

洛阳市偃师区光荣院市场化运营合同

甲方：洛阳市偃师区退役军人事务局

乙方：洛阳交运公共交通有限公司

依据《中华人民共和国民法典》及有关法律法规的规定，甲方、乙方通过协商，遵循平等、自愿和诚实信用的原则，就光荣院市场化运营事宜协商一致，签订本合同。

一、基本情况

洛阳市偃师区光荣院座落于河南省洛阳市偃师区槐新街道中州渠北侧，占地 4.04 亩，其中综合楼共 4 层、设计床位 100 张，根据《施工图》测算总建筑面积为 3,274.29 平方米。光荣院在整体对外出租实现市场化运营后，运营方必须按照《河南省退役军人事务厅关于印发〈河南省（光荣院管理办法）实施细则〉的通知》执行（后附），保持光荣院的基本职能和基本属性，满足国家法律法规和政府规范性文件要求。

二、合作方式

乙方在洛阳市偃师区成立专门运营公司，并办理经营所需相关许可证书，代表乙方履行本合同约定的全部内容。

三、运营期限

本项目委托乙方运营管理期限为 10 年。租赁运营期限自甲方向乙方完成资产移交、消防手续验收等手续后开始起算。

四、资产交接

1. 项目交付乙方运营前，甲方需协助乙方完成水、电、气、网、消防安检等开户和正常运行工作。

2. 乙方接手资产使用前，可会同有关部门对甲方提供的房屋等设施设备检查验收并资产核验，双方确认后，履行资产交接手续，做到产权清晰，保持土地、房产、设施设备

国有资产性质。乙方不得对国有资产进行抵押、融资、贷款、转租、出租、挪用、对外借用，防止资产流失；要强化机构运营和资产规范管理，加强设施设备维护，确保国有资产保值增值。

3. 乙方接手资产使用后，需投入配套的医护用床、衣柜、监控设备、办公家具、空调、热水器、彩电、冰箱、洗衣机、后厨灶具、康复器材等设备设施，并对有关功能室（医疗室、陈列室、康复保健室、文体娱乐室等）进行必要装修提升改造，达到满足光荣院正常运营标准。

4. 乙方在承包经营期间自行投入的设备、资产，承包期满或合同终止后，可由双方共同委托具备合法资质的资产评估机构，依据设备、资产实际状态、使用年限等因素评估其公允价值。该设备、资产优先由乙方与甲方协商处理（包括但不限于甲方受让、乙方自行收回）；若双方协商未果，乙方自行处理该资产，且不得损害甲方场地及其他合法权益，并提前 15 日书面告知甲方。合同到期前三个月内，在政策允许光荣院市场化运营的情况下，乙方优先续签。

五、费用、交纳方式、交纳时间

1. 签订运营协议 15 日内，乙方新成立的运营公司按中标的平均价按年缴纳租赁费。当年租金到期后提前 5 日内缴纳次年房租，直至合同期满。如在具体签约过程中，发生收费标准、实际占有床位变化，根据评估报告中的评估办法可据实核算。结合养老行业特点，每 3 年甲方对中标方服务满意度进行评价，达到评价标准后可继续执行合同。房租根据市场涨幅情况每 3 年进行市场评估，并根据集中供养对象、优惠优待对象占用床位数量据实核算确定年租金，原则上不低于中标价。

2. 运营期间发生的所有运营费用，均由乙方承担。

3. 甲方租金收款账户信息如下：

账户名：德师北港收入户
开户行：工商银行德师支行
账号：1705027009064004971

本协议履行期间，如甲方变更租金收款账户信息，需提前3个月书面告知乙方运营公司。

六、资产权属及经营管理

(一) 资产权属

甲方投入的设施设备（详见本协议附件《物业及设施设备交接清单》），归属于甲方，乙方享有其使用权。

(二) 房屋等设施设备使用和维修

1. 乙方运营期内，甲方确保建筑物总体质量和安全，房屋结构性自然损坏及外立面、屋顶、室内外防水等非人为损坏的，在建筑质保期内的，由甲方协调承建方给予处理。在质保期以后，维修费用由乙方承担（如由地震、火灾、战争等不可抗力因素引起的除外）。

2. 乙方自行投入的资产，由乙方负责维修，并承担维修费用。

3. 甲方投入的固定资产类设施、大型设备，乙方负有日常保管维护责任，需要维修的，保修范围内的由甲方负责协调厂家承担，保修范围外的由乙方负责。设施设备正常使用发生的损坏需报废或达到使用年限需报废的，由双方共同验收并经甲方同意后报废，报废后由甲方负责重新配置设备。协议终止时按移交清单交回，乙方应保证设施、设备完好，并能正常运行。

4. 甲方负责房屋消防工程达到主管部门实质性验收标准，若在运营期间，消防部门现场查验提出整改要求的，属乙方管理责任的（如乱堆乱放、私自改动、巡检维护不到位等），由乙方负责；属建筑工程及消防设施设备存在缺陷、缺失等问题的，由甲方负责。

5. 对甲方投入的低值易耗品等，乙方在使用过程中需要维修更换的，其维修更换费用由乙方承担。

6. 乙方对机构内设施进行改造和布置，不得破坏建筑的主体承重结构和格局，费用由乙方自行承担。

七、甲、乙双方的权利和义务

（一）甲方的权利和义务

1. 甲方按照政策要求，对上级拨付专项资金使用进行约定（必须在甲方监督下公开合理支配）。拨付专项资金甲方应在款到账5个工作日内足额支付乙方。

2. 每年预留一定数量床位（目前暂定为20张），优先保障符合《光荣院管理办法》中入住条件人员入住。（具体根据实际入住人数，核算租金费用）。核算完毕后15日内甲方按新核定租金执行。

3. 甲方每年对乙方服务质量和满意度进行一次调查和测评，连续两年满意率低于70%的，甲方有权要求乙方整改。

4. 甲方应积极协助乙方办理该项目运营所需资质。

5. 甲方负责指导、监督乙方的运营工作。

（二）乙方的权利和义务

1. 乙方在甲方所在地注册成立专业的养老运营服务机构与甲方开展约定项目服务，并明确其法定代表人或负责人。在合作场所加挂所注册成立专业机构名称的牌子，负责项目的人员聘用、收支结算等日常运营工作，按规定比例配备专业护理人员和管理人员，定期组织培训，按照标准化管理的要求开展相关服务工作。乙方养老运营机构每年12月31日向甲方前提供当年经营情况报告，并按照甲方要求提供相关资料。

2. 除了优先保障光荣院集中供养对象、优待优抚对象一定床位（目前暂定为20张床位，根据实际情况可以调整）以外，乙方可利用光荣院资源资产开展社会普惠养老服务，收费标准由乙方按照国家相关规定执行。

3. 乙方要为入住机构人员提供安全保障、生活照料、健康管理、康复护理、精神慰藉、文化娱乐、健康管理、心理疏导、临终关怀等服务。不准出现侮辱、歧视、虐待、遗弃老人等现象，保障人身和财产安全。

4. 乙方对光荣院运营投入情况，要主动接受甲方监管，特别是不可移动的固定资产类投入项目，启动前要与甲方协商，投入后，要将相关资金票据复印报送甲方监管。

5. 乙方要与二甲级及以上医院合作，在光荣院设置医疗点，大力推动医养结合和智慧化养老工作。

6. 乙方严格按照有关财务规定建立健全会计账簿，对上级拨付的各种资金、补贴费用和个人或集体捐赠的款物。使用支出情况都要分类记账、设立明细科目，做到专款专用，并按要求定期向甲方报送专项资金使用情况和相关报表，接受甲方和财政、审计、纪检监察等部门的检查和指导。

7. 乙方运营过程中所涉及的收费项目应接受甲方和有关部门的监督、指导和检查。乙方应积极配合住建、消防、公安、市场监督管理、审计、纪检监察等部门的检查和调查工作，并如实汇报情况。

8. 乙方自觉遵守和执行国家的各项法律法规，运营过程中出现的任何责任事故、民事纠纷等，所发生的一切经济和法律責任，均由乙方承担。

9. 乙方要严格落实河南省《光荣院管理办法实施细则》，保持光荣院的基本职能和基本属性，满足国家法律法规和政府规范性文件要求，确保光荣院的公益属性不改变，不得利用项目场地从事生产、销售、经营国家规定的违禁品，不得从事任何违法活动。

10. 乙方不得向第三方进行担保、保证、抵押或其他损害甲方权益的行为，由此引起的一切責任由乙方承担。

11. 乙方未经甲方同意，不得向第三方转包、转租。



12. 签订本合同前乙方需开具银行共管账户并缴纳 5 万元履约保证金，项目正式运营后 5 日内予以无息退还。

八、违约

1. 委托运营期内，乙方出现以下行为，除承担相应法律法规责任及行政处罚外，甲方有权终止协议：

(1) 因乙方管理不善，发生 3 人以上死亡等重大安全事故的；

(2) 影响到社会公共利益和安全的；

(3) 法律法规禁止的其他行为。

(4) 运营期内若乙方的管理或财务出现重大问题，甲方有权收回乙方的运营权，终止协议。甲方应及时拨付专项资金费用给运营公司，甲方未支付该支付的费用，造成乙方资金困难无法保证甲方优待服务对象入住人员生活康养保障的问题，由甲方负责。

2. 涉及乙方应支付的费用，如乙方在超过约定支付日期十五个工作日之后仍未支付，按当期租金 3% 每日支付滞纳金。

3. 涉及甲方应支付于乙方的费用，如甲方在超过约定支付日期十五个工作日之后仍未支付，按当期费用 3% 每日支付滞纳金。超过三个月未支付的，乙方有权终止本合同，甲方应承担由此给乙方造成的全部损失。如甲方应支付乙方的费用涉及行政审批程序的除外。

九、协议的解除

1. 经甲、乙双方协商一致，可以解除本协议，甲、乙双方互不承担违约及赔偿责任。

2. 在本项目运营过程中，乙方向甲方提出终止项目的请求，需经过甲方同意方可终止。

3. 因不可抗力如洪水、地震等自然灾害导致协议不能履行的，双方协商后根据不可抗力的影响，可免除相关责任。

十、房屋及配套设施收回

乙方在承包经营期间所投入的设备、资产，承包期满合同终止后，经第三方评估机构评估，由经营方自行处理或由继续承租的经营方接收。若不再进行市场化运营，由退役军人事务局按评估价接收。如发生本协议约定的第八条情形合同终止，房屋及配套设施收回按本约定处理。

十一、争议解决

如本协议在履行过程中发生争议，双方应协商解决；协商不成的，依法向洛阳市偃师区人民法院起诉。

十二、协议含附件《物业及设施设备交接清单》。该附件在移交完成时，由双方共同确认。

十三、如有未尽事宜，经双方协商可作出补充约定或内容变更，均应采取书面形式，作为本协议的附件。

十四、本合同经甲乙双方签字盖章后生效。

十五、本合同一式六份，分别由甲乙双方和有关部门备案留存。

甲方（盖章）：洛阳市偃师区退役军人事务局

法定代表人或代理人（盖章或签字）：

2025年12月30日

乙方（盖章）：洛阳交运公共交通有限公司

法定代表人或代理人（盖章或签字）：

2025年12月30日