

ボンヌール長崎管理規約

第1章 総 則

(目的)

第1条 この規約は、ボンヌール長崎マンション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 占有者 区分所有法第6条第3項の占有者をいう。
- 四 専有部分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。
- 五 共用部分 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。
- 六 敷地 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。
- 七 共用部分等 共用部分及び附属施設をいう。
- 八 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。
- 九 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、この規約及び使用細則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使用細則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ボンヌール長崎管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

- 2 管理組合は、事務所をボンヌール長崎内に置く。
- 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。

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、住戸番号を付した住戸及び店舗とする。

- 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 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。
 - 三 窓枠及び窓ガラスは、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共用部分内にある部分以外のものは、専有部分とする。

(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3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、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、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。又、店舗部分のほかマンション内にマンションの居住者以外の多人数を日常的に出入りさせてはならない。

(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。

(バルコニー等の専用使用权)

第14条 区分所有者は、別表第4に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、(以下この条、第21条第1項及び別表第4において「バルコニー等」という。)について、同表に掲げるとおり、専用使用权を有することを承認する。

- 2 区分所有者から専有部分の貸与を受けた者は、その区分所有者が専用使用权を有しているバルコニー等を使用することができる。
- 3 区分所有者はバルコニー等に看板等の表示をしてはならない。

(駐車場の使用)

第15条 管理組合は、別添の図に示す駐車場について、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、別に定めるところにより、管理組合に駐車場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、他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与したときは、その区分所有者の駐車場使用契約は効力を失う。

(敷地及び共用部分等の第三者の使用)

第16条 管理組合は、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に使用させることができる。

- 一 管理事務室、管理用倉庫、機械室その他対象物件の管理の執行上必要な施設管理業務を受託し、又は請け負った者
 - 二 電気室 九州電力株式会社
 - 三 ガスガバナー 西部ガス株式会社
- 2 前項に掲げるもののほか、管理組合は、総会の決議を経て、敷地及び共用部分等（駐車場及び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ができる。
（専有部分の修繕等に関する通知）
- 第17条 区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え（以下「修繕等」という。）を行おうとするときは、あらかじめ、組合長（第36条に定める組合長をいう。以下同じ。）にその旨を通知しなければならない。
（使用細則）
- 第18条 対象物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする。
（専有部分の貸与）
- 第19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、この規約及び使用細則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この規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。
 - 3 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合で、特に暴力団関係者に留意し、たとえ不動産業者仲介の場合といえども、直接の責任を持ってこれを排除しなければならない。

第5章 管 理

第1節 総 則

（区分所有者の責務）

- 第20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。
（敷地及び共用部分等の管理）
- 第21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。ただし、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22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内において、他の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、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。
（損害保険）
- 第23条 区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が火災保険その他の損害保険の契約を締結することを承認する。
- 2 組合長は、前項の契約に基づく保険金額の請求及び受領を行う。

第2節 費用の負担

(管理費等)

第24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。

一 管理費

二 特別修繕費

2 管理費等の額については、各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出するものとする。

(承継人に対する債権の行使)

第25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うことができる。

(管理費)

第26条 管理費は、次の各号に掲げる通常管理に要する経費に充当する。

一 管理人人件費

二 公租公課

三 共用設備の保守維持費及び運転費

四 備品費、通信費その他の事務費

五 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料

六 経常的な補修費

七 清掃費、消毒費及びごみ処理費

八 管理委託費

九 管理組合の運営に要する費用

十 その他敷地及び共用部分等の通常管理に要する費用

(修繕積立金)

第27条 管理組合は、特別修繕費を修繕積立金として積み立てるものとする。

2 修繕積立金は、次の各号に掲げる特別管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕

二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕

三 敷地及び共用部分等の変更

四 その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理

3 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、特別修繕費をもってその償還に充てることができる。

4 特別修繕費及び修繕積立金については、管理費とは区分して経理しなければならない。

(使用料)

第28条 駐車場使用料その他の敷地及び共用部分等に係る使用料（以下「使用料」という。）は、それらの管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てる。

第6章 管理組合

第1節 組合員

(組合員の資格)

第29条 組合員の資格は、区分所有者となったときに取得し、区分所有者でなくなったときに喪失する。

(届出義務)

第30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け出なければならない。

第2節 管理組合の業務

(業務)

第31条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- 一 管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下本条及び第46条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理
- 二 組合管理部分の修繕
- 三 建物診断に基づく長期修繕計画の作成又は変更に関する業務
- 四 共用部分等に係る火災保険その他の損害保険に関する業務
- 五 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
- 六 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- 七 修繕積立金の運用
- 八 官公署、町内会等との渉外業務
- 九 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 十 防災に関する業務
- 十一 広報及び連絡業務
- 十二 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32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、又は請け負わせて執行することができる。

第3節 役員

(役員)

第33条 管理組合に次の役員を置く。

- 一 組合長 1名
- 二 副組合長 2名
- 三 会計担当役員 1名
- 四 防災担当役員 1名
- 五 役員（組合長、副組合長、会計担当役員、防災担当役員を含む。以下同じ。）
10名以内
- 六 監事 2名

2 役員及び監事は、ボンヌール長崎マンションに居住する組合員のうちから、総会で選任する。

3 組合長、副組合長及び会計担当役員、防災担当役員は、役員の内選により選任する。

(役員の内選)

第34条 役員の内選は二年とする。ただし、再選を妨げない。

2 補欠の役員の内選は、前任者の残任期間とする。

3 内選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には、その役員はその地位を失う。

(役員の内選義務等)

第35条 役員は、法令、規約及び使用細則並びに総会及び役員会の決議に従い、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、別に定めるところにより、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ることができる。

(組合長)

第36条 組合長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。

- 一 規約、使用細則又は総会若しくは役員会の決議により、組合長の職務として定められた事項
- 二 役員会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること。
- 2 組合長は、区分所有法に定める管理者とする。
- 3 組合長は、通常総会において、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 組合長は、役員会の承認を受けて、他の役員に、その職務の一部を委任することができる。
- 5 組合長は、役員会の承認を受けて、管理会社に業務を委託することができる。

(副組合長)

第37条 副組合長は、組合長を補佐し、組合長に事故あるときは、その職務を代理し、組合長が欠けたときは、その職務を行う。

なお、組合長の職務を代理する副組合長は、役員会の承認を受けて組合長により指名するものとし、それができない場合には、役員会の決議による。

(役員)

第38条 役員は、役員会を構成し、役員会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する。

- 2 会計担当役員は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。
- 3 防災担当役員は、防火管理者の選任及び監督並びに防災計画の実施を行う。

(監事)

第39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、役員会に出席して意見を述べることができる。

第4節 総会

(総会)

第40条 管理組合の総会は、総組合員で組織する。

- 2 総会は、通常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 組合長は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始以後2ヶ月以内に招集しなければならない。
- 4 組合長は、必要と認める場合には、役員会の決議を経て、いつでも臨時総会を招集することができる。
- 5 総会の議長は、組合長が務める。

(招集手続き)

第41条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前までに、会議の日時、場所及び目的を示して、組合員に通知を発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。ただし、その届出のない組合員に対しては、対象物件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45条第3項第一号、第二号若しくは第四号に掲げる事項の決議又は同条第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43条第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、組合長は、役員会の承認を得て、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42条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第44条第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召集を請求した場合には、組合長は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日を会日とする臨時総会の召集の通知を発しなければならない。

2 組合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、臨時総会を招集できる。

3 前2項により召集された臨時総会においては、第40条第5項にかかわらず、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43条 組合員のほか、役員会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、あらかじめ組合長にその旨を通知しなければならない。

(議決権)

第44条 組合員の議決権は、各区分所有者の所有する住戸1戸につき各1個とする。

2 住戸1戸につき2以上の組合員が存在するこれらの者の議決権の行使については、あわせて一の組合員とみなす。

3 前項により一の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、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに組合長に届け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しようとする場合において、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住戸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を組合長に提出しなければならない。

(総会の会議及び議事)

第45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議事は、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。

一 規約の変更

二 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。）

三 区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起

四 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

五 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項第一号において、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べきときは、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項第二号において、敷地及び共用部分等の変更が、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項第三号に掲げる事項の決議を行うには、あらかじ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41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。

(議決事項)

第46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。

- 一 収支決算及び事業報告
- 二 収支予算及び事業計画
- 三 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- 四 規約の変更及び使用細則の制定又は変更
- 五 建物診断に基づく長期修繕計画の作成又は変更
- 六 第27条第2項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し
- 七 第21条第2項に定める管理の実施
- 八 区分所有法第57条第2項及び第3項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
- 九 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 十 区分所有法第62条第1項の場合の建替え
- 十一 役員の選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
- 十二 組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結
- 十三 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47条 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、総会の決議があったものとみなす。

(議事録の作成、保管等)

第48条 総会の議事については、議長は、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役員がこれに署名押印しなければならない。
- 3 組合長は、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ったときは、これら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。
- 4 組合長は、所定の掲示場所に、議事録及び前条の書面の保管場所を掲示しなければならない。

第5節 役員会

(役員会)

第49条 役員会は、役員をもって構成する。

- 2 役員会の議長は、組合長が務める。

(招集)

第50条 役員会は、組合長が招集する。

- 2 役員が2分の1以上の役員の同意を得て役員会の招集を請求した場合には、組合長は速やかに役員会を招集しなければならない。

3 役員会の招集手続きについては、第41条（第4項及び第5項を除く。）の規定を準用する。ただし、役員会において別段の定めをすることができる。

（役員会の会議及び議事）

第51条 役員会の会議は、役員半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席役員過半数で決する。

2 議事録については、第48条（第4項を除く。）の規定を準用する。

（議決事項）

第52条 役員会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

- 一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- 二 規約の変更及び使用細則の制定又は変更に関する案
- 三 建物診断に基づく長期修繕計画の作成又は変更に関する案
- 四 その他の総会提出議案
- 五 第63条に定める勧告又は指示等
- 六 総会から付託された事項

第7章 会 計

（会計年度）

第53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54条 管理組合の会計における収入は、第24条に定める管理費等及び第28条に定める使用料によるものとし、その支出は第26条から第28条に定めるところにより諸費用に充当する。

（収支予算の作成及び変更）

第55条 組合長は、毎会計年度の収支予算案を通常総会に提出し、その承認を得なければならない。

2 収支予算を変更しようとするときは、組合長は、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56条 組合長は、毎会計年度の収支決算案を監事の会計監査を経て、通常総会に報告し、その承認を得なければならない。

（管理費等の徴収）

第57条 管理組合は、第24条に定める管理費等及び第28条に定める使用料について、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第59条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の末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、別に定めるところによる。

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10%の遅延損害金を加算して、その組合員に対して請求する。

3 前項の遅延損害金は、第26条に定める費用に充当する。

4 管理費等の滞納に際し、管理組合の行う訴訟に関する一切の費用は、当該管理費等を滞納した組合員の負担とする。

5 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。

（管理費等の過不足）

第58条 収支決算の結果、管理費に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に充当する。

2 管理費等に不足を生じた場合には、管理組合は組合員に対して第24条第2項に定める管理費等の負担割合により、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59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60条 管理組合は、第27条第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。

(帳票類の作成、保管)

第61条 組合長は、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、これらを一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8章 雑 則

(義務違反者に対する措置)

第62条 区分所有者又は占有者が建物の保存に有害な行為その他建物の管理又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又はその行為をするおそれがある場合には、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。

(組合長の勧告及び指示等)

第63条 区分所有者若しくはその同居人又は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、規約又は使用細則に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、組合長は、役員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 区分所有者がこの規約若しくは使用細則に違反したとき、又は区分所有者以外の第三者が敷地及び共用部分等において不法行為を行ったときは、組合長は、役員会の決議を経て、その差止め、排除若しくは原状回復のための必要な措置又は費用償還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64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長崎地方(簡易)裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

2 第46条第八号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

(市及び近隣住民との協定の遵守)

第65条 区分所有者は、管理組合が長崎市又は近隣住民と締結した協定について、これを誠実に遵守しなければならない。

(規約外事項)

第66条 規約及び使用細則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 規約、使用細則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。

(規約原本)

第67条 この規約を証するため、区分所有者の4分の3以上の者が記名押印した規約を一通作成し、これを規約原本とする。

2 規約原本は、組合長が保管し、区分所有者又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。

3 この規約は、区分所有者の4分の3以上の者の記名押印が完了したときにその効力を発する。

又、管理組合についても、区分所有者の4分の3以上の者の記名押印の完了時をもって成立したものとする。

(その他の規則)

第68条 区分所有者等は、マンションの転売、賃貸をする場合、管理組合に取引業者を知らせ、ボンヌール長崎マンション生活のしおり説明書を使用し、管理組合規約を遵守する旨の誓約書を差し入れる。

2 ペットの飼育は、小鳥程度にとどめ犬、猫などの動物は禁止する。

別表第1 対象物件の表示

物 件 名		ボンヌール長崎
敷 地	所 在 地	長崎市片淵5丁目1038-1
	面 積	5556.58㎡
	地 目	宅地
	権 利 関 係	敷地利用権（所有権）
建 物	構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造地下2階14階建、附属車庫棟5階建
	種 類	店舗、車庫付共同住宅
	面 積	専有部分延べ床面積9311.94㎡ 共用部分床面積4527.59㎡
		建築面積2390.98㎡ 専有部分総面積13539.53㎡

別表第2 共用部分の範囲

- 1 玄関ホール、廊下、階段、エレベーターホール、エレベーター室、電気室、機械室、外壁、界壁、床スラブ、基礎部分、バルコニー、ベランダ、駐車場、駐輪場、受水槽等専有部分に属さない「建物の部分」
- 2 エレベーター設備、電気設備、給排水衛生設備、ガス配管設備、避雷設備、塔屋、集合郵便受箱、配線配管等専有部分に属さない「建物の附属物」
- 3 管理人室、集会室、管理用倉庫及びそれらの附属物

別表第3 敷地及び共用部分等の共有持分割合

住戸番号	持 分 割 合	
	敷地及び附属施設	共 用 部 分
101号室	56341分の385	28325分の200
102号室	56341分の360	28325分の180
103号室	56341分の360	28325分の180
104号室	56341分の360	28325分の180
105号室	56341分の360	28325分の180
106号室	56341分の360	28325分の180
107号室	56341分の310	28325分の160
108号室	56341分の330	28325分の165
109号室	56341分の420	28325分の210
110号室	56341分の420	28325分の210
111号室	56341分の420	28325分の210
112号室	56341分の445	28325分の220

住戸番号	持 分 割 合	
	敷地及び附属施設	共 用 部 分
201号室	56341分の385	28325分の200
202号室	56341分の360	28325分の180
203号室	56341分の360	28325分の180
204号室	56341分の360	28325分の180
205号室	56341分の360	28325分の180
206号室	56341分の360	28325分の180
207号室	56341分の310	28325分の160
208号室	56341分の330	28325分の165
209号室	56341分の495	28325分の250
210号室	56341分の420	28325分の210
211号室	56341分の420	28325分の210
212号室	56341分の420	28325分の210

住戸番号	持 分 割 合	
	敷地及び附属施設	共 用 部 分
213号室	56341分の445	28325分の220
301号室	56341分の385	28325分の200
302号室	56341分の360	28325分の180
303号室	56341分の360	28325分の180
304号室	56341分の360	28325分の180
305号室	56341分の360	28325分の180
306号室	56341分の360	28325分の180
307号室	56341分の310	28325分の160
308号室	56341分の330	28325分の165
309号室	56341分の495	28325分の250
310号室	56341分の420	28325分の210
311号室	56341分の420	28325分の210
312号室	56341分の420	28325分の210
313号室	56341分の445	28325分の220
401号室	56341分の385	28325分の200
402号室	56341分の360	28325分の180
403号室	56341分の360	28325分の180
404号室	56341分の360	28325分の180
405号室	56341分の360	28325分の180
406号室	56341分の360	28325分の180
407号室	56341分の310	28325分の160
408号室	56341分の330	28325分の165
409号室	56341分の495	28325分の250
410号室	56341分の420	28325分の210
411号室	56341分の420	28325分の210
412号室	56341分の420	28325分の210
413号室	56341分の445	28325分の220
501号室	56341分の385	28325分の200
502号室	56341分の360	28325分の180
503号室	56341分の360	28325分の180
504号室	56341分の360	28325分の180
505号室	56341分の360	28325分の180
506号室	56341分の360	28325分の180

住戸番号	持 分 割 合	
	敷地及び附属施設	共 用 部 分
507号室	56341分の310	28325分の160
508号室	56341分の330	28325分の165
509号室	56341分の495	28325分の250
510号室	56341分の420	28325分の210
511号室	56341分の420	28325分の210
512号室	56341分の420	28325分の210
513号室	56341分の445	28325分の220
601号室	56341分の385	28325分の200
602号室	56341分の360	28325分の180
603号室	56341分の360	28325分の180
604号室	56341分の360	28325分の180
605号室	56341分の360	28325分の180
606号室	56341分の360	28325分の180
607号室	56341分の310	28325分の160
608号室	56341分の330	28325分の165
609号室	56341分の495	28325分の250
610号室	56341分の420	28325分の210
611号室	56341分の420	28325分の210
612号室	56341分の425	28325分の212
701号室	56341分の385	28325分の200
702号室	56341分の360	28325分の180
703号室	56341分の360	28325分の180
704号室	56341分の360	28325分の180
705号室	56341分の360	28325分の180
706号室	56341分の360	28325分の180
707号室	56341分の310	28325分の160
708号室	56341分の330	28325分の165
709号室	56341分の495	28325分の250
710号室	56341分の420	28325分の210
711号室	56341分の420	28325分の210
712号室	56341分の425	28325分の212
801号室	56341分の385	28325分の200
802号室	56341分の360	28325分の180

別表第4 バルコニー等の専用使用権

区 分	専 用 使 用 部 分		
	バルコニー	玄関扉 窓 枠 窓 ガラス	駐 車 場
1 位 置	各住戸に接する バルコニー	各住戸に附属する 玄関扉 窓枠 窓ガラス	別添図の通り
2 専用使用権者	各住戸の区分所有者	同 左	賃借権取得者