

# 合同

项目名称：常州市金坛区直溪镇敬老院“公建民营”服务项目

采购单位：常州市金坛区直溪镇人民政府

服务单位：江苏四世同堂养老产业发展有限公司

招标代理单位：江苏开天工程咨询有限公司

合同签订时间：2024年1月24日



甲方（委托方）：常州市金坛区直溪镇人民政府

通讯地址：江苏省常州市金坛区振兴南路 8 号

联系人：刘先生

联系电话：15051943566

乙方（经营方）：江苏四世同堂养老产业发展有限公司

通讯地址：常州市武进区湖塘镇武宜中路 1 号-26 号

联系人：刘瑜

联系电话：18118331800

为了进一步推进养老服务体系建设和实现养老服务资源优化配置，加强公建民营养老机构和养老服务设施运营管理，提升养老服务质量，促进养老服务业健康有序发展。根据国家、省、市有关文件精神，按照“公建民营”的方式，甲方委托乙方管理运营“常州市金坛区直溪镇敬老院”，双方充分利用公共养老资源、产业规划及市场基础，共同推进直溪镇养老事业的发展。为明确双方的权利、义务及合作方式，依据《国务院办公厅关于推进养老服务发展的意见》（国办发〔2019〕5 号）、《养老机构管理办法》（民政部令第 66 号）、《老年人权益保障法》《国务院五保供养条例》《中共中央办公厅国务院办公厅印发〈关于改革完善社会救助制度的意见〉的通知》（中办发〔2020〕18 号）、《省政府关于完善特困人员救助供养制度的实施意见》（苏政规〔2023〕8 号）等相关法律法规，结合我区实际情况，签订本协议并共同遵守。

## 第一条 基本情况

1、本协议约定托管养老机构名称为金坛区直溪镇敬老院，位于直溪镇黄培路，占地面积约 28.5 亩，建筑面积 2600 平方米，现有养老床位 106 张，内设厨房、餐厅、活动室、康复室、阅览室、洗衣房等功能室及辅房。

2、截至本协议签署之日，服务中心内现有的 38 名集中供养特困对象、6 名（失能）委托丽康养老院集中供养特困对象和 2 名其他托养老人（具体名单见附件），统一交由乙方托管。

## 第二条 合作内容

1、直溪镇敬老院委托运营管理

乙方负责直溪敬老院公建民营后的整体运营服务，包括但不限于甲方委托乙方服务的集中供养特困老人的日常护理、医疗保健、精神慰藉、文化娱乐等；同





时乙方将为周边有供养需求的社会化老人提供相关医康养服务。

## 2、特困老人服务改造升级

为使直溪敬老院达到相应的建设标准，按照养老机构建筑设计规范及《〈养老机构等级划分与评定〉国家标准实施指南（2023版）》评定要求，由甲方委托乙方或聘请专业机构根据运营需求做规划设计，甲方根据现实情况及未来发展规划，对直溪敬老院的消防、安全、技防等设施设备及运营需求分批进行改造（详见附件《直溪敬老院改造方案》）。上述相关设计费、改造费用由甲方承担。

## 3、社会化老人服务改造升级

为不断满足社会化、多样化、个性化的养老发展需要，乙方确保在合同签署后，3年内投资不低于80万，分批对直溪敬老院居室内包括但不限于护理床、床头柜等家具及电器、布草、标识的更新。乙方装修改造应接受甲方监督，并向甲方提供用于装修改造的工程结算（决算）资料。甲、乙双方认可的投资数额需经审计部门审计验收。

## 第三条 服务期限、费用

1、委托运营期限：三年，采取1年+1年+1年的模式。合同期满，甲方将对成交供应商进行考核，考核合格可续签下一年合同；考核不合格，甲方出具书面整改意见，乙方根据考核结果进行三个月的整改，整改通过的继续续签，整改不通过的合作终止。

2、运营考核，委托期限内甲方将对乙方进行年度考核，考核成绩优秀，甲方将给予乙方运营团队相应奖励；考核不合格，乙方将针对考核结果在限期内整改直至合格，并给予相应处罚（具体考核办法，双方另行拟定），但三个月内未整改到位，则甲方有权合同终止。协议期内甲方不得再与第三方私自签订排他性的运营协议，协议期满后，同等条件下且乙方完成3年内投资，优先考虑与乙方续签协议。

3、运营补贴，运营期间甲方支付乙方日常运营费用68.8万元/年（参考2022年度全年运营支出以及2023年度上半年运营支出）。甲方按月度平均支付（每月度支付5.733333万元，支付时间为下月10号前）。为了保障机构的正常运营，甲方须按时付款，否则，甲方每日还应向乙方按欠付的运营补贴标准的日万分之五承担违约金。其中，运营费用中的水电燃气费以14万元为基数（参照前期入住供养老人41人为基数），超出额定标准部分由乙方承担。若新增直溪籍



集中供养特困老人，水、电、燃气费用由甲方按人均每年 3600 元支付给乙方。

乙方指定银行账户信息为：

开户名：江苏四世同堂养老产业发展有限公司

开户行：江南农村商业银行常州市湖塘支行

账 号：1033 4000 0001 0450

4、物业服务（金坛硕雅物业管理有限公司）在 2024 年 10 月 13 前维持现状，在合同期满后由乙方统筹运营。该期间物业费用计 6.7 万元由乙方于 2024 年 10 月 1 日前直接支付给甲方。合同期间所涉的物业费均由乙方承担。

#### 第四条 运营期间相关事宜约定

1、特困集中供养对象补贴：特困集中供养对象入住直溪敬老院的，由甲方每月根据上级拨付的特困人员救助供养保障金（含集中供养特困对象零花钱 130 元/月、理发费 20 元/月，乙方在收到甲方本月应付全额保障金后，由乙方每月足额支付给集中供养特困对象）全额支付给乙方。集中供养特困对象的供养经费结算时间根据有关部门规定执行，合同期内政策文件规定调整供养经费金额的，同步按新政策调整。

2、若新增直溪籍集中供养特困老人，乙方按优惠价向甲方收取入住特困对象的护理费用，具体收费标准参考：自理老人 0 元 / 月，半自理老人 350 元 / 月，全护理老人 1200 元 / 月，特护老人 2000 元 / 月。享受长期护理保险保障的特困对象，如选择乙方提供长期护理保障服务，乙方应从以上护理费用中扣除获得的长期护理保障费用（长期护理保险基金支付）。今后因成本增加（包括工人工资增加、物价上涨、水电涨价等）确需调整收费标准的，需提前三个月通知甲方，经甲方同意后进行调整。甲方补贴给特困对象的零花钱和节假日慰问品，企业及社会人士的定向捐款，由甲方按时支付或移交乙方，乙方不得截留或挪作他用。

上述护理费用等运营补贴以外费用需按年度支付，提前于每年度开始前一个月内支付至乙方指定银行账户，如逾期达 60 日的，乙方有权中止提供服务，相关损失由逾期支付人承担。

3、集中供养特困对象保障床位：为确保集中供养特困对象得到床位保障，乙方在运营管理合同期间，对直溪籍特困供养对象应收尽收，无条件接收。运营期间乙方为甲方集中供养特困对象另外预留供养保障床位 20 张，由甲乙双方根据特困对象实际情况酌情安排。若集中供养特困对象需求数量超出保障数床位量，超出的集中



供养特困对象如入住，由乙方兜底保障。其余床位由乙方面向社会服务，具体收费标准需报甲方同意并报区物价部门审核，同时报区民政局备案。

4、集中供养特困对象的医药费及安葬费：集中供养特困对象因病住院治疗的医疗费、护理费、交通费及门诊医药费用，医疗报销后剩余费用由甲方承担，但乙方有义务及时发现和送医，向甲方实报实销，涉及供养对象个人自付数额较大的医疗费、护理费、陪护费、交通费支出，由甲方协调政府相关部门支付该项费用。集中供养特困对象原则在就近的直溪镇卫生院就医，非紧急情况确需外出就医的，需报甲方同意。集中供养特困对象每年一次体检，由甲方组织，乙方配合。供养对象死亡后的后事处理，由乙方协助甲方处理。供养对象的安葬费原则上由供养对象的亲属负责，考虑到供养对象的实际情况，集中供养对象死亡后，甲方按每人2000元的标准补贴给死者家属用于供养对象丧葬费用的支出。

5、其他政府补贴资金：甲、乙双方应按要求落实国家、省、市、区对养老机构的各项扶持政策，运营期间上级部门下达的建设补贴、运营补贴，除上级明确定向补助给甲方的资金以外，资金全部归乙方所有。

6、委托运营期间，根据《养老机构等级划分与评定》或其他相关要求，用于社会寄养老人服务的基建提升、设备维修由乙方报甲方同意后，乙方负责并承担费用；日常设备维护费3万元以内，由乙方负责，年度累计超过3万元以上部分且用于特困对象服务的基建改造、设备维修仍由直溪镇人民政府承担，但须直溪镇人民政府审核同意后。无法区分是否用于社会寄养或特困对象的基建、设备的，原则上应由甲方负责改造和维修（或者双方按比例承担）。乙方虚增特困服务对象的费用，用于服务社会寄养老人的，一经发现，甲方有权解除合同并有权主张乙方返还其收到的所有补贴款项。

7、运营期间，乙方投入建设资金，应优先享受合同到期后的运营权。如果后续甲方不再委托乙方运营管理，则乙方投入建设资金（该资本金系甲方同意投入）按8年为使用期限，在扣除乙方实际使用年限后，剩余年限所对应的建设投资款，由甲方返还给乙方。所涉投资资本金必须是非费用化投入，必须经第三方工程、财务审计确定。返还期限自乙方实际不再代运营之日起15日内。若因乙方考核不合格，或乙方主动放弃后期运营权的，甲方无需返还乙方任何款项。

## 第五条 甲方的权利与义务

1、甲方应按照规定取得养老机构设立许可证、消防验收合格证、食品卫生



许可相关资质及报批手续移交乙方。

2、甲方应提供辖区内的老年人信息并配合乙方做好各项宣传工作，协调上级部门的关系，配合乙方向上争取各类专项补助资金，并及时将上级的补助资金拨付给乙方。

3、乙方正式托管敬老院（双方签订协议并办理好各项交接经书面确认后为正式托管）前，敬老院所发生的债权、债务、纠纷，全部应由甲方妥善处理（包括但不限于水电燃气、绿化、垃圾清理、维修等费用）。

4、甲方有行使所委托项目的监管权利，但不得无故干涉乙方日常的运营管理，不得随意干涉乙方正常的岗位设置及人员配备，以确保正常合法运营的质量。

5、甲方完成项目基建改造后，将直溪敬老院目前资产情况列出清单经双方确认后由乙方进行管理和使用，所有移交清单中的资产均属于甲方。

6、甲方交付给乙方使用的建筑由乙方负责改造装修，外围公共区域的改建及维修由甲方负责。合同期满后未续签合同或者乙方提前终止合同的，装修和改造设施由甲方承担费用的，归甲方所有，乙方不得私自拆除。非乙方过错造成的养老院房屋损坏的维修或所需经费由甲方负责。

7、乙方运营期间，非乙方过错造成的房屋主体结构出现质量问题而造成乙方工作人员、在院老人及客人伤亡损失的，由甲方负责赔偿。非乙方过错造成的养老院房屋损坏的维修或所需经费由甲方负责。

8、乙方运营期间，如集中供养对象有传染病、攻击性精神病等有可能威胁到其他老人及工作人员健康和人身安全的疾病，甲方应将老人转至专科类医院治疗。集中供养对象之间、集中供养对象与其他社会老人或与乙方发生纠纷时，甲方应协助乙方妥善处理。

9、政策法规规定应承担的其它责任。

## 第六条 乙方的权利与义务

1、公建民营后应从事与养老相关的产业，乙方应认真做好运营管理工作，集中供养特困对象经费（含护理补贴）应实行专款专用，为入住老人提供优质服务，保证无条件接受集中供养特困对象，在确保双方约定的集中供养特困对象床位保障的前提下，优先保证低保、残疾、优抚、孤寡等老人的入住需求，并按照政府有关政策给予收费优惠。

2、必须对甲方提供登记造册的各项设施设备进行日常维护，正常情况下发



生的损坏或报废，须经甲方同意后报废，因乙方使用不当，造成建筑物以及各项设施、设备出现损毁，乙方应及时进行维修，费用由乙方承担。

3、乙方不得从事与养老、医疗服务无关的经营活动，不得利用直溪敬老院公建民营项目场地从事生产、销售、经营国家规定的违禁品，不得从事任何违法活动。

4、不得以直溪敬老院公建民营项目的经营权或固定资产向第三方进行出租、出借、处置、转包、担保或其他有损害甲方权益的行为，不得以养老机构国有资产进行抵押、融资、贷款等活动，否则甲方有权终止本协议，由此引起的一切责任由乙方承担。

5、乙方需遵守《劳动法》的相关规定，配备与服务 and 运营相适应的工作人员，并定期组织工作人员进行职业道德教育、安全管理教育和业务技能培训。从事医疗、康复、社会工作等服务的专业技术人员，应持有关部门颁发的专业技术等级证书上岗。现有工作人员中非正式编制工作人员全部接收，将根据业务实际需要调整，针对现有一线员工公司将提供相关的岗前培训，考核合格者重新上岗，并签署劳动合同，考核不合格者根据其意愿继续培训考核合格后上岗，再次考核不合格者不予录用。

6、在委托运营期间，乙方负责入住老年人日常管理，并做好食品安全、人身安全等工作，独立承担有关责任。入住集中供养特困对象与社会寄养对象应同等享受乙方生活、照料、护理服务。

7、乙方需要做好运营管理合约期内的安全防范措施，预防各类事故的发生，因乙方运营期间因乙方原因造成老年人发生意外的，致使老年人本人或其家属主张赔偿的，由乙方应赔偿责任。如甲方考虑维稳等情况依法垫付的，乙方需在本年度内返还所有垫付款及可能涉及主张权利的费用。

8、合约期满不再续约或合同提前终止的情况下，乙方所购置的可移动设备、设施、家具以及其他财产的所有权和处置权归乙方，与建筑物不可分离的装修、设备、设施、家具等无偿归甲方所有，乙方不得随意拆除或损坏，否则应照价赔偿。

9、乙方运营期间内所发生的债权、债务，由乙方享有或承担，如导致甲方损失的，乙方应向甲方承担赔偿责任。

10、乙方原则上应全部接收养老院现有非正式编制的工作人员，乙方可采用



劳务外包方式或直接与相关工作人员建立劳动关系的方式接收相关工作人员。在甲方明确告知相关人员原合同及待遇的情况下，乙方向相关工作人员提供的待遇原则上不得低于甲方向其提供的薪酬待遇及福利。但乙方可基于自身考核情况对相关人员进行考核，并基于此合法调整薪资。

11、政策法规规定应承担的其它责任。

### 第七条 监督考核

在合作经营期内实行服务质量年度考核制度。具体考核标准双方根据现行有关规章制度和运营管理方案协商制订，并适时根据各级政府、部门新出台的文件和规范进行完善。公建民营合作期间甲方对乙方实行监督管理并记录在案。

当年度考核发生重大事故或安全隐患、造成恶劣性社会影响事件，甲方有权终止与乙方合同，并追究乙方责任，且不再返还乙方前期所涉投资资本金。年度考核期间老人满意度测评不足60%，甲方专项检查中被民政（卫生、安监、消防）等职能部门通报等情况的，视情节轻重，甲方有权按本合同考核要求从合同价中作适当扣除。上述情况经有关职能部门认定后在规定时间内未整改到位的，甲方有权解除合同。

### 第八条 转让和分包

本合同不得转让和分包。

### 第九条 违约责任

1、甲方违反本协议约定干扰乙方运营管理，给乙方造成损失的，应承担相应的赔偿责任。

2、乙方如违反本协议约定，甲方有权要求乙方进行整改，如乙方未按要求整改，甲方有权解除本协议，甲方有权要求乙方赔偿给甲方及服务对象所造成的全部损失。

3、任何一方无故终止合同，违约方须以终止时上年度的运营总支出（含工作人员工资）30%向守约方承担违约金。

### 第十条 其他约定

1、本协议如发生争议，由甲乙双方协商解决，协商不成的，可向起诉方所在地人民法院提起诉讼。

2、项目遇国家征用（以政府文件为准），需提前6个月书面通知乙方，乙方添加的可移动设施设备，乙方有权自行处理，与房屋装修等附属价值有关的征用



补偿，由甲乙双方协商双方应获得的赔偿数额。如遇其他不可抗力因素等影响，无法继续履行本合同的，经各方协商一致，可以变更、解除或者终止合同，损失由各自承担。

3、本协议未尽事宜，甲、乙双方通过友好协商解决。

4、本协议自双方签字盖章之日起生效，本协议一式捌份，甲、乙双方各持叁份，报区民政局壹份，代理机构壹份。

5、凡与本协议有关的任何文书可通过协议首部的地址、短信等方式进行送达，如有变更应书面告知另一方，否则按原信息发送送达文件的，发出后的第三日视为送达日。

附件：托管名单

甲方（公章）：



乙方（公章）：



法定代表或授权人签字或盖章：

法定代表或授权人签字或盖章：

日期：2021年1月27日

日期：2021年1月27日