

サングリエ和泉 管理規約

「サングリエ和泉」

管理規約

第1章 総 則

第1条（目 的）

本規約は、サングリエ和泉（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）

本規約において、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 共用部分及び附属施設をいう。
- （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及び共用部分等の部分をいう。
- （10） 管理者 区分所有法第26条及び本規約に定める権利・義務を有し、管理行為を行う者をいう。

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、本規約及び各使用規則を誠実に遵守しなければならない。
2. 区分所有者は、同居人又は占有者に対して本規約及び各使用規則並

びに総会において決議された事項を遵守させなければならない。

第4条（対象マンションの範囲）

本規約の対象となるマンションの範囲は、別表第1に記載された敷地、建物及び附属施設（以下「対象マンション」という）とする。

第5条（規約の効力）

1. 本規約は、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、対象マンションの使用方法につき、区分所有者が本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サングリエ和泉管理組合（以下「管理組合」という）を構成する。
2. 管理組合は、事務所をサングリエ和泉内に置く。
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. 対象マンションのうち区分所有権の対象となる専有部分は、住居番号を付した住居（以下「住戸部分」という）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。
 - （1）天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
 - （2）玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。
 - （3）窓枠及び窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。
 - （4）パイプスペース及びメーターボックスはその内部に存する共用の配線、配管を除き専有部分に含まれるものとする。
3. 第1項又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し、その範囲は次の通りとする。

(1) 電気設備・給水設備及びガス設備は個別メーターに至るまでの配管とし、個別メーターを含まない。

(2) 排水設備は共用配管までとする。

第8条 (共用部分等の範囲)

対象マンション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 敷地及び共用部分等の共有

第9条 (共有)

対象マンションのうち敷地及び共用部分等は、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による。
2. 前項の床面積の計算は、内法計算によるものとする。

第11条 (分割請求及び単独処分の禁止)

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、専有部分と敷地及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. 区分所有者は、その住戸部分は専ら居住の用途に供しなければならない。

第13条 (敷地及び共用部分等の用法)

区分所有者は、敷地及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並びに専用使用権の制限）

1. 区分所有者は、別表第3に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、面格子、網戸、窓ガラス等（以下「バルコニー等」という。）について、同表に掲げるとおり、専用使用権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. 共用部分の特定箇所を専用使用する区分所有者は、その使用する権利を、それが附属する専有部分の区分所有権と分離して、第三者に譲渡・貸与などの処分を行ってはならない。
4. 区分所有者は、共用部分等の特定箇所を専用使用するにあたり、集会の決議などを得て管理者が承認した場合を除き、構築物の築造その他共用部分等の構造及び性質を変更する行為を行ってはならない。尚、本マンションの一部住戸に設置されている網入ガラスについては、建築基準法の規定によるため将来とも引渡し時の形状・形質を維持しなければならない。
5. 区分所有者は、共用部分等の特定箇所を専用使用するにあたり、管理者より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（駐車場及びバイク置場）

1. 駐車場は自家用車（自動車）の駐車場の用途のみに供しなければならない。
2. 区分所有者は、駐車場について、管理組合が特定の区分所有者に対し駐車場賃貸借契約（様式4）により使用権を設定することを承認する。
3. 駐車場について使用権を有している者は、別表第3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。
4. 区分所有者が、その所有する専有部分を他の区分所有者又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使用権は消滅する。ただし、管理者が承認した場合はこの限りでない。この場合、区分所有者は譲渡または貸与を受けた第三者の行為について連帯して責任を負う。

5. 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、当該駐車場の使用权を承継し、使用することができる。

6. バイク置場はバイク（自動二輪車・原動機付自転車）の駐輪の用途のみに供しなければならない。

7. 区分所有者は、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バイク置場賃貸借契約（様式4に準じる）により使用权を設定することを承認する。

8. バイク置場について使用权を有している者は、別表第3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。

9. 区分所有者が、その所有する専有部分を他の区分所有者又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バイク置場の使用权は消滅する。ただし、管理者が承認した場合はこの限りでない。この場合、区分所有者は譲渡または貸与を受けた第三者の行為について連帯して責任を負う。

10. 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、当該バイク置場の使用权を承継し、使用することができる。

第16条（自転車置場の使用）

1. 自転車置場は、区分所有者、若しくはその同居人、または区分所有者から専有部分の貸与を受けた者、若しくはその同居人が所有する自転車、その他管理組合が認めるものの置場として使用し、原則として1住戸1台とする。

2. 前項の自転車置場における自転車、その他管理組合が認めるものの保管は、これを所有する者がそれぞれの責任において行う。

第17条（敷地及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）管理事務室、共用トイレ、機械室その他対象マンション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) 電気室他電気関係の共用施設……………関西電力株式会社

(3) ガス関係の共用施設……………大阪ガス株式会社

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得た場合、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18条（使用規則）

対象マンションの使用については、別にマンション使用規則及び駐車場（バイク置場）使用規則を定めるものとする。

第19条（専有部分の貸与）

1. 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合は、本規約及び各使用規則並びに総会において決議された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本規約及び各使用規則に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方に本規約及び各使用規則に定める事項を遵守する旨を記載した専有部分賃貸届（様式1）を遅滞なく管理組合に提出しなければならない。

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21条（敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担）

敷地及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。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。

第22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23条（損害保険）

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賠償責任保険の契約を締結することを承認する。

また管理者は、保険契約に係る保険証券の保管並びに保険金の請求及び受領を行うとともに、受領した保険金を事故等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24条（管理費等）

1. 区分所有者は、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) 専用使用料
- (3) 上下水道料金
- (4) 修繕維持積立金及び修繕維持積立基金
- (5) 町内会費

なお、管理費等の改定については、共用部分の管理に関する事項として第51条第2項に定める議決方法により改定するものとする。

2. 管理費、修繕維持積立金及び修繕維持積立基金の額については、別

表第4のとおりとする。

第25条（承継人に対する債権の行使）

管理組合が前条記載の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これを行行使することができる。

第26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) 公租公課
- (2) 共用設備の保守維持費及び運転費
- (3) 備品費、通信費その他の事務費
- (4) 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料
- (5) 経常的な補修費
- (6) 清掃費、消毒費及び塵芥処理費
- (7) 委託管理費（管理員人件費を含む）
- (8) 敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用
- (9) その他管理組合の運営に要する費用

第27条（修繕維持積立金）

1. 管理組合は、修繕維持積立金を特別の修繕費に充てるため積み立てるものとする。

なお、区分所有者が負担した修繕維持積立基金は修繕維持積立金に充当する。

2. 修繕維持積立金は、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または処分
- (4) 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、修繕維持積立金をもってその償還に充てることができる。

4. 修繕維持積立金については、管理費と区分して経理しなければならない

ない。

第28条（使用料）

専用使用料その他敷地及び共用部分等に係る使用料は、区分所有法第19条の定めを適用せず、管理費または修繕維持積立金に充当する。

第29条（上下水道料金）

（1） 本マンションの上下水道料金は、和泉市水道局の定めるところにより本マンションの上下水道の全体メーターにより、各専有部分及び共用部分等のものを併せて管理者が一括して支払う。

全体メーターによる料金が、個別メーターの合計による料金に比べて不足を生じたときには管理費より補充し、また余剰が生じたときは管理費に組み入れる。

（2） 各戸の上下水道料金は和泉市水道局の定める料金表に準じて各戸へ請求し、第63条に定める方法により、各戸より徴収する。なお、使用の有無にかかわらず基本料金は発生するものとする。

（3） 各戸の使用料（上下水道料等）において専有部分を貸与し、当該第三者がその使用料を滞納した場合、専有部分を貸与した区分所有者がその使用料を支払わなければならない。

第3節 保全・修繕・変更

第30条（専有部分の保全及び修繕）

1. 専有部分については、それを所有する区分所有者が保全及び修繕の責任を負い、費用を負担する。

2. 専有部分についても、構造上、他の区分所有者に影響を及ぼすおそれがある箇所を修繕または変更する場合には、区分所有者は事前に管理組合にその内容を届け出て管理者の許可を得なければならない。

この場合、管理者は必要と認めるときには、その区分所有者に指示を与えることができる。

3. 管理組合は、専有部分であっても専有配管など管理上影響があるものの故障については、区分所有者に修繕を命じることができる。

第31条（共用部分等の保全及び修繕）

1. 共用部分等について、本規約の定めにより区分所有者が専用使用する共用部分等については、建物の躯体（外壁を含む）に係るものを除いて、それを専用使用する区分所有者が、保全及び修繕の責任を負い、費用を負担する。

2. 区分所有者が、故意または過失により共用部分等に損害を与えた場合には、その区分所有者が修繕の責任を負う。

ただし、防災活動など管理者がやむを得ない事情によるものと認めた場合には、この限りではない。

3. 区分所有者は、その同居人が故意または過失により共用部分等に損害を与えた場合には、その者と連帯して修繕の責任を負わなければならない。

また、専有部分を貸与などにより第三者に占有させる場合、当該第三者の行為についても同様とする。

4. 前3項の共用部分等の修繕については、区分所有者は、事前に管理組合に届け出て許可を得なければならない。

この場合、管理者が必要と認める場合には、区分所有者は管理者にその作業を委託し、修繕の費用を負担しなければならない。

5. 共用部分等の修繕は、第1項から第3項までに定める場合を除き、総会の決議を経て管理者が行う。

6. 管理者は災害の発生を防止するためなど緊急を要する修繕については、その判断において当面必要な応急保全措置を講じることができる。

第32条（修繕などのための専有部分・共用部分等の使用）

1. 区分所有者は、所有する専有部分及び専用使用する共用部分等を保全・修繕または変更するために必要な範囲内において、他の区分所有者にその専有部分及び専用使用する共用部分等の使用を、また管理者に共用部分等の使用を請求することができる。

2. 管理組合またはその委託を受けたものは、共用部分等を保全・修繕または変更するために必要な範囲の専有部分及び専用使用されている共用部分等の使用を請求することができる。

3. 前2項の専有部分及び共用部分等の使用にあたっては、緊急の場合を除き、その相手方に事前に通知し、協議のうえできる限り迷惑をおよぼさない方法をとるとともに、相手方が損害を受けたときは、その補償金を支払わなければならない。

第33条（共用部分等の変更）

1. 共用部分等の構造及び性質に係る変更は、建築基準法など諸法令の制限に適合する範囲内において、総会の決議を経て、管理者が行う。
 2. 共用部分等の変更に要する費用については、第27条に定める修繕維持積立金を取り崩して全部または一部に充当し、不足した場合については第64条第2項または第66条に定める方法により賄うものとする。なお、第66条に定める借入れをした場合の返済については第27条第3項の定めにより、修繕維持積立金を充当することができる。
- ただし、専用使用権の設定されている箇所など特定の区分所有者が利益を受ける場合には当該区分所有者は相応の費用を負担する。

第6章 管 理 組 合

第1節 組 合 員

第34条（組合員の資格）

1. 管理組合は本マンションの全ての区分所有者を組合員として構成する。
2. 組合員の資格は、本マンションの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喪失する。

第35条（届出義務）

次の各号に該当する場合は書面をもって直ちに管理組合に届出なければならない。

- (1) 第19条第2項に掲げる専有部分の貸与を行う場合（様式1）
- (2) 新たに組合員の資格を取得、または喪失した場合（様式2）
- (3) 2週間以上の不在の場合（様式3）

- (4) 賃貸駐車場（バイク置場）を使用する場合
(様式4) (様式4-1)
- (5) 賃貸駐車場（バイク置場）を解約する場合 (様式5)
- (6) 入居者名簿 (様式6) なお、組合員が法人である場合は通常連絡可能な個人を連絡者として記入すること
- (7) 専有部分の改修・改造・営繕工事をする場合 (様式7)
- (8) 転居する場合 (様式8)
- (9) 第71条に掲げる事項、その他管理者が管理上必要と認める行為を行う場合

第2節 管理組合の業務

第36条 (業 務)

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及び共用部分等（以下「組合管理部分」という）の保安、保全、保守、清掃、消毒及び塵芥処理
- (2) 組合管理部分の修繕
- (3) 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
- (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) 敷地及び共用部分等の変更、処分及び運営
- (6) 管理組合運営に係る会計業務
- (7) 修繕維持積立金の運用
- (8) 官公署、町内会等との渉外業務
- (9) 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- (10) 防災に関する業務
- (11) 広報及び連絡業務
- (12) 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

第37条 (業務の委託等)

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、または請け負わせて執行することができる。

第3節 役員

第38条（役員）

1. 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） 数名

（5）監事 1名

2. 理事及び監事は、本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、副理事長及び会計担当理事は、理事の互選により選任する。

第39条（役員の任期）

1. 役員の任期は、通常総会から翌年の通常総会までの一年とする。ただし、再任をさまたげない。

2. 補欠役員の任期は、前任者の残任期間とする。ただし、補欠役員については理事会にて選任することができる。

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. 役員が本マンションに現に居住しなくなった場合及び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40条（役員の誠実義務等）

1. 役員は、法令、本規約及び各使用規則並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその業務を遂行するものとする。

2. 役員は第52条第1項第(9)号に定めるところにより、役員としての活動に応ずる必要経費の支払いと報酬を受けることができる。

第41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。

(1) 本規約、各使用規則又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

(2) 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること。

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、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。

第42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43条（会計担当理事）

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担当する。

第44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の業務を担当する。

第45条（監事）

1. 監事は、管理組合の業務の執行及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及び財産の状況について不正があると認める時は、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

第46条（総会）

1. 管理組合の総会は、全組合員で組織する。

2. 総会は、通常総会及び臨時総会とし、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、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、理事長が務める。

第47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1週間前までに、会議の日時、場所及び目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。

2. 前項の通知は、管理組合に対して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、本マンション内の専有部分の所在地宛に発するものとする。

3. 第1項の通知は、本マンション内に居住する組合員及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51条第3項第(1)号、第(2)号若しくは第(4)号に掲げる事項の決議または同条第4項の建て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49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、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。

第48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以上及び第50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. 前項により招集された臨時総会においては、第46条第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員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49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50条（議決権）

1. 組合員は、その所有する専有部分1戸につき各1個の議決権を有する。

2. 専有部分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、その組合員の同居人、並びにその組合員の専有部分を借り受けた者、または他の組合員若しくはその組合員の同居人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51条（総会の会議及び議事）

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以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。

(1) 本規約及び各使用規則の変更

(2) 敷地及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)又は処分

(3) 区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第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

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以上及び議決権総数の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ものは、出席組合員とみなす。

6. 第3項第(1)号において、本規約及び各使用規則の変更が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすときは、その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。

7. 第3項第(2)号において、敷地及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(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47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52条（議決事項）

1. 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) 収支決算及び事業報告
- (2) 収支予算及び事業計画
- (3) 管理費・専用使用料・修繕維持積立金の額並びに賦課徴収方法
- (4) 本規約の変更及び各使用規則の制定又は変更
- (5) 第27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修繕維持積立金の取り崩し
- (6) 区分所有法第57条第2項及び前条第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
- (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項の場合の建て替え
- (9) 役員の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

2. 前項にかかわらず、第27条第2項第(2)号の場合で緊急を要する場合には、理事会の決議を経ればよいものとし、後日総会の承認を得るものとする。

第53条（総会の決議に代わる書面による合意）

本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54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、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する総会に出席した2名の理事がこれに署名押印しなければならない。

3. 理事長は、議事録及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5節 理 事 会

第55条（理事会）

1. 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56条（招 集）

1. 理事会は、理事長が招集する。
2. 理事が3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47条（第4項及び第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の定めをすることができる。

第57条（理事会の会議及び議事）

1. 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54条（第4項を除く）の規定を準用する。

第58条（議決事項）

理事会は、本規約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）本規約の変更及び各使用規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69条に定める勧告又は指示等

(5) 緊急を要する修繕又は当面必要な応急保全措置の実施及び追認

(6) 総会から付託された事項

第7章 会 計

第59条 (会計年度)

管理組合の会計年度は、毎年3月1日から翌年の2月末日までとする。

第60条 (管理組合の収入及び支出)

管理組合の会計における収入は、第24条に定める管理費等によるものとし、その支出は第26条から第29条及び第33条第2項並びに第72条(3)に定めるところにより諸費用に充当する。

第61条 (収支予算の作成及び変更)

1. 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62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63条 (管理費等の徴収)

1. 管理組合は、第24条に定める管理費等について、組合員が各自開設する預金口座から自動引落の方法により第65条に定める口座に受け入れることとし、当月分は当月の6日に一括して徴収する。但し、第29条の上下水道料金は隔月ごとに管理費等とともに2ヶ月分を一括して徴収し、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利14.6%の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、管理費に充当する。

4. 修繕維持積立基金については最初に本マンションの専有部分を取得した区分所有者が一括して管理組合に納入しなければならない。

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。

第64条（管理費等の過不足）

1. 収支決算の結果、管理費にその余剰を生じた場合は翌年度における管理費または修繕維持積立金に充当する。

2. 管理費等に不足を生じた場合にあっては、管理組合は組合員に対して第24条第2項に定める管理費等の負担割合に応じて、そのつど必要な金額の負担を求めることができる。

第65条（預金口座の開設）

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。

第66条（借入れ）

管理組合は、第27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67条（帳票類の作成、保管）

理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及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68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69条（理事長の勧告及び指示等）

1. 区分所有者若しくはその同居人または占有者（以下「区分所有者等」という）が、法令、本規約または各使用規則に違反したとき、または本マンション内における共同生活の秩序を乱す行為を行なったときは、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、その同居人または占有者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、本規約もしくは各使用規則に違反したとき、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、その差止めまたは排除のための必要な措置をとることができる。

第70条（合意管轄裁判所）

本規約に関する管理組合と組合員間の訴訟については、本マンション所在地を管轄する地方裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

第71条（管理組合の許可を要する事項）

1. 区分所有者等は、本マンションにおいて次の行為を行おうとする場合、事前に管理組合に申し出て管理者の許可を得るとともに、管理者より指示があるときはこれに従う。
 - （1）重量物及び危険物の搬入・貯溜
 - （2）電気・ガス・給排水設備の新設・増設・変更などの工事
 - （3）他の区分所有者等に影響を及ぼすおそれのある修繕・改造などの工事
 - （4）広告物・看板・掲示板・標識などの共用部分等への設置・貼付・記入などの行為
 - （5）多人数が集まる集会・催物などの開催
2. 管理者が前項の許可をするにあたって、共同の利益を保全する必要があると認めたときは、行為の申し出のあった区分所有者等から、保全に要する相当の費用をあらかじめ徴収することができる。

第72条（市及び近隣住民との協定の遵守）

管理組合と市及び近隣住民との間に下記内容の容認事項があり、区分

所有者・占有者はこれを誠実に遵守しなければならない。

(1) 本マンションの区分所有者（若しくは区分所有者から貸与を受けた者）は、肥子町2丁目町内会（以下「町内会」という）に入会するものとする。また、町内会費（平成9年11月現在住戸1戸当り月額300円）の負担があり、管理組合が区分所有者より管理費等とともに徴収し、まとめて町内会に納入すること。

(2) 本マンションの駐車場を利用する場合、車輛はフロントより入庫すること。

第73条（長期修繕計画）

本マンションの長期的な保守管理のためには、管理組合にて長期修繕計画を策定することが必要であること。なお、将来において、本マンション管理組合決議により区分所有者に対して長期修繕維持積立金の金額変更及び別途負担金が発生する場合がある。

第74条（規約外事項）

1. 本規約及び各使用規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. 本規約及び各使用規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75条（規約原本）

1. 本規約を証するため、管理組合初代理事長が記名押印した規約一通を作成し、これを規約原本とする。
2. 本規約に変更が生じた場合については、変更内容及び理由等が記載されている総会議事録等を規約原本とともに保管しなくてはならない。
3. 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。
4. 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。

第9章 附 則

第76条（規約の発効）

本規約は、平成10年3月1日から効力を発する。

第77条（管理組合の成立）

管理組合は、本規約の効力発生時点で成立したものとする。

第78条（初代役員の任期）

初代役員の任期は、第39条第1項にかかわらず初回の通常総会までとする。

第79条（経過措置）

（1）未販売及び未引渡しの住戸については、管理にかかる費用のうち管理費、修繕維持積立金及び当該住戸に係わる専用使用部分に使用料の負担がある場合は、その費用を分譲者が負担すること。また当該住戸に係わる修繕維持積立基金は、当該住戸が将来購入者に引き渡されるまでの間、分譲者が引渡開始月翌月に本マンション管理組合に当該住戸分を立て替えて納入するものとする。

（2）分譲者は本マンション建物の竣工の日（検査済証発行の日）から6ヶ月を経過してもなお未販売の住戸があった場合には、第三者に賃貸することができる。その場合、修繕維持積立基金は分譲者が管理組合に納入すること。

（3）本規約第15条に定める賃貸駐車場の当初の使用者に限り、分譲者が定める方法により区分所有者の中から選択することができる。

（4）本規約並びに株式会社コスモスライフによる管理委託契約は第76条に定める平成10年3月1日より発効するものし、別表第4に定める管理費、修繕維持積立金についても平成10年3月1日より発効するものとする。

なお、平成10年2月末日までは、売主が暫定管理を実施するものとし、平成10年2月末日までに鍵を受領した購入者は、下表に定める管理協力金を負担するものとし、暫定管理費用の一部に充当する。なお、当該購入者が駐車場を利用する場合、その駐車場使用料（別表第3に定める）についても、管理協力金と同様に、暫定管理費用の一部

に充当するものとする。

(単位：月額・円)

	A	A'	B	B'
管理協力金	8,300	8,200	5,900	5,900

以 上

別表第1 対象マンションの表示

物 件 名		サングリエ和泉
敷 地	所 在 地	和泉市肥子町2丁目6-47
	面 積	1,299.73㎡
地	権利関係	区分所有者全員の専有面積割合による敷地利用権
建 物	構 造	鉄筋コンクリート造地上8階建
	面 積	建築面積 347.96㎡ (建築確認対象面積) 延床面積 2,363.97㎡ (建築確認対象面積)

別表第2 共用部分等の範囲

(1) 建物部分

主体構造部、エントランスホール、メールコーナー、外部廊下、外部階段、バルコニー、室外機置場、エレベーターホール、エレベーター機械室、電気室等専有部分に属さない建物部分

(2) 附属設備

エレベーター設備、電気設備、テレビ共同視聴設備、集合郵便受、ガス設備、避雷針、受水槽、警報器、オートロック設備、衛星放送受信設備、給排水衛生設備、電話通信設備、消火設備、自動火災報知設備、連結送水設備、避難設備、照明設備、窓枠、窓ガラス、玄関扉（錠及び内部塗装部分は除く）、網戸、面格子、その他の各種配線・配管（専有部分に属するものを除く）等専有部分に属さない附属設備

(3) 附属施設

自転車置場、駐車場、ゴミ置場、ネットフェンス、鉄筋コンクリート塀、プレイロット、植込等専有部分に属さない附属施設

(4) 規約共用部分

管理事務室

別表第3 特定箇所の専用使用
(敷地及び共用部分等における専用使用权に関する事項)

専用使用部分	条件	月額使用料(円)	専用使用をなしうる者および使用料の帰属先等
1. 自転車置場	無償	—	台収容。本物件住戸の区分所有者・占有者
2. バイク置場	有償	1,000円/台	5台収容。管理者と賃貸借契約を締結した区分所有者・占有者。使用料は管理費に充当致します。
3. 駐車場	有償	10,000円/台	24台収容。管理者と賃貸借契約を締結した区分所有者・占有者。使用料は管理費に充当致します。
4. バルコニー・ 室外機置場	無償	—	その附属する専有部分の区分所有者・占有者。
5. 管理事務室	無償	—	関西電力(株)・和泉市水道局・大阪ガス等の当該事業者。
6. 電気・水道・ガス 等の共用施設	無償	—	その附属する専有部分の区分所有者・占有者
7. 玄関扉(錠および 内部塗装部分を除く)・窓枠・窓ガラス・面格子・網戸	無償	—	その附属する専有部分の区分所有者・占有者

※上記使用料には、管理に係る支出に対する消費税負担分を見込んでいます。
尚、上記金額は別表第4記載の管理費には含まれておりません。

別表第4

タイプ	専有面積 (㎡)	管理費 (月額・円)	修繕維持 積立金 (月額・円)	修繕維持 積立基金 (一括払・円)
A	83.22	10,000	4,200	333,000
A'	82.49	9,900	4,200	330,000
B	59.37	7,200	3,000	238,000
B'	59.37	7,200	3,000	238,000

※上記の管理費・修繕維持積立金・修繕維持積立基金には、マンション管理に係る支出に対する消費税負担分を見込んでいます。

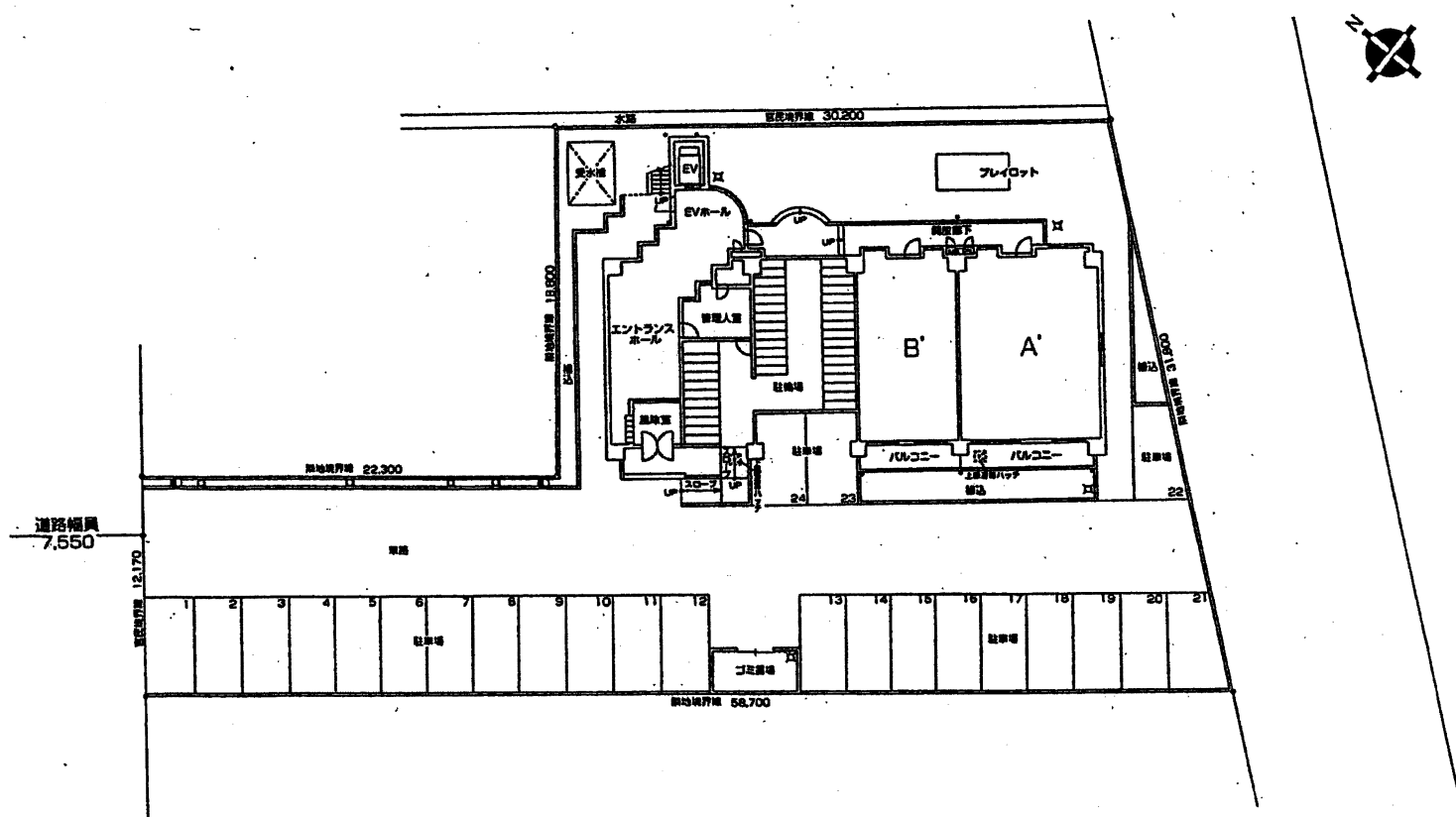
※上記金額のほかに次の費用をお支払いいただきます。

・肥子町二丁目町内会費…月額300円/戸（平成9年11月17日現在）

タイプ	専有面積 (㎡)	敷地権割合及び建物共有持分
		下記持分 10000000
A	83.22	392526
A'	82.49	387266
B	59.37	276946
B'	59.37	276946

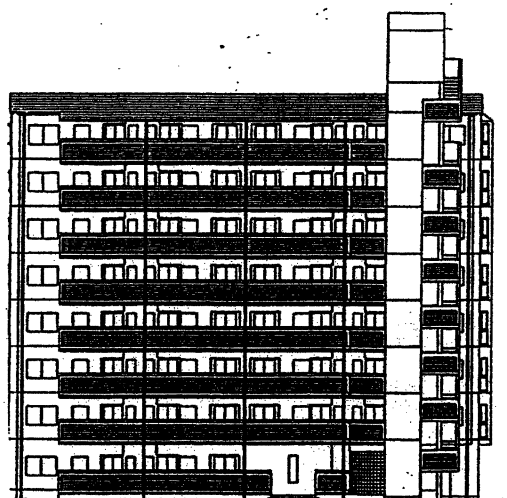
*敷地権割合及び建物共有持分の計算については、内法計算による専有面積割合となっております。

敷地配置図及び一階平面図

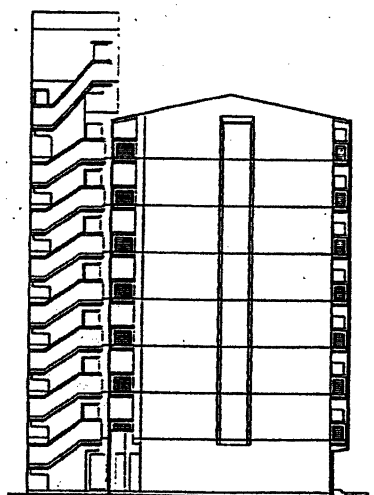


*行政官庁の指導、施工上の都合または改良のため、仕様、仕上げ及び外構・植樹が変更になる場合があります。

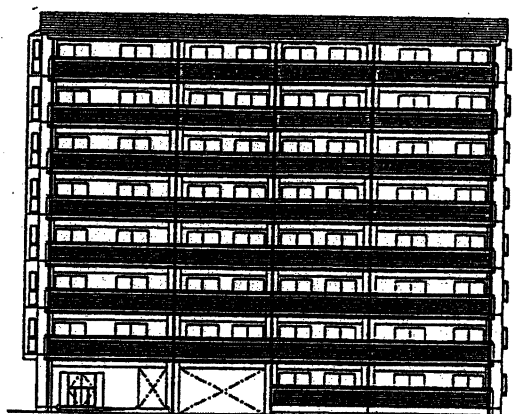
立面図



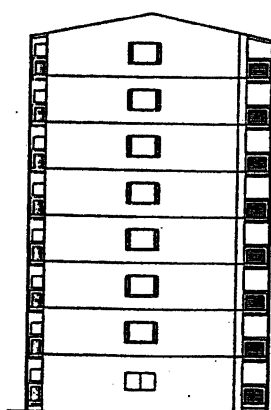
■北立面図■



■西立面図■



■南立面図■



■東立面図■

*行政官庁の指導、施工上の都合または改良のため、仕様、仕上げ及び外構・植樹が変更になる場合があります。

「サングリエ和泉」 マンション使用規則

「サングリエ和泉」
マンション使用規則

(前 文)

本規約第18条に基づき本マンションの使用並びに区分所有者及びその同居人若しくは占有者及びその同居人（以下「居住者」という）の共同の利益を守り快適な生活を維持するため次の通り本規則を定める。

第1条（専有部分及び専用使用部分の使用）

各居住者は専有部分及び専用使用部分の使用にあたり次の行為をしてはならない。

1. 本規約に定められた用途以外の用に供すること。
2. 共用部分等に影響をおよぼす変更をすること。
3. 小鳥、観賞魚を除き犬、猫等の動物を持ち込みまた飼育すること。
4. 発火、引火、爆発等の恐れのある危険物、及び悪臭を発する不潔な物品、劇薬、火薬類を持ち込み、保管、製造すること。
5. 他の居住者に迷惑を及ぼす雑音、高音を継続的に発すること。
6. テレビ、ラジオ、ステレオ、ピアノ等の音量を著しくあげること。
7. 専用使用部分の外観、形状を変更すること。
8. 構造体を損傷する恐れのある重量物を持ち込むこと。
9. 重量物を室内に搬入、または、落下させること。
10. バルコニー及び専用庭等に設置型物置等これらに類する建造物を構築又は設置すること。
11. 窓、バルコニー等から物を投げること。
12. バルコニー等に土砂を搬入すること。また大量の水を流すこと。
13. バルコニー等の手すりに寝具、敷物、洗濯物を干すこと。
14. 出窓を新設すること。
15. 窓ガラス、玄関扉等に文字を書き込むこと及び広告等を貼ること。
16. 住戸部分において、ピアノ教室など長時間、音を発生し、また学

習塾など多数の子供が出入りするなど、居住環境を損う活動。

17. その他公序良俗に反する行為及び居住者に迷惑、危害を及ぼす行為をすること。

第2条（敷地及び共用部分等の使用）

各居住者は敷地及び共用部分等を使用するにあたり次の行為をしてはならない。

1. 電気室、ポンプ室、受水槽その他立入り禁止場所及び危険な場所へ立入ること。
2. 屋上等非歩行部分を歩行すること。
3. 敷地または建物の外周その他の共用部分等に看板、広告、標識等の工作物を築造、設置すること。
4. 共用部分等を不法に占有したり物品塵芥等を放置すること。
5. 敷地内での不法駐車をすること。
6. 階段等緊急時の避難通路となる場所へ私物を放置すること。
7. 共用の廊下、玄関等に大量の水を流すこと。
8. エントランスホール、エレベーターホールを子供の遊び場とすること。
9. 共用の廊下・階段・その他の壁面・床・手摺等に落書き、傷をつけること。
10. 冷暖房用室外機（ユニット）の壁面取付けまたは吊下げること。

第3条（ゴミ処理）

各居住者はゴミ処理については清掃局、管理者等の指示事項に基づき各自協力しなければならない。

1. 日常ゴミはゴミ置場へ指定された曜日の朝に出し、その他のゴミは指定された日時に指定された場所へ出すこと。
2. 各居住者は、ゴミ置場等を含め敷地内の美観の維持管理に努めるものとする。

第4条（災害防止）

各居住者は災害防止のため、平素から備えつけの消火器具、避難施設の位置、使用方法を熟知すると共に万一の場合は被害を最小限に止どめ

るよう各自協力しなければならない。

1. 自然発火、引火爆発の恐れのあるものは持ち込まないこと。
2. 階段、非常警報設備の付近に物品を放置しないこと。
3. バルコニー等は共用の廊下と同様に緊急時の避難通路ともなるため物置などは絶対に設置しないこと。
4. 出火発見の場合は直ちに非常ベルを押すと共に119番へ出火場所を通報すること。
5. 避難するときは必ず窓、扉を閉めて延焼を防ぐこと。
6. 万一に備えて避難方法を調べておくこと。
7. カーテン類については防火性のものを使用すること。
8. ガス器具の持ち込みをする場合は、必ずガス会社の点検を受けること。
9. 防災、防火訓練には極力参加しこれらの行事に協力すること。
10. 各戸においては家庭用消火器を備えるよう努めること。

第6条（専有部分の改修・改造及び営繕工事）

各区分所有者及び占有者は、専有部分について改修・改造及び営繕工事（以下「リフォーム」という）を行う場合、共用部分及び住環境の維持・保全のため、以下の手続きを行わなければならない。

1. 管理者へのリフォーム施工申請

リフォーム施工工事を行う場合、事前に管理者へ届け出なければならない。なお、リフォーム内容が共用部分や住環境に影響を及ぼす恐れがない場合（壁紙の張り替え、カーペットの張り替え等）、施工1週間前までに届け出るものとする。また、リフォーム内容が共用部分や住環境に影響を及ぼす可能性がある場合（床材の変更、電気・ガス容量の変更を伴う工事、給排水設備工事、通信設備工事等）、または影響が不明の場合、施工2週間前までに届け出、管理者の許可を得るものとする。

2. フローリング床材の材質基準

既存床材をフローリング床材へ変更する場合、軽量床衝撃音L-45を満たす性能を有する床材にのみ変更できるものとする。但し、階下に住戸がない場合はこの限りでない。

3. リフォーム工事を行う場合、隣接住戸（1階及び角部屋を除き、原則8住戸）へ、施工内容、施工日時を通知しなければならない。なお、リフォーム内容が床材の変更を伴う場合は、隣接下階3住戸の区分所有者及び占有者の書面による同意を得なければならない。但し、分譲時と床材質が同じ場合もしくは前項のフローリング床材の材質基準を満たす床材へ変更する場合はこの限りでない。

4. 管理者の許可

管理者は、許可の必要な工事について施工工事内容を検討し、また同意の必要な者については同意書を確認し、原則として2週間以内に申請書に回答するものとする。

5. 管理者の許可のない施工工事について

管理者の許可なくリフォームを行い、問題が発生した場合については、自己の費用負担と責任において処理解決すること。

第7条（事前承諾並びに連絡事項）

各居住者は、建物の保全及びマンション内の秩序を維持するため、下記事項については事前に管理者の承諾を得なければならない。（ただし、申し出、承諾とも書面にて行うものとする。）

1. 大型金庫、ピアノ等の重量物を搬入、据付、移動する場合。
2. 多人数が集まる集会、催物などの開催

第8条（通知事項）

各区分所有者並びに居住者は次の行為をする場合、書面により管理者に通知しなければならない。

1. 専有部分を第三者に占有させる場合。（様式1）
2. 売却、転居する場合。（様式2）
3. 長期（2週間以上）不在とする場合。（様式3）
4. 賃貸駐車場（バイク置場）を使用する場合。
（様式4）（様式4-1）
5. 賃貸駐車場（バイク置場）を解約する場合。（様式5）
6. 入居する場合。（様式6）
7. 専有部分を改修・改造・営繕工事をする場合（様式7）

8. 転居する場合（様式8）

第9条（注意事項）

各区分所有者並びに居住者は次の事項について注意協力し共同生活を行わなければならない。

1. 各戸において必ず施錠またはドアガード等を装着し、防犯に留意すること。
2. エレベーターは自動運転となっているため、過重の場合はブザーが鳴るので無理な乗り込みは避けること。また異常の場合は機内に備えつけのインターホンで連絡しその指示に従うこと。
3. 重量物や容積の大きな物品をエレベーターを使用し搬入、搬出する場合は、あらかじめ管理員に申し出てその指示に従うこと。
4. 幼児がエレベーターを使用する場合は必ず保護者が付きそうこと。
5. 地震、火災等、非常時には、エレベーターを使用しないこと。
6. エレベーター内での喫煙は絶対にしないこと。
7. 各戸前廊下の清潔保持については各自協力すること。
(特に出前の空容器は室内に置くこと)
8. バルコニー等の排水口にゴミが溜まると、強降雨時に雨水管が詰まり専有部分へ浸水して損害を招く原因となるため各自が随時清掃すること。
9. キッチン、洗面室、トイレ等の溢水には充分注意すること。
10. トイレには水溶性以外の紙は絶対に使用しないこと。
11. 天ぷら油等の廃油を台所の流しに捨てないこと。生ゴミ粉碎機（商品名：ディスポーザー）は排水管のつまりの原因となるので絶対に使用しないこと。
12. 木造家屋にくらべて気密性が非常に高く造られており、結露しやすいため、室内の換気には充分注意すること。
13. 駐車場における自動車の損傷、盗難については各自注意すること。
14. 本マンション周辺路上に不法駐車して近隣住民等に迷惑をかけないこと。

第10条（その他）

1. 盗難防止及び共同施設保持のため不審な人を見かけたときは声をかけるか、管理員に連絡すること。
2. 来訪者には、インターホンまたはドアガード等をかけて対応すること。
3. 管理員に私的雑用を依頼しないこと。
4. 居住者を訪問した来客が廊下、ホール等の共用部分または付属用品を破損した場合はその居住者が賠償すること。
5. 外来者来訪の際の駐車はその都度管理員の指示に従うこと。
6. 火災報知器、防犯設備等の非常器具類をみだりに使用しないこと。

第11条（規則の改廃等）

1. 本規則の改廃は、本規約第51条第3項に準ずる。
2. 本規則に定めのない事項が生じたときは、理事会で協議し決定する。

以 上

**「サングリエ和泉」
駐車場（バイク置場）使用規則**

「サングリエ和泉」

駐車場（バイク置場）使用規則

本規約第18条による「サングリエ和泉」の駐車場（バイク置場）の使用規則は次の通りに定める。

第1条（使用者）

駐車場の使用は本マンションの区分所有者（本規約内に占有者の使用を認めている場合は、占有者を含む）に限る。ただし、管理者が承認した場合は、この限りではない。

第2条（欠員）

駐車場に欠員により余裕が生じた場合は、利用希望者は駐車可能な車であることを証するため、自動車検査証の写しを管理者へ提出し、原則として公開抽選により補充する。

第3条（事務）

管理組合は駐車場に関する事務を取り扱うものとする。

第4条（契約）

駐車場使用者は、別途締結する駐車場賃貸借契約書の記載事項を遵守すること。

第5条（注意事項）

駐車場使用上の注意事項

1. 登録されている車両の変更の際は、事前に管理者（または管理会社）に届け出ること。管理者の承認なくして、登録車両以外のものを一時といえども駐車しないこと。また、自転車・オートバイ等の置き場として利用はできない。なお、使用にあたっては現状のまま使用することとし、理由の如何を問わず本駐車場の施設、設備に変更を加えることを禁止する。
2. 駐車にあたっては、必ず指定の場所に整然と駐車すること。また、

駐車方法はフロントから入庫すること。

3. 駐車場内の走行は最徐行で安全運転をすること。

4. 必要以上にエンジンを高速回転しないこと。特に、深夜の車の出入りには十分注意する。

5. 車より離れる場合は、必ず鍵をかけ、貴重品は車内に置かないこと。

6. ガソリンその他危険物等を駐車場に置かないこと。また、駐車場の喫煙は厳禁する。

7. 駐車場内において他車との接触・事故等が生じて管理組合、管理者及び管理会社はその責任を負わないこと。

8. 他車との接触、追突事故等が起きた場合は、速やかに管理者（または管理会社）に届け出て、その相手方と話し合うこと。

9. 駐車場使用開始に際しては、必ず「駐車場賃貸借契約書」及び自動車検査証の写しを管理者に提出すること。なお、提出なく使用している場合は、権利を放棄したものと見なす。

10. 駐車場賃貸借契約を解約しようとする場合は、必ず1ヶ月前までに駐車場解約届を管理者に提出すること。

11. 前各項に掲げたものの他、管理者（または管理会社）の指示に従うこと。

第6条（バイク置場）

原則駐車場使用規則に準じるものとする。

第7条（本規則に定めのない事項）

本規則に定めのない事項については、管理者の判断により処理するものとする。

以 上



サングリエ和泉 防犯カメラシステム使用規則

サングリエ和泉
防犯カメラシステム使用規則

防犯カメラシステムの使用規則を次のとおり定めます。

なお、本規則における用語の定義については、本規約に定めるところによります。

第 1 条（目 的）

この細則は、本マンションにおいて、いたずらまたは事件および事故等を防止するため、防犯カメラシステム（以下「システム」といいます。）を適正に運用することを目的とします。

第 2 条（カメラ等の設置場所）

防犯カメラ等をエレベータ内、エントランスホール、非常階段、駐輪場等に設置します。

第 3 条（機器類の設置場所）

モニターテレビ等を管理事務室内に設置します。

第 4 条（モニターテレビ）

モニターテレビは、管理員によるシステム作動確認のために使用し、管理員による常時の監視は行わないものとします。

第 5 条（管 理）

システムの保守管理は、第三者に委託することができます。

第 6 条（録画面像の再生）

システムにより録画された画像は、防犯カメラ設置場所において、いたずらまたは事件および事故が発生し、警察署等からの要請があった場合に限り、管理者の許可により再生することができるものとします。

- 2 管理組合理事会（以下「理事会」といいます。）は画像の再生および必要資料の作成等を、第三者に委託することができます。

第 7 条（記録の提出）

いたずらまたは事件および事故が発生し、警察署等から録画された画像等の提出を求められた場合は、管理者の許可により協力するものとします。

第 8 条（秘密の保持義務）

システムの運用および保守について理事会の役員、管理員および委託を受けた第三者ならびにこれらの職にあった者等は、システムの運用等に関して知り得た情報を他に漏らしはなりません。その職を退いた後といえども同様とします。

第 9 条（その他）

本細則の改廃は、本規約第 5 1 条第 3 項および第 5 2 条第 1 項に準じます。

- 2 本細則に定めのない事項が生じたときは、理事会で協議し決定します。

以上