

賃貸借契約書（案）

賃借人 沖縄県北部医療組合 管理者 ○○（以下「甲」という）と賃貸人 ○○（以下「乙」という）とは、公立沖縄北部医療センター職員住宅整備事業について、次のとおり契約を締結する。また、本契約の実施にあたっては、本契約書、公立沖縄北部医療センター職員住宅整備事業要求水準書（以下「要求水準書」という）及び事業者選定にあたって乙が提出した企画提案書（以下「企画提案書」という）に定められた内容に従わなくてはならない。

（契約の目的）

第1条 乙は、甲が指定する土地に、次の建物（以下「本件建物」という）を設置のうえ、甲に賃貸し、甲はこれを賃借する。

【物件の概要】

施設名 : 公立沖縄北部医療センター職員住宅
設置場所 : 沖縄県名護市大北地内
敷地面積 : ○○㎡
建物構造 : ○○造
建築面積 : ○○㎡
延床面積 : ○○㎡

（賃貸借期間）

第2条 本件建物の賃貸借期間は、令和 年 月 日から令和 年 月 日までとする。

（賃貸借料及び支払方法）

第3条 本件建物の賃貸借期間中の賃貸借料総額は、金○○円（うち、消費税額は、○○円）とする。

2 賃貸借料は毎月払いの、金○○円（うち、消費税額は○○円）とし、甲は適法な請求書を受理日から起算して、30日以内に当該請求金額を支払うものとする。
なお、初回時の請求のみ、金○○円（うち、消費税額は○○円）とする。

（本件建物の設置等）

第4条 乙は、関係法令等を遵守して、本件建物を設置する。

- 2 乙が、本件建物の設置を完了したときは、甲はすみやかにこれを検査するものとし、乙はこれに合格したものを賃貸借期間開始日までに甲に引き渡す。
- 3 設置完了、引渡前に、甲又は乙の責めに帰すことができない事由（以下「不可抗力」という）により本件建物に損害が発生した場合、乙は事由発生後にすみやかに甲に通知を行い、乙の負担によりこれを修補しなければならない。

（遅延損害金）

- 第5条 乙は、本件建物の設置が遅延するおそれが生じたときは、書面により甲に通知し、その承認を得なくてはならない。
- 2 乙は、本件建物を引渡期限までに引き渡すことができないときは、引渡期限の翌日からこれを完了した遅延日数の賃貸借料相当分に年3.0%の遅延利率を加算した損害金を甲に支払う。

（賃貸借料の支払遅延）

- 第6条 甲が賃貸借料の支払を遅延したときは、遅延日数に応じ年率3.0%の割合で計算した遅延損害金を支払う。

（本件建物の管理）

- 第7条 本件物件は乙の責任において、維持・管理をおこなわなければならない。
- 2 本件建物に係る法令等で定める保守点検業務は乙の責任でおこなわなければならない。
 - 3 甲又の故意又は過失により本件建物に損害が生じたときは、甲は乙にすみやかに報告をおこない、甲の責任において修繕をおこなわなければならない。
 - 4 本条第3項を除いた本件建物に係る修繕義務は、乙の責任においておこなわなければならない。

（賃借人の募集）

- 第8条 本件建物の賃借人の募集は、甲がおこなうものとし、甲は賃借人を決定したときは、これを乙に報告しなくてはならない。
- 2 甲は、前項の募集を第3者に委託することができるものとし、第3者に委託をおこなったときは、乙にこれを通知するものとする。

（権利譲渡等）

- 第9条 乙は、次の各号の一に該当するときは、予め甲の同意を得なければならない。

1. 本件建物を第三者に譲渡しようとするとき。
 2. 本件建物に抵当権その他の担保権を設定しようとするとき。
 3. 本契約に基づく賃貸借料債権を譲渡しようとするとき。
- 2 前項の場合において、乙が甲の同意を得たときは、乙は新たな所有者に対して本契約における賃貸人の地位を承継させ、甲が本件建物を本契約と同一の条件で使用できるよう措置しなくてはならない。

(損害責任)

- 第10条 本件建物の使用、管理等に起因して第三者に損害を与えたときは、乙がその賠償の責を負う。
- 2 前項の規定に関わらず、甲の故意又は過失により第三者に損害を与えたときは、甲がその賠償の責を負う。

(解除権)

- 第11条 甲は、乙が本契約に定める義務に違反した場合において、甲が相当の期間を定めて義務の履行を催告したにも拘わらず、義務の履行がなされないときは、本契約を解除することができる。この場合、乙は、甲が被った損害を賠償する責を負う。
- 2 乙は、甲が本契約に定める義務に違反した場合において、乙が相当の期間を定めて義務の履行を催告したにも拘わらず、義務の履行がなされないときは、本契約を解除することができる。この場合、甲は、乙が被った損害を賠償する責を負う。

(本件建物の所有権)

- 第12条 本件建物の所有権は乙が有するものとし、原則、所有権の移転はおこなわれない。
- 2 本契約の賃貸借期間終了後の本件建物の取り扱いについては、甲に優先交渉権を付与するものとし、賃貸借期間の終了の5年度以前に協議を開始するものとする。

(契約保証金)

- 第13条 契約保証金の率は、契約金額の100分の10以上とする。
- ただし、沖縄県北部医療組合財務規則第127条の規定により準用する沖縄県財務規則第101条第2項の各号のいずれかに該当する場合は免除する。

(公租公課)

- 第14条 本件建物の公租公課は、乙の負担とする。

(管轄裁判所)

第15条 この契約に関する訴えの管轄は、那覇地方裁判所とする。

(協議)

第16条 この契約にさだめがないとき、又はこの契約に疑義があるときは、甲・乙協議のうえ決定するものとする。

この契約を証するため、本書〇通を作成し、甲・乙記名押印のうえ各1通を保有する。

令和 年 月 日

甲 住所 沖縄県名護市大南 1-13-11
氏名 沖縄県北部医療組合
管理者

乙 住所 ○○
氏名 ○○