

リブゼ横浜
サザンピアリ
管理規約等

管 理 に 関 す る 承 認 書
管 理 規 約
使 用 細 則
駐 車 場 運 営 細 則
駐 車 場 使 用 契 約 書
駐 輪 場 運 営 細 則
駐 輪 場 使 用 契 約 書
バ イ ク 置 場 運 営 細 則
バ イ ク 置 場 使 用 契 約 書
ペ ッ ト 飼 育 細 則
届 出 書 様 式

管理規約

リブゼ横浜サザンピアリ

リブゼ横浜サザンピアリ管理規約

第1章 総 則

(目 的)

第1条 この規約は、リブゼ横浜サザンピアリの管理又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事を目的とする。

(定 義)

第2条 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／共用部分及び付属施設をいう。
- 八 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。
- 九 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。

(規約及び総会の決議の遵守義務)

第3条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び総会の決議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総会の決議を遵守させなければならない。

(対象物件の範囲)

第4条 この規約の対象となる物件の範囲は、別表(1)に記載された敷地、建物及び附

属設備（以下「対象物件」という。）とする。

（規約及び総会の決議の効力）

第5条 この規約及び総会の決議は、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方法につき、区分所有者がこの規約及び総会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

（管理組合）

第6条 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リブゼ横浜サザンピアリ管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

2 管理組合は、事務所をリブゼ横浜サザンピアリ内に置く。

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

（専有部分の範囲）

第7条 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。

一 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。

二 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。

三 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使される設備のうち、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8条 対象物件のうち共用部分の範囲は、別表第(1)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

(共有)

第9条 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。

(共有持分)

第10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による面積とする。

(分割請求及び単独処分の禁止)

第11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、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12条 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。

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項の届け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。

3 区分所有者は、その専有部分を国家戦略特別区域法第13条第1項の特定認定を受けて行う国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に使用してはならない。

(敷地及び共用部分等の用法)

第13条 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。

(バルコニー等の専用使用権)

第14条 区分所有者は、別表第(4)に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、(以下この条、第22条第1項及び別表第(4)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、専用使用権を有することを承認する。

- 2 一階に面する庭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、管理組合に専用使用料を納入しなければならない。
- 3 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。

(駐車場の使用)

- 第15条 管理組合は、敷地内にある駐車場について、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、管理組合に駐車場使用料を納入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。

(敷地及び共用部分等の第三者使用)

- 第16条 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。
- 2 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 管理事務（マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「適正化法」という。）第2条第六号の「管理事務」をいう。）を受託し、又は請け負った者。
 - 3 前項に掲げるもののほか、管理組合は、総会の決議を経て、敷地及び共用部分等（駐車場及び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。

(専用部分の修繕等)

- 第17条 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36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、又は不承認としようとするときは、理事会（第53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。

(使用細則)

第18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。

(専有部分の貸与)

第19条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、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、契約の相手方にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の誓約書（届出書様式第1号）を管理組合に提出させなければならない。

(共用部分等の使用上の容認事項及び近隣協定等)

第20条 区分所有者は本物件の購入にあたり、下記事項を承認するものとします。

又、区分所有者は将来第三者に本物件を譲渡する場合は、その承継人に承継させ、貸与等する場合はその占有者に対して遵守させるものとします。

一 本物件屋上には保守点検の場合を除き立入り出来ない事。

二 住戸に付属するバルコニーは無償にて専用使用する事。但し当該部分の専用使用者は、下記事項を確認の上自己の責任と負担において当該部分を使用するものとする。

ア 緊急時の避難通路として使用される事。

イ 美観を損なわないようにする事。

ウ 建築基準法等の関係法令に抵触しない事。

三 本物件内の水道、電気、ガス、防火施設、共聴施設等の共用施設の維持管理の為、当該事業者が敷地及び共用部分等の一部をその事業遂行の為に必要な期間無償にて使用する事。又、それらの施設の保守管理及び改修の必要がある場合には、本物件内に立入り作業する事。

四 管理に必要な場所、設備、備品を本物件の管理を受託した者が無償にて使用する

る事。

- 五 屋上の施設・設備の点検・修理の為管理者及びその指定する者が事前に告知の上バルコニーに立入る場合がある事。
- 六 本物件竣工後、引渡し開始日以降に尚未販売住戸がある場合は、売主及び売主の指定する者が販売業務（モデルルーム、販売用広告看板等の設置）の為共用部分等を無償にて使用する事。又、この場合第三者が本物件内に立入る事。
- 七 本物件に本物件名称「リブゼ横浜サザンピアリ」の表示がされる事。
- 八 売主は、未販売住戸の管理費及び修繕積立金を竣工より鍵引渡し迄の期間につき負担する事。又、売主は空区画の駐車場等使用料並びに修繕積立金は負担しない事。
- 九 管理費、修繕積立金及び専用使用料等の支払について区分所有者は自己の口座より横浜コミュニティ株式会社（以下「管理受託者」という。）の指定口座に自動振替により行うものとする。
- 十 区分所有者はエレベーター等本物件付属設備・施設について、通常の使用、稼動に伴い発生する騒音、振動について容認する事。
- 十一 本物件内通路は非常時の消防用通路となるので、周辺道路とともに駐車・駐輪は一切出来ないものとする。
- 十二 ゴミの搬出については環境事業局及び管理受託者の指示に従い所定の方法を遵守する事。
- 十三 本物件には、機械式駐車場が設置されており当該施設に伴い稼動音が発生する場合がある事について容認する事。
- 十四 衛星放送視聴受信等に関しては、個別のチューナー及び分波器等の他備品が必要になる事、並びに個別視聴契約の締結が必要となる事。
- 十五 本物件建物にはオートロックシステムが採用されており、当該施設の当初の利用方法に関しては管理受託者が指定するものとする。
- 十六 管理組合は、地域コミュニティへ加入する事。又、加入に伴う費用は各区分所有者が負担し、管理費より支払うものとする。

第5章 管 理

第1節 総 則

(区分所有者の責務)

第21条 区分所有者は、対象物件についてその価値及び機能維持増進を図る為、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。

2 前項にいう管理の実行を充実させるため、区分所有者は、その専有部分を譲渡又は貸与するときは、風俗営業の事務所及び共同生活環境が侵害される恐れのある者及び暴力団構成員これら準ずる者（以下「暴力団構成員」という。）または暴力団関係者等に譲渡又は貸与してはならない。

3 区分所有者は、自ら暴力団構成員となり、またはその専有部分を暴力団事務所として使用してはならない。

4 区分所有者は、その専有部分に暴力団構成員又は暴力団関係者等を居住させまたは反覆して出入りさせてはならない。

5 専有部分に暴力団構成員又は暴力団関係者等が居住しまたは反覆して出入りするときは、他の区分所有者の全員は、総会の決議に基づき、当該専用部分の区分所有者に対し、その専有部分の全面的使用禁止を請求することができる。

6 前項の決議は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数である。

7 第5項の訴訟手続きに要する費用（弁護士費用を含む）は当該専有部分の区分所有者が負担する。

(敷地及び共用部分等の管理)

第22条 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、通常の使用を伴うものについては当該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。

(窓ガラス等の改良)

第23条 共用部分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つて、防犯、防音又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 管理組合は、前項の工事を速やかに実施できない場合には、当該工事を各区分所有者の責任と負担において実施することについて、細則を定めるものとする。

(必要箇所への立入り)

第24条 前2条により管理を行う者は、管理を行う為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。

(損害賠償)

第25条 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金額の請求及び受領について、区分所有者を代理する。

第2節 費用の負担

(管理費等)

第26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（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。

- 一 管理費（ペット飼育管理費を含む）
- 二 修繕積立金及び修繕積立基金
- 三 専用使用料

- 2 管理費等の額については、各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出するものとする。

- 3 第1項の管理費等は貸与、第三者に占有させる場合においても、事由の如何を問わず区分所有者が第62条に基づき納入するものとする。

- 4 前項の管理費等は別表第(2)の通り定めるものとし、1ヶ月に満たない場合は、管理費及び専用使用料は当該月の日数にて日割計算するものとする。
- 5 管理費等が一般物価の変動などにより通常の管理が困難となった場合は、通常の管理に必要な限度額迄管理費等の改定を行うことができるものとする。

(承継人に対する債権の行使)

第27条 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うことができる。

(管理費)

第28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。

- 一 管理員、清掃員人件費
- 二 公租公課
- 三 共用設備の保守維持費及び運転費
- 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その他の損害保険料
- 六 経常的な補修費
- 七 清掃費、消毒費及びごみ処理費
- 八 委託業務費
- 九 専門的知識を有する者の活用にあつては要する費用
- 十 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あつては要する費用
- 十一 管理組合の運営にあつては要する費用
- 十二 その他の敷地及び共用部分等の通常の管理にあつては要する費用

(修繕積立金)

第29条 管理組合は、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、積立てた修繕積立金は、次の各号の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崩す事が出来る。

- 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なる修繕
- 三 敷地及び共用部分等の変更
- 四 建物の建替えに係る合意形成に必要とする事項の調査
- 五 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為に特別に

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。）又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（以下本項において「円滑化法」という。）第9条のマンション建替組合（以下「建替組合」という。）の設立の認可又は円滑化法第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又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、管理組合は、修繕積立金から管理組合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、修繕積立金を取崩すことができる。
- 3 管理組合は、第1項各号の経費に充てるため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。
- 4 修繕積立金については、管理費とは区別して経理しなければならない。

（使用料）

第30条 駐車場使用料その他建物敷地及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6章 管理組合

第1節 組合員

（組合員の資格）

第31条 組合員の資格は、区分所有者となったとき取得し、区分所有者でなくなったときに喪失する。

（届出業務）

第32条 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（届出書様式2号）により管理組合へ届出なければならない。

第2節 管理組合の業務

(業務)

第33条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- 一 管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下、本条及び第49条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理
- 二 組合管理部分の修繕
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務
- 四 適正化法第103条に定める、宅地建物業者から交付を受けた設計図書の管理
- 五 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- 六 共用部分等に係わる火災保険その他の損害保険に関する業務
- 七 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なう事が適当であると認められる管理行為
- 八 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- 九 修繕積立金の運用
- 十 官公署、町内会等との渉外業務
- 十一 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 十二 防災に関する業務
- 十三 広報及び連絡業務
- 十四 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
- 十五 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- 十六 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為に必要な業務

(業務の委託等)

第34条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、マンション管理業者（適正化法第2条第八条の「マンション管理業者」をいう。）等、第三者に委託し、又は請負わせて執行する事が出来る。

(専門的知識を有する者の活用)

第35条 管理組合は、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、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、相談したり、助言、指導そ

の他の援助を求めたりすることができる。

第3節 役員

(役員)

第36条 管理組合に次の役員を置く。

- | | |
|---------------------------------|----|
| 一 理事長 | 1名 |
| 二 副理事長 | 1名 |
| 三 会計理事 | 1名 |
| 四 理事 (理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。) | 3名 |
| 五 監事 | 1名 |

- 2 理事及び監事は、リブゼ横浜サザンピアリに現に居住する組合員の内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出する。

(役員任期)

第37条 役員任期は1年とする。ただし、再任を妨げない。

- 2 補欠の役員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迄の間、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は、その役員はその地位を失う。

(役員誠実義務等)

第38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、組合員の為、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。

(理事長)

第39条 理事長は、管理組合を代表しその業務を統括する他、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。事故又は事故の恐れがあり一般会計又は修繕積立金を取崩し充当せざるを得ない場合は、第49条第6項の定めに係わらず理事等の判断で取崩しができるものとする。この場合は速やかに所定の場所にその旨を掲示するとともに理事会に報告しなければならない。
 - 二 理事会の承認を得て職員を採用し、又は解雇する事。
- 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事が出来る。

(副理事長)

第40条 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、理事長が欠けた時は、その職務を行う。

(理事)

第41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。

- 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。

(監事)

第42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

(総会)

第43条 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出来る。
- 5 総会の議長は、理事長が務める。

(招集手続き)

第44条 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ヶ月前)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。ただし、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事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48条第3項第一号、第二号若しくは第四号に掲げる事項の決議又は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 会議の目的が建替え決議であるときには、前項に定める議案の要領のほか、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及び回復(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及びその内訳
 - 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
- 6 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1ヶ月前までに、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。

- 7 第46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。
- 8 第1項（会議の目的が建替え決議である時を除く。）、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。

（組合員の総会招集権）

- 第45条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第47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時は、2ヶ月と2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43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。

（出席資格）

- 第46条 組合員のほか、理事会が必要と認めた者は、総会に出席する事が出来る。
- 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事が出来る。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、予め理事長にその旨を通知しなければならない。

（議決権）

- 第47条 組合員は、その所有する専有部分1区分につき各1個の議決権を有する。
- 2 専有部分1区分につき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、合わせて一の組合員とみなす。
 - 3 前項により一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、その者の氏名を予め総会開会迄に理事長に届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若しくはその組合員の住戸を借り受けた者、又は他の組合員若しくはその組合員と同居する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。
- 7 区分所有者の配偶者に限り、共有持分を有しなくとも総会に出席し、議決権を行使することができる。

(総会の会議及び議事)

- 第48条 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以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。
 - 一 規約の制定、変更又は廃止
 - 二 敷地及び共用部分等の変更（その形状又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項又は第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、本項の方法により決議することとした事項
 - 4 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、書面及び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、規約の制定、変更又は廃止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項第二号において、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べきときは、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項第三号に掲げる事項の決議を行うには、予め当該組合員又は、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44条第1項により予め通知した事項についてのみ、決議することができる。

(議決事項)

第49条 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 収支決算及び事業報告
- 二 収支予算及び事業計画
- 三 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- 四 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
- 五 長期修繕計画の作成又は変更
- 六 第29条第1項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てる為の資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し
- 七 第29条第2項に定める建物の建替えに係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取崩し
- 八 修繕積立金の保管及び運用方法
- 九 第21条第2項に定める管理の実施
- 十 区分所有法第57条第2項及び前条第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等の復旧
- 十二 区分所有法第62条第1項の場合の建替え
- 十三 役員を選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
- 十四 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- 十五 その他管理組合の業務に関する重要事項

(議事録の作成、保管等)

第50条 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組合員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、議事録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。
- 4 理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。

(書面による決議)

- 第51条 規約により総会において決議すべき場合において、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判断された事項については、組合員全員の書面による合意があったときには、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判断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 前条第3項及び第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。

(議決事項の前条文)

- 第52条 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、議長及び出席組合員のうち2名がこれに署名捺印しなければならない。
 - 3 理事長は、議事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

(理事会)

- 第53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54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 理事会の招集手続きについては、第44条（建替え決議を会議の目的とする場合の第1項及び第4項から第7項までを除く。）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。

(理事会の会議及び議事)

第55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。

2 議事録については、第50条(第4項を除く。)の規定を準用する。ただし、第50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。

(決議事項)

第56条 理事会は、この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。

- 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17条に定める承認又は不承認
- 六 第69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57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7章 会 計

(会計年度)

第58条 管理組合の会計年度は、毎年12月1日から翌年11月末日迄とする。

(管理組合の収入と支出)

第59条 管理組合の会計における収入は、第26条に定める管理費等及び第30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29条に定めるところにより諸経費に充当する。

(収支予算の作成及び変更)

第60条 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。

(会計報告)

第61条 理事長は、毎会計年度の収支決算書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。

(管理費等の徴収)

第62条 管理組合は、第26条に定める管理費等及び第30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66条に定める口座に受け入れることとし、当月分は当月の1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%の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用並びに督促及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、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、理事会の決議により、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫ることができる。

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及び徴収の諸費用に相当する収納金は、第28条に定める費用に充当する。

5 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。

(管理費等の過不足)

第63条 収支決算の結果、管理費に余剰を生じた場合には、その余剰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は、管理組合は組合員に対して第26条第2項に定める管理費等の負担割合により、その都度必要な金額の負担を求めることができ

る。

(預金口座の開設)

第64条 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。

(借入れ)

第65条 管理組合は、第29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。

(帳票類の作成、保管)

第66条 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。

(消滅時の財産の清算)

第67条 管理組合が消滅する場合、その残余財産については、第10条に定める各区分所有者の共用部分の共有持分割合に応じて各区分所有者に帰属するものとする。

第8章 雑則

(業務違反者に対する措置)

第68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条迄の規定に基づき、必要な措置をとることができる。

(理事長の勧告及び指示等)

第69条 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、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なったときは、理

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なった場合には、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、又は区分所有者若しくは区分所有者等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、排除又は原状回復のための必要な措置の請求に関し、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫行すること
 - 二 敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金又は不当利得による返還金の請求又は受領に関し、区分所有者のために、訴訟において原告又は被告となること、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及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及び差止め等の諸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。
- 6 理事長は、第3項の規定に基づき、区分所有者のために、原告又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45条第2項及び第3項の規定を準用する。

(合意管轄裁判所)

第70条 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横浜地方（簡易）裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

- 2 第49条第十号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

(官公庁及び近隣住民との協定の遵守)

第71条 区分所有者は、管理組合が横浜市又は近隣住民等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。

(細則)

第72条 総会及び理事会の運営、会計処理、管理組合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。

(規約外事項)

第73条 規約及び使用細則等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、使用細則等又は法令のいずれにも定めのない事項については、総会の決議により定める。

(規約原本等)

第74条 この規約を証するため、区分所有者全員が記名押印した規約を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、規約原本の閲覧を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及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 区分所有者又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及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。）の閲覧をさせなければならない。
- 5 第2項及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、規約原本等の保管場所を掲示しなければならない。

附 則

(規約の発効)

第1条 この規約は、平成18年12月1日から効力を発する。

(管理組合の設立)

第2条 管理組合は、第1条の日に準じて設立したものとする。

(管理組合設立時の損害保険契約)

第3条 区分所有者は第25条第1項の規定にかかわらず横浜コミュニティ株式会社が区分所有者を代理して管理組合設立の初年度における同条第一項及び第二項の業務を行うことを承認する。

別表第(1) 「対象物件の表示及び共用部分等の範囲」

物件の表示	名称		リブゼ横浜サザンピアリ		
	土地	所在・土地	横浜市南区通町2丁目44番2、44番3		
		地目	宅地		
		地積	344.98 m ² (公簿面積) 344.99 m ² (実測面積)		
		権利形態	区分所有者全員の専有面積割合による共有		
	建物及び施設	所在地	横浜市南区通町2丁目44番2、44番地3		
		住居表示	横浜市南区通町2丁目以下未定(引渡時迄に決定)		
		構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上10階建 住居26戸		
		建築面積	235.49 m ²	建築延床面積	2,030.68 m ² (容積対象外面積 651.21 m ² を含む)
			専有部分		
共用部分		<p>1. 権利の形態…区分所有権</p> <p>2. 面積… m²</p> <p>1. 権利の形態：区分所有者全員の共有 区分所有者全員の専有面積割合による共有 (持分割合は土地共有持分と同一)</p> <p>2. 共有部分及び施設</p> <p>(1) 建物部分…主体構造物、エントランスホール、開放廊下、外部階段、バルコニー、ポーチ、室外機置場、エレベーターホール、外壁、柱、はり、メールボックス、管理人室等、専有部分に属さない建物部分全般</p> <p>(2) 付属設備…電気・上下水道・ガス・電話の配管設備、電気設備、防災設備、ポンプ、宅配ボックス、塔屋、集合郵便箱、エレベーター設備、テレビ共視聴設備等、専有部分に設置された設備を除く諸設備全般等</p> <p>(3) 付属設備…フェンス及び植込等の屋外共用施設、ゴミ置場、駐車場、自転車置場等、専有部分に属さない付属施設等</p>			

別表第(2)

■タイプ別管理費等一覧表

(第1期～第6期)

タイプ	面積㎡	戸数	管理費 (月額、円)	修繕積立金 (月額、円)	合計 (月額、円)	修繕積立基金 (円)	管理運営準備金 (円)
A	37.33	9	9,250	2,570	11,820	224,350	10,000
B	38.93	9	9,650	2,680	12,330	233,960	10,000
C	77.05	8	19,100	5,310	24,410	463,070	10,000

(第7期～第8期)

タイプ	面積㎡	戸数	管理費 (月額、円)	修繕積立金 (月額、円)	合計 (月額、円)	修繕積立基金 (円)	管理運営準備金 (円)
A	37.33	9	9,250	6,424	15,674	—	—
B	38.93	9	9,650	6,700	16,350	—	—
C	77.05	8	19,100	13,275	32,375	—	—

(第9期～第12期)

タイプ	面積㎡	戸数	管理費 (月額、円)	修繕積立金 (月額、円)	合計 (月額、円)	修繕積立基金 (円)	管理運営準備金 (円)
A	37.33	9	9,250	7,710	16,960	—	—
B	38.93	9	9,650	8,040	17,690	—	—
C	77.05	8	19,100	15,930	35,030	—	—

別表第(3)

■駐車場使用料(1台/月額)

駐車パレット名称	車輛寸法	台数	使用料
普通車	L 5,050 × W 1,850 × H 1,550	8台	11,000円
ハイルーフ	L 5,050 × W 1,850 × H 2,100	5台	17,000円

■駐輪場等使用料(1台/月額)

	台数	使用料
自転車置場	26台	300円
ミニバイク置場	6台	原付(50CC) 1,000円 / 小型(100CC) 1,300円 / 中型(250CC) 1,500円

■ペット飼育管理費

1匹目	1,000円	2匹目	2,000円
-----	--------	-----	--------

別表第（４）

■特定箇所の専用使用の承認

名 称	位 置	用 法	期 間	条 件	使 用 者
管 理 室	図面集をご参照下さい。	通常の管理室としての用法	区分所有権存続中	無 償	管 理 者 及 び 管 理 受 託 者
バルコニー	図面集をご参照下さい。	通常のバルコニーとしての用法	区分所有権存続中	無 償	各 区 分 所 有 者 (賃貸人も含む)
ポーチ	図面集をご参照下さい。	通常のポーチとしての用法	区分所有権存続中	無 償	Bタイプ 区 分 所 有 者 (賃貸人も含む)
自転車置場 (26台)	図面集をご参照下さい。	通常の自転車を駐輪させる為としての用法	契約期間かつ 区分所有権存続中	有償(月額/1台) 300円	管理組合との自転車 置場使用契約者
駐 車 場 (13台)	図面集をご参照下さい。	通常の駐車場としての用法	契約期間かつ 区分所有権存続中	有償(月額/1台) 普通車(8台) 11,000円 ハイルーフ(5台) 17,000円	管 理 組 合 と の 駐 車 場 使 用 契 約 者
ミニバイク置場 (6台)	図面集をご参照下さい。	通常のミニバイクを駐輪させる為としての用法	契約期間かつ 区分所有権存続中	有償(月額/1台) ミニバイク 1,000円	管 理 組 合 と の 置 場 使 用 契 約 者

*上記の他に各専有部分に付随する玄関扉、窓枠、窓ガラス、メールボックス等が、専用使用部分になります。

上記及び他に使用料が発生する場合は管理組合に帰属し管理費に充当いたします。

使用細則

リブゼ横浜サザンピアリ

リブゼ横浜サザンピアリ使用細則

リブゼ横浜サザンピアリ管理規約（以下「管理規約」という。）第18条の規定に基づき、本物件に属する敷地、建物、付属施設の使用並びに模様替、改造および修繕など（以下「模様替等」という。）に必要な事項について次の通り、リブゼ横浜サザンピアリ使用細則（以下「使用細則」という。）を定める。尚、本物件において、各区分所有者の共同の利益を増進しかつ良好な住環境の維持増進を図る為に、各区分所有者及び占有者（以下「組合員等」という。）は、管理規約の精神にのっとり、次条以下に定める事項を遵守しなければならない。

（専有部分及び専用使用部分の使用）

第1条 組合員等は、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) 専有部分を管理規約に定められた用途以外に使用する事。
- (2) 共用部分に影響を及ぼす変更をする事。
- (3) 発火、引火、爆発等の恐れのある危険物、または不潔、悪臭のある物品、劇薬、火薬類の持込み、保管、製造する事。
- (4) 他の組合員等に迷惑を及ぼす雑音、高音を継続的に発する事。
- (5) AV 機器、テレビ、ラジオ、ステレオ、ピアノ各種楽器等の音量を著しくあげる事。
- (6) 専用使用部分の外観、形状を変更する事。
- (7) 構造体を損傷する恐れのある重量物を持込む事。
- (8) 体育用具等重量物を室内で投てき、落下させる事。
- (9) バルコニー等に設置型物置等これらに類する建造物の構築又は設置をする事。
- (10) 窓、バルコニー等から物を投げ捨てる事。
- (11) バルコニーに土砂を搬入する事。又、大量の水を流す事。
- (12) 出窓を設置する事。
- (13) 窓ガラス、玄関扉等に文字を書込む事。
- (14) その他公序良俗に反する行為及び他の組合員等に迷惑、危害を及ぼす行為をする事。

(敷地及び共用部分の使用)

第2条 組合員等、敷地及び共用部分を使用するにあたり、次の行為をしてはならない。

(1) 屋上、フェンス内、地下ピット内等、立入り禁止場所及び危険な場所へ立入る事。

(2) 敷地又は建物の外周その他の共用部分・施設に看板、広告、標識等の工作物の築造、設置をする事。

(3) 共用部分を不法に占有したり、物品・塵芥等を放置する事。

(4) 敷地内及び共用部分での不法駐車、並びに所定の自転車置場以外に自転車等を放置する事。

(5) 階段等緊急時の避難用通路となる場所へ私物を放置する事。

(6) 廊下・玄関等に大量の水を流す事。

(7) エントランスホールを子供の遊び場とする事。

(8) 廊下、階段、エントランスホール等で三輪車、ローラースケート等他により、住民

に迷惑を与えること。床、壁を損傷するおそれのある遊戯器具で遊ぶこと。

(9) エレベーター、廊下、階段、エントランスホールでの喫煙をする事。

(10) エレベーター、廊下、階段その他共用部に落書き、疵をつける事

(11) 塵埃、タバコの吸殻等を所定の場所以外に放棄、放痰する事。

(12) その他、他の居住者に迷惑を及ぼし、もしくは不快の念を抱かせる行為または共

同の秩序を乱す行為をする事。

(13) (訪問者を含めての損害賠償)

区分所有者または占有者の訪問者が故意または過失により、第1条、第2条の各号

をおかし建物または他の区分所有者または占有者に損害を与えた場合、区分所有者ま

たは占有者はその損害を賠償しなければならない。

(ゴミ処理)

第3条 組合員等は、ゴミの区分及び収集日等については、清掃事務所等の指示事項

に基づき各自協力しなければならない。

(1) 台所の残物（食物・果物類など）・生花類等の生ゴミは、充分水気を切って指定の

袋に入れ、紐で結んで決められた日時に指定の場所へ出す事。

(2) 紙屑・掃除機屑・削り屑などは指定の袋へ入れ、紐で結んで出す事。

(3) 古新聞・古雑誌は紐で結んで出す事。

(4) ガラス類・空瓶・空缶・電球などは指定の回収日以外には絶対に捨てない事。

(災害防止)

第4条 組合員等は災害防止の為、平素から備付けの消火器具・避難器具の位置・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込まない事。

(2) 階段・消防隊専用栓・非常警報設備の付近に物品を放置しない事。

(3) バルコニーは、廊下と同様に緊急時の避難通路ともなる為、物置などは絶対に設置

しない事。

(4) バルコニーに設置してある避難ハッチは、緊急時の避難梯子となる為、次の事柄を

守る事。

ア 避難ハッチ上に物品を置かない事。

イ 避難ハッチの開閉の妨げとなる様な物品を設置しない事。

ウ 避難ハッチの降下地点に物品を置かない事。

(5) 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事。

(6) 避難する時は、必ず窓・扉を閉めて延焼を防ぐ事。

(7) 万一に備えて避難方法を調べておく事。

(8) カーテン・絨毯・人工芝等は極力防炎性のものを使用する事。

(9) ガス器具の持込みをする場合は、必ずガス会社の点検を受ける事。

(10) 防災、防火訓練には極力参加し、これらの行事に協力する事。

(事前承認並びに連絡事項)

第5条 組合員等は、建物の保全及びマンション内の秩序を維持する為、下記事項の

行為を行う時には管理組合が別に定める承認申請書（届出書様式第5号）により届け出をし、事前に管理者の承認を得なければならない。

- (1) 専有部分の修繕改修・改造、営繕工事をする場合
- (2) 電気・ガス・給排水・通信等の諸設備の新設、増設、除去、変更をする場合
- (3) 大型金庫・ピアノ等の重量物を搬入、据付、移動する場合
- (4) 共用部分に看板等の工作物を築造、設置をする場合

（届出事項）

第6条 組合員等は、次の各号に掲げる事柄については、事前に管理者に届出しなければならない。

- (1) 区分所有権の取得・喪失の場合（所定の様式、届出書様式第2号-2）
- (2) 専有部分を第三者に占有させる場合（所定の様式、届出書様式第1号）
- (3) 長期（1ヶ月以上）不在となる場合（所定の様式、届出書様式第3号）
- (4) 引越し、移転等の日時を決めたとき（通達）
- (5) 駐車場等の使用契約を申込及び解約する場合（所定の様式、届出書様式第4号）
- (6) 前条の各号に該当する場合

（注意事項）

第7条 組合員等は、次の各号について注意協力して共同生活を行わなければならない。

- (1) 各戸においては必ず施錠又はドアチェーンを装着し、防犯に留意する事。
- (2) 各戸前廊下の清潔保持については、各自協力して行なう事。（特に出前の空容器は
室内に置く事）
- (3) 木造家屋に比べて気密性が非常に高く造られているので結露しやすい為、室内の換
気には充分注意する事。
- (4) エレベーターは自動運転となっている為、過重の場合はブザーが鳴るので無理な乗
込みは避ける事。又、異状の場合は機内に備え付けのインターホンで連絡し、その指
示に従う事。
- (5) 重量物や容積の大きな物品をエレベーターを使用して搬入・搬出する場合は、

予め

管理者に申し出てその指示に従う事。

(6) 幼児がエレベーターを使用する場合は、必ず保護者が付き添う事。

(7) エレベーター内での喫煙は、絶対にしない事。

(8) バルコニー等の排水口にゴミが溜ると、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事がある為、各自が随時清掃する事。

(9) キッチン・洗面室・トイレ等の溢水には充分注意する事。

(10) トイレは水溶性以外の紙を使用しない事。又、紙オムツ・オシメ・下着・衛生
用

品などは絶対に流さない事。

(11) 外階段は、出来るだけ騒音の発生しないように使用する事。

(その他の事項)

第8条 盗難防止及び共用施設保持の為、不審な人を見かけた時は声をかけるか、管
理者に連絡する事。

2 来訪者にはインターホン又はドアチェーンをかけて対応する事。

3 清掃員に私的雑用を依頼しない事。

4 組合員等を訪問した来客が廊下・ホール等の共用部分又は備品を破損した場合は、
その組合員が賠償する事。

5 火災報知器・防犯設備等の防災設備を非常時以外に使用しない事。

6 他の組合員等及び近隣住民への注意、批判などは管理者に申し出てその指示に従
う事。

(使用細則等の改廃等)

第9条 本使用細則の改廃は、管理規約第48条によるものとする。

附 則

(使用細則等の発効)

第1条 本使用細則は管理規約の発効の日から効力を発する。

駐 車 場 運 営 細 則
駐 車 場 使 用 契 約 書

「リブゼ横浜サザンピアリ」駐車場運営細則

(総 則)

第1条 リブゼ横浜サザンピアリ管理組合（以下「管理組合」という。）は、リブゼ横浜サザンピアリ管理規約（以下「管理規約」という。）第15条の規定に基づき、本敷地内の駐車施設（以下「駐車場」という。）を有料駐車場として運営する為、本細則を定める。

(使用区画数)

第2条 駐車場は、総計13区画とする。

(使用制限)

第3条 駐車場使用者は、駐車場について専用使用权を有する区分所有者及びその同居人に限るものとするが、区分所有者及びその同居人の使用希望がない場合は、賃借人の使用契約を認める。但し、原則として1住戸1区画とする。賃借人に関する契約期間は1年間を限度とし、期限3ヶ月前までに区分所有者及びその同居人の使用希望がない場合は、1年間を限度とする更新契約を締結することができる。尚、賃借人の使用料支払は、前払いとする。

2 駐車場使用者は下記条件に該当する事を要する。

- (1) 駐車場使用契約締結日に、所轄官庁に車両登録を行っている車両（自動車会社等の名義であっても事実上所有している場合を含む。以下同じ）を所有しているか、もしくは契約日から6ヶ月以内に所有する事。
- (2) 駐車場使用契約締結日に、当該車両についての運転免許取得者であるか若しくは契約日から6ヶ月以内に当該免許を取得する事。

(使用申込み並びに決定)

第4条 駐車場使用の申込み並びに使用者の決定及び補充は次の通り行うものとする。

- (1) 引渡開始時においては、申込みのあった希望者を対象に便宜上、売主が指定する方法にて、使用者を決定する事が出来る。
- (2) 前号により駐車場の使用者が全て決定した後は、管理組合は補充申込の受付を行い、使用の権利を有する者がその権利を放棄し、又は他の事由により契約が終了した場合には、管理組合にて補充受付順位に従って処理するものとする。
- (3) 前号の補充申込の受付は、まず第(1)号により使用を認められなかった希望者に対し、抽選等の方法でその順位を決定し、以後は理事長又は理事長の指定する者

が補充順位に従い受付を行う。

(使用の特例)

第5条 第4条の諸手続により使用者を決定した後において、なお駐車場に空き区画がある場合には、管理組合は使用を希望する組合員に対し、2区画目以降の使用を認める事が出来る。この場合、使用の承認はその申込順に与えられる。

2 前項により2区画目以降の使用を認められた組合員は、駐車場未利用組合員が1区画目の使用を希望した場合、3ヶ月の予告期間をもって、解約について異議を申立てる事なく、当該区画を明渡さなければならない。なお、解約対象となる区画については、まず最多区画利用している使用者から、次に使用期間の長いものから順次解約するものとし、同一条件の場合は、管理組合の行う抽選等により決定するものとする。

(契約の締結)

第6条 管理組合は第4条・第5条により駐車場の使用者を決定したときは、当該使用者と別に定める駐車場使用契約を締結する。但し、使用者が組合員の同居家族の場合には組合員と契約を締結するものとする。(以下、駐車場使用契約を締結した者を「契約者」という。)

(契約期間)

第7条 駐車場の使用契約期間は、契約成立日の如何にかかわらず、第2年度の管理組合の会計年度末をもって終了するものとする。但し、契約満了日1ヶ月前迄に契約当事者双方より解約の申出がなく、且つ当該使用者が使用資格を有する限り、更に1年間この契約を更新するものとし、その後も同様とする。

(契約の解除)

第8条 契約者が駐車場使用契約の解約を希望するときは、管理組合が別に定める解約届(届出書様式第4号)を解約希望日の1ヶ月前迄に、管理組合に提出するものとする。但し、1ヵ月分の使用料を支払う事によって、即時解約も出来るものとする。

(証明書の発行)

第9条 管理組合は、契約者から「自動車の保管場所確保等に関する法律」に基づき、

自動車の保管場所確保の証明書発行を依頼されたときは、当該証明書を発行するものとする。

(駐車時間)

第10条 駐車時間は1日24時間昼夜駐車制とし、使用者は随時所定の場所に駐車する事が出来るものとする。

(使用料)

第11条 駐車場1区画あたりの月額使用料は、別に定めるものとする。

(使用料の変更)

第12条 施設の改善又は一般物価の変動、近隣の駐車場相場の上昇等により不相当となった場合は、駐車場使用料を改定するものとし、管理規約第46条3項に基づき、総会の決議を経てこれを行う事が出来る。

(支払い方法)

第13条 契約者は、駐車場使用契約締結時に当月分を、以降毎月1日迄に当月分の駐車場使用料を、管理組合の定める方法により支払うものとする。尚、契約期間が1ヶ月に満たない場合の駐車場使用料は、日割計算をする。

(権利譲渡の禁止)

第14条 契約者は、理由の如何を問わず、駐車場を第三者に使用させ、又は駐車場を使用する権利並びに、第4条に基づく登録順位を第三者に譲渡する等の処分を一切してはならない。

(遵守事項)

第15条 契約者及び使用者(以下「契約者等」という。)は、駐車場の使用にあたって次の各号を遵守しなければならない。

- (1) 管理組合の指示並びに場内標識に従う事。
- (2) 必要以上にエンジンを高速回転させたり、警笛を鳴らしたり、騒音を発生させない事。特に深夜の車の出し入れにあたって、他人の迷惑にならないように静かな運転をする事。
- (3) 車両を離れるときには必ず施錠する事。

- (4) 施設器具及び他人の車両等を汚損破損せしめたときは、直ちに管理組合に連絡し、その指示に従う事。
 - (5) 駐車場には第3条第2項第(1)号指定の車両1台の他は、いかなる物品も置かない事。
 - (6) 駐車場にはいかなる工作・構築も行わない事。
 - (7) 車両の運転に際しては歩行者優先、徐行を徹底する事。
 - (8) その他、管理組合において告示する事項。
- 2 機械式駐車装置(以下「装置」という。)の操作に際しては次の各号を遵守する事。
- (1) 取扱説明書の操作順序を守る事。
 - (2) 装置内に車両を乗り入れる場合は、運転者以外の搭乗者及び荷物は装置前で降ろす事。又、出庫の場合も装置内には運転者のみが立ち入り、搭乗者及び荷物は装置外で乗車させる事。
 - (3) 入庫前にアンテナを下げる事、又屋根には荷物を積んだまま入庫しない事。
 - (4) 入庫は必ず後進入庫とし、ドアミラーの接触に注意しながら停止位置まで確実に入庫する事。
 - (5) 入庫後はサイドブレーキをしっかりと掛け、エンジンキーを必ず抜く事。
 - (6) 入庫した車両のドアは確実に閉める事。
 - (7) 人が装置内又は付近にいるとき、又は障害物があるとき及び入出庫中のときは装置を操作しない事。
 - (8) 冬期積雪時の入庫は、必ず車両の積雪を落としてから行う事。
 - (9) 操作ミスにより事故が生じた場合は、当該区分所有者においてその責に応ずる事。
 - (10) 取扱説明書等は管理組合からの貸与品となる為、保管には十分注意し、解約の際には必ず管理組合に返還する事。
 - (11) 装置の使用者(区分所有者及び区分所有者と生計を一する同居の家族)が複数の場合は、管理組合に使用者氏名の届出をする事。この場合、装置の正しい操作方法は、当該区分所有者より責任を持って使用者に伝える事。
 - (12) 車種の変更については、必ず事前に届け出、重量、高さ等、制限内であるか確認された後、変更する事。万一当該区分所有者及び使用者が、操作ミス又は、重量オーバー等により事故を起こした場合は、連帯してその責任に応ずる事。
 - (13) 取扱説明書等を紛失又は汚損した場合は、直ちに管理組合に届出る事。なお、再貸与に係る費用は当該使用者の負担とする。

(免責事項)

第16条 管理組合は、天災地変、盗難その他事由の如何を問わず、契約者等がその車両その他につき被った損害について、一切の責任を負わないものとする。

(細則等の遵守義務)

第17条 契約者等は本細則の各条項、及び別に定める駐車場使用契約書の各条項を遵守しなければならない。

(使用権の特定承継)

第18条 契約者等において、本建物の区分所有権を他に譲渡し又は貸与した場合には、当該駐車場の専用使用権は特定承継されないものとする。

2 契約を締結した組合員が、転勤又は海外赴任等のより、1年以上不在となる場合は、駐車場使用権は消滅するものとする。但し、同居家族のうち、残留する者が組合の承認を得て、引続き使用者となる場合は、この限りではない。

(解除)

第19条 管理組合は、使用者が下記各号の一に該当する場合は、当該使用者に対して何等通知催告をしないで駐車場の使用を停止させ、直ちに駐車場使用契約を解除する事が出来る。

- (1) 駐車場使用料を所定通り支払わなかったとき。
- (2) その他本細則の各条項に違反したとき。又は駐車場使用契約書の各条項に違反したとき。

(使用料の使途)

第20条 駐車場使用料の収入は、管理規約第25条に基づき管理費に充当する。

(定めなき事項)

第21条 本細則に定めなき事項については、管理組合総会の決議によるものとする。

(改廃)

第22条 本細則の改廃は、理事会の決議を経た後、総会の決議を得るものとする。

付 則

(細則の施行)

第1条 本細則は、管理規約施行の日より施行する。

(細則の変更)

第2条 使用細則第3条を変更(太枠下線部分)する。(第4期定期総会第7号議案：
決議事項)平成23年2月26日から施行する。

「リブゼ横浜サザンピアリ」 駐車場使用契約書

リブゼ横浜サザンピアリ管理組合（以下「甲」という）と

_____（以下「乙」という）との間において、以下の通り駐車場使用契約（以下「本契約」という）を締結する。

第1条 甲はリブゼ横浜サザンピアリ管理規約第15条に基づき、駐車場の内一区画を乙に使用せしめることを約する。

第2条 乙は、使用する自動車（以下「登録車」という）を予め甲に届け出なければならない。

2 乙は前項の届出事項に変更があった場合には、速やかに甲に届け出なければならない。

第3条 使用料金は後示の通りとし、乙は毎月の管理費等の支払方法に準じて駐車場使用料を甲に支払う。

2 前項の使用料金を、甲が状況に応じ随時改定する事を了承するものとする。

第4条 使用期間は後示の通りとする。

2 乙は、前項の使用期間満了前でも1ヶ月前に予告して本契約を解約する事が出来る。但し、1ヶ月分の使用料を甲に支払う事によって、即時解約する事が出来る。

3 乙は、第1項の使用期間の満了する1ヶ月前迄に甲は、乙から何等の申出がなく、かつ当該使用者が使用資格を有する限り、本契約は1年間同一条件をもって更新されるものとし、その後も同様とする。

第5条 乙は、駐車場を善良なる管理者の注意をもって使用し、次に掲げる行為をしてはならない。

- (1) 駐車場以外の目的に使用する事。
 - (2) 駐車場内に発火性又は引火性の高い物品を持ち込む事。
 - (3) 他の自動車の運転使用を妨げるおそれのある行為をする事。
 - (4) 前各号に規定するものの他、駐車場の管理運営に支障を及ぼすおそれのある行為をする事。
- 2 駐車場の使用者は、機械式駐車装置の取扱説明書を受取り、内容を充分理解し、運転操作を正しく自らの責任において行う事。
- 3 第1項の規定の他、甲が駐車場の管理上必要な規定等を作成し、又は変更して、これを乙に通知し、若しくは適当な場所に掲示したときは、乙はこれを守らなければならない。

第6条 駐車場内において登録車が盗難・衝突・接触等の事故を起こし、又は天災地変、火災その他の事由により滅失、毀損等乙に損害が生じても、甲は乙に対し損害賠償その他一切の責任を負わない。

第7条 管理組合は使用者が下記各号の一つに該当する場合は、当該使用者に対して何等通知催告を要しないで駐車場の使用を停止させ、直ちに駐車場使用契約を解除する事が出来る。

- (1) 駐車場使用料を所定通り支払わなかったとき。

(2) その他本契約の各条項に違反したとき。又は駐車場運営細則の各条項に違反したとき。

第8条 使用期間満了、解約又は契約の解除によって本契約が終了した場合、乙は無条件にて直ちに使用駐車場を甲に明渡さなければならない。

第9条 乙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、この乙の駐車場専用使用権は消滅する。

第10条 本契約期間中に管理者が交代した場合にも、本契約上の債権債務は承継される。

第11条 本契約に定めのない事項については、甲乙協議の上誠意をもって処理しなければならない。

駐 車 場 所在地 リブゼ横浜サザンピアリ駐車場 使用位置_____ (番)

登 録 車 車 名 _____ 登録番号 _____

使用料金 月 額 _____ 円 (1台分) 1ヶ月に満たない場合
(以後は毎年通常総会で定められた額) (日割計算摘要)

使用期間 平成 年 月 日から平成 年 月 日まで

上記契約の証として、本契約書を1通作成し署名押印の上、甲は本契約書原本、乙は写しを保持する。

平成 年 月 日

甲

横浜市南区通町2丁目44番2
リブゼ横浜サザンピアリ管理組合

(事務代行)

横浜市中区弁天通4丁目53番2
DOMONビル 2階
横浜コミュニティ株式会社 印

乙

住戸番号 _____ 号室

氏名 _____ 印

駐輪場運営細則
駐輪場使用契約書

リブゼ横浜サザンピアリ

「リブゼ横浜サザンピアリ」駐輪場運営細則

(総 則)

第1条 リブゼ横浜サザンピアリ管理組合（以下「管理組合」という）は、リブゼ横浜サザンピアリ管理規約（以下「管理規約」という）第18条の規定に基づき、本敷地内の自転車置場を有料駐輪場として運営する為に本細則を定め、駐輪場の使用者を決定したときは、当該使用者と別に定める駐輪場使用契約を締結するものとする。

(使用区画)

第2条 駐輪場の区画数は総計26台とする。

(使用車両の制限)

第3条 駐輪場の使用は、組合員及び占有者又は同居するそれらの家族（以下「使用者」という）が所有する自転車に限るものとする。但し、原則として1住戸1区画とする。

(使用者の決定)

第4条 駐輪場使用の申込み、並びに使用者の決定及び補充は次の通り行うものとする。

- (1) 引渡開始時に於いては、申込みのあった希望者を対象に便宜上、売主が指定する抽選等の方法にて、当初の使用者を決定する事が出来る。
- (2) 前号による処理の後、未利用区画が出た場合には、管理組合は使用を希望する者に対し、2区画目以降の使用を認める事が出来る。この場合、使用の承認は抽選等により与えられる。
- (3) 第4条第1項第(1)号若しくは第4条第1項第(2)号により駐輪場の使用者が全て決定した後は、管理組合は補充申込の受付を行い、使用の権利を有する者がその権利を放棄し、又は他の事由により契約が終了した場合には、管理組合にて補充受付順位に従って処理するものとする。
- (4) 前号の補充申込の受付は、まず第4条第1項第(1)号により使用を認められなかった希望者の中から抽選等の方法にてその順位を決定し、以後は理事長又は理事長の指定する者が先着順の方法にて行う。

(使用の制限)

第5条 駐輪場使用者は、リブゼ横浜サザンピアリに居住している者に限るものとする。

(使用期間)

第6条 駐輪場の使用期間は、使用者が使用資格を有する限り第4条による使用開始の日から、本建物に居住しなくなった日迄とする。但し、使用者は車両の処分等により駐輪場使用の必要が無くなったときには、速やかに管理組合に連絡のうえ駐輪場を明渡さなければならない。

(使用料)

第7条 使用者は、駐輪場使用料を次の通り管理組合に納入しなければならない。尚、契約期間が1ヶ月に満たない場合でも、当該月1ヶ月分の使用料を支払うものとする。

(1) 駐輪場使用料 別に定める定額とする。

(2) 支払方法 使用開始のときに当月分を、以降毎月1日に当月分の管理組合の指定する方法で支払う。

2 前項の使用料については、管理規約に定める手続きを経て変更する事が出来るものとする。

(遵守事項)

第8条 使用者は駐輪場の使用にあたっては、以下の事項を遵守しなければならない。

(1) 駐輪にあたっては、常に整理整頓を心がける事。

(2) 施設器具等を汚損・破損せしめたときには、直ちに管理組合に連絡し、その指示に従う事。

(3) 駐輪場には、使用を認められた車両以外、いかなる物品も置かない事。

(4) 駐輪場には、いかなる工作、構築も行わない事。

(5) その他、管理組合にて指示・告示する事項。

(免責事項)

第9条 管理組合は、天災地変、盗難その他事由の如何を問わず、使用者がその車両その他につき被った損害について、一切責任を負わないものとする。

(遵守義務)

第10条 使用者は本細則の各条項、及び別に定める駐輪場使用契約書の各条項を遵

守しなければならない。

(第三者への貸与、譲渡の禁止)

第11条 使用者は、理由の如何を問わず、駐輪場を第三者に使用させ、又は駐輪場を使用する権利並びに第4条に基づく登録順位を、第三者に譲渡する等の処分を一切してはならない。

(使用权の承継及び消滅)

第12条 使用者において、当該建物の専有部分を他に譲渡した場合には、本駐輪場の使用权は特定承継されないものとする。但し、当該建物にかかる使用者が占有者の場合で、当該建物の譲渡にかかわらず占有が継続する場合には、使用权の承継が認められるものとする。

(使用料の使途)

第13条 駐輪場使用料の収入は、管理規約第26条に基づき管理費に充当する。

(定めなき事項)

第14条 本細則に定めなき事項については、管理組合総会の議決によるものとする。

(改 廃)

第15条 本細則の改廃は、理事会の決議を経た後、総会の決議を得るものとする。

附 則

(細則の施行)

第1条 本細則は、管理規約施行の日より施行する。

「リブゼ横浜サザンピアリ」駐輪場使用契約

リブゼ横浜サザンピアリ管理組合（以下「甲」という）と

_____（以下「乙」という）との間において、リブゼ横浜サザンピアリ駐輪場運営細則第1条に基づき、次の通り駐輪場使用契約（以下「本契約」という）を締結する。

第1条 甲は駐輪場の内、後示指定位置を乙に使用せしめる事を約する。

第2条 乙は、使用する自転車を予め甲に届け出（以下「登録車」という）しなければならず、駐輪場には登録車以外、いかなる物品も置かない事。

2 乙は前項の届出事項に変更があった場合には、速やかに甲に届け出なければならない。

第3条 使用料金は後示の通りとし、乙は毎月1日迄にその当月分を甲に支払うものとする。但し、月の途中で契約又は解約した料金は、当該月額計算とする。

2 前項の使用料金の支払いは、甲の指定する支払方法で支払う。

3 第1項の使用料金を、甲が状況に応じ随時改定する事を了承するものとする。

第4条 本契約期間は、乙が使用資格を有する限り、駐輪場運営細則第4条による使用開始の日から、本建物に居住しなくなった日迄とする。

2 本契約期間中であっても、甲又は乙は1ヶ月前に書面による予告をもって本契約の解約を申し入れる事が出来る。この場合、予告期間の満了と同時に本契約は終了する。但し、乙はこの予告期間にかえ、1ヶ月分の駐輪場使用料相当額を甲に支払い、即時解約する事が出来る。

3 乙は理由の如何にかかわらず、本契約書上の乙の権利を第三者に譲渡または転貸してはならない。

第5条 乙は駐輪場を善良なる管理者の注意をもって使用し、次に掲げる行為をしてはならない。

(1) 登録車の駐輪以外の目的に使用する事。

(2) 駐輪場内に発火性または引火性の高い物品を持ち込む事。

(3) 他の自転車の運転使用を妨げるおそれのある行為をする事。

(4) 前各号に規定するもののほか駐輪場の管理運営に支障を及ぼす恐れのある行為をする事。又、別に定めた運営細則等があるときは、その細則等に違反する事。

第6条 乙が下記各号の一つに該当する場合は、甲は乙に対して何等かの通知催告を要しないで直ちに本契約を解除する事が出来る。

(1) 駐輪場使用料を所定通りに支払わなかったとき。

(2) 契約の各条項又は駐輪場細則の各条項に違反したとき。

第7条 自転車置場内において登録車が盗難・衝突・接触等の事故を起こし、又は天災地変、火災その他の事由により滅失、毀損等乙に損害が生じても、甲は乙に対し損害賠償その他一切の責任を負わない。

第8条 契約の解除又は解約により契約が終了した場合は、乙は無条件にて自転車を直ちに駐輪場外に搬出し、駐輪場を明渡さなければならない。

第9条 本契約に定めのない事項については、甲・乙協議の上、誠意をもって処理しなければならない。

駐 輪 場	使用位置	番
登 録 車	大人 小人	登録番号
使 用 料 金	月 額	300円
使 用 開 始	平成 年 月 日	から

上記契約の証として本契約書1通を作成し署名押印の上、甲は本契約書原本、乙は写しを保持する。

平成 年 月 日
甲

横浜市南区通町2丁目44番2
リブゼ横浜サザンピアリ管理組合

(事務代行)

横浜市中区弁天通4丁目53番地2
DOMONビル 2階
横浜コミュニティ株式会社 印

乙

住戸番号_____号室

氏 名_____ 印

バイク置場運営細則
バイク置場使用契約書

リブゼ横浜サザンピアリ

「リブゼ横浜サザンピアリ」バイク置場運営細則

(総 則)

第1条 リブゼ横浜サザンピアリ管理組合（以下「管理組合」という）は、リブゼ横浜サザンピアリ管理規約（以下「管理規約」という）第18条の規定に基づき、本敷地内のバイク置場を有料バイク置場として運営する為に本細則を定め、バイク置場の使用者を決定したときは、当該使用者と別に定めるバイク置場使用契約を締結するものとする。

(使用区画数)

第2条 バイク置場の区画数は総計6区画とする。

(使用制限)

第3条 バイク置場使用者は、バイク置場について専用使用権を有する区分所有者及びその同居人に限るものとするが、区分所有者及びその同居人の使用希望がない場合は、賃借人の使用契約を認める。但し、原則として1住戸1区画とする。賃借人に関する契約期間は1年間を限度とし、期限3ヶ月前までに区分所有者及びその同居人の使用希望がない場合は、1年間を限度とする更新契約を締結することができる。尚、賃借人の使用料支払は、前払いとし、車輛は区画内に収納出来るものとする。

(使用者の決定)

第4条 バイク置場使用の申込み、並びに使用者の決定及び補充は次の通り行うものとする。

- (1) 引渡開始時に於いては、申込みのあった希望者を対象に便宜上、売主が指定する抽選等の方法にて、当初の使用者を決定する事が出来る。
- (2) 前号による処理の後、未利用区画が出た場合には、管理組合は使用を希望する者に対し、2区画目以降の使用を認める事が出来る。この場合、使用の承認は抽選等により与えられる。
- (3) 第4条第1項若しくは第4条第2項によりバイク置場の使用者が全て決定した後は、管理組合は補充申込の受付を行い、使用の権利を有する者がその権利を放棄し、又は他の事由により契約が終了した場合には、管理組合にて補充受付順位に従って処理するものとする。

- (4) 前号の補充申込の受付は、まず第4条第1項により使用を認められなかった希望者の中から抽選等の方法にてその順位を決定し、以後は理事長又は理事長の指定する者が先着順の方法にて行う。

(使用の制限)

第5条 バイク置場使用者は、リブゼ横浜サザンピアリに居住している者に限るものとする。

(使用期間)

第6条 バイク置場の使用期間は、使用者が使用資格を有する限り第4条による使用開始の日から、本建物に居住しなくなった日迄とする。但し、使用者は車両の処分等によりバイク置場使用の必要が無くなったときには、速やかに管理組合に連絡のうえバイク置場を明渡さなければならない。

(使用料)

第7条 使用者は、バイク置場使用料を次の通り管理組合に納入しなければならない。尚、契約期間が1ヶ月に満たない場合でも、当該月1ヶ月分の使用料を支払うものとする。

- (1) バイク置場使用料 別に定める定額とする。
- (2) 支払方法 使用開始のときに当月分を、以後毎月1日に当月分を管理組合の指定する方法で支払う。

2 前項の使用料については、管理規約に定める手続を経て変更する事が出来るものとする。

(遵守事項)

第8条 使用者はバイク置場の使用にあたっては、以下の各号を遵守しなければならない。

- (1) 駐輪にあたっては、常に整理整頓を心がける事。
- (2) 施設器具等を汚損・破損せしめたときには、直ちに管理組合に連絡し、その指示に従う事。
- (3) バイク置場には、使用を認められた車両以外、いかなる物品も置かない事。
- (4) バイク置場には、いかなる工作、構築も行わない事。
- (5) その他、管理組合にて指示・告示する事項。

(免責事項)

第9条 管理組合は、天災地変、盗難その他事由の如何を問わず、使用者がその車両その他につき被った損害について、一切責任を負わないものとする。

(遵守義務)

第10条 使用者は本細則の各条項、及び別に定めるバイク置場使用契約書の各条項を遵守しなければならない。

(第三者への貸与、譲渡の禁止)

第11条 使用者は、理由の如何を問わず、バイク置場を第三者に使用させ、又はバイク置場を使用する権利並びに第4条に基づく登録順位を、第三者に譲渡する等の処分を一切してはならない。

(使用权の承継及び消滅)

第12条 使用者において、当該建物の専有部分を他に譲渡した場合には、本バイク置場の使用权は特定承継されないものとする。但し、当該建物にかかる使用者が占有者の場合で、当該建物の譲渡にかかわらず占有が継続する場合には、使用权の承継が認められるものとする。

(使用料の使途)

第13条 バイク置場使用料の収入は、管理規約第26条に基づき管理費に充当する。

(定めなき事項)

第14条 本細則に定めなき事項については、管理組合総会の決議によるものとする。

(改 廃)

第15条 本細則の改廃は、理事会の決議を経た後、総会の決議をえるものとする。

附 則

(細則の施行)

第1条 本細則は、管理規約施行の日より施行する。

(細則の変更)

第2条 使用細則第3条を変更(太枠下線部分)する。(第4期定期総会第7号議案：
決議事項)平成23年2月26日から施工する。

「リブゼ横浜サザンピアリ」バイク置場使用契約書

リブゼ横浜サザンピアリ管理組合（以下「甲」という）と
_____（以下「乙」という）との間において、リブゼ横浜
サザンピアリバイク置場運営細則第1条に基づき、次の通りバイク置場使用契約（以
下「本契約」という。）を締結する。

第1条 甲はバイク置場の内、後示指定位置を乙に使用せしめる事を約する。

第2条 乙は、使用するバイクを予め甲に届け出（以下「登録車」という）なければ
ならず、バイク置場には登録車以外、いかなる物品も置かない事。

2 乙は前項の届出事項に変更があった場合には、速やかに甲に届け出なければなら
ない。

第3条 使用料金は後示の通りとし、乙は毎月1日迄にその当月分を甲に支払うもの
とする。但し、月の途中で契約又は解約した料金は、当該月額計算とする。

2 前項の使用料金の支払いは、甲の指定する支払方法で支払う。

3 第1項の使用料金を、甲が状況に応じ随時改定する事を了承するものとする。

第4条 本契約期間は、乙が使用資格を有する限り、バイク置場運営細則第4条によ
る使用開始の日から、本建物に居住しなくなった日迄とする。

2 本契約期間中であっても、甲又は乙は1ヶ月前に書面による予告をもって本契約
の解約を申し入れる事が出来る。この場合、予告期間の満了と同時に本契約は終了
する。但し、乙はこの予告期間にかえ、1ヶ月分のバイク置場使用料相当額を甲に
支払い、即時解約する事が出来る。

3 乙は理由の如何にかかわらず、本契約書上の乙の権利を第三者に譲渡または転貸
してはならない。

第5条 乙はバイク置場を善良なる管理者の注意をもって使用し、次に掲げる行為を
してはならない。

- (1) 登録車の駐輪以外の目的に使用する事。
- (2) バイク置場内に発火性又は引火性の高い物品を持ち込む事。
- (3) 他のバイクの運転使用を妨げるおそれのある行為をする事。
- (4) 前各号に規定するものの他バイク置場の管理運営に支障を及ぼすおそ
れのある行為をする事。又、別に定めた運営細則等があるときは、その
細則等に違反する事。

第6条 乙が下記各号の一つに該当する場合は、甲は乙に対して何等かの通知催告を

要しないで、直ちに本契約を解除する事が出来る。

(1) バイク置場使用料を所定通りに支払わなかったとき。

(2) 本契約の各条項又はバイク置場使用細則の各条項に違反したとき。

第7条 バイク置場内において登録車が盗難・衝突・接触等の事故を起こし、又は天災地変、火災その他の事由により滅失、毀損等乙に損害が生じても、甲は乙に対し損害賠償その他一切の責任を負わない。

第8条 契約の解除又は解約により契約が終了した場合は、乙は無条件にてバイクを直ちにバイク置場外に搬出し、バイク置場を明渡さなければならない。

第9条 本契約に定めのない事項については、甲・乙協議の上、誠意をもって処理しなければならない。

ミニバイク置場	管理番号	番
登録者	車名：	登録番号
使用料金	月額	円
使用開始	平成	年 月 日から

上記契約の証として本契約書1通を作成し書名押印の上、甲は本契約書原本、乙は写しを保持する。

平成 年 月 日

甲

横浜市南区通町2丁目44番2
リブゼ横浜サザンピアリ管理組合

(事務代行)

横浜市中区弁天通4丁目53番2
DOMONビル 2階
横浜コミュニティ株式会社 ㊞

乙

住戸番号_____号室

氏 名_____㊞

ペット飼育細則

リブゼ横浜サザンピアリ

ペット飼育細則

(目的)

第1条 当マンション居住者は、ペットを飼うにあたって、本飼育細則を遵守し、互いの協力のもとに快適な居住環境の維持とともに、動物の愛護についての理解を深めることを目的とする。

(飼主の心構え)

第2条 当マンションにおいてペットを飼う居住者（以下「飼主」という）は次の事を常に心掛けなければならない。

- (1) 他の居住者の立場を尊重し、快適な生活環境の維持向上をはかる事。
- (2) ペットの本能、習性等を理解するとともに、飼主としての責任を自覚し、ペットを終生適正に飼う事。
- (3) 動物愛護及び管理に関する法律、狂犬病予防法等に規定する飼主の義務を遵守する事。

(飼主が遵守しなければならない事項)

第3条 飼主は、以下の各号を遵守し、ペットを適正に飼わなければならない。

(1) 基本的な事項

- ア ペットは、専有部分で飼う事に限定する。
- イ 専有部分以外（バルコニー等）でペットに餌や水等を与えたり、排泄をさせない事。
- ウ ペットの鳴き声や糞尿等から発生する悪臭によって、近隣に迷惑をかけない事。
- エ 動物は常に清潔を保つとともに、疾病の予防、衛生・害虫の発生防止等の健康管理を行う事。
- オ 犬・猫等には必要な「しつけ」を行う事。
- カ 犬・猫等には、不妊去勢手術等の繁殖制限措置を必要に応じて行う事。
- キ ペットによる汚損、破損、損害等が発生した場合は、その責任を負うとともに、誠意を持って解決を図る事。
- ク 地震・火災等の非常災害時には、ペットを保護するとともに、ペットが他の居住者等に危害を及ぼさないように留意する事。
- ケ ペットが死亡した場合には、適切な処置を施す事。

(2) 他の居住者等に配慮する事項

- ア 専有部分以外（バルコニー等）でペットの毛や羽の手入れ、容器の清掃等を行わない事。
- イ ペットの毛や羽の手入れ、容器の清掃を行う場合は、必ず窓を閉める等して、毛や羽等の飛散を防止する事。
- ウ 犬・猫等が専有部分以外で万一排泄した場合は、糞便等を必ず持ち帰るとともに衛生的な後始末を行う事。
- エ 共用部分（エレベーター・廊下・通路・駐車場・駐輪場等）においては、ペットは抱きかかえ、又は容器等に入れ移動する事。
- オ 敷地内でペットを遊ばせない事。
- カ エレベーターを利用する場合は、同乗者に迷惑のかからないように配慮する事。

(ペット委員会)

第4条 管理組合の下にペット委員会（以下「委員会」という）を設置する。

2 委員会は区分所有者（居住者）4名の委員で構成する。

(1) 委員長 理事長

(2) 委員 副理事長、会計理事、監事

3 委員は管理組合総会で選任する。

4 委員長は委員の互選により選任する。

5 委員の任期は1年とする。但し、再任を妨げない。

6 委員に欠員が生じたときは、第3項の規定にかかわらず、委員会で補充出来るものとし、その委員の任期は、前任者の残任期間とする。

7 委員会の役割は以下の通りとする。

(1) 飼育（届出・許可）申請書が提出された場合は、申請結果通知書を発行する。

(2) 飼主がこの細則に違反し、他の居住者及び近隣住民に迷惑や危害を与えた場合、その飼主を勧告する事が出来る。

(3) 度重なる勧告を行ってもかかわらず問題が解決されない場合、その飼主にに対し、ペットを飼う事を禁止する事が出来る。

(4) 管理組合に対し、委員会の運営状況について適宜報告をする。

8 ペット委員会の委員はペット飼育区分所有者と未飼育区分所有者で構成するものとする。

(ペットクラブ)

第5条 飼育者は、飼育者全員で構成するペットクラブを設置する。

- 2 ペットクラブは、飼育者同志の親睦と飼育マナーの向上を図るとともに、他の居住者にもペットと暮らす事への理解を深めてもらえるよう努める事。
- 3 飼主が自ら解決する事が困難な問題が生じた場合には、その飼主とともに適切な解決を図る事。
- 4 この細則に違反した飼主に対し、適切な飼い方等を指導する事。
- 5 共用施設やマンション周辺の環境及び衛生の保持に努める事。
- 6 ペットを飼おうとする居住者の相談窓口となる事。

(居住者の理解)

第6条 居住者は、動物の愛護について理解し、人と動物が共生できる快適な生活環境づくりに協力するものとする。

(飼う事の出来るペットの種類)

第7条 居住者が飼う事の出来るペットの種類は、以下の通りとする。

- (1) 犬(成長時の体長50cm以下、体重10kg以下である事)
- (2) 猫(成長時の体長50cm以下、体重10kg以下である事)
- (3) 小鳥(カゴで飼う事が出来る)
- (4) 魚類(水槽で飼う事が出来る)
- (5) その他の小動物

尚、猛獣・有害動物・爬虫類など他人に著しく不快を与える動物、人や他の動物に噛みつくなど危害を加える習癖のある動物、建物・植木・その他に損傷を与える習癖のある動物、無駄吠え・鳴き声・悪臭など近隣に迷惑を及ぼす動物等は飼育できない。

(飼う事の出来るペット数)

第8条 居住者が飼う事の出来るペットの数(1世帯あたり)は以下の通りとする。

- (1) 犬又は猫については合計2匹以内
- (2) 小鳥についてはカゴの許容範囲
- (3) 魚類については水槽の許容範囲

(居住者の行う手続)

第9条 居住者はペットを飼おうとする場合には、委員会に対して次に掲げる手続を行わなければならない。

- (1) ペットを飼う場合は、別紙飼育申請書者及び誓約書を提出の上、予め届出・許可を受けるとともに、この細則を遵守する旨を誓約する事。
- (2) 犬を飼う場合は、前号の手続きを経た後、速やかに狂犬病予防法第4条に規定する登録及び同法第5条に規定する予防注射を行った旨の証明を提出する事。
- (3) ペットを飼わなくなった場合は、その旨を委員会へ届け出る事。

(ペットの標識)

第10条 飼主は委員会が発行する標識を、他の居住者が見やすい場所に提示しておかなければならない。

(盲導犬等に対する配慮)

第11条 居住者が盲導犬、聴導犬、介護(助)犬等の動物(以下「盲導犬等」という)を必要とする場合においては、管理組合及び他の居住者はその動物の必要性に充分配慮するものとする。

2 盲導犬等については、次に掲げる項目の適用を除外する。

第3条(2)号のエ

(管理料の負担)

第12条 ペットを飼育するに当たり、各区分所有者は一匹月額1,000円(二匹月額2,000円)の管理料を負担するものとする(小鳥・魚類は無料)。尚、管理料の支払いは管理費の支払方法に準じるものとする。

(規定外事項)

第13条 本細則に規定のない事項に関して疑義が生じた場合には、委員会にて審議決定出来るものとして、必要があると判断した場合には、管理組合に判断を委ねる事が出来るものとする。

以上

飼育（届出・許可）申請書

平成 年 月 日

ペット委員会
委員長殿

_____ 号室

氏名 _____ 印

私は、下記を飼育したいので（届出・許可）申請致します。

魚類

種類	数量	飼育容器					
		大きさ		重量	個数		
		タテ	cm ×ヨコ	cm ×高さ	cm		
		タテ	cm ×ヨコ	cm ×高さ	cm		

小鳥

種類	数量	飼育容器					
		大きさ		重量	個数		
		タテ	cm ×ヨコ	cm ×高さ	cm		
		タテ	cm ×ヨコ	cm ×高さ	cm		

犬

種類	数量	大きさ	体重	登録年月日	登録番号	予防注射年月
		cm	kg			
		cm	kg			
		cm	kg			

猫

種類	数量	大きさ	体重
		cm	kg
		cm	kg
		cm	kg

申請結果通知書

平成 年 月 日

号室

氏名 殿

ペット委員会 委員長 印

貴殿からの申請に基づきペット委員会として検討した結果、次の通り決定しましたので、通知します。

1. 申請（届出）について承認します。
2. 申請（届出）については下記の条件により許可します。
3. 申請（届出）については下記の理由により許可できません。

条件・理由

誓約書

平成 年 月 日

ペット委員会
委員長殿



_____ 号室

氏名 _____ 印

私は、管理組合同規約、ペット飼育細則を遵守し、他に危害、迷惑をかけません。
万一違反した場合にはペット委員会の決定に従います。

届出書様式

リブゼ横浜サザンピアリ

令和 年 月 日

(管理者) リブゼ横浜サザンピアリ管理組合
理事長 殿

(届出者)

印

第三者使用に関する届出

この度、私が所有する 号室を次の通り第三者に使用させる事になりましたので、リブゼ横浜サザンピアリ管理規約第19条に基づきお届け致します。尚、規約第26条第1項に定められた管理費等は、規約第62条に定める方法に従い、私が全額管理組合に納入することを誓約致します。

部屋番号		使用者の 入居(予定)日	令和 年 月 日
使用者氏名			
区分所有者 との関係 <small>(該当項目を○で囲む)</small>	借借人	親子	兄弟姉妹 親族 使用人 その他 ()
使用者の誓約事項	当該 号室を使用するにあたり、規約・諸規則並びに総会の決議を遵守する事を誓約致します。		
	令和 年 月 日 (使用者) 印		
区分所有者 連絡(転出)先	住所 電話番号		

平成 年 月 日

(管理者) リブゼ横浜サザンピアリ管理組合
理事長 殿

(旧組合員) ⑩

(新組合員) ⑩

組 合 員 変 更 届

この度、私の所有する_____号室を(売買・贈与・相続・その他)により下記の通り所有者名義を変更しますので、リブゼ横浜サザンピアリ管理規約第32条の規定により組合員資格の得喪についてお届け致します。

尚、管理費等については支払期日が平成 年 月 日の分(月分)より新組合員の負担とします。

記

1. 名義変更年月日 平成 年 月 日

2. 新旧区分所有者(組合員)氏名

(旧)

(新)

3. 新組合員の入居(予定)日 平成 年 月 日

4. 旧組合員の転出先 (住所)

(電話番号)

入居者カード

(記入日:平成 年 月 日)

マンション名 : リブゼ横浜サザンピアリ

所在地 : 南区通町2-44-2

部屋番号

号室

区分所有者様 (組合員)	入居年月日	平成 年 月 日
※ ふりがな		生 年 月 日
※ 区分所有者氏名		M・T・S 年 月 日
※ 電話番号	自宅 - - 携帯(- -)	
※ 勤務先		TEL: - -
※ 緊急時の連絡先		TEL: - -
※ 非居住区分所有者の 連絡先	T - ()	TEL: (自宅又は携帯) - - - -

※欄には非居住区分所有者の方もご記入願います。

*区分所有が共有の場合は代表の方をご記名願います。

	氏 名	生 年 月 日	続 柄
ご家族・同居人氏名	1	M・T S・H 年 月 日	
	2	M・T S・H 年 月 日	
	3	M・T S・H 年 月 日	
	4	M・T S・H 年 月 日	

 <この欄は賃借人様の記入欄です>

(切り離さないで下さい)

占有者様 (賃借人)	入居年月日	平成 年 月 日
ふりがな		生 年 月 日
氏 名		M・T・S 年 月 日
自宅電話 (又は携帯電話)	- - (- -)	
勤務先名		TEL: - -
緊急時の連絡先		TEL: - -

	氏 名	生 年 月 日	続 柄
ご家族・同居人氏名	1	M・T S・H 年 月 日	
	2	M・T S・H 年 月 日	
	3	M・T S・H 年 月 日	
	4	M・T S・H 年 月 日	

区分所有者 (賃貸人)氏名			
仲 介 業 者	会社名:		
	担当者名:	Tel. - -	

横浜コミュニティ株式会社

平成 年 月 日

(管理者) リブゼ横浜サザンピアリ管理組合
理事長 殿

(区分所有者又は居住者) _____ 号室

(氏名) _____ ⑩

不 在 届

私は下記の通り平成 年 月 日から平成 年 月 日迄不在にしますので、リブゼ横浜サザンピアリ使用細則第6条の規定により、その旨をお届け致します。

記

1. 理由

2. 緊急連絡先

(1) 住所

(2) 電話

(3) 連絡先

3. その他連絡事項

平成 年 月 日

駐車場使用解約（予告）届

(管理者) リブゼ横浜サザンピアリ管理組合

理事長 殿

(区分所有者)

_____号室 _____[Ⓡ]

駐車場使用の解約について、駐車場運営細則第8条に基づき届出致します。

[記]

1. 使用区画 No.
2. 使用車両
3. 車両登録番号
4. 使用者氏名
5. 解約（予定）日 平成 年 月 日

※ 解約時、操作鍵類、取扱説明書（機械式駐車場の場合）及び駐車場使用契約書を管理組合に返還すること。

令和 年 月 日

(管理者) リブゼ横浜サザンピアリ管理組合

理事長 殿

区分所有者 () 号室

住所

氏名

㊞

電話番号

第三者使用者

住所

氏名

㊞

電話番号

承認申請書	[修繕改修・改造工事等 設置・移動等 重量物の搬入・据付等]
-------	--

この度、私の所有する_____号室におきまして、下記の行為を行いたく管理規約第17条又は使用細則第5条に基づき承認されたく申請致します。尚、工事に当たっては管理規約・使用細則等を遵守し、工事による苦情・事故・紛争等が発生したときは、当方の責任と負担において処理することを誓約致します。

記

承認申請内容区分	使用細則第5条	(1)号	(2)号	(3)号	(4)号
工事内容 ※ 工事図面添付 ※ 仕様書添付					
工事時間 時間帯	令和 年 月 日～令和 年 月 日 (. .)				
	: ~ :				日は除く
工事業者	会社名 所在地 電話番号 担当者				

※本紙提出後、記載内容に変更があった場合は、速やかに管理組合及び管理会社へ報告するものとする。

