

合同条款及格式 11N00247553620253001

张堰镇敬老院”公建民营“托管项目（2026~2028）协议书

甲方：上海市金山区张堰镇人民政府

乙方：上海金山区吕巷镇德馨为民服务中心

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》等相关法律之规定，本协议当事人在平等、自愿的基础上，经协商一致，就有关事宜达成如下协议，以资双方信守：

一、服务对象（入住条件）

入住张堰镇敬老院的对象和条件是：

1. 1 原已入住的老年人；
1. 2 新入住老年人需年满 60 周岁以上，无传染性疾病、精神疾病。原则上必须优先考虑安排张堰镇籍老人入住。每年在确保满足张堰籍老人入住需求的情况下，可适当接收本区内其他街镇户籍的老人。

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。提升张堰镇敬老院的整体管理水平和专业服务质量，提高入住老人归属感和家属满意度，让老人们在机构内安享晚年。

2. 2 具体目标

2. 2. 1、经营管理目标

a) 合同履行期间，在养老机构等级评定、90 项检查等相关考评中，镇敬老院要达到区公建敬老院中等以上水平，每年要在原有的基础上有所提升；
b) 完成一套养老机构服务管理的规范标准。

2. 2. 2、资产管理目标

张堰镇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，并于协议履行期间配合甲方有关部门做好固定资产管理。合同履行期满后，甲方组织相关部门对敬老院的固定资产进行盘点，如有遗失，由乙方照价赔偿。

2.2.3、服务质量目标

- a) 积极提升专业化服务水平，逐步改善院内伙食条件，老人入住率平均应不低于 70%，入住老人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，建立一套与国家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（同采购文件中的第三章项目概况与采购需求中的服务内容标准及要求）

2.2.5、人力资源管理目标

- a) 聘请具有丰富养老服务机构管理经验的专业人员担任院长；
- b) 员工工资和福利不低于上海市同类标准；
- c) 一线服务人员应根据上海市养老服务行业地方标准《养老机构设施与服务要求》等对养老机构护理员与入住老年人的配备比例要求进行配备。

2.3 服务要求

2.3.1 负责养老院的具体功能定位以及日常的运营管理，探索医养结合及失智照护等服务特色，提供专业的为老服务。

2.3.2 制定和完善养老院的管理制度和服务规范，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 根据张堰镇敬老院的规模，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 结合入住长者实际情况，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为老服务活动和主题特色活动，以丰富入住长者的精神文化生活。

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，营造安全和谐的养老氛围。

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2年以上的经验，须具备上海市社会组织评估等级3A以上单位。

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。

2.4.3 原则上优先继续留用现有全部工作人员（非编人员除外），并签订劳动协议，职工工资和福利不低于目前的标准。

2.5 项目监管方式

甲方有权对乙方进行机构日常运营的监督考核及评估。具体考核按照采购文件第三章项目概况与采购文件中考核内容及标准进行，并且作为甲方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。同时，乙方在履行协议期间，还应自觉接受上级主管部门的行业考核和服务对象及家属的测评，上述考核和测评的结果也作为甲方对乙方的考核内容的一部分。

三、服务期限

3.1 服务期限：**本合同期限 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日，本项目一招三年服务期限为 2026 年至 2028 年**，共三个年度。待公开招标结束后，每年与第三方签订协议后实施（第一年度项目完成后进行考核，考核达到甲方要求，续签第二年协议，以此类推，续签至第三年；如考核不合格（低于 60 分）则不再续签次年协议）。

3.2 协议总价：**2091036 元，大写贰佰零玖万壹仟零叁拾陆元整。**

3.3 运营奖励

每年根据镇敬老院的运营质量，予以适当运营奖励。具体奖励办法如下：

1. 以 2024 年张堰镇敬老院 90 项检查考核评分 78 分为基准，每提高 1 分，奖励 0.5 万元。若在 90 项检查考核中达到 85-89 分，再额外奖励 3 万元；达到 90 分及以上，再额外奖励 5 万元。

2. 养老机构等级评定中获评“二级”养老机构，奖励 3 万元；获评“三级”及以上养老机构，奖励 5 万元。

3.4 付款期限、方式：

(1) 协议签订之日起 30 日内，向乙方支付协议价的 10%；
(2) 协议履行一个季度后，经对乙方进行考核后的 30 日内，支付协议价的 25%；
(3) 协议履行二个季度后，经对乙方进行考核后的 30 日内，支付协议价的 25%；
(4) 协议履行三个季度后，经对乙方进行考核后的 30 日内，支付协议价的 25%；
(5) 该年度结束，经对乙方履行协议情况进行考核并通过后的 30 日内，支付剩余的 15%。

(6) 如经甲方考核不合格，根据 4.1.4 条款的约定及第八条的约定确定乙方应承担的违约金数额，并从甲方应支付的费用中向抵扣后尚有甲方应付金额的，则甲方按照 3.4 条款约定的期限支付给乙方。

3.5 其他费用

(1) 食堂配送、保安服务、消防设施维保、绿化养护、油烟机设备、管道清洗、老年文化活动费等第三方费用均由乙方承担。

四、双方权利和义务

4.1 甲方权利、义务

4.1.1 甲方每季度了解管理服务项目工作情况，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，甲方向乙方支付委托管理期间的服务费的义务。

4.1.4 因经考核乙方低于正常分值的，甲方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。

4.2 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支付项目费用。

4.2.2 乙方在履行协议过程中，未经甲方同意，不得将服务项目委托给第三人。如未经甲方同意委托给第三人，应向甲方支付合同总价 10% 的违约金，并终止乙方与第三方签订的委托协议，同时甲方有权与乙方立即结束协议。乙方在协议履行期限内，要按时、按标准完成项目任务。如乙方在协议履行期限内，经考核低于正常分值的，应向甲方承担违约责任。

4.2.3 乙方在履行本协议期间，发生的人员、设备设施等安全事故的法律责任均由乙方承担。

4.2.4 考核后的正常分值：市行业考核 70 分以上。

4.2.5 张堰镇敬老院现有相关设备、设施等清单：中标后附清单（协议履行期满后，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

4.1 乙方在优先保障本镇基本养老服务的前提下，可以以市场化为方向，适当招收外镇老年人。乙方的服务收费标准应当按照《关于印发〈上海市养老机构服务收费管理办法〉的通知》（沪发改规范〔2021〕号）和《关于调整上海金山区张堰镇敬老院收费标准的复函》（金发改价管〔2021〕13号）等相关规定执行。如有变动，按最新文件规定执行。

4.2 协议履约保证金：中标合同金额的 10%，由乙方交由张堰镇人民政府财务，协议履行结束后退还给乙方。

六、建设维护费用

如遇建设维护等事项，乙方需提供相应的施工报价清单，并向镇有关部门报备，经同意后根据相关规定实施。年度各类维修维护等费用在 5 万元以内由乙方自行承担，超 5 万元以上，超额部分由乙方提前向政府申请，经镇党委、政府相关会议讨论，根据实际情况对超出部分再给予适当扶持。

七、证照管理

张堰镇敬老院法人代表变更为甲方相关人员。协议签订后，原敬老院执照、账户及公章由镇有关部门保管，乙方如需使用，按照规定流程进行申请。原敬老院账户只能用于上级专款管理。乙方须单独开设账户，镇下拨第三方管理费和其他的成本支出等资金在乙方单独开设的账户中进行独立核算，做到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：本协议中未体现的内容，以采购文件为准。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4份，以中文书写，签字各方各执2份。

十一、协议附件

11.1 本协议附件包括： 采购文件、投标文件等。

11.2 本协议附件与协议具有同等效力。

11.3 协议文件应能相互解释，互为说明。如果协议文件之间有矛盾，则以最新的文件为准。

11.4 协议送达地址：甲方的送达地址为：上海市金山区张堰镇康德路 328 号，邮编：

乙方的送达地址为：吕巷镇红光路 390 号，邮编 201518。

双方约定，在本协议履行期间，一方需向对方书面送达相关文件的，则以上述地址为邮寄送达地址交寄后三个工作日即视为送达。

十二、协议修改

12.1 除了双方签署书面修改协议，并成为本协议不可分割的一部分之外，本协议条件不得有任何变化或修改。

甲方（盖章）：上海市金山区张堰镇人民政府

法定代表人或授权委托人（签章）盛玲薇

协议签订时间：2025年12月30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

银行名称：中国农业银行
2025年12月30日

银行账号：03856340040023030

协议签订时间：