

(案)



新蒲地総第 号

市有財産賃貸借契約書

貸付人新潟市（以下「甲」という。）と借受人▲▲（以下「乙」という。）とは、次の条項により市有財産賃貸借契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実にこの契約を履行しなければならない。

2 乙は、貸付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に留意しなければならない。

（貸付物件）

第2条 甲は、甲が所有する別紙表示の財産（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。なお、貸付物件の貸付面積と実測面積に違いが生じても第5条に規定する貸付料に影響しない。

（使用目的）

第3条 乙は、貸付物件を、別紙事業計画書（以下「本件事業計画書」という。）に記載の使用目的、利用計画（工作物の配置計画を含む。）及び事業計画書どおりの用途に自ら使用し、甲の承認を得ないで変更してはならない。

2 乙は、前項の使用目的、利用計画を変更しようとする場合、書面により甲に申し出て、甲の承認を得なければならない。

（貸付期間）

第4条 貸付期間は、▲年▲月▲日から▲年▲月▲日までの10年間とする。

ただし、本契約期間満了後、甲・乙協議の上、再契約することができる。

（貸付料）

第5条 貸付料は、年額▲▲▲▲円とする。

（貸付料の納付）

第6条 前条に定める貸付料は、年4回▲▲▲▲円ずつ分割納付するものとし、甲の発行する納入通知書により、甲が定める納入期限までに納付しなければならない。

（保証金）

第7条 乙は甲に対して、本契約締結の日までに、保証金として金▲▲▲円を預託する。

2 保証金は、本契約に起因する乙が甲に対して負担する一切の債務を担保するものとし、甲は、これを甲が指定した乙の債務に充当することができるものとする。甲によって充当がなされた場合、その充当額と同額の乙による支払があったものとみなす。ただし、乙が甲に充当を求めることはできない。

3 前項の甲による充当によって保証金に不足が生じた場合は、甲は乙に対して、直ちに不足額を預託す

るよう請求することができるものとする。

4 第4条に規定した貸付期間が満了した場合又は第16条及び第16条の2の規定による解除された場合、乙が本件建物等を甲に対して引き渡した後、甲は乙に対して、保証金から乙の債務を差し引いた残額を直ちに返還する。

なお、保証金に利息は付さないものとする。

(遅延損害金)

第8条 乙は、第5条による貸付料及び第15条による違約金を甲が定める納入期限までに納入しない場合には、納入期限の翌日から納入した日までの期間について、新潟市公有財産規則（昭和59年規則第19号）で定める割合により算定した遅延損害金を甲に支払わなければならない。

(権利譲渡等の禁止)

第9条 乙は、甲の承認を得ないで貸付物件を第三者に転貸し又は乙が建設した建物その他の工作物に賃借権その他の使用又は収益を目的とする権利を設定してはならない。

2 乙は、甲の承認を得ないで貸付物件の賃借権を第三者に譲渡してはならない。

(契約不適合の際の責任)

第10条 乙は、民法、商法及び本契約のその他の条項にかかわらず、貸付物件が種類、品質または数量に関して契約の内容に適合しないことを理由として、履行の追完の請求、貸付料の減免及び損害賠償の請求並びに契約の解除をすることができない。

(使用上の制限)

第11条 乙は、貸付物件について、第3条に規定する使用目的、利用計画及び事業計画の変更若しくは貸付物件の模様替え又は改造等により現状を変更（貸付物件の修繕及びその他軽微な変更を除く。）しようとする場合、事前に変更する理由及び変更後の目的等を書面をもって甲に申請し、甲の承認を得なければならない。

2 甲は、前項に定める申請があったときは、その可否の決定を書面により乙に通知するものとする。

(物件保全義務等)

第12条 乙は、善良な管理者としての注意をもって貸付物件の維持保全につとめなければならない。その維持管理に必要な費用は、乙の負担とする。

2 乙は、貸付物件が天災その他の事由によって損壊し、第三者に損害を与えた場合には、その賠償の責任を負うものとし、甲が乙に代わって賠償の責任を果たした場合には、乙に求償することができるものとする。

(実地調査等)

第13条 甲は、甲が必要と定めるとき、乙に対し必要な事項を実地調査し、又は参考となるべき資料その他の報告を求めることができる。この場合において、乙は調査等を拒み、妨げ又は怠ってはならない。

(貸付物件の引渡し)

第14条 甲は、第4条に定める貸付期間の初日に貸付物件を乙に引き渡す。

(違約金)

第15条 乙は、第4条に定める貸付期間中に、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ければならない。

(1) 第3条又は第9条に定める義務に違反又は第16条の2に該当した場合は、金▲円（貸付料年額の3倍の額）

(2) 第11条第1項又は第13条に定める義務に違反した場合は、金▲円（貸付料年額）

2 前項に定める違約金は、第20条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(契約解除)

第16条 甲は、次の各号の一に該当する場合は、この契約を解除することができる。

- (1) 甲又は他の公共団体において、貸付物件を公用又は公共の用に供するため必要とする場合
- (2) 乙が賃料の支払いを怠り、甲から催告を受けてもその履行をしない又は違反の是正を求められてもその履行をしない又は違反の是正を求められてもこれに従わない場合
- (3) 乙がこの契約に定める条項に違反した場合

(暴力団排除措置による契約解除)

第16条の2 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当する場合は、催告を要することなく契約を解除することができる。この場合において、解除により乙に損害があっても、甲はその損害の賠償の責任を負わないものとする。

- (1) 暴力団又は暴力団員（新潟市暴力団排除条例（平成24年新潟市条例第61号）第2条第2号に規定する暴力団又は同条第3号に規定する暴力団員をいう。（以下「暴力団員等」という。以下この項において同じ。））であると認められる場合
- (2) 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営業所の代表者その他これらと同等の責任を有する者をいい、法人以外の団体である場合は代表者、理事その他これらと同等の責任を有する者をいう。以下この項において同じ。）が暴力団員等であると認められる場合
- (3) 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる場合
- (4) 役員等が自己、その属する法人その他の団体若しくは第三者の不正な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員等を利用したと認められる場合
- (5) 役員等が、暴力団員等に対して資金等を供給し、又は便宜を供与する等直接的又は積極的に暴力団の維持又は運営に協力し、又は関与していると認められる場合
- (6) 役員等が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すると認められる場合

(貸付物件の返還)

第17条 乙は、第4条に定める貸付期間が満了した場合又は前2条の規定により契約が解除されたときは、自己の負担において貸付物件を原状に回復し、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、甲が必要ないと認めたときはこの限りでない。

2 乙が、前項に定める措置を履行しない場合において甲がこれを執行したときは、それに要した経費は、すべて乙が支弁するものとする。

(貸付料の精算)

第18条 甲は、第16条又は第16条の2の定めにより契約が解除された場合には、既納の貸付料を日割で精算し、未経過期間にかかる貸付料を乙に還付するものとする。

(有益費等の請求権の放棄)

第19条 乙は第4条に定める貸付期間が満了し、契約が更新されないとき又は第16条若しくは第16条の2の規定により契約が解除された場合において、貸付物件を返還しようとするときは、乙が支出した必要経費又は有益費等があってもその償還等の請求をすることができないものとする。

(損害賠償)

第20条 乙が、この契約に定める義務を履行しないため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。

(契約の費用)

第21条 この契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(特約又は特例等の措置)

第22条 この契約についての特約又は特例その他必要な事項については、別紙により定める。

(連帯保証契約)

第23条 連帯保証人は、甲に対し、乙が本契約上負担する一切の債務を連帯して保証する。

(協議)

第24条 この契約に定めのない事項について問題が生じたとき、又はこの契約条項の解釈について疑義が生じたときは、甲乙協議のうえ解決するものとする。

(裁判管轄)

第25条 本契約に関する訴えの管轄は、新潟市を管轄区域とする新潟地方裁判所とする。

この契約を証するため本書2通を作成し、甲乙記名押印のうえ各自1通を保有する。

▲年▲月▲日

貸付人 (甲) 新潟市
新潟市長 ▲▲

借受人 (乙) 住所 ▲▲
氏名 ▲▲ 印

連帯保証人 住所 ▲▲
氏名 ▲▲ 印

別紙

第2条の規定による貸付物件の表示

土地

物件の所在	地番	地目	地積
新潟市西蒲区井随	132 番	学校用地	1,004.01 m ²
新潟市西蒲区井随	132 番 4	学校用地	149.33 m ²
新潟市西蒲区井随	133 番	学校用地	1,021.48 m ²
新潟市西蒲区井随	134 番	学校用地	2,047.00 m ²
新潟市西蒲区井随	136 番	学校用地	4,072.47 m ²
新潟市西蒲区大原	2385 番	学校用地	4,888.16 m ²
新潟市西蒲区大原	2385 番 2	学校用地	217.62 m ²
新潟市西蒲区大原	2396 番 1	学校用地	6,015.16 m ²
計	8 筆		19,415.23 m ²

建物（旧潟東東小学校）

物件の所在地	構造	使用場所等	使用床面積
新潟市西蒲区井随 132 番地 外 11 筆	鉄筋コンクリート 陸屋根 2階建	小学校校舎	2,495 m ²
	鉄筋コンクリート 陸屋根 2階建	体育館	672 m ²
計	2 棟		3,167 m ²

第23条の規定による特約または特例等の事項

- (1) 連帯保証人に変更が生じた場合は速やかに甲に届け出ること
- (2) 貸付物件に大規模修繕が生じ、乙が修繕費を負担できず事業存続が難しい場合は、この契約を途中解約するものとする。
- (3) 貸付物件の使用目的により、必要な建築基準法及び消防法等の関係法令に適合するための改修は、乙の責任と負担により確実に行うものとする。