

# 社工办朱家角养护院公建民营项目经费 (一招三的第二年) 的合同

合同统一编号: 11N00247752320253804

合同内部编号:

合同各方:

甲方: 上海市青浦区朱家角镇人民政府

乙方: 上海承载实业有限公司

法定代表人: 高伟华 (男)

地址: 上海市青浦区沙家埭路 18 号

地址: 上海

邮政编码:

邮政编码: 201700

电话: 59241066

电话: 021-69209178

传真: 021-59249281

传真:

联系人: 陶倩倩

联系人: 谈明华

本项目合同 (以下称 “本合同”) 由以下各方于 【     】 年 【     】 月 【     】

日在中国上海市青浦区朱家角镇签署。

项目名称: 上海市青浦区朱家角镇养护院公建民营项目 (以下简称 “本项目” 或 “朱家角镇养护院” )

合同编号: 【     】

甲、乙双方根据本项目公开招标结果，签署本合同。

## 第一条 项目背景和养护院名称

1. 本协议项下的养护院位于青浦区朱家角镇沈巷社区张巷村沈太路 85 号，东至农田，西至沈太路，南至农田，北至上海普思新体育用品有限公司。本项目总用地面积 18242 平方米，总建筑面积约 16080 平方米。朱家角镇养护院（以下称“朱家角镇养护院”）由养护院（以下称“养护院”）及护理院（以下称“护理院”）构成，其中包括 A 楼、B 楼、综合楼及保健康复楼共 4 幢。在甲乙双方管理运营合同以及相关补充协议签订前，应明确并编制养护院内现有设施及资产的清单，经由双方办理交接手续、并签字确认。

2. 甲方和乙方共同商议，委托乙方负责朱家角镇养护院公建民营，其中包含养护院及护理院管理运营，在管理运营合同以及补充协议存续期间，以下养护院及护理院并称为“朱家角镇养护院”。

## 第二条 经营期限、服务费及支付方式

1.

2. 政府每年补贴资金为 10460000 元，其中 90% 金额为基本补贴，10% 金额作为绩效评估考核奖励，在 90 项评估达到良好以上可拨付，低于良好不予拨付，并要求及时对照评估结果进行整改。

合同签订后 30 日内，支付补贴金额的 50%；

当年合同履约 6 个月后，30 日内支付补贴金额的 40%；

绩效评估考核通过后，30 日内支付补贴金额的 10%。

3. 合作期内，乙方或乙方出资设立的运营单位，每年应支付元（以中标金额为准）  
（大写：壹仟零肆拾陆万元整）的维护发展资金。

### 第三条 管理模式

1. 为建立科学有效的治理机制，有效防止国有资产流失，甲方与乙方共同协商决定，养护院在日常运营过程中，实施所有权与经营权相分离的制度。甲方是养护院的资产的所有权者，乙方是养护院的经营者。

2. 上海青浦区朱家角镇养护院应采用公益型机构运营的模式，由乙方出资举办成立民办非企业单位，并全权负责养护院及护理院的经营。

3. 甲方指定：（身份证号码：\_\_\_\_\_），作为朱家角镇养护院监事会监事，参与养护院重大支出与重大事项的决策监督。

4. 乙方委派人员：身份证号码：\_\_\_\_\_）作为养护院的行政负责人（执行院长），同时担任养护院的法定代表人；乙方委派人员：（身份证号码：\_\_\_\_\_）作为护理院的行政负责人（执行院长），同时担任护理院的法定代表人。乙方负责本项目的日常经营，并提供专业化的机构养护服务。

5. 双方委派的上述人员发生变化的，应提前 30 日告知对方。

#### 第四条 收住对象

1. 本项目的收住对象优先为朱家角镇老人，即，朱家角镇户籍老人享有本项目的优先入住权，并在核定收费政策的条件下享受一定的入住床位费优惠，优惠幅度为核定价格的%（按投标承诺）。并在此基础上接受其他区域老年人的入住，以满足镇政府的办院目标。

2. 乙方应制定入院标准与入院审批流程。乙方应根据上述规定接收经统一需求评估符合入院条件的老年人入住，以满足甲方的办院要求。

3. 对于患有传染性疾病、精神病、有攻击性行为或可能对其他老人权益造成侵害、不适宜集体居住的老人，乙方有权提供专业意见，经甲方审核后，可不予接收或提前终止与该老人的养护服务合同。

#### 第五条 甲方的权利和义务

1. 甲方有权聘请第三方对本项目的经营管理和水平进行监管和评估。甲方有权对乙方的日常服务质量进行监督指导，有权提出合理化整改意见和建议，乙方应当对于甲方的意见和建议有实质性的回应，但甲方应尊重养护机构的日常运营及用工管理等。乙方接管后，享有独立经营权，甲方不得无故干涉乙方的经营方案、管理模式。

2. 甲方在乙方进行机构注册登记、年检、重大项目报批等相关行政审批工作予以协助，视需要提供与本合同履行的相关的文件资料。

3. 因甲方要求变更或不可抗力导致本项目需要添置大型专用设备或设施维修改造的，乙方应提前与甲方沟通，并由甲方评估需求后，按相关政府决策程序执行并支付相应成本。具体详见第八条。

4. 因甲方单方面原因或无故解除合同的，自本合同解除之日 10 日内退还乙方缴纳的保证金，并赔偿乙方投入的所有资金及损失。除此以外，甲方有义务妥善安置院内老人，并接管养护院并妥善处置所有员工，由此发生的所有费用皆由甲方承担。

5. 乙方正式接管及经营以前及退出经营管理之后，养护院所发生的各类费用、债权债务、经济等法律责任由甲方承担，与乙方无关。

## 第六条 乙方的权利和义务

1. 乙方须在中标后 30 日内于朱家角镇申请注册成立本项目运营主体，并办理运营相关前期手续。
2. 乙方在经营管理期间，应为养护院内老人提供优质的养护服务，遵守相关法律法规，规范经营，确保不因服务质量下降导致在院老人数量的减少的现象发生。  
乙方应按照《上海市养老机构管理办法》、《上海市青浦区养老机构管理实施办法》、《医疗机构管理条例》、《执业医师法》等相关法律法规，建立健全内部管理制度，组建专业服务团队，经营管理本项目，提升机构服务质量。
3. 乙方应提供养护院内相关设施设备的维护服务，直至移交项目或合作期届满。
4. 乙方继续留用本项目原养护院的全部工作人员（编制内人员除外）并保证原有薪酬待遇。乙方有权对留用人员进行调岗，有权要求留用人员遵守员工手册及养护院的规章制度，若留用人员违反员工手册及规章制度的，乙方有权与留用人员解除劳动关系或劳务关系。
5. 乙方每年应主动向甲方与其他相关政府部门，公布年度账务情况和重大事项信息，并应主动接受甲方及相关部门的各类检查。
6. 乙方需积极地采取多种宣传措施，吸纳更多老人入驻。经营期内，乙方自负盈亏，本项目发生的债权、债务均由乙方自行承担。乙方在投标材料中提交的补贴需求不得高于中标金额，若因乙方宣传工作不到位，服务质量下降等原因，导致运营不佳，不得要求政府追加补贴。
7. 乙方在运营本项目的过程中应确保：

——每年度业务登记管理机关年检合格；

——经上海市养老机构服务质量监测评价合格。

8. 乙方为朱家角镇养护院雇用员工，必须符合劳动法及相关法律的规定，员工应具备相关资质（包括但不限于执业医师资格证、卫生技术职称证书、健康证、上岗证）。若因乙方经营不善，发生欠薪欠保、工伤赔偿等均由乙方负责处理及承担相应责任，与甲方无关，如因乙方的过错致使甲方承担责任的，甲方有权追究乙方的违约责任，并有权解除本合同。

9. 乙方在食品质量、消防安全、卫生、服务等方面必须有足够的措施，建立完善的制度系统，落实执行到位。本项目必须按照国家食品卫生、安全等有关法律、法规合法经营，并接受各相关主管部门的管理和监督。

10. 在运营期内，若发生医疗、食品卫生、消防安全等意外事故，乙方应在其责任范围内承担法律责任。如因乙方的过错造成甲方承担责任的，甲方有权向乙方追偿，并有权解除本合同。

11. 乙方在本合同履行期间，就甲方的工作建议、服务对方的建议等，应当有实质性的回应，并应当积极改进工作管理方式，促进合同的完善履行。乙方应配合甲方，听取老人和家属的意见，不断改进工作。

## 第七条 项目现有资产的管理

1. 甲方应为乙方提供符合国家标准和项目运营所要求的场地。甲方应向乙方提供甲方所有资产的清单，并确保移交给乙方的资产清单中的资产不存在任何权属争议或者权属瑕疵，且保证前述资产上未设置任何权利负担，资产清单作为本协议附件由双方签字确认。

2. 因朱家角镇养护院的建筑、场地、及其他设备、软硬件设施需要装饰、装修、维修、改造、更新、采购等措施的，如费用预计大于 1 万元，乙方应提前与甲方沟通，获得甲方批准后进行。日常维护保养工作由乙方负责。

#### 第八条 运营过程中的新添置资产的管理

因甲方或政策要求变更或不可抗力导致本项目需要添置新的大型专用设备的，乙方应提前与甲方沟通，经甲方评估需求后，按相关政府决策程序执行并支付相应成本。

##### 1) 甲方所有的新增资产

以下项目运营过程中的新增资产均归甲方所有：

- a) 凡属原项目资产（即合同签订前所有权为甲方的全部资产）的设施设备。
- b) 不在原项目资产范围内，因项目发展需要，确需添置的固定资产设备或设施维修改造，若需由甲方报销，则乙方无权自行采购。乙方应单独列清采购信息，并编入采购需求报告，经甲方同意后，由甲方按规定进行采购。



c) 项目运营过程中所接受的社会捐赠资产均应按照捐赠人的意向，捐助给住养护人，捐助对象不明确的资产应归属于甲方所有。

## 2) 乙方所有的新增资产

a) 不在“甲方所有的新增资产”范围内，由乙方自行购买的设备和设施维修、装修、改造等，应属乙方所有。

b) 其他相关创建、创优补贴及运营补贴等，应由当地政府部门协助乙方向行业主管部门申请，补贴资金由乙方依法依规用于本项目规定支出范围内。

## 3) 协议终止后的资产归属

协议终止后，“乙方所有的新增资产”按 10 年平均年限折旧法分摊。在合作期满后，资产经相关单位评估后，残值由甲方或后续运营单位支付给乙方，并移交给后续运营单位。

## 第九条 社会化运营床位的收费标准

1. 乙方应根据《上海市养老机构服务收费管理办法》的有关要求，依规分类核算本项目的运营成本。乙方应按照相关要求，做好财务管理工作。

## 第十条 服务验收与监督

1. 甲方成立管理考核小组，由镇人民政府（购买方）、镇社区办（业务主管）、养护院入住居民（使用方）组成，进行百分制考核。考核问卷需要满足公平、公开透明的原则，且需经乙方认可。同时，甲方认可民政部门组织的第三方检测机构的评价。

2. 退出机制：对乙方进行年度考核。考核满分为 100 分，若年度考核得分不合格（低于 60 分），或经上海市养老机构服务质量监测评价为“较差”，甲方告知运营单位后，有权解除本合同，由此产生的人员、运营单位所有的设备安置等相关善后事宜，均由乙方自行负责处置。

#### 第十一条 保证金的设置

在乙方中标后 3 个月内，或注册成立运营单位后 1 个月内，乙方以银行履约保函形式提供 50 万元风险保证储备金，用于在本项目运营管理中的因乙方原因造成的设施设备异常损坏的赔偿、内部纠纷、重大责任事故赔偿和运营异常退出的风险化解等等。

#### 第十二条 优惠承诺

详见投标文件及补充合同。

### 第十三条 合同的终止

1. 对于乙方具有下列情形之一的情况，甲方有权提前终止与乙方的合作。情节严重的，应当解除合同，并追究相应的法律责任：

（1）因管理不当，发生重大安全（消防、治安、院感、疾病暴发流行）事故、重大责任医疗事故，引起严重社会影响的；

（2）违反《中华人民共和国老年人权益保障法》，侮辱、虐待老年人的；

（3）违规收费，受到物价、卫健部门、医保部门等管理部门行政处罚，造成严重社会影响的；

（4）社会运营方运营的养老服务机构出现年度服务质量日常监测为“一般”及以下、信用评价为C级及以下以及绩效评估较差等情况的；

（5）社会运营方有侵犯老年人合法权益行为、安全隐患, 违规套取、使用、挪用财政补贴资金等情况的；

（6）区民政局和政府建设方应监督社会运营方限期整改, 情节严重、未按要求整改或整改没有明显改善的；

（7）发生欠薪欠保等群体性信访事件及其他中标人责任引起的重大债务纠纷；

（8）擅自停工停业，严重影响社会公共利益和安全的；

（9）出现骗取、套取医保基金行为，并造成严重社会影响的；

(10) 未经招标人书面同意，擅自将养护机构经营管理权转让、转包、分包、合资的；

(11) 违反国家法律法规的其他情形；

(12) 未事先告知招标人擅自变更项目单位负责人的；

(13) 擅自改变经营范围；

(14) 非政府原因，无法在护理院改建、二次装修竣工验收和设施到位后 12 个月内完成相关开办手续的；

(15) 擅自违规收取床位押金，及出售会员卡、预付卡的；

(16) 因管理不当，发生其他行政处罚事项的，并对本朱家角镇养护院造成严重的社会舆论负面影响的。

其中，如合作单位发生 (1) (2) (3) (4) (5) (6) (7) (8) (9) (10)

(11) 中任一项，将采取一票否决制，甲方有权立即解除合同，要求乙方限期退场，该单位（包括其出资方）不得参与本项目后续运营，且三年内不得参与朱家角镇举办的所有政府采购活动。因乙方违约导致的项目合作终止，由甲方指定的单位临时接管，同时甲方有权没收风险保证金，如上述资金不足以弥补甲方或第三方损失，或造成社会舆论不利影响的，乙方应承担相应赔偿责任。

2. 在合同届满前，如乙方没有意愿与甲方续签合同，必须提前 3 个月以书面形式告知甲方，并应及时根据合同的规定进行服务验收。双方按照合同规定完成验收后的 20 个工作日内，乙方应将本项目交给甲方。

3. 合同终止后，乙方的新增资产由乙方自行处理，逾期超过 15 日未处置的，则视为乙方放弃该所有新增资产，甲方有任意处置权，其他全部资产移交甲方按章程的有关规定处置。

4. 合同终止后，乙方应配合相关政府部门，做好主要朱家角镇养护院的变更登记和备案工作。

#### 第十四条争议的解决和协议的生效

如因本协议而产生争议，甲乙双方应经过友好协商解决。如协商不成，由青浦区人民法院管辖。

本合同未尽事宜，甲、乙双方协商一致后可另行签订补充协议。甲方的公开招标文件为本合同之有效组成部分，对双方之间发生法律效力。如双方对本合同另有补充协议的，可作为本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

本协议一式肆份，双方各执贰份，自双方代表签字或单位盖章之日起生效。

签约各方：

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签章）：

法定代表人或授权委托人（签章）：

日期：

2025年09月03日

日期：

2025年09月04日

合同签订点:网上签约