**竞 买 须 知**

铜阳拍[ 200\*\*]号

一、参加本次拍卖会的竞买人须遵守本次《竞买须知》、《拍卖规则》，并按《拍卖公告》要求办理竞买报名手续。以自然人身份参加竞买，须提供身份证复印件；以单位身份参加竞买，须提供营业执照、法人身份证复印件等。

二、标的简介 铜陵市滨江大道南段滨江花园68栋105号、205号房产租赁权（5年）。标的分为一、二层，总建筑面积约594.37㎡，具体以现状为准。标的前4年租金不变，第5年租金上涨3%，本次拍卖按照第一年租金进行竞价。

三、价款支付 买受人须在拍卖成交次日起5个工作日内凭拍卖成交确认书与委托方签订《租赁合同》，同时首付半年租金及2万元合同履约金，以后租金按半年期交纳，上期结束前5日内交清下期租金（详见《租赁合同》）。签订合同并交清款项后，买受人凭合同原件与拍卖方办理竞买保证金退还手续（拍卖方有权在竞买保证金中扣除买受人应付的佣金）。竞买未成交的，竞买保证金将在3个工作日内无息退还。

如买受人未能按规定日期支付价款，竞买保证金不予返还。同时，按《拍卖法》第39条之规定追究违约人责任。如出现违约，双方所涉及的诉讼费用、律师费用等均由违约买受人承担。

《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。

四、标的移交 买受人交清全部款项且《租赁合同》签订后，委托方将标的以现状交付给买受人，如标的移交延期或出现其他移交方面问题由委托方与买受人自行协商解决。标的移交前所发生的水、电、物业等费用与买受人无关，移交后所产生的费用由买受人承担。

五、标的装修

1、标的装修期为120日，期间免收租金，从移交之日起计算，装修期纳入租赁合同期限内。

2、买受人在装修期间须服从委托方、物业、城管、环保等部门的相关要求，不得有扰民、乱扔装修垃圾等行为。

3、如买受人在装修时需要破坏墙体（如去除墙体、墙体开孔洞等），须经委托方同意，且在租赁期满后恢复原状，否则委托方有权在合同履约金中扣除相应处罚金额。

4、租赁期满，房屋装修无偿归委托方所有（不含可移动设备、设施），买受人不得破坏或拆除房屋装修，否则视为违约，委托方可没收履约保证金。

六、标的证件 标的暂未办理房产证，拍卖前竞买人已了解并认可该现状。成交后，买受人不得因面积差异或无证而不能办理相关经营手续为由提出任何的反悔、补偿等要求，委托方及拍卖方不承担由此产生的一切责任。

七、其他说明 买受人须合法经营，且不得擅自将竞买标的转租他人或经营城市商业整体规划禁止的行业，否则视为买受人违约，合同履约金不予返还，届时委托方将收回标的并对其另行处置。如在租赁期内，因房屋遭受不可抗力的损毁、市政工程建设、城区规划等，自公告拆迁之日起合同自行终止，委托方不承担任何责任，有关装潢方面的赔偿收益归买受人所有。

 八、本次拍卖标的以现状为准，如与标的物相关联、共用通道等处出现搭建物、构筑物的，由买受人自行负责解决问题。

 九、竞买人领取的号牌系竞买身份象征，需妥善保管，如出现遗失或他人代为举牌等情况，所造成后果由号牌登记人承担。竞买人须于拍卖活动结束后将号牌交还现场的工作人员。

 十、竞买人在拍卖会前获取的任何文件资料与拍卖会现场公布的文件资料内容有不相符的地方，以拍卖会现场公布的为准。

 十一、如遇国家法律、法规及税收政策调整，按照调整后的法律、法规及税收政策执行。

 十二、委托方可开具行政非税收据提供给买受人，如买受人需要租金发票，相关手续及费用自行承担。

铜陵市阳光拍卖有限责任公司

2020年11月6日