

(案)

此花サービスステーション跡施設にかかる建物管理協定書

大阪市水道局(以下「甲」という。)と(事業者)(以下「乙」という。)との間に令和元年 月 日締結の定期建物賃貸借契約書第 14 条に基づき、此花総合センタービル(以下「建物」という。)内における、此花サービスステーション跡施設(以下「跡施設」という。)のうち、賃借部分(以下「専用部分」という。)及び公益財団法人大阪市救急医療事業団(以下「丙」という。)との共用部分(以下「共用部分」という。)の使用及び管理について協定を締結する。

(目的)

第 1 条 この協定は、跡施設における乙の専用部分及び共用部分の使用及び管理等に関する事項について定めることにより、建物の円滑な管理運営を図ることを目的とする。

(専用部分及び共用部分の範囲と各部分の使用)

第 2 条 跡施設における乙の専用部分及び共用部分は、別紙図面に示すとおりとし、乙は当該部分を使用できるものとする。

2 乙はエアコン室外機の修繕等のため、必要がある場合は、事前に丙の了解を得た上で、丙の専用部分を通行できるものとする。

(建物の管理及び費用の負担等)

第 3 条 建物の管理及び費用の負担等については、別表 1 に定めるとおりとする。ただし、乙の利用によって生じた毀損などの原状回復については、乙の負担において行うものとする。

2 丙との共用部分の自動ドアの鍵については、乙、丙それぞれが保管し、最終退出時、丙の専用及び共用部分が無人となるときには、乙は必ず自動ドアの施錠を行うものとする。

(光熱水費等)

第 4 条 乙は、別表 2 に定める光熱水費を負担するものとする。

(その他)

第 5 条 乙は、電気主任技術代行者に関する業務については、大阪市此花屋内プールの指定管理者(以下「指定管理者」という。)を中心に共同で実施する。

2 乙は、専用部分における防火管理者を選任するとともに、別途甲が通知する総括防火管理者を中心に、建物使用者間で協力して防火管理を実施する。

(管理に関する協力義務)

第 6 条 乙は、建物を共同で管理するための作業に協力しなければならない。その際、乙の専用部分及び共用部分を使用できないことによる乙の事業運営の損害に関し、甲は、公正証書第 12 条に基づき、責任を負わない。

(疑義の決定)

第 7 条 本協定及び公正証書に記載のない事項、疑義の生じた事項又は変更を必要とする事項については、必要に応じて、その都度甲、乙で協議の上、決定するものとする。

(協定期間)

第 8 条 本協定の有効期間は、令和元年 8 月 1 日から令和 6 年 3 月 31 日までとする。

2 前項に定める有効期間に関わらず、有効期間中に定期建物賃貸借契約が解除及び終了となった場合、本協定を終了する。

本協定を証するため、本書 2 通を作成し、甲乙各々記名押印のうえ、各自 1 通を保有する。

令和元年 月 日

甲 大阪市水道局

乙

< 別表 1 >

(ア) 甲が実施する管理業務

業 務	実施	費用負担
3号機昇降機設備保守点検	甲	甲・丙
外壁・建物躯体部分の保全・改修	甲	甲

(イ) 乙等が実施する管理業務

業 務	区分	実施	費用負担	支払方法
簡易な修繕（電気等消耗品の交換、給排水設備（器具等）空調設備（室内機、室外機等）自動ドア（建具等））	専用部分	乙	乙	負担割合も含め、乙・丙で協議の上、決定する。
	共用部分	乙・丙	乙・丙	
建物等清掃	専用部分	乙	乙	甲の請求に基づき、甲の指定する方法・期日により支払う。なお、当年度要した費用について、甲は翌年度の6月末までに請求を行う。
	共用部分	丙	乙 1/2 丙 1/2	

ただし、各自の責任により難い修繕については、甲が行う。

(ウ) 甲乙以外の他の建物所有者等が実施する建物全体の共同管理業務

業 務	実施	費用負担	支払方法	算定基礎
受変電設備等点検及び非常用発電機点検 ゴンドラ点検 受水・高架水槽清掃、排水槽清掃、貯湯槽、簡易水道検査、ボイラ一点検、その他共用にかかる業務	大阪市環境局	甲		
ガラス清掃 水質検査、害虫駆除、空気環境測定、設備機器遠隔監視、植栽管理	指定管理者	乙	甲の請求に基づき、甲の指定する方法・期日により支払う。なお、当年度要した費用について、甲は翌年度の6月末までに請求を行う。	甲が他の建物所有者等と締結した別途協定書（以下「別途協定」という。）に基づく按分率（1.63、 2.03）による。

< 別表 2 >

光熱水費	支払方法	算定基礎
電気料金	電気事業者の請求に基づき、電気事業者の指定する方法・期日により支払う。	施設別の子メータによる使用料按分比率により、基本料・使用料を指定管理者が積算。
水道料金・下水道使用料	甲の毎月の請求に基づき、甲の指定する方法・期日により支払う。	請求額は以下のとおり算定した金額。 乙負担額 = 親メータの建物全体使用料 × 跡施設の子メータ水量 / 各施設の子メータの合計水量

光熱水費の負担額は、建物全体の使用料を各施設で按分することにより決定していることから、個別で事業者と契約締結する場合より費用が増加する傾向にある。