**宁波阳明拍卖有限公司**

**拍**

**卖**

**须**

**知**

**拍卖会名称**：余姚市全民健身中心综合楼三楼朝南西首第四间房屋租赁权网络拍卖会

**拍卖标的：**余姚市全民健身中心综合楼三楼朝南西首第四间房屋5年的租赁权

**拍卖时间：**2024年2月19日上午9:00—9:30（延时除外）

**拍卖方式：**网络拍卖

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** 宁波阳明拍卖有限公司（以下简称“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:**余姚市全民健身中心综合楼三楼朝南西首第四间房屋租赁权。出租面积：约52平方米；证载用途：文化娱乐；现状：空置；出租年限：5年；起拍价：人民币16000元/年；竞买保证金：人民币3000元。

**注:**（一）为丰富余姚市全民健身中心的健身项目，更好的满足全市市民的运动健身需求，同时确保房屋结构属性及完善中心业态整体布局，委托人要求买受人在租赁期间从事文体艺术类培训或用于办公，但不得开展与中心现有业态（包括但不仅限于健身房、健身私教、瑜伽及棋类等）重复的经营活动。

（二）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。竞买人在拍卖前需自行现场踏勘、测算和核实拍卖标的，自行评估并承担相应的风险。一旦报名参与竞买，即视为对标的物一切现状及价格的认可，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（具体以委托人与买受人签订的合同为准）**

**竞买人须自愿接受下列条款以及《房屋租赁合同（样本）》条款方可参加拍卖：**

（一）签订《房屋租赁合同》前，买受人须向委托人交纳**履约保证金：**人民币2000元。履约保证金收取后，委托人应向买受人开具收款收据。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）。

（二）租金实行按年支付、先付后用的原则，买受人应提前一个月将下一年租金交至委托人；若买受人不及时交纳，委托人有权收回标的物并且不予退还履约保证金。

（三）标的物无水费产生，电费按2000元/年定额向买受人收取（自收据开出之日起一星期内付清）。

**（四）免租金装修期及租金起计日**

1、因标的物长期未使用，委托人给予买受人**免租金装修期1个月**，起始时间为签订《房屋租赁合同》次日。

在该期限内，买受人应承担除租金外使用标的物而收取的日常费用及买受人对标的物造成损坏需维修的费用。

2、**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，均应当向委托人支付租金。

（五）未经委托人书面同意，买受人不得擅自改变标的物的经营业态，不得转租、转

借、分租或以其他方式变相转租。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）退还，但履约保证金不予退还。

（六）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。买受人在租赁期间发生事故的，该事故责任及经济损失（包括委托人、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。

（七）委托人仅提供标的给买受人使用，买受人使用过程中所需的相关证照须在租赁合同生效起一个月内自行向有关部门申请办理,涉及经营的各项税费等由买受人自行承担，与委托人无涉。

（八）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，须提前报委托人书面同意并提交装修设计图，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。

（九）如遇政府规划调整等原因需提前收回标的的，委托人有权解除合同，并至少提前二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，委托人不承担作价补偿。剩余租金（从买受人按要求时间归还标的之日起，按日计算，不计息）和履约保证金予以返还。如买受人不予配合的，则委托人有权按租赁期满的相关约定进行处置。

（十）租赁期届满或合同提前解除时，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）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。买受人搬迁期限为合同期满或合同提前解除后10日以内，如逾期未搬的，委托人有权以废弃物予以处理。

（十一）其他内容详见《房屋租赁合同（样本）》。

**拍卖前期活动**

**第六条**  拍卖人根据委托人提供的资料和要求确定竞买人。竞买人必须符合相关法律法规及竞买人资格条件的规定，方可参加本次拍卖。拍卖人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。

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告知竞买人。如修正或补充内容涉及实质性变化的，须重新计算公告期。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，与拍卖人无涉。

**（二）因网络拍卖中可能发生计算机病毒和故障、网络通讯故障、系统维护等不可抗力事件，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。**

**网络拍卖**

**第八条** 本次拍卖标的经过规定的网络发布公告，并经实地展示，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“网络拍卖”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》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（0574-62727901）。**

**第十二条 付款办法及签约时间:**买受人须在2024年2月22日下午4时前**（以实际到账为准）**向委托人一次性付清第1年租金成交款和履约保证金，同时向拍卖人支付第1年租金成交价5%的买受佣金，然后于2024年2月23日-26日（上午9:00-11:00，下午2:00-4:00，节假日除外）与委托人签订《房屋租赁合同》。

**租金和履约保证金请汇入委托人账户**（户名：余姚市全民健身中心有限公司；开户银行：中国邮政储蓄银行余姚市支行；账号:100282452610010001）。

**买受佣金请汇入拍卖人账户**（户名：宁波阳明拍卖有限公司，开户行：工商银行余姚分行，账号：3901310019200036163）。

拍卖人出具买受佣金发票，其他相关票据由委托人提供。

**第十三条 违约责任：因买受人存在未按约定签订《拍卖成交确认书》等拍卖文件或《房屋租赁合同》、或未能按期足额支付本须知约定的所有款项等行为的，均视为买受人自动放弃成交标的物，属违约：拍卖人有权取消其买受人资格，撤销《拍卖成交确认书》，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该买受人的竞买资格，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。

**第十四条 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。

**第十五条 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电子服务系统公告5个工作日。

**第十六条** 买受人存在提供虚假文件、隐瞒事实、恶意串通等违反拍卖原则行为的，委托人和拍卖人有权取消其买受人资格，撤销《拍卖成交确认书》，解除《房屋租赁合同》，造成的损失由买受人赔偿。

**附 则**

**第十七条** 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。

**第十八条** 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

2024年2月5日

**房屋租赁合同（样本）**

（合同编号： ）

**出租人：余姚市全民健身中心有限公司 （以下简称“甲方”）**

**承租人： （以下简称“乙方”）**

为明确甲乙双方的权利和义务，根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等相关法律、法规和我市国有资产出租管理的相关文件，甲乙双方在自愿、公平和诚实信用的基础上，就房屋租赁事宜，经公开拍卖确定，订立本合同。

**第一条 房屋基本情况及用途**

（一）甲方将其拥有的位于余姚市全民健身中心综合楼三楼朝南西首第四间房屋（以下简称“标的物”）出租给乙方使用。出租面积：约52平方米；证载用途：文化娱乐；业态要求： 。

（二）甲方按标的物现状出租，乙方已到现场查看、了解并同意按标的物现状承租。

（三）甲方仅提供标的物给乙方使用，乙方使用过程中所需的相关证照须在本合同生效起一个月内自行向有关部门申请办理，涉及的各项税费等由乙方自行承担，与甲方无涉。如因建设、水电、消防、环保、卫生、营业执照、或者不可抗力等因素导致乙方无法开业或者营业的，甲方不负任何责任。

**第二条 房屋租赁期及其他相关起止日期**

（一）乙方租用出租房屋的期限为5年，即自 年 月 日至 年 月 日止，包括首尾两天。  
　 （二）房屋交付日： 年 月 日。

（三）因标的物长期未使用，甲方给予乙方免租金装修期：1个月，自 年 月 日起至 年 月 日止为乙方对标的物进行装修施工的期限。

在该期限内，乙方应承担除租金外使用标的物而收取的日常费用及乙方对标的物造成损坏需维修的费用。

（四）租金起计日： 年 月 日为开始计算乙方应支付租金的日期。自该日起，不论乙方是否正式使用标的物，均应当支付房租。

**第三条 租金、支付方式和限期**

（一）甲乙双方确认：标的物租金为人民币 元/年，5年租金合计人民币 元。其中第1年租金在签订本合同前已支付。

（二）第2年起租金实行按年支付、先付后用的原则，乙方需在每年的 月

日前支付下一年度租金。支付方式：转账。

**收款单位：**余姚市全民健身中心有限公司  
 **开户银行：**中国邮政储蓄银行余姚市支行

**帐 号：**100282452610010001

（三）乙方在交纳租金时，务必在“用途”或“备注”栏中注明“XX房屋年租金”，交款单位需与乙方名称一致。如甲方的开户行和帐号变更，甲方应及时书面通知乙方。

（四）甲方收取租金后，出具相关票据给乙方。

**第四条 履约保证金和其他费用**

（一）签订本合同时由乙方向甲方交纳**履约保证金：人民币2000元 。**履约保证金收取后，甲方应向乙方开具收款收据。待租赁期届满或非因乙方违约合同解除时，租赁双方无纠纷，由甲方一次性退还（按交款当日银行同期活期存款利率计息）。

（二）标的物无水费产生，电费按2000元/年定额向乙方收取（自收据开出之日起一星期内付清）。

（三）如遇乙方拖欠租金、电费等日常费用及发生其他违约情形时，甲方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，乙方应及时补足（接甲方通知后在3日内补足）。

**第五条 标的物的交接和租赁期间的使用要求**

（一）甲方应保证标的物的安全性符合有关法律法规或者规章的相关规定（因乙方装修、改造的原因除外）。乙方应当正常使用标的物和标的物内的设施设备，如果因乙方的原因导致标的物或者标的物内设施设备损坏，乙方应当及时修复。如乙方未及时修复的，可由甲方修复，但所需费用由乙方承担。

（二）乙方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。乙方在租赁期间发生事故的，该事故责任及经济损失（包括甲方、第三人的人身损害和财产经济损害）由乙方承担，与甲方无涉。给甲方造成损失的，甲方有权从履约保证金中予以扣除。

（三）乙方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，须提前报甲方书面同意并提交装修设计图，并由乙方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，由此产生的费用和责任均由乙方承担。乙方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。

（四）乙方在标的物内开展经营活动，应事先取得相关证照，必须服从甲方的监督和管理，同时独立承担法律责任，独立核算，自负盈亏，依法经营，照章纳税。

（五）乙方不得超范围安装广告牌（包括店名牌等），广告牌的安装必须符合市容规定，需要经批准的，按规定审批，期限不得超过租赁期限，否则甲方有权要求乙方整改或者拆除，拆除费用由乙方承担。

（六）租赁期间，如乙方从事文体艺术类培训的，须每年度购买足额的公众责任险等意外伤害保险，以确保项目安全运行（在合同期起始日前把保险单交甲方备案，每年以此类推）。出现投诉问题，经甲方确认为性质严重、负面影响较大的，由甲方登记备案。

**第六条 房屋维修和维护**

（一）甲方负责或者配合相关单位对标的物主体结构的安全进行维护；负责或者配合相关单位对非乙方过错导致的墙体开裂等重大房屋破损情况进行维修。

乙方在标的物使用过程中，如出现上述重大安全隐患，应及时书面通知甲方采取有效措施，避免危害和损失的扩大。因乙方未及时告知导致的各类安全事故及造成的损失由乙方自负，甲方不承担任何赔偿。

如出现上述维护、维修问题，乙方须无条件配合，造成乙方损失的甲方不作任何补偿赔偿。乙方不按照前述约定及时通知甲方，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，由乙方承担相应的损失和赔偿责任。

（二）乙方负责本合同本条第（一）款约定以外的的标的物的维修和维护（包括渗漏水的处理），并承担维修和维护费用。

（三）乙方未履行标的物的维修或者维护义务，造成相邻用户损失，乙方须及时为相邻用户维修或者赔偿。乙方拒不维修的，甲方有权代为维修，由此产生的维修等费用由乙方承担。如遇紧急情况，且未及时联系到乙方，在未事先通知乙方的情况下，甲方有权采取必要措施，避免扩大损失。

甲方在实施上述维修措施后，有权从乙方支付的履约保证金中先行扣取。

1. **改变经营业态，转租、转借、分租及退租**
2. 未经甲方书面同意，乙方不得擅自改变标的物的经营业态，不得转租、

转借、分租或以其他方式变相转租。

1. 如遇特殊情况确需进行退租的，则乙方须提前2个月向甲方书面申

请，经甲方书面同意后，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）退还，但履约保证金不予退还。

**第八条 违约责任**

（一）有下列情形之一，甲方有权解除本合同、收回标的物，剩余已付租金退还（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：

1、乙方未按本合同约定期限及时、足额支付租金、电费等日常费用逾期满1个月的；

2、乙方未能按时补足履约保证金的；

3、因乙方使用不当致使标的物及其附属设施损坏，乙方不承担维修和维护责任，或经甲方代为维修后，拒不承担维修费用的；

4、乙方未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，确保标的物的安全的；或乙方对标的物的使用违反法律、法规等相关规定，从事影响周边环境及危害房屋安全的经营活动的；或在租赁期间未严格遵守国家和甲方有关房屋使用的规定的；

5、乙方利用标的物进行非法活动的，导致损害公共利益或者他人利益的；

6、乙方在标的物内任意改变主体结构，或乙方未将设计方案报甲方同意并经相关职能部门审批同意就对标的物进行装修改造的；

7、乙方在使用标的物过程中出现非乙方过错导致的墙体开裂等重大安全隐患，未及时书面通知甲方并采取有效措施的，或乙方未履行标的物的维修或者维护义务，造成相邻用户损失，或经甲方代为维修后，拒不承担维修费用的；

8、乙方擅自改变经营业态及转租、转借、分租或以其他形式变相转租标的物的；

9、一个年度内累计出现15次及以上投诉，经甲方确认为性质严重、负面影响较大的；

10、未购买足额的公众责任险等意外伤害保险的；

11、合同期届满或合同解除时，乙方逾期交还标的物的（同时应按原租金标准的2倍向甲方支付占用期间侵占费）；

12、乙方出现其他违约事项，经甲方催告后仍拒不改正的。

因乙方存在上述情况，甲方采取法律途径进行诉讼的，相应的诉讼费用（包括但不限于律师费、诉讼费、保全费等）均由乙方承担。

（二）有下列情形之一，乙方有权解除本租赁合同，甲方应向乙方赔偿由此所造成的损失，包括但不限于装修（正常折旧、损耗除外）、搬迁等费用及损失：

1、甲方迟延交付标的物2个月及以上的；

2、甲方违反本租赁合同约定，使乙方无法按约定用途使用标的物的。

乙方因上述情形解除合同的，应书面通知甲方。已占用标的物的，应及时搬离。

（三）甲方迟延交付标的物的，应向乙方支付每日双倍租金的违约金。

**第九条 合同终止、解除**

（一）租赁期届满或合同提前解除时，乙方返还标的物时应当符合正常使用后的状态。返还时，应经甲方验收认可，并互相结清各自应当承担的费用。乙方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）所有权归甲方所有，乙方不得拆除，且甲方不作任何经济补偿。乙方搬迁期限为合同期满或合同提前解除后10日以内，如逾期未搬的，甲方有权以废弃物予以处理。

（二）有下列情形之一的，本合同自然终止，双方互不承担责任，乙方应无条件服从并及时归还标的物，甲方不承担任何形式的补偿。剩余租金（从乙方实际归还标的物之日起，按日计算，不计息）和履约保证金予以返还：

1、标的物占用范围内的土地使用权依法被提前收回的；

2、标的物因社会公共利益需要被依法征用的；

3、标的物因城市建设需要被依法拆迁的；

4、标的物在租赁期间因不可抗力情形导致毁损、灭失的；

5、其他应当终止的情形。

**第十条 解决争议的方式**

甲、乙双方在履行本合同过程中若发生争议，应协商解决，或向有关部门申请调解；协商或调解不成的，可依法向余姚市人民法院提起诉讼。

**第十一条 其他条款**

本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。补充条款为本合同不可分割的一部分具有同等效力。

甲、乙双方在签署本合同时，对各自的权利、义务、责任已清楚明白，并愿按合同规定严格执行。如一方违反本合同，另一方有权按本合同规定追究违约责任。

甲方联系地址： ；邮编：315400；联系电话： ；

乙方联系地址： ；邮编： ； 联系电话： ；

甲、乙双方如向前述对方联系地址以挂号信等方式邮寄法律文书或通知等，即视为法律文书或通知等已送达对方。

本合同一式叁份，经双方签字或盖章生效。其中：甲方持贰份、乙方持壹份。

甲方（盖章） 乙方（盖章）

甲方【法定代表人】 乙方【法定代表人】

委托代理人： 委托代理人：

日期： 年 月 日 日期： 年 月 日