別紙様式第９号

保留床譲渡媒介契約書

阿倍野地区市街地再開発事業における保留床の譲渡媒介に関する業務について、大阪市（以下「甲」という。）と≪媒介業者≫（以下「乙」という。）とは、次のとおり契約を締結する。

（契約の目的等）

第1条　本契約において、「保留床譲渡媒介契約」とは、甲が次に掲げる保留床（以下「保留床」という。）の譲渡にあたり、譲受人等と甲との媒介を乙に委託し、乙がこれを受託する契約をいう。

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 区分  番号 | 用途 | 区画 | 家屋番号 | 面積  (㎡) | 譲渡価格  (円) | うち消費税  等の額(円) |
|  |  |  |  |  |  |  |

２　乙は、保留床譲渡媒介協定書（以下「協定書」という。）、本契約及び保留床の譲渡媒介業務実施要綱（以下「媒介業務実施要綱」という。）を遵守し、甲が指定する保留床の譲渡媒介業務を誠実に行い、甲は、乙がその条件を成就した場合に保留床の譲渡媒介に係る報酬（以下「媒介報酬」という。）を支払うものとする。

３　本契約書における用語の意義は、媒介業務実施要綱の定めるところによる。

（契約期間）

第２条　契約期間は、平成　　年　　月　　日から、保留床の所有権移転登記が完了した日までとする。

（法令上の責任等）

第３条　乙は、労働基準法（昭和22年法律第49号）、職業安定法（昭和22年法律第141号）、労働安全衛生法（昭和47年法律第57号）、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。以下「宅建業法」という。）その他関係法令（社会保険・労働保険に関する法令を含む。）の規定のほか、職員等の公正な職務の執行の確保に関する条例（平成18年大阪市条例第16号。以下「コンプライアンス条例」という。）における委託先事業者に係る規定を守り、善良な管理者の注意をもって業務を履行しなければならない。

（媒介業務の内容）

第４条　乙は、甲の指示に従い次に掲げる業務を行わなければならない。

（１）譲受人等からの問合せその他申込みに関する対応

（２）重要事項説明、その他、法令に定められた手続き

（３）甲が必要と認める証拠書類等の調製及び提出

２　乙は、協定書、媒介業務実施要綱を遵守し、適正に媒介業務を処理しなければならない。

（権利義務の譲渡等）

第５条　乙は、この契約により生ずる権利又は義務を第三者に譲渡し、承継させ、又はその権利を担保に供することができない。ただし、あらかじめ甲の承諾を得た場合はこの限りでない。

２　乙は、業務を第三者に委任し、又は請け負わせてはならない。

（媒介報酬及び支払時期）

第６条　媒介報酬は、　　　　　円とする。ただし、乙が消費税法（昭和63年法律第108号）第9条第1項本文の規定の適用を受ける事業者であるときは、当該媒介報酬には消費税等を含まないものとする。

２　乙は、譲受人が当該保留床の譲渡代金を甲に全額納入し、所有権移転登記が完了した後、甲に媒介報酬を請求することができる。

３　甲は、前項の規定による請求があったときは、請求を受けた日から30日以内に媒介報酬を支払わなければならない。

４　甲は、自己の責に帰すべき理由により、前項に規定する期間内に媒介報酬を支払わなかった場合の取扱いは、「政府契約の支払遅延防止等に関する法律」（昭和24年法律第256号）の定めによる。

５　乙は、譲受人等に対し媒介報酬等の一切の手数料を請求できないものとし、乙と譲受希望者が締結する媒介契約書にその旨を明記しなければならない。

（個人情報等の保護に関する受注者の責務）

第７条　乙は、この契約の履行にあたって個人情報等を取り扱う場合は、市民の個人情報保護の重要性に鑑み、大阪市個人情報保護条例（平成7年大阪市条例第11号。以下「保護条例」という。）、大阪市特定個人情報保護条例（平成27年大阪市条例第89号）、行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成25年法律第27号）及びその他の関連する法令等の趣旨を踏まえ、この契約書の各条項を遵守し、その漏えい、滅失、き損等の防止その他個人情報等の保護に必要な体制の整備及び措置を講じなければならない。

２　乙は、自己の業務従事者その他関係人について、前項の義務を遵守させるために必要な措置を講じなければならない。

（個人情報の管理義務）

第８条　乙は、甲から提供された資料、貸与品等及び成果物の作成のために乙の保有する記録媒体（光ディスク、磁気テープ、パンチカード、紙等の媒体。以下「記録媒体」という。）上に保有するすべての個人情報等の授受・搬送・保管・廃棄等について、管理責任者を定めるとともに、台帳等を設け管理状況を記録する等適正に管理しなければならない。

２　乙は、前項の記録媒体等を、施錠できる保管庫又は施錠及び入退室管理の可能な保管室に格納する等適正に管理しなければならない。

３　乙は、第1項の記録媒体等について、業務を完了した後、速やかに廃棄、消去又は返却等するものとする。ただし、廃棄又は消去する際は、甲の承認又は立会いを得て実施することとし、廃棄又は消去が完了した際には、その旨を文書により甲に報告する等適切な対応をとらなければならない。

４　乙は、定期的に甲からの要求に応じて、第1項の管理記録を甲に提出しなければならない。

５　第1項に規定する個人情報等の管理が適切でないと認められる場合、甲は乙に対し、改善を求めるとともに、甲が乙の個人情報等の管理状況を適切であると認められるまで業務を中止させることが出来る。

（目的外使用の禁止）

第９条　乙は、業務を行うための記録媒体等及び記録媒体等上の個人情報等を他の用途に使用し、又は甲の承諾なしに第三者に提供してはならない。

（外部持ち出しの禁止）

第10条　乙は、甲が指定する場合以外は、記録媒体等及び記録媒体等上の個人情報等を外部に持ち出してはならない。

（複写複製の禁止）

第11条　乙は、業務を行うための記録媒体等及び記録媒体等上の個人情報等を複写又は複製してはならない。ただし、甲より文書による同意を得た場合はこの限りでない。

２　前項ただし書きに基づき作成された複写複製物の管理については、第8条を準用する。

（個人情報等の保護状況に関する検査の実施）

第12条　甲は、必要があると認めるときは、乙の個人情報等の保護状況について立入検査を実施することができる。

２　乙は、甲の立入検査の実施に協力しなければならない。

３　第1項の立入検査の結果、乙の個人情報等の保護状況が適切でないと認められる場合、甲は乙に対し、その改善を求めるとともに、乙が個人情報等を適切に保護していると認められるまで、業務を中止させることができる。

（事実の公表）

第13条　甲は、乙が保護条例第15条の規定に違反していると認めるときは、保護条例第16

条第1項の規定に基づき、行為の是正その他必要な処置を講ずるべき旨を勧告することができる。

２　甲は、乙が前項に規定する勧告に従わないときは、保護条例第16条第２項に定める事実の公表を行うために必要な措置をとることができる。

３　甲は、前２項に定めるもののほか、業務に関し個人情報等の漏えい等の事故が発生した場合は、必要に応じて当該事故に関する情報を公表することができる。

（委託業務取扱上の疑義の決定）

第14条　乙は、委託業務の実施において疑義が生じたときは、その都度甲の指示を受けなければならない。

（苦情紛争の処理）

第15条　乙は、保留床譲渡の媒介を行うにあたり、譲受人等又は第三者との間に苦情、紛争が発生したときは、乙の責任においてこれを処理するものとする。

（秘密漏洩の禁止）

第16条　乙は、本契約の履行に関し知り得た甲の秘密に属する事項を他に漏らし、又は他の目的に使用してはならない。

２　乙は、甲の承諾なく設計図書等（業務を行う上で得られた記録等を含む。）を他人に閲覧させ、複写させ、又は譲渡してはならない。

３　乙は、自己の業務従事者その他関係人について、前２項の義務を遵守させるために必要な措置を講じなければならない。

４　前３項の規定は、契約期間終了後においても同様とする。

（甲の解除権）

第17条　甲は、乙が次の各号の一に該当するときは、本契約を解除することができる。この場合、乙は甲に対し、契約解除による損害賠償の請求をすることができないものとする。

（１）正当な理由なく契約を履行しないとき又は履行の見込みがないとき

（２）契約の締結又は履行について不正な行為があったとき

（３）契約の履行にあたり甲の指示に従わないとき又は甲の職務の執行を妨げたとき

（４）甲及び譲受人等に重大な損害又は危害を及ぼしたとき

（５）宅建業法第3条に基づく免許を受けて宅地建物取引業を営む者でないとき。また、過去5年以内に同法に基づく監督処分を受けているとき

（６）監督官庁から営業許可の取り消し、停止等の処分を受けたとき

（７）会社更生法（平成14年法律第154号）に基づき更生手続開始の申立をした者、又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき再生手続開始の申立をした者。ただし、会社更生法に基づき更生手続開始の申立をした者、又は民事再生法に基づき再生手続開始の申立をした者にあっては、手続開始の決定がなされた者についてはこの限りではない。

（８）契約を締結する能力を有しない者及び破産者で復権を得ない者

（９）大阪市税に係る徴収金を完納していない者。ただし、大阪市税の納税義務を有する者に限る。

（10）コンプライアンス条例の規定に基づく調査に正当な理由なく協力しないとき又は同条例の規定に基づく勧告に正当な理由なく従わないとき

（11）大阪市暴力団暴力団排除条例（平成23年大阪市条例第10号）第2条第2号に規定する暴力団員又は同条第3号に規定する暴力団密接関係者に該当すると認められるとき

（12）大阪市競争入札参加停止措置要綱に基づく競争入札参加停止措置、及び大阪市契約関係暴力団排除措置要綱に基づく入札等除外措置期間中であるとき

（13）天災地変その他本市の責めに帰さない事由により、保留床が滅失または毀損し、譲渡できなくなったとき

（14）前各号のほか契約事項に違反したとき

２　前項の規定に基づき契約解除した場合、乙は譲受人等との媒介契約を解除するものとし、この場合、甲が譲受人に保留床を譲渡しても、乙は甲に対し媒介報酬を請求することはできない。

（損害賠償）

第18条　乙は、本契約に違反し、又は本契約に関し故意又は過失によって譲受人等、第三者、又は甲に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を損害賠償として、譲受人等、第三者、又は甲のそれぞれに支払わなければならない。

（費用の負担）

第19条　本契約に必要な費用は、乙の負担とする。

（裁判管轄）

第20条　本契約に関する訴えの管轄裁判所は、甲の事務所の所在地を管轄する大阪地方裁判所とする。

（補則）

第21条　本契約に定めのない事項については、大阪市契約規則（昭和39年大阪市規則第18号）及び大阪市会計規則（昭和39年大阪市規則第14号）に従うものとし、その他は必要に応じて甲、乙協議して定めるものとする。

　　この契約の締結を証するため、本契約書２通を作成し、甲と乙が記名押印のうえ、各自１通を保有する。

平成　　年　　月　　日

甲　　　　大阪市北区中之島１丁目３番２０号

　　　　　大　阪　市

契約担当者　　　都市整備局長

乙　　　　住　所

　　　　　氏　名

公正な業務執行に関する特記仕様書

（条例の遵守）

第１条　受注者および受注者の役職員は、この契約の履行に際しては、「職員等の公正な職務の執行の確保に関する条例」（平成18年大阪市条例第16号）（以下「条例」という。）第５条に規定する責務を果たさなければならない。

（公益通報等の報告）

第２条　受注者は、この契約について、条例第２条第１項に規定する公益通報を受けたときは、速やかに、公益通報の内容を発注者（都市整備局総務部総務課（事業管理グループ））へ報告しなければならない。

２　受注者は、公益通報をした者又は公益通報に係る通報対象事実に係る調査に協力した者から、条例第12条第１項に規定する申出を受けたときは、直ちに、当該申出の内容を発注者（都市整備局総務部総務課（事業管理グループ））へ報告しなければならない。

（調査の協力）

第３条　受注者及び受注者の役職員は、発注者又は大阪市公正職務審査委員会が条例に基づき行う調査に協力しなければならない。

（公益通報に係る情報の取扱い）

第４条　受注者の役職員又は受注者の役職員であった者は、正当な理由なく公益通報に係る事務の処理に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。

（発注者の解除権）

第５条　発注者は、受注者が、条例の規定に基づく調査に正当な理由なく協力しないとき又は条例の規定に基づく勧告に正当な理由なく従わないときは、この契約を解除することができる。

暴力団等の排除に関する特記仕様書

１　暴力団等の排除について

(1)　受注者（受注者が共同企業体であるときは、その構成員のいずれかの者。以下同じ。）は、大阪市暴力団排除条例（平成23年大阪市条例第10号。以下「条例」という。）第2条第2号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）又は同条第3号に規定する暴力団密接関係者（以下「暴力団密接関係者」という。）に該当すると認められる者と下請契約、資材・原材料の購入契約又はその他の契約をしてはならない。

(2)　受注者は、条例第7条各号に規定する下請負人等（以下「下請負人等」という。）に、暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められる者と下請契約、資材・原材料の購入契約又はその他の契約をさせてはならない。

また、受注者は、下請負人等が暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められる者と下請契約、資材・原材料の購入契約又はその他の契約をした場合は当該契約を解除させなければならない。

(3)　受注者は、この契約の履行にあたり暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められる者から条例第9条に規定する不当介入（以下「不当介入」という。）を受けたときは、速やかに、この契約に係る本市監督職員若しくは検査職員又は当該事務事業を所管する担当課長（以下「監督職員等」という。）へ報告するとともに、警察への届出を行わなければならない。

また受注者は、下請負人等が暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められる者から不当介入を受けたときは、当該下請負人等に対し、速やかに監督職員等へ報告するとともに警察への届出を行うよう、指導しなければならない。

(4)　受注者及び下請負人等が、正当な理由なく本市に対し前号に規定する報告をしなかったと認めるときは、条例第12条に基づく公表及び大阪市競争入札参加停止措置要綱による停止措置を行うことがある。

(5)　受注者は第3号に定める報告及び届出により、本市が行う調査並びに警察が行う捜査に協力しなければならない。

(6)　発注者及び受注者は、暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められる者からの不当介入により契約の適正な履行が阻害されるおそれがあるときは、双方協議の上、履行日程の調整、履行期間の延長、履行内容の変更その他必要と認められる措置を講じることとする。

２　誓約書の提出について

受注者及び下請負人等は、暴力団員又は暴力団密接関係者でないことをそれぞれが表明した誓約書を提出しなければならない。ただし、発注者が必要でないと判断した場合はこの限りでない。

特記仕様書

　発注者と本契約を締結した受注者は、この契約の履行に関して、発注者の職員から違法又は不適正な要求を受けたときは、その内容を記録し、直ちに発注者（都市整備局総務部総務課事業管理グループ（連絡先：06－6208－9619））に報告しなければならない。