**宁波阳明拍卖有限公司**

**拍**

**卖**

**须**

**知**

**拍卖会名称**：阳明东路269号部分房屋及地下车位租赁权网络拍卖会

**拍卖标的：**阳明东路269号部分房屋及地下车位5年租赁权

**拍卖会时间：**2022年2月7日上午9:00—9:30（延时除外）

**拍卖方式：**网上竞价

公司地址：浙江省余姚市舜水北路16号

公司电话：0574-62724638、62651915 传真：0574-62651961

**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：**余姚市城区阳明东路269号部分房屋及地下车位租赁权，具体如下：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **座 落** | **出租面积（平方米）** | **出租年限****（年）** | **证载****用途** | **现状** | **整体起拍价****（万元/年）** | **竞买保证金****（万元）** |
| **1** | 一层东北角圆弧房屋 | 93.13 | 5 | 商服用地/商业 | 空置 | 52.22 | 10 |
| **2** | 四层房屋 | 2294.21 |
| **3** | 五层西首16间房屋 | 641.73 |
| **4** | 五层北首4间房屋 | 196.69 |
| **5** | 20只地下车位 | / | / |
| **合计** | **3225.76** | **/** |

**注：**标的物以实物现状为准，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拍卖标的，一旦作出竞买决定并成交，即表明本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。

**第五条 标的物特别说明**

 （一）签订《房屋租赁合同》时由买受人向委托人支付**履约保证金：**人民币100000元。履约保证金收取后，委托人应向买受人开具收款凭证。待租赁期届满或非因买受人违约合同解除时，租赁双方无纠纷，由委托人一次性退还（按交款当日银行同期活期存款利率计息）。

租赁期间，买受人使用标的物所发生的水、电、通信、有线电视、物业管理费等日常费用由买受人承担，并及时缴清。

电梯维修保养费用：2号电梯（西大厅北首4楼专用电梯）归买受人单独使用，该电梯的维修保养、安全检查、年审年检等相关运行费用全部由买受人承担；4号电梯为共用电梯，须与其他承租户共同承担4号电梯（自地下车库到五楼的东侧垂直电梯）的维修保养、安全检查、年审年检等相关运行费用，具体事项自行协商，委托人只负责协调（与三层承租户的租赁协议中明确该电梯属于共用电梯）。

如遇买受人拖欠租金、水电等费用及发生其他等违约情形时，委托人有权从履约保证金中扣除相应费用，如遇履约保证金不足时，买受人应及时补足（接委托人通知后在3日内补足），否则委托人有权终止合同且追究买受人违约责任。

 （二）租金实行按年支付、先付后用的原则，自第2个承租年度起买受人应提前1个月将下一承租年度租金交至委托人处；若买受人不及时交纳逾期满2个月，委托人有权提前解除合同、收回标的物，并且不予退还履约保证金。

1. **免租金装修期：40日。**起始时间为签订《房屋租赁合同》次日。

装修期内，买受人须支付物业管理费、水电费等其他租赁合同约定的费用，并应遵守租赁合同项下的各项义务。

（四）**租金起计日：**免租金装修期满次日起。自该日起，不论买受人是否正式使用标的物，均应当向委托人支付租金。

 （五）买受人不得在标的物内任意改变主体结构，需对标的物进行装修改造的，须提前向委托人书面申报并提交装修设计图，并由买受人报送相关技术等部门，特别是消防等职能部门审批同意后，方可对标的物按规定进行装修，由此产生的费用（包括但不限于现有垃圾清运、废旧物品搬运及无用装饰物拆除等费用）和责任均由买受人承担。买受人在装修期间须谨慎作业、安全施工，确保各项安全措施，尽量降低对相邻租户和周边居民、企事业单位的影响。

 （六）委托人仅提供标的物给买受人使用，涉及经营的相关证照由买受人自行向有关部门申请办理，涉及的各项税费等由买受人自行承担，与委托人无涉。如因建设、消防、环保、卫生、市场监督管理、城市综合管理或者不可抗力等因素导致买受人无法开业或者营业的，委托人不负任何责任。

 （七）买受人对标的物的使用必须符合法律、法规等相关规定，且不得从事影响周边环境及危害房屋安全的经营活动，并保证在租赁期间严格遵守国家和委托人有关房屋使用的规定。

 （八）五层锅炉房由其他租户承租，买受人在标的物使用期间须预留通道供工作人员进出。

 （九）因标的物内现有配备的水、电设施尚未单独开户，买受人需自行向相关部门申请安装，委托人予以协助，在办理过程中涉及的一切费用、责任均由买受人承担。待租赁合同终止或者解除时，买受人搬离标的物时不得拆除前述的水电设施，且委托人不作任何补偿。

（十）买受人应严格按照有关部门管理规定做好消防、环保、安全、卫生等相关工作，制定切实可行的制度，确保标的物的安全。因工作措施不到位而产生责任事故的，该事故责任及经济损失（包括第三人的人身损害和财产经济损害）由买受人承担，与委托人无涉。给委托人造成损失的，委托人有权从履约保证金中予以扣除。

 （十一）未经委托人书面同意，买受人不得将标的物擅自转租、转借、分租或以其他方式变相转租给他人使用，一经发现，委托人有权提前解除合同、收回标的物，并且不予退还履约保证金。

 如遇特殊情况确需进行退租的，则买受人须提前2个月向委托人提出书面申请，经委托人书面同意后，方可办理退租手续，剩余已付租金（租期不足1个月的按1个月收取租金）和履约保证金予以退还，但租赁期不满1年的，则履约保证金不予退还。

 （十二）买受人须做好疫情防控规定的相关要求，积极配合相关部门的检查，不得利用标的物进行违法活动。

（十三）如遇政府规划调整等原因须提前收回标的物的，委托人有权解除合同，但须至少提前2个月书面通知买受人；买受人应无条件服从并及时归还标的物，委托人不承担任何形式的补偿。剩余租金（从买受人实际归还标的物之日起，按日计算）和履约保证金予以返还。

（十四）租赁期届满或合同解除时，买受人返还标的物时应当符合正常使用后的状态。返还时，应经委托人验收认可，并互相结清各自应当承担的费用。买受人有权将投资的动产自行处理，固定装饰物（指装饰在固定建筑物上，与建筑物不可分离的部分，包括中央空调）所有权归委托人所有，买受人不得拆除，且委托人不作任何经济补偿。买受人搬迁期限为租赁期届满或合同解除后10日以内，如逾期未搬的，委托人有权按废弃物予以处理。

 买受人逾期归还标的物的，委托人有权按原租金标准的2倍向买受人收取占用费，且委托人有权随时收回标的物并且不予退还履约保证金。

**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）。

（一）竞买人在竞价平台上注册的账户和密码是参加平台竞价的必要依据，应自行慎重保管，若因转交他人、遗忘或被盗等产生的结果及可能导致的纠纷和经济损失，均由竞买人自行负全责。

（二）竞买人（即其后的买受人）保证在拍得标的物后，按本《拍卖须知》的要求履行其全部义务，否则属违约：拍卖人有权对买受人的竞买保证金冲作违约金，不予退还，并取消该标的物所在场次的竞买资格。

**（三）网络竞价中由于可能存在的计算机病毒、网络通讯故障、系统维护等方面的因素以及可能发生的不可抗力事件，拍卖人在此明确声明对技术服务不作任何明示或暗示的保证，包括但不限于对服务的可适用性、没有错误或疏漏、持续性、准确性、可靠性、适用于某一特定用途。**

**网上竞买**

**第八条** 本次拍卖经过报刊、网络公告、实地展示，在“宁波阳明拍卖有限公司网络拍卖平台”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；**

本次拍卖采用“网上竞价”的方式，价高者得的原则，在规定报名时间内须有效报名竞买人2名及以上，且至少1名竞买人有效出价，方可成交。由相关当事人和监管部门负责监督。竞买人应在标的物规定的竞价时间内，凭自己的用户名和密码登录竞价平台参与竞价。在竞价过程中，竞买人可按系统默认的加价幅度竞价，也可按规定自行报价（通过 + 号、- 号出价，按照加价幅度的N倍加价（N>=1））。在系统规定的竞价结束时间前二分钟内，仍有竞买人出价的，系统将自动顺延五分钟（以此类推）。如无人继续加价的，系统将自动判断最高应价者为该标的物的买受人。

 **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》并在《竞价记录》上签名或盖章。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。如事后反悔，竞买保证金将冲作违约金不予退还，并按《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** 拍卖会结束后，由拍卖人当场向买受人发放《拍卖成交确认书》。

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（0574－62727901）。

**第十二条 付款办法及签约时间：**

买受人须在2022年2月10日下午4时前**（以实际到账为准）**向委托人一次性付清第1年租金成交款、履约保证金并签订《房屋租赁合同》，同时向拍卖人支付8000元的买受佣金。

**租金和履约保证金请汇入委托人账户**（户名：宁波舜农集团有限公司；开户银行：中国工商银行股份有限公司余姚分行；账号：3901310009001017108）。

**买受佣金请汇入拍卖人账户**（户名：宁波阳明拍卖有限公司；开户银行：宁波银行余姚支行；账号：**61010122000609711**）。

拍卖人仅出具买受佣金发票，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《房屋租赁合同》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，并取消该标的物所在场次的竞买资格,且委托人有权按《拍卖法》第三十九条规定，追究违约责任。**

**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。

 宁波阳明拍卖有限公司

 2022年1月18日