

使 用 細 則

入居者は対象物件を使用するにつき、規約の各条項に従うとともに、本使用細則を遵守し、互いの協力のもとに、対象物件の保存及び全住居者の快適な居住環境の維持を行うものとする。

老朽化対策専門委員会規則

管理組合格約見直し専門委員会規則

一般的禁止事項

一般的注意事項

駐車場使用細則

防犯カメラ運用規則

老朽化対策専門委員会規則

(総 則)

第 1 条 この規則は、管理組合法人南浦和第二ローヤルコーポ（以下「管理組合」という）規約第 55 条第 2 項に基づき、理事会を補佐し助言する諮問機関の必要な事項を定めることを目的とします。

(名 称)

第 2 条 諮問機関は、管理組合法人南知和第二ローヤルコーポ老朽化対策専門委員会（以下「委員会」という）と称します。

(目 的)

第 3 条 委員会は、理事会から提議された計画修繕に関する事項について調査協議し、また各組合員の要望事項を集約、整理して理事会に伝えるものとします。

(委 員)

第 4 条 委員会の委員は、老朽化対策専門委員（以下「委員」という）と称し、3名の代表者をもって構成するものとします。

(役 員)

第 5 条 委員会に次の役員をおくものとします。

委員長 1 名、副委員長 1 名

(任 期)

第 6 条 委員の任期は 3 年とし、再任を妨げないものとします。

2 理事は委員との兼任を防げないものとします。

(委 員 会)

第 7 条 委員会は、委員長が必要の都度招集するものとします。

2 前項により招集された会議に、理事長の指名する理事を加えることが出来るものとします。

(諮 問)

第 8 条 委員会は、第 3 条の目的を達成するため、次の諮問を行うものとします。

- (1) 管理対象物の計画修繕方法に関すること。
- (2) 前号にともなう住宅等の模様替えおよび修繕等に関する規約の運用方法に関すること。
- (3) 前号にともなう費用に関すること。
- (4) 瑕疵補修工事の点検確認ならびに交渉等に関すること。
- (5) 理事会から要請があった場合は、これを調査し理事会に報告すること。
- (6) その他理事会から諮問された事項、組合員の要望に関すること。

(経 費)

第 9 条 委員会の運営に必要な経費は、管理組合が負担するものとします。

(附 則)

この規則は平成 17 年 2 月 3 日から効力を発します。

管理組合同見直し専門委員会規則

(総 則)

第 1 条 この規則は、管理組合法人南浦和第二ローヤルコーポ（以下「管理組合」という）規約第 55 条第 2 項に基づき、理事会を補佐し助言する諮問機関の必要な事項を定めることを目的とします。

(名 称)

第 2 条 諮問機関は、管理組合法人南浦和第二ローヤルコーポ管理組合同見直し専門委員会（以下「委員会」という）と称します。

(目 的)

第 3 条 委員会は、理事会から提議された組合同規約に関する事項について調査協議し、また各組合員の要望事項を集約、整理して理事会に伝えるものとします。

(委 員)

第 4 条 委員会の委員は、組合同規約見直し委員（以下「委員」という）と称し、3 名の代表者をもって構成するものとします。

(役 員)

第 5 条 委員会に次の役員をおくものとします。

委員長 1 名、副委員長 1 名

(任 期)

第 6 条 委員の任期は 3 年とし、再任を妨げないものとします。

2 理事は委員との兼任を妨げないものとします。

(委 員 会)

第 7 条 委員会は、委員長が必要の都度招集するものとします。

2 前項により招集された会議に、理事長の指名する理事を加えることが出来るものとします。

(諮 問)

第 8 条 委員会は、第 3 条の目的を達成するため、次の諮問を行うものとします。

- (1) 組合同規約の改正案に関すること。
- (2) 組合同規約に基づく細則案の策定および規約変更にともなう細則の改正案の策定に関すること。
- (3) 理事会から要請があった場合は、これを調査し理事会に報告すること。

(経 費)

第 9 条 委員会の運営に必要な経費は、組合が負担するものとします。

(附 則)

この規則は平成 17 年 2 月 3 日から効力を発します。

一 般的 禁 止 事 項

禁止事項と以下に示す事項は禁止の対象とします。

防火・防災管理者は、以下の事項を厳守するために当該事項が発生したと認められる場合は、注意・指導・撤去・立入り等必要な措置を行う権限を有する。なお、撤去・立入りに当たっては立会人をつけるものとします。

- (1) 振動、騒音、悪臭をともなう行為及び風俗、美観上好ましくない用途に本建物を使用すること。
- (2) 建物の基本構造（室内の鉄筋コンクリート壁を含む）を変更したり、その外観を変更すること。
- (3) 重量物、発火爆発性、引火性のある物品または危険、不潔、悪臭のある物品等を建物内に持ち込むこと。
- (4) 危険な動物・植物や小鳥及び魚類以外の動物で総会の許可を受けていない動物を飼育すること。
- (5) 専用部分以外で組合規約で認められた動物を飼育すること。
- (6) 物品を階上より落下または投棄すること。
- (7) 電気、ガス、給排水等の諸設備の許容量に影響を及ぼす設備、機械器具等を無断で新設付加または変更すること。
- (8) 塵芥およびタバコの吸殻・ガム等を所定の場所以外に投棄すること。
- (9) 配水管に布、綿、生理用品に類する物、ガム、タバコの吸殻、ビニール製品、油等不溶性のものを流すこと。
- (10) 共用部分を不法に占有し、または共用部分に物品を放置すること。
- (11) 敷地または建物の外周その他の共用部分に看板、掲示板、広告、標識の設備等工作物を築造し、または窓ガラスに文字等を書き込むこと。
- (12) 共用部分のうち立入禁止区域で子供を遊ばせること。
- (13) 深夜にピアノ、ギター、ドラム等の楽器を演奏したり、テレビ、ラジオ、ステレオ等の音量を必要以上に大きくすること。
- (14) 建物、敷地及び付属施設において居住者の冠婚葬祭を除く、宗教・選挙活動等の集会及び宣伝活動をすること。
- (15) その他社会通念上明らかに第三者に迷惑を与えると判断される行為をすること。

この規則は平成26年4月20日から効力を発します。

一 般 的 注 意 事 項

(日常生活)

- (1) 各戸の界壁は、コンクリート作りの上、モルタル下地、ビニールクロス貼りとなっています。また、部屋の間仕切り壁については木造下地、石膏ボード貼りとなっているため釘を打つ時等は注意のこと。
- (2) 台所、洗面所等で溢水等により床に水を浸水すると、一般階のコンクリート床は防水仕上げになっていないため階下に漏水し、天井、壁面等にシミを作るおそれがあり十分注意すること。
- (3) ゴミの収集は、浦和市の指導により行われるので、必ず指定された日の朝、所定の場所へ運んでおくこと。

(入居時)

- (1) 管理費（修繕積立金を含む）は、2万円/月とし、銀行口座を開設する。
下記の口座に自動引き落としを行う手続きを銀行で行う。（但し404号室除く）
 - ・取引銀行は、あさひ銀行南浦和支店（電話番号 048-885-3111）
 - 口座番号：（普通）345-0375482
 - 名 義： 南浦和第2ローヤルコーポ管理組合
（会計氏名）なお引き落としは、当月分を前月の13日とする。滞納は日歩5銭です。
- (2) 駐輪場使用料は、4月に1年分をまとめて役員（会計または理事長）に支払う。
またその支払い金は払い戻しを請求することはできない。
使用料は、大人1台に1,000円/年（自転車）
大人1台に2,000円/年（自動二輪車及び原動機付自転車（50CC）
とする。
なお、子供（中学生まで）は、無料です。また三輪車も無料です。
ただし、子供用でも20インチ以上の自転車は1台とみなし、有料です。
部外者の無断駐輪を取り締まるために、使用料の支払い時に1台ごとに配布した駐輪票（証）を各自の由転車の見えやすい位置に貼りつけなければならない。
駐輪場内で発生した自転車等の毀損盗難等の事故について、管理組合は責任を負わない。
- (3) 掃除は、全戸で持ち回りとし当番は敷地・駐輪場等の内回りについて行う。
清掃は、1戸が各一週間担当とする（1回/30週）
賃借人は、上記の清掃を行うことが困難な場合は入居時に事前に理事会にその旨を書面により届け承認を得る。承認を得た場合は、管理費に月額1,000円を加算して組合に納入しなければならない。
敷地内の全員清掃については年2回とし、春に1回及び秋に1回行う。欠席者は事前に理事長に届けを出し、清掃委託金として1回につき500円を管理組合に支払うものとする。ただし、未払いの場合次回は未払い累積額の2倍を管理組合に支払うものとする。

- (4) 洗濯機の設置場所は、必ずベランダとする。
風呂場の排水管は、洗濯水を考慮した設計設備になっていません。風呂場に設置し使用した場合は排水管がつまる原因になります。午後10時以降の洗濯機の使用は禁止する。
- (5) エアコンをベランダの床等に設置する場合は、上下および左右の室に振動や騒音が伝わらないように防振・防音に気をつける。
- (6) 入居者は、居住する全員の氏名及び電話番号を理事長に連絡する。
- (7) **リフォーム**については、組合規約を守るとともに以下の手続きを行う。

専用部分

木製の造作物等の簡易な改修、または汚損及び破損したものを現状に回復するために行う修繕以外の工事を行う場合には、**事前に理事会の承認を得るとともに上下、左右の室にも了解を得る。**

1. 工事に着手する**3週間前**までに、理事会に対して承認申請の手続きを行う。
 2. **提出書類**は、以下のとおりとする。
 - ①**理由書**（なぜリフォームをするのか理解できる理由）
 - ②**設計図**
 - ③**仕様書**（工法、使用材料がわかるもの）
 - ④**承諾書**（リフォームによって影響を受けると予想される室の承諾を得たもの）
- (8) **賃貸**については、以下のとおりとする。
区分所有者がその専有部分建物を賃貸しようとする時は、事前に理事会に、賃借人(居住する者)の氏名または名称、住所または所在地、勤務先(電話番号)、賃借期間、目的を書面により届け承認を得る。
- (9) **ペット**については、**規約第73条および第18条**に基づく使用細則「**一般的禁止事項**」の(4)に従う。

(維持管理の講習会費用等)

マンション管理に係る、役員・組合員の講習会出席等の費用は、管理組合が一部または全額負担することができる。講習会等の出席者は講習会概要報告書に費用明細書を添付し組合に申請を行う。支払いは、原則として1講習会1人につき半日の場合は3,000円、1日の場合は5,000円の日当とし、講習会費用・交通費は実費支給とする。

(役員報酬)

理事の報酬は以下のとおりとする。

理事長：年間、2万円

副理事長：年間、2万円

理事：年間、2万円

(引越し時)

(規約第26条関係)

- (1) **管理費**は、新組合員の資格が発生するまでは旧組合員が支払う。

あるいは、規約第19条に基づく第三者が支払う。

(規約第31条関係)

(2) 組合員がその資格を失い脱退したときは、規約第 3 1 条に基づき脱会後の新住所、連絡先（電話番号）を理事長に届ける。

（組合員の弔慰金）

弔慰金は、現に居住している組合員及び同居するその親族について 25,000 円を限度に支給する。理事長が状況により現金又は生花を決定する。

この規則は平成 2 6 年 4 月 2 0 日から効力を発します。

駐車場使用細則

南浦和第二ローヤルコーポ（以下「本建物」という）の管理組合法人南浦和第二ローヤルコーポ管理規約（以下「管理規約」という）第15条第4項の規定に基づき、本建物の駐車場を円滑に運営するため、南浦和第二ローヤルコーポ駐車場使用細則（以下「本使用細則」という）を次のとおり定める。

第1条 （収容台数）

駐車場は、3区画とする。

第2条 （使用制限）

1. 駐車場を使用できる者は、本建物の区分所有者でかつ自己のために居住の用に供しているものに限る。
ただし、その使用者資格が、上記項目に該当しない場合であってもその使用者の範囲・使用者の車輛について別途管理組合が協議の上、その申込を受けることができる。
2. 利用区画数は1住戸につき1区画とする。なお、同一の区分所有者が複数以上の専有部分を区分所有する場合であっても、複数住戸当たり1台とする。
3. 駐車場を使用できる者は以下の条件に該当することを要する。
 - ① 使用料の滞納その他管理規約及び本使用細則の重大な違反を犯し、管理組合がその使用を不相当と認めた者ではないこと。
 - ② 駐車場区画に収容する場合は、車両の寸法・重量が次に定めるもの以下であること。

全 長	全 幅	全 高	全重量
4.9mまで	1.75mまで	1.55mまで	1.6トンまで

第3条 （駐車区画の決定・変更）

1. 駐車区画の決定は、使用を希望する者が管理組合の定める一定期間内に駐車場使用申込書（別記様式第1）により管理組合に申し込みを行い、理事会立ち会いのもとで公平な決定方法（公開抽選）により決定するものとする。
2. ただし、初年度は、駐車場が管理組合へ所有権移転前から使用していた管理組合員に優先権を与えるものとする。

第4条 （契約の締結）

管理組合は第3条により駐車区画を決定したときは、当該使用希望者と別添の駐車場使用契約を締結する（以下、駐車場使用契約を締結したものを「契約者」という）。

第5条 (契約期間)

駐車場使用契約の期間は、契約成立日から、1ヶ年とする。ただし、契約期間が終了する日までに、管理組合または契約者から何ら申し出がなく、かつ当該契約者が使用資格を有する限り、さらに1年間この契約を更新するものとし以後も同様とする。

第6条 (契約の解約)

前条の契約期間内であっても、契約者が駐車場使用契約の解約を希望するときは、別に定める駐車場解約届(別記様式第2)を解約希望日の1ヶ月前までに管理組合に提出することにより解約することができる。

第7条 (契約の解除)

契約者が第11条に定める使用料の支払いを1回でも滞納したとき、その他、別添駐車場使用契約書に定める各条項に違背したときは、管理組合は通知催告を要しないで直ちにこの契約を解除することができる。

第8条 (使用の消滅)

当該使用契約者は、その契約当事者となる地位を喪失した時は、その駐車場使用契約は消滅する。

なお、当該区分所有権譲受人はこの契約に基づく駐車場使用者としての地位を承継することはできないものとする。

第9条 (証明書の発行)

管理組合は契約者から「自動車の保管場所確保等に関する法律」に基づき、自動車の保管場所確保の証明書の発行を依頼されたときは、当該証明書を発行するものとする。

第10条 (駐車時間)

駐車時間は1日24時間昼夜駐車制とし、契約者随時所定の区画に駐車することができるものとする。

第11条 (使用料および敷金)

駐車場の使用料は管理規約第15条2項により同規約第29条に定める南浦和第二ローヤルコーポの管理費等に充当される。

なお、1区画あたりの月額使用料及び敷金は次の通りとする。

区 分	月額使用料	敷 金
地 上 式	10,000 円	0円

第12条 (使用料及び敷金の変更)

施設の改善又は一般物価の変動により駐車場使用料及び敷金の変更をする場合には、管理規約第48条による総会の決議を経て当該金額の変更をすることができる。

第13条 (支払方法)

契約者は、駐車場使用契約締結時に敷金及び当月分を、以後毎月13日（金融機関の休業日は翌営業日）に翌月分の駐車場使用料を契約者の銀行口座から管理組合の指定銀行口座に自動振替で支払うものとする。

なお、1ヶ月に満たない場合の駐車場使用料は次の通りとする。

- | | |
|-------------|---------|
| ① 15日以下のとき | 1ヶ月分の半額 |
| ② 15日を越えるとき | 1ヶ月分の全額 |

第14条 (地上式駐車場使用時の注意事項)

契約者は地上式駐車場を使用するにあたり、別添「駐車場使用契約書」第8条に記す使用方法と注意義務等を遵守しなければならない。

第15条 (遵守義務)

契約者は、本使用細則の各条項及び別添駐車場使用契約書の各条項を遵守しなければならない。

第16条 (明渡し、原状回復等)

1. 契約者は、駐車場使用契約が期間満了、解約、解除又は消滅により終了したときは、速やかに駐車区画を明渡し原状に復さなければならない。
2. 契約者は、期間満了から明渡し完了までの期間につき第11条に記す使用料相当額を支払わなければならない。
3. 管理組合の相当の催告にもかかわらず契約者が本条第1項の義務を履行しない場合、管理組合は契約者の費用負担でこれを行うことができる。なお、これにより契約者に損害が生じてても、管理組合は一切の責任を負わないものとする。

第17条 (免責事項)

管理組合は、天災事変、盗難、紛失、駐車場内における衝突・接触等の交通事故、その他事由の如何を問わず、契約者がその車両その他につき駐車場内において被った損害について、一切の責任を負わないものとする。

附 則

本使用細則は、平成26年4月20日から効力を発する。（平成19年11月1日制定）

別記様式第 1

駐 車 場 使 用 申 込 書

平成 年 月 日

管理組合法人南浦和第二ローヤルコーポ

理 事 長 殿

(届出者)

南浦和第二ローヤルコーポ

号室

使用者氏名 _____ ㊞

私は、管理組合法人南浦和第二ローヤルコーポの駐車場使用細則の規定を遵守し同第 3 条の規定に基づき申込みます。

申 込 内 容

1. 第 区画目の駐車場申込			
申 込 区 分		車 種 ・ 型	
車 両 番 号		車 両 登 録 者 名	
購 入 予 定 日		備 考	

別記様式第2

駐 車 場 解 約 届

平成 年 月 日

管理組合法人南浦和第二ローヤルコーポ

理 事 長 殿

(届出者)

南浦和第二ローヤルコーポ

号室

使用者氏名 _____ ㊟

この度、駐車区画 番の駐車場使用契約を 年 月 日をもって解約
したく、あらかじめお届け致します。

※管理組合記載欄

受付年月日		備 考	
-------	--	-----	--

防犯カメラ運用規則

(目 的)

第 1 条 この規則は、南浦和第二ローヤルコーポ敷地内における犯罪等の発生を防止し、居住者の安心と快適な住環境を維持するために導入された「防犯カメラシステム」について適正な運用を行うとともに、プライバシー侵害等のトラブルを未然に防止することを目的とします。

(日常の防犯カメラの映像)

第 2 条 ポンプ室に備え付けるモニターの映像は、南浦和第二ローヤルコーポ管理組合理事長または理事会（以下「理事会または理事会」という。）が認めた者以外見ることができない。

(記録映像の再生等)

第 3 条 防犯カメラシステムの記録装置で録画された映像の再生、複製（U S B メモリー等へのダビング）については、プライバシーの保護の観点から、次の場合以外は行うことができない。

- 一 犯罪発生等により、警察当局から記録映像の再生、複製等の要請があった場合
- 二 理事長または理事会が必要と認めた場合

(記録映像再生の手続き)

第 4 条 第 3 条による記録映像の再生は、事前に理事長または理事会の承認を経て管理組合員立会いのもと行うものとする。ただし、緊急を要する場合には、理事長が承認できるものとしその場合、理事会へ速やかに報告するものとする。

(記録映像の複製手続)

第 5 条 第 3 条による記録映像の複製は、事前に理事長または理事会の承認を必要とする。また複製の発生は、理事会以外行うことができない。

(改定手続)

第 6 条 本規則の改廃は、総会で決議するものとします。

(附 則)

この規則は平成 26 年 4 月 20 日から効力を発します。