

西安浐灞国际港居家社区养老嵌入式 服务项目（一包）

合 同

甲方：西安浐灞国际港管理委员会

乙方：西安尚善养老产业发展有限公司

签订时间： 年 月

甲方（采购人）： 西安浐灞国际港管理委员会

乙方（供应商）： 西安尚善养老产业发展有限公司

甲乙双方根据 2025 年 5 月 27 日西安浐灞国际港居家社区养老嵌入式服务项目（一包）政府采购项目第 CGZC-2025-017、XACH2025-008 号采购结果及相关竞争性磋商文件及竞争性磋商响应文件，本合同经双方友好协商平等、诚信、协作的原则，按照《中华人民共和国民法典》和《中华人民共和国政府采购法》，经协商一致，订立本合同，供双方共同遵守：

第一条 合同范围

1、项目名称：西安浐灞国际港居家社区养老嵌入式服务项目（一包）

2、服务内容：乙方对甲方提供的镇街综合养老服务中心原用房进行二次功能性改造设计装修，乙方购置经营设备并运营管理镇街综合养老服务中心及嵌入式服务功能区域，所需费用由乙方全额承担，甲方负责指导和监督。乙方仅承担合同及附件明确列举的服务内容，对合同未明确载明的承诺、要求或责任，乙方不承担责任。

3、合同组成文件：合同、成交通知书、响应文件、磋商文件、澄清、磋商补充文件（或委托书）；

本合同签订后，依法签订的补充协议也是本合同文件的组成部分。

第二条 设施基本情况

1、项目地点：详见附件

2、建筑面积： 3228 平方米

第三条 服务期限

服务期限：2025 年 10 月底前投入运营，运营期限 20 年（含建设期）。按照自然年度计算，从本合同签订之日起至 2045 年 5 月 25 日服务期届满。

第四条 建设运营服务事项

1、镇街综合养老服务中心建设：

1.1 床位总数不少于 30 张，其中护理型床位占比不低于 70%，保基本床位数不低于床位总数的 20%。可接入养老服务信息平台。

1.2 设施配置遵循国家和陕西省现行有关标准，符合西安市养老服务设施布局规划。

1.3 应设置托养护理区、生活照料区、休闲娱乐区、文化教育区、健康管理区、人文关怀区和运营管理区等七大基础功能区域，可设置老年用品体验区，根据老年人实际需要，合理增减功能区域。

除基础功能区外，根据《城市社区嵌入式服务设施建设导则（试行）》的要求，还应设置嵌入式功能服务区，按相关标准执行。

1.4、乙方需根据相关法律法规文件、磋商文件等要求、并接受甲方指导装修建设镇街综合养老服务中心，应合理配置养老服务所需的各类设备设施，科学管理机构内部资源，合理设置具体功能定位，全面运营管理，使各项服务能够满足老年人的需求。乙方有权根据实际运营情况进行调整。

1.5 乙方应在建筑物的明显部位标识镇街综合养老服务中心的名称，内部公共功能区域应设明显标志。

2、镇街综合养老服务中心运营

2.1 为辖区老年人提供全托、日托、上门服务、运营家庭养老床位等功能的镇街综合养老服务中心，重点为辖区老年人提供全托照护、喘息服务、术后康复等服务，与社区养老服务站有序衔接、功能互补。运营过程中保基本床位数不低于床位总数的 20%。

除了提供养老服务、社区助餐的基本功能，聚焦银发经济发展，合理统筹功能布局，根据《城市社区嵌入式服务设施建设导则（试行）》的要求，嵌入功能性设施和适配性服务，因地制宜设置婴幼儿托育、儿童托管、家政便民、健康服务、体育健身、文化休闲、儿童游憩等不少于 2 种服务功能，更好满足社区居民公共服务和美好生活需求，乙方有权根据实际运营情况进行调整。

运营服务符合《养老机构服务质量基本规范》要求。

2.2 按照运营要求相关规定执行。

第五条 收费标准

1、乙方接收老年人的收费项目和标准应坚持普惠性原则，统筹考虑政府指导价和市场调节价，综合考虑建设投入、运营成本、老年人承受能力、市场供需状况等因素合理确定收费价格。乙方应遵守国家和政府价格管理有关规定，服务项目收费标准、收费依据应在醒目位置公开，接受社会和群众监督。

2、乙方接收计划生育特殊家庭老年人、作出特殊贡献的老年人，低保、低保边缘家庭（低收入家庭）及经济困难的孤寡、失能（含失智）、残疾、高龄老年人的床位费、护理费应参照政府指导价执行，伙食费等服务收费项目按照普惠性原则据实收取。

3、乙方接收政府供养的特困人员，不得以任何理由扣减、挪用政府拨付的供养费，不得向政府供养的特困人员收取费用。

4、乙方不得采取会员制方式营销，禁止使用押金从事任何风险性投资。

第六条 服务质量标准及承诺

1、服务质量标准：

《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）

《国务院办公厅关于促进养老托育服务健康发展的意见》（国办发〔2020〕52号）

《陕西省人民政府办公厅关于推进养老服务发展的实施意见》（陕政办发〔2019〕36号）

《城市社区嵌入式服务设施建设导则（试行）》

《西安市城市社区嵌入式服务设施建设运营管理办法》

《西安市养老机构公建民营实施办法》

《西安市推进养老服务高质量发展行动方案》

《养老机构服务质量基本规范》（GB/T35796-2017）

《老年人照料设施建筑设计标准》（JGJ450-2018）

2、服务质量承诺：

2.1 承诺按照服务质量和运营要求提供养老服务。

2.2 承诺按照普惠性原则向被服务对象收取服务费用，收费标准需向业务主管部门备案后在营业场所进行公示，并体现对老人的优惠政策；

2.3 乙方承诺诚信经营与服务原则，杜绝商业欺诈、资金纠纷等不良现象。如因乙方原因引起的经济纠纷给群众造成损失的，由乙方负责赔偿。

2.4 乙方承诺运营期间，如因乙方原因发生民事等各类纠纷，由乙方自行处理解决，并承担一切责任，甲方和社区不承担乙方经营过程中因民事纠纷产生的一切法律责任。

第七条 房屋及设施移交和维护

1、镇街综合养老服务中心地上建筑产权属于甲方所有，由乙方使用、维护和管理，双方约定为现状交付。房屋现状交付应制作书面交接清单并经双方签字确认，清单应详细记载房屋主体结构、隐蔽工程、既有设备设施的现状情况。

2、镇街综合养老服务中心运营期间，房屋、设施设备的所有维修、维护费用由乙方自行承担；如因乙方故意损坏、管理不善、使用不当等因素导致房屋、设施设备等资产的损坏，由乙方承担全部修复费用。

3、镇街综合养老服务中心的建筑空间、场地和各类设施设备等只能用于本项目约定的服务，不得改变用途或实施出租、出借、转让、处置、抵押、融资、贷款、对外投资等行为，否则，甲方有权单方解除合同。若乙方因优化运营等可调整部分自行采购的物资，须经甲方同意后不视为违约。

4、利用甲方闲置用地新建、改扩建或添附养老服务设施，应事先征得甲方同意，并依法办理相关手续。

5、服务期限结束后，乙方将镇街综合养老服务中心运营权无偿移交给甲方或其指定机构。在同等条件下，根据乙方意愿，乙方对后续运营权有优先权。乙方在撤场过程中仅限搬离归属乙方的可拆卸设施设备（如未固定安装的医疗器材、活动器械等），并确保所有拆卸操作不影响建筑结构完整性。对于服务中心内墙体、水电管线、硬装、固定柜体及其

他不可拆卸设施设备，乙方须严格履行保护义务，杜绝任何破坏性拆除行为。如因政策变更、不可抗力或甲方原因导致服务期提前终止，乙方有权要求甲方对尚未摊销完毕的设备、投资等合理成本予以补偿，具体补偿标准由双方协商确定。

第八条 甲乙双方的权利及义务

一、甲方的权利及义务

- 1、甲方负责免费提供场地，乙方负责后期的建设运营。
- 2、甲方应积极配合乙方申请各级政策补贴。
- 3、甲方应负责协调镇街综合养老服务中心的水电气暖等按照居民缴纳标准执行，积极协调物业费减免相关事宜。
- 4、甲方依照国家法律、法规，对乙方居家养老工作进行监督和检查。
- 5、若乙方在运营期间组织或容留他人从事传销等违法犯罪活动，甲方有权单方解除合同。
- 6、甲方有权依据服务标准对乙方提供的服务进行定期考评。
- 7、甲方有权检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况。

二、乙方的权利及义务

- 1、乙方须在合同约定期限内完成筹建镇街综合养老服务中心所需的建设，即装修及各项软硬件设备、设施配备。
- 2、乙方承担人员、水、电、气、暖、燃气、空调、物业服务费、设备采购维护修缮等镇街综合养老服务中心建设运营涉及的全部相关成本。
- 3、乙方须将相关政策补贴用于本镇街综合养老服务中心的建设和运营。
- 4、乙方应遵守相关部门对镇街综合养老服务中心的各项管理规定。
- 5、乙方负责社区居民对居家养老服务需求的调研工作，继而开展有针对性的、科学的养老服务工作。
- 6、乙方负责向社区居民提供优质的养老服务，定期组织及联合社会力量为社区老年人对卫生健康、营养、法律、安全等方面进行知识普及、咨询和指导。

7、乙方接受甲方及其相关部门的管理、监督和检查，并积极配合社区开展居家养老特色社区创建活动。

8、镇街综合养老服务中心由乙方独立经营、自负盈亏，乙方有权自主经营，独立核算。

9、乙方所指派的项目负责人，在合同履行中未经甲方同意不得擅自更换他人。

乙方项目负责人：_____，联系电话_____；

10、乙方提供运营服务的工作人员，从事医疗、康复、消防等服务，应当具备真实有效的职业资格。

11、乙方选择与镇街综合养老服务中心运营的合作机构须具备相关资质，经甲方确认后实施。

12、乙方应承担工作现场的责任和风险以及期间发生的一切费用，乙方若因工作现场而发生的人身伤亡、财产或其他损失，由乙方承担。若乙方在经营过程中出现违法问题及责任事故，由乙方全权负责。

13、国家法律、法规所规定由乙方承担的其它责任。

第九条 项目验收

乙方自交付房屋后应当在约定期限内完成装修改造工作，并向甲方出具书面验收申请。甲方经验收合格的，乙方可开展运营工作。乙方自运营起始之日起每年7月、1月前向甲方提交半年度运营报告，报告内容可由双方协商确定。

第十条 保密

1、从镇街综合养老服务中心采集的社区居民个人信息以及健康资料属于个人隐私，甲乙双方必须对这些信息进行保密。不得向它方透露进行谋利，如有违反，透露信息方应承担相应责任。

2、甲乙双方在合同履行过程中了解到的涉及个人隐私、商业秘密的资料以及其他尚未公开的有关信息承担保密义务，并采取相应的保密措施。

第十一条 合同的变更和解除

1、经双方协商一致，可变更或解除本合同。

2、本合同履行过程中，具有下列情形之一的，视为乙方违约，甲方有权单方解除本协议：

(1) 乙方逾期完成装修或拖延开展运营工作，经甲方书面通知限期整改仍未完成的。

(2) 乙方运营期内发生食品安全事故，经甲方认定情节严重的；

(3) 乙方运营期内发生恶性社会舆情事件；

(4) 乙方或乙方工作人员在服务过程中实施虐待、遗弃或故意伤害服务对象等行为或其他违法行为的；

(5) 乙方被工商行政部门吊销营业执照或乙方丧失经营能力依法申请破产的；

(6) 乙方对房屋部分或全部实施出租、出借、转让等行为或以房屋设立抵押、担保等行为；

(7) 乙方对甲方房屋未尽维护义务导致房屋严重损坏的；

(8) 其他乙方违反本合同约定给甲方造成损害的行为。

3、本合同履行过程中，具有下列情形之一的，乙方有权单方解除本协议：

(1) 甲方未按照合同约定向乙方移交房屋或移交的房屋不符合合同约定的；

(2) 甲方采取违法措施限制或禁止乙方经营的；

(3) 其他甲方违反本合同约定给乙方造成损失的行为。

4、发生本合同约定的解除合同事由，取得解约权的一方有权在该事由发生后一年内以书面形式通知对方解除本合同。本合同自解除通知送达对方之日起解除。违约方应依据本合同承担守约方实际损失的赔偿责任。

第十二条 合同终止

1、发生下列情形，本合同终止：

(1) 合同履行期间经双方协商解除本协议的，本合同终止。

(2) 乙方服务期限届满，本合同终止。

(3) 其他依法应当终止本合同的情形。

2、本合同的权利和义务终止后，甲方和乙方应当遵循诚实信用原则，履行通知、协助、保密等义务。

3、合同终止后乙方应立即向甲方返还合同房屋及相关配套设施。

第十三条 违约责任

1、甲乙双方必须遵守本合同并执行合同中的各项规定，保证本合同的正常履行。本合同履行过程中，若任一方侵犯对方利益，则该方有权要求侵权方承担一切损失。

2、发生下列情形的，乙方应当按照同期同区域内办公用房一年期房屋租赁市场价按日向甲方承担违约责任。但乙方违约承担的违约金和损失赔偿总额以甲方实际遭受的直接经济损失为限。

(1) 乙方逾期完成装修或拖延开展运营工作，经甲方书面通知限期整改仍未完成的，乙方应当自限期届满之日起至整改完成之日向甲方承担违约责任。

(2) 运营期内乙方未按时向甲方提交半年度、年度经营报告，自乙方逾期之日起至履行完成之日向甲方承担违约责任。

(3) 甲方根据本合同第十一条第(2)款的约定行使单方解除权，乙方自收到解除合同通知后未按期向甲方或甲方指定机构移交合同房屋及相关配套设施。

3、乙方提供的服务未能达到合同、磋商文件要求及响应文件承诺或考评要求的，甲方有权向乙方下发整改通知单。乙方超过15天未整改或整改仍然不合格的，甲方有权解除合同，由此产生的相关责任及损失由乙方承担。

4、乙方如运营管理不善或决策严重失误，给甲方名誉造成损失或造成严重经济损失时，甲方有权解除协议，并由乙方承担赔偿责任。

5、除本合同明确规定的终止条款外，任何单方面终止本合同皆视为违约。

第十四条 不可抗力与情势变更

(1) 甲乙双方任何一方由于不可抗力原因不能履行合同时，应及时向对方通报不能履行或不能完全履行的理由，以减轻可能给对方造成的损失，在取得有关机构证明后，允许延期履行、部分履行或不履行合同，并根据情况可部分或全部免于承担违约责任。

(2) 在本合同履行期间，如因国家法律、行政法规、地方性法规、规章、政策性文件（包括但不限于行业监管规定、行政许可要求等）的制定、修改、废止或解释调整（以下简称“政策变更”），导致本合同全部或部分条款无法继续履行，或继续履行本合同将对一方产生显失公平的结果，则受影响的一方有权书面通知另一方解除本合同，且双方互不承担违约责任。主张解除合同的一方应在知悉或应当知悉政策变更后 30 日内，向另一方发出书面通知，并附具政策变更的官方文件或权威解释作为证明。因政策变更导致的合同解除，任何一方均不得向另一方主张赔偿金、违约金或其他损失补偿。

第十五条 争议解决

双方本着友好合作的态度，对合同履行过程中发生的纠纷应及时协商解决，协商不成，向甲方所在地人民法院诉讼解决。

第十六条 监督和管理

1、政府采购合同履行中，甲方需追加与合同标的相同的货物、工程或者服务的，在不改变合同其他条款的前提下，可以与乙方协商签订补充合同，但所有补充合同的采购金额不得超过原合同采购金额的百分之十。

2、甲乙双方均应自觉配合有关监督管理部门对合同履行情况的监督检查，如实反映情况，提供有关资料；否则，将对有关单位、当事人按照有关规定予以处罚。

第十七条 无效合同

甲乙双方如因违反政府采购法及相关法律法规的规定，被宣告合同无效的，一切责任概由过错方自行承担。

第十八条 附则

1、本合同未尽事宜，双方共同协商达成补充协议，补充协议和附件与本合同具有同等法律效力。

2、本合同一式六份，甲乙双方各执三份。

3、本合同自双方签字盖章之日起生效。

采购人（甲方）：西安浐灞国际港管理委员会

法定代表人或委托代理人（签字或盖章）：

开户银行：

账 号：

电 话：

地 址：

时 间：2025年5月28日



供应商（乙方）：西安尚善养老产业发展有限公司

法定代表人或委托代理人（签字或盖章）：

开户银行：

账 号：

电 话：

地 址：

时 间：2025年5月28日



