

1. レピア堺湊管理規約

第 1 章 総 則

(目的)

第 1 条 この規約は、レピア堺湊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。

(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。

- | | |
|------------------|---|
| (1) 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。 |
| (2) 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。 |
| (3) 占 有 者 | 区分所有法第6条第3項の占有者をいう。 |
| (4) 専 有 部 分 | 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。 |
| (5) 共 用 部 分 | 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。 |
| (6) 敷 地 | 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。 |
| (7) 共 用 部 分 等 | 共用部分及び付属施設をいう。 |
| (8) 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。 |
| (9) 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。 |
| (10) 規 約 共 用 部 分 | 区分所有法第4条第2項の共用部分をいう。 |
| (11) 敷 地 利 用 権 | 区分所有法第2条第6項の建物の敷地に関する権利をいう。 |
| (12) 敷 地 権 | 敷地利用権について、レピア堺湊の敷地として登記された権利をいう。 |
| (13) 管 理 者 | 区分所有法第26条およびこの規約に定める権利義務を有し管理行為を行なう者をいう。 |

(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。

(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記載の敷地、建物および付属施設等（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。

(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レピア堺湊管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。
2. 管理組合は、事務所をレピア堺湊内に置く。
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。

- (1) 住戸番号を付した住戸（以下「住戸部分」という。）
- (2) 店舗番号を付した店舗（以下「店舗部分」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。
 - (1) 天井、床および壁は、躯体部分（構造柱・構造壁・梁・スラブ等）を除く部分を専有部分とする。
 - (2) 玄関扉は、錠および内部仕上部分を専有部分という。
 - (3) 窓枠・窓ガラス・面格子・網戸・専用ポーチの門扉は、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。

(共用部分等の範囲)

第 8 条 対象物件のうち共用部分等の範囲は、別表第2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

(共有)

第 9 条 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。

(共有持分)

第 10 条 各区分所有者の共有持分は、別表第4のとおりとする。

(分割請求および単独処分の禁止)

第 11 条 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

(専有部分の用途)

第 12 条 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. 店舗部分の区分所有者は、その専有部分を物品販売用店舗又は事務所として使用するものとし、他の区分所有者の迷惑となるような営業形態、営業行為をしてはならない。

(敷地および共用部分等の用法)

第 13 条 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したが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 区分所有者は共用部分のうち別表第3に掲げるバルコニー、サービスバルコニー、ルーフバルコニー、専用ポーチ、トランクルーム、室外機置場、玄関扉、窓枠、窓ガラス、網戸、面格子、専用ポーチの門扉、トランクルームの扉（「バルコニー等」という。）を区分所有者の存続期間中専用使用する。

2. 区分所有者から専有部分の貸与を受けたものは、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。

3. 区分所有者は、電気・ガス等のメーター検針および維持管理ならびにゴミ収集等を行うために必要な範囲において管理組合の指示するものが各住戸の専用ポーチ内へ立ち入ることを承認する。

(賃貸駐車場の使用権)

第15条 区分所有者は、共用部分のうち賃貸駐車場について、管理組合が特定の区分所有者に対し賃貸駐車場使用契約により使用権を設定することを承認する。又、集会室に隣接する平面賃貸駐車場（No. 1 からNo. 3 までの計3台）については、店舗用駐車場として、店舗部分の区分所有者が使用権を設定することを承認する。

2. 賃貸駐車場について使用権を有している者は、別表第6に定めるところにより、管理組合に使用料を納入しなければならない。
3. 住戸部分の区分所有者が、その所有する住戸部分を、他の区分所有者又は、第三者に譲渡したときは、その区分所有者の賃貸駐車場の使用権は消滅する。但し、譲渡の相手方が同居人であるときは、当該同居人は、当該駐車場を使用することができる。
4. 住戸部分の区分所有者が、その所有する住戸部分を他の区分所有者、又は第三者に貸与したときは、当該使用権を承継又は存続させ、貸与の相手方に使用させることができる。
5. 店舗用駐車場については、店舗部分の区分所有者が、使用の有無に関わらず、有償で、店舗用駐車場として使用するものとする。尚、店舗部分の区分所有者が、その所有する店舗部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与したときは、当該店舗用駐車場の使用権を承継または存続させ、新たな区分所有者又は貸与の相手方に使用させるものとする。

(ミニバイク置場の使用権)

第15条の2 区分所有者は、共用部分のうちミニバイク置場について管理組合が特定の区分所有者に対し、ミニバイク置場使用契約により使用権を設定することを承認する。

2. ミニバイク置場について使用権を有しているものは、別表第6に定めるところにより、管理組合に使用料を納入しなければならない。
3. ミニバイク置場の使用権は、1住戸につき1台を原則とする。ただし、残余のミニバイク置場が発生した場合は2台以上を希望する区分所有者の中から選定することができる。
4. 区分所有者がその所有する専有部分を第三者に譲渡した場合は、当該使用権は消滅する。ただし、譲渡した相手方が同居人である場合は、使用権を承継することができる。

(自転車置場の使用権)

第15条の3 区分所有者は、区分所有者または専有部分の貸与を受けたものが、所有する自転車の置場として無償で使用することを承諾する。ただし、原則として1住戸1台とし、残余の自転車置場については、2台以上を希望する区分所有者の中から選定することができる。

2. 区分所有者がその所有する専有部分を第三者に譲渡、または貸与した場合は、当該使用権を承継または存続させ、新たな区分所有者、または貸与の相手方に使用させることができる。ただし、同居人以外の第三者に譲渡、または貸与した場合、1台を超える分については当該使用権は消滅する。
3. 自転車置場は、バイクおよび子供用三輪車、乳母車等の駐輪場所として使用できない。

(敷地および共用部分等の第三者の使用)

第16条 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使用することを承認する。

(1) フロントオフィス（管理員室）、ポンプ室、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

(2) 受電設備 関西電力㈱

(3) 電柱敷 関西電力㈱、日本電信電話㈱

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（専用部分は除く。）の一部について、第三者に使用させることを承認する。

(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は、この規約および使用細則に定める事項を、当該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、当該貸与にかかる契約にこの規約およ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、貸与の相手方にこの規約およ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。

(暴力団の排除責任)

第18条の2 区分所有者は、暴力団構成員もしくはその構成員に譲渡または貸与してはならないとともに、自ら暴力団の構成員となり、またはその専有部分を暴力団事務所として使用し、もしくは次の各号に列記する行為をしてはならない。

(1) 本マンション内への暴力団の組織、名称、活動等に関する看板、名札、写真、絵画、提灯、代紋、その他これに類する物件の掲示または搬入。

(2) 本マンション内に暴力団構成員、同準備構成員等を居住させまたはこれらの者を反復継続して出入りさせる行為。

(3) 本マンション内または本マンションに近接する場所において、暴行、傷害、脅迫、恐喝、器物損壊、逮捕監禁、凶器準備集合、賭博、売春、ノミ行為、覚醒剤、拳銃、火薬類等に関する犯罪行為の実行、または貸借人と関係ある者のこれら犯罪の実行。

(4) 本マンション内または本マンションに近接する場所において、粗野または乱暴な言動をして他の居住者、管理者、出入者等に迷惑、不安感、不快感等を与える行為。

2. 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合、借受人が暴力団もしくはその構成員であることが判明したとき、または前項各号のいずれかに該当する行為をしたときは、なんら催告することなく当該貸借契約は当然解除となり借受人は本マンションを明け渡さなければならない旨を明記した貸借契約を取り交わし、その写しを理事長宛てに提出しなければならない。

3. 前項該当者と判明したときは、管理組合は入居を拒否あるいは排除することができる。但し、その判断は理事会に委ね、総会の承認を得るものとする。

第 5 章 管 理

第 1 節 総 则

(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。

(敷地および共用部分等の管理に関する責任と負担)

第20条 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わるものとする。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。

(必要個所への立入り)

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ものは、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、正当な理由がなく立入りを拒否したものは、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個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、共用部分等に関し、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。

- (1) 対象物件の共用部分に対する火災保険等の契約の締結
- (2) 前号の契約にかかる保険証券の保管ならびに保険金の請求および受領
2. 管理組合は前項第2号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。
3. 区分所有者は、自己の所有する専有部分について、火災保険契約等を締結するものとする。

第 2 節 費 用 の 負 担

(管理費等)

第23条 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。

- (1) 管理費
- (2) 修繕積立金
- (3) 修繕積立一時金
- (4) 使用料（駐車場使用料、ミニバイク置場使用料）
2. 前項1～3号の額については、概ね別表第4の各区分所有者の共有持分に応じて算出するものとする。
3. 第1項4号の使用料は、管理に要する費用に充てる。

(承継人に対する債権の行使)

第24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および特定承継人に対しても行使することができる。

(管理費)

第25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。

- (1) 管理員人件費
- (2) 共用設備の保守維持費および運転費
- (3) 備品費、通信費、その他事務費
- (4) 共用部分にかかる火災保険料等
- (5) 経常的な補修費
- (6) 清掃費、消毒費および塵芥処理費
- (7) 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

(修繕積立金および修繕積立一時金)

第26条 修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

- (1) 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
- (2) 不測の事故その他特別の理由により必要となる修繕
- (3) 敷地および共用部分等の変更または処分
- (4) その他敷地およ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

2. 修繕積立一時金は、次の各号による。

- (1) 区分所有者は、別に定める修繕積立一時金（以下「一時金」という。）を積立金の基金として負担しなければならない。
 - (2) この一時金は、区分所有者が自己の区分所有権を転売等により譲渡した場合、返還しないものとし譲り受けた新たな区分所有者からは徴収しないものとする。
 - (3) この一時金は、前項の費用に充当する。
3. 管理組合は、前項各号の経費に充てるため借入をしたときは、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。
4. 修繕積立金および修繕積立一時金については、管理費とは区分して経理しなければならない。

第 6 章 管 理 組 合

第 1 節 組 合 員

(組合員の資格)

第27条 組合員の資格は、区分所有者となった時に取得し区分所有者でなくなった時に喪失する。

(届出義務)

第28条 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

(業 務)

第29条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- (1) 管理組合が管理する敷地および共用部分等（以下本条および第44条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒および塵芥処理
- (2) 組合管理部分の修繕
- (3) 共用部分等にかかる火災保険その他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
- (5) 敷地および共用部分等の変更、処分および運営
- (6) 修繕積立金および修繕積立一時金の運用
- (7) 官公署、町内会等との涉外業務
- (8) 風紀、秩序および安全の維持に関する業務
- (9) 防災に関する業務
- (10) 広報および連絡業務
- (11) 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30条 管理組合は、前条に定める業務の全部または一部を、第三者に委託し、または請負わせて執行することができる。

第3節 役員

(役員)

第31条 管理組合に次の役員を置く。

(1) 理事長	1名
(2) 副理事長	1名
(3) 会計担当理事	1名
(4) 理事 (理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ)	若干名
(5) 監事	1名

2. 理事および監事は、現に居住する組合員のうちから総会で選任する。ただし、欠員が生じたときは、理事会で補充できるものとする。
3. 理事長、副理事長および会計担当理事は、理事の互選により選任する。

(役員の任期)

第32条 役員の任期は1年とする。ただし、再任をさまたげない。

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、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。

(役員の誠実義務等)

第33条 役員は、法令、規約および使用細則なら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、別に定めるところにより、役員としての活動に応じて必要経費と報酬を受けることができる。

(理事長)

第34条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、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業務を遂行する。

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、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。
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。

(副理事長)

第35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36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。
2. 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。

(監 事)

- 第37条 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。
 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

(總 会)

- 第38条 管理組合の総会は、組合員で組織する。
2. 総会は、通常総会および臨時総会とし、いずれも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、理事長が務める。

(招 集 手 続)

- 第39条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の1週間前までに、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。ただし、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の住戸部分の所在地宛に発するものとする。
 3. 第1項の通知は、対象物件内に居住する組合員および前項の届出のない組合員に対してはその内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、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43条第3項第1号、第2号もしくは第4号に掲げる事項の決議、または第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40条第2項の場合には、第1項の通知を発したのち遅滞なく、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項の定めにかかわらず、緊急を要する場合においては、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40条 組合員が組合員総数の5分の1以上および第42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38条第5項の定めにかかわらず、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ものを含む。）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41条 組合員のほか、理事会が必要と認めたものは、総会に出席することができる。
2. 区分所有者の承認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ものは、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42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1の組合員とみなす。
 3. 前項により、1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って議決権を行使しようとする場合においては、その代理人は、その組合員と同居する者、他の組合員も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。

(総会の会議及び議事)

- 第43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、前項の定めにかかわらず、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。
 - (1)規約の変更
 - (2)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
 - (3)区分所有法第58条第1項、第59条第1項または第60条第1項の訴えの提起
 - (4)建物の価格2分の1を越える部分が滅失した場合のその共用部分の復旧
 - (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
 4. 区分所有法第62条第1項の建替え決議は、第2項の定めにかかわらず、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1号の場合において、規約の変更が一部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、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2号の場合において、敷地および共用部分等の変更、または処分が専有部分および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3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39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。

(決議事項)

第44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。

- (1) 収支決算および事業報告
- (2) 収支予算および事業計画
- (3) 管理費等の額ならびに賦課徴収方法
- (4) 規約の変更および使用細則の制定、または変更
- (5) 第26条第1項に定める特別の管理の実施ならびにそれに充てるための資金の借入れ、および修繕積立金および修繕積立一時金の取崩し
- (6) 区分所有法第57条第2項および前条第3項第3号の訴えの提起なら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) 区分所有法第62条第1項の場合の建替え
- (9) 役員の選任および解任ならびに役員活動費の額および支払方法
- (10) 組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結
- (11) 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45条 規約により総会において決議すべき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。

(議事録の作成、保管)

第46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、議事の経過の要領およびその結果を記載し、議長および議長の指名する2名の総会に出席した理事がこれに署名押印しなければならない。
- 3. 理事長は、議事録および前条の書面を保管し、組合員または利害関係人の書面による請求があつたときは、これを閲覧させなければならない。この場合において、理事長は閲覧につき、相手に日時、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

(理 事 会)

第47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48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おいては、理事長が、すみ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39条（第4項および第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に定めをすることを妨げない。

(理 事 会 の 会 議 お よ び 議 事)

第49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46条（第4項を除く。）に規定を準用する。

(決議事項)

第50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。

- (1)収支決算案、事業報告案、収支予算案および事業計画案
- (2)規約の変更及び使用細則の制定、または変更に関する案
- (3)その他の総会提出議案
- (4)第61条に定める勧告、または指示等
- (5)総会から付託された事項

第7章 会計

(会計年度)

第51条 管理組合の会計年度は、毎年1月1日から12月末日までとする。

(管理組合の収入及び支出)

第52条 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条に定めるところにより諸費用に充当する。

(収支予算の作成および変更)

第53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54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55条 管理組合は、第23条に定める管理費等を、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57条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の27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、管理組合はその未払金額について年12.41%（1年を365日とする）の割合による遅延損害金を加算して、その組合員に対して請求することができる。
3. 前項の遅延損害金は、第25条に定める費用に充当する。
4. 組合員は、納付した管理費等について、その返還請求、または分割請求をすることができない

(管理費の過不足)

第56条 収支決算の結果、管理費に余剰を生じた場合、その余剰は翌年度における費用に充当する。

2. 管理費に不足を生じた場合においては、管理組合は組合員に対して第23条第2項に定める管理費等の分担割合に応じて、そのつど必要な金額の負担を求めることができる。

(預金口座の開設)

第57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58条 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。

(帳票類の作成、保管)

第59条 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、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。

第 8 章 雜 則

(義務違反者に対する措置)

第60条 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条までの規定にもとづき、必要な措置をとることができる。

(理事長の勧告および指示等)

第61条 区分所有者もしくはその同居人、または専有部分の貸与を受けた者、もしくはその同居人（以下「区分所有者等」という。）が、法令、規約もしく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、または指示も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、も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. 区分所有者は、この規約もしくは、使用細則に違反したとき、または区分所有者も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、または排除のための必要な措置をとることができる。

(管轄裁判所)

第62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裁判所を合意による管轄裁判所とする。

(規約外事項)

第63条 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

(規約原本)

第64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。

(公正証書による規約)

第65条 この規約のうち、第10条および規約共用部分については、公正証書による規約を適用する。

(容認事項)

第66条 区分所有者又は占有者は次の事項を容認するものとする。

- (1) 周辺の現況空地、および既存の建物建付地において、建築基準法その他法令の許認可を得て、建物が建築される場合があり、これに伴う日影等の環境変化が生じること。
- (2) 機械式駐車場使用者に無償貸与する操作鍵は、各々の使用権が消滅した場合、速やかに管理者（管理受託者を含む）に返却すること。
- (3) 1階の宅配ロッカーについては、不在時の一時保管預かりとしてのみ使用することとする。
なお、当該施設の維持管理は管理組合にて行うこと。
- (4) エレベーター設備等の稼働時の機械音がやむを得ず発生する場合があること。
- (5) 専有部分及び専用使用部分については、当該部分に設置される設備等の維持管理、検針及び点検等のため管理者（管理受託者を含む）が当該部分に立入り、作業を行う場合があること。
なお、専有部分に設置される保安灯・非常用照明設備の維持費については各区分所有者（占有者等を含む）が負担すること。
- (6) 各戸よりやむを得ず生活音・トイレ、台所の排水音・歩行音及び振動音等が発生する場合があること。居住者は、上下階及び隣接住居に対し、迷惑のかかるような衝撃等の発生がないよう心掛けること。
- (7) 区分所有者は、当該町内会へ入会し（居住しないときは占有者に入会させ）町内会費を管理者（管理受託者を含む）をとおして支払うこと。また、町会活動に協力すること。
- (8) 入居開始日から数ヵ月の間、マンション内のメンテナンス等を目的として、施工会社の現場担当者が無償にてフロントオフィス（管理員室）などを使用する場合があること。
また、本マンション建物竣工後に、未販売物件がある場合には、住金興産株式会社及びその代理人等が、その専有部分を販売事務所とし、又外壁への看板の設置など、敷地・共用部分等の一部を無償で使用して販売活動を行うこと。さらに将来において、住金興産株式会社が未販売戸を資産運用（賃貸）にもちうる場合があること。
- (9) 本マンションの建物の外観形状、主要構築物、出入口の位置、形状の変更をしないこと。
- (10) 本マンション周辺の清掃、植栽の整枝など、近隣の良好な生活環境維持に努めること。
- (11) ゴミ置場の衛生管理に努め、近隣からの苦情、行政指導があった場合には、設備改善を図ること。
- (12) 健康医療および教育に関する情報提供サービスについて
事業主と株式会社学育舎（以下「甲」という）とは、本マンションの区分所有者または占有者に対する医療機関情報提供（以下「本サービス」という）について、以下の内容について契約を締結しており組合員はこれを異議なく承継すること。
 - ①本サービスの利用資格については、本マンションの区分所有者または占有者のみとすること。
 - ②本サービスの内容は以下の通りとする。
 - 1) 24時間電話による健康・医療および教育（学習相談および進路相談）に関する相談
ただし、教育相談については月～金曜日 10時～18時（夏期および年末年始休暇時は除く。）
 - 2) 医療機関情報の提供
 - 3) 行政福祉・シルバー情報の提供
 - ③本サービス期間は、本マンションの組合員へ最初の引渡しが行われた日より2年間は無料とする。ただし、本サービスの紹介により医療機関等を利用の場合、診察料その他の費用は利用者の負担となること。
尚、期間満了後、本サービスの継続を希望する場合、組合員が個別に甲と契約するものとし、年会費が別途必要になること。
 - ④本サービスは甲の責任と負担において行うものであり、本サービスに関して事業主または事業主の代理人は一切関与しないものとする。尚、本サービスに関する問合せ等の窓口は以下の通りとする。

株式会社学育舎 ヒューマンシンフォニー倶楽部

〒541-0048 大阪市中央区瓦町4-3-9 ユーロハイツ本町402
TEL (06) 6209-3136

(13) 電波障害対策について

- ①本マンションの建設によりテレビ等の電波の受信に障害が生じる周辺の家屋については、堺ケーブルテレビ（以下「STV」という）による対策を講じていること。
- ②売主とSTVとの間で締結されている契約に基づき、STVのセンターから近隣各戸の保安器まではSTVの所有となり、その維持管理はSTVが行うこと。

附 則

(規約の発効)

第1条 この規約は、最初に住戸の引渡しがあった日から効力を発する。

(管理組合の成立)

第2条 管理組合は、前条の日をもって成立したものとする。

(初代役員)

第3条 第31条にかかわらず、初代役員は理事若干名、監事1名とし、その予定者の選出は住金興産株式会社および住興サンズ株式会社に一任する。

(管理費等)

第4条 区分所有者の負担する管理費等は、総会においてその額が決定されるまでは、第23条第2項に定める方法により算出された別表第5の額及び別表第6の額とする。

ただし、第23条の定めにかかわらず、引渡し開始日（平成12年3月末日予定）以降、なお未販売住戸ならびに、未引渡し住戸が存在する間は、次の通りとする。

- (1) 管理組合の初年度会計決算に限り、引渡し済住戸からの実収入（共用部分等からの収入を含む）が、本マンションに通常必要とされる程度の管理を行う費用として不足する場合は、その不足額についてのみ、住金興産株式会社は負担するものとする。
なお、初年度会計決算以後においては、住金興産株式会社は未引渡し住戸に定められた管理費及び修繕積立金は負担するが、修繕積立一時金及び使用料については負担しないものとする。
- (2) 住金興産株式会社は、都合により未販売住戸を資産運用（賃貸）する場合があるが、この場合、当該住戸の管理費、使用料、修繕積立金、修繕積立一時金は、住金興産株式会社の負担になる。

以上

別表第1 対象物件の表示

物 件 名	レピア堺湊		
敷 所 在 地	大阪府堺市東湊町2丁150番5, 同所160番1		
面 積	2, 431. 63m ² (建築確認対象面積)		
地 権 利 関 係	区分所有者全員の共有		
建 物	構造・規模 鉄筋コンクリート造 地上7階1棟 住戸70戸 店舗3戸		
お よ び	建築面積 935.81m ²		
付 属 施 設 等	延べ面積 5, 200. 36m ² (建築確認記載面積)		
専 有 部 分	住 戸	73区画	専有面積 4, 597. 50m ²
	店 舗	権利関係	区分所有権
共 用 部 分	別表第2「公用部分等の範囲」に記載		
	権利関係	区分所有者全員の共有	

別表第2 共用部分等の範囲

専有部分に属さない 建物部分	基礎部分、建物躯体(構造柱・構造壁・梁・スラブ等)、屋根、風除室、 共用廊下、階段、庇、エントランスホール、メールコーナー、エレベーターシャフト、バルコニー、サービスバルコニー、 ルーフバルコニー、専用ポーチ、室外機置場、バイクベース(住戸外)、メーターボックス、電気室、 ポンプ室(棟内)、消火栓用水槽、電気盤室、SK倉庫、トランクルーム、車路(屋内)、 ミニバイク置場等
専有部分に属さない 建物の付属物	エレベーター、給排水衛生、放配管、電気、共用電灯、テレビ共同視聴、電話通信、 火災通報、消火などのための諸設備、メールボックス、宅配ロッカー、オートロック操作盤、 避難ハッチ等
付 属 施 設	賃貸駐車場、車路(屋外)、自転車置場(棟外)、エントランスアプローチ、ゴミ置場、植栽、 外灯、コンクリート塀、ネットフェンス、ロットゲート、受水槽、ポンプ室(受水槽下部)、街苑、坪庭等
規 約 共 用 部 分	フロントオフィス(管理員室)、倉庫、自転車置場(棟内)、集会室 ただし、規約共用部分の範囲は管轄法務局の指導により変更となる場合 があります。

別表3 バルコニーその他専用使用権

専用使用部分	専用使用者	専用使用料の有無	専用使用料の帰属先
バルコニー・サービスバルコニー・ルーフバルコニー・専用ポーチ・トランクルーム・ 室外機置場	当該住戸の区分所有者又は、占有者	無 債	
玄関扉・窓枠・窓ガラス・網戸・面格子・専用ポーチの扉・トランクルームの扉	当該住戸の区分所有者又は、占有者	無 債	

別表3-1 賃貸駐車場その他専用の使用権

使用部分	使用者	使用料の有無	使用料の帰属先
賃貸駐車場	管理組合と駐車場使用契約を締結する者	有 債	管理組合(管理費に充当)
店舗用賃貸駐車場	店舗の区分所有者又は、占有者	有 債	管理組合(管理費に充当)
ミニバイク置場	管理組合とミニバイク置場使用契約を締結する者	有 債	管理組合(管理費に充当)
自転車置場	区分所有者又は、占有者	無 債	

別添表1 建物別面積

用 途	タ イ プ	専有面積 (m ²)	戸 数	共用部分等専用使用面積(m ²)			敷地・共有部分等専用面積 (分母は459,750)
				バルコニー	ルーフバルコニー	専用ボーチ	
住	A	60.75	4	16.88		6.27	0.70
	A2	60.75	1	13.12		6.27	0.70
	B	83.62	6	22.49			0.88
	C	64.31	6	10.16		0.60	6,431
居	D, D1, D6, D7	64.61	7	9.60		0.60	6,461
	E, E1	70.37	5	12.07		0.60	7,037
	E6, E7	70.37	2	8.77		0.60	7,037
	F, F1	70.15	7	9.76		0.60	7,015
	G, G1	70.15	7	9.76		0.60	7,015
	H, H1	72.45	7	13.93	1.60	4.62	7,245
	I	71.84	1	21.93	24.30	8.92	0.62
	J	45.36	5	8.40		0.60	4,536
	K	50.11	6	8.45		0.60	5,011
	L	40.51	6	7.09			4,051
店 舗	1	42.34	1				4,234
	2	50.40	1				5,040
	3	36.96	1				3,696
合	計			4,597.50			

- 前頁面積は壁芯計算により算出された面積です。
尚、登記面積は、内法計算により算出されますので、専有面積は建築基準法の壁芯計算より若干少なくなります。
- 敷地及び共用部分の共有持分は、「建物の区分所有等に関する法律」第32条に基づく公正証書に定める割合です。

別表第5 管理費等明細表

(月額・円)

タ イ プ	管理費(附会費含)	修 繕 積 立 金	合 計	修 繕 積 立 一 時 金
A	7, 290	3, 340	10, 630	304, 000
A2	7, 290	3, 340	10, 630	304, 000
B	10, 030	4, 600	14, 630	418, 000
C	7, 720	3, 540	11, 260	322, 000
D, D1, D6, D7	7, 750	3, 550	11, 300	323, 000
E, E1, E6, E7	8, 440	3, 870	12, 310	352, 000
F, F1,	8, 420	3, 860	12, 280	351, 000
G, G1	8, 420	3, 860	12, 280	351, 000
H, H1	8, 690	3, 980	12, 670	362, 000
I	8, 620	3, 950	12, 570	359, 000
J	5, 440	2, 490	7, 930	227, 000
K	6, 010	2, 760	8, 770	251, 000
L	4, 860	2, 230	7, 090	203, 000
店舗1	5, 080	2, 330	7, 410	212, 000
店舗2	6, 050	2, 770	8, 820	252, 000
店舗3	4, 440	2, 030	6, 470	185, 000

*ご購入者は、管理費、修繕積立金の翌月分（お引渡しが月なれば場合は当月の日割り計算分）を毎月管理組合に納入していただきます。また、修繕積立一時金については、売買残代金お支払いの際に一括して管理組合に納入していただきます。

*修繕積立一時金は修繕積立金の基金として、将来大規模な修繕等を行う場合の費用に充当します。

別表第6 賃貸駐車場及びミニバイク置場使用料

(1区画)

駐車場所	台数	駐車場使用料(円／月)	備考
平面	軽 1	7,000	軽自動車(№15)
	その他 17	11,000	
3段	上 15	7,000	
	中 12	8,000	
	下 15	7,000	
駐車場所	台数	ミニバイク置場使用料(円／月)	備考
平面	10	500	

2. レピア堺湊使用細則

第 1 章 総 則

(遵守義務)

第 1 条 この細則は、レピア堺湊管理規約第 17 条に定める使用細則であり、同条により当該区分所有者は、この細則を遵守する義務を負う。

(目的)

第 2 条 この細則は、当該区分所有者全員が快適な共同生活を維持でき、かつ、近隣との良好な関係を維持できるよう、建物の保全、良好な住環境の維持向上等をその主な目的とする。

第 2 章 専 有 部 分

(用途)

第 3 条 住戸及び店舗を風俗、美観上好ましくない用途、不潔・嫌悪を感じる用途に使用しない。

(改造禁止)

第 4 条 次の各号の現状変更を行ってはならない。

(1)建物専有部分の基本構造、またはその外観を変更すること。

(2)電気、ガス、給排水等の諸施設の許容量に影響をおよぼす施設、機械、器具等を新設、付加または変更すること。

(使用上の注意)

第 5 条 区分所有者は、次の各号のことを行ってはならない。

(1)音響、煤煙、臭気、振動、廃液、塵埃、その他により公害を発生させるなど著しく共同生活の秩序を乱し近隣に迷惑を掛ける行為、住環境を損なう行為。

(2)住戸及び店舗内において小鳥、観賞魚以外の動物（盲導犬は除く）を飼育すること。

(3)住戸及び店舗内の壁、天井、床等の配管・配線を破壊する恐れがある釘等を打つこと。

(テレビ受信)

第 6 条 テレビの受信については、個々に室外アンテナを設置しない。

(物干場)

第 7 条 洗濯物、寝具等を干す場合、バルコニー設備の物干し金物を利用するものとし、バルコニー手摺には一切干さない。

(専有部分内工事)

第 8 条 区分所有者は、各自の専有部分であっても、他の居住者に影響を及ぼす恐れのある工事を行う際は、前もって管理者の許可を得なければならない。特に床材の変更については、木質フローリング仕様とし、遮音等級は L-45 以上の品質のものを使用すること。

(防災および防犯)

第 9 条 防災および防犯については、次の各号のこととに配意する。

(1)自然発火、引火爆発の恐れのある危険物を持ち込まないこと。

(2)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ること。

(3)火災時の退避方法や消火器の使用について充分に熟知し、研究に努めること。

(4)出火発見の場合は、すみやかに非常警報ボタンを押して、非常を知らせるとともに、消防署に通報すること。

(5)相互扶助の精神をもって日常の防犯に努め、犯罪の危険を感じたときは非常警報ボタンを押して知らせるとともに、すみやかに警察に通報すること。

第 3 章 共用・共有部分

(エレベーター)

第 10 条 エレベーター使用にあたって、次の各号のこと配意する。

(1)エレベーター内において、喫煙、塵芥およびタバコの吸殻の放棄、または放痰しないこと。

(2)エレベーターを遊戯、その他本来の目的以外の用で使用しないこと。

(3)エレベーターは「カゴ」内掲示の指示に従って運転し、インターホンは緊急の場合以外は使用しないこと。

(バルコニー、専用ポーチ等)

第 11 条 バルコニー、専用ポーチ等については、次の各号のことを行ってはならない。

(1)バルコニー、専用ポーチ等に花壇等の種類の構築物、建造物を作ること。

(2)バルコニー等は緊急時に避難通路となるため、避難ハッチの上下や、通行の妨害となる場所に物置・サンルーム等を設置すること。

(使用上の注意)

第 12 条 廊下、階段、その他の共用共有部分については、次の各号のことを行ってはならない。

(1)共用の敷地内および廊下、EVホール、階段、踊り場等の建物共用部分に自転車、乳母車、荷物等の私有物を放置すること。

(2)共用部分において、高声、高吟、遊戯等を行うこと。

(3)廊下、階段、エレベーター、その他の壁、床、手摺等に落書きをしたり、キズをつけること。

(4)寝起き、ステテコ、下着類の姿、または下駄で廊下、階段等を歩くこと。

(5)理由の如何にかかわらず、共用共有部分へ看板、掲示板、広告、宣伝、商号文書、図書類、標識等を設備・貼付または記入すること。

(損害賠償)

第 13 条 各区分所有者の訪問客および関係者が、廊下、ホール、玄関扉等建物共用部分、エレベーター等の建物付属物を汚損、損傷、故障させた場合、理由の如何にかかわらず、その区分所有者の責において損害賠償を行う。

第 4 章 給排水およびガス

(水道料金)

第 14 条 水道料金は、各戸の計器により請求を受けた使用料金を各自支払う。

(ガス料金)

第 15 条 ガス料金は、各戸の計器により請求を受けた使用料金を各自支払う。

(排水)

第 16 条 配水管に布、綿、衛生用品に類するもの、紙おむつ、またはガム、タバコの吸殻およびビニール製品等不溶性のものを流さない。

(水栓開放)

第 17 条 水栓の開放、漏洩、漏水のまま放置しない。

(ガス使用上の注意)

第 18 条 ガス器具の使用にあたっては充分に注意し、特にガスコックの取扱いは慎重にする。

第 5 章 清掃および塵芥類

(清掃)

第 19 条 玄関、廊下、階段その他共用部分の清掃は、管理委託契約の範囲で管理委託者が行うが、各区分所有者においても衛生・清潔の保持に協力する。

(塵芥類のゴミ置場への搬入)

第 20 条 嘘芥類のゴミ置場への搬入は、ゴミ収集日の当日の朝に行い、それ以外の日には搬入しないようする。また、危険物は指定の日時および場所に管理者の指示に従って処理する。

2. 粗大ゴミは収集日の朝の決められた時間および場所に搬入する。

第 6 章 冷暖房

(冷暖房機の設置)

第 21 条 冷暖房機の設置にあたり、次の各号のことを行ってはならない。

- (1) 冷暖房装置の配管のために、指定箇所（スリーブ）以外の壁、床等に改造を加えること。
- (2) 廊下、側壁面に冷暖房機を取り付けたり、冷暖房機からの排水を廊下壁面に流すこと、ならびに共用部分に排水受を設置すること。

第 7 章 駐車場

(駐車場)

第 22 条 駐車場の使用にあたっては、次の各号のこととに配意し、賃貸駐車場使用規則を遵守すること。

- (1) 駐車場は、その用法に従って使用し、引火物その他危険物はもちろん自動車以外のものは、放置しないこと。又、駐車場には収容できる自動車に制限があるので充分確認すること。
 - (2) 自動車は必ず各自の専用の駐車場位置に駐車させること。
2. 周辺道路への入居者および訪問者の不法駐車はしない。
 3. ミニバイクについては、ミニバイク置場を活用することとし、敷地内に不法駐車はしない。
 4. ミニバイク以外のバイク置場はないため、敷地内に不法駐車はしない。

第 8 章 店舗使用上の遵守事項

(店舗)

第 23 条 (1) 店舗の区分所有者は、その専有部分を物品販売用店舗及び事務所としてのみ使用し、飲食業及びキャバレー・バー・マージャン屋・カラオケ屋等の風俗営業及び公序良俗に反する営業の場に供することはできない。

(2) 店舗の区分所有者は、その専有部分の内装造作工事をするにあたり、あらかじめ工事計画図書等を、管理者に提出し、その専有部分の防災機器等の取付、並びに機能について、管理上の承認を受けなければならない。

尚、関連法令上の必要な資料等を管理者より提示の依頼があった場合は、これに協力するものとする。また、消防法、建築基準法等関連法令を遵守するとともに関係諸官庁と十分打合せをして法令に従うこと。

(3) 店舗の営業用看板については、店舗の区分所有者の負担で、既設の看板表示位置に表示するものとする。又、維持管理等の費用についても店舗の区分所有者が負担するものとする。

尚、止むなく、既設以外の場所に表示を希望する時は、店舗の区分所有者は、本マンションの品位を損なわず、他の区分所有者に迷惑を及ぼさない範囲で必ず事前に管理者に取付け位置及び大きさ等を書面で提出の上承諾を得なければならない。但し、電飾看板は、原則として使用しない。

- (4) 店舗の区分所有者は、店舗用の冷媒機及び冷暖房用室外機を設置する場合は必ず管理者の指導のもとに定められた範囲内に設置し、その維持管理に努めなければならない。
- (5) 店舗の区分所有者は、営業上といえども他の区分所有者に迷惑を及ぼすおそれのある騒音・臭気等が出ないように努めること。
- (6) 店舗の区分所有者は、将来その専有部分を譲渡又は、賃貸等により第三者に使用させる場合は必ず事前に管理者の承諾を得たうえ、本細則の全項目及び売買契約書、重要事項説明書、管理規約、使用細則等の内容を説明し承諾させ継承すること。尚この場合、管理者が環境保全上問題を生じるおそれがあると判断するときは、店舗の区分所有者は管理者と協議し、管理者の指示に従わなければならない。これを怠った為に生じる一切の損害は、すべて店舗の区分所有者の責任と負担に於いて処理すること。
- (7) 店舗の区分所有者は業務上のゴミについては、店舗用ゴミ置場に出すこと。
- (8) 店舗の営業時間については原則として午後9時以降は禁止するものとする。
尚、この時間を越えて営業時間を設定する場合、店舗の区分所有者はあらかじめ管理者の書面による承諾を得なければならない。また、営業時間中であっても午後7時以降については、住居の区分所有者等にできるだけ迷惑が及ばないように配慮しなければならない。
営業時間後の後かたづけについても同様とする。
- (9) 店舗来客用の駐車場が無い為、来客者の車輌については店舗区分所有者は、責任をもって対処すること。
- (10) 店舗区分所有者は、当該店舗の営業種目を変更する時は必ず事前に書面で管理者の承諾を得なければならない。この場合、管理者が環境保全上問題を生じるおそれがあると判断するときは店舗の区分所有者は管理者と協議し、管理者の指示に従わなければならない。
- (11) 店舗区分所有者は、店舗の営業に伴う苦情等については自らの責任で解決すること。
- (12) 店舗内に、上階住戸の設備配管が出ており、保守点検等の立入ることがあること。

第 9 章 そ の 他

(禁止事項)

第 24 条 住戸の専有部分をピアノ教室、学習塾、商行為及びこれらに類する場に供してはならない。

(届出の義務)

第 25 条 区分所有者等は、次の行為を行う場合は事前に、書面にて管理組合に届け出なければならない。

- (1) 区分所有者がその専有部分を譲渡する場合
- (2) 区分所有者がその専有部分を第三者に貸与する場合
- (3) 区分所有者が1ヵ月以上の長期に亘りその専有部分を空ける場合
- (4) 一時的に建物または、共用部分を使用する工事を行う場合
- (5) 専有部分内で模様替等の工事を行う場合

(集会室)

第 26 条 集会室の使用については、別途集会室使用規則による。

(トランクルーム)

第 27 条 トランクルームの使用については、別途トランクルーム使用規則による。

終 章

(細則に規定のない事項)

第 28 条 この細則に特に定めのない事項に関しては、各区分所有者が誠意と良識をもってその処理解決に努めるが、その処理および解決方法は他の大多数の区分所有者の賛意を得、かつ第2条の目的にかなうものでなければならない。

以 上

賃貸駐車場使用規則

使用細則第22条の規定により、本マンションの賃貸駐車場（以下「駐車場」という。）を円滑かつ有効に利用することを目的として、管理規約第17条に基づき次の通り、使用規則を定める。

第 1 条 （駐車場の使用者）

駐車場の使用者（以下「使用者」という）またはその代理人、使用人、運転手、同乗者、その他使用者に関係するものが故意または過失により駐車場またはその施設ならびに駐車場に駐車中の他の自動車または付属品に損害を与えた時は、使用者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 2 条 （事故責任）

使用者は、駐車場における車の保管については、自己の責任により行い、駐車場の使用中に生じた一切の事故等については、全て使用者の責任負担において処理し、管理組合は、一切の責任を負わないものとする。

第 3 条 （使用者の義務）

使用者は、駐車場を現状のまま使用し、理由の如何を問わず、駐車場の施設、設備に変更を加えてはならない。

2. 使用者は、駐車場の使用につき、騒音を発生し、その他他人の迷惑になる行為、又は危険な行為をしてはならない。
3. 使用者は、自己保有の車両等に変更があった場合、すみやかに管理組合に届け出なければならない。

第 4 条 （利用権の転貸及び譲渡禁止）

使用者は、管理規約第15条第4項および第5項の場合を除き、この契約に基づく権利を第三者に転貸または譲渡することはできない。

第 5 条 （機械式駐車場）

機械式駐車場の駐車車両規格は次の通りであり、入庫方法は、すべて後進入庫とする。
なお、下記数値内であっても、車種により収容できない場合があるため留意すること。
また、使用者が、機械式駐車場の操作鍵を紛失した場合は、管理組合に対し、損害賠償の責任を負う。

三段式駐車場	上 段	中 段	下 段
全 長	5,000mm	5,000mm	5,000mm
全 幅	1,850mm	1,850mm	1,850mm
全 高	2,100mm	2,100mm	1,550mm
重 量	1,900kg	2,250kg	1,900kg

第 6 条 （送信機）

駐車場出入口開閉用の送信機は、管理組合が使用者に対して1個に限り貸与するものとし、使用者が責任をもって管理する。なお、送信機の電池は使用者の負担とする。

2. 送信機を紛失または、破損した場合は、直ちに管理組合へ届け出、管理組合が送信機の購入または修繕等に要した費用を使用者から徴収し、再度、使用者に貸与する。
3. 使用者は、紛失した送信機を発見した場合、直ちに管理組合へ返還しなければならない。その際、その送信機が使用可能な場合に限り、管理組合は、再貸与時に徴収した費用のうち、半額を使用者に払い戻すものとする。

集会室使用規則

本マンションに居住する組合員および占有者（以下「居住者」という）相互のコミュニケーションおよび快適なマンションライフを確保するため、集会室の使用に関し、使用細則第26条に基づき次のとおり規則を定める。

第 1 条（使用者）

集会室を使用することができる者（以下「使用者」という）は、原則として居住者およびその関係者に限るものとする。

第 2 条（使用の原則）

集会室は、管理組合が業務上使用する場合を除き、次の各号に掲げる目的のために使用できるものとする。

- (1) 居住者の団体が会議または行事等のために使用する場合（ただし、政治・宗教活動を除く）
- (2) 居住者が冠婚葬祭に使用する場合
- (3) 居住者が親睦を目的として交流活動（囲碁、将棋、懇談会等）を行うために使用する場合
- (4) 居住者が各種教室（学習活動、手芸、料理等）を開催するために使用する場合
- (5) 諸官庁が居住者のために説明会等を開く場合
- (6) 居住者が子供会、PTA等の打合せのために使用する場合
- (7) その他前各号に準ずる事項で、理事会が承認した場合

第 3 条（使用時間）

使用時間は原則として午前10時から午後9時までとする。

ただし、止むを得ぬ事由にて所定の時間を超える場合は事前に管理者に申請してその承認を得なければならない。

第 4 条（使用の手続き）

1. 第2条に掲げる目的のために集会室の使用を希望する居住者の代表者（以下「使用責任者」という）は、使用希望日の1週間前までに管理組合に対して申請を行い、許可を得なければならない。
2. 前項の申請は、別に定める使用申込書により、管理員を経由して管理組合に提出するものとする。

第 5 条（使用の許可）

1. 管理組合は使用申込書の内容を審査し、管理員を経由して使用許可証を使用責任者に交付するものとする。
2. 管理組合は前項の許可にあたって必要な場合には条件を付すことができる。

第 6 条（鍵の貸与および返却）

管理組合は、許可証を交付した使用責任者に対し使用料を徴収の上、鍵貸し出し簿に記載のうえ鍵を貸与する。また、使用責任者は終了後、速やかに鍵を返却しなければならない。

（ただし、管理員の勤務時間外の場合は翌日とする）

第 7 条（原状回復の義務）

管理組合は、使用者が故意または過失により室内を損傷し、備品に損害を与えたもしくは紛失した場合は使用責任者の負担において速やかに修復または損害賠償をさせるものとする。

第 8 条（使用上の注意）

管理組合は、使用者に対し他の入居者に迷惑をおよぼさないよう注意し、終了後の清掃、器具、備品の整理整頓を行わせるものとする。

第 9 条 (使用料金)

管理組合は、使用者の使途目的によって別表に定める集会室使用料を徴収し管理費に充当する。

第 10 条 (使用料金の改定)

使用料の改定は管理規約第44条の規定に従って行う。

第 11 条 (管理者の変更)

第1回管理組合理事会発足後は集会室の維持管理運営については管理組合にて行うものとする。それまでの間は住興サンズ株式会社が行う。

第 12 条 (規則の改廃)

1. 本規則の改廃は、総会の決議による。
2. 本規則に定めのない事項については、理事会で協議し決定する。

集会室使用申込書

年 月 日

レピア堺湊管理組合

理事長

殿

申込代表者（使用責任者）

号室

氏 名

印

「レピア堺湊集会室使用規則」を遵守し、下記使用要領にて集会室を使用いたしたく、ご承認下さる
ようお願い致します。

使 用 期 間	自 年 月 日	至 年 月 日	時 時
使 用 目 的			
使用者氏名	申込者との続柄	住	所

判別印

集 会 室 使 用 許 可 証

年 月 日

殿

レピア堺湊管理組合

下記期日の集会室の使用を承認致します。

使 用 期 日	自 年 月 日	至 年 月 日	時 時
---------	---------	---------	-----

居住者の迷惑となる場合および公序良俗に反する場合は使用中止を命ずることがあります。

集会室使用料金一覧表

集会室の使用料は下記表に定める通りとし、使用時間が1時間に満たないときも1時間として使用料を徴収する。また、使用料金はすべて管理費に充当する。

使 用 料 金 表 (1時間当たり)

種 別	使 用 目 的	使 用 料 金
A	(1) 管理組合会合および本マンションの環境維持ならびに共有物の管理、保存等の目的に使用する場合 (2) 諸官公署が居住者の公共の目的に使用する場合 (公職選挙、健康診断等を含む) (3) 電気・ガス・水道等の各会社が公益的な業務を行い居住者のサービスを目的として使用する場合 (4) 前各号に準じ管理組合が必要かつ妥当と認めた場合	無 料
B	(1) 居住者相互の親睦・茶道・生花・料理・手芸・学習・PTA等の会合に使用する場合 (ただし、職業としない場合) (2) 前号に準じ管理組合が必要かつ妥当と認めた場合	600 円
C	(1) 居住者の冠婚葬祭等慶弔に使用する場合 (2) 前号に準じ管理組合が必要かつ妥当と認めた場合	1,000円

トランクルーム使用規則

使用細則第27条の規定により、本マンションのトランクルーム（以下「トランクルーム」という）を円滑かつ有効に利用することを目的として、管理規約第17条に基づき次のとおり使用規則を定める。

第 1 条（専用使用権）

1. 本マンションの組合員は各々の専有部分に隣接するトランクルームについて専用使用権を有する。
2. 組合員から専有部分の貸与を受けた者は、当該トランクルームを使用することができる。

第 2 条（承継）

組合員が区分所有権を第三者に譲渡したときは、その組合員の専用使用権は、新たに当該住戸の組合員となった者に承継されるものとする。

第 3 条（使用者の責任）

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、収納品の盗難、紛失等の損害賠償を管理組合に請求することはできない。

第 4 条（禁止事項）

使用者は、次の行為をしてはならない。

- (1) 爆発のおそれのある物品、悪臭を発する物品、危険な物品などの収納
- (2) トランクルーム内での火気の使用
- (3) トランクルームの形状の変更
- (4) 他の居住者に迷惑または危害を及ぼすおそれのある行為

第 5 条（鍵の管理）

1. 使用者がトランクルームの鍵を紛失したとき、または組合員が専有部分を第三者に譲渡したときは、ただちに管理組合に届け出なければならない。
2. 前項の場合、管理組合は錠前を交換するものとする。ただし、錠前交換に要する費用は、当該使用者が負担するものとする。

第 6 条（現状回復）

使用者は、故意または過失により、トランクルームの諸設備に損害を与えた場合は、使用者の責任と負担において原状回復を行うものとする。

第 7 条（規則の改廃）

1. 本規則の改廃は、総会の決議による。
2. 本規則に定めのない事項については、理事会で協議し決定する。

平成 年 月 日

(管理者) レピア堺湊管理組合 理事長 殿

(届出者) _____ (印)

第三者使用に関する届出書

この度、私の所有する専有部分を、次の通り第三者に使用させる事になりましたので、
管理規約第18条第2項の規定に基づきお届けします。

使用住宅番号		使用者氏名	
使用者の入居日	平成 年 月 日	電話番号	
区分所有者との関係 (該当項目に○印)	1.賃借人 5.使用人	2.親子 6.その他()	3.兄弟姉妹 4.親族
使用者の誓約事項	当該住宅を使用するにあたり、管理規約・使用細則を受領の上、 これらを遵守する事を誓約します。 平成 年 月 日 (使用者) (印)		
当該区分所有者の連絡先 (転出先)	(住所) (電話番号)		

管理費・修繕積立金・駐車場使用料等は、区分所有者が支払い、区分所有者以外の
専有部分の使用者からの代理支払いは致しません。

平成 年 月 日

(管理者) レピア堺湊管理組合 理事長 殿

(旧組合員) _____ ㊞

(新組合員) _____ ㊞

組合加入等届

この度、レピア堺湊_____号住宅を売買・贈与・相続・その他により下記のとおり所有名義を変更しましたので、管理規約第28条(届出義務)の規定により組合員資格の得喪について、お届けします。また、新組合員は管理規約・使用細則を遵守いたします。

なお、管理費等については、管理規約第55条の規定により管理組合の定める金融機関に口座を開設するとともに、支払い期日が平成 年 月分から新組合員の負担とします。

以上

記

1. 所有者名義変更年月日 平成 年 月 日
2. 新旧区分所有者(組合員)氏名
(旧) 氏名 _____
(新) 氏名 _____
3. 新組合員の入居(予定)日 平成 年 月 日
4. 新組合員の連絡先(勤務先等) _____ TEL _____
5. 旧組合員の転出先 住所 _____
TEL _____

平成 年 月 日

(管理者) レピア堺湊管理組合 理事長 殿

(届出者) _____ 印

専有部分造作工事許可願

今般下記仕様による専有部分の造作工事の実施について許可を頂きたく、本書をもって申請致します。

尚、工事の実施にあたっては、隣戸にご迷惑をかけないよう十分配慮するとともに、共用部分（建物、設備等）を損傷させたり、悪影響を与えないことを誓約致します。

また、床材の変更工事においては直下階住戸及びその左右の住戸の区分所有者及び居住者の承認を得た後に工事を行うことを誓約致します。

記

1. 工 事 名 :

2. 工 事 業 者 :

3. 工 事 予 定 期 間 : 平成 年 月 日 から 平成 年 月 日 迄

4. 工 事 時 間 : AM 時 から PM 時 迄

5. 工 事 の 休 日 :

6. 工 事 仕 様 : 添付仕様による（図面を添付）

平成 年 月 日

(管理者) レピア堺湊管理組合 理事長 殿

(届出者) _____ (印)

不 在 届

私は、下記のとおり、平成 年 月 日から平成 年 月 日まで不在に
致しますので、その旨をお届け致します。

記

1. 理由

2. 繫急連絡先

(1) 住所

(2) 電話

(3) 連絡先

3. その他連絡事項

3. レピア堺湊賃貸駐車場使用契約書(写)

レピア堺湊管理組合（以下「甲」という。）と、
（以下「乙」という。）とは、甲の
経営するレピア堺湊駐車場第 号に乙の保有する下記の自動車を駐車するため、次の通り契約
を締結する。

自動車の表示

- (1)車両形式
- (2)車両登録番号

(駐車料)

第1条 駐車料は、月額 円と定め、乙は毎月27日までに翌月分の駐車料を甲の定める方法により支払うものとする。

2. 月の中途において解約した場合は、その月の月額分を支払わねばならない。ただし、乙が1ヶ月の予告期間をもって解約の申告をした場合は、日割計算にて支払うことができる。

(乙の賠償義務)

第2条 乙またはその代理人、使用人、運転手、同乗者、その他乙に関係するものが故意または過失により本駐車場またはその施設ならびに本駐車場に駐車中の他の自動車、または付属品に損害を与えた時は、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。

(事故責任)

第3条 乙は、本駐車場における車の保管については、自己の責任により行い、本駐車場の使用中に生じた一切の事故等については、全て乙の責任負担において処理し、甲は、一切の責任を負わないものとする。

(乙の義務)

第4条 乙は、本駐車場を現状のまま使用し、理由の如何を問わず、本駐車場の施設、設備に変更を加えてはならない。

2. 乙は、本駐車場の使用につき、騒音を発生しその他、他人の迷惑になる行為、又は危険な行為をしてはならない。

3. 乙は、自己保有の車両等に変更があった場合、すみやかに甲に届け出なければならない。

(利用権の転貸及び譲渡禁止)

第5条 乙は、管理規約第15条第4項及び第5項の場合を除き、この契約に基づく権利を第三者に転貸、または譲渡することはできない。

(駐車料の変更)

第 6 条 甲は、施設の改善または一般物価の変動等により、必要と認めるときは、管理規約第44条により駐車料を変更することができる。なお、その場合は1ヶ月の予告期間を置くものとする。

(解 約)

第 7 条 本契約期間中に解約しようとするときは、甲または乙は、1ヶ月前迄におのおの相手方に予告しなければならない。

(契約の解除)

第 8 条 乙が本契約に違反したときは、甲は本契約を解除することができる。

2. 前項において、甲が損害を蒙ったときは、乙はそれを賠償しなければならない。

(契 約 期 間)

第 9 条 本契約の有効期間は、平成 年 月 日より、平成 年 月末日までとする。
ただし、期間満了の1ヶ月前迄に甲又は乙より、解約の予告がない場合は、更に1ヵ年間、
本契約は更新されるものとし、以後この例による。

(機械式駐車場)

第 10 条 機械式駐車場の駐車車両規格は次の通りであり、入庫方法は、すべて後進入庫とする。
なお、下記数値内であっても、車種により収容できない場合があるため留意すること。
また、乙が、機械式駐車場の操作鍵を紛失した場合は、甲に対し、損害賠償の責任を負う。

三段式駐車場	上 段	中 段	下 段
全 長	5,000mm	5,000mm	5,000mm
全 幅	1,850mm	1,850mm	1,850mm
全 高	2,100mm	2,100mm	1,550mm
重 量	1,900kg	2,250kg	1,900kg

(送 信 機)

第 11 条 駐車場出入口開閉用の送信機は、契約締結と同時に、甲が乙に対して1個に限り貸与する
ものとし、乙が責任をもって管理する。なお、送信機の電池は乙の負担とする。

2. 送信機を紛失または、破損した場合は、直ちに甲へ届け出、甲が送信機の購入または、修繕等に要した費用を乙から徴収し、再度、乙に貸与する。
3. 乙は、紛失した送信機を発見した場合、直ちに甲へ返還しなければならない。その際、その送信機が使用可能な場合に限り、甲は、再貸与時に徴収した費用のうち、半額を乙に払い戻すものとする。

この契約を証するため、本契約書2通を作成し、甲および乙が署名押印のうえ、おのおの1通を保有する。

平成 年 月 日

甲 レピア堺湊管理組合

理事長

甲の管理代行者 住興サンズ株式会社

乙

4. レピア堺湊ミニバイク置場使用契約書(写)

レピア堺湊管理組合(以下「甲」という。)と、(以下「乙」という。)とは、甲の經營する
レピア堺湊ミニバイク置場第 号に乙の保有する下記のミニバイクを駐車するため、次の通り契約
を締結する。

ミニバイクの表示

(1)車両形式
(2)車両登録番号

(ミニバイク置場使用料)

第1条 ミニバイク置場使用料は、月額 円と定め、乙は毎月27日までに翌月分の使用料
を甲の定める方法により支払うものとする。

2. 月の中途において解約した場合は、その月の月額分を支払わねばならない。ただし、乙が1
ヶ月の予告期間をもって解約の申告をした場合は、日割計算にて支払うことができる。

(乙の賠償義務)

第2条 乙またはその代理人、使用人、運転手、同乗者、その他乙に関係するものが故意または過失
により本ミニバイク置場またはその施設ならびに本ミニバイク置場に駐車中の他のミニバイク
または付属品に損害を与えた時は、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。

(事故責任)

第3条 乙は、本ミニバイク置場におけるミニバイクの保管については、自己の責任により行い、本ミ
ニバイク置場の使用中に生じた一切の事故等については、全て乙の責任負担において処理し、
甲は、一切の責任を負わないものとする。

(乙の義務)

第4条 乙は、本ミニバイク置場を現状のまま使用し、理由の如何を問わず、本ミニバイク置場の施設、
設備に変更を加えてはならない。

2. 乙は、本ミニバイク置場の使用につき、騒音を発生しその他、他人の迷惑になる行為、又は危
険な行為をしてはならない。

3. 乙は、自己保有の車両等に変更があった場合、すみやかに甲に届け出なければならない。

(利用権の転貸及び譲渡禁止)

第5条 乙は、この契約に基づく権利を第三者に転貸、または譲渡することはできない。

(使用料の変更)

第6条 甲は、施設の改善または一般物価の変動等により、必要と認めるときは、管理規約第44条
により使用料を変更することができる。なお、その場合は1ヶ月の予告期間を置ぐものとす
る。

(解約)

第7条 本契約期間中に解約しようとするときは、甲または乙は、1ヶ月前迄におのおの相手方に予
告しなければならない。

(契約の解除)

第8条 乙が本契約に違反したときは、甲は本契約を解除することができる。

2. 前項において、甲が損害を蒙ったときは、乙はそれを賠償しなければならない。

(契約期間)

第9条 本契約の有効期間は、平成 年 月 日より、平成 年 月末日までとする。
ただし、期間満了の1ヶ月前迄に甲又は乙より、解約の予告がない場合は、更に1カ年間、
本契約は更新されるものとし、以後この例による。

[ミニバイク置場区画の駐輪時の寸法]
600 mm × 2,000 mm

この契約を証するため、本契約書2通を作成し、甲および乙が署名押印のうえ、おのおの1通を保有する。

平成 年 月 日

甲 レピア堺湊管理組合

理事長

甲の管理代行者 住興サンズ株式会社

乙