

定期建物賃貸借契約書

貸付人富山市病院事業管理者（以下「甲」という。）と借受人（以下「乙」という。）とは、次の条項により借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第38条の規定に基づく定期建物賃貸借契約を締結する。

（貸付物件）

第1条 甲は、次に掲げる施設（以下「貸付物件」という。）を乙に貸し付け、乙は、これを借り受ける。

物件番号	施設名称	所在地	貸付箇所	貸付面積(m ²)	自動販売機設置台数
1	富山市民病院	富山市今泉北部町2番地1	病棟デイルーム(3階)	1.26	1台
2			病棟デイルーム(4階)	1.26	1台
3			病棟デイルーム(5階)	1.26	1台
4			病棟デイルーム(6階)	1.26	1台
5			病棟デイルーム(7階)	1.26	1台
6			病棟デイルーム(8階)	1.26	1台
7			1階正面玄関	1.14	1台
8			1階入退院出入口	1.05	1台
9				1.05	1台
10			1階南出入口	1.05	1台
11				1.05	1台
12			1階ATM前	0.81	1台
13			南病棟3階	1.26	1台
14			2階ICU待合室	0.96	1台
15			1階休憩コーナー	0.98	1台
16				1.26	1台
17				0.98	1台
18			1階リハビリ科前	0.93	1台
19			地下1階エレベータ横	1.05	1台
20			3階集団指導室前	1.14	1台
21	富山まちなか病院	富山市鹿島町二丁目2番29号	3階患者食堂	1.26	1台
22			1階正面玄関	1.26	1台
			合計	24.79	22台

（使用目的等）

第2条 乙は、貸付物件を自動販売機設置のために使用し、使用にあたっては仕様書に記載された事項を遵守しなければならない。

（貸付期間）

第3条 第1条の規定により甲が乙に貸付け物件の使用をさせる期間は、令和5年4月1日から令和8年3月31日までとする。

2 自動販売機の設置及び撤去の日は、甲、乙協議の上、賃貸借期間内で甲が指定する日とする。

(契約更新等)

第4条 この契約は、法第38条の規定に基づく賃貸借契約であり、賃貸借期間満了時において更新しない。

2 賃貸借期間を1年以上とする場合、甲は、賃貸借期間の満了の1年前から6か月前までの間(以下「通知期間」という。)に、乙に対し、賃貸借期間の満了によりこの契約が終了する旨を書面により通知する。

3 甲は、通知期間内に前項の規定による通知をしなかった場合において、通知期間の経過後、乙に対し、賃貸借期間の満了によりこの契約が終了する旨を書面により通知した場合は、当該通知の日から6か月を経過した日をもって、この契約は終了する。

(貸付料)

第5条 貸付料は、年額〇〇円(税抜額〇〇円、消費税及び地方消費税の額〇〇円)とする。

2 貸付料は、甲の発行する納入通知書により、その指定する期限までに指定の金融機関において支払わなければならない。

3 甲は、経済事情の変動その他の事情の変更に基ついて、特に必要があると認めるときは、貸付料を改定することができる。

4 第1項の賃貸借料の額は、消費税法の改正に伴い消費税率が変更となった場合は、改正後の税率に従い当然に改定され、乙はこれをあらかじめ承諾する。

(売上手数料)

第6条 売上手数料は、毎月の売上額に〇〇.〇〇%を乗じた額とする。ただし、その額に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。

2 乙は、設置した自動販売機の月ごとの売上数量及び売上額を、当該月の翌月10日までに書面により甲に報告しなければならない。

3 売上手数料は、甲の発行する納入通知書により、その指定する期限までに指定の金融機関において支払わなければならない。

(光熱水費等の負担)

第7条 自動販売機に係る光熱水費は、乙が負担するものとする。

2 乙は、自動販売機の設置に当たって富山市病院事業局の電源を使用するときは、電気使用量を計る専用メーターを設置しなければならない。

2 甲は、施設全体の光熱水費(基本料金を含む。)に基つき、当該月の計量器(子メーター)の表示する使用量から光熱水費を計算するものとする。

3 光熱水費は、甲の発行する納入通知書により、その指定する期限までに指定の金融機関において支払わなければならない。

(遅延損害金)

第8条 乙は、甲の定める納付期限までに賃貸借料及び電気使用料(以下「賃貸借料等」という。)を納入しなかったときは、その翌日から納入日までの日数に応じ、未納入額について法定利率に基つき計算した金額を遅延損害金として甲に支払わなければならない。

(貸付物件の引渡し)

第9条 甲は、貸付期間の初日に貸付物件をその所在する場所において現状勇姿にて乙に引き渡す。

(維持管理義務)

第10条 乙は、貸付物件を常に善良な管理者としての注意をもって維持管理しなければならない。

また、貸付物件において工作物を新設し、増設し、又は大修繕をしようとするときは、あらかじめ詳細な理由を付した書面をもって甲の承認を受けなければならない。

2 乙は、当該自動販売機に係る第三者からの苦情、要望等に対し、甲の責に帰すべき事由によるものを除き、乙の責任において速やかに対応するものとする。

(費用負担)

第11条 貸付期間中における自動販売機の設置、維持管理、交換、移動、撤去等に要する費用は全て乙の負担とする。

(報告)

第12条 乙は、賃貸借物件の全部又は一部が滅失又は毀損した場合は、直ちに甲に報告しなければならない。

2 乙は、自動販売機に係る事故、事件等が発生した場合は、その事由が乙の責に帰するものであるか否かにかかわらず、直ちに甲に報告しなければならない。

3 乙は、自動販売機を設置しようとするとき、又は既に設置した自動販売機を他の自動販売機に交換しようとするときは、あらかじめ甲に報告しなければならない。

(実地調査等)

第13条 甲は、貸付物件について、随時実地に調査し、又は所要の報告を求めることができる。この場合において、乙は、その調査を拒み若しくは妨げ又は報告を怠ってはならない。

(権利譲渡等の禁止)

第14条 乙は、賃貸借物件を第三者に転貸し、又はこの契約によって生じる権利等を譲渡し、若しくはその権利等を担保にすることができない。

(甲の解除権)

第15条 甲は、次の各号のいずれかに該当するときは、何らの通知催告を要せずしてこの契約を解除することができる。

(1) 乙が本契約に定める義務を履行しないとき。

(2) 賃貸借物件を甲において、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。

(3) 役員等（乙が個人である場合にはその者を、乙が法人である場合にはその役員又はその支店若しくは常時契約を締結する事務所の代表者をいう。以下同じ。）が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「暴力団対策法」という。）第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であると認められるとき。

(4) 暴力団（暴力団対策法第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。

(5) 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用した等と認められるとき。

(6) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与する等直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められるとき。

(7) 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。

(8) 役員等が、相手方が暴力団員であることを知りながら、これを不当に利用しているとき。

(9) その他この契約に違反する行為があったとき。

(自己都合による自動販売機の撤去)

第16条 乙は、賃貸借期間満了前に自己の都合により自動販売機を撤去しようとする場合は、撤去しようとする日の3か月以上前までに書面で甲に申し出なければならない。

2 前項の申し出があった場合、甲は、この契約の解除を内容とする契約書を作成する。

(賃貸借物件の全部滅失等による契約の終了)

第17条 天変地異により、賃貸借物件が使用できなくなり、又はこの契約を継続することができない事態になったときは、この契約は直ちに終了する。

2 前項によりこの契約が終了した場合、甲乙は相互に損害賠償の請求はしない。

(貸付物件の返還)

第18条 乙は、貸付期間が満了した場合又はこの契約が解除された場合は、乙は、貸付物件を直ちに原状に復して返還しなければならない。ただし、甲が特に原状回復の義務を免除した場合はこの限りでない。

(貸付料の返還)

第19条 甲は、第15条第1項第2号の規定によりこの契約が解除された場合、又は第17条の規定により契約が終了した場合は、既納の貸付料のうち、乙が貸付物件を甲に返還した日以降の未経過期間の貸付料を日割り計算により返還する。

2 甲は、第15条第1項第1号又は第3号から第8号までの規定によりこの契約が解除された場合、又は第16条の規定によりこの契約が解除された場合は、既納の貸付料は返還しない。

(損害賠償等)

第20条 乙は、その責めに帰する事由により貸付物件に損害を与えたときは、そ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。

2 乙は、この契約に定める義務を履行しないために甲に損害を与えたときは、そ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。

3 甲が、第15条第1項第2号の規定によりこの契約を解除した場合において、乙に損失を与えたときは、乙は、甲に対しその補償を請求することができる。

(第三者に対する損害賠償義務)

第21条 乙は、賃貸借物件を第2条の規定に反して使用したことにより、第三者に対し損害を与えたときは、その賠償の責を負うものとする。

2 甲が、乙に代わって前項の賠償の責を果たしたときは、甲は、乙に対し当該賠償費用について求償することができる。

(有益費等の請求権の放棄)

第22条 第18条の規定により貸付物件を返還する場合において、乙が貸付物件に投じた改良費等の有益費、修繕費その他の費用があっても、乙はこれを甲に請求しない。

(疑義の決定)

第23条 この契約について疑義のあるとき、又はこの契約に定めのない事項については、甲・乙協議の上、定める。

上記契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し甲・乙記名押印の上、各自1通を保有するものとする。

令和 年 月 日

甲 富山市今泉北部町2番地1
富山市病院事業管理者 石田 陽一

乙

仕 様 書

1 機器設置の条件

- (1) 省電力やノンフロン対応など環境に十分配慮したもので、公共施設にふさわしい外観を備えたものであること。
- (2) 災害支援対応型のものを富山市民病院には1階に2台以上、病棟に4台上、富山まちなか病院には1階に1台設置すること。
- (3) 1階休憩コーナー及びATM前に設置する自動販売機については、ユニバーサルデザイン（車いす対応型等）に配慮すること。
- (4) デザイン、色彩等は周囲と調和するものとし、天井及び照明、内壁仕上、床仕上、電気コンセント設備、電話回線設備及び冷暖房設備、給排水設備等の造作工事等は病院と内容協議の上、設置者側の負担で行うこと。ただし、契約期間が満了または契約が取り消された場合は、速やかに原状回復の上、返還すること。

2 販売品目の条件

- (1) 販売商品は、清涼飲料水等の飲料、その他軽食等を基本とし、酒類・たばこの販売を行わないこと。また、缶、ペットボトルなどの密閉式の容器又は紙容器とすること。
- (2) 利用者の嗜好に幅広く対応できる品揃えを行うこととし、甲が療養上の理由等により要望・指定する品目内容について対応すること。
- (3) 経口補水液（OS-1等）を富山市民病院では4台以上、富山まちなか病院では3階の自動販売機で販売すること。
- (4) 販売価格について、物件番号1～18及び20～22は、標準小売価格以下の価格とすること。物件番号19は、標準小売価格以下の安価な価格となるよう努めること。
- (5) 設置する自動販売機を変更する場合又は商品構成を変更する場合は、予め協議の上、了承を得ること。

3 維持管理責任

- (1) 商品補充、金銭管理など自動販売機の維持管理を適切に行うこと。また、商品の賞味期限に十分注意するとともに、在庫及び補充管理を適切に行うこと。
- (2) 自動販売機に併設して、販売する飲料の容器の種類に応じた使用済み容器の回収ボックスを必要数設置し、回収ボックスに収納された容器は、自社他社製品持ち込み等問わず回収しリサイクルするとともに、回収ボックス周辺の清掃を行うこと。
- (3) 販売品の搬入並びに廃棄物の搬出時間及び経路については、甲の指示に従うこと。
- (4) 関係法令等の順守を徹底するとともに、関係機関等への届出、検査等が必要な場合は、遅滞なく手続き等を行うこと。
- (5) 自動販売機の設置に当たっては、据付面を十分に確認した上で安全に設置し、転倒防止対策を行うこと。また、設置後は定期的に安全面に問題がないか確認すること。
- (6) 自動販売機の故障や問い合わせについては、連絡先を明記し、乙の責任において対応すること。

4 売上状況の報告

設置した自動販売機ごとの売上本数及び売上金額を、当該月の翌月10日までに甲に対し書面により報告すること。