

朝日コラザ

浅香山

管 理 規 約
使 用 細 則

朝日プラザ浅香山管理規約

「朝日プラザ浅香山」の各専有部分を所有する区分所有者はその敷地、建物付属設備の管理及び使用に関する区分所有者相互間の諸事項について、次の通り「朝日プラザ浅香山管理規約」（以下規約という）を定める。

この規約は「建物の区分所有等に関する法律」（以下「法律」という）に基づいて設定するものであり、「朝日プラザ浅香山」の各区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、「法律」の定めに従いこの規約を遵守しなければならないものとする。

第1章 総 則

第1条（規約対象物件の表示）

この規約の対象物件は、次の通りとする。

一. 敷 地

- ① 所在及び地番 堺市堺区浅香山町3丁18番1、18番2
- ② 地目及び地積 宅地1、368.59㎡（公簿面積）

二. 建 物

- ① 所在及び地番 堺市堺区浅香山町3丁18番1、18番2
- ② 構造及び規模 鉄骨・鉄筋コンクリート造、地上10階・塔屋1階建
- ③ 種 類 共同住宅・店舗・事務所
- ④ 建築面積 774.09㎡
- ⑤ 建築延床面積 4,517.02㎡（バルコニー・テラス・ガーデンテラス部分は含まず）

三. 前各項敷地及び建物の付属物、その他付属施設、設備等の一切

第2条（専有部分と共用部分）

区分所有権の目的となる専有部分は、番号を付した各住居・店舗・事務所とする。

2. 区分所有者全員の共有となる共用部分は、次の通りとする。

① 前項の専有部分に属さない建物の部分

バルコニー・テラス・ガーデンテラス・ポーチ・専用階段・管理事務室・エントランスホール・屋外廊下・屋外階段・エレベーター室・エレベーター機械室・屋根・塔屋・対隣壁・パイプスペース・構造柱・床スラブ・基礎・外壁等。

② 前項の専有部分に属さない建物の付属設備

エレベーター設備・給排水衛生設備・電気配線設備・ガス配管設備・

受水槽・高架水槽・ポンプ設備・非常警報装置・消防設備・テレビ共同
聴視設備・パラボラアンテナ・メールボックス・避雷針等

- ③ 前項の専有部分に属さない建物の付属施設
通路・駐車場・電気室・ポンプ室・屋上公園・ゴミ置場・自転車置場
・植込等
- ④ 規約共用部分
物置

第3条 (区分所有者の義務)

区分所有者は建物の保存に有害な行為、その他建物の管理又は使用に
関して区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならない。

- 2. 区分所有者(その家族、雇用者及び訪問者を含む)は故意又は過失によ
り規約に違反して他の区分所有者並びに第三者に損害を与えた場合には、
その賠償の責に任じなければならない。

第4条 (規約の遵守義務)

区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、規約及び別に定める「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。

第5条 (規約の効力)

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。

第6条 (管理組合)

各区分所有者は、本マンションの管理又は使用に関し、共同の利益を維
持増進するために必要な協議及び業務を行うことを目的として、第6章の
定めに従い「管理組合」を結成しこれに加入しなければならない。

第2章 共用部分の持分及びその処分

第7条 (敷地及び共用部分等の共有持分)

「第1条による敷地」及び「第2条の共用部分(以下共用部分等という)」
は、区分所有者全員の共有に属するものとし、各区分所有者の持分は、建
物の専有部分の総床面積に対して、各々が有する専有部分の床面積の割合
によるものとする。

第8条 (共有物の単独処分及び分割請求禁止)

区分所有者は、敷地又は専有部分の区分所有権並びに共用部分及び付属

施設等の共有持分をそれぞれ分離して処分してはならず、且つ分割請求することはできない。

第3章 特定箇所の専用使用

第9条 (特定箇所の専用及び占有使用)

専有部分に付属するバルコニー及びテラス・ガーデンテラス・ポーチ並びに専用階段は、それらの専有部分と不可分一体であるため、各区分所有者は当該部分を所有する間、それぞれこれを無償で専用使用することができる。

但し、その使用に際しては原状のままとし、改造、構築物の築造又はこれに類似するものの設置をしてはならない。

2. 本マンションの店舗・事務所の前面部分及び店舗・事務所用室外機置場は、当該店舗及び事務所の所有者（使用者を含む）が、本来の用法に従って無償でこれを専用使用することができる。尚、店舗前面部分については、日覆い等を無償で設置することができるものとする。
3. 本敷地内の駐車場の使用については、別に定める「駐車場使用契約書」により有償で使用することができるものとし、その駐車場部分は、規格に適合する自動車の駐車場としてのみ使用し、他の目的に使用してはならないものとする。又、構築物の築造又はこれに類するものの設置をしてはならないものとする。
4. 本敷地内の車輛出入口及び車路については駐車場の利用権者が本来の用法に従い無償にて専用使用できるものとする。
5. 敷地内の特定の部分を自転車置場とし、各区分所有者はその所有の自転車を、本来の用法に従って置くことができる。

第10条 (専用使用部分の分離処分禁止)

区分所有者は前条第1項及び第2項の専用使用部分を保有しているときは、これらを含めて常に集合した密接不可分の1個の処分対象とし、これらを分離して単独で処分してはならない。

2. 前条第3項の専用使用権については、その所有する住戸部分を、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の専用使用権は消滅する。
3. 前項に拘らず、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。
4. 第2項に拘らず、当該貸与の期間が、3年未満であるときは、当該駐車場の専用使用権は消滅しない。但し、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。

尚、盗難損傷の発生及び車の搬入等による損害に対して、管理組合は一切の責任を負わないものとする。

第4章 用 法

第11条 (使用上の遵守事項)

1階及び2階部分の区分所有者及び占有者を除き、他の区分所有者及び占有者は、その専有部分を居住の用に供し、良好なる環境を阻害するような使い方をしてはならない。

尚、敷地及び共用部分等の使用にあたっては、それぞれの本来の用法に従って使用し、別に定める「使用細則」を遵守しなければならない。

第12条 (事前に承諾を要する事項)

区分所有者は、朝日プラザ浅香山において次の行為をしようとするときは、事前に管理組合に申し出てその承諾を得なければならない。

- ① 大型金庫、ピアノ等の重量物の搬出入
- ② 電気・ガス・給排水設備の新設、変更等
- ③ 掲示板・標識等の設置、ポスター貼付等
- ④ 他の区分所有者に影響をおよぼす恐れのある修繕工事等

2. 管理組合が、前項の各号を承諾する場合に、前項の行為から共同の利益を保全する必要があると認めるときは、行為の申し出のあった区分所有者から保全に要する相当の費用を徴収することができる。

第13条 (敷地及び共用部分等の第三者の使用)

区分所有者は、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が使用することを承認する。

- ① 敷地及び建物共用部分のうち管理事務室、その他管理業務遂行上必要な施設、備品については本マンションの管理業務を受託、又は請負った者が無償にて専用使用することができる。
- ② 電気・ガス・水道の共用施設の維持管理のため、建物・敷地の一部を当該事業者が、その事業を遂行するため、使用することを承認し、その撤去要求を含むその機能をそこなう一切の行為及び名目の如何を問わず使用料等の金銭的請求をすることはできない。

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

第14条 (専有部分の貸与)

区分所有者が、その専有部分を第三者に貸与する場合は、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、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共に、契約の相手方に規約及び「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

第15条 (区分所有者の責務)

区分所有者は、本マンションについて、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。

第16条 (必要箇所への立入り)

前条により区分所有者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の区分所有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。
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区分所有者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。
4. 第1項の立入りをした区分所有者は、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。
5. 第1項の権利については、管理組合がこれを行うことができる。

第17条 (専有部分及び共用部分等に係る責任の所在及びその負担)

専有部分及び共用部分等の各施設に関する事故並びに毀損等による損害につき、それらの費用の負担については、次の通りとする。

- ① 区分所有者及びその関係者の故意又は過失による事故並びに毀損等による損害については、当該区分所有者がその責任を負い、且つ施工の費用を負担しなければならない。

尚、この場合当該区分所有者は、管理組合に事故等の届け出の義務を負うものとする。

- ② 天災地変、その他不可抗力による毀損の場合には、管理組合がそれを修復し、その費用は、区分所有者全員の負担とする。

但し、損害の原因箇所が専有部分に属する場合には、当該区分所有者がその責任を負い、且つ費用を負担しなければならない。

- ③ 第2条第1項の専有部分及び第9条の専用使用部分の補修費用は、当該区分所有者が負担しなければならない。

第18条 (損害保険加入)

区分所有者は、管理組合が管理組合名義で火災保険契約を結ぶことを承認し、その保険料を負担することに同意する。尚、損害が生じた場合は管理組合が保険金請求権を行使し、当該保険金をもって災害の生じた共用部分の原状回復費に充当する。

第2節 費用の負担

第19条 (管理費等)

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）を負担する。

- ① 管理費
- ② 積立金
- ③ 駐車場使用料
- ④ 上下水道料金

2. 管理費等の額については、各区分所有者の共有持分に応じ、負担するものとする。
3. 第1項の各費用は、経済情勢の変動又は、その他の事由により不相当となった場合には増額できるものとする。
4. 第1項第3号の駐車場使用料は、管理費に充当する。
5. 第1項第4号の上下水道料金は区分所有者の負担とする。

第20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及び特定承継人に対しても行うことができる。

第21条 (管理費)

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。

- ① 管理人人件費
- ② 公租公課
- ③ 共用設備の保守維持費及び運転費
- ④ 備品費、通信費その他の事務費
- ⑤ 共用部分等に係る火災保険料
- ⑥ 経常的な補修費
- ⑦ 清掃費、消毒費
- ⑧ 管理委託費
- ⑨ その他敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用

第22条 (積立金)

区分所有者は、共用部分等の修繕のため、共有持分に応じて別に定める

- 積立金を負担するものとする。
2. 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計画的に行う修繕
 - ② 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
 - ③ 敷地及び共用部分等の変更又は処分
 - ④ テレビ共同聴視装置・付属設備の保守及び維持管理並びに不良故障、施設の入替に要する費用。
 - ⑤ 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、積立金をもってその償還に充てることができる。
 4. 積立金については、管理費とは区別して経理しなければならない。

第6章 管理組合

第1節 管理組合

第23条 (名称及び事務所)

本管理組合は、「朝日プラザ浅香山管理組合」(以下組合という)と称し、事務所を「朝日プラザ浅香山」の内に置く。

第24条 (目的)

組合は、第1条に定める朝日プラザ浅香山の敷地、建物、付属施設及び付属設備を管理し、且つこれらの使用に伴う朝日プラザ浅香山の区分所有者の共同の利益を守り、良好な環境を保持するために必要な協議及び業務を行うことを目的とする。

第25条 (管理者)

朝日プラザ浅香山の管理者は、第38条の理事長がこれにあたるものとし、管理者は規約及び「法律」第25条から第29条までの定めに基づき共用部分の管理を行う。

2. 管理者は次の職務権限を有する。

- ① 規約、「法律」、総会及び理事会で定めた事項を処理する権限を有し、義務を負う。
- ② 管理者はその職務に関し、区分所有者を代理する。
- ③ 管理者の代理権に加えた制限は、善意の第三者に対抗することができないものとする。

第26条 (構成)

組合は、区分所有者全員を組合員として構成する。

第2節 管理組合の業務

第27条 (業務)

組合は、第24条の目的を達成するため、次の各号に掲げる業務を行う。

- ① 組合が管理する敷地及び共用部分等の保安、保全、保守、清掃、消毒及び塵芥処理
- ② 組合が管理する敷地及び共用部分等の修繕
- ③ 共用部分等に係る火災保険等の損害保険に関する業務
- ④ 区分所有者が管理する専用使用部分について、組合が行うことが適当であると認められる管理行為
- ⑤ 敷地及び共用部分等の変更、処分及び運営
- ⑥ 積立金の運用
- ⑦ 官公庁、町内会等との渉外業務
- ⑧ 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- ⑨ 防災に関する業務
- ⑩ 広報及び連絡業務
- ⑪ その他、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ために必要な業務

第28条 (組合業務の委託)

組合は前条の業務の全部又は一部を第三者に委託して代行させることができる。

第3節 組合員

第29条 (組合員の資格)

組合員たる資格は朝日プラザ浅香山に区分所有権を有することによって当然取得するものとする。(以下区分所有者を、組合員という)

第30条 (組合加入)

新たに組合員たる資格を取得した者は、7日以内に書面によりその旨を組合に届出なければならない。

第31条 (組合員の資格喪失)

組合員は、第29条の資格を喪失したときは当然組合から脱退する。

2. 組合員が前項により組合を脱退したときは、7日以内に書面によりその旨を組合に届出なければならない。

第4節 役員

第32条 (役員構成)

組合は、役員として理事長一名、理事三名(会計担当理事一名を含む)監事一名をおく。

第33条 (役員資格)

役員はすべて組合員でなければならない。

第34条 (役員任期)

役員任期はいずれも一年とする。但し、補欠(定数の増加に伴う場合の補充を含む)として新たに選任された役員任期は、現任者の残任期間とする。

2. 任期の満了又は辞任によって退任した役員は、新たに選任される役員が就任するまでその職務を行う。

第35条 (役員選任)

役員は総会においてこれを選任する。尚、役員再任を妨げないものとする。

第36条 (役員辞任)

役員は、一身上の都合により役員を辞任するときは、理事会の承認を得なければならない。

第37条 (役員義務)

役員は「法律」、法令、規約及び総会の決議を遵守し、組合のため忠実にその職務を遂行する義務を負う。

第38条 (理事長)

理事長は「法律」の定めるところにより朝日プラザ浅香山の管理者となり、組合を代表して組合業務を総括し、且つ規約の原本を保管する。

2. 理事長は総会及び理事会の決議を得た上で、自己の名において組合の業務を執行することができる。
3. 理事長は通常総会において、組合員に対し、前会計年度における組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。
4. 理事長は理事会の承認を受けて、他の理事にその職務の一部を委任することができる。
5. 理事長は理事会の承認を得て職員を採用し、又は解雇することができる。
6. 理事長は管理組合の代表者として業務を行う場合、理事会の承認を経て1日につき1万円の業務手当を受け取ることができる。この業務に際し発生した交通費等の経費は管理組合より別途支給する。尚、本条第4項により委任を受けた理事は本項に定める業務手当を受け取ることができる。

第39条 (理事)

理事は理事長を補佐し、理事長に事故あるときはその職務を代行する。

2. 理事は理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、組合の業務を担当する。
3. 会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行

う。

第40条（監 事）

監事は組合の業務執行並びに経理の状況を監査し、その結果を総会にて報告する。

2. 監事は、組合の業務の執行及び経理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5節 総 会

第41条（総 会）

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「法律」に定める集会とする。
3. 理事長は通常総会を毎年1回新会計年度開始後2ヶ月以内に招集しなければならない。
4. 臨時総会は必要あるときは、いつでも理事会の議決を経て理事長が招集することができる。
5. 総会の議長は理事長が務める。
6. 組合員の書面による意思表示があるときは、書面により賛否それぞれを累積して総会の決議に代えることができる。この場合、本条から第50条までの各条項はこれを準用する。

第42条（招集手続）

総会を招集するには、少なくとも会日の2週間前までに会議の日時、場所及び目的を組合員に通知しなければならない。

但し、特別の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、この期間を短縮することができる。

2. 前項の通知は、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、対象物件内の住戸及び店舗・事務所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、会議の目的が第46条第2項第1号、第2号若しくは第4号に掲げる事項の決議、又は同条第3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。

第43条 (出席資格)

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、予め理事長にその旨を通知しなければならない。

第44条 (総会の成立)

総会は、組合員の総議決権数の過半数以上有する組合員の出席（委任状を含む）によって成立する。

第45条 (議決権及び議決の方法)

組合員は、その所有する住戸又は、店舗・事務所各一戸につき、各一個の議決権を有する。

2. 住戸又は店舗・事務所一戸につき、二名以上の組合員が存在する場合、これらの者の議決権の行使については、合わせて一名の組合員とみなす。
3. 前項により、一名の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者一名を選任し、その者の氏名を予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、当該組合員と同居する者若しくはその組合員の住戸又は店舗・事務所を借り受けた者、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. 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46条 (総会の議事)

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に関する総会の議事は、前項に拘らず、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。
 - ① 規約の変更
 - ② 敷地及び共用部分等の変更（改良を目的とし、且つ著しく多額の費用を要しないものを除く）又は処分
 - ③ 「法律」第58条第1項及び同法第59条第1項並びに同法第60条第1項の訴えの提起
 - ④ 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

- ⑤ 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
3. 「法律」第62条第1項の建替え決議は、第2項に拘らず組合員総数の5分の4以上及び、議決権総数の5分の4以上で行う。
 4. 前3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。
 5. 第2項第1号において、規約の変更が一部の組合員の権利に、特別の影響をおよぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この場合、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。
 6. 第2項第2号において、敷地及び共用部分等の変更又は処分が、専有部分、又は専用使用部分の使用に特別の影響をおよぼすときは、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、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2項第3号に掲げる事項の決議を行うには、予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。

第47条 （組合員の総会招集権）

- 組合員が組合員総数の5分の1以上及び、第45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、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41条第5項に拘らず、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。

第48条 （総会議決事項）

- 総会においては、第42条第1項により、予め通知した事項についてのみ決議することができる。
2. 次の事項は、総会の決議を得なければならない。
 - ① 収支決算及び事業報告
 - ② 収支予算及び事業計画
 - ③ 管理費等の額並びに賦課徴収方法
 - ④ 規約の変更及び「使用細則」の制定又は変更
 - ⑤ 第22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積立金の取崩し

- ⑥ 「法律」第57条第2項及び規約第46条第2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
- ⑦ 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- ⑧ 「法律」第62条第1項の場合の建替え
- ⑨ 役員を選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
- ⑩ 組合管理部分に関する「管理委託契約」の締結
- ⑪ その他組合の業務に関する重要事項

第49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50条 (議事録の作成及び保管)

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、議長及び総会に出席した理事全員が、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6節 理事会

第51条 (理事会)

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。

第52条 (招集)

理事会は理事長が招集する。

2. 理事が、3分の2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42条の第1項から第3項までの規定を準用する。但し、理事会において別段の定めをすることができる。

第53条 (理事会の会議及び議事)

理事会の会議は、理事の半数以上の出席で成立し、会議の議事はその過半数で決する。

2. 議事録については、第50条の第1項から第3項までの規定を準用する。

第54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。

- ① 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- ② 規約の変更及び「使用細則」の制定又は変更に関する案
- ③ その他の総会提出議案
- ④ 第63条に定める勧告又は指示等
- ⑤ 総会から付託された事項

第7章 会 計

第55条 (会計年度)

組合の会計年度は、本建物竣工引渡し月の翌月の1日から、向う1年間とする。

第56条 (組合の収入及び支出)

組合の会計における収入は、第19条第1項に定める管理費等によるものとし、その支出は第21条並びに第22条に定めるところにより諸費用に充当する。

第57条 (収支予算の作成及び変更)

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。

第58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、通常総会に報告し、その承認を得なければならない。

第59条 (管理費等の徴収)

組合員は第19条第1項の管理費等の支払いに関し、毎月末日迄に翌月分を所定の方法にて支払わなければならない。但し、臨時に要する費用として特別に徴収する場合においては別に定めるところによる。

2. 組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合においては、その未払金額について年率14%の遅延損害金を加算して、支払わなければならない。
3. 前項の遅延損害金は、第21条に定める費用に充当する。
4. 組合員は、その資格を喪失した場合において既に納付した第19条第1項の管理費等について、払戻しを請求することはできない。

第60条 (管理費等の過不足)

収支決算の結果、管理費等にその余剰を生じた場合、その余剰は翌年度におけるそれぞれの費用に充当する。

2. 管理費等に不足を生じた場合にあっては、組合員に対して第19条第2項に定める負担割合に応じて、そのつど必要な金額の負担を求めることができる。

第61条（借入れ）

組合は、第22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。

第8章 補 則

第62条（義務違反者に対する措置）

組合員又は占有者が、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、組合員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、「法律」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（理事長の勧告及び指示等）

組合員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（以下組合員等という）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場合、理事長は、理事会の決議を経てその組合員等に対し、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. 組合員は、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. 組合員等が、規約若しくは「使用細則」に違反したとき、又は組合員等若しくは組合員等以外の第三者が、敷地及び共用部分等において不法行為を行ったときには、理事長は、理事会の決議を経て、その差止め又は排除のための必要な措置をとることができる。

第64条（合意管轄裁判所）

この規約に関する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大阪地方（簡易）裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

第65条（規約外事項）

規約及び「使用細則」に定めのない事項については、「法律」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。

第66条 (規約原本)

朝日プラザ浅香山の組合員は、この規約が「法律」に基づき、組合員全員の合意により設定されたものであることを証するため、規約1通に組合員全員が署名捺印し、それを規約原本とする。

- 規約原本は、理事長が保管し、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。
- 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本の保管場所を掲示しなければならない。

附 則

第1条 [容認事項]

各区分所有者は、下記の各事項について容認するものとする。

- 本マンション建設に当り、売主と仲野兼枝、仲野八重子及び株式会社泰成社との間で下記事項を容認して等価交換をしており、各区分所有者に於いてもこれを承継容認し、これに関して異議苦情その他の申し出をなさないものとする。

- ① 本マンションの共用部分の一部に、営業用名称、看板を設置すること。
- ② 前項の設置による使用料その他名目の如何を問わず金銭的請求をしないこと。
- ③ 本マンションの非分譲部分については、一部、第三者に譲渡及び賃貸されること。

- ④ 前項の所有者又は使用者は、共用部分の一部に店舗・事務所の案内板及び広告物等をそれぞれ美観を損わない範囲にて無償で設置し、これを専用使用することができる。

3. 屋上公園について

本マンション屋上には、堺市の開発指導要綱により屋上公園が設けられており、下記事項を約諾するものとする。

- ① 当該公園は各区分所有者の共用部分であり、維持管理は区分所有者にて行うものとし、これに要する費用は管理費より充当すること。
- ② 当該公園は、広く一般の方々にも開放利用されること。
- ③ 当該公園については、用途変更は一切行わないこと。
- ④ 本マンション1階入口部分に当該公園についての案内板が設置されること。

4. 本マンション敷地内車路は、消防用活動スペースとなっており、緊急時に消防用通路として利用される為、当該部分に自転車・単車等の私有物を

放置すること及び自動車の駐停車は、一切禁止するものとする。又、当該部分の用途変更は一切できないものとする。

5. 本マンションのゴミ置場（2ヶ所）の使用については、北側は店舗・事務所用、南側（コンテナ5台）は住居用となっており、指定場所以外にゴミを廃棄することは一切できないものとする。
6. 本マンション隣地及び周辺で、将来、建築基準法の許認可を得て中高層建物が建築される場合、各区分所有者は、これを承認し異議・苦情を申出ないこと。

第2条 〔周辺電波障害への協力義務〕

1. 各区分所有者は、近隣住民の電波障害対策のため、テレビ共同聴視装置及び付属設備を必要最少限度内において本建物共用部分及び敷地内に設置させ、且つ当該部分を無償で継続して使用させることを了承し、これにつき何等異議の申し出をしないものとする。
2. 前項により、設置した施設の保守、点検を行うに際し、各区分所有者は、この施設の所有者及び所有者の指定する関係業者が敷地及び建物に立ち入ることを承認し、当該施設（共同アンテナから近隣各住戸軒先の接続器までの部分を含む）の保守及び維持管理は各区分所有者が行うものとし、これに要する費用は管理費及び積立金等より充当する。
3. 本施設の不良故障、耐用年数経過後の施設の入れ替え等についても前記各項を適用するものとする。

第3条 〔近隣との協調〕

本条項は、将来区分所有者（マンションに住む人）と近隣の方がたとが、親しく付き合いができるようにとの目的で定めたものであり、各区分所有者は近隣住民との友好、協調を常に心掛けなければならない。

- ① 区分所有者は本マンションに隣接する住家等への落下物防止に留意しなければならない。
- ② 前号に関し、落下物等により発生した損害については、本マンションの区分所有者において、その損害賠償の責に任じなければならない。
- ③ 近隣住民の震災、火災等の緊急時において、必要最少限度、本マンション敷地の一時的利用を認めるものとする。
- ④ 区分所有者は、入居と同時に町内会の一員になり、その町内会に加入することを約諾する。
- ⑤ 本マンション周辺の道路に、自動車等の車輛を駐停車してはならない。
- ⑥ 区分所有者は、本マンションの権利義務を第三者に譲渡する場合には、その相手方に対し、前5号を継承遵守させなければならない。

第4条 〔規約の発効日〕

この規約は建物引渡日より発効する。

第5条 〔管理組合の成立〕

管理組合は、建物引渡日に成立したものとする。

使 用 細 則

朝日プラザ浅香山の、各区分所有者並びに本建物、その敷地及び付属施設を使用する者（以下総称して使用者という）が、遵守すべき「朝日プラザ浅香山使用細則」を次の通り定めます。

1. 遵守義務

朝日プラザ浅香山の使用者は、共同の利益を守り、良好な環境を維持するために定められたこの細則を遵守願います。

2. 管理人

管理人は入居者全員の使用人として、上記共通の用務に従事するわけですから、非常の場合を除き個人的な用務のお申し付けはご遠慮願います。

尚、本マンションの管理業務は、週3回の巡回管理となります。（但し、日曜・祝祭日・年末年始等は休日とします。）

3. 共用・共有部分の使用制限

共用・共有部分で営業行為は禁止致します。

但し、1階店舗・2階事務所における前面部分の使用につき管理者の承諾を受けた場合は、この限りでないものとします。

4. 共用・共有部分の不法占有

次の行為はこれを禁止致します。

- (1) 自動車を所定の駐車場以外の共用・共有部分等に駐車させること。
- (2) 共有の敷地内及びエントランスホール・通路・廊下・階段踊り場等（所定の自転車置場を除く）の建物共用部分に自転車、単車、乳母車等の私有物を放置すること。

5. 騒音

次のような行為により他の使用者の迷惑にならぬよう充分注意願います。

- (1) エントランスホール・通路・廊下・階段等の建物共用部分で高声放吟したり足音を響かせたりすること。
- (2) 住宅において麻雀等の室内遊戯、ステレオ・テレビ等の視聴、ピアノ等の楽器の演奏等により、過度に高い音声をたてること。

6. 家畜等の飼育

- (1) 住居内では管理者の許可がない限り家畜を飼育することはできません。
- (2) 住居内での小鳥の飼育は差支えないものとします。但し、営業の目的で多数飼育することは禁止します。

7. 危険物等の搬入及び貯蔵

危険物、汚物及び悪臭を発する物等を搬入並びに貯蔵することを厳禁致します。

8. 重量物の搬出入

大型金庫・ピアノ等の重量物の搬出入をする時は、予め管理者より、許可

を受け、その指示に従って下さい。

9. 火災・その他非常事態（予 防）

- (1) 自然発火・引火・爆発等により火災発生のおそれのあるものは、絶対に共有の敷地及び住宅内への持込みを禁止します。
- (2) 階段・廊下及び消火栓の付近には、たとえ臨時といえども私有物を放置しないで下さい。
- (3) 各使用者は、その専有部分の面積に応じた消火器を管理者の指示に従って備え付けて下さい。
- (4) 火災時の待避方法及び消火器等の使用についての訓練には、必ず出席願います。

10. 防 犯

鉄骨・鉄筋コンクリート造の共同住宅は構造上からみますと極めて安全ですが、これに頼りすぎて用心を怠ると被害を受ける場合もありますので、次の点に注意して下さい。

- (1) 僅かの時間の外出でも、玄関及びバルコニー・テラス・ガーデンテラス等の建具の施錠を忘れないようにして下さい。
- (2) 長期にわたって留守をされるときは、近所に頼むと共に、必ず管理人に連絡して下さい。

11. 建物の修繕工事

各使用者は専有部分といえども他の使用者に影響をおよぼすような建物の修繕工事等を行う場合は、予め管理者の書面による許可を受け、その指示に従って下さい。

12. 訪問客等による共用部分の損傷

各使用者の訪問客及び関係人が、廊下・ホール・玄関扉等、建物の共用部分あるいはエレベーター・消防設備等の建物の付属設備を損傷、汚損、故障させた場合は、理由の如何に拘らずその使用者において損害賠償して頂きます。

13. バルコニー・テラス・ガーデンテラス・ポーチの使用

- (1) 環境維持のため、バルコニー・テラス・ガーデンテラス・ポーチをその用途以外に使用すること及び構築物を築造することはできません。
- (2) バルコニー・テラス・ポーチに土砂、塵芥、発火物等を搬入することはできません。
- (3) ガーデンテラスに塵芥、発火物等を搬入することはできません。

14. 禁止事項

快適な生活を維持するため、次の禁止事項をお守り下さい。

- (1) 建物専有部分の構造の変更、構築物の築造、その他建物の耐久力を害し、

- 又は外観に影響をおよぼす恐れのある行為をすること。
- (2) 他の使用者に影響をおよぼす恐れのある電気・ガス・給排水・通信・その他の諸設備及び機械器具類を新設、増設、除去又は変更すること。
 - (3) その他建物の安全管理、又は他の区分所有者の専有部分に影響をおよぼす恐れのある行為をすること。
 - (4) 他の居住者に迷惑、又は危害をおよぼす家畜ペット類の飼育をすること。
 - (5) 他の居住者に迷惑となる騒音を発すること。
 - (6) 不潔な物や危険物を持ち込むこと。
 - (7) 共用部分を自分勝手に使用したり、共用部分に物品塵芥等を放置したりすること。
 - (8) 共用部分、又はバルコニー・テラス・ガーデンテラス・ポーチ等の専用使用部分につき、工作物、構築物等の築造を行うこと。
 - (9) 別途「駐車場使用契約書」に定められた指定場所以外に車輛を駐車したり、洗車したりすること。
 - (10) 建物1階店舗及び2階事務所の所有者又はその占有者が、管理者と協議の上で建物の一部を広告に利用する以外に、共用部分及び専用部分の外部に看板等を設置し、又は広告その他これに類するものを掲示すること。
 - (11) その他、公の秩序を乱し善良なる風俗を害するような行為をなし、本マンションの居住性をそこない、近隣に迷惑をおよぼす恐れのある行為をすること。

15. 清掃・塵芥処理

- (1) 正面玄関・廊下・階段・その他共用部分の清掃は、管理人が行います（定期清掃となります）が、各使用者においても衛生、清潔の保持に御協力願います。
- (2) 塵芥処理
 - イ. 塵芥はゴミ収集日に、1階のゴミ置場までお運び下さい。
 - ロ. ガラス・空ビン・空カン等不燃物は他の塵芥と区別して、不燃物収集日に管理人の指定する場所までお運び下さい。又、家具等、大型の不用物の処分については管理人にご相談下さい。

16. 規定外事項

本使用細則に規定のない事項といえども、他の使用者に迷惑をおよぼし、あるいは不快の念をいだかせる等、公序良俗に反する行為は一切禁止致します。

17. 駐車場使用契約について

- (1) 当マンション駐車場No.1からNo.11までの駐車区画については2009年12月31日時点で前駐車場専用使用権者と駐車場使用契約をしている

者を優先して朝日プラザ浅香山管理組合と駐車場使用契約を行う権利を有する。

- (2) 2010年1月1日時点で空き駐車場区画がある場合は、原則として1住戸1台目を優先とし駐車場使用契約を行う権利を有するが、契約希望者が多数の場合は抽選会を行う。
- (3) 本マンション全ての駐車場で空き駐車区画が発生した場合は1住戸1台目を優先として駐車場使用契約を行う権利を有するが、1住戸1台目の駐車場使用契約希望者が無い場合は順番待ちの者の中より抽選で1住戸2台目の駐車場使用契約を行う権利を有する。ただし、1住戸3台目以降の駐車場使用契約については理事会の承認を必要とする。

以 上