



池州市贵池区梅龙街道集镇农贸市场 改扩建工程及运营管理协议书

甲方：池州市贵池区梅龙街道办事处

乙方：池州金桥投资集团有限公司

丙方：安徽万客汇农贸市场管理有限公司

为更好地改善梅龙街道集镇农贸市场的经营和购物环境，甲方委托池州市贵池区政府采购中心，通过公开招标确定丙方中标实施梅龙街道集镇农贸市场（以下简称“农贸市场”）改扩建及运营项目。在平等自愿、互惠互利的基础上，经甲、乙、丙三方充分协商，就有关事宜订立如下协议。

一、农贸市场概况

农贸市场位于池州市贵池区梅龙街道集镇区域（原农贸市场处），占地面积约 2300 平方米，钢结构主体，拆旧建新、运营十年。

二、改扩建工程

1、旧农贸市场棚舍拆除：由丙方全权负责，甲乙双方不承担任何责任，包括拆除、清理和过程中的安全等。

2、新农贸市场钢构建设：根据甲方认可的设计方案，经规划、消防部门同意和财政部门工程造价预审后，由丙方负责约 2300 平方米钢构主体建设，必须保证材料质量。

3、新农贸市场内部装修：装修工作仍由丙方全权负责，须

参照城区农贸市场内部装修方案建设，商超式结构，确保一户一电一水，每平方米装修造价不低于 800 元标准。

4、工程施工期为三个月，确保 2020 年 12 月底前完工。

三、市场交接

1、丙方负责搭建临时农贸市场，并对临时市场进行日常秩序和安全管理，甲方给予搭建场地的协调和配合。

2、甲方立即对原农贸市场用水、用电等情况进行清算，并在拆除前与丙方办理过户等交接手续。

3、甲方积极配合丙方对原市场内商户进行清理登记、发放公告，确保在 2020 年 9 月 15 日前完成场地清理和交接工作。

4、委托运管到期后，丙方需无条件将新农贸市场所有资产（钢构等固定资产、水电等设施）全部交还甲方。

四、工程费用及付款方式

建设新的 2300 平方米钢构市场、进行内部商超式摊位装修和临时市场搭建等工程费用由甲、乙双方承担，其中建设完成投入使用后支付总款额的 50%，余下 50% 分摊 10 年支付，具体付款方式是：

1、完成农贸市场钢结构主体 80% 后，乙方支付丙方工程进度款 117 万元（中标价款的 30%，即人民币壹佰壹拾柒万元）；

2、完成所有钢结构主体及内部装修和工程验收并投入使用后，乙方再支付丙方工程款 78 万元（中标价款的 20%，即人民币柒拾捌万元）；

3、完成工程决算、审计后，每年分别支付余款的 10%（余款=审计后总价-195 万元），10 年付清，该部分款额由甲方负责支付给丙方，每年付款时间均参照第一年付款时间执行。

五、市场运营管理

根据招标公告要求，丙方享有梅龙街道改扩建后农贸市场的 10 年经营权，考虑工程建设时间等因素，经双方商定具体经营管理时间为：2021 年 2 月 1 日至 2031 年 1 月 31 日。同时，丙方须向甲方缴纳 10 年经营权租金 100 万元(人民币壹佰万元)，从 2021 年开始，分别于每年 2 月底前缴款 10 万元（人民币壹拾万元）。

丙方在经营管理期间，需依法依规，自主经营、自负盈亏，并对农贸市场安全工作负责，水、电、垃圾清运等市场运营管理相关费用均由丙方承担，一切经济、环保和安全等责任与甲乙双方无关。

六、权利和义务

1、甲方及有关部门有权按照相关管理规定，对市场运营管理开展日常监督或进行考核，丙方须积极配合。

2、在日常管理中，甲方有权利及义务帮助丙方对农贸市场的改造升级及运营管理提出合理化建议，丙方须及时纠正。

3、在农贸市场建设改造、运营管理及项目申报过程中，需要甲方出面帮助解决的，尤其在协调市场内外商户和周边群众关系上，甲方积极配合丙方开展工作。

4、乙方须按期支付丙方 50%的工程款。

5、丙方保证农贸市场用于经营原老农贸市场经营的种类及新增商业业态，保证市场有序运营、合法经营。

6、丙方全权负责对甲方市场原有商户的安置落位，有权采取批评、教育、警告、处罚，甚至解除租赁合同等措施，保障市场内的正常经营工作秩序，甲方不得干预。

7、丙方应根据市场主管部门要求，建立农贸市场管理制度，如《租赁协议》、《责任书》、《管理规约》和有关政策法规等，对入住商户实施规范化管理。

8、丙方应爱护市场设施、设备及环境卫生，及时维护和清洁，按要求做好农贸市场的文明创建工作，如创建检查发现问题未及时整改，所有后果丙方自行承担。

9、丙方有权对所属员工进行监督、调整、任免和奖惩等内部管理工作。

七、违约责任

甲、丙双方应当全面履行本合同约定，若一方违约，违约方应赔偿对方经营管理期内的经营损失及投入损失；如遇不可抗力之力，本协议自动解除，互不赔偿。

八、其他

1、丙方经营管理期间，农贸市场运营所获得的政府荣誉、奖励及费用等归丙方所有。

2、未经甲方书面同意，丙方不得使用农贸市场相关资产对外提供担保，不得处置甲方财产。

3、本协议经营权到期后，甲方如重新对外发包经营权，同等条件下丙方优先。

4、经营管理期内，若该农贸市场政府进行拆迁，或政府根据管理需要回收农贸市场经营权，甲、乙、丙三方合同解除，互不承担违约责任，但甲方须按剩余经营年限每年5万元的标准一次性赔偿丙方违约金。

5、经营管理期内，若因丙方对甲方及其上级部门交办的市场秩序、消防安全、环境污染、文明创建及群众正当诉求等方

面问题拒不整改或整改不到位，影响甲方考核成绩或造成社会恶劣影响的，甲方有权收回经营权；若因丙方单方放弃农贸市场经营权的，丙方须按剩余经营年限每年5万元的标准一次性赔偿甲方违约金，违约金可以直接从剩余工程款中扣除。

6、协议中如有未尽事宜，应由甲乙丙三方或甲丙双方共同协商作出补充规定，补充条款与本协议有同等效力。

7、本协议经三方签字盖章后生效。

8、本协议一式六份，甲、乙、丙三方各执两份。

甲方（盖章）：



代表：

乙方（盖章）：



代表：

丙方（盖章）：



代表：

签订日期：2020年9月9日