契　約　番　号

地方独立行政法人大阪市民病院機構固定資産賃貸借契約書

地方独立行政法人大阪市民病院機構（以下「甲」という。）と○○○○○○○○（以下「乙」という。）とは、次の条項により、甲の所有する固定資産について借地借家法（平成３年法律第90号）第25条又は第40条に規定する一時使用を目的とした賃貸借契約を締結し、信義に従って誠実にこれを履行するものとする。

（賃貸借物件）

第１条　甲は、次の物件（以下「本物件」という。）を乙に賃貸する。

＜大阪市立総合医療センター＞

○　所在　　大阪市都島区都島本通２丁目13番22号

○　名称　　清涼飲料水自動販売機設置場所（25カ所、25台分）

○　面積　　○○○.○○㎡

○　使用部分　　別紙図面のとおり

２　甲は、第５条に定める賃貸借期間の初日に、本物件を乙に現状有姿にて引渡したものとする。

３　甲及び乙は、本契約の定めに基づき、日本国の法令を遵守し、この契約を履行しなければならない。

（善管注意義務）

第２条　乙は、善良な管理者としての注意をもって本物件を使用しなければならない。

（使用目的）

第３条　乙は、本物件を清涼飲料水自動販売機（以下「自販機」という。）の設置・運営場所としてのみ使用しなければならない。

２　乙は、大阪市立総合医療センター清涼飲料水自動販売機設置・運営に関する仕様書（その２）及び大阪市立総合医療センター清涼飲料水自動販売機設置・運営事業者募集要項（その２）（令和８年９月）の記載事項を遵守し自販機の設置・運営を行わなければならない。

（禁止用途）

第４条　乙は、本物件を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項に定める風俗営業、同条第５項に定める性風俗関連特殊営業その他これらに類する業及びこれらの業の利便を図るための用に供してはならない。

２　乙は、本物件を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）第２条第２号に定める暴力団又はその他の反社会的団体、及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する用に供してはならない。

３　乙は、本物件を政治的用途・宗教的用途に供してはならない。
４　乙は、本物件を地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用に供してはならない。
５　乙は、本物件を悪臭・騒音・粉塵・振動・土壌汚染など近隣環境を損なうと予想される用途に供してはならない。

（賃貸借期間及び契約の更新）

第５条　賃貸借期間は、令和９年４月１日から令和10年３月31日までとする。ただし、乙は、賃貸借期間中にその用途を廃止したときは、直ちに甲に報告しなければならない。
２　賃貸借期間終了日の６か月前までに、甲乙いずれからも賃貸借期間の更新をしない旨の書面による申し出がないときは、１年間自動的に契約を更新するものとし、以後同様とする。ただし、令和14年３月31日を超えないものとする。
３　前項の規定により契約を更新するときの条件は、本契約と同一とする。ただし、契約条件の変更を行った場合は、変更後の条件で更新する。

（賃貸借料）

第６条　賃貸借料は、金〇,〇〇〇，〇〇〇円（消費税及び地方消費税の額を含む。）とする。
２　賃貸借期間の初日が月の日の初日でないとき、又は賃貸借期間の満了日が月の末日でないときの賃貸借料は日割計算により算定し、１円未満の端数は切り捨てる。
３　関係法令の改正や経済情勢・事業環境の変動があったとき等、必要があると認めるときは、当事者協議の上で賃貸借料を改定することができる。
４　前項の規定により、賃貸借料が改定されたときは、甲は改定通知書により乙に通知する。
５　前項の通知があったときは、第１項の規定にかかわらず、甲の指定する日以後の本契約に定める賃貸借料は、当該通知額とする。

（支払方法）

第７条　乙は、賃貸借料を甲の発行する請求書に基づき、次の納入期限までに銀行口座（指定口座）への振込により、甲に支払わなければならない。

［例　年２回支払いの場合］

期　　間	納　入　期　限
４月分～９月分	４月末日
10月分～３月分	10月末日

２　振込手数料は、乙の負担とする。

（延滞損害金）

第８条　乙は、前条の納入期限までに賃貸借料を支払わないときは、税外歳入に係る延滞金及び過料に関する条例（昭和39年大阪市条例第12号）に基づき計算した延滞損害金を甲に支払わなければならない。ただし、地方独立行政法人大阪市民病院機構固定資産管理規程（平成26年10月１日理事長決裁）第12条ただし書に該当する場合は、こ

の限りでない。

（経費の負担）

第９条　乙は、使用物件の維持保存のため通常必要とする経費のほか、電気、ガス、水道及び電話等の料金を甲が指定する期日までに支払わなければならない。

（契約保証金）

第 10 条　乙は、甲の指定する期限までに、契約保証金として賃貸借料の３か月分に相当する額を甲に支払わなければならない。ただし、乙が賃貸借期間に対応する賃貸借料の全額を賃貸借期間当初の月の末日までに甲に対し納入することを本契約で規定し乙が当該規定の納入を完了した場合はこの限りでない。

２　甲は、第１項に定める契約保証金をもって賃料、延滞損害金、違約金のほか本契約に基づき生じた乙の甲に対する一切の債務に充当することができ、その順序は甲が指定する。この場合、契約保証金を充当してもなお不足が生じたときは、乙は、甲の請求により直ちにその不足額を支払わなければならない。

３　前項による充当の結果、契約保証金に不足が生じたときは、乙は、甲の請求により直ちにその不足額を補充しなければならない。

４　甲は、本契約が終了し、乙が第 22 条に基づき本物件を原状に回復して甲に返還したとき、甲は契約保証金を本契約に基づく乙の甲に対する未払いの債務に充当し、その残額を乙の請求により乙に返還する。

５　乙は、甲の承認を得なければ、保証金返還請求権を第三者に譲渡することはできない。

６　第１項に定める契約保証金には、利息を付さない。

（契約不適合責任）

第 11 条　甲は、本物件について、種類、性質、又は数量に関して本契約の内容に適合しない場合でも、その一切の責任を負わない。ただし、乙が消費者契約法（平成 12 年法律第 61 号）第２条第１項に規定する消費者である場合にあっては、本契約書第１条第２項に定める引渡しの日から２年間は、この限りでない。

（禁止事項）

第 12 条　乙は、あらかじめ書面による甲の承認を得なければ、次の各号のいずれかに該当する行為をすることができない。

⑴　使用目的の変更

⑵　賃借権の譲渡又は本物件の転貸

⑶　本物件の原形の変更

（有益費等請求権の放棄）

第 13 条　乙は、本物件に投じた有益費、必要費及びその他の費用があっても、これを甲に請求しない。

（滅失又は毀損等）

第 14 条　乙は、本物件が滅失又は毀損、若しくは第三者に占拠されたときは、直ちにその状況を甲に報告しなければならない。

２　乙は、乙の責任に帰すべき事由により、本物件が滅失又は毀損、若しくは第三者に

占拠されたときは、甲の指示に従い乙の負担において、これを原状に復旧しなければならない。

（連帯保証人）

第 15 条　本契約における連帯保証人は免除する。

（届出義務）

第 16 条　乙又はその包括的承継人は、次の各号のいずれかに該当するときは、直ちにこれを甲に届け出なければならない。

⑴　乙の住所、氏名等に変更があったとき

⑵　相続又は会社の合併等により賃借権の承継があったとき

（実地調査等）

第 17 条　甲は、本物件について随時その状況を実地に調査し、乙に対して必要な報告又は資料の提出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、妨げ又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

（契約解除）

第 18 条　甲は、国、地方公共団体その他公共団体において、公用又は公共用に供するため本物件を必要とするときは、賃貸借期間中といえども本契約を解除することができる。

２　甲は、次の各号のいずれかに該当するときは、賃貸借期間中といえども本契約を直ちに解除することができる。

⑴　乙が、賃貸借始期から３か月以内に第３条に定める目的どおり使用を開始しないとき

⑵　乙が、賃貸借料を納入期限後３か月以上経過してなお支払わないとき

⑶　乙が、本契約の条項に違反したとき

３　甲は、前項に定めるもののほか、乙が大阪市暴力団排除条例（平成23年大阪市条例10号。以下「暴力団排除条例」という。）第８条第１項第６号に基づき、乙が暴力団排除条例第２条第２号に規定する暴力団員又は同条第３号に規定する暴力団密接関係者に該当すると認められた場合には、この契約を解除する。

（契約保証金の帰属等）

第 19 条　前条第２項の規定により契約を解除したときは、第 10 条に定める契約保証金は甲に帰属する。

２　前項の定めにより帰属した契約保証金は、第 21 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。

（違約金）

第 20 条　乙は、第４条又は第 12 条に定める義務に違反したときは、賃料年額に相当する額を違約金として甲の指定する日までに甲に支払う。

２　乙は、第 17 条に定める義務に違反したときは、賃料４月分に相当する額を違約金として甲の指定する日までに甲に支払う。

３　第 18 条第３項の規定により契約が解除された場合においては、乙は、賃料 18 月分に相当する額を違約金として甲の指定する日までに甲に支払う。

４　前３項に定める違約金は、第 21 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。

（損害賠償）

第 21 条　第 18 条の規定により本契約を解除した場合において、甲に損害があるときは、甲は、乙に対し賠償を請求することができる。

（原状回復義務）

第 22 条　乙は、賃貸借期間満了のときはその期日に、また契約解除の通知を受けたときは甲の指定する期日までに、甲が承認する場合を除き、賃貸借期間開始以降に本物件に生じた損傷（通常の使用及び収益によって生じた本物件の損耗並びに本物件の経年劣化を除く。以下この条において同じ。）がある場合において、その損傷を原状回復のうえ、甲乙立会のもとに甲に返還しなければならない。

２　前項に定める義務に違反した場合には、乙は、同項に定める期日（契約解除の場合は解除の日）の翌日から原状回復の上、本物件を甲に返還するまでの期間について、賃料に相当する金額を甲の指定する日までに甲に支払う。

３　乙が第１項の義務を怠り又は履行しないときは、甲は原状回復にかかる費用を乙に請求することができる。

４　乙は、第１項に定める義務に違反したことにより甲が受けた損害額から第２項の規定に基づき支払われた額を控除してなお残余の額があるときは、当該残余の額について更に甲の指定する日までに支払わなければならない。

（費用負担）

第 23 条　本契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

（疑義の決定）

第 24 条　本契約に関し疑義が生じたときは、甲乙協議のうえ決定する。

（裁判管轄）

第 25 条　本契約に関する訴えの管轄裁判所は、甲の事務所の所在地を管轄する大阪地方裁判所とする。

上記契約の締結を証するため、本契約書２通を作成し、甲乙記名押印のうえ、各自その１通を保有する。

令和○○年○月○日

甲　　（賃貸人）
住　所　　大阪市都島区都島本通２丁目 13 番 22 号
氏　名　　地方独立行政法人大阪市民病院機構
理事長　清水　貞利

乙　　（賃借人）
住　所　　○○○○○○○○○○○○○○○
氏　名　　○○○○○○○○
○○○○○　○○　○○