

財産賃貸借契約書

公立大学法人大阪（以下「甲」という。）と●●●●（以下「乙」という。）は、次のとおり固定資産の賃貸借契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 甲及び乙は、信義に従い、誠実にこの契約を履行しなければならない。

（貸付物件）

第2条 甲は、その所有する次の物件（以下「貸付物件」という。）を乙に貸付ける。

- (1) 種 別 建物
- (2) 所 在 地 大阪市住之江区東加賀屋1丁目
- (3) 使用部分 仕様書別紙2, 3, 4, 5, 6, 7のとおり

（使用目的）

第3条 乙は、本物件を売店の運営、飲料自動販売機の運営、入院セットの支給及び床頭台、洗濯機等の運営（以下「売店等運営」という。）の用途に供するためにのみ使用するものとし、売店等運営について、自らの責任と負担により、次の各号を遵守し、甲の業務に支障を与えないようにしなければならない。

- (1) 大阪公立大学医学部附属健康長寿医科学センター病院ほか売店等運営事業仕様書の記載事項を遵守すること
- (2) 大阪公立大学医学部附属健康長寿医科学センター病院ほか売店等運営事業募集要項で定めた応募資格要件を遵守すること

（禁止用途）

第3条の2 乙は、貸付物件を風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業、その他これらに類する業及びこれらの業の利便を図るための用に、供してはならない。

2 乙は、貸付物件を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。以下「暴対法」という。）第2条第2号に定める暴力団又はその他の反社会的団体、及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する用に供してはならない。

3 乙は、貸付物件を政治的用途・宗教的用途に供してはならない。

4 乙は、貸付物件を地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用に供してはならない。

5 乙は、貸付物件を悪臭・騒音・粉塵・振動・土壌汚染など近隣環境を損なうと予想される用途に供してはならない。

（貸付の期間）

第4条 貸付期間は、令和9年1月1日から令和10年3月31日までの1年3カ月間とする。ただし、本契約書記載事項、募集要項及び仕様書記載事項に反しない場合限り、営業開始日（令和9年5月予定。詳細な日程は事業者決定後に本法人と協議のうえ決定する。）から8年を超えない範囲で更新（1回の更新における継続期間は1年以内とする。）することができる。なお、更新の際は別途覚書を締結するものとする。

2 甲、乙いずれか一方が更新を希望しない場合は、貸付契約期間満了の1年前までに、書面をもってその旨を相手方に通知しなければならない。ただし、初年度については貸付契約期間満了の8カ月前までに、当該通知を行わなければならない。

(貸付料)

第5条 貸付物件の貸付料は、公立大学法人大阪固定資産貸付規程第7条(2)及び(5)により、使用面積に対する貸付料は免除する。

(管理手数料)

第5条の2 管理手数料は、売店等運営事業における毎月の売上総額(税込)に●%を乗じた金額とする。乙は、甲の発行する請求書により、その指定するところに従い甲に支払わなければならない。なお、売上総額(税込)に納入比率を乗じた際に円未満の端数が生じた場合については切り捨てとする。

(光熱水費)

第5条の3 乙は、甲が売店部分に設置する子メーターと、乙が各飲料自動販売機に設置した子メーターの検針結果に基づく毎月の電気使用量に、甲が別途定めた単価を乗じた金額(1円未満の端数が生じた場合は、その端数を切り捨てた金額)を電気料金として、毎月甲に納付するものとする。また、売店部分の水道料金として、甲乙協議のうえ決定した算出方法に基づいて算出される金額を毎月甲に納付するものとする。光熱水費の納付は営業開始月分からとし、甲の発行する請求書により、その指定するところに従い甲に支払わなければならない。

(支払方法)

第6条 乙は、次の指定口座に管理手数料及び光熱水費(以下「施設使用料等」という。)を振り込むものとする。

指定口座	三井住友銀行 大阪公務部(店番号045) 普通預金 口座番号:138675 公立大学法人大阪(コウリツダイガクホウジンオオサカ)
------	---

(施設使用料等の改定)

第7条 甲は、公立大学法人大阪固定資産貸付規程等の改廃等により、特に必要があると認める場合には施設使用料等を改定することができる。

(遅延利息)

第8条 乙は、甲が発行する請求書で指定する支払期限までに支払わなかったときは、支払期限の翌日から支払の日までの日数に応じ、支払い期日の翌日における民事法定利率(民法第404条第3項の規定に基づき法務省令で定める率をいう)の割合で計算した額を、甲の発行する請求書及び振込依頼書により、甲に支払わなければならない。

(維持保存義務)

第9条 乙は、善良な管理者の注意をもって貸付物件を維持保存しなければならない。

(使用上の制限)

第10条 乙は、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。ただし、あらかじめ書面により甲の承認を受けたときは、この限りではない。

- (1) 貸付物件を転貸し、又は賃貸権を譲渡しないこと。
- (2) 貸付物件の形質を改変しないこと。
- (3) 貸付物件を第3条の使用目的以外に使用しないこと。

(4) その他、令和 7 年 11 月付けの本件に係る募集要項の「3. 運営事業の条件」に記載する事項を遵守すること。

2 前項第 1 号の規定について、乙が乙とフランチャイズ契約を締結したフランチャイジーに運営を行わせる場合は、甲乙協議のうえ必要に応じて甲が承認するものとする。

(有益費等の請求権の放棄)

第 11 条 乙は、貸付物件に投じた有益費、必要費その他の費用があっても、これを甲に請求しないものとする。

(費用の負担)

第 12 条 乙は、使用物件の維持保存のため通常必要とする経費について、甲が指定するところに従い支払わなければならない。

2 前項、第 5 条、第 5 条の 2、第 5 条の 3 及び第 8 条の支払いに要する振込手数料の費用は、乙の負担とする。

(再委託等)

第 13 条 乙は、この契約の履行について、業務の全部若しくは一部を第三者に委任し、又は請け負わせようとするときは、受任者又は下請負人の名称その他甲が必要とする事項を書面をもって甲に通知しなければならない。

2 乙が業務の一部を委任し、又は請け負わせるときは、次の各号のとおりとする。

(1) 受注者は、次のいずれかに該当する者を受任者又は下請負人としてはならない。

ア 発注者の入札参加停止措置を受けている者（ただし、民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）の規定による再生手続開始の申立て又は会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）の規定による更生手続開始の申立てをしたことにより入札参加停止の措置を受けたものを除く）

イ 大阪府暴力団排除条例に基づく公共工事等からの暴力団の排除に係る措置に関する規則（令和 2 年大阪府規則第 61 号。以下「暴力団排除措置規則」という。）第 3 条第 1 項に規定する入札参加除外者（以下「入札参加除外者」という。）

ウ 暴力団排除措置規則第 9 条第 1 項に規定する誓約書違反者（以下「誓約書違反者」という。）

エ 役員等（乙が個人である場合にはその者その他経営に実質的に関与している者を、乙が法人である場合にはその役員、その支店又は常時業務の契約を締結する事務所の代表者その他経営に実質的に関与している者をいう。以下この号において同じ。）が、暴力団又は暴力団員であると認められる者。

オ 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の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ていると認められる者。

カ 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者。

キ 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしていると認められる者。

ク 役員等が、暴力団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者。

(2) 乙は、業務上知り得た個人情報の保護及び業務上使用したデータの適正な取扱いその他受任者又は下請負人が遵守すべき事項を記載した誓約書を、受任者又は下請負人のすべての者に提出させなければならない。

(3) 乙は、受任者又は下請負人の行為のすべてについて責任を負うものとする。

3 乙は、受任者又は下請負人それぞれから公立大学法人大阪暴力団排除措置及び不当介入対応要綱第 2 条第 3 号に掲げる暴力団員（以下「暴力団員」という。）及び同条第 4 号に掲げる暴力団密接関係者（以下「暴力団密接関係者」という。）のいずれにも該当しないことを表明した誓約書を徴取し、甲に提出しなければならない。

4 甲は、乙が入札参加除外者、誓約書違反者又は第2項第1号に掲げるエからクのいずれかに該当する者を受任者又は下請負人とし、又は大阪府暴力団排除条例（平成22年大阪府条例第58号。以下「暴力団排除条例」という。）第10条第2号に規定する者と契約を締結していると認められる場合は、乙に対して、当該契約の解除を求めることができる。当該契約の解除を行った場合における一切の責任は、乙が負うものとする。

（住所変更等の届出）

第14条 乙は、その住所又は代表者の氏名等に変更があったときは、速やかに書面をもって甲に届け出なければならない。

（実地調査等）

第15条 甲は、貸付物件について随時その状況を実地に調査し、乙に対し必要な報告もしくは資料の提出を求めることができる。この場合において、乙は、その調査を拒み、妨げ又は報告もしくは資料の提出を怠ってはならない。

（契約の解除）

第16条 甲は、次の各号のいずれかに該当するときは、この契約を解除することができる。

（1）乙が、この契約に定める義務を履行しないとき。

（2）甲が、公用に使用するため、貸付物件を必要とするとき。

2 甲は、前項に定めるもののほか、大阪府暴力団排除条例及び大阪市暴力団排除条例に準拠し、大阪府及び大阪市と同様の措置を講じるほか、公立大学法人大阪暴力団排除措置及び不当介入対応要綱第3条の規定に該当したときはこの契約を解除する。

3 甲は、大阪府暴力団排除条例及び大阪市暴力団排除条例に準拠し、下請負人等が暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められた場合には、乙に対して、当該下請負人等との契約の解除を求め、乙が当該下請負人等との契約の解除の求めを拒否した場合には、この契約を解除する。

4 乙は、第1項第1号の規定によりこの契約を解除された場合において甲に損害を与えたとき、その損害を賠償しなければならない。

（貸付物件の返還等）

第17条 乙は、前条第1項の規定によりこの契約を解除されたとき、又は貸付期間が満了したときは、甲の指定する期日までに貸付物件を原状に回復し甲に返還しなければならない。

2 甲は、乙が前項により甲の指定する期日までに貸付物件を甲に返還しないときは、乙に対し相当な損害金を請求できるものとする。

3 貸付物件の返還後、貸付物件内に残置した物件はすべて甲の所有に帰し、これにより乙が損害を被っても、甲に対して何らの請求をしないものとする。

4 甲が、この契約を解除した場合には、既納の施設使用料等を還付しない。ただし、特別の理由があると認めるときは、その全部又は一部を還付することができる。

（損害賠償）

第18条 乙は、その責めに帰する理由により貸付物件を損傷又は滅失したときは、その損害に相当する金額を甲に支払わなければならない。ただし、乙が貸付物件を原状に回復した場合は、この限りでない。

2 前項に掲げる場合のほか、乙がこの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、その損害に相当する金額を甲に支払わなければならない。

（原状回復業務）

第19条 乙は、貸付契約期間満了のとき、また契約解除の通知を受けたときは、甲乙協議の上、指定する期日までに乙の設置した物品等を全部撤去し、造作加工したものがあれば、乙の

負担において本物件を原状回復のうえ、甲乙の立会のもと、甲に返還しなければならない。なお、本物件の原状回復から返還は、原則、貸付契約期間内に行うものとする。

2 乙が前項の義務を怠り又は履行しないときは、甲が代わってこれを施行し、その費用を乙に求償することができる。

3 前項の場合において、乙が損害を受けることがあっても、甲は、その補償の責任を負わない。また、乙は、残置した物件の所有権を放棄したものとし、甲が任意に処分しても異議を申し立てない。

(費用負担)

第20条 この契約の締結及び履行に関して要する費用は、乙の負担とする。

(不当介入に対する報告等)

第21条 乙は、契約の履行に当たって、公立大学法人大阪暴力団排除措置及び不当介入対応要綱の定めるところにより、暴力団員及び暴力団密接関係者等から社会通念上不当な要求又は契約の適正な履行を妨げる行為（以下「不当介入」という。）を受けた場合は、断固としてこれを拒否するとともに、甲及び管轄警察署への報告を行わなければならない。

2 報告は、不当介入報告書により、速やかに、甲及び管轄警察署の行政対象暴力対策担当者に行うものとする。ただし、急を要し、当該不当介入報告書を提出できないときは、口頭により報告することができる。この場合は、後日、不当介入報告書を各々提出するものとする。

3 乙は、下請負人等が暴力団員及び暴力団密接関係者等から不当介入を受けた場合は、速やかに報告を行うよう当該下請負人等に指導しなければならない。

4 報告を怠った場合は、大阪府暴力団排除条例及び大阪市暴力団排除条例に基づく公表又は入札参加停止を措置することがある。

(疑義等の決定)

第22条 この契約に関し疑義が生じたとき、又はこの契約に定めのない事項については、甲乙協議の上、これを決定するものとする。

この契約の締結を証するために、本書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各自1通を保有する。

令和 年 月 日

甲 大阪市城東区森ノ宮一丁目6番85号3階
公立大学法人大阪
理事長 福島 伸一

乙