

租赁合同

出租方：李东财 周娟（甲方）

承租方：上海应记实业有限公司（乙方）

经甲乙双方协商，达成以下租赁协议：

租赁标的物及租赁目的

1. 甲方将位于上海市浦东新区高荷路270号1-2层、面积146.84平方米及上海市浦东新区高荷路266号1层、面积44.54平方米租给乙方作办公使用。

2. 租赁时间为壹拾年，即从2012年5月1日起至2022年4月30日止。

3. 考虑到甲方还欠乙方100万元借款本金及相应利息尚未归还，双方同意以租金充抵借款，具体结算方式如下：

(1) 双方同意，在租赁期内分别按每月租金5000元和1800元计算，则租赁期内直接抵扣甲方债务81.6万元人民币。

(2) 甲方应继续支付乙方剩余借款本金18.4万元人民币，利息按贷款利率四倍计算。

4. 租赁期满乙方需继续租用，甲方应优先乙方租用。

甲方的权利义务

5. 在合同生效后，甲方于2012年4月30日将租赁物交付给乙方使用，在乙方租赁期间为乙方合理使用租赁物提供便利。

6. 甲方有权督促乙方对租赁物的合理使用，考虑到甲方出租房为毛坯，甲方同意乙方对出租房屋进行装修，但乙方装修时不得损坏房屋的主体结构。装修费用由乙方自行承担。

7. 甲方有权利监督乙方安全和消防管理。

乙方的权利义务

8. 在法律规定的各合同约定范围内使用租赁物，不受甲方干预。

9. 甲方同意乙方将房屋转租给他人使用，但不得改变租赁用途。

10. 接受产权单位的安全、消防监督，做好租赁物的消防安全工作，否则，由此引起的一切后果由乙方负完全责任。

11. 合同终止或双方协商一致解除合同后，乙方应在终止或解除后三天内将租赁物返还甲方。

12. 租赁期内，如果甲方有能力全部一次性归还乙方100万借款及相应利息的，甲方对乙方装修价值进行充分补偿后双方可协商解除合同。

13. 如果租赁期满，甲方仍未归还乙方剩余18.4万借款本金和利息的，甲方无条件同意乙方有权处置租赁物，并于所得价款优先归还乙方债权。

违约责任

14. 甲乙双方应做好各使用的财物的安全消防工作，并自行购买财产保险或消防器材，并自行承担相应责任。

15. 本合同依法订立后即有法律约束力，任何一方违反法律规定和本合同约定解除合同的应承担违约责任。

16. 甲方应确保租赁期限内租赁物的可使用状态，如果因为甲方原因导致租赁合同无法继续履行的，甲方应赔偿乙方全部经济损失，甲方除应一次性赔偿乙方100万元贷款本金和利息外，还应对乙方装修进行全额赔偿，此前乙方使用甲方租赁物为免费无偿使用。

争议的解决方式

17. 甲乙双方发生一般争议时，本着互谅互让的原则通过友好协商解决；双方发生特别严重的争议时，通过协商不成可向有管辖权的人民法院提起诉讼。

合同的生效

18. 本协议经双方代表人签字加盖公章后即刻生效。本协议一式两份，具有同等法律效力，甲乙双方各执一份。

出租方：李东财 周娟

2012年4月28日

承租方：上海应记实业有限公司

代表人：邱卫良

2012年4月28日



租赁合同补充协议

出租方：李东财 周娟 （甲方）

承租方：上海应记实业有限公司（乙方）

1. 甲方将位于上海市浦东新区高荷路270号1-2层、面积146.84平方米及上海市浦东新区高荷路266号1层、面积44.54平方米租给乙方作办公使用。

2. 租赁时间为壹拾年，即从2012年5月1日起至2022年4月30日止。

3. 考虑到甲方还欠乙方100万元借款本金及相应利息尚未归还，双方同意以租金充抵借款，具体结算方式如下：

(1) 双方同意，在租赁期内分别按每月租金5000元和1800元计算，则租赁期内直接抵扣甲方债务81.6万元人民币。

(2) 甲方应继续支付乙方剩余借款本金 18.4 万元人民币，利息按贷款利率四倍计算。

4. 租赁期满乙方需继续租用，甲方应优先乙方租用。

5. 租赁期内，如果甲方有能力全部一次性归还乙方100万借款及相应利息的，甲方对乙方装修价值进行充分补偿后双方可协商解除合同。

6. 如果租赁期满，甲方仍未归还乙方剩余 18.4 万借款本金和利息的，甲方无条件同意乙方有权处置租赁物，并予所得价款优先归还乙方债权。

7. 甲方应确保租赁期限内租赁物的可使用状态，如果因为甲方原因导致租赁合同无法继续履行的，甲方应赔偿乙方全部经济损失，甲方除应一次性赔偿乙方 100 万元借款本金和利息外，还应对乙方装修进行全额赔偿，此前乙方使用甲方租赁物为免费无偿使用。

8. 本协议经双方代表人签字加盖公章后即刻生效。本协议一式两份，与租赁合同（合同编号：SHYJZL20120428）具有同等法律效力，甲乙双方各执一份

出租方：李东财 周娟

2012年4月28日

承租方：上海应记实业有限公司

代表人：邱卫良

2012年4月28日

