

房屋租赁协议

甲方：郑州登峰熔料有限公司

乙方：王少武 身份证号：[REDACTED]

鉴于：1、乙方于2014年9月1日借甲方现金伍佰万元，已偿还叁佰万元，尚欠贰佰万元，至今未还。

2、乙方拥有位于登封市嵩阳办嵩山四组(少室路北段)房产一处，于2014年9月15日出租给裴松魁使用，租赁期限为五年。裴松魁、张朝军等人合伙在承租房产中开设桂林鱼庄餐厅。2016年2月14日裴松魁退股，由张朝军继续经营。2018年6月5日签订补充协议，租期限于2018年9月30日到期。

3、2018年6月15日，张朝军与甲方签订资产转让协议把桂林鱼庄除不动产之外的所有资产作价40万元转让给甲方。甲方已全额支付转让款。

基于以上事实，甲、乙双方经友好协商，有关上述房产租赁事宜签订如下协议：

一、乙方欠甲方的200万元，自本协议签订之日起按月息6%计息，直至本息清偿完毕为止。乙方将自己拥有的全部上述房产整体租赁给甲方。

二、租赁期限自2018年10月1日起至2038年9月30日止共20年。

三、租赁费用：第一年租金为18万元，以后在18万元基础上每年递增10%。甲方应支付给乙方的租金从乙方欠甲方的200万元中按先息后本的方法扣减。



四、租赁期间甲方应对承租房产内的设施包括屋顶、下水道、水电路尽到维护责任。所产生的房产维护费用由甲方承担。

五、租赁房产之前所产生的债权、债务、遗留问题由乙方承担。

六、乙方应确保出租房产无产权争议，能确保甲方能正常使用房产。

七、租赁期满甲方在同等条件下有优先承租权。在租赁期满前任何一方不得无故解除本合同，否则除应承担合同约定的额30%违约金外，还应向对方给予赔偿实际损失。

实际损失是指：提前违约解除合同时，违约方应折价购买解除合同时房屋内装修、装饰的财产及解除合同时现存的所有不动产。

八、租赁期满后，租赁房产内财产属动产甲方可以搬走，属不动产应留给乙方，不得破坏房产正常使用功能。

九、本协议一式两份，甲乙双方各执一份，自双方签字盖章后生效。

甲方：

乙方：王少武 2018年10月8日 签于长沙第二看守所

2018年6月16日

房屋租赁补充协议

甲方（出租方）：王少武

乙方（承租方）：张超军

鉴于：

1、2015年1月20日，登封市浩铭餐饮服务有限公司在登封市工商局登记成立，显名股东为张超军、陈宏杰，实际股东为张超军、陈宏杰、裴松魁、孙书森，张超军代裴松魁、孙书森持有浩铭公司的股权。2016年2月14日，裴松魁以放弃股东权利，但欠浩铭公司的债务不再清偿的方式退出浩铭公司。2017年6月29日，孙书森、陈宏杰以放弃股东权利的方式退出浩铭公司，至此张超军为浩铭公司的唯一股东，并在2017年7月4日进行了股东的变更登记。

2、2014年12月26日，登封市市区桂林鱼庄在登封市工商局登记成立，性质为个体工商户，经营者为张超军。登封市市区桂林鱼庄实际系浩铭公司的资产，浩铭公司、桂林鱼庄的登记住所地及实际经营场所一致。

3、2014年9月15日，登封市市区桂林鱼庄以裴松魁的名义租用了王少武位于少室路北段路东的房屋（上下5层所有不动产建筑物），并签有房屋租赁协议。

因桂林鱼庄系浩铭公司的资产，所以裴松魁与王少武签订的房屋租赁协议中的权利义务应由浩铭公司承担。又因裴松魁、孙书森、陈宏杰已退出浩铭公司，张超军为浩铭公司的唯一股东，且为浩铭公司的法定代表人，所以张超军能够代表浩铭公司对外签订协议。

王少武

桂林鱼庄自成立至今经营状况一直很差,自2016年9月30日至今一直未按房屋租赁协议约定交付租金。为了有效履行房屋租赁协议,发挥租赁物的经济效用,全面考虑出租人和承租人的经济利益后,现王少武的代理人与浩铭公司的法定代表人张超军协商,并征得王少武的债权人程瑞菊的同意(因该房产的租赁费在登封市人民法院的执行程序中已被查封),现签订如下房屋租赁补充协议:

一、原房屋租赁协议中租赁费由每年的20万元变更为每年10万元。

二、因乙方目前经营困难,难以维持,经双方协商,将原房屋租赁协议中的租赁期限由2014年10月1日至2019年9月30日变更为2014年10月1日至2018年9月30日。

三、乙方在本协议签订之前欠付2016年10月1日至2018年9月30日的租赁费40万元,现变更为按本协议第一条的标准履行即欠租赁费20万元。因甲方房产已被登封市人民法院查封,乙方已通过登封市人民法院向甲方支付7万元租赁费,下欠租赁费13万元,于本协议签订后7日内一次性交于甲方或登封市人民法院。如交于登封市人民法院,应将交费票据转交于甲方。之前乙方向登封市人民法院所交房租的票据,一并转交甲方。

四、原房屋租赁协议中其他条款不变。

五、乙方在租赁期限内享有租赁物的转租权及租赁物内乙方添加的资产的转让权。

六、乙方承诺上述浩铭公司的股东信息、股权变更信息以及桂林



鱼庄与浩铭公司之间的法律关系具有客观真实性，并承诺其能够代表浩铭公司、桂林鱼庄行使相关权利，履行相关义务。以上承诺若有虚假，乙方愿意承担包括诈骗罪在内的相关法律责任。

七、乙方将裴松魁、孙书森、陈宏杰的退股协议原件交由甲方保管。

八、本补充协议与原房屋租赁协议具有同等法律效力。

九、本补充协议一式二份，甲、乙双方各执一份，自双方签字、捺印之日起生效。

甲方：王少斌

乙方：张超宇

代理人：李浩博

王少斌

2018年10月8日补签字王少斌

2018年6月5日