公有財産賃貸借契約書（案）

賃貸人　大東市（以下「賃貸人」という。）と賃借人　●●●●●●●●●●（以下「賃借人」という。）とは、次の条項により公有財産賃貸借契約(以下「本契約」という。)を締結する。

（信義誠実の義務）
第１条　賃貸人及び賃借人双方は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

（物件の表示）
第２条　貸付物件は、次のとおりとする。
　所在地番　　大東市川中新町５５１番７
　地　　目　　宅 地
　地　　積　　１，７５１.５８㎡

（指定する用途及び使用目的）
第３条　前条に掲げる物件の指定する用途は、広く社会一般の利益を図る必要性から、当該貸付物件にかかる条件付一般競争入札実施時の実施要領（以下「入札実施要領」という。）中「第１　貸付の概要」の項番２のとおりとする。
２　賃借人は、当該物件を善良な管理者の注意義務をもって、駐車場の用に供し、他の用途に供してはならない。なお、余剰スペースにおいては飲料用自動販売機の設置を可能とする。

（貸付期間）
第４条　貸付期間は、令和８年１２月１日から令和１０年１１月３０日までの２年間とする。ただし、賃貸人が事業等に供する予定が当面ないと認める場合において、賃借人から申し出があったときは、賃貸人及び賃借人の双方が協議の上、１年に限りその貸付期間を延長することができるものとする。
２　契約締結日の翌日から貸付期間開始日の前日までは、駐車場の運営に係る準備期間として事前に整備工事等を実施できるものとする。ただし、その場合においても、駐車場の営業・運営開始は令和８年１２月１日からとする。

（貸付料及び貸付料の納付）
第５条　貸付料は、次のとおりとする。
　月額　金＿＿＿＿＿円（年額　金＿＿＿＿＿＿円）
２　前項の貸付料の額は、消費税法の規定による消費税の額及び地方税法の規定による地方消費税の額（以下これらを「消費税等の額」という。）を含むものとする。ただし、前条に規定する貸付期間内に消費税等の額に変動が生じた場合は、当該貸付料に１１０分の１００を乗じて得た額に当該変動後の消費税等の額を加

算して得た額（この額に１円未満の端数があるときは、これを切り捨てた額）とする。
３　賃借人は、第１項の貸付料について、毎月末日までにその翌月分を賃貸人の発行する納入通知書により、納付しなければならない。なお、令和８年１２月分については、１２月末までに納付するものとする。
４　貸付期間が１月に満たないときの貸付料は、当月の暦日数を用いた日割り計算により算出するものとする。

（貸付料改定）
第６条　前条第１項に規定する貸付料の減額は原則認めないものとする。ただし、賃借人が地震、水災、火災等の災害のため、当該物件を使用の目的に供し難いと賃貸人が認めるときは、賃貸人及び賃借人の双方が協議の上、貸付料を改定できるものとする。

（延滞損害金）
第７条　賃借人は、第５条第３項の支払期限までに貸付料を納付せず、賃貸人が別に定める期限を指定して督促状を発した場合において、なおその指定期限までに納付しないときは、支払期限の翌日からこれを納付するまでの日数に応じて延滞利息を賃貸人に納付しなければならない。
２　前項の延滞利息の額は、請求金額に対して、延滞日数に応じ、政府契約の支払遅延防止等に関する法律（昭和２４年法律第２５６号）第８条第１項に規定する率で計算した金額とする。ただし、その額に１００円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てるものとする。

（充当の順序）
第８条　賃借人が、貸付料及び延滞損害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損害金の合計額に満たないときは、まず延滞損害金から充当するものとする。

（契約保証金）
第９条　賃借人は、契約保証金の内容については、入札実施要領中「第２　入札への参加から契約締結以降」の項番７における「契約保証金について」のとおりとする。
２　賃借人に貸付料の不払いその他本契約に関して発生する債務の支払遅延が生じたときは、賃貸人は、催告なしに保証金をこれらの債務の弁済に充当することができる。この場合において、賃貸人は、弁済充当日、弁済充当額及び費用を賃借人に書面で通知するものとする。
３　賃借人は、前項の通知を受けた場合には、通知を受けた日から３０日以内に賃貸人に対し保証金の不足額を追加して預託しなければならない。

４　本契約の終了に伴い、賃借人が当該貸付物件を原状に復して賃貸人に返還した場合には、賃貸人は、本契約に基づいて生じた賃借人の債務で未払いのものがあるときは保証金の額から当該未払債務の額を差し引いた額を、また、未払いの債務がないときは保証金の額を、それぞれ遅滞なく賃借人に返還する。この場合において、返還すべき金員には利息を付さないものとする。
５　前項の場合において、未払債務額を差し引いて保証金を返還するときは、賃貸人は、保証金から差し引く金額の内訳を賃借人に明示するものとする。
６　賃借人は、当該貸付物件を原状に復して賃貸人に返還するまでの間、保証金返還請求権をもって賃貸人に対する賃料その他の債務と相殺することができない。
７　賃借人は、あらかじめ書面による承諾を得なければ、本契約に係る契約保証金返還請求権の譲渡又は担保権の設定をすることができない。

（費用負担）
第１０条　本契約にかかる費用の負担及び貸付に伴い発生する工事費及び管理運営費用の負担については、入札実施要領中「第２　入札への参加から契約締結以降」の項番７における「費用負担等」及び「第１　貸付の概要」の項番７のとおりとする。

（貸付に伴い発生する工事及び管理運営業務）
第１１条　貸付に伴い発生する工事及び管理運営業務の内容は、入札実施要領中「第１　貸付の概要」の項番６のとおりとする。

（貸付に関する禁止事項及び使用上の制限）
第１２条　賃借人は、貸付に関する禁止事項及び使用上の制限の内容は、入札実施要領中「第１　貸付の概要」の項番５のとおりとする。
２　賃借人は、当該貸付物件について、第３条に規定する用途の変更を行うことはできない。

（使用状況の立入調査及び調査協力義務）
第１３条　賃貸人は、当該貸付物件の管理上必要があるときは、その使用状況につき当該貸付物件について立入調査をし、又は報告を求めることができる。
２　賃借人は、前項の規定の定めにより賃貸人から当該貸付物件の使用状況について報告を求められたとき又は立入調査の申し出があったときは、異議なくこれに応じなければならない。

(契約不適合責任)
第１４条　賃貸人は、当該貸付物件について、契約不適合及び危険負担の責任を負わないものとする。

（契約の解除）
第１５条　入札実施要領中「第１　貸付の概要」項番９の規定のとおりとし、契約

期間中といえども賃貸人は本契約を何時でも解除することができる。なお、この規定における、必要があるときとは、賃貸人が当該貸付物件を公用、公共用又は公益事業の用に供する必要が生じたときとする。

2　賃貸人は、入札実施要領中「第１　貸付の概要」の項番１０の規定のとおりとし、契約期間中といえども賃貸人は本契約を何時でも解除することができる。

3　賃借人は、第１項及び第２項の規定により本契約を解除されても、何ら異議申し立て及び損害賠償の請求はできないものとする。

4　第１項から第３項の規定に関わらず、賃貸人及び賃借人双方の合意があれば、本契約の途中解除をすることができる。ただし、契約解除日については最短で書面による申出のあった日から６か月後とし、納付済の貸付料の返還は行わないものとする。

5　賃貸人は、第１項の規定により本契約を解除する場合は、賃借人に対し、当該貸付物件を返還する期日を明示した書面をもって、２か月前までに通知しなければならない。

6　賃貸人は、第１項の規定により本契約を解除されたことにより賃借人に損失が生じた場合であっても、補償の責を負わないものとする。

7　賃借人は、入札実施要領中「第１　貸付の概要」の項番１０の規定により本契約を解除された場合において、賃貸人に損害が生じたときは、直ちにその損害を賃貸人に賠償しなければならない。

8　賃借人は、第２項の規定により本契約を解除されたときは、解除日から１か月以内に、入札実施要領中「第１　貸付の概要」の項番１３に規定された額を違約金として賃貸人に一括で納付しなければならない。

（原状の回復等）

第１６条　賃借人は、第４条に定める貸付期間が満了又は第１５条の規定により契約が解除され当該貸付物件を返還する場合には、自己の負担において当該貸付物件を直ちに原状に回復し、賃貸人の指定する期日までに賃貸人に返還しなければならない。この場合において、当該貸付物件に投じた改良費等の有益費、修繕費等の必要費その他の費用があってもこれを賃貸人に請求することができない。

2　前項の規定にかかわらず、賃借人は、賃貸人が当該貸付物件の全部又は一部を現状有姿の状態で返還することを承認した場合は、原状に回復することなく当該部分を返還することができる。この場合において、賃借人は、賃貸人に対し、当該部分に係る有益費の請求をすることができない。

3　賃借人が、前項の原状回復義務を履行しないときは、賃貸人が賃借人に代わってこれを行い、その費用を賃借人から徴収する。

4　当該貸付物件の原状回復に要する費用は、すべて賃借人の負担とする。

（損害賠償）

第１７条　当該貸付物件の管理運営に伴う損害賠償の内容は、入札実施要領中「第１　貸付の概要」の項番１５のとおりとする。

（苦情処理）

第１８条　賃借人は、当該貸付物件における駐車場の管理運営に関し、利用者及び近隣住民からの苦情は賃借人の責任において処理しなければならない。

（紛争解決及び合意管轄裁判所）
第１９条　賃貸人及び賃借人は、民法その他法令並びに慣行に従い、誠意を持って協議し決定するものとする。
２　賃貸人及び賃借人双方の間で紛争が解決できない場合は、大阪地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所として紛争の解決に努めるものとする。

（届出義務）
第２０条　賃借人は、次の各号に該当するときは、直ちに賃貸人に届け出なければならない。
(1) 合併等により、権利の承継があったとき。
(2) 住所及び代表者あるいは氏名に変更があったとき。

（疑義の決定）
第２１条　本契約に関し疑義を生じた事項又は本契約に定めのない事項については、法令等（大東市条例等を含む。）の規定によるもののほか、賃貸人及び賃借人双方が協議の上、決定するものとする。

本契約締結を証するため本書２通を作成し、賃貸人及び賃借人双方が記名押印の上、各自その１通を保有する。

令和　　年　　月　　日

賃貸人　住　所　大東市谷川一丁目１番１号
名　称　大東市
代表者　大東市長　逢坂　伸子　　㊞

賃借人　住　所
名　称
代表者　　㊞