

シャインハイツ小手指マンション 管理規約

シャインハイツ小手指マンション管理組合法人

2019年1月26日

シャインハイツ小手指マンション

管理組合法人規約

23年改正案(平成23年版標準規約対応)

第1章 総則

(目的)

第1条 この規約は、シャインハイツ小手指マンションの管理又は使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

(定義)

第2条 この規約において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 区分所有権 建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）第2条第1項の区分所有権をいう。
- 二 区分所有者 区分所有法第2条第2項の区分所有者をいう。
- 三 占有者 区分所有法第6条第3項の占有者をいう。
- 四 専有部分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。
- 五 共用部分 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。
- 六 敷地 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。
- 七 共用部分等 共用部分及び附属施設をいう。
- 八 専用使用権 敷地及び共用部分等の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう。
- 九 専用使用部分 専用使用権の対象となっている敷地及び共用部分等の部分をいう。

(規約及び総会の決議の遵守義務)

第3条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び総会の決議を誠実に遵守しなければならない。

- 2 区分所有者は、同居する者に対してこの規約及び総会の決議を遵守させなければならない。

(対象物件の範囲)

第4条 この規約の対象となる物件の範囲は、別表第1に記載された敷地、建物及び附属施設（以下「対象物件」という。）とする。

(規約及び総会の決議の効力)

第5条 この規約及び総会の決議は、区分所有者の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及び総会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

(管理組合法人)

第6条 区分所有者は、第1条に定める目的を達成するため、区分所有者全員をもってシャインハイツ小手指マンション管理組合法人（略称を「シャインハイツ小手指管理組合法人」とする。以下「管理組合法人」という。）を構成する。

- 2 管理組合法人は、事務所を埼玉県所沢市小手指町4丁目4番24に置く。

第2章 専有部分等の範囲

(専有部分の範囲)

第7条 対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、住戸番号を付した住戸及び車庫番号を付した車庫(規約共用部分を除く)とする。

- 2 前項の専有部分を他から区分する構造物の帰属については、次のとおりとする。
 - 一 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
 - 二 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。
 - 三 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項又は前項の専有部分の専用に供される設備のうち共用部分内にある部分以外のものは、専有部分とする。

(共用部分の範囲)

第8条 対象物件のうち共用部分の範囲は、別表第2に掲げるとおりとする。

第3章 敷地及び共用部分等の共有

(共有)

第9条 対象物件のうち敷地及び共用部分等は、区分所有者の共有とする。

(共有持分)

第10条 各区分所有者の共有持分は、別表3に掲げるとおり、その所有する専有部分の床面積の割合による。

- 2 前項の床面積の計算は、登記された専有面積によるものとする。

(分割請求及び単独処分の禁止)

第11条 区分所有者は、敷地又は共用部分等の分割を請求することはできない。

- 2 区分所有者は、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して譲渡・抵当権の設定等の処分をしてはならない。
- 3 区分所有者は、住戸と車庫を分離して、賃貸、譲渡、抵当権の設定の処分をしてはならない。但し、他の区分所有者に対する賃貸、譲渡はこの限りでない。

第4章 用法

(専有部分の用途)

第12条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

(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。

(バルコニー等の専用使用権)

第14条 区分所有者は、別表4に掲げるバルコニー、ルーフバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、(以下この条、第21条第1項において「バルコニー等」という。)について、同表に掲げる通り、専用使用権を有することを承認する。

- 2 ルーフバルコニーについて占有使用権を有している者は、別に定めるところにより、管理組合法人に専用使用料を納入しなければならない。
- 3 区分所有者から専有部分の貸与を受けた者は、その区分所有者が専用使用権を有しているバルコニー等を使用することができる。

(駐車場の使用)

第15条 管理組合法人は、その所有管理する駐車場について、特定の区分所有者に駐車場使用契約により使用させることができる。

- 2 前項により駐車場を使用している者は、別に定めるところにより、管理組合法人に駐車場使用料を納入しなければならない。
- 3 区分所有者がその専有部分を、他の区分所有者または第3者に譲渡または貸与した時は、その区分所有者の駐車場使用契約は効力を失う。

(敷地及び共用部分等の第三者の使用)

第16条 管理組合法人は、次に掲げる敷地及び共用部分等の一部を、それぞれ当該各号

に掲げる者に使用させることができる。

- 一 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事務（マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「適正化法」という。）第2条第六号の「管理事務」をいう。）を受託し、又は請け負った者。
 - 二 電気室 東京電力株式会社
 - 三 ガスガバナ― 武州ガス株式会社
- 2 前項に掲げるもののほか、管理組合法人は、総会の決議を経て、敷地及び共用部分の一部について、第三者に使用させることができる。

（専有部分の修繕等）

- 第17条** 区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え（以下「修繕等」という。）を行おうとするときは、あらかじめ、理事長（第38条に定める理事長をいう。以下同じ。）にその旨を書面（使用細則書面1）により申請し、承認を受けなければならない。但し、建築基準法、消防法、その他関係法令等に違反する改修及び各室の細分化構造はこれを認めない。
- 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、承認しようとするとき、又は不承認しようとするときは、理事会（第51条に定める理事会をいう。以下同じ。）の決議を経なければならない。
 - 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、修繕等の箇所に立ち入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、区分所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

（使用細則）

- 第18条** 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。

（専有部分の貸与）

- 第19条** 区分所有者及び占有者（以下区分所有者等という）は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、この規約及び使用細則に定める事項を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及び無断転貸を禁ず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及び第3者使用届出書を入居前に管理組合法人に提出させなければならない。

- 3 区分所有者は、シェアハウス、レンタルスペース、民泊等、名目を問わず第3者（但し同一世帯の家族を除く）に貸与してはならない。また住宅宿泊事業法に定める住宅宿泊事業の営業をしてはならない。
- 4 前項及び第12条違反に該当する、もしくはその疑いのある場合は、理事長は必要な範囲において、区分所有者等に対して、専有部分の利用状況について、聞き取りや照会等の確認・調査することができる。
- 5 前項の調査の結果、規約に抵触することが合理的に判断できる場合には、理事長又はその代理人は専ら所有者の占有部分に立ち入ることが立ち入ることができるものとし、区分所有者はこれに応ずるものとする。
- 6 調査の結果、専有部分の用途が規約に違反すると認められた場合、管理組合は、区分所有者に対して貸与の中止を勧告することができる。なお勧告に従わない場合は、規約第66条、67条に基づき必要な法的処置を講ずることができる。

（暴力団の排除）

第19条の2 区分所有者は前条の定める他、次に掲げる内容を引く無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6項に規定する暴力団をいう）で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事ができる。
 - （3）区分所有者が前号の解約権を行使しないといは、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。
- 2 前項の場合において、区分所有者は、第3号による解約権の代理行使を管理組合に認める旨の書面を提出するとともに、契約の相手方に、第1号につき確約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20条 区分所有者は、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。

- 2 前項にいう適正な管理の実行のために、区分所有者は、その専有部分を譲渡す

るときは、共同生活環境が侵害される恐れのある者、及び暴力団構成員並びにこれらを準ずる者、及び暴力団構成員並びにこれらに準ずる者（以下暴力団構成員等ちいう）又は暴力団関係者等に譲渡してはならない。

- 3 区分所有者は、自ら暴力団構成員となり、又その専有部分を暴力団事務所として使用してはならない。
- 4 区分所有者は、敷地内及び共用部分ならびに専有部分に暴力団構成員又は暴力団関係者等を居住させたり出入りさせてはならない。

（敷地及び共用部分等の管理）

第21条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合法人がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。

- 2 専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合法人がこれを行うことができる。

（窓ガラス等の改良）

第22条 共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他のバルコニー等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、管理組合法人がその責任と負担において、計画修繕としてこれを実施するものとする。

- 2 管理組合法人は、前項の工事を速やかに実施できない場合には、当該工事を各区分所有者の責任と負担において実施することについて、細則を定めるものとする。

（必要箇所への立入り）

第23条 前2条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。

- 2 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 3 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。
- 4 立入りをした者は、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24条 区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合法人が火災保険その他の損害保険の契約を締結することを承認する。

- 2 管理組合法人は、前項の契約に基づく保険金額の請求及び受領について、区分所

有者を代理する。

第2節 費用の負担

(管理費等)

第25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。）を管理組合法人に納入しなければならない。

- 一 管理費
- 二 修繕積立金
- 2 管理費等の額については、各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出するものとする。

(承継人に対する債権の行使)

第26条 管理組合法人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27条 管理費は、次の各号に掲げる通常管理に要する経費に充当する。

- 一 公租公課
- 二 共用設備の保守維持費及び運転費
- 三 備品費、通信費その他の事務費
- 四 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料
- 五 経常的な補修費
- 六 清掃費、消毒費及びごみ処理費
- 七 委託業務費
- 八 専門的知識を有する者の活用に関する費用
- 九 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成に関する費用
- 十 管理組合法人の運営に関する費用
- 十一 他敷地及び共用部分等の通常管理に要する費用

(修繕積立金)

第28条 管理組合法人は、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管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

- 一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
- 二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕

- 三 敷地及び共用部分等の変更
 - 四 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査
 - 五 その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要な管理
- 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の円滑化等に関する法律（以下本項において「円滑化法」という。）第9条のマンション建替組合（以下「建替組合」という。）の設立の認可又は円滑化法第45条のマンション建替事業の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、管理組合法人は、修繕積立金から管理組合法人の解散時に建替え不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。
- 3 管理組合法人は、第1項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。
- 4 修繕積立金については、管理費とは区分して経理しなければならない。

（使用料）

第29条 敷地及び共用部分等に係る使用料（以下「使用料」という。）は、それらの管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てる。

第6章 管理組合法人

第1節 組合員

（組合員の資格）

第30条 組合員の資格は、区分所有者となったときに取得し、区分所有者でなくなったときに喪失する。

（届出義務）

第31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法人に届け出なければならない。（使用細則、書式2）

第2節 管理組合法人の業務

（業務）

第32条 管理組合法人は、次の各号に掲げる業務を行う。

- 一 管理組合法人が管理する敷地及び共用部分等（以下本条及び第48条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理
- 二 組合管理部分の修繕
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務及び長期修繕計画の管理

- 四 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査に関する業務
- 五 適正化法第103条に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理
- 六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- 七 共用部分等に係る火災保険その他の損害保険に関する業務
- 八 区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合法人が行うことが適当であると認められる管理行為
- 九 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- 十 修繕積立金の運用
- 十一 官公署、町内会等との渉外業務
- 十二 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 十三 防災に関する業務
- 十四 広報及び連絡業務
- 十五 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成
- 十六 管理組合法人の解散時における残余財産の清算
- 十七 その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務

(業務の委託等)

第33条 管理組合法人は、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（適正化法第2条第八号の「マンション管理業者」をいう。）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。

(専門的知識を有する者の活用)

第34条 管理組合法人は、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、管理組合法人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

(役員)

第35条 管理組合法人に次の役員を置く。

- 一 理事長
 - 二 副理事長（会計、書記担当） 2名
 - 三 監事 1名
- 2 理事及び監事は、組合員のうちから、総会で選任する。
- 3 理事長、副理事長は、理事の互選により選任する。
- 4 理事長は、区分所有法第49条第4項に定める管理組合法人を代表する理事として、

その旨登記するものとする。

(役員の任期)

第36条 役員の任期は2年とする。ただし、再任を妨げない。

- 2 補欠の役員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 3 任期の満了又は辞任によって退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間（理事長については、変更登記完了までの間）、引き続きその職務を行う。
- 4 役員が組合員でなくなった場合には、その役員はその地位を失う。

(役員の誠実義務等)

第37条 役員は、法令、規約及び使用細則その他細則（以下「使用細則等」という。）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38条 理事長は、管理組合法人を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。

- 一 規約、使用細則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。
- 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、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法人の業務の執行に関する報告をしなければならない。
- 3 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39条 副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故があり理事長としての職務を行えないとき、理事長が欠けたとき、または理事長と管理組合法人との利益が相反する事項に限り、管理組合法人を代表するものとする。

(理事)

第40条 理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合法人の業務を担当する。

(監事)

第41条 監事は、理事の業務の執行及び管理組合法人の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、理事または管理組合法人の使用人と兼ねてはならない。
- 3 監事は、理事の業務の執行及び管理組合法人の財産の状況について、法令若しくは規約に違反し、または著しく不当な事項があると認めるとき、並びに第5項により管理組合法人を代表する場合において必要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ることができる。
- 5 監事は、理事長及び副理事長の利益と管理組合法人との利益が相反する事項並びに理事長または副理事長の一方が欠け、代表する理事が一人となった場合におけるその者と管理組合法人との利益が相反する事項については、管理組合法人を代表するものとする。

第4節 総会

(総会)

第42条 管理組合法人の総会は、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ヶ月以内に招集しなければならない。
- 4 理事長は、必要と認める場合には、理事会の決議を経て、いつでも臨時総会を招集することができる。
- 5 前2項の規定にかかわらず、第39条により、副理事長が管理組合法人を代表する場合の総会の招集は副理事長が行う。
- 6 総会の議長は、理事長が務める。ただし、前条第3項の臨時総会の議長は監事が、前項の総会の議長は副理事長が務める。

(招集手続)

第43条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前（会議の目的が建替え決議であるときは2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、管理組合法人に対し組合員が届出をしたあて先に発するものとする。ただし、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地あてに発するものとする。
- 3 第1項の通知は、対象物件内に居住する組合員及び前項の届出のない組合員に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。
- 4 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第47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建替え決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。

- 5 会議の目的が建替え決議であるときは、前項に定める議案の要領のほか、次の事項を通知しなければならない。
 - 一 建替えを必要とする理由
 - 二 建物の建替えをしないとした場合における当該建物の効用の維持及び回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額及びその内訳
 - 三 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容
 - 四 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額
- 6 建替え決議を目的とする総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の1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。
- 7 第45条第2項の場合には、第1項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。
- 8 第1項（会議の目的が建替え決議であるときを除く。）にかかわらず、緊急を要する場合には、理事長は、理事会の承認を得て、5日間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。

（組合員の総会招集権）

- 第44条** 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以上に当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は、理事長は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日（会議の目的が建替え決議であるときは、2か月と2週間以内の日）を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。
- 2 理事長が前項の通知を発しない場合には、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。）の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任する。

（出席資格）

- 第45条** 組合員のほか、理事会が必要と認めた者は、総会に出席することができる。
- 2 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的につき利害関係を有する場合には、総会に出席して意見を述べることができる。この場合において、総会に出席して意見を述べようとする者は、あらかじめ理事長にその旨を通知しなければならない。

（議決権）

- 第46条** 組合員はその所有する住戸1戸につき各1個の議決権を有する。

- 2 住戸1戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これら共有者をあわせて一の組合員とみなす。
- 3 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに理事長に届け出なければならない。
- 4 組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。
- 5 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、その組合員の1親等以内の者及びその組合員と同居する者若しくはその組合員の住戸を借り受けた者、又は他の組合員若しくはその組合員と同居する者でなければならない。
- 6 組合員または代理人は、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。

(総会の会議及び議事)

第47条 総会の会議は、前条第1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。

- 2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。
- 3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。
 - 一 規約の制定、変更又は廃止
 - 二 敷地及び共用部分等の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）
 - 三 区分所有法第55条第1項第三号の管理組合法人の解散
 - 四 区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起
 - 五 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
 - 六 その他総会において本項の方法により決議することとした事項
- 4 建替え決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。
- 5 前4項の場合において、書面又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。
- 6 第3項第一号において、規約の制定、変更又は廃止が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 7 第3項第二号において、敷地及び共用部分等の変更が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 8 第3項第三号に掲げる事項の決議を行うには、あらかじめ当該組合員又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。

- 9 総会においては、第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。

(議決事項)

第48条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

- 一 収支決算及び事業報告
- 二 収支予算及び事業計画
- 三 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- 四 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
- 五 長期修繕計画の作成又は変更
- 六 第28条第1項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し
- 七 第28条第2項に定める建物の建替えに係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取崩し
- 八 修繕積立金の保管及び運用方法
- 九 第21条第2項に定める管理の実施
- 十 区分所有法第55条第1項第3号の管理組合法人の解散
- 十一 区分所有法第57条第2項及び前条第3項第三号の訴えの提起
- 十二 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 十三 区分所有法第62条第1項の場合の建替え
- 十四 理事及び監事の選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
- 十五 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- 十六 その他管理組合法人の業務に関する重要事項

(議事録の作成、保管等)

第49条 総会の議事については、議長は、議事録を作成しなければならない。

- 2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した組合員がこれに署名押印しなければならない。
- 3 理事長は、議事録を管理組合法人の事務所において保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、議事録の閲覧をさせなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
- 4 理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。

(書面による決議)

第50条 規約により総会において決議をすべき場合において、組合員全員の承諾があるときは、書面による決議をすることができる。

- 2 規約により総会において決議すべきものとされた事項については、組合員全員の

書面による合意があったときは、書面による決議があったものとみなす。

- 3 規約により総会において決議すべきものとされた事項についての書面による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。
- 4 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

(理事会)

第51条 理事会は、理事をもって構成する。

- 2 理事会の議長は、理事長が務める。

(招集)

第52条 理事会は、理事長が招集する。

- 2 理事が2名以上の理事の同意を得て理事会の招集を請求した場合には、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43条（建替え決議を会議の目的とする場合第1項及び第4項から第7項までを除く。）の規定を準用する。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。

(理事会の会議及び議事)

第53条 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49条（第4項を除く。）の規定を準用する。ただし、第49条第2項中「総会に出席した組合員」とあるのは「理事会に出席した理事」と読み替えるものとする。

(議決事項)

第54条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

- 一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- 二 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
- 四 その他の総会提出議案
- 五 第17条に定める承認又は不承認
- 六 第58条第3項に定める承認または不承認
- 七 第60条第3項に定める未納の管理費及び使用料の請求に関する訴訟その他の法的措置の追行
- 八 第67条に定める勧告又は指示等

九 総会から付託された事項

(専門委員会の設置)

第55条 理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員の選任及び専門委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討させることができる。

2 専門委員会は、調査又は検討した結果を理事会に具申する。

第7章 会 計

(会計年度)

第56条 管理組合法人の会計年度は、毎年11月1日から翌年10月末日までとする。

(管理組合法人の収入及び支出)

第57条 管理組合法人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条に定める使用料によるものとし、その支出は第27条から第29条に定めるところにより諸費用に充当する。

(収支予算の作成及び変更)

第58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。

3 理事長は第56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。

一 第27条に定める通常管理に要する経費の内、経常的であり、且つ第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないとみとめられるもの

二 総会の承認を得て実施している長期の施工期間を要する工事にかかる経費であつて、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの

4 理事長は、前項の支出を行ったときは、第1項に定める収支予算案の承認を得るために開催された通常総会において、その内容を報告しなければならない。この場合において、当該支出は、その他の収支予算とともに承認されたものとみなす。

(会計報告)

第59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60条 管理組合法人は、第25条に定める管理費等及び第29条に定める使用料について、組合員が各自の責任において振込みの方法により第61条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の末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は、別に定めるところによる。

- 2 組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合には、管理組合法人は、その未払金額元本について、1ヶ月経過するごとに1.25%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、その組合員に対して請求することができる。
- 3 理事長は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、組合員が納付すべき金額を3ヶ月経過しても納付しない場合は、理事会の決議により、管理組合法人を代表して訴訟その他法的措置を進行する。
- 4 第2項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充当する。
- 5 組合員は、納付した管理費等及び使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。

(管理費等の過不足)

第61条 収支決算の結果、管理費に余剰を生じた場合には、その余剰は翌年度における管理費に充当する。

- 2 管理費等に不足を生じた場合には、管理組合法人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より、その都度必要な金額の負担を求めることができる。

(預金口座の開設)

第62条 管理組合法人は、会計業務を遂行するため、管理組合法人の預金口座を開設するものとする。

(借入れ)

第63条 管理組合法人は、第28条第1項に定める業務を行うため必要な範囲内において、借入れをすることができる。

(帳票類の作成、保管)

第64条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、会計年度末の財産目録、組合員名簿(組合員の変更あるごとに訂正したもの)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。

(解散時の財産の清算)

第65条 管理組合法人が解散する場合、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。ただし、第47条第3項第三号により解散する場合には、区分所有者は、残余財産について分割請求することができない。

第8章 雑 則

(義務違反者に対する措置)

第66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57条から第60条までの規定に基づき必要な措置をとることができる。

(理事長の勧告及び指示等)

第67条 区分所有者若しくはその同居人又は専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人（以下「区分所有者等」という。）が、法令、規約又は使用細則等に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、その是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。

- 2 区分所有者は、その同居人又はその所有する専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人が前項の行為を行った場合には、その是正等のため必要な措置を講じなければならない。
- 3 区分所有者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、管理組合法人を代表して次の措置を講ずることができる。
 - 一 行為の差止め、排除又は原状回復のための必要な措置の請求に関し、訴訟その他の法的措置を進行すること
 - 二 敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金又は不当利得による返還金の請求又は受領に関し、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、25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、管理組合法人が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。この場合は、第43条第2項及び第3項の規定を準用する。

(合意管轄裁判所)

第68条 この規約に関する管理組合法人と組合員間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する地方（簡易）裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

2 第48条第十一号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

(市及び近隣住民との協定の遵守)

第69条 区分所有者は、管理組合法人が所沢市又は近隣住民と締結した協定(管理組合法人の成立前の管理組合が協定したものを含む)について、これを誠実に遵守しなければならない。

(細則)

第70条 総会及び理事会の運営、会計処理、管理組合法人への届出事項等については、別に細則を定めることができる。

(規約外事項)

第71条 規約及び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。

2 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。

(規約原本等)

第72条 この規約を証するため、区分所有者全員が記名押印した規約を1通作成し、これを規約原本とする。

2 規約原本は、理事長が管理組合法人の事務所において保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、規約原本の閲覧をさせなければならない。

3 規約が規約原本の内容から総会決議により変更されているときは、理事長は、1通の書面に、現に有効な規約の内容と、その内容が規約原本及び規約変更を決議した総会の議事録の内容と相違ないことを記載し、署名押印した上で、この書面を管理組合の事務所において保管する。

4 区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、理事長は、規約原本、規約変更を決議した総会の議事録及び現に有効な規約の内容を記載した書面（以下「規約原本等」という。）の閲覧をさせなければならない。

5 第2項及び前項の場合において、理事長は、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

6 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本等の保管場所を掲示しなければならない。

附 則

(規約の発効)

第1条 この規約は、平成23年12月18日から効力を発する。ただし第35条及び附則第3条の規定については、管理組合法人設立の集会決議があった日から効力を発するものとする。

(初代役員)

第2条 管理組合法人設立の集会において新たに選任された理事及び監事は、第35条の規定に従い選任されたものとみなす。

(登記等)

第3条 この管理組合法人の設立に当たり、第35条の規定に従い新たに選任された理事長は、管理組合法人の設立登記及び代表すべき理事の登記をするとともに、設立時における財産目録及び組合員名簿を作成し、事務所に備え置かなければならない。

(初代役員の任期)

第4条 この管理組合法人の設立時に就任した役員の任期は、第36条第1項の規定にかかわらず、この管理組合法人設立後、平成24年12月に開催される予定の通常総会の終了時までとする。

対 象 物 件 の 表 示

別表 1

物 件 名		シャインハイツ小手指
敷 地	地名地番	埼玉県所沢市小手指町四丁目四番二四
	地 積	登記簿面積：6 6 1. 2 8 m ²
	権利形態	所有権：専有部分の床面積割合による共有
建 物	住居表示	埼玉県所沢市小手指町四丁目四番二四
	構造・規模・用途	R C 造 耐火構造 地上6階・共同住宅
	建築延床面積	1, 7 7 1, 5 8 m ²
	総 戸 数	22戸、駐車場

付属施設：塀、フェンス、通路、自転車置き場、ごみ集積所、排水溝、排水口、外灯設備、植栽、掲示板等建物に付属する施設

共用部分の範囲

別表 2

1. 専有部分に属さない建物の部分
内外壁、界壁、床スラブ、床、天井、柱等主要構造部分及び基礎部分、エントランスホール、メールコーナー、廊下、階段、 <u>屋上、屋根、ポンプ室、自家用電気室、受水槽室、機械室、バルコニー、ルーフバルコニー、メーターボックス(給湯器ボイラー等の設備を除く)、パイプスペース、エレベーターシャフト、エレベーターホール、ゴミ置き場等</u> 専有部分に属さない建物の部分
2. 専有部分に属さない建物の付属施設
オートロック設備、エレベーター設備、給水設備、排水設備、電気設備、 <u>テレビ共同受信設備、消防、防災設備、非常用警報設備、避雷針設備、インターネット配管設備、メールボックス、宅配ボックス、非常照明等、各種配線配管（給水管については、本管から各住戸メーターを含む部分、雑排水管及び汚水管については、床スラブ上端から下の配管、配管継ぎ手及び立て管）</u> 等専有部分に属さない建物の付属施設
3. 専有部分に属さない付属施設
駐輪場、外溝植栽、エントランスアプローチ
4. 規約共用部分
駐車(1、3、11、101号)、管理室、倉庫及びそれらの付属物

別表 3

敷地及び共用部分等の共有持分割合

住戸等番号	専用床面積㎡	敷地及び付属施設の持分割合	共用部分の持分割合
201号	53.74	143444分の5374	143444分の5374
8号	12.46	143444分の1246	143444分の1246
202号	56.35	143444分の5635	143444分の5635
203号	54.87	143444分の5487	143444分の5487
205号	55.27	143444分の5527	143444分の5527
206号	55.40	143444分の5540	143444分の5540
301号	53.74	143444分の5374	143444分の5374
4号	19.04	143444分の1904	143444分の1904
302号	56.35	143444分の5635	143444分の5635
303号	54.87	143444分の5487	143444分の5487
305号	55.27	143444分の5527	143444分の5527
6号	12.46	143444分の1246	143444分の1246
306号	55.40	143444分の5540	143444分の5540
401号	53.74	143444分の5374	143444分の5374
402号	56.35	143444分の5635	143444分の5635
10号	12.42	143444分の1242	143444分の1242
403号	54.87	143444分の5487	143444分の5487
405号	55.27	143444分の5527	143444分の5527
7号	12.46	143444分の1246	143444分の1246
406号	48.25	143444分の4825	143444分の4825
501号	53.74	143444分の5374	143444分の5374
502号	56.35	143444分の5635	143444分の5635
503号	54.87	143444分の5487	143444分の5487
2号	14.60	143444分の1460	143444分の1460
505号	55.27	143444分の5527	143444分の5527
601号	53.74	143444分の5374	143444分の5374
5号	14.11	143444分の1411	143444分の1411
602号	56.35	143444分の5635	143444分の5635
603号	54.87	143444分の5487	143444分の5487
9号	13.93	143444分の1393	143444分の1393
1号	14.60	143444分の1460	143444分の1460
3号	11.96	143444分の1196	143444分の1196
11号	12.42	143444分の1242	143444分の1242
101号	79.05	143444分の7905	143444分の7905

別表4 バルコニー等の専用使用権

専用使用部分 区分	バルコニー	玄関扉 窓枠 窓ガラス	ルーフバルコニー
1、位 置	各住戸に接するバルコニー	各住戸に付属する玄関扉、窓枠、窓ガラス	B2(505号室) C4(603号室)
2、専用使用者	当該専有部分の区分所有者	同 左	上記各番号右側括弧内の各所有者

平成23年12月18日(日)、シャインハイツ小手指管理組合法人定期総会において管理規約を改定した。

この規約が原本に相違ないことを確認します。

シャインハイツ小手指管理組合法人

理 事 長

田畑清和



平成 31 年 1 月 26 日（日）、シャインハイツ小手指マンション管理組合法人定期総会において規約の一部改正。

第 17 条（専有部分の修繕） 一部規約改正

第 19 条（専有部分の貸与） 一部規約改正

第 20 条（区分所有者の責務） 一部規約改正

シャインハイツ小手指マンション管理組合法人

理事長

石田 公 司



使 用 細 則

シャインハイツ小手指マンション管理組合法人管理規約（以下「管理規約」という）第18条の規定に基づき、敷地、建物及び付属施設の使用並びに模様替え、改造、修繕など（以下「模様替え等」という）に必要な事項について、次のように定める。

第1条（基本原則）

区分所有者は、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等は、各自の責任において保管し、使用すること。
特に、オートロック方式になっているために、注意を必要とします。
2. 玄関ドアの開閉は静かに行うこと。
3. テレビ・ステレオ・楽器の音量など、騒音・悪臭・煤煙等により、他の居住者及び近隣に迷惑を及ぼすことのないよう注意すること。
4. 壁・階段・ベランダ等を強打するなどして起こる騒音及び玄関ホール、階段、廊下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、水を浸透させるので、特に漏水には注意すること。
6. 水洗トイレは、水溶性の紙以外は使用しないこと。特に、紙おむつは、流さないこと。
7. 自転車置き場の使用については、理事長の定める用法に従い、整理整頓に心がけ他の居住者の迷惑にならないよう注意して使用すること。
8. ペットについては、別紙の通り、当マンション「ペット飼育細則」によるものとする。

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）に孔をあけたり、切削するなどの行為をすること。
- (3) ベランダの改造、出窓の新設、専有部分の増築を行うこと。
- (4) ベランダに緊急時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。
但し、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

ワーボックスの持ち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、標識等の設置等工作物を理事長に無断で構築又は共用部分等に傷をつけ、文字、記号等を表示すること。
- (6) 発火、爆発の恐れのある危険物、又は不潔、悪臭のある品物の持ち込み。
- (7) 塵芥の投棄方法及び区分を守らないこと。
- (8) 受水槽ピット、屋上など危険な場所に立ち入ること。
- (9) 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。
- (10) 階下に危険を及ぼす行為、建物全体の美観を損なう行為。
- (11) 指定の自転車置場以外の場所に、自転車を置くこと。
- (12) 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。
- (13) 近隣等に迷惑をかけるような路上駐車をすること。

第4条（届出事項）

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なければならない。この場合、届け出に当たっては、所定の様式によるものとする。

- (1) 専有部分を譲渡するとき、または譲り受けるとき。（書式2）
- (2) 専有部分の貸与するとき。（書式3）
- (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) 引越し、移転等の日時を決めたとき。
- (5) その他上記に準ずる行為で理事長が定めた行為をすること。

第5条（承認事項）

居住者は、次に掲げる事項については、予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。尚、この場合必ず第三者の立会いを必要とする。
- (2) 電気、ガス、給排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) 専有部分の修繕工事等をするとき。ただし、原状回復のため、又は木部造作などに係わる軽易な模様替え等は除く。
- (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、申請書(書式1)に、工事計画書、工事内容を示す図面、仕様書を添付して提出しなければならない。
3. 理事長は、理事会の議を経て、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等であっても、理事長が必要と認めたときは、その行為などの実施中、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6条(共用部分等に係わる模様替え等)

居住者は、共有部分(バルコニー等)に係わる模様替え等を自ら行うことができない。

2. 共有部分等に係わる模様替え等(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、理事長は共有部分に係わる模様替え等の必要な理由等を付して模様替え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6条まで定める事項に違反し、又は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原状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係わらず、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有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。

付 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(平成23年12月18日)から施行する。

管理規約運用細則

シャインハイツ小手指マンション管理組合法人のマンション管理規約の運用に関する細則を定めるものとする。

- 1、 規約第15条に定める駐車場使用細則は別に定める。
- 2、 規約第18条に定める対象物件の使用に関する使用細則は別に定める。
- 3、 規約第25条に定める管理費等の各戸別金額は別表のとおりとする。
- 4、 規約第29条に定める使用料については以下のとおりとする。
- 5、 駐車場使用料として以下の使用料を徴収する。ただし駐車場番号については車庫登記番号によるが、車庫登記番号101は、それぞれ第12番、13番と呼称し、以下の通りの月額料金を設定した。

駐車場 第1番	10,000円
駐車場 第3番	8,000円
駐車場 第11番	10,000円
駐車場 第12番	10,000円（2台縦列駐車可）
駐車場 第13番	10,000円（2台縦列駐車可）

- 6、 ルーフバルコニーについては規約第14条別表に定める専用使用者に対して以下の通り、月額使用料を徴収する。

リーフバルコニーB2（505号室）	874円
リーフバルコニーC4（603号室）	1,000円

- 7、 駐輪場の年額使用料を以下の通り定める。

自転車（大人用）	1,000円
自転車（子供用）	500円
バイク	1,500円

- 8、 規約第37条第2項に定める役員の年間報酬は以下のとおりとする。なお、規約第55条により、理事会の議決による専門委員として選出された、防火管理責任者及び長期修繕計画検討委員についても、役員に準じて報酬を支給するものとする。

理事（理事長、会計、書記）	5,000円
監事	5,000円
防火管理責任者	5,000円
長期修繕計画検討委員	5,000円

規約第25条で定める管理費等の各戸別一覧表

号室等	床面積	持分割合 143444 分	管理費	修繕金	合計
201	53.74	143444 分の 5374	12,500	7,500	20,000
8	12.46	(省略 *) 1246			
202	56.35	* 5635	13,500	8,100	21,600
203	54.87	* 5487	13,000	7,800	20,800
205	55.27	* 5527	13,000	7,800	20,800
206	55.40	* 5540	13,000	7,800	20,800
301	53.74	* 5374	12,500	7,500	20,000
4	19.04	* 1904			
302	56.35	* 5635	13,500	8,100	21,600
303	54.87	* 5487	13,000	7,800	20,800
305	55.27	* 5527	13,000	7,800	20,800
6	12.46	* 1246			
306	55.40	* 5540	13,000	7,800	20,800
401	53.74	* 5374	12,500	7,500	20,000
402	56.35	* 5635	13,500	8,100	21,600
10	12.42	* 1242			
403	54.87	* 5487	13,000	7,800	20,800
405	55.27	* 5527	13,000	7,800	20,800
7	12.46	* 1246			
406	48.25	* 4825	11,000	6,600	17,600
501	53.74	* 5374	12,500	7,500	20,000
502	56.35	* 5635	13,500	8,100	21,600
503	54.87	* 5487	13,000	7,800	20,800
2	14.60	* 1460			
505	55.27	* 5527	13,000	7,800	20,800
601	53.74	* 5374	12,500	7,500	20,000
5	14.11	* 1411			
602	56.35	* 5635	13,500	8,100	21,600
603	54.87	* 5487	13,000	7,800	20,800
9	13.93	* 1393			
1	14.60	* 1460			
3	11.96	* 1196			
11	12.42	* 1242			
101	79.05	* 7905			

* = (143444 分の) 床面積 修繕金 = 修繕積立金

シャインハイツ小手指マンション駐車場使用細則

第1条 シャインハイツ小手指マンション内の駐車場は、本マンションの区分所有者及びその家族、同居の者、及び区分所有者からマンションの第3使用者として管理組合に届けられた者が利用することができる。

2 利用者は、管理組合規約、使用細則、本駐車場使用細則並びに賃貸借契約書を順守しなければならない。

第2条 区分所有者所有の駐車場は分譲駐車場と称し、共用部分である駐車場は賃貸駐車場と称し、管理組合法人が管理し、区分所有者及びその第3使用者に、別紙賃貸契約書により使用させるものとする。

賃貸駐車場は車庫番号1,3, 11, 101番として登記された駐車場をいう。但し101番は、駐車場番号12番, 13番と呼称する。

第3条 賃貸駐車場を使用する者は、別に定める駐車場使用料を所定の方法により管理組合に納めなければならない。駐車場使用料若しくは管理規約第25条に定める管理費等を3か月以上滞納した者は、駐車場賃借の資格を失ったものと見做し、管理組合は賃貸契約を解除するものとする。但し本人の申し出により理事会が承認した場合は、この限りでない。

第4条 賃貸借契約は3年ごとの更新とし、居住者に公平な機会を保証する立場から管理組合が利用者を募集し、応募した希望者による抽選の結果、当選した者に新たな利用権を賃貸するものとする。

第5条 区分所有者は、その所有する駐車場を、居宅と分離して、居住者以外の第3者に賃貸使用させてはならない。

第6条 利用者は駐車場を、駐車場以外の目的として使用してはならない。また駐車場以外の通路等に駐車してはならない。

第7条 駐車場の利用に関わり、マンション内で事故が発生した場合は、管理組合は一切の責任を負わない。また事故等により共用部分等を破損させた場合は、直ちに理事長に報告するとともに、利用者の責任で速やかに修復するものとする。

第8条 賃借人への車庫証明等必要な書類の発行は理事長が行う。

駐車場賃貸契約書

シャインハイツ小手指管理組合法人（以下甲という）と、駐車場契約者（以下乙という）が管理組合管理の駐車場番号_____番の賃貸につき、次の通り契約を締結する。

第1条 本契約の期間は平成 年 月 日より平成 年 月 日までの3年間とする。

第2条 駐車料金は月額1台_____円とし、乙は毎月月末までに翌月分を甲の指定する方法により支払うものとする。

但し、契約開始日より、使用期間が1ヶ月に満たない場合は日割り計算による賃料を支払うものとする。乙の希望による途中解約の場合は所定の金額とする。

また、物価の騰貴、経費の増加その他の事由により前項の料金が不適当となったときは、契約期間中といえども、甲において適宜増減することができる。

第3条 乙が所定の期日までに入金しない時は、駐車場の使用を禁止されても異議を申し立てることは出来ない。

第4条 駐車場において盗難、紛失、衝突、接触等の発生または天災地変、その他の事由による滅失、毀損等、乙に損害が生じて、甲は一切の責任を負わない。

第5条 駐車場は乙のみ使用出来るものとし、第3者にその専用使用権を賃貸、譲渡することは出来ない。

第6条 乙が当マンションに居住しなくなった時は、専用使用権は自動的に消滅し、直ちに契約を解除するものとする。

第7条 本契約を途中解約するときは、甲または乙は1ヶ月前までに各相手方に通告しなければならない。

第8条 乙及びその関係者（同乗者含む）が、故意または過失により、他人及び当駐車場の設備または、他の車輛等に損害を与えたときは、一切乙の責任において解決・処理するものとする。

第9条 乙は駐車場使用に関し、次の事項を遵守しなければならない。

1. シャインハイツ小手指管理規約・使用細則を遵守すること。
2. 安全運転を旨とし、子供の飛び出しなどに十分注意すること。
3. 引火物、危険物の持ち込み、場内での喫煙、火気の取り扱いを行わないこと。
4. 吸殻、ゴミ類を場内に投棄しないこと。

5. 不慮の事故発生または、発生の恐れのあるときは、速やかに自己の自動車を安全な場所へ移動すること。
6. 駐車を、駐車場目的以外に使用しないこと。

第 10 条 甲は乙が本契約の各条項に違反した時、また駐車場使用料若しくはマンション管理費等を 3 か月以上に滞納した時は、催告の上本契約を解除することができる。また解除により生じた損害につき、乙に賠償請求することが出来る。

第 11 条 本契約が、期間の満了、解約、解除その他の事由により消滅したとき、乙は速やかに自動車を搬出、駐車場を現状に復し明け渡さなければならない。

第 12 条 本契約が消滅するも、乙が駐車場を明け渡さないときは、乙は明け渡し完了まで駐車場料金の倍額を損害賠償金として、甲の指定する方法により支払わなければならない。

この契約を証するため、証書 2 通を作成し甲乙各 1 通を保管する。

平成 年 月 日

(甲) シャインハイツ小手指 管理組合法人

理事長 ⑩

(乙) 号室

氏 名 ⑩

書 式 1

専有部分修繕等工事申請書

平成 年 月 日

シャインハイツ小手指管理組合法人

理事長 _____ 殿

第 号室、区分所有者 氏名 _____

下記により、専有部分の修繕等の工事を実施することとしたいので、シャインハイツ小手指管理組合法人、管理規約第17条の規定に基づき申請します。

記

- 1 対象住戸 _____号室
- 2 工事内容
- 3 工事期間 平成 年 月 日から平成 年 月 日まで
- 4 施工業者
- 5 添付書類設計図、仕様書及び工程表

専有部分修繕等工事承認書

平成 年 月 日

_____ 殿

平成 年 月 日に申請のありました _____号室における専有部分の修繕等の工事については、実施することを承認します。

(条件)

シャインハイツ小手指管理組合法人

理事長 _____

組 合 加 入 届

年 月 日

シャインハイツ小手指管理組合法人

理事長

殿

(旧組合員) 氏名 _____

(新組合員) 氏名 _____

この度、当該 _____ 号室を（売買、贈与、相続、その他）により、下記の通り、所有名義を変更しましたのでお届けします。

なお、管理費等については支払い期日が 年 月 日分（ 月）から新組合員の負担とします。

記

1、所有者変更年月日 年 月 日

2、新旧区分所有者（組合員）氏名

(旧) 氏名 _____ 印

(新) 氏名 _____ 印

連絡先、電話番号 _____

3、新組合員の入居（予定）日 年 月 日

4、旧組合員の転出先 住所 _____

連絡先 _____

以上

第3者使用に関する届き出

年 月 日

シャインハイツ小手指管理組合法人

理事長 殿

(届出者) 氏名 _____ 印

この度、私の所有する _____ 号室を次の通り、第3者に使用させることにしましたのでお届けします。

第3者の入居予定日	年 月 日				
使用者、家族、同居人 等の氏名	氏 名	年 齢	前 住 所		
区分所有者との関係	賃借人	親子	兄弟姉妹	親族	その他
使用者の誓約	当該 _____ 号室を使用するに当たり、規約、諸規則、総会、理事会 での議決事項を順守することを誓約いたします。 年 月 日 使用者 氏名 _____ 印 電話番号 _____				
区分所有者の連絡先	住 所	電話番号 _____			

シャインハイツ小手指 ペット飼育細則

シャインハイツ小手指管理組合法人、管理規約使用細則（以下「使用細則」という）第2条第8項の規定に基づき、次の通りペット飼育細則（以下「本細則」という）を定める。

第1条（総則）

本細則は、シャインハイツ小手指（以下「本マンション」という）内で、ペットを飼育する区分所有者又は占有者、及びその家族（以下「飼育者」という）が遵守しなければならないルールを定めたもので、飼育者は本細則を遵守することを誓約した場合のみ、本マンション内でのペットの飼育を認められる。もし、本細則の違反、他者に危害や迷惑をかけた場合は、本細則の定めに従い管理組合理事長（以下「理事長」という）の指示に従わなければならない。

第2条（飼育の条件）

爬虫類、ハト、条例等で定められた危険な動物については飼育を禁止する。

本マンション内で飼育することができるペットは次のものに限る。犬又は猫

（1）ウサギ、その他の小動物

（2）観賞用の小鳥

（3）観賞用の小魚

（4）上記各項以外的小動物については、理事会の判断において許可できるものとする。

2. 前項の各号の範囲内においても、明らかに生活上支障又は危害を与える恐れのあるペットについては、理事会の判断により種類及び飼育数を制限もしくは禁止できるものとする。

第3条（盲導犬等）

障害者が必要とする盲導犬、聴導犬、介助（護）犬等の動物（以下「盲導犬等」という）の飼育については、正規に盲導犬等として認定登録されている内容を本マンション管理組合に届け出ることにより、飼育細則の適用を除外し、これを認めるものとする。

第4条（遵守事項）

本マンションの清潔で静かな環境を保つために、飼育者は下記事項を遵守しなければならない。

（1）飼育する場所は、専有部分のみとすること。

（2）法で定められたペットの予防注射及び登録を確実にし、登録を受けた旨を明示すること。

（3）自己の専有住戸内よりペットを外へ連れ出す場合は、外階段を使用し、エレベーター

ターには乗せないこと。

- (4) ペットの排泄、ブラッシング及び洗浄は室内で行うものとし、その際は窓を開けないこと。又、バルコニー等共有部分で飼育、給餌、排泄、ブラッシング、抜け毛等の処理を一切してはならない。
- (5) 他の居住者及び近隣住民からペットに対する苦情が発生した場合は、すみやかに自らその問題の解決にあたること。
- (6) 共有部分を破損又は糞尿等で汚した場合は、自らの責任において修復又は清掃、消臭すること。
- (7) 長期外出等の場合は、本マンション内にペットを残置しないこと。
- (8) その他、誠意を持って清潔で快適な本マンションの住環境を損なわないよう努力を払うこと。

第5条（飼育の届出）

飼育者は、第2条（1）（2）に規定する犬、猫又はうさぎ等の小動物を飼育しようとする時は、事前に理事長へ「ペット飼育承認申請書」（別記様式第1）に必要書類を添付して申請し、その書面による承認を得なければならない。

- 2. 前項の申請があった場合において、理事長はその内容の審査を行った上、当該飼育者に対して「ペット飼育承認書」（別記様式第2）を発行するものとする。
- 3. 飼育者が自己の都合により当該ペットの飼育を中止する場合には、理事長に書面により届け出るものとする。

第6条（違反に対する処置）

理事長が居住者3名（1住戸1名とする）以上の連名により特定の飼育者に対するペット飼育の改善を求める申請を受けた時は、その申請に係わる公平な審査を行わなければならない。

- 2. 理事長は、前項の調査及び審査の結果、当該飼育者が著しく他の居住者に迷惑をかけていると判断した場合には、当該飼育者に対し警告又は指示もしくは勧告を行うことができる。
- 3. 前項の警告、又は指示もしくは勧告によってもなお改善が認められないと判断したときは、当該飼育者のペットの飼育承認を取り消すことができるものとする。
- 4. 理事長は第1項の申請者の氏名を決して公表してはならない。尚、申請者の氏名が匿名又は偽名の場合には、これを採用してはならない。

第7条（損害賠償）

ペットの飼育に起因して、共用部分に損害を与えた時は、当該飼育者は一切の責任を負

い、その損害を賠償しなければならない。

第8条（確認書の提出）

各区分所有者は、自己所有住戸の所有権を売買等で移転させる場合、本細則を新たな区分所有者に開示し遵守させるものとし、所有権移転時に確認書（別記様式第3）を管理組合宛に提出させなければならない。

第9条（細則の改廃等）

本細則の改廃については、総会の決議を得るものとする。

2. 本細則に定めのない事項が生じた時は、理事会で協議し決定する。

付 則

第1条 効力の発生

本細則は規約発効の日（平成23年12月18日）から施行する。

第2条 管理規約運用細則5項、駐車場使用料改定（平成29年6月11日）。

第3条 シャインハイツ小手指マンション駐車場使用細則、第2条 車庫番号1、を追加。 （平成29年6月11日）

別記様式第1（ペット飼育細則第5条第1項に基づく）

平成 年 月 日

ペット飼育承認申請書

シャインハイツ小手指マンション管理組合法人

理事長

殿

申請人

号室

印

私は、下記のペットを飼育致したく、ペット飼育細則第5条1項の規定に基づき、必要書類を添付の上、下記のとおり申請致します。尚、ペットの飼育にあたっては、法的事項及び管理規約並びにペット飼育細則を遵守し、他に危害、迷惑をかけません。万一、違反した場合は、ペット飼育を禁止されてもこれに従う事を誓います。

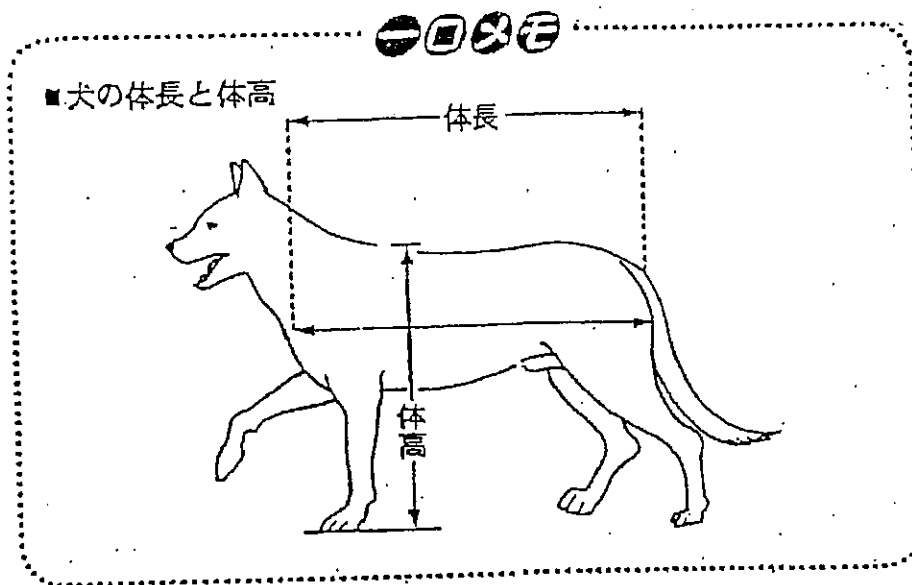
〔飼育するペット〕

ペットの種類	
性別・色	雌・雄 色（ ）
誕生年月日	西暦 年 月 日生
ペットの体長・体重	cm kg

《必要添付書類（○印）》

- ① （ ）当該ペットの写真（1枚）
- ② （ ）保健所犬鑑札（写）
- ③ （ ）狂犬病予防注射済証
- ④ （ ）その他

【その他の特徴】 * 耳が垂れている、足先が白い、キズ跡、ブチの位置等



写真添付欄

平成 年 月 日

ペット飼育承認書

_____号室_____殿

シャインハイツ小手指マンション管理組合法人

理事長_____

貴殿から平成 年 月 日付けにて申請のあったペット飼育承認申請書は、
下記の関係書類と共に受理致しました。

以降、管理規約及びペット飼育細則を遵守することを前提に、当該ペットの飼育を承認致します。

《申請書添付書類》

- ① （ ）当該ペットの写真（1枚）
- ② （ ）保健所犬鑑札（写）
- ③ （ ）狂犬病予防注射済証
- ④ （ ）その他

別記様式第3（ペット飼育細則第8条に基づく）

平成 年 月 日

確 認 書

シャインハイツ小手指マンション管理組合法人

理事長

殿

号室

住所

氏名

印

住所

氏名

印

私は、シャインハイツ小手指（以下「本マンション」という）
入に際し、下記事項について承認致します。

号室の購

記

1. 本マンション管理使用細則及び「ペット飼育細則」に基づいて、本マンション内で犬又は猫等のペットが飼育されること。
2. 本確約書は、「ペット飼育細則」第8条に定める合意書面となり、管理組合に引き継ぐこと。

以上

