

中銀京橋マンション

管理規約・使用細則等

平成20年4月

中銀京橋マンション管理組合

目 次

管 理 規 約	1
管理規約付属書類（各種届出書類）	2 3
使 用 細 則	2 7
駐車場運営細則 及び 使用契約書等	3 3
駐輪場運営細則 及び 駐輪場利用申込書	4 5
トランクルーム使用細則 及び トランクルーム使用申込書	5 1

管 理 規 約

中銀京橋マンション管理規約

目 次

第 1 章	総 則	3
第 2 章	専有部分等の範囲	4
第 3 章	敷地及び共有部分等の共有	4
第 4 章	用 法	5
第 5 章	管 理	7
第 1 節	総 則	7
第 2 節	区分所有者の不良入居者排除責任	8
第 3 節	費用の負担	9
第 6 章	管理組合	10
第 1 節	組 合 員	10
第 2 節	管理組合の業務	11
第 3 節	役 員	11
第 4 節	総 会	13
第 5 節	理 事 会	16
第 7 章	会 計	17
第 8 章	雑 則	18
	付 則	20
別表第 1	対象物件の表示	21
別表第 2	共有部分の範囲	21
別表第 3	敷地及び共用部分等の共有持分割合	22
別表第 4	バルコニー等の専用使用权	22
書式 1	専有部分修繕等工事申請書	23
書式 2	賃貸借等届ならびに使用者の誓約書 (第三者使用に関する届出) …	24
書式 3	組合加入 (名義変更) 届	25
書式 4	事務所使用願	26

中銀京橋マンション管理規約

第1章 総 則

(目 的)

第1条 この規約は、中銀京橋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、この規約及び使用細則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使用細則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 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中銀京橋マンション管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

2 管理組合は、事務所を中銀京橋マンション内に置く。

3 管理組合の業務、組織等については、第6章に定めるところによる。

第2章 専有部分等の範囲

(専有部分の範囲)

第7条 対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、次のとおりとする。

一 住戸番号を付した住戸（以下「住戸部分」という。）

二 1階作業所（以下「作業所部分」という。）

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、専用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以下の設備については、その専有部分の範囲は、次のとおりとする。

一 ガス及び給水設備については仕切弁（ゲートバルブ）以降、電気設備については、各戸のメーター以降の2次側

二 排水設備については、各戸の各排水口より堅主管に至るまでの配管及び附属設備

(共用部分の範囲)

第8条 対象物件のうち共用部分の範囲は、別表第2に掲げるとおりとする。

第3章 敷地及び共用部分等の共有

(共有)

第9条 対象物件のうち敷地及び共用部分等は、区分所有者の共有とする。

(共有持分)

第10条 各区分所有者の共有持分は、別表第3に掲げるとおりとする。

(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、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 区分所有者は、その専有部分のうち住戸部分は原則として住宅として使用するものとし、作業所部分は作業所として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

- 2 前項にかかわらず区分所有者が別表の書式により理事会宛てに住戸の事務所使用の使用願を提出し、次項各号に適合し、許可された場合に限り住戸を事務所として使用することができる。
- 3 使用願を受理した理事会は、届出の内容について揭示し、組合員に報告する。又、理事会は、以下の各号を基準として事務所使用について検討し、基準に適合した場合に限り許可することができるものとする。

但し、理事会で判断できない場合理事長は、臨時総会を開催し決定しなければならない。

- 一 不特定多数の出入りの有無
- 二 荷物等の搬入・搬出の有無
- 三 電話回線の多数使用
- 四 騒音・振動・電磁波等を発する機械の設置の有無
- 五 日曜日及び夜間使用の有無
- 六 火気等防災上の安全性の有無

- 4 使用願の内容に変更が生じた場合には再度使用願を理事会に提出し、前項の許可を受けなければならない。

- 5 前2項の使用願を提出せず事務所使用をした場合は、当該区分所有者に対し、10万円の罰金を請求することができる。尚、徴収した罰金の10万円は、管理費等に充当できるものとする。

(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。

(バルコニー等の専用使用権)

第14条 区分所有者は別表第4に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、及び1階作業所に面する敷地（以下この条、第21条第1項及び別表第4において「バルコニー等」という。）について、同表に掲げるとおり、専用使用権を有することを承認する。

- 2 1階作業所に面する敷地について専用使用権を有している者は、別に定めるところにより、管理組合に専用使用料を納入しなければならない。

- 3 区分所有者から専有部分の貸与を受けた者は、その区分所有者が専用使用権を有しているバルコニー等を使用することができる。

(駐車場の使用)

第15条 管理組合は、特定の区分所有者及びその家族並びに占有者に駐車場使用契約により使用させることができる。但し、占有者が駐車場を使用する場合は、当該住戸の区分所有者が連帯保証人になるものとする。

- 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 区分所有者がその所有する専有部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与したときは、その区分所有者の駐車場使用契約は効力を失う。

- 4 前項にかかわらず、当該譲渡又は貸与の相手方が同居人であるときは、当該同居人は、当該駐車場を専用使用することができる。

- 5 使用者が住戸を退去する時は、退去する日をもって原則として契約を解除するものとする。

(敷地及び共用部分等の第三者の使用)

第16条 管理組合は、次に掲げる敷地及び共用部分等の一部を、それぞれ当該各号に掲げる者に使用させることができる。

- 一 管理事務室、管理用倉庫、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、管理組合は、総会の決議を経て、広告塔・看板の設置等のために敷地及び共用部分等（駐車場及び専用使用部分を除く。）の一部について、第三者に使用させることができる。

(使用細則)

第17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18条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、この規約及び使用細則に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。

- 2 前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。

第5章 管 理

第1節 総 則

(区分所有者の責務)

第19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)

第20条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。

- 2 専有部分である設備のうち枝管、枝線等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、総会の普通決議を経て管理組合がこれを行うことができる。
- 3 第7条第3項に定める専有部分に起因する漏電、漏水等の事故については、その原因箇所の修繕及び被害箇所の原状復旧は、当該専有部分の区分所有者又は占有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。ただし、管理組合が付保する損害保険が適用される場合には、その受領保険金の全額を当該復旧工事等の費用の全部又は一部に充当するものとする。
- 4 前項の原状復旧を当該専有部分の区分所有者又は占有者がすみやかに完了しない場合には、理事長は、理事会の決議により代執行し、その費用を当該区分所有者又は占有者に負担させることができる。
- 5 漏水等の事故の原因が不明な場合には、その原因が共用部分の設置又は保存の瑕疵にあるものと推定し、理事長は、理事会の決議により管理組合の責任と負担において原因調査、修繕工事等を行なうものとする。ただし、原因が第3項に該当することが判明した場合には、当該区分所有者又は占有者は、その責に任じなければならない。

(必要箇所への立ち入り)

第21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ち入りを請求することができる。

- 2 前項により立ち入りを請求された者は、正当な理由が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、正当な理由なく立ち入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。
- 4 立ち入りをした者は、速やかに立ち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22条 区分所有者は、管理組合が区分所有者を代理して、次の業務を行うことを承認する。

一 対象物件に対する次の保険契約の締結

イ 共用部分等の火災保険

ロ 施設管理者賠償責任保険

ハ 個人賠償責任保険

二 その他必要と思われる損害保険

二 理事長は、前号（ロを除く）の契約に基づく保険金額の請求及び受領を行う。

2 区分所有者は、自己の所有する専有部分について、原則として火災保険契約を締結するものとする。

第2節 区分所有者の不良入居者排除責任

（不良入居者の定義）

第23条 「不良入居者」とは次の一ないし六号までに定める各号のいずれかに該当する者をいう。

一 指定暴力団の構成員及びその親交者並びにその家族

二 当マンションの専有部分、共用部分、附属施設等に暴力団の組織、名称、活動に関する看板、名札、写真、絵画、提灯、代紋その他これに類する物を掲示又は搬入し、若しくはさせた者

三 当マンション内において暴行、傷害、脅迫、恐喝、器物破壊、逮捕監禁、凶器準備集合、賭博、売春、ノミ行為、麻薬、覚醒剤、鉄砲刀、火薬類に関する犯罪を敢行し、又はその恐れのある者

四 当マンション内において、暴力団の威力を背景に粗野又は乱暴な言動をして、他の入居者、管理者、出入りの者に迷惑、不安感、不快感を与える者

五 当マンション内及びその周辺において街宣車を使用する等社会的な相当性を欠く政治活動、強制的な宗教団体への勧誘寄付等社会的な相当性を欠く宗教活動、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実行し、又は実行する恐れのある者

六 その他、当マンション内及びその周辺において、前各号に規定する以外の一切の公序良俗に反する行為を現に行い又は行う恐れのある者

（区分所有者の不良入居者排除責任）

第24条 区分所有者は、当マンションの価値及び機能の維持、増進を図るため、その専有部分及び共用部分の適正な管理を、常に行わなければならない、前条に定める不良入居者であってはならない。

2. 区分所有者は、その専有部分を区分所有者以外の第三者に譲渡又は貸与しようとする場合は、不良入居者に譲渡又は貸与してはならない。又、区分所有者が専有部分を貸与した第三者が不良入居者であることが判明したとき、当該区分所有者は、管理組合に対し、賃貸借契約を解除し、第三者に退去を求める義務を負うと共に、管理組合の不良入居者排除措置に全面的に協力しなけ

しなければならない。

3. 区分所有者は、当マンション内に不良入居者を居住させ、又は反復継続して出入りさせてはならない。

(前条に違反した組合員の責務)

第25条 組合員が第23条に定める不良入居者に該当するようになった場合において、かかる区分所有者の存在により、他の区分所有者の共同生活に著しく障害が生じた場合、管理組合は、かかる区分所有者にその専有部分の使用禁止を請求できる。

第3節 費用の負担

(管理費等)

第26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

三 不在区分所有者負担金

2 管理費、修繕積立金の額については、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27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28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 管理人人件費

二 公租公課

三 共用設備の保守維持費及び運転費

四 備品費、通信費その他の事務費

五 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料

六 経常的な補修費

七 清掃費、消毒費及びごみ処理費

八 管理委託費

九 管理組合の運営に要する費用

十 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29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 敷地及び共用部分等の変更
- 四 その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理

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 特別修繕費及び修繕積立金については、管理費及び不在区分所有者負担金とは区分して経理しなければならない。

5 管理組合は、修繕積立金を「マンション積立総合保険」の掛け金として運用することができる。

(不在区分所有者負担金)

第30条 当マンションに居住していない区分所有者は、通信、管理等、不在のため管理組合にかかる負担について、総会で定める金額を負担するものとし、その負担金は管理費に組入れる。

(使用料)

第31条 駐車場使用料その他の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ことができる。

(本節に定める費用の滞納者に対する措置)

第32条 区分所有者が第26条に定める管理費等及び第31条に定める使用料の支払いを3ヶ月以上滞った場合は、管理組合は、滞納管理費等並びに滞納使用料の回収につき、必要な法的手続きを弁護士又は司法書士に依頼して行うことができる。その場合の弁護士又は司法書士に対する相当報酬は当該滞納者の負担とする。

尚、当該滞納解消のために要した費用も、当該滞納者の負担とする。

第6章 管 理 組 合

第1節 組 合 員

(組合員の資格)

第33条 組合員の資格は、区分所有者となったときに取得し、区分所有者でなくなったときに喪失

する。

(届出義務)

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

第2節 管理組合の業務

(業務)

第35条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- 一 管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下本条及び第51条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理
- 二 管理費及び使用料の徴収
- 三 組合管理部分の修繕
- 四 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務
- 五 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
- 六 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
- 七 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- 八 修繕積立金の運用
- 九 官公署、町内会等との渉外業務
- 十 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 十一 防災に関する業務
- 十二 広報及び連絡業務
- 十三 その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務

(業務の委託等)

第36条 管理組合は、前条の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37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 理 事 4～5名（理事長、副理事長を含む。以下同じ。）

四 監 事 1名

2 理事及び監事は、中銀京橋マンションの組合員及びその配偶者のうちから、総会で選任する。
役員に欠員が生じた場合には理事会で補充選任する事が出来る。

3 理事長及び副理事長は、理事の互選により選任する。

（役員の任期）

第38条 役員の任期は、総会から総会間での2年間とし、毎年半数交代制とする。但し、再任を妨げない。

2 補充の役員の任期は、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 役員が組合員又はその配偶者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39条 役員は、法令、規約及び使用細則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じ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40条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。

一 規約、使用細則又は総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項

二 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること

2 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。

3 理事長は、第50条第1項第八号及び第56条第1項第六号に基づく訴えの提起により、原告となったときは、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。この通知は、第45条第2項から第3項までの規定を準用する。ただし、第50条第1項第八号により、訴えの提起がなされた場合に、区分所有者全員にその旨が記載された議事録を配布することをもって、訴訟提起の通知とみなすことができるものとする。

4 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。

5 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41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 42 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。

(監 事)

第 43 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述べることができる。

第 4 節 総 会

(総 会)

第 44 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、区分所有法に定める集会とする。

3 理事長は、通常総会を、毎年 1 回新会計年度開始以後 3 ヶ月以内に招集しなければならない。

4 理事長は、必要と認める場合には、理事会の決議を経て、いつでも臨時総会を招集することができる。

5 総会の議長は、理事長が務める。

(招集手続)

第 45 条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の 10 日前までに、会議の日時、場所及び目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。

2 前項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をしたあて先に発するものとする。ただし、その届け出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地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 49 条第 3 項第一号、第二号若しくは第四号に掲げる事項の決議又は同条第 4 項の建替え決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。

5 第 47 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。

6 第 1 項にかかわらず、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 46 条 組合員が組合員総数の 5 分の 1 以上及び第 48 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44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47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48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、あわせて一の議決権とみなす。

3 前項により一の議決権とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名を予め総会開始までに、理事長に届け出なければならない。但し、住戸を夫婦で共有する場合は、この限りでない。

4 組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。

5 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、その組合員と同居する者、他の組合員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。

7 前項の規定にかかわらず、組合員の配偶者が総会に出席する場合には、組合員の委任に基づくものと見做し、代理権を証する書面の提出は、これを要しない。

（総会の会議及び議事）

第49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。）
 - 三 区分所有法第 58 条第 1 項、第 59 条第 1 項又は第 60 条第 1 項の訴えの提起
 - 四 建物の価格の 2 分の 1 を超える部分が滅失した場合の滅失した共有部分の復旧
 - 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、規約の変更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ときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 8 第 3 項第三号に掲げる事項の決議を行うには、あらかじめ当該組合員又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。
- 9 総会においては、第 45 条第 1 項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。

（議決事項）

第 50 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 規約の変更及び使用細則の制定又は変更
- 五 長期修繕計画の作成又は変更
- 六 第 29 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れ及び修繕積立金の取崩し
- 七 第 20 条第 2 項に定める管理の実施
- 八 区分所有法第 57 条第 2 項及び前条第 3 項第三号の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任（ただし、第 57 条第 1 項第七号に基づき、訴えを提起する場合を除く。）
- 九 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 区分所有法第 62 条第 1 項の場合の建替え

十一 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

十二 組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結

十三 その他管理組合の業務に関する重要事項

(総会の決議に代わる書面による合意)

第 51 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は、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、保管等)

第 52 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、議長および議長の指名する 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、議事録及び前条の書面を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、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。

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 53 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 54 条 理事会は、理事長が招集する。

2 理事が 2 分の 1 以上の理事の同意を得て理事会の招集を請求した場合には、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。

3 前項の理事会の招集を理事長がしない場合には、前項の理事は、理事会を招集することができる。

4 理事会の招集手続においては、第 45 条（第 4 項及び第 5 項を除く。）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 55 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 理事会の会議に理事本人が出席できない場合は、その配偶者又は同居の親族（一親等）に限り、代理で出席させることができる。

3 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。

(議決事項)

第56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 規約の変更及び使用細則の制定又は変更に関する案
 - 三 長期修繕計画作成又は変更に関する案
 - 四 その他の総会提出議案
 - 五 第68条に定める勧告又は指示等
 - 六 訴訟の提起（民事訴訟法に定める少額訴訟制度に基づく訴えも含む。訴えを提起する場合においては、区分所有法第26条第4項に定める管理者に、特段の事情がある場合を除き第41条第2項に基づき、理事長が就くものとする。）
 - 七 総会から付託された事項
 - 八 役員に欠員が生じた場合の補充役員の選任
 - 九 その他理事会が必要と認めた事項
- 2 理事会は、不測の事故その他緊急を要すると認められる場合（予測を含む）は、一会計年度内で、緊急の支出をなすことができる。この場合において、直近に開催される総会において、第49条において報告し、承認を得なければならない。

第7章 会 計

(会計年度)

第57条 管理組合の会計年度は、毎年10月1日から翌年9月30日までとする。

(管理組合の収入及び支出)

第58条 管理組合の会計における収入は、第26条に定める管理費等及び第31条に定める使用料等によるものとし、その支出は第28条、第29条、第31条に定めるところにより諸費用に充当する。

(収支予算の作成及び変更)

第59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60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 61 条 管理組合は、第 26 条に定める管理費等及び第 31 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 63 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、管理組合は、その未払金額について年利 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。

3 前項の遅延損害金は、第 28 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 62 条 収支決算の結果、管理費に余剰が生じた場合には、その余剰は翌年度における管理費に充当する。

2 管理費等に不足が生じた場合には、管理組合は組合員に対して第 27 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 63 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 64 条 管理組合は第 29 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、借入れをすることができる。

(帳票類の作成、保管)

第 65 条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

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、規約又は使用細則に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、その是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。

2 区分所有者は、その同居人又はその所有する専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人が前項の行為を行った場合には、その是正等のため必要な措置を講じなければならない。

3 区分所有者がこの規約若しくは使用細則に違反したとき、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は、理事長は、理事会の決議を経て、その差止め、排除若しくは原状回復のための必要な措置又は費用償還若しくは損害賠償の請求を行うことができる。

(合意管轄裁判所)

第 68 条 この規約に関する管理組合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東京地方（簡易）裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

2 第 50 条第八号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

(法的措置に要する費用の負担)

第 69 条 区分所有者又は占有者が管理規約、使用細則等に違反し、管理組合がその解決の為に法的措置を講じた場合には、管理組合は弁護士費用その他法的措置に要した費用の全額を違反者に対して請求することができる。

(区及び近隣住民との協定の遵守)

第 70 条 区分所有者は、管理組合が中央区又は近隣住民と締結した協定について、これを誠実に遵守しなければならない。

(規約外事項)

第 71 条 規約及び使用細則に定めのない事項については、区分所有法その他の法令の定めるところによる。

2 規約、使用細則又は法令のいずれにも定めのない事項については、総会の決議により定める。

(規約原本)

第 72 条 この規約を証するため、理事長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。

付 則

(規約の発効)

第1条 この規約は、平成19年12月14日から効力を発する。

(管理組合の成立)

第2条 管理組合は、昭和59年2月16日に成立したものとする。

別表第1 対象物件の表示

物 件 名		中銀京橋マンション	
敷 地	所 在 地	東京都中央区入船三丁目1番2号	
	面 積	公簿面積	314.86㎡ 実測面積 315.06㎡
地	権利関係	所有権	
建 物	構 造 物	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上12階 塔屋2階 共同住宅 1棟 建築面積 208.96㎡ 建築延面積 2,205.15㎡	
		住戸部分 延床面積 1,853.07㎡	
	専有部分	作業所部分 延床面積 56.66㎡	
その他付属施設		駐車場施設、自転車置場、ごみ集積所、外灯設備植樹等建物に 付属する施設	

別表第2 共用部分の範囲

- 1 玄関ホール、廊下、階段、エレベーターホール、エレベーター室、ポンプ室、電気室、機械室、受水槽室、高架水槽、パイプスペース、内外壁、界壁、床スラブ、柱、基礎部分、塔屋、バルコニー、ベランダ、屋上テラス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、給排水衛生設備、ガス配管設備、避雷設備、消防・防災設備、電気錠設備集合郵便受箱、配線配管等専有部分に属さない「建物の付属物」
- 3 駐車場、自転車置場、庭木、散水栓、外灯設備、水道引込管、排水設備、ゴミ集積所、消火栓等専有部分に属さない建物の付属物で「建物に直接付属しない設備」
- 4 管理人室、管理用倉庫、集会室及びそれらの付属物

別表第3 敷地及び共用部分等の共有持分割合

持 分 表			
タイプ別	戸 数	1戸当たり万分比	万分比合計
201、301、401、501、601、701、801、901 1001、1101	1 0	2 3 4 . 1 6	2 , 3 4 1 . 7
202、302、402、502、602、702、802、902 1002、1102	1 0	2 1 3 . 6 4	2 , 1 3 6 . 4
203、303、403、503、603、703、803、903 1003、1103	1 0	2 1 3 . 6 4	2 , 1 3 6 . 4
204、304、404、504、604 704、804、904、1004、 1104、1202	1 1	2 4 4 . 6 4	2 , 6 9 1 . 1
1201	1	3 9 7 . 7 0	3 9 7 . 7
店舗	1	2 9 6 . 7 0	2 9 6 . 7
合 計	4 3		1 0 , 0 0 0

別表第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	1階に面する敷地
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	別添図のとおり
2 専用使用 権者	当該専用部分の 区分所有者	同 左	〇〇号室住戸の区分所有者

専有部分修繕等工事申請書

平成 年 月 日

中銀京橋マンション
理事長 殿

氏名 印

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ので、中銀京橋マンション使用細則第4条の規定に基づき申請いたします。

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

専用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)

中銀京橋マンション管理組合

理事長

印

書式 2

賃貸借等届ならびに使用者の誓約書
(第三者使用に関する届出)

中銀京橋マンション
管理組合 理事長 殿

届出日 平成 年 月 日

届出者 印

室 番 号	号 室			
このたび、私の所有する上記住戸を次のとおり第三者に使用させることになりましたので、管理規約の規定に基づきお届けします。				
使用者の 氏名等	氏名	印	室 ()	
	入居日 (予定日)	平成 年 月 日		
区分所有者 との関係 (該 当項目を○で 囲む)	賃借人 親子 兄弟姉妹 親族 使用人 その他 ()			
使用者の 誓約事項	当該住戸を使用するにあたり、管理規約、使用細則、諸規制を 遵守することを誓約します。 平成 年 月 日 使用者 印			
区分所有者の 連絡 (転居)	氏名	印	室 ()	
先	住所			
仲介業者	氏名	室 ()		
	住所			
書類送付	平成 年 月 日			
備考欄	受付日 平成 年 月 日			

書式 3

組合加入（名義変更）届

中銀京橋マンション
管理組合 理事長 殿

届出日 平成 年 月 日

届出者

印

室 番 号	号 室		
このたび、上記住戸を（売買・贈与・相続・その他）により所有名義を変更しましたので、管理規約の規定に基づきお届けします。 尚、管理費等については、平成 年 月（ 月 日の引落分）から新区分所有者の負担とします。			
新区分所有者	氏名	印	室（ ）
	連絡先	入居日（予定）平成 年 月 日 賃貸の有無 有 ・ 無	
旧区分所有者	氏名	印	室（ ）
	連絡先（転居先）		
仲介業者	業者名		担当者
	住所		室（ ）
* 管理費等の金額	管理費 円	修繕積立金 円	使用料 円
* 引落手続き	書類送付 平成 年 月 日 引落手続 済 ・ 未		
備考欄			

事務所使用願

中銀京橋マンション
管理組合理事長 殿

届出日 平成 年 月 日
届出者 印

区分所有室番号 中銀京橋マンション 号室	
このたび、上記専有部分を事務所として使用致したく中銀京橋マンション管理規約第9条に従い下記のとおり届出致します。	
区分所有者	氏名 富 ()
	住所
使用者	使用会社名
	使用会社 富 () 希望回線数
	業種(具体的に)
	荷物の搬入・搬出の頻度
	営業時間 : ~ :
	責任者氏名 役職
	責任者住所
	責任者 富 ()
占有者 (社員氏名)	1 富 ()
	2 富 ()
	3 富 ()
	4 富 ()
	5 富 ()
仲介業者	氏名 富 ()
	住所
備考欄	
添付書類 1 会社登記簿謄本	
2	
受付日平成 年 月 日	
決済日平成 年 月 日	
許可 不許可 理由	

使 用 細 則

中銀京橋マンション使用細則

(前文)

本管理規約第 17 条及び第 19 条に基づき本マンションの使用並びに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次の通り使用細則を定める。

(専有部分及び専用使用部分の使用)

第 1 条

1 区分所有者ならびに居住者は、専有部分及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) 本管理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) 建物外部より外観の変更をすること。
- (4) 犬、猫等の動物を飼育すること。
- (5) 住居を楽器等の教室として使用すること
- (6) 楽器等を夜間長時間使用すること。
- (7) 住居を常時集会等に使用すること。
- (8) テレビ、ラジオ、ステレオ、各種楽器等の音量を著しくあげること。
- (9) 騒音、振動または電波等により他の居住者に迷惑をかけること。
- (10) ガス栓、水栓を開放のまま放置すること。
- (11) 発火、引火、爆発等の恐れのある危険物、及び悪臭を発する不潔な物品、劇薬、火薬類を持ち込み、保管、製造をすること。
- (12) 体育用具など重量物を室内で投てき・落下させること。
- (13) バルコニーにサンルーム・物置・池等これらに類する構造物を構築または設置すること。
- (14) 窓、バルコニーから物を投げ棄てること。
- (15) 専用使用部分の外観を変更すること。
- (16) 構造体を損傷する恐れのある重量物を持ち込むこと。
- (17) バルコニーに土砂・塵芥・発火物・水等を搬入すること。
- (18) 周辺道路への自転車の放置又は自動車及び二輪車の違法駐車。
- (19) 専用バルコニーに突風、強風の際、落下・飛散等他に害を及ぼす恐れのあるものを放置すること。(原則として「作業所」は例外とする。)
- (20) その他、公序良俗に反する行為及び他の居住者に迷惑・危害を及ぼす行為をすること。

- 2 専有部分の維持管理は、当然に当該居住者の責任と負担において行わなければならない。又、専用使用部分は、居住者の責任と負担で管理しなければならない。但し、外観、材質等の問題上、管理組合が管理することが適当であると認めたものは、この限りでない。

(共用部分の使用)

第2条 区分所有者並びに居住者は、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・その他立ち入り禁止場所および危険な場所に立ち入ること。
- (2) 屋上に緊急時以外に出入り、使用すること。
- (3) 敷地又は建物の外周、その他の共用部分及び施設に、看板、広告、標識等の工作物の構造、設置をすること。
- (4) 冷暖房用屋外機（ユニット）を指定の場所以外の場所に取り付け、若しくは壁面に吊り下げること。
- (5) 共用部分を不法に占有したり、物品・ごみ等を放置すること。
- (6) 階段室・廊下等、火災発生など緊急時の避難通路となる場所へ私物を置くこと。
- (7) バルコニーに大量の水を流すこと
- (8) エントランスホール、エレベーターホールを子供の遊び場とすること。
- (9) その他前各号に準ずる行為で理事会で禁止した事項。

(組合への通知事項)

第3条 区分所有者並びに居住者は次の行為をするときは、事前に管理組合に通知しなければならない。

- (1) 家族以外の第三者に専有部分を占有させること
- (2) 長期不在（1ヶ月以上）
- (3) 引越・移転・売却。

(組合の承諾事項)

第4条 区分所有者並びに居住者は次の行為をするときは、事前に管理組合に届出を行い、その承認を得なければならない。

- (1) 電気・ガス・給排水設備・通信設備の新設・増設・変更。
- (2) 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。
- (3) 大型金庫・ピアノ等重量物の搬入・据付・移転。

(ごみ処理)

第5条 区分所有者並びに居住者はごみ処理につき次の事項を遵守しなければならない。

- (1) 各専用部分よりの塵芥は、各居住者自身で袋にまとめて付設のポリバケツ置場に持参すること。
- (2) ビニール・ゴム・皮革類など弁別ゴミは日、分別用ポリバケツに入れる。
- (3) 空ビン・空カン・ダンボール・本箱等は、所定の日時に所定の場所へ持参すること。

(4) 粗大廃棄物がある場合は、あらかじめ区清掃局に連絡し、その指示に従い処理する。

(災害防止)

第6条 区分所有者並びに居住者は、災害防止のため、平素から備付けの消火器具、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めるよう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、非常警報装置、防火扉の付近に物品を放置しないこと。
- (3) バルコニーは、廊下と同様に緊急時の避難通路となるため物置等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) 万一に備えて避難方法を調べておくこと。
- (7) 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。
- (8) 防災、防火訓練には積極的に参加しこれらの行事に協力すること。

(注意事項)

第7条 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て共同生活を行わなければならない。

- (1) 各戸においては、施錠又はドアチェーンを装填し、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おり、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。又異常の場合はエレベーター内に備え付けのインターホンで連絡しその指示に従うこと。
- (3) 重量物や容量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、予め理事長又は管理員に申し出てその指示に従うこと。
- (4) 幼児のみのエレベーターの使用は厳禁するとともに子供達が遊びに使用しないよう注意すること。
- (5) エレベーター内では跳んだり、振動を与えたりせず、静粛に載ること。
- (6) 廊下、エレベーター内他喫煙設備の無い場所での喫煙はしないこと。
- (7) 各階エレベーターホールの清潔保持については各自協力すること（特に出前の空き容器は室内に置くこと）。
- (8) バルコニー等の排水口にゴミが溜まると、豪雨時に雨排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。
- (9) キッチン、洗面所、トイレ、洗濯機置場等の溢水には充分注意すること。
- (10) トイレには水溶性以外の紙を使用しないこと。
- (11) テンプラ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流さないこと。
- (12) 駐車場における自動車の損傷、盗難については各自注意すること。

(その他)

第8条

- (1) 盗難防止及び共用施設保持のため不審な者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) 管理員に私的雑用を依頼しないこと。
- (3) 居住者を訪問した来客が廊下、ホール等の共用部分又は付属用品を破損汚損した場合はその居住者が賠償すること。
- (4) 火災報知器、防犯設備等の非常器具類を非常時以外に使用しないこと。

(細則の改廃等)

第9条 本細則の改廃及び変更については、管理規約第50条によるものとする。

付 則

本細則は管理規約発効の日から施行する。

駐車場運営細則

中銀京橋マンション駐車場運営細則

(総則)

第1条 中銀京橋マンション管理組合(以下「管理組合」という。)は、中銀京橋マンション管理規約第15条の規定により、中銀京橋マンション内の駐車施設を有料駐車場として運営し、中銀京橋マンション管理規約第37条の規定により当該業務を第三者に委託するため、本細則を定める。

(利用者の制限)

第2条 駐車場の利用者は、原則として中銀京橋マンションの組合員又はその家族並びに占有者の所有する車に限るものとし、利用台数は一戸につき1台限りとする。

2 駐車場を利用できる自動車は、自家用乗用車又は自家用貨物兼用乗用車とする。

(利用申込)

第3条 駐車場の利用希望者は、管理組合が別に定める「自動車駐車場利用申込書」に必要事項を記載の上、組合理事長に提出するものとする。

(申込の審査)

第4条 管理組合理事長は前条により駐車場の利用申込を受けたときは、組合理事会において適否を決定する。

(駐車場契約)

第5条 管理組合は前条により駐車場の利用者を決定したときは、当該利用者に別に定める自動車駐車契約を締結する。

(解約届)

第6条 駐車場利用の解約を希望するときは、1ヶ月の期間をもって管理組合が別に定める「自動車駐車契約の解約(または予告)届」を管理組合理事長に提出するものとする。

(駐車場利用証明書の発行)

第7条 管理組合は、自動車駐車場契約を締結したものに対して「自動車の保管場所確保等に関する法律」に基づき、自動車の保管場所確保の証明書を発行する必要があるときは、当該証明書を発行するものとする。

(駐車時間)

第8条 駐車時間は、1日24時間とし、利用者は随時所定の場所に駐車することが出来るものとする。

(駐車料金)

第9条 駐車料金は、月額40,000円也とする。

(駐車料金の変更)

第10条 施設の改善又は一般物価の変動により必要と認めるときは、一ヶ月の予告期間をもって駐車料金の変更をすることができる。

(駐車料金の支払)

第11条 使用者は各月の28日までに翌月分の駐車料金を受託者の定める方法により支払うものとする。

尚、契約期間が一月に満たない場合の駐車料金は、日割計算(10円未満は四捨五入)とする。

(利用規則)

第12条 利用者は、管理組合が駐車場利用細則を定めた場合は、これを遵守しなければならない。

(契約書等)

第13条 この細則に規定する自動車駐車契約書、利用申込書又は解約届の様式及び駐車場利用規則などは管理組合理事会が決定し、または変更する。

(業務委託の範囲)

第14条 この細則に基づく業務の委託範囲は駐車場の運営に付帯する事務並びに駐車料金の徴収及び保管とする。

(駐車料金等の措置)

第15条 駐車料金の収入は中銀京橋マンション管理規約第32条により駐車場の管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金に充当するものとする。

(細則の改廃等)

第16条 本細則の改廃及び変更については、中銀京橋マンション管理規約第50条によるものとする。

(施行)

第17条 この細則は管理規約発効の日から施行する。

平成 年 月 日 (:)

中銀京橋マンション管理組合 御中

駐 車 場 使 用 申 込 書

1. 申込者

中銀京橋マンション _____ 号室 (区分所有者・家族・賃借人・ _____)

氏 名 _____ 印 _____

連絡先 TEL _____ (自宅 ・ 勤務先)

2. 自動車の内容 車 種 名 _____

車両登録番号 _____

3. 使用開始希望日 平成 年 月 日

《管理組合記入欄》

・ 駐車場所 No. _____

・ 使用料月額 40,000円

・ 自動引落とし手続き 済 (月 日) ・ ()

・ 使用契約書締結 済 (月 日) ・ ()

理事長印

管理室印

平成 年 月 日

中銀京橋マンション管理組合 御中

中銀京橋マンションマンション _____ 号室

氏名 _____ 印

駐車場使用に関する変更届

※変更項目をご記入下さい。

1. 変 更 日 平成 年 月 日

2. 車両登録番号 _____

3. 車 種 名 _____

4. 車両所有者氏名 _____

5. 車両所有者連絡先 【住所】 _____

【電話】 _____

6. その他の事項 _____

《管理組合記入欄》

理事長印

管理員印

平成 年 月 日

中銀京橋マンション管理組合 御中

駐車場使用契約解約届

1. 申 込 者 : _____号室 氏名 _____印

2. 駐車場番号 : No. _____

3. 車 種 等 : _____

4. 解 約 理 由 : 転出 ・ 廃車 ・ その他 ()

5. 解約希望日 : 平成 年 月 日

《管理組合記入欄》

使用料の金額 月額40,000円

理事長印

管理室印

自動車駐車場利用契約書

中銀京橋マンション管理組合（以下「甲」という）と_____
（以下「乙」という）とは、甲の運営する中銀京橋マンション管理組合有料駐車場第_____
号内に乙の保有する下記の自動車を駐車するため、次条以下のとおり本
契約を締結する。

自動車の表示

- (1) 車両形式 _____
- (2) 車両登録番号 _____
- (3) 車両所有者氏名 _____
- (4) 車両使用者氏名 _____
- (5) 区分所有者氏名 (_____ 号室) _____

第1条（駐車場使用の証明）

甲は乙の請求により、自動車の保管場所の確保等に関する法律第4条第1項の規定に
基づく自動車の保管場所の確保を証する書面に所要の証明を行う。

第2条（駐車料金）

駐車料金は月額金40,000円也と定め、乙は本契約締結と同時に当該月額を甲に
支払い、以後毎月末日までに翌月分を甲の定める方法により支払うものとする。

但し、月の途中で契約締結の場合は日割計算とする。

2 乙が月の途中において解約した場合でも甲はその月の月額分を返還しないもの
とする。

第3条（契約の期間）

本契約の有効期間は、平成 ____ 年 ____ 月 ____ 日より平成 ____ 年 ____ 月 ____ 日までの
期間とする。但し、甲及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、更に一年間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。

第4条（乙の賠償義務）

乙又はその代理人、使用人、運転手、同乗人その他乙に関する者が故意又は過失によ
り本駐車場、駐車施設並びに駐車中の他の自動車に損害を与えたときは、乙は自己の
責任において、その損害を直接相手方に対し賠償しなければならない。

第5条（甲の責任）

甲は駐車場内に駐車してある自動車を、常時監視する義務を負わないものとする。

2 天災地変、火災、盗難及びその他の被害については、甲は一切その責を負わない
ものとする。

第6条（乙の義務）

乙は駐車場の利用に際しては甲の別に定める駐車場運営細則及び甲又は甲の指定す
る者の指示を遵守しなければならない。

なお、自己保有車の車種等に変更があった場合は乙は書面により、速やかに甲に届けなければならない。

第7条（使用権の譲渡禁止）

乙は届け出た以外の他人に本駐車場を利用せしめ、あるいは本契約上の権利を譲渡することはできない。

第8条（駐車料金の変更）

甲は施設の改善又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ヶ月の予告期間をもって駐車料金を変更することができる。

第9条（解約）

本契約期間中に解約しようとするときは、甲又は乙は1ヶ月前に各々相手方に予告しなければならない。但し、乙は予告に代え1ヶ月分の料金を甲に支払って即時に解約できるものとする。

第10条（契約の解除）

本契約に違反したるときは、何等通知催告を要しないで、甲は乙に対して、この契約を解除することができる。

2 乙が区分所有者であるときは、乙が中銀京橋マンシオンの区分所有権を喪失したときは、この契約は何等通知を要しないで自動的に解除される。

3 乙が区分所有者でない占有者であるときは、乙が占有権原を与えられた区分所有者が中銀京橋マンシオンの区分所有権を喪失したときは、この契約は何等通知を要しないで自動的に解除される。

4 前3項に該当する場合、乙はその駐車場を即時に明渡しをしなければならない。

第11条（一時使用中止）

甲は、中銀京橋マンシオンの改修工事その他本駐車場を使用する必要があるときは、乙に対し、必要な期間、本駐車場の使用を中止するよう求めることができ、乙はこれを承諾する。この使用中止については、乙は甲に損害賠償その他何らの金銭的請求をすることができないが、中止期間中の駐車料金は発生しないものとする。

第12条（連帯保証）

丙（区分所有者）は、本契約に基づいて乙が甲に対して負担する一切の債務を、乙と連帯して保証する旨を約する。

第13条（業務の代行）

甲の業務を甲の指定する管理会社が代行できるものとする。

この契約を証するため、契約書3通を作成し、それぞれ記名捺印の上、各1通ずつ保有する。

平成 年 月 日

甲 中銀京橋マンション管理組合

理事長

印

乙

印

〔中銀京橋マンション_____号室〕

丙 (乙が区分所有者でない場合の区分所有者)

印

〔中銀京橋マンション_____号室〕

中銀京橋マンション駐車場使用規定

駐車場使用者は、次の事項を遵守するものとする。

1. 敷地内においては騒音防止に努め、夜間にあつては前照燈を減光し、徐行して安全運転を励行すること。
2. 駐車場では、指定の場所に整然と駐車すること。
3. 駐車場に引火物・危険物等の持込みをしないこと。
4. 駐車場では喫煙をしないこと。
5. 駐車場及びその付近に紙屑、その他汚物を捨てないこと。
6. 自動車内には貴重品等の物品を放置せず、自動車から離れる時は必ず施錠すること。
7. 管理組合が行なう敷地内の不法駐車排除に積極的に協力すること。
8. 駐車場使用者は互いに協力、協調して事故の防止に努めること。
9. 駐車場には、如何なる工作物の架設又は設置をしないこと。
10. 駐車場は自動車の駐車のための使用とし、他の目的には使用しないこと。
11. 前各号に掲げるもののほか管理組合の指示に従うこと。

以上

駐輪場運営細則

(

()

中銀京橋マンション駐輪場運営細則

(利用者の資格等)

第1条 自転車置場を使用するもの（以下「使用者」という。）は、区分所有者及びその家族又は占有者とする。

2 自転車置場は1住戸につき1台分を原則として管理組合の指定する場所に駐輪する。

3 自転車置場に空きがある場合は、管理組合は前号の定めにかかわらず管理組合の指定する方法にて1住戸に2台分以上を使用させることができる。

(登録)

第2条 使用者は、自転車置場を使用する以前に管理組合に使用する自転車等を登録しなければならない。

2 使用者は、第1項の登録と同時に管理組合より交付されるステッカーを、その使用する自転車等の見やすい箇所に貼付しなければならない。

3 前項の登録用ステッカー及び月間使用料は次のとおりとする。

(1) ステッカー料 150円

(2) 使用料(月間)

①自転車 400円

②オートバイ(50CC以下) 1,300円

③オートバイ(250CC以下) 2,000円

④オートバイ(251CC以上) 2,500円

(違反者の処分)

第3条 管理組合は、適宜役員立会いのもと自転車置場を点検し、違反者を発見した場合は、これを排除、廃棄等の処分をすることができる。ステッカーの無い自転車等は違反者と見なす。

2 廃棄処分をする場合、管理組合は事前に所定の掲示板に掲示する。

3 第1項の処分に対しては、使用者は管理組合に対して何らかの損害賠償の請求及び異議の申し立てをすることはできない。

(使用者の管理)

第4条 使用者は、使用場所を自己の責任において管理するものとし、破損、盗難、その他の事故について、管理組合に対し原状回復又は損害賠償等の請求をすることはできない。

(届け出)

第5条 使用者は、その住戸を第三者へ譲渡した場合又は賃貸等により当該住戸から転出する場合は、直ちに管理組合に届け出なければならない。

(譲渡禁止)

第6条 使用者は、その使用権を他に譲渡することはできない。

(ステッカー料等の処分)

第7条 ステッカー料等の収入金は本管理規約第32条により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。

(細則の改廃等)

第8条 本細則の改廃は、管理規約第50条によるものとする。

2 本細則に定めのない事項が生じたときは、理事会で協議し決定する。

付 則

本細則は、管理規約発効の日から効力を発する。

駐輪場利用申込書

平成 年 月 日

中銀京橋マンション管理組合 御中

申込者 _____号室 区分所有者（占有者）

氏名 _____ 印

私儀 当マンション管理組合運営の駐輪場を利用致したく、下記のとおり申込み致します。

記

利用台数 _____台

使用開始日 平成 年 月 日

（注）

1. 自転車置場の権利を譲渡したり転貸することは一切認めません。
2. 自転車以外の使用を禁止致します。
3. 自転車等の保全については使用者自身の責任において行うものとします。
4. 自転車には必ず「ステッカー」を貼っていただきます。貼っていないものについては無断使用と判断し撤去処分をする場合があります。

平成 年 月 日 承認

トランクルーム使用細則

中銀京橋マンション トランクルーム使用細則

本トランクルームを使用するにあたっては、次の事項を遵守および了承するものとする。

1. トランクルーム本来の使用方法で使用する事。
2. 改造、模様替え等現状を変更しない事。
3. 危険物の持ち込みまたは保管をしない事。
4. 動植物の飼育または栽培をしない事。
5. その他前各号に類似の行為をしない事。
6. 次の事由が生じたときは、自己の責任と負担によって、損害を賠償しまたは修理・取替えをしなければならない。
 - (ア) 区分所有者、その家族、賃借人その他関係者の故意または過失によって、他のトランクルーム使用者に損害を与えたとき。
 - (イ) トランクルームの鍵または錠を毀損または紛失したとき及び変更したいとき。ただし、この場合には、甲にその旨を報告し、その指示に従うこと。
7. 天災地変、火災、盗難、漏水またはその他甲の責めに帰すべきでない事由によって、保管物に損害が生じても、甲は一切責任を負わない事。
8. その他トランクルーム使用に関しては、別に定めるトランクルーム使用契約書による。
9. 本トランクルームの使用を申込む者は、「トランクルーム使用申込書」（別紙様式）を管理組合に提出するものとする。
 - ②管理組合は前規定に基づきトランクルームの使用申込みを受けたときは、理事会において抽選その他理事会の定める公平な方法によりその使用者を決定するものとする。
 - ③トランクルームの使用契約の期間は3年間とする。

以上

※ 平成15年10月21日 第24期通常総会第3号議案（次頁）参照

「トランクルーム設置」承認に関する件

今般、第2回大規模修繕工事の実施に伴い、当マンション外部階段脇敷地に設置されていた受水槽が撤去されました。当理事会にて受水槽跡地の有効活用を検討した結果、下記内容のトランクルーム（レンタル倉庫）を設置する方針と致しました。

つきましては、次のとおり決定・実施致したく、本総会に上程致しますので、ご承認賜りますよう宜しくお願い申し上げます。

記

1. 設置案の概要

① 設置場所	外部階段脇敷地（受水槽設置跡地）
② 設置戸数	計6戸（床面積）（間口×奥行き×高さ 単位：mm） A：2戸（大：約1.0坪 1,800×1,800×2,100）パネルハウス B：3戸（中：約0.8坪 1,500×1,800×2,100）パネルハウス C：1戸（小：約0.2坪 1,200×500×1,100）既製物置
③ 施工費	1,785,000円（消費税込）※修繕積立金会計より取崩します
④ 施工業者	大木建設株式会社

2. 使用契約案の概要

①使用期間	3年間（期間経過後、再度、利用希望者を募る）
②使用料（年払い）	A：年額72,000円（月額6,000円） B：年額60,000円（月額5,000円） C：年額12,000円（月額1,000円）
③使用者の決定	理事会にて当初及び期間経過後に希望者を募り、希望者多数の場合は位置を含めて抽選とする
④使用契約書	管理規約第56条七項（総会から付託された事項）として理事会の決議にて定める

3. その他

詳しい設置工事細目等については、理事会に一任するものとします。

以上

※ 平成15年10月21日、第24期通常総会承認

中銀京橋マンション トランクルーム使用契約書

中銀京橋マンション管理組合（以下「甲」という。）と（以下「乙」という。）とは、トランクルームの使用に関し、次のとおり契約を締結する。

契約区画 No. _____

第1条 乙は、トランクルームの使用に関し、本契約に定めるところに従い使用するものとする。

第2条 乙は、使用料として月額金 _____ 円を甲に支払うものとする。

第3条 乙の使用料の支払いは、本契約締結と同時に1年分前払いとし、甲の指定する方法により支払うものとする。尚、月途中の契約及び解除に伴う使用料の日割計算はしないものとする。

第4条 本契約の有効期間は、平成 ____ 年 ____ 月 ____ 日より平成 ____ 年 ____ 月 ____ 日の ____ 年間とする。

第5条 当施設を使用する区分所有者及びその家族又は占有者は、甲の別に定めるトランクルーム使用細則に基づき、使用するものとする。

第6条 乙は第三者に本トランクルームを使用せしめ、もしくは本契約上の権利を譲渡することはできないものとする。

第7条 乙が本契約に違反したとき、又は使用料の支払を延滞したとき、もしくはやむを得ない事情のため本トランクルームが使用不能となったときは、甲は10日間の予告期間をもって無条件にて本契約を解除することができるものとする。

第8条 本契約が解除その他の事由により終了したときは、乙は直ちに本トランクルームを現状に復して甲に明け渡すものとする。万一、乙において、本トランクルームを明け渡さなかった場合には、甲は任意に残留物を撤去処分することができ、これに関して乙は異議等を申し述べないものとする。又、撤去等に要する費用は乙の負担とするものとする。

第9条 甲は、施設の改善又は経済事情の変動等により必要と認めたときは、契約期間中といえども1か月の予告期間をもって本使用料を変更することができる。

第10条 本契約に疑義あるとき、又は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。又、何れにも定めのない事項については、総会の決議によって解決するものとする。

本契約の成立の証として、本契約書2通を作成し甲・乙各1通を保有するものとする。

平成 ____ 年 ____ 月 ____ 日

甲 中銀京橋マンション管理組合

理事長 _____ 印

乙 中銀京橋マンション _____ 号室

氏名 _____ 印

