

通许县民政局养老服务设施



二零二五年八月

通许县民政局养老服务设施社会化运营协议



甲方：通许县社会福利中心

乙方：北京德善养老服务有限公司



为加快通许县社会福利事业的发展，扩展养老服务功能，根据《河南省养老服务条例》、《河南省人民政府关于印发河南省“十四五”养老服务体系 and 康养产业规划的通知》（豫政〔2021〕64号）等文件要求，妥善解决人口老龄化带来的社会问题，经甲乙双方多次充分沟通，甲方委托乙方社会化运营通许县社会福利中心养老服务设施。经甲乙双方友好协商，遵循平等、自愿和诚实守信的原则，就通许县社会福利中心养老服务设施的社会化运营有关事宜达成如下协议。

第一条 基本情况

1.1 本协议约定的养老机构是指通许县社会福利中心院内的通许县特困供养中心，具体地点是通许县咸平大道与迎宾大道交叉口向南50米路西。

1.2 养老机构占地面积共计4000平方米，建筑面积共计2200平方米（详见：养老机构现有建筑物照片）。

1.3 养老机构现有设施包括床位共计120张，及其他设施设备（固定资产详见养老机构现有固定资产移交清单及照片）。

第二条 社会化运营

2.1 本协议所指社会化运营是指甲方将养老机构委托乙方在约定期限内运营管理，乙方利用养老机构现有的资产及乙方投入资产实施独立经营管理，自负盈亏，独立承担经营后果和风险，独自承担法律责任。

2.2 协议期满终止时（包括延长社会化运营的期限），乙方将使用的甲方所有资产全部交还给甲方，乙方投资建设的房屋、建筑物等不动产及附属设施全部无偿赠与甲方。

如乙方未在规定时间内完成改造提升工程，视同乙方违约，甲方有权追究乙方相关责任。

5.2 除前述5.1条款规定的改造提升工程，在社会化运营期限内，乙方如需对固定资产、房屋等进行维修改造，应征得甲方同意后实施，产生的费用由乙方承担。

第六条 履约保证金

6.1 本协议的履约保证金为人民币1万元（大写：壹万元整），乙方在协议签订之日起15日内由银行转账至甲方指定账户，并由甲方保管，乙方逾期支付的，本协议不生效，甲方不给予乙方办理相应交接手续。

6.2 履约保证金主要用于乙方造成的甲方设施设备非正常损坏的赔偿、乙方非正常退出的风险化解等。

6.3 若履约保证金无法足额赔偿甲方设施设备非正常损坏的损失或者乙方非正常退出的风险化解的，甲方有权从乙方剩余设施设备使用费用中扣除相应的金额，乙方应在 10 日内补足设施设备使用费用和履约保证金。

6.4 协议期满前第 3 年，乙方应补足履约保证金至 10 万元。

6.4 如乙方在履约过程中出现提前终止或解除本协议的违约行为，甲方不返还履约保证金；如乙方合法经营，没有发生6.2款规定的款项扣除情形，甲方在协议期满之日起15个工作日内予以返还履约保证金。

第七条 运营权交付

7.1 甲方应于本协议签订生效15日内，向乙方交付运营权限，并办理运营权限交接手续。

7.2 甲方提供养老机构的土地、房产、设备登记造册并经乙方验收后移交给乙方。

7.3 甲方应在本协议签订之日后积极协助乙方进行工程改造等事宜，以便项目顺利运营。

7.4 乙方按照运营需要进行适老化改造并购置家具、电器、康复器材、文化娱乐设施、办公设施用品等。

第八条 经营管理过程的监管事项

8.1 为了能够更好地了解养老机构的经营管理情况，甲方有权依照有关法律、法规和本协议约定对乙方的经营管理情况进行监督，不定期开展服务质量监督评估，对服务投诉进行调查处理，保障入住老人及特困人员的合法权益。但甲方监督权的行使不得干预乙方的正常经营管理活动。

8.2 乙方应于每年年末向甲方提交当年度的工作报告，年度工作报告内容主要包括养老机构的服务范围、服务对象、服务质量、运营管理等相关情况。

8.3 作为兼具特困人员兜底供养功能的社会化养老机构，乙方在社会化运营期间应接受相关政府职能部门依法依规开展的行业监管和考核。

第九条 甲方的权利义务

9.1 配合乙方做好项目前期工作，确保项目顺利进行。

9.2 为乙方的运营提供良好的环境，配合乙方工作，确保社会化运营工作正常进行。

9.3 甲方应确保项目移交前的水、电、通讯等基础设施设备等能够正常运行。

第十条 乙方的权利义务

10.1 按照约定的期限取得项目资产的使用权，有权添加建筑物和设施设备，进行装修装饰；添加建筑物或设施设备需符合国家建筑标准和老年人安全使用规范。

10.2 保证不将甲方提供的资产或乙方的添加物设定任何形式的担保、质押和抵押、保证不被权利部门查封冻结等权利受限制情况发生；

10.3 不得改变经营养老服务用途。在协议经营宗旨和范围内，遵守国家法律法规政策，依法自主经营，自负盈亏。同时要建立规范的财务管理制度。

10.4 维护并合理使用甲方财产，爱护项目资产使其不受损害。

10.5 非协议约定事由和非依法定事由，不得擅自变更终止、解除协议。

10.6 社会化运营期限内由乙方在当地设立项目公司承接本协议的权利和义务，乙方或乙方新设经营管理机构所形成的债权债务，由乙方承担。

10.7 自觉接受民政部门、财政、公安消防、食品卫生、安全等综合监管，并承担相应的法律责任。

10.8 在社会化运营期间，承担养老机构的法人主体责任，全面履行和落实养

老机构消防、食品、卫生等安全生产、安全管理主体责任，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、食品安全、消防安全、人身安全等，独立承担有关经济、民事、刑事及一切安全责任。对社会化运营期间出现的人员走失、意外伤害、突发事件灾难、消防、食品药品安全责任、技术事故，以及其他可能发生的事故，乙方负法人主体责任，自行解决和承担相应的经济赔偿和民事、法律及连带责任，与甲方无关。

10.9 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，不得非法集资。

10.10 乙方需无条件接受甲方安排的特困人员入住养老机构，并及时办理入院手续，签订救助供养协议，建立健全个人档案。

10.11 社会化运营期内所产生的水电暖、通讯网络、垃圾清运、设施保养维修、绿化养护及人员工资、保险、工伤、抚恤等费用，均由乙方承担。

10.12 经营期间，乙方应按照《老年人权益保障法》、《养老机构管理办法》、《老年人社会福利机构基本规范》、《河南省特困人员救助供养办法》等法律法规及《养老机构服务安全基本规范》、《养老机构服务质量基本规范》等强制性国家标准，向入住的特困人员及社会老人提供生活照料、康复护理、精神慰藉、文化娱乐等服务。

第十一条 特别约定

11.1. 甲方应加强特困人员救助供养资金保障，确保救助供养经费足额拨付到位，乙方优先保证服务甲方服务对象。

11.2. 在社会化运营期间，养老机构对社会老人开放的床位实行市场定价。

11.3. 自协议签订之日起1年内，养老机构应达到2星级标准，2年内达到3星级标准。

11.4. 在社会化运营期限内，乙方因故需终止协议的，由甲乙双方协商一致可提前终止本协议，此种情况下属乙方投资房屋改造、装修等固定资产损失，由乙方自行承担，并无偿全部赠与甲方，所有权归甲方所有。

第十二条 协议期满

12.1 本协议有效期满一年前，乙方有意继续运营的，应向甲方提出申请。

12.2 甲方有意继续实行社会化运营模式运行的，乙方在同等条件下享有优先权。甲、乙双方就相关事项达成一致后，应重新签订协议。

12.3 乙方不再继续运营的，应主动配合甲方做好平稳过渡相关工作，保证移交的所有设施完好无损，确保养老机构的正常运营。

第十三条 协议的变更、解除或终止

13.1 协议生效后即具有法律约束力，甲乙双方均不得随意变更或解除。协议需要变更或解除时，须经甲、乙双方共同协商达成一致意见，并进一步明确协议变更、解除或终止的情形。

13.2 乙方有下列情形之一的，甲方有权无条件解除协议：

(1) 利用本项目场所进行非法活动，违法经营或损害公共利益或违反本协议相关约定的。

(2) 未经甲方同意，擅自变更运营方向的；

(3) 擅自改变经营范围的；

(4) 私自将甲方的资产或乙方的添加物设施担保、质押和抵押的；有损害甲方权益的行为；

(5) 无法保障养老机构设施、设备正常运转，导致养老机构业务无法正常开展的；

(6) 因管理不善，造成重大安全生产责任事故的，或有重大安全生产隐患不能按照要求进行整改的；

(7) 其行为严重影响到社会公共利益和安全的；

(8) 国家相关法律、法规和政策禁止的其他行为。

13.3 甲方依据13.2所列情形解除本协议，收回经营权时，乙方须将协议解除时的养老机构保持现状不变并无条件交回甲方，乙方添置的不动产或动产全部归甲方所有，乙方应在收到书面通知的20天内撤离。

第十四条 违约责任

14.1 在社会化运营期限内，因不可抗力、政策变化导致协议终止的，由甲乙双方协商解决。