

那覇市上下水道局B棟2階スペース賃貸借契約書

那覇市(以下「甲」という。)と賃借人〇〇〇株式会社(以下「乙」という。)の間に那覇市上下水道局B棟2階スペースの賃貸借について、次のとおり契約を締結する。

(貸付物件)

第1条 甲は、次に掲げる市有財産(以下「貸付物件」という。)を乙に賃貸し、乙はこれを賃借する。

名称	所在地	面積	使用用途
那覇市上下水道局 B棟2階スペース 【仕様書末尾図面参照】	那覇市おもろまち1丁目 1番2号	331㎡	XXX

※面積は、「那覇市上下水道局B棟2階スペース賃貸借契約仕様書」末尾図面の赤線枠内で当該図面上での計測です。

(貸付物件の用途等)

第2条 乙は、前条に定めた使用用途(以下「使用用途」という。)で使用するものとする。ただし使用用途を変更するときは、甲と協議し、次項に基づき決定する。

- 乙は、「那覇市上下水道局B棟2階スペース賃貸借契約仕様書」(以下「仕様書」という。)に従い、貸付物件を使用用途に供しなければならない。
- 乙は、貸付物件を使用用途に供するため、事業開始に伴う工事、設備の設置、運営、維持管理修繕その他必要な費用を負担しなければならない。

(賃貸借期間)

第3条 賃貸借期間は、契約締結日から令和9年(2027年)3月31日までとする。

- 前項の賃貸借期間が満了する日から6か月前までに、甲又は乙が相手方に当該期間を更新しない旨の通知をしなかった場合は、当該期間は1年間更新されるものとし、その後もこの例による。

(使用用途に供すべき期日)

第4条 乙は、貸付物件を令和4年(2022年)XX月XX日までに使用用途に供さなければならない。ただし甲が特に必要と認めたときは、当該期日を変更することができる。

- 次条の貸付料は、第1項に規定する期日から起算して発生する。

(貸付料)

第5条 貸付物件の貸付料は、月額XX,XXX,XXX円(うち取引に係る消費税及び地方消費税の額X,XXX,XXX円を含む。以下「貸付料」とする。)とし、甲が発行する納入通知書により当月の

20日までに納付しなければならない。

- 2 第4条第1項に規定する期日が月の中途で定められた場合 又は月の中途で貸借が終了したときは、甲は、貸付料を日割り計算により算定するものとし、算出した額の1円未満については、これを切り捨てとする。
- 3 甲は、前2項に規定する日割り計算をする場合において、1か月を30日として計算する。

(共益費)

第6条 共益費は、月額19,000円とし、甲が発行する納入通知書により当月の20日までに納付しなければならない。

(遅延利息)

第7条 乙は、納付期限までに貸付料を納付しない場合は、納付期限の翌日から納付した日までの日数に応じ、当該貸付料に対し年3パーセントの率を乗じて算定した金額(その額に1円未満の端数を生じたときは、これを切り捨てた額)を遅延利息として、甲が発行する納付通知書により甲に納付しなければならない。

(還付)

第8条 乙が既に納付した貸付料は、還付しないものとする。ただし、甲が特に必要と認めたときは、その全部又は一部を還付することができる。

(契約保証金)

第9条 契約保証金の額は、金X,XXX,XXX円(貸付料に第3条第1項の貸借期間の月数を乗じた額の100分の10以上に相当する額)とする。

- 2 乙は、本契約の締結の日までに甲に契約保証金を納付しなければならない。ただし、乙が履行保証保険契約の締結その他の金銭的保証により契約保証金に相当する額を保証する場合であって、保証証書等により当該保証の履行が確実なものと甲が認めるときは、乙は、契約保証金の納付に代えて当該保証を提供することができる。
- 3 甲は、貸借期間が満了し、乙が第21条第1項に定める義務を履行したことを確認した後、契約保証金を乙に返還する。ただし、契約を更新する場合は、甲が更新後の契約保証金X,XXX,XXX円(貸付料の2か月に相当する額)を除き、乙に残額を返還することにより、乙が更新に伴う契約保証金を納付したものとみなす。
- 4 契約保証金には、利子を付さない。
- 5 甲は、次に掲げる場合においては、契約保証金を充当する。この場合において、甲は、第2項ただし書きによる保証の提供を受けたときは、当該保証の履行により得られた額を充当する。
 - (1) 乙が貸付料を当月の20日までに甲に納付しないとき
 - (2) 第19条の規定により乙の違約金債務が生じたとき
 - (3) 第21条に規定する原状回復義務を乙が履行しないことにより甲が原状回復を行うとき
 - (4) 第23条の規定による損害金を乙が甲に納付しないとき

(5) その他本契約から生じる乙が負担すべき費用を甲が負担したとき

6 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、又は質権、譲渡担保その他いかなる方法によってもこれに担保を設定してはならない。

(契約不適合責任)

第10条 乙は、本契約締結後において、貸付物件の種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しない状態（以下「契約不適合」という。）があることを発見しても、当該契約不適合を理由とした履行の追完請求、貸付料の減免の請求、損害賠償等の請求又は契約の解除をすることができないものとする。

(不法占拠の通知)

第11条 乙は、貸付物件の全部又は一部が不法占拠された場合は、直ちにその状況を甲に通知しなければならない。

(禁止事項)

第12条 乙は、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(以下「暴力団」という。)又は同条第6号に規定する暴力団員(以下「暴力団員」という。)がその活動のために利用する等公序良俗に反する利用をさせてはならない。

2 乙は、貸付物件に賃借権を設定し、譲渡し、転貸し、又は担保の目的に提供してはならない。

(経費の負担)

第13条 甲は、貸付物件の修繕義務を負わないものとし、貸付物件の保全、維持その他貸付物件の使用に要する経費は、すべて乙の負担とする。

(滅失又はき損の通知)

第14条 乙は、貸付物件の全部又は一部が滅失し、又はき損した場合には、直ちにその状況を甲に通知しなければならない。

(滅失又はき損の原状回復)

第15条 乙の責めに帰する事由により貸付物件を滅失し、又はき損したときは、乙の責任において原状に回復しなければならない。

(乙の義務)

第16条 乙は、貸付物件を善良なる管理者の注意をもって使用する義務を負う。

2 乙は、貸付物件を使用用途に供するため、貸付物件内の安全を確保し、及び適正な貸付物件利用を妨げるものへの対策を講じなければならない。

- 3 乙は、貸付物件に伴う問題が生じた場合における一切の責めを負う。
- 4 乙は、「那覇市上下水道局B棟2階スペース賃貸借契約仕様書」に定めた事項及び甲が貸付物件の管理上必要と認めて通知した事項を遵守しなくてはならない。
- 5 乙は、貸付物件の使用に当たっては、近隣と調和のとれた利用を行うとともに、近隣住宅の迷惑とならないよう十分に配慮しなければならない。

(第三者の損害に係る措置)

第17条 乙は、貸付物件の使用により、第三者に損害を及ぼすおそれがある場合は自らの責任と負担においてこれを防止し、損害を及ぼした場合はその損害を賠償しなければならない。

(調査協力義務)

第18条 甲は、本契約に基づく債権の保全上必要があると認められるとき、又は使用用途に関する履行状況を確認する必要があると認めるときは、乙に対し、その事業、資産若しくは経営状況に関して質問し、又は帳簿その他の書類若しくは参考となるべき報告を求めることができる。

- 2 乙は、甲から前項の規定に基づく請求があったときは、直ちに甲に対して報告、資料の提出等を行わなければならない。この場合において、正当な理由なくその請求を拒み、妨げ、又は忌避してはならない。

(違約金)

第19条 乙は、第3条第1項の賃貸借期間満了前までに、次の各号のいずれかに該当する場合には、当該各号に定める違約金を甲の指定する期日までに支払わなければならない。

- (1) 次条第1項第2号から第5号までのいずれかの規定により契約を解除したとき 金 X, XXX, XXX円 (第9条第1項の契約保証金に相当する額)
 - (2) 次条第2項の規定により契約を解除したとき 金 X, XXX, XXX円 (貸付料の2か月分に相当する額)
 - (3) 契約解除希望日から6か月前までに書面により契約解除の申し出を行わないで、契約を解除したとき 金X, XXX, XXX円 (貸付料の2か月分に相当する額)
- 2 第3条第1項に規定する賃貸借期間が満了する日の6か月前までに契約解除の通知をしなかったときは、乙は甲の指定する期日までに金X, XXX, XXX円(貸付料の2か月分に相当する額)を支払わなければならない。
 - 3 乙は、第3条第2項に規定による更新がされた場合において、次の各号のいずれかに該当するときは、当該各号に定める違約金を甲の指定する期日までに支払わなければならない。
 - (1) 次条第1項第2号から第5号までのいずれかの規定により契約を解除したとき 金 X, XXX, XXX円 (貸付料の2か月分に相当する額)
 - (2) 契約解除希望日から6か月前までに書面により契約解除の申し出を行わないで、契約を解除したとき 金 X, XXX, XXX円 (貸付料の2か月分に相当する額)
 - 4 前3項に定める違約金を除き、違約金は発生しない。この場合において、前3項に定める違

約金は、民法（明治29年法律第89号）第420条第3項に定める賠償額の予定としない。

（契約の解除）

第20条 甲は、次の各号のいずれかに該当するときは、本契約を解除することができる。ただし、第1号の規定により解除する場合は、契約解除希望日の6か月以上前までに乙へ通知することにより本契約を解除することができる。

(1) 貸付物件を公用若しくは公共用に供する必要が生じたとき又は甲に使用する合理的な理由が生じたとき。

(2) 乙が第2条、第12条又は第18条の規定に違反したとき。

(3) 乙の事業内容、資力、信用状態等の重要な事項に関して、虚偽があったとき。

(4) 乙が暴力団、暴力団員又は暴力団関係者に該当すると判明したとき。

(5) その他乙が本契約上の義務を履行しないとき。

2 乙は、契約解除希望日の6か月前までに書面で契約解除の申し出を行うことにより、本契約を解除することができる。

3 甲は、本契約を解除した場合、乙が支払った違約金、貸付物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は返還しない。

4 乙は、本契約の解除に伴い発生した損失について、第22条第2項に規定する立退料等を除き、甲にその補償を請求することはできない。

5 前2項の規定は、第1項第1号により解除する場合は適用しない。

（原状回復）

第21条 乙は、第3条の賃貸借期間が満了したとき、乙の負担により、賃貸借期間が終了するまでに貸付物件を原状に回復し返還しなければならない。ただし、甲が書面により免除した場合は、この限りでない。

2 乙は、前条第1項第2号から第5号まで及び同条第2項のいずれかの規定により契約が解除されたときは、乙の負担により、甲の指定する契約解除日までに貸付物件を原状に回復し返還しなければならない。ただし、甲が書面により免除した場合は、この限りでない。

3 前2項の規定による返還は、甲の立会いの上で行うものとする。

4 甲は、乙が第1項又は第2項に定める義務を履行しないときは、甲においてこれを執行することができるものとする。この場合に生じた費用について、乙は甲に支払わなければならない。

5 前条第1項第1号により本契約が解除された場合の原状回復は、甲の負担とする。

（立退料等）

第22条 乙は、第20条第1項第2号から第5号まで又は同条第2項のいずれかの規定により契約が解除されたことにより貸付物件を甲に返還する場合は、返還に伴い発生する費用その他一切の費用を甲に請求してはならない。

2 甲が第20条第1項第1号により本契約を解除する場合は、甲は「公共用地の取得に伴う損失補償基準」の例により立退料等を算定し、乙に支払うものとする。

(損害賠償)

第23条 乙は、その責めに帰する事由により貸付物件の全部又は一部を滅失し、又はき損した場合は、当該滅失又はき損による当該物件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。ただし、第21条の規定により当該物件を原状に回復した場合は、この限りでない。

2 前項の損害賠償は、第19条第1項の違約金とは別に支払わなければならない。

3 乙は、貸付物件の返還が遅延した場合は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める日から返還の日までの日数に1日当りの貸付料相当額を乗じ、第7条に規定する利率を乗じて得た額を損害金として甲に支払わなければならない。

(1) 賃貸借期間が満了したとき 賃貸借期間満了日の翌日

(2) 第20条第1項第2号から第5号まで又は同条第2項のいずれかの規定により契約を解除されたとき 契約解除の日の翌日

4 乙は、賃貸借期間が満了した場合又は第20条第1項第2号から第5号まで若しくは同条第2項のいずれかの規定により本契約が解除された場合において損害が生じても、甲にその賠償を請求してはならない。

(有益費などの請求権の放棄)

第24条 乙は、賃貸借期間が満了した場合において、貸付物件に投じた改良費等の有益費、修繕費の必要費その他の費用があっても、これを甲に請求してはならない。

(契約の費用)

第25条 本件契約の締結及びに履行に関して必要な費用は、すべて乙の負担とする。

(住所等の変更届)

第26条 乙は、その名称、代表者又は所在地等に変更があったときは、速やかに甲に届けるものとする。

(法令遵守等)

第27条 乙は、この契約書、仕様書及び那覇市上下水道局契約事務規程その他関係法令を遵守しなければならない。

2 乙は、この契約において知り得た全ての情報を第三者に漏らし、又は関係書類を閲覧させてはならない。

3 前項の規定は、甲と乙との間の契約終了後も同様とする。

(合意管轄)

第28条 本契約に関する一切の紛争については、甲の所在地を管轄する地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(協議)

第29条 本契約の各条項の解釈について疑義を生じたとき、又は本契約に定めのない事項については、甲乙協議の上定めるものとする。

(信義誠実の原則の厳守)

第30条 甲及び乙は、信義に従い誠実に本契約を履行しなければならない。

本件契約の締結を証するため、契約書2通を作成し、甲、乙記名押印の上、各自1通を保有する。

令和 年 月 日

甲 那覇市おもろまち1丁目1番1号
那覇市
那覇市上下水道事業管理者 上 地 英 之

乙