

伊豆白浜ビーチホテル・太洋マンション管理規約

伊豆白浜ビーチホテル・太洋マンションの敷地、建物及び付属施設の維持管理使用並びに環境の維持について、「建物の区分所有等に関する法律」に基づき区分所有者相互間の事項につき次の通り規約を定める。

第1条 (規約対象物件の表示)

本規約の対象である「伊豆白浜ビーチホテル・太洋マンション」は次の土地、建物及び付属施設等である。

1. 土地

所在地番(登記簿表示) 静岡県下田市白浜字長田1077番25他

地積(登記簿表示) 1244.84㎡

2. 建物

所在地 静岡県下田市白浜字長田1077番25他

構造 鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根

階数及び種類 地上9階建 塔屋2階 一部地下1階 共同住宅1棟

建築面積 697.05㎡ 延床面積 5,777.59㎡

3. 付属施設

屋外照明灯

第2条 (専有部分の範囲)

本建物のうち専有部分は、住戸番号を付した各住戸(住戸内の建物付属設備を含む)、各住戸に接したバルコニー及び、玄関ポーチをいう。

本建物のうち1階部分の食堂、宴会場、売店及びコーヒーショップをいう。

第3条 (共用部分及び共用施設の範囲)

本建物の共用部分及び共用施設とは次の各号に掲げるものをいう。

全区分所有者の共用部分及び共用施設

(1) 玄関、玄関ホール、風除室、ロビー、エレベーターホール、廊下、共同便所、階段室、エレベーター室、各機械室、パイプスペース、倉庫、屋上、塔屋、外壁、界壁、柱、床スラブ、基礎部分等

その他専有部分に属さない建物の部分

(2) 給排水設備、エレベーター設備、電気設備、浄化槽設備、地下受水槽、高架水槽、ポンプ施設、プロパンガス設備、配線配管等の建物の付属物、防火戸、避雷針、火災報知機、非常用発電設備、ロビー冷暖房機器 消火栓施設、テレビ共同視聴設備等の建物の付属施設。

(3) 管理諸設備

(4) 規約に基づく共用部分、管理人室

第4条 (土地及び共用部分の共有持分)

第1条の土地及び、前条の共用部分は、伊豆白浜ビーチホテル・太洋マンションの建物区分所有者全員の共有に属するものとし、これに関する各区分所有者の共有持分は下記の通りとする。

(1) 6階部分10戸を除く区分所有者の共有持分

タイプ別	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	ホテル部分	1
共有持分比	152	109	116	174	130	93	99	67	108	107	77	81	2,018	10,000

(2) 6階部分10戸の区分所有者の共有持分は、当該部分の専有持分割合とする。

但し、第1条の土地については使用貸借のため共有持分は含まれないものとする。

第5条 (共有持分の分割請求及び単独処分の禁止)

(1) 各区分所有者は共用部分及び土地に対する共有持分について分割請求並びに単独処分をすることができない。

- (2) 区分所有権を第三者に譲渡する場合は、専有部分の所有権とともに共用部分並びに、土地に対する共有持分及び使用貸借権を同時に移転するものとする。この場合、各区分所有者は事前に管理者へ届け出なければならない。

第6条 (区分所有者の権利)

区分所有者はその専有部分又は共用部分を保存し、あるいは改良する為、他の区分所有者の居住生活を侵害しない範囲内において他の区分所有者の専有部分又は自己の所有にのみ属さない共用部分の使用を請求することができる。

この場合において他の区分所有者の事前承諾を得るものとし他の区分所有者が損害を受けたときはその償金を支払わなければならない。

第7条 (区分所有者の義務)

- (1) 区分所有者は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、区分所有者の共同利益に反する行為をしてはならない。
- (2) 区分所有者は故意又は過失により前項に違反した場合及び他の区分所有者並びに第三者に損害を与えた場合にはその賠償の責に任じなければならない。
- (3) 区分所有者は本規約並びに管理者が別添に定める「伊豆白浜ビーチホテル・太洋マンション利用者心得(使用細則)」を遵守するものとする。

第8条 (使用上の遵守事項及び負担容認事項)

- (1) 各区分所有者(占有者含)は、共用部分及び敷地をその用法に従って使用するものとする。
- (2) 管理人室を本建物の管理者に対し無償使用させるものとする。
- (3) 地下電気室を本建物の存続する限り東京電力㈱に無償使用させるものとする。
- (4) 各区分所有者の専有部分の一部が一部共用のパイプスペース、ダクトスペースとして使用されていること。
- (5) バルコニーには建物その他の構築物を設置することができないものとする。但し、クーラー用屋外ユニットについては除外するものとする。
- (6) 本建物の2階部分については、当該部分の利用者が確定した場合ホテルとして営業することを認めるものとする。
- (7) 本建物内居室の一部を(株)西洋環境開発及び同社が認める法人がクラブ組織にて使用することを認めるものとする。
- (8) 下田市水道課からの受水は、管理者が全区分所有者を代理して一括に行い各区分所有者はそれぞれの子メーターによりその料金を管理者に支払うものとする。
- (9) 本建物を施工するに当り施主と諸官庁及び付近住民との間に取決めた事項がある場合は各区分所有者ともこれを継承するものとする。
- (10) 管理室内を、ホテル部分所有者がフロント業務用として無償使用すること。
- (11) 管理室内に、一部の区分所有者の為、電話交換機設備を設置すること。
- (12) 1階ロビーの一部をホテル部分所有者が、コーヒーショップの延長として使用することがある場合は、その無償使用を認めること。
- (13) 共有敷地及び共用部分の一部を、ホテル部分所有者、太洋不動産興業㈱及び同社が認める法人が、広告用看板を掲げることを認めること。

第9条 (共用部分等に関する費用負担及び収益配分)

- (1) 各区分所有者は共用部分、共用施設及び共有敷地等に係る一切の費用負担に任じ、かつその共用部分から収益が発生した場合は、これを各区分所有者が享受するものとし管理費に充当する。
- (2) 前項の費用とは管理費用、第11条の修繕費用、第12条の変更費用、公租公課等共用部分等に係る一切の費用をいう。

第10条 (管理費)

- (1) 各区分所有者は、管理費として下記の金額を負担するものとしその支払方法は毎月8日までに当月分を第13条に規定する管理者の指定する方法にて支払うものとする。

住戸のタイプ	A	B	C	D	E	F	G
月額管理費	29,500円	21,500円	22,500円	34,000円	25,500円	18,500円	19,500円
住居のタイプ	H	I	J	K	L	ホテル部分所有者	
月額管理費	13,000円	22,000円	21,000円	16,000円	16,000円	396,000円	

- (2) 前項の管理費は経済情勢の変動その他の事由により適切を欠くに至ったときは管理者の申し入れにより集会の決議を以て変更することができるものとする。

第11条 (修繕費等の支払)

- (1) 各区分所有者は、その共用部分及び共用施設の維持管理の為それらの修繕又は、取替の必要が生じ前条の管理費をもって、まかないきれないときは、第4条に定める持分割合により別途その修繕費等を負担するものとする。
- (2) 前項の修繕費等は管理者よりの通知によりその指定する方法にて支払うものとする。

第12条 (共用部分及び敷地利用の変更)

- (1) 共用部分、建物の外観及び敷地利用上の変更は区分所有者全員の合意がなければ、これを行うことができないものとする。
- (2) 共用部分の改良を目的とし、かつ著しく多額の費用を要しない変更は総議決権の4分の3以上の多数で決することができるものとする。
- (3) 前2項の場合において、その変更が専有部分の使用に特別の影響を及ぼすときは、その専有部分の所有者の承諾を得なければならないものとする。
- (4) 第1項および第2項に定める変更とは、次のものをいう。
(イ) 改築、改造、模様替その他原状を変更すること。
(ロ) 工作物の築造

第13条 (管理者)

管理者は上條総業株式会社とする。

第14条 (管理の委任)

- (1) 各区分所有者は、別添管理委託契約の定めるところに従い共用部分、共用設備及び、敷地の管理を前条の管理者に委任する。
但し管理者は管理業務の一部又は全部を第三者に委任することができるものとする。
- (2) 前項の管理委託契約は集会の決議と管理者の同意により変更することができるものとする。

第15条 (管理者の職務権限及び義務)

- (1) 管理者は前条の委任業務を行うほか、第12条の規定に定める事項もしくは決定又は集会の決議を実行し規約で定めた行為をする権利を有し義務を負うものとする。
- (2) 管理者はその職務に関し各区分所有者を代理するものとする。
- (3) 管理者の代理権に加えた制限は善意の第三者に対抗することができないものとする。
- (4) 管理者は毎年1回、区分所有者に対し第18条の決算報告並びに主たる管理事務に関する報告をしなければならないものとする。

第16条 (保存行為、その他)

- (1) 管理者は共用部分並びに土地につき保存行為及び、その性質を変えない範囲における利用又は改良を目的とする行為をすることができるものとする。
- (2) 前項の費用負担は第9条の定めるところによるものとする。

第17条 (緊急処理)

- (1) 管理者は共用部分の改良、変更又は修繕の必要を認めた場合、かつ緊急を要するときは、第12条の規定にかかわらず自己の判断により適切な処置をとることができるものとする。この場合、事後可及的速やかに区分所有者全員に経過及び処置を報告するものとする。
- (2) 前項の費用負担は第9条に定めるところによるものとする。

第18条 (会計)

管理費等は管理に要する費用に充当し、毎年5月末日に決算するものとする。

第19条 (集会の招集権者)

集会は、管理者又は区分所有者の4分の1以上で、議決権の4分の1以上を有するものは集会を招集することができるものとする。

第20条 (集会の招集手続)

集会を招集するには原則として5日前までに会議の目的事項を示して各区分所有者に通知するものとする。但し緊急の場合にはこの日数にかかわらず招集することができるものとする。

第21条 (決議の制限)

集会において原則として予め通知した事項についてのみ決議することができるものとする。但し緊急の場合はこの限りでない。

第22条 (議決権)

- (1) 3階から9階までの各区分所有者の議決権は1戸につき、1議決権とする。
- (2) 1階及び2階部分ホテル所有者の議決権は、17議決権とする。

第23条 (集会の議決の方法)

- (1) 集会の議事は本規約で別段の定めのあるものを除き議決権の過半数で決する。
- (2) 可否同数のときは議長が決するところによるものとする。
- (3) 議決権は書面又は代理人によって行使することができるものとする。

第24条 (議長)

管理者が集会を招集した場合は管理者が議長となり、区分所有者が招集した場合には、その区分所有者の一人又は議決権の過半数で選任した区分所有者の一人が議長となるものとする。

第25条 (議事録及びその保管・閲覧)

- (1) 集会の議事について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が署名押印するものとする。
- (3) 管理者は議事録を保管するものとし利害関係人の請求があったときは議事録を閲覧させなければならないものとする。

第26条 (集会の議決に代わる書面等による合意)

この規約により集会で決議すべき事項について区分所有者全員から書面による合意(委任)を得たときは集会の決議時と同一取扱いをするものとする。

第27条 (規約の改廃)

この規約の改廃は集会の決議によって行うことができるものとする。但し規約の改廃により特定の区分所有者が不利益を受けるときは当該区分所有者の承諾を得なければならないものとする。

第28条 (規約の効力)

この規約は区分所有者の特定承継人及び建物専有部分の占有者に対してもその効力を有するものとする。

第29条 (規定外事項)

この規約に定めのない事項については「建物の区分所有等に関する法律」による他集会の決議により決定するものとする。

第30条 (規約原本とその保管及び閲覧)

- (1) この規約の発行は区分所有者全員の承認を必要とし管理者は区分所有者全員から別途提出される規約承認書とこの規約一通を規約の原本として保管するものとする。
- (2) 管理者は利害関係人の請求があったときはこの規約の原本を閲覧させなければならないものとする。

第31条 (規約の施行)

この規約は昭和52年6月1日より施行するものとする。