

川西市低炭素型複合施設整備に伴う PFI 事業 定期建物賃貸借契約書 (案)

川西市 (以下「市」という。) と【事業者名】 (以下「事業者」という。) は、市及び事業者が●年●月●日付で締結した川西市低炭素型複合施設整備に伴う PFI 事業 (以下「本事業」という。) 事業契約 (以下「事業契約」という。) に基づき、市の所有する建物を事業者が借り受けて行う附帯施設の運營業務 (内容は、市が公表した「川西市低炭素型複合施設整備に伴う PFI 事業入札説明書」 (入札説明書に添付されている、本事業の要求水準書、落札者決定基準、基本協定書 (案)、事業契約書 (案) 及び様式集を含み、以下「入札説明書」という。)、入札説明書に関する質問回答 (入札説明書と合わせて、以下「入札説明書等」という。)、事業者が市に提出した川西市低炭素型複合施設整備に伴う PFI 事業提案書 (事業者が作成した市からの質問に対する回答書及び事業契約締結までに提出したその他の一切の書類で市が認めたものを含み、以下「提案書」という。) 及び事業契約により特定される。以下「附帯事業」という。) について、次のとおり借地借家法第 38 条に定める契約の更新のない定期建物賃貸借契約 (以下「本契約」という) を締結する。なお、入札説明書において定義された用語は、本契約においても同様の意義を有する。

(賃料及び物件の表示)

- 第 1 条 市は事業者に対し、以下の建物の附帯施設部分 (以下「本物件」という。) を、本物件の引渡日の翌日 (平成●年●月●日) から平成 50 年 3 月 31 日まで貸し渡し、事業者はこれを賃借する。ただし、事業契約に基づき本物件の引渡し予定日に変更された場合は、市と事業者は必要に応じて本契約の始期を変更するものとする。
- 2 本物件の賃貸借に係る賃料は、本物件の価額に 1000 分の 70 を乗じて得た額と本土地の価額に 1000 分の 40 を乗じて得た額の合計とし、年額【 】円/㎡とする。なお、本物件の引渡日の翌日から本物件の供用開始までの期間は免除する。

<物件の表示>

所在地
面積
名称

- 4 第 2 項に定める賃料を事業者は市に対して、各年度の 3 月末日までに、同日までの 12 ヶ月分の合計額を先払いで、市の指定する口座に入金するものとする (手数料は事業者が負担する)。なお、本契約が契約期間満了前に終了した場合、事業者は市に対して、本物件を第 14 条に基づいて明渡すまでの賃料相当額の損害金を日割計算にて市の請求に従って速やかに支払うものとする。
- 5 市及び事業者は、一般経済事情の変化、地価の変動その他の事情により貸付料が不相応になった場合、本物件の周囲の商業環境の変化等に伴い附帯事業の継続が困難となった場合には、協議の上、賃貸料の改定を行うものとする。
- 6 前項の協議が整わない場合、市は改訂賃料を決定したうえで改定通知書により事業者に当該賃料を通知する。この場合の本契約に定める賃料は、第 2 項の規定にかかわらず、当該通知額となるものとする。なお、借地借家法第 32 条の適用はないものとする。
- 7 事業者は、本物件を事業契約上の業務の実施のためにのみ利用するものとし、それら以外の目的に利用してはならない。

(敷金)

- 第 2 条 事業者は、本契約の履行を担保するため、敷金として金【6 ヶ月分の貸付料相当額】円を市に預託するものとする。本敷金は無利息とし、賃貸借終了による本物件の明渡と同時にこれを事業者に返還するものとする。ただし、延滞賃料又は事業者の責めに帰すべき損害金があるときは、これを控除してその残額を返還することができる。事業者は、賃貸借期間中

は敷金をもって賃料に充当することはできないものとする。

(契約期間)

第3条 本契約の期間は、本物件の引渡日（平成●年●月●日）から平成50年3月31日までとし、期間の満了をもって本契約は終了し更新はない。ただし、事業契約に基づき本物件の引渡予定日が変更された場合は、市と事業者は必要に応じて本契約の始期を変更するものとする。また、甲及び乙は、協議の上、本契約期間の満了日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約を締結することができる。

2 市は、前項の契約期間の満了の1年前から6ヶ月前までの間に、期間の満了により賃貸借が終了する旨を書面によって通知するものとする。

(物件の引渡し)

第4条 市は、前条の期間の開始日までに、本物件を事業者に引き渡す。

(転貸等の禁止)

第5条 事業者は次の行為をしてはならない。

- 一 市の事前の承諾なく、本物件の一部又は全部を第三者に転貸すること。
- 二 本物件を第1条第7項に定める目的以外に使用すること。
- 三 市又は第三者に危険又は迷惑を及ぼす行為、その他本物件の維持保全を害すること。

(管理責任)

第6条 事業者は、本物件を使用するにあたり善良な管理者の注意を持って管理責任義務を負うものとする。

2 本物件の引き渡し後、維持管理、修繕、火災保険等の保険料等に要する経費は全て事業者が負担する。

(瑕疵担保責任)

第7条 本契約締結後、事業者が本物件に隠れた瑕疵のあることを発見しても、市はその責めを負わない。

(現状変更)

第8条 事業者は、本物件内において造作設備の新設・除去・変更等の現状を変更しようとするときは、市の承諾を得て実施しなければならない。

(損害賠償)

第9条 事業者（事業者の使用人、訪問者、請負人等を含む。）が故意又は過失により本物件又は第三者に人的又は物的損害を与えた時は、事業者は速やかにその旨を市に通知し、かつ、その請求に従い、直ちに原状回復その他の方法により損害の賠償をするものとする。

(契約の解除)

第10条 事業者が次の各号に該当するときは、市は事業者に対して何らの通知、催告をせずに直ちに本契約を解除することができる。

- 一 本契約第5条の各号に該当する行為をなしたとき。
- 二 その他、本契約又はこれに付帯して締結した契約・覚書の各条項に違反したとき。
- 三 事業契約のうち本物件に関する部分について解除その他の事由により終了し又は効力を失ったとき。

(市の指示による事業の終了)

第11条 市は、本契約に基づく賃貸借の期間中、市において本土地を公用又は公共用に供するため必要を生じたときは、地方自治法第238条の5第4項に基づき本契約を解除することができる。

- 2 前項に基づき本契約が解除された場合、事業者は、市に対し、地方自治法第 238 条の 5 第 5 項に基づき損失の補償を求めることができる。

(市の解除権)

- 第 12 条 市は、事業者が次の各号の一に該当するときは、本契約を解除することができる。
- 一 附帯施設に係る法令上の指定又は許可等が得られない、又は得られる見込みがないと認められるとき。
 - 二 附帯事業に係る法令等の許可権者からの指導、是正勧告等に従わないなどにより、事業を実施できない、又は実施する見込みがないと認められるとき。
 - 三 正当な理由なく、本契約の締結後事業に着手せず、又は中断し、事業を実施する見込みがないと認められるとき。
 - 四 賃貸料その他の債務の納付を納付期限から 2 ヶ月以上怠ったとき。
 - 五 手形・小切手が不渡りになったとき、又は銀行取引停止処分を受けたとき。
 - 六 差押、仮差押、仮処分、競売・保全処分・滞納処分等の強制執行の申立を受けたとき。
 - 七 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始等の申立を受け、又は申立をしたとき。
 - 八 反社会的勢力が本土地を使用していることが判明したとき。
 - 九 公序良俗に反する行為があったとき、又はそのような行為を助長するおそれがあるとき。
 - 十 市の信用を著しく失墜させる行為をしたとき。
 - 十一 事業者の信用が著しく失墜したと市が認めたとき。
 - 十二 本契約書の規定に違反し、契約の目的を達成する見込みがないと認められるとき。
 - 十三 法令の規定に違反し、改善の見込みがないと認められるとき。
 - 十四 附帯施設の整備等に係る資金調達等ができなくなったことにより、事業を実施できない、又は実施する見込みがないと認められるとき。
 - 十五 前各号に準ずる事由その他、事業者の責めに帰すべき事由により、市が本契約を継続しがたいと認めたとき。
- 2 市が、前項の規定により契約を解除した場合においては、第 2 条の敷金は市に帰属するものとし、市は、当該保証金額を超えて解除により損害を被った場合には、当該超過損害の賠償を事業者に請求することができる。
 - 3 市が第 1 項の規定により契約を解除した場合、事業者は、第 14 条の規定に準拠して、本物件を現状回復した上で、市に明渡さなければならない。この場合、事業者は、本物件の明渡日までの間、第 1 条第 2 項の賃貸料（同条第 5 項により改定が行われた場合、改定後の金額）の 1.5 倍に相当する額の損害金（本物件の明渡日までの日割り計算により算出する）を市に支払うものとする。
 - 4 事業契約第 70 条により事業契約が終了した場合は、本契約は解除するものとする。

(事業者の解除権)

- 第 13 条 事業者は、一般経済事情の変化、地価の変動その他の事情により事業の継続が困難となった場合、本物件の周囲の商業環境の変化等に伴い附帯事業の継続が困難となった場合には、契約締結日から 3 年を経過した後は、本契約の存続期間中といえども、1 年以上の期間において申入れを行い、次項に定める違約金を支払うことによって、本契約を途中で解除することができるものとする。
- 2 事業者が中途解除する場合の違約金は、第 1 条第 2 項の賃貸料（同条第 5 項により改定が行われた場合、改定後の金額）の年額とする。
 - 3 事業者が第 1 項により解除を行う場合、市は、第 2 条の敷金を前項の違約金に充当するものとし、当該保証金額を超えて解除により損害を被った場合には、当該超過損害の賠償を事業者に請求することができる。
 - 4 事業者が第 1 項の規定により契約を解除した場合、事業者は、第 14 条の規定に準拠して、本物件を現状回復した上で、市に明渡さなければならない。契約解除の日までに本物件の明渡しが完了しなかった場合、事業者は、契約解除の日から本物件の明渡日までの間、第 1 条第 2 項の賃貸料（同条第 5 項により改定が行われた場合、改定後の金額）の 1.5 倍に相当する額の損害金（本物件の明渡日までの日割り計算により算出する）を市に支払うものとする。

(明渡し、原状回復義務)

第14条 本物件の賃貸借契約終了時においては、事業者及び事業者から本事業を実施する目的で業務の委託を請けた者(下請人等を含む。)が所有又は管理する物品等を取り片づけ、現状回復した上で、市に明渡しをしなければならない。

2 事業者は、本物件に投じた補修費等の必要費、改良費等の有益費その他本物件の使用に伴い発生する費用の支出があっても、これを市に請求しないものとする。ただし、別途事業契約で費用負担について定めのあるものについてはこの限りではない。

(実施調査等)

第15条 市は、事業者にあらかじめ通知の上、物件の状況調査、又は保存行為等のために物件内に立入りこれを点検し、必要があればこれに適宜の措置を講じることができる。

2 事業者は、正当な理由なく前項に基づく市の立入を拒否することができない。

(第三者に及ぼした損害)

第16条 本契約の履行に関して、第三者に損害を及ぼしたときは、事業者がその損害を賠償しなければならない。ただし、その損害のうち市の責に帰すべき事由により生じたものについては、市が負担する。

(秘密の保持)

第17条 市及び事業者は、附帯事業又は本契約に関して相手方からの開示を受けて知り得た情報のうち次の各号に掲げるもの以外のものについて守秘義務を負い、当該情報を第三者に漏らしてはならない。

- 一 開示のときに公知である情報
- 二 開示社から開示を受ける以前に既に被開示者が自ら保有していた情報
- 三 開示者が本契約に基づく秘密保持義務の対象としないことを承諾した情報
- 四 開示者から開示を受けた後正当な権利を有する第三者から何らの秘密保持義務を課されることなく取得した情報
- 五 開示者から開示を受けた後被開示者の責めによらないで公知となった情報
- 六 裁判所等により開示が命ぜられた情報
- 七 市が法令又は情報公開条例等に基づき開示する情報

(信義誠実の義務)

第18条 市及び事業者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

2 本契約に定めのない事項又は本契約について解釈に疑義が生じた事項は、市及び事業者による協議の上決定する。

(管轄裁判所)

第19条 本契約に関する紛争については、神戸地方裁判所伊丹支部を第一審の専属管轄裁判所とする。

(契約の費用)

第20条 本契約の締結に要する費用は、事業者の負担とする。

(以下本頁余白)

本契約の締結を証するため、本契約書 2 通を作成し、契約当事者記名押印の上、それぞれその一通を保有する。

平成●年●月●日

[貸付人]

川西市中央町 12-1
川西市
川西市長

印

[借受人]

住所
名称
代表者

印