

# 利用契約書

【サービス付き高齢者向け住宅】

ヴィラひまわり

## 利用契約書（頭書）

### （1）賃貸借の目的物

建物の名称・所在地等	名称	ヴィラひまわり			
	所在地	広島県廿日市市宮内字佐原田 4211 番地 1			
	建て方	共同建	構造	鉄骨造 鉄筋コンクリート造	工事完了年月
				5 階建	平成 22 年 3 月
		戸数	30 戸		
居室部分	居室番号	■■■号	間取り	1 K	
	面積	18.20 m <sup>2</sup>			
	設備等	加齢対応構造等 ミニキッチン トイレ 収納設備 浴室 シャワー 給湯設備 電気コンロ 冷暖房設備 緊急通報装置 備え付け照明設備 鍵	有 有 専用（水洗） 有 無 無 有 有 有 有 有 有（鍵No. ■■■ : 2 本）		
		ガス 上水道 下水道	無 受水槽 浄化槽		
共用部分	設備等	食堂・機能訓練室 台所 収納設備 トイレ 浴室	有 } 87.07 m <sup>2</sup> 有 } 無 有 3.20 m <sup>2</sup> 有		
附属施設	駐車場	含む・含まない		円/月（税別）	

### （2）契約始期

年 月 日

### （3）利用料等

別紙「ヴィラひまわり利用料金表」による

# サービス付き高齢者向け住宅 利用契約書

## (契約の目的)

第1条 ヴィラひまわり（以下「当施設」という。）は、要介護状態と認定された入居者（以下「入居者」という。）に対し、高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条第1項に規定するサービス付き高齢者向け住宅で特定施設入居者生活介護サービスを提供し、一方、入居者及び入居者の身元を保証する者（以下、「身元引受人」という。）は、当施設に対し、そのサービスに対する料金を支払うことについて取り決めることを、本契約の目的とします。

## (適用期間)

第2条 本約款は、頭書（2）に記載する契約始期から効力を有します。但し、身元引受人に変更があった場合は、新たに同意を得ることとします。

2 入居者は、前項に定める事項の他、本契約又は利用料金表の改定が行なわれたい限り、初回利用時の同意書提出をもって、繰り返し当施設を利用することができるものとします。

## (身元引受人)

第3条 入居者は、次の各号の要件を満たす身元引受人を立てるものとします。但し、入居者が身元引受人を立てることができない相当の理由がある場合を除きます。

- ① 行為能力者（民法第20条第1項に定める行為能力者）であること
- ② 弁済をする資力を有すること

2 身元引受人は、入居者が本約款上当施設に対して負担する一切の債務を極度額100万円の範囲内で、利用者と連帯して支払う責任を負うものとします。

## (入居者からの解除)

第4条 入居者及び身元引受人は、当施設に対し、退居の意思表示をすることにより、本契約に基づく入居利用を解除・終了することができます。

## (当施設からの解除)

第5条 当施設は、入居者及び身元引受人に対し、次に掲げる場合には、本契約に基づく入居利用を解除・終了することができます。

- ① 入居者が要介護認定において自立又は要支援と認定された場合
- ② 入居者の病状、心身状態等が著しく悪化し、当施設での適切な特定施設入居者生活介護サービスの提供を超えると判断された場合
- ③ 入居者及び身元引受人が、本約款に定める利用料金を2か月分以上滞納し、その支払を督促したにもかかわらず1か月以内に支払われない場合
- ④ 入居者が、当施設、当施設の職員又は他の入居者等に対して、利用継続が困難となる程度の背信行為又は反社会的行為を行った場合
- ⑤ 天災、災害、施設・設備その他やむを得ない理由により、当施設を利用させることができない場合

## (利用料金)

第6条 入居者及び身元引受人は連帯して、当施設に対し、本契約に基づくサービス付き高齢者向け住宅への入居利用の対価として、ヴィラひまわり利用料金表をもとに計算された月ごとの合計額及び入居者が個別に利用したサービスの提供に伴い必要となる額の合計額を支払う義務があります。但し、当施設は、入居者の経済状態等に変動等があった場合、上記利用料金

を変更することがあります。

- 2 当施設は、毎月10日前後に、前月料金の合計額の請求書及び明細書を、入居者及び身元引受人が指定する送付先に対し、送付若しくは手渡しをして、入居者及び身元引受人は連帯して、当施設に対し、当該合計額を毎月27日（金融機関が休日の場合はその翌営業日）にご指定の金融機関口座から口座振替にて支払うものとします。やむを得ず、受付での支払い又は銀行振込の場合は、その月の末日までに支払うものとします。

#### （特定施設入居者生活介護の内容）

第7条 当施設が提供する特定施設入居者生活介護の内容は、次のとおりとします。

- ①特定施設サービス計画の作成
- ②入浴（週2回）、排せつ、食事、着替え等の介護及びその他日常生活上の世話
- ③日常生活動作の機能訓練
- ④健康管理
- ⑤相談及び援助

#### （記録）

第8条 当施設は、入居者のサービス付き高齢者向け住宅への入居利用に関する記録を作成し、その記録を利用終了後5年間は保管します。

- 2 当施設は、入居者が前項の記録の閲覧、謄写を求めた場合には、原則として、これに応じます。但し、身元引受人その他の者（入居者の代理人を含みます。）に対しては、入居者の承諾その他必要と認められる場合に限り、これに応じます。

#### （身体的拘束等）

第9条 当施設は、原則として入居者に対し身体的拘束等を行いません。但し、自傷他害の恐れがある等緊急やむを得ない場合、管理者は主治医と相談し、身体的拘束その他入居者の行動を制限する行為を行うことがあります。この場合には、当施設の管理者がその様態及び時間、その際の入居者の心身状況、緊急やむを得なかった理由を記録することとします。

#### （秘密の保持）

第10条 当施設とその職員は、業務上知り得た入居者又は身元引受人若しくはその家族等に関する秘密を、正当な理由なく第三者に漏らしません。但し、次の各号についての情報提供については、当施設は、入居者及び身元引受人から、予め同意を得た上で行うこととします。

- ① サービス付き高齢者向け住宅の入居利用のための市町、居宅介護支援事業者（地域包括支援センター〔介護予防支援事業所〕）その他の介護保険事業者等への情報提供、あるいは、適切な在宅療養のための医療機関等への療養情報の提供。
  - ② サービス付き高齢者向け住宅でのサービスの質の向上のための学会、研究会等での事例研究発表等。なお、この場合、入居者個人を特定できないように仮名等を使用することを厳守します。
- 2 前項に掲げる事項は、利用終了後も同様の取扱いとします。

#### （重度化した場合に関する指針）

第11条 入居者が身体的・精神的に重度化した場合は、主治医や提携医療機関との適切な判断等により関連医療機関と連携を図り、対応します。

- 2 ヴィラひまわり利用期間中に医療機関へ入院された場合における料金は、家賃、共益費のみとします。
- 3 入院期間が2週間を超え身体的精神的に悪化し長期に渡る場合は、入居者又は身元引受

人と共に話し合い、当法人グループ（医療法人みやうち）及び他の医療機関と調整し総合的に判断し、対応するものとします。

#### （看取りに関する指針）

第12条 当施設では、その人がその人らしく最期を迎えられるよう、本人の意思を尊重し、家族の心身の負担に配慮して、本人・家族の意向に沿った支援を行います。本人及び家族から看取りを希望された場合は、主治医の診断（医学的に回復不能な状態と判断したとき）に伴い、看取りの説明を行い、十分に納得された上で対応させていただきます。尚、看取りケアについては、状態の変化に応じて家族、主治医、当施設の職員が誠意を持って取り組みます。

#### （緊急時の対応）

第13条 当施設は、入居者に対し、受診が必要と認める場合、協力医療機関又は協力歯科医療機関での診療を依頼することがあります。

2 当施設は、入居者に対し、サービス付き高齢者向け住宅での入居利用が困難な状態又は専門的な医学的対応が必要と判断した場合、他の専門的機関を紹介します。

3 前2項のほか、入居利用中に入居者の心身の状態が急変した場合、当施設は、入居者及び身元引受人が指定する者に対し、緊急に連絡します。

#### （要望又は苦情等の申出）

第14条 入居者及び身元引受人は、当施設が提供するサービス付き高齢者向け住宅に対しての要望又は苦情等について、管理者に申し出ることができます。（別紙2参照）

#### （賠償責任）

第15条 サービス付き高齢者向け住宅の入居利用に伴って当施設の責に帰すべき事由によって、入居者が損害を被った場合、当施設は、入居者に対して、損害を賠償するものとします。

2 入居者の責に帰すべき事由によって、当施設が損害を被った場合、入居者及び身元引受人は連帯して、当施設に対し、その損害を賠償するものとします。

#### （事故発生時の対応）

第16条 入居利用中に入居者に転落、転倒、誤飲、誤薬、無断外出等の事故が発生した場合は、必要に応じ病院等で治療、家族等への事故内容状況の報告、必要に応じ警察への連絡、及び指定権者へ連絡します。

#### （高齢者虐待防止）

第17条 事業所は、利用者等の人権の擁護・虐待の防止等のために、次に掲げるとおり必要な措置を講じる。

- (1) 利用者に対する虐待防止に迅速かつ適切に対応するため虐待防止責任者を定め、必要な措置を講ずる。
- (2) 基本的な職業倫理・専門性に関する学習を徹底し、ケアの質の向上を図る。また、関連する法律や規定の内容について研修等を通じて学び、従業者の人権意識の向上や知識や技術の向上を図る。
- (3) 家族等の介護者の高齢者虐待の理解促進のための支援や啓発活動を行う。
- (4) 虐待が疑われる事例を発見した場合、市町等関係機関に報告する。
- (5) 個別支援計画の作成など適切な支援の実施に努める。
- (6) 従業者が支援にあたっての悩みや苦勞を相談できる体制を整えるほか、従業者が利用者等

の権利擁護に取り組める環境の整備を行う。

- (7) 虐待の防止に係る対策を検討するために委員会を定期的開催するとともに、その結果について従業者に十分に周知する。
- (8) 虐待防止のための指針を整備する。

(業務継続計画の策定等について)

- 第18条 感染症や非常災害の発生時において、ご利用者様に対する介護保険サービスの提供を継続的に実施するための、及び非常時の体制で早期の業務再開を図るための計画（業務継続計画）を策定し、当該業務継続計画に従って必要な措置を講じます。
- 2 職員に対し、業務継続計画について周知するとともに、必要な研修及び訓練を定期的実施します。
  - 3 定期的に業務継続計画の見直しを行い、必要に応じて変更を行います。

(立入り)

- 第19条 当施設の職員は、入居者の介助、防火、構造の保全、その他管理上必要があるときは、入居者又は身元引受人の承諾を得て、居室内に立ち入ることができるものとします。
- 2 入居者又は身元引受人は、正当な理由がある場合を除き、前項の規定に基づく当施設の職員の立入りを拒むことができないものとします。
  - 3 当施設の職員は、火災による延焼を防止する必要がある場合、災害その他により入居者又は第三者の生命又は財産に重大な損害が生じるおそれがある場合、その他緊急の必要がある場合は、あらかじめ入居者又は身元引受人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。この場合において、入居者の不在時に立ち入ったときは、当施設の職員は立入り後その旨を入居者又は身元引受人に通知するものとします。

(契約期間中の修繕)

- 第20条 当施設は、入居者が当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、入居者及び身元引受人が連帯して負担するものとします。
- 2 前項の規定に基づき当施設が修繕を行う場合、当施設は、あらかじめその旨を入居者に通知するものとします。この場合においては、入居者は、正当な理由がある場合を除き、当該修繕の実施を拒むことができないものとします。

(契約終了時の原状回復)

- 第21条 入居者及び身元引受人は連帯して、通常の使用に伴い生じた当施設の損耗を除き、入居者の故意又は過失により破損、損傷等したものについて原状回復するものとします。
- 2 入居者及び身元引受人は、当施設の契約終了時において、契約時に特約を定めた場合は当該特約を含め、入居者及び身元引受人が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。
  - 3 原状回復における修繕については、当施設の指定したものがこれを実施し、入居者及び身元引受人は連帯して、その費用の償還義務を負うものとします。

(残置物の引取り等)

- 第22条 入居者又は身元引受人は、当施設の契約終了時には、遅滞無く自己の残置物を引き取るものとします。
- 2 当施設の契約終了時に入居者又は身元引受人が当該残置物を引き取らない場合には、当該残置物を入居者又は身元引受人に引き渡すものとします。この場合、当該残置物の引渡

しに要する費用については、入居者及び身元引受人が連帯して負担するものとします。

(利用契約に定めのない事項)

第23条 この契約に定められていない事項は、民法、借地借家法その他諸法令に定めるところにより、入居者又は身元引受人と当施設が誠意をもって協議して定めることとします。