

(NC2-009)

管理規約

■ 使用細則

■ 駐車場使用細則

■ 自転車置場使用細則

■ エレベーター使用細則

■ 管理委託契約書 (写)

エンゼルハイム 上野芝 管理組合

216

平成9年5月23日

エンゼルハイム上野芝
区分所有者各位

エンゼルハイム上野芝管理組合

管理規約一部訂正のお願い

平素は当マンション管理にご協力頂き誠に有り難うございます。

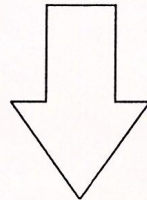
さて、早速ですが、区分所有者の方より当マンション管理規約の内容に一部誤りがあるとの指摘がありましたので、下記に訂正部分を明記させて頂きますので宜しくお願い致します。

記

エンゼルハイム上野芝管理規約

第7章 会計 第54条（管理組合の収入および支出）

（誤） 管理組合の会計における収入は、第23条に定める管理費等および第28条に定める専用使用料によるものとし、その支出は第24条および第25条に定める諸費用に充当する。



（正） 管理組合の会計における収入は、第23条に定める管理費等および第28条に定める専用使用料によるものとし、その支出は第25条および第26条に定める諸費用に充当する。

以上

H9.4.18 現在 = 94世第

エンゼルハイム 上野芝 管理規約

第 1 章 総 則

第 1 条 (目 的)

この規約は、エンゼルハイム 上野芝（以下「当マンション」という。）の管理または使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

第 2 条 (定 義)

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

- 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 項に規定する建物の部分を目的とする所有権をいう。
- 二、区 分 所 有 者 区分所有権を有する者をいう。
- 三、占 有 者 区分所有者以外の専有部分の占有者をいう。
- 四、専 有 部 分 区分所有権の目的たる建物の部分をいう。
- 五、共 用 部 分 専有部分以外の建物の部分、専有部分に属さない建物の付属物および区分所有法第 4 条第 2 項の規定により共用部分とされた付属の建物をいう。
- 六、敷 地 建物が存在する土地および区分所有法第 5 条第 1 項の規定により建物の敷地とされた土地をいう。
- 七、共用部分等 共用部分および付属施設をいう。
- 八、専用使用権 敷地およ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および共用部分等の部分をいう。

第 3 条 (規約の遵守義務)

- 1. 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約およ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、同居する者または承継人に対してこの規約および使用細則に定める事項を遵守させなければならない。

第 4 条 (対象物件の範囲)

この規約の対象となる物件の範囲は、別表第 1 に記載された敷地、建物および付属施設（以下「対象物件」という。）とする。

第 5 条 (規約の効力)

- 1. この規約は、区分所有者の包括承継人およ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。

第 6 条 (管理組合)

1. 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エンゼルハイム上野芝管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。
2. 管理組合は、事務所を当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

✓ 第 7 条 (専有部分の範囲)

1. 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、分譲駐車場（以下「車庫部分」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、床および壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
 - 二、玄関扉は、錠および内部塗装部分を専有部分とする。
 - 三、窓枠および窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。
3. 第 1 項または前項の専有部分の専用に供される設備のうち、共用部分内にある部分以外のものは専有部分とする。

第 8 条 (共用部分の範囲)

対象物件のうち、共用部分の範囲は、別表第 1 に掲げるとおりとする。

第 3 章 敷地および共用部分等の共有

第 9 条 (共有)

対象物件のうち敷地および共用部分等は、区分所有者の共有とする。

第 10 条 (共有持分)

1. 各区分所有者の共有持分は、その所有する専有部分の床面積の割合を基準とする。（但し、分譲駐車場所所有者の共有持分は、その所有する専有部分を10分の1にした床面積割合とする）
2. 前項の床面積の計算は、壁芯計算（界壁の中心線で囲まれた部分の面積を算出する方法をいう。）によるものとする。

第 11 条 (分割請求および単独処分の禁止)

1. 区分所有者は、敷地また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、専有部分と敷地およ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

第 12 条 (専有部分の用途)

1. 住戸部分の区分所有者は、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。

2. 車庫部分の区分所有者は、その専有部分を専ら駐車場として使用するものとし、他の用途に供してはならない。また一切の工作物等を築造又は設置してはならない。

第 13 条 （敷地および共用部分等の用法）

区分所有者は、敷地および共用部分等をそれぞれの通常の用法に従って使用しなければならない。

第 14 条 （バルコニー等の専用使用権）

1. 区分所有者は、別表第2-(1)に掲げるバルコニー、テラス、メーター類、集合郵便受、玄関扉、窓枠、窓ガラスおよび専用庭（以下この条および第20条において「バルコニー等」という。）について、同表に掲げるとおり、専用使用の対象となることを承認する。
2. 区分所有者は、別表第2-(2)に掲げる自転車置場について、同表に掲げるとおり、専用使用の対象となることを承認する。
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および自転車置場を使用することができる。

第 15 条 （駐車場の専用使用権）

1. 区分所有者は、対象物件の敷地内駐車場（分譲駐車場は除く。）について、管理組合が特定の区分所有者に対し駐車場賃貸借契約により専用使用権を設定することを承認する。
2. 区分所有者がその所有する住戸部分を他の区分所有者または第三者に譲渡または貸与したときは、その区分所有者の駐車場の専用使用権は消滅する。
3. 前項にかかわらず、当該譲渡また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。
4. 第2項にかかわらず、当該貸与が区分所有者の転勤等社会通念上やむを得ない事由によるものであり、かつ管理組合または理事会が認める場合は、当該駐車場の専用使用権は消滅しない。ただし、管理組合は、当該期間中、他の区分所有者に当該駐車場を使用させることができる。

第 16 条 （敷地および共用部分等の第三者の使用）

1. 区分所有者は、次に掲げる敷地および共用部分等の一部を、それぞれ当該各号に掲げる者が無償で使用することを承認する。

＜管理人室、管理事務室、機械室その他対象物件の管理の執行上必要な施設＞

管理業務を受託し、または請負った者

＜電気室＞ 関西電力株式会社

2. 前項に掲げるもののほか、区分所有者は、管理組合が総会の決議を経て、敷地および共用部分等（専用使用部分を除く。）の一部について、第三者に使用させることを承認する。

第 17 条 （使用細則）

対象物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする。

第 18 条 （第三者の使用および諸規則の遵守）

1. 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、所定の様式による届出書に賃借人等の署名押印を得て、これを第37条第1項に定める理事長に提出しなければならない。
3. 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 5 章 管 理

第 1 節 総 則

第 19 条 （区分所有者の責務）

区分所有者は、対象物件について、その価値および機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。

第 20 条 （敷地および共用部分等の管理に関する責任と負担）

敷地および共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。但し、バルコニー等の管理のうち、通常の使用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。

第 21 条 （必要箇所への立入り）

1. 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また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。

第 22 条 （損 害 保 険）

1. 区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合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. 管理組合の理事長は、区分所有者を代理して、前項の契約に基づく保険金額の請求および受領を行う。
3. 管理組合は、前項により受領した保険金を事故により損害を生じた共用部分等の修復に要する費用に充当するものとする。
4. 各区分所有者は、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。
5. 第 1 項の定めにかかわらず、区分所有者全員は、管理組合成立の初年度における当該保険契約に関する一切の業務を第 32 条の管理会社が組合員を代理して行うことを承認する。

第 2 節 費 用 の 負 担

第 23 条 （管理費等）

1. 区分所有者は、敷地およ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、修繕積立金
2. 前項の管理費等の金額は、壁芯計算による専有部分の床面積割合により算出し、使用頻度等その他の事情を一切勘案しない。

3. 賃借人その他専有部分の占有者は、区分所有者と連帯して管理費等（専用使用料を含む）を負担しなければならない。

第 24 条 （承継人に対する債権の行使）

管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の包括承継人および特定承継人に対しても行使することができる。

第 25 条 （管 理 費）

1. 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、管理要員人件費
 - 二、敷地および共用部分の清掃費
 - 三、共用設備および共用施設の保守維持費
 - 四、管理事務に要する経費
 - 五、管理報酬
 - 六、敷地および共用部分の水道光熱費
 - 七、共用部分にかかる各種保険料
 - 八、緑地および植栽の維持管理に要する費用（専用庭を除く。）
 - 九、管理組合の運営に必要な物品購入費
 - 十、経常的な補修費
 - 十一、公租公課
 - 十二、その他敷地および共用部分等の通常の管理に要する費用
2. 特定箇所および共用部分等より生ずる収入は全額管理費に充当する。
3. 第53条に定める会計年度末において管理費に余剰金が生じた場合、当該余剰金は次年度の管理費に繰り越すことができる。

第 26 条 修繕積立金

1. 修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する費用に充当する場合に限って取りくずすことができる。
 - 一、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
 - 二、不測の事故その他の事由により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
 - 三、敷地および共用部分等の変更に要する費用
 - 四、前各号のほか、区分所有者全体の利益のために要する費用
2. 管理費および修繕積立金は、管理組合理事長名義の預金口座に保管するものとする。

第 27 条 （管理費預り金）

1. 区分所有者は、建物引渡しに際して、各戸別管理費の3ヶ月分に相当する金額を管理組合をとおして、管理会社に預託するものとする。
2. 前項の管理費預り金には利息を付さないものとし、区分所有者が資格を失った場合に当該区分所有者に返還するものとする。

但し、当該区分所有者が管理組合に債務を負担している場合は、管理組合は管理費預り金をもって債務の弁済に充当することができる。

なお、区分所有者は管理費預り金をもって、管理費その他管理組合に対する債務の弁済に充当することを主張できない。

第 28 条 （専用使用料）

1. 第14条および第15条により専用使用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. 専用使用料は、全額管理費に充当する。

第 6 章 管 理 組 合

第 1 節 組 合 員

第 29 条 （組合員の資格）

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

第 30 条 （届出義務）

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

第 2 節 管理組合の業務

第 31 条 （業 務）

管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

一、出 納 業 務

- イ. 管理費、修繕積立金等の収納保管
- ロ. 管理費預り金の管理会社への預託
- ハ. 諸管理費用（管理委託費、保険料、水道光熱費、備品購入代金等）の支払い
- ニ. 帳票類の作成、整理および保管

ホ. 未収納金の督促

二、会 計 業 務

管理組合の予算案および決算案の作成

三、管理運営業務

イ. 総会および理事会の運営

ロ. 通知事項の伝達

ハ. 共用施設（駐車場、自転車置場等）の維持および運営

ニ. 緑地および植栽の維持管理

ホ. 共用部分にかかる各種損害保険の付保

ヘ. 消防計画の立案および避難訓練の実施

ト. 官公庁（消防署、清掃局等）との連絡折衝

チ. 居住者折衝

リ. 共用蛍光管、白熱球等の取替作業

ヌ. 共用部分等の変更または処分

ル. 敷地および共用部分等の修繕

ヲ. 大規模修繕計画の立案

ワ. 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

四、清 掃 業 務

敷地および共用部分等（共用玄関、玄関ホール、廊下、階段、ゴミ集積所等）の清掃

五、設 備 管 理 業 務

イ. 定期保守点検（給排水衛生設備、消防用設備、非常通報機設備、エレベーター設備、浄化槽設備等）

ロ. 緊急の際の点検および応急処置

六、管理員業務

第 32 条 （業務の代行）

1. 管理組合は、前条の業務の一部を管理会社 株式会社ニッケンコミュニティー大阪支店 に委託して代行させるものとする。
2. 区分所有者は、前項の管理会社と管理組合との間で管理委託契約を締結することを承認する。

第 33 条 （防火管理者の選任）

1. 管理組合は、防火管理上必要に応じ、消防法の規定に従い組合員の中から防火管理者を選任する。
2. 前項に定める防火管理者となるために消防署等が主催する講習を受講する場合、当該受講者に対し、交通費、受講料等の実費のほか、日額10,000円を日当として管理費より支給するものとする。

第 3 節 役 員

第 34 条 （役 員）

1. 管理組合に次の役員を置く。
 - 一、理 事 長 1 名
 - 二、副理事長 2 名
 - 三、監 事 1 名
2. 役員は当マンションに現に居住する組合員のうちから総会で選任する。
3. 理事長、副理事長および監事は、役員の互選により選任する。

第 35 条 （役員の任期）

1. 役員の任期は、毎年 月 日から翌年 月 日までの1年とする。但し、再任を妨げない。
2. 役員に欠員が生じたときは、前条第2項の規定にかかわらず理事会で補充できるものとし、その役員の任期は前任者の残任期間とする。
3. 任期の満了または辞任によって退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間引き続きその職務を行う。
4. 役員が組合員でなくなった場合においては、その役員はその地位を失う。

第 36 条 （役員の誠実義務等）

1. 役員は、法令、規約および使用細則並びに総会およ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、総会の決議を経て、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。

第 37 条 （理 事 長）

1. 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、使用細則または総会も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、または解雇すること。
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40条第2項に定める定期総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。
4. 理事長は、理事会の承認を受けて、他の役員にその職務の一部を委任することができる。

第 38 条 （副理事長）

副理事長は理事長を補佐し、理事長に事故があるときは、その職務を代理し、理事長が欠けたときはその職務を行う。

第 39 条 （監 事）

1. 監事は、管理組合の業務の執行およ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およ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。

第 4 節 総 会

第 40 条 （総 会）

1. 管理組合の総会は、総組合員で組織する。
2. 総会は、定期総会および臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。
3. 理事長は、定期総会を、毎年1回新会計年度開始以後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おいては、理事会の決議を経て、何時でも臨時総会を招集することができる。
5. 総会の議長は理事長がこれを務める。

第 41 条 （招 集 手 続）

1. 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の7日前までに、会議の日時、場所および目的を示して、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宛先に発するものとする。但し、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、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45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または同条第四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43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、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た場合は第1項の期間を短縮することができる。

第 42 条 （組合員の総会招集権）

1. 組合員が組合員総数の5分の1以上および第44条第1項に定める議決権総数の5分の1以上にあたる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合において、理事長は2週間以内にその請求があった日から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40条第5項にかかわらず、議長は総会に出席した組合員（書面または代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数をもって、組合員のなかから選任する。

第 43 条 （出席資格）

1. 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。

第 44 条 （議 決 権）

1. 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. 組合員は書面また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また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。

第 45 条 （総会の会議および議事）

1. 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 以上および議決権総数の 4 分の 3 以上で決する。
 - 一、規約の変更
 - 二、敷地およ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。）または処分
 - 三、区分所有法第 58 条（使用禁止の請求）第 1 項、第 59 条（区分所有権の競売の請求）第 1 項、または第 60 条（占有者に対する引渡の請求）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用部分の復旧
 - 五、その他総会において本項の方法により決議することとした事項
4. 区分所有法第 62 条第 1 項の建替え決議は、第 2 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 以上で行う。
5. 前 4 項の場合において、書面また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は、その専有部分を所有する組合員また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または占有者に対し、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 41 条第 1 項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。

第 46 条 （議決事項）

次の各号に掲げる事項については、総会の議決を経なければならない。

- 一、収支決算および事業報告
- 二、収支予算および事業計画
- 三、管理費等および専用使用料の額並びに賦課徴収方法の変更（第 57 条第 4 項イを除く。）
- 四、規約の変更および使用細則の制定または変更

- 五、第26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および修繕積立金の取崩し
- 六、区分所有法第57条（共同の利益に反する行為の停止等の請求）第2項および前条第3項第3号の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任
- 七、建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 八、区分所有法第62条第1項の場合の建替え
- 九、役員の選任および解任並びに役員活動費の額および支払方法
- 十、管理組合の業務を委託する管理会社の変更
- 十一、その他管理組合の業務に関する重要事項

第 47 条 （総会の決議に代わる書面による合意）

規約により総会において決議すべきものとされた事項について、組合員全員の書面による合意があるときは、総会の決議があったものとみなす。

第 48 条 （議事録の作成、保管等）

1. 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 5 節 理 事 会

第 49 条 （理 事 会）

1. 理事会は、役員をもって構成する。
2. 理事会の議長は、理事長が務める。

第 50 条 （招 集）

1. 理事会は、理事長が招集する。
2. 役員の要請があるときは、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41条（第4項および第5項を除く。）の規定を準用する。
但し、理事会において別段の定めをすることができる。

第 51 条 （理事会の会議および議事）

1. 理事会の会議は、役員の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席役員の過半数で決する。
2. 議事録については、第48条（第4項を除く。）の規定を準用する。

第 52 条 （議決事項）

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、収支予算案および事業計画案
- 二、規約の変更および使用細則の制定または変更に関する案
- 三、その他の総会提出議案
- 四、第63条に定める勧告または指示等
- 五、総会から付託された事項

第 7 章 会 計

第 53 条 （会 計 年 度）

管理組合の会計年度は、毎年 月 日から翌年 月 日までとする。

第 54 条 （管理組合の収入および支出）

管理組合の会計における収入は、第23条に定める管理費等および第28条に定める専用使用料によるものとし、その支出は第24条および第25条に定める諸費用に充当する。

第 55 条 （収支予算の作成および変更）

1. 理事長は、毎会計年度の収支予算案を定期総会に提出し、その承認を得なければならない。
2. 収支予算を変更しようとするときは、理事長は、その案を臨時総会に提出し、その承認を得なければならない。

第 56 条 （会 計 報 告）

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

第 57 条 （管理費等の徴収）

1. 組合員は、管理費等および専用使用料の支払いのために、管理組合の指定する銀行に預金口座を開設するものとする。
2. 組合員は、管理費等および専用使用料につき、当月分を当月3日までに、前項により各組合員が開設する預金口座から自動振替にて所定の預金口座に支払うものとする。

支払開始日は専有部分の鍵の引渡しの日とし、以後居住の有無にかかわらず、管理費等および専用使用料を負担するものとする。
3. 組合員は、管理費等および専用使用料を滞納した場合、年利14.6%の割合による遅延損害金を支払うものとする。
4. 物価騰貴、人件費、諸経費の負担の増大等により、従来の管理費等および専用使用料をもっては収支が賄えぬことが予見される場合、次の手続方法により、相当分だけ管理費等および専用使用料を値上げすることができるものとし、各組合員はこれを認めるものとする。
 - イ. 毎会計年度における管理費等および専用使用料の値上げ率が、対前年度比5%以内であり、かつ、総務庁統計局発表による消費者物価指数、またはこれに準ずる公共機関の公表上昇率が5%以上である場合は、第46条第3項にかかわらず、理事長は各組合員に対し、値上げの理由を書面をもって通知することにより値上げすることができる。

ロ. 前号以外の場合における管理費等および専用使用料、の値上げは、第45条第2項の決議を必要とする。

5. 組合員は、納付した管理費等および専用使用料の返還を請求することができない。

第 58 条 (管理費等の不足)

管理費等に不足を生じた場合は、組合員は壁芯計算による専有部分の床面積割合に応じてその必要な金額を負担しなければならない。

第 59 条 (預金口座の開設)

管理組合は、出納業務を遂行するため、管理組合の預金口座を開設するものとする。

第 60 条 (借 入 れ)

管理組合は、第26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。

第 61 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 章 雑 則

第 62 条 (義務違反者に対する措置)

区分所有者または占有者が建物の保存に有害な行為その他建物の管理また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また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。

第 63 条 (理事長の勧告および指示等)

1. 区分所有者若しくはその同居人また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、規約または使用細則に違反したとき、また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また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、その同居人また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または区分所有者若しくは区分所有者以外の第三者が敷地および共用部分等において不正行為を行ったときには、理事長は、理事会の決議を経て、その差止めまたは排除のための必要な措置をとることができる。

第 64 条 (容認事項)

区分所有者は、次の各号に掲げる事項を承諾するものとする。

- 一、対象物件により近隣居住者に対し電波障害を与える場合は、その防除策として設置するテレビ共同視聴施設（共同視聴施設アンテナ、ブースター、配線等の付属施設）は近隣居住者が無償で使用できるものとし、建物竣工後の維持管理、取替費用等は管理組合が負担すること。

二、冷暖房用室外機は、冷暖房用スリーブを利用しバルコニーまたはバルコニーに準ずる場所に設置すること。

三、近隣居住者とのあいだに問題が生じた場合は、㈱ニッケンコミュニティー大阪支店が窓口となり協議すること。

四、区分所有者は、専有部分の引渡しを受けるまでに、管理組合に対し管理規約承認書を提出すること。

五、501、701、713、811、901、903、908、1001、1005号室に設けられたルーフバルコニーは、当該各住戸の専用使用部分となり有償にて専用使用すること。尚、当ルーフバルコニーは通常のバルコニーとして使用するものとし、物置その他の工作物を設置または築造できないこと。

六、対象物件建物各専有部分内に設けられたパイプスペースは共用部分であり、故障点検等必要な場合は専有部分内に立入り補修改装等を行うこと。

七、屋内に設けた分譲駐車場（47区画）は所有権を得た区分所有者の共有となること。尚、駐車場内での接触事故等が発生した場合の迅速な処理及び入居者間のトラブルの回避等、駐車場の円滑な管理・運営を推進するため当該駐車場の購入者は当該駐車場を使用する自動車の任意保険を付保すること。

八、堺市東上野芝町2丁468番4の敷地（752.29㎡）に堺市が地上権を設定し、広場施設としての工作物を所有すること。また、同番1の建築物（当マンション）存続期間中、堺市が無償で使用すること。

九、堺市東上野芝町2丁468番4の敷地を規約敷地とし、当マンションが所在する同番1（法定敷地）と一体として取得し、一体的に処分すること。

十、当マンション南側に機械組立を業とする鉄工所があり、今後も同様の作業を継続すること。

十一、当マンション西側隣接地に将来、関係法規内で建物の立つ可能性があること。

✓ 第 65 条 （事前に承諾を要する事項）

区分所有者および占有者は、次の行為を行おうとするときは、あらかじめ書面による管理組合の承諾を得なければならない。

一、重量物の搬入

二、電気、ガス、給排水設備の新設または変更等

三、建物の内外に看板、掲示板、広告、標識等を設置しまたは貼付すること（設置位置、設置方法、用式等を変更する場合を含む。）

四、建物の躯体および他の区分所有者に影響を及ぼすおそれのある営繕工事等

第 66 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（簡易）裁判所を第一審管轄裁判所とするものとする。

第 67 条 （規約外事項）

1. 規約およ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、使用細則または法令のいずれにも定めのない事項については、総会の決議により定める。

第 68 条 （規 約 原 本）

1. 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一通作成し、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。

付 則

第 1 条 （規約の発効）

この規約は、平成 年 月 日から効力を発する。

第 2 条 （管理組合の成立）

管理組合は、平成 年 月 日に成立したものとする。

使 用 細 則

当マンション入居者は、対象物件を使用するにつき、管理規約の各条項に従うとともに、本使用細則を遵守し、互いの協力のもとに、対象物件の保存および全居住者の快適な居住環境の維持に努めるものとする。

一般禁止事項

区分所有者および占有者は次に掲げる行為をしてはならない。

- (1) 専有部分を居住並びに定められた用途以外に使用すること。
- (2) 騒音、悪臭を伴う行為、風俗、美観上好ましくない用途、不潔、嫌悪を感じる用途等に使用すること。
- (3) 建物の主要構造部（建物の構造上不可欠な柱、壁および梁をいう。）を変更したり、その外観を変更すること。
- (4) 共用部分において高声高吟をしたり、足音をひびかせること。
- (5) 専有部分においても近隣の迷惑になるような騒音を発する行為をすること。
- (6) 他に迷惑または危害を及ぼす恐れのある動物を飼育すること。
- (7) 共用部分の不法の占有および共用部分に私物を放置すること。
- (8) 塵芥およびタバコの吸殻等を所定の場所以外に放置したり放痰すること。
- (9) 窓ガラスに文字等を書き込むこと。
- (10) ガス、水栓の開放、漏洩、溢水のまま放置すること。
- (11) 発火、爆発の恐れがある危険物または不潔もしくは悪臭のある物品、そのほか、他に迷惑をかける物品等を持ち込みおよび製造すること。
- (12) バルコニー、テラス、専用庭にサンルーム、物置またはこれに類する工作物を構築（設置）すること。
- (13) 上階より物を落したり、投げること。
- (14) 廊下、階段その他の壁面、床、手すり等に落書、傷をつけること。
- (15) 屋上その他無用の場所へ立入ること。
- (16) 管理要員に私的雑用を依頼すること。
- (17) 他の居住者に迷惑を及ぼしたり、不快の念を抱かせる行為をすること。
- (18) 指定された場所以外の敷地並びに共用部分に自転車等をとめること。
- (19) その他、社会通念上明らかに迷惑を与えると判断される行為をなすこと。

駐 車 場 使 用 細 則

専用駐車場の使用

駐車場は、自己保有自動車の駐車のためにのみ使用し、他の迷惑となる行為をしてはならない。

また、自動車および駐車場の管理は、自己の責任において行うものとし、その損害については、管理組合も管理受託者も一切その責を負わないものとする。

注 意 事 項

- (1) 専用使用の期間は1年間とし、期間満了までに文書による解約の申し出がないときは、1ヶ年毎に順次自動更新されるものとする。
- (2) 指定された駐車場所には、あらかじめ管理組合に申し出た自動車のみを駐車し、原状の変更若しくは工作物の構築等をしてはならない。
- (3) 火災、爆発の恐れのある物品その他危険物の持込み、またはこれらを積載した自動車を駐車してはならない。
- (4) 駐車場使用者の故意または過失により駐車場の設備に損害が生じたときは、使用者の責任と負担において原状に回復するものとする。
- (5) 専有部分を区分所有者から借りうけた賃借人等は、駐車場を専用使用することはできないものとする。但し、管理組合において別段の定めをしたときは、それにしたがうものとする。（区分所有者のみでは満車とならない場合に限る。）
- (6) 駐車場の専用使用権を他の区分所有者または第三者に譲渡 または転貸することはできないものとする。
- (7) 駐車場使用者は規約、駐車場使用細則および駐車場賃貸借契約書を遵守するものとする。

自 転 車 置 場 使 用 細 則

専用自転車置場の使用

自転車置場は、自己保有の自転車、オートバイの駐車のためにのみ使用し、他の迷惑となる行為をしてはならない。また、自転車、オートバイの管理は、自己の責任において行うものとし、その損害については、管理組合も管理受託者も一切その責を負わないものとする。

注 意 事 項

- (1) 専用使用の期間は1年間とし、期間満了までに文書による解約の申し出がないときは、1ヶ年毎に順次自動更新されるものとする。
- (2) 自転車置場には、あらかじめ管理組合に申し出た自転車、オートバイのみを駐車し、原状の変更もしくは工作物の構築等をしてはならない。
- (3) 自転車置場使用者の故意または過失により自転車置場の設備に損害が生じたときは、使用者の責任と負担において原状に回復するものとする。

(4) 自転車は指定された場所に停車し、又は駐輪場に駐輪する。

集会室使用細則

集会室の使用

集会室は、次に定めるところにしたがい使用するものとする。

- (1) 使用を希望する者は、別紙「集会室使用許可願」を管理者に提出し、許可を得たうえで使用するものとする。
- (2) 使用時間は、原則として午前9時より午後10時までとする。
- (3) 室内の備品を使用するときは、管理者の許可を得て使用するものとする。
- (4) 室内を損傷する恐れのある重量物、危険物、多量の引火性あるいは発火性のある物品、不潔もしくは悪臭のある物品を持ち込んで서는ならない。
- (5) 万一、室内および備品に損傷または汚損等を与えたときは、すみやかに管理者に連絡し、その指示にしたがうものとする。
- (6) 集会室使用のため室内に保管中の物品等につき、紛失、汚損その他の損害が生じたとしても、管理者も管理受託者も一切その責を負わないものとする。
- (7) 使用中は騒音、振動等に十分注意し、他の迷惑になるような行為をしてはならない。
- (8) 集会室を管理者の許可に基づき私的に使用する場合、使用者は1時間につき300円の使用料を管理組合に納入するものとする。ただし、使用後は集会室に私物を放置してはならない。

No. 平成 年 月 日 集会室使用許可願 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="width: 15%;">使 用 申 込 責任者</td> <td style="width: 15%;">部屋番号</td> <td style="width: 70%;"></td> </tr> <tr> <td></td> <td>氏 名</td> <td style="text-align: right;">㊟</td> </tr> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">使 用 年月日</th> <th style="width: 15%;">時 刻 自～至</th> <th style="width: 20%;">使用人員</th> <th style="width: 50%;">使 用 目 的</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table>	使 用 申 込 責任者	部屋番号			氏 名	㊟	使 用 年月日	時 刻 自～至	使用人員	使 用 目 的													No. 平成 年 月 日 集会室使用許可証 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="width: 15%;">使 用 申 込 責任者</td> <td style="width: 15%;">部屋番号</td> <td style="width: 70%;"></td> </tr> <tr> <td></td> <td>氏 名</td> <td> </td> </tr> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">使 用 年月日</th> <th style="width: 15%;">時 刻 自～至</th> <th style="width: 20%;">使用人員</th> <th style="width: 50%;">使 用 目 的</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table> 上記についてその使用を許可いたします。 平成 年 月 日 管理組合 理事長 ㊟	使 用 申 込 責任者	部屋番号			氏 名		使 用 年月日	時 刻 自～至	使用人員	使 用 目 的												
使 用 申 込 責任者	部屋番号																																												
	氏 名	㊟																																											
使 用 年月日	時 刻 自～至	使用人員	使 用 目 的																																										
使 用 申 込 責任者	部屋番号																																												
	氏 名																																												
使 用 年月日	時 刻 自～至	使用人員	使 用 目 的																																										

エレベーター使用細則

エレベーターの使用

エレベーターは、利用者の安全確保のため、次に定めるところにしたがい使用するものとする。

- (1) 定員・積載量およびかご内の掲示事項を遵守すること。とくに定員を超えて乗ることは、事故の原因となるので絶対に避けること。
- (2) 敷居みぞに小石やゴミを入れないよう注意すること。
- (3) 「かん詰」故障等の原因となるので、かご内で暴れたりとびはねたりしないようにすること。
- (4) 操作ボタン等を乱暴に取扱うと故障や破損の原因となるので必要以外みだりにさわらないこと。
- (5) 戸が開く際手を引き込まれる危険があるので、戸には触れないようにすること。とくに幼児には十分注意すること。
- (6) 幼児には必ず保護者がつきそうものとし、エレベーターで子供が遊ばないように注意すること。
- (7) 荷物の積み降しには、戸に物をぶつけたり、手押車等を衝突させないようにすること。
- (8) 万一とじ込められたときは、まず非常ボタンを押し、インターホーン等で連絡をとり、係員が到着するまであわてずに静かに待ち、みだりにドアを開けて外へ出ることは絶対しないこと。
- (9) 地震、火災時にはエレベーターは絶対に使用しないこと。

規約対象物件の表示

別表第1

物 件 名		エンゼルハイム 上野芝			
敷 地	所 在 ・ 地 番	大阪府堺市東上野芝町2丁468番1、同番4			
	権 利 形 態	所 有 権（敷地利用権）			
	面 積	登 記 簿 面 積	4,872.33㎡	実 測 面 積	4,872.34㎡
		建築確認敷地面積	4,872.34㎡		
建 物 （用途Ⅱ住居用・車庫）	構造規模・種類	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建共同住宅及び駐車場			
	面 積	建築面積	2,327.76㎡	建築延面積	11,124.69㎡
	専 有 部 分 総 延 床 面 積 （壁芯計算による）	戸 数	121戸	車庫部分	1戸（47区画）
		延床面積	9,238.26㎡		1,219.86㎡
	共 用 部 分	1. 共用部分（専有部分以外の建物の部分） 共用玄関、玄関ホール、エレベーターホール、エレベーター機械室、電気室、廊下、パイプスペース、屋根、床スラブ、界壁、外壁、基礎部分、柱、梁、バルコニー、テラス、階段および階段室等 2. 規約共用部分（規約により共用部分となる部分） 集会室、管理人室、管理事務室 3. 付属設備（建物に直接付属する設備で専有部分に属しないもの） 電気設備、エレベーター設備、給排水衛生設備、浄化槽設備、掲示板、集合郵便受、テレビ共同視聴設備、各種の配線配管等、ガス設備、受水槽、消防・防災設備のうち専用部分内に配置されたものを除く付属物・附属設備一切・管理諸設備			
そ の 他	付 属 施 設	自転車置場、駐車場施設、敷地外郭堀、専用庭、ゴミ集積所、ポンプ室、散水栓、ロボットゲート、緑地・花壇等の植栽等およびその付属する構築物設備一切			

別表第2

敷地および共用部分等における専用使用部分の表示

2-1(1)

専有部分に付随して使用する専用使用部分

区 分 専用使用部分	1. 位 置	2. 用 途	3. 期 間	4. 条 件
バルコニー	2階から10階の各住戸に接するバルコニー及び106号	通常のパルコニーとしての用法	区分所有権存続中	無 償
テラス	106号室を除く1階の各住戸に接するテラス	通常の特ラスとしての用法	同 上	同 上
メーター類	各戸に付属する電気・水道・ガスのメーター類	通常の特ーター類としての用法	同 上	同 上
集合郵便受	メールコーナー	通常の特合郵便受としての用法	同 上	同 上
玄関扉 窓ガラス	各戸に付属する玄関扉・窓枠・窓ガラス	通常の特関扉・窓枠・窓ガラスとしての用法	同 上	同 上
専用庭	106号室を除く1階の各住戸に接する専用庭	通常の特用庭としての用法	同 上	有 償
ルーフ バルコニー	パンフレット参照	通常の特ーフパルコニーとしての用法	同 上	同 上
ポーチ	同 上	通常の特ーチとしての用法	同 上	無 償

2-1(2)

専有部分から独立して使用する専用使用部分

区 分 専用使用部分	1. 位 置	2. 用 法	3. 期 間	4. 条 件
駐 車 場	当マンション敷地内	駐車場使用細則および駐車場賃貸借契約による。	駐車場使用細則および駐車場賃貸借契約による。	有 償
自 転 車 置 場	当マンション敷地内	収容台数に制限があるため、利用者は事前に管理者の承認を得るものとする。	原則として1年間とする。	同 上

(平成2年7月現在)

タイプ別管理費等内訳表

(壁芯計算による)

タイプ	戸数	専有面積 (m^2)	管理費 (円/月)	修繕積立金 (円/月)	計 (円/月)	管理費預り金 (円)
A、B	2	96.75 m^2	12,580 ^円	1,450 ^円	14,030 ^円	37,740 ^円
C	7	94.41	12,270	1,420	13,690	36,810
D、Dn	4	90.72	11,790	1,360	13,150	35,370
E ₁ 、E ₂	2	90.54	11,770	1,360	13,130	35,310
F ₁ 、F ₂ 、F ₃ 、F ₄	4	84.60	11,000	1,270	12,270	33,000
G、Gn、H ₁ 、H _{1n} 、 H ₂ 、H _{2n}	27	83.70	10,880	1,260	12,140	32,640
I	1	81.00	10,530	1,220	11,750	31,590
J、J ₁	8	79.20	10,300	1,190	11,490	30,900
K	4	75.18	9,770	1,130	10,900	29,310
L、M、M'、M ₁ '	30	70.20	9,130	1,050	10,180	27,390
N	1	69.30	9,010	1,040	10,050	27,030
O	1	69.03	8,970	1,040	10,010	26,910
P、P'	12	66.69	8,670	1,000	9,670	26,010
Q、Q'、Q ₁	18	65.65	8,530	880	9,510	25,590
分譲駐車場	1 47区画	1,219.86	78,960 (1680/1区画)	8,930 (190/1区画)	113,270 (2410/1区画)	6,660
合計	122	10,458.12	1,279,940	147,510	1,427,450	

(分譲駐車場には別途 540円/1区画の当該電気料が必要となります。)

専用使用料一覧

専用使用 対象箇所	専用使用料 (月額)	備考
駐車場 (30台予定)	1台 (平置) 10,000円 (小型) 7,000円 (2段式) 7,000円	契約時に1ヶ月分預り金を納めるものとする。
自転車置場 (122台予定)	自転車 1台 200円 オートバイ 1台 500円	廃車等の登録変更は、変更希望月の前月3日までに 申出るものとする。
専用庭	101号室 780円 102号室 280円 103号室 240円 104号室 240円 105号室 160円	月額 ($m^2 \div 20$ 円)
ルーフバルコニー	501号室 1,350円 701号室 950円 713号室 1,170円 811号室 1,880円 901号室 930円 903号室 1,140円 908号室 1,000円 1001号室 880円 1005号室 1,730円	月額 ($m^2 \div 20$ 円)

屋内駐車場納税保証金

納税保証金	30,000円/1区画	。建物引渡時に預託すること。 。保証金に不足を生じた時は直ちに不足額を充当すること。
-------	-------------	---