

GSハイム東高円寺

管理組合規約
使用細則
管理委託契約書



GSハイム東高円寺管理組合



覚 書

(以下「甲」という)と国宝商事株式会社(以下「乙」という)との間においてGSハイム東高円寺の敷地、建物および附属施設(以下「対象物件」という)の維持管理と運営を行うことに関して甲と乙は、ここに次の通り覚書を取り交す。

- 第 1 条 甲は、GSハイム東高円寺 号室(以下「本物件」という)引渡し後にGSハイム東高円寺の対象物件の維持管理を行うため、他の区分所有者全員と共同して、GSハイム東高円寺管理組合(以下単に「管理組合」という)を結成することをここに了承し、後記「GSハイム東高円寺管理規約」を承認する。
- 第 2 条 甲は、前条に基づき管理組合に加入し、他の組合員と共同して管理組合の運営にあたらなければならない。
- 第 3 条 甲は、管理組合の運営を行うため他の組合員と協議のうえ、理事および理事長を選任しなければならない。
- 2 理事長は管理組合を代表し、「建物の区分所有等に関する法律」の定める管理者となる。
- 第 4 条 甲は、管理組合の結成と同時に管理組合より選任される理事長と乙との間において締結される対象物件の維持管理に関する「管理委託契約書」を承認するものとする。
- 第 5 条 前条の管理委託契約は、本物件の引渡しをもってその効力を発することを甲および乙はあらかじめここに了承する。
- 第 6 条 甲は、管理組合が結成されるまで、暫定的に乙との間において「管理委託契約」を締結するものとし、管理組合結成後は、管理組合理事長が管理委託契約を引継ぐものとする。

上記覚書締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙記名捺印の上各1通を
保有する。

昭和 年 月 日

甲

GSハイム東高円寺 号室

氏名

印

乙

東京都墨田区江東橋3丁目9番3号

国宝商事株式会社

代表取締役



山中 栄子



通を

GSハイム東高円寺管理規約

GSハイム東高円寺の専有部分を所有する区分所有者（以下「区分所有者」という。）は、「建物の区分所有等に関する法律」（昭和37年法律第69号，以下「法律」という。）に基づき，次の通り「GSハイム東高円寺管理規約」（以下「規約」という。）を定める。

第1章 総 則

（目 的）

第 1 条 この規約は，GSハイム東高円寺（以下「本物件」という。）の敷地，建物および附属施設（以下「対象物件」という。）の管理または使用に関する区分所有者および区分所有者相互間の諸事項について定めることにより，区分所有者の共同の利益を維持し，良好な住環境を保持増進することを目的とする。

（規約の遵守）

第 2 条 区分所有者は，円滑な共同生活を維持するため，相互の理解と信頼のもとにこの規約を誠実に遵守する義務を負う。

（対象物件の範囲）

第 3 条 対象物件は，後記別表第1記載のとおりとする。

第2章 専有部分ならびに敷地および共用部分等の範囲

（専有部分の範囲）

第 4 条 対象物件のうち，区分所有権の対象となる専有部分は，次のとおりとする。

一 番号を付した住戸および当該住戸内附属専用設備

二 番号を付した店舗または事務所および当該店舗または事務所内附属専用設備

2 専有部分を他から区分する構造物ならびに専有部分を構成する設備の帰属については，それぞれ次に定めるところによる。

一 天井、壁および床部分については、主要構造部である天井スラブ、梁、柱、壁および床スラブを共用部分とし、これらの上塗り部分および当該部分から内側の部分を専有部分とする。

二 玄関扉部分については、扉の本体部分を共用部分とし、錠および扉の内側塗装の部分を専有部分とする。

三 窓部分等については、外気に面する窓枠および窓ガラス等を共用部分とし、その他のものを専有部分とする。

四 専用設備とは、建物の付属設備である電気、電話、ガス、給排水等各設備の配線および配管設備で、幹線または本管から専有使用を目的として設置された分岐線または枝管は専有設備とする。また専有使用を目的として分岐された配線配管設備のうち専有計量器の設置されているものについては、その計量器バルブを含む内側とする。

(敷地および共用部分等の範囲)

第 5 条 対象物件のうち、敷地ならびに建物の共用部分および附属施設（以下「敷地および共用部分等」という。）は、区分所有者全員の共有とし、その範囲は、後記別表 1 に掲げるそれぞれの当該表示部分とする。

(規約共用部分)

第 6 条 前条の建物の共用部分のうち、法律第 3 条第 2 項に基づき規約によって定める共用部分は、次のとおりとする。

- 一 管理員室
- 二 管理用倉庫
- 三 その他前各号の附属物

(敷地および共用部分等の共有持分)

第 7 条 敷地および共用部分等の各区分所有者の共有持分は、建物の専有部分の総床面積に対して各区分所有者が所有する専有部分の床面積の割合による。

2 前項の専有部分の床面積の計算は、内のり計算（登記面積）によるものとする。

(敷地および共用部分等の分割ならびに単独処分の禁止)

第 8 条 区分所有者は、敷地および共用部分等の共有持分について分割請求することはできない。

- 2 区分所有者は、建物の専有部分と分離して敷地および共用部分等の共有持分を他の者に譲渡、賃貸、無償貸与または担保提供等の権利の移転または設定をしてはならない。

第3章 用 法

（専有部分の用途）

第 9 条 区分所有者は、専有部分である住戸、事務所および店舗をそれぞれの用途にしたがって使用するものとし、他の用途に供してはならない。

（敷地および共用部分等の用法）

第 10 条 各区分所有者は、敷地および共用部分等をそれぞれの用法にしたがって使用するものとし、他の用途に供してはならない。

（敷地および共用部分等の専用使用）

第 11 条 各区分所有者は、敷地および共用部分等のうち後記別表第2に掲げる部分（以下「専用使用部分」という。）を次に掲げる者が専用使用をすることを承認する。

一 別表第2-(1)の専用使用部分については、当該部分に接する専有部分を自ら使用する区分所有者および第17条第1項に定める賃借人等

二 別表第2-(2)の専用使用部分については、専有部分を自ら使用する区分所有者（同居する家族を含む。）

2 前項各号において専用使用を認められた区分所有者は、その専用使用権を単独で他の区分所有者または第三者に転貸もしくは譲渡してはならない

（広告看板等の設置）

第 12 条 各区分所有者は、店舗または事務所の区分所有者が本物件の外壁部分に広告看板等の設置を希望した場合、次の条件で設置を承諾するものとする。

（条件）

- ① 設置を希望する区分所有者は、あらかじめその概要を第29条に定める管理組合（以下「組合」という）に書面で届出し、許可を得なければ

ならない。

ただし、組合がその概要を検討のうえ不適と判断したときは許可をしない。

- ② 許可された場合、組合と設置者との間で賃貸契約を締結し、第26条に定める専用使用料を負担しなければならない。
- ③ 設置に係る費用および電気料などの維持費ならびに復旧工事費は設置者の負担とする。
- ④ 設置使用期間は、当該区分所有者の区分所有権の存続期間とする。
- ⑤ 設置の権利を第三者に譲渡または転貸してはならない。
- ⑥ 設置が起因となるトラブル等は、当該区分所有者の責任と負担において解決するものとする。

(管理施設等の無償使用)

第13条 各区分所有者は、敷地および共用部分等のうち管理員室、管理用倉庫その他対象物件の管理業務遂行上必要な施設および備品等（以下「管理施設等」という。）を第35条の定めにより管理業務を受託または請負った者が無償で使用することを承認する。

(電気室の無償使用)

第14条 各区分所有者は、本物件に対する電力供給のための電気室を東京電力株式会社が無償で使用することを承認する。

(広告物設置の特例)

第15条 本物件を表示する看板設置のため、屋上塔屋の壁面およびエントランスポーチの壁面を、本物件が存続する限り無償で使用する権利を株式会社大志に与えるものとする。

(諸規則の遵守)

第16条 区分所有者（同居家族を含む）は、対象物件の使用にあたっては、本章各条の定めによるほか、別に定める使用細則等（以下「諸規則」という。）を誠実に遵守しなければならない。

(第三者の使用および諸規則の遵守)

第17条 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。

ならない。

- 2 前項の場合において、当該区分所有者は、所定の様式による誓約書に賃借人等の署名押印を得て、これを第32条に定める管理者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4章 管 理

第1節 総 則

(専有部分の管理)

第18条 専有部分については、当該専有部分を所有する区分所有者が自己の責任と負担において管理する。

(専用使用部分の管理)

第19条 敷地および共用部分等のうち専用使用部分については、当該部分の専用使用を認められた区分所有者が自己の責任と負担において管理する。

ただし、第34条第一号のニに定める場合はこの限りでない。

- 2 前項の管理を行うにあたって、当該区分所有者は当該部分に構造物、建築物等を構築、設置しまたはその外観、形状等を変更してはならない。

(組合管理部分の管理)

第20条 敷地および共用部分等のうち専用使用部分を除いた部分（以下「組合管理部分」という。）については、組合がその責任と負担において管理する。

(必要箇所への立入等)

第21条 第17条から前条までに定めるところにより、専有部分、専用使用部分および組合管理部分の管理を行う者は、その管理のため必要最小限度の範囲内において、自己の管理に属しない部分に立入または使用（以下「立入等」という。）することを当該部分の管理を行う者また

は占有者に対し請求することができる。

- 2 前項の立入等を求められた者は、これに協力しなければならない。
この場合において、立入等を請求した者は、その目的を達したときはすみやかに旧に復さなければならない。
- 3 第1項の立入等の請求を正当な理由なく拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。

(損害賠償)

第22条 区分所有者、賃借人等その他専有部分の占有者は、本人またはその家族、使用人もしくは来訪者が故意または過失により、対象物件または他の区分所有者もしくは居住者等に損害を与えた場合、被害者の請求にしたがい、ただちに原状回復その他の方法により損害を賠償しなければならない。

第2節 費用の負担

(管理費等)

第23条 各区分所有者は、敷地および共用部分等の管理に要する費用（以下「管理費等」という。）として次の費用を負担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別に定めるものとする。

この場合において、管理費等の額は第7条に定める共有持分により算出し、使用頻度等その他の事情を一切勘案しない。

(管理費)

第24条 管理費は、敷地および共用部分等のうち、組合管理部分の通常の実管理に要する費用で、次の各号に掲げる費用に充当する。

- 一 管理要員費
- 二 管理手数料
- 三 管理運営事務費
- 四 電気料
- 五 ガス料、水道料および燃料費
- 六 エレベーター設備、給排水衛生設備、消防設備およびその他の共用設備の定期保守費、定期検査料および維持管理費

- 七 植栽維持費
- 八 備品費、資材費および消耗品費
- 九 火災保険およびその他の損害保険料
- 十 日常的な修繕費
- 十一 清掃費、消毒費および塵芥処理費
- 十二 組合の経費
- 十三 前各号の費用の他、敷地および共用部分等の管理に係る一切の費用

(修繕積立金)

第 25 条 修繕積立金は、敷地および共用部分等に係る次の各号に掲げる費用として月額管理費の 1 割相当額を積立て、これに充当する。

- 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る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 前各号の他、区分所有者全体の利益のために特別に要する費用

(専用使用料)

第 26 条 第 11 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 前項の専用使用料は、管理費等に充当する。

(管理費預り金)

第 27 条 組合加入に際して、各区分所有者は月額管理費の 2 カ月分に相当する金額（以下「管理費預り金」という。）を組合に預け入れるものとする。

- 2 前項の管理費預り金には利息を付さないものとし、区分所有者が組合員の資格を失った場合には当該区分所有者に返還するものとする。

ただし、当該区分所有者が組合に対し債務を負っている場合、組合は任意に前項の管理費預り金をもって当該区分所有者の債務の弁済に充当することができる。

- 3 区分所有者は、管理費預り金をもって管理費その他区分所有者の債

務に充当することを主張できない。

4 管理費が増額されたとき、各区分所有者は直ちに管理費預り金の額を新管理費の2カ月に相当するよう管理費預り金を増額し、その差額を組合に納付しなければならない。

5 組合は、第1項の管理費預り金をもって次の各号の費用に立替することができるものとする。

一 一時的な管理費用への立替

二 区分所有者全員の共同の利益のため緊急の出費を要する不測の事態への対処

(債務の承継)

第28条 この規約にもとづく区分所有者の債務は、その特定承継人および包括承継人に承継される。

2 前項の債務には、管理費等、専用使用料のみでなく、第22条に定める損害賠償等も含まれる。

第5章 管理組合

第1節 総 則

(組合の結成)

第29条 各区分所有者は、第1条に定める目的を遂行するために必要な協議および業務を行う組織として次条以下に定める組合を結成する。

2 区分所有者は、第34条に掲げる業務については、組合の構成員(以下「組合員」という。)としてこれを行うこととし、他の組織を結成し、またはそれに参加して、組合の利益に反する行為をしてはならない。

(名称および所在地)

第30条 前条の組合は、「GSハイム東高円寺管理組合」と称し、事務所を本物件内に置く。

(組合の構成)

第31条 組合は、本物件の区分所有者全員をもって構成する。

(管 理 者)

第 32 条 組合の代表者は、法律第 17 条に定める管理者（以下「管理者」という。）となる。

第 2 節 組 合 員

(資格の得喪)

第 33 条 区分所有者は、区分所有者となったとき当然に組合員となり、区分所有者でなくなったときその資格を喪失する。

2 新たに区分所有者となったことにより組合員となったとき、またはその資格を喪失したときはただちにその旨を書面により管理者に届出なければならない。

3 前 2 項につき、専有部分 1 戸に 2 名以上の区分所有者が存在するときは、何れか 1 名の者が代表して組合員となるものとする。

第 3 節 組合員の業務

(業 務)

第 34 条 組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

一 敷地および共用部分等の維持管理に関する業務

イ 組合管理部分の保安、保全、保守、点検、運転、調整、手入れ、清掃、塵芥処理、消毒等

ロ 組合管理部分の諸修繕、取替等

ハ 損害保険契約の締結ならびに保険金の請求および受領

ニ 組合が行うことが適當であると認められる専用使用部分の定期的かつ計画的に行う大規模修繕

ホ 官公署、町内会等との折衝

ヘ 風紀、秩序および安全の維持ならびに防災

ト 前各号の他、管理運営に関する日常的・一般的業務

二 敷地および共用部分等の変更、処分等に関する業務

イ 敷地および共用部分等の変更、処分および大規模修繕に関する業務

ロ 敷地および共用部分等の売却、担保提供その他の権利の変動に関する業務

ハ 敷地および共用部分等の管理に関する許可および運営

三 敷地および共用部分等の管理に関する会計業務

イ 管理費等専用使用料および管理費預り金の収納、保管、運用および支出

ロ 管理費および専用使用料の予算の作成および決算

ハ 敷地および共用部分等に係る公租公課の配分、徴収および納付
(区分所有者が直接納付するものを除く。)

四 第50条第1項の総会および第61条第1項の理事会において決議された事項に関する業務

五 機関紙等の発行およびその他の広報ならびに連絡に関する業務

六 前各号の業務のほか対象物件内における円滑な共同生活を維持するために必要な業務

(業務の委託)

第35条 組合は、前条に定める業務の一部または全部を第三者に委託し、または請負わせることができる。

(損害保険契約の締結等)

第36条 組合員全員は、組合が、組合員を代理して、次の業務を行うことを承認する。

一 対象物件に対する次の損害保険契約の締結

イ 共用部分および附属施設の火災保険

ロ 共用部分のガラス保険 (専用使用部分を除く。)

ハ エレベーター保険

ニ 個人賠償責任保険

二 前号の損害保険契約に係る保険証券の保管ならびに保険金 (前号ハを除く) の請求および受領

2 組合は、前項第二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または附属施設の修復に要する費用に充当するものとする。

3 各組合員は、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。

(共同防火管理協議会)

第37条 組合は、消防法に規定する共同防火管理協議会を結成し、組合員の中から防火管理者を選出する。

第4節 役員

(役員構成および選任)

第38条 組合の役員は、7名の理事および1名の監事とし、総会で選任する。

2 理事は、互選により理事長1名、副理事長2名を選任する。

(役員資格)

第39条 役員は、本物件に現に居住または使用する組合員でなければならない。

2 前項の組合員は順次役員に選任される義務を負う。

(役員任期)

第40条 役員の任期は、1年とする。ただし、再任を妨げない。

2 第33条に定める組合員の資格または前条に定める役員の資格を喪失した役員は、その資格を喪失したときに当然に退任するものとする。

3 役員が次条により辞任したときまたは前項により退任したときは、理事会は第38条第1項の定めにかかわらずその欠員を補充できる。

この場合において、その役員の任期は前任者の任期の残任期間とする。

4 任期の満了によって退任する役員は、後任者が就任するまで引き続きその職務を行うものとする。

(役員辞任)

第41条 役員が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。

(役員義務)

第42条 役員は、法律、規約、総会および理事会の決議を遵守し、忠実にその職務を遂行する義務を負う。

(役員報酬)

第43条 役員は、総会の決議を経て、組合からその職務に対する報酬を受けることができる。

(役員責任)

第44条 理事長および理事会の執行した業務に関する責任は、組合員全員がこれを負う。

2 ただし、故意または重大な過失による場合についてはこの限りでな

い。

(理 事 長)

第 45 条 理事長は、組合を代表する。

2 理事長は、次の各号に掲げる業務を執行しなければならない。

- 一 この規約により理事長の職務として定められた事項
- 二 総会または理事会により理事長の職務として定められた事項
- 三 組合の業務の総括

(理事長の報告義務)

第 46 条 理事長は、第 50 条第 1 項の定期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。

(職務権限の委任)

第 47 条 理事長は、他の理事にその職務の一部を委任することができる。

(副理事長および理事)

第 48 条 副理事長は理事長を補佐し、理事長に事故があった場合その職務を代行する。

2 理事は、理事会の議決事項を審議するとともに、組合業務を担当する。

(監 事)

第 49 条 監事は、組合の財産状況および組合業務の執行状況を監査し、その結果を総会に報告する。

2 監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。ただし、議決の表決に加わることはできない。

第 5 節 総 会

(総 会)

第 50 条 総会は、定期総会および臨時総会とし、法律第 27 条から第 34 条に定める集会とする。

2 定期総会は、毎年 1 回会計年度終了後 2 月以内に、また臨時総会は、必要ある場合に理事会の議決を得て理事長が招集する。

3 総会の議長は、第 52 条第 2 項に定める場合を除いて理事長がこれを務める。

(招集手続)

第 51 条 理事長は、総会開催日の 7 日前までに議案、日時、場所について組合員に通知しなければならない。

2 前項の通知は、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かえることができる。

3 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。

(組合員の総会招集権)

第 52 条 理事長は、第 54 条に定める議決権の総数の 3 分の 1 以上にあたる議決権を有する組合員から、会議の目的を示して総会の招集の請求があったときは、理事会の議決を要せず 14 日以内に臨時総会を開催しなければならない。

2 前項の臨時総会の議長は、総会に出席した組合員の議決権数の過半数（委任状および書面による議決権の行使を含む。）により、組合員の中から 1 名を選任する。

(出席資格)

第 53 条 総会には、組合員のほか理事会において総会の出席が必要であると認められた者が出席するものとする。

2 組合員が、代理人を出席させようとする場合、その代理人は当該組合員と同居する家族のうち成年に達した者または他の組合員もしくはその組合員と同居する家族のうち成年に達した者でなければならない。

3 組合員は、前項の代理人を出席させようとする場合は、その旨を証する書面および次条第 2 項に該当する場合においては委任状を、それぞれ総会開催までに理事長に提出しなければならない。

(議 決 権)

第 54 条 組合員は、1 戸について 1 個の議決権を有する

2 組合員は前条第 2 項の代理人によって議決権を行使することができる。

3 組合員は、議決権を書面によって行使することができる。この場合において、組合員は議案毎にその賛否を記した書面を総会開催までに理事長に提出しなければならない。

(総会の成立)

第 55 条 総会は、前条第 1 項に定める議決権の総数の過半数にあたる議決権を有する組合員の出席(委任状および書面による議決権の行使を含む)をもって成立する。

(議決事項の範囲)

第 56 条 総会においては、第 51 条第 1 項の定めによりあらかじめ通知した事項についてのみ議決することができる。

(議決事項)

第 57 条 次の各号に掲げる事項は総会の議決を要する。

- 一 決算および事業報告の承認
- 二 予算および事業計画の決定または変更
- 三 管理費等および専用使用料の決定または変更および賦課の方法の決定または変更
- 四 敷地および共用部分等の変更または処分および大規模な修繕に関する事項
- 五 役員の選任および解任ならびに役員の報酬の決定または変更
- 六 規約および諸規則の改廃
- 七 管理業務委託契約締結に関する決定・変更
- 八 前各号の事項の他組合員全員の共同の利益に関わる基本的重要事項と理事会が認めた事項の決定または変更

(議決方法等)

第 58 条 総会の議事は、次項に掲げる場合を除いて総会に出席した組合員の議決権数の 4 分の 3 以上(委任状および書面による議決権の行使を含む。)の多数をもって決する。

2 次の各号に掲げる事項は、組合員の総議決権数の 4 分の 3 以上(委任状および書面による議決権の行使を含む。)の多数により決する。

- 一 規約の改廃
- 二 敷地および共用部分等の変更または処分
- 三 第 74 条で定める制裁
- 四 管理委託契約の改廃

3 前項第 2 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、その専有部分を区分所有する組合員または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、当該組合員は正当な理由なくしてこれを拒否してはならない。

(議事録の作成、保管)

第 59 条 総会の議事については、議事録を作成しなければならない。

2 総会の議事録には、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、総会の議事録を保管し、組合員または利害関係人から請求があったときは議事録の閲覧をさせなければならない。

(決議事項の承継)

第 60 条 総会において決議した事項は、組合員の特定承継人および包括承継人に承継される。

第 6 節 理 事 会

(理 事 会)

第 61 条 理事会は、第 38 条第 1 項の定めにより総会で選任された理事をもって構成し、第 34 条および第 65 条に定める業務を執行する。

(招集手続)

第 62 条 理事会は、必要ある場合に理事長が招集し、かつその議長を務める。

2 3 名以上の理事の要請があるときは、理事長はすみやかに理事会を招集しなければならない。

3 前各項の招集手続については、第 51 条の規定を準用する。

(理事会の成立)

第 63 条 理事会は、理事の過半数の出席により成立し、その議事は出席した理事の 3 分の 2 以上で決する。

(議 事 録)

第 64 条 理事会の議事については、議事録を作成しなければならない。

2 理事会の議事録には、議長および出席した理事全員がこれに署名押印するものとする。

3 理事長は、理事会の議事録を保管し組合員から請求があったときは議事録の閲覧をさせ、また利害関係人から請求があったときは、その

必要があると認める場合に限り議事録の閲覧をさせることができる。

(業 務)

第 65 条 理事会は、規約で別に定める場合の他、次に掲げる業務を行う。

- 一 決算案および事業報告案の作成
- 二 予算案および事業計画案ならびに予算および事業計画変更案の作成
- 三 規約改正案の作成ならびに諸規則の設定案および改廃案の作成
- 四 総会に提出する議案の作成
- 五 総会の運営
- 六 勧告および指示
- 七 第 36 条に定める損害保険契約に関する業務
- 八 会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿等帳票類の作成および保管
- 九 総会から付託された事項の審議、決定、執行
- 十 共同防火管理協議会に関する業務
- 十一 前各号の他、理事会が必要と認めた事項の処理

第 7 節 組合の会計

(会計年度)

第 66 条 組合の会計年度は毎年 4 月 1 日から翌年 3 月 31 日までの 1 年間とする。

(組合の収入、支出)

第 67 条 組合の収入は、第 23 条に定める管理費等および第 26 条に定める専用使用料とし、その支出は第 24 条および第 25 条に定める費用とする。

- 2 第 27 条に定める管理費預り金は、組合への出資金とみなし組合が資金を管理し、第 27 条第 5 項の運用を行うものとする。

(管理費等の徴収)

第 68 条 第 23 条に定める管理費等および第 26 条に定める専用使用料の徴収については、組合員が住友銀行東高円寺支店に各自開設する預金口座から、自動振替により毎月 28 日までにその翌月分を一括して第 72 条に定める口座に受け入れる方法によるものとする。

ただし、臨時に徴収する管理費等については、この限りでない。

2 組合員が、期日までに納付すべき金額を納付しない場合は、組合は当該未払金額についてその期日の翌日から起算して支払日まで年利20%の遅延損害金を加算して、当該組合員に請求できる。

3 組合員は、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。

(管理費等の過不足)

第 69 条 決算の結果、管理費にその余剰を生じた場合は、当該余剰額は翌年度における管理費等に充当するものとする。

2 管理費等に不足を生じた場合は、組合員は第7条第1項に定める共有持分に応じてその必要な金額を負担しなければならない。

(管理費等の改訂)

第 70 条 管理費等の額が経済情勢の変動等により不相当となった場合、総会の議決承認を得て改訂するものとする。

ただし、管理費のうち電気、ガス、水道、その他公共事業の料金分については、料金改定に伴い理事会の承認により管理費を改訂することができる。

(帳票類の閲覧)

第 71 条 理事会は、組合員から請求があったときは、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閲覧させなければならない。

(預金口座)

第 72 条 組合は、第34条第三号に定める業務を行うため組合の預金口座を開設するものとする。

第8節 勧告および制裁

(勧告および指示)

第 73 条 組合員が、規約もしくは諸規則に違反したとき、または共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議にもとづき、当該組合員に対して、共同生活の保持に関する勧告および指示を行うことができる。

(制 裁)

第 74 条 理事長は、組合員が次の各号の一に該当する場合においては、組合員の議決権の総数の4分の3以上（書面または委任状による議決権の

行使を含む。)にあたる議決権を有する組合員(制裁を受ける組合員を除く。)の同意を得て、当該組合員に対し、一定の期間またはその義務を履行するまでの間、敷地および共用部分の一部の使用を拒否することができる。

一 法令、規約または諸規則に違反したとき

二 第17条第2項の誓約書を提出しないとき。

三 第23条の定めによる管理費等を負担しないとき、またはその支払を著しく遅延したとき。

四 第33条第2項の届出をしないとき。

2 第1項に定める制裁を行う場合、理事長は、当該組合員に対し釈明の機会を与えなければならない。

(規約違反の提訴)

第75条 理事長は、組合員が法令、規約または諸規則に違反したときは、その行為の是正、停止または排除を求めるため、これを裁判所に請求することができるとともに、その違反行為によって損害が発生したときは、その損害の賠償を当該組合員に対し請求することができる。

第6章 補 則

(共聴アンテナの協定事項の承継)

第76条 各区分所有者は、株式会社大志が近隣居住者との間に締結した協定にもとづき設置した近隣用共同視聴アンテナの維持管理について当該協定事項を承継することを承認する。

(規約の承継)

第77条 この規約は、区分所有者の特定承継人および包括承継人に承継される。

2 前項の場合、区分所有者は承継人に対しこの規約の遵守を徹底させなければならない。

(規約原本)

第78条 この規約の成立を証するため、区分所有者全員が署名押印した規約を規約原本とし、これを理事長が保管する。

(合意管轄裁判所)

第 79 条 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、本物件を管轄する東京地方(簡易)裁判所を第一審管轄裁判所とするものとする。

(規約外事項)

第 80 条 この規約に定めない事項については、法律およびその他の法令の定めるところに従う。

2 この規約、法律およびその他の法令のいずれにも定めのない事項については、総会の議決によって決することができる。

付 則

(規約の発効)

第 1 条 この規約は、昭和 58 年 月 日から効力を発する。

(組合の設立)

第 2 条 第 30 条に定める G S ハイム東高円寺管理組合は、昭和 58 年 月 日に設立されたものとする。

(組合設立時の損害保険契約)

第 3 条 第 36 条第 1 項の定めにかかわらず、組合員全員は、組合設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国宝商事株式会社が組合員を代理して行うことを承認する。

別表第 1

規約対象物件の表示

物 件 名						G S ハイム 東高円寺					
敷 地	所 在 地		東京都杉並区和田 3 丁目 1 3 0 番 1 9 ・ 2 1 （登記簿地番）								
	面 積		6 7 2 m ² (登記簿面積)				敷地に関する権利		所有地（共有持分）		
	所 在 地		東京都杉並区和田 3 丁目 1 3 0 番地 19 ・ 21								
	構 造		鉄骨・鉄筋コンクリート造，地上 1 0 階建塔屋 1 階，共同住宅 1 棟 建築面積 4 5 8.8 9 m ² 延床面積 2 5 8 4.3 1 m ²								
建 物 （ 用 途 住 戸 ）	専有部分		住戸部分		戸 数		6 0 戸				
			延床面積		2 2 9 9.5 6 m ²						
	車庫部分		戸 数		1 戸						
			延床面積		6 0.0 9 m ²						
共 用 部 分	一 建物共用部分（専有部分以外の建物の部分） 玄関ホール，エレベーターホール，廊下，階段，エレベーター室，風除室，電気室，ポンプ室，エレベーター機械室，屋上，高架水槽，空調機室外ユニット置場，バルコニー，ルーフバルコニー，メーターボックス，パイプスペース，塵芥集積場 建物躯体部分（基礎，柱，梁，床スラブ，界壁，外壁），玄関扉，外気に面するガラスおよび窓枠等										
	二 建物付属設備（建物に付属する設備で専有部分に属しないもの） エレベーター設備，給排水衛生設備，共視聴用テレビアンテナ設備，高圧受変電設備，空調設備（1 F ホール），自動火災報知設備，非常警報設備，誘導灯設備，非常用照明設備，避難ハッチ・器具，屋内消火栓，避雷針設備，電話幹線設備，集合郵便受設備，揚水ポンプ設備，共用灯設備，その他各種配線配管設備 三 規約共用部分（管理規約により共用部分となる部分） 管理人室，管理用倉庫，										
そ の 他	四 建物外部の付属施設・付属設備 敷地外郭塀，受水槽，散水栓， 植栽，外灯設備，水道引込管，排水施設										

別表第 2

敷地および共有部分等における専用使用部分の表示

2-(1) 専用部分に付随して使用する専用使用部分

専用使用部分 区 分	バルコニー	玄関扉・窓ガラス等	ルーフバルコニー
1. 位 置	各専有部分に接するバルコニー	各専有部分に付属する玄関扉、窓ガラス、窓枠等	特定の専有部分に接するルーフバルコニー
2. 用 法	通常のバルコニーとしての用法	通常の玄関扉、窓ガラス、窓枠等としての用法	通常のルーフバルコニーとしての用法
3. 期 間	区分所有権存続中	同 左	同 左
4. 条 件	無 償	同 左	同 左

2-(2) 専用部分から独立して使用する専用使用部分の表示

専用使用部分 区 分	広 告 看 板	集 合 郵 便 受	専 用 庭
1. 位 置	A 指定された外壁部分の袖看板 B 専有部分前面通路の可動式看板 C その他	エントランスホール正面受付の隣 (各戸に 1 個)	別紙本物件 1 階平面図のとおり
2. 用 法	規約第 12 条および賃貸契約に定める用法	郵便受として通常の用法	規約第 19 条に定める用法
3. 期 間	区分所有権存続中	同 左	同 左
4. 条 件	規約第 12 条、第 26 条および賃貸借契約に定めるところにより有償とする	無 償	無 償