様式第１号（建物の貸付け）

市有財産賃貸借契約書

　貸主　前橋市（以下「甲」という。）と借主　　　　　　　　（以下「乙」という。）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条。以下「法」という。）第３８条の規定に基づく定期建物賃貸借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　甲乙両者は、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　乙は、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、次のとおりとする。

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 施設名称 | 所在地 | 貸付場所 | 貸付面積 | 台数 |
|  |  |  |  |  |

（指定用途等）

第３条　乙は、賃貸借物件を直接、自動販売機設置（以下「指定用途」という。）のために供しなければならない。

２　乙は、賃貸借物件を指定用途に供するに当たっては、別紙基本仕様書に記載の「設置する自動販売機の規格及び条件並びに設置場所を借り受ける者との遵守事項等」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　　年　　月　　日から令和　　年　　月　　日までとする。

（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から、法第２６条、法第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条の規程は適用されないので、契約更新に係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の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なわれないものとする。

２　甲は、前条に規定する期間満了の１年前から６か月前までの期間（以下「通知期間」という。）に乙に対し、賃貸借期間の満了により本契約が終了する旨を書面によって通知するものとする。

３　甲は、通知期間内に前項の通知をしなかった場合においても、通知期間経過後改めて期間の満了により本契約が終了する旨の書面による通知を乙にした場合、当該通知日から６か月を経過した日をもって、本契約は終了する。

（賃貸借料）

第６条　賃貸借料は、年額　　　　　　円とする。

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

（賃貸借料の支払）

第７条　乙は、甲の発行する納入通知書により、毎年４月３０日までに、その年度に属する賃貸借料を甲に支払わなければならない。

　　ただし、当該年度の納期限前までに賃貸借期間が終了（解除を含む。以下同じ）した場合は、甲の指定する日までに支払うものとする。

（メーターの設置並びに電気料及びその支払）

第８条　乙は、設置する自動販売機ごとに電気使用量を計測するメーター（計量法（平成４年法律第５１号）に基づく検査に合格したものに限る。）を甲の指示するところにより設置しなければならない。

２　甲は、前項のメーターにより自動販売機に係る電気使用量を計測し、電気料を計算するものとする。

３　乙は、甲の発行する納入通知書により、納期限までに、前項の電気料を甲に支払わなければならない。

（費用負担）

第９条　自動販売機の設置、維持管理及び撤去に要する費用は、乙の負担とする。ただし、第２０条第２項の規定により撤去する場合は、この限りでない。

２　前条第１項に定めるメーターを設置する費用は、乙の負担とする。

（賃貸借物件の引渡し）

第１０条　甲は、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、乙に引き渡すものとする。

（瑕疵担保等）

第１１条　乙は、この契約締結後、賃貸借物件に数量の不足又は隠れた瑕疵のあることを発見しても、甲に対し、賃貸借料の減免若しくは損害賠償の請求をすることができない。

２　乙は、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、甲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。

（転貸の禁止）

第１２条　乙は、甲の承認を得ないで賃貸借物件を第三者に転貸し、又は賃貸借物件の賃借権を譲渡してはならない。

（管理義務）

第１３条　乙は、賃貸借物件を常に善良な管理者の注意をもって、維持保全しなければならない。

（委託の禁止）

第１４条　乙は、本契約に基づく自動販売機設置事業を第三者に委託してはならない。

（第三者への損害の賠償義務）

第１５条　乙は、賃貸借物件を指定用途に供したことにより、第三者に損害を与えたときは、甲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　甲が、乙に代わって前項の賠償の責を果たした場合には、甲は、乙に対して求償することができるものとする。

（通知義務）

第１６条　乙は、賃貸借物件の全部又は一部が滅失又は毀損した場合は、直ちにその状況を通知しなければならない。

２　乙は、前項の滅失又は毀損がその責に帰する理由によるものであるときは、自己の負担において原状に回復しなければならない。

（商品等の盗難又は毀損）

第１７条　甲は、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り銭の盗難又は毀損について、甲の責に帰することが明らかな場合を除き、その責を負わない。

（実地調査等）

第１８条　甲は、賃貸借期間中、必要に応じて、乙に対し賃貸借物件や売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。この場合において、乙は、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。

（違約金）

第１９条　乙は、用途指定等の義務に違反したときは、違反時の賃貸借物件の時価額１０分の３以内で甲が定める金額を違約金として甲に支払わなければならない。ただし、事情やむを得ないものであると甲が認めたときは、この限りでない。

２　前項に規定する違約金は、違約罰であって、第２３条に定める損害賠償の予定又はその一部とはしない。

（契約の解除）

第２０条　甲は、乙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　甲は、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、本契約を解除することができる。

３　甲は、乙に次の各号のいずれかに該当する行為又は事実があった場合、乙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) 賃貸借料その他の債務の支払を納期限から２か月以上怠ったとき。

　(2) 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。

　(3) 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。

　(4) 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。

　(5) 甲の書面による承諾なく、乙が２か月以上賃貸借物件を使用しないとき。

　(6) 甲の信用を著しく失墜させる行為をしたとき。

　(7) 乙の信用が著しく失墜したと甲が認めるとき。

　(8) 主務官庁から営業停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。

　(9) 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、甲が契約を継続しがたい事態になったと認めたとき。

　(10) 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乙が妨げると認めたとき。

　(11) 前各号に準ずる事由により、甲が契約を継続しがたいと認めたとき。

（賃貸借物件の返還）

第２１条　賃貸借期間が終了したときは、乙は、直ちに賃貸借物件を、その所在する場所において甲に返還しなければならない。

（原状回復義務）

第２２条　次の各号のいずれかに該当するときは、乙は、自己の負担において賃貸借物件を原状に回復しなければならない。ただし、甲が適当と認めたときは、この限りでない。

　(1) 乙の責に帰すべき事由により、賃貸借物件を滅失又は毀損したとき。

　(2) 前条の規定により賃貸借物件を甲に返還するとき。

（損害賠償）

第２３条　乙は、この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、その損害に相当する金額を損害賠償として甲に支払わなければならない。

２　甲が第２０条第２項の規定に基づき本契約を解除した場合において、乙に損害が生じたときは、乙は、甲に対しその補償を請求できるものとする。

（有益費等の請求権の放棄）

第２４条　第２１条の規定により賃貸借物件を返還する場合において、乙が賃貸借物件に投じた改良費等の有益費、修繕費その他の費用があっても、乙はこれを甲に請求しないものとする。

２　甲の承認の有無にかかわらず乙が施した造作については、本契約の終了の場合において、乙は、その買取りの請求をすることができない。

（契約の費用）

第２５条　この契約の締結及び履行等に関して必要な一切の費用は、乙の負担とする。

（疑義の決定）

第２６条　この契約に関し疑義のあるとき、又はこの契約に定めのない事項については、甲乙協議の上決定するものとする。

（管轄裁判所）

第２７条　本契約に関する訴えの管轄は、賃貸借物件の所在地を管轄区域とする前橋地方裁判所とする。

（消費税率等変動に伴う契約金額の変更）

第２８条 この契約の締結後、消費税法（昭和63年法律第108号）等の改正によって消費税率等に変動が生じた場合は、特段の変更手続を行うことなく、相当額を加減したものを契約金額とする。

　　　令和　　年　　月　　日

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　貸主　前橋市

　　　　　　　　　　　　　　　　市長　　　　　　　　　　　　　印

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　借主　住　所

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　氏　名　　　　　　　　　　　　印