

桜の杜管理契約書

桜コミュニティー管理株式会社（以下、「甲」という。）と_____（以下、「乙」という。）とは、乙が所有する土地（以下、「本件土地」という。）が所在する「桜の杜1丁目、2丁目」（以下、「本件地域」という。）の管理に関し、以下のとおり、管理契約を締結する（以下、「本契約」という。）。

<本件地域の管理及び管理対象>

第1条 甲は、本件地域の安全と住みやすい住環境を維持する為、本件地域を保全し、管理を行うものとする。管理対象は本件地域全域（住戸内除く）とする。

<地域保全管理業務の内容及び開始時期>

第2条 甲が行う前条に記載した管理業務（以下、「本件管理業務」という。）は、別紙1記載のとおりとする。
2 本件管理業務は本件地域の開発の進捗状況に合わせて、順次開始していくものとする。

<管理費支払義務>

第3条 乙は、甲に対し、本件管理業務のための管理費（以下、「本件管理費」という。）の支払義務を負う。
2 本件管理費は、平米あたり20円（税込）とし、本件土地の毎月の管理費の額及び支払方法は、以下のとおりとする。
一 管理費の金額 月額合計 〇,〇〇〇円
消費税及び地方消費税抜き額 〇,〇〇〇円
消費税及び地方消費税額（以下「消費税等」という。） 〇〇〇円
二 支払期日及び支払方法
毎月翌月分の管理費を、毎月27日（27日が休日の場合は翌営業日）に甲の指定する金融機関への自動振替、若しくは、乙の指定する他金融機関からの代行業者による引落としにより、支払う。
尚、上記の振替、又は引落としに掛かる手数料は、乙の負担とする。

【指定金融機関】

（名 称） 株式会社ゆうちょ銀行
（住 所） 東京都千代田区霞が関1丁目3番2号

【集金代行業者】

（名 称） 株式会社アプラス
（住 所） 大阪市浪速区湊町1丁目2番3号 マルイト難波ビル17階

＜本件管理費の本件土地所有権に対する随伴性について＞

第4条 乙は、本件管理費が本件土地の所有権に随伴することを承認する。

2 乙は、転売、相続または譲渡等により、本件土地の所有権が第三者に移転した場合、本件管理費の支払義務は当該第三者に移転し、上記第三者から更に、同土地の所有権が移転した場合、及び以後における同土地の所有権移転に際しても、上記と同様であることを承認する。

3 本件土地の所有権を取得した者は、その取得原因の如何を問わず、甲との間で本契約と同一内容の管理契約を締結するものとする。

＜管理費支払義務違反への措置＞

第5条 乙が本件管理費の支払を怠った場合、甲は、乙に対して本件管理費の支払いを督促する事ができる。

2 乙が本件管理費を3ヶ月以上滞納した場合、乙は甲に対し、滞納額に対する年14%の遅延損害金を支払うものとする。

また、乙が滞納額の一部を納めた場合であっても、乙が滞納金を完納するまでは滞納残金に対して、同様の遅延損害金を支払うものとする。

3 甲が第1項の督促をしたにも関わらず、更に、乙が本件管理費等の支払義務を怠る場合、甲は、乙に対し、債務不履行を原因とする法的措置を取ることができる。

＜乙が本件土地を譲渡する際の特約条項について＞

第6条 乙は、本件土地を第三者に譲渡する場合には、当該第三者との間における譲渡契約書に、以下の特約条項を明記しなくてはならない。

【特約条項】

買主（譲受人）は、桜コミュニティー管理株式会社との間において、本件土地の管理に関する管理契約を締結する。

＜本件土地を譲渡する際の手続＞

第7条 乙は、本件土地を第三者に譲渡する場合、甲に対して譲渡先を明示して、譲渡する旨通知しなければならない。

2 乙は、本件土地を第三者に譲渡する場合、当該第三者に対し、甲との間で本件地域の管理に関する管理契約を締結し、本件管理費の支払義務を負う旨の説明を行い、承諾を得なくてはならない。

3 乙は、本件土地を第三者に譲渡する場合、当該第三者に対し、前項の管理契約を締結しないときは、クリーンステーションの使用ができない等の不利益を受けることを説明しなければならない。

＜契約不履行に対する措置＞

第8条 乙が本契約の履行を怠った場合、甲は乙に対して、本契約の履行の請求及び損害賠償請求をする事ができるものとする。

2 乙が本契約の履行を怠り、本件土地を第三者に譲渡した場合も、甲は、乙に対し、本件管理費の支払請求ができるものとする。

ただし、上記第三者が甲との管理契約を追認した場合、乙は、本件管理費の支払義務を免れる。

<法令改正に伴う管理費の変更>

第9条 消費税法等の税制の制定又は改廃により、税率等の改定があった場合には、本件管理費のうちの消費税額等は、その改定に基づく額に変更するものとする。

<団地協定の設定>

第10条 本件地域は、地区計画の目的に基づき、周辺住宅地と調和した、緑豊かなゆとりある住宅地の形成を図る為、別紙「団地協定」を定めており、乙は、団地協定を遵守する義務を負う。

乙は、本件土地を賃貸等により第三者に使用させる場合、甲に対し、当該第三者に団地協定を遵守させる義務を負うものとする。

また、上記第三者から、更に別の第三者へ転貸等により本件土地を使用させる場合も上記と同様とする。

【本件土地の表示】

所 在 : 神戸市須磨区桜の杜〇丁目_____

地 積 : 〇,〇〇〇 m²

計画区画該当番号 : 〇〇-〇〇

本契約成立の証として契約書1通を作成し、甲が原本を保管し、乙がその写しを保有するものとする。

平成 年 月 日

甲 住所

氏名 ⑩

乙 住所

氏名 ⑩