**宁波亚德拍卖有限公司**

**拍**

**卖**

**须**

**知**

**拍卖时间：2023年3月28日上午9:00—9:30（延时除外）**

**拍卖地点：中拍平台（网址：https://paimai.caa123.org.cn）**

**咨询电话：62723501 86864950**

**公司地址：宁波市北仑区新大路755号新锋商务楼三楼**

**公司网址: [www.nbyade.com](http://www.nbyade.com)**

**拍 卖 须 知**

**总 则**

**第一条** 本《拍卖须知》根据《中华人民共和国拍卖法》及相关法律、法规、规章，参照国际通行惯例制定。

**第二条** 拍卖人将依法组织和开展拍卖活动，参加拍卖活动的竞买人必须仔细阅读并遵守本《拍卖须知》及其它相关文件，并对自己执行本《拍卖须知》的行为负责。

**第三条** 拍卖人有权在本《拍卖须知》的基础上，根据公开、公平、公正、诚实信用的原则解释和处理本《拍卖须知》以外的特殊问题和未尽事宜。

**拍卖标的**

**第四条 拍卖标的**

1、位于余姚市云鼎商城1幢1号店铺，出租年限：三年；建筑面积约：78.47平方米；租赁用途：商业；现状：空置；

第一年租金起拍价：16900元 竞买保证金：5000元

2、位于余姚市云鼎商城1幢2号店铺，出租年限：三年；建筑面积约：78.47平方米；租赁用途：商业；现状：空置；

第一年租金起拍价：16900元 竞买保证金：5000元

3、位于余姚市云鼎商城1幢3号店铺，出租年限：三年；建筑面积约：78.47平方米；租赁用途：商业；现状：空置；

第一年租金起拍价：16900元 竞买保证金：5000元

4、位于余姚市云鼎商城1幢15号店铺，出租年限：三年；建筑面积约：78.47平方米；租赁用途：商业；现状：空置；

第一年租金起拍价：16900元 竞买保证金：5000元

★**竞买人条件：具有完全民事行为能力的自然人、法人或其他组织均可报名参加。**

本次拍卖标的物以实物现状为准，标的数据以委托人提供的相关资料记载为准。委托双方不承担拍卖标的的瑕疵担保责任。竞买人在报名登记前必须仔细审看、勘察拍卖标的，对拍卖标的风险已作充分评估，一旦作出竞买决定并成交，即表明竞买人接受拍卖标的之一切现状，愿意承担法律责任，并且不得以任何理由提出退还标的物或拒付拍卖成交款及其他费用。

**第五条 标的物特别说明**

 1、本次拍卖会为房产租赁权拍卖，按现状进行租赁；标的有产权证，租赁的房屋用途为商业用房，建筑面积及土地使用权面积仅供参考，具体以现状实样为准，建筑面积的差异不影响本次租赁成交价。

2、本次房产租赁使用应符合当地所属规划、公安、卫生、消防、城管等部门的限制和要求，租金一年一付，先付后用；并应按期缴清房屋租金，否则作为违约处理。若买受人不及时交纳，逾期1个月的，委托人有权提前解除合同，收回标的物，且已收取的租金不予退还。

3、买受人需额外支付履约保证金为三个月租金，房屋租赁合同终止或解除时，除用以抵扣合同约定应由买受人承担的费用（水、电费、违约金及赔偿金等）外，剩余部分由委托人归还(按交款当日的银行同期活期存款利率计息退还)。

4、买受人对承租的房屋进行装修，不得破坏原建筑主体结构，装修设计方案须经规划、建设等部门及委托人同意。

5、买受人在装修前，对所承租房屋水、电进行单独分户，在装修及使用过程中所发生的水、电费用由买受人承担。

6、消防设计消防部门审验后，若需重新添置和安装设施设备施工及费用由买受人负担。消防设计必须通过消防部门的验收。

7、买受人在经营场地内，进行装修或改善增设设施时，须事先征得市级有关部门同意，并按有关规定组织施工；同时，买受人在装修和安装过程中，要确保安全，且不得妨碍其他经营户的正常经营活动。若对其他经营户经营造成影响的由买受人自行出面协调，涉及费用的，买受人自行承担。

8、房屋前面是一块工地，道路狭窄，进出较为不便，买受人需自行解决进出问题。

9、竞买人、买受人在参拍前已认可附后《房屋租赁合同》的具体条款，买受人付清全部款项后与委托人签订房屋租赁合同。

10、房屋租赁合同期满，委托人若有意继续出租该房屋，提前通知买受人；同等条件下，买受人享有优先承租权。

11、拍卖成交后拍卖人只出具拍卖佣金发票，其他相关票据由委托人提供。

12、标的权利瑕疵以委托人提供的有关权证文书为准，对标的其他未发现的瑕疵本公司不能保证。

**拍卖前期活动**

**第六条** 拍卖人根据委托人提供的资料确定可参拍的对象。竞买人必须符合相关法律法规及竞买人资格条件的规定；按时、足额交纳竞买保证金；提交相关资料；办理报名登记手续，方可参加本次拍卖。拍卖人在拍卖活动任何阶段，有权拒绝不符合本次拍卖资格条件的竞买人参加本次拍卖活动或解除其拍卖成交的法律关系，并追究其相应的法律责任。

若拍卖文件需要修正或补充的，拍卖人可以在举行拍卖会之前书面告知竞买人。竞买人一经参拍或应价的，均视为已接受此修正或补充。

在拍卖会举行前，如委托人决定中止、暂缓或终止委托拍卖的，则竞买人应当无条件的予以接受，交纳的竞买保证金予以退还(按银行同期活期存款利率计息），委托人和拍卖人不承担竞买人的一切损失。

**第七条** 竞买人应在报名登记前按时、足额交纳竞买保证金（按银行同期活期存款利率计息）。竞买人所领取的竞买保证金收据是参加拍卖活动的重要依据，应自行慎重处置，若因转交他人或遗失等产生的结果及可能导致的纠纷和经济损失，均由收据中注明的竞买人自行负全责。

**网络拍卖**

**第八条** 本次拍卖标的经过规定的报刊、网络发布公告，并经实地展示，在“中国拍卖行业协会网络拍卖平台”进行公开拍卖。拍卖计价货币为人民币，拍卖时的起拍价、成交价均为裸价，不包含任何税、费及买受佣金。

**温馨提示：①在竞价前，竞买人应选择良好的网络环境下进行电脑操作；②在竞价过程中，竞买人应仔细核对报价金额是否有误；③为确保竞价过程顺利进行，应适时刷新页面。**

本次拍卖会由国家注册拍卖师主持，并遵循“公开、公平、公正、诚实信用”和价高者得的原则，通过中拍平台采用网络增价拍卖方式进行自由竞价。网络拍卖会由自由竞价阶段和限时竞价组成，在自由竞价阶段，竞买人根据平台页面上显示的当前价格进行出价，系统提供固定的加价幅度按钮，竞买人可以选择按钮出价，竞买人的网络竞价以电脑显示的先后顺序确定；自由竞价结束，在限时竞价时间启动，当其他竞买人有更高报价时，将同时重置限时竞价时间，直至最后一个限时报价阶段无更高报价为止，以报价最高的竞买人即为买受人，该标的竞价结束，电子应价系统自动关闭，系统所记录的信息将是网上竞买人、买受人竞买行为有效性的法律依据（注：拍卖师有权调整自由竞价时间及限时竞价时间的长度）。

**第九条** 买受人须在成交当日（截止下午5时）到拍卖人处签署《拍卖成交确认书》等拍卖文件。上述文件不论买受人是否签署，其全部条款即对买受人产生约束力并生效。

**第十条 特别注意事项：用户的网站注册人名称必须与竞买保证金交纳人名称、买受人名称一致，否则造成的损失和后果由竞买人自行承担，与拍卖人、委托人无关。**

**拍卖后期工作**

**第十一条** 未竞得拍卖标的的竞买人，在拍卖会结束后的3个工作日内，由拍卖人凭竞买人报名时登记的户名及账号退还竞买保证金（按银行同期活期存款利率计息）；买受人的竞买保证金凭《房屋租赁合同》复印件到拍卖人处退还（按银行同期活期存款利率计息）。

如未收到竞买保证金的，请及时与拍卖人联系（0574-86867055）。

1. **付款办法及签约时间**

1、买受人必须在2023年3月28日下午4时前**（以实际到账为准）向委托人**一次性付清成交款（首年租金）并签订《房屋租赁合同》。

户名：余姚市中塑房地产开发有限公司，

开户行：农村商业银行塑料城支行，

账号：94420501303050169；以银行到账为准。

2、拍卖成交后，拍卖人向买受人收取成交价(首年租金）4%拍卖佣金，且于2023年3月30日下午4时前付至拍卖公司指定账户。

户名：宁波亚德拍卖有限公司

开户行：农业银行宁波塘湾支行

账号：39308001040002674

3、中拍平台向用户提供了信息资源展示、网络拍卖交易等软件服务，拍卖成交后平台将收取相应软件使用费即系统成交价金额的1.5‰(千分之一点五）。软件使用费缴纳期限为订单生成之日起（成交之日起）的7日内，买受人在自己的拍卖后台点击支付，若买受人未支付该笔软件服务费的，拍卖人则不予办理拍卖成交相关手续。

拍卖人只出具买受佣金发票，其他相关票据由委托人提供。

买受人如未能按期足额支付上述款项或未签订《拍卖成交确认书》、《房屋租赁合同》的，或未能按期足额支付本须知约定的所有款项等行为的，均视为买受人自愿放弃成交标的物，属违约：竞买保证金自动转为违约金，将不予退还，并取消该标的物再次拍卖时的竞买资格,且委托人有权按《拍卖法》第三十九条规定，追究违约责任。

《拍卖法》第三十九条：买受人应当按照约定支付拍卖标的的价款，未按照约定支付价款的，应当承担违约责任，或者由拍卖人征得委托人的同意，将拍卖标的再行拍卖。

拍卖标的再行拍卖的，原买受人应当支付第一次拍卖中本人及委托人应当支付的佣金。再行拍卖的价款低于原拍卖价款的，原买受人应当补足差额。

**第十三条**  标的物交付：签订《房屋租赁合同》后由委托人交付标的物给买受人。

**第十四条** 拍卖结果公告：《房屋租赁合同》生效后的2个工作日内，由拍卖人将交易结果在宁波市公共资源交易网余姚市分网公告5个工作日。

**附 则**

**第十五条** 对竞买人或买受人的通知或催告事宜，以其报名时所登记的联系电话为通讯方式，若该项不作记载，则以其身份证所载的住所为通讯地址。因无法联系或无法送达而产生的后果，由当事人自行承担，与委托人、拍卖人无涉。

**第十六条** 本须知解释权归本次拍卖活动的委托人、拍卖人所有。

 宁波亚德拍卖有限公司

2023年3月20日

**房 屋 租 赁 合 同** （样本）

出租方：余姚市市场开发建设服务有限公司 （以下简称甲方）

承租方： （以下简称乙方）

根据《中华人民共和国民法典》及有关规定，为明确甲、乙双方的权利和义务，经双方协商一致签订本合同。

第一条：租赁房屋座落在余姚市城区云鼎商城1幢 号（店面朝西，原农批市场内经营房），面积约为 平方米，租赁期限为三年，自 年 月 日至 年 月 日止。

第二条：该房屋的使用权年租金为人民币 ,先付后使用，乙方收到甲方提供的正式租赁发票后，于每年 月 日前付清年租金，付至甲方指定账户（户名：余姚市市场开发建设服务有限公司，开户行：宁波银行余姚支行，账号：84010120109016604），甲方不得擅自提高租金。

第三条：乙方需额外支付给甲方履约保证金（押金）为三个月租金，房屋租赁合同终止或解除时，除用以抵扣合同约定应由乙方承担的费用（水、电费、违约金及赔偿金等）外，剩余部分归还乙方(按交款当日的银行同期活期存款利率计息退还)。

第四条：乙方对承租的房屋进行装修，不得破坏原建筑主体结构，装修设计方案须经规划、建设等部门及甲方同意。

第五条：乙方在装修前，对所承租房屋水、电进行单独分户，在装修及使用过程中所发生的水、电等费用由乙方承担。

第六条：乙方承租的房屋其用途用为商业用房。

第七条：消防设计消防部门审验后，若需重新添置和安装设施设备施工及费用由乙方负担。消防设计必须通过消防部门的验收。

第八条：乙方在经营场地内，进行装修或改善增设设施时，须事先征得市级有关部门同意，并按有关规定标准组织施工。同时，乙方在装修和安装过程中，要确保安全，且不得妨碍其他经营户的正常经营活动。若对其他经营户经营造成影响的，由甲方出面协调，涉及费用的，由乙方承担。

第九条：房屋前面是一块工地，道路狭窄，进出较为不便，乙方需自行解决进出问题。

第十条：合同解除条件

有下列情形之一的，甲方有权解除本合同，已收取的租金不予退还：

1. 乙方不交租金或未按约定交付租金时间超过壹个月的；

2、 未经甲方同意，乙方擅自改变场地使用用途的；

3、 乙方在承租房屋内进行违法活动未予改正的；

4、 其他违反合同约定的。

 有下列情况之一的，乙方有权解除本合同：

1、甲方违反合同约定，不承担维修责任，使乙方无法继续使用的；

2、其他违反合同约定的；

 第十一条：房屋租赁合同期满，甲方若有意继续出租该房屋，应提前通知乙方。同等条件下，乙方享有优先权。

第十二条：违约责任

1、除市政规划需要或遇不可抗力原因和合同约定的终止条件外，任何一方单方终止合同的均属违约，违约方应根据《合同法》规定向对方赔偿损失。

2、甲方因建设、迁移等需要，乙方无条件服从，不得干扰阻挠或无理取闹。当年所产生的租赁费用不予以退还。

3、乙方逾期交付租金和费用的，除及时如数补交外，每逾期一天，另应支付本期的租金万分之五的违约金。

第十三条：合同争议解决方式：本合同在履行过程中发生争议，由双方当事人协商解决，也可由有关部门调解，协商或调解不成的，可向当地人民法院诉讼解决。

第十四条：其他约定事项

1. 在租赁期间，共同办好房屋及财产保险。其中房屋保险由甲方负责，财产及设施保险由乙方负责，保险赔偿按照谁投保谁得益的原则处理；
2. 租赁期间甲方转让产权，应提前三个月通知乙方，同等条件下，乙方有优先购买权。如乙方放弃购买，甲方将产权转让后，应保证受让方继续履行本合同到期满；
3. 甲方房产抵押时，应告知乙方，甲方必须保证乙方继续履行本合同至期满；
4. 合同未尽事宜，经双方协商而签定的附件、其它协议与本合同不可分离，具有与合同同等的法律效力；
5. 因不可抗力或政府规划调整，需提前终止合同的，应及时通知对方，共同做好善后工作，各自不承担违约责任。涉及补偿的，双方协商解决。

 本合同一式四份，甲、乙双方各执两份，自签字盖章之日起生效。

甲方（签字盖章） 乙方（签字盖章）

联系电话： 联系电话：

 年 月 日 年 月 日