

規 約

附 規約に基づく規則
会費規定
管理費規定
環境維持費規定
納付方法
“経理規則”要綱
建築協定遵守の規定

披露山庭園住宅団地管理組合法人

2019（平成31）年3月版

披露庭園住宅団地管理組合法人規約

披露山庭園住宅内における建物の所有者は、披露山庭園住宅団地管理組合法人を設立するにあたり、以下のとおり規約を定める。

第 1 章 総 則

第 1 条 (目的)

本規約は、別紙図面に定める披露山庭園住宅（以下「本件住宅」という。）の管理等に関する事項を定めることにより、組合員の共同の利益の増進、良好な住宅環境の保持及び快適な共同生活の確保を目的とする。

第 2 条 (規範性)

1. 本規約は、建物の区分所有等に関する法律に基づく。
2. 本規約は、組合員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。

第 3 条 (団地管理組合法人)

- 1 披露山庭園住宅団地管理組合法人（以下「団地管理組合法人」という。）は、本件住宅内における建物の所有者全員で構成する。
2. 本件住宅内において新たに建物を建築し、その所有者となった者は、当然に団地管理組合法人の組合員となる。
3. 団地管理組合法人は、神奈川県逗子市小坪 3 丁目 18 番 2 に事務所を置く。

第 4 条 (規約の遵守義務)

1. 組合員は、本規約及び本規約に基づく規則を誠実に遵守しなければならない。
2. 組合員は、同居する者に対して本規約及び本規約に基づく規則及び規定を誠実に遵守させなければならない。

第 5 条 (団地管理組合法人の業務)

団地管理組合法人は、第 1 条の目的を達成するため次の各号に掲げる業務を行う。

- ① 団地管理組合法人の所有にかかる別紙物件目録記載の土地・建物(以下「共有物件」という)の保存、変更及び処分に関する事項
- ② 環境の整備に関する事項
- ③ 管理費の徴収、保管及び運用に関する事項
- ④ 防犯及び防火管理に関する事項
- ⑤ 組合員の親睦に関する事項
- ⑥ 渉外及び広報に関する事項
- ⑦ 建築協定運営委員会の運営に関する事項
- ⑧ その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住宅環境の保持及び快適な共同生活の確保に必要な事項

第 6 条 (会費及び管理費の徴収)

1. 組合員は、会費及び管理費を団地管理組合法人に支払うものとする。
2. 会費は組合員一律とし、その額は別途総会において定める。
3. 管理費は、組合員が本件住宅内において所有又は賃貸する土地の面積に応じて拠出するものとし、額及び計算方法については別途総会において決議する管理費規定によるものとする。
4. 団地管理組合法人が会費及び管理費について有する債権は、組合員の包括承継人及び特定承継人に対しても行うことができる。
5. 組合員が会費及び管理費の支払を遅滞した場合は、別途総会で定めるところにより遅延損害金を支払うものとする。

第 7 条 (会費及び管理費の運用)

会費及び管理費は、第 5 条に定める団地管理組合法人の業務を遂行するために必要な経費にあてるものとする。ただし、将来の支出に備え、総会の決議により必要額を留保して積み立てることができるものとする。

第 2 章 団地管理組合法人の組織

- 第 1 節 総 則
第 8 条 (機関・役員)

1. 団地管理組合法人は、以下の常設機関を設ける。

① 総 会

② 理事会

2. 団地管理組合法人は以下の役員を設ける。

① 代表理事 1名

② 理 事 12名

③ 監 事 2名

④ 建築協定運営委員 5名

第 9 条 (特別委員会)

団地管理組合法人は、理事会の決議により、必要に応じて、組合員のうち学識経験者から成る特別委員会を設けることができる。特別委員会は委員の互選により委員長を選出し、討議の結果を理事会に答申する。

第 10 条 (顧問)

団地管理組合法人は、理事会の決議により、必要に応じて、法律顧問及び会計顧問を設けることができる。

第 2 節 総 会

第 11 条 (構成)

1. 総会は、団地管理組合法人の最高議決機関とし、総組合員で組織する。

2. 総会においては、代表理事が議長を務める。

3. 定時総会は、毎会計年度終了後50日以内に、代表理事がこれを招集する。

4. 臨時総会は、理事会の決議により、議決権の5分の1以上を有する組合員の請求により又は監事の請求により、代表理事がこれを招集する。

第 12 条 (招集手続)

1. 総会を招集するには、会日より少なくとも2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. 緊急を要する場合においては、代表理事は、理事会の承認を得て前項の期間を3日間を下回らない範囲において短縮することができる。

第 13 条 (出席資格)

理事会が必要と認めた場合は、組合員以外の者でも総会に出席させることができる。

第 14 条 (議決権)

1. 組合員はそれぞれ一議決権を有する。ただし、本条第 2 項、第 36 条、第 38 条及び第 39 条の場合はこの限りでない。
2. 本件住宅内における建物が共有により一戸につき複数の組合員が存在する場合は、共有者のうち一人が他の共有者を代表して一議決権を行使するものとする。
3. 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。
4. 組合員が代理人によって議決権を行使する場合は、その組合員と同居する親族又は他の組合員を代理人としなければならない。
5. 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合においては、その代理人に対し委任状を交付するものとする。代理人は総会に出席するにあたり委任状を代表理事に提出しなければならない。

第 15 条 (定足数)

総会は、議決権数の過半数をもって成立する。

第 16 条 (議決事項)

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 本規約の変更又は廃止
- ② 本規約に基づく各規則の制定、変更又は廃止
- ③ 収支予算及び事業計画
- ④ 収支決算及び事業報告
- ⑤ 管理費の額及び徴収方法
- ⑥ 共有物件の変更及び処分
- ⑦ 役員を選任及び解任
- ⑧ その他理事会が重大と認める事項

第 17 条 (議 事)

1. 総会の議事は、法令及び本規約に特別の定めがある場合を除き、

出席組合員の議決権の過半数をもって決する。

2. 総会においては、第 12 条第 1 項によりあらかじめ通知した事項についてのみ決議することができる。

第 18 条（総会の決議に代わる書面による合意）

総会において決議すべきものとされた事項について、議決権を有する組合員全員の書面による合意があったときは、総会の決議があったものとみなす。

第 19 条（議事録）

1. 議長は総会の議事について議事録を作成しなければならない。
2. 議事録には、総会に出席した組合員 2 名以上の署名押印を要するものとする。
3. 議事録は、団地管理組合法人の事務所においてこれを保管し、組合員の閲覧に供するものとする。

第 3 節 理 事 会

第 20 条（構成・定足数）

1. 理事会は、理事をもって構成し、団地管理組合法人の執行機関として、収支予算案及び収支決算案を作成する他、総会の決定事項及び共有物件の保存行為等日常業務を執行する。
2. 理事会においては代表理事が議長を務める。
3. 理事会は理事の過半数をもって成立し、その議事は出席理事の過半数を持って決する。

第 21 条（招 集）

1. 理事会は、原則として毎月 1 回代表理事がこれを招集する。
2. 2 分の 1 以上の理事の請求により又は監事の請求により、代表理事は速やかに理事会を招集しなければならない。

第 4 節 役 員

第 22 条（役員 of 誠実義務・報酬）

1. 役員は、法令、本規約、本規約に基づく規則及び規定並びに総会及び理事会の決議に従い、誠実にその職務を遂行しなければならない。
2. 役員は、別途総会で定めた場合には、役員としての役務の対価

として報酬を受けることができる。

第 23 条 (代表理事)

1. 代表理事は、団地管理組合法人を代表する。
2. 代表理事は、定時総会において、前会計年度における団地管理組合法人の業務の執行に関する報告をしなければならない。
3. 代表理事は、理事会の承認を受けて、他の理事にその職務の一部を委任することができる。
4. 代表理事は、建築協定運営委員長を兼ねるものとする。

第 24 条 (理 事)

理事は、理事会を構成し、団地管理組合法人の業務の執行を担当する。

第 25 条 (監 事)

1. 監事は、団地管理組合法人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、団地管理組合法人の業務の執行及び財産の状況について不正を認めるときは、理事会又は、臨時総会を招集することができる。
3. 監事は理事会及び総会に出席して意見を述べることができる。

第 26 条 (役員任期)

1. 役員任期は、2年とし、毎年役員半数を改選する。ただし、再任をさまたげない。
2. 役員辞任等により欠員が生じた場合で、理事会がその補充を必要と認めるときは、総会の決議により後任の役員を選出するものとする。ただし、理事会は、すみやかにその補充を必要と認める場合で、当該役員任期が3か月未満のときは、3人以内の範囲で当該役員職務を代行するものを選任することができる。
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まで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場合は、当然に役員としての地位を失う。

第 27 条 (理事の選出)

1. 組合員は、別途総会において定めるブロック毎に原則として2名の理事候補を選出する。理事候補は、総会の議決を経て理事として選任される。ただし、当該理事候補が総会において理事に選任されなかった場合は、当該ブロックの組合員は、他の理事候補を選出し、総会にはかるものとする。
2. 代表理事は、理事の互選により選出する。

第 28 条 (監事の選出)

監事は総会において組合員の中から選出する。

第 29 条 (建築協定運営委員)

建築協定運営委員は、総会において組合員の中から選出する。

第 3 章 会 計

第 30 条 (会計年度)

団地管理組合法人の会計年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

第 31 条 (収支予算の作成)

代表理事は、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。

第 32 条 (会計報告)

1. 代表理事は、収支決算案(財産目録・貸借対照表・収支計算書)を作成し、外部監査人の監査を受けた後、監事の承認を得たうえで、これを定時総会に提出してその承認を得るものとする。
2. 代表理事は、半期報告書(中間貸借対照表・中間収支決算書)を作成し、外部監査人の調査を受けた後、監事の承認を得てこれを組合員に配布しなければならない。

第 33 条 (会計帳簿等)

事務所には、以下の会計帳簿等を設け、組合員の閲覧に供するものとする。

- ① 総勘定元帳
- ② 銀行台帳
- ③ 金銭出納簿
- ④ 備品台帳
- ⑤ 管理費の収入源簿
- ⑥ 仕訳台帳
- ⑦ 各種補助簿
- ⑧ 組合員名簿

第 34 条 (経理規則)

総会の決議に基づいて経理規則を設ける。この経理規則に基づいて会計は運営されなければならない。

第 35 条 (就業規則)

法人の雇傭する従業員に対する取扱は総会の決議に基づいて定められた就業規則による。

第 4 章 雑 則

第 36 条 (規約の設定、変更又は廃止)

本規約の設定、変更又は廃止は、組合員及び議決権の 4 分の 3 以上の多数による総会の決議によってすることができる。この場合、組合員は、その所有又は貸借する土地の面積に応じて議決権を行使するものとする。

第 37 条 (貸与手続)

組合員が、披露山庭園住宅内において所有する建物を貸与する場合は、団地管理組合法人の指定する書式の書面をもって、これを届け出るとともに、貸与を受ける者に本規約及び本規約に基づく規則に定める事項を遵守させなければならない。

第 38 条 (共有物件の処分)

1. 共有物件の処分は、組合員および議決権の 4 分の 3 以上の多数による総会の決議によってすることができる。この場合、組合員はその所有又は貸借する土地の面積に応じて議決権を行使するも

のとする。

2. 共有物件を第三者に処分したことにより団地管理組合法人が対価を得た場合には、この対価は、団地管理組合法人に帰属する。ただし、団地管理組合法人が右対価を分配する場合には、本件住宅内における土地所有者にその所有する土地面積に応じて分配しなければならない。

第 39 条 (解 散)

1. 団地管理組合法人は、組合員及び議決権の 4 分の 3 以上の多数による総会の決議により解散することができる。この場合、組合員はその所有又は貸借する土地の面積に応じて議決権を行使するものとする。
2. 前項の解散決議において共有物件を処分することとした場合、この処分の対価は、本件住宅内における土地所有者にその所有する土地面積に応じて帰属するものとする。

第 40 条 (損害の賠償)

組合員が不正な行為により団地管理組合法人に損害を与えた場合は、理事会の認定した金額を団地管理組合法人に支払わなければならない。組合員がこの支払を遅滞した場合は、別途総会で定めるところにより遅延損害金を支払うものとする。

第 41 条 (規約の保管)

本規約は、事務所に保管し、組合員の閲覧に供するものとする。

第 42 条 (規約外事項)

1. 本規約及び本規約に基づく規則及び規定に定めのない事項については、法令の定めるところによる。
2. 本規約、本規約に基づく規則及び規定又は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。

附 則

本規約は、 昭和 60 年 5 月 12 日から施行する。

附 規約に基づく規則

会費規定

管理費規定

環境維持費規定

納付方法

“経理規則”要綱

建築協定遵守の規定

規約に基づく規則

規約第 6 条(会費及び管理費の徴収)に基づく規則

会 費 規 定

管理一時金

新たに組合員として入会する者は、管理一時金として金 120 万円を披露山庭園住宅団地管理組合法人に支払うものとする。但し 2004 年(平成 16 年)6 月 1 日現在の土地所有者が入会する場合はその限りではない。

会費

会費(月額)は、組合員一律とし一区画当り 11,000 円とする。

管 理 費 規 定

管理費(月額)は、50 坪を単位として計算し、組合員が所有又は貸借する土地を 50 で除した整数値(小数点以下は四捨五入)に 500 円を乗じた金額とする。

環 境 維 持 費 規 定

環境維持費(月額)は、不在地主の土地の除草清掃費用として徴収するもので、一区画当り基本料 14,100 円とし、50 坪を単位として計算し、不在地主が所有する土地を 50 坪で除した整数値(小数点以下は四捨五入)に 500 円を乗じた金額を加算したものとする。

[納付方法]

管理一時金は、新たに組合員となった日から 1 ヶ月以内に、披露山庭園住宅団地管理組合法人が指定する金融機関に納付するものとする。

会費及び管理費、環境維持費は前納とし、原則として口座引落とする。

万一、管理一時金、会費及び管理費、環境維持費の支払いを遅滞した場合は、未払い者に対して披露山庭園住宅団地管理組合法人は、遅延損害金を請求することができる。

遅延損害金は、未払い金額について年利 10%の利率を乗じて計算した金額とする。

1985 年(昭和 60 年)5 月 12 日施行
2013 年(平成 25 年)5 月 19 日改定
2014 年(平成 26 年)5 月 18 日改定
2016 年(平成 28 年)7 月 1 日改定
2019 年(平成 31 年)2 月 24 日改定

付則

2019 年(平成 31 年)2 月 24 日改定の施行について 2019 年 6 月分の会費から施行する。

2019年5月31日までに建物の売買契約が完了している場合の買主が、新たに組合員として入会する際の管理一時金は、改定前の金額とする。

2019年5月31日までに逗子披露山庭園住宅地区建築協定運営委員会から新築工事の承認を得た建主が、新たに組合員として入会する際の管理一時金は、改定前の金額とする。

規約第 34 条（経理規則）に基づく規則

披露山庭園住宅団地管理組合法人 “ 経 理 規 則 ” 要 綱

この要綱は披露山庭園住宅団地管理組合法人規約第 34 条に定める”経理規則”の骨子を定めたものである。

披露山庭園住宅団地管理組合法人(以下「団地管理組合法人」という。)が、その目的とする組合員の共同の利益の増進、良好な住宅環境の保持及び快適な共同生活の確保を達成するためには、公正な経理と強固な財政基盤を確立する必要がある。よって、”経理規則”の作成に当っては次に掲げる原則に準拠するものとする。

- (1) 団地管理組合法人の経理基準は、「公益法人会計基準」（総理府によって公表）を準用するものとする。
- (2) 会計帳簿等の管理、資金の運用、物品の受払等において合理的な内部けん制制度を確立するとともに、外部監査人による定期的会計監査を導入することにより、決算報告ならびに日常の経理についての組合員の信頼を高める。
- (3) 団地管理組合法人設立時における資産・負債の開示残高は、同日における披露山庭園住宅自治会の帳簿に記載された残高を継承するものとする。
- (4) 団地管理組合法人規約第 5 条に示された日常管理業務の一切は、組合員ならびに土地保有者からの会費、管理費、環境維持費、ならびに、臨時収入および前期繰越金の枠内で実施することを原則とする。
- (5) 銀行預金、貸付信託受益証券その他の債券等の利息は設備維持準備金特別会計に繰入れ、一般会計と区分経理するものとする。設備維持準備金は、災害復旧、設備の更新、その他臨時の巨額環境維持のための支出に備えるものであり、その取り崩しは総会の決議によるものとする。

以上

平成 18 年 4 月 1 日改訂施行

規約第1条（目的）良好な住宅環境の保持を増進するための規定

建築協定遵守の規定

（建築協定の遵守）

組合員は、「逗子披露山庭園住宅地区建築協定書」及び「建築に際して守るべき事」の目的と内容を尊重し、庭園住宅地としての環境を高度に維持増進することに努めなければならない。

平成 25 年 5 月 19 日施行

その他の規約に基づく規則

（内容は、会館 管理事務所でご確認いただけます。）

規約第 34 条（経理規則）に基づく規則

経理規則 昭和 60 年 5 月 12 日施行

規約第 35 条（就業規則）に基づく規則

就業規則 附 退職金規定 平成 20 年 5 月 18 日施行

パートタイム労働者就業規則 平成 20 年 5 月 18 日施行

規約第 1 条（目的）快適な共同生活の確保に基づく規則

披露山庭園住宅団地管理組合法人会館使用規則 平成 21 年 5 月 17 日施行

披露山庭園住宅団地管理組合法人

〒249-0008

神奈川県逗子市小坪 3 - 1 8 - 2

電話番号 0 4 6 - 8 7 1 - 9 9 8 2

FAX 番号 0 4 6 - 8 7 1 - 9 9 8 4

E-mail info@hiroyama.jp

ホームページ <http://hiroyama.jp/>