# 溧阳市别桥镇社会福利中心（别桥敬老院）委托运营合同

**甲方:**溧阳市别桥镇人民政府

**乙方:**无锡九如城养老产业发展有限公司

为有效提高溧阳市别桥镇社会福利中心科学运营管理质量，积极探索社会事业市场化运营新思路，根据上级有关鼓励国有养老机构“公建民营”文件精神，根据《中华人民共和国民法典》等法律、法规、规章以及规范性文件，甲乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就溧阳市别桥镇社会福利中心的运营管理事宜，订立本合同。

一、基本原则

1. 国家资产不流失

2. 养老用途不改变

3. 服务水平明显提高

4. 特困人员优先入住

二、目标任务

乙方结合自身权利和义务，从膳食、医护、康复、文体娱乐等各个方面提升养老服务水平，同时提高社会福利中心入住率，努力提升别桥镇社会福利中心的运营效益和社会美誉。

三、委托运营内容：

1. 溧阳市别桥镇社会福利中心位于别桥镇湖边老集镇，占地面积 5100 平方米，建筑面积 3676 平方米，床位总计 140 张。

2. 甲方将溧阳市别桥镇社会福利中心所有的资产委托乙方开展运营管理。甲方对溧阳市别桥镇社会福利中心移交时的设施、设备和器材等资产进行登记造册，并制作《溧阳市别桥镇社会福利中心资产移交清单》，在合同生效时，由双方签字确认后办理移交手续。

3. 3 年，合同一年一签，合同期满成交供应商无违约行为或整改到位的可续签 1 年合同，续签次数不得超过 2 次（含 2 次），如有违约行为且整改不到位的，不予续签。

乙方运营管理期限为壹年，从 2026 年 2 月 5 日至 2027 年 2 月 4 日，包含

前三个月的试运行期。试运行期间，如乙方不能履行合同任一条款，甲方有权随时终止合同，且不须承担任何责任。试运行期满，经甲方验收合格后，合同正式生效。

4.合同履行期间，乙方应按照国家《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）、《江苏省养老机构等级划分与评定评分细则》（苏民养老〔2021〕20 号 ）、《江苏省农村区域性养老服务中心建设和服务规范 DB32/T4456-2023》等标准进行运营管理。

**四、委托运营资金结算：**

1.根据溧阳市别桥镇社会福利中心入住的集中供养特困人员数量，甲方按每人每月约定金额 1692 元/人/月 的标准给予乙方补贴（含零用钱），特困人员在院少于半月的按半月结算，大于等于半月的按整月结算，给予乙方的补贴于每月结束后的次月 10 日前将补贴资金的 90%支付给乙方，10%用于年度考评。如果出现乙方违约情形，甲方可延期支付，在乙方承担违约责任且具备了全面履行合同的能力后，甲方再行支付。

2.社会福利事业发展金：乙方根据床位数和入住率向甲方上交“社会福利事业发展金”。按比例相适配的原则，福利中心内社会老人入住率达到 60%以后，乙方按实际收住的社会老人数，以 50 元/人/月向甲方缴纳“社会福利事业发展金”。每季度结束后的次月 10 日前结算。

3.溧阳市别桥镇社会福利中心的日常运行费用、日常耗损性设施设备的维护和修缮，由乙方承担，甲方不另行补贴。乙方负责福利中心内电梯、消防设施的日常维护、保养及检测等工作，相关费用由乙方承担。遇到不可抗力导致的设施设备损坏的情况，由甲乙双方共同协商承担。

4.特困人员实际发生的医疗费由乙方单独建帐，先行垫付。医疗费票据必须以江苏省医疗门诊、住院收费票据记载的金额为准。乙方做好相关结算凭证的整理工作，甲方审核后由甲方负责支付。其中一次性医疗支出预算在 3000 元以上的，须由乙方事先报甲方审核同意后办理相关手续。每月结束后的次月 10 日前结算。

5.乙方守法运营，争创的各类荣誉和奖励经费归乙方所有。上级按照相关政策规定拨付下拨的社会代养老人运营补贴资金，由乙方用于福利中心运营。乙方

需及时上报资金的使用情况，如违规使用，甲方有权停止发放并有权要求乙方退还已经发放的所有奖励及补贴。

6. 社会各界对社会福利中心的各项捐赠资金，由甲方统一入账，由甲方统一支配；社会各界对社会福利中心的各项捐赠物资，由乙方在甲方监督下统一登记入账、使用。所有捐赠的资金与物资均应当用于社会福利中心建设、运行、改善服务条件等方面，不得用于其他用途，否则甲方有权要求乙方退还相关资金及物资。

**五、甲方的权利与义务：**

1. 溧阳市别桥镇社会福利中心的建设用地、地上地下建筑物的所有权属于甲方。

2. 甲方按运营需求配置好相关设施设备，社会福利中心所有的硬件设施、设备的所有权属于甲方，甲方保证设备设施在交付乙方运营管理时合格。在本合同签订之日起的 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。

3. 甲方配合乙方做好社会福利中心的开业前期交接等工作，确保乙方顺利接收和运营社会福利中心；甲方协助乙方协调好当地卫生服务机构，为社会福利中心老人方便就医提供支持。

4. 运营管理期间，乙方就镇社会福利中心存在消防安全、强弱电安全以及设施设备使用安全等方面的问题，向甲方提出合理化整改意见时，甲方有义务进行相应整改。

5. 在合同履行过程中，甲方有权对乙方的运营管理活动进行监督、检查、考核，以确保社会福利中心合法正常运营；甲方有权了解乙方的实际运营情况，如乙方有不符合标准的情形，应立即纠正并承担违约责任。社会福利中心的财务报表和入住人员信息的台账须每月报送甲方审查。

6. 甲方有权督导乙方在运营管理期间保留不少于总床位 30%床位承担政府保障职能，控制收住比例。收住特困人员，需经甲方确定后乙方方可接收入住，如乙方未按照比例接收符合条件的特困人员，甲方有权督促乙方立即调整收住比例，乙方拒绝按照收住比例接收符合条件的特困人员的，甲方有权解除合同，并要求乙方承担违约责任。

**六、乙方的权利与义务：**

1. 乙方必须保留不少于总床位30%床位，确保甲方特困人员优先入住。未经甲方书面同意，乙方不得自行增加床位。在此前提下，面向全社会开展社会代养老人服务，其中别桥镇老人优先考虑，招收对象要符合相关入住条件并于当月向甲方备案。乙方在运营管理期间要切实维护住院老人的合法权益，不得随意改变现有各房、室的使用功能。若需变更则需要征得甲方的书面同意后方可实施，费用由乙方负担；不得改变运营范围和内容，不得移作他用或转包运营，否则视为乙方根本性违约，甲方可以解除本合同，乙方应当承担相应法律责任。

2. 乙方要保证入院集中供养特困人员的膳食做到品种多样、营养均衡，原则上月伙食标准不低于本市当月特困人员基本生活标准的60%，伙食费用包括大米和面粉等主食、蔬菜、荤菜、食用油和其他佐料的采购费，以及食堂的水、电、气费，但不包括食堂工作人员的报酬，不得计提利润。

3. 乙方在运营中要严格遵守相关法律法规，接受当地行政部门的监督。若乙方因违法、违规、纠纷等情形受到处理，应自行承担相应的法律、行政及经济责任，因此造成甲方损失的，应赔偿甲方损失。

4. 运营管理期间乙方享有对溧阳市别桥镇社会福利中心资产的使用权，但不得将镇社会福利中心的资产擅自挪出或移作他用，不得用镇社会福利中心的资产作任何抵押担保，不得以溧阳市别桥镇社会福利中心的名义向外借款或者为他人提供担保；乙方在运营管理期间产生的债权、债务均由乙方负责和清偿，与溧阳市别桥镇社会福利中心及甲方无关。

5. 乙方确保保值增值合理使用甲方移交的资产，如有损耗必须造册报别桥镇财政和资产管理办公室（别桥镇国有资产专班）备案，否则甲方有权追究责任并要求乙方作价赔偿。因使用不当或恶意破坏造成的资产损坏、损耗，由乙方作价赔偿。乙方需要添置的设施、设备和器材等固定资产，一律由乙方自行投资购买，合同期内产权归属乙方；合同终止时，在对甲方不造成任何不利因素的情况下，乙方有权在规定时间内善意收回投入的可移动设备设施；不可移动设施设备归甲方所有，甲方不作任何补偿。未经甲方同意，乙方不得对社会福利中心进行装修改造，如确有需要，由乙方提出书面申请，报甲方审核同意后，乙方按甲方审核通过的方案进行改造并自行承担由此产生的费用；合同解除或终止时，乙方不得

以任何理由对其装修改造部分进行拆除，且甲方不作任何补偿。如因政府要求需要进行提档升级等装修改造的，甲方负责按规定投资实施。

6. 运营管理期间，乙方是安全管理的直接责任方，要完善安全管理制度，落实安全责任，建立应急预案制度和事故责任追究制度，保持室内室外环境卫生，加强值班管理，保证 24 小时有人在岗在位，严格执行消防安全，在此基础上，如因乙方安全管理不当造成入住人员及工作人员人身安全事故的，由乙方承担全部民事、行政甚至刑事责任，与甲方无关。若甲方代为乙方承担了民事责任，则可向乙方全额追偿。

7. 运营管理期间，乙方应严格遵守《食品安全法》《餐饮服务食品安全操作规范》等法律法规，全面负责社会福利中心食品采购、加工、储存、配送及供餐全过程的食品安全管理，确保符合国家及地方标准。因乙方管理不善导致的食安事故或处罚，由乙方承担全部责任及赔偿。如发现重大食品安全隐患或违规行为，乙方应立即整改；逾期未改或造成严重后果的，甲方有权终止合同并追究赔偿责任。

8. 乙方应及时为入住人员按规定办理意外伤害等方面的保险。老人生病或者意外需要看病、住院的，由乙方负责及时通知家属或监护人，并协助就医。老人临终前，乙方要第一时间通知家属或监护人到场，并协助做好相关善后事宜，如发生未及时通知家属而引起的一切纠纷，由乙方负责处理并承担相应责任，甲方概不负责。

9. 乙方其工作人员应尊重入住老人的合理需求，必须严格遵守《老年人权益保障法》《养老机构管理办法》等法律法规，绝对禁止任何形式的虐待、侮辱、歧视、忽视或变相虐待老人的行为，包括但不限于：身体虐待：殴打、推搡、不当约束、强迫进食/服药等；精神虐待：恐吓、辱骂、嘲讽、孤立、威胁等；经济虐待：强迫老人消费、侵占老人财物等；忽视照护：故意不提供必要的生活照料、医疗护理或心理关怀等。如发生上述行为经入住老人及其家属举报，并经甲方调查属实的，视为乙方违约，并承担违约责任。如造成社会恶劣影响的，甲方有权解除合同，并不承担乙方任何补偿费用，由此造成甲方损失的，乙方应予以赔偿。未尽职照顾老人，甚至出现遗弃或者虐待老人的，涉及刑事犯罪的，移送公安机关，涉及民事赔偿的，由乙方积极赔偿，如出现甲方先行为乙方垫付的情

况，甲方将全额追偿。

10.在运营管理期间，乙方自主经营，自负盈亏。

11.乙方负责支付镇社会福利中心使用期间产生的水电费、物业费、资产维护等费用以及日常服务用低值易耗品更新的费用。

12.运营过程中，乙方须严格按照市物价部门和民政部门核定的收费标准执行，不得私自提高收费标准，并接受甲方的指导、监督和检查。

13.乙方不得从事与镇社会福利中心无关的生产经营活动，不得利用镇社会福利中心的场地从事生产、销售、经营国家规定的违禁品，不得从事任何违法活动。

14.乙方不得擅自私自搭建违章建筑或改变建筑结构安全和服务功能。否则乙方须按甲方要求限期恢复原貌原功能，并承担由此产生的费用，无法恢复原貌原功能形成安全隐患的， 由乙方承担全部责任，由此造成甲方损失的，乙方应予以赔偿，情节特别严重或者乙方拒绝恢复的，甲方有权解除合同。

15.未经甲方同意，乙方及其工作人员不得泄露在合同履行期间获得的入住人员的个人和家庭信息。

16.在运营期间，乙方须保证所有涉及管理、护理、医疗、餐饮服务等岗位的工作人员，均须具备中华人民共和国法律法规、行业标准及行政主管部门规定的相应从业资格且从业人数符合相关规定，具体包括但不限于：（1）管理人员：具备养老机构管理相关培训合格证书或行业认可的管理资质；（2）护理人员：持有有效的养老护理员职业资格证书或相关职业技能等级证书；（3）医疗人员（如配备）：医生须持有医师执业证书，护士须持有护士执业证书，并符合医疗机构执业许可要求；（4）食堂工作人员：厨师须持有健康证及厨师职业资格证（如适用），其他餐饮服务人员须持有效健康证明，并符合《食品安全法》相关规定。

17.在运营期间，乙方在新媒体宣传时，应注意舆情处理；如需老人出镜，应尊重老人意愿，取得老人同意。

18.乙方应当积极开展各类文明福利中心的争创活动，丰富入院老人的业余文化生活，应当立足品牌发展，积极引进、不断更新“先进理念和信息技术”，助推别桥养老事业形成鲜明特色，促进科学健康发展。

19.乙方有义务每季度末向甲方上报镇社会福利中心的相关运营情况，并于

每年 12 月 31 日前，向别桥镇政法和社会事业办公室（民政办）提交一年度的工作报告。

**七、员工管理**

1. 乙方接管后，原则上不得辞退别桥镇社会福利中心原有员工，确因员工自身原因不能胜任工作岗位的，须经甲方同意后，方可与其解除劳动合同，同时，因此产生的所有纠纷及后果均由乙方承担。

2. 乙方应与员工签订劳动合同，员工工资、待遇、社会保险、公积金等均由乙方承担。乙方应严格按照《中华人民共和国劳动合同法》等法律法规的相关规定，为员工缴纳社会保险，支付员工工资、待遇。别桥镇社会福利中心原有员工工资待遇原则上不得低于其上一年度工资、待遇、五险一金标准。

3. 乙方负责全体员工的日常管理。乙方签订劳动合同管理的员工如发生工伤及劳动争议等，均由乙方负责处理并承担相应责任。

**八、绩效考评**

1. 别桥镇政法和社会事业办公室（民政办）每年年终参考《别桥镇社会福利中心社会化运营管理工作考核意见》的考核内容以及乙方运营业绩予以综合考评。

2. 考评资金来源于每月提留的 10%的补贴资金。

3. 考评成绩在 90 分（含）以上，将每月提留的 10%的补贴资金的 100%予以返回；考评成绩在 80 分（含）以上，90 分以下的，将剩余补贴资金的 80%予以返回；考评成绩在 60 分（含）以上，80 分以下的，将每月提留的 10%的补贴资金的 50%予以返回；考评成绩在 60 分以下的，剩余补贴资金不予返回。

**九、违约责任：**

1. 一般违约

若任一方未履行合同义务，应在收到书面通知后 10 日内改正。逾期未改，守约方有权要求赔偿实际损失。

2. 乙方有下列情形的， 甲方有权单方面解除合同，并要求赔偿：

（1）乙方在合同履行期内，发生不善待老人、克扣特困人员伙食费、出现严重安全事故、不及时足额上交“社会福利事业发展金”、改变运营范围和内容、转包运营、将镇社会福利中心资产擅自挪出或移作他用、抵押担保、以镇社会福

利中心的名义向外借款或者为他人提供担保、擅自私自搭建违章建筑或改变建筑结构安全和服务功能的、不遵循甲方的管理要求等违约行为或经营资质出现问题等不良情形的。合同自甲方通知到乙方之日解除，乙方必须无条件予以配合。

（2）考评成绩在60分以下的，甲方有权解除合同。

（3）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85%的。

3. 乙方在合同期内不得以亏损或其他单方面原因停止运营，否则支付违约金20万元，如造成后果，应承担相应的法律责任。

4. 甲乙双方未能在本合同期满三个月前就继续运营达成书面合同的，乙方应在运营管理期满7日内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。乙方未及时搬离的，应支付违约金 1万元/天，所遗留的物品视为无主物， 由甲方自行处理，由此造成甲方损失的，乙方应予以赔偿。

5. 甲乙任何一方因不可抗力造成合同不能履行的，应及时向对方通报不能履行或者不能完全履行的理由，在取得对方同意后，由双方协商延期履行、部分履行或者不履行，并根据情况可部分或者全部免予承担责任。

**十、其他约定：**

1. 运营管理期满，如甲方继续对福利中心推行委托运营，在同等条件下乙方享有优先权，但乙方必须在合同期满三个月前以书面形式提出申请。

2. 运营管理期满或合同提前终止时，乙方应在7日内完成全部交接工作，并提供15天的技术或管理支持，协助新公司熟悉业务，确保福利中心运营平稳过渡，若因交接问题影响老人正常生活或安全，乙方须承担全部责任。

3. 未尽事宜经双方协商再签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。如果补充协议与本合同内容发生冲突，以变更后的补充协议为准。

4. 如遇国家政策调整或上级主管部门要求，甲方必须终止合同时，乙方必须无条件服从，且甲方不承担任何责任，乙方也不得以任何理由向甲方主张任何权利。

5. 双方如有争议应当协商解决，协商不成任何一方可向甲方所在地人民法院提起诉讼。由此产生的律师费、诉讼费以及其他必要费用由责任方承担。

6. 本合同一式三份， 甲乙双方各执一份，报溧阳市民政局一份。合同经甲

乙双方签字盖章后生效。

7. 别桥镇人民政府具有本合同的最终解释权。

甲方：

代表人/授权代表（签字）：

2016 年 2 月 5 日

乙方：

代表人/授权代表（签字）：

2016 年 2 月 5 日

