

カフェ・レストラン用施設賃貸借契約書

賃貸人 公益財団法人堺市産業振興センター（以下「甲」という。）と賃借人 ○○○○（以下「乙」という。）とは、カフェ・レストラン用施設の賃貸借に関し、次のとおり契約を締結する。

（賃貸借物件）

第1条 甲は、その所有する下記建物のカフェ・レストラン用施設（以下「本物件」という。）を乙に賃貸し、乙はこれを賃借する。

所在地 堺市北区長曾根町183番地5
公益財団法人堺市産業振興センター内
面積 1階カフェ・レストラン用施設の234.02平方メートル
（別添図面のとおり）

（賃貸借期間）

第2条 賃貸借期間は、平成○○年○月○日から平成○○年○月○日までとする。

（使用目的）

第3条 乙は、本物件をカフェ・レストラン及びセンター利用者へ飲食物及び物販を提供するために使用するものとし、他の目的に使用してはならない。

- 2 飲食スペースの半分を来館者が自由に利用できるオープンスペースとすること。
- 3 伝統産品や授産製品等を販売すること。
- 4 市内在住の障害者をスタッフとして常時1名以上就労させること。
- 5 乙は、本物件の賃借権の全部又は一部を他に譲渡又は継承させ、又は担保の用に供してはならない。

（信用保持）

第4条 乙は、カフェ・レストランの運営にあたっては、甲の信用保持に留意し、これを傷つけるような行為をしてはならない。

（休業日等）

第5条 カフェ・レストランの休業日、営業時間その他基本的事項については、あらかじめ

め甲、乙協議してこれを定める

(設備等の設置)

第6条 カフェ・レストラン業務を行うため必要とする設備等は、別表に記載のとおりとし、原則として甲が設置し、これを乙に使用させるものとする。

2 第1項の設備等は、センターから持ち出してはならない。

(維持保全業務)

第7条 乙は、業務に使用する甲の施設、設備等については、甲の指示する諸事項に従うとともに、善良な管理者としての注意を払わなければならない。

2 別表のカフェ・レストラン内設備概要に記載の設備等の維持、補修その他の保全は、甲が費用負担して行う。但し、別表の2. 機械設備のA. 給排水設備のうち、(4) 給湯設備及び(5) 厨房器具設備の維持、補修その他の保全は、乙が費用負担して行うものとする。

(模様替え等の制限)

第8条 乙は、業務に使用する施設等の模様替え、改装、その他の使用上必要な工事又は設備をしようとするときは、あらかじめ書面をもって甲の承認を得るものとし、その施工方法に関しては甲の指示に従うものとする。

2 前項の施工に要する費用は、原則として乙が負担するものとする。

(什器備品)

第9条 乙が業務を行うため必要とする什器その他機器等は、乙が用意する。

2 乙は、使用する什器備品等については、衛生面及びその外観等に留意し、快適な飲食環境の保持に努めなければならない。

(賃料)

第10条 乙の賃料は、乙が本物件で得る月間売上額の9.5% (物販を含む。) とする。但し、その積算した額に千円未満の端数があるときは、その端数を切り上げた額を賃料とする。

なお、飲食スペースの半分をオープンスペースにすること及び市内在住の障害者をスタッフとして常時1名以上を就労させるため、上記賃料の半額とする。

2 乙は、甲から前項の規定による請求を受けたときは、当月分を翌月末日までに甲の指

定する金融機関に納付するものとする。

- 3 甲は、契約期間中にもかかわらず、第1項の賃料が経済情勢の変動等により不相当となったときは、これを改定することができる。

(保証金)

第11条 乙は、この契約に基づく一切の債務を担保するため、保証金 450,000 円を甲に預託するものとする。

- 2 甲は、保証金を第三者に譲渡し、又は担保に供する等の処分行為をしてはならない。
- 3 保証金には、利子を付さないものとする。
- 4 保証金は、契約期間の満了日又は契約解除の日から3か月以内に返還するものとする。
- 5 前項の保証金を返還する場合において、乙が甲に対して負担又は納付すべき費用、損害金等の未納があるときは、甲はその返還すべき保証金をその未納金に充当するものとする。

(光熱水費等の負担)

第12条 乙が業務を行うために必要とする電気料、ガス料、上下水道料、電話料及び清掃、防虫防鼠、消毒等の衛生管理並びに残飯等のごみ処理等の諸費用については、乙の負担とする。

ただし、飲食スペースの半分をオープンスペースにするため、電気料金、上下水道料金のみ半額とする。

(損害賠償)

第13条 乙又は乙の使用人等乙の関係人の故意又は過失によって、本物件又は甲の建物・設備・造作等に汚損・破損等障害が生じた場合には、乙は、直ちに甲に連絡するとともに、甲の指示に従い、乙の費用をもって速やかに修復するものとする。

- 2 前項により修復してもなお回復されない甲の損害のある場合には、乙は、この損害を賠償するものとする。損害額の算定は、賠償当時の時価を基準とする。
- 3 第1項に定めるもののほか、契約に定める義務を履行しないため甲に損害を与えたときは、甲のこうむった損害の一切を賠償しなければならない。
- 4 乙はその責めに帰する事由により、センター内において、第三者に損害を与えた場合は、その損害を賠償する。
- 5 乙が甲に対する賠償すべき債務を延滞したときは、甲は何等の催告を行わずに、第11条に定める保証金をこれに充当するものとする。
- 6 甲は、前項により充当を行ったときは、その旨を乙に通知するものとする。この場合において、乙は、その通知を受けた日から5日以内に保証金の不足額を甲に預け入れな

ければならない。

(遅延損害金)

第14条 甲は、乙が契約の条項で定める諸費用を延滞したときは、その額に対して年3.6%の割合による延滞損害金を加算して請求することができる。

(施設等使用要領)

第15条 乙は、別に定める「公益財団法人堺市産業振興センター会館管理運営規程」及び本建物の管理に関する甲の指示事項に従うものとする。

(甲の立入権等)

第16条 甲は、管理上必要があるときは、あらかじめ乙に通知したうえで、使用する施設に立入り調査し、必要な措置をとるとともに、必要な資料の提出を乙に求めることができるものとし、この場合、乙はこれに協力するものとする。ただし、緊急やむを得ない場合には、甲は、事前通知無く本物件内に立ち入ることができるが、この場合には、事後速やかに乙に事情を報告しなければならない。

(甲の免責)

第17条 営業時間中はもちろん、営業時間外においても天災地変、火災、盗難など、甲の責に帰すことができない原因により、乙が損害を受けた場合は、甲は損害賠償等一切の責任を負わない。

(契約の消滅)

第18条 天災地変、その他不可抗力により、施設の全部又は一部が滅失、破損等のため本契約場所の使用が不能になった場合には、契約は終了するものとする。この場合において、甲は、乙に対し損害賠償等一切の責任を負わない。

(契約の解除及び違約金)

第19条 契約期間内に甲、乙いずれかが本契約の解除を希望する場合は、4か月前までに相手方に対して書面でその予告をすることにより、本契約を解除することができる。

2 甲は、乙が第10条の賃料あるいは第12条の諸費用の支払いを2か月以上遅延したとき、または、乙が本契約条項のいずれかに違反したときは、何等の通知催告を要しないで本契約を解除することができる。

3 乙は、甲が前項の規定により本契約を解除したときは、解除日の前月の第10条第1

項に定める賃料の3倍に相当する額を違約金として甲に納付しなければならない。

(現状回復)

第20条 乙は、本契約が解除され、又は失効したときは、乙所有の設備機器及び什器類を直ちに甲の施設内から撤去しなければならない。

2 甲は、乙が前項の撤去をしないときは、乙に代わってこれを撤去することができるものとし、これに要した費用は乙の負担とする。

(有益費等の請求権の放棄)

第21条 乙は、契約期間が満了したとき、又は契約を解除された場合において、業務に必要な施設等に投じた改良費等の有益費、修繕費等の必要費及びその他の費用があっても、甲に対し、いかなる名目を問わず一切請求することができない。

(協議)

第22条 この契約の内容に疑義が生じたとき、又はこの契約に定めのない事項については、甲、乙双方誠意をもって協議し、解決するものとする。

(契約の効力)

第23条 この契約は、平成〇〇年〇月〇日から効力を生ずるものとする。

この契約の成立の証として、本証2通を作成し、当事者記名押印のうえ、各自1通を保有する。

平成 〇〇年〇月〇〇日

甲 堺市北区長曾根町183番地5
公益財団法人堺市産業振興センター
理事長

乙

別 表

カフェ・レストラン内設備概要

1. 電気設備

- (1) 照明設備（乙により負担したものは除く。）
- (2) コンセント設備
- (3) 幹線設備
- (4) 動力設備
- (5) 弱電、自動火災報知設備

2. 機械設備

A. 給排水設備

- (1) 屋内給水設備
- (2) 屋内排水設備
- (3) 衛生器具設備
- (4) 給湯設備
- (5) 厨房器具設備（乙により負担したものは除く。）

B. 空気調和設備

- (1) 空調機器設備
- (2) ダクト設備
- (3) 換気設備
- (4) 自動制御設備

3. ガス設備