

租赁合同

出租方：陈康朋（以下简称“甲方”）

承租方：江松洪（以下简称“乙方”）

鉴于：

甲乙双方于2013年2月28日签订《借款合同》一份，甲方向乙方借款人民币60万元，约定利息按银行同类贷款利率四倍计算。债务到期后，债务人无力偿还本息，经协商一致，甲方自愿将名下房产出租给乙方，收取的租金用来抵偿该笔债务。

现根据《中华人民共和国合同法》及有关法律的规定，为明确甲、乙双方权利、义务关系，本着诚实、信用、平等、善意的原则，经双方协商一致，签订本合同，以资各方共同遵守。

1. 租赁标的

1.1 甲方将坐落于上海市浦东新区高荷路 275 号 1 层的房屋及附属设施、设备（以下简称“租赁标的”）出租给乙方使用。

1.2 租赁标的建筑面积 68.70 平方米。

1.3 房屋类型为 商业。

1.4 装修状态为 毛坯。

2. 租赁期限

2.1 租赁期限为 10 年，自 2013 年 6 月 1 日 至 2023 年 5 月 31 日。

3. 租金

3.1 租金：租金为每月 3000 元，即每年租金为 36000 元，租金不递增，壹拾年租金共计人民币 360000 元（大写：叁拾陆万元整）。

3.2 支付方式：乙方无需向甲方支付租金，租金直接冲抵甲方欠乙方的债务。

3.3 租金冲抵日期：甲方向乙方交付租赁标的的时间即为租金冲抵债务的开始时间。

4. 其他费用

租赁期限内，水费、电费、煤气费、电话（通讯）费、电视收视费、网络等房屋使用费由乙方承担，并接单如期缴纳。物业管理费由甲方如期向有关单位缴纳，乙方不承担。

5. 交房时间

5.1 本协议签订后 五 日内，甲方应将租赁标的交付乙方使用。

5.2 租赁期限届满后，乙方应当在租赁期限届满之日将租赁标的返还给甲方。

6. 甲方的权利和义务

6.1 甲方应保证对租赁标的有合法所有权，且不存在影响租赁合同履行的其他争议。若由此导致乙方造成损失的，甲方应向乙方承担赔偿责任。

6.2 租赁期间，甲方如欲将租赁标的部分或整体转让给第三方，应提前 3 个月通知乙方。乙方在同等条件下有优先购买权。甲方出售租赁标的所得价款应优先偿还甲方结欠乙方的债务。

6.3 租赁期届满，乙方若需要续租，必须提前一个月向甲方提出，在与其它租赁方式同等的条件下，甲方应优先租给乙方；经甲、乙双方协商同意，再重新订立租赁合同。

7. 乙方的权利及义务

7.1 乙方有权根据自身需要对租赁标的及附属设施、设备增设附属设施或者另行进行装修。乙方增设的附属设备及装修均归乙方所有。

7.2 租赁期间，乙方有权将租赁标的部分或整体转租给任何第三人，甲方无权干涉。

7.3 租赁期间，该租赁标的有损坏或故障时，由乙方负责维修，维修费用由甲方承担。

7.4 租赁期间，乙方应合理使用并爱护该租赁标的。因乙方使用不当或不合理使用，致使该租赁物损坏或发生故障的，其维修费用由乙方承担。

7.5 租赁期间，甲方应保证该租赁标的处于正常的可使用和安全的状态。甲方对该租赁物检查、养护，应提前 3 个工作日通知乙方。检查养护时，乙方应予以配合。

8. 违约责任

8.1 该租赁标的交付时存在缺陷的，甲方应自交付之日起的 5 日内进行修复。逾期不修复的，甲方同意减少租金并变更有关租金条款。

8.2 本合同期限内甲方提前收回该租赁标的，或非乙方的原因导致本合同提前解除的，甲方应按未履行期间的租金的 3 倍向乙方支付违约金。若支付的违约金不足抵付乙方损失的，甲方还应负责赔偿。

8.3 若甲方违约，而乙方已经按本合同约定对该房屋进行装修、添附的，则甲方除需按本条承担违约责任外，还需支付乙方装修、添附补偿费，装修、添附补偿费数额以乙方出示的相关付款凭证为准；若乙方违约，且乙方已经按本合同约定对该房屋进行装修、添附的，则乙方除需按本条承担违约责任外，乙方对该房屋的装修、添附无偿赠与甲方。

9. 争议的解决方式

本合同在履行中如发生争议，甲乙双方应协商解决；协商不成，任何一方均可向租赁标的所在地人民法院起诉。

10. 本合同附件作为本合同的组成部分，具有同等法律效力。

11. 本合同一式贰份，双方各持一份。本合同自甲、乙方签字或者盖章之日起生效。

甲方（签字）：陈康朋

日期：2013. 5. 20

乙方（签字）：江松涛

日期：2013. 5. 20

