

启东市七所区域性中心敬老院运营 管理服务采购项目

采购合同

采 购 方：_____启东市民政局

供 应 商：_____江苏禾康养老产业(集团)有限公司

签订日期：_____2024年6月18日

采购方（甲方）：启东市民政局

供应商（乙方）：江苏禾康养老产业(集团)有限公司

根据《国务院办公厅关于全面放开养老服务市场提升养老服务质量的若干意见》（国办发〔2016〕91号）、《省政府关于全面放开养老服务市场提升养老服务质量的实施意见》（苏政发〔2017〕121号）等文件精神，为进一步扩大养老服务有效供给，不断满足我市老年人多样化养老服务需求，全面提升养老机构服务品质，积极探索中心敬老院市场化运营模式，经过公开招投标的招标方式，确定江苏禾康养老产业(集团)有限公司为本次成交供应商（乙方），经甲乙双方友好协商一致，订立本合同。

第一条 项目基本情况

1、项目基本情况

（1）项目地点：启东市。

（2）采购内容：启东市七所区域性中心敬老院运营管理服务采购，包括汇龙中心敬老院、近海中心敬老院、王鲍中心敬老院、寅阳中心敬老院、北新中心敬老院、惠萍中心敬老院、吕四中心敬老院的运营管理服务。运营管理服务包括但不限于集中供养特困人员护理服务、机构运营、修缮维修等。

（3）七所区域性中心敬老院占地面积约 129398 平方米，总建筑面积约 41040 平方米。截至 2024 年 4 月 28 日，可使用总床位数 1078 张，集中供养特困人员 482 人，剩余可利用床位数 605 张，已有 301 位寄养老人入住。（具体以项目交付时民政局核定的可使用床位数为准；可利用床位总数以民政局每年同期书面为准；如遇中心敬老院提档升级改造，以民政局出具的书面数据为准，乙方无条件认可。）

2、乙方运营管理内容

（1）工作人员管理

①现有区域性中心敬老院工作人员 138 人（具体人员数量以移交时为准），乙方必须无条件接收。其中在龄人员 86 人（女 50 周岁以下，男 60 周岁以下）每月基本工资及保险（五险一金）由第三方劳务派遣公司代发、代缴，其费用由甲方在乙方的服务费中按实扣除；员工岗位、职务、证书补贴及年终奖由乙方按照不低于民政局原发放标准发放，另员工值班、加班、绩效等其余福利由乙方自行根据工作人员日常考核结果发放；超龄人员 52 人（女 50 周岁以上，男 60 周岁以上）工资等相关福利待遇由乙方自行负责发放。

②除①所述人员外，乙方根据运营需要另行聘用的人员，其工资、补贴、奖金、福利、保险等均由乙方自行负责发放、缴纳。

③各中心敬老院第一负责人（院长岗位）由甲方任命，乙方可向甲方建议（推荐）与所

聘岗位匹配的人选，经甲方综合考察后任命。各中心敬老院第一负责人（院长岗位）所涉的工资、福利等费用由乙方按上述①（或②）的要求执行。

④由乙方负责保障上述所有工作人员的生命安全和身体健康。在乙方工作期间，工作人员因病、工伤（含职业病）在医疗期内的，以及女性职工的“三期”（产期、孕期、哺乳期）期间，乙方应按有关规定继续履行实际用人单位的职责。若工作人员患病或非因工负伤，乙方应保证其享受国家规定的医疗期和相应的医疗待遇。

因工作人员的问题（包括但不限于工伤、劳动纠纷等）与甲乙双方发生任何纠纷，由乙方负责处理，所产生的全部赔偿及相关费用全部由乙方承担，甲方不承担任何责任。

⑤因乙方原因导致在龄人员 86 人中有解除劳动合同的，其所涉劳动经济赔偿金（兜底）由乙方承担；若有劳动合同争议的，其所引起的后果及损失均由乙方承担。

⑥每年服务期内，乙方须按甲方要求抽用 2-5 名工作人员配合甲方开展相关工作，但不影响乙方对抽用的工作人员履行上述①-⑤条款所述的责任与义务。

（2）由乙方实行自主经营，全权负责项目日常运营、医疗、伙食等各项管理服务工作。首先确保集中供养特困人员服务质量，可利用剩余床位收住社会寄养老人，为在院老人提供住养、护理、康复、医疗等服务，经营场地禁止以任何形式任何借口外租外借，保证入住的老人得到优质的服务，保证项目的正常运转。

（3）中心敬老院发展基金

①发展基金的来源：“剩余可利用床位数”营业收入的 5%为中心敬老院发展基金。剩余可利用床位数=可使用总床位数-集中供养特困人员床位数（已使用床位数+预留床位数）（可利用床位总数以民政局每年同期书面为准；如遇中心敬老院提档升级改造，以民政局出具的书面数据为准，中标供应商须无条件认可）。

②发展基金的用途：用于中心敬老院的设施设备维修、设施设备更换、敬老院提档升级改造等。

③发展基金的结算：

a. 中心敬老院发展基金根据民政局每年提供的书面确认的床位数量为准。乙方在合同签订后一个月内设立发展基金专户，专款专用；凡涉及列入发展基金的费用，须在使用前以书面形式报经甲方同意后实施；

b. 发展基金以年为单位进行结算审核，审核由甲方委托第三方单位进行；若当年度硬件设施投入累计合同价超出当年度发展基金的，则超出部分费用，甲乙双方另行协商解决；若当年度发展基金有结余，则滚动计入下一年度发展基金中，三年服务期满若发展基金有结

余的，则作为中心敬老院捐赠收入，由甲方处理。

(4) 集中供养特困人员在院内除生活照料护理服务开支以外的相关费用（包括但不限于零花钱、节日慰问金、日常生活用品、失禁用品、适配辅具用品、医药费、外出就医、丧葬费等相关费用）由政府资金保障，乙方具体实施资金垫付，按季度结算，实报实销。结算时提供相关发票、结算清单、支付清单、发放明细等。集中供养特困人员收支，乙方必须单独建账，以便监督管理及日后审计。

(5) 集中供养特困人员餐食费用由政府资金保障，乙方必须根据标准每月全额执行到位（集中供养特困人员餐食费由乙方具体实施资金垫付，按季度结算）。每周提前将下周菜谱发至甲方确认后方可实施，菜谱不得随意变更。乙方采购的所有食材（辅材）均须新鲜优质，符合相关食品安全标准，检测合格；采购渠道须为市内具有一定规模的连锁商超，品类丰富可溯源、价格公道；乙方的食材（辅材）采购渠道须经甲方确认后方可采购，否则，甲方有权不予结算或者取消乙方的采购权限。

(6) 运营管理期间乙方自行负责缴纳产生的水费、电费、网费等相关机构运营经费。

(7) 甲方已支付的雇主责任险、床位责任险及养老服务协会会费等用于区域中心敬老院运营管理服务费支出的相关费用，乙方须承担自本合同签订生效之日至上述已支付款项合同到期之日的费用。费用由甲方在服务费中按实扣除。

(8) 乙方运营期间自收自支、自负盈亏，乙方对寄养老人收费定价需要严格按照《关于做好普惠养老机构签约工作的通知》通发改社会〔2023〕431号文执行（收费标准如有最新文件，则按照最新文件执行），并接受甲方监督。

(9) 设施设备保养及更换

①在运营期内，甲方投入的设施设备的日常保养（包含但不限于消防维保、电梯维保等），由乙方承担相应费用；

②甲方投入的设施设备和乙方自行投入的资产，均由乙方负责维修、更换，并承担费用（为此产生的费用经采购人确认后列入发展基金）。

③因不可抗力条件下或政策调整产生设备的维修及更新迭代，由乙方书面提出申请报甲方，经甲方审核后由乙方负责更换（为此产生的费用经采购人确认后列入发展基金）。

(10) 中心敬老院租用附近农田用于院内种植农作物的，乙方须认真管理，妥善运作，不得荒废；其租金由乙方垫付后，凭相关凭证向甲方实报实销，种植的土地产物按流程入库（启东市敬老院信息管理系统），但不得抵扣院内伙食费，可作为院内老人的伙食改善。

(11) 乙方应积极推动中心敬老院的评优评星，打造一院一品的启东特色养老氛围，共

同提升中心敬老院养老品质。

(12) 因甲方或者政策性要求对中心敬老院进行提档升级改造的,其费用含在发展基金中。(合同中对超出发展基金部分结算另有约定的,按合同约定执行。)

(13) 凡涉及列入发展基金的费用(仅指硬件投入),均应手续齐全、材料完整,否则,由此引起的后果与损失由乙方自行承担。

(14) 乙方为本项目进行软装宣传时,除自身标识外,另须兼带启东市民政局,否则,由乙方承担由此造成的整改返工等所有费用。

第二条 运营期限

本项目运营期限为1年(具体起始日期以正式办理完移交手续为准);本项目合同价为每年790.0944万元(其中:集中供养人员数量暂按482人,中标单价1366元/月/人,人员数量按实调整,单价固定不变。)(本项目合同价为一年度的运营费用,根据《政府购买服务管理办法》第二十四条规定,本项目根据采购结果,采取一次招标三年沿用。一年合同期满后,甲方未获得预算批复或因政策变化采购需求取消,则经甲方书面通知供应商后,合同到期终止不再续签,或受疫情等不可抗力的影响,次年预算压减,甲方也将根据新的预算重新采购,乙方自行承担相应风险。),服务期自合同签订之日起一年,实行一年一考核一续签合同的办法,甲方有权单方决定是否续签后一年度合同,除政策性调整(如最低工资等)外,合同金额不作改变。如果乙方没有达到合同所要求履行条件之一的,则甲方有权在委托期限内随时终止合同。每季度考核一次(考核办法见附件),根据考核结果发放季度服务经费。乙方连续两次考核分数低于80分,且整改后仍然达不到80分,甲方有权终止合同(或协议)。

第三条 资产权属及经营管理

1、房产权属

启东市七所区域性中心敬老院(汇龙敬老院、近海敬老院、王鲍敬老院、寅阳敬老院、北新敬老院、惠萍敬老院、吕四敬老院),该项目房地产权归属于甲方,乙方不得将该资产作任何抵押担保,在乙方运营期间,乙方与第三方产生的债权、债务均由乙方负责和清偿,与甲方无关。

2、装修及设施设备

甲方在该项目上已经投入(指现状交付中标供应商使用的装修及设施设备)和即将投入(指运营期间使用发展基金投入的硬件设施、运营期间由甲方投入的装修及设施设备)的设施设备部分的资产,所有权均归属于甲方,甲方向乙方提供所有房屋、场地、绿化、设备、辅助设施和附着物清单,乙方在使用前对甲方提供的设施设备一起检查、核对、验收后登记造册;双方确认后,履行资产交接手续。合同到期后须再次履行资产交接手续,合同期满资

产移交时，乙方须将房屋、场地、绿化、设备、辅助设施和附着物在保持完好状态下如数归还甲方，如有损坏、缺失的按市场价赔偿。

3、建筑物提档升级或修缮的约定

(1) 因政策要求或不可抗力条件下，中心敬老院产生的维修及更新迭代，其费用均由乙方承担，并做好相关协调和安全生产工作，为此产生的费用经采购人确认后列入发展基金。

(2) 在运营期内，房屋（指房屋主体）出现质量问题需要维修的，包括但不限于：建筑施工质量问题造成的内、外墙开裂及漏水；给、排水施工时造成的管道堵塞，排水不畅，水压不足等情况；内部装修质量问题造成的墙、顶、地面材料开裂影响使用。由乙方委托第三方机构评估后进行维修，其维修费用由乙方承担。为此产生的费用经采购人确认后列入发展基金。

4、其他约定

(1) 乙方根据中心敬老院实际运营情况，对中心敬老院作整体软装设计，设计方案须征得甲方的书面同意，软装效果要能够体现出启东中心敬老院养老文化特色氛围，满足《养老机构设施与服务要求》DB31/T685-2019 有关要求。

(2) 乙方在运营期间，因实际经营需要，对中心敬老院房屋进行装饰装修或增加设施的，应当取得甲方的书面同意书。合同到期后，对于乙方投入的设施设备和装饰的部分（指使用发展基金投入的硬件设施设备。软装除外），均归属甲方所有，乙方不得有异议。

(3) 乙方以年度缴纳的用于区域中心敬老院运营管理服务支出的相关费用（如：各类保险、维保费等），若运营期结束后上述项目的合同尚在履行阶段的，则由甲方无偿沿用该合同；乙方自行承担由此产生的损失。

第四条 政策优惠及运营补贴

1、 双方应当互相协助，按照公建民营相关政策，申报取得国家及地方政府或政府部门对于该项目的各项相关补贴及奖励。双方办理申报手续中需要另一方提供的资料，应当一次性告知另一方，另一方应当配合提供。与建设方面补助有关的资金全部归甲方所有，运营管理有关的补助资金归乙方所有。

2、 养老机构床位运营补贴：根据《关于建立养老机构星级评定与机构运营补贴挂钩制度的通知》（启民发〔2023〕32号）、《关于开展全市养老机构服务质量考评工作的通知》（启民发〔2024〕27号）的规定，中标供应商自合同签订生效之日起，采购人根据每季度养老机构服务质量结果，于年末向中标供应商发放剩余可利用床位社会寄养老人床位运营补贴；

中标供应商如果违反合约的，采购人将取消当年度床位运营补贴。

3、乙方运营管理该项目后，社会各界给予养老院的捐赠，由乙方根据捐赠者的意愿，坚持公平公正的原则，分配给敬老院内的长者或员工使用（定向捐赠除外），但乙方应当对捐赠的收支情况单独做账供捐赠人、甲方及相关政府部门核查。

第五条 其他要求

1、运营过程中所涉及的相关收费项目应按照《关于做好普惠养老机构签约工作的通知》（通发改社会〔2023〕431号）执行（收费标准如有最新文件，则按照最新文件执行），并接受采购人的指导、监督和检查。

2、运营资质。乙方运营服务必须符合《养老机构管理办法》《老年人社会福利机构基本规范》、江苏省《养老机构服务与管理规范》，以及其他相关法规的规定条件和要求。

3、人员管理。从事养老护理工作的人员应符合《养老护理员国家职业标准》规定并取得相应等级证书，未取得相应等级证书之前不得从事该等级范围的护理工作。乙方如开展医疗卫生保健服务的，其从事医疗卫生保健服务工作的人员应符合养老机构卫生所或卫生室的规定并取得相关执业证书，未取得相应执业证书前不得从事相关工作。

4、运营管理。乙方在合约经营宗旨和范围内，依法自主经营，自负盈亏。在运营期间负责入住老年人日常管理以及相关的家属协议纠纷和安全管理，独立承担相关的经济、民事及安全责任，承担经营活动的全部成本，包含人力成本、能耗成本、资产维护更新以及其他各项费用。若因运营需要改变装修或改扩建的，应报采购方审核同意并备案。

5、对接医疗服务承诺。项目运营期间，运营方积极与市医保局、市卫健委对接，与机构周边的医疗机构签订医疗服务合作协议，开通老年人就医绿色通道。

6、安全保障。乙方必须切实做好安全保障工作，严格执行消防安全规范管理的有关规定，确保在院人员的人身安全。并按照相关规定做好床位投保工作并承担费用，投保床位数不得低于上一年度实际入住床位数。

7、运营监管。乙方应当及时向采购人报告重大情况。乙方应认真做好管理服务工作，为老人提供优质服务，公开举报监督电话，接受社会各界的监督，并承担管理责任。

8、合同管理。合同期满后，甲方收回原投入的土地、房产、物业及设备，乙方在运营期间投入的设施设备和装饰的部分（指使用发展基金投入的硬件设施设备。软装除外），均归属甲方所有，乙方不得有异议。

9、项目负责人要求。运营期间，如无意外，乙方拟派的项目负责人未经甲方同意，不得随意更改。

10、正常使用并负责采购人提供的已登记在册各项设施的日常维护、维修、更新迭代工

作，并承担费用。如正常情况下发生的损坏或报废，须由双方共同验收并经采购人同意后报废。如因乙方使用不当，造成甲方建筑物以及各项设施设备出现损毁、损坏或经有关部门认为有必要进行维修时，乙方应负责及时维修或者赔偿，该费用不得列入发展基金中。乙方不能或不能完全承担维修责任时，甲方可代为维修，维修费用由乙方承担。乙方不得改变建筑物结构。若因运营需要改变装修的，应报甲方同意后方可实施。乙方不得违法违章搭（建）建筑物。

11、自觉遵守和执行国家的各项法律法规，并承担运营过程中所发生的一切经济和法律责任。

12、运营场所要符合公安、消防、卫生及食品安全等有关要求，落实各项安全管理主体责任，并承担相应的法律责任。

13、不得从事与养老服务无关的经营活动，不得利用敬老院场地从事生产、销售、经营国家规定的违禁品，不得从事任何违法活动。

14、不得以敬老院的运营权向第三方进行担保、保证、抵押或其他有损害甲方权益的行为，由此引起的一切责任由乙方承担。

15、服务费

（1）服务费应包含完成本项目所有采购内容所需的一切费用，包括但不限于运营管理服务、保险、规费、税金、专家费、咨询费、政策性文件规定及合同包含的所有风险、责任等各项所有费用。在合同实施期间，服务费单价不随国家政策或法规的变化而进行调整。

（2）服务费单价中不包含集中供养特困人员餐费，餐费另行结算（餐费支付标准按上级相关文件进行调整）。

（3）服务费中须包括甲方已支付的雇主责任险、床位责任险及养老服务协会会费等用于区域中心敬老院运营管理服务费支出的相关费用；由乙方支付的相关费用的计算期限：自本合同签订生效之日起至上述已支付款项合同到期之日。相关费用由甲方在首次支付的服务费中按实扣除。

（4）服务费中还包括合同约定由乙方承担的其他费用。

第六条 运营服务费

集中供养特困人员购买服务费（集中供养人员数量按 482 人，固定单价 1366 元/月/人）按季度结算，于下个季度月结清上季度服务费，凭票及特困人员信息表结算，同时服务费与 7 所中心敬老院季度平均考核得分挂钩，季度考评包括集中供养人员服务质量考评和全市养老机构服务质量考评，具体如下：

平均考核得分在 95 分—100 分之间的，当季服务费全额发放；

平均考核得分在 90 分—95 分（不包含 95 分）之间的，给予当季服务费 1%的扣款；

平均考核得分在 85 分—90 分（不包含 90 分）之间的，给予当季服务费 2%的扣款；

平均考核得分在 80 分—85 分（不包含 85 分）之间的，给予当季服务费 3%的扣款；

平均考核得分在 80 分以下的，给予当季服务费 20%的扣款，采购人责令中标供应商立即整改，整改期不超过 1 个月。如下一季度考评得分仍低于 80 分的，采购人有权单方面终止合同，服务费按当季全额服务费 50%比例支付。

（备注：①对满足合同支付条件的，甲方应当自收到发票后 30 日内支付资金；②由甲方代付、代缴的人员服务费用及其他相关费用，按甲方支付的实际费用在服务费中予以扣除）

第七条 履约机制

（一）合同履约保证金

1、本项目中标后的履约保证金为项目成交价的 10%，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（应当以数字人民币、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），乙方凭中标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。

2、乙方全部履约合同义务，经甲方对乙方提供的服务质量认可的，甲方在合同期满后一次性退还履约保证金，甲方若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。

3、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，不足的部分中标供应商另外补齐。

4、在合同约定的期限届满或合同提前解除、终止后 20 个工作日内乙方应当将本项目交给甲方，并完成全部交接工作，至双方账清，若届时因乙方原因不能移交的，因考虑维持老年人的正常生活等实际情况由甲方直接接管，甲方不退还乙方全部履约保证金，若给甲方及敬老院中老年人造成影响或损失的，乙方负责赔偿。

5、临时接管

运营期内，乙方出现以下违约行为，甲方有权实施临时接管或解除本合同，如甲方解除本合同的，乙方应无条件退出，同时乙方应当向甲方承担相应的违约责任：

（1）因管理不善，发生重大安全事故的；

- (2) 影响到社会公共利益和安全的;
- (3) 造成社会舆论, 影响甲方或中心敬老院声誉的;
- (4) 法律法规禁止的其他行为。

甲方决定实施临时接管后, 应书面通知乙方。乙方有权自接到书面通知之日起十个工作日内提出异议, 甲方接到乙方异议后二十个工作日内组织其他相关部门开会讨论作出决议。甲方应根据会议商讨内容, 决定是否进行临时接管。如乙方于接到书面通知后十日内没有提出异议则甲方可以自行决定临时接管, 乙方不予配合产生的任何损失均由乙方自行承担, 与甲方无关。

临时接管所产生的一切经营费用, 由乙方承担, 在履约保证金中优先扣除。乙方对导致临时接管的行为进行纠正后, 提出书面申请, 甲方应当终止临时接管, 恢复乙方的运营权。如单次临时接管持续不间断超过 60 天 (含 60 天) 的或出现两次以上上述行为的, 甲方有权解除本合同。若因管理不善, 发生重大安全事故的, 甲方有权直接解除本合同。

(二) 项目的提前终止

(1) 甲方选择终止;

甲方享有特定情形下 (如政策、法规的调整; 本项目所提供的产品或服务已经不适合或者不再需要; 或者会影响公共安全和公共利益) 单方面决定终止项目的权利。甲方提出提前终止合同, 应提前六个月以书面形式通知乙方, 并与乙方按照实际运营期限协商结算相关费用, 乙方使用发展基金投入的硬件设施, 归甲方所有, 乙方自行投入的可移动固定资产归乙方处理, 甲方不承担任何补偿, 乙方不得向甲方主张经营损失等。

(2) 乙方选择终止;

在本项目运行过程中, 由于乙方自身原因导致该项目运营不善破产, 乙方向甲方提出终止本协议的请求的, 按乙方违约处理, 甲方确认后不予补偿乙方所有损失, 且乙方在运营期内选择退出, 须补齐当年度敬老院发展基金 (发展基金标准应与上年度实际发生额一致, 未满足一年的按实际运营期限的月平均额计算), 乙方应于退出之日起 30 日内补齐该差额部分。

第八条 甲、乙双方的权利和义务

(一) 甲方的权利和义务:

- 1、甲方向乙方提供房屋、设施设备的相关材料。
- 2、甲方做好本项目房屋、设施设备等资产的登记造册、交接工作。
- 3、甲方配合提供乙方办证所需的甲方能提供的相关材料, 但乙方应当将所需要的材料一次性书面告知甲方。
- 4、甲方有义务确保原有的运营水、电、气处于正常使用状态, 协助解决水、电、气故

障困难。

5、甲方配合乙方积极争取各级政府及部门的各项补贴或扶持资金，支持本项目敬老院的长期发展和建设。

6、甲方负责指导、监督乙方的养老服务工作，每季度定期组织人员对乙方进行考核。

(二) 乙方的权利和义务：

1、乙方中标后须设立专门的银行账户用于本项目的经营收支。

2、乙方中标项目后，如乙方开展医疗卫生服务，须办理医疗机构执业许可证，在运营过程中所涉及的收费项目应按照相关部门核定的标准执行，并接受甲方的监督、指导和检查。乙方应在符合办理条件之日起 10 个工作日内完成相关执业许可证办理，否则甲方有权解除合同。

3、乙方运营过程中如出现意外纠纷，乙方要及时、积极、主动处理，不能给甲方造成不良社会影响。

4、乙方负责支付本项目运营期间所产生的水电费、设备日常维护等费用。

5、乙方正常使用并负责甲方提供的各项设施设备的日常维护、维修、更新迭代工作，并承担相关费用。如正常情况下发生的损坏或报废，需由双方共同验收并经甲方书面同意后报废。如因乙方使用不当，造成设施设备出现损毁、损坏，乙方应负责及时进行维修或者补偿，该费用不得列入发展基金中。

6、乙方承诺：对于今后入住的长者，收费标准按照《关于做好普惠养老机构签约工作的通知》通发改社会（2023）431 号执行（收费标准如有最新文件，则按照最新文件执行）；其他为启东市发展作出特殊贡献的长者给予优惠的幅度由甲方认定。乙方需预留 30 张空余床位给甲方支配，用于优先满足本市供养特困人员床位需求。

7、乙方自觉遵守和执行国家的各项法律法规，并承担运营过程中所发生的一切经济 and 法律责任。

8、乙方运营场所要符合安全、消防、卫生及食品安全等有关要求，落实各项安全管理主体责任，并承担相应的法律责任。

9、乙方不得从事与养老服务无关的经营活动，不得利用本项目各敬老院场地从事生产、销售、经营国家规定的违禁品，不得从事任何违法活动。

10、乙方不得向第三方进行担保、保证、抵押或其他有损害甲方权益的行为，由此引起的一切责任由乙方承担；未经甲方同意，不得向第三方整体或部分转包、转租。

11、本合同项下的权利义务乙方不得将部分或全部转包给其他第三方。

第九条 考核机制

1、实行集中供养人员及全市养老机构服务质量考核制度，乙方应积极配合甲方及各级政府、部门、第三方评估单位对服务、消防、食品卫生、防疫等方面的检查、考核，并适时根据各级政府、部门新出台的文件和规范完善服务。

2、为了保障乙方的运营收益，甲方将按照集中供养人员及全市养老机构服务质量考核制度，每季度（每运营3个月）对乙方进行考评。具体考核标准另附。

第十条 合同的变更和解除条件

1、双方协商一致的可以解除或变更合同。

2、乙方有下列行为的甲方有权解除合同，并要求乙方承担本合同第十二条约定的违约责任，同时已经收取的履约保证金不予退还：

（1）转包或分包本项目的全部或部分；

（2）拖欠任意款项超过6个月的；

（3）经营期间因乙方原因发生重大安全责任事故的；

（4）法律规定的其他情形。

3、因政府规划建设需要时，甲方可以无责任解除合同。

第十一条 不可抗力

因不可抗力不能履行合同的，双方互不承担违约责任。但合同一方迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任；合同一方因不可抗力不能履行合同的，应当及时通知对方，以减轻可能给对方造成的损失，并应当在合理期限内提供证明。

第十二条 违约责任

1、乙方采用转包、分包的形式履行合同的，甲方有权终止合同。

2、若合同履行期内，发生有效信访、投诉、非重大安全责任事故等情况，甲方有权对乙方予以处罚，并发出整改通知。

3、合同履行期内，因乙方自身原因发生重大安全责任事故的，甲方有权单方面终止合同，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。

若因乙方的原因导致甲方为向乙方追索而发生的费用（包括但不限于诉讼费、保全费、律师费用、鉴定费等）均由乙方承担。

第十三条 管辖约定

因履行本合同产生争议的应当友好协商，如果协商不能解决争议，向项目所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

第十四条 合同的组成及生效

(一) 合同的组成:

- 1、本合同条款
- 2、招标文件和其澄清说明
- 3、投标文件
- 4、甲方提供的硬件设施设备清单
- 5、双方签订的补充条款或承诺

上述文件内容不一致时，以本合同为准。

(二) 本合同经双方法定代表人或其授权委托人签字并加盖单位公章后，以双方正式移交之日起生效，一式五份，甲方和乙方各执二份，行政主管部门备案一份，具有同等法律效力。

(三) 本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释。

甲方（盖章）:

法定代表人:

授权委托人:

联系电话:

开户银行:

银行账号:

签订日期:



乙方（盖章）:

法定代表人:

授权委托人:

联系电话:

开户银行:

银行账号:

签订日期:

