

怡通商业广场大产证赔偿

XZP-XM-039

## 协议书

甲方:上海怡通汽车销售服务有限公司

乙方:上海万街商业经营管理有限公司

鉴于:

- 1、甲方向小业主(房屋买受人)出售怡通商业广场(下称该项目)房屋,甲方无法在房屋预售合同约定的期限内提供大产证。
- 2、小业主将买受房屋交予乙方统一招商及运营管理。
- 3、因甲方逾期提供大产证,造成乙方与实际承租户签订租赁合同后亦逾期向租户交付大产证,推迟租户办理营业执照,乙方将对租户承担违约责任,该部分乙方损失实际应由甲方承担。

双方经友好协商,达成如下协议:

一、甲方承诺于2017年2月11日前交付大产证。

二、甲方支付乙方人民币1298903元,该费用明细如下:总包占用费用168161元;23号房屋租金赔偿226054元;其他商户赔偿904687元。

三、双方确认若甲方确保以下第四至第六条约约定的顺利实现及最终完成则乙方免除甲方支付本协议第二条费用的责任。

四、该项目下列9套房屋(详见附件一明细)以2016年10月23日为业主租金起算日,之前业主损失由甲方支付赔偿款。

五、甲方将地下车库56个车位(详见附件二图纸及明细)交由乙方管理,乙方有权对外出租及运营管理上述停车位,双方另行签订书面的停车位委托管理协议,合同期限7年;甲方承诺上述停车位前七年(2017年8月1日—2024年7月31日)的全部收益(包括但不限于租金、车位管理费等)归乙方所有。

六、该项目地上车位改造由乙方负责进行,改造成本乙方支付,甲方配合办理车位运营所需全部证照,车位收益(包括但不限于租金、车位管理费等)归乙方所有。因此产生的一切纠纷责任由乙方自行承担。

七、乙方2016年8月至2017年3月应付甲方电费合计人民币673488.19以及垃圾清运费48000元,截止2017年4月20日甲方收



到樊亚平(万街公司员工)交付电费 210000 元,乙方欠电费差额为 517000 元。经双方协商以后,乙方需支付 467000 元结清以上所有费用,该款于本协议签订后 3 日内支付 250000 元,余款于 2017 年 7 月 31 日支付 100000 元,2017 年 10 月 31 日前支付尾款 117000 元。甲方于收到上述款项后提供合规电费发票。

账户名:上海怡通汽车销售有限公司

账 号:1001723109000030650

开户行:工行上海周浦支行

八、甲方履行第四至第六条约定的前提下,乙方应负责处理好整个项目(怡通商业广场)商户、业主的后续相关事宜(不包括 7 号、38 号及附件一的 9 套商铺)。甲方对业主及商户就交房延期和产证延期问题不再进行任何赔偿,乙方全权处理,否则视为乙方违约,甲方有权单方面解除该协议。

九、本协议一式二份,双方各执一份,经双方签字盖章后生效。

甲方(盖章):



法人签字:

乙方(盖章):



法人签字:

签署日期:2017年4月20日



附件一

序号	名字	铺号	面积
1	江典琪	10号	131.13
2	黄尖	3号	159.68
3	林新华	4号	190.36
4	江宇琦	31号	128.49
5	江宇琦	13号	134.26
6	朱希强	32号	134.26
7	朱希强	14号	134.26
8	林矗	11号	131.63
9	刘茂华	19号	131.63

# 租赁合同

本合同双方当事人：

出租方（甲方）：上海怡通汽车销售有限公司

承租方（乙方）：唐正辉（身份证号 32062619720518541X）

根据《中华人民共和国合同法》、《上海市房屋租赁条例》的规定，甲、乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上，经协商一致，就乙方承租甲方可依法出租的房地产事宜，订立本合同。

## 一、出租房产情况

1-1 甲方出租给乙方的房产座落在上海市浦东新区沪南路 3655 号，  
商铺编号3655 弄 2号（不包含其中 4 间业委会用房和物业企业用房），面积为  
7307.33平方米，以下称“房产”。

1-2 本合同生效前，乙方已充分知晓该租赁房产属甲方已获得预售许可证但未出售的商业用房房产。

1-3 甲方承诺于2017 年 2 月 28 日前获得房产证。

1-4 乙方在签订本合同前已测量过上述面积为经上海市浦东新区房产测绘中心测绘的预测面积，实测面积如有变化则租金、物业管理费等费用做相应调整。

1-5 甲方作为该房产所有权人与乙方建立租赁关系

1-6 适用范围：乙方仅使用本合同中的约定的建筑面积和指定广告（仅指店招）位置；公共部位按物业管理的规定为【上海怡通汽车销售有限公司】所有，不得侵占。

## 二、租赁用途

2-1 乙方向甲方承诺，租赁该房产经营业务为宾馆类，经营品牌为：菓子酒店（精选）  
或维也纳国际酒店，并遵守国家和本市有关房屋使用和物业管理的规定等所有法律法规。如乙方无法在15 日内得到确认加盟该宾馆品牌的文书，则甲方有权没收已交租金并解除该合同。

2-2 乙方保证，在租赁期内未经甲方书面同意以及按规定须经有关部门审批核准前，不得擅自改变本合同约定的使用用途。

### 三、交付日期和租赁期限

3-1 甲乙双方约定，乙方于本合同生效之日起按约缴纳首期租金后，甲方与 2016 年 6 月 30 日前（以甲方最终确定的交付之日起为准）向乙方交付该房产，乙方未按前述期限接受该房产的，租赁期限按合同约定或甲方最终确定的交付时间起算，且甲方不承担任何责任。若乙方逾期接收该房产达 30 日，则视为乙方违约，甲方还有权随时单方面解除本合同，且由此造成的一切由乙方承担。

3-2 乙方在此声明：在签订本合同前已经现场视察过该房产，对该房产及其附属设施设备的现状充分了解，并无任何异议。

3-3 房屋租赁期为 2016 年 7 月 1 日起至 2029 年 2 月 28 日止（其中 2016 年 7 月 1 日起至 2017 年 2 月 28 日止为免租期）。该房产交付日期如有延期或提前交付，以房屋实际交付日期为准，逾期交房的租期和租金均往后顺延，反之，如提前交付则提前交房的租期和租金均相应提前。

3-4 房屋租赁期满，甲方有权收回该房产，乙方应按合同约定如期返还房产，乙方如希望继续承租该房产的，应于租赁期届满前三个月，向甲方提出续租的书面要求，双方可以就合同延期事宜商榷，如对此达成一致意见的应重新签订租赁合同。

### 四、免租装修期

4-1 甲方给乙方的免租期为 2016 年 6 月 30 日起（即房产交付时间，交房逾期按租期日期往后顺延）到 2017 年 3 月 1 日前止，在此期间内甲方不收取乙方租金，2017 年 3 月 1 日为租金起算日，甲方开始计收租金。

4-2 乙方在装修免租期内仍需缴纳装修管理费和其他费用（包括但不限于乙方使用该房屋所发生的水、电、煤气、通讯、其他设备等费用不包括物业管理费、）。

### 五、租金的支付方式和期限

5-1 甲乙双方约定，该房产的租金（按租赁面积 7307.33 平方米计，第一年每平方米每月按 2 元计，总计（人民币）5334000 元/年，月租金为年租金的十二分之一，即详细列表如下：

起止日期		递增系数 (%)	月租金 (小写/元)	年租金 (大写/元)
开始时间	截止时间			
2017.3.1	2019.2.28	0	5334000	伍佰叁拾叁万肆仟元

2019.3.1	2021.2.28	5	5600000	伍佰陆拾万元
2021.3.1	2023.2.28	5	5880000	伍佰捌拾捌万元
2023.3.1	2025.2.28	5	6174000	陆佰壹拾柒万肆仟元
2025.3.1	2027.2.28	5	6482000	陆佰肆拾捌万贰仟元
2027.3.1	2029.2.28	5	6806000	陆佰捌拾万零陆仟元

5-2 乙方支付租金的方式为:

(1) 租金交付按年计算;

(2) 转账支付, 首期 24 个月 (即 2017 年 3 月 1 日至 2019 年 2 月 28 日) 的租金于签约当日支付壹佰万元整, 2015 年 12 月 10 日支付叁佰万元, 余款陆佰陆拾陆万捌仟元整于 2015 年 12 月 31 日支付; 此后每期租金 12 个月支付一次, 提前 30 日支付, 先付后用, 即第二期 (即 2019 年 3 月 1 日至 2020 年 2 月 28 日) 租金缴纳时间为: 2019 年 2 月 1 日前, 第三期 (即 2020 年 3 月 1 日至 2021 年 2 月 28 日) 缴纳时间为: 2020 年 2 月 1 日, 以此类推;

5-3 乙方逾期支付租金即构成违约, 每逾期一日, 乙方需按应付完整一个合同年年租金的 5% (千分之五) 支付违约金; 逾期超过 30 日, 甲方还有权解除合同, 并按规定收取乙方的违约金, 违约金不足以弥补由此造成的一切损失的, 按损失赔偿。

5-4 乙方以转账方式支付房租的, 甲方收款银行账号如下:

开户行: 中国建设银行上海周浦支行

开户名: 程 彬

开户账号: 6227 0726 0052 5581

5-5 上述租金不包括乙方租赁该房产而发生的税金、物业管理费、水、电、燃气、通讯、有线电视、其他设备等其他费用。

## 六、押金、物业管理费和其他费用

6-1 押金:

甲乙双方约定, 乙方除按约定付租金外不再向甲方支付租赁押金。但甲方有权从租金中直接扣减任何乙方应付但未付费用, 包括但不限于租金、物业管理费、水、电、燃气、通讯、有线电视、其他设备等费用以及违约金、赔偿金、损失、因甲方维权所支付的相关费用 (包括但不限于诉讼费、执行费、保全费、律师费、工商查档费、交通费、食宿费等), 由此造成的租金不足部

分，乙方须在不足之日起三日内补足。

6-2 物业管理费的收费标准、时间等按 7-2-4 条约定，其他以该房产所在地的物业管理  
有限公司相关明细为准。

6-3 租赁期间，使用该房产所发生的水、电、燃气、通讯、有线电视、其他设备等费用由乙  
方承担。如有需要，甲方同意将乙方消费的水费电费和电话费等用户名变更为乙方，以便乙方直  
接向当地有关单位结算，如有拖欠，乙方承担由此产生的一切法律和经济责任。

6-4 特别声明：乙方如需开具租赁发票和其他任何因租金所涉及的税费等费用由乙方承  
担并办理，甲方需尽力配合乙方提供资料。甲方每次收到租金后应即时开具收款单交予乙方。

6-5 乙方如需甲方协助办理相关经营手续、装修申报审批手续的，所产生的费用由乙方承担。  
乙方若涉及的水电、消防、通信、防盗、空调及排污等系统的接驳、使用，所产生的费用由乙方  
负责。

## 七、甲乙双方的权利和义务

### 7-1 甲方的权利和义务

7-1-1 租赁期限内，甲方有权在书面通知乙方后，变更、修缮及临时封闭该房产所在物业的  
公共区域或部分走道、门户、自动电梯等结构的权利，同时也保留更换该房产所在物业的公共地  
方整体结构、布局及安排的权利。

7-1-2 甲方及该房产所在地的物业管理公司有权向乙方不时发出管理规则、守则、指引及其  
他有关规定，乙方及其职员、客人在该房产内进行的业务经营或一切其他行为、活动、事项需遵  
守、服从前述规定。

7-1-3 如水、电、通讯、燃气、空调等在非因甲方原因导致的故障或损失，甲方不承担任何  
责任。

7-1-4 在本合同期满或终止前三个月内，乙方必须允许甲方带领有租赁意向的客户前来查看  
该房产，并允许甲方在其认为合适的任何部分张贴招租通知，乙方不得遮盖或移除该等说明。

7-1-5 遇到紧急情况时（包括但不限于火灾、水管爆裂等），甲方或该房产所在地的物业管  
理公司有权在不事先通知乙方的情况下进入该房产，并且甲方不因此造成的任何损失。

### 7-2 乙方的权利和义务

#### 7-2-1 广告：

按甲方限定的位置，由乙方按行业标准和许可，自行自费设计安装有关乙方的店招和广告（单

先报甲方及有关政府主管部门审核同意、备案)。甲方和(或)物业管理公司批准乙方的店招和广告方案后,无需对设计缺陷、安装质量或其他原因引起的任何损坏或索赔承担责任。

#### 7-2-2 消防:

租赁后乙方应根据有关国家规定办理相关消防手续,租赁范围内的一切消防责任由乙方负责。

乙方须严格遵守消防法规,不得随意变动、遮挡、圈占、埋压消防设施,不得堵塞消防通道。

7-2-3 卫生:根据经营的内容,按照行业标准和许可,公共区域的卫生由物业方负责,租赁房产内的卫生由乙方负责。

7-2-4 物业管理:(注:乙方应当承担的物业管理费自2017年3月1日至2029年2月28日止,按每月1.5元每平方米计,其他具体细则以物业管理公司相关明细为准)。

甲方和物业应当提供免费的25个停车位供乙方使用。

#### 7-2-5 维修:

租赁房产除主体结构非因乙方原因导致的损坏由甲方维修并承担相应费用外,其余房产维修和装潢事项均由乙方负责并承担相应的费用。乙方在接收租赁房屋后,有义务对房产进行管理,并对甲方所提供的设备及乙方自行添置的设施设备进行正常使用及维修保养,其费用由乙方承担。乙方怠于维修的,甲方有权选择代为修缮,所发生的一切费用,由乙方承担,因此给甲方造成损失的,由乙方赔偿。

在该房产及附属设施设备遭受到损坏或意外,乙方应及时以口头及书面方式通知甲方和物业管理公司,因乙方不及时通知造成的人身或财产损失、损失扩大的,乙方应承担法律责任。

任何乙方或其职员或访客的故意、过失或使用不当造成该房产或其附属设施或该房产所在建筑的其他部位发生损害或故障的,或对甲方或第三方造成其他损失的,乙方应负责立即修复并予以经济赔偿,该等赔偿包括但不限于任何甲方或第三方代为修理、维修费用,以及对任何其他人士进行赔偿所发生的一切开支和费用。

甲方维修该房产及其附属设施设备时,乙方应积极配合和协助,因乙方不配合或阻扰甲方进行维修而产生的一切后果,全部由乙方承担。

#### 7-2-6 保险:

租赁期间,甲方已经告知乙方有义务参加财产保险、盗险等相关保险,对乙方未予投保因此产生火灾及保险单中列明的各种自然灾害和意外事故引起的保险标的的直接损失、从属或后果损失和与之相关联的费用损失由乙方自行承担。乙方应要求其聘用的对该房产进行装修的承揽施工



单位在进行装修施工期间自费就其各种风险向保险公司购买保险，甲方保留要求成为上述保险的共同受益人的权利。

#### 7-2-7 装修：

乙方如需对该房产进行分割、装修、安装设备或改建（该等行为统称“装修”），应遵守物业管理规约，包括但不限于就装修方案和图纸获得甲方和物业管理公司及有关政府主管部门（如果适用）的批准。甲方和（或）物业管理公司批准乙方的装修方案后，无需对设计缺陷、装修质量或其他原因引起的任何损坏或索赔承担责任。

乙方装修该房产时必须遵守国家相关标准和甲方及该房产所在地的物业管理公司制定的有关装修管理的守则、规定和要求，并接受甲方及该房产所在地的物业管理公司的监管。政府部门对乙方装修提出任何整改要求，乙方应按要求整改。乙方不应从事任何有损于该房产原建筑特别是结构、承重等的装修活动。

装修期间，乙方的财物、施工人员及甲方和第三人的安全、财产损失应由乙方负责，发生任何物品丢失及安全事故与甲方无关。

乙方装修期间还应当尽到善良及合理的注意义务，不得影响相邻物业的经营及使用，否则，甲方有权要求乙方立即停止装修并赔偿因此给甲方及第三人造成的一切经济损失。

#### 7-2-8 有关证照：

乙方应自费向政府有关部门取得所有为对外营业而必须的执照、批准或许可证等证件，确保在租赁期限内完全有效，且开展对外营业。

乙方应将营业执照、卫生许可证、特许经营证等证件悬挂在该房产的明显处，并在取得有关执照、批准或许可证等证件后三日内向甲方提供复印件用于备案。

租赁期间内，乙方应将每年的工商年检证明复印件向甲方提供。

若乙方相关证照内容变更，乙方须在变更后三日内书面告知甲方。

#### 7-2-9 重大事宜：

租赁期限内，若乙方发生合并或分立、股权转让、减少注册资本、处分全部或大部分资产、对外担保、解散或拟申请破产、注销登记等重大事宜的，应事先书面通知甲方，并为继续履行本合同提供担保。

租赁期限内，若乙方发生停产、歇业、停业整顿、生产经营出现严重困难、财务状况恶化、被吊销营业执照或行政处罚、涉及重大诉讼或仲裁等，均应立即书面通知甲方，并为继续履行本合同提供担保。

7-2-10 承租方兹向出租方做出如下承诺:

- (1) 承租方在该房产内进行的业务经营和一切其他行为、活动, 都必须遵守、服从及符合法律、法规及政府有关部门颁布的指令、规章和要求, 如承租方收到任何政府机关关于该房屋或其设施的书面通知或者有任何第三人对该房屋主张权利的, 承租方须立即书面通知出租方。
- (2) 乙方保证甲方不因在该房产内销售的商品或提供的服务而收到任何第三方的投诉或赔偿, 由乙方承担在租赁期内因其经营行为所发生的一切债权债务纠纷、投诉、索赔等行为的法律责任和经济责任。
- (3) 乙方保证不在该房产内做出任何可能骚扰甲方或其他租赁客户的行为。
- (4) 乙方保证不在该房产内生产、加工任何与所经营业种无关的物品或商品。
- (5) 乙方保证不在该房产内存放危险物品及泄漏、渗透有毒有害的气体 and 气味。
- (6) 乙方保证不在该房产外进行任何兜售、招揽行为。
- (7) 乙方保证在进出商品或货物时, 在指定的地点装卸货物, 且不影响其他租赁客户的正常营业。
- (8) 乙方承诺在租赁期内以发售会员卡或预售消费款等任何方式进行的营销活动, 租赁期及本合同终止或提前终止后产生的纠纷由乙方承担全部责任。
- (9) 乙方保证不在该房产内存放现金及贵重物品, 同时, 在经营期间应妥善保管好该房产内、外的财务, 非经营期间(离开房产及晚上不营业时间)应关好该房产的门、窗, 切断电源, 关闭水源。
- (10) 租赁期间, 乙方保证对该房产及其附属设施设备、广告、装修导致的卫生防疫、防火、防潮、防水、防爆、治安、防盗、综合治理、人身或财产损失等, 以及乙方有关人员(包括但不限于乙方职员、客户、流动人员)的计划生育、福利、工资和劳动关系等纠纷承担全部责任, 并承担有关费用。

#### 八、转租、转让

8-1 乙方不得将租赁房产转租给他人, 亦不得将租赁房产转让给他人承租或与他人承租的房屋进行交换。

8-2 租赁期间, 房屋所有权人有抵押或出售、赠与该房产的权利, 但不影响乙方的租赁权, 同时, 乙方优先购买权。

## 九、房屋返还时的状态

9-1 合同终止（包括但不限于合同期满或提前终止），甲方有权收回租赁房产的使用权；

9-1-1 合同终止前，乙方必须按甲方的有关规定腾空该房产，并将所有钥匙、房产及房产的设施、设备等在完好无缺（正常损耗除外）且可供使用情况下交付甲方，返还房屋时，应经甲方书面验收认可并办理退租手续。

9-1-2 合同终止时，乙方应在合同终止之日起十日内将可移动性物品搬离该房产。

9-1-3 乙方应办妥电话移机或拆机等手续。

9-1-4 乙方作为承租方应处理的其他事项。

## 十、解除本合同的条件

10-1 除本合同另有约定或法律另有规定的，任何一方不得单方面解除本合同。

10-2 经甲乙双方协商一致，双方可签订书面协议提前终止本合同。

10-3 甲、乙双方同意在租赁期内，有下列情形之一的，本合同终止，双方不承担责任，乙方按甲方通知办理相关手续，但征收单位应当对乙方相关装潢装饰进行补偿。

(1) 该房产占用范围内的土地使用权依法提前收回的；

(2) 该房产因社会公共利益被依法征用的；

(3) 该房产因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围的；

(4) 该房产毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的；

10-4 由于不可抗力原因，致使本合同无法正常履行的，双方根据实际情况可以协商变更或解除合同，导致双方财产毁损的，双方互不承担责任，但一方迟延履行或瑕疵履行期间发生的除外。

## 十一、违约责任

11-1 乙方单方提出终止合同或有以下情形之一的，甲方有权解除合同，收回租赁房产，并在解除合同后的十日以后有权自行处置乙方租赁房产内的所有物品、设备设施；乙方还应向甲方支付违约金（本合同 5-3、6-1 条等约定的违约金另行计算），违约金为当年两个合同月的租金。因乙方违约给甲方造成损失（包括但不限于直接或间接损失、诉讼、执行、保全、律师、交通、食宿等费用），支付的违约金不足抵付损失的，乙方还应赔偿造成的损失与违约金的差额部分（赔偿金）。

- (1) 乙方未征得甲方同意改造房产或改变房产用途，致使房产损坏的；
- (2) 因乙方原因造成房屋主体结构损坏的；
- (3) 乙方擅自转租该房产、转让该房产承租权或与他人交换各自承租的房产的；
- (4) 乙方书面通知甲方转让股权影响本合同履行的；
- (5) 乙方未按约定完整支付租金等费用逾期超过 30 日的（具体参照 5-3、6-1 款规定）；
- (6) 乙方严重违反合同约定使用房产的；
- (7) 乙方违反国家法律法规许可，从事违法或不正当经营的；
- (8) 乙方停止营业累计或连续超过一个月，包括但不限于乙方自身原因造成的停业、被政府有关部门责令停业整顿等；
- (9) 乙方被吊销营业执照、破产、进入清算程序；
- (10) 乙方的其他违约、违法、违规的情形。

11-2 甲方未按时办出房产证或交付该房产，经乙方催告后 30 日内仍未办出或交付的；逾期 90 天内的，甲方应当按日租金的 2 倍支付违约金。逾期超过 90 天的，乙方可以单方解除本合同，甲方除支付违约金并且应当支付乙方的部分装修装潢款作赔偿。

除本合同另有约定的，由于甲方单方提出终止合同的，并经乙方同意解除合同的，则甲方应向乙方支付相当于 2 个月的租金作为违约金，因甲方违约给乙方造成损失，支付的违约金不足抵付损失的，甲方还应赔偿造成的损失与违约金的差额部分（赔偿金）（包括但不限于直接或间接损失、诉讼、执行、保全、律师、交通、食宿等费用），支付的违约金不足抵付损失的，甲方还应赔偿造成的损失与违约金的差额部分（赔偿金）。

11-3 本合同未能规定的情形，若过错方给守约方造成损失，应承担赔偿责任。

11-4 甲方依据本合同或法律法规提前终止合同的，甲方提前终止的书面通知送至本合同指定地址，本合同自行终止。

11-5 在租赁期内，乙方擅自解约或因乙方违反本合同约定或法规规定而导致甲方解除合同的，乙方应在退租或甲方解除本合同之日起三个月内补交已享受的免租期的租金，该租金的收取不向乙方其他违约责任的承担，逾期按本合同 3-1 款追究乙方违约责任。

11-6 乙方确认：若乙方违约且存在乙方预付费用的退还情况下，甲方有权直接在乙方预交费用中扣减乙方应付但未付的违约金、赔偿金、损失、因甲方维权所支付的相关费用（包括但不限于诉讼费、执行费、保全费、律师费、工商查档费、交通费、食宿费等）。

11-7 在确认乙方的违约行为时，乙方之雇员、获准使用人、客户、代理人、继承人之任何过失或

违约行为即构成乙方本身之过失或违约行为，乙方应当承担上述人员因违约产生的违约责任及损失赔偿责任。

## 十二. 其他条款

12-1 本合同未尽事宜，出租方及承租方可另行协商作出进一步补充协议，该补充协议与本合同具有同等效力。

12-2 双方同意严格对本合同条款内容保密，不得向任何地方泄露，但双方的关联公司、专业顾问公司及政府相关部门除外，但该等人士也应严格遵守保密义务。本款永久有效，不因本合同的无效、终止等任何原因而失效。

12-3 本合同经双方法定代表人或委托代理人签字、单位盖章之日起生效。

12-4 本合同一式四份，甲乙双方各持两份，具有同等法律效力。

12-5 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决；协商不成的，任何一方均有权向该物业所在地人民法院起诉。

12-6 本合同各方为履行本合同而需要向对方发出的任何文件、通知，可以由专人送达，传真送达，电子邮箱送达，也可以邮（快）递送达的方式发至另一方在合同中列明的地址。专人送达的，则对方签收之日即为送达；以传真送达，则传真成功发送之时即为送达；电子邮箱送达的，则系统显示成功送达之日即为送达；邮（快）递送达的，投递一方依照本合同记载的受送达人地址投递后，经过三日，视为送达；报纸公告送达的，则以公告发布当日为送达。

乙方确认，租赁期限内，该房产也是乙方有效通知地址。甲方有权选择将本合同项下的通知张贴于该房产的门窗或墙面上；该等通知一经张贴即视为已经向乙方送达了通知，并视为乙方已经知悉。

12-7 本合同之附件与本合同具有同等法律效力。

12-8 本合同的生效日期与位于上海市浦东新区沪南路 3655 号，商辅编号 3655 弄 1、7 号房屋租赁合同时间有效期相同，任何一份合同所产生问题，两份合同合并解决。

签署：

本合同已由双方于文首书明的日期签署交付，以资证明。本合同的所有条款由双方进行了充分的协商，各方对本合同条款理解无误。本合同甲乙双方签字或盖章即为生效。

附件：双方营业执照及身份证复印件

甲 方

联系地址：

联系电话：

日 期：



15821798399  
2015年12月2日

乙 方：唐正辉

联系地址：

联系电话：13801795760

日 期：2015年12月2日

## 执行异议申请书

异议申请人：上海伴成酒店管理有限公司，住所地：上海市浦东新区沪南路3655弄2号，法定代表人：唐正辉 职务：总经理，联系电话：13818882255。

申请执行人：上海华瑞银行股份有限公司，住所地：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道1239号第一层01、02单元，法定代表人：侯福宁。

被执行人：上海怡通汽车销售有限公司，住所地上海市浦东新区，法定代表人：汪义震。

被执行人：章文杰，男，汉族，1969年3月15日出生，住上海市浦东新区。

被执行人：汪义震，男，汉族，1972年11月20日出生，住福建省。

申请执行人上海华瑞银行股份有限公司与被执行人上海怡通汽车销售有限公司、章文杰、汪义震金融借款合同纠纷一案，上海金融法院（2019）沪74民初370号民事判决书已发生法律效力。上海金融法院在执行该案过程中，异议申请人对上海金融法院依据（2020）沪74执515号公告要求，占有登记在被执行人上海怡通汽车销售有限公司名下位于上海市沪南路3655弄2号303室、40号的房产的案外人，自公告之日起15日内迁出上述房产，并将在相应房产不负担租赁权的状态下对该房产进行委托评估、拍卖、变卖的执行行为不服，提出异议。

### 请求事项：

请求确认异议申请人对沪南路3655弄2号303室、40号部分房产享有租赁权并合法占用，对相应房产应负担租赁权进行委托评估、拍卖、变卖。

### 事实和理由：

#### 一、异议申请人的租赁关系建立在申请执行人抵押权之前

2015年12月2日，异议申请人的法定代表人唐正辉与被执行人上海怡通汽车销售有限公司（下称“怡通公司”）签订了《租赁合同》，由异议申请人承租怡通公司名下位于上海市浦东新区沪南路3655弄2号房屋（面积为7307.33平方米），并怡通公司提供40号25个停车位供异议申请人免费使用，租期自2016年7月1日起至2029年2月28日至，异议申请人承租该房屋用于经营酒店。

2016年3月22日，异议申请人的法定代表人唐正辉与怡通公司基于2015



年12月2日《租赁合同》签订了《补充协议书》，双方约定：异议申请人同意把合同期的壹拾贰年租金一次性支付给怡通公司。同时怡通公司在约定的壹拾贰年租金合计减为3100万元整。异议申请人同意在2016年12月31日之前将全部租金款项共计3100万元整支付给怡通公司。

2017年2月15日，异议申请人、异议申请人的法定代表人唐正辉与怡通公司签订《补充合同》，将《租赁合同》的乙方更名为上海伴成酒店管理有限公司。2017年2月15日，异议申请人与怡通公司签订《补充合同》，由于怡通公司交房逾期，将租赁房屋的起租期变更为2017年5月1日。

## 二、异议申请人已经支付全部租金

根据《租赁合同》和《补充协议书》的约定，异议申请人通过法定代表人唐正辉个人账户向怡通公司授权代表程崧账户转账人民币3100万元。后应怡通公司要求，程崧将租金款项返还异议申请人法定代表人唐正辉个人账户，异议申请人再次通过法定代表人唐正辉个人账户向怡通公司指定的陈子成账户转账人民币3100万元，于2016年10月支付完壹拾贰年全部租金。

异议申请人根据租赁合同和补充协议约定的账户信息（程崧账户信息见《租赁合同》第五条5-4款，陈子成账户信息见《补充协议书》第二条），已向怡通公司支付全部房租，履行完承租人支付房租义务的行为。

## 三、申请执行人在贷款前知道被执行人怡通公司已将该房屋出租

申请执行人与被执行人怡通公司就租金收入签订质押担保合同。申请执行人对该房屋上存在租赁的情况早已明知，在申请执行时理应一并告知法院。

基于以上事实和理由，特向贵院提出执行异议，确认异议申请人对沪南路3655弄2号303室、40号部分房产享有租赁权并合法占用，对相应房产应承担租赁权进行委托评估、拍卖、变卖。

此致

上海金融法院

异议申请人：上海伴成酒店管理有限公司

2021年3月9日





# 补充协议书

本协议双方当事人

甲方(出租方): 上海怡通汽车销售有限公司

乙方(租方): 唐正辉(身份证号 32062619720518541X)

经甲乙双方充分协商,就双方于 2015 年 12 月 2 日签订的浦东新区沪南路 3655 弄 2 号(怡通商业广场 2 号房产)的《租赁合同》(以下简称“主合同”),基于主合同及相关补充协议双方签订本协议,本协议是主合同不可分割的一部分,与主合同具有同等法律效力。

一、原《租赁合同》中第五条 5-1 和 5-2 变更为:

甲乙双方约定,乙方同意把合同期的壹拾贰年租金一次性付给甲方,同时甲方在约定的壹拾贰年租金合计减为叁仟壹佰万元整,乙方同意在 2016 年 12 月 31 日之前将全部租金款项共计叁仟壹佰万元整支付给甲方。

二、原《租赁合同》中第五条 5-4 变更为:

乙方以转账方式支付房租的,甲方收款银行账号如下:

开户行: 中国建设银行福建永泰支行

开户名: 陈子成

开户账号: 4340 6218 2100 6016

三、上述租金同样不包括乙方租赁该房产而发生的税金、物业管理费、水、电、燃气、通讯、有线电视、其他设备等一切其他费用,如有产生税金、物业管理费等其他费用均由乙方负责。

四、甲、乙双方应遵守双方达成本协议的各项条款,本协议与主合同有冲突的以本协议为准。

五、本协议一式两份,双方各执一份,具有同等法律效力。

甲方:

授权人:

日期:



乙方:

授权人:

日期:

唐正辉

2016.3.22

