

貸室賃貸借要領

(趣旨)

第1条 この要領は、一般財団法人道北地域旭川地場産業振興センター（以下「センター」という。）の2階貸室賃貸借契約に係る基準並びに当センターの円滑な運営管理と保安管理上の必要事項等について定めるものであります。

(対象施設)

第2条 本件の対象施設は以下のとおりとします。

(一財) 道北地域旭川地場産業振興センター

2階 情報センター	87.93 m ²
物品庫	9.36 m ²
計	97.29 m ²

(家賃等)

第3条 対象施設の月額賃料等は、以下のとおりとします。ただし、物価、租税公課、その他 経済状況に変動があるときは改定することができるものとします。

- (1) 月額室料 ￥187,000円(税別)
- (2) 月額共益費 ￥32,500円(税別)
- (3) 電気料 実費負担(メーターにより算出)

2 共益費とは、センター施設の共用部分(ロビー、トイレ、給湯室、喫煙所等)の維持管理に要する経費をいいます。

(開閉館時間と休館日)

第4条 開館時間は午前8時30分、閉館時間は午後9時30分とします。

2 休館日は、年末年始(12月30日から1月4日までの間)とします。なお、その他センターが必要と認めた日を休館日とすることがあります。

(入居者基準)

第5条 センターへの入居者は、事項に定める基準を満たす必要があります。

- (1) 道北の企業(会議所、商工会の会員等)であること
- (2) 地場産業の振興普及、人材の育成等を目的に事業活動を行っていること
- (3) 室内で物販行為(商業店舗)を行わないこと
- (4) 公序良俗を乱す恐れがないこと
- (5) 宗教、政治活動、反社会的勢力に関与していないこと
- (6) 国税、地方税等の滞納がなく、直近3ヶ年において健全経営がなされていること
- (7) 当施設の開館日、時間等に合わせるができること

(提出書類)

第6条 入居希望者は、入居者審査のため次の書類を提出してください。

- (1) 登記簿謄本
- (2) 納税証明書
- (3) 会社概要等事業の内容がわかるもの
- (4) 直近3ヶ年の決算書

(5) 役員名簿（略歴書等身分がわかるもの）

（入居者の審査及び決定）

第7条 センターは、入居希望者との面談及び前条の書類を審査し、入居の可否を決定し入居希望者に結果を通知します。

（契約期間）

第8条 本件の契約期間は1年を基本とします。ただし、センター・賃借人のいずれかが書面による別段の意思表示がないときは、更に1年間延長するものとし、以後1年間も同様とします。

（敷金）

第9条 本契約に基づく債務を担保するために、賃借人は、本契約締結と同時に敷金として室料1か月分をセンターに支払うものとします。

2 敷金には利息を付しないものとします。

3 賃借人に延滞賃料または損害賠償その他本契約に基づく支払の義務が生じた場合は、センターは何ら催告なしに敷金をこれらに充当できるものとします。

4 前項の場合、賃借人はセンターから充当の通告を受けた場合は、ただちに敷金を補填するものとします。

5 賃借人は敷金返還請求権をもって賃料債務と相殺し、又は敷金返還請求権を譲渡し、担保に供することはできないものとします。

6 センターは本契約が終了し、賃借人が賃貸借物権の明け渡しを完了した場合には、敷金を債務の弁済に充当する分を除き賃借人に返還するものとします。

（契約の解除）

第10条 センターは、賃借人が次の場合に該当したときは、催告・通知をしないで契約を解除することができるものとします。

(1) 家賃等の支払を2か月以上怠ったとき

(2) 他の債務につき仮差押、仮処分、又は強制執行を受けたとき

(3) 他の債務につき競売、破産、和議又は会社更生の申立を受けたとき

(4) 契約条項に違反したとき

2 前項により、契約が解除された場合でも、センターは賃借人に対し損害賠償の請求ができるものとします。

（期間内の解約）

第11条 契約期間中に契約の解約を希望する場合は、センターは6か月前、賃借人は3か月前までに、書面により予告することとします。ただし、賃借人は予告にかえて3か月分の室料をセンターに支払い、即時契約を解除することができるものとします。

（禁止及び制限事項）

第12条 賃借人は次の行為をしてはいけません。

(1) 賃借権を他に譲渡し、または担保に供すること

(2) 借室の全部または一部を第三者に転貸すること

(3) 借室内に居住し、または居住させること

(4) センター利用者の迷惑となる行為、その他借室を含む建物に損害を及ぼすような一切の行為をすること

(現状の変更)

第13条 賃借人は借室内において造作、設備の新設など現状を変更しようとするときは、工事内容及び工事請負人についても、センターの承諾を得なければなりません。また、これに要する費用の一切は、賃借人の負担とします。

(公租公課の負担)

第14条 賃借人が新設・賦課した設備・造作物等に賦課される不動産所得税・固定資産税等の公租公課は、名義のいかんにかかわらず、すべて賃借人の負担とします。

(現状回復の義務)

第15条 賃借人は借室の明け渡しにあたっては、賃借人が設置した造作その他設備及び賃借人所有の物品を自己の費用をもって撤去するとともに、借室及びその附属設備、造作の破損箇所を自己の費用をもって修理し、借室を原状に復してセンターに明け渡すものとします。この場合において、賃借人が遅滞なく現状回復の措置をとらないときは、センターは賃借人の費用負担において現状回復の措置をとることができるものとします。

(造作買取請求権等の放棄)

第16条 賃借人は、借室の明渡しに際し、借室内に賃借人が施した造作その他の買取をセンターに請求することはできないと同時に、事由、名目の如何にかかわらず、移転料、立退料、その他の費用の一切をセンターに請求しないものとします。

(立ち入り点検)

第17条 センターまたはその使用人は、建物の保全・衛生・防火・防犯・救護その他管理上必要があるときは、あらかじめ賃借人の了解を得ないで、借室内に入りこれを点検できるものとします。

(免責)

第18条 震災、風水害、火災その他センターの責に帰すことができない事由によって賃借人が被った損害及び管理上重大な過失のない盗難に対しては、センターはその責任を負わないものとします。

(共用施設の使用)

第19条 共用部分(ロビー、トイレ、給湯室、喫煙所等)は、来館者が常に使用する場所ですので、互いに迷惑行為をかけないようにご注意願います。

(警備、保安)

第20条 施設の全般的な管理はセンターで行いますが、賃借人においても借室の安全と保安に努めるよう願います。

(1) 借室入退室時の施錠管理

(2) 窓の施錠管理

(3) 室内灯の点灯・消灯、冷暖房の運転・停止

(4) 借室内での火気の使用(喫煙含む)はできません。

2 賃借人及びその使用人においては、最後に退館する者は必ずセンター施設管理職員に告げてから退館願います。閉館(午後9時30分)以降は、全館機械警備となり入退館ができなくなりますので十分ご注意願います。

3 当センターには防犯カメラが設置(1階売店等)されています。あらかじめご承知願

います。

(清掃)

第 21 条 借室内の日常清掃は、賃借人の責任において行ってください。

2 共用部分の清掃はセンターが行います。また、年 2 回センターにおいて特別清掃（床面ワックス塗布）を実施しますので、その際はご協力願います。

(塵芥処理)

第 22 条 通常業務で出たゴミは分別の上、指定の場所に出してください。

2 新聞、雑誌等は賃借人の責任において回収業者を手配の上、適切に処分してください。

3 大掃除等大量の塵芥処理が必要な場合や家電等の法律で処理方法が定められているものを処分する場合においても前項と同様とします。

(環境測定)

第 23 条 センターでは法の定めにより 2 か月毎、空気環境測定を実施しています。

その際、業務委託業者が借室内に入室し作業を行いますのでご協力願います。

(郵便物等)

第 24 条 郵便物等の管理は、賃借人において行ってください。

その場合、必要に応じ借室前に郵便箱等の設置は許可します。

(社名表示と看板掲示等)

第 25 条 当センターでは正面玄関ホールに賃借人名義の社名を表示します。

それ以外の掲示物についてはセンターの許可を必要とします。

(駐車場の使用)

第 26 条 センターの駐車場は、センター（道の駅）に來訪される方のための駐車場です。

従業員、社用車の駐車場所、駐車台数には制限がありますので、センターの指示に従ってください。

(借室内附帯設備の使用)

第 27 条 借室内の附帯設備は、故障及び破損等の事故が生じないよう、善意の管理者の注意をもってご使用ください。

2 附帯設備に故障及び破損等が生じた場合は、その状況を遅滞なくセンターに報告するとともに、センターの指示を受けてください。

3 前項の故障及び破損等の原因が賃借人に起因する場合は、その修繕又は回復に要した費用は賃借人に負担していただきます。

(管理責任者及び緊急連絡先)

第 28 条 賃借人は、センターとの連絡窓口として管理責任者（正・副）を選任し、センターに届出ください。

この要領は、平成 30 年 6 月 1 日から施行する。