

# 郡山ハイツ管理規約

## 第1章 総 則

(目 的)

第1条 この規約は、郡山ハイツ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。

- 一 区分所有権 建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）第2条第1項の区分所有権をいう。
- 二 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。
- 三 管理者 区分所有法第25条第1項の管理者をいう。
- 四 占有者 区分所有法第6条第3項の占有者をいう。
- 五 専有部分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。
- 六 共用部分 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。
- 七 敷 地 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。
- 八 共用部分等 共用部分及び附属施設をいう。
- 九 専用使用権 敷地及び共用部分等の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう。
- 十 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。

(規約及び総会決議の遵守)

第3条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び総会の決議を誠実に遵守しなければならない。

- 2. 区分所有者は、同居する者に対してこの規約及び総会の決議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「対象施設」という）とする。

(規約及び総会の決議の効力)

第5条 この規約及び総会の決議は、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及び総会の決議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郡山ハイツ管理組合法人（以下「管理組合」という。）を構成する。

- 2. 管理組合は、事務所を郡山ハイツ内に置く。
- 3. 管理組合の業務、組織等については、第6章に定めるところによる。
- 4. 管理組合は、平成13年12月12日付で、法人格を取得し正式名称は、郡山ハイツ管理組合法人（以下単に「管理組合法人」という）となった。

## 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、次のとおりとする。

- 一 住戸番号を付した住戸（以下「住戸部分等」という）
- 二 事務所番号を付した事務所（以下「事務所部分」という）
- 三 店舗番号を付した店舗（以下「店舗部分」という）

2. 前項の専有部分を他から区分する構造物の帰属については、次のとおりとする。

- 一 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
- 二 玄関扉及びシャッターは、錠（附属金具を含む。）及び内部仕上げ部分（内部金物を含む。）を専有部分とする。
- 三 窓枠、窓ガラス、面格子は、専有部分に含まれないものとする。

3. 第1項又は前項の専有部分の専用に供される設備のうち第8条に含まれないものは、専有部分とする。

以下の設備については、その専有部分の範囲は、次のとおりとする。

- 一 電気、ガス、給水の各設備については、各戸の個別メーターより先の2次側
- 二 排水設備については、各戸の各排水口より床スラブに接するまでの配管及び附属設備（床スラブ貫通分から縦主管に至るまでの配管は、共用部分とみなす。）

4. 前項の各設備は、専有部分とみなされる部分も、共用設備の一体的維持管理の必要から、管理組合が一括して清掃又は修繕若しくは撤去を決議した場合には、区分所有者はその決議を遵守しなければならない。

(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、その所有する専有部分の床面積の割合によるものとし、別表第3に掲げるとおりとする。

2. 前項の床面積の計算は、壁芯計算（界壁の中心線で囲まれた部分の面積を算出する方法をいう）によるものとする。

(分割請求及び単独処分の禁止)

第11条 区分所有者は、敷地又は共用部分等の分割を請求することはできない。

2. 区分所有者は、その所有する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、貸与、抵当権の設定等の処分をしてはならない。