

# ハイトピア京町 管理規約等 原本

平成 25 年 3 月 10 日制定

- ・ 管理規約
- ・ 使用細則
- ・ 店舗および事務所使用細則
- ・ 集会室使用細則
- ・ 役員報酬支払細則
- ・ 駐車場資料細則
- ・ 専有部分改修工事実施細則
- ・ 様式 1-1号 ~ 7-1号

ハイトピア京町 管理組合法人

# ハイトピア京町 管理規約

## 第1章 総 則

### 第1条(目的)

この規約は、ハイトピア京町(以下「本マンション」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。
- 十 電磁的方法 電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって次に定めるものをいう。
  - イ 送信者の使用に係る電子計算機と受信者の使用に係る電子計算機とを電気通信回線で接続した電子情報処理組織を使用する方法であって、当該電気通信回線を通じて情報が送信され、受信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに当該情報が記録されるもの
  - ロ 磁気ディスクその他これに準ずる方法により一定の情報を確実に記録しておくことができる物をもって調製するファイルに情報を記録したもの(以下「電磁的記録」という)を交付する方法
- 十一 WEB 会議システム等  
電気通信回線を介して、即時性及び双方向を備えた映像及び音声の通信を行うことができる会議システム等をいう。

### 第3条(規約および総会の議決の遵守義務)

区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約および総会の決議、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総会の決議、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1-1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(規約および総会の決議の効力)

この規約および総会の決議は、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および総会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

### 第6条(管理組合法人)

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「ハイトピア京町管理組合法人」(以下「管理組合法人」という。)を構成する。

- 2 管理組合法人は、事務所を滋賀県大津市京町1丁目508番地に置く。
- 3 管理組合法人の業務、組織等については、第6章(管理組合法人)に定めるところによる。

## 第2章 専有部分等の範囲

### 第7条(専有部分の範囲と表示)

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 部屋番号を付した住居(以下「住戸部分」という。)
  - 二 店舗番号を付した店舗および事務所(以下「店舗部分」という。)
  - 三 各住戸・店舗の面積は別表3のとおりとする
- 2 前項の専有部分を他から区分する構造物の帰属については、次のとおりとする。
- 一 天井、床および壁は、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。また、店舗部分の扉は専有部分とする。
  - 三 窓枠、窓ガラスおよび面格子は、専有部分に含まれないものとする。ただし店舗部分の店舗窓枠、窓ガラスおよび面格子は専有部分とする。
  - 四 パイプスペース・メーターボックスは登記上専有部分であるが、同条第3項に規定する範囲以外のものを共用部分の付属物とする。
- 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は、専有部分とする。ただし、専有部分から通じる専用の配管・配線については専有部分の付属物とし、その範囲は次のとおりとする。
- 一 電気設備は、個別メーターに至るまでの配管・配線をその範囲とし、個別メーターを含まない。
  - 二 給排水設備は、共用配管に至るまでの配管をその範囲とし、上水道の個別メーターを含まない。
  - 三 電話設備の電話線は、各階電話端子盤二次側以後をその範囲とする。

### 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1-2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

#### 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)

各区分所有者の共有持分は、建物専有部分の総床面積に対する各区分所有者の所有する専有部分の床面積の割合によることとし、その持分は、別表3のとおりとする。

- 2 前項の床面積の計算は、壁心計算(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禁止)

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、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(専有部分の用途の制限)

それぞれの専有部分の用途は次のとおりとし、区分所有者はその他の用途に供してはならない。

- 一 住居部分は、専ら住居の用途に供する。
  - 二 店舗部分は、店舗または事務所の用途に供する。
- 2 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用してはならない。

### 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权)

区分所有者は、別表第2に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラスおよび店舗部分に面する敷地・構造物の各部分等(以下本条、第24条および別表第2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、専用使用权を有することを承認する。

- 2 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权を有しているバルコニー等を使用することができる。

### 第14条の2(バルコニー等の専用使用权の制限)

区分所有者は、バルコニー等を専用使用するにあたり、第42条(総会)または第44条(組合員の総会招集権)の定めによる総会の決議などを得て管理組合法人が承認した場合を除き、構造物の築造その他バルコニー等の構造および性質を変更する行為を行ってはならない。

- 2 区分所有者は、バルコニー等を専用使用するにあたり、管理組合法人から管理上必要な指示がある場合には、これに従わなければならない。

### 第15条(駐輪場および立体駐車場の専用使用权の制限)

#### A(駐輪場)

- 一 別表1-3に示す駐輪場について、管理組合法人は、駐輪を希望し「駐輪場使用申込書」(様式1-1号)を提出した区分所有者、およびその占有者または関係者に対し、承認書を交付し、駐輪場の使用を承認する。
- 二 前項の規定によって駐輪場を使用する者は、管理組合法人が別に定める専用使用料を納付しなければならない。

#### B(立体駐車場A棟、B棟)

- 一 別表1-3に示す立体駐車場A棟、B棟について、管理組合法人は、「立体駐車場使用申込書」(様式2-1号)を提出し駐車を希望する区分所有者およびその占有者または関係者に対し、駐車カードを交付し、駐車場の使用を承認する。
- 二 前項の規定によって駐車場を使用する者(以下「駐車場使用者」という。)は、管理組合法人が別に定める専用使用料を納付しなければならない。
- 三 駐車場使用者は、管理組合法人から管理上必要な指示がある場合には、これに従わなければならない。
- 四 駐車場使用者は、別に定める駐車場使用細則を遵守しなければならない。

#### 第15条の2(北側前面駐車場)

別表1-3に示す北側前面駐車場(以下「駐車スペース」という。)は、本マンションへの荷卸しのためや来客者の車両を一時的に駐車する駐車場として使用する。

- 2 駐車スペースの使用方法については、別に駐車場使用細則を定める。
- 3 駐車スペースに駐車する者は、前項に定める使用細則を遵守しなければならない。
- 4 この駐車スペースに車両を駐車する区分所有者および関係者は、管理組合法人から管理上必要な指示がある場合、これに従わなければならない。

#### 第15条の3(店舗の外壁の専用使用权)

店舗の専有部分に付属する前面の外壁は、本マンションの品位を損なわず、また他の区分所有者等に迷惑を及ぼさない範囲で看板その他を設置する場合、管理組合法人が事前承認した場合に限り、店舗部分の区分所有者が無償で専用使用できるものとする。

#### 第15条の4(店舗部分区分所有者等の遵守事項)

店舗部分の区分所有者または占有者は、店舗使用細則に掲げる事項を遵守しなければならない。

- 2 店舗区分所有者は、来客駐車を必要とする場合、本マンション敷地外に駐車場を確保しなければならない。

#### 第16条(敷地およ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。

- 一 管理センター、管理用倉庫、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
- 二 電気室、受水槽室、上水道を供給する当該事業者

- 2 前項に掲げるもののほか、区分所有者は、管理組合法人が必要ある場合に総会の決議を経て、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(専有部分の修繕等)

区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え、または建物に定着する物件の取付け若しくは取替え(以下「修繕等」という。)であって共用部分又は他の専有部分に影響を与えるおそれのあるものを行おうとするときは、あらかじめ、理事長(第35条に定める理事長をいう。以下同じ。)にその旨を申請し、書面又は電磁的方法による承認を受けなければならない。

- 2 前項の場合において、区分所有者は、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。
- 3 理事長は、第1項の規定による申請について、理事会(第51条に定める理事会をいう。以下同じ。)の決議により、その承認又は不承認を決定しなければならない。
- 4 第1項の承認があったときは、区分所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係る共用部分の工事を行うことができる。
- 5 理事長又はその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、区分所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 6 第1項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事により共用部分又は他の専有部分に影響が生じた場合は、当該工事を発注した区分所有者の責任と負担により必要な措置をとらなければならない。
- 7 区分所有者は、第1項の承認を要しない修繕等のうち、工事業者の立入り、工事の資機材の搬入、工事の騒音、振動、臭気等工事の実施中における共用部分又は他の専有部分への影響について管理組合が事前に把握する必要があるものを行おうとするときは、あらかじめ、理事長にその旨を届け出なければならない。

#### 第18条(使用細則)

本マンションの使用については、別に使用細則を定めるものとする。

- 2 総会および理事会運営、会計処理、管理組合法人への届出事項等については、別に細則を定めることができる。

#### 第19条(専有部分の貸与)

区分所有者は、その専有部分(以下「本物件」という。)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その第三者(以下「借借人」という。)に遵守させなければならない。

- 2 前項の場合、区分所有者は、本物件の貸与および更新に係る賃貸借契約書(以下「賃貸借契約書」という。)に、管理規約および使用細則に定める事項を遵守する旨と、賃借人が次の各号のいずれかに該当したときに契約解除となり、すみやかに本物件を明け渡さなければならない旨を定めなければならない。
  - 一 暴力団構成員であることが判明したとき。
  - 二 本物件内、共用部分、付属施設に暴力団の組織、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を掲示若しくは搬入したとき。
  - 三 本物件内に暴力団構成員、同準構成員等を同居させ、またはこれらの者を反復継続して出入りさせること。
  - 四 本マンション内、共用部分、その他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、器物損傷、逮捕監禁、凶器準備集合、賭博、売春、ノミ行為、覚醒剤、拳銃火薬等に関する犯罪を敢行し、または占有者との関係あるものがこれらの犯罪を敢行したとき。
  - 五 本マンション内、共用部分、その他本マンションに近接する場所において暴力団の威力を背景に粗暴、または乱暴な言動をして、他の入居者、理事会、出入り者等に迷惑、不安感、不快感を与えたとき。
- 3 専有部分を貸与する区分所有者は、管理組合法人に「専有部分の第三者使用に関する届出書」(様式3-1号)および「専有部分の第三者使用に関する誓約書」(様式3-1号・裏面)を提出しなければならない。また、貸与する占有者にも「専有部分の使用に関する届出書」(様式3-2号)および「専有部分の使用に関する誓約書」(様式3-2号・裏面)を提出させなければならない。
- 4 前項の場合、当該専有部分の賃貸借契約を取り交わした区分所有者は、その書面の写しを理事長に届出なければならない。

## 第5章 管理

### 第1節 総則

#### 第20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。

- 2 前項の内容を充実させるため、区分所有者はその専有部分を譲渡または貸与する時は、共同生活環境が侵害される恐れがあるものおよび暴力団構成員、組織等に譲渡、または貸与してはならない。

#### 第21条(敷地および共用部分等の管理)

敷地および共用部分等の管理については、管理組合法人がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の保存行為(区分所有法第18条第1項ただし書の「保存行為」をいう。以下同じ。)。のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用权を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。

- 2 専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合法人がこれを行うことができる。
- 3 区分所有者は、第1項ただし書の場合またはあらかじめ理事長に申請して書面又は電磁的方法による承認を受けた場合を除き、敷地及び共用部分等の保存行為を行うことができない。ただし、専有部分の使用に支障が生じている場合に、当該専有部分を所有する区分所有者が行う保存行為の実施が、緊急を要するものであるときは、この限りでない。
- 4 前項の申請および承認の手続については、第17条第2項、第3項、第5項および第6項の規定を準用する。ただし、同条第5項中「修繕等」とあるのは「保存行為」と、同条第6項中「第1項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事」とあるのは「第21条第3項の承認を受けた保存行為後に、当該保存行為」と読み替えるものとする。
- 5 第3項の規定に違反して保存行為を行った場合には、当該保存行為に要した費用は、当該保存行為を行った区分所有者が負担する。
- 6 理事長は、災害等の緊急時においては、総会又は理事会の決議によらずに、敷地及び共用部分等の必要な保存行為を行うことができる。

#### 第22条(窓ガラス等の改良)

共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音または断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、管理組合法人がその責任と負担において、計画修繕としてこれを実施するものとする。

- 2 管理組合法人が前項の工事を速やかに実施できない場合、各区分所有者は、管理組合法人に「専有部分の改修等に関する届出書」(様式4-1号)を提出の上、書面または電磁的方法による承認を得て、当該工事を各区分所有者の責任と負担において実施できることとする。

#### 第23条(必要箇所への立入り)

前2条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分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 前3項の規定にかかわらず、理事長は、災害、事故等が発生した場合であって、緊急に立ち入らないと共用部分等又は他の専有部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがあるときは、専有部分又は専用使用部分に自ら立ち入り、又は委任した者に立ち入らせることができる。
- 5 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24条(損害保険)

区分所有者は、共用部分に関し、管理組合法人が火災保険その他の損害保険の契約を締結することを承認する。

- 2 理事長は前項の契約に基づく保険証券の保管ならびに保険金額の請求および受領について区分所有者を代理する。
- 3 管理組合法人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。

## 第2節 費用の負担

### 第25条(管理費等)

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。)を管理組合法人に納入しなければならない。

- 一 管理費
  - 二 修繕積立金
  - 三 専用使用料
- 2 管理費および修繕積立金の額については、別表3に定める各区分所有者の共有持分割合(専有部分の床面積の割合)に応じて算出する。

### 第26条(承継人に対する債権の行使)

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

### 第27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。

- 一 管理員人件費
- 二 公租公課
- 三 共用設備の保守維持費および運転費並びに光熱費
- 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、地震保険料その他の損害保険料  
(削除)
- 六 経常的な補修費
- 七 清掃費、消毒費および塵芥処理費
- 八 管理委託費(その専門業者に外注委託する費用)
- 九 専門的知識を有する者の活用に要する費用
- 十 会議費、広報および連絡業務に要する費用、並びに役員活動費等管理組合法人の運営に要する経費
- 十の二 役員報酬
- 十の三 防災および防犯に関する費用
- 十の四 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成に要する費用
- 十一 その他第32条に定める業務に要する費用(次条に規定する経費を除く。)

## 第28条(修繕積立金)

管理組合法人は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、次の各号に掲げる特別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する修繕
  - 三 敷地および共用部分等の変更
  - 四 建物の建替え及びマンションの敷地売却(以下「建替え等」という。)に係る合意形成に必要となる事項の調査
  - 五 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 前項にかかわらず、区分所有法第62条第1項の建替え決議(以下「建替え決議」という。)または建替えに関する区分所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替えの円滑化等に関する法律(以下「円滑化法」という。)第9条のマンション建替組合の設立の認可または円滑化法第45条のマンション建替事業の認可までの間において、建物の建替えに係る計画または設計等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合法人は、修繕積立金から管理組合法人の消滅時に建替え不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。
- 3 第1項にかかわらず、円滑化法第108条第1項のマンション敷地売却決議(以下「マンション敷地売却決議」という。)の後であっても、円滑化法第120条のマンション敷地売却組合の設立の認可までの間において、マンション敷地売却に係る計画等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時にマンション敷地売却不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。
- 4 管理組合法人は、本条第1項各号の経費に充てるため第25条(管理費等)第2項に定める基準に基づき一時徴収、または、借入れを行うことができる。なお借入れをしたときは、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。
- 5 修繕積立金については、管理費とは区分して経理しなければならない。

## 第29条(専用使用料)

駐車場使用料その他の敷地および共用部分等に係る使用料(以下「使用料」という。)は、それらの管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てる。

#### 第29条の2(上下水道料金)

対象物件の上下水道料金は、大津市の定めるところにより、各専有部分用として個別に設置された水道メーターにより、企業局が検針・計算し、直接請求する。

#### 第29条の3(公租公課等の負担)

対象物件にかかる固定資産税、都市計画税は、各区分所有者が各々の専有面積持分割合に応じて別途負担するものとする。

## 第6章 管理組合法人

### 第1節 組合員

#### 第30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。  
また、新たに組合員の資格を取得した者は、その継承した前の組合員が有した組合員としてのすべての権利・義務を継承する。

#### 第31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、直ちにその旨を次の各号に定める所定の書面により管理組合法人に届け出なければならない。

- 一 「専有部分の売却予定に関する届出書」(様式5-1号)  
「専有部分の売却に関する誓約書」 (様式5-1号・裏面)
- 二 「組合員資格喪失届」 (様式5-2号)
- 三 「組合員資格取得届」 (様式5-3号)  
「誓約書」 (様式5-3号・裏面)
- 四 「入居届」 (様式5-4号)

#### 第31条の2(連絡先)

店舗を使用または賃借などにより自らが居住しない場合、組合員は、占有者等の緊急連絡先を届け出なければならない。

### 第2節 管理組合法人の業務

#### 第32条(業務)

管理組合法人は、次の各号に掲げる業務を行う。

- 一 管理組合法人が管理する敷地および共用部分等の保安、保全、保守、清掃、消毒および塵芥処理
- 二 組合法人管理部分の修繕
- 三 長期修繕計画の変更に関する業務および長期修繕計画書の管理
- 四 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査に関する業務
- 五 適正化法第103条第1項に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理
- 六 修繕等の履歴情報の整理および管理等
- 七 共用部分等に係る火災保険その他の損害保険に関する業務

- 八 区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合法人が行うことが適当であると認められる管理行為
- 九 敷地および共用部分等の変更、運営
- 十 修繕積立金の運用
- 十一 官公署、町内会等との渉外業務
- 十二 マンション及び周辺の風紀、秩序および安全の維持、防災並びに居住環境の維持および向上に関する業務
- 十二の二 区分所有者等の使用上の問題の調整
- 十二の三 管理関係資料の作成・保管
- 十二の四 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成
- 十三 広報および連絡業務
- 十四 管理組合法人解散時における残余財産の清算
- 十五 その他建物並びにその敷地及び附属施設の管理に関する業務

#### 第33条(業務の委託等)

管理組合法人は、前条に定める業務の全部または一部を、マンション管理業者(適正化法第2条第八号の「マンション管理業者」をいう。)や第三者に委託し、または請け負わせて執行することができる。

#### 第34条(専門的知識を有する者の活用)

管理組合法人は、マンション管理士(適正化法第2条第五号の「マンション管理士」をいう。)その他マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者に対し、管理組合法人の運営その他マンションの管理に関し、相談、助言、指導その他の援助を求めることができる。

### 第3節 役員

#### 第35条(役員)

管理組合法人に次の役員を置く。

- 一 理事長 1名
- 二 副理事長 1名
- 三 会計担当理事 1名
- 四 理事 6～8名
- 五 監事 2名

- 2 理事および監事は、本マンションに現に居住する組合員および占有者のうちから、総会で選任する。

- 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。ただし、占有者は選任できない。

#### 第36条(役員任期)

役員任期は2年とする。しかし、本人の承諾および過半の役員推薦があれば再任を妨げない。

- 2 理事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、その役員任期は、前任者の残任期間とする。ただし、直近の総会において事後承認を得なければならない。
- 3 総会において解任の決議があった場合、役員は解任される。
- 4 理事は、職務を担当するのに相当に困難な事情が生じた場合、理事会の承認を得て辞任することができる。
- 5 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。
- 6 役員が組合員もしくは占有者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37条(役員誠実義務等)

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、別に定める役員報酬支払細則により、役員としての活動に応ずる必要経費の支払と報酬を受けることができる。

#### 第38条(理事長)

理事長は、管理組合法人を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。

- 一 規約、使用細則また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、または解雇すること。
- 2 理事長は、通常総会において、組合員に対し、前会計年度における収支の状況および管理組合法人の業務の執行に関する報告をしなければならない。
- 3 理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事にその職務の一部を委任することができる。
- 4 第1項による職務の執行について、理事長は管理組合法人を代表するものとし、これにより理事長が得た負債および債務は全組合員に及ぶ。

#### 第39条(副理事長)

副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故があったときは、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40条(理事)

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

- 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。

#### 第41条(監事)

監事は、管理組合法人の業務の執行および財産の状況を監査し、その結果を通常総会において報告しなければならない。

- 2 監事は、管理組合法人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。
- 4 監事は、理事または管理組合法人の使用人と兼ねてはならない。

#### 第4節 総会

##### 第42条(総会)

管理組合法人の総会は、総組合員で組織する。

- 2 総会は、通常総会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、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、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、理事長若しくはその指名する組合員が務める。

##### 第43条(招集手続)

総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前(会議の目的が建替え決議であるときは2か月前)までに、会議の日時、場所および目的を示して組合員に通知しなければならない。

- 2 前項の通知は、管理組合法人に対し組合員が届出をした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、対象物件内の住戸および店舗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が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57条(総会の会議および議事)第3項第一号から第二号若しくは第四号に掲げる事項の決議であるときは、その議案の要領、または同条第4項の建替え決議であるときは、その議案の要領のほか次の事項を通知しなければならない。
  - 一 建替えを必要とする理由
  - 二 建物の建替えをしないとした場合における当該建物の効用の維持および回復(建物が通常有すべき効用の確保を含む。)をするのに要する費用の額およびその内訳
  - 三 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容
  - 四 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額
- 5 建替え決議を目的とする総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の1か月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について組合員に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。
- 6 第45条(出席資格)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。
- 7 第1項(会議の目的が建替え決議であるときを除く。)にかかわらず、緊急を要する場合には、理事長は、理事会の承認を得て、5日間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。

#### 第44条(組合員の総会招集権)

組合員が組合員総数の5分の1以上および第46条(議決権)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のあった日から4週間以内の日(会議の目的が建替え決議であるときは、2か月と2週間以内の日)を会日とする臨時総会の招集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、前項の請求をした組合員は、臨時総会を招集することができる。
- 3 前2項により招集された臨時総会においては、第42条(総会)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、組合員の中から選任する。

#### 第45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 第35条第2項の規定によって理事・監事に選任された占有者は、総会に出席することができる。
- 3 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。

- 4 本条の定めにより総会に出席する者は、議決権を有しない。

#### 第46条(議決権)

各組合員の議決権は、別表3に掲げるとおりとする。

- 2 住戸および店舗の1戸が2以上の共有に属する場合、その議決権行使については、これら共有者をあわせて一の組合員とみなす。
- 3 前項の場合、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 代理人によって議決権を行使する場合、組合員または代理人は、そのことを証する書面を理事長に提出しなければならない。

#### 第47条(総会の会議および議事)

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

- 2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。
- 3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の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 規約の変更または廃止
  - 二 敷地および共用部分等の変更(その形状または効用の著しい変更を伴わないものを除く)
  - 三 区分所有法第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
  - 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この項の方法により決議することとした事項
- 4 区分所有法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、規約の変更または廃止が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 7 第3項第二号において、敷地および共用部分等の変更が、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べきときは、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43条(招集手続)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48条(議決事項)

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 管理費等および使用料の額ならびに賦課徴収方法
- 四 規約の変更および使用細則の制定または変更
- 五 長期修繕計画の変更
- 六 第28条(修繕積立金)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および修繕積立金の取崩し
- 七 第28条第3項に定める建物の建替えに係る計画または設計等の経費のための修繕積立金の取崩し
- 八 修繕積立金の保管および運用方法
- 九 第21条(敷地および共用部分等の管理に関する責任と負担)第2項に定める管理の実施
- 十 区分所有法第57条第2項および前条第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
- 十一 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 十二 区分所有法第62条第1項の場合の建替え
- 十三 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
- 十四 組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結
- 十五 その他管理組合法人の業務に関する重要事項

#### 第49条(議事録の作成、保管等)

総会の議事について、理事長は、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、議長および理事長の指名する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。
- 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49条の2(総会資料の保管等) 理事長は、議案書及び付随する資料を保管し、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、議案書及び付随する資料の閲覧をさせなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

第50条(総会の決議に代る書面による合意)

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、組合員全員の承諾があるときは、書面による決議をすることができる。

- 2 規約により総会において決議すべきものとされた事項について、組合員全員の書面による合意があったときは、書面による決議があったものとみなす。
- 3 規約により総会において決議すべきものとされた事項についての書面による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。
- 4 第49条第3項および第4項の規定は、書面による決議に係る書面について準用する。
- 5 総会に関する規定は、書面による決議について準用する。

## 第5節 理事会

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、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。
- 3 理事会の招集手続については、第43条の規定から、第1項の建替え決議を会議の目的とする場合および第4項および第7項を除き、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。

第53条(理事会の会議および議事)

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 次条第1項第五号に掲げる事項については、理事の過半数の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議によることができる。
- 3 前2項の決議について特別の利害関係を有する理事は、議決に加わることができない。

- 4 議事録については、第49条(第4項を除く。)の規定を準用する。ただし、第49条第2項中「総会に出席した組合員」とあるのは「理事会に出席した理事」と読み替えるものとする。
- 5 理事会で使用した資料については、第49条の2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。

- 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、変更または廃止に関する案
- 三 長期修繕計画の変更に関する案
- 四 その他の総会提出議案
- 五 第17条(専有部分の保全および修繕)に定める許可または不許可
- 六 第58条(収支予算の作成および変更)に定める承認または不承認
- 七 第60条(管理費等の徴収)第3項に定める未納の管理費等および使用料の請求に関する訴訟その他法的措置の追行
- 八 第66条(義務違反者に対する措置)に定める勧告または指示等
- 九 総会から付託された事項

#### 第55条(専門委員会の設置)

理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査または検討させることができる。

- 2 専門委員会は、調査または検討した結果を理事会に具申する。

## 第7章 会 計

### 第56条(会計年度)

管理組合法人の会計年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

### 第57条(管理組合法人の収入および支出)

管理組合法人の会計における収入は、第25条に定める管理費等によるものとし、その支出は第27条(管理費)から第29条(専用使用料)に定めるところにより諸費用に充当する。

### 第58条(収支予算の作成および変更)

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場合は、理事長は、その案を臨時総会に提出し、その承認を得なければならない。
- 3 理事長は、第56条(会計年度)に定める会計年度の開始後、第1項に定める承認を得るまでの間に、以下の各号に掲げる経費の支出が必要となった場合には、理事会の承認を得てその支出を行うことができる。
  - 一 第25条(管理費等)に定める通常の管理に要する経費のうち、経常的であり、かつ、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの
  - 二 総会の承認を得て実施している長期の施工期間を要する工事に係る経費であって、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められたもの
- 4 理事長は、前項に定める支出を行ったときは、第1項に定める収支予算案を、承認を得るために開催された通常総会において、その内容を報告しなければならない。この場合において、当該支出は、その他の収支予算とともに承認されたものとみなす。

### 第59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60条(管理費等の徴収)

管理組合法人は、第25条に定める管理費等、および第79条に定める自治会費について、組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法より第62条(預金口座の開設)に定める口座に受け入れることとし、当月分は当月の末日までに一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合に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、管理組合法人は、催告を行ない、その未払金額について(期日から支払日に至るまでの期間)年利14.6%の遅延損害金と、弁護士費用並びに督促および徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求することができる。
- 3 理事長は、未納の管理費等の請求に関して、理事会の決議により、管理組合法人を代表して、訴訟その他法的措置を進行することができる。
- 4 第2項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用並びに督促および徴収の諸費用に相当する収納金は、第27条(管理費)に定める費用に充当する。
- 5 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。
- 6 組合員が、管理費等の支払を定められた期限から1ヵ月以上滞納した場合には、理事長は理事会の決議を得て、その組合員の敷地および共用部分等の利用制限を含め、支払履行のために措置をとることができる。
- 7 組合員が管理費等に未払い債務がある場合、区分所有法第7条の定めにより、管理組合法人は、その組合員の有する区分所有権(これに対応する敷地および共用部分等に関する権利を含む)および建物に備え付けた動産の上に先取特権を有する。

#### 第61条(管理費等の過不足)

収支決算の結果、管理費にその余剰を生じた場合、その余剰は翌年度における費用に充当若しくは、修繕積立金に組み入れを行うことができる。

- 2 管理費等に不足を生じた場合にあっては、管理組合法人は組合員に対して第25条第2項に定める管理費等の負担割合に応じて、その都度必要な金額の負担を求めることができる。

#### 第62条(預金口座の開設)

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

#### 第63条(借入れ)

管理組合法人は、第28条(修繕積立金)第2項に定める業務を行うため必要な範囲内において、借入れを行うことができる。

#### 第64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。

- 2 理事長は、第32条第三号の長期修繕計画書、同条第五号の設計図書及び同条第六号の修繕等の履歴情報を保管し、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。
- 3 理事長は、第49条第3項(第53条第4項において準用される場合を含む。)、第49条の2第1項(第53条第5項において準用される場合を含む。)、本条第1項及び第2項並びに第72条第2項及び第4項の規定により閲覧の対象とされる管理組合の財務・管理に関する情報については、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を交付することができる。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。

#### 第64条の2(組合員名簿等の作成、保管)

理事長は、組合員名簿及び居住者名簿(以下「組合員名簿等」という。)を作成して保管し、組合員の相当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。

- 2 理事長は、前項の規定により閲覧の対象とされる組合員名簿等に関する情報については、組合員の相当の理由を付した書面による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を交付することができる。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。
- 3 理事長は、第19条第3項又は第31条の届出があった場合に、遅滞なく組合員名簿等を更新しなければならない。
- 4 理事長は、毎年1回以上、組合員名簿等の内容の確認をしなければならない。

#### 第65条(解散時の財産の清算)

管理組合法人が解散する場合、その残余財産については、第10条(共有持分)に定める各区分所有者の共有部分の共有持分割合に応じて各区分所有者に帰属する。

## 第8章 雑 則

### 第66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67条(理事長の勧告および指示等)

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 区分所有者等が、この規約若しくは使用細則等に違反したとき、または区分所有者等若しくは区分所有者等以外の第三者が敷地およ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、次の措置を講ずることができる。
  - 一 行為の差止め、排除または原状回復のために必要な措置の請求に関し、管理組合法人を代表して、訴訟その他法的措置を迫行すること。
  - 二 敷地および共用部分等について生じた損害賠償金または不当利得による返還金の請求または受領に関し、区分所有者のために訴訟において原告または被告となること、その他法的措置をとること。
- 4 前項の訴えを提起する場合、理事長は、請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用および差止め等の諸費用を請求することができる。
- 5 前項に基づき請求した弁護士費用および差止め等の諸費用に相当する収納金は、第30条(管理費)に定める費用に充当する。
- 6 理事長は、第3項の規定に基づき、区分所有者のために、原告または被告となったときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合には、第53条(招集手続)第2項および第3項の規定を準用する。

#### 第67条の2(区分所有者の所在等の探索)

区分所有者が第31条の規定に違反し必要な届出を行わないことにより、敷地及び共用部分等の管理に支障を及ぼし、又は及ぼすおそれがある場合には、理事長は、理事会の決議を経て、区分所有者の所在等を探索することができる。

- 2 前項の場合において、理事長は、探索に要した費用について、違約金としての弁護士費用等を加算して、当該区分所有者に請求することができる。
- 3 前項に定める費用の請求については、第60条第4項の規定を準用する。
- 4 第2項に基づき請求した弁護士費用等及び探索に要した費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充当する。

#### 第68条(合意管轄裁判所)

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

- 2 第58条(議決事項)第十号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

#### 第69条(近隣自治会等との協定事項)

区分所有者および占有者は、近隣住民との融和を図るため、自治会費を納入しなければならない。なお、自治会費は、区分所有者が管理費等と共に管理組合法人へ納入することとする。

#### 第70条(細則)

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

#### 第71条(規約外事項)

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72条(規約原本等)

この規約を証するため、本規約を制定した総会の議事録署名人が記名押印した「ハイトピア京町管理規約原本」を1通作成し、これを規約原本とする。

- 2 規約原本は管理組合法人が保管し、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。

- 3 規約が規約原本の内容から総会決議により変更されているときは、理事長は、1通の書面に、現に有効な規約の内容と、その内容が規約原本および規約変更を決議した総会の議事録の内容と相違ないことを記載し、署名押印した上でこの書面を保管する。
- 4 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、理事長は、規約原本、規約変更を決議した総会の議事録および現に有効な規約の内容を記載した書面(以下「規約原本等」という。)並びに現に有効な第18条に基づく使用細則及び第70条に基づく細則その他の細則の内容を記載した書面(以下「使用細則等」という。)の閲覧をさせなければならない。
- 5 第2項および前項の場合において、理事長は、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
- 6 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本等及び使用細則等の保管場所を掲示しなければならない。

附 則

第1条(規約の発効)

この規約は2013年(平成25年)3月10日から効力を発する。

附 則

この規約は2019年(令和元年) 5月19日から施行する。

附 則

この規約は2020年(令和2年) 5月12日から施行する。

附 則

この規約は2025年(令和7年) 5月25日から施行する。