

うぐいすの森別荘地利用及び管理に関する契約証書

管理者（甲） 住所 長野県佐久市東立科 1409 番地 うぐいすの森自治会館内
氏名 佐久市認可地縁団体うぐいすの森自治会 会長

利用者（乙） 住所 _____
氏名 _____

管理者（甲）と利用者（乙）は、うぐいすの森別荘地の利用及び管理に関する契約を下記条項の通り締結する。これにより乙は甲の会員になる資格を得る。

記

（目的）

第1条 本契約は、うぐいすの森別荘地の良好な環境を維持し別荘地所有者の共同の利益向上を図ると共に、甲の所有する資産の利用及びその共益費等の支払い等に関する取り決めを目的とする。

2 甲乙は前項の目的を達成するため、相互に努力する。

（区域）

第2条 本契約で定める区域は、佐久市東立科の一部並びに同周辺地域に、元「丸善建設株式会社」が造成し「佐久高原・丸善スカイランド・うぐいすの森」等と呼称して分譲した別荘地（以下「本別荘地」と略称する。）の区域とする。但し、佐久リゾートマンション（以下「マンション」と略称する。）の所在する区域を除く。

（管理の範囲）

第3条 甲が管理する業務範囲は次の通りとする。

- （1）別荘地内の生活環境並びに自然環境の維持、改善。
- （2）別荘地内の防災並びに防犯。
- （3）水道の供給。
- （4）別荘地内の一般通行の用に供している道路の維持及び通行の確保。
- （5）別荘地内の公園、街路灯、ゴミ集積場等の共益施設の維持、改善。
- （6）その他別荘地所有者の利便に関する業務。

（業務の委託）

第4条 甲は前条の管理業務の一部又は全部を第三者に委託し又は請負わせることができる。

（共益費等）

第5条 共益費等の内訳は次の通りとする。

- （1）道路等の一般管理費
 - （2）水道使用料・水道供給設備設置料
 - （3）工事等の補償金
 - （4）その他の分担金
- 2 乙は、共益費等の支払請求があった場合、甲の指定する口座へ振込むものとする。
- 3 一度納付された共益費等は、甲の請求に過誤がある場合を除いて、中途退会等理由の如何を問わず返還されないものとする。

（道路等の一般管理費）

第6条 一般管理費は、別表1の通りとする。

- 2 一般管理費は毎年3月末日までに前納するものとする。但し契約締結月が4月でない場合は、次の納入月までの分を月割りで計算しこの契約成立日に甲に支払うものとする。

（水道使用料等）

第7条 乙は水道供給施設を設置した場合、別表2の通りの水道供給設備設置料、並びに別表3の通りの水道使用料を甲に支払うものとする。

（工事補償金等）

第8条 乙は、造成又は建築工事を行なう場合は、予め甲に届出をするとともに、甲の定めた「建築工事等に関する指針」を遵守し、別表4の通りの工事補償金を甲に支払わなければならない。

（共益費等の滞納）

第9条 乙が支払うべき共益費等を所定期日後2ヵ月以上にわたり滞納した場合は、年利18%の割合により遅延損害金を合算して支払うものとする。

- 2 前項によるも乙がその支払に応じない場合は、甲は裁量により、共同施設の利用を制限し又は給水を停止することができる。
- 3 乙が共益費等を支払わない場合は、甲は、相当期間を定めて催告の上、本契約を解除することができる。

(管理者の報告)

第 10 条 管理者の報告は、うぐいすの森自治会総会で行なう他、別荘管理事務所所定の場所に掲示することにより行なう。

(公示事項等の遵守)

第 11 条 甲が環境の維持に必要な事項又は諸官公庁からの通達類を通知したとき若しくはこれを所定の場所に掲示したときは、乙はこれを遵守しなければならない。

- 2 甲が佐久市と環境保全に関する協定を締結した場合は、乙はこれを遵守しなければならない。

(継承)

第 12 条 乙は、当該物件の所有権を相続もしくは譲渡したときは、遅滞なく甲に書面にて通知しなければならない。

- 2 乙につき相続があった場合は、相続人は、本契約の権利と義務を継承するものとする。

(届出義務)

第 13 条 乙は次の各号に該当する事情が生じた時は、すみやかに甲に届け出なければならない。

- (1) 住所、電話番号等の連絡方法の変更があった場合。
- (2) 本別荘区域内における造成又は建築
- (3) 前項につき、甲が規定する会則、指針、佐久市との間の協定書に違反することがあったときは、甲は乙に対して警告を発し、三回の警告にもかかわらず改善されなかった場合は、甲は乙の敷地に立ち入り、会則、指針、佐久市との間の協定書に適合するような改善行為を実施することが出来る。乙は異議がない。

(共同物の愛護と環境保全)

第 14 条 乙は、共同の利益を守り良好な環境を保持するために別荘地内において次のことに心がけなければならない。

- (1) 消火栓、水道施設、街路灯、街路樹、道路施設、その他共用施設の保全に努めること。
- (2) 廃棄物は所定の場所に定められた方法で出すこと。
- (3) 自動車、二輪車等の速度は時速 20 キロメートル以内とすること。
- (4) 騒音、振動、臭気の発散、その他別荘地の環境を害する行為等の防止に努めること。
- (5) みだりに看板を掲げないこと。
- (6) みだりに樹木の伐採、採取等を行なわないこと。
- (7) 火災、山火事等の発生防止に努めること。
- (8) 第三者に使用させる場合は、本契約を遵守させること。

(管理者の権限)

第 15 条 甲又は甲が指定する第三者が別荘地の保全、衛生、防犯、防災及び救護等に関し必要あるときは、随時乙の敷地内に立ち入り必要な措置を講ずることができる

(免責事項)

第 16 条 甲が当該別荘地の敷地、道路部分を問わず天災地変又は第三者の故意過失その他甲の責に帰すべからざる事由により乙が蒙った損害については一切その責を負わないものとする。

(規定外事項)

第 17 条 この契約に定めのない事項については、甲乙協議の上、誠意をもって対処するものとする

(契約の改廃)

第 18 条 この契約は、うぐいすの森自治会の総会の議決により改定し又は廃止することができるものとする。

(契約の効力)

第 19 条 この契約は平成 19 (2007) 年 4 月 1 日より実施する。

以上、本契約の成立を証するため本書 2 通を作成し双方記名捺印の上各自 1 通宛保有する。

20 年 月 日

管理者 (甲) 住所 長野県佐久市東立科 1409 番地 うぐいすの森自治会館内
氏名 うぐいすの森自治会 会長

利用者 (乙) 住所 _____
氏名 _____ 印