

写真店営業にかかる市有財産定期建物賃貸借契約書

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について借地借家法（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権の設定を目的とした借家契約を締結する。

（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、甲が所有する次の財産（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。

貸付物件 建物

貸付物件の所在 新潟市中央区西堀通6番町866-6

中央区役所 2階 パスポートセンター前

建物の構造 鉄骨造一部鉄筋コンクリート及び鉄骨鉄筋コンクリート造

貸付面積 15.02㎡

※（上記貸付面積外に、配線等を設置する場合に使用する面積を別途記載する。）

（使用目的）

第3条 乙は、貸付物件を、「写真店営業にかかる公有財産貸付の仕様書」にある写真店及び収入印紙の販売の用途に自ら供さなければならない。

2 乙は、前項の使用目的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、令和8年9月1日から令和13年8月31日までとする。

（契約更新等）

第5条 本契約は、法38条の規定に基づくものであるから、法第26条、第28条及び第29条第1項並びに民法（明治29年法律第89号）第604条の規定は適用されないので、契約更新に係る権利は一切発生せず、前条に定める期間満了時において本契約の更新（更新の請求及び建物の使用の継続によるものを含む。）は行われず、貸付期間の延長も行われないものとする。

（貸付料）

第6条 貸付料は、月額金〇〇,〇〇〇円とする。

※第2条の貸付面積外に配線等と設置する場合は、使用する面積に応じて別途貸付料が発生する。

（貸付料の納付）

第7条 前条に定める貸付料は、甲の発行する納入通知書により毎月の末日までに納付しなければならない。

（費用負担）

第8条 乙は、写真店営業のために次の経費を負担するものとする。

- (1) 営業のために必要な内装工事に伴う運搬費，工事費，駐車場代等
- (2) 使用財産に附帯する設備の使用に係る光熱水費等の実費
- (3) 写真店営業に必要な点検費，修理費等

(光熱水費等の負担)

第9条 使用財産に附帯する設備の使用に係る光熱水費等の実費について，甲の請求がある場合は，甲の定める方法により当該実費を支払わなければならない。

(遅延損害金)

第10条 乙は，第6条による貸付料，第9条による光熱水費及び第18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11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12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13条 乙は，貸付物件の形質変更又は当該物件上に所在する建物その他の工作物等の現状を変更しようとするときは，事前に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14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。

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。

(商品等の盗難破損等)

第15条 写真店営業のために置いている商品等の盗難あるいは破損があったときは，新潟市の責に帰することが明らかな場合を除き，甲はその責を負わない。

2 乙は，商品等が汚損または毀損したときは自らの負担により速やかに復旧しなければならない。

(実地調査等)

第16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17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18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11条に定める義務に違反又は第19条の2に該当した場合は、金〇,〇〇〇,〇〇〇円(貸付料年額相当の3倍の額)。

(2) 第13条第1項又は第16条に定める義務に違反した場合は、金〇〇〇,〇〇〇円(貸付料年額相当の額)。

2 前項に定める違約金は、第24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19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) 乙がこの契約に定める条項に違反した場合

(3) 乙が貸付期間開始前までに、仕様書に定める収入印紙の売りさばき指定を受けられない場合

(4) 乙が自己の都合により解除する場合で、解除の期日の6ヶ月前までに甲に書面により通知したとき。

(暴力団排除措置による契約解除)

第19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20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21条 甲は、第19条又は第19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22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19条若しくは第19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。

(内覧)

第23条 甲の指定する者は、本物件の次の賃借人候補者の内覧のために、本物件内に立入ることを乙に求めることができるものとし、乙はかかる内覧のための立入りに協力するものとする。

(損害賠償)

第24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25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26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。

下記枠内から選択する	
①連帯保証人が個人の場合	(連帯保証契約) 第27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極度額▲円の範囲内で連帯して保証する。
②連帯保証人が法人の場合	(連帯保証契約) 第27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28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29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。

上記の契約の締結を証するため本契約書2通を作成し、両者記名押印の上、各自その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26条の規定による特約又は特例等の事項

- 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 乙は、「写真店貸付に係る仕様書」及び「パスポート申請用写真の規格」を遵守すること。
- 3 外務省のパスポート申請用写真の規格に変更が生じたときは、乙はこれに従うものとする。