

南行徳

サンビレッジ

入館契約書

南行徳 **サンビレッジ**

入館契約書

株式会社(以下「甲」という)と、有限会社三稲総業(以下「乙」という)とは、
本契約第1条に記載される社員寮、南行徳サンビレッジ(以下「本物件」という)に関して、
甲、乙記名捺印の上次の通り入館契約を締結する。

年 月 日

(甲) 住 所

社 名

印

(乙) 住 所 東京都墨田区菊川1丁目17番7号

社 名 有限会社 三稲総業

代表取締役 中野 芳生 印

本契約成立の証として本証2通を作成し、甲、乙各1通を保持する。

第1条(物件の表示)

乙は、その管理する下記物件(以下[本物件]という)のうち、下記居室(以下「居室」という)を甲に賃貸し甲はこれを賃借することを約定する。

記

名称 : 南行徳 サンビレッジ

所在地 : 千葉県市川市福栄4-33-12

建物構造 : 鉄筋コンクリート造4階建

契約居室 : 共同住宅の一部分 定員各居室1名

| 階数 | 1階 | 2階 | 3階 | 4階 |
|--------------|----|----|----|----|
| 居室 番 号 | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | 1室 | 室 | 室 | 室 |
| | 合計 | | | 室 |

共用の施設: 大浴場・サウナ・トイレ・洗面所・食堂・ラウンジ・洗濯室・自転車置き場等。

第2条(契約期間)

本契約の期間は、20●●年(令和 ●●年) ●●月 ●●日から 20●●年(令和 ●●年) ●●月 ●●日迄とする。

第3条(入館の費用)

入館の費用は次の通りとする。

| | | |
|-----------|---------|---------|
| 契約居室 室 | 入館手続き費用 | |
| | 保証金 | 1室 |
| | | 合計 |
| | | 116,000 |
| | 入館料 | 1室 |
| | | 合計 |
| | | 58,000 |
| 毎月の費用 | | |
| 室料 | 1室 | 合計 |
| | | 58,000 |
| 管理費 | 1室 | 合計 |
| | | 4,000 |

第4条(保証金)

- 1) 甲は、本契約締結と同時に保証金を乙に寄託する。
- 2) 保証金は無利息とし、契約期間終了日の翌々月28日に乙は甲に全額を返還する。但し乙は本契約に基づく甲の債務もしくは、原状回復費用があるときは、これを控除して返還する。
- 3) 甲が毎月の費用の支払いを遅延し、または損害賠償その他本契約に基づく金銭債務を乙が負担した場合、乙は、保証金の全部、または一部をその弁済に充当することが出来るものとする。
この場合、甲は、その旨の通知を受けてから10日以内に、保証金不足額を乙に支払い預託しなければならない。
- 4) 甲は、保証金の返還請求権を第三者に譲渡し、または自らの他の債務の担保の用に供してはならない。

第5条(室料)

- 1) 甲は、前月の末日迄に、毎月の室料を別途、覚書に定める方法にて乙に支払う。
 - 2) 1ヶ月未満の室料は、本契約1ヶ月分の室料を当該月の日数で割り算し、日割計算とする。
- 尚、本規定は、第6条乃至、第7条の費用支払いに準用する。

第6条(管理費)

- 1) 甲は、前月の末日迄に、毎月の管理費を、別途覚書に定める方法にて乙に支払う。
- 2) 管理費は、共用施設の使用料及び電灯光熱費、一般管理費及び諸雑費の分担相当額とする。

第7条(給水給湯費)

- 1) 甲は、前月末日迄に、毎月の給水給湯費を、別途覚書に定める方法にて乙に支払う。
- 尚、給水給湯費は、消費税を含んだ金額とする。
- 2) 給水給湯費は、給水給湯施設の使用料、水道料金、ガス料金の分担相当額とする。

第8条(使用目的)

甲は、本物件を甲の社員寮として使用するものとし、他の用途に使用してはならない。

第9条(禁止行為)

甲は、下記の行為をしてはならない。

- 1) 本物件の賃借権を譲渡、もしくは契約居室を転貸すること。
- 2) 保証金の返還請求権を譲渡または、担保に供すること。
- 3) 本契約において危険な行為、騒音、悪臭の発生、その他近隣や他の入居者並びに、第三者に迷惑となる行動及び衛生上有害となる行為。

第10条(善管義務)

- 1) 甲は、本物件を使用するにあたり、善良なる管理者の注意をもって使用する義務を負う。
- 2) 甲及び甲の入居者が故意、または過失に因り建物及び諸設備に損害を与えたときはこれを賠償する。

第11条(原状変更)

1) 甲は、乙の承諾を得たときでなければ、本物件の造作、模様替え、または建増し等原状を変更することが出来ないものとする。

2) 前項にいう造作等の対象になるものは、下記に掲げられるものに限られるものとする。

「畳・硝子戸・障子・雨戸・襖・水道設備・電気引込線・ガス・電灯の設備及び引込工事・板間・吊り棚・押し入れまたはクロゼット・冷暖房機器・インターホン設備等。」

第12条(修理)

1) 乙は、甲の責によらざる損耗等により、賃貸借物件がその使用に支障を生じたときは、これを修理し、また衛生環境を維持しなければならない。但し甲の責ある滅失毀損等については、甲はその都度これを修理して原状に復するか、もしくは、その損害を賠償しなければならない。

2) 本契約期間中の賃貸借物件の修理手入れに関し、物件本体(土台、柱、内外壁、外溝、屋根、電気、ガス、上下水道等の配管等)及び共用設備機器については乙が行う。

3) 本契約期間中の賃貸借物件の修理手入れに関し、契約居室内における汚損、破損に伴う小修理(和室＝畳表、襖、天袋・洋室＝フローリング、クロゼット・和室、洋室共通＝壁紙、電灯、冷暖房器具、インターホン、その他契約時に引き渡した備品等)は、甲が行うものとする。

4) 共用部分であっても甲の入居者による故意及び過失による汚損、破損が認められた場合、甲の責任においてこれをただちに修理しなければならない。

5) 乙が本条第一項の義務を履行しないときは、甲は自らこれを修理し、費用を乙に求償することが出来る。

第13条(立入)

乙は、本契約物件の管理運営及び維持など必要がある場合には、事前に甲の承諾を得た上でこれに立ち入ることが出来る。但し緊急の場合はこの限りではない。

第14条(契約の消滅等)

1) 公の都市計画等により、建物が収去される場合、または天災、火災等の為建物または、賃貸借物件の大部分が滅失したときは、本契約は消滅するものとする。

(契約書5/8)

2)前項の場合、当事者に帰すべきではない事由によって蒙った双方の損害に対しては、各相手方はその責を負わぬものとする。但し、火災の場合に失火者の故意、もしくは重大な過失のあるときは、その損害を賠償しなければならない。

第15条(契約の解除)

1)甲が室料、管理費の支払いについて2ヶ月を超えて遅延したとき。

2)甲が室料、管理費の支払いについて、しばしば遅延し、甲乙間の信頼関係を著しく損なったとき。

3)前項 1)、2)の場合乙は甲に対し何等の催告を要せず、本契約を解除することが出来る。
この場合甲は即時に本物件を明け渡すものとする。

4)乙の都合により本契約を解除するときは、6ヶ月前迄に書面にて甲に通告しなければならない。
この場合乙は保証金を返還するとともに、室料、管理費を契約期間に応じ日割りにて精算し、甲に返還する。

5)甲が本契約の解除を申し入れるときは、1ヶ月以前に書面により乙に通知しなければならない。
甲がこの通告なしに本契約を解除しようとするときは、甲は1ヶ月分の室料、管理費を乙に支払う。尚、この意思表示は、原則として取り消すことは出来ない。

6)甲が本契約の解除を契約期間内にする場合、違約金なしで解除出来ることとする。
この場合乙は保証金を返還するとともに、室料、管理費を契約期間に応じ日割りにて精算し、甲に返還する。

第16条(明け渡し規定)

明け渡しの際は、その原因の如何にかかわらず、以下の規定にしたがう。

第11条 1)に基づき施工した工作物などの物件で、乙所有以外のすべての物件は、明け渡し期日までに除去し、他へ搬出すること。明け渡しに際し、本建物及び、乙の造作などに損害を及ぼす恐れのあるもの、及び乙の指定するもの(第12条 (2)項の物件を含む)は、甲の費用をもって乙の指定する原状に復さなければならない。

2) 本物件の契約が期間満了をもって終了する場合、若しくは甲が本契約を解除し、明け渡す場合は、甲、乙双方立会いの上、居室及び室内設備等の引渡しを完了する。尚、原状回復費用は、甲、乙双方協議の上算出するものとする。

3) 原状回復費用については、別途覚書に定める方法にて算出し、乙に支払う。

4) 甲は、なんらかの名目をつけて移転料、立退き料、その他これに類するもの、または甲の付加した造作、その他物件につき、買取などの請求を一切出来ない。

第17条(契約の更新)

1) 契約期間満了1ヶ月前迄に甲より、本契約を更新する旨の書面による意思表示がない場合には期間終了をもち、本契約は終了する。

2) 甲が本契約を更新する場合の保証金は、改定室料の2ヶ月分相当額とする。改定室料を増額した場合、甲は速やかに改定室料の2ヶ月分相当額まで保証金を追加寄託する。

第18条(費用の改訂)

1) 甲が、本物件を使用するに際し、乙に支払う室料及び、管理費等の諸費用の改訂は、保証金を除き次項以下規定による。

2) 改訂時期は原則として、本契約更新時とする。尚、契約更新時2ヶ月前迄に、乙より改訂したい旨の書面による意思表示のない場合は、契約更新時の費用の改訂は行わないものとする。甲、乙協議の上、改訂が決定した場合は、契約更新時の1ヶ月前迄に別途覚書を交わすものとする。

3) 諸費用の改訂率については、経済事情の変動、公租公課の増額、近隣賃貸料との比較もしくは物価指数・賃金指数の変動率を勘案し、原則として5%の上昇を基準値とする。

4) 前項に定める通常の事情以外の大きな社会変動または、それと同視される状況が生じた場合には、前項の基準値を算出の基礎とし、甲、乙協議の上相当する上昇率を算出する。

第19条

本契約期間中甲、乙双方とも相手方の書面による事前の承諾がない限り、本契約に基づく権利義務その他一切の地位を第三者に譲渡、貸与、質入れその他の方法により処分する事は出来ない。

第20条(規定外事項)

- 1) 本契約に定めない事項もしくは、本契約の規定の解釈適用について疑義が生じた場合には、法令及びその他商慣習に従い、信義誠実の原則に基づいて、甲乙協議の上解決する。
- 2) 本契約に基づく紛争については、乙の住所地所轄の裁判所とする。

以上

覚 書

株式会社(以下「甲」という)と、有限会社三稲総業(以下「乙」という)とは、

●●年 ●●月 ●●日付で締結された、南行徳サンビレッジの

入館契約書に付随して、下記条項を甲乙双方承諾の上約定する。

1, (基本法則の遵守)

乙は、南行徳サンビレッジの運営にあたり、監督諸官庁の基本法則(食品衛生法、消防法等)を遵守し、諸事万全を期して運営しなければならない。

2, (南行徳サンビレッジ利用規則等)

甲は入居者に別途定める当館利用規則及び、利用案内の趣旨説明を行い、乙のサンビレッジ管理運営に協力する。

3, (原状回復費)

1) 原状回復費用は契約居室の清掃費、壁紙補修費、その他補修費用とし、1室当たり25,000円とする。また、その他甲の入居者に起因する破損、備品の紛失がある場合には、かかる費用の実費を加算した金額とする。

2) 入居者が居室内にて、常態的に喫煙をされた場合は、壁紙は貼り替えることとし、その費用の2分の1相当額を請求する事とする。

4, (毎月の費用の支払い)

(1) 甲は、毎月の費用を前月末日までに乙の指定口座に振り込むものとする。

(2) 振込先 : 三菱東京UFJ銀行 行徳支店 普通預金 口座番号 1363014
ミツイネソウギョウ ゲチ ナカノ ヨシオ
有限会社 三稲総業 サンビレッジロ 代表取締役 中野 芳生

5, (居室内の電気使用料金、給水給湯費について)

(1) 居室内の電気使用料金および、給水給湯費は、甲の入居者の個人負担とし、乙が甲の入居者本人に毎月請求する。

(2) 居室内の電気使用料金は実費とする。

(3) 給水給湯費は、1ヶ月あたり一室4,000円に消費税を加算したものとし、甲に毎月請求する。

6, (振込手数料、領収証について)

本契約における各費用等の振込にかかる手数料は、甲の負担とする。尚、銀行収納印押印済振込票等をもって領収証に代え、乙は領収証を発行しない。

7, (精算方法)

- (1) 甲は、本契約締結時、費用負担区分を一方的確定し追加変更をしない。
- (2) 個人負担は、翌月27日までに現金にて支払うものとする。
- (3) 個人負担の未払いは、甲が支払う。

年 月 日

(甲) 住 所

社 名

印

(乙) 住 所 東京都墨田区菊川1丁目17番7号

社 名 有限会社 三稻総業

代表取締役 中野 芳生

印

(覚書2/2)