附件2

汕尾市城区养老服务机构公建民营

运营合同书

甲方:汕尾市城区民政局

法定代表人:

地址:汕尾市城区香洲街道香洲路中段

乙方:

法定代表人:

地址:

为提高我区养老机构管理和服务水平，促进长期健康稳定发展，不断满足入住老年人多层次、多样化的服务需求，让老年人共享发展成果、安享幸福晚年，经甲乙双方协商一致，同意签订本合同:

一、基本情况

汕尾市城区现有养老服务设施建设情况：

1.区级社会福利院1间。该院占地面积约1.2万平方米，内建有“鉴琴耆英园”一处，建筑面积2900平方米，设置收养房位一房一厅33套、单间20套，养老服务床位约110张，目前正常运营，收养服务对象50人。已建成暂未使用的有：康复楼1栋，占地面积450平方米，建筑面积2800平方米（其中一层为区未保中心用房）。综合楼1栋，占地面积440平方米，总建筑面积5500平方米，层数10层，其中一、二层为区级居家养老服务中心。目前，区社会福利院正在通过专项债券项目进行升级改造，改造完成后养老服务护理床位将达到370张（其中48张为医疗床位）。

2.镇级综合养老服务中心4处，总养老服务床位80张。主要是：东涌镇综合养老服务中心，占地面积1500平方米，建筑面积900平方米，设置养老服务床位20张。捷胜镇综合养老服务中心，占地面积800平方米，建筑面积700平方米，设置养老服务床位20张。红草镇综合养老服务中心，占地面积1170平方米，建筑面积1320平方米，设置养老服务床位20张。香洲街道综合养老服务中心，占地面积384平方米，建筑面积600平方米，设置养老服务床位20张。

3.村（社区）级居家养老服务中心9处，总日间照料床位90张。其中：红草镇梧围村居家养老服务中心占地面积230平方米，建筑面积170平方米，日间照料床位10张。红草镇新村村居家养老服务中心占地面积100平方米，建筑面积180平方米，日间照料床位10张。马宫街道长沙村居家养老服务中心占地面积210平方米，建筑面积420平方米，日间照料床位10张。马宫街道金町村居家养老服务中心占地面积210平方米，建筑面积420平方米，日间照料床位10张。香洲街道梧桐村居家养老服务中心占地面积100平方米，建筑面积200平方米，日间照料床位10张。香洲街道新兴社区居家养老服务中心占地面积200平方米，建筑面积400平方米，日间照料床位10张。凤山街道文亭社区居家养老服务中心占地面积210平方米，建筑面积280平方米，日间照料床位10张。凤山街道金海明珠小区居家养老服务中心占地面积234平方米，建筑面积234平方米，日间照料床位10张。凤山街道新林社区居家养老服务中心占地面积200平方米，建筑面积200平方米，日间照料床位10张。

上述机构产权属政府所有，实行所有权和经营权分离，在相关部门的监督和审核下，乙方负责已建成的汕尾市城区福利院和4所综合养老服务中心（东涌镇综合养老服务中心、捷胜镇综合养老服务中心、红草镇综合养老服务中心、香洲街道综合养老服务中心），合计床位450张（包含区社会福利院升级改造后总床位），以及后续建成的镇（街道）综合养老服务中心等养老服务设施的运营管理工作，村（社区）居家养老服务中心（站）由乙方指导服务管理工作。

二、服务范围和目标

汕尾市城区养老机构实行所有权与经营权分离，所有权为政府所有，乙方承接汕尾市城区养老机构的经营管理权，通过本合同明确甲乙双方的权利与义务，为政府供养服务保障对象以及本地区户籍有需要的失能、半失能、失智、60岁以上老人(精神病人不得入住)等提供服务，努力实现公建民营养老机构长远发展和服务质量提升，不断满足入住老年人多层次、多样化的服务需求，推动公办养老服务机构健康和可持续发展。

三、运营期限、使用用途

1、运营期限:本合同签订后，甲方收到乙方保证金后 日内，甲方将汕尾市城区养老机构的经营管理权移交给乙方，乙方拥有汕尾市城区养老机构20年的经营管理权。合同经营管理期限自2024年 月 日起至2044年 月 日止。合同期满，经营权收回甲方。

2、在运营期限内，乙方接纳汕尾市城区户籍政府供养服务保障对象床位不低于机构总床位数的30%;剩余70%床位可收住社会老人（城区户籍优先）。汕尾市城区户籍政府供养服务保障对象入住超过机构总床位数的30%时，应优先安排政府供养服务保障对象入住，费用由甲乙双方协商。政府供养服务保障对象供养费用和补助等按照提供服务当年的政府供养人员集中供养标准由甲方向乙方支付。乙方按不低于省市相关规定配备满足工作需要的护理人员(护理人员配备:直接服务于入住服务对象护工人员的总数与生活能自理的入住服务对象数比例是1:10，与半失能对象数比例是1:6，与生活不能自理的入住服务对象数比例是1:3，乙方需配齐配强工作人员，其中护理人员应取得护理资格，设置社会工作专业岗位，配备专业社会工作者，应重点培养和引进医生、护士、康复医师、康复治疗师、社会工作者等具有岗位资质的专业人员，满足养老机构入住服务对象的照料护理要求，配备护理人员如有变动的按照省市相关规定执行)，并提升机构的区域辐射功能，在满足本区域服务对象后,积极为周边低收入、高龄、独居和失能老年人提供专业生活照料、助餐助洁、心理慰藉等居家养老和社区养老服务。

3、使用用途:甲方将现有的养老服务机构提供给乙方使用，仅限乙方用于向各类有养老或康复需求的老年人群提供养老、托老、医疗康复、托养护理等服务，不能作其他用途。

四、养老管理机构人员的安置

1、正式办理移交手续后，乙方妥善安置项目养老机构现有入住人员。现有入住人员，除自愿离开外，全部由乙方接收，已入住的政府供养服务保障对象全部由乙方管理服务，寄托在精神病医院康复的流浪乞讨人员由乙方代管。

2、区福利院在编职工及未列入财政供养的在职职工由甲方处理安置。

3、由甲方与第三方劳务派遣公司解除《劳务派遣合同》，处理养老机构现有劳务派遣人员。

五、双方的权利和义务

(一)甲方的权利、义务

1、在经营期限内，甲方全力支持乙方独立自主、自负盈亏经营养老服务，积极帮助乙方协调各种关系，促进养老服务机构长期健康稳定发展。

2、在经营期限内，甲方有权依照合同约定监督乙方对养老服务的经营管理行为，并有权行使临时接管权，除合同约定的情形外，甲方不干预乙方的正常经营管理活动。

3、甲方需积极帮助乙方争取各级政府及组织的专项资金和优惠政策。其专项资金拨到甲方账户后，甲方不得克扣和拖延，按程序依法依规拨付给乙方，乙方应按上级用途使用专项资金，不得挪作他用，否则甲方有权收回专项补助资金。

4、甲方负责政府供养服务保障对象的费用支付（按照提供服务当年的政府供养标准由甲方按实际入住人数向乙方支付）。入住的政府供养服务保障对象身份由甲方确定，乙方凭甲方出具的特困人员身份证明办理入住手续。

5、甲方保证在合同期限内，享有项目养老服务机构所在区域土地及土地上建筑物的所有权，并保证乙方享有养老服务机构的土地和建筑物的充分使用权。

6、在合同有效期内，甲方不得因人员的变动单方面调整合同约定。

7、甲方应依法积极支持乙方处理与养老机构周边居民之间的关系，促进养老机构长期健康稳定发展。

8、甲方应依法积极支持乙方实现医养结合，协助乙方办理有关医养结合相关手续。

9、甲方应依法积极支持乙方以养老机构为依托开展居家养老和社区养老服务，并为本地化提供方便。

(二)乙方的权利、义务

1、在合同有效期限内，乙方应自觉接受和配合甲方对养老服务机构经营管理的监督，但乙方有权拒绝甲方违反法律法规的要求。

2、在合同有效期限内，乙方不得以“汕尾市城区福利院”“某镇（街道）综合养老服务中心”的名义对外签订合同或协议或开展经营活动，且不能以“汕尾市城区福利院”“某镇（街道）综合养老服务中心”名义进行任何形式的融资，不得向入住老人进行集资、融资，不得收取会员费，预收床位费不能超过一个月。

3、在合同有效期限内，乙方对甲方移交的建筑物、设施设备拥有使用权。乙方依法享有自主经营管理权和收益权，自负盈亏，承担运营过程中的债权债务。乙方在经营期间应依法纳税，经营期间购置的资产应同时纳入养老固定资产台账内，合同期满，资产所有权无偿归甲方。

4、在合同有效期限内，凡以养老服务机构名义向各级政府和组织申请的专项资金，应专款专用,全部用于该机构的养老服务，并接受甲方监督,申请的资金不计入乙方的投入范围。

5、乙方根据《国务院办公厅关于全面放开养老服务市场提升养老服务质量的若干意见》(国办发〔2016〕91号)以及《广东省定价目录(2022)》(粤府办〔2022〕5号)等文件要求，合理确定收费标准，并按规定程序报区物价部门审批(备案)。乙方应做好收费公示和明码标价工作，自觉接受群众和社会的监督。

6、乙方负责按照国家相关标准和规范对养老服务机构进行经营管理，并对固定资产进行日常管理维护，费用由乙方负责，不得从事与养老服务无关的经营活动，不得出租、出借、处置养老服务机构政府的资产，不得以养老服务机构的资产进行抵押、担保、贷款等活动。

7、乙方接收建筑物后应按照适老化要求和标准进行适老化装修，添置与之相适应的医疗、护理、康复、生活、娱乐设施设备，装修时涉及建筑物结构改变应进行安全评估并确保安全，装修方案须经甲方同意，装修费用由乙方承担，装修档次不低于现行养老机构的建设规范。

8、乙方必须为服务对象提供优质的服务，包括生活照料、康复护理、精神慰藉、文化娱乐等服务。对于服务对象、政府免费供养人员提出的有关改善服务质量的善意的建议、意见应予以采纳并实施。

9、乙方应有相应的管理制度、管理架构。为接受服务的人员根据实际情况建立服务档案，包括:A、服务对象基本资料:老人姓名、个人爱好、家庭情况、健康状况、精神状况、生活照顾注意事项、使用药品情况;B、服务记录;C、服务需求评估等。

10、乙方接纳汕尾市城区户籍政府供养服务保障对象的床位不低于机构床位数的30%，剩余70%床位可收住社会老人。乙方在政府供养服务保障对象入住不满30%时，经报甲方书面同意，剩余床位可收住社会老人。

11、乙方应为区养老机构设置医务机构，设置地点为汕尾市城区养老机构内，医务机构应依法取得医疗卫生机构设立许可，同时应向区卫生健康主管部门备案。内设医务机构应为服务对象提供老年保健，一般常见病、多发病诊疗、护理，诊断明确的慢性病治疗，急诊救护等服务的医疗机构。医疗机构的人员配备设备、房屋设置等应符合《养老机构护理站基本标准》(试行)、《养老机构医务室基本标准》(试行)(国卫办医发〔2014〕57号)等标准要求。

12、乙方应保证充足的开业资金和维持养老服务机构正常运营的资金。

13、乙方不得擅自撤并项目机构，如需撤并必须提出实施方案经甲方书面同意后方可实施。

14、乙方应在签订合同书之日起三年内按相应服务标准将汕尾市城区福利院打造达到三星级养老机构标准，将镇（街道）综合养老服务中心打造达到省规定的标准，投入资金由乙方负责。

15、乙方应当于每年3月31日前向甲方提交上年度工作报告和会计事务所出具的年度审计报告。年度报告内容包括服务范围、服务对象、服务质量、运营管理、经营收支等。

16、乙方按社会老人入住养老机构缴费营业额的6%作为国有资产使用费（营业额不包含甲方支付的政府兜底保障对象的服务费用）。缴纳时间及方式：在提交会计事务所出具的每年度审计报告后10日内缴纳国有资产使用费并汇至甲方指定账户。

17、随着社会形势的发展，政府供养服务保障对象入住增加的情况下，乙方应满足政府供养服务保障对象对床位的需求，由此增加的政府供养人员的入住费用参照社会老人的收费标准由政府进行补贴。

18、乙方应保证政府供养服务保障对象与自费入住人员待遇一致，每月按政府特困供养标准的15%付给政府供养服务保障对象零用钱。

19、合同经营期限内，因乙方原因造成的一切安全责任事故或损失的，由乙方承担。

六、乙方运营期间应遵循的相关法律法规

1、《中华人民共和国老年人权益保障法》

2、《广东省老年人权益保障条例》

3、《广东省养老机构规范化建设指引》

4、《广东省民办社会福利机构管理规定》(广东省人民政府令第275号)

5、《民政部公安部关于印发<社会福利机构消防安全管理十项规定>》的通知(民函〔2015〕280号)

6.《养老机构管理办法（2020）》中华人民共和国民政部令第66号)

7、《养老机构护理站基本标准》(试行)

8、《养老机构医务室基本标准》(试行)

9、《中华人民共和国民法典》

10、《广东省民政厅关于印发广东省特困人员供养服务机构公建民营社会化改革实施方案的通知》(粤民发〔2016〕77号)

11、《关于进一步健全特困人员救助供养制度的意见》(国发〔2016〕14号)

12、《关于加快发展养老服务业的实施意见》(粤府〔2015〕25号)

13、《广东省民政厅关于进一步落实特困人员供养服务机构公建民营社会化改革的通知》(粤民函〔2017〕1142号)

14.《广东省民政厅关于进一步明确特困人员供养服务机构公建民营供给侧改革有关问题的通知》(粤民函〔2018〕2345号)

15.国家、省、市其他有关规定。

七、履约保证金

乙方需在双方签订本合同后十日内向甲方提交人民币80万元整作为汕尾市城区养老机构公建民营项目履约保证金，甲方设立保证金专门银行账户，由甲方管理。如乙方未按时足额交纳履约保证金，视为乙方违约，甲方有权解除合同，同时乙方应向甲方支付80万元的违约金。履约保证金在合同履行期届满后或提前解除后，经核对移交资产完好、无缺损且乙方无违约的情况下30个工作日内，甲方应将保证金本金和银行利息全部退回给乙方;签订合同后乙方不接收移交手续或者合同期满或合同提前解除，乙方不移交资产的，或乙方存在其他违约行为的，履约保证金及其利息归甲方所有。

履约保证金提交指定银行账户:

单位名称：

开 户 行：

账 号：

八、政府付费(补贴)

1、甲方应积极帮助乙方争取各级政府及组织的养老服务领域专项资金和优惠政策。其专项资金拨到甲方账户后，甲方不得克扣和拖延，按程序依法依规拨付给乙方，乙方应按上级用途使用专项资金，不得挪作他用，否则甲方有权收回专项补助资金。

2、甲方每月应向区财政申请按时足额向乙方拨付政府供养服务保障对象入住人员的供养费和补贴经费。

3、政府付费及投入的专项资金不计入乙方经营期间的投资总额中。

九、移交和验收

1、在经营期满或本合同书提前解除时，乙方应确保资产可正常使用。如发现不能正常使用，乙方应及时修复或购置。

2、乙方在经营期间对汕尾市城区养老机构所形成的固定资产在经营合同期满或者合同提前解除时，养老机构一切财物包括乙方应投入的设施、设备(除医疗设备、业务车辆)等全部无偿移交政府甲方所有，乙方不得转移、破坏。

3、乙方应确保移交的项目设施不存在任何抵押、质押等拒保权益或所有权约束，亦不得存在任何种类和性质的索赔权。

4、签订合同书之日起，乙方必须在1个月内向甲方办理汕尾市城区福利院移交接管手续及相关镇（街道）综合养老服务中心移交接管手续。移交时产权证书由所有权人保管，不移交乙方。

5、甲方向乙方移交的项目机构资产应符合法律法规和政府相关部门的规定。在移交过程中，项目机构存在的遗留问题，如项目机构土地等资产确权，国土规划、建筑、消防等验收证明文件等，甲方承担协助办理、完善的责任。

6、合同期满移交程序

6.1、甲乙双方应在移交日期3个月前会谈并商定移交项目资产清单(包括备品、备件的详细清单)和移交程序;

6.2、合同期满后10天内，乙方应将移交清单所列物品全部向甲方移交完毕，逾期移交的将按本合同书第七条的约定扣除履约保证金，履约保证金不足扣除的，乙方应承担赔偿责任;

6.3、乙方应提供移交必要的文件、记录、报告等数据，作为移交时双方的参考;

6.4、除本合同另有规定外，双方在完成项目资产移交程序前，均应继续履行其合同项下的义务。

7、合同期满或提前解除，在移交时乙方应保证本项目处于正常使用状况，所有物品应得到良好管理和养护。

8、在移交时，乙方应将所有保险单、暂保单、财会账目及养老机构有关资料等转交给甲方。

9、乙方在与第三方签订管理养护合同、设备合同及其他合同时，该等合同的有效期不超过本项目合作期限届满日；

10、如在移交日前，乙方需签订养护合同、设备合同及其他合同的，且该等合同在本项目合作期届满后仍为有效的，则乙方应在该等合同签订前报经甲方同意。未经甲方同意的，由乙方承担相应责任。

11、除非双方另有协议，乙方应于移交日期之后15天内，自费移走仅限于乙方移交清单以外的物品。如果乙方在上述时间内没有移走这些物品，甲方在通知乙方之后，可以移走并将物品转运至适当的地点安全保管。乙方应承担搬移、运输和保管的合理费用和风险。

12、乙方依约移交完毕并履行完毕所有合同义务，乙方在本合同项下的权利和义务即应终止，本合同另有规定的除外，并且双方于移交日之前发生且未履行的债务除外。

13、本合同经营期届满或合同提前解除，乙方聘请的员工由乙方自行处理。

十、甲方的监督权

1、在经营合同期间，甲方将按规定行使监督权利。甲方的监督权须在不影响项目正常实施的前提下行使。定期开展服务质量监督评估（由甲方确定第三方机构进行评估，评估费用由乙方承担），对服务投诉进行调查处理，保障在院老人的合法权益，并对乙方提出的合同未列明的重大决策事项进行讨论、表决与监督。

2、甲方将会同有关部门，每年按照上级政府业务主管部门提出的考核标准，对机构的管理、经费投入、收费标准、工作人员待遇、供养服务质量、公众评议等内容开展考核，年度评估考核不合格，且未在整改期内整改或整改仍不合格的，甲方有权单方面解除合同。

3、甲方设立监督机构，负责对项目养老服务机构经营管理实行监督，在特定情形下(如发生乙方无法掌控的紧急情况或者乙方严重违约造成比较大的负面影响)甲方有直接介入项目养老服务机构经营管理的权利。

十一、甲方临时接管权

本合同经营期内，如乙方出现以下情形之一的，甲方有权实施临时接管，临时接管项目所产生的一切费用由乙方承担。

1、因管理不善，发生伤亡事故或者造成其他严重后果的行为;

2、严重影响到社会公共利益和安全或乙方无足够履行合同能力的;

3、法律、法规和政策禁止的其他行为;

在临时接管期间内，乙方根据要求完成整改的，甲方将运营权交回乙方。

十二、强制乙方退出机制

1、签订合同书后乙方不接收移交手续，或合同期内乙方中途因故退出的，履约保证金及利息归甲方所有。乙方将无条件向甲方交还提供的资源和权限，并赔偿甲方损失。

2、在合同期限内，乙方有以下情形之一的，将被提前终止经营资格，履约保证金及利息归甲方所有。

2.1、擅自转让、出租、担保、质押项目养老服务机构的国有(集体)资产的；

2.2、因经营管理不善，发生安全生产责任事故，且不认真履行善后处理责任，对项目养老服务机构产生负面影响的;

2.3、因经营管理不善，财务状况严重恶化、伙食、医养设备和服务人员等不足致使无法履行合同义务或引起多人投诉并在甲方要求限期内没得到妥善处理的;

2.4、未经甲方同意，擅自停业、歇业一个月以上或乙方擅自转让、出租经营权的;

2.5、在甲方临时接管后，乙方不按要求完成整改的，或者整改后仍不合格的。

2.6、发生了违反国家相关法律、法规规定的其他行为且造成负面影响的。

十三、违约责任与赔偿损失

乙方在合同期限内出现以下情况之一，乙方的履约保证金及利息无需归还，且甲方有权解除本合同，并不退还乙方投入的资金及资产，造成甲方损失的由乙方负责赔偿，乙方聘请的员工由乙方负责处理其劳动关系。

1、乙方擅自向第三方（所属分公司、全资、控股子公司除外)转让本合同约定的权利义务的;

2、未经甲方同意，乙方擅自出租、担保、质押、抵押、转让项目养老服务机构国有(集体)资产;

3、年度评估考核不合格，且未在甲方指定的限期内整改或整改后仍不合格的；

4、因乙方管理不善，造成安全生产责任事故，造成负面影响，乙方不认真履行善后处理责任的;

5、违反国家相关法律法规和政策规定，损害公众利益，造成负面影响的。

6、不按时上缴国有资产使用费的；

7、违反规定使用甲方拨付的专项资金；

8、不接受或配合甲方行使监督权利；

9、乙方存在其他违约行为的。

十四、不可抗力

任何一方由于不可抗力原因不能履行合同时，应在不可抗力事件结束后3日内向对方通报，以减轻可能给对方造成的损失，在取得有关机构的不可抗力证明或双方谅解确认后，允许延期履行或修订合同，并根据情况可部分或全部免于承担违约责任。

十五、适用法律及争议解决

1、适用法律

本合同适用中华人民共和国法律法规和部省规章

2、争议解决

2.1、协商

因解释或履行本合同过程中产生的任何争议通过甲、乙双方进行友好协商或提请省市政府业务主管部门协调解决。

2.2、争议解决

若协商不成，任何一方均可向汕尾市城区人民法院提起诉讼。

2.3、争议解决期间的继续履行

在争议提交解决期间，除提交诉讼的事项外，双方应继续履行本合同书其他条款。

十六、合同附件

1、与本合同所约定项目养老服务机构相关的所有附件、红线图、平面规划图均为合同的有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。

2、在执行本合同的过程中，由于法律、政策调整或经双方协商补充的协议文件经双方签署确认后(包括补充协议、移交清单)即成为本合同的有效组成部分。

十七、合同生效

本合同自甲乙双方法定代表人或其授权代表签字加盖公章之日起生效。合同一式陆份，其中甲乙双方各贰份，区发改局壹份，区财政局壹份。

十八、其他事项

1、一方在本合同履行过程中向对方发出或者提供的所有通知、文件、文书、资料等，均以本协议所列明的地址送达，一方向另一方指定联络人手机或电子邮箱发送的短信或电子邮件亦视为已送达。一方如果迁址、变更电话或变更指定联络人，应当在7日内书面通知另一方，未履行书面通知义务的，一方按原地址、原指定联络人邮寄相关材料或通知相关信息即视为已履行送达义务。当面交付上述材料的，在交付之时视为送达；以邮寄、短信、电邮方式交付的，寄出、发出或者投邮后即视为送达。

2、本合同不构成甲方对乙方具体行政事项的许可。

甲方（盖章）： 乙方（盖章）：

法定代表人（授权代表） 法定代表人（授权代表）

电话： 电话：

传真： 传真：

签约日期： 签约日期：