

別記第2号様式（第6条関係）

京都府立大学産学公連携研究拠点施設賃貸借契約書

賃貸人 京都府公立大学法人（以下「甲」という。）と別紙契約要項（1）に記載の賃借人（以下「乙」という。）は、以下のとおり賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結する。（以下別紙契約要項（2）に定める建物を「本建物」という。）

（賃貸借物件）

第1条 賃貸借物件（以下「本物件」という。）は、別紙契約要項（2）に定めるとおりとする。

（使用目的）

第2条 乙は、事前に甲に提出した京都府立大学産学公連携研究拠点施設入居申請書に記載の研究・実験又は事業等以外に本物件を使用してはならない。

（環境条件）

第3条 乙は、京都府が精華町と締結している環境保全協定を尊重し、研究・実験及び事業等により生ずる排水、排気、産業廃棄物の処理等に際し、法令を遵守し、自己の責任においてこれを行い、環境の保全及び公害発生の防止等に万全の措置をとらなければならない。

（賃貸期間）

第4条 本契約の契約期間は、別紙契約要項（3）に定めるとおりとする。

2 本契約の契約期間について変更をする場合は、甲又は乙から前項期間満了6か月前までに相手方に対し書面により意思表示をし、協議の上別に定める。

（期間内解約）

第5条 甲又は乙が、前条期間内に契約の一部又は全部を解約しようとする場合には、解約日の6か月前までにそれぞれ相手方に書面をもって予告しなければならない。ただし、乙はこの予告にかえて、第6条に定める賃料の6か月分相当額を甲に支払い即時解約することができる。

（賃料）

第6条 賃料は、別紙契約要項（4）に定めるとおりとする。

2 乙は毎月25日までに翌月分の賃料を甲が指定する銀行口座に振り込む方法により支払うものとする。なお、契約開始月分の賃料に限り、翌月分に加算して当月の25日までに支払うものとする。ただし、振込手数料は乙の負担とする。

- 3 使用開始のあった月又は使用が終了した月の日数が1か月に満たない場合は、1か月を30日とした日割計算によるものとする。
- 4 前項の規定により計算した金額に1円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てるものとする。
- 5 甲は、本契約更新の際に、賃料を改訂することができる。ただし、第4条の契約期間内であっても、公租公課の増減、法令の改定、諸物価の高騰等経済事情の変動、施設の改造、その他負担の増減により賃料が著しく不相当となった場合には、その改訂を相手方に請求できるものとする。

(その他諸費用)

第7条 乙は、第6条に定める賃料の他、下記の諸費用を負担する。

(1) 乙の専用に供する空調費、電気料、ガス料金、水道料金、通話料、LAN使用料
その他の費用

(2) その他、乙の負担すべき費用

- 2 前項の諸費用の内、乙が直接業者に支払うものの他は、甲において金額を算出の上、乙に請求する。
- 3 乙は毎月25日までに前月分の費用を甲が指定する銀行口座に振り込む方法により支払うものとする。ただし、振込手数料等は乙の負担とする。

(敷金)

第8条 乙は本契約に基づく乙の債務を担保するため、本契約締結後直ちに、別紙契約要項(5)に定める敷金を甲に預託する。

- 2 敷金には利息を付さない。
- 3 乙は、敷金をもって賃料その他乙の債務の弁済に充当することを主張できない。
- 4 甲は、乙が第20条に定める明渡し、その他の義務等を完全に履行したと認めた場合には、甲が乙から支払いを受ける債権があるときはこれを敷金から差し引いた上、残金があるときはこれを乙に返還する。
- 5 乙は、敷金返還請求権を第三者に譲渡し又は担保の用に供してはならない。
- 6 乙が本契約に基づき発生する乙の債務の履行を怠った場合には、甲は、何時でも敷金をもって、この債務の弁済に充当することができる。この場合、乙はその旨の通知を受けた日から5日以内に敷金の不足分を補填しなければならない。

(遅延損害金)

第9条 乙が賃料その他本契約に基づく甲への債務を所定の期日までに履行しない場合には、乙は履行を延期した期間につき年利15%の割合の遅延損害金(日割計算により算出)を加算して甲に支払わなければならない。

(内部造作)

- 第10条 乙が本物件の原状を変更する工事を行う場合には、予め甲の承諾を得た上、甲が指定又は承諾した事業者を使用し、甲の管理、指示に従って施工するものとする。
- 2 乙が甲の承諾なしに施工した場合には、甲の指示により、乙の負担において速やかに原状に復さなければならない。
- 3 乙の原状変更等が、建築基準法、消防法その他関連法規の変更により不都合が生じた場合、あるいは、関係官庁の指導を受けた場合には、乙の責任と費用負担で直ちに改善するものとする。

(修理費の分担)

- 第11条 本建物の主体構造部及び主体設備の維持保全に必要な修理費は甲の負担とし、その他の本物件内の建具類、天井及び壁の塗装、床の張替、ガラス、蛍光灯、付属品の修繕交換等、本物件の使用に必要な修理費は乙の負担とする。

(通知義務)

- 第12条 本物件につき、修理を要する箇所及び瑕疵を発見したときは、乙は直ちに甲に通知しなければならない。

(禁止事項)

- 第13条 乙は、以下の行為をしてはならない。
- (1) 賃借権の一部又は全部を第三者に譲渡し、若しくはこれを担保の用に供すること。
- (2) 甲が特に承諾した場合を除き、本物件の一部又は全部を第三者に転貸し、若しくは名義の如何を問わず第三者に使用させること。
- (3) その他建物の維持保全を害すること。

(利用規則)

- 第14条 乙は、甲が建物内外の環境保全及び管理のために定めた利用規則を遵守しなければならない。
- 2 甲が新たに利用規則等の管理上必要な規則を作成又は変更し、乙に通知した場合は、乙はこれを遵守しなければならない。

(損害賠償)

- 第15条 乙が本契約その他の付帯規則の各条項に違反し、甲に損害を与えた場合には、乙はこれを賠償しなければならない。
- 2 乙又は乙の使用人、請負人、訪問者、その他乙の関係者が、本物件、本建物、及び本建物に係る甲所有の設備、造作等に汚損、破損等の損害を生じさせた場合には、乙は遅滞なくその旨を甲に連絡するとともに、乙の費用をもって速やかに原状に復さなければならない。甲が原状に復したときには、乙はその費用を弁償しなければならない。回復されない甲の損害がある場合には、乙はこの損害を賠償するものとする。

3 乙又は乙の使用人、請負人、訪問者、その他乙の関係者が、排水、騒音、振動などにより、甲若しくは他の賃借人又は第三者及び敷地外の環境に損害をおよぼした場合には、乙は遅滞なくその旨を甲に連絡するとともに、乙の責任においてその一切の損害を賠償しなければならない。

(貸室への立入)

第16条 甲又は甲の使用人若しくは第21条の管理人は、本建物の管理・保全、環境保持、衛生管理、防災、防犯、救護等のため、乙に事前通知の上、本物件内に立入り、必要な措置を講ずることができるものとする。ただし、緊急やむを得ない場合には、甲又は甲の使用人若しくは第21条の管理人は、事前通知なく本物件内に立入ることができるが、この場合には事後速やかに乙に事情を報告するものとする。

2 前項の場合、乙はこれに協力しなければならない。

(貸室、共用部分の一時使用停止)

第17条 甲は本建物の増築、改築や補修、改装、設備の更新等本建物の維持保全上の必要により工事、点検等を行うために、乙に対する事前通知の上で、本物件又は共用部分の全部又は一部の使用を停止することができる。この場合は、乙は甲に協力しなければならない。

(免責)

第18条 次の各号の事由により乙が被った損害について甲はその責を負わないものとする。

- (1) 地震、火災、風水害、落雷その他の不可抗力により生じた損害
- (2) 甲の責に帰すことができない付属設備の故障、偶発的事故若しくは盗難紛失等
- (3) 法令又は官公署の指示、指導があった場合、これに従いその結果生じた損害

2 前項の他、前条の一時使用停止の場合においても、乙は甲に対して名目の如何を問わず、損失補償等を一切請求できないものとする。

(解除)

第19条 乙につき以下の各号に該当するときは、甲は、催告等何等の手続きを行わず、本契約を解除することができる。

- (1) 乙が賃料又は第7条に定める諸費用を3か月以上支払わなかったとき。
- (2) 乙が賃料等の支払いをしばしば遅延し、甲、乙間の信頼関係が失われたと甲が認めるとき。
- (3) 正当な理由なく引き続き3か月以上本物件を使用しないとき。
- (4) 第2条に定める使用目的又は第13条に定める禁止事項に違反したとき。
- (5) 他の賃借人の専用使用に著しい妨害を与えたとき。
- (6) 本契約及び利用規則等の甲が定めた管理上必要な規則の各条項に違反したとき。
- (7) 仮差押、仮処分、強制執行、滞納処分又は支払い停止の状態になったとき。

- (8) 破産、会社更生、民事再生等の申し立てを受け、又は自ら申し立てをしたとき。
- (9) 正当な理由がなく賃料等の改訂につき協議に応じないとき。
- (10) 主務官公庁からの禁止若しくは営業停止処分を受け、又は自ら廃止、解散等の決議をしたとき。
- (11) 第23条第1項における法人実体の変動が著しく甲の信用を傷つける恐れがあるか、又は第13条(1)及び(2)と同等の行為に当たると甲が認めたとき。
- (12) 第23条第2項に違反したとき。
- (13) 前各号に準ずる事由により、甲が本契約を継続しがたいと認めたとき。

(明渡し)

第20条 契約期間の満了、解約、解除、その他の事由により、本契約が終了する場合には、乙は遅滞なく本物件を原状に復した上、本契約の終了までに甲に明渡さなければならない。この際、乙は本物件内に付設した造作、設備、その他乙の費用をもって設置した物件、備品等をその責任と負担において収去しなければならない。

2 本契約終了までに乙が本物件を原状に復さないときは、甲は乙の負担において、乙及び第三者の設備、備品等の所有物の処分を含む原状回復工事を行うことができるものとする。この場合の明渡し完了の日は、甲の工事が終了した日とする。

3 本契約終了までに乙が本物件を明渡さないときは、その理由の如何にかかわらず、乙は明渡し完了するまでの間、その賃料及び第7条に定める諸費用の他に賃料相当額の違約金並びに甲が被った損害を甲に支払う。

4 乙は、本物件の明渡しに際し、その事由、名目の如何を問わず、本物件内の造作、設備等について支出した費用や移転料、立退料、営業権等の権利金等一切の費用を甲に請求しないことはもちろん、本物件内に乙の費用をもって施設した造作、設備等の買取りを甲に請求できない。

(管理人の指定)

第21条 甲が本建物を第三者に管理させる場合には、甲は、その旨を乙に通知し、乙はその管理人の指示に従わねばならない。

(善管注意義務)

第22条 乙は本物件及び本建物の共用部分を、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。

(代表者、商号及び研究・事業内容等の変更)

第23条 乙は、その代表者、商号の変更又は法人の実体に変動をきたしたときは、直ちにその内容を書面をもって甲に通知しなければならない。

2 乙は、第2条に基づき甲の承認を得た入居申請内容を変更しようとする場合には、事前にその内容を書面をもって甲に通知し、再度甲の承認を得なければならない。

(裁判管轄)

第24条 甲、乙は本契約に関し、甲、乙間に紛争が生じた時は、京都地方裁判所を管轄裁判所とすることを予め合意する。

(協議事項)

第25条 本契約に定めのない事項又は各条項の解釈に疑義を生じた場合には、法令及び一般賃貸ビルの慣例などに従い、かつ本建物の特殊性も配慮して、甲、乙ともに誠意をもって協議の上、これを解決するものとする。

上記本契約を証するため、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。

年 月 日

甲

乙

契 約 要 項

(1) 賃借人

(2) 物件の表示

建物名称	
所在地	
構 造	
規 模	
貸室等名称	

(3) 契約期間

年 月 日 から 年 月 日 まで

(4) 賃 料

月額賃料	内 訳		
	貸室賃料	機器賃料	消費税等相当額
円	円/月	円/月	円/月

ただし、税法の改正により消費税等の税率が変動した場合には、改正以降における上記消費税等相当額は変動後の税率により計算する。

(5) 敷 金 円 (月額賃料の3か月分)