

市有財産賃貸借契約書（案）

貸主 志木市 と借主_____とは、次の条項により市有財産について借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第38条の規定に基づく定期建物賃借権の設定を目的とした賃貸借契約を締結する。

（信義誠実等の義務）

第1条 貸主及び借主は、信義を重んじ、誠実にこの契約を履行しなければならない。

2 借主は、賃貸借物件が市有財産であることを常に考慮し、適正に使用するよう留意しなければならない。

（賃貸借物件）

第2条 賃貸借物件は、以下のとおりとする。

施設名称	所在地	貸付場所	貸付面積	物件番号

（指定用途等）

第3条 借主は、賃貸借物件を自動販売機設置（以下「指定用途」という。）のために使用しなければならない。

2 借主は、賃貸借物件を指定用途に使用するにあたっては、別紙仕様書に記載された事項を遵守しなければならない。

（賃貸借期間）

第4条 賃貸借期間は、令和6年10月1日から令和9年9月30日までとする。

2 自動販売機の設置及び撤去の日は、貸主及び借主にて協議の上、賃貸借期間内で貸主が指定する日（以下「指定期日」という。）とする。

（契約更新等）

第5条 本契約は、法第38条の規定に基づくものであることから、法第26条、第28条及び第29条第1項並びに民法（明治29年法律第89号）第604条の規定は適用されないので、契約更新にかかる権利は一切発生せず、前条に定める契約期間満了時において本契約の更新（更新の請求及び建物使用の継続によるものを含む。）は行われず、賃貸借期間の延長も行われないものとする。

（賃貸借料）

第6条 賃貸借料は、年額_____円（うち消費税及び地方消費税の額_____円）とする。

2 1年未満の期間にかかる賃貸借料の額は、前項に定める賃貸借料年額に基づき、月割計算により算定した額とする。

（賃貸借料の支払い）

第7条 借主は、前条の賃貸借料を契約期間中の年度ごとに貸主が発行する納入通知書により、指定された納期限内に賃貸借料を納付しなければならない。

（電気料金の支払い）

第8条 借主は、本契約に基づき設置した自動販売機に、電気の使用量を量る子メーターを設置するものとする。

2 貸主は、本件自動販売機が設置された施設全体の電気使用料の単価に基づき、子メーターの表示から本件自動販売機が使用した電気使用料を算出し、借主に対し納入通知書を発行する。

3 借主は、前項の納入通知書により指定された納期限内に電気料金を納付しなければならない。

(延滞金)

第9条 借主は、第7条及び第8条に基づき、貸主が定める納入期限までに賃貸借料及び電気料金（以下「賃貸借料等」という。）を納入しなかったときは、貸主に対し延滞金を支払わなければならない。

2 前項の規定による延滞金は、遅延日数に応じて、納付すべき賃貸借料等相当額に対し、政府契約の支払遅延防止等に関する法律に定める割合で算出した額とする。

3 前項の延滞金に100円未満の端数があるとき、又は延滞金の総額が100円未満であるときは、その端数金額又は延滞金は徴収しないものとする。

4 借主が賃貸借料等及び延滞金を納入すべき場合において、借主が納入した金額が賃貸借料等及び延滞金の合計額に満たないときは、延滞金から充当する。

(費用負担)

第10条 自動販売機の設置、維持管理及び撤去、原状回復に要する経費は、借主の負担とし、貸主に対し費用の補償を求めることはできない。

(物件の引渡し)

第11条 貸主は、第4条に定める賃貸借期間の初日に賃貸借物件をその所在する場所において、借主に対し引渡すものとする。

(契約不適合責任等)

第12条 借主は、引き渡された賃貸借物件の種類、品質又は数量に関して本契約の内容に適合しないことを理由として、履行の追完請求、代金の減額請求、解除及び損害賠償請求をすることができないものとする。

2 借主は、賃貸借物件が、その責に帰することができない事由により滅失又は毀損した場合は、当該滅失又は毀損した部分につき、貸主の認める金額の賃貸借料の減免を請求することができる。

(維持管理義務)

第13条 借主は、賃貸借物件を常に善良な管理者の注意をもって維持管理しなければならない。

2 借主は、賃貸借物件の全部又は一部が滅失又は毀損した場合は、直ちにその状況を貸主に対し通知しなければならない。

(維持補修)

第14条 貸主は、賃貸借物件の維持補修の責任を負わない。

2 賃貸借物件の維持補修その他の行為をするために支出する経費は、すべて借主の負担とする。

(第三者に対する損害賠償義務)

第15条 借主は、賃貸借物件を指定用途に使用したことにより、第三者に対し損害を与えたときは、貸主の責に帰すべき事由によるものを除き、その賠償の責を負うものとする。

2 貸主が、借主に代わって前項の賠償の責を果たしたときは、貸主は、借主に対し当該賠

償費用について求償することができる。

(権利譲渡等の禁止)

第16条 借主は、賃貸借物件を第三者に転貸し、又は本契約によって生じる権利等を譲渡し、若しくはその権利等を担保にすることができない。

(届出事項)

第17条 借主は、次の各号の一に該当するときは、書面により速やかに貸主に対し届け出を行わなければならない。

(1) 借主の本店所在地、商号又は代表者等の重要事項について変更があったとき。

(2) 借主の地位について合併による包括承継その他の変動が生じたとき。

(商品の盗難又は毀損)

第18条 貸主は、設置された自動販売機、当該自動販売機で販売する商品若しくは当該自動販売機内の売上金又は釣銭の盗難及び毀損または停電等による売り上げの減少等について、貸主の責に帰することが明らかである場合を除き、その責を負わない。

(実地調査等)

第19条 貸主は、賃貸借期間中、必要に応じ借主に対し賃貸借物件や売り上げ状況等について所要の報告若しくは資料の提出を求め、又は実地に調査することができる。この場合、借主は、その調査を拒み、若しくは妨げ、又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(機種の変更)

第20条 借主は、賃貸借契約期間中に機種を変更するときは、貸主の承諾を受け、設置された自動販売機を交換できる。

(契約の解除)

第21条 貸主は、借主が本契約に定める義務に違反した場合には、本契約を解除することができる。

2 貸主において、公用、公共用又は公益事業の用に供するため賃貸借物件を必要とするときは、貸主は、3か月前までに解約の通知を行い、本契約を解除することができる。

3 貸主は、借主に次の各号のいずれかに該当する行為または事実があった場合、借主に対し催告その他何らの手続きを要することなく、直ちに本契約を解除することができる。

(1) 契約に先立ち借主から提出された入札に関する各種提出書類（参加申込書、誓約書等）に虚偽の記載が確認されたとき。

(2) 賃貸借料等その他債務の支払いを納期限から2か月以上怠ったとき。

(3) 手形・小切手が不渡りとなったとき、又は銀行取引停止処分を受けたとき。

(4) 差押・仮差押・仮処分・競売・保全処分・滞納処分等の強制執行の申立てを受けたとき。

(5) 破産、特別清算、民事再生、会社更生等の申立てを受け、若しくは申立てをしたとき。

(6) 貸主の書面による承諾なく、借主が2か月以上賃貸借物件を使用しないとき。

(7) 貸主の信用を著しく失墜させる行為を行ったとき。

(8) 借主の信用が著しく失墜したと貸主が認めるとき。

(9) 主務官庁から営業禁止又は営業停止処分を受け、自ら廃止、解散等の決議をし、又は事実上営業を停止したとき。

(10) 資産、信用、組織、営業目的その他事業に重大な変動を生じ、又は合併を行うこと

等により、貸主が契約を継続しがたい事態になったと認めたとき。

(11) 賃貸借物件及び賃貸借物件が所在する庁舎等の行政財産としての用途又は目的を借主が妨げると認めたとき。

(12) 前各号に準ずる事由により、貸主が契約を継続しがたいと認めたとき。

(契約の失効)

第22条 天変地異により、賃貸借物件が使用できなくなり、又は本契約を継続することができない事態になったときは、本契約は直ちに失効する。

2 前項により本契約が失効した場合、貸主借主相互に損害賠償の請求はしない。

(賃貸借物件の返還)

第23条 第21条の規定による契約の解除・失効及び賃貸借期間が満了したときは、借主は、直ちに賃貸借物件をその所在する場所において、貸主に返還しなければならない。

(原状回復義務)

第24条 賃貸借期間が満了し、又はその他の理由により本契約が終了する場合には、借主は自己の費用をもって賃貸借物件の上に存する工作物その他借主が本件公有財産に付属させたものを撤去し、賃貸借物件を原状回復しなければならない。ただし、貸主が特に必要がないと認める場合はこの限りではない。

2 借主は、原状回復後、直ちに貸主の検査を受け、貸主の承認を得なければならない。

3 本契約が終了したにもかかわらず、借主が賃貸借物件を返還しない場合は、本契約の翌日から賃貸借物件の明け渡し完了までの間、借主は貸主に対して貸付料相当額の使用損害金を支払うほか、貸主に損害がある場合は、使用損害金とは別に、その損害の全額を賠償しなければならない。

(損害賠償)

第25条 借主は、本契約に定める義務を履行しないために貸主に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を損害賠償として貸主に支払わなければならない。

2 貸主が、第21条第2項の規定により本契約を解除した場合において、借主に損害が生じたときは、借主は、貸主に対しその補償を請求できないものとする。

(有益費等の請求権の放棄)

第26条 第23条の規定により賃貸借物件を返還する場合において、借主が賃貸借物件に投じた改良費等の有益費、修繕費その他費用があっても、借主はこれを貸主に請求しないものとする。

2 貸主の承認の有無にかかわらず、借主が賃貸借物件に対して施した造作については、本契約の終了の場合において、借主は貸主に対しその買取りを請求することができない。

(契約の費用)

第27条 本契約の締結に要する費用は、借主の負担とする。

(管轄裁判所)

第28条 本契約について訴訟等を行う場合は、志木市を管轄する地方裁判所又は簡易裁判所とする。

(疑義等の決定)

第29条 本契約に定めのない事項及び本契約に関する疑義が生じたときは、貸主借主双方の協議により決定するものとする。

本契約の締結を証するため、この契約書を2通作成し、貸主借主両者記名押印の上、各

自 1 通を保有するものとする。

令和 年 月 日

貸 主 埼玉県志木市中宗岡 1 丁目 1 番 1 号
志 木 市
志木市長 香 川 武 文

借 主