**简道数资交易平台房屋买卖运营共识规则**

**合同编号：**«${contractNo}»

**标的房产份额持有人：**

|  |  |
| --- | --- |
| **编号** | **用户ID** |
| «@before-row[#list»«${user\_index+1}»«@after-row[/#list]» | «${userNo}» |

**代持人：**«${holdingPerson}»

**代持人ID：**«${holdingPersonId}»

**法定代表人：**«${legalPerson}»

**住所地：**«${legalPersonAddress}»

**居间人：好事链科技（重庆）有限公司**

**住所地：重庆市渝北区黄山大道中段70号3幢22-2**

**法定代表人：蔡良武**

鉴于：

1. 标的房产份额持有人（以下简称持有人）通过简道数资交易平台（平台网址：【www.zchsl.com】，以下简称平台）共同购买了位于 «${certAddress}»，产权证号为：«${certId}» 的房产（以下简称标的房产），并按份持有标的房产的份额、享有权利并承担义务。

2. 代持人为标的房产所在«${holdCity}» 市的代持公司，受持有人的委托和指令，代为持有、管理及出售标的房产，作为标的房产的名义产权人。持有人同意代持人将标的房产出租给 «${operationCompany}» 公司（以下简称运营人），由该公司承租和运营标的房产。

3.居间人为一家在中国境内合法设立并存续的有限责任公司，自主开发创建了简道数资交易平台，为标的房产在平台上的转让、份额转让、款项支付等提供居间服务。

居间人委托具有资质的 新浪科技有限公司 公司运营的 新浪支付 平台作为平台的独立第三方支付平台（以下简称支付平台）。平台上所有资金的划转均由平台向支付平台发出指令，支付平台接受指令后实施划转，交易资金全部由新浪支付存管，不经过居间人账户。本合同当事人均认可居间人委托的支付平台，并已按支付平台的要求，开立了支付平台账户，作为其在平台的收、付款账户，该平台账户与各自在平台上注册的用户ID号关联、匹配。

4.合同签订各方确认其拥有完全民事行为能力并已经过充分授权，对本规则的签订不违反法律、法规或其他规范性文件的禁止性规定，亦不会与其所签订的其他合同、协议产生冲突。各方当事人对本合同中各自的法律地位、关系、交易模式已充分了解及认可，并愿意签订本线上合同。

为了使标的房产的管理、运营合法规范化、利益最大化，保障持有人合法权益，现就标的房产运营管理等相关事宜，结合标的房产实际情况，标的房产所有份额持有人、代持人、居间人共同约定并遵守本规则。

**第一章 总则**

**第一条** 本规则是持有人表决决定标的房产运营管理事宜的基本行为准则，对标的房产份额全部持有人、代持人和居间人具有均有约束力。

**第二条** 持有人依照有关法律法规、《房屋买卖四方合同》及本规则享有知情权、表决权等权利。

**第三条 资产共有原则：收益按份共享，风险按份共担。**

**第二章 持有人的权利**

**第三条** 持有人作为标的房产产权份额持有人，依照法律法规和《房屋买卖四方合同》享有如下权利：

（一）对标的房产对应的份额享有产权，并享有该份额对应的收益；

（二）对标的房产享有使用、处分和收益的权利；

（三）决定标的房产的运营计划和管理计划；

（四）就其他持有人、平台或者居间人发起的表决时事项行使表决权；

（五）对标的房产的出租、转租、租金等运营情况以及标的房产装修、维修等情况有知情权。

（六）依照法律法规和《房屋买卖四方合同》享有其他权利。

**第三章 表决权的行使**

**第四条** 任一份额持有人或者代持人均有权在平台上发起投票表决，**所有事宜的表决决议由持有人所持表决权过三分之二通过**。

**第五条** 表决发起人应在平台上提请，提请应载明表决事项，表决内容应做到简明、真实、准确、完整，需要决议的事项明确。

**第六条** 平台有权初审表决内容是否合法合规、符合平台表决规则，初审过程中发现不应当在平台表决事宜或者违反法律、行政法规、《房屋买卖四方合同》及本规则的内容，平台有权未经发起人同意撤销该次表决，并将原因告知发起人，发起人可以在修改表决事宜后重新提请。

**第七条** 持有人按照其持有标的房产份额行使表决权，持有人应确定每次表决权的行使均是其本人真实意思表示且不可撤回的操作。

**第八条** 每次投票的有效期自发起的时点起算后的 72 小时，未在该有效期内行使表决权的，视为放弃该项表决事宜的表决权利。

**第九条** 在投票有效期内，该投票表决发起人或者其他持有人不得再另外发起该标的房产的其他表决事项，只有在前一个表决事项的投票表决有效期限届满30日后，该标的房产才能发起新的表决事项。

**第十条** 自表决投票发起到表决投票结束，平台应在公示区域实时地将表决动态信息予以公布，公布内容应涵盖表决的剩余期限、同意表决份额、不同意表决份额等信息。

**第十一条** 经过投票通过的事项，持有人需按约定执行，并承担执行的全部后果，不论亏损还是获益。任意份额持有人不得以自已不同意而拒绝履行。经投票通过的事项若需要代持人配合履行的，投票有效期限届满之时即视为持有人给代持人发出的指令，代持人应直接接受指令并依照通过事项执行，而不需要再获得持有人新的授权或指示。

**第四章 标的房产的运营**

**第十二条** 持有人同意并授权代持人将标的房产出租给运营人实际经营和管理，双方的权利和义务以代持人和运营人签订的《租赁合同》约定内容为准。

**第十三条** 代持人因出租标的房产享有相关获益，包括但不限于收取的房屋租金、滞纳金、违约金，代持人应在收到相应款项后的 1个工作 日内应按照持有人持有产权份额比例支付至持有人平台账户内。

**第十四条** 自标的房产交付代持人之日起，若标的房产已出租，标的房产产生的物管费、水电气、商管费、维修费等一切费用由承租人承担；若标的房产未出租，标的房产产生的物管费、水电气、商管费、维修费等一切费用由持有人按其持有标的房产份额比例承担。

**第十五条** 持有人未按照第十四条内容履行支付义务的，代持人有权发起对标的房产处分。

**第十六条** 当标的房产产生的收益不足以支付标的房产产生的费用（包括但不限于房产税、物业费及其他相关税费）时，应由全部持有人以现金方式支付标的房产产生的相关费用，各持有人支付的比例按持有份额比例支付。全体持有人共同约定：代持人通过平台向全体持有人发出支付通知之日起5日内，若任意一个持有人不支付相关费用则视为违背共有原则，则视同全体持有人一致同意将标的房产委托给第三方进行处置，处置方式及处置价格均有代持人决定并全权负责。处置后的款项扣除相关费用后归全体持有人按其持有份额比例分配。

**第十七条** 因标的房产在运营期限产生经营纠纷的，全体持有人同意并授权代持人以自己的名义主张权益或者代为出面解决争议，因主张权益或者解决争议而产生的净收益、费用、违约责任、赔偿责任等由全体持有人按照共有原则共同享有或承担。

**第五章** **标的房产的处分**

**第十八条** 标的房产对外出售的决定通过平台表决后 *5* 日内，视同全体持有人同意并授权代持人按照《资产处置方案》对标的房产进行处置。

**第十九条** 居间人应委托具有相应房产评估资质的评估公司对标的房产进

行评估，相应评估费用及中介机构的服务费用由全体持有人共同承担。

**第二十条** 因标的房产对外转让产生的一切税费由持有人和受让人按照国家及标的房产所在区域的相关规定承担。若标的房产转让后因税收政策改变须补缴税费的，由政策规定的缴纳方缴纳。若因为居间人或者代持人因此被相关机关追缴承担的费用居间人和代持人有权向相关责任人追偿。

**第七章 附则**

**第二十三条** 本规则是持有人、代持人和居间人各方真实意思表示，与《房屋买卖四方合同》具有同等法律效力。

**第二十四条**  本规则未尽事宜依照国家法律、法规和《房屋买卖四方合同》的规定执行。

**第二十五条** 对本规则表决、处分、转让及决议的合法性、有效性发生争议而又无法协调的，任何一方当事人可以向居间人所在地人民法院起诉。

**第二十六条**  本规则以电子文本形式制成，并存档于简道数资交易平台网站中，当任何一方按照网站页面提示填写信息、阅读并同意本规则，即表示已充分阅读、理解并接受本规则的全部内容。