

编号:

地下储藏室使用权 转让协议（样稿）

标的名称: _____

转 让 方: 杭州临平大东安社区综合改造项目有限公司

受 让 方: _____

本协议当事人

转让方（以下简称甲方）：杭州临平大东安社区综合改造项目有限公司

统一社会信用代码：91330110682908373C

住所：杭州市临平区南苑街道南大街 326 号

法定代表人：孙宏量

受让方（以下简称乙方）：

身份证号码：

住所：

联系电话：

根据《中华人民共和国民法典》和《企业国有资产交易监督管理办法》等相关法律、法规、规章的规定，甲乙双方遵循自愿、公平、诚实信用的原则，经友好协商，就甲方向乙方转让其拥有的水岸嘉园地下**号储藏室使用权转让相关事宜达成一致，签订本协议（以下简称“本协议”）如下：

第一条 定义与释义

除非本协议中另有约定，本协议中的有关词语含义如下：

1. 杭交所，是指杭州产权交易所有限责任公司；
2. 实物资产转让：是指甲方将其持有的标的转让给乙方；
3. 转让价款：本协议下甲方转让所持有的实物资产，自乙方获得的该资产的对价；
4. 交易保证金，指为了保证报价活动的安全性与有效性，意向方按照转让方的要求在其报价行为开始前针对报价活动交纳的保证金；
5. 登记机关：指依法具有实物资产登记权限的主管部门；
6. 产权交易费用：指转让方和/或受让方就转让标的或谈判、准备、签署本协议和/或本协议下的任何文件、或履行、完成本协议下交易而发生的，包括取得必要或适当的任何政府部门或第三方的

豁免、同意或批准而发生的费用及支出；以及产权交易机构或中间人费用等所有现款支出和费用的总额；

7. 交易凭证，指产权交易机构就实物资产转让事项出具的用于表明交易完成的《资产交易凭证》。

除非另有明确规定，在本协议中，应适用如下解释规则：

1. 货币：在本协议中，凡提及 RMB 或人民币时均指中国法定货币，凡提及\$或美元时均指美国法定货币。

2. 期间的计算：如果根据本协议拟在某一期间之前、之中或之后采取任何行动或措施，在计算该期间时，应排除计算该期间时作为基准日的日期。如果该期间最后一日为非工作日，则该期间应顺延至随后的第一个工作日终止。

3. 包括：指包括但不限于。

第二条 转让标的

1. 本协议转让标的为甲方所持有的水岸嘉园地下储藏室_____间，系（☐人防区/☐非人防区），编号为_____号，（总）面积约为_____平方米。

2. 除甲方已在公告中披露的事项外，标的不存在其他已知未予披露或遗漏的，或对标的转让产生重大不利影响的任何事项。

3. 转让标的上未设定任何形式的担保，包括但不限于该标的存在抵押、或任何影响标的转让的限制或义务。转让标的也未被任何有权机构采取查封等强制性措施。

第三条 转让的前提条件

1. 甲方依法就本协议所涉及的标的已履行了内部决策、审批等相关程序。

2. 甲方依据有关法律、法规、政策的规定，就本协议项下标的的交易已在杭交所完成公开信息披露和在线报价程序。

3. 乙方已详细了解标的的转让信息，并同意按照甲方提出的受让条件受让标的。

4. 乙方依本协议的约定受让甲方所拥有的标的。

第四条 转让方式

本协议项下资产交易已于____年____月____日经杭交所在线报价方式，确认乙方依法作为受让方受让本协议项下转让标的。

第五条 转让价款及支付和划转

1. 转让价格：根据在线报价结果，甲方将本协议项下转让标的以人民币（大写）____【即：人民币（小写）____万元】（以下简称转让价款）转让给乙方。乙方被确定为受让方后，其交纳的交易保证金在扣除其应支付的交易服务费____元后的余额（若有）转为履约保证金，待应支付的剩余款项全部到账后，履约保证金再转为转让价款的一部分（以到账时间为准）。

本次转让标的挂牌价格及成交价格为含增值税价格，转让完成后甲方将向乙方开具增值税普通发票，一切以现行税法及税收政策的具体规定为准。

2. 转让价款支付方式：

乙方采用一次性付款方式，将转让价款在本协议生效之日起10个工作日内汇入至甲方指定账户（户名：杭州临平大东安社区综合改造项目有限公司，开户银行：农业银行杭州临平南苑支行，账号：19 0530 0104 0000 154）。

3. 转让价款划转方式：

杭交所在收到甲乙双方签订的纸质的本协议及甲方出具的乙方已付清本协议约定的转让价款的确认函之日起五个工作日内，将上述履约保证金支付至甲方指定账户。

4. 交易凭证出具时，转让标的尚未办理完成交付手续，甲方和乙方均承诺：如由于甲方和乙方原因导致无法完成本次转让标的的交付手续的，由甲方和乙方自行承担因此产生的一切责任。

第六条 转让标的交割事项

1. 甲方应在收到乙方全部转让价款后10个工作日内通知乙方持《地下储藏室使用权转让协议》及身份证明等资料至小区物业服务处备案及缴清各类费用取得物业服务部门的使用权相关手续，方可使用地下储藏室。

2. 如乙方未在甲方收到全部款项后的 10 个工作日内与甲方办理相关手续并缴清各类费用的，甲方视同已交付，无论乙方何时办理手续均应按视同交付的时间起缴纳各类费用。本次转让标的的风险由乙方承担。

3. 甲乙双方均同意，杭交所在收到甲乙双方签订的本协议及甲方出具的乙方已付清本协议约定的转让价款的确认函之日起五个工作日内，将上述履约保证金支付至甲方指定账户，并出具资产交易凭证。

4. 其他与交割相关的事项：

(1) 转让标的资产均按实际现状进行转让并交付使用，如遇公告面积、用途和性质等与实际有差异时，应以实际为准，不影响本次转让的成交价和成交关系，不多退少补。

(2) 乙方所支付的使用权转让费，仅系地下储藏室的使用权转让费，不包含物业维修基金、设施维护费用、物业管理费、公共能源费等费用。

(3) 甲方将储藏室的使用权转让给乙方，其权属登记依据政府规定办理，可能存在权属无法办理的情况，具体以政府登记为准。储藏室的使用权期限与地上商品房占用的土地使用权期限一致，但政府有规定的按政府规定执行。国家或政府对储藏室使用和权属有特别规定的，乙方购置储藏室后，使用期间应服从其规定。

(4) 乙方所购储藏室不计入分摊范围，若今后政府要求需补缴地下空间土地出让金、契税等税费的，该税费及其他一切费用均由乙方承担并自行缴纳。如今后政策法律对办理相关权证的规定非强制性的，由双方继续按本协议履行、不作变更。若政府要求甲方统一收取后缴纳的，甲方有权向乙方代为收取。

(5) 乙方应严格遵守国家法律、法规和其他规范性文件并根据地下储藏室特点使用，该地下储藏室仅用作储藏一般对象，不得住人。不得擅自改变其用途和使用性质。乙方不得在地下室设置、堆放易燃、易爆、易挥发危险化学用品等高危物品。

(6) 乙方应遵守业主管理规约和物业管理制度，接受本小区物业管理公司的统一管理。按时缴纳该地下储藏室物业管理服务费用等相关费用。

(7) 乙方若将该地下储藏室的使用权转让的，应事先通知物业服务企业，本建筑区划内的业主

及物业服务企业享有优先购买权，必须与物业管理公司及第三方商定并签署相关协议。协议签订后，乙方所拥有该地下储藏室的权利和义务转让给第三方。

(8) 乙方在购买前已经知道由于地下室不透风及易潮的特殊性，储藏室内不宜长期放置易受潮的物品，且乙方不以此向甲方索赔或投诉。

(9) 乙方购买的地下储藏室区域内可能预设了通风、排水、消防及配电等设施、设备，可能会对乙方正常使用该储藏室产生一定的影响。并承诺不对现有储藏室结构进行调整，保证设施设备的完整，若因乙方原因造成相关设施设备无法正常工作的，后果由乙方自行承担。在使用期间，乙方应配合物业进行管道、预埋线路的检修、维修工作。

(10) 乙方购买的地下储藏室部门门锁、漏保及照明已损坏，须由乙方自行修复。

(11) 如因有关政府主管部门规划或设计调整等原因导致本协议项下储藏室并不存在或不符合本协议约定的，则本协议自动解除，双方互不承担违约责任。

第七条 产权交易费用的承担

在本协议项下产权交易过程中所产生的产权交易费用，包括产权变更、过户等相关税费及其他费用，由甲乙双方按国家有关规定各自承担并自行办理有关事宜。

第八条 甲方的声明与保证

1. 甲方对本协议下的转让标的拥有合法、有效和完整的处分权；
2. 为签订本协议之目的向乙方提交的各项证明文件及资料均为真实、准确、完整的，甲方对所提供材料与标的真实情况的一致性负责，并承担因隐瞒、虚报所引起的一切法律责任；
3. 签订本协议所需的包括但不限于授权、审批、公司内部决策等在内的一切手续均已合法有效取得，本协议成立和标的转让的前提条件均已满足；
4. 转让标的未设置任何可能影响产权转让的担保或限制，或就转让标的上设置的可能影响标的转让的任何担保或限制，甲方已取得有关权利人的同意或认可。

第九条 乙方的声明与保证

1. 具有签订和履行本协议的能力；

2. 乙方受让本协议项下转让标的符合法律、法规的规定，并不违背中国境内的产业政策；

3. 乙方承诺竞买报名所提交的资料和符合受让条件的相关证明均为真实、准确、合法、有效和完整（含有关附件），并已知悉登记机关办理变更登记手续的有关规定，确保自身受让的主体资格和所提供的资料均能符合登记机关的要求。

4. 签订本协议所需的包括但不限于授权、审批、公司内部决策等在内的一切批准手续均已合法有效取得，本协议成立和受让标的的前提条件均已满足。

5. 乙方充分理解并认可下列事项，并承诺无条件执行：

（1）乙方已对转让标的进行了充分的考察，充分了解并接受标的信息发布的全部内容和要求，已完全了解标的现状、法律状态、存在的瑕疵和其他相关情况。已认真考虑了标的经营、行业、市场、政策以及其他不可预计的各项风险因素，愿意承担可能存在的一切交易风险。

（2）所有转让标的严格以现场实物现状进行交易，甲方与杭交所不保证转让标的的完整、价值、质量、数量、品质、规格等，乙方提交受让申请材料并且交纳交易保证金即视为对标的现状的充分了解与认可。

（3）标的按实际现状进行转让，并按交付时实际现状移交使用，如遇公告面积、用途和性质等与实际办理有差异时，应以登记机关发证为准，不影响本次转让的成交价和成交关系，不多退少补。

第十条 违约责任

1. 本协议生效后，任何一方无故提出终止协议，应按照本协议总转让价款的 10%向对方一次性支付违约金，给对方造成损失的，还应承担赔偿责任。

2. 乙方未按协议约定期限支付转让价款的，应向甲方支付逾期付款违约金。违约金按照延迟支付期间应付价款的每日万分之五计算。逾期付款超过 10 日，甲方有权解除协议，要求乙方另行按照本协议总转让价款的 10%承担违约责任，并要求乙方承担甲方因此造成的损失。

3. 甲方未按本协议约定交割转让标的的，每延期一日，向乙方支付协议价款的万分之五作为违约金。逾期交付超过 10 日，乙方有权解除本协议，并要求甲方另行按照本协议总转让价

款的 10%向乙方支付违约金。

4. 标的存在重大事项未披露，对标的可能造成重大不利影响，或可能影响转让价格的，乙方有权解除协议，并要求甲方按照本协议总转让价款的 10%承担违约责任。乙方不解除协议的，有权要求甲方就有关事项进行补偿。补偿金额应相当于上述未披露事项可能导致的乙方损失的损失数额。

第十一条 协议的变更和解除

1. 当事人双方协商一致，可以变更或解除本协议。

2. 发生下列情况之一时，一方可以解除本协议。

(1) 由于不可抗力或不可归责于双方的原因致使本协议的目的无法实现的；

(2) 另一方丧失实际履约能力的；

(3) 另一方严重违约致使不能实现协议目的的；

(4) 另一方出现本协议第十条所述违约情形的。

3. 当事人双方协商一致，在不影响协议主要条款继续履行的前提下，可以变更本协议。变更或解除本协议均应采用书面形式。

第十二条 通知与送达

1. 因履行本协议而发生的一方发给另一方的通知或信件应是书面的，按本协议内所示下列地址发送。通知或信件应由专人送交或通过邮政局传递。派人送交，签收时生效；如邮政局传递，则于送达时视为正式送交。更改地址要在 5 日之内以书面通知对方，如因一方未通知地址变更导致送达不能或约定地址无人接收通知或信件的，则在一方向约定地址寄送通知或信件之日起第 5 日视为送达。

2. 双方通讯地址如下

甲方：杭州临平大东安社区综合改造项目有限公司

统一社会信用代码：91330110682908373C；

地址：杭州市临平区南苑街道南大街 326 号时代广场 1 号楼 B 座临平新城管委会 2F

电话：0571-88686825

邮编：311100

乙方：

地址：

电话：

邮编：

传真：

第十三条 管辖及争议解决方式

1. 本协议及实物资产交易中的行为均适用中华人民共和国法律。
2. 有关本协议的解释或履行，当事人之间发生争议的，应由双方协商解决；协商解决不成的，依法甲方当地人民法院起诉。

第十四条 协议的生效

本协议自甲乙双方签订之日起生效。

第十五条 其他

1. 双方对本协议内容的变更或补充应采用书面形式订立，并作为本协议的附件。本协议的附件与本协议具有同等的法律效力。
2. 甲乙双方不得以交易期间资产损耗、减值等理由对本协议已达成的交易条件和交易价格进行调整。
3. 本协议壹式肆份，甲方执贰份，乙方执壹份，杭交所留存壹份用于备案并可作为杭交所处置协议项下有关款项和费用的依据。

(此页为《水岸嘉园**号地下储藏室使用权转让协议》签署页，无正文)

转让方（甲方）：杭州临平大东安社区综合改造项目有限公司

授权代表/法定代表人（签字）：

签署日期：

受让方（乙方）：

授权代表/法定代表人（签字）：

签署日期：