



管 理 規 約 集

コーススクエア今福鶴見管理組合

管理規約 目 次

第 1 章	総 則	1
第 1 条	(目 的)	
第 2 条	(定 義)	
第 3 条	(規約の遵守義務)	
第 4 条	(対象物件の範囲)	
第 5 条	(規 約 の 効 力)	
第 6 条	(管 理 組 合)	
第 2 章	専有部分等の範囲	2
第 7 条	(専有部分の範囲)	
第 8 条	(共用部分の範囲)	
第 3 章	敷地及び共用部分等の共有	2
第 9 条	(共 有)	
第 10 条	(共 有 持 分)	
第 11 条	(分割請求及び単独処分の禁止)	
第 4 章	用 法	3
第 12 条	(専有部分の用途)	
第 13 条	(敷地及び共用部分等の用法)	
第 14 条	(バルコニー等の専用使用权)	
第 15 条	(駐 車 場 の 使 用)	
第 16 条	(敷地及び共用部分等の第三者の使用)	
第 17 条	(専有部分の修繕等)	
第 18 条	(使 用 細 則)	
第 19 条	(専有部分の貸与)	
第 5 章	管 理	4
第 1 節	総 則	4
第 20 条	(区分所有者の責務)	
第 21 条	(敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担)	
第 22 条	(必要箇所への立入り)	
第 23 条	(損 害 保 険)	

第 2 節	費用の負担	5
第 24 条	(管 理 費 等)	
第 25 条	(承継人に対する債権の行使)	
第 26 条	(管 理 費)	
第 27 条	(修繕積立金)	
第 28 条	(使 用 料)	
第 6 章	管理組合	6
第 1 節	組 合 員	6
第 29 条	(組合員の資格)	
第 30 条	(届 出 義 務)	
第 2 節	管理組合の業務	7
第 31 条	(業 務)	
第 32 条	(業務の委託等)	
第 3 節	役 員	7
第 33 条	(役 員)	
第 34 条	(役員 の 任 期)	
第 35 条	(役員 の 誠 実 義 務 等)	
第 36 条	(理 事 長)	
第 37 条	(副 理 事 長)	
第 38 条	(理 事)	
第 39 条	(監 事)	
第 4 節	総 会	9
第 40 条	(総 会)	
第 41 条	(招 集 手 続)	
第 42 条	(組合員の総会招集権)	
第 43 条	(出 席 資 格)	
第 44 条	(議 決 権)	
第 45 条	(総会の会議及び議事)	
第 46 条	(議 決 事 項)	
第 47 条	(総会の決議に代わる書面による合意)	
第 48 条	(議事録の作成・保管等)	

第 5 節	理事会	12
第 49 条	(理 事 会)	
第 50 条	(招 集)	
第 51 条	(理事会の会議及び議事)	
第 52 条	(議 決 事 項)	
第 7 章	会 計	12
第 53 条	(会 計 年 度)	
第 54 条	(管理組合の収入及び支出)	
第 55 条	(収支予算の作成及び変更)	
第 56 条	(会 計 報 告)	
第 57 条	(管理費等の徴収)	
第 58 条	(管理費等の過不足)	
第 59 条	(預金口座の開設)	
第 60 条	(借 入 れ)	
第 61 条	(帳票類の作成・保管)	
第 8 章	雑 則	14
第 62 条	(義務違反者に対する措置)	
第 63 条	(理事長の勧告及び指示等)	
第 64 条	(合意管轄裁判所)	
第 65 条	(規 約 外 事 項)	
第 66 条	(規 約 原 本)	
附	則	15
第 1 条	(規 約 の 発 効)	
第 2 条	(管理組合の成立)	
第 3 条	(初 代 役 員)	
第 4 条	(管 理 費 等)	
第 5 条	(経 過 措 置)	
第 6 条	(容 認 事 項)	
別 表	(第 1、2、3、4)	17

使 用 細 則 _____ 23

- 第 1 条 (総 則)
- 第 2 条 (共用灯の点滅)
- 第 3 条 (エレベーター運転)
- 第 4 条 (清 掃)
- 第 5 条 (防火、消火、避難設備)
- 第 6 条 (管理組合の事前承認又は連絡を要する事項)
- 第 7 条 (禁 止 事 項)
- 第 8 条 (非常階段、垂直避難口)
- 第 9 条 (外 来 者)
- 第 10 条 (バイク置場、自転車置場)
- 第 11 条 (通 知 事 項)
- 第 12 条 (そ の 他)
- 第 13 条 (1階に面する専用庭及び車庫)

駐 車 場 使 用 細 則 _____ 26

- 第 1 条 (使用者及び購入者)
- 第 2 条 (賃貸駐車場使用の申込み)
- 第 3 条 (使用者の決定)
- 第 4 条 (使用契約の締結)
- 第 5 条 (賃貸駐車場使用期間)
- 第 6 条 (車 輛)
- 第 7 条 (駐車区画及び駐車台数)
- 第 8 条 (車 輛 の 変 更)
- 第 9 条 (賃貸駐車場使用料)
- 第 10 条 (使用料の改訂)
- 第 11 条 (外来者の駐車)
- 第 12 条 (転貸等の禁止)
- 第 13 条 (使 用 制 限)
- 第 14 条 (遵 守 事 項)
- 第 15 条 (損 害 賠 償)
- 第 16 条 (使 用 差 止 等)

- 第 17 条 (管理者の免責)
- 第 18 条 (当然終了)
- 第 19 条 (使用契約の解約)
- 第 20 条 (管理者の解約)
- 第 21 条 (解 約)
- 第 22 条 (使用契約終了の際の措置)
- 第 23 条 (1階に面する庭に付属する車庫)
- 第 24 条 (優先使用)

タイプ別管理費等 _____ 31

管理費月間予算書 _____ 32

管理委託契約書 _____ 33

管 理 仕 様 書 _____ 37

コージースクエア今福鶴見管理規約

第1章 総 則

第 1 条 (目 的)

この規約は、コージースクエア今福鶴見（以下「本マンション」という）の管理、又は使用に関する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。

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。

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、この規約及び別に定める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及び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に記載された敷地、建物及び附属施設（以下「対象物件」という）とする。

第 5 条 (規約の効力)

1. この規約は、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. 占有者は対象物件の使用につき、区分所有者がこの規約に基づき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コージースクエア今福鶴見管理組合（以下「管理組合」という）を構成する。
2. 管理組合は、事務所を本マンション内に置く。
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. 対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、住戸番号を付した住戸とする。
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。ただし、最上階の住戸（住戸番号701、702、603、604）については天井より下部を専有部分とする。
 - (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。
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。

第 8 条（共用部分の範囲）

対象物件の共用部分及び共用施設の範囲は、別表第1の附属施設と別表第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）

対象物件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）

各区分所有者の共有持分は、別表第3のとおりとする。

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、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）

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。

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）

1. 区分所有者は、別表第4に掲げるバルコニー、アルコーブ、室外機置場、玄関扉、窓枠、窓ガラス、網戸、1階に面する庭、庭に付属する車庫、トランクルーム、ポーチ（以下「バルコニー等」という）について、同表に掲げるとおり、特定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バルコニー等を使用することができる。

第 15 条（駐車場の使用）

1. 管理組合は敷地配置図に示す駐車場について、特定の区分所有者に駐車場使用契約により使用させることができる。
2. 前項により駐車場を使用している者は、別に定めるところにより、管理組合に使用料を納付しなければならない。
3. 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又は貸与したときは、その区分所有者の駐車場使用契約は効力を失う。

第 16 条（敷地及び共用部分等の第三者の使用）

1. 管理組合は、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に使用させることができる。
 - (1) 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. 前項に掲げる者のほか、管理組合は、総会の決議を経て、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ができる。

第 17 条（専有部分の修繕等）

1. 区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又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）を行おうとするときは、あらかじめ、理事長（第33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、承認しようとするとき、又は不承認しようとするときは、理事会（第49条に定める理事会をいう。以下同じ）の決議を経なければならない。

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、修繕等の箇所に立ち入り、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。

第 18 条（使用細則）

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し、区分所有者又は占有者及びそれらの同居人は、対象物件の使用にあたっては本規約のほか別に定める使用細則を誠実に遵守しなければならない。

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、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。
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この規約及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、契約の相手方より誓約書を徴し管理組合に提出しなければならない。又相手方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連帯してその責を負わなければならない。
3. 当該第三者に違背行為があったときは、区分所有法第57条以下の定めに従い、管理組合はこれに対し必要な措置を執ることができる。

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）

1. 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。但し、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。
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、管理組合がこれを行うことができる。

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内において、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）

1. 区分所有者は、管理組合が共用部分等に関し、火災保険その他の損害保険契約を締結することを承認する。
2. 前項の損害保険契約に係る保険金の請求及び受領は理事長が行う。

第2節 費用の負担

第 24 条（管理費等）

1. 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（以下「管理費等」という）を管理組合に納付しなければならない。
 - (1) 管理費
 - (2) 特別修繕費
2. 各区分所有者が負担する管理費等は、第10条に定める共有持分に応じて算出するものとし、別表のとおりとする。

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、消毒費及び庭芥処理費
- (7) 管理委託費
- (8) 管理組合の運営費
- (9) その他敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用

第 27 条（修繕積立金）

1. 管理組合は特別修繕費を修繕積立金として積み立てるものとする。
2. 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
 - (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、特別修繕費をもってその償還に充てることができる。
4. 特別修繕費及び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 28 条（使用料）

駐車場使用料、専用庭使用料その他敷地及び共用部分等に係る使用料は、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6章 管 理 組 合

第1節 組 合 員

第 29 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。

第 30 条（届出義務）

新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、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

第 31 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、保守、保全、清掃、消毒及び塵芥処理
- (2) 組合管理部分の修繕
- (3) 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務
- (4) 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
- (5) 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
- (6) 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- (7) 修繕積立金の運用
- (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 32 条（業務の委託等）

管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。

第3節 役 員

第 33 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 |
| 7. 理 事 | 3 名（理事長、副理事長、会計担当理事を含む） |
| 8. 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、会計担当理事は理事の互選により選任する。

第 34 条（役員の任期）

1. 役員の任期は1年とする。但し、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。

第 35 条（役員の誠実義務等）

1. 役員は、法令、規約及び使用細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ずる必要経費の支払と報酬を受けることができる。

第 36 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) 規約、使用細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 37 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 38 条（理 事）

1. 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。

第 39 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

第 40 条 (総 会)

1. 管理組合の総会は、総組合員で組織する。
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。

第 41 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2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、管理組合に対し組合員が届出をした宛先に発するものとする。但し、その届出のない組合員に対しては、対象物件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、対象物件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45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又は同条第4項の建替え決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。
5. 第43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 42 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44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40条第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員（書面又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 43 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 44 条 (議 決 権)

1. 各組合員の議決権の割合は、その所有する住戸 1 戸につき各 1 個の議決権を有するものとする。
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、書面又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、その組合員と同居する者、他の組合員若しくはその組合員と同居する者又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。

第 45 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) 規約の変更
 - (2) 敷地及び共用部分の変更 (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)
 - (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、書面又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 号において、規約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が、専有部分又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又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又は占有者に対し、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41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 46 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。

- (1) 収支決算及び事業報告
- (2) 収支予算及び事業計画
- (3) 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- (4) 規約の変更及び使用細則の制定又は変更
- (5) 長期修繕計画の作成又は変更
- (6) 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積立金の取崩し
- (7) 第21条第2項に定める管理の実施
- (8) 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
- (9) 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- (10) 区分所有法第62条第1項の場合の建替え
- (11) 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
- (12) 組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結
- (13) その他管理組合の業務に関する重要事項

第 47 条（総会の決議に代わる書面による合意）

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 48 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、議事録及び前条の書面を保管し、組合員又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 49 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 50 条 (招 集)

1. 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41条（第4項及び第5項を除く）の規定を準用する。
但し、理事会において別段の定めをすることができる。

第 51 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48条（第4項を除く）の規定を準用する。

第 52 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。

- (1) 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- (2) 規約の変更及び使用細則の制定又は変更に関する案
- (3) 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
- (4) その他の總會提出議案
- (5) 第17条に定める承認又は不承認
- (6) 第63条に定める勧告又は指示等
- (7) 總會から付託された事項

第 7 章 会 計

第 53 条 (会計年度)

管理組合の会計年度は、毎年8月1日から翌年7月31日までとする。

第 54 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、第28条に定める使用料によるものとし、その支出は第28条から第28条に定めるところにより諸費用に充当する。

第 55 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 56 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検査を経て、通常総会に報告し、その承認を得なければならない。

第 57 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及び第28条に定める使用料について、組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法により第59条に定める口座に受け入れることとし、当月分は毎月8日までに一括して徴収する。但し、臨時に要する費用として特別に徴収する場合には、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は、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。
3. 前項の遅延損害金は、第26条に定める費用に充当する。
4. 組合員は、納付した管理費等及び使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。

第 58 条（管理費等の過不足）

1. 収支決算の結果、管理費に余剰を生じた場合は翌年度における管理費に充当する。
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、その都度必要な金額の負担を求めることができる。

第 59 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又は管理受託者が管理組合管理代行の預金口座を開設するものとする。

第 60 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に必要な範囲内において、借入れをすることができる。

第 61 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。

第 8 章 雑 則

第 62 条（義務違反者に対する措置）

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又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又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 63 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又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、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、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又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、その同居人又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. 区分所有者が、この規約若しくは使用細則に違反したとき又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、排除若しくは原状回復のための必要な措置又は費用償還若しくは損害賠償の請求を行うことができる。

第 64 条（合意管轄裁判所）

1. 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大阪地方（簡易）裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。
2. 第46条第8号に関する訴訟についても前項と同様とする。

第 65 条（規約外事項）

1. 規約及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、使用細則又は法令に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 66 条（規約原本）

1. この規約を証するため、区分所有者全員が記名押印した「管理に係る承認書」全員分を添付した規約を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、区分所有者又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。

附 則

第 1 条（規約の発効）

この規約は対象物件の竣工引渡開始の日から効力を発する。

第 2 条（管理組合の成立）

管理組合は、この規約の効力発生の日に成立したものとする。

第 3 条（初代役員）

管理組合の初代役員に限り、第33条第2項の規定にかかわらず売主又は附則第5条に定める管理者代行の推薦する候補者を充てるものとする。

第 4 条（管理費等）

各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24条第2項に規定する方法により算出された別紙の額とする。

第 5 条（経過措置）

区分所有者は、管理組合の初代理事長が選任され、区分所有法に定める管理者の職務を行うに至るまでの間、日本管財株式会社が管理者の職務を代行することを承認するものとする。

第 6 条（容認事項）

1. 事業主との管理等に関する特約事項

本マンションの各区分所有者は下記事項について了承するとともに、将来、本物件を第三者に譲渡、貸与等する場合は、当該第三者に対しこれを承継し、遵守させるものとする。

(1) 株式会社興人（以下「事業主」という）は、本マンションの所定の引渡し予定日以降においても、なお未引渡し住戸があった場合は、当該未引渡し住戸の区分所有者が負担すべき管理費、修繕積立金を負担する。ただし、一括修繕積立金及び駐車場使用料については負担しないものとする。

(2) 本マンションの所定の引渡し日以降未契約住戸があった場合は、事業主又は事業主の指定する者が販売業務のために次に掲げる行為を行うこと。

イ. 事業主所有の未契約住戸をモデルルーム並びに販売事務所として使用すること。

ロ. モデルルーム等の案内看板及び販売用広告看板並びに紅白幕等を共用部分等に無償で設置すること。

ハ. モデルルーム等の来客用のため駐車場の一部を使用すること。

(3) 各区分所有者は、都市計画の変更又は本マンション周囲の所有者等の行為により本マンション周辺的环境・眺望・日照・採光・通風等に変化が生じても、事業主に対し損害賠償等の請求その他異議、苦情等を申し立てないこと。

(4) 各区分所有者は、本マンション周囲の状況を確認するとともに、将来、周囲の建物の新築や建替え等により環境が変化することがありうることを了承すること。

(5) 各区分所有者は、本マンションの竣工後に、建物建築に関する関連法規の改正が行われ本マンションの敷地上に同一規模の建物を再構築することが法的に許容されなくなっても事業主に対し異議、苦情等を申し出ないこと。

2. CATV放送サービス加入権

- (1) 事業主は、対象物件のテレビ共同視聴（CATVを含む）サービスの提供を受けるために、大阪セントラルケーブルネットワーク株式会社とCATV放送サービス加入権付契約を締結する予定であり、管理組合設立後、管理組合は当該契約における事業主の地位をすみやかに承継する。
- (2) CATV放送サービス加入権付契約に伴うCATV放送サービス加入権は、対象物件に付帯した権利であり、分割請求はできない。

3. テレビ共同視聴

- (1) 対象物件は、大阪セントラルケーブルネットワーク株式会社によるケーブルテレビシステムが導入されており、平成10年11月より全戸24世帯分月額50,400円（消費税別）を一括して管理組合より大阪セントラルケーブルネットワーク株式会社へ支払うこと。
- (2) 対象物件には、ケーブルテレビ視聴のための受信設備が設置されており、その設備の維持管理のため、関係者が対象物件内に立ち入る場合があること。
- (3) 対象物件には、ケーブルテレビ視聴のための受信設備が設置されており、その設備の所有関係については、幹線からの引込線及び保安器までは、大阪セントラルケーブルネットワーク株式会社の所有物となり、維持管理についても同社が行うこと。

尚、保安器出力端子からテレビ端子までは、対象物件の付属物となり、維持管理については管理組合にて行うこと。

- (4) 対象物件には全住戸に対し、1戸当たり1台、ホームターミナルを設置しており、その使用料として1戸当たり2,100円（月額・消費税別）を支払うこと。又、2台以上を希望する場合には大阪セントラルケーブルネットワーク株式会社と別途契約を希望住戸の区分所有者が行い、支払も別途行うこと。

4. 電波障害対策

- (1) 本マンションの建設により電波障害が生じた場合、電波障害を被る近隣居住者のため事業主がその費用を負担して共同視聴テレビ施設を設置し、これを近隣居住者が無償で専用使用することになること。
- (2) 共同視聴テレビ施設の維持管理費、取替費用は各区分所有者の負担とする。

5. 町会加入について

- (1) 各区分所有者は当地区の町会（名称・鶴見北第一振興町会）に入会すること。
- (2) 町会費（一世帯当たり月額500円）は区分所有者にて結成される管理組合より、毎月分を一括して町会へ納入すること。
- (3) 未販売住戸については、町会費は納入しないものとする。

6. アフターサービスの実施について

事業主及び施工主が区分所有者に対して行うアフターサービス業務について、その具体的な実施については日本管財株式会社を窓口として行うこと。

別表第1 対象物件の表示

平成9年9月17日現在

物 件 名		コージースクエア今福鶴見
敷 地	所 在 地	大阪市鶴見区鶴見4丁目8-2 (住居表示)
	面 積	982.58㎡
	権 利 関 係	敷地利用権 (所有権)
建 物	構 造 等	鉄筋コンクリート造 地上7階 7階建共同住宅 延床面積 2,417.79㎡ 建築面積 499.91㎡
	専 有 部 分	延床面積 1,859.63㎡
附 属 施 設	外灯、植栽、フェンス、受水槽、ゴミ置場、駐車場、自転車置場、室外機置場等建物に附属する施設	

別表第2 共用部分の範囲

1. 基礎部分、建物躯体、屋上、外壁、界壁、廊下、階段、エントランスホール、エレベーターホール、エレベーター室、機械室、駐車場、自転車・バイク置場、バルコニー、アルコーブ、ポーチ、室外機置場、メーターボックス、トランクルーム、清掃用具庫等専有部分に属さない「建物の部分」
2. エレベーター設備、電気設備、給排水衛生設備、ガス配管設備、共用電灯、テレビ共同視聴設備、オートロック設備、駐車場設備、集合郵便受、宅配ロッカー等専有部分に属さない「建物の附属物」

別表第3 敷地及び共用部分等の共有持分割合

<div>持分割合</div> <div>住戸番号</div>	敷地及び附属施設
101、201、301 401、501、601 701	185,963分の7,925
102、202、302 402、502、602 702	185,963分の8,035
203、303、403 503、603	185,963分の7,277
204、304、404 504、604	185,963分の7,573
合 計	185,963分の185,963

別表第4 バルコニー等の専用使用権

<div>専用使用権</div> <div>区 分</div>	バルコニー、アルコーブ 室外機置場	玄関扉 窓枠・窓ガラス 網戸	1階に面する庭 庭に付属する車庫	トランクルーム ポーチ
1. 位 置	各住戸に接する バルコニー、アルコーブ、 室外機置場	各住戸に附属する 玄関扉、窓枠、窓 ガラス、網戸	1階住戸に接する 庭及び車庫	各住戸に接する トランクルーム ポーチ
2. 専用 使用権者	当該専有部分の 区分所有者	同 左	同 左	当該専有部分の 区分所有者
3. 有償 無償の別	無 償	無 償	有 償	有 償

別表

年 月 日

誓 約 書

(第 三 者 使 用 届)

コージースクエア今福鶴見管理組合
理 事 長 殿

1. 規約第19条第2項に基づき組合員と占有者(第三者)は共に遵守条項を承諾し、誓約書を提出します。
2. 規約第24条第1項、第28条及び附則第6条第3項4号の定めに従い管理費、修繕積立金、専用使用料並びにケーブルテレビホームターミナル使用料は組合員が支払うものとし、支払いを怠った場合は占有者は連帯してこれを保証します。

(号室)

組 合 員	氏 名	印
占 有 者	氏 名	印

備 考

1. 組合員と占有者との関係
賃借人・親 子・兄弟姉妹
知 人・使用人・そ の 他
2. 組合員の退居予定日
年 月 日
3. 当該占有者の入居予定日
年 月 日
4. 組合員の連絡先 (住 所)
(電話番号)
5. その他

別表

年 月 日

組合員資格変更届出書

コージースクエア今福鶴見管理組合
理 事 長 殿

1. 規約及び諸細則並びに総会の議事録を承認継承し、規約第30条に基づき組合員資格変更の届出をします。
2. 新組合員として規約第57条第1項の規定により管理組合の指定する金融機関へ管理費等支払い口座を開設いたします。

(号室)

旧組合員	氏名	印
新組合員（代表）	氏名	印

備 考

1. 所有名義変更日 年 月 日

2. 管理費等の支払い 旧組合員 年 月まで徴収

新組合員 年 月から支払

3. 旧組合員の退居予定日 年 月 日

新組合員の入居予定日 年 月 日

4. 指定銀行 銀行 支店

預金種目	1 普通	口座番号
	2 当座	口座番号

5. 旧組合員の転出先 (住 所)

(電話番号)

別表

専有部分の改修工事届出書

コージースクエア今福鶴見管理組合
理 事 長 殿

(号室)

組合員 氏名

印

規約第17条第2項に基づき今般下記要領にて専有部分の改修工事を実施しますのでお届けします。

記

1. 工 事 内 容

2. 工 事 期 間 自 年 月 日

至 年 月 日

3. 施 工 業 者

4. 添 付 資 料 設計図、仕様書、工程表など

「コージースクエア今福鶴見」使用細則

コージースクエア今福鶴見管理規約第3条に基づく使用細則を次のとおり定めます。
この細則は管理規約の一部として効力を有するものとします。

第 1 条（総 則）

敷地、建物の使用にあたっては、管理規約のほか本使用細則を遵守し、全居住者が快適な共同生活を維持できるよう、また建物の保全と良好な環境の維持向上につとめて下さい。

第 2 条（共用灯の点滅）

常用灯以外の共用灯は管理員等が定時に点灯いたしますが、特に点灯された方は後で必ず消灯し、電力節減にご協力下さい。

第 3 条（エレベーター運転）

エレベーターは「カゴ」内掲示の指示に従って正しく運転使用して下さい。

小さな子供のみの使用をさせないよう又、エレベーターで子供を遊ばせないように注意して下さい。

第 4 条（清 掃）

1. 正面玄関ホール、廊下、階段その他共用部分の清掃は管理委託契約の範囲内で管理受託会社が行いますが、各戸前廊下などの清掃保持についてはご協力下さい。
2. 日常の塵芥類はポリ袋等に入れて指定の日時に所定場所に出して下さい。指定日以外にゴミを出すことを禁止します。
3. 臨時に大量の廃棄物がある場合は事前に管理室に申し出て指示に従って下さい。

第 5 条（防火、消火、避難設備）

火災予防のため平素から備え付けの消火器具、避難設備の位置、使用方法を熟知すると共に万一の場合は相互に協力して被害を最小限に止めるようにご協力下さい。

下記事項につき特に留意遵守して下さい。

- (1) 自然発火、引火爆発のおそれのあるものは館内に持ち込まないで下さい。
- (2) 階段や消火器の付近には絶対にものを置かないで下さい。
- (3) 出火発見の場合は直ちに非常ベルを押すと共に、119番へ出火場所等を通報して下さい。
- (4) 初期消火が大切ですので最寄の消火器を使用して消火につとめて下さい。
- (5) 避難の際は窓扉を閉じ延焼を防いで下さい。
- (6) 各戸になるべく家庭用消火器を備えて下さい。

第 6 条（管理組合の事前承諾又は連絡を要する事項）

建物の保全及び館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室に申し出て管理組合の書面による同意書を得て下さい。

- (1) 大型重量物の搬出入、移転等及び建物の耐久力を害しまたは外観を損ねるおそれのあること。
- (2) 電気、ガス、給排水、通信等諸設備、機械器具類を新設、付加、除去または変更すること。
- (3) 他の居住者に影響を及ぼすおそれのある営繕工事等。

第 7 条（禁止事項）

1. 騒音、悪臭をともしなう行為、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。
2. 建物の基本構造に影響ある変更工事や建物の外観を変更すること。
3. 電気、ガス、給排水などの諸設備の許容量に影響を及ぼす施設、機械器具などを新設、付加または変更すること。
4. 建物外装に看板、掲示板等を設置し、又は広告その他これに類するものを掲示すること。
5. 玄関ホールをはじめ共用部分において高声高吟をしたり足音をひびかせること。
6. 住居内においても近隣の迷惑になるような騒音を発する行為をすること。特にピアノ等の音響に注意して下さい。
7. エレベーター内で喫煙すること。
8. 観賞魚・小禽類以外の動物（犬、猫等）を飼育すること。
9. 共用部分の不法占有及び共用部分に私物を置くこと。特に廊下、階段、踊り場等に自転車等の私有物を放置すること。
10. 塵芥及びタバコの吸い殻などを所定の場所以外に放棄すること。
11. 窓から物を投げ捨てること。
12. ガス、水栓の開放、漏洩、漏水のまま放置すること。
13. 重量物、発火、爆発のおそれがある危険物または不潔悪臭のある物品、その他、他に迷惑をかける物品などの持ち込み及び製造をすること。
14. バルコニーにサンルーム、物置その他これに類する建造物を構築または設置すること。
15. 排水等、共用部分に影響を与えるウインド型冷暖房器具を設置すること。また、室外機置場以外の共用部分にエアコン等の室外機を設置すること。
16. 寝衣、下着等の姿で、廊下、階段等を歩くこと。
17. 廊下、階段、エレベーターその他の壁面、床、手すり等に落書き、疵をつけること。
18. 管理要員に私的雑用を依頼すること。
19. 浴室以外の床に水を流すこと。（水を流して階下へ漏水した場合、上階の方の責任となります）
20. 便器に、綿、タバコの吸い殻等水に溶けない物、あるいは溶けにくい物を捨てること。
21. バルコニー及び廊下の手摺りにふとん、毛布、洗濯物を干し、又は不体裁な行為をすること。
22. その他、居住者に迷惑を及ぼしたり、不快の念を抱かせる行為をすること。

第 8 条（非常階段、垂直避難口）

非常階段及び垂直避難口は火災発生等緊急時の避難設備です。その近くに避難の妨げになる私物を置かないよう平素から十分注意して下さい。

第 9 条（外 来 者）

居住者を訪問された来客が廊下、ホール等共用部分またはその付属品を破損した場合は、その居住者が賠償の責に任じて下さい。

第 10 条（バイク置場、自転車置場）

本マンション内には、バイク置場、自転車置場が設置してあります。使用料はバイク 1 台 1,000 円とします。利用に際しては各区分所有者の責任において管理するものとし、整理して使用し、他の区分所有者に迷惑をかけないようにして下さい。自転車は自転車置場へ、バイクはバイク置場へ置いて下さい。尚、使用する場合は事前に管理者へ届出を行って下さい。

第 11 条（通知事項）

居住者は次の事項に該当する場合は、事前に管理組合に通知して下さい。

1. 専有部分を第三者に占有させる場合。
2. 入居、売却、転居する場合。
3. 長期（1 ヶ月以上）不在とする場合。
4. 駐車場使用契約の締結または解約をする場合。

第 12 条（そ の 他）

1. 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損害を招く原因となることがあるため各自が随時清掃して下さい。
2. 天ぷら油等の廃油を台所の流しに捨てること及び生ゴミ粉碎機の使用は、排水管の詰まりの原因となるので絶対にしないで下さい。
3. 火災報知器、防犯設備等の非常器具類等をみだりに使用しないこと。誤って作動させた場合には、ただちに管理要員又は管理会社へ連絡して下さい。
4. バイクで敷地内通行の際はエンジンを切って押して歩いて下さい。
5. 通知事項等、お知らせしたい事が伝わらないおそれがありますので 1 日に 1 度は掲示板を確認するようにして下さい。

第 13 条（1 階に面する専用庭及び駐車場）

本マンションには 1 階住戸に専用庭及び駐車場があり、その面する住戸の区分所有者が専用使用するものとします。但し、専用庭は通常の庭としての使用を行い、駐車場は通常の駐車場としての使用を行うものとします。

「コージースクエア今福鶴見」駐車場使用細則

コージースクエア今福鶴見管理規約第3条に基づく、駐車場使用細則を次のとおり定めます。

この細則は管理規約の一部として効力を有するものとします。

尚、この細則において賃貸駐車場使用者を以下「使用者」という。

第1章 駐車場に関する規定

第 1 条（使用者）

1. 駐車場は、本マンションに居住（住民登録し、現に居住していること）する区分所有者及びその区分所有者と生計を一にする同居の家族又は占有者（以下「区分所有者等」という。）で現に車輛を保有する者に限り、使用することができる。この場合、保有とは自動車検査証の使用者欄の名義が区分所有者等の名義であるものをいう。
2. 前項の定めにかかわらず、賃貸駐車場使用契約（以下「使用契約」という）締結の日から3ヶ月以内に車輛を保有することとなる区分所有者等は、賃貸駐車場を使用することができる。法人である区分所有者の場合は、その専有部分を使用する者を区分所有者とみなし、第1項に準じて取り扱うものとする。但し、一代限りとする。

第 2 条（賃貸駐車場使用の申込み）

使用希望者は、自動車検査証を提示のうえ必要事項を記入した所定の申込書を管理者に提出しなければならない。但し、前条第2項に定める者のうち、車輛を購入することとなる者については、自動車検査証の提示を必要としない。

第 3 条（使用者の決定）

使用契約のうちで終了したものがあるとき、又は使用者と決定された者がその地位を失ったとき、管理者は、その旨を公示し、希望者が多数の場合は抽選のうえ当該区画を使用すべき者を決定する。この場合、公示及び抽選は管理者が定めるところにより処理する。但し、最初の使用者を決定する際に補欠者を決めたときは、その順位に従い使用者を補充割当てる。

第 4 条（使用契約の締結）

1. 使用者と決定された者は、ただちに自動車検査証を提示のうえ管理者との間で使用契約を締結しなければならない。

2. 第1条第2項の定めにより使用者と決定された者は、前条の定めにかかわらず、車輛を保有したときは自動車検査証を管理者に提示するものとする。

3. 使用者と決定された者が、管理者が指定する期間内に第1項に定める契約の締結をしないときは、その地位を失う。

第 5 条（賃貸駐車場使用期間）

使用期間は、契約締結の日から満1ヶ年間とする。なお、期間満了1ヶ月前までに管理者、使用者の双方から何らの申し出がないときは、使用契約は同一の条件を以て引続き満1ヶ年更新されるものとし、以後も同様とする。

第 6 条（車 輛）

駐車車輛は、使用者及び購入者（以下「使用者等」という）のそれぞれが保有する一般乗用車（その他ライトバン等管理者の承認を得たものを含む）で区画内に余裕をもって駐車可能なものに限る。（別紙基準以下のものとする）

第 7 条（駐車区画及び駐車台数）

駐車区画は原則として1住戸について1区画とし、駐車台数は1区画について1台とする。

第 8 条（車輛の変更）

使用者等は、その保有する駐車車輛を変更したときは、ただちに自動車検査証を提示して管理者に届け出て所定の手続きをとるものとする。

第 9 条（賃貸駐車場使用料）

1. 使用料は、管理規約第15条第2項に定めるとおりとする。

2. 使用者は、毎月8日までにその当月分使用料を管理者の定めるところに従い管理者に支払うものとする。この場合、1ヶ月未満の使用料は、日割計算とする。

3. 使用契約が月途中で終了したときは、管理者はその月の使用料を返還しない。

第 10 条（使用料の改訂）

物価水準の変動、又は他の賃貸駐車場使用料との比較、若しくは管理者の管理上の事由その他の事由により、前条の使用料が不相当となったときは、管理者は、管理規約の定めるところに従い、相当な額に改訂することができる。

第 11 条（外来者の駐車）

外来者の駐車は原則として認めない。但し、使用者の訪問者が当該使用者の使用にかかる区画を管理者の許可を得て訪問時間内に限り短時間その保有する自動車の一時駐車の用に供するときには、この限りではない。

第 12 条（転貸等の禁止）

使用者は、使用契約を第三者に譲渡し、又は駐車場を第三者に転貸してはならない。

第 13 条（使用制限）

1. 使用者は、駐車場に工作物を設け、又は物品を置くなど駐車場以外の目的に使用してはならない。
2. 屋根、壁等の設置及び改造等して原状を変更してはならない。

第 14 条（遵守事項）

使用者は、駐車場を使用するにあたって、管理規約・使用細則・その他管理者又はその指定する者の定めるところに従うほか、次に定める事項を遵守しなければならない。

1. 敷地内及び駐車場内の標識、及び管理者又はその指定する者の指示に従うこと。
2. 敷地内及び駐車場内は、徐行運転すること。（時速10kmを超えないこと）
3. 警笛、空ふかし、扉の開閉等みだりに騒音悪臭を発生し、他人の迷惑となる行為をしないこと。
4. 塵芥等を所定の場所以外に捨てないこと。
5. 駐車場内で喫煙し、若しくは火気を使用し、又は爆発物等の危険物を持ち込まないこと。
6. 駐車中はエンジンを停止し、車輛を離れるときは窓を閉めドアに施錠すること。
7. 出場車を優先通行させること。
8. 駐車場内並びに当マンション敷地内にて、洗車は行わないこと。
9. 他の使用者等の妨げとなる行為をしないこと。

第 15 条（損害賠償）

使用者は、使用者又はその関係者がその責に帰すべき事由により駐車場の施設、器具、他の車輛等を汚損し、若しくはこれらに損傷を与えたとき、又はその他の事故を起こしたときは、ただちに管理者に届け出てその指示に従うとともに、よって生じた損害を賠償しなければならない。

第 16 条（賃貸使用差止等）

管理者は、管理上必要と認めたときは、いつでも使用者の使用を差止め、又は賃貸駐車場を閉鎖する等必要な措置をとることができる。

第 17 条（管理者の免責）

1. 管理者は、使用者等の車輛、その積載物、携行品、取付物等については、一切保管の責を負わない。

2. 管理者は、天災地変その他の不可抗力、駐車場内の車輛の積載物取付物の性質若しくは瑕疵、又は駐車場内の車輛相互の衝突接触その他管理者の責に帰すことのできない事由に基づく事故によって生じた損害については、賠償の責を負わない。

第 18 条（当然終了）

1. 使用者が住戸の区分所有権を失ったとき、又は住戸専有部分を自ら使用することをやめたとき、若しくは使用車輛を保有しなくなったときは、使用契約は当然終了する。（1階に面する庭に付属する車庫は除く）但し、使用者の死亡により当該区分所有権について一般承継が行われるときは、この限りではない。

第 19 条（使用契約の解約）

使用者は、いつでも使用契約を解約することができる。この場合、使用契約は解約申し入れから7日を経過した日に終了する。

第 20 条（管理者の解約）

管理者は、使用者が正当な事由がないのに3ヶ月以上にわたり駐車場使用の実績を有しないときは、使用契約を解約することができる。この場合、使用契約は解約申し入れから7日を経過した日に終了する。

第 21 条（解 約）

管理者は、使用者が次に掲げる事項の一に該当したときは、何らの催告を要しないで使用契約を解除することができる。

1. 使用料を1ヶ月以上滞納したとき。
2. 本細則又は使用契約の条項の一に違反したとき。
3. 第1条第2項に定める者が、使用契約締結の日から3ヶ月以内に車輛を保有しなかったとき、又は、自動車検査証の提示をしなかったとき。
4. その他管理者又はその指定する第三者の管理上必要な指示に従わなかったとき。

第 22 条（使用契約終了の際の措置）

使用契約が終了したときは、使用者はただちに駐車車輛を撤去して賃貸駐車場の使用をやめなければならない。その場合、使用者が履行しないときは、管理者は車輛の撤去その他必要な措置をとり、これに要した費用を使用者に請求することができる。

第 23 条（1階に面する庭に付属する車庫）

管理者は1階に面する庭に付属する車庫につき、当該住居の区分所有者が専用使用権を有することを承認する。従って本細則第1条、第2条、第3条の定めにかかわらず、当該住戸の区分所有者が車輛の保有の有無にかかわらず、使用者として管理者との間で使用契約を締結するものとする。又、第18条、第19条、第20条、第21条の定めにかかわらず、当該住戸の区分所有者がその住戸の区分所有権を失ったときに限り、使用契約が終了するものとする。尚、使用料についても、上記の通り車輛の保有の有無にかかわらず、その区分所有権を有する間は使用料を支払うものとする。

第 24 条（優先使用）

駐車場の使用は1住戸につき1台とするが空駐車場（賃貸）が発生し管理者が承認した場合は2台目の使用契約を締結できるものとする。但し、初めて使用を希望する区分所有者等が使用申込みを行った場合には、その者を優先するものとし、2台目の賃貸契約は期間満了をもって終了するものとする。

この場合において、期間満了までが、3ヶ月未満の時は3ヶ月間の猶予期間をおくものとする。
返納順位は(1) 台数の多い順(2) 2台目の契約の長い順とする。

＜収容可能な自動車＞ 機械式駐車場

全 長	4, 8 5 0mm
全 幅	1, 8 5 0mm (ドアミラー幅含まず)
全 高	1, 5 5 0mm
車 重	1, 8 0 0kg

別表（タイプ別管理費等）

タイプ	管理費 (A) (円/月)	修 繕 積立金 (B) (円/月)	専用庭 使用料 (C) (円/月)	トランクルーム 使用料	専用ポーチ 使用料	カーポート 使用料	A+B+C 合 計 (円/月)	修繕積立 一 時 金 (円/一括)
A 1	9,510	3,570	700	500	120	2,205	16,605	317,000
B 1	9,640	3,620	700	500	210	2,205	16,875	321,360
A	9,510	3,570	—	500	80	2,205	15,865	317,000
B	9,640	3,620	—	500	160	2,205	16,125	321,360
C	8,730	3,270	—	—	—	2,205	14,205	291,080
D	9,090	3,410	—	500	180	2,205	15,385	302,920

別表 専用使用料（月額）

・駐車場使用料

平 面 20,000円

” 18,000円（101、102号用車庫）

機械式 18,000円（中）

” 16,000円（上、下）

・バイク置場使用料

1台 1,000円

「コージースクエア今福鶴見」管理費月間予算書

(単位：円)

収 入		支 出		
科 目	金 額	科 目	金 額	備 考
管理費収入 住居 24戸	223,150	管理委託費	308,000	管理会社に対する委託料(定額)
		電気料	63,000	共用電気料(電灯・動力)
		水道料	2,000	共用水道料(植木・清掃用)
		エレベーター保守費	68,000	専門業者による保守点検
		水質維持費	管理費に込	水槽清掃(1回/年)・水質検査(1回/年)
		浄化槽維持費	——	回/年
小 計		消防設備点検費	管理費に込	法定点検(2回/年)外観・機能及び総合点検
専用使用料収入 駐車場使用料 24台(90%)	378,000	集中管理システム費	30,000	エレベーター、消防機器、非常警報24時間監視
専用庭使用料 2戸		電気機械点検費	——	共用部、電気・機械の定期点検 1回/月
バイク置場料 10台	10,000	自家用電気工作物修繕点検	——	1回/年
トランクルーム使用料 19戸		植栽維持費	10,000	植栽手入れ(施肥・清掃)
朝晩水代使用料 19戸	2,670	排水管通管工事費	5,000	共用部、専用部排水管清掃(1回/2年)
		特殊建築物定期検査	2,000	1回/3年
		簡易専用水道定期調査費	1,700	1回/年
		機械駐車場点検費	32,000	専門業者による保守点検 1回/3ヶ月
		損害保険料	20,400	管理者賠償保険・共用部分火災総合保険料
		個人賠償責任保険	——	回/年
		消耗品費	5,000	共用部分電球等
		小修理費	5,000	共用部分小修理
		備品費	5,000	備品、看板等
		雑費	32,620	消費税等
小 計	401,570	予備費	20,000	
		フルタイムロッカー保守点検費	15,000	
計	624,720	計	624,720	
積立金収入	83,730	積立金収入	83,730	
合 計	708,450	合 計	708,450	

(予算についての説明)

- この月間予算書は竣工後1年間の推定所要額を月割した見込額です。従って、1年毎に実績額を勘案の上改訂する場合があります。
- 支出の部の「管理委託費」は、管理要員人件費、事務管理費、清掃関係消耗品費等で管理会社に対する委託契約による定額です。その他の経費はすべて実費で精算し年間を通じ剰余金が生じた場合は翌年度へ繰越します。
- 所定の引渡し予定日以降においても、なお未引渡し住戸があった場合は、事業主が当該引渡し住戸の区分所有者が負担すべき管理費、修繕積立金を負担するものとします。

「コージースクエア今福鶴見」管理委託契約書

コージースクエア今福鶴見区分所有者（以下「甲」という）と日本管財株式会社（以下「乙」という）とは、コージースクエア今福鶴見（以下「本マンション」という）の管理に関し、次のとおり管理委託契約（以下「本契約」という）を締結する。

第 1 条（総 則）

甲は、本マンションの管理に関する業務を次条以下に定めるところにより乙に委託し、乙はこれを受託した。

第 2 条（管理対象の範囲）

本マンションのうち本契約による管理の対象となる範囲は、次に掲げるとおりとし、その明細は、管理規約（以下「管理規約」という）によるものとする。

- (1) 敷 地
- (2) 建物共用部分(専有部分以外の建物の部分)
- (3) 建物附属設備(専有部分に属しない建物の附属物で建物に直接附属する設備)
- (4) 建物附属施設(専有部分に属しない建物の附属物及び施設で建物に直接附属しない施設等)
- (5) 規約共用部分(管理規約により共用部分となる部分)

第 3 条（委託する業務の内容）

1. 甲が乙に委託する業務（以下「委託業務」という）は次のとおりとし、その内容及び管理に要する経費の負担区分等については別紙「管理仕様書」のとおりとする。

- (1) 管理員業務
- (2) 清掃業務
- (3) 事務管理業務
- (4) 設備管理業務

第 4 条（第三者への再委託）

乙は、前条に定める業務の一部を第三者に再委託することができる。

第 5 条（善管注意事項）

1. 乙は、善良なる管理者の注意をもって委託業務を行うものとする。
但し、防犯・警備等の責任は負わないものとする。
2. 乙は、管理組合の指示に基づいて行った業務及び乙の申出にもかかわらず、正当な事由なく管理組合が承認しなかった事項に関しては、責任を負わないものとする。

第 6 条（管理委託費）

1. 本契約にかかる管理委託費は全区分所有者につき月額 308,000円（消費税別途）とし、乙は毎月末日までに翌月分を自ら保管管理する本マンションの管理費より口座引落しの方法により受領するものとする。
2. 管理委託費は定額とし精算を要しないものとする。
尚、管理委託費に係わる消費税及び振込手数料は管理組合負担とする。
3. 前項の管理委託費は本契約による業務開始時 1 年間の予想により算定したもので原則として 1 年ごとに甲乙協議の上、これを改定することを双方の了解事項とする。また経済情勢の変動等によりこの額が不当となったときも双方協議の上変更しうるものとする。

第 7 条（費用の事前承認）

1. 乙は、管理組合の事業年度開始前に、管理組合に対し、委託業務を行うために必要な費用の見積を提示し、その承認を受けなければならない。
2. 乙は、委託業務を行うために必要な費用が、前項の承認を受けた額を大幅に超えることとなるときは、管理組合に対し、速やかにその内容及びそれに要する費用の見積を提示し、その承認を受けなければならない。但し、電気料金等の公共料金について想定により算出したものであり、当初の費用見積より実際の使用に当たって見積額を超えた場合、管理組合はその超過額を承認するものとする。
3. 第 2 項にかかわらず、乙は、次の各号に掲げる業務については、管理組合の承認を受けずに実施することができる。この場合において、乙は、その業務の内容及びその実施に要した費用の額を管理組合に通知しなければならない。
 - (1) 事故、その他の事由により緊急に措置を行う必要がある業務、または緊急に行うことが極めて有効であると乙が判断した業務で、管理組合の承認を受ける時間的余裕のないもの。
 - (2) 電気料金、水道料等の改定に伴う料金増額分の支出。
 - (3) 前 2 号に掲げるもののほか、偶発的に生じた業務。

第 8 条（収支報告）

1. 乙は主たる委託業務の状況及び管理経費の収支状況を記録しておき、適宜甲に報告するとともに、管理規約による正規の管理者選任後は、管理状況報告書及び収支状況報告書を作成し、管理者に提出しなければならない。
2. 甲は必要あるときは委託業務の状況ならびに管理経費の収支の状況について乙に説明を求め又は関係帳簿等の提示を求めることができるものとする。

第 9 条（管理事務室・器具・備品等の無償使用）

1. 乙は委託業務を行うため、管理事務室・器具・備品等は無償で使用することができる。
2. 甲は、乙が委託業務を行うため器具・備品等を使用することにより生ずる費用（乙が管理委託費をもって支弁するものを除く）を負担するものとする。

第 10 条（有害行為の中止要求）

乙は委託業務を行うため必要があるときは、甲及びその所有する専有部分の占有者に対し次の各号に掲げる行為の中止を求めることができる。

- (1) 建物の保存に有害な行為
- (2) 居住者の共同の利益に反する行為
- (3) 管理規約及び使用細則等に違反する行為
- (4) 居住者の共同生活上他に著しく迷惑を及ぼすおそれのある行為
- (5) 所轄官庁の指示事項等に違反する行為又は所轄官庁の改善命令を受けるとみられる違法若しくは著しく不当な行為

第 11 条（通知義務）

1. 次の場合においては、甲はあらかじめ書面をもって乙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とき
- (2) 譲渡、贈与等により区分所有者の資格を失うとき

第 12 条（専有部分への立入り）

1. 乙は、委託業務を行うため必要があるときは、甲の専有部分又は専用使用部分に立ち入ることができる。

2. 前項の場合において、乙はあらかじめその旨を甲又は当該専有部分若しくは当該専用使用部分の占有者に通知し、その承諾を得なければならない。但し防災等のため緊急を要するときはこの限りではない。

第 13 条（乙の使用者責任）

乙は、乙の従業員がその業務の遂行に関し、甲に損害を及ぼしたときは、甲に対し使用者としての責任を負う。

第 14 条（免責事項）

1. 乙は、甲が次の各号に掲げる損害を受けたときは、その損害を賠償する責任を負わないものとする。

- (1) 天災地変等不可抗力による損害
- (2) 火災若しくは盗難による損害又は乙が善良なる管理者の注意をもって委託業務を行ったにもかかわらず生じた諸設備の故障による損害
- (3) 緊急対応業務を実施するにあたっての免責事項及び管理規約第22条第3項に定める専有部分等への立入りについての損害
- (4) 前各号に定めるもののほか、乙の責任に帰することができない事由による損害

2. 乙が管理費、積立金、駐車場使用料及びその他の収入金の収納の実施にあたり再三督促しても収納することができないときは、乙はその責を免れるものとする。

第 15 条 (管理規約の提供等)

1. 乙は、宅地建物取引業者が管理組合の組合員から当該組合員が所有する専有部分の売却等の依頼を受け、その媒介等の業務のために、管理規約の提供及び修繕積立金の積立総額の明示並びに当該組合員の負担にかかわる管理費及び修繕積立金の月額を明示を要求してきたときは、管理組合に代わってこれに応じるものとする。
2. 前項の場合において、乙は当該組合員に管理費等の未収納金があるときは、管理組合に代わって当該宅地建物取引業者に対し、その精算に関する必要な措置を求めることができるものとする。
3. 第2項に定める措置の範囲は、当該宅地建物取引業者に対し当該組合員の管理費等に未収納金があること、並びに物件引渡し時に精算未了のときの特定承継人の責任等について重要事項説明書に明記することの依頼までとする。
4. 乙は、組合員（売却依頼者）、購入予定者、登録建築士事務所等から優良中古マンション調査業務に関する管理関係資料提供等の依頼があった場合は、管理組合に代わってこれに応じるものとする。

第 16 条 (本契約の有効期間)

本契約の有効期間は本マンション竣工引渡し後入居開始の日から管理規約に基づく正規の管理者が選任され、同管理者と管理会社との間に本マンションの管理委託契約が締結されその効力が発生する日までとする。

第 17 条 (契約外事項)

本契約に定めのない事項で必要なものについては、甲及び乙は誠意をもって協議するものとする。

この契約締結の証として甲乙記名押印の上正本を1通作成し、管理事務所に保管するとともに、甲乙それぞれ（控）を保有する。

平成 年 月 日

甲（区分所有者）

別紙「同意書並びに管理に係る承認書」の通りとする。

乙（受託者）

中高層分譲共同住宅管理業者
登録番号 92 - 280208
西宮市六湛寺町9番16号
日本管財株式会社
住宅事業部長 小南 博司

管 理 仕 様 書

第1. 管理員業務

業 務 区 分	業 務 内 容
1. 管理員業務執行形態	1. 管理員1名 ① 勤務時間 月～土曜日 9:00～13:00 但し緊急時等やむを得ない場合は時間外も勤務する。 ② 休日：日曜、祝日、年末年始（12/30～1/3）、夏季3日間 ③ その他当社服務規定による。
2. 受 付 等 業 務	1. 外来者、居住者との応接 2. 共用部分の鍵、管理用備品消耗品等の管理 3. 通知事項の掲示、官公署自治会等との連絡 4. 転入出者届書受理 5. 粗大ゴミ収集幹旋
3. 点 検 業 務	1. 建物、設備等の共用部分の日常点検 2. 管球類の点検取替（共用部分）
4. 設 備 監 視 業 務 水道使用料検針	1. 設備の運転、作動状況点検と必要な記録 2. 警報装置の監視、緊急時又は異常時の対応 3. 水道各戸メーターの検針及び使用料の計算 （水道局が直接行う場合を除く）
5. 立 会 業 務	1. 外注業者の保守点検の立会 2. 共用部分営繕等の立会 3. 設備清掃業務の立会（給水設備等） 4. ゴミ収集時のゴミ置場の清掃等
6. 報 告、連 絡 業 務 その他	1. 定時及び緊急時の連絡、防火管理業務の補助 2. 未収入金の督促 3. 駐車場の運営 4. 規約等の遵守についての入居者への注意 5. 日誌の記録、日報作成報告

第2. 清掃業務

業 務 区 分	業 務 内 容
1. 作 業 形 態	1. 巡回清掃 ① 人員構成 巡回清掃員 ② 勤務時間 週3日 9:00～13:00 2. 定期清掃
2. 清 掃 箇 所	1. 巡回清掃 (1)建物の共用部分のうち廊下、階段等床面部分を対象とし、壁面、天井、ガラス等の高所を除く。 (2)建物廻り（専用使用部分を除く）、通路、駐車場、ゴミ置場、自転車置場及び排水溝等必要に応じ清掃。 2. 定期清掃 (1)玄関ホール、各階廊下、階段の洗浄 1回／6ヶ月 (2)廊下・玄関等の共用灯具の清掃 "
3. 作 業 内 容	1. 巡回清掃 掃き掃除、拭き掃除、拾い歩き、ゴミ整理等日常の一般清掃で常に清潔感を保つよう美観維持に努めるものとする。 2. 定期清掃 洗浄機（ポリッシャー）による洗剤洗浄

第3. 事務管理業務（本社業務）

業 務 区 分	業 務 内 容
1. 出 納 業 務	1. 管理費、積立金、専用使用料及び水道料等の収納保管 （請求事務を含む） 2. 管理諸経費の支払い 3. 会計帳簿、領収証等の整理保管 4. 未収納金の請求及び督促 5. 土地固定資産税の配分、徴収、納付 （区分所有者に直接賦課徴収される場合を除く）
2. 会 計 業 務	1. 予算案の作成 2. 決算書の作成 3. 収支状況の報告（必要に応じて）
3. 管 理 運 営 業 務	1. 建物の補修、設備の保守点検、修理及び清掃等外注施工に関する業務 （発注、契約、履行確認） 2. 大規模修繕等外注施工に関する業務（同上） 3. 防火管理業務の補助 4. 損害保険契約の代行
4. 管理組合業務補助	1. 管理組合総会、同理事会運営の補助 2. 管理組合、公的機関その他よりの通知事項伝達
5. そ の 他	1. 官公庁、分譲会社、施工会社等との業務折衝等

第4. 設備管理業務

業 務 対 象 箇 所		業 務 内 容	
		共用設備点検として 行うもの（委託費内）	そ の 他 （管理費支払い）
1	(1) 自動火災報知設備 P型1級受信機 感知器類 表示灯 電鈴 その他付属設備 (2) 消火設備 消火器 連結送水管 粉末消火設備 その他付属設備 (3) 避難設備 避難器具 誘導灯 (4) 非常コンセント設備	法定点検 2回/年 外観点検 1回/月	資材費及び取替費
2	給水設備 受水槽 給水管 減圧弁 加圧給水ポンプ 自動発停止装置 滴減水警報装置 散水栓・止水弁	槽内清掃・水質検査 1回/年 外観、作動点検 1回/月	資材費及び取替費 オーバーホール
3	(1) 共用電気設備 (2) テレビ共聴設備	外観、作動点検 1回/月	資材費及び取替費

1. 消防法に基づく防災設備の法定点検の結果報告書の届出1回/3年と保管は日本管財㈱が行う。
2. 水道法に基づく受水槽の槽内清掃及び水質検査1回/年と届出は日本管財㈱が行う。
3. 設備点検のうち再委託によるものは当該再委託業者の報告を提出する。
4. 上記機器の故障による緊急出動費及び修理を必要とした場合の部品代及び作業代については住戸設備の場合は当該区分所有者又は占有者が負担するものとし、共用設備の場合は管理組合が負担するものとする。