

アパマンショップサブリース
リースマンション
管理組合法人管理規約

(物件名 ラ・レジダンス・ド・仙台)

目 次

アパマンショップサブリースリースマンション管理組合法人管理規約.....	1
第1章 総 則.....	2
第2章 専有部分等の範囲.....	2
第3章 敷地及び共用部分等の共有.....	2
第4章 用 法.....	3
第5章 管 理.....	3
第6章 総 会.....	7
第7章 理事会.....	8
第8章 雑 則.....	9
使 用 細 則.....	10

巻 末

長期補修工事計画書

届出書

物件概要書

アパマンショップサブリースリースマンション

管理組合法人管理規約

「ラ・レジダンス・ド・仙台」の建物（以下本物件という）、その敷地及び附属施設の管理または使用に関し、「建物の区分所有等に関する法律」（以下「区分所有法」という）に基づき、次の通り規約を定める。

本物件は賃貸事業を目的としたものであり、各区分所有者は、その趣旨に従い本規約及び使用細則を誠実に遵守する義務を負う。本規約に掲げる用語の意義は、それぞれ下記に定めるところによる。

- ①区分所有権 構造上区分され、独立して住宅、店舗、事務所又は倉庫等の用途に供することのできる建物の部分を目的とする所有権をいう。
- ②区分所有者 区分所有権を有する者をいう。
- ③占有者 区分所有者以外で専有部分を占有する者をいう。
- ④承継人 区分所有権を相続等により取得した者（以下「包括承継人」という）及び売買等により区分所有権を取得した者（以下「特定承継人」という）をいう。
- ⑤専有部分 区分所有権の目的たる建物の部分をいう。
- ⑥共用部分 専有部分以外の部分、専有部分に属しない建物の附属物及び附属の建物で、区分所有者全員の共有に属する共用部分（以下「全体共用部分」という）及び一部の区分所有者のみの共有に属する共用部分（以下「一部共用部分」という）に区分される者をいう。
- ⑦付 属 施 設 共用部分以外の部分で敷地に存する施設をいう。
- ⑧敷 地 建物が所在する土地及びこの土地と一体として管理又は使用する土地をいう。
- ⑨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又は第三者が排他的に使用できる権利をいう。

第1章 総 則

(目的)

第1条 本規約は賃貸事業用マンションとして竣工した対象物件の管理又は使用に関する諸事項について定めることにより、賃貸事業用マンションとしての目的及び特性を鑑み、区分所有者の共同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。

(対象物件の範囲)

第2条 本規約の対象となる物件の範囲は、巻末の「物件概要書」記載の通りとする。

第2章 専有部分等の範囲

(専有部分の範囲)

第3条 対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、次の通りとする。
住戸番号を付した住戸（以下「住戸部分」という）

2. 前項の専有部分を他から区分する構造物については、次の通りとする。

- ① 天井、床及び壁は、躯体部分を除き専有部分とする。
- 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、窓ガラス及び網戸は、専有部分に含まれないものとする。

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する。

(共用部分の範囲)

第4条 対象物件のうち共用部分の範囲は、次に掲げる通りとする。

- ① 玄関ホール・廊下・階段・電気室・内外壁・界壁・床スラブ・エレベーター室・エレベーターホール・基礎部分・ベランダ・屋上テラス等専有部分に属さない「建物の部分」
- ② 電気設備・給排水衛生設備・ガス配管設備・避雷設備・塔屋・エレベーター設備・集合郵便受箱・配線配管等専有部分に属さない「建物の付属物」
- ③ 管理用倉庫及びそれらの付属物
- ④ 規約共用部分として別途定められた部分

第3章 敷地及び共用部分等の共有

(共有)

第5条 対象物件のうち敷地、共用部分、付属施設等は区分所有者の共有とする。

(共有持分)

第6条 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、壁芯計算（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。

(分割請求及び単独処分禁止)

第7条 区分所有者は、敷地又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

(専有部分の用途)

第8条 住戸部分の区分所有者及び占有者は、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。ただし、建築の目的が住宅以外の場合はこの限りではない。

2. 区分所有者及び占有者は、その専有部分を消費者金融業、風俗営業、深夜営業及び危険物、汚物、悪臭を発する物品等の販売、保管、若しくは特殊政治団体及び暴力団の事務所の用途に供してはならない。

(敷地及び共用部分等の用法)

第9条 区分所有者及び占有者は、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。

(ベランダ等の専用使用権)

第10条 区分所有者は、各住戸のベランダ・玄関扉・窓枠・窓ガラス等について、それぞれの住戸の区分所有者が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ベランダ等を使用することができる。

3. 屋上の一部使用等について専用使用権を有している者は、別に定めるところにより、専用使用料を管理組合法人に納入しなければならない。

4. 前項の屋上使用で広告塔を設置する場合、日常の維持管理、修繕、除去等は専用使用権を有する者の責任と負担で行わなければならない。

5. 専用使用料その他敷地及び共用部分等に係る使用料は第29条の管理費等に充当する。

(敷地及び共用部分等の第三者の使用)

第11条 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・管理用倉庫・機械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、又は請負った者

② 電気室——電力会社

2. 前項については使用料は発生しないものとする。

3. 区分所有者は、敷地及び共用部分等に管理組合法人の認める者が入居者募集に関する看板を設置することを承認する。但し、看板の設置は有償とし、看板の仕様・設置場所・料金等細目については管理組合法人が定めるものとする。

第5章 管 理

(管理組合法人)

第12条 管理組合法人の名称はラ・レジダンス・ド・仙台管理組合法人とする。

2. 事務所は、理事会において定めた場所に設置する。

3. 管理組合法人に次の役員を置く。

一 理事長 1名

二 理事(理事長を含む。以下同じ。) 3名

三 監事 1名

4. 賃貸事業用マンションとしての目的及び特性を鑑み、理事及び監事については、本物件の管理組合にて区分所有法上の管理者を務めていた株式会社アパマンショップサプリースの推薦する本物件の管理事務につき専門的知識と経験を有する者を、総会にて選任するものとする。

5. 理事長については、理事の互選により選任するものとする。

6. 理事及び監事に欠員が生じたときは、理事会で選任する。

(役員の任期)

第13条 役員の任期は2年とする。ただし、再任を妨げない。

2. 補欠の役員の任期は、前任者の残任期間とする。
3. 任期の満了又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. 役員及びその就業先が、以下の事由が生じた場合、その地位を失う。
 - 一 破産、民事再生、会社更生に類する手続の申立てをし、若しくはされたとき
 - 二 当該役員を指名した指名者が、理事長(当該役員が理事長である場合はその他の理事又は監事)に対して、合理的な理由に基づいて指名を取消す旨の書面通知を行い、その通知が到達したとき

(役員の誠実義務等)

第14条 役員は、法令、規約及び使用細則その他細則(以下「使用細則等」という。)並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。

(理事長)

- 第15条 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、使用細則等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
 - 二 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、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。
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. 理事長に事故があり理事長としての職務を行うことができない場合及び理事長が欠けた場合は、理事会にて管理組合法人を代表する理事を決定するものとする。

(理事)

第16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。

(監事)

- 第17条 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を書面で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著しく不当な事項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。

(管理の委任)

- 第18条 区分所有者は、この規約の定めるところに従い、建物、敷地及び付属施設等の管理を12条の管理組合法人に委任するものとする。
2. 管理組合法人は前項の管理の一部を第三者(管理会社)に委託することが出来る。

(管理組合法人の職務権限)

- 第19条 管理組合法人は共用部分並びに建物の敷地及び付属施設を保存し、総会の決議を実行し、並びに規約で定めた権利を有し、義務を負う。
2. 管理組合法人は、本規約に定める業務を行う。
共用部分等について設定された損害保険契約に基づく保険金額の請求及び受領についても同様とする。
 3. 管理組合法人は、第30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。
 4. 管理組合法人の代理権に加えた制限は、善意の第三者に対抗することができない。
 5. 管理組合法人はその職務に関し、区分所有者のために原告または被告となる。本条第2項後段に規定する事項についても同様とする。

(勧告及び指示等)

第20条 区分所有者又は占有者が法令、本規約又は使用細則に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、管理組合法人は当該区分所有者又は占有者に対してその是正等必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。

2. 当該占有者が管理組合法人による前項の勧告又は指示若しくは警告等に従わないときは、当該区分所有者はその是正等のため速やかに必要な措置を講じなければならない。

(緊急処置)

- 第21条 管理組合法人は、共用部分の改良、又は修繕の必要を認めかつ緊急を要するときは、自己の判断により適当な処置をとることができる。この場合、事後可及的速やかに区分所有者全員に経過及び処置を報告するものとする。
2. 前項の費用の負担は第6条に定める共有持分の割合による。

(必要箇所への立入り)

- 第22条 管理組合法人は、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又は専用使用部分への立入りを請求することができる。
2. 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなくこれを拒否してはならない。
 3. 前項の場合において、正当な理由がなくこれを拒否した者は、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、速やかに立ち入りした箇所を原状に復さなければならない。

(敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担)

- 第23条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合法人がその受託業務範囲内においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の専用使用部分の管理のうち、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。

(使用細則)

第24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。

(第三者への賃貸等の場合)

第25条 区分所有者が専有部分を第三者に賃貸する場合は、この規約及び使用細則に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。

(区分所有者等の義務)

第26条 区分所有者及び占有者は、対象物件について、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。

(届出義務)

第27条 区分所有者が所有権を他に譲渡した場合は、直に書面にて管理組合法人へ届け出なければならない。管理組合法人へ届出せず所有権移転がなされた場合は、区分所有者は所有権移転から届出までの間に本規約に基づき発生した新所有者の債務について連帯して弁済の責を負う。

(管理費等)

- 第28条 区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用を管理組合法人に納入しなければならない。
- ①管理費
 - ②補修積立金
 - ③管理基金又は補修基金——所有権移転時までに支払う(但し新築物件のみ)。
2. 前項の管理費及び補修積立金は物価の変動その他一般経済情勢の変動に基づく正当な理由があるときは、管理組合法人はこれを増減することができる。
 3. 第1項の管理費及び補修積立金及び第10条第5項に定める使用料を所定の期日迄に支払わない場合は、支払期日の翌日から支払済にいたるまでの間、当該延滞額に対し年利14%(1年を365日とする日割計算。)の遅延損害金を加算して支払うものとする。

4. 管理組合法人は管理費、補修積立金、その他臨時に徴収される管理費用等に関し延滞がある場合、当該区分所有者又は区分所有者の特定承継人若しくは包括承継人に対して第19条第5項に基づき支払命令等の法的措置を講じることができる。尚、これに要する一切の費用は第29条第1項の管理費又は第30条第1項④に基づく補修積立金から支払う。
5. 第4項に関して要した費用並びに訴訟の費用（弁護士費用を含む。）は、当該区分所有者又は区分所有者の特定承継人若しくは包括承継人が全額負担する。
6. 管理組合法人は管理費、補修積立金、その他臨時に徴収される管理費等に関し長期にわたる滞納があり、善良なる管理者としてその回収に努力するも尚かつ一部又は全部が徴収不能の場合は、収支決算書にその旨を記載して損金処分することができる。

（管理費、管理基金又は補修基金の使途）

第29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共用部分経費 | 共用部分の電気料（電灯・動力）
水道料・電気関係雑品費・清掃関係雑品費 |
| ②設備維持費 | エレベーター保守料・消防設備保守料・電気設備保安検査料・
各種ポンプ保守料・その他設備機器検査料・各設備の官庁報告
検査料・受水槽・高架水槽清掃料・浄化槽、汚物槽の保守清掃料 |
| ③営繕費 | 共用部分の日常的小営繕費 |
| ④環境管理費 | 消毒及び塵芥処理費・環境巡回管理費
清掃費・清掃関係雑品費・植栽費 |
| ⑤管理委託費 | 管理員人件費・管理委託手数料・事務管理業務費・管理事務所費 |
| ⑥諸経費 | 事務用品費・通信費・交通費・町会費等 |
| ⑦その他 | その他共用部分等の通常の管理に要する費用 |

2. 管理組合法人は次の各号に掲げる場合に限り管理基金又は補修基金を取り崩すことができる。

- ①特別な管理費用（給水ポンプの取替等）が生じたとき
- ②補修工事の実施において、補修積立金で充当できないとき
- ③共用部分を対象とする積立損害保険料

（補修積立金）

第30条 管理組合法人は補修積立金を、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。

- ①一定年数経過ごとに計画的に行う修繕
 - ②不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
 - ③敷地及び共用部分等の変更又は処分
 - ④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
2. 管理組合法人は、前項各号の経費に充てるため、借入れをしたときは、補修積立金をもってその償還に充てることができる。
 3. 補修積立金は、管理費と区分して経理をしなければならない。
 4. 長期補修工事の実施については、巻末の「長期補修工事計画書」に基づき管理組合法人がこれを行う。
 5. 区分所有者は第1項の工事等につき多額の費用を必要とし補修積立金で充当できない場合には、各共有持分割合に従ってその費用を共同して負担するものとする。

（専有基金）

第31条 専有部分内の特別な設備、備品、家具、エアコン等のメンテナンス補修を目的とする専有基金が設定されている場合は、管理組合法人は上記設備等の経年度変化による補修の費用に充当するものとする。

（水道料）

第32条 区分所有者は、対象物件に供給される水道に関する経費に充てるため、水道料（各戸負担分）を管理者に納入しなければならない。

2. 第28条2項から第28条6項までの規定は、水道料について準用する。

（水道料の使途）

第33条 水道料は共用部分並びに専有部分の支払水道料及び水道事務手数料に充てるものとし、余剰が生じた場合は管理費に組み入れる。

2. 第32条により納入された水道料をもって、前項の支払水道料及び水道事務手数料の支払いに不足が生じた場合は、管理費をもって当該不足に充てるものとする。

（管理費等及び水道料の払い戻し）

第34条 区分所有者はその資格を喪失した場合においても、既に納付した管理費及び補修積立金、管理基金又は補修基金並びに水道料（各戸負担分）の払い戻しを請求することはできない。

（損害保険）

第35条 区分所有者は、共用部分等に関し、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諾すると共に、区分所有者はこの費用を負担しなければならない。但し、第29条第2項③によって積立損害保険料を管理基金又は補修基金で賄う場合は、この限りではない。

2. 前項の損害保険契約に係る保険証書の保管等並びに保険金の請求及び受領は管理組合法人がこれを行う。
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繕に要する費用に充当するものとする。
4. 区分所有者は、自己の所有する専有部分について、火災保険その他の損害保険の契約を締結するものとする。

第6章 総会

（総会の招集等）

第36条 管理組合法人は少なくとも年1回総会を招集し、その事務に関する報告をする。

2. 管理組合法人は総会日より少なくとも1週間前迄に、会議の目的事項を示して区分所有者の総会を招集することができる。ただし、緊急の場合はこの期間を短縮することができる。
3. 区分所有者は区分所有者総数の5分の1以上及び第38条第1項に定める議決権総数の5分の1以上にあたる区分所有者の同意を得て総会を招集することができる。
4. 区分所有者の他、管理組合法人が必要と認めた者は、総会に出席することができる。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、あらかじめ管理組合法人にその旨を通知しなければならない。ただし、議決権は有しない。

（決議の制限）

第37条 総会においては、原則として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。ただし、総会の決議につき区分所有法に特別の定数が定められている事項を除いて、緊急の場合はこの限りではない。

（議決権）

第38条 区分所有者は、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以上の区分所有者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、あわせて一の所有者とみなす。
3. 前項により一の区分所有者とみなされる者は、議決権を行使する者を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開催までに管理組合法人に届け出なければならない。

（議長）

第39条 総会の議長は理事長又は理事、若しくは理事長の指定する代理人が務める。

（総会の決議及び議事）

第40条 総会の議事は、区分所有法又は本規約に別段の定めがない限り、出席区分所有者及びその議決権の過半数で

決する。ただし、可否同数の場合は議長が決するところによる。

2. 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項に係わらず、区分所有者総数の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本規約の変更、廃止
- ②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
- ③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
- ④その他総会において本項の方法により決議することとした事項

3. 区分所有法第62条第1項の建替え決議は、第2項に係わらず、区分所有者総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。
4. 前3項の場合において、書面又は代理人によって議決権を行使する者は、出席区分所有者とみなす。
5. 第2項①号において、規約の変更が一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすときは、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。

(共用部分の変更)

第41条 敷地及び共用部分の変更（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）又は処分は、区分所有者の過半数以上及び議決権の4分の3以上の多数による総会の決議で決する。

2. 前項の場合において、その変更又は処分が専有部分及び専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすときは、その専有部分の所有者及び専用使用部分の専用使用者の承諾を得なければならない。この場合においてその専有部分の所有者及び専用使用者は正当な理由なくこれを拒否してはならない。
3. 第1項に定める変更とは、改築、改造、模様替え、その他原状の変更、工作物の築造等をいう。

(議事録)

第42条 総会の議事については、議事録を作成し、議長及び総会に出席した区分所有者のうち二人がこれに署名押印しなければならない。

(総会の決議に代わる書面による合意)

第43条 区分所有法及び本規約により総会で決議すべきものとした事項について区分所有者全員の書面による合意があったときは、総会の決議があったものとみなす。

第7章 理事会

(理事会)

第44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45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、理事会において定める。

(理事会の会議及び議事)

第46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。

(議決事項)

第47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。

- 一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- 二 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案

四 その他の総会提出議案

五 第41条に定める承認又は不承認

六 第50条に定める勧告又は指示等

七 総会から付託された事項

(専門委員会の設置)

第48条 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、特定の課題を調査又は検討させることができる。

2 専門委員会は、調査又は検討した結果を理事会に具申する。

第8章 雑 則

(行政当局及び近隣住民との協定の遵守)

第49条 区分所有者は、行政当局又は近隣住民と締結した協定についてこれを誠実に遵守しなければならない。

(義務違反者に対する措置)

第50条 区分所有者又は占有者が建物の保存に有害な行為その他建物の管理、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又はその行為をするおそれがあるときは、管理組合法人は区分所有法第57条から第60条迄の規定に基づき必要な措置をとることができる。尚、これに要する一切の費用は第29条第1項の管理費又は第30条第1項④号に基づく補修積立金から支払う。

2. 前項に関する訴訟の費用（弁護士費用を含む）及び第20条に関して要した費用は、当該区分所有者又は占有者が全額負担する。

(規約の効力)

第51条 この規約は、区分所有者の包括承継人、特定承継人及び専有部分の占有者に対してもその効力を有する。

(合意管轄裁判所)

第52条 この規約に関する管理組合法人と区分所有者の訴訟については、対象物件所在地を管轄する裁判所をもって第一審管轄裁判所とする。

(規定外事項)

第53条 この規約及び使用細則に規定のない事項については、区分所有法及び民法その他の法令の定めるところによる。

2. 規約、使用細則又は法令のいずれにも定めのない事項については、総会の決議による。

(規約原本)

第54条 この規約を証するため、規約原本を1通作成し、管理組合法人が保管する。

この規約原本は区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、閲覧させなければならない。この場合において管理組合法人は閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

使用細則

「ラ・レジダンス・ド・仙台管理組合法人管理規約」第24条に基づく本建物内使用細則を次のとおり定めます。本建物の使用に関しては、管理組合法人管理規約及び本使用細則をよく理解し、建物の保全及び全居住者の環境維持のため、社会道義に基づき、全居住者はお互いに協力するものとします。

(注 意 事 項)

第1条 本建物を快適な住まいにするために次の点にご留意ください。

1. 屋 内

- ① ベランダ、ユニットバス内以外は床に防水処理が施してありませんので、水を流さぬようお願いします。万一、誤って溢水したような場合は速やかに雑巾等でお拭き取りください。放置しますと階下の住宅に漏水し、思わぬ損害を与えるおそれがあります。十分注意をお願いします。
- ② 額掛、釘等は所定の場所以外は使用しないでください。
- ③ ペンキ塗り仕上部分及びドア、壁等にセロテープを貼りつけますとペンキ皮膜を損傷したりし、見苦しくなりますからご注意ください。
- ④ コンクリートの乾燥には日時を要しますので、竣工後、日の浅いうちはできるだけ窓を開放し、通風をよくしてください。家具と壁面の間は5センチほど離して置かれるようお願いいたします。

2. 排 水

- ① 本建物は排水は、上下階が同一の排水管を共用する方法をとっているため、1ヵ所でもつまりますと、多数の住宅に迷惑がかかりますので、固形物、強粘性物を流さぬようお願いします。
- ② 厨房流し、浴室の床部分の「排水口」には、濾過用の「目皿」がついておりますので、時々残滓を除き清掃してください。「目皿」は清掃後必ず元通りにつけてください。
- ③ トイレでは必ず「トイレット・ペーパー」をご使用ください。
- ④ ティッシュペーパー、新聞紙、脱脂綿、たばこの吸殻、マッチ等は排水管が詰まりますので、絶対に捨てないようお願いします。
- ⑤ ベランダには排水用ドレーンがありますが、紙屑、木の葉などがつまりますと豪雨の時溢れることとなります。時々清掃をお願いします。

3. その他

- ① 来客等があった場合、深夜にわたり大きな声を出す等他の居住者に迷惑を及ぼすような行為のないようご注意ください。
- ② マージャンや体操する時、テレビ、ラジオ、ステレオ等を視聴する時、他の居住者の迷惑にならぬよう、騒音、音量等に気をつけ、午後11時以降の深夜はご遠慮ください。
- ③ ベランダの清掃時、塵芥等を落とさないようご注意ください。
- ④ 浴室、浴槽、排水口部分の汚れ落としに使用する洗剤は中性又は酸性のものを使用しアルカリ性の洗剤は樹脂を痛めますので使用しないでください。

(管理組合法人の同意を要する事項)

第2条 建物の保全及び本建物内の秩序を保持する為、次に掲げる行為をするときは、事前に書面で管理組合法人の同意を得ていただきます。

1. 重量物の搬出入、移転及び建物の外観を損ねるおそれのあるとき。
2. 専有部分内に工作物を築造するとき。
3. 電気、ガス、給排水、通信等の諸設備、機械、器具類を新設、付加、除去又は変更するとき。
4. 集会等を催すとき。

(電気・ガス・水道使用方法)

第3条 居住者は電気・ガス・水道については、関係各局に届けて名義を明確にし、使用料は各自の負担とします。

(通 報 義 務)

第4条 居住者は建物及び諸設備全般の定期的立入検査等に対して協力すると共に、破損、故障、事故発生、又は危険と思われる事態が生じた場合は速かに管理組合法人に通報し、対策を講じて大事に至らぬよう努めてください。

(建物の使用制限)

第5条 建物を居住以外の飲食店(レストラン、スナック、バー、喫茶店、クラブその他)、事務所等に使用することはできません。

(禁 止 事 項)

第6条 よい環境を維持する為、次の事項を禁止します。

1. 建物専有部分を居住用並びに管理組合法人の承認した用途以外に使用すること。
2. 建物及び敷地内構築物に看板・掲示板・広告・宣伝商業文書・図書類及び標識等の設置又は貼付記入すること。
3. 騒音・悪臭を伴う行為・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すること。
4. 電気・ガス・給排水等の諸設備の許容量に影響を及ぼす施設・機械器具類等を新設付加又は変更すること。
5. 玄関ホールをはじめ共用部分で高声高吟をしたり足音を響かせること。
6. 住居内でも近隣の迷惑となるような騒音(深夜のテレビ、ラジオ、ステレオ及び楽器を含む)を発する行為をすること。
7. 廊下で喫煙すること。
8. 塵芥及びたばこの吸殻等を所定の場所以外に放棄したりたんを吐くこと。
9. 窓から物を投げ捨てること。
10. 小鳥及び魚類以外の動物又は他に迷惑危害を及ぼす恐れのある動物を飼育すること。
11. 共用部分の不法占拠、及び共用部分に私物を置くこと。
12. 重量物(ピアノ等)・発火・爆発の恐れある危険物、又は不潔悪臭のある物品・その他、他に迷惑をかける物品等の持込み及び製造すること。
13. 適法に所持を許可されていない鉄砲刀剣類その他理事長が不適当と判断した物品の持込み。
14. 石油ストーブを使用すること。(冷暖房機器の使用は備付ガス配管・電気配線のみ使用)
15. ガス栓、水道栓等の開閉に十分注意せず、漏洩、漏水のまま放置すること。
16. バルコニーにサンルーム等これに類する建造物を構築、設置したりベランダの避難ハッチの上に物を置くこと。
17. 廊下・階段・建物の内外等共用部分の壁面・床・手摺り等に傷を付けたり落書きしたりすること。
18. 他の居住者及び近隣居住者に迷惑をかけたり、不快の念を抱かせる行為をすること。
19. 本建物の共用部分をキャッチボール等、遊戯場に使用すること。
20. 備付の物干し設備を利用することなく、洗濯物・蒲団等を共用部分内で乾かすこと。
21. 本建物敷地内に設置されている駐輪場又は駐車場以外での駐輪・駐車並びに自転車・バイク等の持込み(来訪者のものを含む)。

(通 知 事 項)

第7条 居住者は管理組合法人が管理上必要な注意通知事項を掲示板に告示または通知したときはこれを厳守してください。

(火 災 予 防)

第8条

1. 自然発火、引火、爆発の恐れある物は本建物内に持込まないでください。
2. 階段、廊下、消火器の付近には物を置かないでください。
3. 出火の場合には、速やかに本建物内にある非常ベルボタンを押すと共に「119番」で、消防署に通報してください。
4. 消火には初期の消火がもっとも効果がありますから、近くにある消火器・消火栓等を使用して消火に努めてください。
5. 避難の際は窓・扉を閉じ延焼を防いでください。
6. 各戸には家庭消火器を備えてください。

(損 害 賠 償)

第9条 居住者を訪問するお客様(お子様を含む)が玄関、ホール、廊下等建物の共用部分、あるいはエレベーター等建物の付属物を傷つけたり、汚し、故障させた場合は、その理由の如何を問わず、その居住者に損害賠償をしていただきます。

(清掃)

第10条 正面玄関、廊下、階段、その他共用部分の清掃は専門業者・清掃業者が行いますが、皆様も住居の前の廊下及びベランダ等の清潔保持には特にご協力ください。

1. 厨房の塵芥は各自指定された袋に入れ、ポリバケツに捨ててください。廊下には絶対に置かないでください。空ビン瓶、エアゾール等の空缶は危険ですから指定された場所及び容器に各自責任をもって捨てて、紙屑等はまとめて指定の場所に捨ててください。
2. 清掃局のゴミ収集日は毎週決まっておりますので、できるだけその当日の朝に出してください。
3. 臨時に大量の廃棄物がある場合は、事前に清掃局及び管理組合法人に連絡し、その指示に従って処理してください。
4. その他の廃棄物については、清掃局及び管理組合法人のゴミ収集要項に従ってください。
5. 出前などの容器は洗って出し、廊下等に長時間放置しないようにしてください。

(住民登録他)

第11条 住民登録は必ず行ってください。

2. 町内費をご負担ください。

3. 区分所有者又は占有者は、新たに入居したときは、すみやかにその旨を別記様式第1による書面により管理組合に届け出なければならない。区分所有者又は届出事項に変更があったときも、同様とする。

(調停)

第12条 他の居住者へのご意見、ご批判などがある場合には、管理組合法人に連絡して解決を依頼してください。

(付則)

第13条 本使用細則は、規約発行の日から施行します。

長期補修工事計画書

実施時期	補修・工事箇所 (例示)
竣工時より 3年目毎	屋外鉄部廻り塗装鉄柵・屋外非常階段・門扉・屋上・バルコニー・目隠・隔板・手摺り ・面格子・物干等 排水管洗浄工事 共同排水管 照明設備共用灯本体交換・自動点滅器交換・タイマー交換 防火避難機器避難器具保守・塗装・取替・防火扉塗装 ポンプ類 修理・オーバーホール
竣工時より 5年目毎	建具関係塗装玄関スチールドア・メーターボックス扉 集合TVアンテナ 調整・取替 通路ロビー廻りタイル一部貼換 集合郵便受 修理・塗装・交換 ポンプ類 修理・屋根カバー修理 外装 吹付面洗い・タイル面酸洗い 防水補修 シート防水
竣工時より 7年目毎	ポンプ類 修理・取替・オーバーホール 配管設備 点検補修 外壁類 塗装・洗い
竣工時より 10年目毎	給水管 更正工事 防水補修 アスファルト防水
その他	敷地及び共用部分の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる補修工事 官公庁の指導又は近隣から特別の要望事項があった場合の工事

届 出 書
(所有者変更届)

平成 年 月 日

御中

下記のように変更となりましたので、建物登記簿抄本一通を添えて届け出ます。

申出者

印

記

物 件 名	(号室)	
前 所 有 者	名 義	印
	住 所	(〒 -)
	電話番号	() -
新 所 有 者	フリガナ 名 義	印
	住 所	(〒 -)
	電話番号	() -
管理費等負担	前所有者	平成 年 月分迄負担
	新所有者	平成 年 月分より負担
[特記事項]		

別記様式第 1 入居届 (第 11 条第 3 項関係)

入 居 届

管理組合
殿

年 月 日

私は、使用細則第 11 条 3 項の規定に基づき、本マンションの入居について、次の通り届け出ます。

届出者氏名

1 対象住戸

物件名			
住戸番号	号室	入居日	年 月 日
入居資格 (○で囲むもの)	区分所有者 ・ 賃借人 ・ 使用借人 その他 ()		

2 入居者

フリガナ	
氏名	

3 連絡先

連絡先名称又は氏名 (○で囲むもの)	電話番号
2 と同じ	
その他 ()	

4 貸主

氏名	
連絡先	〒 電話番号

ご記入いただきました個人情報は個人情報保護法の定めに従い、建物管理に関する業務以外に利用若しくは第三者に開示することは致しません。個人情報の利用目的に同意の上ご提出をお願い致します。
例)マイムコミュニティー

【管理規約の一部改定について】

2016 年度 管理集会議案「水道料の負担等について管理規約に明記する件」可決に伴い、本管理規約は以下のとおり改定になります。

改定前	改定後
第 1 条～第 31 条 (略)	第 1 条～第 31 条 (略)
第 32 条 (新設)	<u>第 32 条</u> 区分所有者は、対象物件に供給される水道に関する経費に充てるため、水道料（各戸負担分）を管理者に納入しなければならない。
	2. 第 28 条 2 項から第 28 条 6 項までの規定は、水道料について準用する。
第 33 条 (新設)	<u>(水道料の使途)</u> 第 33 条 水道料は共用部分並びに専有部分の支払水道料及び水道事務手数料に充てるものとし、余剰が生じた場合は管理費に組み入れる。
	2. 第 32 条により納入された水道料をもって、前項の支払水道料及び水道事務手数料の支払いに不足が生じた場合は、管理費をもって当該不足に充てるものとする。
(管理費等の払い戻し)	(管理費等及び水道料の払い戻し)
<u>第 32 条</u> 区分所有者はその資格を喪失した場合においても、既に納付した管理費及び補修積立金・管理基金又は補修基金等の払戻しを請求することはできない。	<u>第 34 条</u> 区分所有者はその資格を喪失した場合においても、既に納付した管理費及び補修積立金・管理基金又は補修基金等並びに水道料（各戸負担分）の払戻しを請求することはできない。
<u>第 33 条～第 52 条</u> (略)	<u>第 35 条～第 54 条</u> (略)

以上

物件概要書

マンションの名称		ラ・レジダンス・ド・仙台
敷 地	所在地	宮城県仙台市青葉区二日町16番2号（住居表示）
	面積	1、093.93㎡（公簿）
	権利関係	所有権の共有持分
建 物	構造等	鉄筋コンクリート造、陸屋根 地下 1階、地上 12階建、塔屋 1階 共同住宅 1棟 建築面積 671.82 ㎡ 延床面積 5、223.65 ㎡ （自転車置場の面積を除く） 専有部分延床面積 4、083.64 ㎡（壁芯計算） 総戸数 187戸（事務所8戸、店舗7戸、ランドリー室1戸を含む） 住戸数 171戸 ※議決権総数は住戸数+事務所8+店舗7+ランドリー室の187となります。 1987.12 竣工 施工：株式会社 間組

共用部分の範囲

区 分	部 位
建物部分	主体構造物（内・外壁、界壁、床スラブ、基礎部分）、エントランスホール、廊下、階段、通路、エレベーターホール、エレベーター機械室、電気室（東北電力借室）、ポンプ室、自転車置場、バルコニー、メーターボックス、パイプスペース（*専有部分に属するものを除く）、エントランス以外の出入り口等専有部分に属さない建物部分
附属設備	エレベーター設備、給排水衛生設備(一括検針方式)、ガス配管設備、電気設備、ヒート設備、照明設備（*専有部分に属するものを除く）、テレビ共同視聴設備、衛星放送受信設備（*チューナー）、電話通信設備、可動式避難はしご、自動火災報知設備（*専有部分に属するものを除く）、消防用連結送水管、インターホン設備、オートロック設備、配電盤、窓枠、窓ガラス、玄関扉（*錠及び内部塗装部分）、外部非常階段、避雷設備、塔屋、集合郵便受、その他各種配線・配管（*専有部分に属するものを除く）設備
附属施設	受水槽、高架水槽、ゴミ庫、隔板、ネットフェンス、アプローチ、外灯、植込み等専有部分に属さない附属施設
規約共用部分	該当なし

(注) 上記内容詳細は、別途定める管理委託契約書の「対象物件の表示」に定めるものとする。