

スイートピア 霧島 入居契約書

様（以下入居者という）と、有限会社 ライフサポート（以下事業者という）とは、下記の通り入居に関する契約（以下本契約という）を締結します。この契約を証するため本契約書 2 通を作成し、各自記名捺印の上、各 1 通づつを保有します。

第 1 条 （契約の目的）

入居者は、事業者の経営する有料老人ホーム **スイートピア 霧島**（以下当ホームという）を現状のまま居住の目的として、本契約書に記載されている条件で入居します。

第 2 条 （目的施設の表示）

当ホームにおいて入居者が居住する、居室及びその他の共用施設とします。

第 3 条 （利用権等）

- 1 入居者は、当ホームの全部又は一部についての所有権及び終身利用権は有しないものとします。
- 2 入居者は、当ホームの許可なく長期不在（1ヶ月以上）されると利用権を失います。

第 4 条 （各種サービス）

事業者は、入居者に対して、健康管理・食事の提供・生活相談及び助言・生活サービス等のサービスを提供します。

第 5 条 （管理規程）

- 1 事業者は、本契約に係る施設の管理規程を作成し、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、本契約に定める事項のほか、次の各号の項目を含んだものとします。
 - ① 居室数及び入居者の定員
 - ② 本契約に定める各種サービスの内容及びその費用負担
 - ③ 入居者が医療を要する場合の対応及び協力医療機関の概要
 - ④ 事故・災害並びに入居者の急病・負傷の場合の具体的な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で、事業者において改定することができるものとします。ただし、事業者が改定する際は運営懇談会の意見を聴いた上で行うものとします。

第 6 条 （施設の管理、運営、報告及び地域との協力）

- 1 事業者は、管理者その他必要な職員を配置し、施設の維持管理を行い、本契約に定める各種サービスを提供しつつ、入居者のために必要な業務を行い施設を運営します。
- 2 事業者は、次の事項に係る帳簿を作成し、2年間保存します。
 - ① 月額利用料その他入居者が負担する費用の受領の記録

- ② 入居者に提供したサービスの内容
 - ③ 緊急やむを得ず行った身体拘束の記録
 - ④ サービスの提供等により生じた入居者及びその家族等からの苦情の内容
 - ⑤ サービスの提供等により生じた事故の状況及び処置の内容
 - ⑥ サービスの提供を他の事業者へ委託した場合の当該事業者の名称、所在地、契約の内容及び実施状況
- 3 事業者は、施設の運営にあたっては、地域及び地域住民との交流を図るとともに、地方自治体が実施する相談又は苦情処理等に係る業務に協力することとします。

第 7 条 (入居者の権利)

入居者は、提供されるサービスについて、次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、事業者から不利益な取り扱いや差別的な待遇を受けることはありません。

- ① 可能なかぎりのプライバシーの尊重
- ② 個人情報の保護
- ③ 入居者自らが選ぶ医師、弁護士、その他の専門家いつでも相談等することができます。ただし、それにより生じた費用は入居者が負担するものとします。
- ④ 緊急やむを得ない場合をのぞいた身体拘束その他の行動を制限されることはありません。
- ⑤ 施設の運営に支障がない限り、入居者個人の衣類や備品を居室内に持ち込むことができます。
- ⑥ 事業者及び提供するサービスに対する苦情をいつでも事業者、行政機関等に対して申し出ることができます。

第 8 条 (運営懇談会)

- 1 管理者、職員及び入居者代表により組織する運営懇談会を設けるとともに、入居者の身元引受人等に対し出席を呼びかける事とします。又、施設関係者及び入居者以外の第三者的立場にある民生委員等をメンバーに加えるよう努めます。
- 2 運営懇談会では、入居者の状況、サービス提供の状況及び管理費、食費の収支等の内容等を定期的に報告し、説明すると共に、入居者の要望、意見を運営に反映させるよう努める事とします。

第 9 条 (苦情処理)

- 1 入居者は、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出来ます。
- 2 事業者は、苦情受付の手続き及び記録方法について管理規程等で定め、迅速かつ誠実に対応するとともに適切な解決に努めます。
- 3 事業者は、入居者が苦情申立を行ったことを理由に何らの不利益な扱いをすることはありません。

第 10 条 (賠償責任)

- 1 事業者は、サービスの提供にあたって事故が発生し入居者の生命・身体・財産に損害が生じた場合は、直ちに必要な措置を講じ、不可抗力による場合や入居者側の責による場合を除き、速やかに入居者に

対して必要な損害賠償を行います。

2 事業者は、事故の状況及びその処置等について記録をします。

第 11 条 (守秘義務等)

1 事業者及びサービス従事者は、業務上知り得た入居者又はその家族等に関する情報を正当な理由なく第三者に漏洩しません。この守秘義務は、本契約が終了した後も継続します。

2 前項の規程にかかわらず事業者は、入居者に医療上緊急の必要性が生じた場合や他の介護サービス事業者等との連携を図るなど正当な理由がある場合には、入居者又はその家族の同意を得た上で、その個人情報を提供できるものとします。

3 前各項の規程に基づき個人情報を提供する場合を想定して事業者は、前もって別紙（個人情報の使用に係る同意書）により利用者又はその家族に説明した上で、利用者及び家族代表者に署名・捺印をいただくものとします。

第 12 条 (介護等)

当ホームでは、特定施設入居者生活介護費による介護サービスは実施しないものとしますが、重要事項説明書・介護サービス一覧表に基づき、別途利用料を徴収した上で介護サービスを提供いたします。

尚、介護保険法令等に定める「訪問介護」等の介護サービスは受けることができます。

第 13 条 (健康管理)

事業者は、入居者の日常の健康状態に留意し、入居者が健康を維持するように助力します。

尚、入居者の定期健康診断については、年 2 回の実施できるように案内いたします。

第 14 条 (食事)

事業者は、原則として当ホームにおいて、1 日 3 食の食事を提供できる体制を整え、入居者に食事を提供します。

第 15 条 (生活相談・助言)

事業者は、入居者に対して、一般的に対応や照会が可能な相談や助言を受け、入居者の生活全般に関する諸問題の解決に努めます。

第 16 条 (生活サービス)

事業者は、別途利用料を徴収した上で、次に掲げる事項の生活サービスを提供します。

- ① 入居者の居室清掃
- ② 入居者の日常の洗濯
- ③ 入居者に対して、一般的に対応が可能な生活必需品の購入代行
- ④ 入居者に対して、公租公課等の納付代行及び官公署等への届出や手続きの代行
- ⑤ 身元引受人等への連絡、

第 17 条 (使用上の注意)

入居者は施設及び敷地等の利用に関し、その本来の用途に従って、善良の管理者の注意をもって利用するものとします。

第 18 条 (入居に当たっての遵守義務等)

- 1 入居者は、当ホームの利用にあたり、次に掲げる行為を行うことはできません。
 - ① 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・保管すること。
 - ② 大型の金庫、その他重量の大きな物品等を搬入し、又は備え付けること。
 - ③ 排水管その他を腐食させるおそれのある液体等を流すこと。
 - ④ テレビ等の操作、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与えること。
 - ⑤ 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こと。
- 2 入居者は、当ホームの利用にあたり、事業者の承諾を得ることなく、次に掲げる行為を行うことはできません。又、事業者は既に承諾した行為であっても、他の入居者等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。
 - ① 観賞用の小鳥、魚等を飼育すること。
 - ② 犬、猫等の動物を施設又は敷地内で飼育すること。
 - ③ 居室及びあらかじめ定められた場所以外の共用施設及び施設内に物品を置くこと。
 - ④ 当ホーム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こと。
 - ⑤ 建物の増築、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をすること。
- 3 入居者は、入居にあたって次のことに留意し、利用するものとします。
 - ① 本建物や設備に損害を与える危険性のある一切の行為をしない事。
 - ② 入居中は、賃借人として室内及び設置物の使用には十分注意し、清潔に保つ事。
 - ③ **原則として本建物内は、禁煙とします。**
 - ④ 原則として本建物内は、禁酒とします。
 - ⑤ 時々窓を開放し通風を行い、長時間の閉塞によるカビ・結露・害虫の発生防止に努める事。
 - ⑥ 入居者同士のトラブル・近隣とのトラブルは避け、お互い譲り合って生活し、万一トラブルが発生した場合はその解決に向けて協力する事。又再発防止に努める事。
 - ⑦ 水道光熱費については、省エネに努める事。管理人の判断により、別途料金を戴く場合もあります。
 - ⑧ その他、管理人の指示に従うものとします。
- 4 入居者が当ホームの利用にあたって次の事項が生じた場合、事業者と協議することとします。
 - ① 入居者が、1ヶ月以上居室を不在にする場合の居室の保全、連絡の方法、費用の負担及び支払
支払い方法
 - ② 入居者が、付き添い・介助・看護等の目的で家族及び第三者を居室内に居住させる場合の、
費用の負担及び支払い方法
 - ③ その他事業者が、入居者との事前協議を必要と認めた事項
- 5 入居者が、前各項に違反し事業者又は他の入居者等の第三者に損害を与えた場合には、入居者の責任において原状に復するか、又は相当の代価を支払うものとします。

第 19 条 (修繕義務とその費用負担)

- 1 入居者は、入居者が当ホーム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費用は、入居者が負担するものとします。
- 2 前項の規定に基づき、事業者が修繕を行う場合にはあらかじめ入居者に通知します。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はできません。
- 3 前各項の規定にかかわらず、次に掲げる居室内の軽微な修繕費用は、入居者が負担するものとします。
 - ① 本契約期間中における破損・損傷等に対する補修。
 - ② 汚れや傷・めくれ・落書・釘穴・結露等による補修やクロスの貼替又は洗浄。
 - ③ 室内の清掃及びエアコンの洗浄を専門業者にて実施するものとします。
 - ④ カーテン等の取替え
 - ⑤ 電球、蛍光灯の取替え
 - ⑥ エアコンの修繕
 - ⑦ 建具の修繕

第 20 条 (居室への立入り)

- 1 事業者は、当ホームの保全、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、あらかじめ入居者に通知し、書面により承諾を得て、居室内への立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、乙又は管理者の立ち入りを拒否することはできません。
- 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、財産に重大な支障をきたす緊急のおそれがある場合には、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、事業者は入居者の不在時に立ち入ったときは、立ち入り後、速やかにその理由と経過を入居者に書面にて報告するものとします。

第 21 条 (保証金)

保証金は必要ありませんが、甲・乙は信義をもって本契約に基づき履行するものとします。

第 22 条 (月払い利用料)

	個室		夫婦個室	
	1 日当り (円)	30 日換算 (円)	1 日当り (円)	30 日換算 (円)
1 管理費	1,000	30,000	600 × 2	36,000
2 家賃相当額	1,000	30,000	600 × 2	36,000
3 食費	1,000	30,000	1,000 × 2	60,000

※ 入院・外泊等により、3 食共欠食 (事前に欠食届出書を提出) した場合、その日数分を減額します。

4 その他の費用	通院等介助支援費・買物等介助支援費・洗濯等介助支援費・その他については、管理規程のとおりとします。
----------	---

第 23 条 (費用の支払い方法)

- 1 入居者は、事業者に対し、当ホーム入居時における当月利用料の日割計算額及び翌月分の利用料を当月 15 日迄に口座振替にて支払うものとします。その詳細については、管理規程に定めます。
- 2 振替日に口座振替出来なかった場合は、銀行振込にて支払うものとします。但し、銀行振込の場合の振込手数料は甲の負担とします。

第 24 条 (費用の改定)

- 1 事業者は、月払い利用料等入居者が支払うべき費用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、施設が所在する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、運営懇談会の意見を聴いた上で改定するものとします。
- 3 費用を改定する場合は、あらかじめ事業者は、入居者及び身元引受人等に通知します。

第 25 条 (延滞損害金)

入居者は第 23 条に定める期日までに賃料等の支払を遅延した場合、その延滞した額について日歩 4 銭割合による損害金を事業者へ支払うものとします。

第 26 条 (契約期間)

本契約の有効期間は、契約締結の日から向こう 1 年間とします。但し、期間満了 1 ヶ月前までに入居者又は事業者のいずれからも契約解除の申し出がない場合は、期間満了の日から更に 1 年間継続するものとし、その後の期間満了に際しても同様とします。

第 27 条 (契約の終了)

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。

- ① 入居者が、死亡したとき。
- ② 第 26 条に基づき、契約を解除したとき。
- ③ 事業者が、第 28 条に基づき解除を勧告し、予告期間が満了したとき。
- ④ 入居者が、第 29 条に基づき解約を行ったとき。

第 28 条 (事業者からの契約解除)

- 1 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将来にわたって維持することが社会通念状著しく困難と認められる場合に、本契約を解除することがあります。
 - ① 入居申込書に虚偽の事項を記載する等の不正手段により入居したとき。
 - ② 月払いの利用料その他の支払いを正当な理由なく、しばしば遅滞するとき。
 - ③ 第 18 条の規定に違反したとき。
 - ④ 入居者の行動が、他の入居者又は職員の生命に危害を及ぼし、又はその危害の切迫したおそれがあり、かつ施設における通常の接遇方法等ではこれを防止することができないとき。
- 2 前項の規定に基づく契約の解除の場合、事業者は次の各号に掲げる手続きを書面で行います。

- ① 契約解除の通告について 60 日の催告期間をおく。
 - ② 前号の通告に先立って入居者及び身元引受人等に弁明の機会を設ける。
 - ③ 解除催告の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と協議し、移転先の確保に協力する。
- 3 本条第 1 項第 4 号によって契約を解除する場合は、事業者は前項のほか、書面にて次の手続きを行います。
- ① 医師の意見を聴く。
 - ② 一定の観察期間をおく。
- 4 前各項の規程により、事業者が本契約を解除した時は、入居者は直ちに建物を無条件で明け渡さなければなりません。尚、本契約を解除したことにより、入居者に損害を生ずることがあっても、事業者はその責を負いません。

第 29 条 (入居者からの契約解除)

- 1 入居者は、事業者に対して 1 ヶ月前に契約解除の申し入れを行うことにより本契約を解除することができます。
- 2 入居者が前項の解約届を提出せず居室を退去した場合、事業者が退去の事実を知った日の翌月末をもって、本契約は解除されたものとします。

第 30 条 (明け渡し及び現状回復)

- 1 入居者及び身元引受人等は、本契約が終了した場合、直ちに居室を明け渡すこととします。
- 2 本契約における居室の明け渡しとは、次に掲げるすべての事項を完了した時とします。
 - ① 入居者の退去及びすべての家財・物品等の搬出。
 - ② 費用等の清算。
- 3 入居者等は、居室明け渡しの場合、現状回復することとします。
- 4 入居者等並びに事業者は、前項の入居者等が負担して行う現状回復の内容及び方法について協議するものとします。
- 5 入居者等は、居室の明け渡しに際し、移転料・退去料等の請求は出来ません。

第 31 条 (財産の引取り等)

事業者は、第 30 条の明け渡しに伴い、残置された所有物等について、入居者及び身元引受人等がその所有権を放棄したものとみなし、入居者又は身元引受人等の負担により適宜処分することができるものとします。

第 31 条 (身元引受人)

- 1 入居者は、身元引受人をあらかじめ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あると認められる場合には、定めなくともよいこととします。
- 2 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。

- 3 事業者は、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及び協議等に努めなければならない。
- 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に遺体及び慰留金品を引きとるものとします。

第 32 条 （事業者へ通知を必要とする事項）

入居者又は身元引受人は、次に掲げる事項を含め、管理規程に規定された事業者への通知が必要な事項が発生した場合は、遅滞なく事業者へ通知するものとします。

- ① 入居者若しくは身元引受人の氏名が変更した場合
- ② 身元引受人又は返還金の受取人が死亡した場合
- ③ 入居者若しくは身元引受人について、成年後見制度による後見人、補佐人、補助人の審判があった場合、又は破産の申立て(自己申立てを含む)、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場合
- ④ 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場合

第 33 条 （身元引受人の変更）

- 1 事業者は、身元引受人が前条第二号又は第三号の規定に該当することとなった場合には、入居者に対して新たな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、前項の請求を受けた場合には、身元引受人を新たに定めるものとします。

第 34 条 （入居契約時の手続き）

- 1 事業者は、本契約の締結に際し、入居者等が契約内容を十分理解した上で契約を締結できるよう、十分な時間的余裕を持って、重要事項説明書に基づき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等の双方は、重要事項説明書の所定欄に記名押印して、それぞれが保管することとします。
- 2 事業者は、本施設が介護保険法に基づく、特定施設入居者生活介護の指定を受けない住宅型有料老人ホームであることを入居者等に理解させ、入居者が要支援、要介護となった場合において施設における介護保険法に基づく介護サービスは行わず、同サービスが必要となった場合には、入居者が個々に訪問介護事業者等と契約を締結することなどが必要となることを十分に説明します。

又、入居者が訪問介護事業所等を選定する際は、施設は、周辺事業者等を紹介するなど協力するものとします。

- 3 事業者は、訪問介護事業所等を施設に併設若しくは隣接して設置している場合において、入居者が他の訪問介護事業所を選択し、契約した場合においても入居者に対して不利益が生じるものではないことを十分に説明します。

