

## 自動販売機設置に関する建物（土地）賃貸借契約書（案）

賃貸人地方独立行政法人大阪府立病院機構大阪急性期・総合医療センター（以下「賃貸人」という。）と賃借人〇〇〇〇〇〇〇〇（以下「賃借人」という。）は、次のとおり固定資産の賃貸借契約を締結する。

（貸付物件）

第1条 賃貸人は、その所有する次の物件（以下「貸付物件」という。）を賃借人に賃貸する。

- (1) 所在地 大阪市住吉区万代東三丁目1番56号
- (2) 種類 鉄筋コンクリート造5階建
- (3) 契約場所 当センターの指定場所（別紙「配置図」に示すとおり）
- (4) 契約面積  $\text{m}^2$ （契約面積の算定は賃貸人に従うものとする。）

（使用目的）

第2条 賃借人は、貸付物件をサービス提供（飲料自動販売機設置）の用に供することとして使用しなければならない。

（賃貸借の期間）

第3条 貸付物件の賃貸借期間は、平成29年10月1日から平成32年9月30日までとする。

（賃貸料）

第4条 貸付物件の賃貸料は、売上金額のパーセント（消費税及び地方消費税を含む。）とする。ただし、貸付期間1年間ごとの賃貸料の額が224,800円を下回ったときは、賃借人は224,800円と既納の賃貸料との差額を支払うものとする。

2 前項の賃貸料が経済情勢の変動、近隣の賃貸料に比較して不相応となったとき、その他やむを得ない理由が生じたときは、賃貸人は賃貸料を改定することができる。

（諸費用）

第5条 賃借人は前条の賃貸料の他に、賃借人の本貸付物件の使用に係る電気料金等（賃貸人の請求に基づく金額とする。）の諸費用を支払わなければならない。

（支払方法）

第6条 賃借人は、賃貸料及び諸費用を次の各号のとおり、賃貸人の指定する方法により支払うものとする。ただし、支払に要する振込手数料等の費用は賃借人の負担とする。

- (1) 賃貸料は、第4条第1項のとおりとし、毎月の売上額確定後、賃貸人からの請求書（月ごと）を受理した日から20日以内に支払う。
- (2) 諸費用（賃貸人から請求に基づく金額）は、賃貸人からの請求書受領後20日以内に支払う。

（遅延利息）

第7条 賃借人は、第4条の賃貸料を賃貸人が発行する請求書及び振込依頼書で指定する支払期限までに支払なかったときは、支払期限の翌日から支払の日までの

日数に応じ遅延利息として当該金額につき年5.0パーセントの割合で計算した金額を、賃貸人の発行する請求書及び振込依頼書により、賃貸人に支払わなければならない。

(賃借人の管理責任)

第8条 賃借人は、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。

- 2 賃借人は、貸付物件内を整理整頓し、廊下及びドライエリア等の共有部分に第2条の使用目的に係る商品等（空箱、ごみ等を含む。）を放置してはならない。
- 3 賃借人は、本件土地及び本件建物内で有害な行為及び甲又は第三者に迷惑を与える行為をしてはならない。
- 4 賃借人又は賃借人の使用人、請負人等が故意又は過失により甲又は第三者等に損害を与えたときは、賃借人は直ちに賃貸人にその旨を連絡し、相手方の蒙った損害を賠償するものとする。

(使用上の制限)

第9条 賃借人は、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賃貸人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、または賃貸権を譲渡もしくは担保に供しないこと。
- (2) 貸付物件の改築、構造の変更（または貸付物件の形質を改変）しないこと。
- (3) 貸付物件を第2条の使用目的以外に使用しないこと。

(施設管理規定等の遵守)

第10条 賃借人は、地方独立行政法人大阪府立病院機構固定資産管理規程及び賃貸人甲の定めるその他諸規定等を遵守するほか、賃借人の使用人、請負人等に対しても遵守させなければならない。

(内装造作諸設備工事等)

第11条 賃借人が次の各号の工事をしようとするときは、賃借人は、あらかじめ書面により賃貸人の承諾を得て、賃貸人もしくは賃貸人の指定する者又は賃貸人の承認を得た者にその工事を依頼するものとし、その工事に要する費用は乙の負担とする。

- (1) 内装造作諸設備の付加、新設、除去、改造、交換その他現状の変更
- (2) 本件建物内の天井、壁の塗装替、床の張替又は乙の責に帰すべき事由による修理

(修繕)

第12条 本件建物の諸造作、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、賃借人は、速やかに甲に通知するものとし、賃貸人は、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、賃借人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、賃借人が負担しなければならない。

- 2 前項の規定に基づき賃貸人が修繕を行う場合は、賃貸人は、その旨を賃借人に通知し、賃借人はこれに協力するものとする。

(賃貸人の免責事項)

第13条 地震、水害、台風等の災害及び盗難その他賃貸人の責に帰すことのでき

ない事由により賃借人の受けた損害に対しては、賃貸人はその責を負わない。

(有益費等の請求権の放棄)

第14条 賃借人は、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、これを賃貸人に請求しないものとする。

(住所変更等の届出)

第15条 賃借人は、その住所または氏名(法人にあっては、名称または代表者の氏名)に変更があったときは、速やかに書面をもって賃貸人に届け出なければならない。

(実地調査等)

第16条 賃貸人は、貸付物件について随時その状況を実地に調査し、賃借人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、賃借人は、その調査を拒み、妨げまた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17条 賃貸人甲は、賃借人乙が次の各号に掲げる義務に違反した場合において、賃貸人甲が相当の

期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務が履行されないときは、本契約を解除することができる。

(1) 第6条第1項第1号に規定する賃貸料支払義務

(2) 同条同項第2号に規定する諸費用支払義務

2 賃貸人は、賃借人が次の各号に掲げる義務に違反した場合、又は事由に該当した場合において、当該義務違反又は当該事由により本契約を継続することが困難であると認められるに至ったときは、本契約を解除することができる。

(1) 第2条に規定する本物件の使用目的遵守義務

(2) 第8条、第9条ないし第10条に規定する義務

(3) その他本契約書に規定する賃借人の義務

(4) 解散、破産、和議、民事再生、会社整理、会社更生の申し立てがあったとき

(契約解除による違約金)

第18条 賃借人が賃貸人から本契約を解除されたときは、賃借人乙は違約金として賃貸料の倍額を賃貸人に支払わなければならない。ただし、賃貸人の賃借人に対する損害賠償の請求を妨げない。

(賃貸借契約期間内の解約)

第19条 賃貸人又は賃借人は、賃貸借契約期間内であってもやむを得ない事由があり、3ヵ月前までに各々相手方に対し書面にて予告し、双方の合意が成立した場合、その期間の経過をもって本契約を終了することができる。

(貸付物件の返還等)

第20条 賃借人は、第17条の規定によりこの契約を解除されたとき、第19条の規定によりこの契約が終了したとき、または賃貸借の期間が満了したときは、賃貸人の指定する期日までに貸付物件を原状に回復し賃貸人甲に返還しなければ

ならない。

- 2 賃貸人は、賃借人が前項の賃貸人の指定する期日までに貸付物件を賃貸人に返還しないときは、賃借人は賃貸人に対し、賃貸料相当額の倍額の損害金を支払わなければならない。
- 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賃貸人の所有に帰し、これにより賃借人が損害を被っても、賃貸人に対して何らかの請求をしないものとする。
- 4 賃貸人は、この契約を解除した場合には、既納賃貸料の過納分について賃貸人の計算により算定した額を賃借人に還付する。
- 5 前項の還付金については、利息を付さないものとする。

#### (損害賠償)

- 第21条 賃借人は、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損害賠償として賃貸人に支払わなければならない。ただし、賃借人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、賃借人がこの契約に定める義務を履行しないため賃貸人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、賃貸人に支払わなければならない。

#### (管轄裁判所)

- 第22条 本契約に関する訴訟については、大阪地方裁判所を管轄裁判所とする。

#### (疑義等の決定)

- 第23条 賃貸人及び賃借人は、本契約に定めがない事項及び本契約書の条項の解釈について疑義が生じた場合は、民法その他法令及び慣行に従い、賃貸人と賃借人協議の上、これを決定するものとする。

#### (個人情報の保護)

- 第24条 賃借人は、この契約による事務を処理するための個人情報の取扱については、別記1「個人情報取扱特記事項」を守らなければならない。

#### (管理運営等に係る事項)

- 第25条 管理運営等に係る事項については、別記2「自動販売機設置管理運営等に係る事項」によるものとし、賃貸人及び賃借人はそれぞれ義務を誠実に履行しなければならない。

この契約の締結を証するために、本書2通を作成し、賃貸人、賃借人記名押印の上、各1通を保有する。

平成 29 年 月 日

賃貸人

大阪市住吉区万代東三丁目 1 番 5 6 号

地方独立行政法人大阪府立病院機構

大阪急性期・総合医療センター

総 長 後 藤 満 一

賃借人

所 在 地

商号又は名称

代 表 者

## 個人情報取扱特記事項

### (基本的事項)

- 1 賃借人は、個人情報の保護の重要性を認識し、この契約による事務の実施に当たっては、個人の権利利益を侵害することのないよう、個人情報の取扱いを適正に行わなければならない。

### (秘密の保持)

- 2 賃借人は、この契約による事務に関して知り得た情報をみだりに他人に知らせてはならない。

### (事務従事者への周知)

- 3 賃借人は、この契約による事務に従事している者に対して、在職中及び退職後においてもこの契約による事務に関して知り得た個人情報をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に使用してはならないことなど、個人情報の保護に必要な事項周知させるものとする。

### (再委託の禁止)

- 4 賃借人乙は、賃貸人の承諾がある場合を除き、この契約による事務の全部又は一部を第三者に委託してはならない。

### (適正管理)

- 5 賃借人は、この契約による事務に関して知り得た個人情報の漏えい、滅失又は損傷の防止その他の個人情報の適切な管理のために必要な措置を講じなければならない。

### (収集の制限)

- 6 賃借人は、この契約による事務を行うために個人情報を収集するときは、事務の目的を達成するために必要な範囲で、適正かつ公正な手段により行わなければならない。

### (目的外利用・提供の禁止)

- 7 賃借人は、賃貸人の指示がある場合を除き、この契約による事務に関して知り得た個人情報を契約の目的以外の目的のために利用し、又は賃貸人の承諾なしに第三者に提供してはならない。

### (複写、複製の禁止)

- 8 賃借人は、賃貸人の指示がある場合を除き、この契約による事務を行うために賃貸人から引き渡された個人情報が記録された資料等を複写し、又は複製してはならない。

### (資料等の返還等)

- 9 賃借人は、この契約による事務を処理するために、賃貸人から提供を受け、又は賃借人自らが収集し、もしくは作成した「個人情報が記録された資料等」を、この契約完了後直ちに甲に返還し、又は引き渡すものとする。ただし、賃貸人が別に指示したときは当該方法によるものとする。

### (廃棄)

- 10 賃借人は、この契約による事務に関して知り得た個人情報について、保有する必要がなくなったときは、確実かつ速やかに廃棄し、又は消去しなければならない。

### (調査)

- 11 賃貸人は、賃借人が契約による事務の執行に当たり取り扱っている個人情報の状況について、随時調査することができる。

**(事故発生時における報告)**

- 1 2 賃借人は、この契約に違反する事態が生じ、又は生じる恐れがあることを知ったときは、速やかに賃貸人に報告し、賃貸人の指示に従うものとする。

## 大阪府グリーン配送等の条件（契約書用）

（グリーン配送等）

第1条 受注者は、物品の配送業務（受注者以外の者に配送業務を委託する場合を含む。）に自動車（二輪自動車を除く。）を使用する場合は、大阪府グリーン配送適合車を使用しなければならない。

（検査）

第2条 受注者は、検品の際、受注者に対して、大阪府受付印を押した大阪府グリーン配送適合車届出書の写し（以下「大阪府グリーン配送適合車届出済証」という。）又は自動車検査証のいずれかを提示するとともに、使用車報告書を提出し、検査を受けなければならない（他の事業者へ配送を委託する場合は、当該事業者へ、検品の際、受注者に対して、大阪府グリーン配送適合車届出済証又は自動車検査証を提示させるとともに、使用車報告書を提出させ、検査を受けさせなければならない。）。

ただし、次の各号のいずれかに該当するとき、受注者は、使用車報告書の提出を要しない（他の事業者へ配送を委託する場合は、当該事業者へ使用車報告書を提出させることを要しない。）。

(1) 受注者又は受注者が配送を委託した事業者が、大阪府グリーン配送適合車届出済証を提示したとき。

(2) 受注者又は受注者が配送を委託した事業者が、配送に大阪府グリーン配送適合車を使用していることを受注者が確認したとき。

第3条 受注者は、前条の規定による使用車に関する書面を提出した場合は、前条の検査に加え、大阪府環境農林水産部環境管理室交通環境課長に自動車検査証等の書類を提示し又は提出し、検査を受けなければならない（委託した事業者が使用車に関する書面を提出した場合は、当該事業者に対して、検査を受けさせなければならない。）。

第4条 受注者は、前2条の検査のほか、大阪府環境農林水産部環境管理室交通環境課長から求められたとき、検査を受けなければならない（委託した事業者が配送した場合は、当該事業者に対して、検査を受けさせなければならない。）。

（誓約書の提出）

第5条 受注者は、第1条の規定に違反したときは、今後、同条を遵守する旨の誓約書を発注者へ提出しなければならない。

（定義）

第6条 車種規制非適合車とは、自動車から排出される窒素酸化物及び粒子状物質の特定地域における総量の削減等に関する特別措置法施行令（平成4年11月26日政令第365号）第4条各号に掲げる自動車であって、自動車から排出される窒素酸化物及び粒子状物質の特定地域における総量の削減等に関する特別措置法（平成4年6月3日法律第70号）第12条第1項で規定する窒素酸化物排出基準又は粒子状排出基準に適合しないものをいう。

2 大阪府グリーン配送適合車とは、次の各号のいずれかに該当する自動車をいう。

(1) 大阪府生活環境の保全等に関する条例第42条に規定する低公害車

(2) ガソリン自動車（ただし、車種規制非適合車を除く）

(3) LPG自動車（ただし、車種規制非適合車を除く）

(4) ディーゼル自動車（ただし、車種規制非適合車を除く）

3 大阪府グリーン配送適合車届出書とは、物品納入業者等（物品納入業者又は物品納入業者の委託を受けて配送を行う事業者をいう。）又は物品納入業者等となる可能性がある事業者が、配送に使用している大阪府グリーン配送適合車について、大阪府知事へ届け出るために提出する書類をいう。



## 自動販売機設置管理運営等に係る事項

### 1 設置する自動販売機の要件

- ① 自動販売機本体は、ロケーション対応型（設置場所や環境に応じて周りの景観に合う色合いをしたもの。）とし、省エネタイプ・ノンフロン（代替フロンを含む。）対応機とすること。また、バリアフリー対応型とすること。
- ② 災害発生時に自動販売機の飲料を出すことができる販売機（災害救助ベンダー）とすること。また、災害発生時にセンターが必要と判断した場合には、自動販売機内のすべての飲料を無償で提供すること。
- ③ カップ式自動販売機は各階 1 台設置すること。
- ④ 販売品目は、一般市場で認知、支持されているお茶、水、乳飲料、炭酸飲料、ジュース類、コーヒー、紅茶などの清涼飲料水とし、酒類は含まないこととし、病院にふさわしい健康に配慮したメニュー構成とすること。
- ⑤ 販売価格は、市場の実勢価格とすること。  
 なお、販売価格は 10 円単位とすること。また、センター利用者の利便及び職員の福利厚生目的であることから、実勢価格より低く設定することは妨げない。
- ⑥ 賃借人が自動販売機の更新等を行う場合には、あらかじめ賃貸人に対して更新機器の仕様書及び設置計画書等を提出すること。

### 2 維持管理責任

- ① 商品補充、金銭管理など自動販売機の維持管理については、賃借人が行うこと。  
 また、常に商品の賞味期限に注意するとともに、在庫・補充管理を適切に行うこと。
- ② 自動販売機に併設して空容器の回収ボックスを設置（紙・瓶、缶、ペットボトルを区分すること）するとともに、賃借人の責任で適切に回収・処分すること。
- ③ 上記①及び②の商品の補充・回収にあたっては、センター運営の妨げにならないように行い、従業員の安全衛生に十分な対策を行うこと。
- ④ 衛生管理及び感染症対策については、関係法令等の遵守、徹底を図るとともに、関係機関等の届出、検査等が必要な場合は遅滞なく手続等を行うこと。
- ⑤ 自動販売機の設置にあたっては、日本工業規格自動販売機据付基準（JIS B8562—1996）及び日本自動販売機工業会発行「自動販売機据付基準マニュアル」に従って、十分な転倒防止措置を講じること。
- ⑥ 自動販売機の故障、問い合わせ及び苦情については、賃貸人は一切関知しないこととし、賃借人の責任において早急に対応すること。  
 また、自動販売機に「故障時等の連絡先」を明記すること。
- ⑦ 販売品の搬送にあたっては「大阪府生活環境の保全等に関する条例」による貨物自動車等の流入車規制に適合する車両（自動車 NOx・PM 法の排出基準に適合している自動車）を使用し、当該車両には適合車標章（ステッカー）を表示すること。  
 また、販売品の搬入、廃棄物の搬出等を行う時間及び経路については、賃貸人の指示に従うこと。
- ⑧ 自動販売機の設置及び撤去に要する工事費、入替移転費等の一切の費用は賃借人の負担とする。

- ⑨ 賃借人の負担により、本事業に必要な保険に加入すること。