

ボートレース福岡パーク化事業 定期建物賃貸借契約書（案）

福岡市（以下「甲」という。）と●●（以下「乙」という。）は、ボートレース福岡パーク化事業（以下「本事業」という。）の実施に際し、本事業に関して、甲と●●、▲▲、■ ■との間で締結された令和●年●月●日付「基本契約書」（以下「基本契約」という。）第5条第3号の定めるところに従い、甲が、乙所有のにぎわい施設の一部である多目的室及びボートレースパーク全体の管理機能に係るスペース（以下「市活用スペース」という。）を借り受けるにあたり、次のとおり借地借家法（平成3年法律第90号）第38条に規定する定期建物賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結する。

なお、本契約に特別に定めるものを除き、本契約上の用語の定義については、基本契約書に定めるところとする。

（市活用スペースの賃貸）

第1条 甲は、乙の所有する下記<にぎわい施設の表示>記載の建物のうち、下記<市活用スペースの表示>記載の区画を借り受け、乙はこれを貸し付ける。

<にぎわい施設の表示>

所 在：●

家屋番号：●

種 類：●

構 造：●

床 面 積：●

<市活用スペースの表示>

にぎわい施設のうち、別紙の図面において赤線で囲んだ部分（床面積は●㎡）

2 乙は、甲に対し、にぎわい施設及び市活用スペースがそれぞれ提示条件及び事業者提案等に記載された要件を満たしていることを確約する。

（貸付期間）

第2条 本契約の有効期間は、令和●年●月●日から令和29年3月31日まで（以下「貸付期間」という。）とする。

2 本契約は、貸付期間の満了により終了し、更新がないものとする。

3 乙は、第1項に規定する貸付期間の満了日の1年前から6か月前までの間（以下「通知期間」という。）に、甲に対し、期間の満了により本契約が終了する旨を書面によって通知するものとする。

4 乙は、前項に規定する通知をしなければ、本契約の終了を乙に主張することができない。ただし、乙が通知期間の経過後、甲に対し、本契約が期間の満了により終了する旨の通知をした場合は、その通知日から6か月を経過した日に本契約は終了する。

5 前各項にかかわらず、にぎわい施設が本事業のためにのみ利用され、にぎわい施設用地に係る賃貸借契約（以下「本件借地契約」という。）が終了した場合には取り壊される建物であることに鑑み、貸付期間内に本件借地契約が終了した場合には、当該時点をもって本契約は終了するものとする。

（使用目的）

第3条 甲は、市活用スペースを提示条件において定めた用途のためにのみ使用するものとし、それ以外の用途に供しない。

2 甲は、市活用スペースに係る開業準備、維持管理及び運営について、本事業において管理運営業務を受託する事業者へ委託するものとし、乙は、甲又は当該事業者からの求めが

あった場合、にぎわい施設の他のテナントとの間で、にぎわい施設の利用に関する調整を行うものとする。

(賃料)

第4条 市活用スペースの1か月あたりの賃料は、市活用スペースの面積に1㎡当たり●円を乗じた金額（消費税及び地方消費税相当額含む）とする。ただし、ボートレースパーク全体の管理機能に係るスペース部分の面積が10㎡を超える場合であっても、当該部分の1か月あたりの賃料は、10㎡に相当する金額を上限とする。

2 甲及び乙は、本契約締結後3年ごとに、賃料の改定について協議を行うものとし、協議の結果、甲が賃料の改定の必要を認めた場合には、賃料の改定を行うものとする。

3 甲又は乙は、前項にかかわらず、一般経済事情の変化、地価の変動その他の事情により賃料が著しく不相応になった場合、又はにぎわい施設の周囲の商業環境の変化等に伴い第1項に定める賃料を維持したのではにぎわい事業の継続が困難となった場合には、相手方に対し、賃料の改定についての協議を申し入れることができるものとし、協議の結果、甲が賃料の改定の必要を認めた場合には、賃料の改定を行うものとする。

4 市活用スペースの賃料の発生日は、第2条第1項に定める貸付期間の開始の日からとする。

(賃料の納付)

第5条 甲は、前条の賃料について、翌月末日（当該日が金融機関の休日である場合は翌営業日）限り、乙が指定する口座に振り込む方法により支払うものとする（支払手数料は甲が負担する）。

(費用の負担)

第6条 市活用スペースを利用することに伴い必要となる水道代、電気代及びガス代は乙の負担とする。

2 前項に定める費用、及び第9条に従って同条の受注者が負担する費用以外の費用が生じた場合、甲及び乙は、その負担者について協議するものとし、協議の結果を踏まえて、甲がその負担者を決定する。

(契約不適合責任)

第7条 乙は、本契約の締結後、市活用スペースが第1条第2項の確約に反することその他市活用スペース又は乙が設置した設備備品等に契約不適合があることが発見された場合、甲の選択に従い、直ちに履行の追完、賃料の返還若しくは減免、本契約の解除又は損害賠償の請求に応じるものとする。

(禁止行為)

第8条 乙は、予め甲の事前の書面による承諾を得た場合を除き、次の各号に掲げる行為を行ってはならない。

(1) 本契約により生ずる権利又は義務を第三者に譲渡し、担保その他の権利の用に供し、又は本契約上の地位を承継させること

(2) 甲による市活用スペースの利用に影響を及ぼし得るにぎわい施設の修繕工事又は増改築等を行うこと

(維持管理)

第9条 市活用スペースの維持管理、保全又は修繕は、ボートレース福岡パーク化事業管理運営委託契約書に基づき市活用スペースの維持管理業務を行う受注者によって行われるも

のとし、乙は、当該受注者をして、善良な管理者としての注意をもって、市活用スペースの維持管理、保全又は修繕に努めさせるものとする。

(法令変更、不可効力等による増加費用の負担)

第 10 条 法令変更若しくは不可抗力又はその他の乙の責めに帰すことができない事由により市活用スペースの維持管理又はにぎわい事業の実施に要する費用が増加した場合、乙がこれを負担する。

(中途解約の禁止))

第 11 条 甲及び乙は、本契約において明示的に定められた場合を除き、本契約を中途解約することはできない。

(乙の責めに帰すべき事由による契約解除等)

第 12 条 甲は、次の各号に掲げるいずれかの事由が生じた場合は、本契約を解除することができる。

- (1) 乙が第 8 条各号に該当する行為をしたとき。
- (2) 乙の責めに帰すべき事由により、本契約の履行が困難となったとき。
- (3) 本件借地契約に定める甲による解除に係る事由が生じたとき。

2 前項の規定により本契約が解除された場合、甲は、乙に対し、解除に伴い被った損害の賠償を請求することができる。

(甲の責めに帰すべき事由による契約解除等)

第 13 条 乙は、次の各号に掲げるいずれかの事由が生じた場合は、本契約を解除することができる。

- (1) 甲が賃料その他乙に対し支払義務を負っている金銭の支払を支払期限から 2 か月以上怠ったとき。
- (2) 本件借地契約に定める乙による解除に係る事由が生じたとき。

2 前項の規定により本契約が解除された場合、乙は、甲に対し、解除に伴い被った損害の賠償を請求することができる。

(基本契約の解除に伴う本契約の解除)

第 14 条 甲は、理由の如何を問わず、基本契約が解除その他の理由により終了した場合、本契約を解除することができるものとする。なお、基本契約の解除が甲の責めに帰すべき事由に基づく場合には、甲は本契約の解除により乙に生じた合理的な範囲の損害又は増加費用を賠償するものとする。ただし、賠償の対象となる損害には本契約に基づく乙の得べかりし利益は含まれない。

(本契約の終了に伴う市活用スペースの明渡し)

第 15 条 甲は、第 2 条第 1 項に規定する貸付期間の満了日までに(第 12 条から第 14 条の解除等によって契約が終了するときは当該終了後直ちに)、現況有姿にて、市活用スペースを乙に明渡し、返還しなければならない。

2 甲は、市活用スペースの明渡しに際し、市活用スペースに設置した机・椅子等の什器・備品等の動産の所有権を放棄し、乙は、当該動産を自らの費用によって処分するものとする。

(損害賠償等)

第 16 条 甲及び乙は、自らの責めに帰すべき事由により本契約に定める義務を履行しなかったことによって相手方に損害を与えたときは、当該損害(弁護士費用その他の合理的な費

用を含む。以下同じ。)を賠償しなければならない。

(遅延損害金の支払い)

第 17 条 甲は、本契約上の債務について支払期限までに支払いをしなかったときは、期限の翌日から支払いの日までの日数に応じ、本契約締結日における政府契約の支払遅延防止等に関する法律（昭和 24 年法律第 256 号）第 8 条第 1 項の規定に基づき財務大臣が決定する遅延利息の率の割合で計算して得た額の遅延損害金を支払うものとする。

(秘密の保持)

第 18 条 甲及び乙は、互いに本契約又はにぎわい事業に関して知り得た相手方の営業上及び技術上の秘密に属する一切の事項及び情報（本契約又はにぎわい事業に関して知る前に既に自ら保有しているもの、既に公知であったもの、受領後当事者の責によらず公知となったもの及び正当な権利を有する第三者から秘密保持義務を負わず受領したものは除く）について、他方の当事者の事前の承諾を得なければ第三者に開示してはならず、また、本契約の目的以外に使用してはならない。ただし、法令等の定めに基づく場合、又は権限ある官公署から開示の要求があった場合はこの限りではない。

(信義誠実の義務)

第 19 条 甲及び乙は、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及び本契約に関し疑義が生じたときは、甲及び乙の協議により決定する。

(本契約の変更)

第 20 条 本契約の規定は、甲及び乙の事前の書面による合意がなければ変更できない。

(契約の費用)

第 21 条 本契約の締結又は変更に要する費用は、乙の負担とする。

(管轄裁判所)

第 22 条 本契約に関する紛争については、福岡地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

本契約の成立を証するため、本契約書 2 通を作成し、契約当事者が各記名押印の上、それぞれ 1 通を保有する。

令和●年●月●日

[甲]

所在地

代表者

印

[乙]

所在地

名称

代表者

印

別紙 市活用スペースの図面