

合同条款

根据《民法典》、《中华人民共和国政府采购法》等相关法律规定，就“独山子区养老院 C 区公建民营运营管理采购项目”以下简称“本项目”事宜，经协商，订立本合同。

一、合同双方

委托方：克拉玛依市独山子区民政局（以下简称甲方）

地址：独山子区大庆东路 18 号

负责人：邓剑桥

受托方：独山子区吾家乐宝养老服务中心（以下简称乙方）

地址：独山子区杭州路 99 号

负责人：陈学彬

二、运营要求

2.1 乙方应在甲方当地民政局注册民办非企业单位，负责运营独山子区养老院 C 区，组成为老服务团队，运营和管理独山子区养老院 C 区。乙方应指派 1 名专人为本项目负责人，全面负责协调和服务保障工作。乙方须严格遵照独山子区民政局、消防救援大队、市场监管局、卫健委及其他相关部门的行业监管，并根据实际工作量增派工作人员，确保独山子区养老院 C 区安全平稳运行。

2.2 本项目采用委托运营模式，按照管办分离的工作思路，甲方负责监管，乙方负责运营独山子区养老院 C 区，乙方自行组织运营团队，自主运营、自负盈亏，负责自主运营期间产生的全部费用，并承担运营过程中所发生的一切经济和法律责
任，所得利润归乙方所有。

2.3 甲方将项目运营管理权交给乙方后，该独山子区养老院 C 区内的所有安全责任由乙方自行承担，甲方不承担任何责任。

2.4 乙方在合作期内，应接受甲方的监督和管理，在经营过程中，应积极承担社会养老公共服务职能。

2.5 乙方应当允许甲方共同参与独山子区养老院C区的二次装修，保障设施设计、功能布局的合理性。

2.6 乙方应当建立服务对象个人信息情况档案，各项服务资料完善，并做好甲方提出的相关统计数据的整理备案工作。

三、服务事项和标准

乙方负责，包括但不限于下列事项：

3.1 经营性质

克拉玛依市独山子区独山子区养老院C区实行市场化运营管理模式，乙方不得改变独山子区养老院C区养老服务性质。

3.2 为老服务

3.2.1 乙方应按照《养老机构服务质量规范》磋商文件第三部分有关国家标准或行业标准和规范，开展为老服务。

3.2.2 乙方配备的人员，应按相关规定配证并持证上岗；专业技术岗位的操作人员应取得相应专业技术证书、专业上岗证或职业技能资格证书。

3.3 安全生产

3.3.1 乙方运营独山子区养老院C区期间，与养老院共用一份消防、电梯、天然气、特种设备和其他用电用火设施设备专业公司签订的合作合同。

3.3.2 乙方应依法取得相关职能部门颁发的相关行业经营资质，确保持证经营、合法经营，并在资质确定的经营范围内建立健全各项规章制度、服务标准、工作流程。

3.3.3 乙方必须切实做好安全保障各项工作，严格执行安全生产规范管理的有关规定，确保运营场所内人员的人身、财产安全，并按有关要求购买社会保险和意外伤害险，做好投保工作。

3.4 项目补助

运营期间的相关补贴按自治区、克拉玛依市相关文件标准执行。

3.5 收费标准

3.5.1 乙方在运营独山子区养老院C区期间，提供各项养老服务价格目录。因物价波动引起临时性价格调整的，报民政部门审核备案，方可调整收费标准；新增的养老服务收费项目，需提前报请民政部门审核备案。

3.5.2 乙方所提供的个性化养老服务的费用标准及结算由乙方与服务对象约定，服务质量应与服务价格相匹配。

3.6 国有资产管理及移交

3.6.1 独山子区养老院C区全部资产严格按照国有资产管理办法执行。

3.6.2 乙方运营期间所有固定投资应作为独山子区养老院C区资产，在运营合同期限届满后，双方共同委托专业会计事务所进行资产清算，妥善做好自查和账目交接。

3.6.3 乙方不得用该项目财产作任何的抵押担保、上市融资，不得以此项目的名义向外借款或者为他人提供担保，不得利用此项目资产进行任何方式的融资。

3.6.4 乙方在经营管理期间产生的债权、债务均由乙方享有和承担，与甲方无关。

3.6.5 运营合同期满，乙方对独山子区养老院C区的所有装修免费移交给甲方。乙方有义务保护独山子区养老院C区内建筑物装修状态完好。

3.6.6 乙方有权使用独山子区养老院C区内现有各类设施设备，并定期对设备进行维修、维护，服务期满甲方将对独山子区养老院C区固定资产进行一次全面盘点、测试，如有损坏、丢失原价赔偿，并纳入绩效考核。

3.7 合同变更、解除和终止的约定

3.7.1 合同期届满，乙方须做好平稳过渡相关措施，确保独山子区养老院 C 区的正常运营。

3.7.2 乙方因客观因素不能履行本合同时，须提前45天向甲方提出书面申请，经与甲方协商一致后方可终止合同。对于乙方提前终止本合同，甲方有权向乙方主张违约责任。

3.7.3 独山子区养老院 C 区的发展必须要与国家养老服务事业发展方针政策一致，因此乙方必须允许甲方适时补充、变更合同条款，合同补充、变更内容依据国家民政部、自治区民政厅及当地民政部门最新出台养老服务规划及远景目标等相关政策文件进行相应调整。

3.7.4 合同终止前30天内，乙方应编制资产清单及管理服务情况说明书、管理的档案资料（含老年人信息、健康档案）等，逐一向甲方移交。甲方组织专门接收人员，核实盘查、签字。

3.7.5 运营期未满足乙方有下列情形之一的，甲方有权解除本合同：

3.7.5.1 未经甲方同意，擅自变更法定代表人或本项目负责人的；

3.7.5.2 利用本项目场所进行非法活动、经营与服务的，或擅自改变经营范围，利用本项目场所进行其他活动经营与服务的；

3.7.5.3 降低养老服务标准，服务对象满意率测评低于90%；每月信访、热线等方式投诉超过3起（经核查确认为恶意投诉或投诉不成立的除外）；经甲方监督、通知、限期整改后仍不能达到合同标准，且无法与服务对象和解的；

- 3.7.5.4 损毁设施或改变设施用途，无法保障养老机构设施、设备正常运转，经甲方监督、通知、限期整改后仍未修理完好的；
- 3.7.5.5 违规乱收费，造成严重不良影响的；
- 3.7.5.6 发布虚假广告，造成严重不良影响的；
- 3.7.5.7 发生重大安全事故的，或护理不当造成人员伤亡的；
- 3.7.5.8 殴打、歧视、侮辱、虐待服务对象的；
- 3.7.5.9 无法保障独山子区养老院C区工作人员工资及福利待遇的，造成投诉、上访事件发生，造成恶劣影响的；
- 3.7.5.10 有非法集资行为的；
- 3.7.5.11 严重损害服务对象利益的；
- 3.7.5.12 以捆绑或其他方式向服务对象强制售卖康复设备、医疗器械设备、保健品及其他非服务类产品的；
- 3.7.5.13 强制向服务对象售卖服务的；
- 3.7.5.14 无法调解好与服务对象关系，造成服务对象越级上访的；
- 3.7.5.15 有垄断市场行为的；
- 3.7.5.16 员工、服务对象中有意图分裂国家、危害人民等意识倾向，发表不良言论、做出不当行为的；
- 3.7.5.17 严重违反本合同约定的；
- 3.7.5.18 应解除或终止合同的其他情形。

如合同提前终止的，乙方应及时做好交接工作，由甲方委托第三方对其资产进行审计，同时配合做好新运营商的服务衔接工作。

四、合作期限

2024年10月1日-2036年12月31日。合同签订后的三日内，乙方应向甲方提出验收申请，委派工作人员入驻独山子区养老院C区，并于合同签订之日起5日内完成交接。

五、双方权利义务

5.1 甲方权利义务

5.1.1 乙方应在合同签订后在每年的10月1日之前向甲方缴纳费用50000元（伍万元圆整），不足一年部分按照实际发生月份计算于2035年10月前一并缴纳。

5.1.2 甲方拥有独山子区养老院C区全部资产的所有权，乙方投入的设施设备除外。

5.1.3 甲方拥有对乙方履行本协议服务管理的监督管理权，指导、督促乙方做好相关管理服务工作；有权要求乙方对违反服务承诺的事项进行限期整改；有权要求乙方采纳甲方提出的合理化建议；有权对乙方管理及服务进行考核评定。

5.1.4 甲方应及时向乙方移交以下资料：

5.1.4.1 设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

5.1.4.2 固定资产清单；

5.1.4.3 其他资料。

5.1.4.4 其他约定的权利和义务。

5.2 乙方权利义务

5.2.1 在运营期间（合同期内）乙方享有独立的服务经营自主权，自负盈亏，并全力承担因管理服务不善及其他原因引起的各项行政、民事、刑事等责任，不得从事非法活动。

5.2.2 乙方承担经营活动和日常维护的全部经费（包括但不限于水、电、暖、燃气、物业、消防、绿化、房屋修缮、设施设备维护、更新添置以及养老综合责任

险、意外责任险和床位险等经费)，对使用年限到期报废的设备，需提前向甲方报备、移交。

5.2.3 规范用工，与聘用员工签订劳动合同，按规定为员工缴纳养老、医疗、失业、工伤及生育保险等社会保险费用，并严格遵守相关法律法规规定。

5.2.4 原则上不得改变建筑物结构及已有的装修，如在实际运营中，床位用途需求发生变化的，可由乙方向甲方提出书面申请，经甲方同意后，可在规定期限内更改房屋的功能区域划分。如需改变房屋结构的，必须经过原设计单位或具有相应资质等级的设计部门的审定后，乙方可组织实施，且相关费用由乙方全额承担。

5.2.5 遵守国家和地方的法律法规，接受政府各有关部门的依法监管，尤其是自觉接受相关部门的行业管理和财政、消防、食品卫生、安全、应急管理 etc 综合监管，落实各项安全管理主体责任，并承担相应的法律责任。

5.2.6 在运营期间，负责入住服务对象日常管理、服务对象家属纠纷协调和安全管理，独立承担全部法律责任。

5.2.7 收费标准严格遵照本合同 3.5 条执行，不得从事与养老服务无关的经营活动，不得利用本项目场地从事生产、销售、经营国家规定的违禁品，不得从事任何违法活动。

5.2.8 不得以本项目的经营权向第三方进行转包、担保、保证、抵押、融资或其他严重损害甲方权益的行为，否则，甲方有权单方面终止合同，收回全部资产，对乙方不作任何赔偿或补偿。如造成甲方或第三方损失的，由乙方承担全部责任。如甲方依据本条单方面终止合同的，自终止合同的通知送达乙方之日，合同终止，乙方应在 5 日内移交全部资产设备、档案资料等，乙方如逾期移交则须支付违约天数的全部营业额。

5.2.9 安全保障。乙方必须做好独山子区养老院C区安全保障各项工作，严格执行安全生产规范管理的有关规定，确保运营场所内人员的人身、财产安全。

5.2.10 疫情防控。乙方必须严格遵照当地疫情防控工作要求落实各项防疫措施，配合当地民政部门、街道、社区做好疫情防控工作。

5.2.11 配合完成当地民政部门交办的其他运营管理工作。

5.2.12 配合当地民政部门、社会组织，共同做好居家和社区养老服务工作，做好养老人才的培养和输送。

六、违约责任

6.1 因甲方行为违约导致乙方未能完成管理服务内容，乙方有权要求甲方在合理期限内解决，逾期不解决的，乙方有权解除合同，并不承担相应责任。

6.2 乙方提供的管理服务达不到合同约定标准的，甲方有权要求乙方限期整改，并按乙方磋商响应服务承诺予以要求赔偿违约费用；整改后仍不符合要求的，甲方有权解除本合同，有权向乙方主张违约责任。

6.3 因乙方管理原因(自然灾害除外)或人为因素造成重大责任事故，导致甲方固定资产、设备及其他直接损失的，或发生人身伤害、火灾、物品失窃等的，甲方有权解除本合同，因事故造成的一切损失由乙方负责赔偿。

6.4 除非甲方允许，乙方不得私自分包。违者，甲方有权要求乙方限期整改或解除合同，由此造成的一切经济损失由乙方承担。

6.5 下列情况属不可抗拒之因素，甲乙双方不承担损失：

6.5.1 战争；

6.5.2 自然灾害（指水灾、风灾、地震、自然引起的火灾等）；

6.5.3 国家法令强制停业等；

6.5.4 省级以上党委政府机关政策、指令；

出现以上不可抗力原因，甲、乙双方可以解除本合同，并不需赔偿违约金。

七、附则

7.1 本合同未尽事宜，在执行过程中经双方一致同意可签订补充协议。

7.2 本合同在履行中如发生争议，双方应首先采取协商、调解方式解决，经协商或调解达成一致意见，应当签订书面协议；调解不成的由独山子区人民法院处理；

7.3 本合同正本一式肆份，甲乙双方各执贰份，具同等法律效力。本合同由双方法定代表人签字，加盖双方公章，自签订之日起生效。

甲方：克拉玛依市独山子区民政局



乙方：独山子区吾家乐宝养老服务中心



负责人（授权代表）：



负责人（授权代表）：



日期：__年__月__日

日期：__年__月__日

1. 对... 2. 对... 3. 对... 4. 对...



日 月 年 日

日 月 年 日

650202002163