様式第３号（第５条関係）

建物賃貸借契約書

賃貸人　八頭町（以下「甲」という。）と賃借人　　　　　　　　　（以下「乙」という。）は、八頭町フルーツの里食文化伝承館条例及び八頭町フルーツの里食文化伝承館条例施行規則に定める事項の他、次の条項により建物の賃貸借契約を締結する。

（賃貸借物件）

第１条　甲は、その所有する次に掲げる建物を乙に賃貸し、乙はこれを賃借するものとする。

(１)　所在及び地番　　鳥取県八頭郡八頭町徳丸528番地１

(２)　建物の名称　　　八東フルーツの里食文化伝承館

(３)　建物の構造　　　木造平屋建て　床面積　81.6075ｍ2

（使用目的）

第２条　乙は、前条の建物（以下「建物」という。）を食堂用店舗として使用し、その他の目的に使用してはならない。ただし、事前に甲の承認を受けたときは、この限りでない。又、甲が建物を使用して次の各号に該当する事業を行う場合、乙はこれに協力するものとする。

(１)　地域林業振興の普及啓発事業

(２)　木材工芸品の展示販売事業

(３)　上記事業に関するアンケート

　　（内装等）

第３条　乙は、建物の内装、調度品、照明器具、冷暖房機器、厨房機器その他の設備につき、引き渡しを受けた際の原状のまま、これを利用する。

２　乙は、前項の設備の他に業務に必要な設備を設置する場合は、甲と事前協議のうえ、甲の書面による承諾を得た上で、乙の費用で実施する。

３　乙は、第１項の設備等を変更する場合は、甲と事前協議のうえ、甲の書面による承諾を得た上で、乙の費用で実施する。

４　第２項によって設置された設備及び前項によって変更された設備等に関する権利は、すべて甲に属するものとし、乙は設備変更に関して、甲に対し、必要費ないし有益費の償還請求権、造作買取請求権その他いかなる名目における請求権も有しない。

（賃貸借期間）

第４条　建物の賃貸借期間は、本契約締結の日から　　年　　月　　日までとする。ただし、甲・乙双方から特段の申し出がない場合は、自動的に賃貸借契約を１年間延長するものとする。

２　乙は、本契約を解除しようとする時は、賃貸借期間満了の３か月前までに、書面によりその旨を甲に通知しなければならない。

（賃料）

第５条　賃料は、１か月につき金50,000円とする。ただし、１か月に満たない月の賃料は日割計算とする。また、相当な事由が生じた場合、２分の１の範囲内において減額することができる。この場合減額を必要とする資料を添付した減免申請書を提出しなければならない。

（賃料の支払期日及び支払方法）

第６条　乙は、賃料を毎月末日までに、甲の発行する納入通知書により甲に支払わなければならない。

（遅延利息）

第７条　乙は、賃料を前条に定める期日までに支払わなかったときは、当該期日の翌日から支払をする日までの日数に応じ、その未払額について年利8.25パーセントで計算して得た金額に相当する遅延利息を甲に支払わなければならない。

（賃料の改定）

第８条　賃料の改定は毎年度行うこととし、物価、公租公課、近隣建物賃料の変動を勘案して、甲乙協議の上、決定するものとする。ただし、特別の事由により変更要因が生じた場合、甲は契約期間内でも賃料を変更することができる。

２　前項により賃料を値上げする場合は、賃料を改定する月の４か月前までに決定しなければならない。

（契約保証金）

第９条　契約保証金は、これを免除する。

（建物の使用開始）

第10条　乙は甲と契約締結後、建物を使用するものとする。

（租税及び諸費用）

第11条　建物に関する租税の負担は、乙の負担とする。

２　乙が使用した水道、電気、ガス等の光熱費は、乙の負担とする。

３　乙の業務に関する宣伝広告、消耗品等の諸費用は、別段の定めがない限り乙の負担とする。

（協議事項）

第12条　乙は、住所、氏名、経営内容等の変更を行うときは、事前に書面により甲と協議し承認を受けること。

（乙の管理義務）

第13条　乙は、建物の管理運営について、甲の指導に基づき建物の設置目的に添った適正な管理運営を行わなければならない。乙は天災、その他の事由により賃借物件に損害を生じたときは、直ちに賃借物件の保全のため必要な措置を講じるとともに、被害の状況その他必要な事項を甲に報告しなければならない。

（実地調査等）

第14条　甲は、次の各号に該当する項目について、必要により実地調査又は状況報告を求めることができる。この場合乙は、その調査を拒み、妨げ又は報告を怠ってはならない。

(１)　建物の利用者数を毎月報告すること。

(２)　その他賃貸物件に関すること。

（転貸借等の禁止）

第15条　乙は、甲の承認を受けないで建物を第三者に転貸し、又は賃借権その他の使用又は収益を目的とする権利を設定し、若しくは賃借権を第三者に譲渡してはならない。

（建物の現状変更）

第16条　乙は、建物の現状を変更しようとするときは、あらかじめ書面により甲の承認を受けなければならない。

（修繕費の負担区分）

第17条　建物の土台、柱、壁、屋根等主要部分に関する修繕費は甲の負担とし、その他の修繕費は乙の負担とする。

（乙の契約解除権）

第18条　乙は、その責に帰することができない理由により建物が滅失し、又は損傷した場合において、その残存する部分のみでは契約の目的を達成することができないときは、この契約を解除することができる。

（免責）

第19条　甲は、震災、風水害、火災、落雷その他自然現象の異変による災害など、甲の故意又は過失によらない事由により乙が蒙った損害に対しては、その責を負わないものとする。

（甲の契約解除権）

第20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)　乙が賃料の支払を３か月以上怠ったとき。

(２)　乙が第15条及び第16条の規定に違反したとき。

(３)　甲のほか、国又は他の地方公共団体において建物を公用又は公共の用に供するため必要が生じたとき。

(４)　その他本契約の条項に違反したとき。

２　乙は、前項の規定による契約の解除により損害を受けた場合においても、甲に対してその補償を請求することができないものとする。

（建物の返還）

第21条　乙は、賃借権が消滅したときは、甲の指定する期日までに建物を原状に復して甲に返還しなければならない。ただし、乙の責に帰することができない理由により建物が滅失し、若しくは損傷しているとき、又は甲が建物を原状に回復することが適当でないと認めたときは、現状のまま返還することができる。

（有益費等の請求権の放棄）

第22条　乙は、第20条の規定により本契約を解除された場合及び第21条の規定により賃借物件を甲に返還する場合において、賃借物件に支出した必要費、有益費及びその他一切の費用は、これを甲に請求することができない。

（乙の損害賠償義務）

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　乙もしくは乙の従業員の故意もしくは過失によって建物または甲の設置した設備等を破損もしくは滅失したときは、乙は甲に対し、その損害を賠償する責を負う。

（契約の費用）

第24条　この契約の締結に関する費用は、乙の負担とする。

（連帯保証人）

第25条　連帯保証人は乙の甲に対する契約上の債務を、乙と連帯して保証するものとする。

（疑義等の決定）

第26条　この契約書に定めのない事項又はこの契約に関し疑義が生じたときは、甲乙協議して定めるものとする。

この契約の締結を証するため、本契約書を２通作成し、当事者記名押印の上、各自１通を保有する。

　　　　　　　年　　月　　日

甲　　鳥取県八頭郡八頭町

八頭町長

乙

連帯保証人