

# 福田区莲花街道长者服务中心 (莲花北社区颐康之家) 运营监管协议

合同编号: LHJD2021209

甲 方: 深圳市福田区莲花街道办事处

地 址: 深圳市福田区景田路 6 号

法定代表人: 练佳其

委托代理人: 王光瑞

联系人: 曹志亮

联系电话: 83079128

乙 方: 深圳市华龄老年服务中心

地 址: 深圳市福田区莲花北村吉莲大厦 3 栋 2 层

统一社会信用代码: 52440300589192278J

法定代表人: 夏维德

委托代理人: 夏维德

联系人: 夏维德

联系电话: 13808855462

为推进街道养老服务事业的健康发展和“四级养老服务网络”建设,满足社区多元化养老服务需求,根据《深圳市人民代表大会常务委员会关于构建高水平养老服务体系的决定》《深圳市关于构建高水平“1336”养老服务体系实施方案(2020-2025)》《福田区贯彻落实〈深圳市关于构建高水平“1336”养老服务体系实施方案(2020—2025 年)〉致力打造老有颐养



民生幸福城区工作方案（2020—2025 年）》《福田区“老年人托养中心”建设运营管理暂行办法》等有关规定，本着友好合作、平等自愿、互利互惠的原则，经双方友好协商，就甲方委托乙方开展“街道长者服务中心（莲花北社区颐康之家）”（以下简称“长者服务中心”）运营服务达成以下合作协议：

### **第一条：项目基本情况**

1.1 项目名称：莲花街道长者服务中心运营。

1.2 项目地点：深圳市福田区莲花北村吉莲大厦 3 栋 2 层 JL3—201 号。

1.3 场地面积：3199.92 平方米。

### **第二条：服务范围、对象和内容**

2.1 服务范围：主要为莲花街道辖区，可视情辐射周边。

2.2 服务对象：原则上收住辖区户籍 60 岁以上身体状况良好，日常起居生活处于半自理状态，即具有部分独立活动能力，需要别人照顾，但仍可使用助行器步行或使用轮椅，且没有急性疾病、传染性、精神病等疾病的老人。有条件时，也可适当为非户籍常住老年人提供服务。

优先服务辖区户籍的低收入家庭老年人、“三属五老”、享受定恤定补的优抚老年人和实行计划生育的老年人。

2.3 服务内容：按照四级养老服务网络的建设要求，街道长者服务中心须提供集中托养、日间照料、康复护理、助餐配餐、医疗保健、辅具租赁、需求评估、智慧养老、居家养老和旅居养老等综合型为老服务。

### **第三条：协议期限**

3.1 本协议有效期五年，自2021年4月21日起至2026年

4月20日止。合同期限届满后，在无不予续签的情形下，乙方优先享有继续运营权，以保证服务的连续性和稳定性，具体事宜双方协商后另行签订协议。

#### **第四条：管理费及其他费用**

4.1 管理费：甲方无偿提供福田区莲花街道莲花北村吉莲大厦三栋二层 JL3—201 号服务场地给乙方，由乙方负责莲花街道长者服务中心的首次建设（对原莲花北社区颐康之家升级改造）和后续运营服务。该场地使用过程中产生的管理费由乙方承担。

4.2 供水、电：协议履行期内该场地内所发生的实际水费、电费、物业管理费、排污费及垃圾处理费等相关费用由乙方承担。如涉及到公共用水、公共用电，按分摊额由乙方交纳；如供电需增容，费用由乙方承担。

4.3 供管道燃气：协议履行期内该场地内所发生的实际使用燃气费用及损耗由乙方承担。

4.4 环保：由乙方自行向相关部门办理环保审批手续，其费用由乙方承担。

4.5 电话及宽带网线：由乙方自行与相关服务供应商办理国内长途电话线、有线电视和宽带的线路接驳口开通手续，其费用由乙方承担。

4.6 甲方与乙方之间不涉及任何财政资金安排，也不涉及政府采购服务的费用，甲乙双方在本协议履行期间互不产生债权债务关系。

#### **第五条：装修或改建**

街道长者服务中心首次运营前，乙方应以《福田区“老年人托养中心”建设运营管理暂行办法》的设置与标准和区、街道等

部门的相关要求为依据，根据老人的特点和长者服务中心的建设要求自行出资对该场地进行装修或改建，且严格按照深圳市政府安全、消防、卫生、环保等有关部门的规定进行设计和施工，水、电系统改造工程及消防改造工程必须由符合相关资质的专业公司施工。改变室内结构的，应当经土地监察部门书面同意后方可施工。消防工程需经消防部门验收合格。乙方装修过程中和装修完成之后，需按规定办理安全、消防、卫生、土地监察、环保等政府部门的审批手续和验收，发生的相关费用由乙方承担。

## **第六条：双方权利和义务**

### **6.1 甲方的权利和义务**

6.1.1 甲方有权对于乙方在使用该场地期间的安全、卫生、与周边相邻关系拥有监督权。

6.1.2 甲方有权对乙方的服务质量进行监督和检查，对服务对象所投诉的问题进行调查和处理。经调查证明投诉情况属实，通知乙方及时纠正。

6.1.3 甲方对服务对象拖欠的费用不承担任何责任，任何情况下，乙方与服务对象关于服务项目的数得上权利义务主张和请求，应当由乙方或者服务对象向对方提出。

6.1.4 在运营期内甲方按照现有实际情况免费提供场地给乙方使用。在符合相关政策法规的前提下，甲方协助乙方在服务期间根据有关政策申请经费补助及其他与项目相关的政府补贴，乙方是否获得相关经费补助或政府补贴，由有关部门认定，与甲方无关，甲方不对该经费申请结果承担任何责任。

### **6.2 乙方的权利和义务**

6.2.1 乙方具有对该服务场地房屋、设施设备的使用权，不

得将该房屋、设施设备转租给他人或更改场地的用途，不得将该项目服务内容进行转包。乙方在运营过程中产生的维护、维修等其他费用由乙方负责。

6.2.2 乙方运营街道长者服务中心应以非盈利为原则。为保障街道长者服务中心的正常运营，乙方对所提供的服务按照保本微利的原则，进行自主定价；相关费用标准应当向区民政局和甲方进行备案，并予以公示。确因物价等原因需要调整收费标准的，应征得服务对象同意，乙方应当制定本项服务计划书（项目服务计划书应包含无偿服务项目的种类、数目和方式，有偿服务项目的种类、数目、方式和收费标准），报甲方备案后实施。甲方有权根据实际需要调整乙方的服务内容，乙方应当根据甲方意见进行调整。

6.2.3 根据老人的特点和需求，以消防、安全为重点，突出人性化理念进行设计和改造，购置和安装生活服务、保健康复、娱乐、安防、无障碍设施等相关设备，费用均由乙方承担。

6.2.4 街道长者服务中心应设置生活服务、保健康复、娱乐及辅助功能区，功能区应不少于《关于印发〈福田区“老年人托养中心”建设运营管理暂行办法〉的通知》第十二条所列数目。为老人提供日托看护、调理膳食、医疗保健、配餐服务、午休照料、康复运动、心理调试、兴趣培训、社交活动、休闲娱乐等综合性日间服务。同时，做好智慧养老和能力评估等老年服务项目。

6.2.5 建立健全居家养老服务管理配套制度，包括内部管理制度、财务制度、档案管理制度、监督评估机制、业务培训制度、岗位分工制度等。

6.2.6 结合《福田区人民政府办公室关于印发〈福田区“老年

人托养中心”建设运营管理暂行办法》的通知》文件要求，根据实际情况配备养老专业服务团队和行政管理团队，均须做到持证上岗。

6.2.7 街道长者服务中心正式运营所需的各类证照、手续，由乙方负责办理，甲方全力协助和配合；乙方应当在消防、卫生等有关部门审批验收合格后方可投入正式运营，发生的费用由乙方承担，甲方提供必要的协助。

6.2.8 承诺对养老专业服务团队和行政管理团队进行岗前培训，具有完整的培训课程、培训记录和培训成果。

6.2.9 遵守养老服务职业道德，保护老年人隐私。

6.2.10 乙方按床位数（除将原有 60 张床位全部升级为医养结合护理床位外，总床位数应达到 70 张以上，其中设置 6 张政策型养老床位）以及乙方和服务对象签订的合同约定，每年为老年人购买保额不低于 10 万元/人的综合责任险的保险费。如发生承保事件的，乙方负责向保险公司办理理赔手续。若保险公司不承保，乙方须承担因乙方过错造成老人伤亡的赔偿责任。

6.2.11 须根据服务对象提供的近期内区级以上医院的体检报告，与服务对象及其监护人签订服务协议，明确服务内容、期限、费用、双方权利义务、违约责任、协议终止和协议解除等事项。乙方与服务对象在履行协议中发生的任何纠纷（包括乙方与第三方发生的纠纷）由乙方独立承担责任，甲方不承担任何责任（包括不承担任何连带责任等）。如果涉及到法律规定由甲方承担垫付责任的，甲方承担垫付责任后有权向乙方追偿。

6.2.12 承诺街道长者服务中心每周运营时间不得少于 5 天，每天不得少于 8 小时。

6.2.13 乙方应向甲方书面报送本项目服务项目负责人和主要成员的名单、服务规划，完成服务协议范围的各项义务。

6.2.14 在协议履行期内，乙方运营的街道长者服务中心不得经营与老年人服务无关的业务，若开展街道长者服务中心主要服务内容之外的服务项目而发生老人伤亡事故，乙方必须承担一切的经济和法律责任。

6.2.15 乙方承担街道长者服务中心协议履行期间所产生的人员工资、水电费、燃气费、环保、通讯费、设备维护等一切费用。

6.2.16 协议履行期内应服从物业管理处的管理，按照国家法律、法规、规章、政策，自觉维护该租赁场地的消防、环保、安全、卫生等设施的正常使用。乙方自觉维护场地整体美观及场地卫生，不至于影响到周边商户及居民的正常生活。乙方不得在场地内使用瓶装煤气，如在协议履行期间发生安全事故，乙方应独立自行承担相关责任和经济损失。

6.2.17 乙方如为服务对象提供往返街道长者服务中心接载服务，在提供服务过程中发生任何事故，乙方必须承担一切的法律责任。

6.2.18 乙方应当与其参与本协议项目的所有工作人员签订劳动协议，并购买社会保险和人身财产意外险。协议履行期间，如乙方员工发生工伤（亡）或造成财产损失的，包括造成甲方和第三方人身伤害和财产损失的，一切责任由乙方承担。

## **第七条：违约责任**

7.1 乙方在运营街道长者服务中心过程中出现利用场地开展与养老服务无关的活动、超标准收费、未保障辖区老人服务优先

权、官方或官方委托第三方评估获得差评或者其它违约运营行为的，甲方有权责令整改。乙方应在接到甲方整改通知后 15 日内采取有效整改措施，整改效果应当获得甲方认可。否则，甲方有权解除协议，由此造成的损失概由乙方承担。因乙方责任造成重大事故或恶劣影响的，甲方可直接终止本协议，并由乙方承担相应的经济 and 法律责任。

7.2 因乙方违反本协议规定给甲方造成损失的，乙方应及时承担全部损失的赔偿责任；因乙方与服务对象在履行合同中发生的任何纠纷，由乙方和相关责任人承担一切责任。

7.3 因乙方拖欠第三方的费用，而导致甲方受到第三方追偿，或被要求承担连带责任的，甲方有权要求乙方进行赔偿。

7.4 因乙方违反法律的强制性规划或本协议约定，自违约的事实发生之日起 15 天内未采取补救措施并得到甲方谅解的，甲方有权单方解除合同，乙方对此项内容已知悉和明确。

7.5 甲方行使上述解除协议，不影响甲方依协议约定向乙方追究违约责任及损害赔偿责任的权力。

7.6 未经甲方书面同意，乙方不得擅自将本协议项目工作全部或者部分转让第三方履行，否则，乙方应当承担相应法律责任和经济责任。

7.7 未经甲方书面同意，乙方不得将本协议履行过程中所知悉的关于双方和服务对象的信息和资料向第三方泄露、复制和透露，否则由此造成的一切损失由乙方承担。

## **第八条：解决争议**

8.1 与协议有关的一切争议，甲、乙双方通过友好协商解决，若任何一方不愿意协商或协商后仍不能达成一致意见时，任何一

方有权向深圳市福田区人民法院提起民事诉讼。

8.2 在解决争议期间，除存在争议的部分外，甲、乙双方应继续遵守及履行本协议无争议的内容。

### 第九条：协议生效

9.1 本协议的构成、效力、解释、履行、变更及终止均适用中国法律。

9.2 乙方在协议及相关文件的签订、履行、通知等事项中的书面文件中的单位盖章、印章等处均仅指与当事人名称全称相一致的标准公章，不得使用其它形式如带有“专用章”等字样的印章。否则可以被甲方视为无效。

9.3 本协议生效期间，如遇政策有变，则按新政策的相关规定执行。

9.4 本协议一式叁份，甲方贰份，乙方壹份，甲乙双方签字盖章后生效，具有同等法律效力。

9.5 本协议未尽事宜或有关争议，甲乙双方承诺按《福田区人民政府办公室关于印发〈福田区“老年人托养中心”建设运营管理暂行办法〉的通知》的规定予以履行或明确。

### 第十条：补充条款

自本协议签订之日起，原《福田区莲花北社区华龄颐康之家运营监管协议》（合同编号：LHJD2019270 号）即行终止。

甲方（盖章）

法定代表人或委托代理人：

2021年4月21日

乙方（盖章）

法定代表人或委托代理人：

2021年4月21日

