

覚書（案）

賃貸人地方独立行政法人 大阪市博物館機構（以下「甲」という。）と大阪市立美術館カフェ事業者予定者〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇（以下「乙」という。）は、以下の事項について覚書を締結する。

（賃貸借契約の締結及び契約の始期）

第1条 甲と乙はこの覚書に基づき、甲の所有する次の物件につき、乙が行う店舗の設置工事開始日を契約の始期とする定期建物賃貸借契約（以下「賃貸借契約」という。）を締結する。

所在	面積（㎡）	備考
大阪市天王寺区茶臼山町1番82号（大阪市立美術館内）	185.18	1階 カフェスペース

（カフェ店舗の設置工事）

第2条 乙は、店舗の設置工事に関してあらかじめ甲と設計及び施工上の協議を行い、甲の確認を受けて着工しなければならない。

2 乙が甲と店舗の設置工事の設計及び施工上の協議を行うときは、必要な店舗計画図を提出しなければならない。

3 甲は工事終了後に確認を行い、この確認をもって工事が完了したものとする。

4 乙は、設置工事等の内容については、消防法（昭和23年法律第186号）または建築基準法（昭和25年法律第201号）等の関係法令に従うとともに、甲の指示に従い、作業工程を含め、全体の調和、品位及び美観等を十分考慮して行うものとする。

5 乙が設置工事等を甲に無断で行ったとき又は甲の承認した内容に相違する工事を行ったときは、甲はこれを中止又は撤去させることができるものとする。

6 乙が行う設置工事等により、甲又は第三者に損害を与えたときは、乙はその相手方にその損害を賠償しなければならない。

7 乙が設置工事等を行う場合は、完全に養生を行い、第三者に迷惑のかからないよう、騒音、振動、臭気等対策及び保安警備等必要な措置を行うものとする。又、乙が行う内装工事等に関するクレームは、全て乙の責任と負担において処理、解決するものとする。

8 乙が設置工事等により新設・付加した設備、造作等の維持管理及び修繕等に係る費用は、乙の負担とする。

9 乙は、店舗の設置工事開始日から営業開始日の前日までの期間（以下、「営業準備期間」という。）において、水道光熱その他要した費用を負担しなければならない。

（賃料の確認）

第3条 甲と乙は本物件の賃料を、月344,000円（以下「固定賃料」という。）及び本物件で得る月間売上額の△△パーセント（以下「歩合賃料」という。消費税及び地方消費税相当額を除いた金額により積算する。ただしその積算した額に百円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てる。）の合計額に別途消費税地方消費税相当額を加算した額とすることを確認する。賃貸借契約締結後、乙は賃貸借契約に定める期限までに甲に支払うことを約する。

2 甲と乙は賃貸借契約締結後ら乙の店舗の営業開始日までの準備期間において、甲が乙から賃料を徴収しないことを確認する。

（保証金）

第4条 乙は覚書締結後、令和○年○月○日までに保証金として金1,032,000円を甲の請求により甲に納付する。

2 前項に定める保証金は、利息を付けないものとし、民法（明治29年法律第89号）第559条の規定により準用される同法第557条に定める手付とは解さない。

3 第1項の保証金の納付の完了をもって、本条に定める事項を除き、この覚書の効力が生じるものとする。

（保証金の還付及び覚書の効力の停止）

第5条 甲は賃貸借契約締結後、乙が賃貸借契約に基づく契約保証金を納付したときは、前条第1項の保証金を賃貸借契約に基づく契約保証金に充当した場合を除き、乙の請求により、前条第1項の保証金を乙に還付する。

2 甲は、乙が第1条に定める期限までに賃貸借契約を締結しない場合は、乙に催告のうえ、覚書の効力を停止する。

3 甲は前項の規定によりこの覚書の効力を停止する場合は、乙の請求により、前条第1項の保証金を乙に還付するものとする。

（覚書にかかる費用）

第6条 覚書の締結及び記載内容の履行に関して必要な一切の費用は、すべて乙の負担とする。

（事業の実施）

第7条 甲乙双方は、甲が実施した大阪市立美術館カフェ事業者募集において、乙が提案した店舗実現のため、信義を重んじ、誠実に協議を進めるものとする。

(疑義の決定)

第8条 覚書に関し疑義が生じた場合又は覚書に定めのない事由が発生した場合には、その都度、甲乙双方が誠意をもって協議の上決定する。

上記覚書の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙記名押印のうえ、各自その1通を保管する。

令和 年 月 日

甲 (賃貸人)

事務所所在地

名称

代表者氏名

大阪府中央区大手前4丁目1番32号

地方独立行政法人 大阪市博物館機構

理事長 真鍋 精志

乙 (賃借人)

事務所所在地

商号又は名称

代表者氏名