

(見本)

## 売店運営に関する契約書

仙台市(以下、「甲」という。)と\_\_\_\_\_ (以下、「乙」という。)  
とは、地方自治法第238条の4の規定に基づき、次の条件により建物賃貸借契約を締結する。

(貸付物件)

第1条 甲は、次の物件を乙に貸し付ける。

**建物**

施設名称 仙台市高速鉄道仙台駅の一部

所 在 仙台市青葉区中央一丁目10番10号地先

貸付箇所 仙台駅地下1階コンコース売店区画(中央1出入口方面)

(使用目的)

第2条 乙は、甲が公募した際の条件を遵守するとともに、本物件を売店設置場所として使用し、甲乙協議のうえ別途定めるものを除いて、他の用途に使用できないものとする。

(貸付期間)

第3条 貸付期間は、平成 年 月 日から平成36年3月31日までとする。ただし、期間満了6ヶ月前までに甲乙別段の意思表示をしないときは、契約後の最初の更新に限り、この契約を契約期間満了後5年間継続するものとする。

(貸付料及び支払方法)

第4条 貸付料は売上金額(税込)の\_\_\_\_\_%に消費税相当額を加算した金額とし、乙は、甲が発行する納入通知書により、甲の指定する日までに支払うものとする。ただし、実際の年間売上(税込)が\_\_\_\_\_円に満たなかった場合は、実際の年間売上(税込)との差額の\_\_\_\_\_%に消費税相当額を加算した金額を加算するものとする。

2 前項の貸付料において、消費税及び地方消費税率が変わった場合には、これに従う。

(電気料及び上下水道料の支払方法)

第5条 乙は、本契約に基づき設置した売店には電気及び水道の使用量を計る子メーターを設置するものとする。

2 甲は、施設全体の前年同月の電気及び上下水道の料金単価に基づき、子メーターの表示により使用料を計算し、調定を行い、乙に納入通知書を送付するものとする。

3 乙は、前項の納入通知書に定める日までに甲に電気及び上下水道の料金を支払うものとする。

(遅延損害金)

第6条 第4条及び前条の支払期限を遅延し、かつ督促状の指定期限までに納付がないときは、納入期限の翌日から遅延日数に応じ、仙台市公有財産規則第24条第2項に定める方法により計算した金額に相当する額を、乙は遅延損害金として甲に納入しなければならない。

(見本)

(保証金)

- 第7条 乙は、保証金として\_\_\_\_\_円を、甲が発行する納入通知書により、その指定する納付期限までに納付しなければならない。
- 2 前項に定める保証金については、本件契約終了に伴い、乙が甲に対して負担する一切の責務を弁済し、かつ本物件を原状回復して引渡しした日から起算して、30日以内に乙に返還するものとする。ただし、保証金には利息を付さない。
- 3 甲は、乙が期日までに貸付料等を納入しないとき又は甲が乙の物件を撤去し処分する費用を負担したときは、乙に催告その他何らの手続きを要することなく保証金をこれに充当することができる。

(売上等の報告)

- 第8条 乙は、本件賃貸借に係る売店の売上状況(税込)及び子メーターが表示する値を毎月取りまとめ、翌月の15日までに甲に報告しなければならない。

(権利義務の譲渡等の制限)

- 第9条 乙は、本契約により生ずる権利又は義務の全部若しくは一部を第三者に譲渡し、若しくは継承させ、又はその権利を担保に供してはならない。ただし、あらかじめ、甲の承諾を得た場合は、この限りでない。

(一括委任又は一括下請負の禁止)

- 第10条 乙は、契約の履行の全部又は主たる部分を一括して第三者に委任し、又は請け負わせてはならない。
- 2 前項の規定にかかわらず、次の各号を遵守した場合に限り、乙は、本物件をフランチャイズ契約した第三者(以下「フランチャイジー」という。)に使用させることができるものとする。
- (1) 本物件をフランチャイジーに使用させるに伴い、甲に損害を与えた場合は、すべて乙においてその賠償の責めを負うものとする。
- (2) フランチャイジーに本物件を使用させる期間は、本契約期間内とし、本契約が解除された場合は解約日までを限度とすること。
- (3) 乙は、フランチャイズ契約締結後速やかに、フランチャイジーの住所及び氏名を乙に報告するとともに、当該契約締結を証する書面を提出すること。

(売店の設置及び維持管理)

- 第11条 乙は、次に掲げる基準に基づき売店を設置し、維持管理しなければならない。
- (1) 乙は、あらかじめ甲の承諾を得て、必要な店舗工事等を実施することができる。
- (2) 乙は、前号の施工に際しては、乙はその一切の費用を負担する。
- (3) 本物件内の造作、内装設備等に賦課される公租公課は、宛名、名義人の如何にかかわらず、乙の負担とする。
- (4) 本物件内において、乙が新設、付加した設備等の維持管理にかかる費用は、乙の負担とする。
- (5) 工事の施工については、甲の指示、監督に従い、工事が完了したときは遅滞なく甲に報告しなければならない。
- (6) 乙は、善良なる管理者の注意をもって、本物件の維持保全に努めるものとする。
- (7) 乙は、本物件を現状変更及び修繕しようとするときは、事前に甲の承認を得るものとする。

(見本)

(防火・防災対策等)

第 12 条 乙は、甲の指定する防火管理者の定める消防計画に従い、売店区画における火気取締責任者を定めるとともに、従事者各自が火元責任者として火気管理等を行い、災害が発生したときには自衛消防隊の一員として初期消火活動等にあたらなければならない。テロ等の異常事態が発生したときも甲に協力するものとする。

(災害事故復旧等)

第 13 条 甲は、災害・事故等により地下鉄施設の復旧を要する事態が生じたときは、地下鉄施設の復旧を優先するものとし、乙はこれに協力しなければならない。

- 2 甲及び乙は、地下鉄施設に異常を発見した時の連絡先を相互に交換し、連絡先に変更が生じたときは、速やかに変更後の連絡先を通知するものとする。
- 3 乙が地下鉄施設に異常を発見したときは、甲に直ちに通知するものとする。この場合における対応については、甲乙協議のうえ定めるものとする。

(環境への負荷の軽減)

第 14 条 乙は、仙台市の環境マネジメントシステムの運用に協力し、環境汚染の防止、省エネルギー・省資源・廃棄物の減量及びリサイクルなど環境への負荷の低減に努めなければならない。

(契約の解除)

第 15 条 甲は次の各号の一に該当するときは、本契約を解除することができる。

- (1) 甲が本物件を公用又は公共用に供するため必要とするとき
  - (2) 乙がこの契約に定める規定及び甲が公募した際の条件に違反し、又は義務を履行しないとき
  - (3) 乙が監督官庁から営業の取消し、又は停止を命じられたとき
  - (4) その他この契約を継続し難い事由があるとき
- 2 乙は、本件施設の賃貸借期間中に、乙の一方的な都合によってこの契約の解約を申し入れることができる。この場合において、乙は解約する月の 6 ヶ月前までに甲に通知するものとする。ただし、乙は第 4 条第 1 項に定める貸付料の 6 ヶ月分（申し入れ前月の売上額を基準とし算出する。）相当額を甲に支払うことにより、本契約を直ちに解約することができる。
- 3 乙は、本契約締結後、店舗開業日までの間に本契約の解約を申し入れる場合は、貸付料の 6 ヶ月分相当額を甲に支払うものとする。

(契約の失効)

第 16 条 天災地変その他の不可抗力によって本物件が滅失又はき損し、その復旧が困難となったときは、本契約は失効するものとする。

(有益費の請求権の放棄)

第 17 条 乙は、本契約を終了したとき、本物件の改良のために費やした金額その他有益費についてその価格の増加が現存する場合であっても、甲に対し、その費やした金額または増加額の請求を行わないものとする。

(見本)

(損害賠償及び補償)

第 18 条 乙は、使用にあたり交通局又は第三者に損害を与えたとき、すべて自己の責任でその損害を賠償しなければならない。

2 駅構内で行う維持管理等に関する工事、停電作業、駅改造工事及び事故により乙に損害が生じた場合、甲は一切の補償をしないものとする。

3 各種の許認可関係及び甲の事情等により、売店の営業が不可能となった場合であっても、甲は一切の補償をしないものとする。

(原状回復)

第 19 条 本契約が終了したときは、乙は自己の責任において本物件を原状に回復したうえ、甲の指定する期日まで明渡しするものとする。ただし、甲乙双方が合意した場合、乙は本物件を構成する建築物及び関連設備の原状回復を要せず、甲又は本物件の後継事業者は無償譲渡できるものとする。

(秘密の保持)

第 20 条 甲及び乙は、本契約に関して知り得た相手方の技術上、経営上その他の情報について秘密を厳守し、第三者に漏洩し、又は開示してはならない。ただし、法令上必要とされるとき又は相手方の書面による承諾を得たときは、この限りでない。

(疑義の決定)

第 21 条 本契約に疑義のあるときは、甲、乙協議の上決定するものとする。

この契約を証するため、本書 2 通を作成し、記名押印のうえ各自 1 通を保有する。

平成 年 月 日

甲（賃貸人） （住所） 仙台市青葉区木町通一丁目 4 番 15 号  
（氏名） 仙 台 市  
代表者 交通事業管理者 加藤 俊憲

乙（賃借人） （住所）  
（氏名）