

淮安市淮阴区高家堰镇人民政府
高家堰镇（农村五保供养服务中心）托管运营服
务项目

政府采购合同

HAZC-2021070335-HY

项目名称：高家堰镇敬老院（淮安市淮阴区高家堰镇农村五
保供养服务中心）托管运营服务项目

甲 方：淮安市淮阴区高家堰镇人民政府

乙 方：江苏禾康养老产业（集团）有限公司

签订日期：2024 年 9 月 14 日

合 同

项目编号：JSZC-320804-HAXH-C2024-0016

采购人（全称）：淮南市淮阴区高家堰镇人民政府（甲方）

供应商（全称）：江苏禾康养老产业（集团）有限公司（乙方）

甲、乙双方根据高家堰镇五保供养服务中心(淮南市淮阴区高家堰镇农村供养服务中心)托管运营服务项目（项目编号：JSZC-320804-HAXH-C2024-0016）的采购结果及磋商文件的要求,经协商一致,达成如下合同。

一、委托经营内容

高家堰镇五保供养服务中心现有总占地面积 10578 m²，总建筑面积 2800 m²，房屋结构框架砖混楼房。设置床位数 100 张，以现状为准。养老服务设施齐全，正常运营。五保供养服务中心土地、房屋、绿化等现有固定资产均属国有资产，由区民政局监管和甲方管理。五保供养服务中心所使用的水、电均按照非盈利性机构核算。

五保供养服务中心的服务对象优先为高家堰镇政府供养人员（特困供养人员）和经济困难家庭（低保、低收入家庭）失能、半失能老人（以下称为五保老人），并提供优质的服务，酌情兼顾其他有养老需求的老人。

托管运营期限：三年。自 2024 年 09 月 01 日至 2027 年 08 月 31 日。（甲方对老人及老人家属进行满意度方面的测评,对连续满意率达到 90% 的 3 次或者 3 次以上的,乙方可以继续托管运营,最长时间不超过 10 年,以后每年测评 1-2 次,五保老人满意度高,方可继续托管运营。）

二、委托经营费用

合同暂估总价为(大写)人民币**壹佰贰拾玖万壹仟壹佰元整**；（**¥1291100.00**）

根据实际按入住政府供养人员（特困供养人员）和经济困难家庭（低保、低收入家庭）失能、半失能老人人数，甲方以元/人/月的标准向乙方支付供养金。如以后国家相关政策调整，每月补助标准则按照政府最新规定标准，乙方的费用则按照成交价折扣结算。计算方式：每个老人每月供养经费 =（成交单价/875 元）*最新规定标准。

甲方对直接服务于老人的医护及服务人员工资补贴为 2010 元/人/月，甲方按实际人数向乙方支付，依据区民政局关于养老机构服务人员工资标准的文件执行（淮南市最低工资标准）。

以上费用甲方每季度支付一次，于次月 25 日前支付上半年的款项。如果出现乙方严重违约情形时，甲方可延期支付，在乙方承担违约责任且能全面履行合同时，甲方再

行支付，如严重违约情形，甲方可以拒绝支付一切费用。

三、履约保证

1、为保证合同的顺利执行，乙方在领取到成交通知书后十日内向甲方提交金额为成交总价 10%的履约保证金。

2、履约保证金在甲乙双方交接完善投入使用并项目验收合格后 30 日内无息退还。

（因乙方有幸再次在政府招标网中标，履约保证金忽略不计）

四、日常运营管理服务

托管运营期限内，乙方全面负责甲方养老机构的运营、管理(或业务)。具体包括：

1、根据运营需要，全权组建运营管理团队，拟订、组织实施年度运营计划；

2、拟订年度财务预算方案、决算方案；拟订内部管理机构设置方案；

3、自行组建的团队进行日常全权经营管理；

4、自行组建的团队进行宣传推广服务。

五、甲方的权利与义务

1、五保供养服务中心所有的硬件设施、设施设备的所有权属于甲方。甲方保证设备设施在交付乙方管理时合格。在合同签订之日起的 5 个工作日内，甲方相关职能部门完成对建筑、设施、设备等的查验工作，验收合格后交付乙方运营管理。

2、甲方应配合乙方做好五保供养服务中心的开业前期交接等工作，确保乙方顺利接收和运营淮南市淮阴区高家堰镇农村供养服务中心，协助乙方协调好当地卫生院。乙方应配备足够的交通工具，为淮南市淮阴区高家堰镇农村供养服务中心老人方便就医提供支持。

3、在合同履行过程中，甲方有权对乙方的经营管理活动进行监督、检查、考核，以确保五保供养服务中心合法正常运营。甲方有权了解乙方的实际经营情况，如乙方有不符合标准，（以招标文件的标准为依据），应立即纠正并承担违约责任，每次扣发 2000.00 元的托管费用。

4、五保老人实际发生的医疗费、临终关怀费用，由甲方按照特困供养人员保障的相关规定标准承担。

六、乙方的权利与义务

1、乙方如果需要对建筑物局部变更、改造，需报请甲方审核，待甲方同意后方可组织实施。运营期间的房屋维修费 \leq 2000 元、绿化维护、电梯保养、消防维保等费用由乙方自负。

2、乙方有对甲方组织开展的、与乙方有关的社会公益性活动，提供服务与帮助的

义务。

3、乙方应积极做好采购人、民政交办的各项工作任务

4、乙方要严格执行甲方及上级部门关于疫情防控工作的各项要求。

5、乙方优先满足镇域内五保老人的居住床位、膳食、保健以及文化娱乐活动等日常生活护理。根据甲方要求随时安排符合政策条件五保老人入住。

6、在优先满足镇域内五保老人居住床位及日常生活护理服务的情况下，乙方可以招收社会老人入院养老，实现“社会养老”。社会养老收费标准由政府物价部门核准后执行。

7、乙方按照国家《老年人社会福利机构基本规范》、《养老院服务质量大检查指南》（民发〔2017〕51号文件）、《示范性养老机构评估细则（暂行）》“达标”标准进行经营管理。

8、乙方要保证入住的五保老人每人每天足额的伙食标准（按物价部门核定为准），伙食费用包括大米和面粉等主食、蔬菜、荤菜、食油和其他佐料，水、电、气费以及床上被褥和春秋两季服装等必须的生活用品。

9、乙方享有设施及场地的使用权，根据实际需要对五保供养服务中心固定资产进行日常维护管理，不得出租、出借、处置五保供养服务中心国有资产，不得以五保供养服务中心国有资产进行抵押、融资、贷款等活动。乙方在经营管理期间产生的债权、债务均由乙方负责和清偿，与甲方无关。

10、五保供养服务中心的硬件设施、设备属于甲方的资产，乙方享有资产的使用权，甲方移交给乙方使用的全部资产（低值易耗品除外），如果另有损坏和短缺，由乙方负责赔偿给甲方（参照移交清单明细）。乙方在经营管理期内的所有投入都属于经营性投入，不得要求甲方补助。乙方承担院内的安保、保洁、床上用品、办公用品等低值易耗品以及日常运营所需的水、电、气等费用和开支。

11、经营管理期间，乙方承担安全生产主体责任，对工作人员及入住对象的安全负责。期间发生重大安全生产事故，造成人员伤亡或重大财产损失的，甲方有权立即解除合同，一切损失及责任由乙方承担。

七、其他约定

1、乙方在响应文件中承诺提供的人员必须按要求投入到本项目中，在合同期内不得擅自更换。乙方如因工作安排或其他原因，需要更换项目组人员时，应事前向甲方书面提出书面申请，未经甲方同意，不得更换人员。

2、乙方经营管理期间，享有行政管理、人员聘用、财物支配的权力。

3、采购合同签订后，乙方招录的工作人员，其劳动报酬、社会保障金及其他待遇由乙方承担，并须签订不超过采购合同中约定的合同截止日的劳动用工协议。乙方在委托经营管理期间，与任一工作人员因用工纠纷产生的责任及赔款等均由乙方承担。

4、根据服务对象人数和照料护理需求，乙方按照一定比例配备工作人员。其中直接服务于老人的医护及服务人员总数与入住的五保老人人数之比达到1:10，如五保老人超过5人不足10人，需配备一个工作人员，具体人数根据实际情况增减。所有工作人员由乙方按需要进行统一调配，甲方对此类工作人员进行工资补贴。

4、乙方经营期满后，在甲方提前重新进行的招投标程序中，如乙方没有取得下一期继续经营的，或因乙方原因依法提前解除本合同的，乙方在经营期内所有投资均归甲方所有（除可移动且不影响甲方房屋装修和设施利用的独立物品外），乙方不得主张任何权利。

八、违约处理

1、如乙方有一项违约，应承担违约金50万元，违约金不足支付赔偿的，另行赔偿（由主管部门规定托管经营可能出现的违约情形为依据）。

2、乙方在合同履行期内，发生不及时足额上交“社会福利事业发展金”（包括交款数额、期限、缴纳方式）、不善待老人、不遵循甲方的管理要求及有关规定的，甲方有权解除合同，并由乙方承担违约责任。甲方每半年对入住老人及老人家属进行一次满意度方面的测评，对连续两次满意率达不到90%的，甲方有权解除合同，并由乙方承担违约责任。

3、乙方经营管理期满后，双方就继续经营未达成书面协议的，乙方应在经营管理期满一周内立即搬出并书面通知甲方对原资产及场地进行验收，办理相关交接手续。乙方未及时搬出的，承担违约金1万元/天。在搬出前，如乙方不尽养老责任，导致应照顾的老人得不到应有照顾，则甲方可先派人员进入五保供养服务中心进行临时管理工作，费用由乙方承担；双方就继续经营达成书面协议的，甲方对老人及老人家属进行满意度方面的测评，对连续满意率达到90%的3次或者3次以上的，乙方可以继续托管运营，最长时间不超过10年，每年需进行民主测评1-2次。

九、保密及违约责任

1、甲乙双方必须遵守本合同并执行合同中的各项规定，保证本合同的正常履行，任何一方违约都要承担相应责任。

2、若甲方发现乙方未按月及时足额支付员工工资的，甲方有权从乙方应得的承包费用中先行支付，并处20000元/次罚款，且甲方有权单方解除合同，并没收履约保证

金。

3、双方对本协议及涉及的资料、内容负有保密义务，不得向其它方提供或透露。

如因乙方工作人员在履行职务过程中的疏忽、失职、过错等故意或者过失原因给甲方造成损失或侵害，包括但不限于甲方本身的财产损失、由此而导致的甲方对任何第三方的法律责任等，或因乙方的任一违约行为导致甲方损失的，乙方对此均应承担全部的赔偿责任。

4、由于不可抗力导致协议不能履行的，双方均不承担违约责任，“因不可抗力导致不能继续履行的，任何一方均有权解除同。”如此约定，限定了解决的途径（即便不作约定，法律上也允许“共同协商处理”）。

5、本合同及其附件与国家法律相抵触时，应依据双方的权利义务按照国家法律法规的规定确定。

十、合同生效及其他

1、本合同经双方法定（授权）代表人签字（或盖章）并盖单位公章（合同章）及乙方已及时足额支付履约保证金后生效。

2、下列文件为本合同不可分割部分：

- （1）成交通知书；
- （2）乙方成交的响应文件；
- （3）磋商文件；
- （4）合同附件；
- （5）乙方在磋商过程中所作的其他承诺、声明、书面澄清等。

3、合同在执行过程中出现的未尽事宜，双方在不违背本合同和采购文件的原则下协商解决，协商结果以书面形式盖章记录在案，作为本合同的附件，与本合同具有同等效力。

十一、附则

1、未尽事宜应按照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》等相关法律法规之规定解释。

2、本合同一式伍份，甲、乙双方各执两份，代理公司执一份。

甲方（公章）

法定代理人或委托代理人：

签订时间：

乙方（公章）

法定代理人：

签订时间：