**宁波阳明拍卖有限公司**

**拍**

**卖**

**须**

**知**

**拍卖会名称**：余姚市城区阳明西路51号A幢房屋租赁权网络拍卖会

**拍卖标的：**余姚市城区阳明西路51号A幢房屋3年的租赁权

**拍卖会时间：**2022年1月21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：**余姚市城区阳明西路51号A幢房屋租赁权。出租年限：3年；出租面积：705.6平方米；土地/房屋用途：商服/文化娱乐；现状：承租中；起拍价：人民币487000元/年；竞买保证金：人民币90000元。

**注：**（一）买受人的经营范围必须符合法律、法规、规章等相关规定，不得从事餐饮、影咖、足浴、浴场、KTV、易燃易爆物品、以及影响周边环境和房屋安全的活动，同时在经营或装修过程中应当做好防水、防火、隔热、降噪等基本措施，不得产生超过环保标准的噪音和污染。

 （二）标的物以实物现状为准，委托双方不承担拍卖标的瑕疵担保责任。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。

 （三）根据经营需要，标的物内现有可移动设施设备包括家具由原承租人投入，归原承租人所有，不属于本次拍卖范围。原承租人承诺搬离日期：**2022年1月30日**。

（四）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。买受人对标的物的使用必须符合法律法规等相关规定。

**第五条 标的物特别说明**

 （一）如原承租人未竞得标的物且在承诺搬离时间到期后继续拖延的，则买受人（新承租人）租期顺延，与委托双方无涉，由此可能产生的风险与法律责任由买受人（新承租人）自负，竞买人若急需租用房屋的，务必谨慎竞买，委托双方声明不作任何保证：

1、如原承租人未按约定按期搬离、逾期时间不足1个月的，且委托人在**2022**

**年2月28日**前通知买受人（新承租人）办理相关交付手续的，买受人（新承租人）须在约定期间内按时办理相关承租手续，否则属违约，则买受人（新承租人）无权请求返还竞买保证金，并取消其承租权及再次参拍的资格。

2、如原承租人在承诺搬离时间到期后拖延满1个月及以上的，则买受人（新承租人）可以书面形式向委托人提出自愿放弃承租权并退还竞买保证金（按银行同期活期存款利率计息），委托人不承担违约责任。

3、如原承租人拖延搬离时间超过1个月，委托人通过法律途径收回标的物，而买受人（新承租人）仍愿意继续承租（不放弃承租权且未退还竞买保证金），则委托人在收回标的物后，以买受人（新承租人）留存的联系方式予以通知；买受人（新承租人）应在通知送达后5个工作日内来办理承租手续，否则视为买受人（新承租人）放弃承租权，且竞买保证金将不予退还。

 （二）签订《房屋租赁合同》时由买受人向委托人支付**履约保证金：按第一年租金成交价的20%收取（整取到千位）**。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。若发生欠费买受人需向委托人交纳所欠费用每日万分之六违约金，若逾期满2个月的，委托人有权解除本合同，收回标的物，并不予退还履约保证金。

租赁期间，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。

 （三）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。

 （四）买受人应当正常使用该房屋和该房屋内的设施设备，如果因买受人的原因导致该房屋或者该房屋内设施设备损坏，买受人应当及时修复。如买受人未及时修复的，由委托人修复，但所需费用由买受人承担。

（五）买受人应严格按照政府有关职能部门（如消防、建设、安监、治安、环保、卫生）的规定使用该房屋，并有义务保证该房屋在使用过程中不存在任何安全隐患，严禁在该房屋内存放易燃、易爆、易腐及放射物品等危险品、违法搭建任何建筑物、擅自堆放负重货物，以及其他影响房屋使用安全的行为，并须无条件配合委托人及相关部门的相关检查或整改要求。

（六）买受人不得利用该房屋进行违法活动，做好疫情防控规定的相关要求，积极配合相关部门的检查。买受人须独立承担一切经济及安全法律责任，与委托人无涉。

（七）买受人不得在该房屋内任意改变主体结构，需要对该房屋进行装修的，须向委托人书面申报并提交装修设计图，经委托人同意，并由买受人报送消防等相关职能部门审批同意后，方可对该房屋进行装修，由此产生的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。

（八）买受人应当严格按照有关部门管理规定做好消防、环保等相关工作，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。且委托人有权视情况提前终止合同，剩余租金在10日内退还（租期不足1个月的按1个月收取租金），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。

（九）如买受人需对该房屋现有配备的水、电设施进行改造、升级、扩容的，由此产生的费用、责任均由买受人承担。本合同终止或者解除，买受人搬离该房屋时不得拆除前述的水电设施，且委托人不作任何补偿。

（十）买受人不得超范围安装广告牌（包括店名牌等），否则委托人有权要求买受人整改或者拆除，拆除费用由买受人承担。

 （十一）买受人在该房屋使用过程中，如出现墙体开裂及渗水等重大安全隐患，应及时书面通知委托人进行维护、维修，避免危害和损失的扩大。因买受人未及时告知导致的各类安全事故及造成的损失由买受人自负，委托人不承担任何赔偿。

如出现上述维护、维修问题，买受人须无条件配合，造成买受人损失的委托人不作任何补偿赔偿。买受人不按照前述约定及时通知委托人，也没有采取有效措施避免出现危害和损失，而造成人身、财产损失以及损失扩大的，由买受人承担相应的损失和赔偿责任。

（十二）未经委托人同意，买受人不得将标的物擅自转租、转借及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，剩余已付租金在10日内退还（租期不足1个月的按1个月收取租金），但履约保证金不予退还。

（十三）租赁期间，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天以内，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，委托人有权按原年租金2倍的标准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：**

**(一）买受人为原承租人的，**须在2022年1月24日起至2022年1月26日下午4时止**（以实际到账为准）**向拍卖人一次性付清第1年租金成交款和第1年租金成交价4%的买受佣金，然后于2022年1月28日下午4时前与委托人签订《房屋租赁合同》。

**租赁期开始日：根据双方签订的《房屋租赁合同》的约定实施。**

**（二）买受人为新承租人的，**则第1年租金成交款、买受佣金的支付及《房屋租赁合同》的签订在接到委托人交付通知后5个工作日内同时办理。

**上述款项请汇入拍卖人账户**（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**）。

拍卖人出具买受佣金发票和第1年租金成交款收据，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** **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。

 宁波阳明拍卖有限公司

 2022年1月6日