

熱海紅葉ヶ丘ガーデンハイツ管理組合規約

昭和56年9月13日改正

本規約は、「建物の区分所有等に関する法律」に基づき、熱海・紅葉ヶ丘ガーデンハイツの敷地ならびに建物の共用部分及び共用施設に係るA・B両棟の区分所有者の使用区分ならびに維持管理等について、定めたものである。

第1章 総 則

第1条 (名 称)

本組合は、熱海・紅葉ヶ丘ガーデンハイツ管理組合（以下組合という）と称する。

第2条 (目 的)

組合は、下記表示の熱海・紅葉ヶ丘ガーデンハイツ（以下本件建物という）の敷地（以下本件敷地という）ならびに建物の共用部分及び共用施設を管理し、かつ、これらの共同使用に伴う建物区分所有者の共同利益を維持するために必要な協議及び業務を行なうことを目的とする。

(1) 敷地の表示

熱海市紅葉ヶ丘町1681番1他
宅 地 5,948.87m²
鉱泉地（源泉権を含む） 3.30m²

(2) 建物の表示

熱海市紅葉ヶ丘町24番13号及び25番1号
A棟 S・R・C構造 14階建 1棟 住 戸 110戸
B棟 R・C 構造 5階建 1棟 住 戸 94戸
建築延面積 11,244.06m²
R・C構造 1階建 1棟 機械棟
ブロック造 1階建 1棟 倉庫棟

第3条 (事務所の所在地)

組合は、事務所を本件建物内に置く。

第4条 (共用物)

本件敷地、共用部分及び共用施設は、区分所有者全員の共有に属し、各区分所有者の共有持分は、その専有する住戸の床面積の割合によるものとする。又「建物の区分所有等に関する法律」(以下法律という)第2条第4項及び第3条第2項に基づく共用部分及び共用施設は、末尾記載の共用部分一覧表の通りとする。

第2章 組合の業務

第5条 (組合の業務)

組合は、第2条の目的を達成するために次の業務を行なう。

(1) 管理業務

- イ. 本件敷地、共用部分及び共用施設の利用に伴う維持管理、定期点検、保守、清掃、運転、備品交換、消毒
- ロ. 本件敷地、共用部分及び共用施設の諸修繕
- ハ. 本件敷地に対する固定資産税・都市計画税の徴収及び支払
- ニ. 本件共用部分及び共用施設に対する各種保険の附保
- ホ. 町内会費の徴収及び支払
- ヘ. その他の日常維持運営に関する業務

(2) 第12条に定める管理費、及び第13条に定める修繕積立金

(3) 本件敷地、共用部分及び共用施設の処分、変更及び経営

- イ. 本件敷地、共用部分及び共用施設の売却又は廃棄
- ロ. 本件敷地、共用部分及び共用施設の新設、改造又は除却
- ハ. 本件敷地、共用部分及び共用施設の使用にかかわる諸許認可
- ニ. 本件敷地、共用部分及び共用施設を組合員又は第三者に有償又は無償で使用させること

(4) その他管理に必要な一切の業務

第6条 (業務代行)

組合は、前条の業務の全部又は一部を第三者に委託し、又は請負わせて代行させることができる。

第3章 組 合 員

第7条 (組合員の資格)

組合の組合員たる資格を有する者は、本件建物に区分所有権を有する者とする。

第8条 (組合加入)

前条の組合員たる資格を有する者は、事由の如何を問わず組合に当然加入するものとし、新たに組合員たる資格を取得したものは、7日間以内に書面によりその旨を組合に届出なければならない。

第9条 (組合員の資格喪失)

組合員は、第7条の資格を喪失したときは当然組合より脱退する。

- ② 組合員が前項により組合を脱退したときは、7日間以内に書面によりその旨を組合に届出なければならない。

第10条 (権利義務の承継)

建物区分所有権の新譲受人は特定承継人として組合員としての一切の権利義務を承継する。

第11条 (本規約の遵守義務)

組合員は、本規約で定めた各条項を誠実に遵守しなければならない。

第12条 (管理費)

組合員は、第5条第1項に掲げる業務を行なうに必要な物品購入費、水道光熱費、人件費、請負費、共用部分・共用施設に対する各種保険料、管理報酬及びその他の諸経費にあてるため、管理費を別表の通り支払うものとする。

- ② 第5条第1項ハ号に掲げる公租公課は、組合員の各共有持分割合に応じて賦課の都度別途組合員が支払うものとする。
- ③ 第5条第1項ホ号に定める町内会費については、毎月別途組合員が支払うものとする。
- ④ 組合は法人組合員からその実態に応じて別途割増管理費を徴収することができる。

第13条 (修繕積立金)

組合員は、本件敷地、共用部分及び共用施設に関する修繕及び環境整備を行ない、良好な住環境を保持するため、修繕積立金を支払うものとする。

- ② 前項の修繕積立金は、次の各号費用に充当する。
 - イ. 本件敷地、共用部分及び共用施設の長期修繕費
 - ロ. 本件敷地、共用部分及び共用施設の改良、変更にかかわる費用
- ③ 組合員は修繕費等に充当する修繕積立金に不足を生じた場合は、臨時の経費を負担しなければならない。

第14条 (管理費等の支払方法)

組合員は毎月末日迄に翌月分の管理費及び修繕積立金を組合に所定の方法にて支払わなければならない。

- ② 組合員が前項の管理費等を所定の期日までに納付しないときは、組合は共用部分及び共用施設の利用を停止することができる。
- ③ 組合員は、管理費等を滞納した場合、日歩5銭の割合による遅滞損害金を組合へ支払うものとする。

第15条 (諸費用払戻)

組合員は、その資格を喪失した場合において既に納付した管理費等の払戻しを請求することができない。

第16条 (第三者使用)

組合員がその専有部分を第三者に使用させる場合は、その第三者に対して組合規約を遵守させる責を負い、第三者は組合規約を遵守する義務を負う。

- ② 前項の場合において、当該第三者に違背行為があったことにより生ずる損害の賠償及び紛争等の処理は、すべて当該組合員がその責を負うものとする。

第17条 (共用物の使用)

組合員は、本件敷地、共用部分及び共用施設を本規約にしたがい、組合員の共同利益を妨げない範囲において利用することができる。

- ② 組合員は本件建物のうち共用部分であるバルコニー、メーターボックス等を構造上専有部分に接する専有部分として、当該居住者に専用使用させることを了承する。
- ③ B棟1階附帯区画庭園部分の使用については、当該区分所有者に専用使用させることを了承する。
- ④ A棟1階レストラン及びA棟2階マッサージ室については、組合と当該部分の賃借人との間に賃貸借契

約を締結し、賃料はA棟勘定にて収授する。

- ⑤ B棟の利用者（組合員、家族、被備者及び来訪者をいう。以下同じ）は前④項のレストラン、マッサージ室及びシャワー室を除き、A棟へ立入ることはできない。
- ⑥ A棟電気室を本件建物の存続する限り、電力会社に無償使用させるものとする。
- ⑦ 本件敷地への出入については、A棟の利用者は南門、B棟の利用者は北門をそれぞれ利用しなければならない。

第18条（駐車場）

組合員は本件敷地内駐車場の使用権利が共有土地の一時使用であることを了承し、本件駐車場は組合員（家族、被備者及び来訪者を含む）に限り利用することができるものとする。

- ② A棟駐車場とB棟駐車場との間に境界柵を設置して駐車場を区分し、A棟の利用者はA棟駐車場に限り、B棟の利用者はB棟の駐車場に限りそれぞれ使用するものとする。

第19条（禁止項目）

組合員は、予め書面による組合の承認を得ずに次に掲げる行為をしてはならない。

- イ. 共用部分及び共用施設に対する修理、改造、その他原状を変更すること。
- ロ. 建物の外観及び構造を変更すること。
- ハ. バルコニーに物置等を新設すること。又は造園等のための土量を搬入すること。但し若干量の搬出入の容易な植木鉢又はフラワーボックス等の持込みはこの限りではない。
- ニ. 建物の敷地又は建物の外周その他の共用部分及び共用施設に看板、掲示板、広告、標識の設置等工作物を築造し、又は窓ガラスに文字等を書込むこと。
- ホ. 駐車場以外の敷地内に、車輛運搬具等をおくこと。
- ヘ. 電気、ガス、給排水設備等の容量に影響を及ぼす諸機械器具の設置、附加、除却又は変更をすること。
- ト. 大型の金庫その他重量の大きな物品を建物内に搬入すること。
- チ. 爆発性、引火性のある物品又は危険、不潔、悪臭のある物品を建物内に搬入すること。
- リ. 震動、騒音、電波等により近隣に迷惑を及ぼす行為をすること。
- ヌ. 小鳥及び魚類以外の動物を飼育すること。
- ル. その他建物の保存に有害な行為、又は建物の管理・使用に関し、組合員の共同の利益に反する行為をすること。

第20条（損害賠償）

組合員（家族、被備者及び来訪者を含む）が故意、又は過失により本件建物又は施設に損害を与えたときは、直ちに原状回復その他の方法により損害を賠償するものとする。

第21条（建物使用制限）

組合員は、その専有部分を事務所、店舗等（レストラン、スナック、バー、喫茶店、クラブ、その他これに類する深夜営業を行なうものを含む）に使用することはできない。

- ② B棟の組合員は、第17条、第18条及び第19条の各条項をとくに遵守することを条件として、その専有部分を会員制事業により運営使用することができる。
- ③ A棟の組合員は、その専有部分を、会員制事業により運営使用することはできない。

第22条（共有持分の単独処分禁止）

組合員は、本件敷地、共用部分及び共用施設の共有持分につき、自己の専有部分と分離して処分することはできない。

- ② 組合員は、これらの共有持分につき、分割請求することはできない。

第23条（使用細則の遵守義務）

組合員は、建物等の管理の必要上定められた「熱海・紅葉ヶ丘ガーデンハイツ使用細則」を遵守しなければならない。又、組合が同じ目的により注意事項を定めて通知又は掲示したときもこれに準ずる。

第 4 章 役 員

第24条（役員構成）

組合は、役員として理事長1名、副理事長1名、理事4名、監事2名、計8名以内をおく。

第25条（役員要件）

役員はすべて組合員でなければならない。但し、役員はその職務を配偶者又は一親等の成年に達した親族に委任することができる。

- ② 法人の役員はその職務を社員に委任することができる。この場合予め理事会に届出てその承認を得なければ

ばならない。

第26条 (役員の任期)

役員の任期はいずれも1年とする。補欠(定数の増加に伴う場合の補充を含む)のため新たに選任された役員の任期は前任者の残任期間とする。

任期の満了又は辞任によって退任した役員は、新たに選任された役員が就任するまでその職務を行なう。

第27条 (役員を選任)

役員は、組合総会においてこれを選任する。なお、役員の再任を妨げないものとする。

② 理事長及び副理事長は役員の互選による。

第28条 (役員を辞任)

役員は、一身上の都合により辞任するときは、理事会の承認を得なければならない。

第29条 (役員を義務)

役員は、「法律」等の法令、本規約及び総会の決議を遵守し、組合のため忠実にその職務を遂行する義務を負う。

第30条 (理事長)

理事長は、「法律」の定める本件建物の管理者となり、本組合を代表して組合事務を総括し、且つ原本となる本規約を保管する。

② 理事長は、総会及び理事会の決議に基づき、自己の名において組合の業務を執行することができる。

③ 理事長は、各区分所有者を被保険者として、熱海・紅葉ヶ丘ガーデンハイツの共用部分について火災保険契約を締結し、万一保険事故が生じ保険金の交附を受ける場合は組合を代表してこれを受領し、災害の生じた共用部分の復旧費用に充当する。

第31条 (副理事長及び理事)

副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故があるときは、その職務を代行する。

② 理事は、第40条規定の理事会運営に協力しなければならない。

第32条 (監事)

監事は、組合の業務執行並びに経理の状況を監査し、その結果を総会に報告する。

② 監事は、理事会に出席し、組合事務運営に関し意見を述べることができる。

第5章 総会及び理事会

第33条 (総会)

総会は、定期総会及び臨時総会とする。

② 定期総会は、毎年1回決算後2ヵ月以内に、また臨時総会は必要があるときは、いつでも理事会の議決を経て理事長が招集する。

③ 総会は、議決権の過半数を有する組合員の出席をもって成立する。但し、委任状による出席を妨げない。

第34条 (招集)

総会を招集するには、開会の5日前までに所定の場所に議案、日時、場所を掲示しなければならない。但し、特別の事情により総会の招集が緊急を要すると理事長が認めた場合は、この期間を短縮することができる。

第35条 (議決権)

組合員は、その専有する住戸1戸につき1個の議決権を有する。

② 住戸1戸について、2人以上の組合員が存在する場合は、1個の議決権をその全員が共同して有するものとし、当事者は、予めその議決権を行使するもの1名を定めて総会開催までに理事長に届出なければならない。

第36条 (議決の方法)

総会の議決は、出席組合員の議決権の過半数をもって決する。但し、A・B各棟に専属する事項については、それぞれ各棟の出席組合員の議決権の過半数をもって決する。

② 組合員が代理人により議決権を行使しようとするときは、その代理人は次の者に限る。

イ. 他の組合員

ロ. 個人組合員と同居する成年に達した家族

ハ. 法人組合員の社員

③ 前項の場合において、代理人は、組合に委任状を提出し、その代理権を証明することを要する。

第37条 (組合員の総会招集権)

議決権総数の4分の1以上を有する組合員が総会の招集を要求したときは、理事長は1週間以内にこれを招集しなければならない。但し、この場合には理事会の議決を必要としない。

第38条 (総会議決事項)

次の事項は、総会の決議を得なければならない。

- イ. 組合規約の改廃
- ロ. 役員を選任及び解任
- ハ. 役員報酬の決定又は変更
- ニ. 管理費、法人組合員の割増管理費及び修繕積立金の決定又は変更並びに賦課の方法
- ホ. 組合予算の決定及び変更
- ヘ. 組合の運営にかかわる基本的方針の決定、変更
- ト. 敷地ならびに建物の共用部分及び共用施設の処分変更にかかわる方針の決定
- チ. 修繕及びその費用分担の決定
- リ. その他組合の共同利益・損害にかかわる基本的事項

第39条 (議事録の作成及び保管)

総会の議事は議事録に記載し、議長と出席した理事がこれに署名押印するものとする。

② 理事長は、議事録を保管するものとし、組合員の請求があったときは、これを閲覧させなければならない。

第40条 (理事会)

理事会は、総会の決議及び規約等に基づく組合の業務を執行するほかに、理事会が必要と認める事項を決定し、これを処理する。

- ② 理事会は、必要の都度理事長が招集し、その議長をつとめる。
- ③ 理事会は、役員半数以上の出席をもって成立する。
- ④ 理事会の議決は、理事長又は副理事長を含む理事の過半数が出席し、その3分の2以上で決する。
- ⑤ 理事会は、理事長の諮問機関として各種委員会の設置又は廃止を決定する。
- ⑥ 理事会の議事については、議事録を作成しなければならない。

なお議事録の保管、組合員の閲覧については第39条第2項を準用する。

第 6 章 会 計

第41条 (会計年度)

組合の会計年度は、毎年3月1日から翌年2月末日までとする。

第42条 (経理基準)

組合の経理は、理事会の定める経理基準によりA棟・B棟それぞれ区分して計算する。

第43条 (利益等の帰属)

共用部分及び共用施設より生ずる利益又は損失は当該発生棟の利益又は損失とし、それぞれの棟の勘定に帰属する。

- ② A棟共用部分のうち管理事務室、管理人室、シャワー室、電気室、機械室に係る固定資産税及び都市計画税は、A・B両棟の負担とし按分計算の上、B棟勘定はその負担額をA棟勘定へ支払うものとする。
- ③ A・B両棟の共用施設のうち温泉揚湯・貯湯・配湯設備、温泉プール、上り湯供給設備、共用アンテナ等費用負担の計量不可能な設備等の費用については、理事会が定めた負担比率により計算し、各棟へ割り当てる。

第44条 (会計報告)

理事長は、前年度の管理費及び修繕積立金等に関する計算書類を作成したうえ、これを定期総会に提出してその承認を求めなければならない。

第45条 (帳簿)

組合は、次に掲げる帳簿を保管し、組合員の請求があった時はこれを閲覧させなければならない。

1. 会計帳簿
2. 什器備品台帳
3. 組合員名簿

第 7 章 雑 則

第46条 (防火管理者)

消防署より防火管理者に指示された事項は、理事会又は総会に諮りこれを処理する。

第47条 (緊急避難場所の指定)

熱海市の指導により、火災等緊急事態が発生した場合は、緊急避難場所として、A棟駐車場全域を臨時に開放する。

第48条 (規約違反の提訴)

組合又は各区分所有者は、法律及び本規約に定める事項に違背する区分所有者、その特定承継人もしくは包括承継人又は専有部分の占有者に対して、違背行為の是正、停止又は排除を求めるため、これを裁判所に提訴することができる。

この場合、損害があるときは、その損害の賠償を求めることができる。

② 前項の提訴による管轄裁判所は、東京地方裁判所とする。

第49条 (補 足)

理事長は、この規約に定めない事項について総会の議決を得て組合の業務の執行に必要な細則を定め、又は変更することができる。

付 則

第1条 (効力発生)

本改正規約は昭和56年9月13日から効力を発生する。

共 用 部 分 一 覧 表

持分は各住戸の専有床面積の比率による。

(1) 専有部分以外の「建物の部分」

玄関ホール・エントランスロビー・管理事務室・管理人室・マッサージ室・大浴場・シャワー室・共用便所・レストラン・電気室・機械室・エレベーター室・廊下・階段室・塔屋(スカイロビー含む)・バルコニー・外廊下・躯体部分・その他専有部分に属さない建物部分

(2) 専有部分以外の「建物の附属物」

エレベーター・電気設備・照明設備・放送設備・給排水衛生設備・給湯設備・防災防火設備・集合テレビアンテナ設備・換気排気設備・その他配線配管等の設備一切

(3) 附属施設

温泉湯・貯湯・配湯設備・プール・橋梁・街路灯・駐車場・その他外構施設一式・造園施設一式・機械棟・倉庫棟

住戸タイプ別管理費，修繕積立金負担表

A 棟 (月額)

	Aタイプ	Bタイプ	Cタイプ	Dタイプ	Eタイプ	Fタイプ	Gタイプ	Hタイプ	Iタイプ
管 理 費	14,000円	14,000円	22,000円	13,500円	8,000円	8,000円	8,000円	7,500円	10,000円
修繕積立金	1,400円	1,400円	2,200円	1,350円	800円	800円	800円	750円	1,000円

B 棟 (月額)

	A・A3・A4タイプ	A1・A2・B・B1・B2・C・D・D1タイプ	Eタイプ	Fタイプ
管 理 費	7,500円	8,000円	13,000円	14,000円
修繕積立金	750円	800円	1,300円	1,400円