有者の責務）

第１８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。

（敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担）

第１９条　建物の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、専用使用部分の管理のうち、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。

（必要箇所への立ち入り）

第２０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、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２１条　区分所有者は、管理組合が区分所有者を代理して、共用部分等の火災保険等の損害保険契約を締結すること及び保険証券の保管ならびに保険金の請求及び受領をすることを承認する。

2 管理組合は、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、火災保険契約を締結するものとする。

第２節　費用の負担

（管理費等）

第２２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　特別修繕費

2 管理費及び特別修繕費の額については、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。

（承継人に対する債権の行使）

第２３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２４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　管理委託費

二　電気料

三　水道料

四　共用部分に係る火災保険料その他の損害保険料

五　エレベーター設備保守点検費
六　植栽管理費
七　備品、消耗品、雑費
八　予備費
九　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２５条　管理組合は、特別修繕費を修繕積立金として積み立てるものとする。

２ 修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

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　建物の敷地及び共用部分等の変更又は処分
四　その他建物の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

３ 管理組合は、前項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、特別修繕費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。

（使用料）

第２６条　専用使用料その他敷地及び共用部分等に係る使用料は、第２４条に定める管理費に充当する。

《 第6章　管理組合 》

第１節　組合員

（組合員の資格）

第２７条　組合員の資格は、区分所有者となつたときに取得し、区分所有者でなくなつたときに喪失する。

（届出義務）

第２８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。

第２節　管理組合の業務

〔業　　務〕

第２９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「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

二　組合管理部分の修繕

三　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

四　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

五　建物の敷地及び共用部分等の変更及び運営

六　修繕積立金の運用

七　官公署、町内会等との渉外業務

八　風紀、秩序及び安全の維持に関する業務

九　防災に関する業務

十　広報及び連絡業務

十一　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３０条　管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。

第３節　役　　員

〔役　　員〕

第３１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　会計担当理事　　１名

四　理　事　　１名

五　監　事　　１名

２ 理事及び監事は、セブンスターハイツ若葉の組合員のうちから、総会で選任する。

３ 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事の互選により選任する。

（役員の任期）

第３２条　役員の任期は１年とする。ただし、再任をさまたげない。

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　役員が組合員でなくなつた場合においては、その役員はその地位を失う。

（役員の誠実義務等）

第３３条　役員は、法令、規約及び付属規定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。

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と報酬を受けることができる。

（理 事 長）

第３４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、付属規定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３５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３６条　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　会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。

（監　　事）

第３７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、その結果を総会に報告しなければならない。

２　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。

３　監事は、理事会に出席して意見を延べることができる。

第４節　総　　会

（総　　会）

第３８条　管理組合の総会は、総組合員で組織する。

２　総会は、通常総会及び臨時総会とし、区分所有法第３４条に定める集会とする。

３　理事長は、通常総会を、毎年１回新会計年度開始以後２ヵ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、理事長が努める。

（招集手続）

第３９条　総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の１週間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４３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上第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　第４０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。

6 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。

（組合員の総会招集権）

第４０条　組合員が組合員総数の５分の１以上及び第４２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３８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、組合員のなかから選任する。

（出席資格及び占有者の意見陳述権）

第４１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延べることができる。この場合において、総会に出席して意見を延べようとする者は、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４２条　組合員は、その所有する住戸１戸につき別表第３に定める共有持分と同数の議決権を有する。

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つ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、他の組合員若しくはその組合員と同居する者又はその組合員の住戸を借り受けた者でなければならない。

6 代理人は、代理権を証する書面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４３条　議会の会議は、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し、可否同数の場合においては、議長の決するところによる。

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　規約の変更

二　敷地及び共用部分等の変更（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。）又は処分

三　区分所有法第５８条（使用禁止の請求）第１項、第５９条（区分所有権の競売請求）第１項又は第６０条（占有者に対する引渡請求）第１項の訴えの提起

四　建物の価値の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 区分所有法第６２条第１項の建替えの決議は、第２項にかかわらず組合員総数の５分の４以上で行う。

5 前４項において、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、規約の変更が一部の組合員の権利に特別な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又は処分が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

8 第３項第三号の事項の議決を行うには、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３９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４４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　収支報告及び事業報告

二　収支予算及び事業計画

三　管理費等及び専用使用料の額並びに賦課徴収方法

四　規約の変更及び付属規定の制定又は変更

五　第２５条第２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及び修繕積立金の取崩し

六　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

七　建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧

八　区分所有法第６２条（建替え決議）第１項の場合の建替え

九　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　組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結

十一　その他管理組合の業務に関する重要事項

（総会の決議に代る書面による合意）

第４５条　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、総会の決議があったものとみなす。

（議事録の作成、保管）

第４６条　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。

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押印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の書面による請求があったときは、議事録を閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき相当の日時、場所等を指定することができる。

4　理事長は、所定の掲示場所に議事録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５節　理 事 会

（理 事 会）

第４７条　理事会は、理事をもって構成する。

2　理事会の議長は、理事長が努める。

（招　　集）

第４８条　理事会は、理事長が招集する。

2　理事２名以上が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　理事会の招集手続については、第３９条(第４項及び第５項を除く.)の規定を準用する。但し、理事会において別段の定めをすることができる。

（理事会の会議及び議事）

第４９条　理事会の会議は、３名以上の理事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４６条（第４項を除く。）の規定を準用する。

（議決事項）

第５０条　理事会はこの規約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、収支予算案及び事業計画案

二　規約の変更及び付属規定の制定又は変更に関する案

三　その他の総会提出案

四　第６１条に定める勧告又は指示等（管理費等滞納に関する支払い命令を含む。）

五　総会から付託された事項

《 第7章　会　　計 》

（会計年度）

第５１条　管理組合の会計年度は、毎年　　月　日から翌年　　月　　日までとする。

2 第２４条に定める管理費及び第２６条に定める使用料に関する会計を一般会計とし、第２５条に定める修繕積立金に関する会計を修繕積立会計として区分する。

（収支予算の作成及び変更）

第５３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。

（会計報告）

第５４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５５条　管理組合は、第２２条に定める管理費等及び第２６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引き落しの方法により別に定める口座に受け入れることとし、当月分は当月の６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入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日まで年利１４％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２４条に定める費用に充当する。

4 組合員は、納付した管理費等について、その返還請求又は分割請求をすることができない。

5 管理組合は第１項の規定に違反若しくは期日までに所定の管理費等及び使用料を納入しない組合員に対して、第６０条に準拠して必要な措置をとることができる。

（管理費等の過不足）

第５６条　収支決算の結果、管理費にその余剰を生じた場合、その余剰金は原則として翌年度におけるそれぞれの費用に充当する。

2 管理費等に不足を生じた場合にあっては、管理組合は組合員に対して第２２条第２項に定める管理費等の負担割合に応じて、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５７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５８条　管理組合は、第２５条第２項に定める業務を行うため必要な範囲内において、借入をすることができる。

（帳簿類の作成、保管）

第５９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簿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。

《 第8章　雑　　則 》

（義務違反者に対する措置）

第６０条　区分所有者又は占有者が、建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し、区分所有者の共同の利益に反する行為をした場合又はその行為をするおそれがある場合には、区分所有法第５６条から第５９条までの規定に基づき必要な措置をとることができる。

（勧告及び指示等）

第６１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、規約又は付属規定に違反したとき、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、この規約若しくは付属規定に違反したとき又は区分所有者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、その差止め又は排

除のための必要な措置をとることができる。

（管理人室の貸与等）

第６２条　各区分所有者は、管理人室を管理業務を受託し又は請負った者に無償で貸与することを承認する。

２ 各区分所有者は、泰斗建設株式会社が近隣居住者との間に締結視た工事協定書等の当該事項を承継することを承認する。

（暴力団構成員及び公序俗に反する行為をなす者の排除）

第６３条　区分所有者若しくはその同居人又はその専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人が次の各号のいずれかに該当したときは、本契約第４３条３項３号等の勧告をし、必要な措置をとることができる。

一　暴力団構成員ないし同準構成員である事が判明したとき。

二　本マンション内、共用部分付属施設等に暴力団の組織、名称、活動等に関する看板、名札、写真、絵画、ちょうちん、代紋その他それに類する物件を掲示若しくは搬入したとき。

三　本マンション内に暴力団構成員、同準構成員等を居住させ、またはこれらのものを反復継続して出入りさせたとき。

四　本マンション内、共用部分その他本物件に近接する場所において暴行、障害、脅迫、恐喝、器物損壊、逮捕監禁、凶器準備集会、賭博、売春その他の風俗犯罪、ノミ行為、覚醒剤、拳銃、火薬類等に関する犯罪を執行し、または居住者との関係ある者がこれら犯罪を敢行したとき。

五　本マンション内及び近接する場所において暴力団の威力背景に粗野又は乱暴な言動をして、他の入居者、管理者、出入りの者等に迷惑、不安感、不快感等を与えたとき。

六　街宣車を使用する政治活動、強制的な宗教団体への勧誘行為、無限連鎖講防止法、訪問販売等に関する法律に違反する経済活動をなしたとき。

七　その他一切の公序良俗に反する事をしたとき。

（合意管轄裁判所）

第６４条　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地方裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

（規約外事項）

第６５条　規約及び付属規定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。

２ 規約、付属規定又は法令の何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。

（例外規定）

第６６条　共用部分のうち敷地内駐車場区画の専用使用権については、本件敷地を等価交換契約により提供した元地権者たる区分所有者及びその包括承継人又は特定承継人に限定して使用収益させるものとする。

（規約原本）

第６７条　この規約を証するため、本規約承認の総会議事録を添付した規約を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、これ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、所定の掲示場所に規約原本の保管場所を掲示しなければならない。

附　　則

（規約の発効）

第１条　この規約は、平成　　年　　月　　日から効力を発する。

（管理組合の成立）

第２条　管理組合は、平成　　年　　月　　日に成立したものとする。

（管理規約の改正経過）

第６２条追加

第５５条　一部改定　平成１２年９月２４日

第１４条３項追加　　平成１３年６月３日

区分所有者が玄関扉に穿孔を施し、新たに錠を設置しようとする場合には、設置前に理事長に書面（玄関扉補助錠取付申請書）により届出をし、承認を得なければならない。ただし、玄関扉そのものの改装、錠の位置にあたり玄関扉・扉枠以外の共用部分の工事を必要とする場合には、総会の承認を経なければならない。

尚、申請書及び承認書の様式は、別紙のとおりとし、万一承認を受けないで、取付け等を行った場合は、その是正等のため必要な勧告又は支持若しくは警告を行なうか、その差し止め、排除又は原状回復の為の必要な措置等をとる事が出来るものとする。

別表第１

対象物件の表示

物件名		セブンスターハイツ若葉
敷地	所在地	埼玉県入間郡鶴ヶ島町富士見５丁目４番１０号
	面積	公簿６６１㎡(分譲対象面積)、実測６６１．１８㎡
	権利関係	専有面積割合による共有持分(所有権)
建物	構造等	ＲＣ　地上５階建 共同住宅 延床面積 1,534.45㎡　建築面積 347.41㎡
	専有部分	住戸２３戸
	共用部分	別表第２に掲げるとおり

別表第２

共用部分の範囲

1	玄関ホール、エレベーターホール、エレベーター機械室、管理室、階段、屋上、電気室、受水槽室、パイプスペース、床スラブ、内外壁、界壁、基礎部分、柱、バルコニー、ルーフバルコニー等専有部分に属さない「建物の部分」
2	エレベーター設備、電気設備、非常警報消防設備、給排水衛生設備、ＴＶ共聴設備、集合郵便受け、オートロック玄関扉、ガス配管設備、避雷設備等専有部分に属さない「建物の付属物」
3	駐車場、駐輪場、ゴミ置場、敷地、植栽

別表第３

区分所有者の共有持分

号　室	タイプ	専有面積	共有持分
２０１	A	５８.０７	５８０７
２０２	B	３２.６１	３２６１
２０３	C	５２.６４	５２６４
２０４	D	５３.６３	５３６３
２０５	E	５９.７９	５９７９
２０６	F	４３.９１	４３９１
３０１	A	５８.０７	５８０７
３０２	B	３２.６１	３２６１
３０３	C	５２.６４	５２６４
３０４	D	５３.６３	５３６３
３０５	E	５９.７９	５９７９
３０６	F	４３.９１	４３９１
４０１	A	５８.０７	５８０７
４０２	B	３２.６１	３２６１
４０３	C	５２.６４	５２６４
４０４	D	５３.６３	５３６３
４０５	E	５９.７９	５９７９
４０６	F	４３.９１	４３９１
５０１	A	５８.０７	５８０７
５０２	G	２４.２１	２４２１
５０３	H	４１.４４	４１４４
５０４	I	５４.０４	５４０４
５０５	J	７２.８９	７２８９
計	２３戸	１１５２.６０	313,900

備考　この共有持分は専有面積合計に対する各戸専有面積にて、建物共用部分及び敷地に対する所有権の比率を表示するものである。

別表第4

専用使用権の表示

専用使用部分	位　　置	専用使用者	専用使用料
バルコニー	各戸付属のバルコニー	各戸の居住者	無償
ルーフバルコニー	ルーフバルコニーのある住戸	当該各戸の居住者	無償
玄関扉・窓枠 窓ガラス	各戸付属の玄関扉 窓枠・窓ガラス	各戸の居住者	無償
駐車場	敷地内の駐車場区画	(注4)参照	(注4)参照
駐輪場	区画を指定した駐輪場	組合の承認を受けた者	有償

(注1)　専用使用料は総会の普通決議により改訂することができる。

(注2)　専用使用権の改廃は本規約第43条第3項及び第6項に準じて総会の特別決議を経なければならない。

(注3)　専用使用部分の管理と運営については別に定める使用細則による。

(注4)　敷地内の駐車場区画の専用使用については、本規約第66条ならびに使用細則第9条及びセブンスターハイツ若葉駐車場運営細則による。

使 用 細 則

セブンスターハイツ若葉

使用細則

セブンスターハイツ若葉の区分所有者は、居住者の共同の利益を守り、快適な共同生活を維持するため、セブンスターハイツ若葉管理規約（以下「規約」という。）第１６条に基づき、次の通りセブンスターハイツ若葉使用細則（以下「使用細則」という。）を定める。

（管理者の事前承諾を要する事項）

第１条　居住者は、次の行為をするときは、事前に管理者に届けて、その承諾を得なければならない。

(1) 他の居住者に迷惑を及ぼすおそれのある専有部分の営繕工事

(2) 電気、ガス、給排水設備の新設、増設および変更

(3) ピアノ等の重量物の搬出入、据付、移転

（塵芥処理）

第２条　居住者は、塵芥の処理について次の事項を遵守しなければならない。

(1) 各専有部分からの可燃物（紙屑・台所の生ゴミ等）は、各居住者自身で所定の紙袋に入れ、指定日にゴミ置き場へ持参し、指定の場所へ置くこと。

(2) 各専有部分からの不燃物（プラスチックゴミ、ビン、セトモノ類等）は、指定日にゴミ置き場へ持参し、指定の場所へ置くこと。

(3) ゴミ置場は、常に清潔に保ち悪臭の発生しないように注意し、近隣居住者に迷惑をかけないようにすること。

(4) 粗大廃棄物がある場合は、あらかじめ管理室へ連絡してその指示に従い処理すること。

（専有部分および専用使用部分等の使用）

第３条　居住者は、セブンスターハイツ若葉の専有部分および専用使用部分等の　使用にあたり、次の行為をしてはならない。

(1) 規約に定められた用途以外の用に供すること。

(2) 共用部分に影響を与える変更をすること。

(3) 建物外部よりの外観を変更すること。

(4) 犬や猫及び他の居住者に迷惑または危害を及ぼすおそれのある動物を飼育研究すること。
(5) 専有部分を楽器の教室として使用すること。
(6) 楽器等を夜間長時間演奏すること。
(7) テレビ、ラジオ、ステレオ、楽器等の音量を著しくあげること。
(8) 騒音、振動または電波等により他の居住者および近隣居住者に迷惑をかけること。
(9) 構造体を損傷するおそれのある重量物、危険物、多量の引火または発火のおそれのある物品もしくは不潔、悪臭のある物品を持ち込むこと。
(10) 専用使用部分の戸口、窓、もしくはバルコニー、または規約に定めるもの以外の共用部分に広告に類する看板、掲示板、標識等を取り付けまたは貼付記入すること。
(11) 専用使用部分の材質、外観を変更すること。
(12) バルコニーに、サンルーム、物置、池等これに類する構造物を構築または設置すること。
(13) バルコニー、または窓から物を投げ棄てること。
(14) バルコニーに突風・強風の際、落下飛散等他に害を及ぼすおそれのあるものを放置すること。
(15) その他、公序良俗に反する行為および他の居住者に迷惑、危害を及ぼす行為をすること。

(共用部分の使用)

第4条　居住者は、セブンスターハイツ若葉の共用部分の使用にあたり、次の行為をしてはならない。
(1) 受水槽、ポンプ室、電気室等、その他立ち入り禁止場所等危険な場所に立ち入ること。
(2) 共用部分に物品を放置すること。
(3) 階段等火災発生など緊急時の避難通路となる場所へ、たとえ一時であっても私物を置くこと。

(共用部分の日常清掃)

第5条　各居住者は、通常生活の場として使用する共用部分等の日常の清掃をすること。

（災害防止）

第６条　居住者は、防犯・火災予防に特に注意し、建物内における防犯・防火装置の操作方法を熟知するとともに、万一、火災、盗難等の発生した場合には、直ちに管理員または所轄官署に通報すること。

（管理者への届出事項）

第７条　居住者は、次の行為をする場合は、事前に管理者に所定の書面で届け出なければならない。

(1) 入居するとき。（様式第１号）

(2) 退去するとき。（様式第２号）

(3) 住戸を賃貸するとき。（様式第３号）

(4) 引続き１ヵ月以上住宅の居住者及びその同居者全員が当該住宅に居住しないとき。（様式第４号）

(5) 住宅に新たに同居人が増え、又は減ったとき。（様式第５号）

(6) その他上記事項に準ずる行為で理事会が定めた行為をするとき。

（駐輪場の使用）

第８条　自転車の駐輪場は区画を指定し、それ以外の場所への放置を禁止する。

(2) 前項に指定された区画内であっても、原動機付自転車、バイク、スクーター等の駐輪を、理事会の決議により禁止することができる。

(3) 駐輪場利用料金は理事会で定め総会の普通決議による承認を経て決定される。

（駐車場の使用）

第９条　駐車場を利用しようとする者は、組合理事会に申請し、その許可を得なければならない。

(2) 組合理事会は申込者の適否を、適正な方法により決定して第６号及び第７号様式により申込者と駐車場使用契約を締結する。

(3) 駐車場は現状のまま使用し、いかなる種類の工作もしないこと。

(4) 駐車場の使用者がその使用に際して他に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

(5) 組合は、その責任に帰すことが出来ない事由により駐車している車輛等に損害を生じても、賠償の義務を負わない。

(6) 駐車場の専用使用権は、その使用契約の解約、解除又は契約者の所有する専有部分の譲渡、貸与により消滅し承継されない。

（使用細則原本）

第１０条　この使用細則の成立を証するため、この使用細則承認の総会議事録を添付した使用細則を１通作成し、これを使用細則原本とする。

附　　則

この使用細則は、規約発効の日から施行する。

（使用細則の改正経過）

第1条（4）追加　　平成１３年6月３日

玄関扉に穿孔を施し、新たに錠を設置するとき（ただし、届出に際しては決められた書式のものを提出しなければならない）

様式第１号

入　居　届

平成　　年　　月　　日

セブンスターハイツ若葉管理組合理事長 殿

号室		氏名	㊞

同居人	続柄	生年月日	勤務先又は学校名
		・　・	
		・　・	
		・　・	
		・　・	
		・　・	
		・　・	

前住所				入居日	年　月　日

所有形態	①区分所有者 ②賃貸 右欄を記入して下さい	所有者名		電話	市外局番 局　番
		住所	〒		
		紹介不動産業者名		電話	市外局番 局　番

支払方法	自振	銀行　　支店　NO.
	振込	持参

様式第２号

退　居　届

平成　　年　　月　　日

セブンスターハイツ若葉管理組合理事長 殿

号室		氏名	㊞
退去日	年　月　日	管理費等負担月限	年　月
移転先 住所	〒		
移転先 電話	市外局番 局　番	退去理由	① 売却 ② 賃貸 ③ 他
精算方法	振込	銀行　支店 NO	
	郵送	持参	

様式第３号

賃　貸　届

平成　　年　　月　　日

セブンスターハイツ若葉管理組合理事長 殿

号室		区　分 所有権者	㊞
住　所 （連絡先）	〒	電話	市外局番 局　　番
委託不動産 業者名		電話	市外局番 局　　番
賃借人名		連絡先	

記

私は、このたび都合により当室を＿＿＿＿＿＿＿＿氏に使用させることになりましたので、セブンスターハイツ若葉使用細則第７条に基づきお届けいたします。なお、使用者には貴組合の規約で定められた各条項を、誠実に遵守させることはもちろん、万一使用者に不都合な行為のありますときは、すべて私の責任においてこれを処理し、決して貴組合および組合員等に対しご迷惑をお掛けしないことを誓約いたします。また、諸費用の支払については、下記の通り行いますから、賃借人が不払の場合はご請求下さい。

費用		負担者区分		
諸費用等負担者	管理費預り金	① 区分所有者	② 賃借人	月分より
	管理費	① 区分所有者	② 賃借人	〃
	ﾙｰﾌﾊﾞﾙｺﾆｰ使用料	① 区分所有者	② 賃借人	〃
	駐車場使用料	① 区分所有者	② 賃借人	〃
	修繕積立金	① 区分所有者	② 賃借人	〃
支払方法	区分所有者	次振	銀行　　支店 NO	
		振込	持参	
	賃借人	次振	銀行　　支店 NO	
		振込	持参	

様式第４号

長期不在届

平成　　年　　月　　日

セブンスターハイツ若葉管理組合理事長 殿

号室

氏名　　㊞

私は、下記のとおりセブンスターハイツ若葉を長期にわたり不在といたしますので、セブンスターハイツ若葉使用細則第７条に基づきお届けいたします。

記

不在期間	平成　　年　　月　　日から平成　　年　　月　　日まで		
連絡先	自 至	第一住所	〒　　（電話）
	自 至	第二住所	〒　　（電話）
留守中の処理方	組合資料		
	一般郵便物		
	その他		

様式第５号

同居人変更届

平成　　年　　月　　日

セブンスターハイツ若葉管理組合理事長 殿

号室

氏名　　㊞

私は、入居時に提出しました入居届に記載しました同居人が、下記のとおり変更になりましたので、セブンスターハイツ若葉使用細則第７条に基づきお届けいたします。

記

同　居　人	続柄	生年月日	勤務先又は学校名
		・　・	
		・　・	
		・　・	
		・　・	
		・　・	
		・　・	
		・　・	

玄関扉補助錠取付申請書

玄関扉の補助錠取付け工事を実施する事としたいので、申請致します。

平成　　年　　月　　日

セブンスターハイツ若葉管理組合
理事長　　殿

住戸番号＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

氏　　名＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

玄関扉補助錠取付承認書

平成　　年　　月　　日

号室
氏名　　殿

平成　　年　　月　　日に申請のありました　　号室における玄関扉補助錠取付工事については、実施する事を承認します。
（条件）

セブンスターハイツ若葉管理組合
理事長

セブンスターハイツ若葉

駐車場使用契約書

セブンスターハイツ若葉駐車場運営細則

セブンスターハイツ若葉管理規約〔以下「規約」という。）第１６条の規定に基づき、共用部分である駐車場の維持管理に必要な事項についてセブンスターハイツ若葉駐車場運営細則（以下「細則」という。）を次のように定める。（総　則）

第１条　駐車場の維持管理については、規約及び細則の定めるところによるほか、セブンスターハイツ若葉管理組合（以下「組合」という。）理事会の　決議に基づき、組合理事長が行うものとする。

（駐車場の使用）

第２条　駐車場を使用しようとする区分所有者または居住者（賃借等により住宅を使用する区分所有者以外の者をいう。）は、組合理事長と駐車場使用契約を締結しなければならない。

2　区分所有者または居住者から居住者または区分所有者に、住宅の使用者が交替したときは、駐車場の専用使用権は承継しない。

（駐車場使用の申込）

第３条　区分所有者または居住者で、駐車場の使用を希望する者は、組合が別に定める「駐車場使用申込書」に必要事項を記入して、組合理事長に提出するものとする。

（駐車場使用の契約）

第４条　組合理事長は、前条により駐車場の使用申込を受けたときは、理事会においてその適否を決定し、使用可能な状況が判明したときは、申込の順序に従って、申込者と駐車場使用契約を締結する。

2　駐車場使用契約の約款及び契約書を別紙様式のとおり定める。

（駐車場使用料の納入）

第５条　駐車場使用者は、駐車場使用料を負担するものとし、その翌月分を毎月末日までに所定の方法をもって支払わなければならない。

2　駐車場使用者は、前項の駐車場使用料を１ヵ月以上滞納した場合、支払期限から支払日まで年利１４パーセントの割合による遅延損害金を負担する。

（駐車場使用料月額）

第６条　駐車場使用料の月額は、組合総会において決定する。

2　組合理事長は、駐車場の改善または一般物価の変動等により、駐車場使用料月額の変更を必要と認めたときは、組合総会の議決を経て、駐車場利用契約を変更しなければならない。

（使用者以外の駐車禁止）

第７条　駐車場使用者は、自己（同居する家族を含む。以下同じ。）の所有または専用するものであり、かつ組合理事長に届け出た自動車以外の自動車を駐車させることはできない。

（使用者の損害）

第８条　組合は、天災、地変、火災、盗難その他組合の責任に帰することができない事由により駐車場に駐車している車、その他の物件に損害を生じても、一切責任を負わない。

（損害賠償）

第９条　駐車場使用者またはその関係者が駐車場またはその施設、および駐車中の他の自動車に損害を与えたときは、自己の責任において損害を賠償するものとする。

（使用者の遵守事項）

第１０条　駐車場使用者は、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。

(1)　駐車場の境界線をはみ出して駐車しないこと。

(2)　駐車場を現状のまま使用し、いかなる種類の工作もしないこと。

(3)　駐車場内は禁煙とし、一切の火気を使用してはならない。

（証明書の発行）

第１１条　組合理事長は、「自動車の保管場所の確保に関する法律」に基づき駐車場の利用者が自動車の保管場所確保の証明書を必要とする場合は、その請求により当該証明書を発行する。

（車種等の届出）

第１２条　駐車場使用者は、その所有または専用する自動車について、車種、登録番号、年式等を組合に届け出なければならない。その所有またたは専用する自動車を変更した場合も同様とする。

（書　式）

第１３条　この細則に定める駐車場使用申込書、駐車場使用解約通知または自動車の車種、車両番号等の変更届の書式は、理事会が決定し、または、

変更する。

（駐車場使用の解約）

第１４条　駐車場使用者が、駐車場使用を解約しようとするときは、駐車場使用解約通知により、１ヵ月前に予告しなければならない。

（駐車場使用契約の解除）

第１５条　組合は、駐車場使用者がこの細則に違反したとき、駐車場使用料の支払を２ヵ月以上遅滞したとき、セブンスターハイツ若葉から退居したと　きは、理事会の決定により、ただちに、その使用者の駐車場使用契約を解　除することができる。

（駐車場使用料の計算）

第１６条　月の途中で駐車場使用を開始する場合の駐車場使用料の計算は、その開始する日が１５日以前の場合は月額の全額とし、１６日以後の場合は半額とする。

2　施設の使用を解約した場合における駐車場使用料の計算は、その使用廃止の日が１５日以前の場合は月額の半額を返還するものとし、１６日以後の場合は、その月の月額分は返還しないものとする。

（駐車場使用料金の処置）

第１７条　施設使用料金の収入金は、全額を管理費に繰り入れるものとする。

（細則の改廃）

第１８条　この細則の改廃は、組合総会の決議によって行うことができる。

（細則原本）

第１９条　この細則の成立を証するため、本細則承認の総会議事録を添付した細則を１通作成し、これを細則の原本とする。

附　　則

この細則は、平成　　年　　月　　日から施行する。

駐車場使用契約約款

（総　則）

第１条　セブンスターハイツ若葉管理組合（以下「甲」という。）とセブンスターハイツ若葉の区分所有者または居住者で駐車場を使用する者（以下「乙」という。）とは、セブンスターハイツ若葉管理規約第１６条およびロイヤルプラザ津田沼駐車場運営細則第４条にもとづく駐車場の専用使用（以下「使用」という。）について、信義を守り、誠実にこの契約を履行する。

（使用目的）

第２条　乙は、契約書記載の駐車場を自己（同居する家族を含む。）の所有または専用する乗用車または貨物兼乗用車の駐車のために使用するものとし、他の目的のために使用してはならない。

（駐車場使用料金）

第３条　乙は、契約書に定める駐車場料金の翌月分を、毎月末日までに所定の方法をもって支払わなければならない。

2　乙は、前項の使用料金を１ヵ月以上滞納した場合、支払期限から支払日まで年利１４パーセントの割合による遅延損害金を負担する。

3　乙が月の中途において解約した場合は、その日が１５日以前であるときは、甲はその月額の半額を返還するものとし、解約日が１６日以後のときはその月の月額分は返還しないものとする。

（使用料金の変更）

第４条　甲は、施設の改善または一般物価の変動等により必要と認めるときは、契約期間内といえども１ヵ月の予告期間をもって駐車場使用料金を変更することができる。

（乙の義務）

第５条　乙は、駐車場の使用に関し、セブンスターハイツ若葉駐車場運営細則

および甲または甲の指定する者の指示を遵守しなければならない。

（解　約）

第６条　甲または乙は、契約期間中にこの契約を解約しようとするときは、

１ヵ月前に相手方に予告し、乙の退居する日をもって本契約は解約されるものとする。

（契約の解除）

第７条　甲は、乙が本契約に違反したとき、または駐車場使用料金を２ヵ月以上遅延したときは、理事会の決定により、ただちに本契約を解除することができる。

（契約の更新）

第８条　本契約期間満了１ヵ月前までに甲乙いずれからも解約の申出をしないときは、本契約はさらに１ヵ年更新されるものとし、その後においても同様とする。

以上

駐車場使用契約書

管理者　　セブンスターハイツ若葉管理組合理事長　　と

使用者　　セブンスターハイツ若葉　　号室 氏名　　と

は

駐車場　　号の専用使用について、次の条項とセブンスターハイツ若葉駐車場運営細則第１号様式駐車場使用契約約款にもとづいて、駐車場使用契約を結ぶ。

１	駐車する自動車	車名		年式		登録番号
２	契　約　期　間	平成	年	月	日から	
		平成	年	月	日までの１年間	
３	駐車場使用料金	月額金			円	

この契約の証として、本書２通を作り、当事者記名押印して、それぞれ１通を保有する。

平成　　年　　月　　日

管理者　セブンスターハイツ若葉

管理組合理事長　　㊞

使用者　セブンスターハイツ若葉

号室　　㊞

お　願　い

この管理規約集は再交付いたしませんので、紛失しないよう大切に保管して下さい。

また、将来区分所有者が売却、相続等により移動した場合には、必ずこの管理規約集を承継して下さい。