

株式会社つのだ

住宅有料老人ホーム実里

入居契約書

目次

契約書

重要事項説明書

表題部記載の契約当事者である「入居者」と「事業者」は、両者の間において、以下の条項に基づく標記契約(以下「本契約」という。)を締結します。

この証として、当事者は本契約書2通を作成し、記名捺印の上、各自その1通を保有します。

(1) 契約の開始年月日

契約締結日 令和 年 月 日
 入居予定日(費用計算起算日) 令和 年 月 日

(2) 契約当事者の表示

入居者名	(以下「入居者」という) 氏名 : _____ 印 生年月日 : 大正・昭和 年 月 日 生 性別 : 男 ・ 女 _____
目的施設設置事業者名	(以下「事業者」という) 法人名 : 株式会社つのだ 代表者 : 代表取締役 角田明美 印 住所 : 群馬県渋川市赤城町津久田266番地13

(3) 上記(2)「契約当事者」以外の関係者の表示

身元引受人 (本契約第36条に定める)	入居者の身元引受人 氏名 : _____ 印 住所 : _____
	極度額 : 660,000円 極度額の算定根拠 : 敷金の3ヶ月分として
返還金受人	入居者の返還金受人

(本契約第39条に定める)	氏名 : _____ 印 住所 : _____
---------------	----------------------------

契約当事者以外の同居の第三者

*同居人がある場合のみ記入

(本契約第41条に定める)	氏名 : _____ 印 生年月日 : 大正・昭和 年 月 日生 性別 : 男 ・ 女 住所 : _____ 入居者との間柄 : _____ 予定される同居の時期 : _____
---------------	---

契約立会人等の第三者

(該当者がある場合には署名を求める)

①	氏名 : _____ 印
	住所 : _____ 入居者との間柄 : _____
②	氏名 : _____ 印 住所 : _____ 入居者との間柄 : _____

(4) 目的施設(表題部記載の契約締結日現在)

施設名称	実里
施設の種類 及び	住宅型有料老人ホーム 居住の権利形態:利用権方式 利用料の支払い方式:月払い方式 入居時の要件:入居時 自立・要支援・要介護

表示事項	介護保険:在宅サービス利用可 居室区分:全室個室
介護保険の の指定居宅サービスの指定	渋川市 1090800135号 (令和3年6月1日指定) 地域密着型通所介護・日常生活支援総合事業
開設年月日	令和3年6月6日
所在地	〒379-1103 群馬県渋川市赤城町津久田266番地2
敷地概要 (権利関係)	2,373m ² 事業主体:株式会社つのだ 土地所有者:角田俊壽 借地権:契約期間30年(令和2年契約)
建物概要 (権利関係)	延べ床面積 726.16m ² 木造平屋建て・準耐火構造・事業主体所有(根抵当権付き) 竣工 令和3年6月6日
居室(一般居室・介護居室)、 一時介護室概要	20居室 一般居室 20室 全個室
共用施設概要	食堂・機能訓練室(食堂兼用) 61.17m ² 健康管理室 6.62m ² 相談室 8.28m ² 浴室 3.31m ² 洗濯室 9.93m ² トイレ 1ヶ所 1.66m ² トイレ 2ヶ所 3.31m ² トイレ 2ヶ所 2.48m ² 談話室 5.18m ²

(5) 入居者が居住する居室(表題部記載の契約締結日現在)

階層・居室番号	1階 20室
居室面積	13.66m ²
間取りタイプ	一人部屋

(6) 入居前に支払う費用の概要(表題部記載の契約締結日現在)

敷 金	入居一時金なし 敷金:220,000円(家賃の3ヶ月分程度)
使途・返還方法	<ul style="list-style-type: none"> 原則として退去時に残金返還とするが、清掃費用、賃貸の滞納、原状回復(クリーニング等)に要する費用の未払いその他の債務の不履行が存在する場合は、当該債務の額を敷金から差し引く 貸借人の故意・過失・善管注意・義務違反、その他の通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損を復旧すること

(7) 入居後に支払う費用の概要(表題部記載の契約締結日現在)

月払いの利用料	139,500円(消費税含む) *食費30日として計算した場合
支払方法	管理規定に定める
管理費・使途	月額 10,000円 *冬季暖房費:11月~3月)別途で3,000円集金 事務管理部門の人件費・事務費、要介護者等以外の入居者に対する*日常生活支援サービス提供の為の人件費(個々の状況により金額の変動あり)
食 費	49,500円 (消費税含む・1日3食で30日の場合) 朝:360円 / 昼:690円 / 夕:600円 1日 : 1,650円
介護保険給付費対象外費用 (原則都度払いであるが、月単位にまとめて徴収する事がある)	入居者の個人的な希望及び個別選択的な個別介護サービスの 利用料:実里管理運営規程参照
水道光熱費	管理費に含まれる
家賃相当額	月額 80,000円(共益費込み)
その他	個人使用の消耗品、日用品費は自己負担とし有料

消費税	税法に則り消費税を負担(管理費・食費・その他消耗品費)
-----	-----------------------------

*費用についての詳細は管理規程を参照

第1章 総則

(目的)

- 第1条 事業者は、入居者に対し、老人福祉法、介護保険法及びその他関係法令を遵守し、本契約の定めに従い、次に掲げるサービスを入居者に対し、入居者の終身にわたり提供します。
- 一 表題部記載の目的施設の利用
 - 二 その他本契約に定める各種サービス
- 2 入居者は、契約の定めを承認すると同時に、事業者に対し、本契約に定める費用を支払うことに同意します。
- 3 本契約の履行を際し、事業者は、老人福祉法その他の法令(以下「老人福祉法令等」という。)に定める「有料老人ホーム」の規定を遵守します。

(目的施設の表示)

- 第2条 入居者が居住する居室(以下「居室」という。)及び他の入居者と共有する施設(以下「共有施設」という。)は、表題部に定めるとおりとします。

(利用権)

- 第3条 入居者は、本契約第28条(契約の終了)第二号又は第三号に基づく契約終了がない限り、本契約の規定に従い、居住を目的として、居室及び共用施設を利用する事ができます。
- 2 入居者は、目的施設の全部又は、一部についての所有権を有しません。
 - 3 入居者は、第三者に対して、次に掲げる行為を行うことは出来ません。
 - 一 居室の全部又は一部の転貸
 - 二 目的施設を利用する権利の譲渡
 - 三 他の入居者が居住する居室との交換
 - 四 その他の上記各号に類する行為又は処分

(各種サービス)

- 第4条 事業者は入居者に対して、前条第1項に定める利用権に付帯する権利として、次に掲げる各種サービスを提供します。
- 一 介護(介護保険サービスを除く。)
 - 二 健康管理
 - 三 食事の提供
 - 四 生活相談、助言
 - 五 生活サービス
 - 六 レクリエーション
 - 七 その他の支援サービス
- 2 事業者は、入居者のために、医師に対する往診の依頼、通院の付添いや入院の手続き代行等受診の援助は行いますが、介護サービスとして治療は行いません。なお、医療を受けるに当って医療に要する費用は、差額ベッド代等の医療保険の給付対象とはならない費用を含めてすべての入居者の負担となります。
- 3 入居者は、第三者に対して、次に掲げる行為を行うことは出来ません。
- 一 本契約に基づくサービスを受ける権利全部又は一部の譲渡
 - 二 その他上記に類する行為又は処分

(管理規程)

- 第5条 事業者は、本契約に付随するものとしての管理規程を定め、入居者・事業者共にこれを遵守するものとします。
- 2 前項の管理規程は、本契約に別の定める事項のほか、当該各号の項目を含んだものとします。
 - 一 入居者の定員又は居室数
 - 二 本契約に定める各種サービス内容及びその費用負担の内訳
 - 三 入居者が医療を要する場合の対応及び協力医療機関の名称及び所在地・交通の便、診療科目及び具体的協力内容等

四 事故・災害並びに入居者の急病・負傷の場合の具体的対応方法、及び、定期的に行われる訓練等の内容

- 3 管理規程は、本契約の趣旨に反しない範囲内で、事業者において改定することができるものとします。この場合、事業者は、本契約第8条(運営懇談会)に定める運営懇談会の意見を聴いたうえで行うものとします。

(施設の管理・運営・報告)

第6条 事業者は、施設長その他必要な職員を配置して、本契約に定める事各種サービスを提供し、入居者のために必要な業務を処理して施設の運営を行うとともに、建物及び付帯施設の維持管理を行います。

事業者は、入居者に対し、次に掲げる事項を報告するものとします。

- 一 過去1年以内の時点における目的施設の運営状況、年間の入退去者数及び入居期間の分布状況を含む入居者の状況、要介護者等の状況、サービスの提供状況、管理費・食費等の収支状況、施設全体の職員数・人員配置・職員の資格保有者の状況等

(入居者の権利)

第7条 入居者は、本契約の基づいて提供されるすべてのサービスについて、各号に掲げる権利を有します。入居者は、これらの権利を行使することにより、事業者から差別的待遇を受けることはありません。

- 一 入居者は、サービスの提供においてプライバシーを可能な限り尊重される。
- 二 入居者は、希望すれば自己に関する健康や介護の記録(ただし、医師が管理する診療記録は除く)を閲覧することができるが入居者以外の者がその閲覧を要求しても、入居者の同意がない限り閲覧させることはない。
入居者の写真、身上や健康に関する記録は、法令等による場合を除き、入居者の意思に反して外部に公開されることはない。
- 三 入居者は、自己が選ぶ医師や弁護士その他の専門家といつでも相談することができる。ただしその費用は入居者が負担する。
- 四 入居者が施設内で日常使用する金銭の管理を事業者に委託はできません。
立替払いとし請求時に含み請求をさせていただきます。
事前に入居者の方に希望を伺い、身元引受人の方の承諾を頂きます。
- 五 入居者は、緊急やむをえない場合を除き、身体的拘束その他の行動を制限されることはない。
- 六 入居者は、施設内での運営に支障がない限り、入居者個人の衣服や家具・備品をその居室内に持ち込むことができる。
- 七 入居者は、事業者及び事業者の提供するサービスに対する苦情に関して、いつでも事業者に直接申し出ることができるとともに、社団法人有料老人ホーム協会その他の機関、行政機関に対して申し出ることができる。

(運営懇談会)

第8条 事業者は、本契約の履行に伴って生ずる諸種の問題に関し、意見交換の場として運営懇談会を設置します。

- 2 事業者は、前項の運営懇談会について、管理規程又はその他の文書によって、次に掲げる項目を含む詳細を定めるものとします。
- 一 会の構成メンバーの詳細
- 二 外部からの運営への点検に資する、事業者側関係者及び入居者以外の第三者的立場にある構成メンバーの有無
- 三 要介護状態等にある入居者の身元引受人等に対する連絡方法等

(苦情処理)

第9条 入居者は、事業者及び事業者が提供するサービスに関して、いつでも苦情を申し立てることができます。

- 2 事業者は、前項による苦情を受け付ける手続きを、管理規定又はその他の文書で定め入居者からの苦情等の適切な解決に努めます。

- 3 事業者は、入居者から、本条第1項に基づく苦情申立に対応する責任者をあらかじめ定め、入居者からの苦情申立の迅速かつ誠実に対応します。
- 4 事業者は、入居者が苦情申立等を行ったことを理由として何らかの不利益な取扱いをすることはありません。

(賠償責任)

第10条 事業者は、本契約に基づくサービスの提供にあたって、万一、事故が発生し入居者の生命・身体・財産に損害が発生した場合は、不可抗力による場合を除き、速やかに入居者に対して損害賠償を行います。ただし、入居者側に故意又は重大な過失がある場合には賠償額を減ずることがあります。

(秘密保持)

第11条 事業者は、業務上で知り得た入居者及びその家族に関する秘密並びに個人情報については、入居者又は第三者の生命、身体等に危険がある場合など正当な理由がある場合又は入居者の事前の同意がある場合を除いて、契約中及び契約終了後も、第三者に漏らすことはありません。

- 一 事業者は、利用者からご提供いただいた利用者本人及び家族に関する個人情報を下記の目的以外に利用致しません。

[利用者の個人情報の目的]

利用者への介護サービス提供

介護保険事務

利用者のために行う管理運営業務(利用状況の管理、会計、事故報告等)

事業所のために行う管理運営業務(介護サービスや業務の維持・改善のための基礎資料作成、学生などの実習への協力、職員の教育のために行う事例研究)なお、下記目的のためには、利用者及び家族の個人情報を第三者に提供することがあります。

[利用者の個人情報を第三者へ提供する場合]

介護保険事務などの事業所業務の一部を外部事業者へ業務委託を行う場合

他の介護事業者との連携(サービス担当者会議等)、連絡調整が必要な場合

利用者の受診にあたり、医師に介護記録やケアプランを提供する場合

研修等の実習生やボランティアの受け入れにおいて必要な場合

損害賠償保険等の請求に係る保険会社への相談又は届出等

施設広報誌等の氏名・生年月日・写真等の掲載・掲示

利用者または代理人が個人情報について、開示・訂正・更新・利用停止・削除、第三者提供の停止等を申し入れることが出来ます。その場合事業者は、可能な限り利用者の希望に沿うようにします。

(居室変更)

第12条 事業者は適切な介護を提供する為に必要と判断する場合は、入居者に対し他の居室へ移って頂く場合があります。

事業者は、次に掲げる手続きを経て居室変更を行います。

- 一 緊急やむを得ない場合を除いて一定の観察期間を設けます。
- 二 移動後の居室及び迷子の内容、権利の変動、占有面積の変更に伴う費用負担の増減等について、入居者及び身元引受人に説明を行います。
- 三 入居の者の同意を得ます。

第2章 提供されるサービス

(介護等)

第13条 事業者が提供するサービスは介護保険対象外のものであり、提供するサービスの具体的な内容、提供する場所及び職員等については、重要事項説明書等において明示します。

- 2 事業者は、入居者により適切なサービス提供をするため必要と判断する場合には、提供する場所を施設内において変更する場合があります。
- 3 前項の変更を行う場合、次の手続きを書面にて行うものとします。

- 一 事業者の指定をする医師の意見を聴取する。
 - 二 入居者及びその家族の意見を聴取する。
- 4 事業者は、居室の住み替えにより入居者の権利や利用料金等に重大な変更が生じる場合には、前項の手続きと合わせて、次の手続きを書面で行うものとします。
- 一 緊急やむを得ない場合を除いて、一定の観察期間を設ける。
 - 二 入居者の同意を得る。ただし、入居者が自ら判断できない状況にある場合に当たっては、身元引受人等の同意を得る。

(健康管理)

第14条 事業者は、入居者の日常の健康状態に留意すると同時に、次に掲げる事項の詳細を管理規程その他の文書に定め、それに基づいて入居者が健康を維持するように助力します。

- 一 入居者が希望時に健康診断を受けられる機会を設けます。
- 二 医師又は看護師等による健康相談等希望で対応する。
- 三 協力医療機関を定めるとともに、その具体的協力内容を文書で定める。
- 四 入居者が罹病、負傷等により治療を必要とする場合には、医療機関又は目的施設において医師による必要な治療が受けられるよう、医療機関との連絡・紹介・受診手続・通院介助等の協力を行う
- 五 緊急時搬送先については、協力医療機関と入居者及び身元引受人等と相談のうえ対応とする。
協力医療機関：北毛診療所・北毛病院とする

(食事)

第15条 事業者は、次に掲げる事項の詳細を管理規定その他の文書に定め、それに基づいて入居者に食事を提供します。

- 一 事業者は、原則としてホーム内の食堂において、毎日入居者に1日3食提供する体制を整える(外部業者への委託による場合もあります。)
- 二 事業者は、食事の提供に必要な職員配置をする。
- 三 事業者は、事業者が指定する医師又は入居者の治療を担当する医師の指示がある場合には、その指示による特別の食事を提供する。

(生活相談、助言)

第16条 事業者は、次に掲げる事項の詳細を管理規程その他の文書に定め、それに基づいて入居者に生活全般に関する諸問題について、相談や助言を行います。

- 一 事業者が、一般的に対応や照会ができる相談や助言。
- 二 専門的な相談や助言のために事業者が入居者に照会できる専門家や専門機関については、ご利用者の相談内容により情報提供するものとし、これらを利用する場合の利用料金は、ご利用者負担となります。

(生活サービス)

第17条 事業者は次に掲げる事項の詳細を管理規程その他の文書に定め、それに基づいて入居者に各種の生活サービスを提供します。

- 一 事業者が一般的に対応できる、入居者の生活必需品の購入はご利用者負担となります。立替代金については、施設側より後日請求させていただきます。
- 二 身元引受人等への連絡
- 三 公租公課等の納付の代行、官公署等への届け出た手続きは原則として代行出来ません。

(レクリエーション等)

第18条 事業者は、次に掲げる事項の詳細を管理規程その他の文書に定め、それに基づいて入居者に運動、娯楽等のレクリエーション等を提供します。

- 一 事業者は、文化・余暇利用活動や運動・娯楽等のレクリエーションに関する生活支援を行います。

(その他の支援サービス)

第19条 事業者は、次に掲げる事項の詳細を管理規程その他の文書に定め、それに基づいて

本契約に定める前条までのサービス以外の支援サービスを提供します。

- 一 事業者は、この他にも施設においてご入居者のご要望に応じてその都度相談の上支援サービスを提供します。内容により費用については、その都度相談の上、支援サービスを提供し、その都度利用者負担となります。

第3章 使用上の注意

(使用上に注意)

第20条 入居者は、居室及び共用施設並びに敷地等の利用方法に関し、その本来の用途に従って、善良な管理者の注意をもって利用するものとします。

(禁止又は制限される行為)

第21条 入居者は、目的施設の利用にあたり、目的施設又はその敷地内において、次の各号に掲げる行為を行うことは出来ません。

- 一 銃砲刀剣類、爆発物、発火物、有毒物等の危険な物品等を搬入・使用・保管する。
※ 裁縫針や果物ナイフ・はさみ・カッター等についても同様
 - 二 携帯電話を搬入・使用・保管する。
 - 三 大型の金庫・その他重量の大きな物品等を搬入し、又は備え付ける。
 - 四 排水管その他を腐食させる恐れのある液体等を流す。
 - 五 テレビ・ステレオ等の操作、楽器の演奏その他により、大音量等で近隣に著しい迷惑をあたえる。
 - 六 猛獣・毒蛇等の明らかに近隣に迷惑をかける動植物を飼育する。
- 2 入居者は、目的施設の利用にあたり、事業者の承諾を得ることなく、次の各号に掲げる行為を行うことは出来ません。また、事業者は、他の入居者からの苦情その他の場合に、その承諾を取り消すことがあります。
- 一 観賞用の小鳥、魚等であって、明らかに近隣に迷惑をかける恐れのない動物以外の犬、猫等の動物を目的施設又はその敷地内で自身で責任をもって飼育する。
 - 二 居室及びあらかじめ管理規程に定められた場所以外の共用施設又は敷地内に物品を置く。
 - 三 目的敷地内において、営利その他の目的による勧誘・販売・宣伝・広告等の活動を行う。
 - 四 目的施設の増改築・改築・移転・改造・模様替え、居室の造作の改造等を伴う模様替え、敷地内における工作物を設置する。
 - 五 管理規程その他の文書において、事業者がその承諾を必要と定めるその他の活動を行う。
- 3 入居者は、目的施設の利用にあたり、次に掲げる事項については、あらかじめ事業者と協議を行うこととします。事業者はこの場合の基本的な考え方を管理規程その他の文書により定めることとします。
- 一 入居者が1ヶ月以上居室を不在にする場合
 - 1) 居室の保全
家賃所定の費用をお支払いいただく場合は、居室を保全することができます。
※ 2ヶ月以上経過する場合も同様とする。
施設は、不在中希望により空室管理を行います。(換気・防災・防犯チェック)
 - 2) 連絡方法
長期不在する場合に長期不在届出書にて届出のあった連絡先にご連絡させていただきます。
 - 3) 各種費用の支払とその負担
 - a 管理費については不在になられた日の属する月においては、1ヶ月分の管理費・水道・光熱費のご負担が発生します。ご不在時30日経過後は、1日単位にて管理・水道・光熱費を減額させていただきます。1ヶ月を30日で換算し返金致します。
 - b 食費について、5日前までに申し出があった場合、表題部(7)に記載の食事代金のうち召し上がらなかった部分については徴収いたしません。

- c 家賃については、居室保全をされる場合については全額ご負担いただきます。
- d その他の費用
既定の料金を1ヶ月あたり30日で換算し、不在日数については徴収致しません。ただし、不在時においても依頼により提供したサービスについては、規定通りの金額を頂きます。
- 二 入居者が第三者を付添・介助・看護等の目的で居室内に居住させる場合は同居者としてご家族やご親戚の方または、介護人、看護師等の方が対象となります。
 - 1) 同居者は1名とし、期間は1ヶ月以内とします。
 - 2) 同居者の方は共益費等の費用の支払いが発生し、希望者の方につきましては、食事の提供も有料で行います。
 - 3) 支払方法につきましては、請求をお渡しします。期日までに指定の窓口へ請求金額・振込手数料の振込をお願い致します。
- 三 事業者が入居者との事前協議を必要と定めるその他の事項が生じた場合は、その都度協議の申し出を対応いたします。
- 4 入居者が、第1項から第3項の規定に違反もしくは従わず、事業者又は他の入居者等の第三者に損害を与えた場合は、事業者又は当該の第三者に対して損害賠償責任が生ずることがあります。

(修繕)

- 第22条 事業者は、入居者が目的施設を利用するために必要な修繕を行います。この場合において、入居者の故意又は過失により必要となった修繕に要する費用は、入居者が負担するものとし、入居時にお預かりしている敷金より支払いをして頂きます。残金不足時には請求をさせていただきます。
- 2 前項の規定に基づき事業者が修繕を行う場合には、事業者はあらかじめその旨を入居者に通知することとします。この場合において、入居者は正当な理由がある場合を除きその修繕の実施を拒否することができません。
 - 3 前2項の規定にかかわらず、居室内における軽微な修繕について、事業者は、次に掲げる事項の詳細を管理規程その他の文書により定めることとします。
 - 一 以下の修繕が入居者の負担となるが、事業者の負担となるかの定め
 - ア) 居室のクロスの張替え
 - イ) 窓ガラスの取り換え
 - ウ) カーテン等の取り換え
 - エ) 電球、蛍光灯の取替え
 - オ) 給水栓の取替え
 - カ) 排水栓の取替え
 - キ) その他軽微な修繕
 - 二 その他の軽微な修繕の内容と修繕費用の負担については、相談の上定める事とする(入居者の行為による場合は入居者負担となります。)
 - 三 前二号のそれぞれの修繕を、入居者が事業者の承諾なく行うことは出来ない。必ず事前に事業者へ相談を行う。
 - 四 居室の様様替えについては、入居者は事業者の承諾のうえ行うものとする。その際の費用は入居者の負担とする。

(居室の立ち入り)

- 第23条 事業者は、目的施設の保全・衛生管理・防犯・防火・防災、その他管理上特に必要があるときは、あらかじめ入居者の承諾を得て、居室内への立ち入り又は必要な措置を行うことができます。この場合、入居者は正当な理由がある場合を除き、事業者の立ち入りを拒否することは出来ません。
- 2 事業者は、火災、災害その他により入居者又は第三者の生命や財産に重大な支障をきたす緊急の恐れがある場合には、あらかじめ入居者の承諾を得ることなく、居室内に立ち入ることができるものとします。この場合に、事業者は入居者の不在時に居室内に立ち入った時は、立ち入り後、その理由と経過を入居者に通知することとします。

第4章 費用の負担

(月払いの利用料)

第24条 入居者は、事業者に対して、表題部(7)に記載する月払いの利用料を支払うものとし、その詳細については、管理規程に定めます。

2 事業者は、前項の月払いの利用料を定めるにあたり、管理規程で次に掲げる事項の詳細を明記するものとします。

一 月払いの利用料により徴収される費用は、家賃、管理費、食事等となります。

ア) 第6条第1項(施設の管理・運営・報告)に関して利用料に含まれる費用に関しては、共用施設等の維持・管理、水道光熱費、一般事務、生活サービス等に係る人件費、備品、消耗品等。

イ) 第13条(介護等)に関して利用料に含まれる費用。

ウ) 第14条(健康管理)に関して利用料は、往診(自費)健康診断(自費)。

健康管理に関しては、個人別健康管理、医師・看護師等により提供された健康情報の継続的管理(無料)健康相談に関しては、看護師が相談に応じます(無料)、入居者の慢性疾患相談について医師への相談は、その状況に応じて個別に対応(自費)となります。

エ) 第16条(生活相談、助言)に関しては無料で対応いたします。

オ) 第17条(生活サービス)に関して利用料は、外部業者の取り扱い(無料)書類作成等の援助(自費)となります。

カ) 第18条(レクリエーション等)に関して利用料は、その都度に応じた費用負担が発生する場合があります。

キ) 第19条(その他の支援サービス)に関して利用料は、理容・外出付添(自費)等

ク) その他月払いの利用料として徴収される費用

二 月払いの利用料の支払方法

ア) 長期不在の場合、利用料の減額はあります。入居者が1ヶ月以上居室を不在にする場合家賃については、居室保金をされる場合については全額ご負担頂きます。管理費については不在になられた日の属する月においては一か月分の管理費・水道・光熱費のご負担が発生します。

イ) 家賃・管理費は、翌月分を当月末日までにお支払いいただきます。食事費・その他の費用に関しては当月利用分を翌月末日までにお支払い頂きます。

ウ) 利用料の支払については、入居者あてに費用項目の明細を付毎月15日までに請求いたします。入居者は、請求に基づき原則としてその金額を振込にて支払うものとします。なお、消費税のかかるものは加算していただきます。また、振込手数料は入居者の負担といたします。

3 本条に定める費用について、1ヶ月に満たない期間の費用は、1ヶ月を30日として日割計算した額とします。

(食費)

第25条 入居者は、第15条(食事)により事業者から提供を受けた場合には、事業者に対して、事業者が管理規程その他の文書で定める食費を支払うものとします。

2 事業者は、前項の食費を定めるにあたり、管理規程で次に掲げる事項の詳細を明記するものとします。

一 食費は1日3食30日あたり49,500円(1日あたり1,650円)となります。

(食費は消費税込みの金額とし月の日数で変わります。)

おやつ費用は含まれておりません。

二 食費の支払方法

ア) 食費は翌月の支払いとなります。届出がされなかった場合は、食事が止まるまでの1日間の食費が発生します。

イ) 食費の支払は当月分を翌月末日までに原則として振り込みにて支払うものとします。なお振込手数料は入居者の負担とします。

ウ) 事業者から入居者への請求内訳は、月末に締め翌月の15日までに郵送で送付

いたします。

(その他の費用)

- 第26条 事業者は、管理規程において、次に掲げる事項を含む各種の費用が入居者の負担となるのか等の詳細を明記するものとします。
- 一 入居者が居室で使用する電気・電話・冷暖房等の使用料は管理費に含まれるものとします。
 - 二 入居者が各種の共用施設を利用する場合の利用料は、家賃に含まれるものとします。
 - 三 その他あらかじめ事業者が定めた料金表に基づき、入居者の希望により事業者が提供した各種サービスの利用料は別途定めます。
 - 四 冬季:11月～3月までの光熱費は3,000円別途で徴収させていただきます。
- 2 事業者は、前項の一号から三号までの費用のうち、入居者が支払うべき費用について、あらかじめ内訳を送付するものとします。

(費用の改定)

- 第27条 事業者は、第24条(月払いの利用料)及び第25条(食費)の費用並びに第26条の入居者が支払うべきその他の費用の額を改定することがあります。
- 2 事業者は、前項の費用の改定にあたっては、目的施設が所在する地域の自治体が発表する消費者物価指数及び人件費等を勘案し、第8条に定める運営懇談会の意見を聴いたうえで改定するものとします。
感染症対策等で運営懇談会等開催することが困難な状況の際には、事前に書面等で通知をして同意を頂くこととします。
 - 3 本条第1項の改定にあたっては、事業者は入居者及び身元引受人等へ事前に通知します。

第5章 契約の終了

(契約の終了)

- 第28条 次の各号のいずれかに該当する場合に、本契約は終了するものとします。
- 一 入居者が死亡したとき
 - 二 事業者が第29条(事業者の契約解除)に基づき解除を通告し予告期間が満了したとき
 - 三 入居者が第30条(入居者からの契約解除)に基づき解約を行ったとき

(事業者からの契約解除)

- 第29条 事業者は、入居者が次の各号のいずれかに該当し、かつ、そのことが本契約をこれ以上将来にわたって維持する事が社会通念上著しく困難と認められる場合に、本契約を解除する事があります。
- 一 入居申込書に虚偽の事項を記載する当の不正手段により入居したとき
 - 二 月払いの利用料その他の支払を正当手段により入居したとき
 - 三 第21条(禁止又は制限される行為)の規定に違反したとき
 - 四 入居者の行動が他の入居者の生命に危害を及ぼす恐れがあり、かつ入居者に対する通常の介護方法ではこれを防止することができないとき
 - 五 契約解除の前に、入居者及び身元引受人の方との話し合いを行うこと
- 2 前項の規定に基づく契約の解除の場合は、事業者は次の各号の手続きによって行います。
- 一 契約解除の通告について30日の予告期間をおく
 - 二 前号の通告に先立ち、入居者及び身元引受人等に弁明の機会を設ける
 - 三 解除通告に伴う予告期間中に、入居者の移転先の有無について確認し、移転先がない場合には入居者や身元引受人等、その他関係者・関係機関と協議し、移転先の確保について協力する
- 3 本条第1項第四号によって契約を解除する場合には、事業者は前項に加えて次の各号の手続きを行います。
- 一 医師の意見を聴き対処します

二 一定の観察期間をおき改善の様子を見ます

(入居者からの契約解除)

第30条 入居者は、事業者に対して、少なくとも30日前に解約の申し入れを行うことにより、本契約を解約することができます。解約の申し入れは事業者の定める解約届を事業者に届け出するものとします。

- 2 入居者が前項の解約届を提出しないで居室を退去した場合には、事業者が入居者の退去の事実を知った翌日から起算して30日目をもって、本契約は解約されたものと推定します。

(入居予定日前の契約終了)

第31条 入居者は、入居予定日前であって、本契約締結日から14日以内であれば、入居者からの契約解除の定めに関わらず、直ちに本契約を解約することができます。この場合、設置者は、入居者に対し受領済みの敷金を全額無利息で返還します。

- 2 入居者は、本契約締結日より15日目から入居予定日の前日までであれば、入居者からの契約解除の定めに関わらず、直ちに本契約を解約することができます。この場合、設置者は、入居者に対し受領済みの敷金を全額無利息で返還し、入居手続きに関連して発生した費用の実費を徴収するものとします。
- 3 設置者は、入居者が次のいずれかに該当するときは、第28条の定めに関わらず、1週間の催告期間をおいて本契約を解除することができます。この場合、設置者は、入居者に対して受領済みの敷金を全額無利息で返還し、入居手続きに関連して発生した費用の実費を徴収するものとします。
 - 一 入居に関する書類等に重大な不実記載があること、又は不正な手段で入居しようとしていることが入居予定日前に判明したとき
 - 二 正当な理由がなく、表題部(6)に定める期日までに敷金が支払われなかったとき
- 4 本条における解約・解除については、入居者・設置者ともに、書面をもって相手方に通知するものとします。

(明け渡し及び原状回復)

第32条 入居者と身元引受人等は、第28条により本契約が終了した場合には、直ちに居室を明け渡すこととします。

- 2 入居者は、前項の居室明け渡しの場合には、通常の使用に伴い生じた居室の損耗をのぞき、居室を原状回復することとします。
- 3 入居者並びに事業者は、前項の規定に基づき入居者がその費用の負担で行う原状回復の内容及び方法について協議するものとします。

(財産との引取等)

第33条 事業者は、第28条(契約の終了)による本契約の終了後における入居者の所有物等を善良なる管理者の注意をもって保管し、入居者又は身元引受人等にその旨を連絡します。

- 2 入居者又は身元引受人等は、前項の連絡を受けた場合、本契約終了日の翌日から起算して10日以内に、入居者の所有物等を引き取るものとします。ただし、事業者は状況によりこの期限を延長することがあります。
- 3 事業者は、入居者又は身元引受人等に対して、前項による引取期限を書面によって通知します。
- 4 事業者は、前項による引取期限が過ぎてもなお残置された所有物等については、入居者又は入居者の相続人その他の継承人がその所有権等を放棄したのみなし、事業者の負担により適宜処分することができるものとします。

(契約終了後の居室の使用に伴う実費精算)

第34条 入居者は、契約終了日までに居室を事業者に明け渡さない場合には、契約終了日の翌日から起算して明け渡しの日までの管理費相当額を事業者へ支払うものとします。

- 一 第28条(契約の終了)第一号の規定に該当する場合は、前条第2項に規定する明け渡し期限を本条にいう契約終了日とみなします。
- 二 事業者は、本契約が終了した場合において、入居者の事業者に対する支払債務

がある場合には、前条に定める敷金から差し引くことがあります。この場合には、事業者は敷金から差し引く債務の内訳を入居者に明示します。

(精算)

第35条 事業者は、本契約が終了した場合において、入居者の事業者に対する支払債務がある場合には、前条に定める返還金から差し引くことがあります。この場合には、事業者は返還金から差し引く債務の内訳を入居者に明示します。

第6章 身元引受人、返還金受取人等

(身元引受人)

第36条 入居者は、身元引受人を定めるものとします。ただし、身元引受人を定めることができない相当の理由が認められる場合はこの限りではありません。

- 2 前項の身元引受人は、本契約に基づく入居者の事業者に対する債務について、入居者と連帯して履行の責を負うとともに、事業者が管理規程に定めるところに従い、事業者と協議し、必要なときは入居者の身柄を引き取るものとします。
ただし、極度額660,000円を支払うものとする。
- 3 事業者、入居者の生活において必要な場合には、身元引受人への連絡・協議等に努めるものとします。
- 4 事業者は、入居者が要介護状態等にある場合には、入居者の生活及び健康の状況並びにサービスの提供状況等を定期的に身元引受人に連絡するものとします。
- 5 身元引受人は入居者が死亡した場合の遺体及び遺留金品に引き受けを行うこととします。

(事業者に通知を必要とする事項)

第37条 入居者又は身元引受人は、次に掲げる事項を含め管理規程のその他の文書に規定された事業者に通知する必要が発生した場合には、その内容を遅滞なく事業者に通知するよう努めるものとします。

- 一 入居者若しくは身元引受人の氏名が変更したとき
- 二 身元引受人が死亡したとき
- 三 入居者若しくは身元引受人について、法令等に基づく成年後見制度による後見人・保佐人・補助人の審判があったとき、又は破産の申立て(自己申告を含む)、強制執行・仮差押え・仮処分・競売・民事再生法等の申立てを受け、若しくは申立てをしたとき
- 四 入居者が「任意後見契約に関する法律」に基づき任意後見契約を締結したとき

(身元引受人の変更)

第38条 事業者は、身元引受人が前条第二号ないし第三号の規定に該当する場合には、入居者に対して新たに身元引受人を定めることを請求することがあります。

- 2 入居者は、前項に規定する請求を受けた場合には、身元引受人を立てるものとします。

(返還金受取人)

第39条 入居者は、第34条(精算)に規定する返還金受取人1名を定めるものとします。

- 2 前項に規定する返還金受取人は、身元引受人がこれを兼ねることができる。
- 3 第1項に規定する返還金受取人に支障が生じた場合は、入居者は事業者に対し、直ちにその旨を通知するとともに、事業者の承諾を得て、新たな返還金受取人を定めるものとします。

(入居途中の契約当事者の追加)

第40条 入居者が本契約締結時又は入居後単身にて居住している場合、本事業所は、同一の居室内での同居人の追加は原則として認めません。

(契約当事者以外の第三者の同居)

第41条 入居者は、表題部記載の入居者以外の第三者(以下「同居者」という。)を付添、介助、看護等のため、入居者の居室内に居住させようとする場合には、事業者に対してその旨を申し出ることができます。ただし、事業者はこの申し出を拒否することがあります。

- 2 前項において、事業者が入居者の申し出を承諾する場合には、入居者及び事業者は協議のうえ次に掲げる事項の詳細を、別の文書にて確認することとします。

- 一 同居の期間中、入居者が負担する割増管理費については日割で計算して請求となります。
- 二 同居の期間中、入居者が負担する同居者の方が希望時定められた額となります。
- 三 同居の期間中、目的施設内において遵守すべき管理規程その他の諸規定は、同居者にも必要となります。
- 四 定められた同居の期間中といえども、本契約第28条に基づき入居者の契約が終了した場合には同居者は遅滞なく目的施設を退去していただきます。

第7章 その他

(入居契約時締結時の手続き)

第42条 事業者に対する入居者から申し込みがなされ、入居審査を経て事業者の承諾がなされた後、契約当事者間において入居契約が締結されます。本契約締結後、入居者は、事業者に対し表題部に定める入居時の利用料を支払うものとし、申込時における払込済申込金がある場合にはこれを表題部記載敷金の金額の一部に充当することとします。

- 2 事業者は、入居者との本契約締結に際し、入居者が契約内容を十分理解した上で契約を締結できるように十分な時間余裕をもって、別に定める重要事項説明書に基づいて契約内容の説明を行います。説明を行った者及び説明を受けた入居者の双方は、重要事項説明書の所定欄に記名捺印して、それぞれがこれを保管することとします。

(費用計算起算日の変更)

第43条 事業者又は入居者が表題部記載の各種の起算日の変更を希望する場合は、その旨を直ちに相手に書面によって通知するものとし、協議を行うこととします。

(誠意処理)

第44条 本契約に定めのない事項及び本契約の各事項の解釈については、事業者並びに入居者は相互に協議し誠意をもって処理することとします。

(合意管轄)

第45条 本契約に起因する紛争に関して訴訟の必要が生じたときは、前橋地方裁判所をもって第一審管轄裁判所とすることを、事業者及び入居者は予め合意します。

(個人情報使用同意書)

第46条 本書に基づいて入居者及び家族の個人情報については、必要最低限の範囲において使用することを同意します。

- 一 居宅サービス計画に沿って円滑にサービスを提供する為に実施される担当者会議
介護支援専門員と事業者又は医療機関との連携調整において必要な場合
個別機能訓練計画書も上記と同様の対応
- 二 認定更新等にあたり認定調査員からの日常の様子についての問い合わせの際の
情報提供等
- 三 事業所や外部の通信等への氏名・生年月日・顔写真等の掲載等
- 四 受診時の際、主治医・担当医師への利用中の情報提供等

(反社会的勢力の排除)

第47条 入居者と身元引受人等は、それぞれ事業者に対し、自らが、本契約の締結日において、次の各号に掲げる者(以下「反社会的勢力」と総称する。)に該当しないことを表明し、かつ将来にわたっても該当しないことを確約する。

- 一 暴力団
- 二 暴力団員
- 三 暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者
- 四 暴力団準構成員
- 五 暴力団関係企業
- 六 総会屋
- 七 社会運動等標ぼうゴロ
- 八 特殊知能暴力集団
- 九 その他前各号に準ずる者

(暴力的な要求行為等をしないことの確約)

第48条 入居者と身元引受人等は、それぞれ事業者に対し、自ら又は第三者を利用して、次の各号に該当する行為を行わないことを確約する。

- 一 暴力的な要求行為
- 二 法的な責任を超えた不当な要求行為
- 三 取引に関して脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為
- 四 風説を流布し、偽計又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為
- 五 その他前各号に準ずる行為

(違反時の契約解除)

第49条 入居者と身元引受人等は、事業者が本条の表明に関して虚偽の申告をし、又は本条の確約に違反したことが判明した場合には、催告を要することなく直ちに本契約を解除できるものとする。

(違反時の損害賠償(違約金))

第50条 前条に基づく契約の解除が行われた場合、本条の表明に関して虚偽の申告をし、又は本条の確約に違反した当事者(以下「違反当事者」という。)は、解除を行った相手方(以下「解除当事者」という。)に対して損害賠償を請求できないものとする。

前条に基づく契約の解除によって、解除当事者が損害を被った場合には、違反当事者は解除当事者に対してこれを賠償する責を負うものとする。