温浴施設「天平の里」譲渡契約書（案）

譲渡人　中能登町（以下「甲」という。）及び譲受人　**【事業者名】**（以下「乙」という。）は、甲が所有する温浴施設「天平の里」の土地及び建物等の譲渡について、次のとおり契約を締結する。

（目的）

第１条

甲は、別紙物件目録記載の土地、建物、附属設備、工作物、備品その他の財産（以下「本物件」という。）を乙に譲渡し、乙は、温浴施設の継続及び地域活性化に資する複合施設として本物件を利活用する目的でこれを譲り受ける。

（契約の前提）

第２条

１　本契約は、必要な甲の機関決定、議会の議決、財産処分手続その他法令上必要な手続が完了することを条件として効力を生ずる。
２　前項の条件が成就しない場合、本契約は効力を生じず、甲は乙に生じた準備費用、逸失利益その他の損害を負担しない。

（譲渡代金）

第３条

１　譲渡代金は、金【　】円とし、土地、建物、設備、備品及び消費税等の内訳は別紙代金内訳書のとおりとする。
２　乙は、甲が発行する納入通知書その他甲の指定する方法により、令和【　】年【　】月【　】日までに譲渡代金を完納する。

（契約保証金）

第４条

１　乙は、契約締結時に譲渡代金の１００分の１０以上に相当する契約保証金を納付する。ただし、甲の契約規則その他の規定により免除できる場合はこの限りでない。
２　契約保証金には利息を付さず、乙が譲渡代金を完納したときは譲渡代金に充当する。
３　乙の責めに帰すべき事由により本契約が解除された場合、契約保証金は甲に帰属する。

（所有権移転及び引渡し）

第５条

１　本物件の所有権は、譲渡代金の完納及び第２条の手続完了のいずれも満たした日に甲から乙へ移転する。
２　甲は、前項の日から【　】日以内に、本物件を現状有姿で乙に引き渡し、甲乙は引渡確認書を作成する。
３　引渡し後の保管、維持管理、警備、修繕及び事故対応は乙の責任と費用で行う。

（所有権移転登記）

第６条

契約締結後、登録免許税、書類取得費用その他登記に要する費用について乙が負担し、所有権移転登記を行うこととする。

（現状有姿及び資料の非保証）

第７条

１　乙は、現地、関係資料及び法令上の制限を自ら調査し、本物件の現況を確認した上で譲り受ける。
２　甲が提供した図面、面積、修繕履歴、設備台帳、被災状況、収支その他の資料は参考資料であり、甲は正確性、完全性又は最新性を保証しない。

（契約不適合責任）

第８条

乙は、本物件の種類、品質、数量、面積、境界、越境、地下埋設物、土壌、アスベスト、耐震性、法令適合性、設備性能、備品状態、温泉の泉質・湧出量・供給量、災害損傷その他契約内容への不適合を理由として、履行の追完、代金減額、損害賠償又は解除を請求しない。ただし、甲が故意に告知しなかった事実についてはこの限りでない。

（危険負担）

第９条

契約締結後引渡しまでの間に、甲乙いずれの責めにも帰することができない事由により本物件が滅失又は毀損したときは、甲乙は対応を協議する。事業目的の達成が不可能となった場合は、双方は本契約を

解除できる。

（指定用途及び営業開始）

第１０条

１　乙は、所有権移転日から２年以内に温浴施設として営業を開始又は再開しなければならない。
２　乙は、営業開始日から１０年間（以下「指定期間」という。）、地域住民が日帰り入浴できる温浴機能を継続する。
３　食事、宿泊、物販、交流、健康増進、観光案内、防災その他の複合機能は、温浴機能の継続を妨げず、事業提案及び関係法令に適合する範囲で実施できる。

（事業提案の履行）

第１１条

乙は、公募型プロポーザルにおいて提出した事業計画、収支計画、資金調達計画及び地域貢献策等を誠実に履行する。重要な変更を行う場合は、事前に甲の書面承認を得る。

（法令遵守及び許認可）

第１２条

乙は、公衆浴場法、温泉法、旅館業法、食品衛生法、建築基準法、消防法、都市計画法、廃棄物処理法、労働関係法令、個人情報保護法その他関係法令を遵守し、必要な許可、認可、確認、届出、検査及び更新を自己の責任と費用で行う。

（改修工事等）

第１３条

１　乙は、改修、解体、新築、用途変更、設備更新、耐震補強その他工事を関係法令及び事業提案に従い実施する。
２　乙は、工事に伴う騒音、振動、粉じん、交通、廃棄物及び近隣安全に配慮し、必要な住民説明を行う。
３　工事を第三者に請け負わせる場合、乙は当該第三者に本契約上の義務を遵守させ、その行為について責任を負う。

（維持管理、安全及び衛生）

第１４条

乙は、建物及び設備を適切に維持管理し、浴槽水管理、レジオネラ属菌対策、食品衛生、宿泊者安全、消防、防災、避難、事故対応及び感染症対策に必要な体制を整備する。

（保険）

第１５条

乙は、指定期間中、火災保険、施設賠償責任保険、事業中断保険その他事業内容に応じて必要かつ十分な保険に加入し、甲の求めに応じ証券の写しを提出する。

（禁止用途）

第１６条

乙は、本物件を反社会的勢力の活動、公序良俗に反する用途、風俗営業若しくは性風俗関連特殊営業又は周辺環境及び地域福祉に著しい支障を及ぼす用途に供してはならない。

（譲渡及び権利設定の制限）

第１７条

指定期間中、乙は、甲の書面承認なく、本物件の全部若しくは重要部分を第三者へ譲渡し、又は地上権、賃借権、担保権その他使用収益を目的とする権利を設定してはならない。甲が承認した場合、乙は承継人に本契約上の義務を承継させる。

（地域対応及び苦情処理）

第１８条

乙は、地域住民、自治会、利用者及び関係団体との良好な関係の維持に努め、交通、駐車、騒音、排水、悪臭、景観その他の苦情又は紛争を自己の責任と費用で誠実に解決する。

（報告及び実地調査）

第１９条

１　乙は、毎事業年度終了後【　】日以内に、利用状況、収支、修繕、事故、許認可、雇用及び地域貢

献に関する報告書を甲へ提出する。
２　甲は、本契約の履行確認に必要な範囲で報告、資料提出又は実地調査を求めることができ、乙は正当な理由なく拒んではならない。

（改善要求）

第２０条

甲は、乙が事業提案又は本契約に適合しない運営を行っていると認めるときは、相当の期限を定めて改善を求めることができる。乙は改善計画を提出し、必要な措置を講じる。

（違約金）

第２１条

１　乙が第１０条、第１６条又は第１７条に違反したときは、乙は、違約金として【鑑定評価額又は別途定める算定額】の１００分の３０に相当する額を甲に支払う。
２　乙が第１９条に違反したときは、乙は、同算定額の１００分の１０に相当する額を甲に支払う。
３　違約金の支払いは、甲の解除権又は違約金を超える損害賠償請求を妨げない。

（契約の解除）

第２２条

甲は、乙が本契約に違反し相当期間内に改善しないとき、虚偽申請、重大な法令違反、許認可取消し、支払停止、破産等の申立て、事業放棄、反社会的勢力該当その他契約継続が困難な事由があるときは、本契約を解除できる。重大な違反については催告を要しない。

（解除後の措置）

第２３条

１　解除された場合、乙は甲の指定する期限までに本物件を原状に回復し、所有権移転登記その他必要な手続に協力する。ただし、甲が現状での返還を認めた場合はこの限りでない。
２　乙は、本物件に投じた必要費、有益費、改修費その他一切の費用を甲へ請求できない。

（損害賠償）

第２４条

当事者の責めに帰すべき事由により相手方に損害を与えたときは、その当事者は通常かつ直接の損害を

賠償する。ただし、故意又は重大な過失がある場合はこの限りでない。

（公租公課及び費用）

第２５条

所有権移転後の固定資産税、償却資産税その他の公租公課並びに登記、許認可、改修及び本契約の履行に要する費用は、別段の定めがない限り乙が負担する。

（秘密保持及び情報公開）

第２６条

乙は、本契約に関連して知り得た非公開情報を適切に管理する。ただし、甲が法令、条例、議会、監査又は情報公開制度に基づき本契約及び関係資料を開示することを妨げない。

（不可抗力）

第２７条

地震、津波、豪雨、火災、感染症、法令改廃その他当事者の合理的支配を超える事由により義務の履行が困難となった場合、当事者は被害軽減に努め、履行方法、期限又は事業継続について協議する。

（管轄裁判所）

第２８条

本契約に関する一切の紛争は、甲の所在地を管轄する地方裁判所又は簡易裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

（協議）

第２９条

本契約に定めのない事項又は疑義が生じた事項は、甲乙が信義誠実の原則に従い協議して定める。
本契約締結の証として本書２通を作成し、甲乙記名押印の上、各１通を保有する。
令和【　】年【　】月【　】日
甲　住所【　　】　町【　　】　町長【　　】
乙　住所【　　】　名称【　　】　代表者【　　】

別紙

別紙１　物件目録
別紙２　備品一覧
別紙３　事業提案書