海安市政府采购合同（服务类）

项目名称：海安市角斜镇敬老院公建民营项目

项目编号：JSZC-320685-JSHS-C2026-0036

甲方：海安市角斜镇人民政府

乙方：海安至康护理院有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》《江苏省公建养老服务机构委托运营管理办法》等法律法规的规定以及海安市角斜镇敬老院公建民营项目采购结果，甲乙双方遵循平等、自愿、公平、诚实信用的原则，就海安市角斜镇敬老院公建民营项目事宜经双方协商一致，订立本合同。

一、项目内容

1.1 标的名称：海安市角斜镇敬老院公建民营项目

1.2 标的质量：符合甲方要求

1.3 服务内容及范围（规模）：

（一）基本情况

1.项目地点：海安市角斜镇

2.服务内容：海安市角斜镇敬老院的委托乙方运营管理服务，委托运营管理服务包括但不仅限于集中供养特困人员护理服务、机构运营、修缮维修等。

3.海安市角斜镇敬老院属于非营利性单位，位于海安市角斜镇红旗西路58号，建筑面积约4499.57㎡，占地面积9006.67㎡(具体以现状为准)，共有老人宿舍66间，共有床位126张，其中未使用床位50张。甲方内设活动室、老人居室、办公室、沐浴室、食堂、仓库等，空调、有线电视、淋浴间、洗衣房等，生活配套设施齐全，消防安全设备齐全。内外环境清静幽雅、交通便利，适合办理老年人养老、托老服务。

4.委托经营管理期限：叁年。

本委托经营管理的正式运营起算日，为合同签订之日，合同签订之日起60日为运营过渡缓冲期，缓冲期内甲乙双方共同完成项目设施、设备清点核查并签署清点确认文件；该缓冲期全额计入3年委托经营管理服务总期限。缓冲期内，本项目全部运营工作、老年人服务保障、安全管理、现场人员薪酬发放、设施设备运维、各类杂费支出等所对应的全部义务、责任、风险及费用，均由乙方独立承担；缓冲期内乙方全面接受甲方的日常监督、检查及考核，严格执行甲方及行业主管部门的相关管理规定，甲方组建专班进行月度考核，考核分数不得低于合格线95分，如缓冲期内乙方未达到运营管理相关要求，甲方有权解除合同。

5.履行地点：海安市角斜镇敬老院

6.履行方式：按甲方要求履行

（二）服务要求和权责

1.甲方实行委托运营管理后,乙方作为受委托企业为运营方，其独立承担运营过程中养老服务机构的服务质量、服务安全、债权债务、法律等责任。

乙方必须确保服务性质和服务质量不改变，同时承担社会公共服务职能。在确保角斜镇辖区内特困供养对象养老需求的基础上，向本地社会有需求的老年人开放，注重社会效益与经济效益的平衡，确定合理的收费标准。特困供养对象与社会寄养老人统一同等服务，不可差别对待，如有特殊情况须报甲方同意并书面确认后酌情处理。

2.乙方可使用现有院舍和多余房间，自主经营管理社会寄养老人，但要无条件接收和优先确保角斜镇辖区内的特困老人供养，目前在册集中供养共有82名老人（含入住在三院、曲塘失能失智中心、角斜福苑居的特困供养人员需要乙方供养保障到位）。乙方须根据人员变化及时调整床位，同时不得在甲方内从事与医养、托老无关的活动。同时乙方社会老人收费项目、标准、调价机制报须甲方及民政部门备案，不得收取大额预付费、会员费，收取的费用需进入机构专用帐户，甲方可监管资金流向。

3.实行委托运营管理后，原有的土地、房屋等集体资产的产权性质不变，机构继续悬挂“海安市角斜镇敬老院”牌子，不得改变养老服务用途；要加强集体资产维护，确保集体资产规范管理、高效使用、保值增值。

4.甲方实行委托运营管理后，乙方要根据服务对象人数和服务需求，按规定比例合理配置护理人员，加强队伍建设，提高人员素质，提升护理专业水平。配备合理使用的护理设施、开展医疗康复、文体活动、精神慰藉等多样化养老服务，为服务对象营造安享晚年的幸福乐园。

5.乙方要明确经营范围、服务内容、收费标准，建立风险防控等机制。甲方建立健全管理和运营监管体系，发挥政府职能部门监管作用，并经常性开展检查、评估、监督，确保乙方有效落实协议。

6.乙方需认真组织开展相关的安全专项检查活动，每季度按要求开展应急预案演练不少于1次。

7.乙方须严格落实上级关于消防安全、食品安全等相关工作要求，对敬老院开展专项资金投入，完善消防设施设备、优化食品保障条件，夯实院内安全运营基础。

8.乙方应充分考虑原收住寄养老人的生活稳定性，对收费标准的调整综合考量，仍在合同服务期内的收费标准按原合同执行，待合同结束后再另行测算收取。

9.在本合同期满终止、双方协商一致提前终止，或甲方依据法律规定、本协议约定单方提前解除合同的情形下，在新运营机构正式接管项目前，甲方按照原协议标准足额保障项目运营服务相关费用。乙方须持续维持项目正常运营秩序，全面保障入住老人日常生活、照料服务稳定不间断，妥善保管、规范维护甲方全部场地、设备设施及固定资产，不得擅自停运、降标、缩减服务内容。

10.合同终止或解除后，乙方须先行结清自身运营期间所产生、应当由乙方承担的全部费用、欠款、人员薪资、运维杂费及各类经营性支出。在确保甲方原有资产无流失、无损毁、无短缺的前提下，乙方须将项目场地、设施设备、档案台账等全部资产以完好、完整、正常可用的状态移交甲方。

11.乙方运营期间，凡属甲方原有资产、上级政府补助及财政资金投资形成的全部资产，所有权均归甲方所有；由乙方全额自行投资购置的可移动财产所有权归乙方所有，乙方可在完成全部交接工作后依规搬离。所有嵌装、贴装、固定安装于房屋墙体、屋面、地面、建筑主体结构上的装潢装饰、固定设施、管线系统、嵌入式设备等不可移动资产，乙方不得拆卸、损毁、搬运，其所有权无偿归甲方所有，合同解除或终止后随项目一并无偿移交甲方。

（三）甲方的权利

1.甲方拥有院内土地、建筑物、甲方所投入设施设备等资产的所有权。社会捐赠给甲方或特困老人的物资归甲方所有，可委托乙方管理分配，并作记录，并有权对分配结果随时查询。

2.甲方拥有对院内规划、布局调整的决策权。

3.甲方可对乙方进行风险及履约能力评估，若不能实现公益养老社会兜底功能的，甲方可启用协商、单方面终止合同等权利。

4.因甲方对敬老院进行硬件改造以及上级给予的各类建设补助由甲方享有。

5.在合同履行期间，乙方如违反了合同相关条款或国家有关法律、法规，致使合同无法实现，甲方有权单方面终止合同，并追究乙方相应的责任，给甲方造成损失的，乙方应赔偿损失。

（四）甲方的义务

1.甲方应积极协助乙方争取各类补贴，并配合乙方办理各种财政补贴的申请手续。

2.甲方应积极配合乙方办理各类运营所需证件。

3.甲方负责院内特困供养人员的供养经费和合同约定的运营经费。

（五）乙方的权利

1.乙方享有自主经营权，该权利须保证公益兜底、国有资产保护，在合同约束及监管框架内自主经营。

2.乙方拥有对局部改造提升的权利，但具体方案必须征得甲方同意。

3.乙方拥有相关扶持政策的享受权。

4.乙方享有人员自主聘用管理权。

5.乙方在征得甲方同意后可在甲方开设“居家养老服务中心”、“日间照料服务中心”和“残疾人之家”，确保符合上级有关部门的管理要求后由乙方负责经营。

6.乙方拥有甲方认可的其他权利。

（六）乙方的义务

1.自觉遵守法律法规和政策规定，接受甲方及各行政主管或者职能部门的监督、检查和指导，并及时更正不正确或缺陷的行为。乙方须及时、如实向甲方知会其风险及履约能力。乙方向甲方提供的一切文件、资料均真实、准确、完整，不存在遗漏、虚假、误导性陈述。乙方保证在托管经营期内严格的履行本协议项下托管义务。

2.乙方不得以甲方名义或集中供养特困老人名义贷款、提供担保，未经许可不得处置甲方所有的任何资产。乙方不得将经营管理权转包、分包给第三方，不得将上述权利向第三方抵押担保或实施其他任何损害甲方及甲方利益之行为。

3.乙方须将经营角斜敬老院收入及产生的所有费用与海安至康护理院费用分开、独立记账，敬老院院内特困供养人员的经费收支与社会寄养人员收支分开独立记账，所有物资采购和其他相关费用支出严格按照政府规定标准和程序执行，并主动接受甲方和相关部门的现场监督和各类专项监督、专项审计，严禁以任何形式挤占、截留、挪用，一经查实，乙方须承担相关责任。

4.乙方运营期间所产生的债权债务由乙方负责，不得从事与养老服务无关的经营活动，不得利用本项目场地从事生产、销售、经营国家规定的违禁品，不得从事任何违法活动。

5.乙方在经营管理期间，应严格履行各项管理和服务职责，做好各项安全工作，确保疫情防控、食品安全、消防安全、人身安全。乙方应按照安全文明管理的标准对甲方进行管理，对所属人员进行上岗前的安全文明教育，落实安全措施，及时排除安全隐患。如乙方经营管理期间因自身管理不到位发生安全事故，造成了人员或财产损失，由乙方承担全部责任。

6.乙方负责院内特困老人的日常管理与护理，包含一日三餐、乙方无条件接收角斜镇范围内的特困老人，确保特困人员生活水平、服务质量稳步提升（《角斜镇敬老院委托经营考核标准》附后）。

7.乙方负责承担院内特困老人经国家规定报销后，剩余部分医疗费用、护理费用以及在医院所有开支费用等（老人在外就医期间，如有需要请乙方派专人看护），特困老人有病必须第一时间就诊且诊疗程序合规，严禁盗用老人医保卡的

行为。乙方须与定点医院签结算协议，不得拖欠医疗费，否则甲方有权从任何应付款或保证金中代付。

8.本次运营服务范围内所有资产所有权保持不变，统一登记造册后移交乙方使用。乙方负责所有设施设备的日常维护、维修工作并承担全部费用。正常使用产生的损坏、报废，需经双方共同验收并报主管部门同意后方可办理报废手续。因运营使用不当造成建筑、设施设备损毁、损坏或有关部门认为有必要进行维修更换时，乙方须及时维修或赔偿；乙方拒不履行或未按要求履行维修责任的，甲方可代为维修，产生的所有维修费用由乙方全额承担。

9.固定资产保证金要求：固定资产清点移交完成后，乙方须足额缴纳固定资产保证金，金额为 10 万元。该保证金专项用于抵扣因乙方管理不当、使用不善造成的固定资产损毁、灭失、减值及维修、重置等资产类损失。合同全部履行完毕、资产移交验收完好、无资产损失的，无息退还固定资产保证金。若资产类损失超过 10 万元，从履约保证金或甲方应付款项中内进行扣除。

10.团队与运营能力要求：具备单体养老机构综合运营能力，严格按照民政部门文件及项目实际需求配置专业、稳定的运营服务团队，并吸纳、聘用本甲方原有工作人员，合理配置岗位人员，保障项目服务无缝衔接、平稳过渡。乙方享有人员自主聘用管理权。乙方可根据自身工作需要自行招募品行良好的工作人员。

11.运营管理期间，乙方接受甲方按照经营管理监管范围和财务监管范围，对养老服务机构的财务账目收支状况和资金流向实施监管、审计及绩效考核，并接受甲方服务技术指导和服务质量定期督导评价。

12.严格遵守《养老机构基本规范》《养老机构管理办法》《中华人民共和国老年人权益保障法》《医疗机构管理条例》及国家、省、市各级养老运营相关规定，全面落实建筑、消防、食品、燃气、人身安全等各项管理规范。

13.响应文件拟派的项目负责人须为中标后实际履约的项目负责人，未经甲方书面同意不得更换，否则甲方有权解除本协议。

14.履约保证金：本项目成交后的履约保证金为 166689.6 元。乙方的履约保证金须在成交通知书发出之日起至合同签订前汇入甲方账户(可以转账方式或者以数字人民币、支票、汇票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交），乙方凭成交通知书与甲方签订合同。超期或未有协商，则视为自动放弃成交资格。

上述保证金可用于合同有效期内，老人伤亡、欠薪、突发退场、信访维稳等乙方产生的问题，及因乙方运营不当导致的角斜敬老院收养老年人等被服务对象的诉讼纠纷、工作人员的劳动纠纷以及行政处罚等赔偿及处罚事宜，发生上述事项赔偿或者处罚事项之后，乙方应当及时补足履约保证金至人民币 166689.6 元，

否则视为乙方违约。在合同期内因乙方违约导致甲方解除本合同的，上述履约保证金可以充抵乙方应当向甲方支付的违约金。如遇特殊情况，履约保证金、固定资产保证金可交叉抵扣乙方应付费用。

14.1 乙方全部履约合同义务，以及资产交接结束，经甲方验收合格无质量、进度等问题的，采购人在验收合格后一次性退还履约保证金（无息），保证金退还前须满足无欠薪、无未决事故、无老人安置遗留、资产验收合格、审计无异议。采购人若无理由逾期退还履约保证金的，按照逾期部分的每日 0.05%支付违约金；

14.2 发生以下情况的，履约保证金不予退还或部分退还：

a.签订合同后，乙方不履行合同义务的，甲方有权全额扣除履约保证金，全额不予退还，同时甲方亦有权终止合同，乙方还须承担相应的法律赔偿责任。

b.乙方在履约过程中发生违约行为，给甲方造成损失的，甲方有权在乙方缴纳的履约保证金中予以扣款，以弥补甲方经济损失，不足的部分乙方另外补齐。

二、合同金额

甲方支付给乙方每年委托运营管理费用金额为（大写）：壹佰陆拾陆万陆仟捌佰玖拾陆元整（1666896.00 元）人民币。包含委托经营期内特困老人供养费用 1220 元/人/月【一日三餐、零花钱（每人每月 100 元，如市民政局相关金额调整时，按照相关标准发放）、住宿、生活必需品、丧葬及医疗费用等，具体根据实际入住集中特困老人结算，与全市特困供养老人保障标准适时调整】、运营管理费 474 元/人/月【包括服务人员的工资、保险待遇，电费、自来水费、有线电视费、燃气费、办公经费、维修保养费用、保洁费、绿化费、劳动工具、基础设施、劳保用品、服装费、高温费、考核奖】等一切与之相关费用。

三、合同款项支付

3.1 由甲方按下列规定时间内支付委托运营管理费用款:

（1）供养费用：角斜镇所属特困供养人员确保无条件入住海安市角斜镇敬老院，费用由甲方按照海安市人民政府明确的年保障标准，每季度拨付一次上季度费用，在下季度第二个月的 25 日前支付上季度实际入住的特困供养人员费用给乙方。海安市角斜镇敬老院在册特困供养人员数为 82 人，运营期间根据每月实际特困供养人员数结算。

（2）运营维护等费用按照季度发放，上季度费用在下季度的第二个月的 25 日前按照考核结果发放。

3.2 乙方按下列时间另行支付租赁费用土地租金、固定资产使用费（6 万元/年）给甲方:

合同首年使用费于签约当月乙方足额缴纳给甲方，缴纳形式为现金或转账。后续每年合同对应签约日前 15 个工作日内足额缴纳当年度场地、固定资产使用

费，逾期未缴纳甲方有权解除本协议。

3.3 对于满足合同约定支付条件的，乙方在付款前向甲方开具相应金额的纳税票据，如未出具，甲方有权延期支付且不承担违约责任。

甲方应当自收到发票后，按照财务审批流程规范将资金支付到合同约定的乙方账户，不得以机构变动、人员更替、政策调整等为由延迟付款，不得将采购文件和合同中未规定的义务作为向乙方付款的条件。

3.4 特困人员集中供养节余经费：乙方应当于合同期限届满或者提前解除合同前，将节余资金一次性足额划拨至镇财政指定账户。

四、税费

本合同执行中相关的一切税费均由乙方负担。

五、技术资料

5.1 乙方应按采购文件规定的时间向甲方提供服务（包含与服务相关的产品）的有关技术资料。

5.2 没有甲方事先书面同意，乙方不得将由甲方提供的有关合同或任何合同条文、规格、计划、图纸、样品或资料提供给与履行本合同无关的任何其他人。即使向履行本合同有关的人员提供，也应注意保密并限于履行合同的必需范围。

六、产权担保

乙方保证所交付的服务（包含与服务相关的产品）属于乙方所有，且无任何抵押、查封等产权瑕疵。

七、合同转包

乙方不得将合同标的转让、转包、分包、转租给他人履行。任何第三方介入服务，都须向甲方报告并同意；乙方对第三方行为承担连带责任；发现“实质转包、出让经营权”，甲方有权解除合同，履约保证金不予退还，并追索全部损失。

八、项目验收

8.1 日常考核和季度考核：合同履行期间，甲方常态化监管乙方运营管理、财务等各方面，严格按照《角斜镇敬老院委托经营考核标准》（附后）开展季度考核，把考核得分作为标准拨付运营经费、考核通报及违约认定。

8.2 最终验收：合同期满、协议提前终止或乙方退出运营时，甲方组织开展项目整体最终验收（乙方须先行结清自身运营期间产生的所有费用）。验收合格的，甲方无息退还履约保证金；对院内资产清点移交后，无息退还固定资产保证金，双方办结最终财务结算手续；验收不合格，甲方有权要求乙方限期完成资产修复、资料补齐、问题整改，并按实际损失扣除对应保证金；存在根本性违约情形的，按照严重违约条款执行。

九、违约责任

9.1 乙方一般性违约处置：乙方在合同履行期内，无正当理由未严格按照本

合同、磋商文件及响应文件各项承诺履行服务义务、擅自降低服务标准、服务缺位、消极运营、拒不配合甲方日常监管及考核整改、未按要求配齐在岗人员、未落实特困供养人员兜底服务保障、及拒不履行各项运营职责等，视为一般性违约。甲方有权视情节轻重采取限期整改、通报批评、扣除当期考核分值、扣减履约保证金等处置措施，整改期限为甲方书面催告送达之日起 7 日。

9.2 乙方严重违约处置：乙方出现下列情形之一，属于根本性严重违约，甲方无需整改催告，有权单方解除本合同，不予退还履约保证金，乙方须全额赔偿甲方全部经济损失、替代运营差价、律师费、诉讼费等维权相关费用，并承担全部法律责任；情节严重的，甲方上报民政、财政等行业主管部门依法依规追责：（1）经甲方书面催告 7 日后，上述一般性违约事项仍整改不到位或拒不整改；（2）擅自转包、分包、抵押处置国有资产、无故擅自终止运营；（3）存在重大安全隐患、克扣伙食、虐待住养人员、截留挪用特困供养经费、重大违法违规经营行为；（4）连续两个季度考核得分低于 80 分；（5）其他严重违反本合同约定、行业管理规范，侵害住养人员权益、扰乱机构正常运营秩序的根本性违约行为。

9.3 甲方违约责任：甲方无正当理由逾期支付约定补贴费用的，按照民政相关法律法规规定承担逾期付款违约责任。

十、不可抗力事件处理

10.1 在合同有效期内，任何一方因不可抗力事件导致不能履行合同，则合同履行期可延长，其延长期与不可抗力影响期相同。

10.2 不可抗力事件发生后，应立即通知对方，并寄送有关权威机构出具的证明。

10.3 不可抗力事件延续 120 天以上，双方应通过友好协商，确定是否继续履行合同。

十一、诉讼

双方在执行合同中所发生的一切争议，应通过协商解决。如协商不成，可向合同签订地法院起诉，合同签订地在此约定为 海安 。

十二、其他

12.1 本合同所有附件、招标文件、投标文件、中标通知书均为合同的有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。

12.2 如一方地址、电话、传真号码有变更，应在变更当日内书面通知对方，否则，应承担相应责任。

12.3 除甲方事先书面同意外，乙方不得部分或全部转让其应履行的合同项下的义务。

12.4 本合同未尽事宜，遵照《中华人民共和国民法典（合同编）》有关条文执行。

十三、合同生效

13.1 合同经双方法定代表人或授权委托代表人签字并加盖单位公章后生效。

13.2 本合同正本一式 陆 份。

甲方：

地址：

法定代表人或授权代表：

联系电话：

乙方：

地址：

法定代表人或授权代表：

联系电话：

签订日期：2026 年 10 月 29 日