別紙3（第8条第3項関係）

琉球大学医学部再生医療研究センター

共用研究室等定期賃貸借契約書（案）

賃貸人 国立大学法人琉球大学（以下「甲」という。）学長　　　　　と賃借人 　　　　　（以下「乙」という。）は、この契約書により頭書に表示する共用研究室等に関し、契約期間満了により契約が終了して更新されない琉球大学医学部再生医療研究センター共用研究室等定期賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結した。

頭書（1）目的物件

建物名称：先端医学研究センター棟　地上6階

所在地：沖縄県宜野湾市字喜友名1076番地

部屋名称：面積：5階・　　　　　室・　　　　　㎡

附属施設：無し

※添付図面の位置とする。

頭書（2）契約期間

令和　年　月　日　から　令和　年　月　日まで（　年　月間）

　　　（契約終了の通知をすべき期間）令和　年　月　日から令和　年　月　日まで

頭書（3）施設使用料等（別紙5のとおり）

施設使用料単価：　　　　　円／㎡／年（消費税含む）

施設使用料：　　　　　　円／月（消費税含む）、　　　　　　円／年（消費税含む）

共益費：賃料に含む

敷金：無

諸費用：その他、施設使用料単価積算に含まれていない光熱水費、電話料金、施設維持管理費等は、乙の実費負担とする。

貸与する鍵：鍵No.　　　　　・　本

施設使用料等の支払時期：甲の請求に基づき、甲の指定する期日まで

契約条項

（目的）

第1条　甲は、甲所属の　　　　　と乙所属の　　　　　が実施する　　　　　に関する共同研究（以下、「共同研究契約」という。）の用に供するために、琉球大学医学部再生医療研究センターの使用者として決定する。

（契約期間）

第2条　契約期間は、頭書（2）に記載するとおりとする。

2　本契約は、前項に規定する期間の満了により終了し、更新がない。

3　甲は、第1項に規定する期間の満了の1年前から6月前までの間（以下「通知期間」という。）に乙に対し、期間の満了により賃貸借が終了する旨を書面によって通知するものとする。

4　甲は、前項に規定する通知をしなければ、賃貸借の終了を乙に主張することができず、乙は、第1項に規定する期間の満了後においても、本物件を引き続き賃借することができる。ただし、甲が、通知期間の経過後乙に対し期間の満了により賃貸借が終了する旨の通知をした場合においては、その通知の日から6月を経過した日に賃貸借は終了する。

（施設使用料）

第3条　乙は、頭書（3）の記載に従い、施設使用料を甲に支払わなければならない。

2　甲の請求に基づき、別紙により年間施設使用料を12回に分け支払う（毎月払い）ものとし、毎月末までに翌月分を支払うものとする。また、毎月払い施設使用料に端数が発生する際は、年間初月分にて調整できるものとする。

3　諸費用は、甲の請求に基づき、甲の指定する期日までに支払うものとする。

4　乙は、施設使用料、諸費用を甲が別途指定する口座に振り込むものとする。

5　指定した期日までに施設使用料の納付がなされなかった場合、乙は指定した期日の翌日から甲が収納した日までの日数に応じ、年5％の割合で計算した金額を延滞金として支払わなければならない。

（施設使用料の改訂）

第4条　甲及び乙は、 公租・公課の変動、又は近隣の建物の賃貸借料に比較して当該施設使用料が不相当になったときは、施設使用料の増減を請求することができる。

2　前項の請求は、施設使用料を増減しようとする月の1ヶ月前までに文書により請求するものとする。

（維持保存費の負担区分）

第5条　建物本体に係る維持保存費は、甲の負担とする。

（甲の管理義務）

第6条　甲は、乙に共用研究室等を使用させるにあたり、良好に管理し、乙の研究に支障を来さないよう努めるものとする。

2　前項の管理を怠ったために生じた修繕費その他の経費は、甲の負担とし、乙に対しその費用は請求しないものとする。

（乙の管理義務）

第7条　乙は、共用研究室等を善良な管理者の注意をもって管理しなければならない。

2　前項の注意を怠ったために生じた修繕費その他の経費は、乙の負担とし、甲に対しその費用は請求しないものとする。

3　乙は、「琉球大学医学部再生医療研究センター西普天間キャンパス共用研究スペース運用内規」を遵守するとともに、甲が本物件管理上必要な事項を乙に通知した場合その事項を遵守しなければならない。

4　契約締結と同時に甲は、乙に入居に必要な本物件の鍵を貸与する。乙は、これらの鍵を善良なる管理者の注意をもって保管かつ使用しなければならない。万一紛失又は破損したときは、乙は、直ちに甲に連絡のうえ、甲が新たに設置した鍵の交付を受けるものとする。ただし、新たな鍵の設置費用は乙の負担とする。

5　乙は、鍵の追加設置、交換、複製を甲の承諾なく行ってはならない。

（権利譲渡の禁止）

第8条　乙は、共用研究室等の賃借権を全部もしくは一部を第三者に譲渡・転貸してはならない。また、担保の用に供してはならない。

（甲の契約解除権）

第9条　甲は、次の各号の1に該当する場合は、契約条件にかかわらず本契約を解除することができる。

（1）　乙が契約条件に違背したとき。

（2）　乙の都合により、本契約の前提条件となる共同研究契約を締結しないとき。

（3）　乙が施設使用料を2ヶ月以上滞納したとき。

（4）　乙が甲に対し信用を著しく失墜させる行為をしたとき。

（5）　乙が破産、民事再生、会社整理、会社変更等の手続きの申し立てを行ったとき。

（6）　乙が銀行取引の停止または差押・仮差押・仮処分・強制執行等を受けたとき。

（乙の契約解除権）

第10条　乙は、次の各号の1に該当する場合は、契約条件に拘わらず本契約を解除することができる。

（1）　甲が契約条件に違背したとき。

（2）　甲の都合により、本契約の前提条件となる共同研究契約を締結しないとき。

（3）　甲が乙に対し信用を著しく失墜させる行為をしたとき。

（4）　甲が銀行取引の停止または差押・仮差押・仮処分・強制執行等を受けたとき。

（契約解除申入れ期間）

第11条　甲及び乙は、前2条の規定により契約解除の申し入れをする場合、解除日の3ヶ月以前に書面により相手方に通知しなければならない。

（契約の解約権）

第12条　甲及び乙は契約条件にかかわらずやむを得ない理由があるときは、本契約を解約することができる。この場合、解約日の3ヶ月前までに書面によりその旨を相手方に通知しなければならない。

（明渡し及び原状回復）

第13条　賃貸借期間の満了・解約・解除その他の事由により本契約を終了した場合は、甲乙協議の上、賃貸借期間満了までに、乙は自然損耗に係る部分を除き原状に復旧して明け渡さなければならない。その際の原状復旧費用は、乙の負担とする。ただし、甲が特に承認したときはこの限りではない。

2　前項ただし書きに該当する場合を除き、乙が原状回復の義務を履行しないときは、甲は乙の負担においてこれを行うことができる。この場合、乙は甲に異議を申し立てることができない。

3　乙は、明渡しの際、貸与を受けた本物件の鍵を甲に返還し、複製した鍵は甲に引き渡さなければならない。

4　本契約終了時に本物件等内に残置された乙の所有物があり、本物件を維持管理するために、緊急やむを得ない事情がある時は、乙がその時点でこれを放棄したものとみなし、甲はこれを必要な範囲で任意に処分し、その処分に要した費用を乙に請求することができる。

5　乙が明渡しを遅延したときは、乙は、甲に対して、賃貸借契約が解除された日の翌日から明渡し完了の日までの間の施設使用料の倍額に相当する損害金を支払わなければならない。

（甲の物件内立入権）

第14条　甲は、管理上やむを得ないときは、賃貸借物件内に立ち入ることができる。前記の場合で乙が不在であったとき、甲は乙に後日連絡するものとする。その他の事由で立ち入る場合は、乙に事前に通知し、乙の立ち会いのもと立ち入るものとする。

（本契約の消滅）

第15条　天災地変、その他当事者の責によらない事由により、本建物の全部または一部が滅失・破損して本契約の目的を達成されない場合は、本契約は終了するものとする。

（免責）

第16条　地震、火災、風水害等の災害、盗難等その他不可抗力と認められる事故、又は、甲若しくは乙の責によらない電気、ガス、給排水等の設備の故障によって生じた甲又は乙の損害について、甲又は乙は互いにその責を負わないものとする。

（守秘義務）

第17条　甲と乙は、本契約締結に関し、公知のものを除き知り得た相手方の秘密・情報を相手方の同意なく第三者に漏洩・開示してはならない。

（研究成果の取扱い）

第18条　共用研究室等における研究の成果として知的財産が発生した場合の取扱いについては別に定めるものとする。

（管轄裁判所）

第19条　この契約につき万一紛争を生じた場合は、那覇地方裁判所を専属の合意管轄裁判所とし、甲・乙ともその調停に基づいて円滑な解決を図るものとする。

（準拠法）

第20条　本契約については、日本国法を準拠法とする。

（協議事項）

第21条　本契約に定めのない事項及び本契約の解釈に疑義が生じた場合は、民法その他関係法令の規定等及び慣習に従い、甲乙誠意をもって協議の上、決定するものとする。

本契約の締結の証として、本書を2通作成し、甲乙は記名押印の上、各自1通を保有する。

　　　　令和　年　月　日

甲　沖縄県中頭郡西原町字千原1番地国立大学法人琉球大学

学　長

代理人　　上原及び普天間キャンパス担当理事

乙　【住所】

【民間機関等の名称】

【代表者氏名】