**委托服务协议**

委托人（简称甲方）：

受托人（简称乙方）： 瑞安市农村产权服务中心有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》和其他有关法律、法规、文件规定，甲方委托乙方就甲方经营性资产开展交易服务，现经甲乙双方协商一致，签订本协议。

1. **甲方愿就下述标的委托乙方提供交易服务：**

**出售：**座落于：；详情见下表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 标的编号 | 地 址 | 规划  用途 | 土地使用性质 | 建筑  面积  （㎡） | 价格（底价）  元/㎡ | 保证金 |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |

**出租：**座落于 的租赁权，租金每年一付，租赁保证金为万元，租赁经营范围：依照产权规划用途，免租期为 天。保证金设定的说明：参照拍卖公告，详情见下表：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 标的编号 | 地 址 | 规划  用途 | 面积 | 首年租金  （万元） | 租期 （年） | 租金递增情况 |
|  |  |  |  |  |  |  |

**说明：**

1. 上项目标的物情况描述依据甲方所作的村民代表大会决议以及其填写的《农村产权转让信息发布申请书》确定；
2. 具体的土地使用面积、房屋建筑面积以权证登记面积为准。

**第二条 委托的交易方式及交易服务费用收取**

1、甲方委托乙方按照拍卖的方式进行交易，甲方同意乙方将涉及拍卖事务转移给有资质的拍卖机构进行，其现已指定拍卖有限公司负责相关拍卖事务，甲方将会要求拍卖机构进入乙方平台开展相关项目标的的拍卖事项。

2、乙方将按《关于瑞安市农村产权交易收费项目和收费标准的通知》向买受人收取交易服务费用。

**第三条 委托标的款项结算及交付方式：**

1、本次委托项目报纸公告费用承担：由甲方承担。

2、本项目若有竞买保证金的，应进入乙方的指定账户。如交易成交，买受人须当场签署《成交确认书》。

3、买受人在签订《成交确认书》后，按约定将有关款项汇至**中心指定银行账户**。买受人在缴清款项后，领取《成交确认书》和收据。

**有关项目交易程序及签约问题，依照乙方的程序规定进行，乙方将及时向甲方告知相关情况及信息。**

4、甲方委托乙方对有关款项进行代收代付，乙方一般在约定款项收齐并签订合同后通知甲方结算，并在结算手续办理完成后的**3个工作日内**汇至甲方指定银行账户。

**第四条 甲方的权利义务**

1、按乙方规定，向其提交：《农村产权转让信息发布申请书》；村民代表大会决议；主体资格证明材料；标的物基本信息及权属证明材料等相关文件；

2、向乙方说明知道或应当知道的所涉标的物瑕疵，否则如产生类似权属争议的情况，均由甲方负责解决；

3、 有权从乙方处获得意向受让人信息，但意向受让人要求信息保密的除外；

4、遵守乙方关于项目交易的规定及交易程序，配合乙方开展交易；

5、项目成交后，有权获得乙方出具的相关文件；

**第五条 乙方的权利义务**

1、有权审核甲方提供的项目相关申请资料。必要时，乙方可就涉及信息随时向甲方咨询，甲方不得拒绝；

2、为甲方委托的项目提供所要求知悉的信息以及所涉及交易的政策咨询服务；

3、就委托的项目，在乙方平台上为甲方发布信息；

4、免费提供交易会场地，并组织开展交易有关的工作；

5、有权审核确认此次交易，根据交易项目情况及权属证明材料出具《产权交易鉴证书》等文件；

6、对此次交易过程中的竞买保证金、成交价款、交易服务费用等款项进行结算；

7、其他乙方规定应为甲方提供的服务；

**第六条 其他约定**

1、在本合同生效后交易之前，甲方如撤回的标的物，已发生的有关费用全部由甲方承担。

**2、甲方可在买受人交付款项并领取甲方开具的收据后与其自行就交付、权属变更、责任承担等权利义务关系签订书面合同。**

**3、若本次交易有标的未成交的，其再行交易的，甲方须向乙方提交新的书面的交易计划（交易价格、交易方式、支付方式等），双方同意对于甲方提交的交易计划及有关附件、文本，乙方有权对其进行审核，予以认可的将作为本协议的补充条款，若其与本协议有不一致的内容，以认可的为准，其它条款不变，继续有效。**

**4、甲方对于未成交标的以变卖方式处理的，需提前向乙方告知，并提交变卖告知函和变卖标的清单备案，否则，对于甲方未提前告知且未提交乙方要求的相关备案材料而变卖未成交标的物的，乙方将不予认可标的交易，并不予对出售项目出具《产权交易鉴证书》。**

**5、交易成交后，如买受人违约，拒绝继续履行义务，甲方要求买受人若有竞买保证金的，将其作为买受人违约的违约金，并且甲方同意将其中50%实际收取的违约金将作为乙方的委托费用，用于支付拍卖机构的代理费用以及乙方处理委托事务所产生的费用。**

6、甲方应对其所有的拍卖标的负适当保管责任，并应将拍卖标的的变动情况及时通知乙方。

**7、乙方依据甲方提供的材料、本协议约定的权利义务以及有关规定程序组织交易工作，超出组织交易服务的事项不予负责，包括但不限于甲方与买受人的价格面积争议、交付约定、占有使用腾空问题、双方违约处理等。**

**第七条 有关项目标的的说明**

**出售：**项目交易涉及到房产证和土地证权属办理问题，甲方将协助买受人到有关职能部门协调办理。**涉及交付、权属变更、责任承担等根据拍卖文件以及甲方与买受人之间约定（如《买卖合同》）进行处理。**

**出租：**1、未取得权属证书，买受人须自行承担房屋租赁涉及的有关经营活动所产生的审批风险和责任。租赁房屋涉及违法、违章部分的，由承租人自行接受行政主管部门依照有关行政法规处理。

2、租赁双方的权利、义务以及对租赁房屋的装修、招牌广告、诚信经营、安全保卫、违约责任等事项的约定以《租赁合同》为准。

3、因房屋租赁行为所产生的按国家规定所应交纳的租赁房产税等一切税、费和买受人（承租人）经营活动所产生的相关规费，营业审批费以及相关水电费、通讯费、物业管理费等税费，均由**买受人**直接交纳并全额承担。

**第八条 本协议未尽事宜可由双方另订补充协议，暂未订立补充合同的，本协议未约定事项按照相关法律、法规及有关规定处理。**

**第九条 甲方提交的申请材料及相关文件资料是对协议的补充和解释。**

**第十条 甲方同意其与拍卖行有效的《委托拍卖合同》与本协议不一致的，以本协议约定进行，其与拍卖行约定中其他不冲突的内容，甲方仍然依照与拍卖行的约定进行，除非双方解除或终止合同外。**

**第十一条 争议解决办法**

因本协议发生的纠纷，由双方协商解决，若协商不成，向温州仲裁委员会申请仲裁。

**第十二条**　**本合同一式贰份，双方各执一份。本合同有效期自本合同签订之日起至完成委托并将成交款打至甲方指定账户止。**

甲方（委托人）

代表人：

乙方（受托人）瑞安市农村产权服务中心有限公司

代表人：