

合同内部编号：11N0024755220251001

吕巷镇干巷敬老院公建民营项目合同

甲方：上海市金山区吕巷镇人民政府

地址：上海市金山区朱吕公路6888号

邮政编码：201517

电话：021-57371448

传真：

联系人：干珏

乙方：上海金山区吕巷镇德馨为民服务中心

地址：上海上海市金山区

邮政编码：201518

电话：13024183800

传真：

联系人：蔡雪红

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》之规定，本合同当事人在平等、自愿的基础上，经协商一致，同意按下述条款和条件签署本合同：

一、服务对象（入住条件）

入住吕巷镇干巷敬老院的对象和条件是：

1.1 原已入住的住养人员；

1.2 100张重度残疾人养护床位主要收住本区18周岁以上不满60周岁的困难重度残疾人；50张床位仍定性为普通养老床位，优先收住60周岁以上的残疾人、“老养残”家庭中的老年人。

二、项目要求

2.1 总体目标

探索以市场化运作为主，政府支持为辅的运营机制。提升干巷敬老院的整体管理水平和专业服务质量，提高住养人员的安全感、获得感、幸福感。

2.2 具体目标

2.2.1 经营管理目标：完成一套机构服务管理的规范标准。

2.2.2 资产管理目标

干巷敬老院的固定资产管理由乙方负责管理，定期核对、盘点和清理，并于协议履行期间的每年 12 月上报镇社会事业办。

2.2.3 服务质量目标

- a) 住养人员及家属满意率平均应不低于 90%;
- b) 积极提升专业化的服务水平，建立一套与上海市标准相当的护理规范;
- c) 各类运营重大安全责任事故为零;
- d) 引入养老机构专业服务，配备专业工作人员。

2.2.4 服务内容标准及要求（按照上海市以及金山区养老机构服务质量日常检测、养老机构等级评定要求）

2.2.5 人力资源管理目标

- a) 聘请具有丰富养老服务管理机构管理经验的专业人员担任院长;
- b) 员工应当按照上海市规定缴纳养老保险等社会保险费用，且工资和福利不低于上海市同类标准，根据经营情况，逐步予以提升;
- c) 一线服务人员以招聘本镇富余劳动力为主，持证上岗，并逐步提升各岗位员工专业技能。住养人员和服务人员的配比均符合上海市养老机构服务质量日常检测等有关规定。

2.3 服务要求

2.3.1 负责敬老院的具体功能定位以及日常的运营管理，探索医养结合等服务特色，提供专业的照护服务。

2.3.2 制定和完善敬老院的管理制度和规范，包括管理、服务、安全、设施，并探索建立信息化管理系统，以提升工作效能。

2.3.3 根据干巷敬老院的规模，完善内部组织架构，明确各岗位工作职责及考核机制，形成长效管理模式。

2.3.4 为服务对象开展生活照护、医疗护理、康复康乐、营养膳食等服务。

2.3.5 结合住养人员实际情况，有效利用社区资源并积极联动志愿者团队组织和开展各类贴合需求的文娱活动，以丰富住养人员的精神文化生活。

2.3.6 确保敬老院内各种设施的安全、有序运转、定期维护保养，营造安全和谐的氛围。

2.3.7 定期开展员工岗位培训、安全培训、消防演练每年不低于两次，提升员工的整体业务水平及安全防范意识。

2.4 人力配备要求

2.4.1 乙方的项目负责人须具有较强团队管理、项目管理及人际沟通能力，从事养老服

务行业 3 年以上的经验，须具备相关专业背景及专业资质证书。

2.4.2 乙方的管理服务团队成员应责任心强，为人正直，乐于奉献，对社区养老事业富有较强管理经验；应覆盖养老机构所要求的专业技术人员岗位。

2.5 项目监管方式

镇社事办对乙方进行机构日常运营的监督考核及评估。政府主管部门通过养老机构信息公开，健全监管机制，完善评估考核机制，按一年一次进行考核。具体考核从安全、服务质量、满意度等方面进行，并且作为决定是否与乙方续签协议的依据及乙方承担违约责任的依据。

三、服务期限

3.1 本次合同服务期限：1 年（2024 年 3 月 1 日—2025 年 2 月 28 日）。其中，本项目采用一次招标，三年延用，并分三个年度（2024 年 3 月 1 日-2027 年 2 月 28 日）分别签订协议后履行。本协议为第 1 年度项目协议，项目完成后进行考核，考核达到甲方要求的续签合同。

3.2 协议总价：**1848840 元，壹佰捌拾肆万捌仟捌佰肆拾元整**（可以用于人员经费、公用经费、设备维修维保等项目支出），包括 120 万元区财政资金，及 60 万元异地养护费用与 5 万元市、区两级政策性补贴（后两项资金合计 65 万元按实结算）

3.3 付款期限、方式：

（1）每年的运营费分三期支付，第一笔款项合同签订后的 15 日内支付合同金额 30%；第二笔款项合同签订满 6 个月后支付合同金额 40%；第三笔款项合同期满前一个星期内进行测评（一是按照上级主管部门的考核作为测评标准；二是通过住养人员及家属的满意度测评作为依据；三是相关职能部门测评作为参考）测评良好及以上的支付合同金额 30%，测评合格及以上的支付合同金额 25%，测评不合格的合同金额 20%。

（2）甲方付款的方式是通过银行转账的形式支付。

四、双方权力和义务

4.1 甲方权利、义务

4.1.1 每季度对乙方开展的工作实效进行监管，对工作中存在的问题就及时通知乙方，由乙方进行及时整改和调整。

4.1.2 为支持配合乙方开展工作为乙方提供合理的地点作为办公管理场所，并为场所的通电通水提供服务，确保乙方顺利开展工作。

4.1.3 根据本协议的约定，甲方根据本协议 3.3 条款的约定，向乙方支付委托管理期间的服务费的义务。



4.1.4 根据本协议 2.5 条款的约定，因经考核乙方低于正常分值的，则有权要求乙方向甲方支付相应的违约金，违约金为年服务费的 5%-10%，具体视考核具体情况而定。

4.1.5 干巷敬老院将现有的设施、设备等清点完成后，建立账册。

4.2 乙方权利、义务

4.2.1 乙方可要求甲方按照本协议的规定按时足额的支付项目费用。

4.2.2 乙方在履行本协议期间，应当按照建筑、消防、食品安全、医疗卫生、特种设备等法律、法规和标准开展服务活动，独立承担运营过程中的债权债务、经济、安全等法律责任。

4.2.3 考核后的正常分值：市行业考核 75 分以上，区级行业考核 80 分以上。

4.2.4 协议履行期满后，干巷敬老院相关设备、设施等器具根据估价清单进行清点，如有损坏，由乙方照价赔偿。

五、收费标准：

5.1 乙方的服务收费标准应当按照《关于印发〈金山区养老机构服务收费管理实施细则〉的通知》（金价管〔2017〕15 号）文件规定执行。如有变动，按最新文件规定执行。

5.2 正式签定协议后将敬老院已经收取的相关费用与乙方进行结算和交接。

六、建设维护费用

年度建设维护等费用在 5 万元以内由乙方进行维修，费用从运营费内支出；超 5 万元及以上，由乙方提前向镇社会事业办申请，经会议讨论，形成统一意见后，进行维修，费用根据实际情况再行商定如何支出。1 万元及以上 5 万元以下的，需报镇社会事业办备案。

七、证照延用

协议签订后，乙方延续原有敬老院执照与账户进行运行管理，财务收支与盈亏自负，财务公开。

八、违约责任

在协议履行过程中，如乙方违反除本协议 2.5 条款外其他约定，需承担协议总额的 15% 的违约金。乙方因违约或重大过失造成甲方经济损失的，乙方还应当向甲方赔偿损失。

九、争议解决

本协议在履行过程中发生争议由甲、乙双方协商解决，协商不成的，可以向上海市金山区人民法院提起起诉。

十、协议生效

10.1 本协议在协议双方签字、盖章后生效。

10.2 本协议一式 3 份，以中文书写，签字双方各执 1 份，另 1 份报镇社会事业办备案。



十一、协议附件

11.1 本协议附件包括：补充协议、采购文件、投标文件等。

11.2 如有未尽事宜详见补充协议，本协议附件与协议具有同等效力。

甲方（盖章）：**上海市金山区吕巷镇人民政府**

法定代表人或授权委托人（签章）：**干珏**

日期：2025年07月07日

乙方（盖章）：**上海金山区吕巷镇德馨为民服务中心**

法定代表人或授权委托人（签章）：**蔡雪红**

法定代表人性别：**女**

日期2025年07月08日

蔡雪红