

管理規約集

熱海サニーハイツ

熱海サニーハイツ管理規約

第1章 総則

第1条（目的）

この規約は、熱海サニーハイツ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。

- 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 共用部分及び附属施設をいう。
- 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。

第3条（規約及び総会の決議の遵守義務）

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。

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（規約及び総会の決議の効力）

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。

第6条（管理組合）

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熱海サニーハイツ管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

- 2 管理組合は、事務所を熱海サニーハイツ内（熱海市海光町7-17）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）

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）

対象物件のうち共用部分の範囲は、別表第2に掲げるとおりとする。

第3章 敷地、共用部分等の共有及び熱海サニーハイツ温泉株式会社に対する出資

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。

- 2 区分所有者は、各々の共有持分に応じて熱海サニーハイツ温泉株式会社に出資するものとする。

第10条（共有持分）

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。）にするものとする。

第11条（分割請求及び単独処分禁止）

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。
- 3 区分所有者は、区分所有権と熱海サニーハイツ温泉株式会社に対する出資を分離して譲渡質入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）

区分所有者は、別表第3に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス（以下この条、第21条第1項及び別表第3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 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）

区分所有者は、駐車場について管理組合が特定の区分所有者、マンション関係者（マンション関係者は別に定める駐車場使用細則に従うこととする）に対し、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、別に定める駐車場使用細則に従い、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。

第16条（敷地及び共用部分等の第三者の使用）

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。

- 一 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
- 二 電気室 東京電力株式会社

三 ガスバーナー室 熱海ガス株式会社

- 2 前項に掲げるもののほか、区分所有者は、管理組合が総会の決議を経て、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。

第17条（専有部分の修繕等）

- 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、又は不承認しようとするときは、理事会（第52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。ただし、時間的な問題がある場合は、正副理事長3名のうち2名以上の多数決により決議することができることとする。
 - 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。

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する。

第19条（専有部分の貸与）

- 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を管理組合に提出させなければならない。

第5章 管理

第1節 総則

第20条（区分所有者の責務）

区分所有者は、対象物件について、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）

- 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。
- 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（窓ガラス等の改良）

- 共用部分の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って、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。

第23条（必要箇所への立入り）

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24条（熱海サニーハイツにおける禁止事項）

熱海サニーハイツ管理組合は、各区分所有者等に次の行為を禁止する。

- 一 建物専有部分の基本構造の変更や、その外観を著しく変更すること。
- 二 重量物、危険物、不潔、悪臭のある物品、その他、他に迷惑損害をかける恐れのある物品などを持ち込むこと。
- 三 騒音その他により、近隣に迷惑をおよぼす行為をすること。
- 四 近隣に迷惑または危害をおよぼす恐れのある動物の飼育、植物の栽培をすること。
- 五 バルコニーを物干場に利用するなど建物の美観を害する行為をすること。
- 六 電気、ガス、給排水などの諸設備の容量に影響をおよぼす設備、機械器具などの設置、変更をすること。
- 七 駐車場以外の敷地部分に反復継続的に自動車などを駐車させること。
- 八 バルコニーに花壇、サンルーム、物置などこれに類する建造物を構築又は設置すること。
- 九 駐車場、その他危険な場所での通行および遊び。
- 十 階段その他共用の場所に私物を置くこと。
- 十一 反社会性の強い団体等による区分所有または占有等すること。
- 十二 居住者等を誹謗中傷すること。
- 十三 前各号の他、熱海サニーハイツの共同生活の秩序をみだす行為をすること。

第25条（損害保険）

区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が火災保険その他の損害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

第26条（管理費等）

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
 - 二 修繕積立金
- 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。

第27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うことができる。

第28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。

- 一 公租公課
- 二 共用設備の保守維持費及び運転費
- 三 備品費、通信費その他の事務費
- 四 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料
- 五 経常的な補修費
- 六 清掃費、消毒費及び塵芥処理費、その他管理に要する諸費用一切
- 七 委託業務費

- 八 専門的知識を有する者の活用に要する費用
- 九 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要する費用
- 十 管理組合の運営に要する費用
- 十一 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29条（修繕積立金）

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、積み立てた修繕積立金は、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。

- 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な事項の調査
 - 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ために特別に必要な管理
- 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、修繕積立金を取り崩すことができる。
- 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、管理費とは区分して経理しなければならない。

第30条（使用料）

駐車場使用料その他の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ことができる。

第6章 管理組合

第1節 組合員

第31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32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33条（業務）

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、消毒及び塵芥処理
- 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 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査に関する業務
- 五 適正化法第103条に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理
- 六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- 七 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
- 八 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

- 九 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- 十 修繕積立金の運用
- 十一 官公署等との渉外業務
- 十二 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 十三 防災に関する業務
- 十四 広報及び連絡業務
- 十五 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
- 十六 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- 十七 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34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、マンション管理業者（適正化法第2条第八号の「マンション管理業者」をいう。）等第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。

第35条（専門的知識を有する者の活用）

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

第36条（役員）

管理組合法人に次の役員を置く。

- 一 代表理事 1名
 - 二 理事 3名以上(代表理事1名含む)
 - 三 監事 1名
- 2 理事及び監事は組合員、若しくはその配偶者、またはその組合員の一親等の者のうちから、総会で選任する。
 - 3 代表理事は、選任された理事の中から、総会で1名を選定する。
 - 4 理事、監事候補の選出については、別に「役員選出規定」を定める。

第37条（役員の任期）

役員の任期は、選任後2年内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時総会の終結の時までとし、再任を妨げない。

- 2 連続した代表理事の任期は、最初の選定後4年内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時総会の終結の時までとする。
- 3 補欠又は増員で選任された役員の任期は、前任役員又は他の在任役員の任期の満了すべき時までとする。
- 4 役員の員数が欠けた場合には、任期の満了又は辞任により退任した役員は、新たに選任された役員が就任するまで、なおその職務を行う。
- 5 役員が組合員でなくなった場合（役員が組合員の配偶者またはその組合員の一親等の者である場合で、当該組合員が組合員でなくなった場合も含む）には、その役員はその地位を失う。

第38条（役員の誠実義務等）

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。

- 2 役員は、別に定めるところにより、役員としての活動に应ずる必要経費の支払と報酬を受けることができる。

第39条（理事長）

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。

- 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、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40条（副理事長）

代表理事に委任された理事は、代表理事を補佐し、代表理事に事故があるときは、その職務を代理し、代表理事が欠けたときは、その職務を行う。

第41条（理事）

理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する。

- 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42条（監事）

管理組合法人には、監事を置かなければならない。

- 2 監事は、理事又は管理組合法人の使用人と兼ねてはならない。
- 3 監事の職務は、次のとおりとする。
 - 一 管理組合法人の財産の状況を監査すること。
 - 二 理事の業務の執行の状況を監査すること。
 - 三 財産の状況又は業務の執行について、法令若しくは規約に違反し、又は著しく不当な事項があると認めるときは、臨時総会に報告をすること。
 - 四 前号の報告をするため必要があるときは、臨時総会を招集すること。

第4節 総会

第43条（総会）

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、いつでも臨時総会を招集することができる。
- 5 総会の議長は、理事長が務める。

第44条（招集手続）

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か月前）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日の1か月前までに、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44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ときを除く。）にかかわらず、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。

第45条（組合員の総会招集権）

- 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以上に当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（会議の目的が建替え決議であるときは、2か月と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。

第46条（出席資格）

- 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47条（議決権）

- 組合員は、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戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これら共有者をあ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、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。

第48条（総会の会議及び議事）

- 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。）または処分。
 - 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べきときは、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、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44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49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。

- 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ため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

第50条（議事録の作成、保管等）

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。

第51条（書面による決議）

規約により総会において決議を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 第47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。

第5節 理事会

第52条（理事会）

- 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53条（招集）

- 理事会は、理事長が招集する。
- 2 理事が5名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、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。

第54条（理事会の会議及び議事）

- 理事会の会議は、理事の半数以上が出席（他理事への委任状出席を認める）しなければ開くことができない。
- 2 理事会の議事は出席理事の過半数で決することとし、同数の場合は、理事長、副理事長の計3名のうちの過半数で決することとする。
 - 3 理事会の議事録については、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。

第55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。

- 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17条に定める承認又は不承認
- 六 第68条に定める勧告又は指示等
- 七 総会から付託された事項

第56条（専門委員会の設置）

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

第57条（会計年度）

管理組合の会計年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

第58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条および第29条に定めるところにより諸費用に充当する。

第59条（収支予算の作成及び変更）

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60条（会計報告）

理事長は、毎会計年度の収支決算案を監事の会計監査を経て、通常総会に報告し、その承認を得なければならない。

第61条（管理費等の徴収）

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、管理組合より定められた金融機関に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62条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の末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15%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。

第62条（管理費等の過不足）

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。

第63条（預金口座の開設）

管理組合は、会計業務を遂行するため、管理組合の預金口座を開設するものとする。

第64条（借入れ）

管理組合は、第29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。

第65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66条（消滅時の財産の清算）

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

第67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68条（理事長の勧告及び指示等）

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、規約又は使用細則等に違反したとき、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、又は区分所有者等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進行すること

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28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44条第2項及び第3項の規定を準用する。

第69条（合意管轄裁判所）

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熱海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。

第70条（市及び近隣住民との協定の遵守）

区分所有者は、管理組合が熱海市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。

第71条（細則）

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。

第72条（規約外事項）

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。

第73条（規約原本等）

この規約を証するため、理事長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

第1条（規約の発効）

この規約は、2022年6月25日から効力を発する。

別表第1 対象物件の表示

物 件 名		熱海サニーハイツ
敷 地	所 在 地	静岡県熱海市海光町113番地28 静岡県熱海市海光町154番地3 静岡県熱海市春日町119番地18
	面 積	11,378.69㎡ 鉱泉地3.3㎡
	権 利 関 係	所有権 ただし、鉱泉地については使用権
建 物	鉄骨鉄筋コンクリート造（一部鉄筋コンクリート造）陸屋根 地上15階（一部7階建、3階建） 建築面積 3,528.18㎡ 建築延面積 24,346.38㎡ 住戸戸数 440戸 延べ面積 11,378.69㎡	

上記の土地及び建物の附属施設など一切

別表第2 共用部分の範囲

- 1 共同玄関ホール、ロビー、屋上、塔屋、階段室、エレベーターホール、機械室、ポンプ室、電気室、ガス調圧室、高架水槽、受水槽室、対隣壁、柱、床スラブ、外壁、バルコニー等、建物の専有部分に属さない部分。
- 2 受配電設備（一部東京電力所有）、給排水衛生設備、ガス設備、エレベーター設備、防火設備、TV共同視聴設備、換気設備、非常放送用設備、避雷針、配管、配線、灯火設備等、建物に付属する付属設備。
- 3 庭木、温泉設備、駐車場施設等建物の付属施設。
- 4 管理人室、事務室、遊戯室、ゲストルーム、共用浴場、脱衣室、休憩室サロン、プール、更衣室、共用便所、食堂、従業員控室、娯楽室、家族室および内部付属設備等規約に基づく共用部分。

別表第3 バルコニー等専用使用権

専用使用区分／部分	バルコニー	玄関扉 窓枠・窓ガラス
位 置	各住戸に接する バルコニー	各住戸に付属する 玄関扉・窓枠・窓ガラス
専用使用権者	各住戸の区分所有者	同 左

駐車場使用細則

駐車場は駐車目的にのみ使用し、使用細則を遵守して他人の迷惑になる行為を禁止する。

<使用資格等>

1. 原則、1住戸につき駐車場1区画を契約することができる。
2. 複数の住戸を所有する区分所有者は駐車場の契約について、所有する住戸数と同数の区画を契約することができる。
3. 二戸1の住戸を所有する区分所有者は、駐車場の契約について、二区画を契約することができる。
4. マンション関係者は年間駐車場利用を契約することができる。

<保管の責任>

自動車は自己の責任において保管し、その損害については管理者も管理要員もその責を負わないものとする。

<駐車票の提示>

駐車場使用に際しては管理事務所にて「熱海サニーハイツ駐車票(以下駐車票とする)」を提示し、管理員の確認を得た上で管理員の指定した位置に駐車し、駐車期間中は車外から一覧できる場所(ダッシュボードの上)に駐車票を掲示すること。

尚、駐車場を専用使用する者は、管理者と別途駐車場専用使用契約を締結して利用すること。

<駐車料>

駐車場項目	料 金	備 考
専用駐車場使用契約	83,000円(年額)※継続	駐車場専用使用契約の締結と管理者より駐車票の交付が必要
年間駐車場利用契約	33,000円(年額)※継続	管理者より駐車票の交付が必要
年間駐車場利用契約 (当マンション関係者)	5,000円(月額)	翌月分を当月中に管理組合に支払う(前払い)。
臨時駐車利用	1,300円(一昼夜)	管理者より駐車票の交付が必要
臨時駐車利用	650円(昼間)	管理者より駐車票の交付が必要

<バイク置場>

駐輪場項目	料金	備考
年間駐輪場利用契約	10,000円(継続)	管理者への届出必要
臨時駐輪利用	500円(一昼夜・24時間)	管理者への届出必要
半日駐輪利用	250円(昼間)	管理者への届出必要

駐車権を取得していない者は原則として駐車できないが、当ハイツの入居者及び訪問者は、駐車スペースがある場合に限り、臨時駐車利用として上記の使用料を熱海サニーハイツ管理組合に支払うことにより利用できる。

但し、駐車権取得者を優先させるので、管理者の判断で駐車できない場合もある。

<禁止・留意事項等>

1. 駐車場の現状を変更したり、工作物を作ったり、自動車以外の物品を置くこと。
2. 火災、爆発の恐れのあるもの、その他の危険物を持ち込み、またこれ等を積載した自動車を駐車すること。

3. 駐車場内に車両清掃用具、ボロ布などを放置すること。
4. 管理者の特別許可がある場合のほか、乗用車、貨物車以外の車を入庫させること。
5. 他の駐車場使用者に対し、善良なる隣人として行動し、迷惑損害を与えないよう留意すること。万一損害を与えた場合は、当事者として速やかに解決すること。
6. 車検有効期限が切れている等、通常の使用が認められない車両を保管すること。

※ 年間契約に継続とあるのは、期間に関しては継続しての利用を前提とし、空白期間はたとえ未利用でも期間延長等を認めない。

専用駐車場使用契約書

(甲) 熱海サニーハイツ管理組合法人	(乙) 借主 (中央・西・東) _____ 号室
理事 _____ 印	氏名 _____ 印

甲と乙は、甲が管理する駐車場施設の使用に関し、管理規約に基づき次のとおり駐車場使用契約を締結したので、その証として契約書式通を作成し、各巻通を保有する。

第 1 項	専用駐車場区画 No. _____	(イ) 使用料	年額 <u>83,000</u> 円		
第 2 項	(ロ) メーカー : _____	(ハ) 車名 : _____	(ニ) 登録番号 : _____		
	外寸・重量	全長 (mm) _____	全幅 (mm) _____	全高 (mm) _____	車両重量 (kg) _____
第 3 項	契約期間	(自) _____ 年 _____ 月 _____ 日			1 年間 (新規・継続)
		(至) _____ 年 _____ 月 _____ 日			

契約条項

第 1 条 (駐車場契約の使用資格者及び契約者)

本駐車場の使用資格者は、区分所有者もしくはその同居人または専有部分の貸与を受けた者もしくは同居人で、当マンション駐車場に常時駐車する者とする。区分所有者の同居人または専有部分の貸与を受けた者もしくは同居人が使用する場合でも、区分所有者と管理組合との間で駐車場使用契約を締結しなければならない。区分所有者がその専有部分を譲渡または貸与すること等により使用資格を失った場合は、その駐車場使用契約は解除される。

第 2 条 (使用契約料金の変更等)

甲は、施設の改善もしくは、一般物価変動等により、第 1 項 (イ) に表示した駐車場使用料の額に改定を必要とした場合は、管理組合の総会決議をもって改定することができる。この場合、乙は、その決議の内容に一切の異議申立をおこなわない。

第 3 条 (使用料金の支払い)

乙は、第 1 項 (イ) に表示した駐車場使用料を甲に支払った後、管理事務所から熱海サニーハイツ駐車票を受け取り、駐車中は、車外から一覧できる場所 (ダッシュボードの上) に駐車票を掲示することで、契約区画に駐車することができる。また、契約区画の付近の壁等に乙の号室及び名前が掲示される。

第 4 条 (使用上の注意)

乙は、駐車場の使用にあたり、別に定める駐車場使用細則に定める事項を遵守するものとする。

第5条（管理および保管責任）

乙は、契約駐車場の管理保管について、自己の責任でこれを行うこととし、駐車場内での車両の破損、盗難等理由の如何を問わず、甲はその一切の責を負わないものとする。

第6条（事故の防止および責任）

乙は、駐車場施設への車両の出入庫に際しては、徐行運転を徹底し、歩行者の安全に留意するとともに事故の防止に努めなければならない。

2. 乙は、駐車場施設内で、車両による事故を発生させた場合は、すみやかに甲に届け出るとともに、その事故により生じた損害等について、乙の責任と負担で処理解決するものとする。

第7条（乙の賠償義務）

乙またはその家族、同居人、使用人等、乙に関係する者が故意または過失により、駐車場施設ならびに他の駐車中の車両に損害を与えたときは、乙は、自己の責任において、その損害の賠償をしなければならない。

第8条（禁止事項）

乙は、使用区画内に物品等の放置、または構築物等の設置および、区画の構造を変更する等の行為を行ってはならない。

2 甲は、書面にて提出された車両が指定された車両区画に駐車することが不適切であると判断する時は、これを中止させることができる。

第9条（契約の更新および解約）

駐車場使用契約の期間は、1年間とし、契約満了後も引き続き駐車を希望する場合、契約期間満了前に継続の契約書を締結し、使用料を支払うことをもって契約を継続することができる。

第10条（解約）

乙が本契約期間中に解約した場合でも駐車場使用料の返金を行わないこととする。

第11条（管理組合の決議）

管理規約および駐車場使用細則の変更、または管理組合総会の決議により、本契約の内容と異なる変更があった場合、乙は変更後の管理規約および駐車場使用細則、または管理組合総会の決議に従うものとする。

第12条（規定外事項）

この駐車場使用契約に定めのない事項については、他の法令に従い、甲、乙協議のうえ、解決するものとする。

管理費等未収金回収細則

管理規約第18条に基き、管理費等未収金の回収に関する細則を次のとおり定める。

第1条（運用細則制定の主旨）

本運用細則は、熱海サニーハイツ管理組合の管理費等未収金を回収する手続きについて定め、滞納問題の早期解決を図ることを目的とする。

第2条（管理費等未収金の定義）

管理費等未収金（以下「未収金」という。）とは、次の金銭を管理規約第61条に定められた期日までに納付されなかったものとする。

- (1) 管理規約26条に定める費用
- (2) 管理規約30条に定める使用料
- (3) その他管理組合の総会決議により、規約第61条の方法により区分所有者から徴収すべきものと定めた金銭。

第3条（未収金の入金方法）

未収金は管理規約第63条に定める口座へ、組合員（滞納者）が振込み手数料負担の上、請求額に応じた金額を支払い期日までに振込むこととする。

第4条（督促方法について）

未収金の督促は以下のとおりとする。

- (1) 支払期日から1ヶ月経過するまで：督促文書の送付。
- (2) 支払期日から2ヶ月経過するまで：文書の送付に加えて、督促電話をする。
- (3) 支払期日から3ヶ月経過するまで：理事長名で督促状を内容証明郵便にて送付。
なお、督促状の支払い期限は配達日から15日以内とする。
- (4) 支払期日から4ヶ月経過するまで：内容証明郵便にて法的措置の実施を通告する。
- (6) 支払期日から6ヶ月超過：支払督促又は小額訴訟等の法的措置の実施。

第5条（督促記録の作成）

支払期日経過から3ヶ月以降は、督促記録簿を作成し、以後回収までこれに督促記録及び支払記録を記入する。

第6条（遅延損害金の請求）

管理規約第61条第2項に定められた遅延損害金を請求することを決定した場合は、以下のルールにて徴収する。

- (1) 当該期日の翌日から支払日に至るまでの期間について、管理規約所定の遅延損害金を付す。
- (2) 遅延損害金は、経過月数毎に月割りにて付すこととし、月半ばで支払った場合には、前月末までの利息を付す。

第7条（理事の訪問督促について）

訪問督促は理事長のほか、理事及び理事長の指定するものとする。

第8条（分割支払について）

滞納者が文書にて未収金の延納理由ならびに支払計画を提出した場合、理事会にて審議し、分割での支払いを承認することができる。

第9条（罰則）

次の場合には、理事会の審議を経て、共用施設（浴場・プール・エレベータ・駐車場等）の利用制限ができる。

- (1) 第8条の理事会で承認を得た支払計画に3度以上違反した場合。
- (2) 第4条の理事長名で督促状（内容証明郵便）に対し、支払い期限までに入金又は第8条による申請が無い場合。

第10条（改廃）

本管理費等未収金回収細則の改廃は、管理規約第49条によるものとする。

（注意書）本細則は区分所有法57条（共同の利益に反する行為の停止等の請求）、58条（使用禁止の請求）、59条（区分所有権の競売の請求・占有者に対する引渡し請求）に準拠する。

専有部分改修細則

第1条（趣 旨）

この細則は、熱海サニーハイツ管理規約（以下「規約」という。）第17条（専有部分の修繕等）の規定に基づき、専有部分の改修に関し、組合員および占有者ならびにその同居者（以下「居住者等」という。）が守るべき事項について、必要な事項を定めるものとする。

第2条（定 義）

- (1) 区分所有者 規約第2条（定義）第(2)号に規定する区分所有者をいう。
- (2) 占有者 規約第2条（定義）第(3)号に規定する区分所有者以外の専有部分の占有者をいう。
- (3) 専有部分 規約第7条（専有部分の範囲）に規定する専有部分をいう。
- (4) 管理組合 規約第6条（管理組合）第1項に規定する熱海サニーハイツ管理組合をいう。
- (5) 理事長 規約第39条（理事長）に規定する理事長をいう。
- (6) 総 会 規約第43条（総会）に規定する総会をいう。
- (7) 理 事 会 規約第52条（理事会）に規定する理事会をいう。

第3条（禁止事項）

居住者等は、専有部分の改修にあたり、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- (1) 住宅の増築。
- (2) 主要構造部に影響を及ぼす行為。
- (3) 共用部分の機能および外観を損なう行為。
- (4) 建築基準法、消防法等の関連法規に適合しない改修。

第4条（技術指針）

居住者等は、専有部分の床について、フローリング仕上げへの改修工事を実施する場合には、軽量床衝撃音遮音等級 **LL-40** 以上の性能を有する部材を使用しなければならない。但し、各棟の最下階部分はこの限りではない。

第5条（申請手続き）

専有部分の改修工事を実施しようとする居住者等（以下「工事申請者」という。）は、原則としてその実施の3週間前までに、次に掲げる書類を理事長に提出しなければならない。

- (1) 別紙様式7に定める「専有部分改修工事申請書」。
- (2) 設計図 適切な審査可能な縮尺とし、配置は平面図に記入のこと。
- (3) 仕様書
- (4) 工程表 ※工程表は当マンションの掲示板に要掲示。
- (5) その他理事会が指定する書類

第6条（審 査）

理事会は、前条各項に掲げる書類の審査を行う。審査にあたり専門的調査を必要とする場合には、有識者（建築士、マンションリフォームマネージャー等）の意見を聴取することができる。これに伴う必要な費用については、改修工事を行おうとする居住者等（以下、「工事申請者」という。）が負担するものとする。

- 2 理事長は、前項の審査により工事内容が適正であると認めるときは、「専有部分改修工事承認書」を工事申請者に交付しなければならない。
- 3 理事長は、前項の場合において、工事内容が適正でないと認めるとき、または審査を完了することができない正当な理由があるときは、その理由を添えて「専有部分改修工事保留・不承認書」を工事申請者に通知しなければならない。
- 4 工事申請者は、工事承認書の交付を受ける以前に、工事に着手してはならない。

第7条（工事に際しての注意事項）

工事申請者は、工事の施工にあたって次の各号に掲げる事項を遵守し、事故があったときは責任をもって復旧または弁償するものとする。

- (1) 工事時間

- イ 土曜・日曜・祝日には工事を行わないこと。
- ロ 午前 9 時から午後 5 時までの間に工事を行うこと。
- (2) 工事用車両
 - イ 指定の場所のみに駐車すること。
 - ロ 工事用車両である旨の標識を前面ガラスに表示すること。
- (3) 工事用資材の搬出入
 - イ 資材の搬出入にあたっては、あらかじめ管理事務所に申し出てその指示に従うこと。
 - ロ エレベーターの使用については、あらかじめ管理事務所に申し出て許可を得ること。
 - ハ 資材の運搬等により、共用部分等を毀損し、または汚損しないこと。
 - ニ 共用部分等に資材を放置しないこと。
- (4) その他
 - イ 工事作業員等が他の組合員等に迷惑をかけないようにすること。
 - ロ 近隣に対し着工前に挨拶を行うこと。

第 8 条（違反に対する処置）

理事長は、次の場合にはいつでも改修工事の現場もしくは実施箇所に立入り、調査を行うことができる。

- (1) 他の居住者等から調査の申し出があったとき。
- (2) その他理事会が必要と認めるとき。
- 2 理事長は、工事申請者の行為が次の各号のいずれかに該当する場合には、理事長の判断に基づき、工事申請者に対して警告を行い、または工事を中止させ、もしくは原状回復を求めることができる。
 - (1) 第 3 条に規定する禁止事項もしくは第 4 条に規定する技術指針に違反したとき。
 - (2) 第 5 条に規定する手続きを経ないで、もしくは第 6 条第 2 項に規定する専有部分改修工事承認書の交付を受けないで、工事を行ったとき。
 - (3) 前項の調査の結果、工事内容の変更が必要であると認めるとき。
 - (4) 維持管理が不良であるとき。
 - (5) その他工事がこの細則の定めに抵触したとき。
- 3 前項に掲げる施工の変更または原状回復に要する費用は、全て工事申請者が負担するものとする。

第 9 条（図面の保管および承継）

工事申請者は、第 5 条に基づき理事長に提出した設計図に基づく設計図書を自己の責任において保管するものとし、管理組合から請求があった場合は、当該図書を管理組合に提出するものとする。

- 2 工事申請者がその専有部分を第三者に譲渡した場合は、その譲受人に対して前項の設計図書を承継するものとする。

第 10 条（設計図書の開示）

管理組合は、第 5 条に基づき工事申請者が理事長に提出した設計図を保管するものとし、工事申請者の上下左右の隣接住戸の居住者等が当該設計図の開示を請求した場合、これに応じるものとする。

第 11 条（事務の委託）

理事長は、この細則に定める事務の全部または一部を、第三者に委託することができる。

第 12 条（細則外事項）

この細則に定めのない事項については、規約または他の使用細則の定めるところによる。

第 13 条（細則の改廃）

この細則の変更または廃止は、総会の決議を経なければならない。

防犯カメラ使用細則

(目的)

第1条 防犯カメラ導入の目的

居住者全体の安全・安心な生活環境の維持、および「公序良俗を乱し、法規法令に反する行為の防止」を目的とする。

(制約)

第2条 録画画像の再生に関する制約

1. 録画画像の再生は、「プライバシー保護」の観点からみだりに行わないものとする。
2. 録画画像の再生は、次の場合に限り第3条の手続きを経て行うものとする。
 - (1) 建物または器物の損壊・盗難が発生した場合。
 - (2) 個人が所有する自動車や自転車等の損壊・盗難が発生した場合。
 - (3) 痴漢等の不審な行為が発生した場合。
 - (4) 犯罪等の発生により警察当局からの要請があった場合。
 - (5) 管理組合と委託契約している管理会社より「不審行為確認照合」の要請があった場合。
 - (6) その他、管理組合の理事会が必要と認めた場合。

(手続)

第3条 録画画像の再生手続

1. 録画画像の再生を希望する際は、確認理由を明記して書面にて防犯カメラ録画画像確認申請を理事長へ提出し、理事会にて相応の理由があると判断し、理事会の承認を得た場合に限り、再生できるものとする。
2. この場合、理事長もしくは理事長が指名する理事1名以上の立会の下で録画画像の再生を行い、録画画像を確認するものとする。
3. 事件性があり、緊急を要する場合、理事長は本条第1項の規定に関わらず理事会の承認を得ずに録画画像の再生を行えるものとし、理事会へは事後報告することとする。なお、この場合においても理事長もしくは理事長が指名する理事が立ち会うこととする。
4. カメラ設置業者による保守点検時に行う録画画像再生確認においては、本条手続きを免除することができる。

(秘密保守義務)

第4条 録画画像の秘密保守義務

録画画像の再生に立ち会った者は、録画画像について秘密厳守の義務を負うものとする。

(その他)

第5条 本システムの運用上において、問題及び不明事項については理事会にて協議の上、判断する。

熱海サニーハイツ使用細則

第1章 総則

(趣旨)

- 第 1 条 この細則は、熱海サニーハイツ管理規約（以下「規約」という。）第 18 条（使用細則）の規定に基づき、対象物件の使用に関し、区分所有者及び占有者が遵守すべき事項を定めるものとする。

(定義)

- 第 2 条 この細則において、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。
- | | |
|---------------|--|
| 占有者 | 規約第 2 条（定義）第三号に規定する区分所有者以外の専有部分の占有者をいう。 |
| 共用部分等 | 規約第 2 条（定義）第七号に規定する共用部分及び附属施設をいう。 |
| 専用使用権 | 規約第 2 条（定義）第八号に規定する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。 |
| 対象物件 | 規約第 4 条（対象物件の範囲）において規定する別表第 1（対象物件の表示）に記載された敷地、建物（専有部分を含む。）及び附属施設をいう。 |
| 管理組合 | 規約第 6 条（管理組合）第 1 項に規定する熱海サニーハイツ管理組合をいう。 |
| バルコニー等 | 規約第 14 条（バルコニー等の専用使用権）第 1 項において規定する別表第 3（バルコニー等の専用使用権）に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、一階に面する庭及び屋上テラスをいう。 |
| バルコニー等の専用使用権者 | 規約第 14 条（バルコニー等の専用使用権）第一項において規定する別表第 3 に掲げるバルコニー等について専用使用権を有する区分所有者をいう。 |
| 理事長 | 規約第 36 条（役員）に規定する理事長をいう。 |
| 総会 | 規約第 43 条（総会）に規定する総会をいう。 |
| 理事会 | 規約第 52 条（理事会）に規定する理事会をいう。 |

(使用細則の効力及び遵守義務)

- 第 3 条 この細則は、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、区分所有者がこの細則に基づいて負う義務と同一の義務を負うものとし、同居する者に対してこの細則に定める事項を遵守させなければならない。

(対象物件内での共通の禁止行為)

- 第 4 条 管理規約第 24 条に基づき、区分所有者は、対象物件内において、次の各号に掲げる行為をしてはならない。
- 一 建物専有部分の基本構造の変更や、その外観を著しく変更する事
 - 二 騒音、振動、悪臭及び煤煙等を発生させ、または持ち込むなどにより近隣に迷惑を及ぼす行為
 - 三 引火、発火及び爆発のおそれのある物品の製造、所持又は持込み
 - 四 廃油、強酸性の溶液及び溶剤等を排水管に流してする廃棄
 - 五 枯葉、ごみその他の廃棄物の埋却、散布又は焼却
 - 六 建物の構造体に影響を及ぼすおそれのある大型金庫等の重量物の搬入又は設置
 - 七 近隣に迷惑または危害を及ぼす恐れのある動物の飼育、植物の栽培をすること
 - 八 電気、瓦斯、給排水などの諸設備の容量に影響を及ぼす設備、機械器具などの設置、

- 変更をすること
- 九 駐車場以外の敷地部分に反復継続的に自動車などを駐車させること
 - 十 駐車場、その他危険な場所での通行及び遊び
 - 十一 階段その他共用の場所に私物を置くこと
 - 十二 反社会性の強い団体等による区分所有または占有等をする事
 - 十三 居住者等を誹謗中傷すること
 - 十四 管理組合が委託契約を締結している団体(管理会社の社員並びに事務所々員)、食堂経営者等々に対して一個人、一理事を以って自らの使用人の如き言動を慎むこと
 - 十五 共用風呂場(脱衣所含む)における禁止事項(静岡県条例の他)
 - 1 不潔な利用
 - 2 ペットの連れ込み
 - 3 浴場内での飲酒(酩酊状態での入浴)
 - 4 浴槽内にタオルを入れる
 - 5 洗い桶や腰掛の使いっ放し
 - 6 空容器や使用済みのカミソリ等の放置
 - 7 水栓湯栓の開けっ放し
 - 8 身体をすすがずに(洗わずに)浴槽に入る
 - 9 浴室から出る時に身体をふかない
 - 10 化膿性皮膚疾患の方の入浴
 - 11 介護を要する人の入浴
 - 12 日常オムツを着用している人の入浴
 - 13 体操
 - 14 水泳
 - 15 大声を発する
 - 16 窓を開けない
 - 17 当マンション部外者の入浴
 - 十六 プール使用についての遵守事項
 - 1 リストバンドを着け、キャップを被り遊泳する
 - 2 プールサイドを土足で歩行しない
 - 3 開場時間(午前9時30分～午後5時30分)を守る
 - 4 小学生以下の子供は必ず保護者同伴で遊泳する
 - 5 濡れた水着での館内立ち入りは禁止
 - 6 プールサイドでの飲食は衛生上問題があるので禁止
 - 7 おむつ外しをしていない乳幼児の遊泳は禁止
 - 十七 専有部分を社員寮(単身者または一家族による社宅利用は除く。)、寄宿舎、シェアハウス等、一度に複数の者を居住させる用途に供すること。
 - 十八 専有部分を旅館業法において旅館業と定める用途に供すること、また同法の適用を受けない場合であっても、専有部分を生活の本拠としない第三者に対し反復継続的に使用させること(民泊等をいうが、これに限らない。)及びこれにより本マンションへ不特定多数の第三者を出入りさせること。
 - 十九 前各号のほか、本マンションの良好な居住環境を阻害する用途として使用すること。
- 2 その他前各号に準ずる行為で他の区分所有者又は占有者の迷惑となる行為

第2章 専有部分の使用

(専有部分の貸与に係る誓約書の届出)

- 第5条 規約第19条(専有部分の貸与)第2項の誓約書の様式は、別紙様式1のとおりとする。
- 2 前項による占有者が退去する場合は別紙様式6を提出すること

(資格得喪の届出)

第 6 条 規約第 32 条(届出義務)の書面の様式は、別様様式 2 に掲げるとおりとする。

(通知を受けるべき場所の届出)

第 7 条 規約第 44 条(招集手続)第 2 項の通知を受けるべき場所の設定、変更又は廃止の届出は、管理組合に別紙様式 3 による書面を提出してしなければならない。

(入居の届出等)

第 8 条 区分所有者又は占有者が新たに入居したときは、すみやかにその旨を別紙様式 4 による書面により管理組合に届け出なければならない。届出事項に変更があったときも、同様とする。

- 2 前項による入居者が長期不在(3ヶ月以上)となる場合は別紙様式 5 を提出すること
- 3 理事長は、前二条及び第 1 項、第 2 項の書面に基づき、規約第 65 条(帳票類の作成、保管)の組合員名簿を作成する。

第 3 章 敷地及び共用部分等の使用

(敷地及び共用部分等でのその他の禁止行為)

第 9 条 区分所有者は、敷地及び共用部分等において、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 建物の保存に影響を及ぼすおそれのある共用部分の穿孔、切削又は改造
- 二 広告物の掲示又は設置その他の建物の外観の変更を伴う使用
- 三 専用使用権のない庭、廊下、階段その他の敷地及び共用部分等への物品の設置若しくは放置又はその占拠その他の排他的な使用
- 四 所定の駐車場及び自転車置場以外の場所への駐車又は駐輪
- 五 その他敷地及び共用部分等の通常の使用以外の使用

(バルコニー等の適正な管理)

第 10 条 バルコニー等の専用使用権者は、バルコニー等の価値及び機能の維持増進を図るため、その責任と負担において次の各号に掲げるバルコニー等の適正な管理を行わなければならない

- 一 保守維持
- 二 経常的な補修
- 三 清掃、消毒及びごみ処理
- 四 その他バルコニー等の通常の使用に伴う管理

(バルコニー及び屋上テラスでの禁止行為)

第 11 条 バルコニー等の専用使用権者は、バルコニー及び屋上テラスにおいて、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 煉瓦、モルタル、コンクリート及び多量の土砂による花壇等(芝生を含む。)の設置又は造成
- 二 家屋、倉庫、物置、サンルーム、ビニールハウス、縁側、遊戯施設その他の工作物の設置又は築造
- 三 アマチュア無線アンテナ、音響機器及び照明機器等の設置
- 四 緊急避難の妨げとなる物品の設置又は放置
- 五 手すりを毀損し、又は落下のおそれのある物品の設置若しくは取付け
- 六 多量の撒水
- 七 手摺り格子に布団や干し物を掛けない
- 八 その他バルコニー及び屋上テラスの通常の使用以外の使用

(原状回復義務等)

- 第 1 2 条 バルコニー等の使用により配線、配管、フェンスその他の共用部分等を毀損し、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、当該占有者又は区分所有者がその責任と負担において原状回復及びこれにより発生した損害を賠償しなければならない。
- 2 占有者又は区分所有者（以下この条において「義務者」という。）が前三条及び前項の義務を履行しない場合又は履行しても十分でない場合において、本項から第 5 項までに規定する措置以外の方法によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行又は不完全な履行を放置することによって区分所有者の共同の利益を著しく害することが明らかであるときは、管理組合は、自ら原状回復その他の必要な措置を講じ、又は第三者をしてこれを講じさせ、その費用を義務者から徴収することができる。
- 3 前項の規定による措置をするには、相当の履行期限を定め、その期限までに履行がなされないときは、当該措置をなすべき旨を示して、あらかじめ義務者に通知を発しなければならない。
- 4 義務者が前項の期限までにその義務を履行しないときは、理事長は、総会の決議を経て、当該措置をする時期及び当該措置に要する費用の概算による見積額を示して、義務者に通知を発するものとする。
- 5 規約第 44 条（招集手続）第 2 項及び第 3 項の規定は、前二項の通知に準用する。

第 4 章 その他の共通の利用調整等

(ごみ処理)

- 第 1 3 条 区分所有者は、対象物件内において、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。
- 一 所定の時期、区分及び方法に従ってごみ集積所にごみを出すこと。
 - 二 清掃事業者又は廃棄物収集運搬業者等の指示に従い粗大ごみを処理すること。

第 5 章 雑則

(届出書類の保管等)

- 第 1 4 条 理事長は、第 5 条から第 8 条までに掲げる書面（組合員名簿を除く。以下この条において「届出書類」という。）を管理人室、管理用倉庫その他の保管場所に 5 年間保管するものとする。
- 2 前項の保管期間を経過した届出書類は、いつでも廃棄することができる。
- 3 理事長は、みだりに届出書類を閲覧させてはならない。ただし、対象物件の管理のために管理組合が必要とするとき、捜査機関が捜査のために必要とするとき、その他法令の定めによるときは、この限りでない。

(事務の委託)

- 第 1 5 条 理事長は、この細則に定める事務の全部又は一部を、第三者に委託することができる。

(紛争解決等の責任)

- 第 1 6 条 対象物件の使用に関し、他の区分所有者又は占有者との間に紛争が生じたときは、区分所有者及び占有者は、誠実にその紛争の解決又は処理に当たらなければならない。
- 2 前項に規定する場合において、紛争の当事者は、理事会に対して意見を求めることができる。

(細則外事項)

第17条 この細則に定めのない事項については、規約又は他の使用細則の定めるところによる。

(細則の改廃)

第18条 この細則の変更又は廃止は、総会の決議を経なければならない。ただし、この細則の変更が規約の変更を必要とする事項であるときは、規約の変更を経なければ、することができない。

(細則原本)

第19条 この細則を証するため、理事長及び理事長の指名する2名の区分所有者が記名押印した細則を1通作成し、これを細則原本とする。

2 細則原本は、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、細則原本の保管場所を掲示しなければならない。

役員選出細則

本細則は、管理規約第36条(役員)第4項の規定に基づき定めるものである

- 1 役員を選出は、次の手続きを経て選任し総会の承認を得るものとする。
 - ア 役員公募を組合員に周知する
 - A 熱海サニーハイツ内の所定の場所に掲示する
 - イ 応募方法
 - A 理事会まで開封しないことを前提に封書(一封筒一立候補・糊付け)で応募する
 - B FAX または裸の用紙の俣の応募は禁止する
 - ウ 役員応募用紙を別紙のとおりとする
 - A 推薦人欄を設ける
 - B 立候補者の役員応募に関しての抱負、意見欄を設ける
 - エ 立候補者資格
 - A 理事及び監事は組合員若しくはその配偶者、またはその組合員の一親等の者のうち一名が立候補することが出来る(管理規約第36条2項)
 - B 立候補者は当マンションの管理規約第2条、第24条及び第38条に抵触しないことを前提とする
 - C 役員就任時(通常総会開催日)に原則80歳以下とする。
 - 2 公平性を欠き、利益相反行為を行ってはならない
 - 3 選任された理事は、前二項を遵守することは当然であり、個人及び理事の立場を以って管理組合との契約に基づいて委託する管理会社(事務所々員含)、食堂経営者等々に対して使用人の様に扱ったり、高圧的態度を慎み、礼節を持って対応しなければならない
- オ 応募用紙開封作業
理事会で出席理事の目前で開封する
 - カ 候補者は、その年度の最終定例理事会によって選任する。
 - キ 選任された候補者のうち、1~2名を監事とする。
- 2 立候補者が規定数を超過した場合の対処
 - ア 年長者の方より立候補を取り下げてもらおう。
 - イ 任期の長い役員より立候補を取り下げてもらおう。
- 3 理事会で選任された役員候補者は、総会で承認を得て決定される(管理規約第36条)

会 計 基 準 (※内規)

管理規約 28～29 条に基づき、収支予算の執行を適正に行うため、会計に関する基準を（理事会内規として）次のとおり定め、平成 21 年度より実施する。

第 1 号（会計区分）

会計区分は次のとおりとする。

- (1) 管理費会計
- (2) 修繕積立金会計

第 2 条（会計年度）

毎年 4 月 1 日から翌年 3 月 31 日までとする。

第 3 条（予算の執行）

金銭の支出は、1 回につき管理費会計では 70 万円、修繕積立金会計では 100 万円 を超える場合は、第 5 条の契約に係わるものおよび公共料金の支払いを除き、予め 2 社以上から見積書を徴して理事会の議決を要する。

ただし、区分所有者等の生命または財産を保全するため緊急を要する支出は事後承認とする。

2. 金銭の支出は、収支予算書の科目間において相互に流用してはならない。ただし、理事会において予算の執行上必要かつ適切と認めたときはこの限りでない。

第 4 条（契約による予算の執行）

次の金額を超える売買、賃貸借、請負等は契約によるものとし、その性質または目的により競争に付すのに適さない場合を除き 3 社 以上の競争入札とする。

- (1) 工事（建物修理を含む。）請負 500 万円 を超える支出
- (2) その他の物品の購入、貸借、請負等 300 万円 を超える支出

第 5 条（什器備品の管理）

耐用年数 1 年以上かつ取得価格が 10 万円 以上の什器備品は、什器備品台帳に取得日、数量、金額および設置場所等を記載し、管理する。

第 6 条（資金の運用・管理）

管理規約第 59 条の規定に基づく資金の運用については、理事会開催毎にその運用状況を理事会で検討し、適正な資金の管理をする。

以上

交通費支給制度運用細則

第1条（交通費の支給対象者）

交通費の支給対象者は、管理組合役員か、理事会から業務を選任された組合員とする。

第2条（交通費の支給が適用される事由）

第1条に規定される者が、次に掲げる事項に出席した場合、そのために発生した交通費を支給する。

- (1) 理事会
- (2) 理事会が必要と認める打ち合わせ会
- (3) 理事会が必要と認める業務

第3条（交通費の支給が適用される条件）

交通費の支給が適用される条件は以下の通りとする。

- (1) 範囲 第1条に定められる者の自宅と第2条の事由の開催場所との往復とする。
- (2) 経路 合理的な経路とする。
- (3) 適用される乗り物と支払われる内容は以下の通りとする。

乗り物	支払われる内容
鉄道	実費
バス	実費
自家用車	ガソリン代、有料道路通行料 (ガソリン代の計算方法は 理事会にて決定する)
その他理事会が認める乗り物	理事会が認める額

第4条（交通費の支払い方法）

第1条に定める者は、発生都度書面により、理事会に対し交通費を請求し、理事会が指定する方法にて支払うこととする。

附 則

本細則は、2021年11月1日から効力を発する。

交通費支給申請書

申請日 _____年 _____月 _____日 申請者 _____号室 氏名 _____

以下の通り、発生した交通費を支給いただくことを申請します。

交通費

日程	年 月 日
目的	
移動先名称	
移動区間	
合計交通費	円

指定口座

上記の合計交通費を以下の口座にお振込み下さい。(振込手数料は管理組合負担)

銀行名	銀行	支店名	本店 ・ ()支店
口座種類	普通・当座・その他()	口座番号	
口座名義 (カタカナ)			

以上

-----以下理事会記入欄-----

合計交通費 _____円を上記指定口座に振り込むことを承認します。

_____年 _____月 _____日

熱海サニーハイツ管理組合

理事長 _____印

