

様式第9号（第9条関係）

旭川市借上市営住宅に係る賃貸借契約書

頭書

(1) 賃貸借の目的物

名 称	
所在地	(住居表示)
	(登記簿)

(2) 引渡日、契約期間及び更新限度期日

引渡日	年 月 日
契約期間	年 月 日 から 年 月 日 まで (引渡日から5年間)
更新限度期日	年 月 日 (引渡日から20年間、 かつ、耐用年限以内※)

※ 耐用年限は、公営住宅法施行令第13条第1項に定めるところによる。

(3) 借上料

借上料	円
-----	---

(契約の締結)

第1条 貸主 (以下「甲」という。)及び借主 旭川市(以下「乙」という。)は、頭書(1)に記載する賃貸借の目的物(以下「当該物件」という。)について、以下の条項により賃貸借契約(以下「本契約」という。)を締結する。

(総則)

第2条 甲は、甲の所有する当該物件を乙に賃貸し、乙は市営住宅として転貸するためにこれを賃借の上、第4条の規定により借上料を甲に支払う。

(契約期間)

第3条 引渡日、契約期間及び更新限度期日は、頭書(2)に記載するとおりとする。

2 前項の借上期間の満了した後は、期間の定めがない賃貸借契約とする。

3 第1項の契約期間の満了の6月前までの間に、事業者が市に対して更新をしない旨の通知又は条件を変更しなければ更新をしない旨の通知をしたときは、前項の規定による賃貸借契約と同一の条件で契約を更新されないものとする。

4 第2項の規定により期間の定めがない賃貸借契約となった後においても、契約期間は、引渡日から起算して20年又は公営住宅法施行令(昭和26年政令第240号)第13条第1項の耐用年限のいずれか短い期間とする。

(借上料)

第4条 乙は、頭書(3)に記載する借上料を甲に支払う。なお、借上料は、引渡日から発生する。

2 甲は、当月分の借上料を当月初めに請求するものとし、乙は適法な請求書を受理したときは、借上料の当月分を当月の末日までに甲に支払うものとする。

3 契約期間が1月未満の場合又は月の途中で借上料の変更があった場合は、その月の日数による日割計算とする。

4 第1項に規定する借上料のほかは、共益費、敷金、権利金、保証金、駐車場使用料その他名目のいかなを問わず、乙は甲に対して何らの支払義務を負わない。

(借上料の改定)

第5条 甲及び乙は、前項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する場合には、協議の上、借上料を改定することができる。

(1) 土地又は建物に対する租税その他の負担の増減により借上料が不相当となった場合

(2) 土地又は建物の価格の上昇又は低下その他の経済情勢の変動により借上料が不相当となった場合

(3) 近傍同種の建物の賃料に比較して借上料が不相当となった場合

(維持・修繕費用負担)

第6条 当該物件の維持・修繕に関する乙及び乙の転借人(以下「入居者」という。)の負

担の内容は、別表のとおりとし、それ以外は甲が負担する。

- 2 乙は、修繕が必要であるが乙からの通告にもかかわらず甲による修繕が行われない等の場合においては、甲の費用負担部分について乙又は乙が委託する者が修繕することができる。
- 3 前項の場合、乙又は乙が委託する者は甲に当該維持・修繕に関する費用を請求することができる。
- 4 前項の規定により請求した費用について、甲の弁済が速やかに行われない場合、乙は甲に支払う借上料から請求額相当分を減殺して、借上料を支払うことができる。

(火災保険の加入)

第7条 甲は、本物件が罹災する場合に備え、本契約の期間中、本物件を包含した火災保険に加入するものとする。

(権利譲渡の制限等)

第8条 甲は、乙の承諾なくして、土地及び当該物件の所有権、借地権その他の権利を譲渡してはならない。

- 2 甲は、乙の承諾なくして、当該物件に併存する施設（住宅部分及び非住宅部分）を風俗営業等の規制及び業務の適性化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条に規定する営業の用に供してはならない。

(調査及び報告等)

第9条 甲は、乙が土地、建物又は事業状況等に関し調査又は報告を求めたときは、いつでもその要求に応じなければならない。

(契約当事者の変更等)

第10条 甲は、乙がやむを得ないと認めた場合を除き、本契約の当事者としての地位を第三者に譲渡し、又は承継してはならない。

- 2 甲（第2号及び第5号の場合にあっては、相続人、清算人等）は、次の各号のいずれかに該当するときは、直ちに乙に対して、その旨を書面で届けなければならない。

- (1) 住所、氏名（法人の場合は、名称、所在地又は定款若しくは寄附行為）を変更したとき。
- (2) 死亡し、又は成年被後見人若しくは被保佐人になったとき。
- (3) 差押え、仮差押え、租税滞納処分その他これらに類する処分を受けたとき。
- (4) 民事再生手続開始、会社整理開始、会社更生手続開始、破産若しくは競売を申し立てられ、又は自ら民事再生手続開始、会社整理開始、和議開始、会社更生手続開始若しくは破産の申立てをしたとき。
- (5) 営業の廃止、変更又は解散の決議をしたとき。

(甲の承諾事項)

第11条 甲は、第3条に定める契約期間中、乙が当該物件を転貸することを異義なく承諾するものとする。

2 甲は、乙が入居者を決定するに当たっては、乙が定める手続により行うことを承諾するものとする。

3 甲は、第3条の規定による契約期間中において、直接・間接を問わず、当該物件に関することについて乙の承諾なしに当該物件の入居者と一切交渉してはならない。ただし、契約期間満了前6月以内であって、甲と乙との間で契約の更新又は再契約を行わない旨の合意がなされている場合は、この限りでない。

4 乙は、手摺、介護用品の設置その他の建物本体に影響を与えない軽微な模様替えについては、甲の承諾を得ずに実施できるものとする。

(甲の契約解除等)

第12条 甲は、次の各号のいずれかに該当する場合は、乙と協議の上、本契約を解除することができる。

(1) 災害、老朽化等により公営住宅として引き続き管理することが不相当なとき。

(2) 建替えを行う必要があるとき。

(3) 都市計画事業、土地区画整理事業、防災街区整備事業、市街地再開発事業等の施行に伴い当該物件を除去する必要があるとき。

(4) その他やむを得ない事情があるとき。

2 前項の協議は、契約を解除する日の6月前までに行わなければならない。ただし、災害等事前に予期することができない場合は、この限りでない。

(乙の契約解除等)

第13条 乙は、甲に対して30日前までに解除の申入れを行うことにより、本契約を解除することができる。

2 乙は、前項の規定にかかわらず、経済情勢の変動その他の事由により当該物件を市営住宅として借り上げることが不可能又は著しく困難になったときは、甲と協議の上、本契約を解除し、又は変更することができる。

3 乙は、甲が本契約の各条項に違反し、本契約を継続することが困難であると認められるに至ったときは、本契約を解除することができる。

(長期継続契約に係る解除)

第14条 翌年度以降において乙の歳入歳出予算の金額について減額又は削除があった場合は、本契約を解除する。

(当該物件の返還)

第15条 本契約が終了し、又は前3条の規定により解除した場合は、乙は、当該物件をその現状有姿により甲に返還する。この場合において、本契約が第12条の規定により解除された場合を除き、乙は、入居者の退去に伴う乙所定の修繕を行い、本物件を原状回復し

なければならない。

- 2 乙は、前項の規定により当該物件を甲に返還する日までに入居者を退去させる。
- 3 乙は、第1項の規定により返還するときは、返還を行う旨をあらかじめ甲に通知しなければならない。
- 4 甲及び乙は、第1項の規定に基づき乙が行う原状回復の内容及び方法について協議するものとする。

(乙の善管注意義務による免責)

第16条 乙は、当該物件の管理その他の事務について、善良な管理者の注意をもって処理する限り、甲に損害が生じてもその責めを負わない。

- 2 乙は、乙の責めに帰すべき事由による場合を除き、事由のいかんに関わらず、当該物件について生じた価格の下落その他の損害について、何らの責任を負わない。

(損害賠償)

第17条 甲又は乙は、本契約に規定する義務に違反したことにより他方の当事者に損害を与えた場合は、当該損害を賠償するものとする。

(協議等)

第18条 公営住宅法等関係法令、旭川市営住宅条例等の改正に伴い、本契約を変更する必要があるときは、甲及び乙はこれを変更する。

- 2 甲及び乙は、本契約書に定めがない事項及び本契約書の条項の解釈について疑義が生じた場合は、誠意をもって協議し、解決する。

(管轄裁判所)

第19条 本契約から生ずる一切の法律上の訴訟については、旭川地方裁判所を管轄裁判所とする。

この契約を証するため、本書2通を作成し、甲乙それぞれ記名押印の上、各自その1通を保有する。

年 月 日

甲 住所
氏名 印

〔 代理人
住所
氏名 印 〕

※ 甲が代理人を選任した場合に記載する。

乙 住所 旭川市6条通9丁目
氏名 旭川市長 印