

カード式テレビ等の設置・運営に関する賃貸借契約書（案）

貸主 地方独立行政法人埼玉県立病院機構（埼玉県立小児医療センター）（以下「甲」という。）と借主 ●●●● ●●●●（以下「乙」という。）とは、甲所有の建物の一部を乙が使用し、カード式テレビ、ブルーレイ再生機、床頭台（以下「カード式テレビ等」という。）の設置運営管理を行うため、次の条項により県有財産について借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第38条の規定に基づく定期建物賃借権の設定を目的とした賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（信義誠実等の義務）

- 第1条 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実にこの契約を履行しなければならない。
- 2 乙は、賃貸借物件が甲の資産であること、医療機関であることを常に考慮し、適正に使用できるよう留意しなければならない。

（目的及び賃貸借場所）

第2条 甲及び乙は別紙のとおり、甲は甲の所有する建物内の指定場所（以下「賃貸借場所」という。）を乙に有償で貸し付け、乙はこれを賃貸借し、テレビカード自動販売機・テレビカード精算機（以下「販売機等」という。）を設置する。

また、甲は甲乙協議のもと選定・決定したカード式テレビ等を乙が設置することを承諾し、乙はその運営・管理を行う。

- 2 甲は乙が業務を履行するにあたり賃貸借場所の所在する建物は次のとおりとする。
- 所在 埼玉県さいたま市中央区新都心1-2
名称 埼玉県立小児医療センター
- 3 販売機等の規格及び設置場所、カード式テレビ等の規格は別に定める。（仕様書）

（指定用途等）

- 第3条 乙は、賃貸借物件を直接、販売機等及びカード式テレビ等（以下「指定用途」という。）のために供しなければならない。
- 2 乙は、賃貸借物件を指定用途に供するに当たっては、別紙記載の「仕様書」を遵守しなければならない。

（賃貸借期間）

第4条 本契約の賃貸借期間は、令和5年12月1日から令和10年11月30日までとする。

(契約更新等)

第5条 本契約は、法第38条の規定に基づくものであるから、法第26条、第28条及び法29条第1項並びに民法（明治29年法律第89号）第604条の規定は適用されないので、契約更新に係る権利は一切発生せず、前条に定める契約期間満了時において本契約の更新（更新の請求及び建物の使用の継続によるものを含む。）は行われず、賃貸借期間の延長も行われないものとする。

2 甲は、前条に規定する賃貸借期間満了の1年前から6か月前までの期間（以下「通知期間」という。）に乙に対し、賃貸借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。

3 甲は、通知期間内に前項の通知をしなかった場合においても、通知期間経過後改めて賃貸借期間の満了により本契約が終了する旨の書面による通知を乙にした場合、当該通知日から6か月を経過した日をもって、本契約は終了する。

(賃貸借料)

第6条 テレビ、ブルーレイ再生機に使用するカードの売上額（消費税及び地方消費税額を除く）から払い戻し（精算）した額（消費税及び地方消費税額を除く）を除いた額に対して、納付率●●. ●●%を乗じた額に消費税及び地方消費税に相当する額を加算した金額（当該金額に1円未満の端数がある場合は、その端数を切り捨てるものとする。）とする。

(管理費)

第7条 火災保険料は、病院全体の保険料に、販売機等及びカード式テレビ等の床面積を合計した床面面積が病院全体の面積に占める割合を乗じた金額とする。

2 電気使用料は、以下のとおりとする。

① 販売機等は、待機電力に前年度の当センターの電気料金単価及び稼働時間を乗じた額に消費税及び地方消費税に相当する額を加算した金額（当該金額に1円未満の端数がある場合は、その端数を切り捨てるものとする。）とする。

② テレビ、ブルーレイ再生機、カードタイマーは、テレビ、ブルーレイ再生機の定格電力に当該月の電気料金単価及び稼働時間（カードタイマー設定時間）を乗じた額に消費税及び地方消費税に相当する額を加算した金額（当該金額に1円未満の端数がある場合は、その端数を切り捨てるものとする。）とする。

3 1年未満の期間に係る管理費の額は、管理費の年額に基づき月割計算により算定した額とする。

(契約保証金)

第8条 契約保証金は、公募要項に基づき提案された5年間の賃貸借料予定額

の100分の1とする。ただし、地方独立行政法人埼玉県立病院機構契約事務取扱規程（以下「契約規程」という。）第26条第2項のいずれかに該当する場合は免除する。

（利用料金の設定等）

第9条 当初のカード式テレビ等の利用料金は次のとおり設定するものとする。ただし、契約期間中利用料金の変更が必要となった場合には甲乙協議のうえ変更することができるものとする。

テレビ、ブルーレイ再生機の利用時間 1,000円 当たり
1,000分 の視聴

（NHK受信料）

第10条 乙は、本契約にかかるテレビ受信契約について、日本放送協会（以下「NHK」という。）と受信契約を締結することとする。

2 乙は、第1項の契約に係るNHK受信料について、NHKへ直接支払うものとする。

（賃貸借料及び管理費の支払）

第11条 乙が支払う、賃貸借料の納入方法は次の各号のとおりとする。

- ① 毎月甲の指定する方法により、甲の指定する日までに支払うものとする。
- ② 支払に要する振込手数料等の費用は乙の負担とする。
- ③ 当該年度の納期限前までに賃貸借期間が終了（解除を含む。以下同じ）した場合も甲が指定する日までに支払うものとする。

2 乙が支払う管理費の納入方法は次の各号のとおりとする。

- ① 火災保険料及び販売機等の電気使用料は年度当初に甲の指定する方法により、甲の指定する日までに支払うものとする。
- ② カード式テレビ等は毎月履行月の翌月に甲の指定する方法により、甲の指定する日までに支払うものとする。
- ③ 支払に要する振込手数料等の費用は乙の負担とする。
- ④ 当該月の納期限前までに賃貸借期間が終了（解除を含む。以下同じ）した場合も甲が指定する日までに支払うものとする。

（違約金の徴収）

第12条 乙は、前条に定める期限までに賃貸借料及び管理費を納付しなかったときは、遅延日数に応じ、納付すべき賃貸借料及び管理費の額に年2.5パーセントの割合を乗じて計算した金額を違約金として甲に支払わなければならない。ただし、違約金の総額が100円に満たないときは、この限りでない。

（費用負担）

第13条 本契約に基づく販売機等及びカード式テレビ等の設置及び保守等に

かかる一切の費用負担は、次の各号のとおりとする。

① 搬入設置、取り外し及び撤去に係る工事等の費用は、乙の負担とする。
この場合、あらかじめ甲に対し工事計画書を提出し、甲の承諾を得なければならない。

② 販売機等及びカード式テレビ等の設置、維持管理及び撤去に要する費用は、乙の負担とする。ただし、第20条第3項の規定により撤去する場合は、この限りではない。

2 本賃貸借場所及び建物の諸造作、設備等の破損・故障等により修繕を要する箇所が生じたときは、乙は、速やかに甲に通知するものとし、甲は、建物の維持保全上必要なものについてはこれを修繕するものとする。この場合において、乙の故意又は過失により必要となった修繕に要する費用は、乙が負担しなければならない。

3 販売機等及びカード式テレビ等の大規模な修理及び更新等を行う場合には、あらかじめ甲に対し修理計画書、更新機器の仕様書及び設置計画書等を提出し、甲の承諾を得なければならない。

(瑕疵担保等)

第14条 乙は、この契約締結後、賃貸借物件に数量の不足又は隠れた瑕疵のあることを発見しても、甲に対し、賃貸借料及び管理費の減免若しくは損害賠償の請求をすることができない。

2 乙は、賃貸借物件が、その責に帰することができない事由により滅失又は毀損した場合は、当該滅失又は毀損した部分につき、甲の認める金額の賃貸借料及び管理費の減免を請求することができる。

(禁止又は制限される行為)

第15条 乙は、この契約により生ずるすべての権利若しくは義務を第三者に譲渡し、又は請け負わせたり、担保に供する等の処分行為をしてはならない。ただし、あらかじめ文書をもって甲の承認を得た場合には、この契約により生ずる権利若しくは義務の一部を第三者に請け負わせることができる。

(乙の管理責任)

第16条 乙は、本賃貸借場所を自己の責任において管理し、善良なる管理者の注意をもって使用しなければならない。

2 乙の設置した販売機等及びカード式テレビ等が、甲あるいは当該販売機等及びカード式テレビ等利用者に損害を与えたときは、乙は遅滞なくその賠償の責を負うものとする。

3 乙は乙の責任において、テレビカード販売機へのカードの補充、衛生管理(床頭台等の消毒等)及び売上金の回収等を適切に実施するものとする。

また、その他作業に係る作業員の院内への出入及び物品の搬入等は、甲の指示に従うものとする。

- 4 販売機等及びカード式テレビ等の保守修理については、乙が行うものとし、甲は機器の保全に協力するとともに、正常に稼動しない場合は、直ちに乙に通報するものとし、乙は、甲より通報を受けた場合は、速やかに対応するものとする。

(商品等の盗難又は毀損)

第17条 甲は、設置された販売機等及びカード式テレビ等、カード等の商品若しくは当該カード式販売機の売上金又は釣銭の盗難又は毀損について、甲の責に帰することが明らかな場合を除き、その責を負わない。

- 2 地震、水害、台風等の災害及び盗難その他甲の責に帰すことのできない事由によって乙の受けた損害に対しては、甲はその責を負わない。

(実地調査等)

第18条 甲は、賃貸借期間中、必要に応じて、乙に対し賃貸借場所や売上げ状況等について所要の報告若しくは資料の提出を求め又は実地に調査することができる。

この場合は、乙は、その調査を拒み、若しくは妨げ又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(販売額枚数等の報告)

第19条 乙は、甲に対し毎月カード販売枚数、販売額、払い戻し(精算)枚数、精算額を業務を実施した日の属する月の翌月5日(当該日が外来休診日の場合はその翌日)までにとりまとめ甲に報告しなければならない。

- 2 テレビカード販売機の売上額は、乙に帰属する。

(契約の解除)

第20条 甲は、乙が本契約に定める義務に違反した場合には、本契約を解除することができる。この場合において、解除により乙に損害があっても、甲はその責めを負わないものとする。

- 2 賃貸借期間以内においては、甲乙共に本契約を解約できないものとする。
- 3 前項の規定にかかわらず、甲において、公用、公共用又は公益事業の用に供するため賃貸借物件を必要とするときは、本契約を解除することができる。
- 4 第2項の規定にかかわらず甲は、乙に次の各号のいずれかに該当する行為又は事実があった場合、乙に対し催告その他何らの手続を要することなく、直ちに本契約を解除することができる。この場合において、解除により乙に損害があっても、甲はその責めを負わないものとする。
- (1) 本契約に先立ち乙から提出された公募に関する各種提出書類(参加申込書、誓約書等)に虚偽の記載が確認されたとき。
- (2) 賃貸借料その他の債務の支払を納期限から2か月以上怠ったとき。
- (3) 手形・小切手が不渡りとなったとき、又は銀行取引停止処分を受けたとき。

- (4) 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てを受けたとき。
 - (5) 破産、特別清算、民事再生、会社更生等の申立てを受け、若しくは申立てをしたとき。
 - (6) 甲の書面による承諾なく、乙が2か月以上賃貸借物件を使用しないとき。
 - (7) 甲の信用を著しく失墜させる行為をしたとき。
 - (8) 乙の信用が著しく失墜したと甲が認めるとき。
 - (9) 主務官庁から営業禁止又は営業停止処分を受け、自ら廃止、解散等の決議をし、又は事実上営業を停止したとき。
 - (10) 資産、信用、組織、営業目的その他事業に重大な変動を生じ、又は合併を行うこと等により、甲が契約を継続しがたい事態になったと認めるとき。
 - (11) 賃貸借物件及び賃貸借物件が所在する病院の甲の資産としての用途又は目的を乙が妨げると認めるとき。
 - (12) 乙が次のいずれかに該当するとき。
 - イ 役員等（乙が個人である場合にはその者を、乙が法人である場合にはその役員又はその支店若しくは常時契約を締結する事務所の代表者をいう。以下この号において同じ。）が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であると認められるとき。
 - ロ 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。
 - ハ 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正な利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしたと認められるとき。
 - ニ 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められるとき。
 - ホ 役員等が暴力団員又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。
 - ヘ 再委託契約その他の契約（以下「再委託契約等」という。）に当たり、その相手方がイからホまでのいずれかに該当することを知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。
 - ト 乙が、イからホまでのいずれかに該当する者を再委託契約等の相手方としていた場合（ヘに該当する場合を除く。）に、甲が乙に対して当該再委託契約等の解除を求め、乙がこれに従わなかったとき。
 - (13) 前各号に準ずる事由により、甲が契約を継続しがたいと認めるとき。
- 2 本契約の期間内であっても、乙が1ヶ月の猶予期間において本契約の解除を請求し、その事由が正当と認められた場合は、本契約を解約することがで

きる。

(賃貸借物件の返還)

第21条 賃貸借期間が終了したときは、乙は、直ちに賃貸借物件をその所在する場所において甲に返還しなければならない。

(原状回復義務)

第22条 次の各号のいずれかに該当するときは、乙は、自己の負担において賃貸借物件を原状に回復しなければならない。

ただし、甲が適当と認めたときは、この限りではない。

- (1) 乙の責に帰すべき事由により、賃貸借物件を滅失又は毀損したとき。
- (2) 前条の規定により賃貸借物件を甲に返還するとき。

(損害賠償)

第23条 乙は、この契約に定める義務を履行しないために甲に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を損害賠償として甲に支払わなければならない。

- 2 甲が第20条第3項の規定によりこの契約を解除した場合において、乙に損害が生じたときは、乙は、甲に対しその補償を請求できるものとする。

(有益費等の請求権の放棄)

第24条 第20条の規定により賃貸借物件を返還する場合において、乙が賃貸借物件に投じた改良費等の有益費、修繕費その他の費用があっても、乙はこれを甲に請求しないものとする。

- 2 甲の承認の有無にかかわらず乙が施した造作については、本契約の終了の場合において、乙は、その買取りの請求をすることができない。

(契約の費用)

第25条 この契約に要する費用は、乙の負担とする。

(管轄裁判所)

第26条 本契約に関する訴えの管轄は、賃貸借物件の所在地を管轄区域とする地方裁判所とする。

(疑義の決定)

第27条 この契約に関し疑義のあるとき、又はこの契約に定めのない事項については、甲乙協議のうえ決定するものとする。

この契約の成立を証するため、本書を2通作成し、甲、乙署名又は記名押印の上、それぞれその1通を所持する。

令和5年 月 日

埼玉県さいたま市中央区新都心1-2
甲 地方独立行政法人埼玉県立病院機構
埼玉県立小児医療センター
病院長 岡 明 印

●●●●●
乙 ●●●●●●●●●●●●●●●●
●●●●● ●●●●● 印