

賃貸借契約書【案】

1. 契約件名 習志野市庁舎食堂賃貸借
2. 貸付物件
所在地番 習志野市鷺沼2-1-1 1F
構造 鉄骨造
使用床面積 90.15 m²
3. 賃貸借料 (月額) 金 円(税抜)
上記での消費税額及び地方消費税額 円
(賃貸借料月額) 金 円(税込)
4. 賃貸借期間 令和 年 月 日から令和 年 月 日まで
5. 契約保証金 契約保証金は免除する。

上記について、賃貸人 習志野市(以下「賃貸人」という。)と賃借人 (以下「賃借人」という。)は、対等な立場における合意に基づいて、別添の条項によって賃貸借契約を締結し信義に従って誠実にこれを履行するものとする。

この契約の締結を証するため、この証書2通を作成し、当事者記名押印のうえ、各自1通を保有するものとする。

令和 年 月 日

賃貸人 住所又は所在地 千葉県習志野市鷺沼2丁目1番1号
商号又は名称 習志野市
代表者名又は氏名 市長 宮本 泰介 印

賃借人 住所又は所在地
商号又は名称
代表者名又は氏名 印

(総則)

- 第1条 賃貸人及び賃借人は、標記の契約書及びこの約款(以下「契約書」という。)に基づき、別添の習志野市庁舎食堂使用基準、実施要項、図面、質疑書への回答等(以下「仕様書等」という。)に従い、日本国の法令を遵守し、この契約を履行しなければならない。
- 2 賃貸人は、仕様書等記載の物件(以下「貸付物件」という。)を契約書記載の借入期間、仕様書等に従い賃借人に賃貸するものとし、賃借人は、その賃貸借料を賃貸人に支払うものとする。
 - 3 この契約において契約期間とは、契約締結日から借入期間の末日までの間をいう。
 - 4 賃借人は、この契約の履行に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。この契約が終了した後も同様とする。
 - 5 この契約書に定める請求、届出、報告、申出、協議、承諾及び解除は、書面により行わなければならない。
 - 6 この契約の履行に関して賃貸人と賃借人との間で用いる言語は、日本語とする。
 - 7 この契約書に定める金銭の支払いに用いる通貨は、日本円とする。
 - 8 この契約書及び仕様書等における期間の定めについては、この契約書又は仕様書等に特別の定めがある場合を除き、民法(明治29年法律第89号)及び商法(明治32年法律第48号)の定めるところによるものとする。
 - 9 この契約は、日本国の法令に準拠するものとする。
 - 10 この契約に係る訴訟については、賃貸人の事務所の所在地を管轄する日本国の裁判所をもって合意による専属的管轄裁判所とする。

(使用の目的)

- 第2条 賃借人は貸付物件を市役所への来庁者および職員の利便性向上を目的とした食堂として使用し、貸付期間中継続して、営業・運営する事業を行うものとする。なお、その他の用途には使用しないものとする。

(賃貸借料)

- 第3条 賃貸借料の支払いは賃貸人が発行する納入通知書により支払わなければならない。
- 2 賃借人は令和5年度の賃貸借料においては、営業開始日後に賃貸人が発行する納入通知書の金額をその際に定められた納入期限までに支払うこととする。また、以後の年度の支払いは四半期(3箇月)ごとに、納入期限までに支払うものとし、当該年度の4月末日までに3箇月分、同7月末日までに3箇月分、同10月末日までに3箇月分、同1月末日までに3箇月分を賃貸人に納入しなければならない。ただし、それらの納入の期限とする日が金融機関の休日に当たるときは、次の営業日を納入期限の日とする。
 - 3 前各項の賃借料の計算は、月の初日から末日までを1箇月分として計算するものとする。この場合において、当該月の使用が1箇月に満たなくなった時(賃借人の責めに帰すべき理由による場合を除く)は、当該月の日数に応じた日割計算によるものとする。
 - 4 賃借人は、賃貸人の請求があったときは、その請求を受理した日から起算して30日以内で賃貸人が指定した日までに賃貸借料を支払うものとする。
 - 5 賃貸人は、第18条第1項(第8号を除く)及び第2号に掲げる事由により本件契約を解除したときは、

既納の賃貸借料を賃借人に返還しない。

- 6 賃貸人は、第18条第1項第8号に掲げる事由により本件契約の全部又は一部を解除したときは、貸付物件の返還を受けた日の翌日以降分の既納の賃貸借料を賃借人に返還するものとする。

(賃貸借料の改定)

第4条 賃貸借料の改定は原則行わないものとするが、次の各号による場合は賃貸人と賃借人の協議（以下「双方協議」という。）の上改定できるものとする。なお、第1項及び第2項については、習志野市使用料条例（昭和43年条例第13号）に基づき再度算定した使用料を参酌し、協議を行うものとする。

- (1) 賃貸人は、貸付物件につき、特別の費用を負担することになったとき、その他正当な理由があると認めるときは、賃借人に対して賃貸借料の増額を請求することができる。
- (2) 提案時の賃貸借料に対し、賃貸物件の価格に著しい変動があるときは、料金の改定を行うことができる。
- (3) 賃貸借料の消費税相当分については、契約期間中に消費税率の改定があった場合は、改定後の消費税率により算定した額とする。

(経費の負担)

第5条 食堂の設置に要する経費（照明設備や空調設備など新庁舎の建築に付随する設備及び厨房設備のうち市が定める標準的な設置工事費は除く）、光熱水費、通信費、維持管理費、衛生管理費、廃棄物処理費など、運営に係る経費は事業者が負担する。

なお、市が設置した厨房機器等の日常的な清掃・管理は事業者が行うこと。市は年1回以上厨房機器等の使用管理状況を検査し必要な指導を行う。上記指導による改善がなかったことが原因と見込まれる故障・損傷が発生した場合は、事業者がその修繕費などを負担すること。なお、それ以外の経年劣化による厨房機器等の更新修繕費用は市が負担するものとする。

- 2 事業者が負担する経費のうち、賃貸人へ納入する経費は、賃貸人が発行する納入通知書により、その指定する日までに納入しなければならない。

(賃貸借料の延滞料)

第6条 賃借人は、第3条第2項の納入期限までに賃貸借料を納入しないときは、当該納入期限の翌日から納入した日までの日数に応じ、その納入しない貸付料に年14.6パーセントの割合で計算した金額（100円未満の端数があるとき、又は当該金額が500円未満であるときは、その端数金額又は当該金額を切り捨てる。）を延滞料として、賃貸人の発行する納入通知書により、賃貸人に納入しなければならない。

(充当)

第7条 賃貸人は、賃借人が納入した金額をその名目いかんにかかわらず、何ら催告なしに、債務不履行の延滞料、賃貸借料の順で当該債務不履行の弁済に充当する。

- 2 賃貸人は、前項の規定により賃借人が納入した金額を債務不履行の弁済に充当したときは、弁済充当日、弁済充当額等について、賃借人に書面により通知するものとし、賃借人は、その通知を受けた日から30日以内に、賃貸人の発行する納入通知書により、当該充当される前の名目とした債務履行

額の不足額を追加納入しなければならない。

- 3 賃借人は、納入した賃貸借料に前項の不足額が生じるときは、同項の納入期限にかかわらず、当該不足額を前条のその納入しない賃貸借料の額とみなし、同条の規定を適用して計算する延滞料を賃借人に納入しなければならない。

(貸付物件の引き渡し)

第8条 賃借人は賃貸借期間の初日に貸付物件を賃借人に引き渡す。

- 2 前項の引き渡しは賃借人の立会いの上で行うものとする。
- 3 賃借人は食堂の運営の準備行為として、貸付物件の引き渡し前に、内装工事・設備設置等を行うことができる。この場合、期間や内容について賃借人と協議を行い、賃借人の承諾を得るものとする。

(かし担保責任)

第9条 賃借人は、本件契約の締結後、貸付物件に数量の不足その他隠れたかしのあることを発見しても、賃貸借料の減免、損害賠償その他の請求をすることができない。

(禁止行為)

第10条 賃借人は、次に掲げる行為をしてはならない。

- (1) 貸付物件を指定用途以外の用途に供すること。
- (2) 貸付物件を第三者に転貸し、又はそれに類似する行為をすること。
- (3) 本件賃借権を第三者に譲渡し、又は他の権利を設定すること。

(貸付物件の現状の変更)

第11条 貸付物件の現状の変更をしようとするときは、賃借人はあらかじめ賃借人の承認を受けなければならない。

(修繕義務)

第12条 賃借人の責めに帰する事由以外の事由により貸付物件の修繕を要するときは、双方協議してその経費の負担を決定するものとする。なお、市があらかじめ設置した厨房機器の修繕については第5条によるものとする。

(滅失又はき損の通知)

第13条 賃借人は、貸付物件の全部又は一部が滅失又はき損した場合には、直ちに賃借人にその状況を通知しなければならない。

(滅失又はき損の原状回復)

第14条 賃借人は、その責めに帰す事由により貸付物件を滅失し、又はき損したときは、賃借人の負担において現状に回復しなければならない。

(保全義務)

第15条 賃借人は、善良なる管理者としての注意をもって貸付物件の維持保全(双方協議して定める

事項を除く。)に努めなければならない。

- 2 賃借人は、前項の注意を怠る等その責めに帰すべき事由によって第三者に損害を与えた場合には、その賠償の責めを負うものとし、賃貸人が賃借人に代わってその賠償の責めを果たした場合には、賃貸人は賃借人に求償することができる。

(資料の提出等)

第 16 条 賃貸人は、債権の保全上必要があると認められるとき、又は第三者に貸付物件を転貸している疑いがある場合等において確認の必要があると認めるときは、その参考となるべき資料の提出又は報告を賃借人に求めることができる。

- 2 賃借人は、賃貸人から前項の規定による請求があったときは、正当な理由なくその請求を拒み、妨げ又は忌避してはならない。
- 3 賃貸人は、食堂の運営状況を調査することができる。この場合において、賃借人はこれに協力しなければならない。

(違約金)

第 17 条 賃借人は、賃貸借期間中に、第2条、第10条又は前条に規定する義務に違反したときは、頭紙記載の賃貸借料の6箇月分に相当する額を違約金として賃貸人に支払わなければならない。

- 2 前項の違約金は、次条第3項又は第21条に規定する損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。

(契約の解除)

第 18 条 賃貸人は、次の各号のいずれかに該当する場合は、本件契約を解除することができる。

- (1) 賃借人が納入期限後3箇月以上賃貸借料の支払いを怠ったとき。
 - (2) 賃借人が第10条第1項に規定する禁止事項に違反したとき。
 - (3) 賃借人が本件契約に定める義務を履行しないとき。
 - (4) 賃借人の事業内容、資力、信用状態等の重要な事項に関して、虚偽があったとき。
 - (5) 賃借人が、破産、会社更生、民事再生、清算又は特別清算その他倒産法制上の手続きについて賃借人の取締役会でその申立てを決議したとき、又は第三者(賃借人の取締役含む。)によって、その申立てがなされたとき。
 - (6) 賃借人の発行する手形又は小切手が不渡りとなったとき。
 - (7) 賃借人の公募手続きにおける失格事由、不正又は虚偽と認められる行為が判明した場合。
 - (8) 賃貸人において、公用または公共用に供するため貸付物件を必要とするとき。
- 2 賃貸人は、賃借人が習志野市契約における暴力団排除措置に関する特約の第3条第1項各号のいずれかに該当すると認められるときは、催告なしに本契約を解除できる。
 - 3 賃借人は、賃貸人の解除権の行使に伴い、賃貸人に損害があるときは、その損害を賠償しなければならない。
 - 4 賃貸人は、解除権を行使したときは、賃借人の負担した契約費用を償還しない。
 - 5 賃貸人は、解除権を行使したときは、賃借人の支払った違約金および貸付物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用を償還しない。
 - 6 賃借人は、賃貸人の解除権の行使に伴い発生した損失について、賃貸人にその補償を請求すること

はできない。

7 第4項から前項までの規定は、第1項第8号に該当する場合は適用しないものとする。

(貸付物件の返還)

第 19 条 賃借人は、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に定める日までに、貸付物件を原状回復して賃貸人に返還しなければならない。ただし、賃貸人が特に承諾したときは、この限りではない。また、賃貸借期間の満了前に、次の賃貸借期間も引き続き同じ貸付物件を使用することができることが明らかになったときは、当該貸付物件を原状に回復することなく、引き続き使用することができる。

(1) 賃貸借期間の満了による場合 賃貸借期間の満了の日

(2) 前条の規定により賃貸人が本件契約を解除する場合 賃貸人の指定する日

2 前項の返還は、賃貸人の立会の上で行うものとする。

3 賃貸人は、賃借人が第1項に規定する義務を履行しないときは、賃借人が設置したものについて賃貸人が原状回復のための処置を行うことができるものとする。この場合において、賃借人はその費用を賃貸人に支払わなければならない。

(契約の更新)

第 20 条 本件契約の期間満了にあたり、賃貸人賃借人双方の合意の上で1回に限り最長5年間の契約更新をすることができる。この場合、契約更新の希望について、契約期間満了の6箇月前までに書面により相手へ意思表示を行うこととする。なお、更新後の契約期間満了に伴う新規事業者の募集に既存事業者の参加を妨げるものではない。

(損害賠償)

第 21 条 賃借人は、その責めに帰する事由により貸付物件の全部又は一部を滅失し、又はき損した場合において、賃貸人が負担して原状に回復したときは、当該滅失し、又はき損したことによる損害に相当する金額その他費用等を損害賠償として賃貸人に支払わなければならない。

(有益費等の請求権の放棄)

第 22 条 賃借人は、賃貸借期間が満了した場合において、貸付物件に投じた改良費等の有益費、修繕費等の必要経費及びその他の費用があっても、これを賃貸人に請求し得ないものとする。

(契約の費用)

第 23 条 本契約の締結に要する費用は賃借人の負担とする。

(住所等の変更の届出)

第 24 条 賃借人は、その住所又は氏名(法人の場合にあっては所在地又は名称)に変更があったときは、速やかに賃貸人に届け出るものとする。

(利用者等への対応)

第 25 条 賃借人は、食堂の運営により発生するトラブル、苦情等について一切の責任を持って解決

する。

(疑義の決定)

第 26 条 契約書の各条項若しくは仕様書等に定めのない事項については、双方協議の上定めるものとする。また、本件契約に関し疑義のあるとき、又は定めのない事項のあるときは、双方協議の上、その内容を決定する。

習志野市契約における暴力団排除措置に関する特約

(総則)

第1条 この特約は、この特約が添付される契約と一体をなす。

(定義)

第2条 この特約において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 暴力団 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号。次号において「法」という。)第2条第2号に規定する暴力団をいう。
- (2) 暴力団員等 法第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいう。
- (3) 暴力団密接関係者 暴力団員等と密接な関係を有する者をいう。

(表明確約)

第3条 習志野市と契約を締結する者(以下「受注者」という。)は、次の各号のいずれにも該当しないことを表明し、かつ、将来にわたっても該当しないことを確約する。

- (1) 役員等(個人の場合にあってはその者を、法人の場合にあってはその役員(非常勤を含む。)又はその支店若しくは常時契約を締結する事務所の代表者を、法人以外の団体の場合にあっては、代表者、理事等その他経営に実質的に関与している者をいう。以下この項において同じ。)が、暴力団員等若しくは暴力団密接関係者である。
 - (2) 暴力団、暴力団員等若しくは暴力団密接関係者が経営に実質的に関与している。
 - (3) 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的若しくは第三者に損害を加える目的をもって、暴力団、暴力団員等又は暴力団密接関係者を利用するなどしている。
 - (4) 役員等が、暴力団、暴力団員等若しくは暴力団密接関係者に対して資金等を供給し、若しくは便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、又は関与している。
 - (5) 役員等が、暴力団、暴力団員等又は暴力団密接関係者と社会的に非難されるべき関係を有している。
 - (6) 役員等が、暴力団、暴力団員等又は暴力団密接関係者であることを知りながら、これを不当に利用するなどしている。
- 2 受注者は、前項各号のいずれかに該当する者を下請契約、資材、原材料の購入契約その他の契約の相手方(以下「下請負人等」という。)としないことを確約する。

(暴力団排除に係る解除)

第4条 習志野市は、受注者が次の各号のいずれかに該当する場合は、この契約を解除することができる。

- (1) 受注者が前条第1項各号に該当すると認められるとき。
- (2) 下請負人等が前条第1項各号のいずれかに該当することを知りながら、当該下請負人等と契約を締結したと認められるとき。

- 2 受注者が共同企業体又は官公需適格組合の証明を受けた中小企業等協同組合である場合における前項の規定については、その構成員が同項各号のいずれかに該当した場合に適用する。
- 3 前2項の規定によりこの契約が解除された場合においては、受注者は、習志野市に対し、契約金額の10分の1に相当する額を違約金として習志野市の指定する期間内に支払わなければならない。
- 4 契約保証金の納付又はこれに代わる担保の提供が行われているときは、習志野市は、当該契約保証金又は当該担保をもって前項の違約金に充当することができる。
- 5 発注者は、本条第1項及び第2項の規定により契約を解除した場合は、これにより受注者に生じた損害について、何ら賠償ないし補償することは要しない。
- 6 本条第1項及び第2項の規定により契約が解除された場合に伴う措置については、契約の定めるところによる。

(役員等に関する情報提供)

第5条 習志野市は、受注者及び下請負人等が、暴力団員等又は暴力団若しくは暴力団密接関係者に該当するかを確認するため、必要と認める場合には、受注者に対して、その役員等についての名簿その他の情報の提供を求めることができるものとする。この場合において、受注者はその役員等の承諾を得て速やかに必要な情報を習志野市に提出しなければならない。

- 2 習志野市は、受注者から提供された情報を管轄の警察署に照会することができるものとする。
- 3 受注者は、前項の規定により習志野市が管轄の警察署へ照会を行うことについて、承諾するものとする。

(不当介入に関する通報等)

第6条 受注者は、自ら又は下請負人等が、契約の履行に当たり、暴力団又は暴力団員等から不当若しくは違法な要求又は適正な履行を妨げる行為(以下「不当介入」という。)を受けたときは、その旨を直ちに習志野市に報告するとともに、所轄の警察署に届け出なければならない。

- 2 受注者又は下請負人等は、前項の場合において、習志野市及び所轄の警察署と協力して不当介入の排除対策を講じなければならない。

(不当介入に関する通報等の遵守義務違反)

第7条 習志野市は、受注者が前条に違反した場合は、習志野市建設工事請負業者等指名停止措置要綱(平成18年4月1日施行)の定めるところにより、指名停止の措置を行う。