

不動産管理役務提供契約書

(空家・空地定期点検サービス契約)

〇〇〇〇 (以下「甲」という) と特定非営利活動法人本庄ファンクラブ (以下「乙」という) とは、不動産管理役務 (空家・空地定期点検サービス) の提供に関して、次の通り契約する。

(契約の成立)

第1条 甲は、甲が所有する空家・空地の管理サービス申込書に記載の不動産 (以下「本件不動産」という) の管理につき、甲に代理して次の行為を為す事を乙に依頼し、乙はこれを承諾した。

- ① 本件不動産へ立ち入り入室し、別途記載の「業務項目」の行為
- ② 本件不動産の鍵を乙に貸与し、契約業務を遂行する為に使用する行為

(業務内容)

第2条 甲は乙に委託する管理業務の内容は、別途記載の「業務項目」に準じたものとする。

(契約期間)

第3条 本契約の期間は、平成 年 月 日より平成 年 月 日までとする。本契約は前述の期間満了を以って終了する。但し、当該期間満了の2ヶ月前までに甲又は乙のいずれからも書面による別段の意志表示が無い限り、更に1年間延長されるものとし、以後も同様とする。

(管理委託費)

第4条 第2条に定める管理業務の管理役務提供費は、年 円 (消費税及び地方消費税額含む) とし、初回作業月の前月末迄に乙の指定する口座に現金振込にて支払う。尚、振込に要する費用は甲の負担とする。

2. 本契約が月の途中で締結された場合など、いかなる状況によっても管理役務提供費の日割り計算はしないものとする。

(管理委託費等の改定)

第5条 前条に定める管理役務提供費は、物価・経済事情の変動等による正当な事由のある時は、甲乙協議の上、これを改定することができるものとする。

2. 消費税法改正に伴い税率が変更された場合、前条記載の管理役務提供費は、新税率を適用し、改定する。

(再委託)

第6条 乙は、第2条の管理業務について、その全てを第三者に役務提供の依頼をする事はできない。但し、乙の責任と費用負担において、一部を第三者に役務提供の依頼をすることはできる。

(費用の負担)

第7条 甲は乙が管理業務に必要とする本件不動産敷地内の駐車場を乙に無償で提供し、また、管理業務に伴う電気、水道の利用料金については、甲が負担するものとする。

(善管注意義務と損害賠償義務)

第8条 乙は、善良な管理者の注意をもって、管理業務を行わなければならない。

2. 乙又は乙の従業員が故意又は過失によって、管理物件等に損害を与えた時は、乙はその責を負うものとする。但し、その損害の原因が不明又は不可抗力によると認められた場合はこの限りではない。
3. 乙は、甲の貴重品に関して、関知しないものとし、機械の故障に関しては、その責を負わない。
4. 乙は、甲の指示に基づいて行った業務及び乙の申し出に関わらず、甲が承認しなかった事項に関しては、その責を負わない。

(免責)

第9条 乙は、本契約並びに添付「業務項目」に基づき、善良な管理者の注意をもって、巡回点検サービス行うものとするが、以下の項に記載する事例及びそれに類するものは、乙に故意又は重大な過失がある場合を除き、その責を負わないものとする。

1. 天災・火災などによって発生した被害（放火も含む）
2. 空巢などによる盗難被害（カギ・ガラスの破損等を含む）
3. 万一、貴重品・金品などの置残しがあった場合に、減失・紛失毀損が発生し、被害が発生した場合
4. 理由の如何にかかわらず、庭木・芝生が枯れてしまった場合
5. 上記 1.～ 4.以外、乙の責任によらない天災・事件・事故などによる被害
6. 庭木・雨漏り・メンテナンス確認において、通常の見視において気付にくい異常箇所の未発見および発見の遅れ
7. 窓の開閉（通風）や掃き掃除を行ったことにより、室内の残置家具などにほこり等が付着すること
8. 梅雨時や湿気が多い土地などの場合、定期的な基本業務を行ってもカビの発生や湿気による建物などの傷みが完全に防止できない場合

(報告書の提出)

第10条 乙は、所定の業務報告書を作業月の次月の15日迄にE-mailを用いて、毎月一回送信する事とする。但し、15日が日曜及び祝日の際は、翌営業日とする。

2. 前項に関わらず、甲は必要に応じ、乙に管理業務に関する報告を求める事ができる。但し、別途調査が必要となり、費用が発生した場合は、甲乙協議して決定する。

(期間内解除)

第11条 甲及び乙は、契約期間内において書面により、2ヶ月前の予告をもって、相手方に対して本契約の一部又は全ての解除を申し入れることができる。この場合、甲乙協議し合意の上で、予告期間の満了と同時に解除の申入れに係わる部分は終了するものとする。但し、当事者の一方が相手方の不利な時期において契約を解除した場合は、甲及び乙は、その相手方に対し、損害賠償を請求する事が出来る。

2. 本契約を甲が途中解除した場合、乙が解除を受理した翌々月から契約満了月までの残数月分を甲の指定口座に現金振込にて支払うものとする。

(契約の解除)

第12条 甲及び乙は、その相手方が本契約に定められた義務の履行を怠った時は、相当の期間を定めてその履行を催告し、当該期間内にその義務を履行しない時は、その相手方は、本契約を解除する事ができる。

2. 甲又は乙が、前項の契約解除により損害を生じた場合、相手方に対して損害賠償を請求する事ができる。

(機密保持)

第13条 甲及び乙は、本契約により知り得た相手方の秘密を他に漏洩してはならない。

(従業員の規律維持)

第14条 乙は、乙の従業員の風紀、衛生及び規律の維持に関して一切の責任を負い、甲が不相当と見なした場合は、甲乙協議の上、対処する。

(協議)

第15条 甲及び乙は、本契約に定めがない事項及び本契約の条項の解釈について疑義が生じた場合は、民法その他の法令及び慣行に従い、誠意を以って協議、解決するものとする。

(管轄裁判所)

第16条 本契約について、甲乙間に紛争が生じた時は、施工場所又は物品納入場所を管轄する京都地方裁判所を第一審の裁判所とする。

本書の通り、不動産管理役務提供契約（空家・空地定期点検サービス契約）を締結した。契約の成立を証するため、本契約書2通を作成し、甲乙各1通を保有するものとする。

平成 年 月 日

対象物件住所：

対象物件種類：

(甲) 住所：

氏名：

(印)

(乙) 住所：埼玉県本庄市寿三丁目7番14号

氏名：特定非営利活動法人本庄ファンクラブ

代表理事 高橋 祐介 (印)

「管理業務項目（例）」

- ① 訪問頻度：○回／月
- ② 実施作業項目：①通風（約40分間）…開閉可能窓、扉、押入、収納庫
- ③ 通水（約3分間）…浴室、洗面所
- ④ 外周、室内の掃き掃除
- ⑤ 郵便物の廃棄
- ⑥ 雨漏りの進行度を目視点検
- ⑦ 外壁の破損状況を目視点検
- ⑧ 屋上の手摺り及びアンテナの目視点検
- ⑨ 近隣へ及び近隣からの影響に関する有無と報告
- ⑩ 緊急時のご連絡