

石嘴山市惠农区 民政局文件

惠民发〔2020〕61号

签发人：马 玲

惠农区老年康养护理院项目公建民营 实施方案

为适应新时期养老事业发展需要，进一步提升我区养老服务业专业化、社会化水平，根据国务院办公厅《关于推进养老服务发展的意见》（国办发〔2019〕5号）、《普惠养老城企联动专项行动实施方案（2019年修订版）》《宁夏回族自治区养老机构公建民营实施办法（试行）》的规定及相关文件要求，拟对惠农区老年康养护理院项目按照“公建民营”的方式进行运营，为保障项目公建民营工作顺利推进，制定本方案。

一、项目简介

惠农区老年康养护理院项目位于红果子镇惠新街以北29号，

中心路以东(原惠农区中心敬老院旧址), 建筑面积 6975 m², 总用地面积为 15573.73 m², 概算总投资 2731.9 万元, 三层(局部四层)框架结构, 设置床位 150 张。并配套建设医疗室、活动室、娱乐室、健身房、洗衣房、阅览室、会客厅、健康讲堂等附属用房和无障碍通道以及外网配套公共设施等。以单元公寓式宿舍为主, 按标准间设计, 每个房间配有独立卫生间, 配置洗浴设施、嵌入式储物柜、电视、电话、床头呼叫系统、智能化网络监控系统等。

二、总体要求

本方案所称公建民营是指由政府投入建设用地、房屋及附属设施, 通过公开招标方式, 择优引入运营单位(民间资本)进行设施完善和运行管理, 为老年人提供集中居住和照料服务。实施公建民营后, 国有资产性质不变, 所有权和使用权分离。老年康养护理院项目所有权人为惠农区民政局, 作为委托方(甲方)与中标运营方(乙方)签订《公建民营运营合同》。惠农区民政局同时作为该项目实施运营的监管责任主体, 积极履行监管责任, 确保项目正常运营。

三、运营主体

根据《宁夏回族自治区养老机构公建民营实施办法(试行)》精神, 申请惠农区老年康养护理院项目公建民营的企业、社会组

织必须具备以下条件:

(一) 具备独立法人资格;

(二) 具有专业的健康养老和医疗管理、服务行业资质及相应团队;

(三) 具有与其服务内容和规模相适应的经济实力,且从事养老服务产业5年以上经验;

(四) 最近3年在经营活动中无违法违规和失信记录;

(五) 符合《中华人民共和国政府采购法》及《政府购买服务管理办法(暂行)》规定的供应商、承接主体应当具备的条件。

四、运营方式

(一) 运营目标

- 1.满足惠农区保障性养老服务需求;
- 2.带动惠农区养老旅游业发展;
- 3.打造宁夏康养、休闲、旅居、医养结合养老产业示范基地;

(二) 运营方式

1.按照“公开、公平、择优”的原则,采取面向社会公开招标的方式确定运营方。区民政局作为招标人进行招标,区财政局、公共资源交易中心对公开招标活动进行监督。由区民政局与运营方签订合同,实行公建民营。

- 2.运营方在中标后要按照功能定位对老年康养护理院进行

补充投入，进一步完善设施设备。运营期间要确保国有资产完整性不受损失、养老功能不变、服务水平达标，且不得转让、转包、转租。

3.运营方必须按比例要求有不低于 40%的床位优先满足惠农区辖区内特困供养对象入住需求，在此基础上可积极发展康养、旅居、医养结合等项目。

(三)运营期限

公建民营运营期限为 10 年。合同期内正常履约，运营良好，社会反映好，未发生应解除合同的情况，且有意向继续运营的运营方，应在合同期满提前 12 个月，以书面形式提出继续运营的申请，经请示惠农区政府同意后，在满足招标条件的同等条件下，同时满足运营方在每年民政部门委托第三方评估，每年度评估总分在 70 分以上，且服务对象满意度在 70%以上等条件时，享有优先运营权。

(四)运营费用缴纳及投入

1.运营方在运营期间，需缴纳国有资产有偿使用费，具体为：从合同签订之日起计算，前 3 年为免缴期，第 4 年开始缴纳，每年第一季度前缴纳使用费，收取标准每年以养老机构固定资产（不包括养老机构内部设施设备）投资额 1%为上限，根据投资规模、市场收益及收住对象等因素合理确定。

2.运营方要按照功能定位补充投入完善设施设备，运营期间累计投资不低于 500 万元以上，其中第一年投资不低于 200 万元（具体以甲方委托第三方审计结果为准）。

3.康养护理院运营期间投入，维修及基础费用由运营方承担。水、电、暖、有线电视、网络费用及维护、安全消防、物业管理及其他费用由运营方承担。

（五）资产权属

1.区民政局是康养护理院土地、建筑、设施等资产的产权所有人，负责对运营机构进行监督管理。

2.运营期间运营方补充投入设施及固定资产在运营期满后无偿归政府所有。

（六）承担责任

运营方拥有独立的法人、财务、人事权，以自己名义对外自主经营，自负盈亏，承担运营过程中的债权债务，承担运营期间发生的法律、经济、安全、消防等方面的全部责任，且不得以产权方名义运营。

（七）合同履行

1.为保证合同的履行，区民政局与运营方签订合同时向运营方收取一定数额的履约保证金，期满后无息返还给运营方。

2.区民政局每年委托第三方对康养护理院运营情况进行一

次评估考核，连续两年评估考核低于 70 分，区民政局有权终止合同，由此造成的损失，由运营方自行承担。

3.《合同》需要变更或解除时，须经双方共同协商，达成一致意见，才能进行变更或解除。如遇不可抗拒的原因，包括政府征用（以政府文件为准）或其他不可抗力因素等影响，无法继续履行《合同》的，经双方协商一致，可以变更、解除或者终止《合同》，由此所造成的损失由双方协商解决。

4.合同期未满运营方申请退出的，需提前 6 个月书面向区民政局提出申请，妥善安置好入住对象后，由区民政局组织相关部门对其资产、财务等进行审计，符合退出条件的，办理解除合同有关手续。

5.合同期满，运营方应在合同终止 3 个月前，正式向委托方提交入住对象安置方案，确保入住老年人已得到妥善安置后方可实施。同时由委托方和运营方共同委托会计师事务所进行资产清算，妥善做好入住对象安置、资产和账目交接，以上所需费用由运营方承担。

（八）运营监管

1.资产管理。在正式运营之前，委托方和运营方应共同对康养护理院的全部资产进行登记造册。运营方在合同期内负责按照国家相关标准和规定对养老机构进行经营，并对固定资产进行日

常管理维护。不得从事养老服务以外的经营活动，不得出租、出借、处置国有资产，不得以康养护理院国有资产进行抵押、融资、贷款等活动，确保国有资产不流失。合同期满后，所有资产归政府所有，运营方不得拆卸、搬迁。委托方在不影响运营方正常经营的情况下，有权随时对运营方管理的全部资产状况进行现场核查，运营方应当配合。

2.服务管理。运营方应严格按照《养老机构管理办法》(民政部令〔2013〕第49号)有关规定执行。运营方为老年人提供服务，提供符合老年人居住条件的住房，并配备适合老年人安全保护要求的设施、设备及用具，提供的饮食应当符合卫生要求、有利于老年人营养平衡、符合民族风俗习惯。

3.监督管理。区民政局会同卫健、消防、市场监督管理等部门，不定期通过实地检查等方式对运营方的服务和管理进行监督检查，并向社会公布检查结果。建立对运营方的评估制度，每年定期对运营方的人员、设施、服务、管理、信誉、举报投诉等情况进行综合评价，并根据评价结果对运营方进行相应奖励和处罚。

(九) 法律责任

运营方有下列行为之一的，视为不正常履约，根据情节轻重由运营方须向委托方支付违约金(具体金额履约保证金的百分之三十)，且委托方有权单方面解除合同。

1.自合同订立之日起3个月内，运营方未能按照养老机构标准配齐各种养护设备和人员，并正式运营的；

2.运营方不按本合同约定的委托运营内容范围运营，未履行养老床位的相关约定，且不在委托方规定的时限内整改的；

3.运营方不按约定用途使用建筑物及配套设施的，运营方违反累计达到三次经委托方通知后一个月内不整改的；

4.委托方承接运营后，养老机构的人员、设施、服务、管理、信誉等情况、养老服务质量达不到相应星级养老机构标准或综合评估考核不合格的，经委托方通知后不及时整改的；

5.运营方向负责监督检查的相关部门隐瞒有关情况、提供虚假材料或者拒绝提供反映其活动情况真实材料的；拒绝相关部门的现场监督检查或者对相关部门的监督检查要求整改而未及时整改的；

6.不按时、不足额缴纳国有资产有偿使用费的。

7.因运营方责任造成国有资产损坏、流失，运营方未按时修复或赔偿的；

8.运营方在委托运营中出现重大事故（如因运营方责任造成入住人员伤亡等）、违法行为的；

9.运营方因自身原因被列入失信名单或经营异常的；

10.法律、法规、规章规定的其他违法违规行或双方合同

约定的运营方的严重违约行为。

发生上述情形之一，视为运营方违约。

1.如委托方同意合同继续履约，运营方须向委托方支付合同总金额的 5%作为违约金，并在委托方规定的时限内按要求完成整改；如甲方不同意继续履约，运营方须向委托方支付合同总金额的 20%作为违约金。

2.因运营方责任造成合同不能正常履约的，运营方除承担相应的违约责任缴纳相应的违约金外，还须缴纳解除合同当年应缴纳的国有资产有偿使用费。运营方的其他所有损失(含人力物力、前期投入、预期效益、后期安置处置等包括但不限于上述损失)由乙方自行承担，乙方投资购置的各类设施设备不得拆除，甲方对乙方不予补偿。



(此件公开发布)

惠农区民政局

2020年10月20日印发
