

東急ハーヴェストクラブ浜名湖
クラブ規約

東急ハーヴェストクラブ浜名湖クラブ規約

第1章 総 則

第1条 (目 的)

甲は、東急ハーヴェストクラブ浜名湖（以下本物件という）の適正かつ効率的利用をはかるため、本規約の定めるところによりその管理運営を乙に委託し、乙は本物件を適正かつ公平に管理運営する。

第2条 (規約等の遵守義務)

甲は、本規約の各条項、並びに本物件及び乙が「東急ハーヴェストクラブ」の名称を冠して募集する会員制ホテル（以下相互利用施設という）の利用規定を遵守するとともに、甲の承認した利用者全員に対しても遵守させ、関係者に迷惑をかけないことを約する。

第3条 (権利義務の承継)

甲から本物件の共有持分権の譲渡を受けた者、またはその相続人など包括承継人、若しくは財産管理人は本規約に定める権利義務の一切を承継する。

第2章 会 員

第4条 (会員の定義)

本規約第5条により乙がその会員としての資格を認め、原契約並びに本規約においてその権利及び地位を得た者を東急ハーヴェストクラブ浜名湖の会員とする（以下会員という）。

第5条 (会員資格の審査)

乙は本物件並びに相互利用施設の適正なる管理運営の為、乙の定める入会者選定基準により、甲の会員としての資格審査をする。

第6条 (資格審査による契約の失効)

前条により、甲に会員の資格が無いと乙が判断した場合、本規約は原契約とともに効力を失う。

2 前項により本規約及び原契約が無効となった場合、乙は甲より既に受領済の金員を無利息にて甲に返還する。

第3章 管 理 運 営

第7条 (管 理 者)

甲は、本物件の敷地、建物及びその付属施設の管理運営業務を乙に委託し、かつ、乙を管理者とすることを承認する。

第8条 (委託業務の範囲)

甲が乙に委託する業務の範囲は次のとおりとする。

- (1) 管理物件の清掃、消毒、定期保守、調整等の日常の維持管理および本規約に定める普通修繕
- (2) 諸官公庁及び関係先との連絡折衝等
- (3) 全租公課の代理支払業務
- (4) 電気・ガス料金・上下水道料金等の支払業務
- (5) 本規約第10条に定める管理費等金銭の徴収、出納、保管に関する業務
- (6) 管理物件に対する火災保険その他の損害保険契約の締結、保険証券の保管並びに保険金の請求及び受領に関する業務、及び保険金の利用方法に関する業務
- (7) 管理物件に対する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、道路及び駐車場などの維持管理業務
- (10) 利用者の便をはかるためのテナント契約
- (11) 家具、什器、備品類の補正
- (12) 宿泊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
- (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
- (14) 東急リゾートタウン浜名湖の維持管理に必要と認められる業務

第9条 (委託業務の再委託)

乙は、本規約第8条に定める業務のうち一部または全部を乙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 諸費用の徴収及び預託

第10条 (管理費)

甲は、本規約第8条に定める委託業務を乙が行うのに必要な費用及び同業務を乙が行うことに対する乙の報酬に充てるため、専有部分の共有持分1,200分の1を1口として(以下同様とする)、1口当り月額金6,000円(消費税含む。以下同じ。)を管理費として乙に支払う。

2 前項の管理費による負担は次のものをいう。

- (1) 火災保険料及びその他の損害保険料
- (2) 共用部分に係る光熱費
- (3) 共同栓等共用部分に係る水道費
- (4) 清掃および廃材処理費
- (5) 給湯及び給排水衛生施設の維持管理費
- (6) 受変電・給配電施設、自家発電施設、ガス施設、空調施設等の保守管理費
- (7) エレベータ設備、自動火災報知設備、自動消火設備、火警受信設備、避難誘導設備等管理費
- (8) 庭園、樹木、道路、駐車場等の維持管理費
- (9) 本規約第12条に定める普通修繕に係る費用
- (10) 宿泊室の利用に係る事務、運路費及び入件費
- (11) 宿泊室の保守管理費
- (12) その他宿泊室の利用に伴う維持、管理運営等の費用
- (13) 管理用車輛の保守・点検・修理及び車検等に係る費用
- (14) 上記各号に関する事務費及び管理者の委託管理費
- (15) その他上記各号に掲げるもののほか本物件およびその付属施設・設備等の維持及び管理運営に要する費用
- (16) 東急リゾートタウン浜名湖の環境を維持するための諸費用

尚、甲は火災保険金及びその他の損害保険金の受取人を管理者とすることを承諾し、その用途の決定を管理者に一任する。

3 甲は、第1項に定める管理費を本規約第18条に定める方法に基づき乙に支払うものとする。

第11条 (営繕充当金)

甲は、本物件及び東急リゾートタウン浜名湖の良好な環境の維持と諸設備の保守を目的として、平成10年1月1日までの営繕充当金として1口当り金300,000円也を東急ハーヴェストクラブ浜名湖売買等契約(以下原契約といふ)の残代金支払時に乙に一括預託する。

2 乙は、前項に定める営繕充当金を無利息にて預け本規約第12条に定める計画修繕費、特別修繕費、改良修繕費および管理用車輛の取替並びに東急リゾートタウン浜名湖の諸施設の修繕充当金として充てることとする。

3 第2回の預託期間以降の営繕充当金の預託期間は原則として5年毎とし、その金額は管理費の増減を以て甲に通知する。

4 甲が譲渡等により本規約に基づく権利及び地位を失った場合、乙は営繕充当金の中からそれまでに使用した金員を差し引き残金を返還する。但し、甲に譲受人、その他承継人がある場合は、甲は乙に対して当該金員の預託を承継させなければならない。

第12条 (修繕の種類)

修繕を次のとおり区分する。

- (1) 普通修繕
 - 偶発的な損傷箇所を各区分所有者又は管理者の申し出により行う修繕。
- (2) 計画修繕
 - 一定年数の経過ごとに周期的に行う修繕。
- (3) 特別修繕
 - 不測の事故その他の事由による修繕と故障または事故を未然に防止するために行う修繕。

(4) 改良修繕

本物件の改良修繕に必要として、本物件の改良、設備の向上等を目的として行う修繕、または設備の改良等による行政当局等の指導に基づき行う修繕。

第13条 (営繕充当金の追加徴収)

本規約第11条第2項に定める修繕を行った結果、及び天災地変不測の事故等により営繕充当金に不足を生じた場合、乙は甲に通知し追加徴収することができる。

第14条 (登録料、会員資格保証金)

甲は、本規約第11条第2項の登録料(以下登録料といふ)として1口当り金10,000円也(消費税含む。以下同じ。)を支払い、会員資格保証金(以下保証金といふ)として1口当り金500,000円也を乙に支払う。

2 前項の登録料は返還しないものとし、保証金は本規約の存続期間中乙が預り、契約終了時に全額を無利息で甲に返還する。

但し、次項により弁済に使用した金員があるときは、その金額を控除して返還する。

3 次の事由がある場合には、乙は保証金から控除してその弁済に使用することができる。

- 尚、次の滞納金額には年利18%の割合による遅延損害金を課すものとする。
- (1) 甲、甲の同業者又は、甲の承認した第三者が、故意又は過失によって本物件、相互利用施設を壊す、または他の利用者へ損傷、損害を与え、原因者の負担において補償を行わない場合。
- (2) 利用規定に定める本物件及び相互利用施設の予約取消料を支払わない場合。
- (3) 原契約及び本規約で定める本物件についての管理費及び公租公課等を滞納した場合。
- (4) その他、本規約及び利用規定に基づいて甲が負担すべき諸費用等を支払わない場合。

4 前項により弁済に使用されたことによる保証金の不足額については、甲は乙の請求に基づき、所定の期日までに乙に再預託しなければならない。

この再預託を遅滞した場合に甲は乙に対し当該滞納すべき金員に対し所定の期日から滞納完了日までの年利18%の割合による遅延損害金を支払う。

5 本規約第11条第1項に基づき本規約が生效した場合、登録料及び会員資格保証金は第2項にかかわらず無利息にて甲に返還する。

第15条 (会員資格保証金の改定)

乙は、本規約第11条第1項の会員資格保証金の第1回改定を平成10年1月1日とし、原則として以後10年毎に行うものとする。また前文にかかわらず諸物価の高騰、その他経済情勢の変動に従って本規約第14条第1項の保証金金額を改定することができる。この場合、乙は甲に対しその改定後の改定の理由、金額等明示した書面をもって通知するものとし、甲はその通知受領後すみやかに改定後の差額を乙に預託しなければならない。

甲はその改定を拒否した場合、乙は甲の加盟利用を制限することができる。

第16条 (利用料)

利用者は本物件及び相互利用施設の利用に際し、利用規定に定める利用料を負担する。

2 利用料は実用利用時の水道光熱費、その他諸費用等に相当する。

3 利用料は利用規定に定める方法で乙に支払うものとし、理由の如何を問はず払戻さない。

第17条 (管理費など諸費用の返還および引継)

甲は譲渡、その他の事由により、本物件の共有持分権を失った場合、その物件に係る管理費等の諸費用の返還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、甲はその者にこれを引継ぐものとする。

第18条 (諸費用の支払方法)

甲は、管理費、その他諸費用を原契約第4条に基づき、株式会社クレジット・イメージバンク(以下丁といふ)の指定する口座より口座振替方法により、乙に支払う。

2 乙は丁をして、甲に対し口座振替の内容をあらかじめ「利用代金明細」により通知させる。

3 乙は、必要に応じ前項に定める支払方法以外での支払いを請求できる。

4 甲は、諸費用等を定められた期限までに支払わなかった場合は、支払期限翌日から支払完了までの間、年利18%の割合による遅延損害金を負担しなければならない。

5 管理費の支払いは、毎年1月1日から12月31日までの12ヶ月分を年1回、本条第1項の規定に従い乙に前払いする。尚、初年度管理費は本物件の引渡しの日を翌月を起算日としてその年の12月末日までの月割分を引渡までに乙に支払う。

6 甲は、乙との間の協議の未解決を理由として、株式会社クレジット・イメージバンクへの支払いを拒否することはできない。

第10条 (管理費、利用料の改定)

乙は、本規約第10条に定める管理費の第1回目の改定を平成6年1月1日とし、また本規約第10条に定める利用料の第1回目の改定を平成3年1月1日とし、以後原則として3年毎に改定することができる。尚、乙はこの場合の基準として、消費者物価指数を参考とすることを承諾する。

2 前項にかかわらず乙は、諸物価の高騰、その他経済情勢の変動により管理費、利用料の改定を行うことができる。但し、乙は甲に対し、事前に改定の理由、金額等を明らかにし書面をもって通知する。

第5章 施設利用

第20条 (施設利用権の取得)

甲は、原契約に基づき本物件の共有持分権を取得し、かつ、本規約第10条に定める管理費及び第14条に定める登録料、会員資格保証金及び本規約第11条に定める管理費の支払を完了すると同時に、本規約に定める本物件及び相互利用施設の利用権を取得する。但し、原契約締結後においては、本規約第10条に定める管理費及び第11条に定める管理費の支払完了前においても乙は甲の相互利用施設の利用を認めることができる。

第21条 (利用施設)

甲の利用できる施設は、本物件の他、相互利用施設とする。
2 将来相互利用施設が新設および追加された場合、乙は所定の方法で甲に通知し、甲はこれを利用できる。
3 相互利用施設については将来変更することがあり、甲はこれを了承する。その場合乙は所定の方法で甲に通知する。

第22条 (使用上の遵守事項)

甲は、専有部分、共用部分、附属施設および共有物をそれぞれ定められた用法で使用し、他の用に供してはならない。
2 前項の使用にあたっては、共同の利益を守り良好な環境を保持するよう努めるとともに、別に定める利用規定を遵守する。
3 甲は、本物件及び相互利用施設を同居者及び甲の承認した第三者に利用させる場合、本規約及び利用規定に定める事項を甲の責任において遵守させなければならない。

第23条 (施設利用並びに運営方法)

甲は本規約第21条の施設を利用する場合、各々の施設において定められた利用規定に従う。
2 本物件及び相互利用施設の利用運営方法については、各々の利用規定による。
3 乙は共有持分1口につき1年間有効の宿泊利用券36枚を甲に発行する。この宿泊利用券の枚数は利用規定に定める。
尚、この規約においては1月1日より12月31日までを1年度として扱い、乙は毎年9月末日までに翌年度分の宿泊利用券を甲に発行する。

第24条 (契約期間)

本規約の存続期間は、甲が本物件に共有持分を有する期間とする。
但し、本規約第32条及び第33条に定めるところに従って甲の共有持分の特定承継人がこの規約に基づき甲の地位を承継した場合には、その承継人が共有持分を有する期間中この規約は存続するものとし、その後も同様とする。
2 前項の規定にかかわらず、本物件の建物が滅失した場合には、滅失と同時にこの規約は終了する。

第25条 (相互利用施設の利用権の存続期間)

相互利用施設の利用権の存続期間は甲が本物件に共有持分を有する期間とする。但し、本規約第32条及び第33条に定めるところに従って甲の共有持分の特定承継人がこの規約に基づき甲の地位を承継した場合には、その承継人が共有持分を有する期間中この規約は存続するものとし、その後も同様とする。

第26条 (特定箇所の専用使用)

甲は、本物件に係る土地建物及び付属施設のうち特定箇所について、別表一に記載のとおり、本規約第7条に定める管理者または管理者が指定する者が無償で専用使用することを承諾する。
2 管理者または管理者の指定する者が必要であると認められた場合は、別表一に記載の用途以外の用に使用すること、別表一に記載以外の場所を専用使用すること、及び別表一に記載以外の者に専用使用をさせることを甲は承諾する。

第27条 (相互利用の承認)

甲は相互利用施設のすべての共同所有者が乙または乙の指定する管理者の定めるところに従い、本物件(付属の家具備品を含む)と相互利用施設とを相互利用することを承諾する。

第28条 (駐車場の管理と使用)

本規約に定める相互利用施設の管理は、甲または甲の指定する管理者が維持管理を行う。
2 前項の屋外駐車場及びその付属施設は、甲及び本物件利用者並びに管理者又は管理者の指定する者が無償で使用できる。また、東急リゾートタクシー派名湖の利用者は、甲及び本物件利用者の利用に支障のない範囲で無償で使用できる。

第29条 (客室等の運用)

甲は、管理者が施設の客室運用を図るため、甲の利用権に支障のない範囲で、本物件を本物件並びに相互利用施設の会員以外の第三者の利用に供することを承諾する。

第30条 (損害賠償)

甲は、本規約に定める相互利用施設の利用に際し、前項に定める第三者の利用者は、その利用者自身の過失等により直ちに原状回復、その他の方法により損害賠償の責を負う。
2 甲の同居者及び甲の承認した利用者が前項の利用者の地位を有する場合は、それらの者と連帯して損害賠償の責を負わなければならない。

第31条 (施設の休館)

甲は、管理者が保守点検、改修等の為本物件及び相互利用施設を休館する場合があります。尚、この場合乙は甲にあらかじめ書面をもって通知する。

第6章 譲渡および相続

第32条 (譲渡)

本規約に基づき、甲は本規約に基づき権利または地位を本物件共有持分と分離して譲渡することはできない。
2 甲は、本規約に基づき権利または地位を他へ譲渡する場合には、事前に乙の書面による承諾を得るとともに譲渡人に對し本規約に基づく甲の地位を承継させ、乙の承諾するところに従い、乙との間に本規約を締結させなければならない。
3 甲は乙の承諾の書面による承諾がある場合譲渡後、本規約に基づき本物件及び相互利用施設に供してはならない。
4 甲が本規約に基づき権利または地位を他へ譲渡し、本規約に基づき権利または地位を他へ譲渡した場合は、甲は連約金として乙に対して本規約第14条第1項の保証金額(本規約第15条の改定後においては改定後の金額)相当額を支払う。
5 甲は、改定後本条第2項に定めるところに従い、本規約に基づき甲の権利及び地位を他へ譲渡し、又は本規約に基づき権利または地位を他へ譲渡する場合は、譲渡後乙の承諾を得る必要はない。但し、前項に定める承諾を得る必要はない。但し、乙の承諾を得る必要はない。但し、乙の承諾を得る必要はない。

第33条 (相続)

甲の相続が発生し相続人が決まった場合、当該相続人は必要書類を添え、書面をもって乙に通知する。
2 本物件1口についての相続人は原則として1名とする。但し、甲の相続人が複数になった場合、相続人はその中から代表者を選定し、利用するに同意し、本規約及び相互利用施設の利用規定を遵守することができる。尚、この場合当該代表者は乙に前項同様書面をもって通知する。
3 乙は、当該代表者が選定された場合、乙は前項同様書面をもって通知する。
4 前項の代表者は、本規約第32条第5項に定めらるる連約金を乙に支払う。
5 代表者の選定がなされた場合、乙は本規約第25条第2項に定めるところに従い、甲より本物件を承継することができる。

第7章 乙の職務等

第34条 (乙の地位)

乙は管理受託者として共同の利益を守るため必要があるとき、本物件及び相互利用施設に立ち入り、施設の改善、補修、改築等を行うことができる。
 2 甲、甲の同居者及び甲が承認した利用者が本物件及び相互利用施設等の各条項に違反しているとき、または違背するおそれがあるときは、乙はその利用を拒否することができる。
 3 災害の発生その他利用困難とみられる事態が生じたときは、乙は甲の利用を中止させることができる。
 4 本物件、及び相互利用施設を公平かつ円滑に利用するために乙は、別に定める利用規定の中で予約方法、利用方法等を定め、甲はその定めに従う。

第35条 (乙の職務)

乙は、管理業務の円滑なる運営をはかるため、乙の責任において本物件及び相互利用施設に必要となる管理員を配置し、甲の利用の為の便をはかる。
 2 本物件の保守、補修等の管理運営は共同の利益をはかり公平に処理する。
 3 乙は、必要により管理業務の全部又は一部を再委託することができる。

第36条 (適正運営)

乙は管理運営の適正を期するため、本物件利用状況等を必要に応じて甲に開示し、利用に著しく障害が生じないように努める。

第8章 その他事項

第37条 (規約の失効)

甲が原契約の売買代金の支払いに関して、ローンを利用する場合で原契約第3条第3項に基づき原契約が失効したとき、及び原契約第4条第3項及び第12条により原契約が失効したとき並びに原契約第9条により原契約が解除されたときは、本規約も当然失効する。
 2 原契約第33条に基づく買取保証、及び原契約第34条による買取により、甲の共有持分権が消滅した時は本規約も失効する。

第38条 (規約の変更)

乙は正当な理由があり、かつ甲の基本的な権利を害しない範囲で本規約における第5章「施設利用」、第6章「譲渡及び相続」、第7章「乙の職務等」の規定の一部を変更することができる。

第39条 (容認事項)

甲は、次の各号に掲げる東急リゾートタウン浜名湖内における施設設備の保守、補修等の管理運営について東急リゾートタウン浜名湖内に存する戸建別荘及びリゾートマンションの所有者もしくはその管理受託者と同様で乙が行い、さらにそれに要する費用の案分等を含む当該所有者もしくは管理受託者との間の折衝、調整業務は、本規約第8条に規定する業務に準じて行うことを容認し、以後これにつき乙に対し異議を申し出ないものとする。またこれに要する費用は、管理費並びに管理費充当金より充当することを、甲はあらかじめ承諾する。
 (1) 道路
 (2) 街路灯
 (3) 植栽
 (4) サイン
 尚、駐車場内での盗難又は毀損等の事故に付いて乙は、一切の責任を負わないことを、甲は予め承諾する。

第40条 (管轄裁判所)

本規約について紛争が生じたときは、乙の本店の所在地の裁判所をもって管轄裁判所とすることを甲及び乙はあらかじめ合意する。

第41条 (信義誠実の原則)

本規約に定めの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慣行に従い甲、乙協議のうえ、意をもってこれを処理する。

(別表-1)

特定箇所の専用使用

	名称	専用使用者	位 置	用 法	期 間
	電 気 室	管理者およびその業務受託者および中部電力株式会社	1 階	受配電・変電施設	建物存続中
共 用 部 分	発 電 機 室	業務受託者	1 階	発 電 設 備	"
	エレベーター機械室	"	1 階	共用部分用エレベーター設備	"
	空 調 機 室	"	1 階	共用部分用空調設備	"
	中 央 監 視 室	"	1 階	監視用施設	"
	倉 庫・ゴ ミ 庫	"	1 階	倉庫およびゴミ集積のための施設	"
	従 業 員 諸 室	"	1 階	従業員のための施設	"
	プ ロ バ ン 庫	"	1 階	給ガスのための施設	"
	ク ー リ ン グ タ ウ ー 置 場	"	1 階	空調用冷却設備	"
	フ ロ ン ト ・ 事 務 室 ・ 宿 直 室	"	2 階	フロント業務等のための施設	"
	2 階 自 動 販 売 機 室	"	2 階	区分所有者のためのサービス施設	"
専 有 部 分	売 店	"	2 階	区分所有者のためのサービス施設	"
	多 目 的 室	"	1 階	区分所有者のためのサービス施設	"
	ゲ ー ム ル ー ム	"	1 階	区分所有者のためのサービス施設	"
	大 浴 場	"	3 階	区分所有者のためのサービス施設	"
	3 階 自 動 販 売 機 室	"	3 階	区分所有者のためのサービス施設	"
	エレベーター機械室	"	1 階	客室およびリネン室用エレベーター設備	"
	空 調 機 室	"	1,2,4階	客室用空調設備	"
	リネン室	"	各 階	リネン用施設	"

以上