

养老服务设施承包经营项目合同

项目名称： 土柏岗街道综合养老服务中心

日期： 2026 年 6 月 10 日

土柏岗街道综合养老服务中心 承包经营项目合同

按照《国务院办公厅关于推进养老服务发展的意见》（国办发〔2019〕5号）和《河南省财政厅、河南省民政厅、河南省人力资源和社会保障厅关于印发〈关于财政支持城镇社区养老服务体系建设的实施意见〉的通知》（豫财综〔2019〕58号）、《关于加强养老服务体系建设的意见》的通知（豫办〔2021〕33号）、开封市养老服务高质量发展工作领导小组关于印发《开封市“开心养”街道（社区）养老服务设施建设运营管理暂行办法》的要求，为进一步完善社区居家养老服务体系，不断适应和满足辖区老年人的服务需求。按照《中华人民共和国民法典》的相关规定，遵循平等、自愿、公平原则，经过协商一致，达成如下协议，并由双方共同恪守。

第一条 合同主体

1.1 甲方(所有权方): 开封市顺河回族区民政局

1.2 乙方(运营方):

第二条 公建设施基本情况

2.1 机构名称: 土柏岗街道综合养老服务中心

2.2 坐落位置: 顺河回族区土柏岗火电厂院内

2.3 建筑面积: 3018 平方米。

2.4 目前该中心设计有 120 张床位，除老人房间外，配套设施包括中央厨房、多功能大厅、活动室、医务室、康复室，具体设施明细以本合同附件一移交清单为准。

2.5 其他需约定事由

第三条 合同期限

本合同期限为十五年。本合同期限 15 年租赁期: 期限为 2026 年 6 月 10 日至 2041 年 6 月 9 日，共计 180 个月。

第四条 资本

4.1 经财政评审验收，本机构设施建设投入资金 743.47 万元，另配备设备一批，机构设施设备产权性质不变，为甲方所有。

第五条 机构管理

5.1 运营期内资产管理使用费（租金）

5.1.1 2026年6月至2041年6月计15年房屋使用租金共人民币叁佰壹拾贰点玖柒陆贰万元整(¥3129762元),乙方自合同订立后第四年开始每年6月15日前按租金支付表金额支付给甲方。

5.1.2 租金支付明细表:

第几年	租金金额	第几年	租金金额
4	204,057.00	10	264,851.00
5	204,057.00	11	264,851.00
6	212,976.00	12	316,103.00
7	212,976.00	13	316,103.00
8	250,791.00	14	316,103.00
9	250,791.00	15	316,103.00
		合计	3,129,762.00

5.2 风险保障金

5.2.1 乙方应以押金形式一次性缴纳风险保障金,按照该机构建设投资金额的1%(工程建设投入资金*1%=74347元)。

5.2.2 乙方在本合同生效后5日内,一次性交付风险保障金¥74347元,(大写:柒万贰仟壹佰壹拾捌元整,用于因乙方原因造成的设施损坏赔偿及乙方异常退出的风险化解等情况,包括但不限于乙方擅自停止营业超过15日、擅自转让经营权、因乙方原因导致无法继续为老人提供服务等情形。出现上述情况时,乙方未于约定时间内及时支付相应费用的,甲方可从风险保障金中直接扣除。

5.2.3 风险保障金被扣除后,乙方应于5个工作日内补足金额。合同期满后不再续约的,甲方在乙方结清全部应付款项、妥善完成所有入住老人安置、处理完全部遗留问题并完成资产移交验收合格后5个工作日内将剩余风险保障金退还乙方(无利息)。

5.2.4 乙方交纳的风险保障金存入甲方指定的专用账户,由甲方负责管理,符合本合同约定的扣除、退还条件时由甲方依规进行处置。

5.2.5 指定的账户信息如下:

账户名称:开封市顺河回族区财政国库支付中心

账号:00000041866630366012-0001

开户行：河南汴京农村商业银行股份有限公司顺河支行

第六条 运营管理

6.1 乙方应当接收基本养老服务保障对象和社会养老服务对象，提供低偿托养服务。基本养老服务保障对象：应具有顺河回族区户籍并在顺河回族区居住，包括城市特困供养对象、困境家庭保障对象、低保、低收入家庭中孤寡、失能或高龄老年人。

6.2 收费标准

机构运营后，乙方收费标准向甲方报备，方可实施。

6.3 其他费用

该配套设施接收后托管期间，产生的相关费用，由乙方向服务单位全额缴纳，如：电梯（安装施工方免费维保三年）、消防（安装施工方投入运营维保12个月）、网络通讯等，维保期满后乙方也可自行选择维保单位。房产以及土地使用税等由甲方负责。

第七条 管理目标及指标

7.1 经营管理目标

提供安全、舒适、温馨的生活环境，为入住老人提供优质的服务，营造全市一流的综合养老服务设施。

7.2 经营管理指标

7.2.1 在合同期内，按照床位数量合理配置各个岗位人员：

7.2.2 合同期三年内入住率达到80%以上，实现稳定运营；

7.2.3 合同期内客户满意率达到85%以上。

7.2.4. 建立项目运营管理标准体系，实现标准化、规范化、专业化管理。

7.2.5 乙方应以本项目为依托，运营土柏岗街道辖区内各养老服务设施，开展“六助一巡”等养老服务项目。

乙方未达到本合同第7.2条约定的经营管理指标的，甲方有权向乙方发出书面整改通知要求限期整改，整改期满后仍不达标的，甲方有权单方解除合同，并不退还乙方缴纳的风险保障金。

7.2.6 完成养老机构服务质量星级评定工作，参与评定不低于三星级标准。

第八条 国有资产使用

8.1 乙方享有本合同约定范围内设施设备的使用权，并保证设施设备的完好使用。

8.2 乙方应保障国有资产保值、增值，不得改变合同约定范围内设施设备的使用性质，不得以任何方式出售、抵押、融资或贷款。

第九条 固定资产维护保养

9.1 在乙方运营过程中，如乙方提出房屋及硬件设施升级改造需求的，应当提前向甲方提交书面改造方案，经甲方书面同意后方可实施，改造产生的全部资产归甲方所有。本项目房屋及设备设施在双方交接后且仍在保养保修期间的，甲方应积极配合乙方联络施工方或服务商完成维修修缮工作，保修保养期满后，由乙方承担维修责任。乙方逾期未履行维修义务的，甲方可自行委托第三方开展维修，产生的全部费用直接从乙方缴纳的风险保障金中扣除，乙方需在5个工作日内补足被扣除的保障金金额。

9.2 对于乙方的装修、改善和增设的他物甲方不承担维修的义务。

9.3 对于甲方移交乙方使用的设施设备，乙方需执行固定资产折旧政策，资产损坏报废需向甲方报备，履行相关固定资产报废手续。

第十条 甲方权利

10.1 甲方有权监督乙方在房屋、设施设备管理、为老服务、经营等过程中遵守法律、法规、服务协议，防止出现变相不正当运营等行为。若因乙方违背法律法规行为可能或已经造成甲方在行政、经济上的责任，甲方有权向乙方提出书面限期整改意见，乙方应当严格按照书面意见要求完成整改。

10.2 甲方有权委托专业会计师事务所对乙方的经济管理情况实施动态监督检查，乙方应当无条件配合提供全部财务资料，审计费用由乙方承担。

10.3 甲方有权对乙方的养老服务质量进行评估，并根据评估结果对乙方的服务内容和质量提出指导、改进意见。

10.4 机构运营过程中因乙方原因出现重大安全事故以及严重违约情形的，甲方有权解除合同并要求乙方赔偿由此发生的经济损失。

第十一条 甲方义务

11.1 甲方在约定的时间内交付设施及相关证明文件。

11.2 在本合同有效期限内甲方不得对乙方日常的运营活动进行非法干涉。

11.3 在本合同有效期限内甲方应积极协助乙方办理运营所需的相关手续，协调相关部门落实所享受的优惠政策及相关事项。

11.4 在本合同有效期限内甲方不得无故终止本合同或将运营权授予第三方。

11.5 乙方符合国家及地方养老政策申领条件的，甲方按照政策

要求协助乙方申请相应运营补贴及其他政策支持。

第十二条 乙方权利

12.1 本合同有效期限内，乙方对本合同范围内的设施设备拥有使用权、自主运营管理权及收益权。

12.2 乙方享受与社会办养老机构相同的优惠政策，依据政策规定申请运营补贴、星级评定奖励补贴、养老机构综合责任保险补贴、水电气暖价格优惠和相应税费优惠减免等。

12.3 乙方有权拒绝甲方提出的违反法律、法规的要求，并向甲方做出书面解释。

第十三条 乙方义务

13.1 在本合同有效期限内，乙方不得将运营权以转让、承包、挂靠、托管、合作运营等任何方式全部或部分转移给第三方。

13.2 乙方有责任和义务进行养老服务设施的维护管理和设备购置。

13.3 乙方应该按照约定，按时足额交纳风险保障金。

13.4 乙方不得改变项目场地和设施的用途。

13.5 乙方有义务接受甲方和属地街道及相关职能部门的日常监督和监管。

13.6 其他需要约定事由

13.6.1 作为养老服务设施，乙方正式运营前，向甲方备案。严格建立规范的财务管理制度，财务信息向社会公开，管理规范、收支有据、账目清楚。运营收益应当优先用于养老服务中心日常设施设备维护、扩大建设和管理服务能力的改进，甲方有权对收益使用情况进行定期核查，乙方不得将运营收益违规挪用于与本项目无关的其他用途。

13.6.2 作为养老服务设施，乙方应根据《开封市“开心养”街道（社区）养老服务设施建设运营管理暂行办法》（汴老文〔2022〕1号）要求，制定项目运营相关的规章制度。包括但不限于服务计划、服务项目、服务流程、服务行为规范、服务质量标准、服务收费标准、跟踪回访制度、人员管理办法、监督评估办法、应急预案等，并做到公示上墙。

13.6.3 乙方应确保食品和消防安全。服务对象在接受乙方所提供的服务期间，因乙方原因所产生的一切纠纷与甲方无关，由乙方自行处理并承担相应的法律责任。乙方在经营期间与其聘用人员发生的纠纷应由乙方解决并承担相应责任。

13.6.4 在本合同有效期，根据国家有关部门及养老有关政策就

养老服务的运营补贴及其他各类相关奖励应归乙方所有。但所发放的补贴和相关奖励等应用于所对应的养老服务设施投入或为养老服务运营工作。

第十四条、房屋、设施设备的移交

14.1 2026年5月15日为房屋、设施设备移交的基准日(以实际移交的日期为准)。

14.2 双方在移交基准日共同对设施设备进行清点核对,办理移交手续。乙方应当场核验设施设备情况,发现设施设备存在损坏或与移交清单不符的,应当于接收当日向甲方提出书面异议,未提出书面异议的,视为设施设备完好且符合移交约定。乙方应向甲方出具接收函,双方共同签署资产交接确认书,作为交接完成的凭证。

14.3 房屋、设施设备移交的具体内容详见本合同附件一

第十五条 监管机制

15.1 乙方与入住老年人签订《入住养老服务协议》,并提供管理和服 务,承担经营管理活动产生的全部责任。

15.2 乙方在经营管理过程中,不得以出让、转让、分包等任何形式转让经营权。如有上述情形,甲方有权单方解除本合同,不退 还乙方已支付的全部租金及风险保障金,乙方还需赔偿甲方因此产 生的全部损失。

15.3 乙方应当建立财务会计制度,专款专用,定期制作财务会 计报告,接受甲方的监督检查。

15.4 土地、房屋、设备不能设定抵押。

15.5 乙方应建立和完善管理风险预警系统,制定管理风险预警 系统实施细则,确立妥善处理管理风险的预案。

第十六条 保险

16.1 经营过程中,乙方必须投保《养老服务机构综合责任保险》, 保险费及办理保险的相关费用,均由乙方支付。

第十七条 违约及违约责任

17.1 在本合同有效期限内,乙方违反本合同项下核心义务或甲 方违反本合同项下付款义务的,视为违约。违约方因违约给守约方 造成损失的,应承担违约赔偿责任。

17.2 由于一方过失造成本合同不能履行或不能完全履行时,有 过失的一方应被视为违约。

17.3 因乙方管理不善或失误发生责任事故给甲方造成经济损 失的,甲方有权单方解除本合同,没收乙方缴纳的风险保障金作为 违约金的一部分,违约金标准为当年应付租金的100%,乙方还应赔

偿甲方因此遭受的全部经济损失。

17.4 乙方违反相关法律法规规定及国家、地方关于养老机构管理的强制性规定的，甲方有权根据违规情节的严重程度，要求乙方限期整改、支付违约金或单方解除本合同，并要求乙方赔偿损失。

17.5 租赁期内，甲方因不可抗力外需提前收回该房屋的，应提前 90 日通知乙方，扣除乙方应支付的承包费，甲方除按照乙方装修部分投资金额账面摊销余额赔偿给乙方外，并按当年年承包费 100% 向乙方支付违约金且退还剩余年限的租金。但因乙方违约或法律法规、政策要求导致甲方必须提前收回的情形除外。

17.6 租赁期内，乙方擅自改变房屋用途或需提前退租的，应提前 30 日通知甲方，并按当年应付年度租金总额的 100% 向甲方支付违约金，甲方向乙方退还剩余天数承包费。

第十八条 合同变更或解除

18.1 本合同任何一方不得擅自变更本合同，如须对合同条款进行变更的，双方需共同签署书面文件，作为本合同的重要组成部分，与本合同具有同等法律效力。

18.2 本合同到期前，原运营方申请继续承办的，须在协议期满 6 个月前向区民政局提出书面申请。区民政局进行运营质量评价，根据质量评价报告和日常运营情况，提出是否同意原运营方继续运营的意见，并提请区民政局局长办公会审议后研究确定继续运营事宜。甲方有权根据审议结果自主决定是否续约，甲方不同意续约的，乙方应当在本合同期满后 10 日内完成资产移交并退场。

第十九条 合同终止

19.1 违约方在收到违约情况书面通知后 30 日内仍未采取有效措施予以纠正的，或情况紧急、违约方的违约行为可能造成重大人身伤害或国有资产严重损失的，守约方有权解除本合同。解除合同通知应当以书面形式按照本合同约定的送达地址送达，通知送达违约方后合同即时解除。

19.2 本合同有效期届满双方未续约。

19.3 甲、乙方无法履行本合同。

19.4 甲、乙方严重违反本合同约定的其他情形的。

19.5 经甲乙双方协商一致，可以解除本合同。

19.6 因不可抗力造成房屋不可逆受损，导致乙方不可继续使用房屋，本合同终止，甲乙双方互不承担违约及赔偿责任，甲方按照乙方实际使用房屋天数，扣除相应租金及水电费后，返还乙方押金及剩余天数租金。

19.7 租赁期内，因租赁主体遇开发征收，合同终止，甲乙双方互不承担违约责任，甲方按照乙方实际使用房屋天数，扣除相应租金，向乙方支付剩余天数租金，乙方装饰装修部分的征收补偿归乙方所有，其他征收赔偿费用与乙方无关。

第二十条 资产处置

20.1 运营期间，报废的设施设备应向甲方报备；由于乙方严重过错原因提前报废的设备设施，由乙方按照报废时的实际价值予以赔偿。

20.2 乙方退出养老机构运营的，应于退出前 15 日内，将其占有、使用的本合同附件所列全部资产、运营期间购置更换的设施设备（包括利用财政补贴、奖励资金购置或形成的资产）分别列出完整明细表，确保所有设施设备完好可正常使用，经甲方核验通过后无偿向甲方移交，其所有权归甲方所有。乙方利用自有资金添置且未获任何补贴的动产，可自行移除，但不得损坏原有设施。

第二十一条 不可抗力

21.1 由于地震、台风、水灾、战争及其他不可预见并且对其发生后果不能防止或避免的不可抗力，致使直接影响合同的履行或不能按约定条件履行时。遇有上述不可抗力的一方，应立即将不可抗力的情况以书面形式通知另一方，并应在 20 天内，提供不可抗力的详情及合同不能履行、或者部分不能履行、或者需要延期履行的理由的有效证明文件。按其合同履行影响程度，由双方协商决定处理方案；协商无法达成一致的，按照本合同争议解决条款处理。

第二十二条 争议解决

22.1 双方因执行本合同发生争议的，先行协商解决，协商不成的，向甲方所在地人民法院提起诉讼。

第二十三条 其他事项

23.1 本合同自双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效实施。

23.2 本合同未尽事宜，甲乙双方应另行协商签订补充协议。

乙方运营期间收集、产生的所有老年人个人信息、运营数据、服务数据等全部数据资产所有权归甲方所有，乙方仅可将该类数据用于本项目运营所需用途，不得泄露、提供给第三方或用于其他任何用途，合作终止后乙方应当将全部数据完整移交甲方并销毁所有本地存储的备份。

23.3 本合同附件作为本合同的重要组成部分，与本合同具有同等法律效力。

本合同履行过程中，所有书面通知、函件、法律文书等文件，均应按照本合同落款处载明的地址、联系方式送达。任何一方变更送达地址，应当提前 7 日书面通知另一方，否则按照原地址送达即视为有效送达。邮寄送达的，自寄出之日起满 3 日即视为送达。

23.4 本合同一式肆份，甲、乙双方各持贰份，具有同等法律效力。(以下无正文)

甲方：(盖章)

地址：~~开封市北土街12号~~

统一社会信用代码：~~410203005326931B~~

法定代表人：

(或委托代理人)：

联系电话：

22889993

杨逸

乙方：(盖章)

地址：~~开封市顺河回族区火电厂社区14号楼~~

统一社会信用代码：~~5240203MJ0A6538XC~~

法定代表人：

(或委托代理人)：

联系电话：13700785795

2026年6月10日