

管 理 規 約
使 用 細 則
管理委託契約書

ダイヤル

No. 361

新小岩 第3

管 理 規 約
使 用 細 則
管理委託契約書

ダイアパレス

No. 361

新小岩 第3

本マンションは民泊禁止です。

管 理 規 約

管 理 規 約

ダイアパレス新小岩第3の専有部分を所有する区分所有者（以下「区分所有者」という。）は、「建物の区分所有等に関する法律」（昭和37年法律第69号、以下「法律」という。）に基づき、次の通り「ダイアパレス新小岩第3管理規約および管理組合理約」（以下「規約」という。）を定める。

第 1 章 総 則

第 1 条（目 的）

この規約は、ダイアパレス新小岩第3の敷地、建物および附属施設（以下「対象物件」という。）の管理または使用に関する区分所有者および区分所有者相互間の諸事項について定めることにより、区分所有者の共同利益を維持し、良好な住環境を保持増進することを目的とする。この規約において、区分所有者の権利および義務は区分所有権の対象となる物件の、売買代金を完済した日か、当該物件の占有権を取得した日かのいずれか早い日に発生するものとする。

第 2 条（規約の遵守）

区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、相互の理解と信頼のもとにこの規約を誠実に遵守する義務を負う。

第 3 条（対象物件の範囲）

対象物件は、別表2に記載のとおりとする。

第 2 章 専有部分ならびに敷地および共用部分等の範囲

第 4 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、室番号を付した住宅および当該住宅内の附属専用設備をいう。

- 2 住宅部分の各部分における専有部分と他の共用部分との区分は、それぞれ次の各号に定めるところによる。
 - (1) 天井、壁および床部分については、主要構造部である天井スラブ、梁、柱、壁および床スラブを共用部分とし、これらの上塗り部分および当該部分から内側の部分を専有部分とする。
 - (2) 玄関扉部分については、扉の本体部分を共用部分（専用使用）とし、錠および扉の内側塗装の部分を専有部分とする。
 - (3) 窓部分等については、外気に面する窓および窓ガラス等を共用部分（専用使用）とし、その他のものを専有部分とする。
 - (4) 配管、配線、ダクト、パイプシャフトその他建物に附属する設備については、(1)の定めにより専有部分となる部分に設置されている部分を専有部分とする。

第 5 条（敷地および共用部分等の範囲）

対象物件のうち、敷地ならびに建物の共用部分および附属施設（以下「敷地および共用部分等」という。）は、区分所有者全員の共有とし、その範囲は、別表第2に掲げるそれぞれの当該表示部分とする。

第 6 条（敷地および共用部分等の共有持分）

敷地および共用部分等の各区分所有者の共有持分は、建物の専有部分の総床面積に対して各区分所有者が所有する専有部分の床面積の割合による。

- 2 前項の専有部分の床面積の計算は、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 7 条（敷地および共用部分等の分割ならびに単独処分の禁止）

区分所有者は、敷地および共用部分等の共有持分について分割請求することはできない。

- 2 区分所有者は、建物の専有部分と分離して敷地および共用部分等の共有持分を他の者に譲渡、賃貸、無償貸与または担保提供等の権利の移転または設定をしてはならない。

第 3 章 用 法

第 8 条（専有部分の用途）

区分所有者は、専有部分である住宅部分等をその用途にしたがって使用するものとし、他の用途に供してはならない。

第 9 条（敷地および共用部分等の用法）

各区分所有者は、敷地および共用部分等をそれぞれの用法にしたがって使用するものとし、他の用途に供してはならない。

第 10 条（敷地および共用部分等の専用使用）

各区分所有者は、敷地および共用部分等のうち別表第 3 に掲げる部分（以下「専用使用部分」という。）を同表に掲げる者が専用使用することを承認する。

第 11 条（諸規則の遵守）

区分所有者は、対象物件の使用にあたっては、本章各条の定めによるほか、別に定める使用細則等（以下「諸規則」という。）を誠実に遵守しなければならない。

第 12 条（第三者の使用および諸規則の遵守）

区分所有者は、その専有部分を第三者に賃貸または無償貸与する場合は、この規約および諸規則に定める事項を当該区分所有者の責任において当該第三者（以下「賃借人等」という。）に遵守させなければならない。

- 2 前項の場合において、当該区分所有者は、所定の様式による誓約書に賃借人等の署名押印を得て、これを第 26 条に定める管理者に提出しなければならない。
- 8 区分所有者は、賃借人等に違背行為があったことにより生じた損害の賠償、紛争等の処理については、当該賃借人等と連帯してその責を負うものとする。

第 4 章 管 理

第 1 節 総 則

第 13 条（専有部分の管理）

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。

第 14 条（専用使用部分の管理）

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する。

ただし、第 28 条第(1)のニに定める場合はこの限りでない。

- 2 前項の管理を行うにあたって、当該区分所有者は当該部分に構造物、建築物等を構築、設置またはその外観、形状等を変更してはならない。

第15条(敷地および共用部分の管理および管理者)

敷地および共用部分等のうち専用使用部分を除いた部分(以下「組合管理部分」という。)については、第28条に定める組合(以下「組合」という。)がその責任と負担において管理する。組合の代表者は法律第25条に定められた「管理者」となる。

第16条(必要箇所への立入等)

第13条から前条までに定めるところにより、専有部分、専用使用部分および組合管理部分の管理を行う者は、その管理のため必要な最小限度の範囲内において、自己の管理に属しない部分に立入または使用(以下「立入等」という。)することを当該部分の管理を行う者または占有者に対し請求することができる。

- 2 前項の立入等を求められた者は、これに協力しなければならない。

この場合において、立入等を請求した者は、その目的を達したときはすみやかに旧に復さなければならない。

- 3 第1項の立入等の請求を正当な理由なく拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。

第17条(損害賠償)

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、被害者の請求にしたがい、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

第18条(管理費等)

各区分所有者は、敷地および共用部分等の管理に要する費用(以下「管理費等」という。)として次の費用を負担しなければならない。

(1) 管理費

(2) 修繕積立金

- 2 前項の管理費等の金額は別表第1に記載のとおりとする。

第19条(管理費)

管理費は、敷地および共用部分等のうち、組合管理部分の通常の管理に要する費用で、次の各号に掲げる費用に充当する。

(1) 定額管理費

イ. 事務管理費

ロ. 管理事務所費

ハ. 管理員人件費および業務費

ニ. 手数料

(2) 委託業務費

イ. 清掃費

ロ. 設備管理業務費(エレベーター保守管理を含む)

(3) 共用部分直接費

イ. 水道光熱費

ロ. 保険料等

ハ、備品消耗品費

(4) 管轄補修費（小規模な修繕、改修工事）

第20条（修繕積立金）

修繕積立金は、敷地および共用部分等にかかる次の各号に掲げる費用として積立て、これに充当する。

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

(1) 一定年数の経過ごとに定期的かつ計画的に行う修繕に要する費用

(2) 不測の事故その他の事由による修繕および故障を未然に防止するために行う修繕に要する費用

(3) 敷地および共用部分等の変更に要する費用

(4) 前各号の他、区分所有者全体の利益のために特別に要する費用

第21条（専用使用料）

第10条により専用使用（駐車場等）を認められた区分所有者は、別に定めるところによりその使用料（以下「専用使用料」という。）を負担しなければならない。

2 前項の専用使用料は、管理費等に充当する。

第22条（債務の承継）

この規約にもとづく区分所有者の債務は、その特定承継人および包括承継人に承継される。

第5章 管理組合

第1節 総 則

第23条（組合の結成）

区分所有者は、第1条に定める目的を遂行するために必要な協議および業務を行う組織として次条以下に定める組合を結成する。

2 区分所有者は、第28条に掲げる業務については、組合の構成員（以下「組合員」という。）としてこれを行うこととし、他の組織を結成しまたそれに参加して、組合の利益に反する行為をしてはならない。ただし、一部区分所有者による一部管理組合をつくる場合（法律に定められた条件において）はこの限りではない。

第24条（名称および所在地）

前条の組合は、ダイアパレス新小岩第3管理組合と称し、事務所をダイアパレス新小岩第3に置く。

第25条（組合の構成）

組合は、ダイアパレス新小岩第3の区分所有者全員をもって構成する。

第26条（管理者）

組合の代表者は、法律第25条に定める管理者（以下「管理者」という。）となる。

第2節 組 合 員

第27条（資格の得喪）

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 新たに組合員の資格を取得し、または喪失したときはただちにその旨を書面により管理者に届出なければならない。

第 3 節 組 合 の 業 務

第 28 条 (業 務)

組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- (1) 敷地および共用部分等の維持管理に関する業務
 - イ. 組合管理部分の保安、保全、点検、運転、調整、手入れ、清掃、塵芥処理、消毒等
 - ロ. 組合管理部分の諸修繕、取替等
 - ハ. 損害保険契約の締結ならびに保険金の請求および受領
 - ニ. 組合が行うことが適当であると認められる専用使用部分の定期的かつ計画的に行う大規模修繕
 - ホ. 官公署、町内会等との折衝
 - ヘ. 風紀、秩序および安全の維持ならびに防災
- (2) 敷地および共用部分等の変更、処分等に関する業務
 - イ. 敷地および共用部分等の変更、処分および大規模修繕に関する業務
 - ロ. 敷地および共用部分等の売却、担保提供その他の権利の変更に関する業務
 - ハ. 敷地および共用部分等の使用に関する許可および運営
- (3) 敷地および共用部分等の管理に関する会計業務
 - イ. 管理費等および専用使用料の収納、保管、運用および支出
 - ロ. 管理費等および専用使用料の予算の作成および決算
 - ハ. 敷地および共用部分等にかかわる公租公課の配分、徴収および納付（区分所有者が直接納付するものを除く。）
- (4) 第 4 8 条第 1 項の総会および第 5 5 条第 1 項の理事会において決議された事項に関する業務
- (5) 機関誌等の発行およびその他の広報ならびに連絡に関する業務
- (6) 前各号の業務のほか対象物件内における円滑な共同生活を維持するために必要な業務

第 29 条 (業務の委託)

組合は、前条に定める業務の全部または一部を第三者に委託し、または請負わせて執行することができる。

第 30 条 (損害保険契約の締結等)

組合員全員は、組合が、組合員を代理して、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
共用部分および附属施設の保険等
- (2) 前号の損害保険契約にかかわる保険証券の保管ならびに保険金（前号ハを除く。）の請求および受領
- 2 組合は、前項(2)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または附属施設の修復に要する費用に充当するものとする。
- 3 各組合員は、自己所有の専有部分について、火災保険契約を締結するものとする。

第 31 条 (共同防火管理協議会)

組合は、消防法に規定する共同防火管理協議会を結成し、組合員の中から防火管理者を選出する。

第 4 節 役 員

第 32 条 (役員構成および選任)

組合の役員は、2 名の理事および 1 名の監事とし、総会で選任する。

2 理事は、互選により理事長1名、副理事長1名を選任する。

第33条(役員)の資格)

役員は、ダイハルス新小岩第3の組合員でなければならない。

第34条(役員)の任期)

役員は、1年とする。ただし、再任を妨げない。

2 第27条に定める組合員の資格または前条に定める役員は、その資格を喪失したときに当然に退任するものとする。

3 役員が次条により解任したときまたは前項により退任したときは、理事会は第32条第1項の定めにかかわらずその欠員を補充できる。

この場合において、その役員は前任者の任期の残任期間とする。

4 任期の満了によって退任する役員は、後任者が就任するまで引き続きその職務を行うものとする。

第35条(役員)の解任)

役員が解任するときは、理事会の承認を得なければならない。

第36条(役員)の義務)

役員は、法律、規約、総会および理事会の決議を遵守し、忠実にその職務を遂行する義務を負う。

第37条(役員)の必要経費の支払いおよび報酬)

役員は、役員としての活動に応じる必要経費の支払いを受けることができる。また、総会の決議を経て、組合からその職務に対する報酬を受けることができる。

第38条(理事長)

理事長は、組合を代表する。

2 理事長は、次の各号に掲げる業務を執行しなければならない。

- (1) この規約により理事長の職務として定められた事項
- (2) 総会または理事会により理事長の職務として定められた事項
- (3) 組合の業務の総括

第39条(理事長)の報告義務)

理事長は、第43条第1項の定期総会において組合員に対し、前会計年度における組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。

第40条(職務権限)の委任)

理事長は、他の理事にその職務の一部を委任することができる。

第41条(副理事長および理事)

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。

2 理事は、理事会の議決事項を審議するとともに、組合業務を担当する。

第42条(監事)

監事は、組合の財産状況および組合業務の執行状況を監査し、その結果を総会に報告する。

2 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、議決の表決に加わることはできない。

第5節 総 会

第43条(総 会)

総会は定期総会および臨時総会とし、法律第84条から第46条に定める集会とする。

2 定期総会は、毎年1回会計年度終了後3カ月以内に、また臨時総会は、必要ある場合に理

事会の議決を得て理事長が招集する。

- 8 総会の議長は、第45条第2項に定める場合を除いて理事長がこれを務める。

第44条(招集手続)

理事長は、総会開催日の7日前までに議案、日時、場所について組合員に通知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宛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、対象物件内の住戸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およ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かえることができる。
- 4 特別な事情により、総会の招集が緊急を要すると理事長が認められた場合は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45条(組合員の総会招集権)

理事長は、組合員総数の5分の1以上および第47条第1項に定める議決権の総数の5分の1以上(委任状および書面による議決権の行使を含む。)にあたる議決権を有する組合員から、会議の目的を示して総会の招集の請求があったときは、その請求があった日から1ヵ月以内の日を会日とする臨時総会の通知を発行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 前項の臨時総会の議長は、総会に出席した組合員の議決権数の過半数(委任状および書面による議決権の行使を含む。)により、組合員の中から1名を選任する。

第46条(出席資格)

総会には、組合員のほか理事会において総会の出席が必要であると認められた者が出席するものとする。

- 2 組合員が、代理人を出席させようとする場合、その代理人は当該組合員と同居する家族のうち成年に達した者または他の組合員もしくはその組合員と同居する家族のうち成年に達した者でなければならない。
- 3 組合員は、前項の代理人を出席させようとする場合は、その旨を証する書面および次条第4項に該当する場合においては委任状を、それぞれ総会開催までに理事長に提出しなければならない。

第47条(議決権)

組合員は、住宅1戸について1個の議決権を有する。

- 2 住宅1戸について、2名以上の組合員が存在する場合は、1個の議決権を当該組合員が共同して有するものとする。
- 3 前項の場合、当該組合員は、あらかじめその議決権を行使する者1名を定めて総会開催までに理事長に届出なければならない。
- 4 組合員は前条第2項の代理人によって議決権を行使することができる。
- 5 組合員は、議決権を書面によって行使することができる。この場合において、組合員は議案毎にその賛否を記した書面を総会開催までに理事長に提出しなければならない。

第48条(総会の成立)

総会は、前条第1項に定める議決権の総数の過半数にあたる議決権を有する組合員の出席(委任状および書面による議決権の行使を含む。)をもって成立する。

第49条(議決事項の範囲)

総会においては、第44条第1項の定めにより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。

第50条(議決事項)

次の各号に掲げる事項は総会の議決を要する。

- (1) 決算および事業報告の承認
- (2) 予算および事業計画の決定または変更
- (3) 管理費等および専用使用料の決定または変更および賦課の方法の決定または変更
- (4) 敷地および共用部分等の変更または処分および大規模な修繕に関する事項
- (5) 役員の選任および解任ならびに役員の報酬の決定または変更
- (6) 規約および諸規則の改廃
- (7) 前各号の事項の他組合員全員の共同の利益に関する基本的な重要事項と理事会が認めた事項の決定または変更

第51条(議決方法等)

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。

- 2 次の各号に掲げる事項は、前項にかかわらず、組合員総数の4分の3以上および、議決権総数の4分の3以上(委任状および書面による議決権の行使を含む。)で決する。

- (1) 規約の改廃
- (2) 敷地および共用部分等の変更(改良を目的とし、かつ、差しく多額の費用を要しないものを除く。)、または処分
- (3) 第65条で定める制裁

- 3 前項第2号において、敷地および共用部分等の変更または処分が、専有部分または、専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすとき、その専有部分を区分所有する組合員または、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、当該組合員は正当な理由なくしてこれを拒否してはならない。

- 4 区分所有法第62条第1項の建替え決議は、第1項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上、および議決権総数の5分の4以上(委任状および書面による議決権の行使を含む。)で行う。

第52条(議事録の作成、保管)

総会の議事について、議長は議事録を作成しなければならない。

- 2 議事録には、議事の経過の要領およびその結果を記載し、議長および議長の指名する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、議事録および前条の書面を保管し、組合員または、利害関係人の書面による請求があったときは、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、議事録および前条の書面の保管場所を掲示しなければならない。

第53条(決議事項の承継)

総会において決議した事項は、組合員の特定承継人および包括承継人に承継される。

第6節 理 事 会

第54条(理事会)

理事会は、第82条第1項の定めにより総会で選任された理事をもって構成し、第28条および第58条に定める業務を執行する。

第55条(招集手続)

理事会は、必要ある場合に理事長が招集し、かつその議長を務める。

- 2 過半数以上の理事の要請があるときは、理事長はすみやかに理事会を招集しなければならない。
- 3 前各項の招集手続については、第44条の規定を準用する。

第56条(理事会の成立)

理事会は、理事の過半数の出席により成立し、その議事は出席した理事の過半数で決する。

第57条(議事録)

理事会の議事録については、第52条(第4項を除く。)の規定を準用する。

第58条(業務)

理事会は、規約で別に定める場合の他、次に掲げる業務を行う。

- (1) 決算案および事業報告案の作成
- (2) 予算案および事業計画案ならびに予算および事業計画変更案の作成
- (3) 規約改正案の作成ならびに諸規則の設定案および改廃案の作成
- (4) 総会に提出する議案の作成
- (5) 総会の運営
- (6) 勧告および指示
- (7) 第80条に定める損害保険契約に関する業務
- (8) 会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿等帳票類の作成および保管
- (9) 総会から付託された事項の審議、決定執行および総会において承認された予算案に基づく業務の執行
- (10) 共同防火管理協議会に関する業務
- (11) 前各号の他、理事会が必要と認めた事項の処理

第7節 組合の会計

第59条(会計年度)

組合の会計年度は、毎年 月 日から翌年 月 日までの1年間とする。

第60条(組合の収入、支出)

組合の収入は、第18条に定める管理費等および第21条に定める専用使用料とし、その支出は第19条および第20条に定める費用とする。

第61条(管理費等の徴収)

第18条に定める管理費等および第21条に定める専用使用料の徴収については、組合員各自の預金口座から自動振替の方法により組合員が組合と業務を受託した管理会社との間で取り決められた指定銀行に受け入れる方法によるものとする。

ただし、臨時に徴収する管理費等については、この限りでない。

- 2 組合員が、期日までに納付すべき金額を納付しない場合は、組合は当該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12%の遅延損害金を加算して、当該組合員に請求できる。
- 3 前項の遅延損害金は、第19条に定める費用に充当する。
- 4 組合員は、管理費等および専用使用料の返還請求することはできない。

第62条(管理費等の過不足)

決算の結果、管理費等にその余剰を生じた場合は、当該余剰額は翌年度における管理費等に充当するものとする。

- 2 管理費等に不足を生じた場合は、組合員は第6条第1項に定める共有持分に応じてその必

要な金額を負担しなければならない。

第63条(帳票類の作成、保管)

理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿およびその他の帳票類を作成して保管し、組合員または、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節 勧告および制裁

第64条(勧告および指示)

組合員もしくはその同居人または専有部分の貸与を受けたる者、もしくはその同居人(以下「組合員等」という。)が、規約もしくは諸規則に違反したとき、または共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議にもとづき、当該組合員等に対して共同生活の保持に関する勧告および指示を行うことができる。

第65条(制裁)

理事長は、組合員等が次の各号の一に該当する場合においては、組合員総数の4分の3以上および議決権総数の4分の3以上(書面または委任状による議決権の行使を含む。)にあたる議決権を有する組合員の同意を得て、当該組合員等に対し、一定の期間またはその義務を履行するまでの間敷地および共用部分の一部の使用を拒否することができる。

- (1) 法令、規約または諸規則に違反したとき
 - (2) 第12条第2項の誓約書を提出しないとき
 - (3) 第18条の定めによる管理費等を負担しないとき、またはその支払を著しく遅延したとき
 - (4) 第27条第2項の届け出をしないとき
- 2 第1項に定める制裁を行う場合、理事長は、当該組合員等に対し説明の機会を与えなければならない。

第66条(規約違反の提訴)

理事長は、組合員等が法令、規約または諸規則に違反したときは、その行為の是正、停止または排除を求めるため、これを裁判所に請求することができるとともに、その違反行為によって損害が発生したときは、その損害の賠償を当該組合員等に対し請求することができる。

第6章 補 則

第67条(規約の承継)

この規約は、区分所有者の特定承継人および包括承継人に承継される。

- 2 前項の場合、区分所有者は承継人に対しこの遵守を徹底させなければならない。

第68条(規約原本)

この規約を証するため、管理組合役員が記名押印した規約を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、区分所有者または、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。

第69条(合意管轄裁判所)

区分所有者は、法令、規約および諸規則に定める事項に関し訴訟の必要が生じたときは、対象物件を管轄する地方裁判所を第一審管轄裁判所とするものとする。

第70条(規約外事項)

この規約に定めのない事項については、法律およびその他の法令の定めるところに従う。

2 この規約、法律およびその他の法令のいずれにも定めのない事項については、総会の議決によって決することができる。

3 法律の改正が施行される場合は、改正内容に準じ、この時点で本規約の一部を改正することを事前に承認するものとする。

なお、この規約改正手続については、第51条第2項(1)の規定に基づく総会の決議事項とみなすものとする。

第71条(容認事項)

近隣居住者の電波障害対策として、屋上部分に設置された電波障害対策用アンテナ設備があること、および保守点検のために当該近隣居住者から委託を受け入れた者が、棟内に立入ることを区分所有者は認めるものとする。

2 対象物件の所在位置を表示するため、建物外壁面の一部に「ダイアパレス新小岩第3、ダイア建設」の標識板を無償で設置することを認めるものとする。ただし、「ダイア建設」の標識板の維持管理は、ダイア建設株式会社が行う。

3 区分所有者は第80条の規定にかかわらず、ダイア管理株式会社が区分所有者を代理して、管理組合成立の初年度における同項第一号および第二号の業務を行うことを承認する。

4 本敷地上空には送電線が架設されているが、東京電力株式会社とダイア建設株式会社との間で「送電線架線保持」に関する契約を締結している契約事項は、管理組合に継承することとする。

5 本建物1階の店舗区分所有者およびその特定承継人が、店舗営業用看板を設置すること、また店舗前空地ならびに空調用室外機置場を専用使用することを認めるものとする。

付 則

第1条(規約の発効)

この規約はダイアパレス新小岩第3の第1回区分所有者の総会のあった日から効力を発する。

第2条(組合の設立)

第23条に定めるダイアパレス新小岩第3管理組合は、ダイアパレス新小岩第3の最初の所有権移転のあった期日に設立されたものとする。

売主との管理に関する特約事項

本マンションの竣工による所定の引渡し日以降に、なお引渡し未済の部屋があり、引渡し済区分所有者の負担する管理費および共用部分の収益金をもって、通常必要とする本マンションの管理に要する費用の支払いに、初年度会計年度末の決算において不足を生じた場合は、その不足額の実費の範囲内で売主がこれを負担することを、各区分所有者は承諾すること。

別表第1.

(月額)

タイプ	専有床面積 (㎡)	管理費 (円)	修繕積立金 (円)	合計 (円)	戸数(戸)
店舗	36.27	19,400	2,900	22,300	1
住居A1・A2	19.52	10,500	1,600	12,100	2
＃ B1・B2 B3・B4	18.49	10,000	1,500	11,500	13
＃ C1・C2	18.49	10,000	1,500	11,500	13
＃ D	39.24	21,200	3,200	24,400	1
合計	595.29	321,600	48,300	369,900	30

別表第2

規約対象物件の表示

名 称		ダイヤパレス新小岩第3		
敷 地	所 在 地	東京都葛飾区東新小岩1丁目350番		
	面 積	396.00㎡(公簿) 396.28㎡(実測)	敷地に関する権利	所有権 各区分所有者 による共有
建 物	住 所	(住居表示)		
	構 造 等	鉄筋コンクリート造地上4階建		
		建築面積	237.31㎡	建築物の延床面積
	専 有 部 分	住 宅 部 分 店 舗 部 分	戸 数	30戸(店舗 1戸 住居 29戸)
			延 床 面 積	595.29㎡
共 用 部 分	<p>1. 建物共用部分(専有部分以外の建物の部分)</p> <p>エントランスホール、電気室、廊下、防火水槽、湧水槽、管理事務室、防火用資材倉庫、屋外階段、屋上、玄関ドア、窓ガラス、エレベーター機械室、バルコニー、パイプスペース、床スラブ、界壁、外壁、基礎部分等</p> <p>2. 建物附属設備(建物に直接附属する設備で専有部分に属しないもの)</p> <p>エレベーター設備、電気設備、給排水衛生設備、消防設備、共同視聴用アンテナ、集合郵便受、掲示板等</p>			
そ の 他	附 属 施 設	敷地外郭壁、受水槽、二段式自転車置場、ゴミ容器置場、植樹、散水栓、建物外灯設備、水道引込管、排水施設等		

別表第3. 敷地および建物の共用部分等における専用使用部分の表示

専用 使用部分	区分	位 置	用 法	期 間	条 件	使 用 者
玄 関 扉 窓 ガ ラ ス		各住戸に附属 する玄関扉、 窓ガラス	通常の玄関扉、 窓ガラスとして の用法	区分所有権存 続中	無 償	当該住戸の区分 所有者（賃借人 等も含む）
集 合 郵 便 受		1 階	通常の郵便受と しての用法	同 上	同 上	同 上
バ ル コ ニ ー		各住戸に直接 するバルコニ ー	通常のバルコニー としての用法。 ただし建造物等 を構築または設 置しないこと。 避難の障害とな るものを置かな いこと。	同 上	同 上	当該部分に直接 する住戸の区分 所有者（賃借人 等も含む）
管 理 事 務 室		1 階	通常の管理事務 室としての用法	管理委託契約 書による	同 上	業務委託を受け たもの
電 気 室		1 階	通常の電気室と しての用法	電力供給事業 遂行期間中	同 上	供給事業者
電波障害対策用 アンテナ設備設 置部		塔屋または屋上	通常の受信用ア ンテナとしての 用法	電波障害があ る期間中	同 上	対象物件のため 電波障害を受け ている近隣居住 者
駐 車 場		なし				駐車場賃貸借契 約を締結した区 分所有者（また は賃借人）
1階に面する庭		なし				

使 用 細 則

使用細則

(前文)

管理規約（以下「規約」という。）第11条に基づき本マンションの使用ならびに居住者の共同の利益を守り快適な生活を維持するため次のとおり使用細則を定める。

第1条（専有部分および専用使用部分の使用）

各区分所有者ならびに居住者は専有部分および専用使用部分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. 店舗は売買および賃貸借、無償貸与する場合、事前に業務内容を管理者に届出しないで営業すること。（本契約制定以前に営業している店舗および事務所は、業務内容を管理者に届出ること。）
3. 共用部分に影響をおよぼす変更をすること。
4. 小鳥、魚類以外の動物を飼育すること。
5. 発火、引火、爆発等の恐れのある危険物、および悪臭を発する不潔な物品、劇薬、火薬類の持込、保管、製造すること。
6. 他の居住者に迷惑をおよぼす雑音、高音を継続的に発すること。
7. テレビ、ラジオ、ステレオ、カラオケ、ピアノ等の音量を著しくあげること。
8. 専用使用部分の外観、形状を変更すること。
9. 構造体を損傷する恐れのある重量物を持込むこと。
10. 体育用具等重量物を室内に投ちやく、落下させること。
11. バルコニーの避難通路の防げになるような場所に設置型物置等これらに類する建築物の構築または設置をすること。
12. バルコニーおよびサンルーム等これに類する工作物等を構築または設置すること。
13. 窓、バルコニー等から物を投げ捨てること。
14. バルコニーに土砂を搬入すること。
15. 通路の手摺に寝具、敷物、洗濯物を干すこと。
16. 出窓を新設すること。
17. 窓ガラス、玄関扉等に文字を書き込むこと。
18. その他公序良俗に反する行為および他の居住者に不快感、迷惑、危害をおよぼす行為をすること。

第2条（共用部分の使用）

各区分所有者ならびに居住者は共用部分を使用するにあたり次の行為をしてはならない。

1. 電気室、受水槽その他立入り禁止場所および危険な場所へ立入ること。
2. 屋上を歩行すること。相当の理由なく無断で屋上に立ち入ること。
3. 敷地または建物の外周その他の共用部分、施設に看板、広告、標識等の工作物の

築造、設置をすること。

4. 敷地または建物の外周および通路その他の共用部分、施設に落書、器物の破損、汚物の放置および不法に占有したり物品、塵芥等を放置すること。
5. 敷地内での不法駐車をすること。単車、自転車も含む。
6. 階段等緊急時の避難通路となる場所へ私物を放置すること。
7. 開放廊下、玄関等に大量の水を流すこと。
8. エントランスホール、エレベーター内、非常階段、エレベーターホール等を子供の遊び場とすること。
9. 冷暖房用屋外機（ユニット）は指定の場所以外の壁面に取付けまたは吊下げること、および共有敷地部分への設置。

第 3 条（ゴミ処理）

各区分所有者ならびに居住者はゴミの区分および収集日等については清掃局等の指示事項に基づき各自協力し、収集日時、搬出方法は厳守しなければならない。

1. 台所の残物（食物、果物類など）、生花類等の生ゴミは充物水気を切って指定の袋（紙またはビニール袋）に入れヒモで結んで定められた日時に所定の場所へ出すこと。
2. 紙くず、掃除機くず、削りくずなどは指定の袋（紙またはビニール袋）に入れ、ヒモで結んで出すこと。
3. 古新聞、古雑誌はヒモで結んで出すこと。
4. ガラス類、空ビン、空カン、電球、乾電池などは指定の容器以外には絶対に捨てないこと。
5. 粗大廃棄物がある場合はあらかじめ管理事務室に申し出てその指示に従うこと。

第 4 条（災害防止）

各区分所有者ならびに居住者は災害防止のため、平素から備えつけの消火器具、避難施設の位置、使用方法を熟知すると共に万一の場合は被害を最小限に止どめるよう各自協力しなければならない。

1. 自然発火、引火爆発の恐れのあるものは持ち込まないこと。
2. 階段、消防隊専用栓、非常警報設備の付近に物品を放置しないこと。
3. バルコニーは開放廊下と同様に緊急時の避難通路ともなるため物置などは絶対に設置しないこと。
4. 出火発見の場合は直ちに非常ベルを押すと共に 119 番へ出火場所を通報すること。
5. 避難するときは必ず窓、扉を閉めて延焼を防ぐこと。
6. 万一にそなえて避難方法を調べておくこと。
7. カーテン、ジュエタン、人工芝等については防炎性のものを使用すること。
（なお、高さ 31m 以上の共同住宅、ならびに店舗等との併用共同住宅においては消防法で義務づけられていること。）
8. ガス器具の持ち込みをする場合は、必ずガス会社の点検を受けること。
9. 防災、防火訓練には極力参加しこれらの行事に協力すること。

10. 各戸においては家庭用消火器を備えること。

第 5 条 (事前承諾ならびに連絡事項)

各区分所有者ならびに居住者は、建物の保全およびマンション内の秩序を維持するため、下記事項については事前に管理者の承諾を得なければならない。

1. 専有部分の改修・改造、管繕工事をする場合。
2. 電気、ガス、給排水、通信等の諸設備の新設、増設、除去、変更する場合。
3. 大型金庫、ピアノ等の重量物を搬入、据付、移動する場合。

第 6 条 (通知事項)

各区分所有者ならびに居住者は次の行為をする場合は、事前に管理者に通知しなければならない。

1. 専有部分を第三者に占有させる場合。
2. 入居、売却、転居する場合。
3. 長期（1カ月以上）不在とする場合。

第 7 条 (注意事項)

各区分所有者ならびに居住者は次の事項について注意協力し共同生活を行なわなければならない。

1. 正面玄関は施錠しないので何時でも、誰でも出入りできるため、各戸においては必ず施錠またはドアチェーンを装着し、防犯に留意すること。
2. エレベーターは自動運転となっているため、過重の場合はブザーが鳴るので無理な乗り込みは避けること。また異常の場合は機内に備えつけのインターホンで連絡しその指示に従うこと。
3. 重量物や容積の大きな物品をエレベーターを使用し搬入、搬出する場合は、あらかじめ管理員に申し出てその指示に従うこと。
4. 幼児および小学校低学年児がエレベーターを使用する場合は必ず保護者が付きそうこと。
5. 共用部分内での喫煙は絶対にしないこと。
6. 各戸前廊下の清潔保持については各自協力すること。
7. バルコニー等の排水口にゴミが溜まると、強降雨時に雨水管が詰まり専有部分へ浸水して損害を招く原因となることがあるため各自が随時清掃すること。
8. キッチン、洗面室、トイレ等の溢水には充分注意すること。
洗濯時の給水、排水には充分注意をすること。
9. トイレには水溶性以外の紙は絶対に使用しないこと。
また紙オムツ、オシメ、下着、衛生用品などは絶対に流さないこと。
10. 天ぷら油等の廃油を台所の流しに捨てると排水管の詰まりの原因となるので絶対に流さないこと。
11. 木造家屋にくらべて気密性が非常に高く造られているので結露しやすいため、室内の換気には充分注意すること。

12. 駐車場における自動車の損傷、單車、自転車の盗難については各自注意すること。
13. 各共有部分に設置済のエレベーターインターホン、消防設備を子供のいたずら等による誤報のないよう充分注意すること。
(なお、ヘアスプレー、酒のカンなどでアルコール蒸気がかかったとき等は感知する場合がありますのであらかじめ注意すること。)
14. 外部階段は騒音防止のため静かに使用すること。

第 8 条 (その他)

1. 盗難防止および共用施設保持のため不審な人を見かけたときは声をかけるか、管理員に連絡すること。
2. 来訪者には、インターホンまたはドアチェーンをかけて応対すること。
3. 管理員に私的雑用を依頼しないこと。
4. 居住者を訪問された来客が廊下、ホール等の共用部分または付属用品を破損した場合はその居住者が賠償すること。
5. 外来者来訪の際の駐車はその都度管理員の指示に従うこと。
6. 火災報知器、防犯設備等の非常器具類をみだりに使用しないこと。
7. 他の居住者および近隣住民への注意、批判などは窓口である管理者に申し出てその指示に従うこと。
8. 管理規約の諸規則に基づき組合役員より注意を受けた場合は、その指示に従わなければならない。

収 入
印 紙

覚 書

(以下「甲」という)とダイア建設株式会社(以下「乙」という)との間において現在築造中のダイアパレス新小岩第3の敷地ならびに建物の共用部分および附属施設の維持管理に関し甲乙は次のとおり覚書を取り交わす。

第1条 甲はダイアパレス新小岩第3(以下「本物件」という)の 号室(以下「本住宅(店舗事務所等を含む)」)という)を買受けるにあたり別添管理規約を承認し、建物が竣工し本住宅の引渡しと同時に敷地ならびに建物の共用部分および附属施設の維持管理を行うため、本建物の区分所有者全員と別添管理規約に基づきダイアパレス新小岩第3管理組合(以下「組合」という)を結成することを承諾する。

第2条 甲は第1条に基づき、組合に加入することにより組合員たる資格を有し、以後他の組合員と共同して組合の運営をしなければならない。

第3条 甲は組合の運営を行うため他の組合員と協議の上、組合の代表である理事長を選任しなければならない。

②理事長は「建物の区分所有等に関する法律」(昭和37年法律第69号)の定める管理者となる。

第4条 甲の選任する管理者と乙の指定するダイア管理株式会社(以下「管理受託者」という)との間で(甲は本物件の維持管理につき別添管理委託契約書の条文を内容とする)管理委託契約を締結することをここにあらかじめ承諾する。

第5条 別添管理規約および管理委託契約書は本住宅の引渡し(第6条に定められた引渡し)から効力を発生するものとし第3条の管理者選任までの間、本物件の管理を別添管理規約および管理委託契約書の諸条件にしたがって管理受託者が行うことを甲は承諾する。

第6条 甲は売買契約書に基づく売買代金完済日または本住宅引渡日のいずれか早い日(以下「引渡し日」という)までに別添管理規約に定める管理費月額、修繕積立金等の5ヵ月分を乙に預託するものとする。

②前項の預託金は第4条指定の管理受託者が引渡月の翌月よりの5ヵ月分に充当するものとし、引渡月の日割金額については別途管理受託者よりの請求に基づき甲はこれを支払うものとし其の後の管理費、修繕積立金等は管理受託者の指定する口座振替の方法により支払うものとする。ただし、管理費には利息を付さないものとする。

上記覚書締結を証するため本書式通を作成し、甲・乙記名捺印のうえ各巻通を保有する。

昭和 年 月 日

住 所
甲 氏 名
電 話

⑧

乙

収 入
印 紙

覚 書

(以下「甲」という)とダイア建設株式会社(以下「乙」という)との間において現在築造中のダイアパレス新小岩第3の敷地ならびに建物の共用部分および附属施設の維持管理に関し甲乙は次のとおり覚書を取り交わす。

- 第1条 甲はダイアパレス新小岩第3(以下「本物件」という)の 号室(以下「本住宅(店舗事務所等を含む)」という)を買受けるにあたり別添管理規約を承認し、建物が竣工し本住宅の引渡しと同時に敷地ならびに建物の共用部分および附属施設の維持管理を行うため、本建物の区分所有者全員と別添管理規約に基づきダイアパレス新小岩第3管理組合(以下「組合」という)を結成することを承諾する。
- 第2条 甲は第1条に基づき、組合に加入することにより組合員たる資格を有し、以後他の組合員と共同して組合の運営をしなければならない。
- 第3条 甲は組合の運営を行うため他の組合員と協議の上、組合の代表である理事長を選任しなければならない。
- ②理事長は「建物の区分所有等に関する法律」(昭和87年法律第69号)の定める管理者となる。
- 第4条 甲の選任する管理者と乙の指定するダイア管理株式会社(以下「管理受託者」という)の間で(甲は本物件の維持管理につき別添管理委託契約書の条文を内容とする)管理委託契約を締結することをここにあらかじめ承諾する。
- 第5条 別添管理規約および管理委託契約書は本住宅の引渡日(第6条に定められた引渡日)から効力を発生するものとし第8条の管理者選任までの間、本物件の管理を別添管理規約および管理委託契約書の諸条件にしたがって管理受託者が行うことを甲は承諾する。
- 第6条 甲は売買契約書に基づく元買代金完済日または本住宅引渡日のいずれか早い日(以下「引渡日」という)までに別添管理規約に定める管理費月額、修繕積立金等の5カ月分を乙に預託するものとする。
- ②前項の預託金は第4条指定の管理受託者が引渡月の翌月よりの5カ月分に充当するものとし、引渡月の日割金額については別途管理受託者よりの請求に基づき甲はこれを支払うものとし其の後の管理費、修繕積立金等は管理受託者の指定する口座振替の方法により支払うものとする。ただし、管理費には利息を付さないものとする。

上記覚書締結を証するため本書武通を作成し、甲・乙記名捺印のうえ各宅通を保有する。

昭和 年 月 日

住 所
甲 氏 名
電 話

⑧

乙

管理委託契約書

管理委託契約書

ダイパレス新小岩第3管理組合(以下「甲」という。)とダイア管理株式会社(以下「乙」という。)とは、ダイパレス新小岩第3(以下「本マンション」という。)の管理に関し、次のとおり管理委託契約(以下「本契約」という。)を締結する。

第1条(総則)

甲は、本マンションの管理に関する業務(以下「管理業務」という。)を、次条以下に定めるところにより、乙に委託する。

第2条(本マンションの範囲および管理対象部分)

本マンションの敷地および建物は、次のとおりである。

- (1) 敷地 所在地 東京都葛飾区東新小岩1丁目350番
敷地面積 396.00㎡(公簿)、396.28㎡(実測)
- (2) 建物 構造 鉄筋コンクリート造地上4階建
建築面積 287.31㎡
建築物の延べ床面積 730.92㎡

2 本マンションの管理の対象となる部分(以下「管理対象部分」という。)は、ダイパレス新小岩第3管理規約(以下「規約」という。)によるものとし、その範囲は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 敷地
- (2) 建物共用部分(専有部分以外の建物の部分)
エントランスホール、電気室、廊下、防火水槽、湧水槽、防火用資材倉庫、管理事務室、玄関ドア、窓ガラス、エレベーター機械室、屋外階段、屋上、バルコニー、パイプスペース、床スラブ、界壁、外壁、基礎部分等
- (3) 建物附属設備(建物に直接附属する設備で専有部分に属しないもの)
エレベーター設備、電気設備、給排水衛生設備、消防設備、共同視聴用アンテナ、集合郵便受、掲示板等
- (4) その他の附属施設
敷地外郵便、受水槽、二段式自転車置場、ゴミ容器置場、植樹、散水栓、建物外灯設備、水道引込管、排水施設等

第3条(委託する業務の内容)

管理業務のうち、甲が乙に委託する業務(以下「委託業務」という。)は、次のとおりとする。

- (1) 事務管理業務(別表第1の事務管理業務仕様書に掲げる業務)
- (2) 管理員業務(別表第2の管理員業務仕様書に掲げる業務)
- (3) 清掃業務(別表第3の清掃業務仕様書に掲げる業務)
- (4) 設備管理業務(別表第4の設備管理業務仕様書に掲げる業務)

第4条(第三者への再委託)

乙は、前条第2号、第3号または第4号の業務の全部を第三者に再委託することができる。

第5条(善管注意義務)

乙は、善良なる管理者の注意をもって委託業務を行うものとする。

- 2 乙は、甲の指示に基づいて行った業務および乙の申し出にかかわらず甲が承認しなかった事項に関しては、責任を負わないものとする。

第 6 条 (委託業務に要する費用の負担)

甲は、乙が委託業務を行うため必要とする一切の費用を負担するものとする。

- 2 甲は、前項の費用のうち、その負担方法が定額で、かつ精算を伴わない費用(以下「管理委託費」という。)を乙に対し毎月下記のとおり支払うものとする。

- (1) 管理委託費の額 月額 210,700円
- (2) 支払期日及方法 別表第1の(1)による
- (3) 日割計算 期間が1月に満たない場合は日割計算を行う。
ただし、10円未満については四捨五入する。

第 7 条 (費用の事前承認)

乙は、甲の事業年度開始前に、甲に対し、委託業務を行うために必要な費用の見積りを提示し、その承認を受けなければならない。

- 2 乙は、委託業務を行うために必要な費用が、前項の承認を受けた額を大幅に超えることとなるときは、甲に対し、速やかに、その内容およびそれに要する費用の見積りを提示し、その承認を受けなければならない。
- 8 前2項の定めにかかわらず、乙は、次の各号の一に該当する業務については、甲の承認を受けずに実施することができる。この場合において、乙は、その実施に要する費用が多額にわたるものについては、その実施後速やかに、その業務の内容およびその実施に要した費用の額を甲に通知しなければならない。
- (1) 事故その他の事由により、甲の承認を受ける時間的余裕がなく、緊急に行う必要があるものまたは緊急に行うことが極めて有効であると乙が判断したもの
 - (2) 電気料金、水道料金、ガス料金その他公益事業の料金改定に伴う料金増額分の支出
 - (3) 前2号に掲げるもののほか、偶発的に生じた業務

第 8 条 (収支報告)

乙は、甲の事業年度終了後2.5ヵ月以内に委託業務にかかわる収支決算書を作成し、甲に報告しなければならない。この場合において、管理委託費については、第7条第1項の費用の見積りにおける当該費用の額を決算額として計上するものとする。

- 2 乙は、前項による収支決算において剰余金がある場合は、その処分について甲と協議するものとする。その結果、甲に返金する場合は第10条の未収納金は差引くものとする。
- 8 乙は、甲から請求があったときは、委託業務にかかわる収支状況(管理委託費にかかわるものは除く。)を報告しなければならない。

第 9 条 (不足金の補充)

乙は、第7条により甲の承認を受けた費用の額が、規約に定める管理費の総額を超えることが明らかになった場合は、甲に対し、速やかにその旨を通知し、不足金の補充につき、別途協議するものとする。

- 2 第7条第3項第1号の措置に要する費用およびこれに準ずる費用で乙が業務遂行上やむを得ず立て替えたものについては、甲は速やかに補填の措置をとらなければならない。

第 10 条 (未収納金の取扱)

乙は、第8条第1号に定める業務のうち、出納業務を行う場合において、甲の組合員に対し未収納金の督促を行っても、なお収納することができないときは、乙はその責を免れるものとし、その後の収納の請求は甲が行うものとする。

- 2 前項の定めにかかわらず、甲は、当該未収納金にかかわる取立てを、別途乙に委託することができるものとする。

第11条（管理施設等の無償使用）

乙は、委託業務を行うため、敷地および共用部分等のうち必要な施設および備品等を無償で使用することができる。

- 2 甲は、乙が委託業務を行うため管理施設等を使用することにより生ずる費用を負担するものとする。

第12条（有害行為の中止要求）

乙は、委託業務を行うため必要なときは、甲の組合員およびその所有する専有部分の占有者に対し、甲に代って、次の各号に掲げる行為の中止を求めることができる。

- (1) 建物の保存に有害な行為
 - (2) 組合員の共同の利益に反する行為
 - (3) 規約および諸規則に違反する行為
 - (4) 組合員の共同生活上他に著しく迷惑をおよぼす恐れのある行為
 - (5) 所轄官公署の指示事項等に違反する行為または所轄官公署の改善命令を受けるとみられる違法もしくは不当な行為
- 2 乙が、前項の中止を求めても、なおかつ甲の組合員またはその所有する専有部分の占有者がその行為を中止しないときは、甲は、その行為の中止等に関する勧告または指示もしくは警告を行わなければならない。

第13条（通知義務）

甲および乙は、本マンションについて滅失、き損等の事実を知った場合においては、速やかにその状況を相手方に通知しなければならない。

- 2 次の場合においては、甲は、あらかじめ定められた書面をもって乙に通知しなければならない。
 - (1) 管理組合の役員またはその組合員が変更したとき
 - (2) 組合員がその専有部分を第三者に占有させるとき

第14条（専有部分への立入り）

乙は、委託業務を行うため必要があるときは、甲の組合員の専有部分または専用使用部分に立ち入ることができる。

- 2 前項の場合において、乙はあらかじめその旨を当該組合員または当該専有部分もしくは当該専用使用部分の占有者に通知し、その承諾を得なければならない。ただし防災等のため緊急を要するときはこの限りでない。

第15条（規約の提供等）

乙は、宅地建物取引業者が甲の組合員から当該組合員が所有する専有部分の売却等の依頼を受け、その仲介等の業務のために、規約の提供および修繕積立金の積立総額の明示ならびに当該組合員の負担にかかわる管理費等の月額を明示を要求してきたときは、甲に代ってこれに応じるものとする。

- 2 乙は、前項の場合において、当該組合員に管理費等の未収納金があるときは、甲に代って当該宅地建物取引業者に対し、その精算に関する必要な措置を求めることができるものとする。

第16条（乙の使用責任）

乙は、乙の従業員がその業務の遂行に関し、甲または甲の組合員に損害をおよぼしたときは、甲または甲の組合員に対し使用者としての責任を負う。

第17条（免責事項）

乙は、甲または甲の組合員が次の各号に掲げる損害を受けたときは、その損害を賠償する責任を負わないものとする。

- (1) 天災地変等不可抗力による損害

(2) 火災もしくは盗難による損害または乙が善良なる管理者の注意をもって委託業務を行ったにもかかわらず生じた諸設備の故障による損害

(3) 前各号に定めるもののほか、乙の責任に滞ることができない事由による損害

第18条(契約の解除)

甲および乙は、その相手方が本契約に定められた義務の履行を怠った場合は、相当の期間を定めてその履行を催告し、相手方が当該期間内に、その義務を履行しないときは、本契約を解除することができる。

2 前項の解除を行った場合は、甲または乙は、その相手方に対し、損害賠償を請求することができる。

3 乙は、甲または甲の組合員が、委託業務の適正な遂行に著しく有害な行為をしたときは、その中止を求めることができる。

4 前項の中止の要求にもかかわらず、甲または甲の組合員が当該行為を中止しないときは、直ちにこの契約を解除することができる。

5 前項の場合においては、乙は甲に対し損害賠償を請求することができる。

第19条(本契約の有効期間)

本契約の有効期間は、昭和 年 月 日から昭和 年 月 日までとする。

第20条(契約の更新)

甲および乙は、本契約の有効期間が満了する日の3カ月前までに書面をもって本契約の更新について申し出るものとする。ただし、甲および乙から申し出がないときは、本契約は従前と同一の条件をもって更に1年更新されるものとする。更新された契約についてもまた同様とする。

2 本契約の更新について申し出があった場合において、その有効期間が満了する日までに更新に関する協議がととのわないときは、甲および乙は、別に暫定特約を締結することができる。

第21条(契約外事項)

本契約に定めのない事項で必要なものについては、甲および乙は、誠意をもって協議するものとする。

第22条(合意管轄裁判所)

本契約に起因する紛争に関し、訴訟を提起する必要があるときは、東京地方裁判所を第一審管轄裁判所とするものとする。

本契約の証として契約書2通を作成し、甲および乙が記名押印したうえ、各自1通を保有するものとする。

昭和 年 月 日

住所

甲 組合名

①

理事長

乙

②

※ 以上の契約条件をもって後日管理組合代表者との間で締結します。

別表第1.

事務管理業務仕様書

業務区分	業務内容	業務実施要領
1 出 納 業 務	<p>(1) 管理費、修繕積立金等その他甲の組合員が甲に支払うべき金銭(以下この仕様書において「管理費等」という)の収納および保管</p> <p>(2) 委託業務等に要する諸費用の支払</p> <p>(3) 帳簿等の管理</p> <p>(4) 未収納金の徴収</p>	<p>イ. 管理業務開始の際、管理業務内容及び年間予算表を甲に提出すること。その額に変更があったときもまた同様とする。</p> <p>ロ. 組合員の管理費等の支払方法については、管理業務開始までに各組合員は5カ月分を前納し5カ月目からは当該月末までに翌月分を乙の指定する 銀行 支店ダイア管理株式会社口座へ預託する方法によること。</p> <p>ハ. 管理費等の収納状況は甲の請求により報告するものとする。</p> <p>ニ. 管理費等のうち修繕積立金については 銀行 支店ダイアパレス新小岩第3管理組合管理者代理人ダイア管理株式会社口座を設けて保管するものとする。</p> <p>(注) 管理費等(毎月不定額のもの除く)にかかわる請求書、受領証は原則として発行しない。</p> <p>委託業務等に要する諸費用の支払いを行うこと。</p> <p>管理組合の会計帳簿、請求書、領収書等を整理・保管すること。</p> <p>イ. 管理費等の組合員別の未収納状況は、甲の請求により報告すること。</p> <p>ロ. 未収納者に対し、支払期限後3カ月の間、電話、自宅訪問、督促状等により、その支払いの督促を行うこと。これらの手続による督促にもかかわらず、なお未収納金を支払わないものに対しては、支払い催告書(内容証明郵便による)により支払いの催告を行い、または、甲の承認を得たうえで、その氏名を掲示すること。乙は支払い催告書による支払いの催告を行う場合はあらかじめ甲に報告すること。</p>
2 会計業務	<p>(1) 管理組合の予算案作成の補助</p> <p>(2) 管理組合の決算案作成の補助</p> <p>(3) 管理組合会計の収支状況の報告</p>	<p>甲の事業年度開始の1カ月前までに、甲の当該事業年度の予算案を作成し、甲に提出すること。</p> <p>甲の事業年度終了後2.5カ月以内に当該事業年度の決算案の案案を作成し、甲に提出すること。</p> <p>管理組合の会計の収支状況については甲の請求により報告すること。</p>

業務区分	業務内容	業務実施要領
3 管 理 運 管 業 務	(1) 補修工事、設備の保守点検等の外注に関する業務	建物の補修工事、設備の保守、点検および修理ならびに建物等の清掃等（大規模修繕または火災等の事故による修繕を除く。）を外注により、他の業者に行わせる場合に、その発注、履行確認、その他の必要な業務を行うこと。
	(2) 防災管理業務の補助	消防法により、甲が行わなければならない防火管理業務を補助すること。
	(3) 施設運営の補助	施設の運営の補助を行うこと。
	(4) 各種契約の代理	専用使用の契約および施設の保守、補修等の契約に関する甲の業務を代理すること。
	(5) 損害保険契約の代理	共用部分の火災保険およびガラス保険ならびに共用部分または専有部分の賠償責任保険の契約締結等に関する甲の業務を代理すること。
	(6) 大規模修繕計画の立案補助	大規模修繕計画案を作成し、甲に提出すること。 (作成は有償となります。)
	(7) 総会、理事会の運営の補助	甲の総会および理事会の開催に際し、必要となる資料作成案内の通知、会場の準備等ならびに甲の総会および理事会の運営を補助すること。
	(8) 通知事項の伝達	組合員に対する甲または公的機関からの通知事項の伝達を行うこと。
	(9) 官公署、分譲業者等との折衝	甲の業務に関し、消防署、水道局その他官公署もしくは町内会等または分譲業者もしくは施工業者と折衝等を要することとなった場合、甲を代理し、その折衝等を行うこと。

(注) 火災等の事故による修繕工事または大規模修繕工事の実施に関する業務については、甲と別途協議するものとする。

設備管理業務仕様書

別表第4.

業務対象箇所	業務内容		備考
	定期的外観点検	整備・修理および法定点検等	
1. 建物廻り 屋上 内外壁・共用玄関廻り エントランスホール 共用廊下・階段 建築設備	日常点検	修理発生都度有償補修	
2. 施設 管理事務室 受水槽 二段式自転車置場 ゴミ容器置場 掲示板 植込	日常点検	修理発生都度有償補修	
3. 電気設備 動力制御盤・電灯分電盤 動力電灯の配線 照明・コンセント器具 自動点滅器 (タイマー機器)	日常点検	修理発生都度有償補修	
4. エレベーター設備		保守点検 2回/月 法定点検 1回/年	
5. テレビ共聴設備 アンテナ・増幅器 分岐器	日常点検	修理発生都度有償補修	
6. 消防設備機器 自動火災報知器 受信機 感知器類 表示灯 ベル 消火器	法定外観点検 1回/年	法定結合点検 1回/年	{ 補填つめ巻は別途

業務対象箇所	業務内容		備考
	定期的外観点検	整備・修理および法定点検等	
7. 誘導灯 避難口誘導灯	法定外観点検 1回/年	法定総合点検 1回/年	
8. 非常コンセント設備 さし込接続器・保護箱 表示灯	} 日常点検	} 修理発生都度有償補修	
9. 避難設備 避難器具			法定外観点検 1回/年
10. 集合インターホン	日常点検	修理発生都度有償補修	
11. 給水設備 受水槽 水質検査 給水管 FM弁 揚水ポンプ 湧減水警報装置 散水栓・止水栓	} 日常点検	} 清掃および内部点検 1回/年	
		} 修理発生都度有償補修	
12. 排水衛生設備 屋上排水口 排水管 雨水・排水併 雨水桶	} 日常点検	} 修理発生都度有償補修	
13. 24時間監視	エレベーター、水槽湧減水、自動火災報知器の異常を遠隔監視し発生都度緊急対応する。 修理については有償となります。		

※ マンション販売時提示した仕様書については、管理開始後マンションの実態と適合しない部分があるときは一部変更することがある。

別表2.

管理員業務仕様書

(1) 業務の区分および業務内容

業務区分	業務内容
1. 受付等の業務	(1) 共用部分にかかわる鍵の保管および貸出ならびに管理用備品の管理 (2) 通知事項の掲示 (3) 官公署との連絡および粗大ゴミ収集の申込
2. 点検業務	(1) 雑物、諸設備および諸施設の点検 (2) 照明の点灯および消灯ならびに管球類等の点検
3. 設備監視業務	(1) 諸設備の運転および作動状況の点検ならびにその記録
4. 立会業務	(1) ゴミ収集の際の立会い
5. 報告連絡業務	(1) 日誌の記録
6. 管理補助業務	(1) 未収納金督促業務の補助

(2) 業務実施の態様

業務実施態様	業務実施要領
週3日巡回勤務	(1) 管理員の執務日は週3日巡回とする。 (2) 管理員の執務場所は管理事務室および敷地内とする。 (3) 管理員の休日は日曜日および週3日の指定日と国が指定する祝日、講習・研修日、年末年始休暇3日とする。

清掃業務仕様書

別表第3.

場所別 作業種別	共用部分						屋外部分				
	エントランスホール 関ル	エレベーターホール	廊下	階段・階段室	管理事務室	屋上	照明器具	二段式自転車置場	ゴミ容器置場	屋外階段	建物廻り
1. 床の掃き拭き	○	○	○	○	○						
2. 紙屑処理	○				○						
3. 吸ガラ処理	○										
4. 備品の除塵	○	○	○	○							
5. ドアの拭き掃除	○	○	○	○							
6. ドレングミ除去						○					○
7. 排水口清掃											△
8. 拾い拭き			○	○				○		○	○
9. 金属磨き	○	○									
10. ガラス拭き	○				○						
11. 壁面スス払い			○	○							
12. ポリ容器洗い									○		
13. ゴミ整理									○		
14. 消毒									○		
15. 床洗いワックス	●	●			●						
16. その他			●	●			●				
備考	見廻り清掃とし、状況に応じて重点的に行なうこと。										
作業実施上の留意事項	<p>1. ○印は日常清掃、●印は定期清掃(回数は添付予算書による)、△印は組合指示により有償実施。</p> <p>2. 場所別、作業種別毎の作業は、通常要すると認められる範囲内の作業および時間内とする。この場合において、常時利用状態にあるなどのため作業実施後、直ちに汚損することがある場所等については、通常の作業工程を一通り終った段階で作業完了したものとす。</p> <p>3. マンション販売時提示した仕様書については、管理開始後マンションの実態と適合しない部分があるときは一部変更することがある。</p>										



ダイアパレス新小岩第3管理組合 第21期 通常総会議事録

日時	平成21年 8月29日(土) 14時05分 ~ 15時00分		
場所	新小岩地区センター		
議決権報告	区分所有者総数 30名	議決権総数 30個	
	出席区分所有者数 24名	出席議決権数 24個	
	(うち出席者 3名 委任状 16名 議決権行使書 5名)		
	ダイアコミュニティサービス(株) (以下DCS(株))		

【議事】

定刻5分遅れ、管理規約第43条の規定に基づき、理事長が議長を務め総会の開会を宣言した。続いて、組合員総数・議決権総数・出席組合員数および議決権数の報告があり、管理規約第48条に基づき本総会は適法に成立する旨を宣し議案の審議に入った。

第1号議案 【第21期収支決算説明および承認に関する件】

議長の指名により、DCS(株) 氏より第21期収支決算の説明がなされ、監事より管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査した結果、適正であるとの監査報告書が提出された旨の報告がなされた。議長が本議案の採決を諮り、賛成議決権24、反対議決権0により本議案は原案通り承認可決された。

第2号議案 【マンション共用部分保険変更に関する件(追認)】

議長の指名により、DCS(株) 氏より標記の件の説明がなされ、本議案は平成21年7月31日に加藤理事長の判断により実施済みであり追認になる旨の説明があった。議長が本議案の採決を諮り、賛成議決権23、反対議決権1により本議案は原案通り承認可決された。

【追認事項】

- 概要 : 現行の保険契約を平成21年7月31日にて解約し、同日より同条件にて契約期間を5年間とする契約を締結する。
- 保険会社 : 東京海上日動火災保険株式会社
- 掛け金 : 5年一括払い 金234,770円
- 契約期間 : 平成21年7月31日から平成26年7月31日の5年間
- 保険内容 : 現行契約と同じ
- 支出先 : 管理費会計

第3号議案 【第22期予算案説明および承認に関する件】

議長の指名により、DCS(株) 氏より標記の件の説明がなされ、質疑応答の後、議長が本議案の採決を諮り、賛成議決権24、反対議決権0により本議案は原案通り承認可決された。

第4号議案 【管理委託契約締結に関する件】

議長の指名により、DCS(株) 氏より第22期予算の案説明がなされ、質疑応答の後、議長が本議案の採決を諮り、賛成議決権24、反対議決権0により本議案は原案通り承認可決された。

第5号議案 【管理規約一部改正の件】

議長の指名により、DCS(株) 下氏より標記の件につき、管理費等の未収などの義務違反者に対する対策強化のため管理規約を一部改正したい旨の説明があり、質疑応答の後、議長が本議案の採決を諮り、本議案の可決要件である組合員総数及び議決権総数の4分の3以上の賛成により本議案は原案通り承認された。

組合員数 賛成：24名（出席 3名・委任状16名・議決権行使書5名）反対0名
議決権数 賛成：24名（出席 3個・委任状16個・議決権行使書5個）反対0名

【承認事項】

【現行】

第58条（管理費等の徴収）

管理組合は、第24条に定める管理費等および第28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60条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の28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は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入しない場合において、管理組合は、その未収金額について年利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26条に定める費用に充当する。

4. 組合員の納付した管理費等および専用使用料についても、その返還金請求または分割請求することはできない。

↓

【変更後】

第58条（管理費等の徴収）

管理組合は、第24条に定める管理費等および第28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60条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の28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は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入しない場合において、管理組合は、その未収金額について年利14%の遅延損害金と、違約金として弁護士費用なら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。

3. 理事長は、未納の管理費等および使用料の請求に関して、理事会の会議により、管理組合を代表して、訴訟その他法的処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、弁護士費用ならびに督促および徴収の諸費用に相当する収納金は、第26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および使用料等について、その返還金請求または分割請求することはできない。

第6号議案 【次期役員選任に関する件】

議長より、標記の件の説明がなされ、質疑応答の後、議長が本議案の採決を諮り、賛成議決権23、反対議決権1により本議案は原案通り承認可決された。

なお、各役職については、総会後に理事の互選により決定した。

【理事長】

【副理事長】

【理事】

【理事】

【理事】

【監事】

〔敬称略〕

【議案外事項】

1. 議長の指名により、DCS(株) 氏より、行方不明の長期未収者に対し適切な対応をしていく旨の報告がなされた。

2. 議長の指名により、DCS(株) 氏より、NTTのインターネット光配線の見積もりが提出され、出席理事により検討の結果、実施依頼があった。

3. 役員報酬の支払いが行われた。

60,000円

10,000円

10,000円

4. 議長の指名によりDCS(株)丹下氏より担当者交代について報告がなされた。

DCS(株) 氏 → DCS(株) 氏

以上をもって本日の議事がすべて終了したので、議長は15時00分閉会を宣言した。以上の本総会の議事の経過ならびに結果が正確であることを証するため、本議事録を作成し、議長および議長の指名した議事録署名人2名がこれに署名押印する。

平成21年 8月29日（土曜日）

住所 東京都葛飾区東新小岩1-17-6

名称 ダイアパレス新小岩第3管理組合

議長 (号室)

議事録署名人 (号室)

議事録署名人 (号室)

ダイパレス新小岩第3管理組合 第28期 臨時総会 議事録

日時	平成28年4月15日(金曜日) 10時00分～11時30分
会場	ルノール新小岩店 (住所: 東京都葛飾区西新小岩1-2-11)
議決権報告	組合員総数: 29名 議決権総数: 30個 有効出席組合員数: 26名 有効議決権数: 27個 (*内訳: 出席者3名、委任状5名、議決権行使書19名)
その他出席者	コミュニティワン株式会社 I氏

1. 議長選任及び総会定足数の報告

定刻、管理規約第43条の規定に基づき、理事長が議長を務めダイパレス新小岩第3管理組合第28期臨時総会の開会を宣した。引き続き、議長より、組合員総数・議決権総数・有効出席組合員数並びに有効議決権数、本総会開催要件である半数以上の議決権を有する組合員の出席により適法に成立する旨の報告が行われた。引き続き、議長は、直ちに議案の審議に入った。

2. 議事

第1号議案 管理規約変更の件(民泊・シェアハウス等の防止対策)

※特別決議: 組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上の賛成を得ることが議決要件。

議長の指名により、コミュニティワン株式会社 I氏から、議案について説明がなされた。

質疑応答後、議長が本議案の採決を諮り、賛成25個(組合員数25 議決権数25)、反対2個(組合員数1 議決権数2)により本案は原案通り可決承認された。

尚、変更規約の施行期日が平成28年4月15日だが、ある居室がウィークリーマンションとして経営をしており、予約が平成28年6月1日まで入っているため、誓約書の提出を条件に平成28年6月1日でウィークリーマンションとして利用を禁止することとした。

<承認内容>

◎管理規約を変更する

現行規約・変更案対照表 (下線は変更部分を示します。)

1. 第8条(専有部分の用途)及び第12条(第三者の使用および諸規則の遵守)を次のとおり変更する。

現行規約	変更案
(専有部分の用途) 第8条 区分所有者は、専有部分である住宅部分等をその用途にしたがって使用するものとし、他の用途に供してはならない。 2 (新設)	(専有部分の用途) 第8条 区分所有者及び占有者は、専有部分である住宅部分等をその用途にしたがって使用するものとし、他の用途に一切供してはならない。 2 下の各号に定める用途は住宅としての使用にはあたらないものとする。 一 シェアハウス(賃貸借契約等により1住戸に2世帯を超える世帯が居住する使用形態を言い、企業・団体・学校等の寮、寄宿舎としての使用を含む) 二 短期賃貸住宅(いわゆるウィークリーマンション、マンスリーマンション等、不特定の者と短期間の賃貸借契約を繰り返すもの) 三 グループホーム(社会福祉法人や介護サービス事業者

<p>3 (新設)</p> <p>4 (新設)</p> <p>5 (新設)</p>	<p>等の支援を受けながら、認知症高齢者若しくは障害者等が集団で生活するもの)</p> <p>四 休憩・宿泊施設(対価を得て、専有部分の全部又は一部を休憩所又は宿泊施設として使用させるもの)</p> <p>3 前項各号に定める用途の利用者を募集するために一切の広告及びインターネットを介したウェブサイト等への登録、掲出等の行為をしてはならない。</p> <p>4 専有部分の用途について、第2項に抵触する疑いがあるときは、理事長又はその指定を受けた者は、必要な範囲内において専有部分に立入り、調査を行うことができる。この場合において当該専有部分の区分所有者及び占有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。</p> <p>5 第2項の規定にかかわらず、理事長が特段の事由があると認めた場合には、理事会の決議により一定期間当該用途による使用を許可することができる。</p>
<p>(第三者の使用および諸規則の遵守)</p> <p>第12条 区分所有者は、その専有部分を第三者に賃貸または無償貸与する場合は、この規約及び諸規則に定める事項を当該区分所有者の責任において当該第三者(以下「賃借人等」という。)に遵守させなければならない。</p> <p>2 前項の場合において、当該区分所有者は、所定の様式による誓約書に賃借人等の署名押印を得て、これを第26条に定める管理者に提出しなければならない。</p>	<p>(第三者の使用および諸規則の遵守)</p> <p>第12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、次の各号に掲げる事項を遵守するとともに、その第三者にこの規約及び使用細則等に定める事項並びに総会の決議を遵守させなければならない。</p> <p>一 第8条第2項第一号の使用等を目的として、1住戸について2世帯を超える世帯が人居する賃貸借契約等を締結しないこと及び第8条第2項各号の用途での使用を目的とした転貸借契約を締結させないこと。</p> <p>二 貸与の相手方に対し、第8条第2項各号に掲げる用途に使用させないこと。</p> <p>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等にこの規約及び使用細則に定める事項並びに総会の決議を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこれらの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。</p>

2. 附則を加える。

現行規約	変更案
付則 (規約の発効) 第1条 この規約は、ダイパレス新小岩第3の第1回区分所有者の総会のあった日から効力を発する。	付則 (規約の発効) 第1条 (同左)
(追加)	付則(平成28年4月15日第28期臨時総会) (変更規約の施行期日) 第1条 この規約の変更は、平成28年4月15日から施行する。

2.その他

- ①当マンションの住戸でウィークリーマンション経営をしている区分所有者に、平成28年6月1日に同経営を完了すること及び現行規約・変更案対照表に記載の用途で使用しない旨記載した誓約書の提出を求めることとした。
- ②平成28年6月1日以降に、マンションエントランスに設置されているオートロックの暗証番号を変更することとした。
- ③当マンションは、防犯カメラが設置されていないことから、設置を検討することとした。

3. 閉会

以上の議案をもって、本日の議事すべてが終了したので、議長は11時30分、ダイアパレス新小岩第3管理組合第28期臨時総会の閉会を宣した。

本総会における議事の経過及び結果が正確であることを証するため、本議事録を作成し議長並びに議事録署名人はこれに署名捺印する。

平成28年4月15日

住 所：葛飾区東新小岩1-17-6

名 称：ダイアパレス新小岩第3管理組合

議 長 (_____)

議事録署名人 (_____)

【一以下余白一】

ダイパレス新小岩第3管理組合 第30期通常総会議事録

日時	平成30年8月27日(月曜日) 13時10分~14時00分
会場	ルノール新小岩店 (住所:東京都葛飾区西新小岩1-2-11)
議決権報告	組合員総数: 29名 議決権総数: 30個 有効出席組合員数: 19名 有効議決権数: 20個 (*内訳:出席者3名、委任状4名、議決権行使書12個)
その他出席者	コミュニティワン株式会社

1. 議長選任及び総会定足数の報告

定刻、管理規約第43条の規定に基づき、理事長が議長を務めダイパレス新小岩第3管理組合第30期通常総会の開会を宣した。

引き続き、議長より、組合員総数・議決権総数・有効出席組合員数並びに有効議決権数、本総会開催要件である半数以上の議決権を有する組合員の出席により適法に成立する旨の報告が行われた。引き続き、議長は、直ちに議案の審議に入った。

2. 議事

第1号議案 第30期事業報告並びに収支決算承認に関する件

議長の指名により、コミュニティワン株式会社根岸氏から、第30期収支決算報告の説明がなされ、富山監事より管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査した結果適正であるとの監査報告書が提出された旨の報告がなされた。質疑応答後、議長が本議案の採決を諮り、賛成議決権数19個、反対議決権数0個により過半数の賛成で可決承認された。

第2号議案 コミュニティワン株式会社との次期管理委託契約締結に関する件

議長の指名により、コミュニティワン株式会社根岸氏から、総会開催前に実施した重要事項説明会にて説明した内容で同一の契約内容にて、管理委託契約を締結したい旨の説明がなされた。質疑応答後、議長が本議案の採決を諮り、賛成議決権数19個、反対議決権数0個により過半数の賛成で可決承認された。

[契約先]: コミュニティワン株式会社

[契約期間]: 2018年10月1日~2019年9月30日

[e承認サービス導入]

振込先等の支払情報を三井住友銀行へ送信し、管理組合理事長がパソコン、携帯電話、スマートフォン等で支払情報を確認・承認をすると、集金代行会社経由で管理組合の口座から支払資金の振替を行い、支払先宛てに振込を行うサービスです。

第3号議案 バイク置場使用細則の制定に関する件

議長の指名により、コミュニティワン(株)根岸氏から、本議案について説明がなされた。

質疑応答後、議長が本議案の採決を諮り、賛成議決権数18個、反対議決権数1個により過半数の賛成で可決承認された。

[承認内容] 使用細則制定 詳細は添付の通り なお、即時効力を発する。

第4号議案 バイク駐輪場代の徴収に関する件

議長の指名により、コミュニティワン(株)根岸氏から、本議案について説明がなされた。

質疑応答後、議長が本議案の採決を諮り、賛成議決権数19個、反対議決権数0個により過半数の賛成で可決承認された。

[承認内容] バイク駐輪代 月額 1,000円

料金徴収開始日 2019年1月分より開始

第5号議案 第31期事業計画並びに収支予算案承認及び第31期収支予算成立までの経過措置に関する件

議長の指名により、コミュニティワン(株)根岸氏から、第31期事業計画並びに収支予算案承認及び第31期収支予算成立に関する件について説明がなされた。質疑応答後、議長が本議案の採決を諮り、賛成議決権数19個、反対議決権数0個により過半数の賛成で可決承認された。

第6号議案 第31期管理組合役員選任に関する件

議長の指名により、コミュニティワン株式会社根岸氏から、管理組合役員選任についての報告がなされた。引き続き議長が議場に対して質問・意見を求め審議を行い、本議案の採決を諮ったところ、賛成議決権数19個、反対議決権数0個により過半数の賛成で可決承認された。

※役職については、総会后互選により決定した。

役職	部屋番号	氏名(敬称略)	備考
理事長			
副理事長			
監事			

3. 閉会

以上の議案をもって、本日の議事すべてが終了したので、議長は14時00分、ダイパレス新小岩第3管理組合第30期通常総会の閉会を宣した。

本総会における議事の経過及び結果が正確であることを証するため、本議事録を作成し議長並びに議事録署名人はこれに署名捺印する。

平成30年8月27日

住所: 葛飾区東新小岩1-17-6

名称: ダイパレス新小岩第3管理組合

議長

議事録署名人

議事録署名人

0361
6=決

ダイパレス新小岩第3管理組合第32期通常総会議事録	
日時	2020年9月29日(火曜日) 14時10分~14時40分
会場	ルノール新小岩店
議決権報告	組合員総数：29名 議決権総数：30個 有効出席組合員数：23名 有効議決権数：24個 (*内訳：出席1名・委任10名・議決権行使書12名)
その他出席者	コミュニティワン(株) 氏、 氏

1. 議長選任及び総会定足数の報告

定刻、管理規約第43条の規定に基づき、理事長が議長を務めダイパレス新小岩第3管理組合第32期通常総会の開会を宣した。

引き続き、議長より、組合員総数・議決権総数・有効出席組合員数並びに有効議決権数の報告があり、本総会開催要件である過半数以上の議決権を有する組合員の出席により本総会は適法に成立する旨の報告が行われ、直ちに議案の審議に入った。

2. 議事

第1号議案 第32期事業報告並びに収支決算承認に関する件

議長の指名により、コミュニティワン(株) 氏から、第32期収支決算報告の説明が行われた。また、組合財産の状況及び組合業務の執行状況が適正である旨の監査報告書の代読がなされた。質疑応答後、議長が本議案の採決を諮り、賛成議決権24個・反対議決権0個により過半数の賛成で可決承認された。

第2号議案 コミュニティワン株式会社との次期管理委託契約締結に関する件

議長の指名により、コミュニティワン(株) 氏から、重要事項説明会にて説明した契約内容にて、管理委託契約を締結したい旨の説明がなされた。質疑応答後、議長が本議案の採決を諮り、賛成議決権24個・反対議決権0個により過半数の賛成で可決承認された。

【承認内容】

契約先：コミュニティワン株式会社
 契約期間：2020年10月1日~2021年9月30日
 契約金額：年額2,850,700円(税別)
 契約内容：重要事項説明書及び管理委託契約書(案)に記載の通り

第3号議案 管理規約第61条(管理費等の徴収)の改定承認に関する件

議長の指名により、コミュニティワン(株) 氏から、本議案について説明が行われた。質疑応答後、議長が本議案の採決を諮り、賛成議決権24個・反対議決権0個により管理組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上の賛成で可決承認された。

【承認内容】

- 管理規約第61条(管理費等の徴収)の変更
- この規約は、本総会承認日より効力を発する

管理規約第61条(管理費等の徴収)

現行規約	変更案
<p>第61条 第18条に定める管理費等および第21条に定める専用使用料の徴収については、組合員各自の預金口座から自動振替の方法により組合員が組合と業務を受託した管理会社との間で取り決められた指定銀行に受け入れる方法によるものとする。 ただし、臨時に徴収する管理費等については、この限りでない。</p> <p>2 組合員が、期日までに納付すべき金額を納付しない場合は、組合は当該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12%の遅延損害金を加算して、当該組合員に請求できる。</p> <p>3 前項の遅延損害金は、第19条に定める費用に充当する。</p> <p>4 組合員は、管理費等および専用使用料の返還請求することはできない。</p>	<p>第61条 第18条に定める管理費等および第21条に定める専用使用料の徴収については、組合員各自の預金口座から自動振替の方法により組合員が組合と業務を受託した管理会社との間で取り決められた指定銀行に受け入れる方法によるものとする。 ただし、臨時に徴収する管理費等については、この限りでない。</p> <p>2 組合員が、期日までに納付すべき金額を納付しない場合は、組合は当該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12%の遅延損害金と、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、当該組合員に請求できる。</p> <p>3 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。</p> <p>4 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進行することができる。</p> <p>5 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19条に定める費用に充当する。</p> <p>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。</p>

第4号議案 管理費等滞納者に対する法的措置に関する件

議長の指名により、コミュニティワン(株) 氏から、本議案について説明が行われた。質疑応答後、議長が本議案の採決を諮り、賛成議決権24個・反対議決権0個により過半数の賛成で可決承認された。

【承認内容】

実施内容：管理費等長期滞納に係る訴訟申し立て
 実施方法：訴訟申立処理は、弁護士に依頼し依頼等の処理は理事長に一任する

■弁護士費用

着手金：100,000円(税別)
 実費費用預り金：50,000円(税別)
 実回収金成功報酬：実回収金額に対して11.2%+消費税
 訴外和解時の和解契約書作成料：30,000円
 日当：出廷3回目までは無料
 4回目以降又は遠隔地は1回につき20,000円(税別)

支払項目：管理費会計
 委託先弁護士：一路総合法律事務所 柳楽弁護士

第5号議案 第33期事業計画並びに予算案承認及び第33期収支予算成立までの経過措置に関する件

議長の指名により、コミュニティワン(株) 氏から、第33期事業計画及び第33期収支予算成立に関する説明がなされた。

質疑応答後、議長が本議案の採決を諮り、賛成議決権24個・反対議決権0個により過半数の賛成で可決承認された。

第6号議案 第33期管理組合役員選任に関する件

議長の指名により、コミュニティワン(株)根岸氏から管理組合役員選任についての報告がなされた。

引き続き議長が議場に対し質問・意見を求め審議を行い、本議案の採決を諮ったところ、賛成議決権24個・反対議決権0個により過半数の賛成で可決承認された。

【第33期管理組合役員】

部屋番号
号室
号室
号室

3. 閉会

以上をもって、本日の議事すべてが終了したので、議長は14時40分、ダイアパレス新小岩第3管理組合第32期通常総会の閉会を宣した。

本総会における議事の経過及び結果が正確である事を証するため、本議事録を作成し議長はこれに署名押印する。

2020年9月29日(火曜日)

住所：東京都葛飾区東新小岩1-17-6

名称 ダイアパレス新小岩第3管理組合

議 長