

ロイヤルリゾート日光宮殿 管理規約

(所在地：栃木県日光市千本木字上ノ山877番地1)

グッドリゾート 株式会社

【第1章 総則】

第1条(目的)

本規約は、表題不動産の適正な管理及び利用を図ることを目的として定める。

第2条(購入条件)

表題不動産の敷地権付区分建物を購入するに当たって、購入者は本規約の定めに従うことについて承諾した。

第3条(委託者及び管理者)

表題不動産の敷地権付区分建物所有者(以下「オーナー」という)は自らの所有物件(以下「本物件」という)の管理等をグッドリゾート株式会社(以下「当社」とする)に委託する。当社は管理者として本物件を適正かつ公平に管理することとする。

第4条(効力)

本規約は、本物件の譲受人または相続人などの包括承継人、もしくは財産管理人に対しても、その効力を有する。また表題不動産の主たる所有者が変更となった場合、当社が管理を第三者に再委託した場合でも、その効力は有効である。

【第2章 施設使用】

第5条(専有部分の用途及び使用)

本物件の使用について、オーナーは以下の通り承諾した。

- ①当社はオーナーに代わって本物件を代理占有し、客室等として使用すること。また、当社の判断で必要に応じて客室以外の用途の使用も可能であること。
- ②当社が選んだ第三者についても、当社の責任下において、本物件を代理占有及び前項の使用が可能であること。
- ③本物件の使用に際し、その用法等は当社に一任すること。
- ④オーナーは、客室を特定し、独占的、排他的に所有及び使用することはできない。

第6条(共用部分の確認)

表題不動産の本物件以外の部分が共有部分であり、その主なものは共用の玄関、廊下、階段、エレベーター、プール、外壁、建物躯体等である。

第7条(共用部分の権利)

オーナーは共用部分について、表題不動産に対する本物件の専有床面積の割合に応じた権利を有しているが、その権利の全てを当社に委任することとする。

第8条(共用部分の使用等)

当社は表題不動産の共用部分について、公平公正かつ適切に使用することとする。

【第3章 管理運営】

第9条(管理運営業務の範囲)

オーナーが当社に委託する管理運営業務の範囲は次の通りとする。

1. 本物件の清掃、消毒、定期保守、維持管理及び修繕
2. 官公庁及び近隣並びに関係先との連絡折衝等
3. 公租公課の代理支払業務
4. 電気、ガス、上下水道料金等の支払に関する業務
5. 管理費等の徴収、出納、保管に関する業務
6. 火災保険その他の損害保険の締結、保険証券の保管並びに保険金の請求受領に関する業務
7. 法定保守メンテナンスに関する業務
8. 塵芥処理に関する業務
9. 敷地内の庭園、樹木、外灯、道路及び駐車場等の維持管理業務
10. 家具及び什器備品類の補正
11. 客室の利用に関する予約受付、その他宿泊施設としての

本物件の管理運営に関する業務

12. 利用者の便を図るためのテナント契約等
13. その他本物件の維持及び管理運営に必要と認められる業務

第10条(管理運営業務の再委託)

当社は、管理運営業務の一部または全部を当社の責任において第三者に再委託することができる。

【第4章 諸費用の徴収】

第11条(各費用の金額)

1. 第5条の代理占有に対する賃料は年額12,000円(税別)とし、当社がオーナーに支払うこととする。ただし、賃料発生の起点日は毎年1月1日とし、年の途中で本物件を取得した場合、取得月以降その年の12月までの合計月数分を月額1,000円(税別)計算にて一括支払いすることとする。
2. 第3条の管理委託に関する管理費は年額36,000円(税別)とし、オーナーが当社に支払うこととする。ただし、管理費発生の起点日は毎年1月1日とし、年の途中で本物件を取得した場合、取得月以降その年の12月までの合計月数分を月額3,000円(税別)計算にて一括支払いすることとする。

第12条(各費用の支払方法)

前条1の賃料は前条2の管理費と相殺することとし、オーナーは当社に対し、毎年定められた月に、相殺後の管理費を含む年会費150,000円(税別)を口座引落または銀行振込の方法にて支払うこととする。

第13条(営繕費用)

本物件の営繕費用のオーナー負担分は、表題不動産における宿泊施設開業と同時に発生することとし、その年間金額は金5万円を上限とする範囲内を目途として当社が適正な算定を行いオーナーの同意を得て決定することとする。

第14条(諸費用の返還及び引継)

オーナーは譲渡、その他の事由により、本物件を失った場合、すでに納付した管理費等の諸費用の払戻し請求はできないものとし、譲受人、その他承継人のある場合、オーナーはその者に引き継ぐものとする。

第15条(諸費用の改定)

当社は第11条に定める管理費について、開業から3年後を第1回改定とし、以後原則3年毎に改定することができる。

【第5章 譲渡】

第16条(譲渡)

オーナーは本物件を他へ譲渡する場合には、事前に当社の書面による承諾を得るとともに譲受人に対し、本規約及び当社社員規定に基づくオーナーの地位を承継させなければならない。

【第6章 その他】

第17条(信義誠実の原則)

本規約に定められていない事項については民法及びその他関係法令ならびに取引の慣行に従い、オーナーと当社が協議のうえ誠意をもってこれを処理する。

第18条(本規約の変更)

当社は正当な理由があり、かつオーナーの基本的な権利を害しない範囲で本規約の内容を変更することができるものとする。

第19条(重要事項の変更)

当社は本規約、倶楽部施設利用条件、施設利用料金の変更等オーナー及び会員の重要な権利、義務に関わる規定の改定等について、当社公式WEBサイト上にて14日間の予告期間を置いた後、施行できるものとする。