

チュリス 東久留米

管理規約集

維持管理に関する承諾書
管 理 規 約
使 用 細 則
管 理 費 等 取 扱 規 則
駐 車 場 使 用 細 則
自 転 車 置 場 ・ バ イ ク 置 場 使 用 細 則
ト ラ ン ク ル ー ム 使 用 細 則
管 理 委 託 契 約 書
諸 届 出 様 式

チュリス東久留米管理組合

*** 目 次 ***

維持管理に関する承諾書

管 理 規 約

8 ~ 29

第 1 章 総 則

第 1 条 (目 的)	8
第 2 条 (定 義)	8
第 3 条 (規約の遵守義務)	8
第 4 条 (対象物件の範囲)	8
第 5 条 (規約の効力)	8
第 6 条 (管理組合)	8

第 2 章 専有部分等の範囲

第 7 条 (専有部分の範囲)	9
第 8 条 (共用部分の範囲)	9

第 3 章 敷地及び共用部分等の共有

第 9 条 (共 有)	9
第 10 条 (共有持分)	9
第 11 条 (分割請求及び単独処分の禁止)	9

第 4 章 用 法

第 12 条 (専有部分の用途)	10
第 13 条 (敷地及び共用部分等の用法)	10
第 14 条 (バルコニー等の使用)	10
第 15 条 (店舗用自転車置場・店舗用ゴミ置場の使用)	10
第 16 条 (駐車場の使用)	10
第 17 条 (看板等の設置)	10
第 18 条 (敷地及び共用部分等の第三者の使用)	10
第 19 条 (使用細則)	11
第 20 条 (専有部分の貸与)	11

第 5 章 管 理

第 1 節 総 則

第 21 条 (区分所有者の責務)	11
第 22 条 (専有部分の管理)	11
第 23 条 (敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担)	11
第 24 条 (必要箇所への立入り)	11
第 25 条 (損害保険)	12

第 2 節 費用の負担

第 26 条 (管理費等)	12
第 27 条 (承継人に対する債権の行使)	12
第 28 条 (管理費)	12
第 29 条 (修繕積立基金)	12

第30条 (修繕積立金)	1 2
第31条 (使用料)	1 3
第32条 (管理費等取扱規則)	1 3
第33条 (修繕積立基金及びの修繕積立金の経理)	1 3
第6章 管理組合	
第1節 組合員	
第34条 (組合員の資格)	1 3
第35条 (届出義務)	1 3
第2節 管理組合の業務	
第36条 (業務)	1 3
第37条 (業務の委託等)	1 4
第3節 役員	
第38条 (役員)	1 4
第39条 (役員の任期)	1 4
第40条 (役員等の委任)	1 4
第41条 (役員の誠実義務等)	1 4
第42条 (理事長)	1 4
第43条 (副理事長)	1 4
第44条 (理事)	1 4
第45条 (監事)	1 5
第4節 総会	
第46条 (総会)	1 5
第47条 (招集手続)	1 5
第48条 (組合員の総会招集権)	1 5
第49条 (出席資格)	1 6
第50条 (議決権)	1 6
第51条 (総会の会議及び議事)	1 6
第52条 (議決事項)	1 7
第53条 (総会の決議に代わる書面による合意)	1 7
第54条 (議事録の作成及び保管)	1 7
第5節 理事会	
第55条 (理事会)	1 7
第56条 (招集)	1 7
第57条 (理事会の会議及び議事)	1 7
第58条 (議決事項)	1 7
第7章 会計	
第59条 (会計年度)	1 8
第60条 (管理組合の収入及び支出)	1 8
第61条 (収支予算の作成及び変更)	1 8
第62条 (会計報告)	1 8
第63条 (管理費等の徴収)	1 8
第64条 (管理費の過不足)	1 8
第65条 (預金口座の開設)	1 8
第66条 (借入れ)	1 8
第67条 (帳簿類の作成保管)	1 9
第8章 雑則	
第68条 (義務違反者に対する措置)	1 9
第69条 (理事長の勧告及び指示等)	1 9
第70条 (合意管轄裁判所)	1 9

第71条 (確認事項の承継)	19
第72条 (規約外事項)	19
第73条 (規約原本)	20
附 則	
第1条 (規約の発効)	20
第2条 (管理組合の設立)	20
第3条 (管理費等)	20
第4条 (初代役員)	20
第5条 (管理組合設立初年度の収支予算及び事業計画)	20
第6条 (管理組合設立初年度の損害保険)	20
第7条 (承認事項)	20
《別表第1》対象物件の表示	24
《別表第2》共用部分の範囲	24
《別表第3》バルコニー等の専用使用权	25
《別表第4》専有部分面積・共有持分比	26
《別 図 1》敷地配置図・1階平面図	27
《別 図 2》各階平面図	28
《別 図 3》立面図・店舗用看板配置図	29

使 用 細 則

30～36

第 1 章 総 則

第1条 (目的)	30
第2条 (禁止行為)	30
第3条 (届出事項)	30
第4条 (事前届出及び事前承認事項)	31
第5条 (管理者の指示又は措置)	31

第 2 章 共用部分等の使用

第6条 (階段等の使用)	31
第7条 (駐車場・自転車置場・バイク置場の使用)	31
第8条 (屋根の使用)	31
第9条 (エレベーターの使用)	31
第10条 (塵芥処理)	32
第11条 (専有店舗の区分所有者等による看板等の設置)	32
第12条 (宅配ボックス及びメールボックスの管理)	32
第13条 (ルーフテラスの管理)	32

第 3 章 専用使用部分の使用制限

第14条 (バルコニーの使用制限)	33
第15条 (玄関扉の使用制限)	33
第16条 (外気に面する窓の使用制限)	33
第17条 (店舗設備の使用制限)	33

第 4 章 専有部分の使用

第18条 (ルームクーラーの取付)	33
第19条 (騒音及び震動の規制)	34
第20条 (風俗営業の禁止)	34
第21条 (動物の飼育)	34

第22条 (店舗の使用)	34
第5章 特定箇所の使用	
第1節 総則	
第23条 (使用許可)	34
第24条 (禁止事項)	35
第25条 (使用許可の取消)	35
第26条 (原状回復)	35
第27条 (損害賠償)	35
第28条 (理事会等の責任外事項)	35
第2節 駐車場	
第29条 (駐車場の使用者)	35
第30条 (駐車場の使用手続)	35
第3節 自転車置場・バイク置場	
第31条 (自転車置場の使用者)	35
第32条 (自転車置場の使用手続)	36
第33条 (バイク置場の使用者)	36
第34条 (バイク置場の使用手続)	36
第4節 トランクルーム	
第35条 (トランクルームの使用者)	36
第36条 (トランクルームの使用手続)	36
附 則	
(細則の発効)	36

管理費等取扱規則

37～38

第1条 (目的)	37
第2条 (預金口座の開設)	37
第3条 (諸費用の額及び起算日)	37
第4条 (額の通知)	37
第5条 (納入期日及び方法)	37
第6条 (遅延損害金)	37
第7条 (返還請求等の禁止)	37
第8条 (滞納に対する措置)	37
第9条 (入居者による納入)	37
附 則	
(規則の発効)	38
《別表第5》タイプ別管理費等月額明細	38
《別表第6》駐車場使用料	38
《別表第7》自転車置場・バイク置場使用料	38
《別表第8》トランクルーム使用料	38

駐車場使用細則

39～43

第1条 (目的)	39
第2条 (禁止行為)	39

第 3 条 (事故責任)	3 9
第 4 条 (事故の届出及び賠償)	3 9
第 5 条 (使用休止)	3 9
第 6 条 (駐車位置)	3 9
第 7 条 (駐車場使用制限)	3 9
第 8 条 (車両変更)	4 0
第 9 条 (駐車料金)	4 0
第 10 条 (特約事項)	4 0
附 則	
(細則の発効)	4 0
《駐車場使用契約書》	4 1
《駐車契約車両変更届》	4 2

自転車置場・バイク置場使用細則

4 4 ~ 4 8

第 1 条 (目 的)	4 4
第 2 条 (自転車置場等)	4 4
第 3 条 (利用者)	4 4
第 4 条 (使用車両)	4 4
第 5 条 (使用車両制限)	4 4
第 6 条 (自転車置場の利用期間)	4 4
第 7 条 (バイク置場の利用期間)	4 4
第 8 条 (使用料)	4 5
第 9 条 (駐輪許可ステッカー)	4 5
第 10 条 (遵守事項)	4 5
第 11 条 (違反に対する措置及び費用の負担)	4 5
第 12 条 (免責事項)	4 5

附 則	
(細則の発効)	4 5
《自転車置場等使用契約書》	4 6
《自転車置場等使用変更届》	4 7

トランクルーム使用細則

4 9 ~ 5 3

第 1 条 (目 的)	4 9
第 2 条 (トランクルーム)	4 9
第 3 条 (利用者)	4 9
第 4 条 (登録解除)	4 9
第 5 条 (使用料)	4 9
第 6 条 (遵守事項)	4 9
第 7 条 (修繕義務)	4 9
第 8 条 (原状回復及び明渡し)	5 0

第 9 条 (違反に対する措置)	5 0
第 1 0 条 (費用の負担)	5 0
第 1 1 条 (免責事項)	5 0

附 則

(細則の発効)	5 0
《トランクルーム使用契約書》	5 1
《トランクルーム使用変更届》	5 2

管理委託契約書

5 4 ~ 6 2

第 1 条 (総 則)	5 4
第 2 条 (委託業務の内容)	5 4
第 3 条 (第三者への再委託)	5 4
第 4 条 (善管注意義務)	5 4
第 5 条 (委託業務に要する費用の負担及び支払い方法)	5 4
第 6 条 (費用の事前承認)	5 4
第 7 条 (収支報告)	5 5
第 8 条 (立替金の補填)	5 5
第 9 条 (未収納金の取扱い)	5 5
第 1 0 条 (管理室等の無償使用)	5 5
第 1 1 条 (有害行為の中止要求)	5 5
第 1 2 条 (通知義務)	5 5
第 1 3 条 (専有部分への立入り)	5 6
第 1 4 条 (管理規約の提出等)	5 6
第 1 5 条 (乙の使用責任)	5 6
第 1 6 条 (免 責)	5 6
第 1 7 条 (契約の解除)	5 6
第 1 8 条 (本契約の有効期間)	5 6
第 1 9 条 (契約の更新)	5 6
第 2 0 条 (誠実義務等)	5 6
第 2 1 条 (合意管轄裁判所)	5 7
《別表第 I 》 事務管理業務仕様書	5 8
《別表第 II 》 清掃業務仕様書	6 0
《別表第 III 》 設備管理業務仕様書	6 2

諸届出様式

6 3 ~ 6 8

《入居届》	6 3
《組合加入等届》	6 4
《第三者使用に関する届出》	6 5
《長期不在届》	6 6
《建物営繕工事届》	6 7
《重量物の搬出入届》	6 8

『チュリス東久留米』管理規約

チュリス東久留米の専有部分を所有する区分所有者（以下「区分所有者」という。）は、「建物の区分所有等に関する法律」（昭和58年5月21日法律第51号、以下「区分所有法」という。）に基づき、次の通りチュリス東久留米管理規約（以下「規約」という。）を定める。

第1章 総 則

（目 的）

第1条 この規約は、チュリス東久留米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。

（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。

- (1) 区 分 所 有 権 区分所有法第2条第1項の区分所有権をいう。
- (2) 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。
- (3) 占 有 者 区分所有法第6条第3項の占有者をいう。
- (4) 専 有 部 分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。
- (5) 共 用 部 分 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。
- (6) 一 部 共 用 部 分 区分所有法第3条後段の一部共用部分をいう。
- (7) 敷 地 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。
- (8) 共 用 部 分 等 共用部分及び附属施設をいう。
- (9) 規 約 共 用 部 分 区分所有法第4条第2項の規約共用部分をいう。
- (10) 専 用 使 用 権 敷地及び共用部分の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう。
- (11) 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、使用細則、管理費等取扱規則等（以下「規約等」という。）を誠実に遵守しなければならない。

2 区分所有者は、同居する者又はその店舗に勤務する者に対して、この規約等に定める事項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。

（規約の効力）

第5条 この規約は、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チュリス東久留米管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

2 管理組合は、事務所をチュリス東久留米内に置く。

- 3 管理組合の業務、組織等については、第6章（管理組合）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、以下の各号とする。

- (1) 住戸番号を付した住戸及び当該住戸内附属設備。（以下「専有住戸」という。）
 - (2) 店舗（事務所）を付した店舗（事務所）及び当該店舗（事務所）内附属設備。（以下「専有店舗」という。）
- 2 専有部分と共用部分との区分は、それぞれ次の各号に定めるところによる。
- (1) 天井、壁及び床部分については、主要構造部である天井スラブ、梁、柱、壁、及び床スラブを共用部分とし、これらの上塗り部分及び当該部分から内側の部分を専有部分とする。
 - (2) 玄関部分については、扉の本体部分を共用部分とし、錠、扉の内側塗装部分及びシャッターを専有部分とする。
 - (3) 窓部分等については、外気に面する窓枠及び窓ガラス等を共用部分とし、その他のものを専有部分とする。
 - (4) 設備配管類のうち、給水管、ガス管および電気配管については、本管から各メーターを含む部分までを共用部分とし、各戸メーターから先の枝管部分を専有部分とする。
 - (5) 設備配管類のうち、排水管および汚水管等については、縦管に接続するエルボーまでの枝管部分を専有部分とする。
 - (6) 設備配管類のうち、TVアンテナ配管については、専有部分内の端子のみを専有部分とする。
 - (7) 設備配管類のうち、電話線については、配管内の配線は共用部分とし、それ以外の専有部分内の配線および端子は専有部分とする。
 - (8) 第(4)号から第(7)号に該当しない配管、配線、ダクト、パイプシャフト、パイプスペースその他建物に附属する設備については、第(1)号の定めにより専有部分となる部分に設置されている部分を専有部分とする。
- 3 第1項または前項の専有部分に供される設備のうち、共用部分にある部分以外のものは専有部分とする。ただし、専有部分内に設置される次の各号については、共用部分と見做す。
- (1) 管理事務室等へ警報信号を発信する煙感知器、熱感知器。
 - (2) 共用水槽から給水を受けるスプリンクラー。
 - (3) エントランスとの会話機能およびオートロック解除機能を有するインターホン。
 - (4) 下層階への中継器を兼ねたTVアウトレット端子。

（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2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、別表第4に掲げるとおりとする。

（分割請求及び単独処分の禁止）

第11条 区分所有者は、敷地及び共用部分等の分割請求をすることができない。

- 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、その専有部分を次の各号に準って使用するものとし、他の用途に供してはならない。

(1) 専有住戸については、専ら住宅として使用する。

(2) 専有店舗については、店舗(事務所)として使用する。

2 店舗部分の区分所有者は、その専有部分を店舗(事務所)として使用するものとし、他の区分所有者に対し公序良俗に反するような営業形態、営業行為をしてはならない。

(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。

(バルコニー等の使用)

第14条 区分所有者は、別表第3に掲げるバルコニー、ルーフバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、宅配ボックス、メールボックス、等(以下、「バルコニー等」という。)について、同表に掲げるとおり、使用することができる。

2 区分所有者から専有部分の貸与を受けた者は、前項のバルコニー等を使用することができる。

(店舗用自転車置場・店舗用ゴミ置場の使用)

第15条 専用店舗の区分所有者及び占有者は、店舗用自転車置場・店舗用ゴミ置場を使用することができる。

(駐車場の使用)

第16条 管理組合は、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、管理費等取扱規則により、管理組合に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、他の区分所有者または第三者に譲渡または貸与したときは、その区分所有者の駐車場使用契約は、効力を失う。

4 駐車場の使用上の制限等については、別に定める「駐車場使用規則」の定めを遵守すること。

(看板等の設置)

第17条 専用店舗の区分所有者及び占有者は、営業上必要な看板等をあらかじめ特定された箇所(別図3・立面図・店舗用看板設置図)に設置し、無償で専用使用できるものとする。

2 当該看板等の設置にあたっては、建物の美観、調音等に充分配慮をなすものとし、設置看板等の上部については、目隠し板等を設けるものとする。竣工後、取付・掲出又は除去にあたっては、事前に管理組合への届出をしなければならない。

3 当該看板等は、日常の維持管理、修繕、除去等は当該専用店舗の区分所有者及び占有者がその責任と負担においてこれを行うものとする。

(敷地及び共用部分等の第三者の使用)

第18条 区分所有者は、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または当該各号に掲げた者から指定された者に使用させることができる。

(1) 東京電力株式会社が、電柱及びその支持物を設置するために敷地の一部に立ち入ること。

(2) 東京ガス株式会社が、ガス管等の施設を埋設・設置するために敷地の一部に立ち入ること。

(3) 管理を委託し又は請け負った者が、受水ポンプ室の維持・管理のために敷地の一部に立ち入ること。

- (4)管理を受託し又は請け負った者が、対象物件の管理を行うために管理施設を使用すること。
- (5)日本電気電話株式会社がその所有に関わる管理施設を設置するために、敷地及び建物の一部を使用すること。
- 2 前項各号に掲げるものの外、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（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を承認する。
 - 3 本マンションの影響により近隣居住者が被る電波障害に対応するため、売主がその費用を負担して本マンション内に電波障害除去のための施設を設置し本施設を近隣居住者が無償使用すること。又売主は、本施設の所有権を各区分所有者へ移転するものとし移転以降は、各区分所有者の共有となること。
 - 4 第1項各号の使用は、これを無償とする。

(使用細則)

第19条 対象物件の使用に関しては、別に使用細則を定めるものとする。

(専有部分の貸与)

- 第20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、規約等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、その貸与に係る規約に規約等に定める事項を遵守する旨の条項を定めると共に、規約の相手方同士の規約等に定める事項を遵守する旨の「第三者使用に関する届出」(巻末、届出様式)を管理組合に提出させなければならない。

平成27年11月25日 期定総会にて改定承認
本管理規約改定内容参照
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。

(専有部分の管理)

第22条 専有部分については、当該専有部分を所有する区分所有者が自己の責任と負担において管理する。

(敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担)

- 第23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。

(必要箇所への立入り)

- 第24条 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において、他の区分所有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、立入り箇所を変更した場合には、速やかに当該箇所を原状に復し、且つ、損害が生じた場合には、その賠償をしなければならない。

管理規約改定内容

※平成 29 年 12 月 3 日第 20 期定期総会にて承認

※下線箇所が管理規約の改正・加筆部分となります。

現行管理規約	改定内容
<p>第 4 章 用法</p> <p>(専有部分の用途)</p> <p>第 1 2 条</p> <p>区分所有者は、その専有部分を次の各号に従って使用するものとし、他の用途に供してはならない。</p> <p>(1) 専有住戸については、専ら住宅として使用する。</p> <p>(2) 専有店舗については、店舗（事務所）として使用する。</p> <p>2 店舗部分の区分所有者は、その専有部分を店舗（事務所）として使用するものとし、他の区分所有者に対し公序良俗に反するような営業形態、営業行為をしてはならない。</p>	<p>第 4 章 用法</p> <p>(専有部分の用途)</p> <p>第 1 2 条</p> <p>区分所有者は、その専有部分を次の各号に従って使用するものとし、他の用途に供してはならない。</p> <p>(1) 専有住戸については、専ら住宅として使用する。</p> <p>(2) 専有店舗については、店舗（事務所）として使用する。</p> <p>2 店舗部分の区分所有者は、その専有部分を店舗（事務所）として使用するものとし、他の区分所有者に対し公序良俗に反するような営業形態、営業行為をしてはならない。</p> <p><u>3 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。(新法民泊の禁止)</u></p> <p><u>4 前項の他、次の各号に定める用途に一切供してはならない。</u></p> <p><u>一 民泊、短期賃貸住宅 (30 日未満の契約で且つ不特定多数の者と短期間の賃貸借契約又はホテル貸しを繰り返す行為)</u></p>

ニ シェアハウス（一つの専有部分に複数の賃貸借契約が存在し、寝室もしくは居室兼寝室を各人が占有する使用形態を言い、企業・団体・学校等の寮、寄宿舎としての使用を含む）

5 前項に抵触する疑いがある場合、理事長又はその指定を受けた者は、必要な範囲において専有部分に立入り、必要な調査を行なうことができる。この場合において、当該専有部分の区分所有者及び占有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

第4章

(専有部分の貸与)

第20条

区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合は、規約等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規約等に定める事項を遵守する旨の条項を定めると共に、契約の相手方にこの規約等に定める事項を遵守する旨の「第三者使用に関する届出」(巻末、諸届出様式)を管理組合に提出させなければならない。

第4章

(専有部分の貸与)

第20条

区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合は、規約等に定める事項をその第三者に遵守させるとともに、次の各号に掲げる事項を遵守させなければならない。

- 一 第12条3項第一号、二号の使用等を目的として、1住戸について複数の他人との賃貸借契約又は複数の賃貸借契約を締結しないこと及び転貸借契約を締結させないこと。
- 二 貸与の相手方に対し、第12条第一号、二号に掲げる用途に使用させないこと。

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規約等に定める事項を遵守する旨の条項を定めると共に、契約の相手方にこの規約等に定める事項を遵守する旨の「第三者使用に関する届出」(巻末、諸届出様式)を管理組合に提出させなければならない。

(損害保険)

第25条 区分所有者は、管理組合が区分所有者を代理して次の各号の業務を行うことを承認する。

- (1) 対象物件に対する次の損害保険契約の締結
 - イ 共用部分等の火災保険
 - ロ 施設所有管理者賠償責任保険
 - ハ 個人賠償責任保険
 - (2) 前号の損害保険契約に係る保険証書の保管
 - (3) 第(1)号の損害保険契約に係る保険金の請求及び受領
- 2 管理組合は、前項第(3)号により受領した保険金を事故により損害を生じた共用部分等の修繕に要する費用に充当するものとする。

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。

- (1) 管理費
 - (2) 修繕積立基金
 - (3) 修繕積立金
- 2 第1項各号の額は、第10条（共有持分）の各区分所有者の共有持分に応じて算出する。

(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使することができる。

(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。

- (1) 管理要員人件費
- (2) 共用設備の保守維持費及び運転費
- (3) 備品費、通信費その他の事務費
- (4) 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料
- (5) 経常的な修繕費
- (6) 清掃費、消毒費及び塵芥処理費
- (7) 管理委託業務費
- (8) 管理組合の経費
- (9) 専用使用部分の管理に要する費用(第14条（バルコニー等の使用）第1項の部分に係る通常の使用に伴うものを除く。)
- (10) その他敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用

(修繕積立基金)

第29条 修繕積立基金は、将来の大規模修繕等の費用及び修繕積立金に不足が生じた場合に限り取り崩すことができる。

- 2 管理組合は前項の経費に充てるため、借入れをし、修繕積立金償還だけでは不足する場合、修繕積立基金の一部をもってその償還に充てることができる。
- 3 修繕積立基金は、区分所有権の譲渡、相続等による承継人に対しても承継させるものとする。

(修繕積立金)

第30条 修繕積立金は、共用部分等に関し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崩すことができる。

- (1) 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
 - (2) 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
 - (3) 敷地又は共用部分等の変更若しくは処分
 - (4) その他敷地又は共用部分等に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理
- 2 管理組合は、前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。

(使用料)

第31条 駐車場使用料その他敷地及び共用部分等に係る使用料は、管理費に充当しそれらの管理に要する費用に充てるほか、その一部を修繕積立金として積み立てることができるものとする。

(管理費等取扱規則)

第32条 管理費等、その他管理組合において取扱うべき金銭に関する必要な事項については、別に管理費等取扱規則を定めるものとする。

(修繕積立基金及び修繕積立金の経理)

第33条 修繕積立基金及び修繕積立金については、管理費と区分して経理しなければならない。

第6章 管理組合

第1節 組合員

(組合員の資格)

- 第34条 管理組合の組合員たる資格は、千葉県東久留米に区分所有権を有する者とする。
- 2 前項の資格を有する者は、事由の如何を問わず当然に管理組合に加入するものとする。
 - 3 組合員は、第1項の資格を喪失したときは、当然に管理組合から脱退する。

(届出義務)

第35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により管理組合に届出なければならない。

第2節 管理組合の業務

(業務)

第36条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- (1) 管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下「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
- (2) 組合管理部分の諸修繕
- (3) 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務
- (4) 共用部分等に係る火災保険その他損害保険に関する業務
- (5) 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
- (6) 組合管理部分の変更、処分及び運営
- (7) 管理費及び修繕積立金の運用
- (8) 官公署、町内会等との渉外業務
- (9) 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- (10) 防災に関する業務
- (11) 広報及び連絡業務

(12) 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

(業務の委託等)

第37条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、第三者に委託し、又は請負わせて執行することができる。

第3節 役員

(役員)

第38条 管理組合に次の役員を置く。

- (1) 理事長 1名
- (2) 副理事長 1名
- (3) 理事 4名 (理事長、副理事長を含む)
- (4) 監事 1名

2 理事及び監事は、チュリス東久留米の組合員のうちから、総会で選任する。

3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事の互選によるものとする。

(役員任期)

第39条 役員任期は、定時総会の翌日から翌々年の定時総会終了の日までの2年とする。ただし、再任を妨げない。

2 役員に欠員が生じたときは、前条第2項の規定にかかわらず、理事会で補充できるものとし、そ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ときは、その役員はその地位を失なう。

(役員等の委任)

第40条 組合員が法人の場合においては、その役員又は従業員が役員となることができるものとする。

2 組合員が法人の場合においては、事前にその氏名等を組合へ報告するものとする。

(役員等の誠実義務等)

第41条 役員は、法令及び規約等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、第52条(議決事項)第(11)号により、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することができる。なお、報酬の支払方法は、総会等により別に定める。

(理事長)

第42条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、規約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業務を遂行する。

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、定時総会において、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、その業務の一部を委任することができる。

5 理事長は、理事会の承認を受けて、顧問または相談役を委嘱することができる。

(副理事長)

第43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、その職務を代行し、理事長が欠けたときは、その職務を行う。

(理事)

第44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、管理費等その他管理組合が取扱うべき金銭の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行なう。
- 3 理事の中から互選により、消防法第8条に定める防火管理者を選任する。

(監事)

第45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。ただし、議決権は有しない。
- 4 監事は、理事を兼任してはならない。

第4節 総会

(総会)

第46条 管理組合の総会は、総組合員で組織する。

- 2 総会は、定時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、定時総会を、毎年1回新会計年度開始後3ヵ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おいては、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できる。
- 5 総会の議長は、理事長又はその指名した理事が務める。

(招集手続)

第47条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の1週間前までに会議の日時、場所及び目的を組合員に通知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あて先に発するものとする。但し、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あて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51条（総会の会議及び議事）第3項第(1)号、第(2)号若しくは第(4)号に掲げる事項の決議または同条第4項の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 第49条（出席資格）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。
- 6 第1項にかかわらず、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。

(組合員の総会招集権)

第48条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第50条（議決権）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のあった日から4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46条（総会）第5項の規定にかかわらず、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49条 組合員のほか理事長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、予め理事長にその旨を通知しなければならない。ただし、議決権は有しない。

(議決権)

第50条 組合員の議決権は、次のとおりとする。

- (1) 住戸部分は、1戸につき1議決権とする。
- (2) 店舗(事務所)部分は、1議決権とする。
- 2 住戸又は店舗(事務所)1戸につき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、併せて1組合員とみなす。
- 3 前項により1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まで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する場合においては、その代理人は、その組合員と同居する者、他の組合員若しくはその組合員と同居する者又はその組合員の専有部分を借り受けた者でなければならない。
- 6 代理人は、代理権を証する書面(委任状)を理事長に提出しなければならない。

(総会の会議及び議事)

第51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し、可否同数の場合には、議長の決するところによる。
- 3 次の各号に掲げる事項に関する総会の決議は、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。
 - (1) 規約の変更
 - (2) 敷地及び共用部分等の変更(改良を目的とし、かつ、著しく多額の費用を要しないものを除く)又は処分
 - (3) 区分所有法第58条第1項、第59条第1項、第60条第1項の訴えの提起
 - (4) 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
 - (5) 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 区分所有法第62条第1項の建替え決議は、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(1)号において、規約の変更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(2)号において、敷地及び共用部分等の変更又は処分が、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(3)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47条(招集手続)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52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。

- (1) 収支決算及び事業報告
- (2) 収支予算及び事業計画
- (3) 管理費等並びに敷地及び共用部分等に係る使用料の額並びに賦課徴収方法
- (4) 規約等の制定又は変更
- (5) 長期修繕計画の作成又は変更
- (6) 第30条(修繕積立金)第1項に定める特別の管理の実施並びにこれらに充てる為の資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し
- (7) 第23条(敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担)第2項に定める管理の実施
- (8) 区分所有法第57条第2項及び前条第3項第3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
- (9) 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- (10) 区分所有法第62条第1項の場合の建替え
- (11) 役員を選任及び解任並びに役員等の活動費の額及び支払方法
- (12) 組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結
- (13) その他管理組合の業務に関する重要事項

(総会の決議に代わる書面による合意)

第53条 この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、組合員全員の書面による合意があるときは、総会の決議があつたものとみなす。

(議事録の作成及び保管)

第54条 総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、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した理事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つたときは、議事録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5節 理事会

(理事会)

第55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56条 理事会は、理事長が招集する。

- 2 理事が半数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、理事長が開催日の5日前までに会議の目的、日時を各理事に通知しなければならない。

(理事会の会議及び議事)

第57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、その議事は議長を含めた出席理事の過半数で決する。

- 2 議事録については、第54条(議事録の作成及び保管)の規定を準用する。

(議決事項)

第58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。

- (1) 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- (2) 規約等の変更に関する案
- (3) 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
- (3) その他の総会提出議案
- (4) 第69条（理事長の勧告及び指示等）に定める勧告又は指示等
- (5) 総会から付託された事項

第7章 会 計

（会計年度）

第59条 管理組合の会計年度は、毎年10月1日から翌年9月30日までとする。

（管理組合の収入及び支出）

第60条 管理組合の会計における収入は、第26条（管理費等）に定める管理費等及び第31条（使用料）に定める使用料によるものとし、その支出は、第28条（管理費）から第31条（使用料）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61条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を定時総会に提出し、その承認を得なければならない。

2 前項の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62条 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、定時総会に報告し、その承認を得なければならない。

（管理費等の徴収）

第63条 管理組合は、第26条（管理費等）に定める管理費等について、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管理費等取扱規則に定める口座に受け入れることとし、翌月分を当月の27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、別に定めるところとする。

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 前項の遅延損害金は第28条（管理費）に定める費用に充当する。

4 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。

（管理費の過不足）

第64条 収支決算の結果、管理費にその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等に充当する。

2 管理費に不足を生じた場合には、管理組合は、各組合員に対して管理費等取扱規則に定める管理費の負担割合に応じて、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65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66条 管理組合は、第30条（修繕積立金）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。

(帳簿類の作成保管)

第67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、拒絶する正当な理由がある場合をのぞきこれらを開覧させなければならない。この場合において、開覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

2 前項において、理事長は組合員のプライバシーの保護を考慮しなければならないものとする。

第8章 雑 則

(義務違反者に対する措置)

第68条 区分所有者または占有者が、建物の保存に有害な行為その他建物の管理または使用に関し、区分所有者の共同の利益に反する行為をした場合、またはその行為をする恐れがある場合には、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。

2 第26条（管理費等）および第31条（使用料）の滞納等の規約違反の場合は、駐車場使用契約、自転車置場・バイク置場使用契約、およびトランクルーム使用契約等を解除できる。また、次回の選定時の参加資格をなく奪することができる。

(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区分所有者から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、法令又は規約等に違反したとき、又は対象物件内における共同生活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 区分所有者等が規約等に違反したとき、又は区分所有者等若しくは第三者が対象物件内において不法行為を行ったときには、理事長は、理事会の決議を経て、その差止、排除若しくは原状回復のための必要な措置若しくは損害賠償の請求を行うことができる。

(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東京地方裁判所をもって第一審管轄裁判所とする。

2 第52条（議決事項）第(8)号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

3 規約違反、管理費等の滞納等区分所有者等による義務違反に対し、訴訟によることとした場合、その者に対して弁護士費用その他の訴訟に要する費用について実費相当額を請求できる。

(確認事項の承継)

第71条 区分所有者は、住建不動産株式会社(以下「売主」という。)が分譲する対象物件に関し、東久留米市その他関係官庁との間において確認した本物件に関する指導事項及び協定について、その遵守義務を承継する。

2 区分所有者は、売主が近隣住民との間で締結した本物件に関する事項の協定について、その遵守義務を承継する。

(規約外事項)

第72条 この規約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 この規約等、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)

第73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。但し、区分所有者全員が各々押印した承諾書を合綴したものをもって規約原本に代えることができるものとする。

2 規約原本は、理事長が保管し、区分所有者または、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。

附 則

(規約の発効)

第1条 この規約は、売主の入居指定日から効力を発する。

(管理組合の設立)

第2条 管理組合は、前条の規約の発効と同じに設立されたものとする。

(管理費等)

第3条 各区分所有者の負担する管理費及び修繕積立金は、総会においてその額が決定されるまでは、第26条（管理費等）第2項に規定する方法により算出された別表第5の額とする。

(初代役員)

第4条 管理組合設立初年度の役員は、第38条（役員）第2項の規定に関わらず、チュリス東久留米区分所有者のうちから、売主及び管理会社が指名した者に委嘱することができることを承認する。

(管理組合設立初年度の収支予算及び事業計画)

第5条 区分所有者は、第52条（議決事項）の規定に関わらず、管理組合設立初年度の収支予算及び事業計画につき、売主及び管理会社がこれを作成することを承認する。

(管理組合設立初年度の損害保険)

第6条 区分所有者は、第25条（損害保険）第1項の規定に関わらず、売主及び管理会社が管理組合設立初年度の損害保険における同項の業務を行うことを承認する。

(容認事項)

第7条 買主は、本物件の購入にあたり、下記事項を承認するものとする。また、買主は、第三者に本物件を譲渡等する場合は、その承継人に本特約事項を承認させ、貸与等する場合には占有者に対して遵守させるものとする。

(1) 本マンション内に設置される駐車場(14台)は、駐車場使用細則に基づき、原則として区分所有者または同居人が有償にて使用すること（使用料は管理費等に充当する）。なお、駐車場に関し、下記事項を承認すること。

- ① 当該駐車場は、二段式・三段式駐車場であり、利用できる車種あるいは寸法・重量・高さに制限があること。（駐車場使用細則をご参照ください）。
- ② 設備の操作および災害時における車両の移動等はすべて運転者の責任にて行い、天災地変・盗難その他の事由により車両に損害が生じても、売主・管理組合および管理会社は一切の責めを負わないものとする。
- ③ 当該駐車場の最先使用者の選定方法は、売主の指定する方法とし、駐車場使用契約の存続期間は、最先引渡し日より原則として2年間とすること。
- ④ 当該駐車場に車両を止めるときは、後進入庫すること。
- ⑤ 当該施設の使用にあたり、本管理規約および駐車場使用細則等の内容を遵守すること。

- (2) 本マンション内に設置される住戸用の自転車置場(32台)は、自転車置場使用細則に基づき、住戸の区分所有者または同居人、占有者が有償にて専用使用すること（使用料は管理費等に充当する）。なお、使用台数は原則1区分所有建物につき1台とし、2台目以降に関しては管理組合の指導により抽選を行うこと。
- (3) 本マンション内に設置される店舗用の自転車置場(3台)は、自転車置場使用細則に基づき、店舗の区分所有者、占有者が有償にて使用すること（使用料は管理費等に充当する）。
- (4) 本マンション内に設置されるバイク置場(4台)は、バイク置場使用細則に基づき、原則として区分所有者または、同居人、占有者が有償にて使用すること（使用料は管理費等に充当する）。なお、バイク置場に関し下記内容を承認すること。
 - ① 当該施設は、利用できる寸法に制限があること（全長 1,800mm・全幅 740mm）。
 - ② 当該施設の使用にあたり、本管理規約およびバイク置場使用細則等の内容を遵守すること。
 - ③ 最先使用者の選定方法は、売上の指定する方法とし、使用期間は、原則として2年間とすること。
- (5) 本マンション内に設置されるトランクルーム(6戸)は、トランクルーム使用細則に基づき、原則として区分所有者または同居人が有償にて使用すること（使用料は管理費等に充当する）。なお、トランクルームに関し下記内容を承認すること。
 - ① 当該施設の使用にあたり、本管理規約およびトランクルーム使用細則等の内容を遵守すること。
 - ② 最先使用者の選定方法は売上の指定する方法とし、トランクルームの使用期間は原則として定めないこと。
- (6) 本マンション住戸に附属する玄関扉（錠および内部塗装部分を除く）・窓枠・窓ガラスを、当該住戸の区分所有者または占有者が無償にて専用使用すること。また、その維持管理は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うこと。なお、店舗のシャッターは、専有部分に含めるものとする。
- (7) 本マンション住戸に附属するバルコニーの一部の住戸に附属するボーチ（門扉を含む）・出窓・ルーフバルコニーを無償にて、当該住戸の区分所有者または占有者が専用使用すること。ただし、当該部分は緊急時に避難用通路としても使用されるため、建物（物置等）その他の構築物を築造および設置することはできないこと（区分所有者または占有者が設置する冷暖房機用室外機は除く）。また、その維持管理は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うこと。
- (8) 本マンション住戸に附属する室外機置場を、当該住戸の区分所有者または占有者が、無償にて専用使用すること。また、店舗用室外機置場を店舗の区分所有者または占有者が、有償にて専用使用すること（使用料は管理費等に充当する）。なお、当該部分は、室外機置場以外の用途に供してはならないこと。
- (9) 本マンション内に設置される店舗用ゴミ置場を、店舗の区分所有者または占有者が、有償にて専用使用すること。（使用料は管理費等に充当する）。
- (10) 本マンションの特定された店舗用看板設置部分を店舗の区分所有者または占有者が、無償にて専用使用すること。また、その維持管理は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うこと。なお、当該看板の設置にあたっては、幅 2,600mm・高さ 800mm・奥行 400mmに納まる看板等であること。
- (11) 管理室、倉庫等管理に必要な場所・設備・備品等を本マンションの管理会社またはその指定する者が無償使用すること。
- (12) パットマウント置場を東京電力株式会社が無償にて使用すること。また、電気・ガス・水道・電話等の共用施設および本マンション土地の一部について、当該事業者が供給等事業遂行のため必要な期間無償で使用すること。
- (13) 本マンション内に設置されるルーフテラスを区分所有者および同居人、占有者が無償にて使用すること。当該施設の使用にあたり、本管理規約および使用細則等の内容を遵守すること。
- (14) 本マンション敷地の一部は、東京都建築安全条例第19条に基づく窓先空地の指定を受けているため、避難上有効な通路として将来とも確保すること。
- (15) 本マンション建物等に本マンションの名称が表示されること。

- (16) 本マンション敷地および建物共用部分における看板等広告物の設置は、店舗用看板および管理上必要とする案内板等以外、原則として禁止すること。
- (17) ルーフバルコニーおよびルーフテラスを除く屋上については、保守点検等の場合を除き立入禁止とすること。
- (18) 本マンション住戸部分は住居以外の用途に、また、店舗部分は店舗・事務所以外の用途に供してはならないこと。
- (19) 本マンション建物において、オートロックシステムが採用されていること。なお、当初の使用方法については、売主または管理会社の指定する方法に従うこと。
- (20) 衛星放送受信に関しては、個別にチューナー等の備品が必要となること。
- (21) 本マンション各住戸に設置される住宅情報機器については、下記のとおり集中管理されること。
 - ① 各住戸より発報される情報（火災、ガス漏れ、非常通報）は管理室ならびに本マンションの管理委託先の管理会社を経由し、当該管理会社の指定警備会社へ接続され、各住戸毎に管理されること。
 - ② 異常発生の場合、当該住戸の情報確認のうえ、指定警備会社が一次対応し、二次対応は管理会社が行うこと。
 - ③ 各住戸の住宅情報機器は一括集中管理されるため、機種変更または各センサー等の隠ぺい工作をしてはならないこと。
 - ④ 区分所有者は、本マンション管理組合および管理会社が実施する当該設備の定期点検または必要に応じて実施する保守点検に協力すること。
- (22) 管理会社またはその指定する者は、維持管理・点検等のため必要最小限度の範囲内において、専有部分または専用使用部分への立入りを請求できるものとし、区分所有者または占有者は正当な理由がない限りこれを拒否してはならないこと。
- (23) 一部の住戸内に共用の給排水管の点検口が設置されること。
- (24) 一部の住戸のバルコニーに垂直避難口が設置されること。また、バルコニーは避難用通路としても使用されるため、緊急時には当該部分に第三者が立ち入る場合があること。
- (25) 本マンションのA・B・C・Dタイプ住戸の洋室(2)およびI・Jタイプの和室にエアコンを設置する場合、さや配管を利用した設置対応となること。ただし、A・C・Dタイプの和室は設置不可であること。
- (26) 床面積が100㎡を超える住戸（503号室）は、建築基準法等に基づき床面積の合計100㎡以内ごとに耐火構造の床もしくは壁または防火戸で区画されているため、当該住戸の区分所有者または占有者は将来とも防火区画の変更をしないこと。
- (27) 区分所有者または占有者は本マンション附属設備・施設について、通常の使用・稼働に伴い発生する騒音・振動につき、容認すること。
- (28) ゴミの搬出については、東久留米市生活環境部清掃課および管理会社の指導に従い所定の方法を遵守すること。なお、店舗の区分所有者または占有者は店舗用ゴミ置場にて処理するものとし、住戸用ゴミ置場には搬出しないこと。
- (29) 本マンション住戸の窓ガラスの一部は、建築基準法の規定により延焼のおそれのある部分に含まれる窓ガラスが網入りガラスとなること。当該部分は将来とも仕様の変更をせず、引渡し時の形状を維持すること。
- (30) 本マンションのA・B・C・Dタイプ住戸の洋室(1)の室外機置場側下部窓ガラスおよび開放廊下に面する洋室側窓ガラスは板型ガラスが使用されること。また、A・B・C・Dタイプ住戸の室外機置場の手すり上部には目隠しスクリーンが設置されること。なお、当該部分はプライバシー保護のため設置されるものであり、将来ともこの形状を維持すること。
- (31) 本マンションのI・Jタイプ住戸のルーフバルコニー内に設置される屋上通気管の維持管理は、管理組合にて行うこと。このため、第三者が専有部分および専用使用部分に立入ることがあること。
- (32) ① 本マンションの建築に際し、近隣居住者に電波障害が発生した場合においては、売主がその費用を負担して本マンション内外に近隣共同視聴アンテナおよびその附属する諸設備（以下「本施設」という。）を設置し、本施設を当該近隣居住者が無償使用すること。
 ② 本施設については、本マンション内および当該近隣居住者の住戸の軒先保安器までを本マンシ

ョン区分所有者の共有とし、その維持管理は管理組合が行うこと。

- (33) 区分所有者または占有者は、町内会等の地域団体の加入等近隣住民との協調および融和を図ること。また、加入が必要となった場合には、当該団体に加入し、会費を支払うこと。
- (34) 本マンションには、カラーセレクトメニュー（無償）を設定しており、その申込みは別紙注文書にて売主の指定する期間内に行うものとし、期間を過ぎての申込みおよび本契約後の変更は一切認められないこと。なお、販売時期、申込・契約時期によっては、当該メニューの採用に制限が生じたり、選択できない場合があること。
- (35) 本マンション住戸内の廊下、リビング・ダイニング、キッチンはフローリング仕上げとなっていること。なお、フローリングは軽量床衝撃音等級LL-45の部材（2階住戸はLL-50）となり、カーペット仕上げと比較した場合、下階への音の伝わり方に違いがあること。
- (36) 区分所有者または占有者は、専有部分の営繕工事等として修理・新設・増築・改造・改築を行う場合は、建物営繕工事届をあらかじめ管理組合に届け出るとともに許可を得ること。なお、当該工事は、他の専有部分に影響をおよぼさず、かつ建築基準法・消防法等関連法規に適合したものであること。また、当該工事により他の区分所有者または占有者が被る一切の損害は、自己の責任と負担において処理すること。
- (37) 建物内に設置される宅配ボックス（受取専用）は、区分所有者または占有者に限り使用可能であること。また、当該施設の使用については、売主および管理会社の指定する方法に従うものとし、業者が配達のため本マンション内に立入り作業すること。なお、当該施設の維持管理は、管理組合が行うものとし、宅配物の紛失・破損・汚損等について、売主および管理会社に対し苦情等を申し立てないこと。
- (38) 本マンションの所定の引渡し開始日（1997年10月中旬予定）以降になお未販売住戸があった場合は、売主およ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を含む）のため共用部分等を無償にて使用すること。また、相当の期間を経過した後、売主は当該住戸を第三者に賃貸等する場合があること。なお、その場合、管理費・修繕積立金・修繕積立基金は売主が負担すること。
- (39) 初年度の管理にかかわる費用が引渡し済住戸の実収入で不足する場合は、売主がその不足額についての初年度会計年度末決算時に負担すること（ただし、未引渡し住戸の管理費の合計額を超えない範囲とする）。なお、使用料等、修繕積立金、修繕積立基金については、売主は負担しないこと。
- (40) 店舗の区分所有者または占有者は、本管理規約および使用細則等に基づき営業行為をするものとし、パチンコ店、ゲームセンター、キャバレー、ダンスホール等の風俗営業（その他これに類するものを含む）および危険物、汚物を取扱う営業等他の区分所有者等の迷惑になるような営業行為は行わないものとする。
- (41) 本マンション建物のG・HタイプMB（メーターボックス）横には、店舗専用のダクトが設置されること。なお、当該ダクトの維持管理は店舗の区分所有者または占有者が行うこと。
- (42) 本マンション建物P・Qタイプ住戸は、租税特別措置法および地方税法による以下の軽減または控除の適用がないこと。
 - ① 住宅用家屋の所有権保存および抵当権設定登記の税率軽減措置。
 - ② 住宅取得資金贈与を受けた場合の税額計算の特例。
 - ③ 住宅の取得等をした場合の所得税額の特別控除（住宅ローン控除）。
 - ④ 居住用財産買替えの場合の長期譲渡所得課税の特例。
 - ⑤ 住宅の取得等した場合の不動産取得税の税額計算の特例。
 - ⑥ 住宅の保有における固定資産税・都市計画税の税額計算の特例。
- (43) 改正消費税法により平成9年4月1日より消費税率が引き上げられるため、本マンション購入にかかわる消費税率は、引き上げ後の税率が適用となること。
- (43) 本マンションの店舗を、売主が任意の第三者に分譲もしくは賃貸を行うものとする。

《別表第1》 対象物件の表示

物 件 名		チュリス東久留米
敷 地	所 在 地	(住居表示) 東京都東久留米市本町一丁目(以下未定) (登記簿地番) 東京都東久留米市本町一丁目4番20
	面 積	647.66㎡(登記簿面積・実測面積・建築確認対象面積)
	権 利 関 係	所有権(共有)
建 物	構 造	鉄筋コンクリート造
	規 模	地上6階建
	建築延面積	2,362.08㎡
	建築面積	509.01㎡ 建築確認番号 第3828号 (平成9年1月29日付)
附 属 施 設		自転車置場(住戸用)、自転車置場(店舗用)、パットマウント置場、外灯設備、植込、植栽、ネットフェンス等建物に直接附属しない施設・設備

《別表第2》 共用部分の範囲

(1)建物部分

- ①建物の基礎、外壁、境界壁、床スラブ、柱、梁その他専有部分に属さない構造部。
- ②開放廊下、外部階段、バルコニー、ルーフバルコニー、ルーフテラス、ポーチ、室外機置場(住戸用)、室外機置場(店舗用)、エントランスホール、風除室、エレベーターホール、エレベーター機械室、屋内消火栓ポンプ室、受水槽・ポンプ室、消火水槽、メールコーナー、PS(パイプスペース)、MB(メーターボックス)、管理室、倉庫等その他の専有部分に属さない建物部分。

(2)附属設備

エレベーター設備、給排水設備、ガス設備、空調設備、電話設備、電気設備、共用灯照明設備、防火・防災設備、防犯設備、避雷針設備、テレビ共同視聴設備、BSアンテナおよびこれらに附帯する各種配管・配線等の設備、避難設備、オートロック設備、メールボックス、宅配ボックス、玄関扉(錠および内部塗装部分は除く)、窓枠、窓ガラス、管理諸設備等その他専有部分に属さない建物の附属設備。

(3)規約共用部分

ゴミ置場(住宅用)、ゴミ置場(店舗用)、駐車場(車路含む)、トランクルーム、バイク置場、SK室、共用トイレ
ただし、規約共用部分の範囲は、管轄法務局の指導により変更となる場合があります。

《別表第3》 バルコニー等の専用使用权

専用使用部分 区分	バルコニー ルーフバルコニー ルーフテラス	各住戸の玄関扉、外 気に面する窓ガラス 窓枠、網戸、面格子	メールボックス 宅配ボックス	ゴミ置場 (住戸用)
1. 位置	各専有部分に面する バルコニー ルーフバルコニー	各専有部分に附属す 玄関扉、外気に面す る窓ガラス、窓枠、 網戸、面格子	1 階部分	1 階部分
2. 用法	通常のバルコニー ルーフバルコニー としての用法	通常の住居としての 用法	通常の集合郵 便受としての 用法	通常のゴミ置場 としての用法
3. 期間	区分所有権存続中	同 左	同 左	同 左
4. 条件	無 償	同 左	同 左	同 左
5. 専用使用 権者	当該区分建物の区分 所有者または占有者	同 左	同 左	同 左

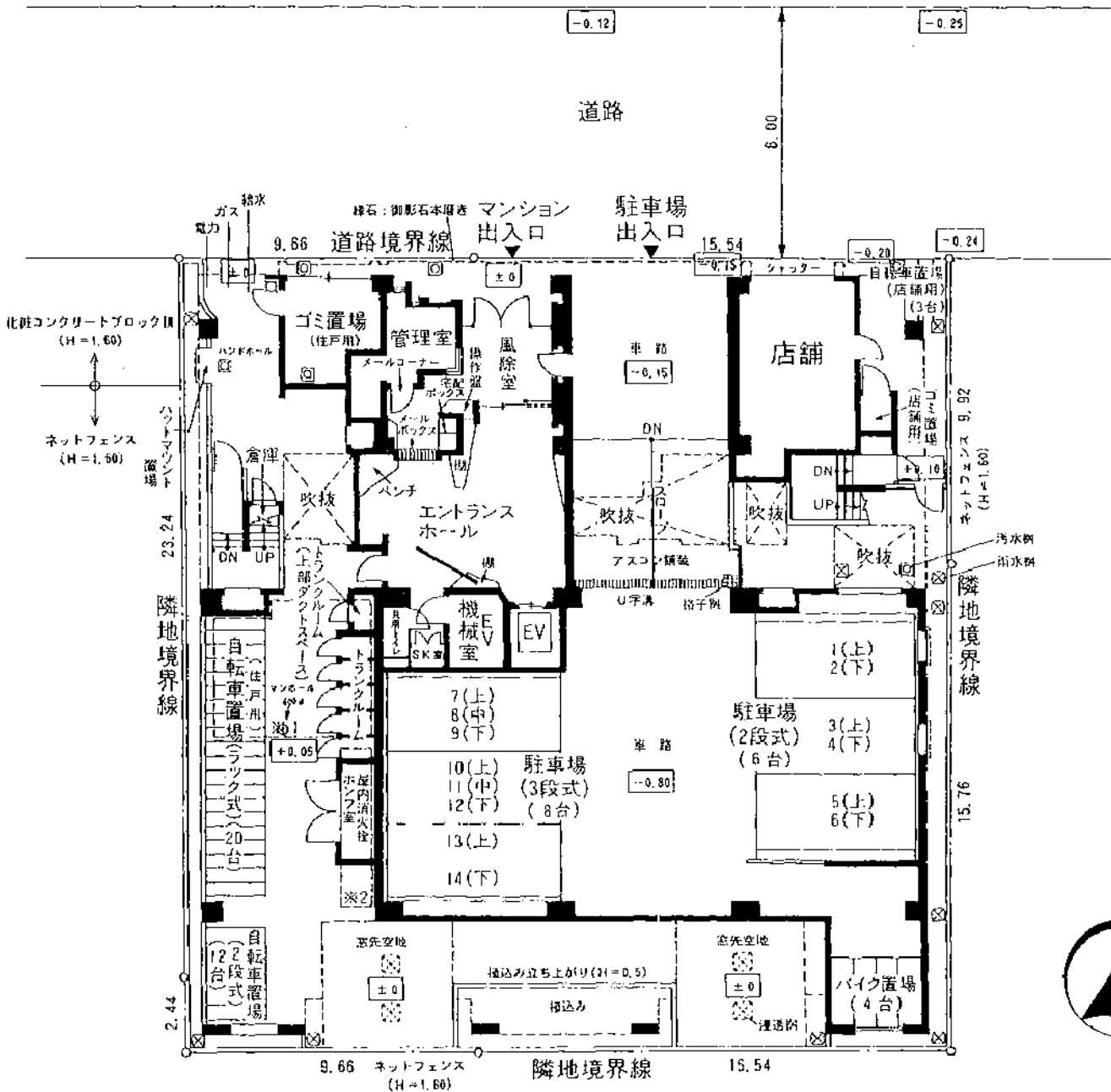
専用使用部分 区分	室外機置場	ポ ー チ 扉	管 理 室 庫	バ ッ ト マ ウ ン ト 置 場
1. 位置	当該専有部分に面 する室外機置場	当該専有部分に面 するポーチ、門扉	1 階部分	1 階部分
2. 用法	通常の室外機置場 としての用法	通常のポーチ、門 扉としての用法	通常の管理室、 倉庫としての用法	通常の電気設備 としての用法
3. 期間	区分所有権存続中	同 左	業務委託期間中	建物存続期間中
4. 条件	無 償	同 左	同 左	同 左
5. 専用使用 権者	当該区分建物の区分 所有者または占有者	同 左	管理者またはその 指定するもの	東京電力株式会社

専用使用部分 区分	室外機置場 (店舗用)	ゴミ置場 (店舗用)	自転車置場 (店舗用)
1. 位置	1 階専有店舗の裏	1 階専有店舗の横	1 階専有店舗の横
2. 用法	通常の室外機置場 としての用法	通常のゴミ置場 としての用法	通常の自転車置場 としての用法
3. 期間	区分所有権存続中	同 左	同 左
4. 条件	有 償	同 左	同 左
5. 専用使用 権者	当該専有店舗の区分 所有者または占有者	同 左	同 左

《別表第4》 専有部分面積・共有持分比

用途	タイプ	専有部分面積(㎡)	共有持分比 t=163,809	タイプ別 戸数累計
住宅	A	70.18	7,018/t	5
"	B	61.61	6,161/t	5
"	C	67.02	6,702/t	3
"	D	69.46	6,946/t	3
"	E	60.05	6,005/t	3
"	F	28.34	2,834/t	1
"	G	31.57	3,157/t	1
"	H	60.05	6,005/t	2
"	I	107.50	10,750/t	1
"	J	77.05	7,705/t	1
店舗	店舗	24.99	2,499/t	1

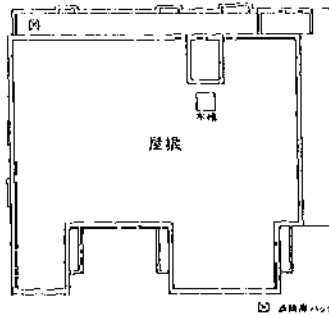
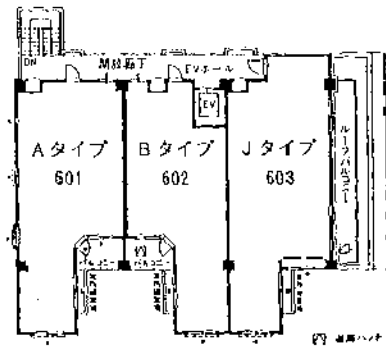
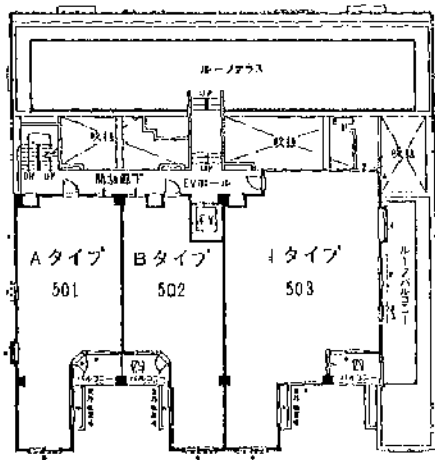
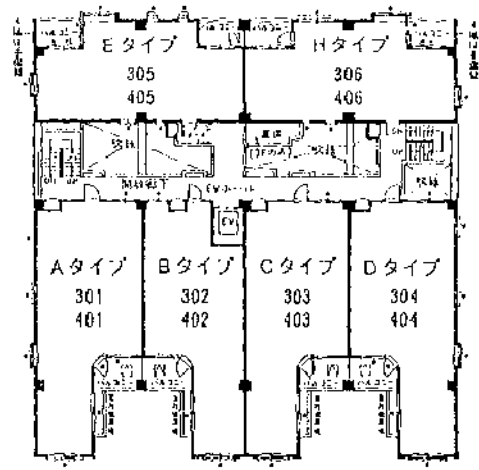
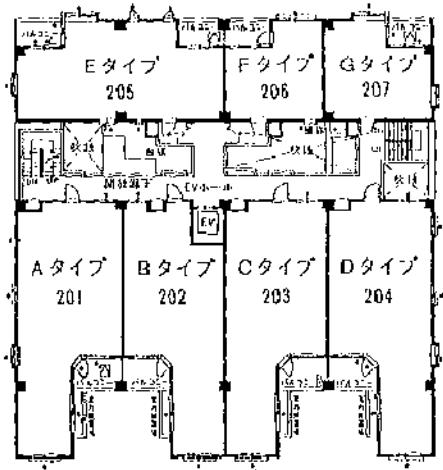
《別図1》 敷地配置図・1階平面図 (縮尺1:200)



※1は、地下1階が受水槽・ポンプ室になります。※2は、地下1階が消火水槽になります。

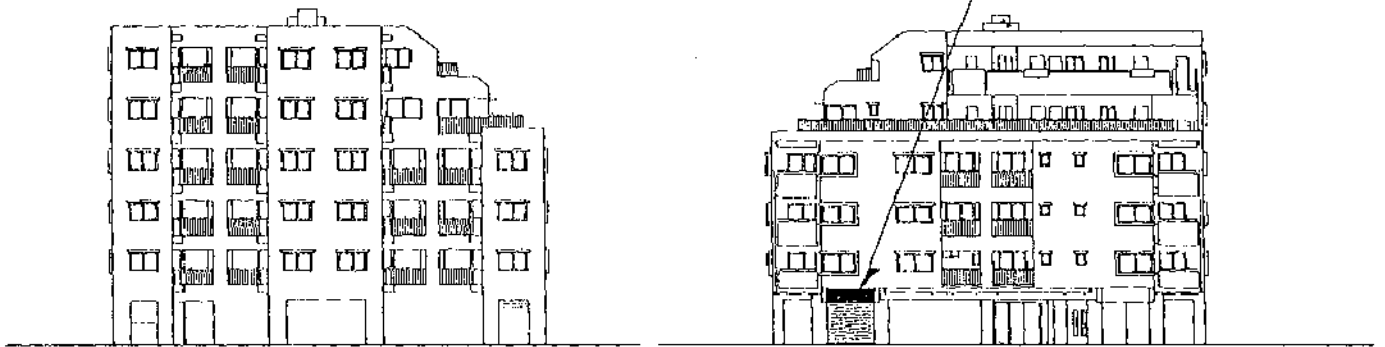
(図面は施工上やむを得ず若干の変動が生ずる場合があります。また、縮尺・方位等は、トレース・印刷製版の過程で多少誤差を生ずる場合があります。)

《別図2》 各階平面図 (縮尺:400)



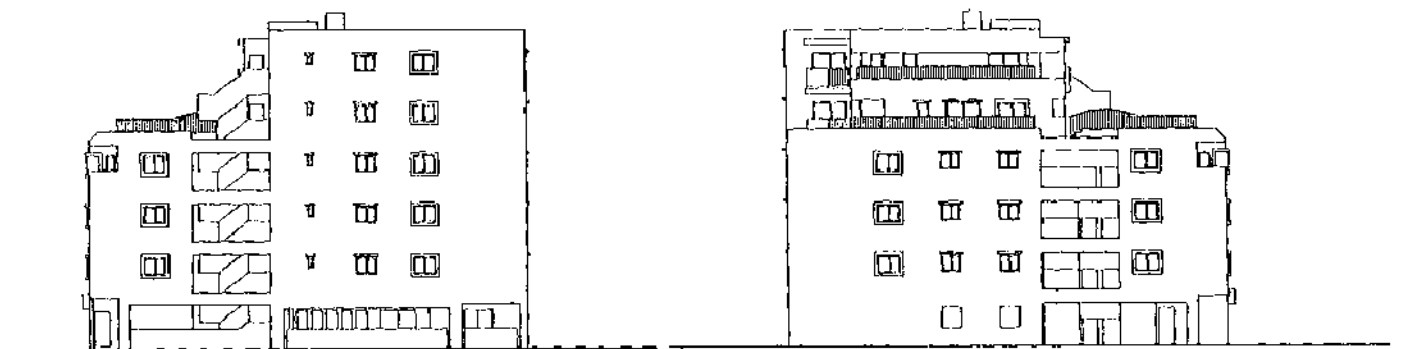
《別圖 3》 立面図・店舗用看板設置図 (縦 1:400)

店舗用看板設置位置



南側立面図

北側立面図



西側立面図

東側立面図

『チュリス東久留米』使用細則

第1章 総 則

(目的)

第1条 この細則は、チュリス東久留米管理規約第19条（使用細則）の規定に基づき、チュリス東久留米の敷地、共用部分等及び専有部分の使用について必要な事項を定めることにより、良好な環境の維持を図ることを目的とする。

(禁止行為)

第2条 区分所有者若しくは同居人又は区分所有者から専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人その他専有部分の占有者（以下「区分所有者等」という。）は、次に掲げる行為をしてはならない。

(1) 敷地又は共用部分等の保全に有害な行為

- ① 敷地又は主体構造部分等建物の共用部分を損傷する行為
- ② 共用部分に属する設備関係機器、配管、配線等を損傷又は故障させる行為
- ③ 共用部分に属する設備関係諸室に無断で立入る行為
- ④ その他敷地又は共用部分等の保全に有害となる行為

(2) 敷地又は共用部分等の管理上有害となる行為

- ① 敷地又は共用部分等の不法占有及びこれらの部分に有形物を放置する行為
- ② 物品、塵芥等を所定の場所以外に放棄する行為
- ③ 非常出入口、消火栓又は消火器の付近に有形物を放置する等防災上支障をきたす行為
- ④ 定められた駐車場、自転車置場等以外の場所に自動車、自転車等を停める行為
- ⑤ その他敷地又は共用部分等の管理上有害となる行為

(3) 区分所有者等に迷惑を及ぼす行為

- ① 衛生上、風致上又は保安上害となり一般に迷惑を及ぼし、又は近隣の苦情を招く行為
- ② 日常生活に伴って一般的に発生する以上の震動、音声又は臭気を発生させる行為
- ③ 発火性、爆発性又は引火性を有する危険物を敷地、共用部分等又は専有部分に管理組合の許可なく持込み貯蔵する行為
- ④ 煙草の吸いながらその他火災を発生させる恐れのあるものを所定の容器以外に捨てる行為
- ⑤ 建物外へ物品を放棄する行為
- ⑥ 敷地又は共用部分を汚損する行為
- ⑦ その他区分所有者等に迷惑を及ぼす行為

(4) 建物の美観を損なう行為

- ① 敷地又は共用部分等に看板、広告宣伝、標識等を管理組合の許可なく設置、貼付又は記入する行為
- ② その他建物の美観を損なう行為

(5) その他前各号の定めるもののほか、管理組合が規制し、又は制止する行為

(届出事項)

第3条 新たに区分所有者になった者は、所定の書面（巻末、諸届出様式）にて直ちに管理組合に届出なければならない。

2 次の場合、区分所有者は所定の書面にて事前に管理組合に届出なければならない。

(1) 区分所有者が、その専有部分を譲渡する場合

- (2) 区分所有者がその専有部分の全部又は一部を継続して第三者に貸与する場合
- (3) 区分所有者等が1ヵ月以上の長期にわたりその専有部分を空家とする場合

(事前届出及び事前承認事項)

第4条 区分所有者等は、次に掲げる行為をしようとする場合、所定の書面（巻末、諸届出様式）にて事前に管理組合に届け出て、その許可を得なければならない。

- (1) 法令に定めのある危険物、準危険物及び特殊可燃物の搬入及び貯蔵
- (2) 一平方メートルにつき150キログラムを超える重量物の搬入及び据付
- (3) 一時的に敷地又は共用部分等を使用する工事
- (4) 窓サッシ、玄関扉その他共用部分等に接する部分の工事
- (5) 電気、給排水の容量を変更しようとする工事
- (6) 専有部分の改築、修理であっても騒音、震動等の居住者に影響を及ぼすような工事
- (7) その他管理者が必要と認める事項

2 前項の場合において、行為をしようとする者が区分所有者以外の時は、管理組合に対する事前届出は、当該専有部分の区分所有者との連名によるものでなければならない。

(管理者の指示又は措置)

第5条 管理者は、この細則に定めるもののほか、軽易な事項又はこの細則の実施上必要な事項に関し、相当な指示又は措置を行うことができる。

第2章 共用部分等の使用

(階段等の使用)

第6条 区分所有者等は、階段、共用廊下及び非常階段、エントランスホール、玄関通路等において次の行為をしてはならない。

- (1) 自転車等の有形物を放置し、又は物置代わりに使用すること。
- (2) 裸体、ねまき姿、下着等他の区分所有者等に不快感を与える姿で歩行すること
- (3) 必要以上に足音を響かせ、駆け足をし、大声を張上げる等により、周囲に震動又は騒音を生ぜしめること。
- (4) 子供の遊び場を使用する等により他の区分所有者等の通行を妨げること。
- (5) 喫煙すること。

(駐車場・自転車置場・バイク置場の使用)

第7条 区分所有者等は、駐車場、自転車置場、バイク置場において次の事項を遵守しなければならない。

- (1) 他人に迷惑にならないようきちんと置くこと。
- (2) 鍵のかけ忘れをせぬこと。
- (3) 他人の車に悪戯等をせぬこと。
- (4) 廃車の場合は、直ちに撤去すること。
- (5) 盗難等事故発生においても、管理組合はその責を負わない。
- (6) 駐車場等が不要となった時は、速やかに管理組合に返却すること。又他人に貸してはならない。

(屋根の使用)

第8条 管理のために出入及び管理規約第18条（敷地及び共用部分等の第三者の使用）に該当する者の外、屋根の使用は禁止する。

(エレベーターの使用)

第9条 区分所有者等は、エレベーターを使用する場合、次の事項を遵守しなければならない。

- (1) 非常の場合を除き、行先ボタン及び開閉ボタン以外には手を触れないこと。

- (2) 定員を守り、ブザーが鳴った場合、過重であるので、最後に乗った者は遠慮すること。
- (3) 停電その他の事故で機内に閉じ込められた場合、無理に脱出しようとせず、備付けの非常電話で関係者に連絡し、その指示に従うこと。
- (4) エレベーターによる重量物、容量の過大な物品の運搬または継続的使用の場合、予め管理組合に申し出てその指示に従うこと。
- (5) 幼児のみのエレベーターの使用は避けること。また、ドアを何度も続けて開閉することは、エレベーターの故障となることがあるので、子供が遊び場に使用しないよう注意すること。
- (6) 跳び跳ねる等により、振動を与えまたはドアに手を触れ若しくは寄りかからないこと。
- (7) ドアの溝にゴミを詰らせないこと。
- (8) 喫煙をしないこと。

(塵芥処理)

第10条 専有住戸の区分所有者等は、塵芥を処理する場合、次の事項を遵守しなければならない。

- (1) 可燃ゴミ、一般不燃ゴミ、有害ゴミ並びにビン及びカンにそれぞれ仕分してビニール袋又は紙袋に収納し、東久留米市生活環境部清掃課の定める日時に附設のゴミ集積所の所定場所に捨てなければならない。
 - (2) 粗大ゴミを捨てる場合には、予め東久留米市生活環境部清掃課と連絡打ち合わせのうえ、その指示に従わなければならない。
- 2 専有店舗の区分所有者等は、塵芥を処理する場合、前項各号を準用する。ただし、ゴミ集積所は、店舗用ゴミ置場を使用しなければならない。

(専有店舗の区分所有者等による看板等の設置)

第11条 専有店舗の区分所有者等は、その営業に伴って必要とされる看板等を設置するために、管理規約第17条（看板等の設置）にてあらかじめ指定された以外の共用部分等を一部使用とする場合、所定の書面にて事前の管理組合に届け出て、管理者の許可を得なければならない。

- 2 前項の場合において、共用部分等を一部使用しようとする者が、専有店舗の区分所有者以外の占有者である時、管理組合に対するその事前届出は、当該専有店舗の区分所有者との連名によるものでなければならない。
- 3 理事会は、前各項の届出を受けた場合において、その使用が相当とされる範囲のものである時、これを許可しなければならない。

(宅配ボックス及びメールボックスの管理)

第12条 区分所有者等は、宅配ボックス及びメールボックスを各自管理し、盗難等事故のないよう注意しなければならない。

(ルーフテラスの管理)

第13条 ルーフテラスの利用者となる者は、次の各号のとおりとする。

- (1) 区分所有者および同居人とする。
 - (2) 区分所有者から専有住戸につき貸与を受けた者および同居人とする。
- 2 ルーフテラスの利用者は、次の事項を遵守しなければならない。
- (1) ルーフテラスは、子供の遊び場または利用する者の憩いの場として使用すること。
 - (2) 縄跳、ゴルフの練習等、スポーツの場として使用してはならないこと。
 - (3) 集会・会合等に使用してはならないこと。
 - (4) 足音を響かせ、駆け足をし、大声を張り上げる等により、階下および周囲に振動又は騒音を生じてはならないこと。
 - (5) 他人に迷惑をおよぼす行為をしてはならないこと。
 - (6) 花火等で遊ばないこと。火気厳禁のこと。
 - (7) 一切、禁酒・禁煙のこと。
 - (8) 小学生未満の幼児には、保護者が付き添うこと。

- (9) その他、使用細則第14条（バルコニーの使用制限）の各号に定める事項。
- 3 原因の如何にかかわらず、盗難等事故が発生しても、管理組合は一切の責任を負わない。

第3章 専用使用部分の使用制限

（バルコニーの使用制限）

第14条 区分所有者等は、バルコニー（ルーフバルコニーを含む。以下「バルコニー」という。）において次の行為をしてはならない。

- (1) 物置、温室その他の工作物を構築又は設置すること。
- (2) 土砂、危険物の搬入をすること。
- (3) 花火をすること。
- (4) 広告板等を外部から認識しうる状態で手摺内外に掲げること。
- (5) 手摺上に植木鉢等を置くこと。
- (6) 夜間、楽器類を演奏し、大声を出し、又は物をはたいたりすること。
- (7) バルコニーの避難口の付近に物を集積すること。
- (8) 建物外へ物を投げ、水をまき、又はゴミを放棄すること。
- (9) 縄跳をすること。
- (10) バルコニーの現状の変更美観を損い若しくは危険を及ぼすような使用をすること。
- (11) テレビアンテナ、FMアンテナ等を設置すること。
- (12) 手摺または備付けの物干し金具の高さを超えて布団、洗濯物等を干すこと。

（玄関扉の使用制限）

第15条 区分所有者等は、玄関扉に関し、次の行為をしてはならない。

- (1) 管理組合の許可を受けずに玄関扉を取替えること。
 - (2) 外側塗装部分を他の色に塗替えること。
 - (3) 外側塗装部分に文字又は図画を継続的に掲示、貼付若しくは記入すること。
- 2 区分所有者は、玄関扉の施錠を心掛け、みだりにこれを開放状態のままにすることのないよう、防犯に努めなければならない。

（外気に面する窓の使用制限）

第16条 区分所有者等は、外気に面する窓に関し、次の行為をしてはならない。

- (1) 管理組合の許可無く窓枠を取替え、又は他の色に塗替えること。
- (2) 窓ガラスの内外に文字若しくは図画を記入若しくは貼付し、又はこれを着色すること。

（店舗設備の使用制限）

第17条 専有店舗の区分所有者および占有者は、当該関連設備に関し、次の行為をしてはならない。

- (1) 店舗用自転車置場・店舗用ゴミ置場を、駐輪・ゴミ置き以外の目的に使用すること。
- (2) 看板設置場所を、看板設置以外の目的に使用すること。
- (3) 店舗用室外機置場を、室外機置場以外の目的に使用すること。
- (4) 共有部分である店舗横の避難通路に、物品を集積する等、避難通路以外の目的に使用すること。
- (5) 前第(1)号、第(2)号および第(3)号に掲げた場所のほか、共用部分を店舗設備として使用すること。

第4章 専有部分の使用

（ルームクーラーの取付）

第18条 区分所有者等は、ルームクーラーを取付ける場合、次の事項を遵守しなければならない。

- (1) ウインド型クーラー等を共用部分等に接して取付ける場合は、所定の書面（巻末、諸届出様式）

にて事前に管理組合に工事申請し、その許可を得なければならない。

- (2) ルームクーラーの室外機を所定の室外機置場以外に取付ける場合は、所定の書面（巻末、諸届出様式）にて事前に管理組合に工事申請し、その許可を得なければならない。
- (3) 排水管は所定の位置に設置し、共用部分等を損傷してこれを設置してはならない。
- (4) ウインド型クーラー等を、廊下側に設置してはならない。

（騒音及び振動の規制）

第19条 区分所有者等は、隣接専有部分の区分所有者等の受認義務を超えステレオ、テレビ若しくはラジオを高音で視聴し、ピアノ、ギター等の楽器を大きな音で演奏し又は足音等を必要以上に響かす等により、他の区分所有者等の静穏を害してはならない。

2 区分所有者等は、木質フローリングについて足音等を必要以上に響かす等により、他の区分所有者等の静穏を害してはならない。

（風俗営業の禁止）

第20条 専有住戸および専有店舗の区分所有者等は、その専有部分内で風俗営業、騒音を発する営業、近隣の静穏を害する営業その他環境にふさわしくない営業を行ってはならない。

（動物の飼育）

第21条 区分所有者等は、犬、猫、猿、鶏その他臭気、鳴声、抜毛若しくは抜羽等により他の区分所有者等に迷惑をかける虞れのある動物又は危害を加える虞れのある動物を飼育してはならない。

（店舗の使用）

第22条 専有店舗の区分所有者等は、管理規約第12条（専有部分の用途）、使用細則第2条（禁止行為）に定めるほか、次の各号に該当する営業行為等をしてはならない。

- (1) パチンコ店、ゲームセンター、キャバレー、およびダンスホール等の風俗営業
- (2) 前第(1)号に類する営業行為
- (3) 危険物、汚物を取扱う営業行為
- (4) 嫌悪感のともなう営業行為
- (5) 他の区分所有者等の迷惑になるような営業行為

2 専有店舗の区分所有者等は、前項のほか次の各号を遵守しなければならない。

- (1) 店舗部分の外側塗装については、建物との調和をはかりその外観を損なわないこと。
- (2) 敷地の専用使用部分について、新たに建物（物置等）、その他工作物を構築あるいは設置しないこと。
- (3) 店舗部分において営業を開始する前に、非常連絡先等を管理者に届出ること。

3 専有店舗の区分所有者は、その所有する専有部分を第三者に譲渡又は賃貸する場合には、その使用方法、営業行為等についてチユリス東久留米管理規約、同使用細則等の内容を当該区分所有者の責任において当該第三者に継承するものとする。

第5章 特定箇所の使用

第1節 総 則

（使用許可）

第23条 何人も、駐車場、自転車置場、バイク置場、及びトランクルーム(以下「特定箇所」という。)を使用する場合は、管理組合との使用契約をしなければならない。

2 前項の規定により、特定箇所の使用の許可を得た者(以下「使用者」という。)は、特定箇所の使用上の責任者となり、当該特定箇所を使用する際には、善良なる管理者の注意をもって使用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、他の区分所有者または第三者に譲渡または貸与したときは、その区分所有者の特定箇所に関する使用契約は、効力を失う。

(禁止事項)

第24条 使用者は、当該特定箇所を使用する場合、次に掲げる事項をしてはならない。

- (1) 定められた用途以外に使用すること。
- (2) 騒音等を発生させ、近隣に迷惑をかけること。
- (3) 特定箇所に設けられている備品等を損傷し、または汚損すること。
- (4) 前各号に定められているもののほか、規約または理事会が禁止する事項。

(使用許可の取消)

第25条 理事会は、次の各号の一に該当した場合、特定箇所の使用許可を取消すものとする。

- (1) 使用目的が使用申込書の記載と異なる場合。
- (2) 使用者以外の者が特定箇所を使用した場合。
- (3) 前各号に掲げるもののほか、使用者が規約、使用細則、管理費等取扱規則または特定箇所の使用許可条件に違反し、若しくは理事会の指示に従わない場合。

(原状回復)

第26条 使用者は、特定箇所の使用期間または使用時間が満了した時、若しくは前条の規定により使用承認を取消された場合、直ちに当該特定箇所を原状に回復して明渡さなければならない。

(損害賠償)

第27条 使用者は、特定箇所の使用に伴い、故意または過失により当該特定箇所、附属設備または備品を損傷若しくは汚損した場合、その損害を賠償しなければならない。

(理事会等の責任外事項)

第28条 天災地変その他理事会の責に帰さない事由により、使用者が受けた損害について、理事会及び管理組合は、その責を負わない。

第2節 駐車場

(駐車場の使用者)

第29条 駐車場の使用者となれる者は、原則として区分所有者又は同居人とする。

(駐車場の使用手続)

第30条 駐車場の使用期間は原則として2年間とする。なお、駐車場の使用については、2年毎に抽選を行うものとする。

- 2 抽選は管理組合の指導により行う。
- 3 駐車場を利用しようとする者は、使用申込書に必要事項を記載のうえ管理組合に申込み、駐車場賃貸借契約を締結する。
- 4 前項の申込は、原則として1区分所有者につき1台とする。

第3節 自転車置場・バイク置場

(自転車置場の使用者)

第31条 自転車置場の使用者となれる者は、次の各号のとおりとする。

- (1) 原則として区分所有者又は同居人とする。
- (2) 原則として区分所有者から専有住戸につき貸与を受けた者又は同居人とする。

(自転車置場の使用手続)

- 第32条 自転車置場の使用期間は、原則として1年間とする。
- 2 使用手続は、年1回9月に、管理組合の理事会の決定を経て、組合によって実施する。更新の場合は、原則としてそれまでの置き場所の更新とする。
 - 3 自転車置場の使用申込は、原則として1区分所有者につき1台とする。
 - 4 前項の残りの台数については、管理組合の指導により抽選を行う。

(バイク置場の使用者)

第33条 バイク置場の使用者となれる者は、原則として区分所有者又は同居人とする。

(バイク置場の使用手続)

- 第34条 バイク置場の使用手続については、駐車場の規定と同様とする。使用期間は、原則として2年間とする。なお、バイク置場の使用については、2年毎に抽選を行うものとする。
- 2 抽選は管理組合の指導により行う。
 - 3 バイク置場を利用しようとする者は、使用申込書に必要事項を記載のうえ管理組合に申込み、バイク置場賃貸借契約を締結する。
 - 4 バイク置場の使用申込は、原則として1区分所有者につき1台とする。

第4節 トランクルーム

(トランクルームの使用者)

第35条 トランクルームの使用者となれる者は、原則として区分所有者又は同居人とする。

(トランクルームの使用手続)

- 第36条 トランクルームの使用期間は、原則として定めない。空きができた場合は、抽選を行うものとする。
- 2 抽選は管理組合の指導により行う。
 - 3 トランクルームの使用申込は、原則として1区分所有者につき1台とする。

附 則

(細則の発効)

この細則は、売主の入居指定日から効力を発する。

『チュリス東久留米』管理費等取扱規則

(目的)

第1条 この規則は、チュリス東久留米管理規約（以下「管理規約」という。）第32条（管理費等取扱規則）に基づき、管理費その他管理組合において取り扱うべき金銭の会計業務に関する必要事項について定めるものとする。

(預金口座の開設)

第2条 管理組合は、会計業務を遂行するため、住友銀行清瀬支店に管理組合の口座を開設するものとする。

(諸費用の額及び起算日)

第3条 管理費、修繕積立金、使用料等の額（以下「管理費等」という。）及び修繕積立基金は、別表第5～8に掲げるとおりとする。

2 管理費等は、入居の有無にかかわらず、建物の引渡日を起算日とし、初月の額は、1ヶ月を30日として日割り計算とする。

(額の通知)

第4条 管理組合は、総会の決議等により、前条第1項の負担額が変更され、又はその他の負担費用が新設された場合は、速やかに区分所有者に対しその者の負担額を通知しなければならない。

(納入期日及び方法)

第5条 区分所有者は管理費等の翌月分を当月の27日までに管理組合に対し納入しなければならない。

2 前項の納入方法は、住友銀行清瀬支店に区分所有者名義の普通預金口座を設け、住友銀行清瀬支店の自動振替の方法により納入するものとする。但し、これにより難いと特に理事会が認めた場合は、他の方法により納入することができる。

(遅延損害金)

第6条 管理組合は、区分所有者等が管理費等を前条第1項の期日までに納入しない場合は、その未払金に対し、その翌日から起算して支払日までの日数に応じ、年利14%の割合で計算した遅延損害金及び請求に要した費用等を加算して請求することができる。

2 前項の遅延損害金は、管理規約第28条（管理費）の費用に充当する。

(返還請求等の禁止)

第7条 区分所有者は、納入した管理費等の返還請求又は分割請求をすることができない。

2 売却等により専有部分の所有権に移転が生じた場合、納入した管理費等の精算は、移転に係る新旧区分所有者当事者間でこれを行うものとする。

(滞納に対する措置)

第8条 管理組合は、第3条の費用を滞納した区分所有者その他の者に対しては、その納入を督促し、督促に応じない者に対しては、必要に応じて法的措置をとるものとする。

(入居者による納入)

第9条 区分所有者と貸借関係にある者は、当該区分所有者の承諾書を提出の上、管理費等を直接管理組合に対し納入することができる。

2 第4条から第7条第1項の規定は、前項の場合に準用する。この場合、区分所有者とあるのは専有部分の貸借関係にある者と読み替える。

- 3 第1項の場合において、貸借関係が終了したときの納入した管理費等の精算は、貸借関係にある当事者間でこれを行うものとする。
- 4 第1項の場合において区分所有者は、専有部分の貸借関係にある者が管理費等を納入期日までに納入しないときは、直ちにこれを管理組合に対し、第6条第1項に定める遅延損害金を含めて納入しなければならない。

附 則

(規則の発効)

この規則は、売主の入居指定日から効力を発する。

《別表第5》 タイプ別管理費等月額明細

(単位 m²・円)

タイプ別	専有部分面積	管 理 費	専用使用料	修繕積立金	合 計	修繕積立金	住 戸 番 号	戸 数
A	70.18	15,090		3,020	18,110	236,000	201,301,401,501,601	5
B	61.61	13,250		2,650	15,900	207,000	202,302,402,502,602	5
C	67.02	14,410		2,890	17,300	226,000	203,303,403	3
D	69.46	14,940		2,990	17,930	234,000	204,304,404	3
E	60.05	12,920		2,590	15,510	203,000	205,305,405	3
F	28.34	6,100		1,220	7,320	96,000	206	1
G	31.57	6,790		1,360	8,150	107,000	207	1
H	60.05	12,920		2,590	15,510	203,000	306,406	2
I	107.50	23,120		4,630	27,750	362,000	503	1
J	77.05	16,570		3,320	19,890	259,000	603	1
店舗	24.99	5,380	※3,000	1,080	9,460	85,000		

※店舗専用使用料：店舗用ゴミ置場(2,000)

店舗用自転車置場(500)

店舗用室外機置場(500)

《別表第6》 駐車場使用料

2 段 式 駐 車 場	12,000円/月
3 段 式 駐 車 場	12,000円/月

《別表第7》 自転車置場・バイク置場使用料

自 転 車 置 場	200円/月
バ イ ク 置 場	500円/月

《別表第8》 トランクルーム使用料

No.1	2,000円/月
No.2 ~ No.6	2,000円/月

チユリス東久留米 駐車場使用細則

(目的)

第1条 この細則は、チユリス東久留米管理規約第19条(使用細則)に基づき、駐車場の使用について必要な事項を定めるものとする。

(禁止行為)

第2条 管理組合との駐車契約により、駐車場を利用する者(以下「駐車場使用者」という。)は、次に掲げる行為をしてはならない。

- (1) 所定の駐車位置以外に駐車すること。
- (2) 駐車場を自動車の駐車の目的以外に使用すること。
- (3) 駐車場の現状を変更したり、工作物を設置すること。
- (4) 駐車場に物品、塵芥等を放棄すること。
- (5) 駐車場に引火物、危険物を持込むこと。
- (6) 駐車場で火気を取扱うこと。
- (7) 駐車場内での騒音は、排除すること。特に深夜、早朝の車の出し入れに当っては、他人に迷惑ならないよう静かな運転を心がける。

(事故責任)

第3条 自動車の入出庫、及び保管は、駐車場使用者が自己の責任において行い、管理組合は理由の如何を問わず、駐車場使用者が被りたる、又は駐車場使用者が第三者に与えたる一切の損害について、責任を負わない。

2 管理組合は、自動車内に留置された物品に関する一切の損害について、責任を負わない。

(事故の届出及び賠償)

第4条 駐車場使用者が、駐車場、又は他の自動車等に損害を与えたときは、直ちに管理組合に届け出ること。

2 駐車場使用者は、与えたる損害に対し、直ちに管理組合又は他の被害者に賠償するものとする。

(使用休止)

第5条 管理者は、共用部分の補修、修理、改良工事等のため、駐車場使用者に対し、駐車場使用中止の措置を行うことができるものとする。

2 駐車場使用者は、第1項の措置に対し、直ちに応じるものとする。この場合、駐車場使用者は、管理組合に対して、代替駐車場、その費用、その他一切の要求ができないものとする。但し、前納した駐車料は、日割計算により、払い戻しされるものとする。

(駐車位置)

第6条 駐車場使用者は、駐車位置について、管理者の指示に従うものとする。

2 契約期間中といえども、管理者は都合により駐車場使用者に対して、駐車位置を変更できるものとする。

(駐車場使用制限)

第7条 駐車場を使用できる車種は、次の各号の定めるところによる。全幅には、ドアミラーを含まない。

- (1) 3段式駐車場は、全長 4,850mm・全幅 1,850mm・全高 1,550mm・重量 1,800kgに納まる車種であるものとする。

- (2) 2段式駐車場は、全長 5,050mm・全幅 1,800mm・全高 1,550mm・重量 1,800kgに納まる車種であるものとする。
- 2 ドアミラー車は、入庫後ミラーを折たたむこととする。
- 3 駐車場は、後進入庫とする。

(車両変更)

第8条 駐車場使用者が、駐車契約車両を変更しようとするときは、「駐車契約車両変更届」を、管理者に提出して、承認を得なければならないものとする。

(駐車料金)

- 第9条 管理者は、毎会計年度ごとに駐車料金の見直しを行い、改定する場合は、毎会計年度の収支予算案に駐車料金改定を提案し、定時総会でその承認を得なければならないものとする。
- 2 駐車料金は、管理費の一部に充当するほか、その一部を修繕積立金として積み立てることができるものとする。
 - 3 契約解除の申出は、2ヵ月前までに書面にて管理者へ申し出るものとする。なお、月の途中で解約の場合は、その駐車料金は返金しない。

(特約事項)

- 第10条 駐車場の利用期間は、原則として契約開始日より次回の抽選日までとする。
- 2 駐車場の使用は、管理組合が公開抽選により新たな利用者を決定する。

附 則

(細則の発効)

この細則は、売主の入居指定日から効力を発する。

チュリス東久留米 駐車場使用契約書

チュリス東久留米管理組合（以下「甲」という。）と駐車場の使用を希望する区分所有者等（以下「乙」という。）とは、チュリス東久留米管理規約第16条（駐車場の使用）に基づき、甲の管理する駐車場に乙が自動車の使用ができるよう、下記の通り契約を締結する。

記

第1条 甲が指定する駐車位置および乙の使用する自動車は、次の通りとする。

- (1) 駐車位置No. _____
- (2) 乙が使用する自動車
車両台数 台
車両名及び色 _____
車両登録番号 _____

第2条 契約期間は、平成 年 月 日から平成 年 月 日までとする。

第3条 各当事者は、少なくとも2ヵ月前の予告をもって、この契約を解除することができるものとする。

第4条 駐車料金は、月額12,000円とし、乙は毎月27日までに翌月分を甲の指定する方法により、甲に支払うものとする。
2月の途中において、契約又は解約する場合及び甲の使用休止措置がなされた場合の駐車料金は、日割計算とする。

第5条 乙が本契約又は管理規約、使用細則、駐車場使用細則等に違反したときは、甲は催促なしに直ちに本契約を解除することができるものとする。
2 乙が区分所有権を失ったときは、本契約は解除されるものとする。

第6条 本契約にかかる権利は、他に使用させ、また譲渡することはできないものとする。

第7条 乙は、甲の定めた管理規約、使用細則、駐車場使用細則等に従って、駐車場を使用しなければならないものとする。

本契約書は武通作成し、各自署名押印のうえ、甲、乙各壹通を保有する。

平成 年 月 日

甲 チュリス東久留米管理組合
理事長 ⑩

乙 チュリス東久留米 _____ 号室
氏名 ⑩

(駐車場使用細則第8条関係)

平成 年 月 日

チュリス東久留米管理組合

理事長 殿

(届出者) _____ 号室 _____ ⑩

(駐車位置No.) _____

駐車契約車両変更届

このたび私は、駐車契約車両を変更いたしたく、駐車場使用細則第8条に基づきお届け致します。

訂己

1. 駐車契約車両変更開始日(予定) 平成 年 月 日

2. 変更車両 車両名及び色 _____

車両登録番号 _____

約 定 事 項

1. 禁止行為

管理組合との駐車契約により、駐車場を利用する者(以下「駐車場使用者」という。)は、次に掲げる行為をしてはならない。

- (1) 所定の駐車位置以外に駐車すること。
- (2) 駐車場を自動車の駐車の目的以外に使用すること。
- (3) 駐車場の現状を変更したり、工作物を設置すること。
- (4) 駐車場に物品、塵芥等を放棄すること。
- (5) 駐車場に引火物、危険物を持込むこと。
- (6) 駐車場で火気を取扱うこと。
- (7) 駐車場内での騒音は、排除すること。特に深夜、早朝の車の出し入れに当っては、他人に迷惑にならないよう静かな運転を心がける。

2. 事故責任

自動車の入出庫、及び保管は、駐車場使用者が自己の責任において行い、管理組合は理由の如何を問わず、駐車場使用者が被りたる、又は駐車場使用者が第三者に与えたる一切の損害について、責任を負わない。

- ② 管理組合は、自動車内に留置された物品に関する一切の損害について、責任を負わない。

3. 事故の届出及び賠償

駐車場使用者が、駐車場、又は他の自動車等に損害を与えたときは、直ちに管理組合に届け出ること。

- ② 駐車場使用者は、与えたる損害に対し、直ちに管理組合又は他の被害者に賠償するものとする。

4. 使用休止

管理者は、共用部分の補修、修理、改良工事等のため、駐車場使用者に対し、駐車場使用中止の措置を行うことができるものとする。

- ② 駐車場使用者は、第1項の措置に対し、直ちに応じるものとする。この場合、駐車場使用者は、管理組合に対して、代替駐車場、その費用、その他一切の要求ができないものとする。但し、前納した駐車料は、日割計算により、払い戻しされるものとする。

5. 駐車位置

駐車場使用者は、駐車位置について、管理者の指示に従うものとする。

- ② 契約期間中といえども、管理者は都合により駐車場使用者に対して、駐車位置を変更できるものとする。

上記届出を許可(承認)します。

平成 年 月 日

チユリス東久留米管理組合

管理者(理事長)

⑩

チュリス東久留米 自転車置場・バイク置場使用細則

（目的）

第1条 チュリス東久留米管理規約第19条（使用細則）に基づき、自転車置場・バイク置場の使用について必要な事項を定めるものとする。

2 自転車、ミニオートバイ、オートバイなど（以下、「自転車等」という。）の自転車置場・バイク置場（以下、「自転車置場等」という。）の利用者は、チュリス東久留米管理規約および同使用細則等の各条項を充分理解のうえ、この使用細則を遵守し、自転車置場等の円滑かつ安全な使用を目的とする。

（自転車置場等）

第2条 自転車置場等とは、自転車等を駐輪するための場所をいい、以下の各号の施設並びに場所をさす。

(1) トランクルーム前にある自転車置場

ただし、店舗横の自転車置場は、店舗用自転車置場とする。

(2) 駐車場奥にあるバイク置場

2 前項に定める自転車置場等以外の共用部分に、自転車等を駐輪、放置することはできない。

（利用者）

第3条 チュリス東久留米使用細則第31条（自転車置場の使用者）および同使用細則第33条（バイク置場の使用者）に基づき、自転車置場等を自転車等の駐輪のために使用することを目的として、本細則を充分理解し遵守することを約束し、必要な登録手続きを行い、使用料を支払った者。ただし、登録期間内に限る。

2 「自転車置場等使用契約書」に所定事項を記載、記名押印したものを所定日に提出することをもって登録する。

3 自転車置場等使用者が、当該使用を変更するときは、「自転車置場等使用変更届」を、管理者に提出して、承認を得なければならないものとする。

（使用車両）

第4条 自転車置場等を使用する自転車等は、以下の各号の車両とし、現に使用する車両であって、放置された車両でないこととする。現に使用する車両であることの確認は、登録時に交付するステッカーの当該車両への貼付をもって行うこととする。

(1) 自転車置場を使用する車両とは、自転車のみとする。

(2) バイク置場を使用する車両とは、全長 1,800mm・全幅 740mmに納まるミニオートバイ、またはオートバイとする。

2 前項に、三輪車は含まない。幼児の三輪車は、各自自宅で保管することを原則とする。

（使用制限車両）

第5条 2段式自転車置場の下段部分では、子供用荷台等を搭載した車両は、使用できない。

（自転車置場の利用期間）

第6条 自転車置場の利用期間は、原則として当該登録年度限りとする。登録年度は、毎年10月より翌年9月までとする。空白期間が生じた場合は、新年度の手続完了まで前年度の登録を延長する。

2 更新の場合は、原則としてそれまでの置き場所の更新とする。

（バイク置場の利用期間）

第7条 バイク置場の利用期間は、原則として契約開始日より次回の抽選日までとする。

2 バイク置場の使用については、管理組合が公開抽選により新たな利用者を決定する。

(使用料)

第8条 自転車置場等の使用料は、有料とする。その額は、チュリス東久留米管理規約第31条(使用料)に従い、同項の趣旨を充足する範囲で定める。使用料は、管理組合の理事会によって決定する。

2 自転車置場等の使用料は、管理費の一部に充当するほか、その一部を修繕積立金として積み立てることができるものとする。

3 自転車置場について、月の途中よりの契約の場合は、1ヵ月分の使用料とする。

4 バイク置場について、月の途中よりの契約の場合は、日割りの使用料とする。

5 契約解除の申出は、2ヵ月前までに書面にて管理者へ申し出るものとする。なお、月の途中で解約の場合は、その自転車置場・バイク置場使用料は返金しない。

(駐輪許可ステッカー)

第9条 使用者は、許可バイク、自転車を駐輪する場合、配布された駐輪許可ステッカーを後輪泥よけ覆い部分に等に貼付し、許可済みであることを明示しなければならない。

(遵守事項)

第10条 自転車置場等を使用する場合、次の事項を遵守しなければならない。

- (1) 登録手続完了後、定められた位置に置くこと。
- (2) 登録された自転車等以外は絶対に置かぬこと。
- (3) 他人に迷惑にならないようキチンと置くこと。
- (4) 必ず鍵をかけ貴重品を置かないこと。
- (5) 他車との接触・衝突事故等が生じた場合は、速やかに管理組合、関係者に届け出て、相手方との誠実な話し合いによって解決すること。
- (6) 施設等に損害を与えた場合は、直ちに管理組合、関係者に届け出ること。
- (7) 他人の自転車等に悪戯等をせぬこと。
- (8) 廃車の場合は、登録を抹消し直ちに撤去すること。

(違反に対する措置及び費用の負担)

第11条 管理組合は、区分所有者及び専有使用者が本細則に違反する恐れがある場合は、警告を行い、または、使用を中止させもしくは原状回復を求めることができる。

2 未登録車両及び放置自転車については、直ちに廃棄処分することができる。

3 本条の措置に要する費用は、当該区分所有者及び使用者の負担とする。

(免責事項)

第12条 原因の如何にかかわらず、盗難、損害等の事故が発生しても、管理組合は一切の責任を負わない。

附 則

(細則の発効)

この細則は、売主の入居指定日から効力を発する。

(自転車置場・バイク置場使用細則第3条関係)

チュリス東久留米 自転車置場等 使用契約書

チュリス東久留米管理組合（以下「甲」という。）は、チュリス東久留米管理組合の区分所有者等（以下「乙」という）と、チュリス東久留米の自転車置場等のうち下記に示す部分につき自転車置場等使用契約を締結する。

記

第1条 甲が指定する駐車位置および乙が使用する自転車またはバイクは、次の通りとする。

(1) 駐輪位置No. _____

(2) 乙が使用する自転車またはバイク

車 両 台 数 _____ 台

車両の色および製造社名 _____

車両の防犯登録番号 _____

第2条 契約期間は、平成 年 月 日から平成 年 月 日までとする。

第3条 各当事者は、少なくとも2ヵ月前の予告をもって、この契約を解除することができるものとする。

第4条 使用料は、自転車置場は月額200円、バイク置場は月額500円とし、乙は甲の指定する時期および方法により、甲に支払うものとする。

2 月の途中において、契約の場合、自転車置場は1ヵ月分の使用料、バイク置場は日割りの使用料とする。また、月の途中で解約の場合は、その自転車置場・バイク置場使用料は返金しない。

第5条 乙が本契約又は管理規約、自転車置場・バイク置場使用細則等に違反したときは、甲は催促なしに直ちに本契約を解除することができるものとする。

2 乙が区分所有権を失ったときは、本契約は解除されるものとする。

第6条 本契約にかかる権利は、他に使用させ、また譲渡することはできないものとする。

第7条 乙は、甲の定めた管理規約、自転車置場・バイク置場使用細則等に従って、自転車置場等を使用しなければならないものとする。

本契約書は式通作成し、各自署名押印のうえ、甲、乙各壹通を保有する。

平成 年 月 日

甲 チュリス東久留米管理組合

理 事 長

㊟

乙 チュリス東久留米 _____ 号室

氏 名

㊟

(管理規約第35条関係)

平成 年 月 日

チュリス東久留米管理組合
理事長 殿

(届出者) _____ ㊟

入 居 届

階	号室	TEL	年 月 日 入居	
(ふりがな) 氏 名	続柄	勤務先名	TEL	
	本人			

緊急連絡先 (親族・知人等)

氏名	自宅 住所	TEL
関係	勤務 先名	TEL

区分所有者と入居者が異なる場合は下記欄に御記入下さい。

区 分 所 有 者	
氏 名	
入居者との関係	
住 所	
TEL	

- ※ お手数ですが、ご入居後すみやかに管理組合へご提出下さい。
- ※ 支障のない範囲で御記入下さい。
- ※ この名簿は管理組合にて保管し、緊急連絡以外の用途には使用しません。

(管理規約第35条関係)

平成__年__月__日

チュリス東久留米管理組合
理事長 殿

(旧組合員) _____ 印

_____ 印

(新組合員) _____ 印

_____ 印

組合加入等届

このたび「チュリス東久留米」__号室の区分所有権を下記のとおり移転しましたので、管理規約第35条に基づき、組合員資格の得喪についてお届けします。

尚、管理費、修繕積立金については、平成__年__月分から新組合員の負担とします。

言已

1. 区分所有権移転年月日 平成__年__月__日

2. 新旧組合員(区分所有者)氏名

(旧) _____ (持分__ / __)

_____ (持分__ / __)

(新) _____ (持分__ / __)

_____ (持分__ / __)

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) _____

(自転車置場・バイク置場使用細則第3条関係)

平成 年 月 日

チュリス東久留米管理組合
理事長 殿

(届出者) _____ 号室 _____ ④

自転車置場等 使用変更届

自転車置場・バイク置場の使用に関し、下記の通り変更が生じたので許可されたくお届けします。

記

I. 種別 (該当欄の数字を○印で囲む)

1. 新規使用 2. 増 車 3. 減 車 4. 使用全廃

II. 使用開始(変更)日

平成 ____ 年 ____ 月 ____ 日

III. 使用内容

<自転車> 廃止車のステッカー番号 _____

新規車の色・製造社名 _____

新規車の防犯登録番号 _____

<バイク> 廃止車のステッカー番号 _____

新規車の色・製造社名 _____

新規車の防犯登録番号 _____

約 定 事 項

1. 駐輪位置

自転車等として定められた場所内の指定の場所とする。

2. ステッカーの貼布

使用者は、使用自転車の後輪泥よけ部分等に所定のステッカーを貼布し、使用承認済みであることを明示しなければならない。

3. 免 責

原因の如何にかかわらず、盗難、損害等の事故に関しては、管理者は一切の責任を負わないものとする。

4. その他

- ①登録車以外はみだりにおかぬこと。
- ②廃車の場合は、登録を抹消し直ちに撤去すること。
- ③未登録車輛を放置の場合、直ちに廃棄処分すること。
- ④利用者全員の自主管理により整理整頓すること。
- ⑤他人の車に悪戯等せぬこと。

上記届出を許可(承認)します。

平成 年 月 日

チユリス東久留米管理組合

管理者(理事長)

⑩

チュリス東久留米 トランクルーム使用細則

(目的)

第1条 この細則は、チュリス東久留米管理規約第19条（使用細則）に基づき、次の通りトランクルームについて必要な次項を定めるものとする。

(トランクルーム)

第2条 トランクルームとは、物品等を保管するための場所をいい、自転車置場前にある施設をさす。

(利用者)

第3条 チュリス東久留米使用細則第35条（トランクルームの利用者）に基づき、物品等を保管するために使用することを目的として、本細則を充分理解し遵守することを約束し、必要な登録手続きを行い、使用料を支払った者。但し、登録期間内に限る。

2 「トランクルーム使用契約書」に所定事項を記載、記名押印したものを所定日に提出することをもって登録する。

3 トランクルーム利用者が、当該使用を変更するときは、「トランクルーム使用変更届」を、管理者に提出して、承認を得なければならないものとする。

(登録解除)

第4条 トランクルーム利用者が契約の日より30日以内に使用料を納入しない場合、もしくは本細則の条項に違反した場合、何らの催告なくして使用登録を解除することができる。

(使用料)

第5条 トランクルームの使用料は、有料とする。その額は、チュリス東久留米管理規約第31条（使用料）に従い、同項の趣旨を充足する範囲で定める。使用料は、管理組合の理事会によって決定する。

2 トランクルームの使用料は、管理費の一部に充当するほか、その一部を修繕積立金として積み立てることができるものとする。

3 月の途中より契約の場合は、1ヵ月分使用料とする。

4 契約解除の申出は、2ヵ月前までに書面にて管理者へ申し出るものとする。なお、月の途中で解約の場合は、そのトランクルーム使用料は返金しない。

(遵守事項)

第6条 トランクルームの利用者は、次の事項を遵守しなければならない。

(1) トランクルームは、物品等の保管施設として使用すること。

(2) 悪臭を放つもの、他人に迷惑をおよぼすおそれのある物を収容しないこと。

(3) ガソリン、揮発油等、発火性または引火性の高い物、その他危険と認められる物品は、トランクルームの内外を問わず一切持ち込まないこと。

(4) 必ず鍵をかけ貴重品を保管しないこと。

(5) 他人に迷惑にならないよう使用すること。

(6) トランクルーム内は、一切禁煙のこと。

(7) 他のトランクルーム、設備機器を損傷し、もしくは、汚損したときは、速やかにその旨を管理者に連絡し、その指示にしたがい処理すること。

(8) 施設等に損害を与えた場合は、直ちに管理組合、関係者に届け出ること。

(修繕義務)

第7条 トランクルーム利用者の過失により破損した場合、利用者の責任において修復するものとする。

(原状回復及び明渡し)

第8条 トランクルーム契約終了又は本細則第4条により契約解除となった場合、その明渡しは契約終了日又は契約解除日より1週間以内に原状に復して行なうものとする。

(違反に対する措置)

第9条 管理組合は、区分所有者及び使用者が本細則に違反する恐れがある場合は、警告を行い、または、使用を中止させもしくは原状回復を求めることができる。

2 違反物品等については、所定の手続を経て、処分することができる。

(費用の負担)

第10条 本細則の措置に要する費用は、当該区分所有者及び使用者の負担とする。

(免責事項)

第11条 原因の如何にかかわらず、盗難、損害等の事故が発生しても、管理組合は一切の責任を負わない。

附 則

(細則の発効)

この細則は、売主の人居指定日から効力を発する。

(トランクルーム使用細則第3条関係)

チュリス東久留米 トランクルーム 使用契約書

チュリス東久留米管理組合（以下「甲」という。）は、チュリス東久留米管理組合の区分所有者等（以下「乙」という）と、チュリス東久留米のトランクルームのうち下記に示す部分につきトランクルーム使用契約を締結する。

記

第1条 甲が指定するトランクルームの箇所は、次の通りとする。

(1) トランクルームNo. _____

第2条 契約期間は、平成 年 月 日からとする。

第3条 各当事者は、少なくとも2ヵ月前の予告をもって、この契約を解除することができるものとする。

第4条 トランクルーム使用料は、月額2,000円とし、乙は毎月27日までに甲の指定する方法により、甲に支払うものとする。

2 月の途中において、契約の場合は1ヵ月分の使用料とする。また、月の途中で解約の場合は、その使用料は返金しない。

第5条 乙が本契約又は管理規約、使用細則、トランクルーム使用細則等に違反したときは、甲は催促なしに直ちに本契約を解除することができるものとする。

2 乙が区分所有権を失ったときは、本契約は解除されるものとする。

第6条 本契約にかかる権利は、他に使用させ、また譲渡することはできないものとする。

第7条 乙は、甲の定めた管理規約、使用細則、トランクルーム使用細則等に従って、トランクルームを使用しなければならないものとする。

本契約書は式通作成し、各自署名押印のうえ、甲、乙各壹通を保有する。

平成 年 月 日

甲 チュリス東久留米管理組合

理事長

⑩

乙 チュリス東久留米 _____ 号室

氏名

⑩

(トランクルーム使用細則第3条関係)

平成 年 月 日

チヨリス東久留米管理組合
理 事 長 殿

(届出者) _____ 号室 _____ ㊟

トランクルーム使用変更届

トランクルームの使用に関し、下記の通り変更が生じたので許可されたくお届けします。

記

I. 種別 (該当欄の数字を○印で囲む)

1. 新規使用 2. 使用全廃

II. 使用開始(変更)日

平成__年__月__日

約 定 事 項

1. 遵守事項

- (1) トランクルームは、物品等の保管施設として使用すること。
- (2) 悪臭を放つもの、他人に迷惑をおよぼすおそれのある物を収容しないこと。
- (3) ガソリン、揮発油等、発火性または引火性の高い物、その他危険と認められる物品は、トランクルームの内外を問わず一切持ち込まないこと。
- (4) 必ず鍵をかけ貴重品を保管しないこと。
- (5) 他人に迷惑にならないよう使用すること。
- (6) トランクルーム内は、一切禁煙のこと。
- (7) 他のトランクルーム、設備機器を損傷し、もしくは、汚損したときは、速やかにその旨を管理者に連絡し、その指示にしたがい処理すること。
- (8) 施設等に損害を与えた場合は、直ちに管理組合、関係者に届け出ること。

2. 修繕義務

トランクルーム使用者の過失により破損した場合、使用者の責任において修復するものとする。

3. 原状回復及び明渡し

トランクルーム契約終了又は本細則第4条により契約解除となった場合、その明渡しは契約終了日又は契約解除日より1週間以内に原状に復して行なうものとする。

4. 違反に対する措置

管理組合は、区分所有者及び専有使用者が本細則に違反する恐れがある場合は、警告を行い、または、使用を中止させもしくは原状回復を求めることができる。

管理組合は、違反物品等については、所定の手続きを経て、処分することができる。

5. 費用の負担

本約定の措置に要する費用は、当該区分所有者及び使用者の負担とする。

6. 免責事項

原因の如何にかかわらず、盗難、損害等の事故が発生しても、管理組合は一切の責任を負わない。

上記届出を許可(承認)します。

平成 年 月 日

チユリス東久留米管理組合

管理者(理事長)

㊟

(管理規約第20条第2項及び使用細則第3条第2項第(2)号関係)

平成__年__月__日

チュリス東久留米管理組合

理事長 殿

(届出者) _____ ㊟

第三者使用に関する届出

このたび、私の区分所有する専有部分を次のとおり第三者に使用させることになりましたので、管理規約第20条第2項及び使用細則第3条第2項第(2)号の規定に基づきお届けします。なお、当該第三者には、「チュリス東久留米」管理規約、使用細則及び管理費等取扱規則等を遵守させることを約束し、管理組合に対する債務が発生した場合は、私が管理組合からの請求に基づき直ちに弁済いたします。

部屋番号	号室	使用者の入居 (予定)日	平成 年 月 日
使用者氏名			
区分所有者との関係 (該当項目を○で囲む。)	借借人	親子	兄弟姉妹 親族 従業員 その他()
使用者の 誓約事項	当該専有部分を使用するにあたり、私及び私の同居人は、「チュリス東久留米」管理規約、使用細則及び管理費等取扱規則等を遵守することを誓約します。 平成 年 月 日 (使用者) ㊟		
区分所有者の (住所) 連絡先(転出)先 (電話番号)			
仲介業者又は代理人 (氏名) (住所) (電話番号・FAX番号) (担当者名)			

(使用細則第3条第2項第(3)号関係)

平成__年__月__日

チュリス東久留米管理組合
理 事 長 殿

(届出者) _____号室 _____^⑩

長 期 不 在 届

このたび私は、私の区分所有(占有)する住戸を次のとおり長期に渡り不在にしますので、使用細則第3条第2項第(3)号に基づきお届け致します。

言 己

1. 不在期間(予定) 平成__年__月__日から
平成__年__月__日まで

2. 不在中の緊急連絡先

①住 所 _____

②氏名(名称) _____

③電話番号 _____

(使用細則第4条)

平成 年 月 日

建物営繕工事届

チュリス東久留米管理組合
理 事 長 殿

区分所有者 _____ 号

氏名 _____ ㊟

私は、このほど下記理由により専有部分の営繕工事等を行いますので許可いただきたく申請いたします。

記

1. 実施理由
2. 種 別 修理・新設・増築・改造・改築
3. 対 象 大型電気工事・給排水工事・諸配管工事・換気工事
冷暖房工事・風呂場工事・サッシュェ工事・内装変更工事
間仕切り変更工事・インターホン工事・フローリング工事
4. 工事場所略図

(注)この届けは、建物の構造体や、防水・諸配管・諸設備等及び他の居住者に影響を与えないかを確認する目的で提出してもらうものです。

特にフローリング工事については騒音問題に十分に配慮し、軽量衝撃音等級が、建築時以上の仕様でなければ許可されません。

(使用細則第4条)

平成 年 月 日

重量物の搬出入届

チュリス東久留米管理組合
理 事 長 殿

区分所有者 _____ 号

氏名 _____ ㊞

私は、このほど下記の重量物を搬出入いたしますのでお届けします。

記

日 時 月 日 午前(午後) 時頃

搬 出 入 物

重 量

搬 出 入 業 者

TEL.

(注) この届は、建物体に過大負荷が掛らないよう注意していただくためと、故障原因となった場合搬出入業者に責任をとってもらうため提出してもらうものです。