維持管理契約書



本契約の締結を証するため、本契約書正本２通を作成し、それぞれ記名捺印の上、お客様、受任者それぞれ１通ずつ保有します。

お客様（甲）

（ご住所）

（お名前）　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　印

受任者（乙）

（住所）

（氏名／社名）　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　印

維持管理契約約款

　お客様（以下「甲」といいます。）と受任者（以下「乙」といいます。）は、以下のとおり合意しました。

（目的）

第１条　甲は、本件不動産について、「ソーシャルグッド住宅」として維持するための維持管理業務及びこれらに付随する業務の一切を乙に委託し、乙はこれを受託する。

　　２　前項に定める維持管理業務の内容については、甲乙間で別途定めるものとする。

　　３　乙は、本契約の開始日から１年を経過する日までに、甲又は甲の指定する者に、本件不動産にかかる第１回目のインスペクションを行わせる。

４　乙は、本契約の開始日から２年を経過する日までに、甲又は甲の指定する者に、本件不動産に係る第２回目のインスペクションを行わせる。このとき、甲は、本件不動産の状態に鑑み、次回以降のインスペクションの実施日および内容について計画し、甲に告知する。なお、次回実施日は本契約開始日より１０年を超えないものとする。

５　乙は、本契約の開始日から１０年を経過する日ならびに以降５年おきに、甲又は甲の指定する者に、本件不動産に係るインスペクションを行わせる。

　　６　乙は、本契約にかかる業務について、その全部又は一部を、相当な第三者に委託することができる。

（契約期間）

第２条　本契約の有効期間は、本契約締結日より１０年間とする。

　　２　期間満了６か月前までに、甲又は乙から、それぞれ相手方に対して、書面による更新拒絶の意思表示がなされない限り、本契約は、同じ条件にて同期間延長されるものとし、以後も同様とする。

　　３　前２条の規定に関わらず、甲が本件不動産を第三者に売却した際には、本契約は終了する。ただし、甲は、第三者をして、本件不動産について「ソーシャルグッド住宅」としての維持管理をさせるべく努力する。

（管理費用）

第３条　甲は、乙に対し、本件不動産の維持管理費用として、毎年、表題４記載の金額を支払う。

　　２　前項の支払は、表題５記載の期日に、同記載の口座に、甲が振り込む方法により支払う。

　　３　維持管理費用の支払が遅延したときは、年１４．６パーセントの日割り計算により、遅延損害金を支払うものとする。

　　４　本件不動産の維持管理上、大規模工事その他、第１項が規定する維持管理費用によってまかなえない措置が必要になったときは、甲は乙に対し相当な維持管理費用を支払うものとする。その金額は甲乙協議の上定める。

　　５　本契約後、物価の上昇等経済情勢の変動に伴い、第１項に規定する維持管理費用が不相当になったときは、甲乙間の協議によって変更することができる。

（業務に関する甲の協力義務）

第４条　甲は、乙による維持管理業務が円滑に遂行できるように乙に協力する。

（報告義務）

第５条　乙は、甲に対し、維持管理業務の内容については少なくとも年１回、その業務内容及び結果を甲に報告しなければならない。

　　２　乙は、本件不動産の価値維持・向上の観点から、別紙修繕基準に照らし、本件不動産について修繕や工事が必要な場合にはその旨甲に報告しなければならない。

（通知義務等）

第６条　甲が、本件不動産を第三者に譲渡、賃貸等する場合には、あらかじめ乙に対して、その旨を通知しなければならない。

　　２　甲は、本件不動産を第三者に賃貸する場合であっても、本契約に基づく維持管理業務を行わなければならない。

　　３　甲は、当該第三者との賃貸借契約において、本契約に基づく維持管理業務に協力する旨規定しなければならない。

（権利義務の譲渡禁止）

第７条　甲及び乙は、あらかじめ書面により相手方の承諾を得なければ本契約に基づく権利を第三者に譲渡し、義務を第三者に引き受けさせることはできない。

（解除）

第８条　乙は、甲が本契約に違反し、相当の期間を定めて催告したにもかかわらず、当該期間内に甲がこれを是正しないときは、本契約を解除することができる。

　　２　乙は、前項により契約を解除した場合でも、損害があるときは、甲に対して損害賠償を請求することができる。

（協議）

第９条　甲及び乙は、本契約に定めのない事項については、信義に従い、誠実に協議をして、これを解決するものとする。

（特約事項）

第１０条　甲は、株式会社福岡銀行が提供する「ソーシャルグッド住宅」に係るローン商品を利用する場合には、本件不動産につき本契約が締結されること及び「ソーシャルグッド住宅」として認定されていることが必要であることを乙から説明を受け、これを了解したうえで本契約を締結する。

　　２　甲は、本件不動産の価値維持・向上に必要な費用について、別途積立を行うなどしてその確保に努める。

　　３　甲及び乙は、株式会社福岡銀行が提供する残価型設定ローンに基づく融資が受けられないことが判明した場合には、本契約が白紙撤回されることに同意する。