

昭和52年	4月	1日	制定
昭和61年	1月	19日	改正
昭和62年	11月	1日	改正
平成5年	12月	1日	改正
平成9年	1月	1日	改正
平成12年	12月	16日	改正
平成18年	2月	1日	改正
令和元年	6月	9日	改正

## 「逗子マリーナオーナーズワシントンニヤ会」会則

逗子マリーナオーナーズワシントンニヤの所有者はその建物の利用、使用方法及びこれに付随する維持管理運営並びに環境の維持について下記の通り「逗子マリーナオーナーズワシントンニヤ会」を結成し、その会則を定める。

### 第1章 総 則

#### 第1条（目 的）

逗子マリーナオーナーズワシントンニヤ所有者が共有した後記記載物件（以下本物件という）及びその付属施設の利用に当り、相互に協力し円滑な共同利用ができるよう施設の保全と良好な環境の維持向上に努めることを目的とし、「逗子マリーナオーナーズワシントンニヤ会」（以下会という）を結成する。

#### 第2条（用 途）

本物件の用途は保養を目的とし、それ以外の目的（定住用、営業用、業務用）には使用しないものとする。

#### 第3条（会の構成）

会は本物件を一定共有持分以上所有した共有者（以下会員という）により構成する。

#### 第4条（会員の資格）

1. 会員は本物件の所有権を取得と同時に本物件を会へ提供し、かつ本会則、利用要領を承認の上その資格を取得する。
2. 会員は満20才以上の個人（以下「個人会員」という）及び日本国内に本社・支社を置く法人（以下「法人会員」という）とする。
3. 会員は本物件の一定共有持分以上の所有権者であること。
4. 本物件の譲渡、本物件の一部喪失または会員が死亡した時、会員の資格を喪失するものとする。
5. 所有者は前1.2.3項の規定により会員の資格を取得した時、または4項により喪失した時は、直ちに会に書面により届出しなければならない。

#### 第5条（権利義務の承継）

会員から本物件の譲渡を受けたもの、またはその相続人、包括承継人、もしくは財産管理人は本会則に定める権利義務の一切を承継するものとする。

#### 第6条（会則の対象物件）

本会則の対象物件は本物件とする。

#### 第7条（会の事務所）

本会は神奈川県逗子市小坪5-23-9 株式会社リビエラリゾート（以下会社という）に事務所を設ける。

#### 第8条（建物専有部分および共用部分）

建物の専有部分、共用部分及び共用施設の共有持分等については、本物件に係る管理規約によるものとする。

#### 第9条（敷地の使用貸借）

本物件の敷地は株式会社リビエラリゾート若しくは株式会社リビエラリゾートから譲渡を受けた者の共有持分を会員が使用貸借するものとする。

使用料は無償とし、これにかかる固定資産税、都市計画税及び維持管理費を会員が負担する。

#### 第10条（共有部分の単独処分及び分割請求の禁止）

会員は建物専有部分と分離して共用部分、共用施設に対する共有持分を第三者に譲渡、賃貸その他権利の移転及び設定をしてはならない。

#### 第11条（専有部分の分割請求の禁止）

会員は建物専有部分の共有持分について分割請求権を行使してはならない。

#### 第12条（専有部分の一部処分の禁止）

会員は共有している建物専有部分の一部のみを第三者に譲渡、抵当権設定その他権利の移転または設定をしてはならない。

#### 第13条（提携施設）

会は第1条の目的のために本物件の外に、第三者所有の施設で会が当該第三者と提携し、会員にも利用を認めた施設（提携施設）を設けることができる。

### 第2章 役 員

#### 第14条（役 員）

1. 会は次の役員を置く。
  - ① 理事長
  - ② 副理事長 2名以内
  - ③ 理事（理事長、副理事長を含む。）若干名
  - ④ 監事 若干名

2. 理事及び監事は会員のうちから、総会で選任する。
3. 理事長及び副理事長は理事の互選により選任する。

#### 第15条（役員の任期）

1. 役員の任期は毎年12月1日から翌々年11月30日までの2年とする。ただし、再任をさまたげない。
2. 補欠の役員の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までの間、引き続きその職務を行う。
4. 役員が会員でなくなった場合においては、その役員はその地位を失う。

#### 第16条（役員の誠実義務等）

1. 役員は法令、会則及び利用要領並びに総会及び理事会の決議に従い、会員のため、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じて必要経費の支払いと報酬を受けることができる。

#### 第17条（理事長）

理事長は会を代表し、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。

- ① 会則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事項。
- ② 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。
- ③ 会員の委任により、本物件に係る区分所有建物管理規約にもとづく集会又は総会の議決権を行使する。理事長はその議決権の行使を会社に再委任することができる。

#### 第18条（副理事長）

副理事長は理事長を補佐し、理事長に事故があるときは、その職務を代理し、理事長が欠けたときはその職務を行う。

#### 第19条（理事）

理事は理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、会の業務を担当する。

#### 第20条（監事）

1. 監事は会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. 監事は会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。

## 第3章 総 会

#### 第21条（総 会）

1. 会の総会は会員全員で組織する。
2. 総会は通常総会及び臨時総会とする。
3. 理事長は通常総会を毎年1回新会計年度開始以後3ヶ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が務める。

#### 第22条（招集手続）

1. 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、場所及び目的を会員に通知しなければならない。
2. 前項の通知は会に対し会員が届出をした宛先に発するものとする。
3. 前1項にかかわらず、緊急を要する場合においては、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、前1項の期間を短縮することができる。

#### 第23条（会員の総会招集権）

1. 会員が第25条1項に定める議決権総数の4分の1以上にあたる会員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合において、理事長はその請求のあった日から1ヶ月以内に臨時総会を開催しなければならない。
2. 前項の場合においては、第21条5項にかかわらず、議長は総会に出席した会員（書面又は代理人によって議決権を行使する者含む）の議決権の過半数をもって会員の中から選任する。

#### 第24条（出席資格）

会員のほか理事会が必要と認めた者は総会に出席することができる。

#### 第25条（議決権）

1. 会員は個人会員が各1個、法人会員は各4個の議決権を有する。
2. 会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。
3. 会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、その会員の家族、又は他の会員でなければならない。
4. 代理人は代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。
5. 提出期日までに到着しなかった書面による議決権の取扱いについては、理事会に一任されたものとする。

#### 第26条（総会の会議及び議事）

1. 総会の会議は前条1項に定める議決権総数の3分の1以上を有する会員が出席しなければならない。
2. 総会の議事は出席会員の議決権の過半数で決し、可否同数の場合においては、議長の決すところによる。
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、議決権総数の2分の1以上で決する。
  - ① 会則の変更
  - ② 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. 前3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会員とみなす。
5. 総会においては、第22条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27条（総会議決事項）

総会の議決事項は本会則に別段の定めあるものの他、次の各号に掲げる事項とする。

- ① 決算及び収支予算に関する事項
- ② 役員の選任又は変更に関する事項
- ③ 本会則条項のうち理事会が会員の共同の利益にかかわる重要事項と認定した事項の設定・改廃
- ④ 本物件の改良・諸修繕並びに変更・処分にかかわる事項で且つ多額の費用を要するものの決定
- ⑤ その他会の業務に関する重要事項

## 第28条（総会の決議に代る書面による合意）

会則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、会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。

## 第29条（議事録の作成、保管）

1. 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. 理事長は議事録を保管し、会員又は利害関係人の書面による請求があったときは、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4章 理 事 会

## 第30条（理事会）

1. 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。

## 第31条（招集及び会議）

1. 理事会は理事長が招集する。
2. 理事が2分の1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. 理事会の会議は理事の半数以上が出席し、その議事は出席理事の過半数で決する。

## 第32条（議決事項）

次の各号に掲げる事項は理事会の議決事項として取扱う。

- ① 本会の運営または業務執行にかかわる基本の方針の決定又は変更に関する事項
- ② 本会則を除く諸規則の設定・改廃に関する事項
- ③ 本物件の修繕に関する事項で且つ多額の費用を要しないもの
- ④ 運営費等諸費用の決定または変更に関する事項
- ⑤ 不法行為または迷惑行為の差止め請求並びに勧告に関する事項
- ⑥ 総会提出議案の決定に関する事項
- ⑦ その他本会則、諸規則等により理事会に委任された事項の決定並びに理事会で必要と認めた事項
- ⑧ 修繕積立金の取崩しに関する事項

# 第5章 管 理 運 営

## 第33条（管理運営）

本物件及びその付属施設の管理運営及び会の企画運営は会がこれに当る。

前項の目的を達成するため、総会での承認を得て、ワシントンヤ会は必要に応じて理事会のマネジメントの専属サポート機関（法人化組織含む）を設立することができる。

## 第34条（管理運営業務）

会は第1条の意義及び目的を達成するため財務・法務・情報システム・内部監査・企画推進・管理及び次の各号に掲げる業務を行う

- ① 本物件の利用申込受付業務
- ② 本物件のフロント受付業務
- ③ 本物件専有部分の清掃、保全、維持管理に関する業務
- ④ 什器備品類の補修及び補充
- ⑤ 一般管理共用部分の管理委託契約に関する業務
- ⑥ 本物件の一般管理共用部分の管理費、専有部分の水道光熱費、損害保険料、固定資産税都市計画税等の支払いに関する業務
- ⑦ 印刷物の作成、発送業務
- ⑧ 諸官公庁、町内会等関係業務処理
- ⑨ 利用料金、運営費等の徴収及び経理に関する業務
- ⑩ イベントの企画、実行に関する業務
- ⑪ 会員台帳作成及び会員管理に関する業務
- ⑫ その他会の運営に関する業務
- ⑬ 提携施設の拡張、改廃

## 第35条（決議による業務）

会は前条の業務のほか総会及び理事会において決議決定した業務を行う。

### 第36条（業務の委託）

理事長は第17条により第33条、第34条の業務の全部または一部を他の専門的機関や専門家に委託し代行させることができる。  
この場合、会は委託先に運営費の10%以内の報酬を支払うものとする。

### 第37条（運営費及び諸費用の負担）

1. 会員は本物件の維持・管理及びその保存の為別途定める運営費を負担しなければならない。
2. 会員は本物件の改良工事並びに修繕工事代金に充当するため、別途定める修繕積立金を負担しこれを積立てるものとする。
3. 会員は本物件の使用に際し、別途定める利用料金を支払うものとする。

### 第38条（運営費等諸費用の徴収方法）

1. 会員は前条1項に定める運営費について本会の指定する者に翌期12ヶ月相当額を当期9月末日までに前納払込みとする（但し銀行口座振替による場合は期日直後の振替日とする）。なお期間計算については本物件所有権取得時より起算し1ヶ月に満たない期間が生じた場合は、翌月分より起算して運営費を支払うものとする。
2. 前条3項の利用料金については利用要領に定める方法により支払うものとする。
3. 本条に関わる支払いを銀行振り込みによって行う場合、振込手数料は会員の負担とする。

### 第39条（運営費等諸費用の滞り）

会員は第37条に定める費用を期限内に支払わなかった場合は年利14%の割合による遅延損害金を会に支払うものとし、遅延損害金は第37条1項の運営費に充当するものとする。なお、遅延損害金の起算日は支払期日の翌日10月1日とする（但し銀行口座振替による場合は支払期日直後の振替日までの期間は計算に含まない）。

### 第40条（管理費等諸費用の返還及び引継）

会員はその所有権の譲渡その他の事由により、会員の資格を喪失した場合、既に納付した諸費用の払戻し請求ができないものとし、譲受人等承継人のある場合、その者がこれを引継ぐものとする。

### 第41条（運営費等諸費用の改定）

1. 理事長は第37条に定める運営費等諸費用について、公共料金・諸物価並びに人件費等の上昇、その他著しい経済情勢の変動により改定を要する場合、委託管理会社と協議の上理事会の決議によりこれを行うことができる。
2. 前項により諸費用の額を改定した場合、理事長は各会員に文書でその旨通知することを要す。

## 第6章 会の登録と施設の利用

### 第42条（会への登録）

1. 会員は指定用紙に住所・氏名・生年月日を記入の上写真を添付しオーナーとして会に登録する。
2. 会員の家族3名（二親等以内）を限度としメンバーとして登録することができる。

### 第43条（カードの発行）

1. 会は会員1名に対して1枚のオーナーカードを発行する。
2. 前条2項にて登録したメンバーに対してメンバーカードを発行する。

### 第44条（利用券の発行）※2018年12月総会決議により削除

### 第45条（一般的禁止事項）

会員は個々に次の各号に掲げる行為をなし、あるいはさせてはならない。

- ① 室内で自炊（調理）行為をすること
- ② 施設、什器、備品を故意に毀損すること
- ③ 他の部屋に迷惑になるような騒音、悪臭を出すこと
- ④ ペット類、危険物を部屋に持ち込むこと
- ⑤ 未成年者のみで使用すること
- ⑥ 施設内での営業行為

### 第46条（会員の除名及び施設利用の差止め）

会員が次の事由に該当する場合、理事長は理事会の決定により会員を除名し、または会員の施設利用を差止めることができる。

- ① 会の信用を傷つけまたは会の秩序をみだしたとき
- ② 会員が施設を故意に毀損し、あるいは施設利用の定め に反したとき
- ③ 会員が運営費、施設利用料金等を3ヶ月以上滞納し、会が督促してもなお指定の期限までに納付または送金しないとき
- ④ その他会則、諸規則に違反したとき

### 第47条（施設の利用制限等）

1. 本物件には別に定める休館日を設けるものとする。
2. 提携施設について、会または第三者が必要と認めない場合、施設の一部を廃止、またはその利用を、制限することができる。
3. ※2018年12月総会決議により削除
4. 同一施設を毎週連続して利用する場合、施設に余裕のない時はその利用を制限する。

### 第48条（本物件の相互利用）※2018年12月総会決議により削除

## 第7章 会 計

### 第49条（会計年度）

会の会計年度は毎年10月1日から翌年9月30日までとする。

#### 第50条（会の収入及び支出）

会の会計における収入は第37条に定める運営費、及び利用料金等によるものとし、その支出は第34条に定める諸費用とする。

#### 第51条（収支予算の作成及び変更）

1. 理事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、理事長はその案を理事会に提出し、その承認を得なければならない。

#### 第52条（会計報告）

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、通常総会に報告し、その承認を得なければならない。

#### 第53条（運営費等の過不足）

1. 収支決算の結果、運営費等にその余剰を生じた場合、その余剰金は翌年度における費用に充当する。
2. 運営費等に不足を生じた場合にあっては、会は会員に対してそのつど必要な金額の負担を求めることができる。

#### 第54条（預金口座の開設）

会は会計業務を遂行するため、会の預金口座を開設するものとする。

#### 第55条（借入れ）

会はその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。

#### 第56条（帳票類の作成、保管）

理事長は会計帳簿、什器備品台帳、会員名簿及びその他の帳票類を作成して保管する。

## 第8章 雑 則

#### 第57条（損害賠償）

会員またはその同行者が、故意または過失により本物件に対して物的損害を与えたときは、会員は会の請求に従い直ちに原状回復、その他の方法により損害賠償の責を負うものとする。

#### 第58条（利用要領、使用細則の遵守）

会員及びその同行者は、利用要領、本物件の敷地、建物並びにその附属施設の管理の必要上定められた使用細則等諸規則を遵守するとともに、会員が同じ目的により注意事項を定めて通知または掲示をしたときはこれに従うものとする。

#### 第59条（名義書換）

会員資格が譲渡された場合、譲受人は所定の名義書換料を会に支払い諸手続きを行うものとする。但し、親族（二親等以内）への譲渡並びに相続の場合は所定の名義書換手数料を会に支払うものとする。

## 付 則

#### 第1条（会則の発効）

この会則は昭和52年4月1日から効力を発する。

#### 第2条（会の設立）

この会は昭和52年4月1日に設立されたものとする。

## 物 件 表 示

#### ①逗子マリーナワシントンニヤ館

- |      |   |      |
|------|---|------|
| 1階部分 | 3101、3102、3103、3104、3105、3106、3108、3110、3111、3112           |      |
| 2階部分 | 3201、3202、3203、3204、3205、3206、3207、3208、3209、3210、3211、3212 |      |
| 3階部分 | 3301、3302、3303、3304、3305、3306、3307、3308、3309、3310、3311、3312 | 計34戸 |

#### ②熱海紅葉ヶ丘ガーデンハイツB棟

- |      |   |      |
|------|---|------|
| 1階部分 | 111、112   |      |
| 3階部分 | 301、302、303、304、305、306、307、308、309、312、313、314、315、317、319、320 |      |
| 5階部分 | 510、511、512、513、514、515、516、517、518、519                         | 計28戸 |

#### ③伊豆白浜ビーチホテル・太洋マンション

- |      |   |      |
|------|---|------|
| 6階部分 | 601、602、603、605、606、607、608、609、610、611 | 計10戸 |
|------|---|------|

#### ④太洋白馬ハイツ

- |      |   |      |
|------|---|------|
| 1階部分 | 101、102、103、104、105、106、107、108、109、111、112、113、114、115 |      |
| 2階部分 | 211、212、213、214、215、216                                 | 計20戸 |

合計92戸