|  |
| --- |
| 賃貸借契約書 |
|  |
| １．件　　　名 |
|  |
| ２．賃貸借物件 |
|  |
| ３．物件設置（保管）場所 |
|  |
| ４．契約期間　　　　　　　年　　月　　日 から 年　　月　　日 まで |
|  |
| ５．賃貸借期間　　　　　　年　　月　　日 から 年　　月　　日 まで |
|  |
| ６. 賃貸借物件納入期限　　　　　　年　　月　　日 |
|  |
| ７．賃　借　料　　　　　　月額￥　　　　　　　円 |
| （うち取引に係る消費税及び地方消費税の額　￥　　　　　　円） |
|  |
| ８．契約保証金　　稲敷市契約規則第35条の規程により免除。 |
|  |
| この賃貸借について、賃借人 稲敷市長　　　　と賃貸人  とは、おのおの対等な立場における合意 |
| に基づいて、別添賃貸借契約約款（以下「約款」という。）によって賃貸借契約を締結し、信義に従って誠実にこれを履行するものとする。契約の履行について、疑義が生じた場合は、この契約書、約款及び関係法令に基づいて、双方協議の上解決するものとする。 |
|  |
| この契約の証として、本書２通を作成し、当事者記名押印の上、各自１通を保有する。 |
|  |
| 年　　月　　日 |
|  |
| 賃　借　人　住所　茨城県稲敷市犬塚1570-1 |
|  |
| 氏名　稲敷市長　　　　　　　　　　　 印 |
|  |
| 賃　貸　人　住所 |
|  |
| 氏名 　　　　　　　　　　　　　　　　印 |
| 賃 貸 借 契 約 約 款 |
| （総 則） |
| 第１条　賃借人及び賃貸人は、頭書の契約書（以下「契約書」という。）に定めるもののほか、この約款及び別添仕様書に基づき、この契約を履行しなければならない。 |
| ２　賃貸人は、契約書記載の賃貸借物件（以下「物件」という。）を賃借人に賃貸し、賃借人は、これを借り受ける。 |
| （権利義務の譲渡） |
| 第２条　賃貸人は、この契約により生ずる権利又は義務を第三者に譲渡し、若しくは承継させ、又はその権利を担保に供してはならない。ただし、あらかじめ賃借人の承諾を得た場合は、この限りでない。 |
| （契約の保証） |
| 第３条　賃貸人は、この契約の締結と同時に、次の各号のいずれかに該当する保証を付さなければならない。ただし、稲敷市契約規則（平成17年３月22日規則第42号。以下「規則」という。）第35条各号のいずれかに該当するときは、賃借人は、賃貸人に契約保証金の全部又は一部を納めさせないことができる。（以下「契約保証金の減免」という。） |
| （１）　契約保証金の納付。 |
| （２）　契約保証金に代わる担保となる有価証券等（規則第３４条各号に規定する有価証券等をいい、当該有価証券等の価額は、同条各号の規定による。）の提供。 |
| ２　前項の保証に係る契約保証金、担保となる有価証券等又は規則第35条第１号に規定する履行保証保険の額（以下「保証の額」という。）は、契約金額の100分の10以上としなければならない。この場合において、契約日数が１月に満たない月は、１月とみなし総月数に含めるものとする。 |
| ３　賃貸人は、規則第35条第１号に規定する履行保証保険契約を締結したことによって、第１項ただし書による契約保証金の減免を受ける場合は、当該履行保証保険契約の締結後、直ちに当該保険証券を賃借人に寄託しなければならない。 |
| ４　賃貸人は、契約の内容の変更等により、賃借料が増額になった場合の保証の額は、変更後の賃借料の100分の10以上に達するまで、保証の額を増額しなければならない。減額になった場合においては、賃貸人は、保証の額の減額を賃借人に申し出ることができる。 |
| （秘密の保持等） |
| 第４条　賃貸人は、この契約によって知り得た秘密を他に漏らしてはならない。契約終了後も同様とする。 |
| （物件の納入等） |
| 第５条　賃貸人は、物件を契約書及び仕様書等で指定された物件設置（保管）場所へ、契約書に定める物件納入日までに賃貸人の負担で納入し、使用可能な状態に調整した上、賃貸借期間の開始日（以下「使用開始日」という。）から賃借人の使用に供さなければならない。 |
| ２　賃貸人の責に帰すべき事由により前項の使用開始日までに物件を納入することができない場合において、使用開始日後相当の期間内に物件を納入する見込みのあるときは、賃借人は、賃貸人から遅延損害金を徴収して期日を延長することができる。 |
| ３　前項の遅延損害金の額は、使用開始日の翌日から納入した日までの日数に応じ、年間賃借料に対し、契約締結時における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項に規定する遅延利息の率（以下「支払遅延防止法の率」という。）を乗じて計算した額（当該額に100円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てた額）とする。 |
| （物件の検査及び引渡し） |
| 第６条　賃借人は、賃貸人から物件の納入を受けたときは、遅滞なく検査を行うものとする。 |
| ２　物件の引渡しは、前項の検査に合格し、使用開始日となったときに完了する。なお、必要に応じて当該物件の借受証を賃貸人に速やかに交付するものとする。 |
| ３　第１項の検査に直接必要な費用は、賃貸人の負担とする。 |
| （引き換え又は手直し） |
| 第７条　賃貸人は、納入した物件の全部又は一部が契約書及び仕様書等に適合しないこと（以下「契約不適合」という。）を発見したときは、速やかに引き換え又は手直し（以下「修補」という。）を行い、契約書及び仕様書等に適合した物件を納入しなければならない。この場合における修補を行った物件に係る検査は、前条の規定を準用する。 |
| （引渡し前における物件の使用） |
| 第７条の２　賃借人は、引渡し前においても物件の全部又は一部を賃貸人の承諾を得て使用することができる。 |
| ２　前項の場合において、賃借人は、物件を善良な管理者の注意義務をもって使用しなければならない。 |
| ３　賃借人は、第１項の規定により物件の全部または一部を使用したことによって賃貸人に損害を及ぼしたときは、必要な費用を負担しなければならない。 |
| （賃借料の支払） |
| 第８条　賃貸人は、物件を賃借人が使用した月（以下「当該月」という。）の翌月以後に、所定の手続に従って賃借料の支払いを賃借人に請求するものとする。 |
| ２　前項の賃借料の月額計算は、月の初日から末日までを１月分の月額として計算するものとする。この場合において、当該月の使用が１月に満たないとき又は賃貸人の責に帰する事由により当該月の使用が１月に満たなくなったときは、当該月の日数に応じた日割計算によるものとする。 |
| ３　日割計算による場合に、１日あたりの金額が１円未満となったときは、その端数を切り捨てるものとする。 |
| ４　賃借人は、第１項の規定により適正な請求があったときは、その日から30日以内に前３項に定める賃借料を支払わなければならない。 |
| ５　賃借人の責に帰する事由により、前項に基づく賃借料の支払いが遅れた場合には、賃貸人は、遅延した日数に応じて当該賃借料に対し支払遅延防止法の率を乗じて計算した額（当該額に100円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てた額）の支払いを賃借人に対して請求することができる。 |
| （債務負担行為又は継続費に係る契約の特則） |
| 第８条の２　債務負担行為又は継続費に係る契約（以下「債務負担行為等に係る契約」という。）において、各会計年度における賃借料の支払いの限度額（以下この条において「支払限度額」という。）は、次のとおりとする。  　　　　　　　　　年　度　　　　　　　　　円  　　　　　　　　　年　度　　　　　　　　　円  　　　　　　　　　年　度　　　　　　　　　円  ２　支払限度額に対応する各会計年度の履行高予定額は、次のとおりである。  　　　　　　　　　年　度　　　　　　　　　円  　　　　　　　　　年　度　　　　　　　　　円  　　　　　　　　　年　度　　　　　　　　　円  ３　賃借人は、予算上の都合その他の必要があるときは、第１項の支払限度額及び前項の履行高予定額を変更することができる。 |
| （損害保険） |
| 第９条　賃貸人は仕様書の定めるところにより、契約書に定める賃貸借期間中において賃貸人を保険契約者とする動産総合保険契約を賃貸人の負担により付保しなければならない。 |
| ２　賃借人の責に帰する事由により物件が損害を受けた場合は、賃借人は、賃貸人に支払われた保険金の限度内において、賃貸人に対する賠償金の支払義務を免れるものとする。 |
| （物件の保管及び使用方法） |
| 第10条　賃貸人は、物件に賃貸人の所有権を明示する表示又は標識等を付すことができる。 |
| ２　賃借人は、契約書及び仕様書等に定める物件設置（保管）場所において、物件を保管又は使用するものとし、これを変更する場合は、書面により賃貸人の承諾を得なければならない。 |
| （物件の維持等） |
| 第11条　賃借人は、物件を善良なる管理者の注意をもって管理し、物件本来の用法によって使用し、かつ、賃借人の通常の業務の範囲内で使用するものとする。 |
| ２　賃借人は、物件に故障又は事故が生じたときは、直ちに賃貸人に報告しなければならない。 |
| ３　賃貸人は、契約期間中、賃借人の承諾及び所定の手続きを経て物件設置（保管）場所に立ち入って、物件の現状、保管状況を調査することができる。 |
| ４　賃借人は、物件が常に正常な機能を果たす状態を保つため、別途契約により、保守点検等を必要に応じて行い、その費用を負担するものとする。ただし、仕様書等に保守点検等の負担を賃貸人が負う特約を付している場合には、賃貸人の負担で物件の保守点検等を行うものとする。 |
| ５　賃借人は、物件の保管及び使用によって、第三者に損害を及ぼしたときは、その損害賠償の費用を負担するものとする。ただし、賃借人が通常の用法によって物件を使用したにもかかわらず、物件の欠陥等、物件自体に起因する損害が第三者に及んだときは、この限りでない。 |
| （物件の原状変更） |
| 第12条　賃借人は、物件に装置、部品、付属品等を付着し、又は物件からそれらを取り外すときは、事前に賃貸人の承諾を受けなければならない。 |
| （物件の滅失又はき損） |
| 第13条　物件の返還までに生じた賃借人の責による物件の滅失又はき損については、賃借人と賃貸人とが協議の上、その費用（第９条の規定により付された保険により補てんされた部分を除く。）は、賃借人が負担するものとする。ただし、通常の損耗及び消耗によるとき、又は賃貸人が原状に回復しないことについて承認したときは、この限りでない。 |
| ２　賃借人の責に帰すべき事由によって、物件の一部又は全部が滅失し、契約の履行が不可能となった場合は、前項による損害金の支払完了と同時にこの契約は終了する。ただし、物件が複数ある場合において、その一部が滅失した場合は、当該滅失した物件に対応する部分の契約のみ終了する。 |
| ３　賃借人は、賃借人の責に帰することができない事由によって、物件の一部又は全部が滅失その他の事由により使用及び収益することができなくなった場合は、賃貸人に対して当該滅失した物件に対応する部分の賃借料の減額を請求することができる。 |
| （危険負担） |
| 第14条　この契約の履行に関して契約期間中に発生した損害（第三者に及ぼした損害を含む）については、賃貸人がその費用を負担するものとする。ただし、第11条及び前条第１項及び第２項の規定により賃借人の責に帰すべき事由により生じた損害についてはこの限りでない。 |
| （契約不適合） |
| 第15条　賃借人は、物件の引渡しを受けた後、物件に契約不適合があることを発見したときは、直ちに賃貸人にその旨を通知するものとする。 |
| ２　物件の引渡し後１年以内に、直ちには発見できない契約不適合があることを発見した場合は、賃借人は賃貸人に対して物件の修補、代金の減額、若しくはこれらとともに当該契約不適合により賃借人が被った損害の賠償を請求できるものとする。 |
| ３　賃貸人は、物件の契約不適合により賃借人が物件を使用できなくなったときは、使用できなくなった日から第２項による修補によって使用できるようになった日までの日数に応じて、当該賃借料は請求できないものとする。修補ができず、当該契約不適合の生じた部分について契約が履行不可能となった場合は、当該部分についての契約は終了する。 |
| （物件の返還等） |
| 第16条　賃貸人は、この契約が終了したときは、速やかに賃借人の指示に従い、物件を撤去するものとする。 |
| ２　物件の撤去に要する費用は、賃貸人の負担とする。ただし、仕様書等に撤去の負担を賃借人が負う特約を付している場合には、賃借人の負担で物件の撤去を行うものとする。 |
| ３　賃借人は、賃貸人が正当な事由がなく、相当な期間内当該物件を撤去せず、又は物件設置（保管）場所の原状回復を行わないときは、賃貸人に代わって物件を処分し、物件設置（保管）場所の原状回復を行うことができる。この場合において、賃貸人は、賃借人の処分又は原状回復について異議を申し出ることができず、また、賃借人の処分又は原状回復に要した費用を負担しなければならない。 |
| （賃貸借期間終了後の賃貸借） |
| 第17条　賃借人は、契約書記載の賃貸借期間終了時に、賃貸人の物件の賃貸借の継続を請求することができる。 |
| （契約内容の変更又は中止） |
| 第18条　賃借人は、必要がある場合には、契約内容を変更し、又は物件の納入を一時中止若しくは打ち切りをすることができる。この場合において、契約金額又は期日を変更する必要があるときは、賃借人と賃貸人とが協議して書面によりこれを定めるものとする。 |
| ２　前項の場合において、賃貸人が損害を受けたときは、賃貸人は、賃借人に損害賠償を請求することができる。賠償額は、賃借人と賃貸人とが協議してこれを定めるものとする。 |
| （賃借人の解除権） |
| 第19条　賃借人は、賃貸人が次の各号のいずれかに該当するときは、契約を解除することができる。 |
| （１）　賃貸人の責に帰する事由により使用開始日までに物件の納入を完了しないとき又は完了する見込みがないと賃借人が認めるとき。 |
| （２）　賃貸人が法令の規定により別段の資格を必要とされる場合に、その資格を失ったとき。 |
| （３）　賃貸人が法令又は契約に違反したとき。 |
| （４）　賃貸人が地方自治法施行令第167条の４第１項の規定に該当したと判明したとき。 |
| （５）　賃貸人の責に帰すべき事由により物件が滅失し又はき損し、使用不可能となったとき。 |
| （６）　賃貸人の責に帰する事由により契約の解除を申し出たとき。 |
| （７）　物件に契約不適合があり、修補によっても契約の目的を達することができないとき。 |
| （８）　賃貸人がこの契約に関して、次のいずれかに該当したとき。  ア　私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号。以下「独占禁止法」という。）第３条の規定に違反し、又は賃貸人が構成事業者である事業者団体が独占禁止法第８条第１号の規定に違反したことにより、公正取引委員会が賃貸人に対し、独占禁止法第７条の２第１項（独占禁止法第８条の３において準用する場合を含む。）の規定に基づく課徴金の納付命令（以下この号において「納付命令」という。）を行い、当該納付命令が確定したとき（確定した当該納付命令が独占禁止法第63条第２項の規定により取り消された場合を含む。以下この号において同じ。）。  イ　納付命令又は独占禁止法第７条若しくは第８条の２の規定に基づく排除措置命令（これらの命令が賃貸人又は賃貸人が構成事業者である事業者団体（以下「賃貸人等」という。）に対して行われたときは、賃貸人等に対する命令で確定したものをいい、賃貸人等に対して行われていないときは、各名宛人に対する命令の全てが確定した場合における当該命令をいう。以下この号において同じ。）において、独占禁止法第３条又は第８条第１号の規定に違反する行為の実行としての事業活動があったとされたとき。  ウ　ア及びイに規定する納付命令又は排除措置命令により、賃貸人等に独占禁止法第３条又は第８条第１号の規定に違反する行為があったとされた期間及び当該違反する行為の対象となった取引分野が示された場合において、この契約が、当該期間（これらの命令に係る事件について、公正取引委員会が賃貸人に対し納付命令を行い、これが確定したときは、当該納付命令における課徴金の計算の基礎である当該違反する行為の実行期間を除く。）に入札（見積書の提出を含む。）が行われたものであり、かつ、当該取引分野に該当するものであるとき。  エ　賃貸者（法人にあっては、その役員又は使用人を含む。）の刑法（明治40年法律第45号）第96条の６、第198条又は独占禁止法第89条第１項若しくは第95条第１項第１号に規定する刑が確定したとき。 |
| ２　賃貸人が事業者団体（独占禁止法第２条第２項に規定する事業者団体をいう。以下同じ。）である場合における前項の規定については、その代表者又は構成事業者（独占禁止法第８条第４号に規定する構成事業者をいう。以下同じ。）が各号のいずれかに該当した場合に適用する。 |
| ３　第１項の規定により契約を解除したときは、契約保証金は、賃借人に帰属するものとする。契約保証金の納付がない場合は、賃貸人は、第３条第２項若しくは第４項に定める契約保証金に相当する額を違約金として賃借人が指定する期日までに支払うものとする。 |
| ４　賃借人は、第１項の規定により賃貸人との契約を解除する場合において、賃貸人の所在を確認できないときは、賃借人の事務所にその旨を掲示することにより、賃貸人への通知にかえることができるものとする。この場合における当該効力は、掲示の日から10日を経過したときに生ずるものとする。 |
| ５　賃借人は、この契約の締結に係る入札その他当該契約の前提となる行為において、賃貸人に法令等に違反する不正の事実があったことが明らかになったときは、契約を解除することができる。当該解除に係る賃借人の賃貸人に対する違約金の徴収は、前２項の規定を準用する。 |
| ６　賃借人の帰責事由によらず、物件の一部又は全部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合において、残存する部分だけでは契約の目的を達することができないとき。 |
| （協議解除） |
| 第20条　賃借人は、契約期間中は、前条に規定する場合のほか、必要があるときは、賃貸人と協議の上、契約を解除することができる。 |
| （賃貸人の解除権） |
| 第２１条　賃貸人は、次の各号のいずれかに該当する事由のあるときは、契約を解除することができる。 |
| （１）　第18条第１項の規定により、賃借人が物件の納入を一時中止させる場合において、その中止期間が相当の期間に及ぶとき。 |
| （２）　第18条第１項の規定により、賃借人が契約内容を変更する場合において、賃借料が３分の１以下に減少するとき。 |
| （３）　賃借人の責に帰すべき事由により物件が滅失し、又はき損し、使用不可能となったとき。 |
| （解除に伴う措置） |
| 第22条　第19条から前条までの規定により、この契約が変更又は解除された場合において、既に履行された部分があるときは、賃借人は、当該履行部分に対する賃借料を支払うものとする。 |
| ２　前項による場合の物件の返還については、第16条の規定を準用する。 |
| (賠償金の支払) |
| 第23条　賃貸人は、この契約に関して第19条第１項第８号ア又エに該当するときは、賃借人が契約を解除するか否かを問わず、賃借人の指定する期間内に契約金額の100分の20に相当する額を賠償金として支払わなければならない。ただし、第19条第１項第８号ア又はイのいずれかに該当した場合であって、排除措置命令の対象となる行為が、不公正な取引方法(昭和57年公正取引委員会告示第15号)第６項に規定する不当廉売であるときその他発注者が特に認めるときは、この限りでない。 |
| ２　前項の規定にかかわらず、賃借人は、賃借人に生じた実際の損害額が前項に規定する賠償金の額を超える場合においては、賃貸人に対してその超過分につき賠償金を請求することができる。 |
| ３　前２項の規定は、この契約による履行が完了した後においても適用するものとする。 |
| ４　前３項の場合において、賃貸人が事業者団体であるときは、代表者及び構成事業者は、賠償金及び利息を連帯して賃借人に支払わなければならない。賃貸人が既に解散しているときは、賃借人は、賃貸人の代表者又は構成事業者であった者に請求することができ、賃貸人は、連帯して賠償をしなければならない。 |
| （転貸の禁止） |
| 第24条　賃借人は、物件を第三者に転貸してはならない。ただし、あらかじめ賃貸人の承諾があったときは、この限りでない。 |
| （公租公課） |
| 第25条　物件に係る公租公課は、賃貸人が負担する。 |
| （相殺） |
| 第26条　賃借人は、賃貸人に対して有する金銭債権があるときは、賃貸人が賃借人に対して有する賃借料の請求権及びその他債権と相殺し、不足があるときは、これを追徴するものとする。 |
| （管轄裁判所） |
| 第27条　この契約に係る訴訟については、専属管轄を除くほか、賃借人の所在地を管轄する裁判所で行うものとする。 |
| （補 則） |
| 第28条　契約書及びこの約款に定めのない事項については、必要に応じて賃借人と賃貸人とが協議して定めるものとする。 |