定期建物賃貸借契約書　(案)

賃貸人名古屋市（以下「甲」という。）と賃借人＿＿＿＿＿＿＿＿（以下「乙」という。）とは、次の条項により借地借家法（平成3年法律第 90 号）第38条に定める定期建物賃貸借契約（以下「本件契約」という。）を締結する。

（信義誠実等の義務）

第1条　甲及び乙は、信義を重んじ誠実に本件契約を履行しなければならない。

2　乙は、貸付物件が公有財産であることを常に考慮し、適正に使用するように留意するとともに、別紙「名古屋市文化のみち橦木館飲食等活用事業者募集に係る仕様書」を遵守しなければならない。

（貸付物件）

第2条　貸付物件は、次のとおりとする。

所　在　地 施設名称等	区分	数　量	備　考
名古屋市東区橦木町二丁目18番地 名古屋市文化のみち橦木館 洋館１階	建物	名古屋市文化の みち橦木館 洋館1階の一部 66.2㎡	仕様書 別紙1 名古屋市文化のみち 橦木館平面図 赤枠囲み部分

（指定用途）

第3条　乙は、貸付物件を＿＿＿＿の営業の用途に使用しなければならない。

2　乙は、前項に定める指定用途を変更しようとする場合は、事前に変更する詳細な理由及び変更後の用途等を書面により甲に申請し、その承認を受けなければならない。

3　乙は、貸付物件を次の各号に定める用途に供し又は供させてはならない。

(1) 政治的又は宗教的な用途

(2) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第 122 号）第2条第1項に規定される風俗営業、同条第5項に規定される性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用途

(3) 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）第2条第2号に規定する暴力団若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等に指定されているものの事務所その他これらに類するものなど公序良俗に反する用途

(4) 著しく近隣環境を損なうことが予想される用途

(5) その他、甲が公序良俗に反すると認める用途

(6) 第三者をして (1) から (5) の用途に使用させること

（貸付期間）

第4条　貸付期間は、　　年　月　日から　　年　月　日までとする。

2　本件契約は、前項に定める期間の満了により終了し、更新がないものとする。

3　甲は、本件契約の期間の満了の1年前から6か月前までの間に乙に対し、期間の満了により賃貸借が終了する旨を書面で通知するものとする。

4　乙は、前項に定める甲からの通知がないときは、第1項の期間満了後においても貸付物件を引き続き賃借することができる。ただし､甲が通知期間の経過後乙に対し、期間の満了により賃貸借が終了する旨を通知したときは、その通知の日から6か月を経過した日に賃貸借は終了するものとする。

（貸付料）

第5条　貸付料は、月額金　　円とする。

2　乙は、前項に定める貸付料を、毎月ごとに、甲の発行する納入通知書により、原則該当月末の納期限までに納付しなければならない。

3　前項の日数が1か月に満たない場合は、1か月を30日として日割り計算により支払うこととし、円未満を切り上げる。

4　甲は、法令の改廃により貸付料に消費税その他の名目の如何を問わず売上課税がなされるに至ったときは、貸付料額に、法令に基づく課税額を自動的に加算して請求することができる。

5　既納の貸付料のうち未経過分については、賃貸借期間内において甲の都合により本契約を解除した場合又は甲が乙の責めに帰することができない事由があると認めた場合のほかは、これを還付しない。

（貸付料の改定）

第6条　契約期間中の貸付料の変更は行わないものとする。ただし、貸付料が土地の価格の上昇若しくは下落その他経済事情の変動により、又は周辺の建物の貸付料などに比較して著しく乖離した場合には、甲乙協議により将来に向かって見直しを行うことができる。

（延滞金）

第7条　乙は、第5条に定める納付期限までに貸付料を支払わないときは、納付

期限の翌日から支払った日までの期間について名古屋市契約規則（昭和 39 年名古屋市規則第 17 号）第 33 条第 1 項に定める割合により算定した額（その額に 100 円未満の端数があるとき、又はその全額が 100 円未満であるときは、その端数金額又はその全額を切り捨てた額）を延滞金として甲に支払わなければならない。

（充当の順序）

第 8 条　乙が貸付料及び延滞金を納付すべき場合において、納付された金額が貸付料及び延滞金の合計額に満たないときは、先ず延滞金から充当する。

（財務調査等）

第 8 条の 2　甲は、貸付期間中いつでも、乙に対し、財務諸表の提出を求めることができる。

2　乙が、第 5 条に定める納付期限までに貸付料を支払わないときは、甲は乙に対し、乙に関する資産状況の調査を求めることができる。

3　乙は、前 2 項に定める甲の求めに対し、誠意を持って対応しなければならない。

4　甲は、第 1 項及び第 2 項により知りえた情報を、正当な理由無く第三者に知らせてはならない。

5　第 2 項の場合において、乙は、甲が、本契約と同種の契約を乙との間で締結している国又は地方公共団体と、乙の債務の支払状況を相互に取得し、かつ、提供することについて、予め同意する。

（契約保証金）

第 9 条　乙は、甲に対して契約保証金として金　　円を、甲が発行する保証金納付書により、甲が定める期限までに納付しなければならない。

2　前項に定める契約保証金については、第22条に定める損害賠償の予定額の全部又はその一部と解釈しない。

3　第 1 項に定める契約保証金については、利息を付さない。

4　乙に未払いの貸付料、損害賠償その他本件契約に附帯して発生する債務の支払遅延が生じたときは、甲は契約保証金をこれらの債務の弁済に充当することができる。この場合、甲は弁済充当日、弁済充当額及びその費目を乙に書面で通知するものとし、乙は通知を受けた日から30日以内に契約保証金の不足額を甲に納付しなければならない。

5　前項の定めにかかわらず、乙は、契約保証金をもって本件契約から発生する

乙の甲に対する債務の弁済に充当することを甲に請求できない。

6　甲は、本件契約が終了し、乙から貸付物件の明渡しを受けたときにおいて、乙に未払いの貸付料、損害賠償その他本件契約に附帯して発生した乙の甲に対する債務の未払いがあるときは、明渡し完了時において納付されている契約保証金から乙の甲に対する一切の債務を控除した残額を乙に還付する。

7　乙は、甲に対する契約保証金返還請求権を第三者に譲渡してはならず、また、質権、譲渡担保その他いかなる方法によっても契約保証金返還請求権を担保に供してはならない。

（光熱水費等）

第10条　甲は、名古屋市文化のみち橦木館指定管理者（以下「指定管理者」という。）を電気料金及び水道料金の請求に要するメーターの計測並びに乙への請求等の業務を行うものに指定する。

2　乙は、指定管理者が示す電力量計により計測された数値に従い、相応の電気料金を負担するものとする。

3　乙は、指定管理者が示す水道メーターにより計測された数値に従い、相応の水道料金を負担するものとする。

4　乙は、指定管理者からの請求に基づき電気料金及び水道料金を、その指定する方法により支払期限までに支払わなければならない。

（届出事項）

第11条　乙は、次の各号の一に該当するときは、書面により速やかに甲に対して届けなければならない。

(1) 乙の本店所在地、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) 乙の地位について相続又は合併による包括承継その他の変動が生じたとき

(3) 貸付物件が滅失又は損傷したとき

（契約不適合責任）

第12条　乙は、本契約を締結した後、貸付物件が品質又は数量に関して契約の内容に適合しないこと（以下「契約不適合」という。）を発見しても、当該契約不適合を理由とした履行の追完の請求、貸付料の減免の請求又は損害賠償等の請求をすることができない。

（指定期日）

第13条　乙は、貸付物件を、＿＿＿年　月　日までに第3条第1項に定める指定用途に供さなければならない。

2　乙は、やむを得ない事情により、前項に定める指定期日の変更を必要とする場合は、事前にその詳細な理由を付した書面により甲に申請し、その承認を受けなければならない。

（権利譲渡等の禁止）

第14条　乙は、甲の承認を得ないで貸付物件を第三者に転貸し、本件契約によって生ずる権利義務を他人に譲渡し若しくは承継させ、又はその権利を担保に供することができない。

（物件保全等義務）

第15条　乙は善良な管理者としての注意をもって貸付物件の維持保全に努めなければならない。

2　前項の定めにより支出する費用については、すべて乙の負担とし、甲に対してその償還等の請求をすることができない。

3　乙は、騒音、悪臭又は土壌汚染などによって、近隣住民等に迷惑をかけ又は損害を及ぼす行為を行ってはならない。

4　乙は、貸付物件を使用するにおいて、その近隣住民等から苦情又は要望等があった場合は、自己の責任において速やかに解決をしなければならない。

5　乙は、第1項、第3項及び第4項の規定に違反するなど自己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する。

（修繕費の負担）

第16条　甲又は乙が設置した厨房機器・什器・備品類等に関する維持管理及び修繕の費用は、乙の負担とする。

（調査協力義務）

第17条　甲は、貸付物件について随時その使用状況を実地に調査することができる。この場合において、乙は、これに協力しなければならない。

（違約金）

第18条　乙は、以下の各号のいずれかに該当する場合には、当該各号に定める額を違約金として甲に納付しなければならない。

(1) 第3条第2項の定めに違反して、甲の承認を得ることなく、貸付物件を同条第1項に定める指定用途以外の用途に供したときは、金　　円(貸付料総額の100分の30に相当する額。)

(2) 第3条第3項各号の定めに違反したときは、金　　円（貸付料総額の

100 分の30に相当する額。）

(3) 第13条第 2 項の定めに違反して、甲の承認を得ることなく、同条第 1 項に定める指定期日までに貸付物件を第 3 条に定める指定用途に供しなかったときは、金　　円(第 9 条に定める保証金の 100 分の10に相当する額。）

(4) 第14条の定めに違反して、甲の承認を得ることなく、貸付物件を第三者に転貸し、本件契約によって生ずる権利義務を他人に譲渡し、若しくは承継させ、又はその権利を担保に供したときは、金　　円（貸付料総額の 100 分の30に相当する額。）

(5) 前条に定める調査協力義務を怠ったときは、金　　円（貸付料総額の 100 分の10に相当する額。）

2　前項に定める違約金は、第24条に定める損害賠償の予定額の全部又はその一部と解釈しない。

（契約の解除）

第19条　甲は、次の各号の一に該当する場合は本件契約を解除することができる。

(1) 国、地方公共団体その他公共団体において公用又は公共用に供するために貸付物件を必要とするとき

(2) 乙が、第 3 条第 2 項の定めに違反して、甲の承認を得ることなく、貸付物件を同条第 1 項に定める指定用途以外の用途に供したとき

(3) 乙が、第 3 条第 3 項各号の定めに違反したとき

(4) 乙が、第 5 条に定める貸付料の支払いを 2 か月以上怠ったとき

(5) 乙が、第13条第 2 項の定めに違反して、甲の承認を得ることなく、同条第 1 項に定める指定期日までに貸付物件を第 3 条に定める指定用途に供しなかったとき

(6) 乙が、第14条の定めに違反して、甲の承認を得ることなく、貸付物件を第三者に転貸し、本件契約によって生ずる権利義務を他人に譲渡し、若しくは承継させ、又はその権利を担保に供したとき

(7) 乙が、第15条第 1 項に定める物件保全義務を怠ったために、貸付物件を荒廃に至らしめたとき

(8) 乙が、第15条第 3 項の定めに違反したとき

(9) その他乙に本件契約を継続しがたい重大な過失又は背信行為があったとき

（期間内解約）

第20条　乙は、本件貸付期間中に、甲に対して本件契約の解除を申し入れることができる。この場合、本件契約は、乙の解除申し入れ後3か月を経過したことにより終了するものとする。ただし、当該申し入れ時に貸付けの存続期間が3か月未満のときは、貸付期間の満了をもって終了するものとする。

2　乙は、前項の解約の申し入れ時において、貸付料の3か月分（前項ただし書きの場合においては当該存続期間分）に相当する金額を甲に支払うことにより、本件契約を直ちに解約することができる。

（契約の失効）

第21条　天災地変その他甲乙いずれにもその責を帰することの出来ない事由によって貸付物件が使用できなくなり、又は本件契約を継続することができない事態になったときは、本件契約は直ちに失効する。

2　前項により本件契約が失効した場合には、甲乙相互に損害賠償の請求はしない。

（原状回復義務）

第22条　貸付期間が満了し、又はその他の事由により本件契約が終了する場合には、乙は、自己の費用をもって貸付物件を原状に回復して甲に返還しなければならない。ただし､甲が特に必要がないと認めるときはこの限りではない。

2　乙は、前項の規定により甲に貸付物件を返還するときは、原状に復した後、直ちに甲の検査を受け、甲の承認を得なければならない。

3　本件契約が終了したにもかかわらず、乙が貸付物件を返還しない場合は、本件契約終了の翌日から貸付物件の明渡し完了までの間、乙は甲に対し貸付料相当額の使用損害金を支払うほか、甲に損害ある場合は、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。

（貸付料の精算）

第23条　本件契約が貸付期間の中途で解除された場合において、その原因が第19 条第1号によるときその他乙の責めに帰することができない事由によるものであると甲が認めた場合のほかは、既納の貸付料のうち未経過期間に係る部分について、甲はこれを乙に対して還付しない。

（損害賠償）

第24条　乙は本件契約に定める義務を履行しないために甲に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

（有益費等の放棄）

第25条　乙は、本件契約が終了した場合、終了事由に関わらず、貸付物件に投じた有益費、必要費及びその他の費用があってもこれを甲に請求することができない。

（契約の費用）

第26条　本件契約の締結及び履行に関して必要な費用は、すべて乙の負担とする。

（疑義の決定）

第27条　本件契約に定めのない事項又は本件契約に関し疑義のあるときは、甲乙誠意を持って協議のうえ決定する。

（裁判管轄）

第28条　甲乙間の権利義務に関し協議が整わず、訴訟を提起する場合については、名古屋地方裁判所を管轄裁判所とする。

上記の契約の締結を証するため本契約書を２通作成し、両者記名押印のうえ、各自その１通を保有する。

年　　月　　日

甲　　名古屋市中区三の丸三丁目１番１号
名古屋市
代表者　名古屋市長　　印

乙

㊞