

賃貸借契約書（長期継続契約）

天童市長（以下「借借人」という。）と（以下「貸貸人」という。）
及び納入業者（以下「保守担当者」という。）は、以下の条項により●●●（以下
「物件」という。）の賃貸借に関する契約を締結する。

（契約の目的）

第1条 この契約は、借借人及び貸貸人が物件を賃貸借し、借借人の使用に供し、保守担当人が適切な操作方法等を指導するとともに、物件が常に正常な機能を果たす状態を保つためように保守を行うことを目的とする。

（契約対象物件及び設置場所）

第2条 契約対象物件及び設置場所は、次のとおりとする。

(1) 物件及び数量

●●● 一式（明細は別紙のとおり）

(2) 設置場所

天童市（（施設の名称）内）

（賃貸借料）

第3条 賃貸借料は、月額 金 円（消費税及び地方消費税相当額 円を含む。）とする。

（賃貸借期間）

第4条 賃貸借期間は、令和 年 月 日から令和 年 月 日までとする。

（権利義務の譲渡等の制限）

第5条 貸貸人及び保守担当人は、この契約により生ずる権利又は義務を第三者に譲渡し、又は承継させてはならない。ただし、借借人の書面による承諾を得たときは、この限りでない。

（賃貸借料の支払）

第6条 貸貸人は、貸借月ごとに賃貸借料を借借人に請求できるものとする。

2 借借人は、貸貸人から賃貸借料の適正な請求書を受理したときは、その日から起算して30日以内に賃貸借料を支払わなければならない。

3 貸貸人又は保守担当人は、貸貸人又は保守担当人の責めに帰すべき理由により物件を使用できない期間があった場合において、1月に満たない日数があるときは、借借人貸貸人協議して賃貸借料から減額する額を定め、月額の賃貸借料を請求しなければならない。

4 この契約締結後、消費税法（昭和63年法律第108号）の改正等によって消費税額に変動が生じたときは、借借人は、賃貸借料に相当額を加減して支払うものとする。

（物件の搬入出等）

第7条 物件の搬入及び設置又は搬出（以下「搬入出等」という。）は、借借人の指示により貸貸人の責において行い、搬入出等に要する費用は、貸貸人が負担しなければならない。

（物件の検査）

第8条 借借人は、保守担当者から物件の納入を受けたときは、10日以内に物件の規格、仕様、性能等について検査しなければならない。この場合において、検査に合格しなかったときは、借借人は、保守担当人に物件の修理又は取替えを請求することができる。

(物件の保管及び使用方法)

第9条 賃借人は、設置場所において、この物件を保管し、又は使用するものとし、その本来の用法に反して使用し、又は賃借人の通常の業務の範囲以外に使用してはならない。

※保守があるとき

(物件の保守、操作指導等)

第10条 賃貸人は、物件が常に正常な機能を果たす状態を保つための保守、点検及び修理等を必要に応じて行い、その費用を負担する。ただし、第16条に規定する保険を超える特別な保守を必用とする場合は、賃借人がその費用を負担する。

2 保守、点検及び修理等の実施並びに適切な操作方法等の指導の実施については、賃貸人は、保守担当人に委託して行う。ただし、保守担当人は、賃貸人から受託した作業の全部又は一部を第三者に委託するときは、あらかじめ、賃借人及び賃貸人の承諾を得なければならない。

※保守がないとき

(物件の保守、操作指導等)

第10条 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の保守、点検及び修理等を必要に応じて行い、その費用を負担する。

2 適切な操作方法等の指導の実施については、賃貸人は、■■■■ (保守担当人が行う場合は、■■■■を保守担当人とします。) に委託して行う。

(物件の所有権及び原状の変更)

第11条 物件の所有権は、賃貸人に属し、賃借人は、それを善良なる管理者の注意義務をもって使用し、管理しなければならない。

2 賃借人は、物件が賃貸人の所有であることを示す表示等を損傷する等、物件の原状を変更するような行為をしてはならない。

3 前項の規定にかかわらず、賃借人は、次の各号に定める事項を行おうとするときは、賃貸人の承諾を受けなければならない。

- (1) 物件の一部を取替え、若しくは改造し、又は物件の一部に機械、器具等を取り付けること。
- (2) 物件を表記設置使用場所から移転させること。

4 賃借人は、前項各号の事項を行うときは、その費用を負担し、物件を返還するときは、原状に復さなくてはならない。

(物件の譲渡等の禁止)

第12条 賃借人は、物件を第三者に譲渡し、若しくは使用させ、又は賃貸人の所有権を侵害するような行為をしてはならない。ただし、賃貸人の承諾を得たときは、この限りでない。

(物件の滅失又は毀損)

第13条 賃借人の過失により、返還までに生じた物件の滅失又は毀損については、賃借人がその費用を負担するものとする。ただし、通常の損耗及び減耗は、この限りでない。

(物件の調査)

第14条 賃貸人及び保守担当人は、賃貸借期間中、賃借人の承諾を得て、物件の設置場所に立ち入り、物件の現状及び保管状況を調査することができる。

(物件の返還)

第15条 第4条の規定により賃貸借期間が終了し、又は第20条第1項若しくは第21条第1項若しくは第25条の規定によりこの契約を解除したときは、賃借人は、物件を速やかに賃貸人に引き渡さなければならない。

※ 所有権移転が伴うとき

(物件の引渡し)

第15条 賃借人及び賃貸人は、賃貸借期間が満了したときは、契約書記載の措置に従って、速やかに物件の所有権移転の手続を行わなければならない。

2 物件の所有権は、賃貸借期間満了日をもって、賃貸人から賃借人へ移転するものとする。

(保険)

第16条 賃貸人は、賃貸借期間中、賃貸人を被保険者として、賃貸人の費用で物件に保険を付さなければならない。

2 第13条の規定により賃借人が賃貸人に損害を与えた場合において、前項の保険で補償された損害に対して、賃貸人は、賃借人に対し保険が適用された部分の損害を請求することができない。

(契約不適合責任)

第17条 賃借人は、物件に契約の内容に適合しないもの(以下「契約不適合」という。)があるときは、納入日から1年間、賃貸人に対して、その契約不適合の修補を請求し、又は修補に代え若しくは修補とともに代金減額若しくは損害の賠償を請求することができる。ただし、その契約不適合が賃貸人の故意又は重大な過失により生じたときは、当該請求をすることができる期間は、10年とする。

(違約金及び遅延利息)

第18条 賃貸人の責めに帰すべき理由により、賃貸借期間の初日までに物件の納入を完了しないとき、又は賃貸借開始後において賃借人が物件を使用することができないときは、賃借人は、賃貸借期間中の賃貸借料の総額につき、遅延日数に応じ、契約締結の日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項に規定する財務大臣が銀行の一般貸付利率を勘案して決定する率(以下「支払遅延防止法の遅延利息の率」という。)を乗じて計算した額(1,000円未満の端数があるときは、その端数は切り捨てる。)の違約金の支払を賃貸人に請求することができる。

2 保守担当人の責めに帰すべき理由により、賃貸借期間の初日までに物件の納入を完了しないときは、賃借人は、賃貸借期間中の賃貸借料の総額につき、遅延日数に応じ、契約締結の日における支払遅延防止法の遅延利息の率を乗じて計算した額(1,000円未満の端数があるときは、その端数は切り捨てる。)の違約金の支払を保守担当人に請求することができる。

3 賃借人の責めに帰すべき理由により、賃貸借料の支払が遅れた場合においては、賃貸人は、未受領金額につき遅延日数に応じ、契約締結の日における支払遅延防止法の遅延利息の率を乗じて計算した額(1,000円未満の端数があるときは、その端数は切り捨てる。)の遅延利息の支払を賃借人に請求することができる。

4 賃借人は、第1項及び第2項の規定により賃借人が物件を使用することができないときは、その責めの帰すべき者に、賃借人に生じた損害を請求することができる。

※保守担当人が保守等を行うとき

(秘密の保持)

第19条 賃貸人及び保守担当人は、この契約を履行する上で知り得た事項を他に漏らし、又は他の目的に利用してはならない。また、この契約の終了後においても同様とする。

※保守担当者以外の者が保守等を行うとき

(秘密の保持)

第19条 賃貸人及び保守担当人は、この契約を履行する上で知り得た事項を他に漏らし、又は他の目的に利用してはならない。また、この契約の終了後においても同様とする。

2 賃貸人は、第10条の規定による委託に当たっては、受託者が前項の規定を遵守するよう必要な措置を講じなければならない。

(賃借人の解除権)

第20条 賃借人は、次の各号のいずれかに該当するときは、この契約を解除することができる。この場合において、賃借人は、賃貸人及び保守担当者に対し、書面で通知しなければならない。

(1) 賃貸人又は保守担当人の責めに帰すべき理由により賃貸借開始日までに物件を納入する見込みがないとき。

(2) 賃貸人が契約を履行するに当たって必要な資格がないとき。

(3) 賃貸人又は保守担当人が契約の締結又は履行に当たり不正の行為があったとき。

(4) 前3号に掲げるもののほか、賃貸人又は保守担当人が契約に違反し、その違反により契約の目的を達することができないと認められるとき。

(5) 次条第1項の規定によらないでこの契約の解除を申し出たとき。

2 前項の規定によりこの契約が解除されたときは、賃貸人は、賃貸借料の総額から完了部分の額を控除した金額の10分の1に相当する額を違約金として、賃借人の指定する期間内に支払わなければならない。ただし、保守担当人の責めに帰すべき理由により契約を解除したときは、保守担当人は賃貸借料の総額の10分の1に相当する額を違約金として、賃借人の指定する期間内に支払わなければならない。

3 第1項の規定によりこの契約が解除された場合は、賃貸人又は保守担当人がこれにより被る損害については、賃借人は、その責めを負わない。

(賃貸人の解除権)

第21条 賃貸人は、賃借人がこの契約に違反し、その違反により契約の目的を達成することができないときは、この契約を解除することができる。

2 賃貸人は、前項の規定により契約を解除したことにより賃貸人に損害が生じたときは、賃借人賃貸人協議して損害額を定め、賃借人に支払を請求することができる。

(契約解除の場合の措置)

第22条 賃借人は、前条並びに第25条の規定によりこの契約の解除があったときは、完了部分に相当する賃貸借料を賃貸人に支払わなければならない。

2 前項に規定する完了部分に1月に満たない日数があるときは、第6条第3項を準用する。

(談合その他不正行為に対する賠償額の予定)

第23条 賃貸人は、賃貸人又は保守担当人がこの契約について別記「談合その他不正行為事項」に掲げる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。）のいずれかに該当するときは、賠償金として、賃貸借料の総額の10分の1に相当する額を支払わなければならない。また、当該契約を履行した後も同様とする。

2 前項の規定は、実際の損害額が同項に規定する賠償額を明らかに超えるときにおいては、超過分につき賠償を請求することを妨げるものではない。

(賠償額の減額又は免除)

第24条 賃借人は、賃貸人又は保守担当人が独占禁止法の規定による課徴金の納付を減免されたときは、前条第1項に規定する賠償金の額に当該減免率を乗じて得た額を当該賠償金の額から減額し、又は免除することができる。

(特約事項)

第25条 この契約は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第234条の3の規定による長期継続契約であるため、この契約の締結の日の属する年度の翌年度以降において、当該契約に係る賃借人の歳出予算において減額又は削除があったときは、賃借人は、この契約を変更し、又は解除することができる。

2 賃借人は、前項の規定により契約を変更し、又は解除したことにより賃貸人に損害を与えたときは、賃借人賃貸人協議して損害額を定め、賠償しなければならない。

(協議)

第26条 この契約に定めのない事項及びこの契約に疑義が生じたときは、賃借人賃貸人協議して定めるものとする。

この契約の締結を証するため、この契約書3通を作成し、賃借人賃貸人保守担当人の3者が記名押印の上、各自その1通を保有するものとする。

令和 年 月 日

賃借人 天童市老野森一丁目1番1号
天童市長 ㊟

賃貸人 (住所又は所在地)
(商号又は名称、法人の場合は法人名)
(氏名、法人の場合は代表者の職氏名) ㊟

保守担当者 (住所又は所在地)
(商号又は名称、法人の場合は法人名)
(氏名、法人の場合は代表者の職氏名) ㊟

別記

談合その他不正行為事項

- 1 貸貸人が、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「独禁法」という。）第7条第1項若しくは第2項（第8条の2第2項及び第20条第2項において準用する場合を含む。）、第8条の2第1項若しくは第3項、第17条の2又は第20条第1項の規定による命令を受け、当該命令に係る抗告控訴（行政事件訴訟法（昭和37年法律第139号）第3条第1項に規定する抗告控訴をいう。以下この条において同じ。）を提起しなかったとき。
- 2 貸貸人が、独禁法第7条の2第1項（同条第2項及び独禁法第8条の3において読み替えて準用する場合を含む。）若しくは第4項又は第20条の2から第20条の6までの規定による命令を受け、当該命令に係る抗告控訴を提起しなかったとき。
- 3 貸貸人が前1又は2に規定する抗告控訴を提起し、当該抗告控訴について棄却又は却下の判決が確定したとき。
- 4 貸貸人（貸貸人が法人の場合にあつては、その役員又は使用人）が刑法（明治40年法律第45号）第96条の6若しくは第198条又は公職にある者等のあつせん行為による利得等の処罰に関する法律（平成12年法律第130号）第4条による刑が確定したとき。