# 白浜ランスロット・マンション管理組合

白浜ランスロット・マンション 管理組合規約

# 白浜ランスロット・マンション管理組合規約

# 目 次

第1章 総 則

		<b>界 1</b> 早	形ご	只り
第1条	意義及び目的			
第2条	用語の定義			
第3条	管理組合の構成			
第4条	組合員の資格			
第5条	権利義務の承継			
第6条	規約対象物件の範	I囲		
第7条	管理組合事務所			
第8条	敷地、建物及び付属	属施設の共	有持分	
第9条	共有持分の単独処	分及び分离	推請求の	禁止
第10条	共有持分再分割の	禁止		

# 第2章 総 会

- 第11条 総会の開催 第12条 議長 第13条 議決権
- 第14条 総会の定足数及び決議方法
- 第15条 議決事項の制限 第16条 総会議決・承認事項
- 第17条 総会の決議にかわる書面による合意
- 第18条 規約の改廃
- 第19条 総会議事録の作成及び保管

# 第3章 役 員

- 第20条 役員の構成 第21条 役員の職務 第22条 役員の業務
- 第23条 役員の選任 第24条 役員の任期
- 第25条 役員の辞任又は解任
- 第26条 役員の報酬
- 第27条 顧問及び相談役

# 第4章 理事会

- 第28条 理事会の開催
- 第29条 理事会の定足数及び決議方法
- 第30条 理事会の専決事項
- 第31条 理事長の職務権限
- 第32条 議事録の作成及び保管

# 第5章 管理運営

- 第33条 管理運営
- 第34条 管理運営業務
- 第35条 決議による業務
- 第36条 業務の委託
- 第37条 管理施設の無償貸与
- 第38条 管理費等の負担
- 第39条 管理費等の徴収方法
- 第40条 管理費等の滞納
- 第41条 管理費等の返還及び引継
- 第42条 管理費等の改定
- 第43条 火災保険
- 第44条 公租公課の負担
- 第45条 先取特権
- 第46条 一般的禁止事項

# 第6章 本物件の使用等

- 第47条 建物の使用
- 第48条 本物件の他目的利用の禁止
- 第49条 居室内の什器・備品等
- 第50条 特定箇所の専用使用
- 第51条 トランク・ルームの使用
- 第52条 レストラン等営業施設の貸与
- 第53条 レストラン等営業施設内の付属物
- 第54条 広告物等の設置

# 第7章 会 計

- 第55条 会計年度
- 第56条 収支の記録
- 第57条 過不足金の清算
- 第58条 会計監査

## 第8章 雑 則

- 第59条 組合員の届出義務
- 第60条 勧告等
- 第61条 損害賠償
- 第62条 温泉受給権の処分の禁止
- 第63条 私道利用の承認
- 第64条 使用細則等諸規則の遵守
- 第65条 規約の効力
- 第66条 規約原本の保管及び閲覧
- 第67条 共有持分の放棄
- 第68条 規定外事項
- 第69条 専属的合意管轄

白浜ランスロット・マンションの共有者は、その敷地・建物及び付属施設の管理並びに使用に関する 諸事項について、下記の通り「白浜ランスロット・マンション管理組合規約」を定める。

記

## 第1章 総 則

# (意義及び目的)

第1条 白浜ランスロット・マンション(以下「本物件」という。)の共有者は、その所有する敷地・建物およびその付属施設の利用に当り、相互に協力し、円滑な共同利用が図れるよう施設の保全と良好な環境の維持向上に努めることを目的とし「白浜ランスロット・マンション管理組合」(以下「管理組合」という。)を結成することとする。

## (用語の定義)

- 第2条 白浜ランスロット・マンション管理組合規約(以下「本規約」という。) において、次の各号 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) 所有者とは本物件の共有者をいう。
  - (2) 本物件の所有者を「組合員」という。

#### (管理組合の構成)

第3条 本物件の管理組合は、本物件の所有者の全員により構成する。

## (組合員の資格)

- 第4条 本物件の所有者は、共有持分権の取得と同時に組合員となるものとする。
- 2 前項の規定にかかわらず、次の各号の一に掲げるものに該当すると理事会が認めた者は、組合員たる資格を認めない。
- (1) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団(以下「暴力団」という。)、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋、社会運動等標ぼうゴロまたは特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者(以下「暴力団員等」という。)。
  - (2) 暴力団員等が実質的に運営を支配又は運営に関与していると認められる法人。
  - (3) 暴力団員等を不当に利用していると認められる者。
- (4) 暴力団員等に対して資金等を提供し、または便宜を供与するなどの関与をしていると認められる者。
  - (5) 暴力団員等と何らかの不適切な関係を有していると認められる者。
  - (6) その他、組合員となることが他の組合員の利益を著しく阻害すると認められる者。

3 組合員は、組合員の適切な本物件の使用を維持するため、本規約及び白浜ランスロット・マンション管理組合・使用細則を誠実に遵守しなければならない。

なお、組合員は、利用カードに登録する者に対しても本規約及び白浜ランスロット・マンション管理組合・使用細則に定める事項を遵守させなければならない。

- 4 組合員が本物件を利用するにあたり、以下の各号に定める行為を禁止する。
  - (1) 管理組合の事業を妨げる行為。
  - (2) 法令及び本規約等に反する行為。
  - (3) 他者に恐怖を与えるような脅迫的な言動又は暴力を用いる行為。
- (4) 風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて本物件、管理組合及び組合員の信用を毀損するおそれのある行為。
  - (5) その他前各号に準ずる行為。
- 5 組合員が本規約に違反し、これによって管理組合に損害が生じた場合には、当該組合員が損害を賠償するものとする。
- 6 組合員が共有持分権を譲渡し、又は死亡したるときは組合員の資格を喪失するものとする。
- 7 第1項及び前項の規定により組合員の資格を取得し、又は喪失したるときは、直ちに管理組合に書面により届け出なければならない。

## (権利義務の承継)

- 第5条 組合員から本物件の共有持分権の譲渡を受けた者、又はその相続人等包括承継人、もしくは財産管理人は本規約に定める権利義務の一切を承継するものとする。
- 2 組合員は、本物件の共有持分権を、暴力団員等に譲渡しないものとする。
- 3 組合員から譲渡を受けた者が本規約第4条第2項各号に掲げる者に該当した場合には、譲渡した組合員は、速やかに譲渡契約を解除又は取り消すべき義務を負い、当該契約が解除又は取り消されるまでは、第1項の規定にかかわらず、引き続き組合員としての義務を負う。
- 4 組合員が本規約第4条第2項各号に掲げる者に共有持分を譲渡したことにより管理組合に 損害が生じた場合、当該譲渡組合員は、損害を賠償するものとする。

(規約対象物件の範囲)

第6条 本規約の対象である敷地・建物及びその付属施設は次の各号に掲げる範囲とする。

(1) 敷地 所在地:和歌山県西牟婁郡白浜町 2250番の3

地目:宅地

地 積:実測 5.261.52 m

(但し、公共用地帰属部分 1,380.82 ㎡含む)

(2) 建物 所在地:上記敷地上

構造:鉄骨鉄筋コンクリート造

地上10階・地下1階・塔屋1階建

建築面積: 1,220.30 ㎡ 延 面 積: 9.157.80 ㎡

(3) 上記敷地及び建物に付属する一切の施設

(管理組合事務所)

第7条 管理組合は、和歌山県西牟婁郡白浜町 2250番の3、 本物件内に事務所を設ける。

(敷地、建物及び付属施設の共有持分)

第8条 各組合員の持分は、1口につき敷地、建物及び付属施設の1/1296とする。

(共有持分の単独処分及び分離請求の禁止)

第9条 組合員は、敷地・建物・付属施設の持分を各々分離して譲渡、貸与等処分することはできない。

2 組合員は、持分について、分割請求することはできない。

(共有持分再分割の禁止)

第10条 組合員は、その持分を更に再分割して譲渡してはならない。

#### 第2章総会

#### (総会の開催)

- 第11条 総会は、通常総会及び臨時総会とする。
- 2 通常総会は役員の任期切れの年の事業年度終了後に3年に1度開催し、臨時総会は理事長が必要と認めたとき、もしくは組合員の有する議決権の5分の1以上の要求があるとき、理事長が臨時総会を招集する。
- 3 総組合員の3分の1以上の同意を得て臨時総会の招集を請求しようとする組合員は、会議の目的たる事項及び召集の理由を記載した書面を理事会に提出するものとする。
- 4 総会の招集は、少なくとも総会開催日の7日前までに、総会の目的事項及びその内容並び に日時及び場所を記載した書面を各組合員に通知するものとする。また、通常総会の招集に関 しては、決算関係書類、事業報告書及び監査報告を併せて提供するものとする。
- 5 理事長以外の者の請求による臨時総会の場合、その代表者 1 名は総会に出席し、議事の提 議理由について他の組合員に説明しなければならない。
- 6 前項の場合の出席は、本規約第 14 条第 4 項に定める書面による委任又は代理人による行使 は認められないものとする。

#### (議長)

第12条 総会においては、理事長が議長となる。ただし、他の組合員による開催要求の場合は、そのうちの1名が自ら議長となることを要求した場合、出席議決権の1/2以上の承認により、その者が議長となるものとする。

## (議決権)

- 第13条 総会における各組合員の議決権は共有持分1口につき1とする。
- 2 総会開催日に組合管理費等の滞納がある組合員については、理事長が議決権の行使を制限することができる。
- 3 総会開催日に組合管理費等の滞納があり、かつ総会への出席を認めることで総会の開催に著しく支障が生じると理事長が判断した場合、総会への出席を認めないことができる。

#### (総会の定足数及び決議方法)

- 第14条 総会は、組合員の有する議決権の1/2以上の出席により成立するものとする。
- 2 総会の議事は本規約に別段の定めのある場合を除いて、出席議決権の 1/2 以上でこれを可決し、可否同数の場合は議長の決するところによる。
- 3 組合員は総会議案について疑義が生じた場合、出席議決権の 1/3 以上の同意を得て理事会に対し議案差戻しを行うことができる。
- 4 本条の議決権は書面による委任状によって行使することができる。但し、委任状による代理人は組合員であることを要し、組合員以外の者を代理人とすることはできないものとする。

## (議決事項の制限)

第 15 条 総会における決議はあらかじめ通知した事項についてのみ行うことができる。 但し、緊急の事項で理事長が必要と認めるものについてはこの限りではない。

# (総会議決・承認事項)

- 第 16 条 総会の議決・承認を要する事項は、本規約に別段の定めあるものの他、次の各号に 掲げる事項とする。
  - (1) 役員の選任及び解任に関する事項。
  - (2) 役員の報酬に関する事項。
- (3) 本規約条項のうち理事会が組合員の共同の利益にかかわる重要事項と認定した事項の制定・改廃。
- (4) 本物件の保存・改良・諸修繕並びに変更・処分にかかわる事項で且つ多額の費用を要するものの決定。
  - (5) 第36条に基づく理事長による管理会社への管理運営業務の委託に関する事項。
- (6) その他組合員の共同の利益にかかわる基本的重要事項として理事会が認定した事項の決定・変更。

## (総会の決議にかわる書面による合意)

第 17 条 前条及び本規約により総会決議事項とされたものについて、第 11 条に定める総会を開催することなく書面により通知し、合意を得ることによって総会の決議があったものとみなす。

# (規約の改廃)

第18条 本規約第16条第3号に定める本規約の改廃は議決権の2/3以上の書面による合意によって行うことができる。

但し、特定の組合員の権利・利益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。

#### (総会議事録の作成及び保管)

第19条 理事長は、総会の議事につき議事録を作成し保管しなければならない。

2 その他の事項については、本規約第32条2項以下を準用する。

#### 第3章 役 員

# (役員の構成)

- 第20条 管理組合には、次の各号に掲げる役員をおく。
  - (1) 理事長1名

- (2) 副理事長 2 名
- (3) 理事(理事長、副理事長を含む。以下同じ) 4名以上
- (4) 監事 1 名以上
- 2 理事は、本規約第28条以下に定める理事会を結成する。
- 3 理事は、監事の職を兼任することができない。

## (役員の職務)

- 第 21 条 前条第 1 項に定める役員のうち、理事長は管理組合を代表し管理組合の業務を総括する。
- 2 副理事長は理事長を補佐し、会計をつかさどり、かつ理事長に事故がある時は新理事長選任に至るまで理事長の職務を行う。
- 3 理事長、副理事長以外の理事は理事会で定めた役割分担に従い、理事長及び副理事長の職務 を補佐する。
- 4 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を組合員に報告する。

# (役員の業務)

- 第22条 役員は誠意と責任をもって、その職務の遂行に当たらなければならない。
- 2 理事は理事会開催に当り、出席できない場合、事前に理事長にその理由を報告するとともに その議決権を他の理事に委任するものとする。

#### (役員の選任)

- 第23条 役員は、総会での選挙によって選出する。
- 2 役員の選挙は、連記式無記名投票によって行う。
- 3 有効投票の多数を得た者を当選人とする。ただし得票数が同数の場合、くじで当選人を定める。また当選人が辞退したときは、次点者をもって当選人とする。
- 4 第2項の規定にかかわらず、役員の選挙は、総会の出席者全員の同意があるときは、指名推選の方法によって行うことができる。
- 5 指名推選の方法により役員の選挙を行う場合における被指名人の選定は、その総会において 選考委員が行う。
- 6 理事長及び副理事長は、理事の互選により決定する。
- 7 総会での役員の選挙についての具体的な実施方法等については、別途理事会で協議して決するものとする。

## (役員の任期)

- 第24条 役員の任期は就任後3年間とする(但し再任を妨げない)。
- 2 役員の辞任又は解任による欠員が生じた場合は、その後に開かれる総会決議で補充することと

するが、それまでの間、理事長は、理事会の協議を経た上で、総会の承認なくして暫定役員を 選任することができる。但し、現存役員の数が 4 名を下らない限り、暫定役員を選任しないこ とができる。

3 前項の暫定役員の任期は、現に存在する他の役員の任期に従う。

# (役員の辞任又は解任)

- 第25条 役員が一身上の都合により役員を辞任するときは、速やかに理事会に書面をもって 届出なければならない。
- 2 理事長以外の役員が本規約第22条の義務に違背し管理組合の業務に支障をきたす場合は、任期途中であっても理事会の議決により解任することができる。

# (役員の報酬)

第26条 役員に対する報酬は、理事と監事を区分して総会において定める。但し、管理組合業務活動に要する交通費等の実費は、共益費よりその都度支払われるものとする。

## (顧問及び相談役)

- 第27条 管理組合に、顧問及び相談役を置くことができる。
- 2 管理組合は、理事会の決議により、学識経験のある者を顧問とし、管理組合に対し功労のある者を相談役とし、常時管理組合の重要事項に関し助言を求めることができる。
- 3 顧問及び相談役に対する報酬については、別途理事会で協議し、適正金額を支払うこととする。

# 第4章 理事会

#### (理事会の開催)

- 第28条 定例理事会は、毎年5月1日から6月30日迄の間に開催するものとする。
- 2 前項の開催のほか理事長が必要と認めた場合は、理事長の招集により開催することができる。

#### (理事会の定足数及び決議方法)

- 第29条 理事会は、理事長を含む全理事の1/2以上の出席により成立する。
- 2 前項の理事会の議決は、出席理事の 1/2 以上の決議により可決する。ただし、可否同数の時は、理事長の決するところによる。
- 3 各理事の有する議決権は書面により他の理事に委任することができる。

# (理事会の専決事項)

- 第30条 次の各号に掲げる事項は理事会の専決事項として取扱う。
  - (1) 本規約を除く諸規則の設定・改廃に関する事項。

- (2) 管理組合の運営又は業務執行にかかわる基本的方針の決定又は変更に関する事項。
- (3) 建物・敷地及び付属施設の保存もしくは諸修繕に関する事項で且つ多額の費用を要さないもの。
  - (4) 付属施設及び付帯設備の管理運営方法の決定・変更に関する事項。
  - (5) 不法行為又は迷惑行為の差止め請求並びに勧告に関する事項。
  - (6) 理事長及び副理事長の互選に関する事項。
  - (7) 総会提出議案の決定に関する事項。
  - (8) 総会及び諸官公庁等から付記された事項の審議・決定に関する事項。
- (9) その他、本規約、諸規則等により理事会に委任された事項の決定並びに理事会で必要と認めた事項の処理。
- 2 次の各号に掲げる事項については、理事会で決定後、各組合員に報告を要するものとする。
  - (1) 事業計画・活動方針の決定又は変更に関する事項。
  - (2) 毎年度の会計報告及び事業計画予算案の決定又は変更に関する事項。
  - (3) 管理等諸費用・諸分担金の決定又は改定並びに賦課の方法の決定又は変更に関する事項。
  - (4) 暫定役員の選任に関する事項。

## (理事長の職務権限)

- 第31条 理事長の職務権限は、本規約に別段の定めのあるもののほか、次の各号に掲げるものとする。
  - (1) 管理・運営に関する総会及び理事会の決議・決定の執行。
  - (2) 本規約および諸規則等に定められた事項の執行。
  - (3) 総会・理事会の招集並びに議長の任。
- (4) 本規約・諸規則等原本の保管及び議事録・管理組合文書類の保管並びに閲覧請求者に対する閲覧許可。
  - (5) その他緊急を要する事項の決定。

# (議事録の作成及び保管)

- 第32条 理事長は理事会の議決事項につき、その都度議事録を作成し、保管しなければならない。
- 2 前項の議事録には開催日時及び場所・出席役員の氏名・議事の経過及びその結果を書面又は 電磁的記録をもって作成し、出席した役員はこれに署名し、又は記名押印するものとし電磁的 記録をもって作成した場合には、出席した役員は、これに電子署名を付するものとする。
- 3 前 2 項の書面について、利害関係人の請求があった時はいつでもこれを閲覧させなければならない。
- 4 前項の規定にかかわらず、理事会の議事録の閲覧請求が、専ら管理組合の業務の阻害を目的としているものであると認められる場合には、理事長は当該利害関係人の閲覧請求を拒否することができる。

## 第5章 管理運営

#### (管理運営)

第33条 本物件の敷地、建物及びその付属施設の運営は管理組合がこれに当たる。

# (管理運営業務)

- 第34条 管理組合は、本規約第1条の意義及び目的を達成するため、次の各号に掲げる業務を行う。
- (1) 建物及びその敷地の清掃、保全、もしくは付属施設の運転・保守・その他維持管理に関する業務。
  - (2) 本物件内外の保安管理に関する業務。
  - (3) 建物及び付属施設に関する損害保険契約に関する業務。
  - (4) 諸官公庁·町内会等関係業務処理。
  - (5) 管理費等諸費用の徴収及び経理に関する業務。
  - (6) 管理組合の運営に関する業務。
  - (7) その他敷地・建物及びその環境の維持に必要な一切の業務。

## (決議による業務)

第35条 管理組合は前条の業務のほか総会及び理事会において決議・決定した業務を行う。

#### (業務の委託)

第36条 理事長は、本規約第21条第1項より、前2条の業務の全部又は一部を総会の承認 を得たうえで理事長の指定する管理会社に委託し、代行させることができる。

#### (管理施設の無償貸与)

第37条 組合員は、本物件内の管理人室・事務室等、管理業務遂行上必要な施設及びその付属物・備品については、前条の業務受託者に無償にて使用させることができるものとする。

#### (管理費等の負担)

- 第38条 組合員は本物件の維持・管理及びその保存の為、別途定める管理費を負担しなければならない。
- 2 組合員は、本物件の修繕費等に限定して別会計で管理するものとして、別途定める積立金を 負担しなければならない。
- 3 組合員は、別途定める諸費用を負担しなければならない。

## (管理費等の徴収方法)

第39条 組合員は前条第1項ないし第3項の各負担金は、別途定める期日までに1年分前納払込とする。尚、期間計算については、本物件所有権移転日より起算し、1年に満たない期間が生じた場合は、日割り計算によるものとする。

# (管理費等の滞納)

- 第40条 組合員は、本規約第38条に定める各負担金(以下「管理費等」という。)を滞納した場合、管理組合に対し年利18%の遅延損害金を支払うものとする。
- 2 理事長は管理組合の代表者として、管理費等の長期滞納者に対し、和解、調停の申立、督促 手続、訴訟提起等、回収のための法的措置を採ることができる。
- 3 管理組合が管理費等を滞納する組合員に対して、訴訟提起等の手続きをとった場合、弁護士 費用を含めた諸費用を当該組合員に対して請求するとができる。

## (管理費等の返還及び引継)

第41条 組合員は、その所有権の譲渡、その他の事由により組合員の資格を喪失した場合は、 すでに納付した管理費等の払戻し請求ができないものとし、譲受人等承継人のある場合その者 がこれを引継ぐものとする。

## (管理費等の改定)

- 第42条 理事長は本規約第38条に定める管理費等について、公共料金、諸物価並び人件費等の上昇その他著しい経済情勢の変動により改定を要する場合、理事会の決議によりこれを行うことができる。
- 2 前項により、管理費等の額を改定した場合、理事長は各組合員に文書でその旨を通知することを要す。

## (火災保険)

- 第43条 管理組合は、建物及びその付属施設等に対する火災保険の付保につき、組合員を被保険者として管理組合名義にて一括保険契約を締結する。
- 2 保険料は組合員からの管理費で支払うものとする。

# (公租公課の負担)

- 第44条 組合員は、敷地・建物及びその付属施設に関する固定資産税、都市計画税その他公租公課を各々の持分割合に応じて管理費等とは別に負担しなければならない。
- 2 前項の納付については、各組合員がそれぞれ行う。

## (先取特権)

- 第45条 組合員は、建物及び敷地につき他の組合員に対して有する債権について、当該債務者が有する本物件の共有持分の上に先取特権を有する。
- 2 前項の先取特権は、優先権の順位及び効力については管理費の先取特権とみなす。本条の先 取特権は、債務者である組合員の特定承継人並びに一般承継人に対しても行うことができる。
- 3 本条の先取特権は、債務者である組合員の特定承継人並びに一般承継人に対しても行うことができる。

# (一般的禁止事項)

- 第46条 組合員は個々に次の各号に掲げる行為をなし、あるいはさせてはならない。
- (1) 建物構造上必要欠くことのできない主要構造部の耐力を損なうおそれのある行為をすること。
- (2) 玄関ドアー、バルコニー手摺り、外壁面等勝手に塗装替えし、又は窓ガラスに文字を書込む等建物の外観の変更、あるいは美観を損なう行為をすること。
  - (3) 建物並びに付属施設に対する改造・改築、その他原状を変更すること。
- (4) その他本物件の管理又は運営に関し、組合員の共同の利益に反すると認められ、使用細則・諸規則に定める禁止事項をなすこと。
  - (5) 管理組合の雇用する従業員に対する暴言・暴行等の行為。

# 第6章 本物件の使用等

## (建物の使用)

- 第47条 組合員は、本物件を本規約並びに使用細則等諸規則に定められた用法に従って使用するものとし、他の組合員及び利用者の迷惑になる行為、本物件の利用環境を阻害する行為をしてはならない。
- 2 前項の使用細則等諸規則は、本規約第30条第1項の理事会の決議により変更することができる。
- 3 管理費等を滞納している組合員は、滞納を解消するまで本物件を使用することができない。

#### (本物件の他目的利用の禁止)

- 第48条 組合員は、本物件を保養の目的以外に使用することはできない。
- 2 組合員は、前項の目的以外に使用する第三者にその所有権を譲渡し又は貸与してはならない。

## (居室内の什器・備品等)

- 第49条 居室内の什器・備品その他付帯設備は本物件の付属物とし、利用に当っては別途定める使用細則を遵守するものとする。
- 2 前項の什器・備品その他付属設備の修理・改良・取替については、理事長が定めるものとする。 但し、多額の費用を要するものについては、本規約第16条第4号を準用する。

## (特定箇所の専用使用)

- 第50条 建物、敷地及び付属施設のうち特定箇所及び施設については一部の者に専用使用させることができるものとする。
- 2 前項の専用使用権を譲渡し、もしくは貸与する時は理事会の議決を得なければならない。
- 3 第 1 項の特定箇所又は特定施設の構造上の変更は、本規約第16条第4号、本規約第30条第3 号の規定を準用する。

# (トランク・ルームの使用)

- 第51条 本物件内に存するトランク・ルームは組合員の使用に供するものとする。
- 2 前項の使用に当っては、有料とし、別途定める使用料を管理組合に納めなければならない。
- 3 前項の使用料の徴収については、本規約第39条の規定を準用する。

# (レストラン等営業施設の貸与)

- 第 52 条 本物件内のレストラン等の営業施設については、組合員の共同の利益を図るため、理事会の指定する者に貸与することができるものとする。
- 2 前項の施設の貸与に当り、理事会で決定した使用料を徴収することができる。
- 3 前項により徴収した使用料は共益費に充当するものとする。

# (レストラン等営業施設内の付属物)

第53条 前条の営業施設内の什器・備品等付属物については、理事会の指定する者が購入し搬入するものとする。

# (広告物等の設置)

- 第 54 条 屋上(塔屋を含む)又は外壁及び敷地の一部に広告物を設置するときは、理事会の議 決・承認を得なければならない。
- 2 前項の規定により広告物を設置する者(所有者を含む)は、組合員全員に設置料を支払うものとする。
- 3 前項の設置料は、積立金に充当するものとする。

# 第7章 会 計

#### (会計年度)

第55条 管理組合の事業年度は毎年5月1日に始まり、翌年4月30日に終わるものとする。

# (収支の記録)

第 56 条 会計は例月管理費・トランク・ルーム使用料等雑収入並びに諸経費の支払いについて は発生のつど出納簿に記入するとともに、証票類の保存を行なわなければならない。

## (過不足金の清算)

第57条 会計は毎年5月末日迄に前年度の収支の計算を行い、不足金については管理費負担割合に応じて徴収するものとする。但し、剰余金については次年度に繰越すことができる。

# (会計監査)

- 第58条 本規約第21条第4項に基づき、監事は毎年5月末日迄に会計監査を行う。
- 2 前項により監事は報告書を作成し、組合員に報告しなければならない。

## 第8章 雜 則

# (組合員の届出義務)

- 第59条 組合員がその共有持分を第三者に譲渡する場合は、少なくとも譲渡する1ヶ月前までに書面をもって、その旨を理事長に通知しなければならない。
- 2 前項の場合は、当該組合員の責任において、別途定める「白浜ランスロット・マンション売買契約書」により第三者と売買契約を締結し、その第三者に本規約を遵守させなければならない。

## (勧告等)

- 第 60 条 組合員又はその同行者が本規約に違背し、又は共同利用の秩序を著しく乱す行為をなした場合、理事長は当該組合員に対して共同利用の秩序維持に関する勧告を行い、又は違背行為の差止めもしくは原状回復を請求することができる。
- 2 前項の勧告及び請求に応じない組合員については、理事会の議決により期間を定めて使用制限を行うことができるものとする。
- 3 本条に定める勧告、使用制限によってもなお本物件の共同利用の秩序を著しく乱す行為を継続するおそれがあると認められる場合、理事長は当該組合員の組合員の権利行使を制限することができる。

# (損害賠償)

第61条 組合員及びその同行者が、故意又は過失により本物件に対し、物的損害を与えたるときは、管理組合又は組合員の請求に従い直ちに原状回復その他の方法により損害賠償を負うものとする。

#### (温泉受給権の処分の禁止)

第62条 組合員は、本物件の所有権と分離して温泉受給権を処分することはできない。

# (私道利用の承認)

第63条 組合員は本物件の北側に設けられた私道部分について、組合員以外の者の利用につき これを承認し、一般利用者と協調利用するものとする。

## (使用細則等諸規則の遵守)

第64条 組合員及びその同行者は、本物件の敷地・建物並びにその付属施設の管理の必要上定められた使用細則等諸規則を遵守するとともに、管理組合が同じ目的により注意事項を定めて通知又は掲示をしたときは、これに従うものとする。

# (規約の効力)

第65条 本規約は組合員の特定承継人及び一般承継人並びに本物件の利用者に対してもその効力を有する。

2 前項に掲げる者が、本規約に違背したる場合は、本規約第60条及び第61条の規定を準用する。

## (規約原本の保管及び閲覧)

第 66 条 規約原本は理事長が保管し、利害関係人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。

2 前項の規定にかかわらず、利害関係人による閲覧請求が、専ら管理組合の業務の阻害を目的 としたものであると認められる場合には、理事長は当該利害関係人の閲覧請求を拒否することが できる。

## (共有持分の放棄)

第 67 条 管理組合は、組合員がその持分を放棄する場合に、その持分の受け皿となるべき法人のランスロットパートナーズ株式会社(以下「ランスロットパートナーズ」という)を設立するものとする。

- 2 組合員がその持分を放棄しようとする場合には、ランスロットパートナーズに譲渡するものとする。
- 3 前項の持分の放棄の際には、ランスロットパートナーズへ事前の届け出が必要となり、放棄時における管理費等の債務がある場合、本規約に基づき当該債務及び当該手続きのための諸費用 (登記費用等)を支払うものとする。

## (規定外事項)

第68条 本規約に規定のない事項については民法・判例その他慣例に従うものとする。

2 前項によるものの他、総会の決議により決することができるものとする。

#### (専属的合意管轄)

第69条 本物件及び本管理組合に関して生じる一切の紛争については、大阪地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

附 則

昭和50年9月1日制定。

平成16年4月1日改訂

平成24年4月1日改訂

令和3年7月7日改訂