

市有財産賃貸借契約書（案）

賃貸人 北九州市公営競技局（以下「甲」という。）と賃借人 ○○○（以下「乙」という。）とは、次の条項により市有財産の賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（信義誠実の義務）

- 第1条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。
- 2 乙は、賃貸借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留意しなければならない。

（賃貸借物件）

第2条 賃貸借物件は、次のとおりとする。

資産の別	所 在	貸付面積
建物	北九州市若松区南二島一丁目1番 外向発売所内	138.1㎡

（使用目的）

- 第3条 乙は、市の普通財産である賃貸借物件を有効活用し、入場者の利便性の向上を図るため、売店の営業という用途（以下「指定用途」という。）に供するものとし、この指定用途以外に供してはならない。
- 2 乙は、賃貸借物件を指定用途に供するに当たっては、別紙ポータレース若松外向発売所内売店運営事業者募集要項（以下「募集要項」という。）の内容を遵守しなければならない。

（賃貸借期間）

第4条 賃貸借期間は、令和6年10月1日から令和16年9月30日までとする。

（物件の引渡し）

第5条 甲は、前条に定める賃貸借期間の初日に本物件を乙に引渡すものとする。

（賃 賃 料）

第6条 賃貸料は、次のとおりとする。

年額金○○○,○○○円（月額○○,○○○円（消費税相当分及び地方消費税相当分を含む額））

- 2 前項の賃貸料を算定する場合、1年未満の端数が生じたときは、月割りによるものとし、1月に満たないものについては、日割りによるものとする。

（賃貸料の納入期限及び方法）

第7条 乙は、前条第1項に定める賃貸料を、甲の発行する納入通知書により、次に掲げる期限までに納入しなければならない。

年度	回数	納入金額	納入期限
令和6年度	第1回	円	令和6年11月15日
	第2回	円	令和7年2月15日
	計	円	

2 前項に定める期間が満了した後の期間に係る賃貸料の納入期限については、前項の規定に基づく通知において甲が指定するものとし、納入方法は前項の規定を準用する。

(延滞損害金)

第8条 乙は、前条に定める各納入期限までにそれぞれの賃貸料を支払わないときは、納入期限の翌日から賃貸料完納の日まで、当該未納金の金額が2,000円以上であるときは、未納金1,000円につき年14.6%の割合で定める延滞損害金を甲に支払わなければならない。ただし、未納金に1,000円未満の端数があるときは、これを切り捨てる。なお、延滞損害金に100円未満の端数があるとき、又はその全額が1,000円未満であるときは、その端数金額又はその全額を切り捨てるものとする。

(賃貸料の改定)

第9条 甲は、賃貸借物件の賃貸料について法令等（市の条例規則を含む。）の制定改廃、固定資産評価額の改定及び経済情勢の変動があったとき、並びに甲が賃貸借物件に特別の費用を負担することになったとき、その他正当な理由があると認められるときは、第6条の規定にかかわらず賃貸料の改定ができる。

(契約保証金)

第10条 乙は、甲に対し、契約保証金として金〇〇〇,〇〇〇円（賃貸料の6月分）を甲の発行する納入通知書により、納付しなければならない。

2 甲は、前項の契約保証金を無利息で保管する。

3 甲は、乙が第23条に定める義務その他本契約に定める義務のすべてを履行したときは、乙の請求により遅滞なく第1項に定める契約保証金を乙に還付する。

4 甲は、第1項に定める契約保証金の全部又は一部を賃貸料の支払い、本物件の原状回復、損害賠償その他本契約から生じる一切の債務についてその履行がなされなかった場合に、その不履行となった債務の弁済のために充当することができる。また、甲が本項に基づき契約保証金を充当した場合には、乙は、直ちに充当した金額に相当する金額を甲に納付するものとする。

5 乙は、甲の承諾を得ない限り、第3項の契約保証金還付請求権の譲渡及び契約保証金還付請求権に質権を設定することができない。

(光熱水費等)

第11条 乙は、第6条に定める賃貸料のほか、賃貸借物件の使用にあたって必要となる光熱水費等について、原則として月毎に甲の発行する納入通知書により、甲の指定する納期限までに支払うものとする。

(届出義務)

第12条 乙は、次の各号に定める事由が生じたときは、書面により速やかに甲に対して届け出なければならない。

- (1) 乙の住所、本店所在地、氏名、商号又は代表者等の重要事項について変更があったとき。
- (2) 乙の地位について相続又は合併による包括承継その他の変動が生じたとき。
- (3) 本物件の全部又は一部が滅失又は毀損したとき。

(契約不適合責任)

第13条 乙は、本契約を締結した後、賃貸借物件の種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないことを理由とする履行の追完請求、賃貸料の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることはできない。

- 2 乙は、賃貸借物件がその責めに帰することのできない事由により滅失又は毀損した場合には、当該滅失又は毀損した部分につき、甲の認める金額の賃貸料の減免を請求することができる。

(禁止又は制限される行為)

第14条 乙は、賃貸借物件の全部若しくは一部を第三者に転貸し、賃借権の全部若しくは一部を譲渡し、若しくは担保に供し、又は賃貸借物件において行う営業の委託若しくは名義貸し等をしてはならない。ただし、甲の承認を受けた場合は、この限りではない。

- 2 乙は、甲の書面による事前の承諾を受けることなく、賃貸借物件及びその附属設備に対し改造、改修、修繕、模様替その他の行為をしてはならない。
- 3 乙は、甲の書面による承諾を受けることなく、賃貸借物件の鍵の追加配置、交換、又は複製をしてはならない。
- 4 乙は、前3項に掲げるもののほか、別紙募集要項第1の5「施設使用の条件」に掲げる各事項を遵守しなければならない。

(公序良俗に反する使用等の禁止)

第15条 乙は、賃貸借物件を、次の各号に定める用途に使用してはならない。

- (1) 暴力団（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「暴対法」という。）第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）若しくは法律の規定に基づき公の秩序等を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はその他これらに類するものの用途。
- (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、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業の用途。

- (3) 甲が、公序良俗に反すると認める用途。
- (4) その他近隣住民の迷惑となる目的の用途。

(物件保全義務等)

- 第16条** 乙は、常に善良な管理者の注意をもって賃貸借物件の維持保全に努めなければならない。
- 2 前項の規定により支出する費用については、すべて乙の負担とし、甲に対してその償還等の請求をすることができない。
 - 3 乙は、賃貸借物件を使用するにおいて、その近隣住民等からの苦情若しくは要望又は当該物件内の不法投棄等があった場合は、自己の責任において速やかに解決しなければならない。
 - 4 乙は、賃貸借物件が、乙の責めに帰すべき事由により損壊し、第三者に損害を与えた場合には、その賠償の責めを負うものとし、甲が乙に代わって賠償の責を果たした場合には、乙に求償することができる。
 - 5 乙は、北九州市公営競技局庁内管理規程（平成30年3月30日公管規程第13号）を遵守しなければならない。
 - 6 乙は、前項に定めるもののほか、甲が庁内の管理上必要と認める事項を乙に通知した場合、その事項を遵守しなければならない。

(滅失又は毀損等)

- 第17条** 乙は、賃貸借物件の全部もしくは一部が滅失し又は毀損したときは、直ちにその状況を甲に報告しなければならない。
- 2 乙は、乙の責めに帰すべき事由により賃貸借物件の全部もしくは一部が滅失し又は毀損したときは、甲の指示に従い、乙の責任においてこれを原状に回復しなければならない。

(費用負担)

- 第18条** 店舗設備等の設置及び撤去に要する経費並びに店舗内の清掃及びごみ処理等の維持管理費、修繕費、通信費に伴う一切の経費は、すべて乙の負担とする。

(実地調査等)

- 第19条** 甲は、第4条に定める賃貸借期間中、甲が必要であると認めるときは、乙に対し、質問し、立入検査を行い、帳簿、書類その他の物件を調査し、又は参考となるべき事項の報告若しくは資料の提出を求めることができる。
- 2 乙は、甲から要求があるときは、賃貸借物件について利用状況の事実を証する書類その他の資料を添えて賃貸借物件の利用状況等を直ちに甲に報告しなければならない。
 - 3 乙は、正当な理由なく前2項に定める調査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(違約金)

- 第20条** 乙は、第4条に定める賃貸借期間中に、次の各号に定める事由が生じたときは、それぞれ当該各号に定める金額を違約金として甲に支払わな

なければならない。

- (1) 前条に定める義務に違反したときは、第6条に定める賃貸料総額の1割に相当する金額。
 - (2) 第3条、第14条又は第15条に定める義務に違反したときは、第6条に定める賃貸料総額の3割に相当する金額。
- 2 前項に定める違約金は違約罰であって第25条に定める損害賠償等の予定又はその一部と解釈しない。

(契約の解除)

第21条 甲は、乙が本契約に定める義務に違反したときは、本契約を解除することができる。

- 2 甲は、賃貸借物件を市又は公共団体において、公共用、公用又は市の企業若しくは公共事業の用に供するため必要を生じたときは、地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の5第4項の規定に基づき、本契約を解除することができる。
- 3 甲は、乙に次の各号に定める事由が生じたときは、乙に対し催告その他何らの手続きを要することなく、直ちに本契約を解除することができる。
 - (1) 乙が、本契約の締結にあたり虚偽の申請を行ったことが判明したとき。
 - (2) 乙が、暴力団、暴力団員（暴対法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。）又はこれらのものと密接な関係を有する者であることが判明したとき。
 - (3) 第15条に定める使用の禁止に違反していることが判明したとき。
 - (4) 賃貸料その他の債務の支払を納入期限から2ヶ月以上怠ったとき。
 - (5) 手形・小切手が不渡りとなったとき、又は銀行取引停止処分を受けたとき。
 - (6) 差押・仮差押・仮処分・競売・保全処分・滞納処分等の強制執行の申立てを受けたとき。
 - (7) 破産、特別清算、民事再生、会社更生等の申立てを受け、若しくは申立てをしたとき。
 - (8) 甲の信用を著しく失墜させる行為をしたとき。
 - (9) 乙の信用が著しく失墜したと甲が認めるとき。
 - (10) その他乙に本件契約を継続しがたい重大な過失又は背信行為があったとき。

(中途解約)

第22条 乙は、第4条に定める賃貸借期間中に、甲に対して本契約の解約を申入れることができる。ただし、乙は、契約解約希望日の6箇月前までに、甲に対し書面により申請しなければならない。

- 2 前項の解約日は、乙が解約を申請した日から6箇月を経過した日とする。ただし、当該申請時に賃貸借の存続期間が6箇月未満であるときは、賃貸借期間の満了をもって終了するものとする。
- 3 甲は、本契約が賃貸借期間の途中で解約されたときは、既納の賃貸料のうち未到来期間相当分を返還する。

(原状回復の義務)

- 第23条** 乙は、第4条に定める賃貸借期間が満了したとき、甲が第21条の規定により本契約を解除したとき、又は前条の規定により本契約を解約したときは、自己の負担において本物件を原状に回復し、甲の検査を受けて、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、甲が特に必要が無いと認めるときはこの限りでない。
- 2 甲は、前項の規定により本物件を返還する場合において、乙が原状に回復して返還しないときは、乙に代わって原状に回復することができるものとし、乙は当該費用を負担しなければならない。

(賃貸料の不返還)

- 第24条** 甲は、第21条第1項及び同条第3項の規定その他乙の責めに帰すべき理由によって本契約を解除したときは、既納の賃貸料は返還しない。ただし、乙に正当な理由があると認めるときは、この限りでない。

(損害賠償)

- 第25条** 乙は、本契約に定める義務を履行しないため、又は義務に違反したために甲に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。
- 2 乙は、地方自治法第238条の5第4項の規定に基づき本契約が解除された場合において、損失が生じたときは、同条第5項の規定に基づきその補償を請求することができる。
- 3 本契約が終了したにも関わらず、乙が賃貸借物件を返還しない場合は、本契約終了の翌日から当該物件の明渡し完了までの間、乙は甲に対して賃貸料相当額の使用損害金を支払うほか、甲に損害がある場合は、使用損害金とは別にその損害の全額を賠償しなければならない。

(有益費等の放棄)

- 第26条** 乙は、第4条に定める賃貸借期間が満了し契約が更新されない場合、第21条の規定に基づき契約を解除された場合、又は第22条の規定に基づき契約を解約した場合において、本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、甲に対してその償還等の請求をすることができない。

(契約の費用)

- 第27条** 本契約の締結に関して必要な一切の費用は、すべて乙の負担とする。

(協議)

- 第28条** この契約に定めのない事項については、北九州市公営競技局契約規程において準用する北九州市契約規則によるものとし、同規則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29条** 本契約に関する訴えの管轄は、甲の事務所所在地を管轄区域とする福岡地方裁判所小倉支部とする。

上記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通を保有するものとし、本契約は次のとおり各自記名押印したときに確定する。

令和 年 月 日

甲 北九州市公営競技局

代表者 公営競技局長 中 村 彰 雄

乙 所在地

名 称

代表者

印