

那覇市上下水道局 B 棟 2 階スペース賃貸借契約仕様書

1 目的

この仕様書は、那覇市上下水道局（以後「甲」という。）B 棟 2 階スペースを有効活用するために、テナントを募り、募集及び使用に関し必要な仕様を定める。

2 賃貸借範囲

賃貸借面積 331 m²（区画の詳細については、本仕様書末尾添付図面赤色部分をもって表示した場所。契約面積の算定については、壁芯計算とし、柱面積を含むものとする。） スケルトンにて引き渡します。

3 使用用途

以下を除き用途は限定しない。また貸付スペース利用計画書に記載した使用用途以外の使用は認めない。ただし使用用途の変更は、甲と協議し決定する。

(1) 遊戯施設

カラオケボックス、パチンコ、馬券・車券販売所、劇場、演芸場等

(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 項に規定する風俗営業及び同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類するもの及びスナック、キャバレー、クラブ等

(3) 那覇市地区計画区域及び再開発地区計画区域内における建築物の制限に関する条例(平成5年4月1日 条例第19号)別表2の ア 建築してはならない建築物に該当するもの

(4) ホテル・旅館

(5) 住居

(6) 積載荷重が、「建築基準法施行令第85条の表（4）百貨店又は店舗の売場」で示される数値を超えるもの

4 営業時間及び営業日

設定しない。(年中無休での使用可能)

ただし、6 で定める施設の管理上、甲が必要と認めるときは、調整の上、営業時間を変更すること。なお、この変更に伴う営業補償は行わない。

5 貸付料

(1) 貸付料は、消費税及び地方消費税の額を加えた額とし、月払いとします。納付する場合は、当月の 20 日までに納付すること。

また既に納付された貸付料については、甲の責任により生じた理由により契約を解除する場合を除き、返還はしません。

(2) 契約締結日から30日間については準備期間とし、貸付料は発生しない。ただし、用途変更等の建築申請が必要な場合は、さらに30日の準備期間を追加する。(現在の用途は、飲食店となっている)

(3) 貸付料とは別途に共益費（月額19,000円）を納付すること。

(4) 店舗の設置に要する経費のほか、使用した光熱水費・通信費・衛生管理費・修繕費・廃棄物処理費・看板類の設置費など、運営に係る一切の経費は、賃借人（以後「乙」という。）の負担とする。

6 施設の管理

(1) 受変電設備の法定点検等により停電を行うときは、甲と調整の上、協力するものとする。

(2) 乙は、賃借施設内の衛生管理に十分留意し、常に清潔を保つこと。また、施設内は全て禁煙とし、

店舗外にも灰皿は設置できないものとする。

- (3) 賃貸借範囲以外での張り紙、看板等の表示又は掲出は原則認めない。ただし甲と協議し、支障がないと判断した場合は、この限りではない。また賃借施設内であっても、庁舎の景観を損ねる場合には張り紙、看板等の設置・掲出を認めないことがある。
- (4) 賃借施設から発生する廃棄物の処理については、乙の責任で行うものとし、処理費用も乙の負担となる。廃棄物の収集等に関しては、あらかじめ甲の指示を受けた方法とする。
- (5) 乙は、火災保険及び借家人賠償責任保険に加入すること。なお、保険契約を締結したときは、その証券又はこれに代わるものの写しを甲へ提出する。
- (6) 甲が実施する消防訓練の際は、甲と調整の上、協力するものとする。
- (7) 防火管理者を1名以上おくこと。
- (8) 乙は、緊急連絡体制を整え、甲に提出すること。
- (9) 共有部分については、甲が管理する。
- (10) 法定点検や暴風警報発令等の危険が伴う場合、使用を制限することがある。

7 駐車場

駐車場については、月1,000時間を無料とする。

8 法令の遵守

- (1) 看板等工作物の設置にあたっては、那覇市都市景観条例、那覇市屋外広告物条例等の関係法令が適用されますので遵守しなければなりません。
- (2) 市や監督官庁への申請・届出、その他店舗の営業に関して必要な手続きは、全て許可事業者の責任において行うものとする。
- (3) 賃借施設の使用に当たっては、関係法令、関係条例及び規則等を遵守する。

9 その他注意事項

- (1) 前記の履行を確認するため、甲が貸付物件の利用状況等についての実地調査を実施するとき、又は関係資料の提出を求めたときは、乙は必ず甲に協力しなければなりません。
- (2) 甲が賃借施設の管理上必要な事項を乙に通知した場合は、その事項を遵守しなければならない。
- (3) 賃借施設の運営に当たっては、甲の業務に支障とならないよう十分に配慮しなければならない。
- (4) 賃借施設の運営に当たっては、騒音や光害等 近隣環境に配慮しなければならない。
- (5) 貸付物件に関する苦情やクレーム等について、近隣への対応は、乙が一切の自己責任で行うものとします。
- (6) 甲から受領又は閲覧した資料等は、甲の了解なく公表又は使用してはならないこととする。
- (7) 地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の5第1項の規定に基づく、普通財産の貸付とする。
- (8) 本仕様書に定めのない事項又は疑義が生じた事項については、甲と乙で協議して定めること。

以上

【賃貸借範囲図面】

