

運営事業者としての義務

(基本空調費)

- 建物所有者が定める基準により、月額基本空調費（9：00～19：00の時間帯を対象とする空調費）は運営事業者の負担とします。当初の月額基本空調費は、次のとおりとします。

月額基本空調費月額金 3,003,400 円也（消費税及び地方消費税は別途運営事業者負担）

- 運営事業者は、当月分の月額基本空調費を毎月 25 日（建物所有者の指定する銀行の休業日の場合は前営業日）までに建物所有者の指定する銀行口座に運営事業者の手数料負担にて現金振込により支払ってください。
- 建物所有者は、月額基本空調費の領収書の発行を省略することができます。
- 1 ヶ月に満たない月額基本空調費は、その月の日数によって日割計算とします。
- 日割計算、月額基本空調費の改定によって生じた端数金は、100 円未満切り捨てとします。
- 月額基本空調費の改定については、令和 11 年 4 月 1 日を初回として、以後満 2 年を経過する毎に、建物所有者と運営事業者が協議のうえ、改定を行うものとします。
- 建物所有者は、月額基本空調費につき、電気料の変更等、状況の変化が生じた場合には、建物所有者と運営事業者が協議のうえ、その単価を改定します。

(諸費用の負担)

- 次の諸費用は運営事業者の負担とします。
 - (1) 専用使用部分の電気料・電話料、照明灯の維持及び取替えに要する費用、水道料、清掃費及び空調費（月額基本空調費を除く。）等並びにそれらに伴う消費税及び地方消費税
 - (2) 運営事業者が管理する展示物、附属設備等に賦課される公租公課（宛名名義の如何を問わない）
 - (3) その他運営事業者の負担に属すべき料金・支払費用
- (1)～(3)のうち運営事業者が建物所有者に対して支払うものについては、当月分を建物所有者の請求に基づき翌月 25 日（建物所有者の指定する銀行の休業日の場合は前営業日）までに支払うものとし、支払い方法等は月額基本空調費と同様とします。
- 建物所有者に対して支払う諸費用は、公共料金等の変更等、状況の変化が生じた場合には、建物所有者と運営事業者が協議のうえ、その単価を改定します。

(保守・管理区分)

- 運営事業者が専用使用する部分の付属設備等について「管理区分」（別紙 4 ※）に基づいて運営事業者の責任と費用負担にて保守・管理を行ってください。
- 運営事業者は、前項の保守・管理に起因する大阪市、建物所有者及び第三者に対する人的・物的損害及びこれに伴う一切の責任及び費用を負担してください。
※別紙 4 管理区分は、令和 8 年 7 月 1 日時点の区分です。

(修繕及び更新)

- 運営事業者の専用使用する附属設備等については、添付「管理区分」(別紙4)に基づきすべて運営事業者の費用負担にて必要な修繕を行い、そのうち運営事業者の所有する附属設備等を更新する場合、全て運営事業者の費用負担にて必要な更新を行ってください。この場合、運営事業者は事前に修繕又は更新計画を提出し、大阪市及び建物所有者の承諾を得てください。
- 修繕を要する箇所又は災害予防のために措置すべき箇所を発見したときは、運営事業者は速やかに大阪市および建物所有者に通知するとともに、迅速かつ的確に対策を行ってください。

(承諾事項)

- 運営事業者は、次の行為を行うにあたっては、事前に大阪市及び建物所有者の承諾を得てください。なお、費用については運営事業者負担とします。
 - (1) 運営上の必要のため、本建物の同一性及び基本構造並びに建物の価値を害さない範囲で、本専用使用部分の一部改造若しくは模様替えをし、又は造作すること
 - (2) 本専用使用部分に広告・附属設備等必要な設備を設けること

(使用上の注意義務)

- 運営事業者は、本専用使用部分及び共用部分の使用に際しては、建物所有者が別途定める館内細則等を遵守し、善良なる管理者の注意をもって使用してください。
- 運営事業者は、本専用使用部分の使用・運営に関し、施設利用者及び第三者から苦情・事故・負傷の申し出、損害賠償の請求等があったときは、運営事業者の責任と費用負担により誠意をもって解決にあたり、その内容をすみやかに大阪市及び建物所有者に報告してください。
- 建物所有者が、賃貸人及び本建物所有者としてその維持管理上、通常行うべき程度の注意を払ったにもかかわらず、諸設備に起因又はそれに関連して運営事業者が被った損害に関しては、建物所有者はその責めを負いません。
- 運営事業者は、事業目的として共用部分を使用する場合及び本専用使用部分の使用の結果として共用部分に多数の人が出入・滞留する場合、事前に建物所有者の承諾を得た上で、運営事業者の責任と費用負担にてその共用部分を管理してください。また、その共用部分の使用・運営に関し、施設利用者及び第三者からの苦情・事故・負傷の申し出、損害賠償の請求等があったときは、本専用使用部分と同様の対応とします。
- 運営事業者は、共用部分の使用に際して問題が生じた場合、誠意をもって建物所有者と協議しその解決にあたってください。

(建物所有者の本専用使用部分内立入点検)

- 建物所有者又はその代理人等は、本建物の保安全管理上及びその他必要あるときは、予め運営事業者に通知したうえで本専用使用部分に立入り、これを点検し、適宜措置を講ずることができます。ただし、緊急又は非常の場合等、建物所有者が予めこの旨を運営事業者に通知することができないときは、事後速やかに運営事業者に通知します。この場合、運営事業者は建物所有者の措置に協力してください。

(損害の賠償)

- 運営事業者又はその関係者の故意・過失によって、本建物の躯体、附属設備等に破損・汚損・故障・その他の損害を与えた場合には、運営事業者は遅滞なくその旨を建物所有者に連絡し、運営事業者の責任と費用負担において修復するとともに、建物所有者に対して損害を賠償してください。
- 第三者の作為又は不作為により運営事業者が被った損害については、運営事業者は建物所有者及び大阪市に対して何らの請求もできません。但し、第三者の行為につき、建物所有者及び大阪市の責めに帰すべき場合はこの限りではありません。

(損害保険)

- 運営事業者は本事業を実施するにあたっての事故等に対応するため、リスクに応じた火災保険等、必要な保険に加入してください。
- 加入した保険は、証書の写しの提出により大阪市及び建物所有者に報告してください。

(建物所有者に対する費用等の遅延損害金)

- 運営事業者は、建物所有者に対する一切の金銭債務（利息を含む。）の履行を遅延したときは、遅延の日から履行の日まで年14%（日割り計算とする）の割合による遅延損害金を建物所有者に対して支払ってください。
- 運営事業者は、建物所有者に対する金銭債務（利息を含む。）の履行遅延が明確となった場合には、速やかに大阪市に連絡の上、その指示に従ってください。
- 大阪市が建物所有者の求めにより運営事業者に代わって建物所有者に対する金銭債務（利息を含む）を負担することとなった場合には、運営事業者は、建物所有者への遅延損害金に加え、税外収入に係る延滞金及び過料に関する条例（昭和39年大阪市条例第12号）に基づく延滞金を大阪市に対して支払ってください。

(賃貸借契約の内容変更)

- 本運営事業者の義務は、大阪市と建物所有者との令和8年7月1日時点の賃貸借契約の内容に応じたものであり、賃貸借契約の内容の変更により、運営事業者の義務が変更になる場合があります。

(建物使用に際しての覚書)

- 建物使用に際し、必要となる事項について建物所有者と運営事業者で覚書を締結する必要があります。