竞 买 须 知

各位竞买人：

受宣汉县国有资产管理服务中心【以下简称委托人（或出租人）】的委托，四川中普拍卖有限公司【以下简称拍卖人】将于2022年11月30日下午15:00在宣汉县公共资源交易服务网（Http://www.dzggzy.cn/xhxweb)以网上报名及缴纳保证金、现场拍卖的方式对川中普公告【2022】拍字 07号《租赁使用权拍卖公告》中标的物5年期租赁使用权进行公开拍卖，现就本次租赁使用权已知的相关情况及参与拍卖的注意事项告知如下：

【竞买人参加本次拍卖前须同意本《竞买须知》所约定的相关事项，若成为买受人（竞买成功的竞买人即为买受人），则需自觉履行本须知所约定的相关义务和享有应有的权益】

1、标的物概况：

本次拍卖的标的物5年期租赁使用权所对应实物标的为委托人宣汉县国有资产管理服务中心分别位于宣汉县南坝镇南胜街的南坝电影院（不含其放映设备），建筑面积约1174.44㎡；宣汉县原双河镇八角楼街的双河电影院（不含职工宿舍楼和八角楼街30号、32号2间门市及其放映设备），建筑面积约753.74㎡；宣汉县多宝寺路的宣汉县银河电影城（不含一楼临街9间门市和顶楼职工住宿及其放映设备）建筑面积约2195.86㎡；宣汉县多宝寺路41号的宣汉电影宾馆（不含二楼左侧2间老协在用房屋），建筑面积约2265.40㎡。所有标的物均为混合结构，通水、电，房产所处环境交通便利，均处城镇中心地段，优势明显，商业价值高，商业氛围较浓，人流量大。

2、拍卖方式：

拍卖人对本次标的物5年期租赁使用权租金实行有底价增价拍卖，起拍价、加价幅度由拍卖师现场确定【本次拍卖会公告的价格为参考价，标的物设有保留价，当最终应价未达到保留价时拍卖不成交】。

3、买受人（签订《宣汉县国有资产租赁合同》的买受人即为承租人）须在成交次日起5日内（2022年12月5日下午4:30前）付清全部拍卖价款（第1年度租金）和拍卖佣金，并在签订《宣汉县国有资产租赁合同》时向出租人缴纳50000元租赁保证金【拍卖价款及租赁保证金直接缴纳给出租人，开户行：中国建设银行股份有限公司宣汉支行；户名：宣汉县财政局；账号：51001756236050391864,备注：国资中心机关租金（或保证金）；租赁保证金收取的目的主要是为防人为恶意拖欠水、电、气及环境综合整治等费用和防人为损毁租赁权实物标的内的设施、设备等；拍卖佣金按所签《竞买合同》所约定的比例结算】；若买受人不能按约定缴清以上款项的，则视为买受人自动放弃权利，一切后果由买受人全额承担。

4、本次标的物5年期租赁使用权的租金为分年度缴纳，租期内租金不递增，其收取标准和方式为：第1、2、3、4、5年度均按本次成交价收取，第二年度起的租金缴纳时间为上年度的租期到期前15日内，租期内承租人必须按约定缴清租金，若有违约的，承租人承担全部责任，具体的由违约责任人与出租人在《宣汉县国有资产租赁合同》中另行约定。

5、买受人交清拍卖款项后2个工作日内，拍卖人向买受人（承租人）出具《拍卖成交报告书》，通知买受人（承租人）凭本次的《拍卖成交报告书》及《租赁使用权拍卖成交确认书》在3个工作日内与委托人（出租人）签署《宣汉县国有资产租赁合同》和办理租赁入场事宜。（若因特殊原因不能在约定期限内向承租人移交租赁实物标的或超过期限承租人因经营需要不能再继续等待而自愿要求拆销租赁合同关系的，出租人除退还承租人所缴的租金、租赁保证金和拍卖佣金等费用外，不承担其他任何责任和损失。）

6、本次租赁税按税法规定各自承担。

7、竞买人承担因本人或受委托人参加本次拍卖活动而产生的差旅等费用及安全责任。若签订本《竞买须知》的竞买人在本次拍卖会上未竞得标的物（租赁使用权），拍卖会一旦结束，拍卖人与竞买人之间权利和义务随即终结。

8、其他要求

（1）未经出租人同意，买受人不准改变标的物的现有结构，以现状出租给买受人。买受人已仔细详实了解标的物实际状况，在办理经营项目手续时若出现纠纷等情形，由买受人承担全责，均与出租人无关。

（2）鉴于资产实际现状在租赁期内，1号标的物南坝电影院和3号标的物宣汉银河电影城的放映厅仅用于从事电影院经营服务业。所有标的物的经营项目及资质需承租人自行办理相关手续，但不得经营高污染和高噪音及其他违法项目。租赁期内不得移动和损坏标的房屋内现有消防等设施设备，确需更改的按行业规定依法办理并报委托人备案。

（3）租赁期内，该租赁房屋未经出租人书面同意，承租人不得转租、分租、转让、转借承租等，否则引起的纠纷及相应后果由承租人负责。

（4）承租人在承租期限内必须按时缴纳水、电、气或物业管理费，自觉维护出租房产门前的五包责任和对出租房产的日常维护和管理，在装修时不得有损坏出租房屋结构的行为。

承租人若改变房屋的内部结构，租赁期满后或因承租人责任导致退租的，出租方有权选择以下权利中的一种：

①依附于房屋的装修无偿归出租方。

②要求承租人恢复原状。

③向承租人收取恢复工程实际发生的费用。

（5）承租人对租赁使用权所对应实物标的物的使用条件以成交后所签房屋租赁合同或协议所载内容为准。

（6）本次出租房产通水电，承租人在入场时，水电若有欠费的，金额在200元以内由承租人承担。

（7）租赁起止时间从与委托方签订《宣汉县国有资产租赁合同》之日起至本次合同租赁期满，不再单独设立装修期限；本次租赁期结束后，若本房产继续出租的，则原承租人在同等条件下享有优先权。

（8）买受人在签订《宣汉县国有资产租赁合同》时须提供夫妻双方个人征信报告，失信人员无权签订《宣汉县国有资产租赁合同》。若有多个合伙人，也须同时提供报告，并在《宣汉县国有资产租赁合同》中签字；若买受人为未婚，还需要找人提供担保。

9、本次拍卖租赁使用权的实物标的以现状展示为准。

10、买受人在签订《宣汉县国有资产租赁合同》时所交的租赁保证金，其退还条件按《宣汉县国有资产租赁合同》所载的条件执行；买受人与出租人签定《宣汉县国有资产租赁合同》后，拍卖人与买受人的权利和义务自行终结。

11、拍卖人依据公告或约定时间对标的物进行公开拍卖，在拍卖开始前若因委托人撤回标的物终止拍卖或执法机关要求终止拍卖的，拍卖人不承担任何责任，竞买人参加拍卖会必须遵守拍卖人《租赁使用权拍卖公告》上所公布时间、方式，若竞买人因迟到、无故拖延等原因造成的损失由竞买人自行负责。

12、委托人、拍卖人就标的物（租赁使用权）已知的相关信息、已知的瑕疵在报名时间竞买人作说明，且不因标的物（租赁使用权）未知瑕疵引起的相关问题而承担责任，竞买人已承诺（签定本《竞买须知》即视为已承诺）在报名时已对本次租赁使用权所涉事项进行了充分的调查，了解，自愿同意竞拍本次租赁使用权，且不因上诉事项对委托人、拍卖人提出抗辩。

13、竞买人对本次租赁使用权拍卖的有关事宜理解不准确而导致的不良后果，由竞买人自行承担责任。

14、本《竞买须知》所载的相关事项为竞买人参加此次租赁使用权拍卖活动的前置条件，竞买人根据自己实际情况需要自主选择参与或放弃，并为选择的结果承担相应责任。

15、本《竞买须知》所载的相关事项只对本次拍卖会有效。其他未尽事宜，按国家法律规定办理。

四川中普拍卖有限公司

2022年10月27日

本人已全面了解了本《竞买须知》所列的相关事项，并在展示期间已对标的物租赁使用权拍卖的相关信息进行了全面审鉴、了解，同意并接受本须知所告知的所有要约条件，自愿同意参加本租赁使用权的竞拍。

竞买人（签字或盖章）：

2022年10月27日