

特記仕様書（案）

【契約に関する条件】

1 個別経費

- (1) カフェの設置、維持のため通常必要とする経費のほか、清掃、防臭、防虫防鼠、消毒等の衛生管理、ごみ処理に係る経費、安全管理等、営業に係るすべての経費は、借受人の負担とする。
- (2) 電気料金、水道料金、下水道使用料金等の光熱費については、別途貸付人の発行する納入通知書により、納入期限までに納入しなければならない。
- (3) テナント業者単独の外線電話、インターネット回線などを設置する場合は、貸付人と協議し、設置費用及び通話料等すべての費用は借受人の負担とする。
- (4) 本庁舎の点検等における停電による、冷凍食品等の保存に係る費用は借受人の負担とする。
- (5) 消防法の規定による、店舗の完成検査については、借受人の負担により実施すること。
- (6) 消防法の規定により実施する防火対象物点検により指摘された不適合箇所等の是正に係る費用のうち、店舗に係る部分については、別途借受人の負担による。
- (7) その他、営業に伴い関係法令上必要となる諸官庁への申請、届出、検査等については、すべて借受人の負担による。

2 店舗の設置改修等

- (1) 店舗の設置（設備、備品等含む）、設備・備品等の更新、店舗内改修、修繕、模様替えその他原型を変更する行為をするときは、事前に貸付人の承認を得た上で、借受人の責任と負担により実施する。特に、店舗の設置工事は、事前に貸付人と設計及び施工上の協議をし、確認を受けた後に着工しなければならない。貸付人は工事完了後に確認を行い、この確認をもって工事が完了したものとす。
- (2) 営業に伴い関係法令上必要となる諸官庁への申請・届出等については、全て借受人の責任において行うこと。

3 内装工事等

- (1) 借受人は、当該物件の壁、天井、床、設備、機器、間仕切り等の修繕（以下「内装工事」という）を行うときは、事前に関係図書等を貸付人に提出し、貸付人の承認を得た上で、借受人の責任と負担により実施するものとする。
- (2) 借受人は、特に店舗の設置工事にあたっては、あらかじめ貸付人と設計及び施工上の協議をし、貸付人の確認を受けた後に着工しなければならない。貸付人は工事完了後に確認を行い、この確認をもって工事が完了したものとす。
- (3) 借受人は、内装工事等の内容については、消防法または建築基準法等の関係法令に従うとともに、貸付人の指示に従い、作業を行うこととする。
- (4) 借受人が行う内装工事等により、貸付人又は第三者に損害を与えた場合は、借受人はその相手方にその損害を賠償しなければならない。
- (5) 借受人が内装工事等を行う場合は、養生を徹底し、第三者に迷惑がかからないよう、騒音、振動、粉塵、臭気対策等必要な措置を行うものとする。また、借受人が行う内装工事等に関するクレームは、借受人の責任と負担において解決するものとする。
- (6) 借受人が内装工事等により、新設・付加した設備、造作等の維持管理及び修繕に係る費用は、借

受人の負担とする。

4 法令順守等

- (1) 当該物件の使用にあたっては、本件契約書に定めるもののほか、食品衛生法（昭和 22 年法律第 233 号）その他法令の定めを遵守し、法令が定める申請・届け出等については、すべて借受人の責任と負担において行うこと。
- (2) 借受人は、善良な管理者の注意をもって、カフェを営業すること。
- (3) 借受人に対し、貸付人がカフェの管理上必要な事項を通知した場合は、その事項を遵守しなければならない。

5 損害保険

- (1) 借受人は、貸付期間中、火災盗難等の損害その他事故による損害を補償するために、火災保険、損害責任保険等に加入し、保険料を負担しなければならない。

【運営に関する条件】

6 営業日・営業時間

- (1) 営業日及び営業時間の設定、延長、短縮にあたっては、事前に借受人は書面により、貸付人と協議して決定するものとする。

7 安全管理・店舗運営等

- (1) 防犯カメラ等の防犯設備により、店舗の適切な安全管理を行うこと。
- (2) 食材等については、安全性等信頼できる業者から仕入れるものとし、食材等の納品にかかわるトラブル等については、借受人がすべての責任を負うものとする。
- (3) 食材等の安全管理には十分配慮するとともに、適温管理を行い、鮮度・品質保持に努め、消費期限等を厳守しなければならない。
- (4) 従業員の教育・研修に努めること。
- (5) 借受人は常にサービスの向上に努め、利用者の要望やクレーム等については、店舗における迅速な対応をはじめ、借受人は一切の責任を持って解決に努めること。

8 衛生管理・荷物の搬入等

- (1) 借受人は店舗の清掃を含めて管理し、店舗で発生した事案は、全て借受人が処理するものとする。
- (2) 借受人は、清掃、害虫駆除等を行い、店舗における衛生管理に十分注意を払うこと。
- (3) 食品衛生法等の関係法令を遵守すること。
- (4) 食品衛生上の問題が発生した場合は、直ちに貸付人に報告の上、すべて借受人の責任で行うこと。
- (5) 店舗内を含む庁舎敷地内はすべて禁煙とする。
- (6) 借受人は、貸付人が指定するごみ集積場所を使用することができる。
- (7) ごみ集積場所では、借受人の負担で密閉容器等を準備し、臭気の拡散及び害虫の繁殖等を防止する措置を講じなければならない。
- (8) 店舗で販売した商品・包装等から発生する廃棄物がある場合は、廃棄物の種類ごとに分別できるよう、かつ、その回収に必要な容量のごみ集積箱を、貸付人の指定した場所に設置すること。また、

店舗から発生する廃棄物の処理については、すべて借受人の責任で行わなければならない。なお、処理費用も借受人の負担とする。

(9) 商品の搬出入に係る時間、経路、場所等は、貸付人の指示に従うこと。また、来庁者の安全に十分配慮の上、通行の妨げにならないよう可能な限り短時間で行うこと。

9 その他

(1) 常に顧客満足度の向上に努めることとする。

(2) 営業日や営業時間を変更する場合等、その他店舗営業に関し必要な事項は、事前に利用者に周知徹底を図ること。

(3) 近隣との関係を良好に保つように努めることとし、必要に応じて、貸付人への情報共有等を行うこと。

(4) 店舗内で110番通報等、緊急事態が発生した場合は、貸付人に速やかに報告すること。

(5) その他、仕様書に定めのない事項については、貸付人と協議して決定するものとする。