

# 建 物 賃 貸 借 契 約 書

貸付人 さいたま市（以下「甲」という。）と借受人 ○○○○（以下「乙」という。）とは、次の条項により土地建物の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、貸付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に留意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。

区分	所在地 名称	構造	数量	備考
建物	さいたま市緑区大字 三室2460番地 さいたま市立病院	鉄骨梁+コンクリート 充填鋼管柱構造 一部鉄骨鉄筋コンクリート造	346.93㎡	詳細は別紙1 物件目録のとおり

（使用目的）

第3条 乙は、貸付物件を乙は、本物件を別紙2仕様書（以下「仕様書」という。）に定める用途に自ら使用しなければならない。

2 乙は前項に規定する用途を他の用途に変更してはならない。

3 乙は本物件の使用にあたっては仕様書に定める事項を遵守しなければならない。

（貸付期間）

第4条 貸付期間は、令和6年12月1日から令和11年11月30日までとする。

（貸付料）

第5条 前条に定める期間にかかる貸付料は、仕様書により設置した機器類の毎月の売上額（消費税込み）に●●.●%を乗じた額（月額）とする。ただし1円未満の端数が生じた場合は切捨てとする。

2 前項による貸付料が148,365円に満たない場合は、当該金額を貸付料とする。

（貸付料の納付）

第6条 乙は、前条に定める貸付料を毎月、甲の指定する方法により、甲の指定する期日までに甲に納付しなければならない。

(貸付料の改定)

第7条 甲は、貸付物件の価格が上昇し貸付料が不相当になった時など借地借家法（平成3年法律第90号）第32条第1項本文の規定に該当することとなった場合は、第5条の規定にかかわらず、貸付料の増額を請求することができる。

(契約保証金)

(契約保証金ありの場合)

第8条 乙は、本契約から生じる債務を担保するため、契約保証金として第5条第2項に規定する金額の100分の10に、第4条に定める貸付期間の月数を乗じた金額以上を本市が指定する方法により納付しなければならない。

- 2 甲は前項の契約保証金の額が不相当となったときは、これを改定することができる。
- 3 乙は、貸付期間の満了までの間、契約保証金をもって貸付料その他の甲に対する債務と相殺をすることができない。
- 4 甲は、契約履行及び完了検査後に契約保証金還付請求書の提出があったときは、遅滞なく、契約保証金の全額を乙に返還しなければならない。ただし、甲は、本物件の貸付期間の満了時に、貸付料の滞納、原状回復に要する費用の未払いその他の本契約から生じる乙の債務の不履行が存在する場合には、当該債務の額を契約保証金から差し引くことができる。
- 5 前項ただし書の場合には、甲は、契約保証金から差し引く債務の額の内訳を乙に明示しなければならない。
- 6 契約保証金には利息を付さないものとする。
- 7 乙は、契約保証金返還請求権をもって、甲に対する貸付料その他の債務と相殺することができない。
- 8 乙は、甲の書面による承諾を得た場合を除いて、契約保証金返還請求権を他に譲渡することはできない。
- 9 乙は、契約保証金返還請求権に質権その他の担保を設定することはできない。
- 10 甲は、乙が第4条に定める貸付期間を履行できないときには、契約保証金を返還しないものとする。

(契約保証金なしの場合)

第8条 契約保証金は、さいたま市財産規則（平成13年さいたま市規則第68号）第37条の2第1項第●号の規定により免除とする。

(契約不適合)

第9条 乙は、引き渡された貸付物件が、種類、品質又は数量、その他契約の内容に適合しないことを理由として、既往の貸付料の減免及び損害賠償等の請求をすることができない。ただし、乙が消費者契約法（平成12年法律第61号）第2条第1項に規定する消費者である場合にあっては、この限りではない。

(使用上の制限)

第10条 乙は、貸付物件について、模様替、改造等により現状を変更してはならない。  
(権利譲渡等の禁止)

第11条 乙は、甲の承認を得ないで貸付物件を第三者に転貸し又は貸付物件の賃借権を譲渡してはならない。

2 前項に基づく甲の承認は、書面によるものとする。  
(物件保全義務等)

第12条 乙は、本物件について善良なる管理者としての注意をもって使用しなければならない。

2 乙は、その責めに帰すべき理由によって、本物件を滅失又は損傷したときは、乙の負担において原状に回復し、またはその賠償の責めを負うものとする。

3 本物件の使用に伴う第三者との紛争その他の諸問題は、一切、乙の負担と責任において解決するものとする。

(実地調査等)

第13条 甲は、次の各号のいずれかに該当する事由が生じた場合は、乙に対しその業務又は資産の状況に関して質問し、実地に調査し、又は参考となるべき資料その他の報告を求めることができる。この場合において、乙は調査等を拒み、妨げ又は怠ってはならない。

(1) 第5条に定める貸付料の納付がないとき。

(2) 第10条及び前条第2項又は第3項に定める義務に違反したとき。

(3) その他甲が必要と認めるとき。

(費用の負担)

第14条 この貸付物件の使用に要する電気料、水道料及び下水道使用料は乙の負担とし、甲の指定する方法により納入するものとする。

(契約の解除)

第15条 甲は、次の各号のいずれかに該当するときは、この契約を解除することができる。

(1) 乙がこの契約に定める義務に違反したとき。

(2) 甲が、貸付物件を国、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必要が生じたとき。

(3) 甲が、市有地を第三者に売り払う場合で、貸付物件を含めて一体として売り払うとき。

(4) 乙が次のいずれかに該当するとき。

ア 役員等が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。以下「暴力団対策法」という。)第2条第6号に規定する暴力団員(以下「暴力団員」という。)であると認められるとき。

イ 暴力団対策法第2条第2号に規定する暴力団(以下「暴力団」という。)又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。

ウ 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又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしたと認められるとき。

エ 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与する等直接的又は積極的に暴力団の維持又は運営に協力し、又は関与していると認められるとき。

オ 役員等が暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。

2 乙は、第4条に定める貸付期間にかかわらず、甲に対して少なくとも6か月前に書面による解約の申し入れを行うことにより、本契約を解約することができる。

(原状回復)

第16条 乙は、第4条に定める貸付期間が満了したとき又は前条の規定によりこの契約を解除され、若しくは解除したときは、全額乙の費用負担で直ちに貸付物件を原状に回復して甲の指定する期日までに返還しなければならない。ただし、甲がその義務を免除した場合は、この限りでない。

(損害賠償等)

第17条 乙は、この契約に定める義務を履行しないため甲に損害を与えた場合は、その損害を賠償しなければならない。

2 乙は、その責めに帰する事由により、この建物を損傷したときは、その損害に相当する金額を甲に支払わなければならない。ただし、乙がこの建物を原状に復した場合は、この限りでない。

3 乙は、第15条第1項第2号の規定に基づきこの契約が解除された場合において、損失が生じた場合は、地方自治法第238条の5第5項の規定に基づきその補償を請求することができる。

(有益費等の放棄)

第18条 乙は、第4条に定める貸付期間が満了し、契約が更新されない場合又は第15条の規定により契約を解除され、若しくは解除した場合において、貸付物件を返還するときは、乙が支出した必要費及び有益費等が現存している場合であっても、甲に対しその償還等の請求をすることができない。

(契約の費用)

第19条 この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。

(疑義等の決定)

第20条 この契約に関し疑義があるとき、又はこの契約に定めのない事項については、甲乙協議のうえ決定する。

(裁判管轄)

第21条 この契約に関する訴えの管轄は、甲の所在地を管轄区域とする地方裁判所とする。

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

令和 年 月 日

さいたま市浦和区常盤6丁目4番4号

甲 さいたま市

さいたま市長 ○ ○ ○ ○

乙

物 件 目 録

「物件調書」を貼付する

仕様書

公募時に公表する「さいたま市立病院床頭台・テレビカードシステム等設置運営事業仕様書」の内容を記載する。