合同编号：

花都区银发经济大厦养老服务项目

委托运营管理服务合同

甲方：【广州花都城康投资有限公司】

乙方：【　　】

签约时间：【　　】年【　　】月【　　】日

甲方（委托方）：广州花都城康投资有限公司

统一社会信用代码：91440114MAG16BC9XB

法人代表：

乙方（受托运营方）：

统一社会信用代码：

法人代表：

鉴于

1、甲方合法持有位于广州市花都区三东大道以南、凤凰北路西侧（原凤凰瑞景公服配套设施）花都区银发经济大厦养老服务项目（建筑面积 5138 ㎡，以下简称“本项目”）完整、排他的运营委托处分权，有权将本项目交由乙方运营管理；

2、乙方具备养老产业运营资质、养老服务专业团队及资金实力的独立法人，自愿接受甲方独家委托，全额自行承担全部运营成本、经营风险，自主开展养老运营并向甲方支付本合同约定的年度固定收益及管理费，自负盈亏；承诺不挂靠、不转包、不将本项目整体或拆分交由第三方实际运营管理。

3、甲乙双方依据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《养老机构管理办法》等法律法规，本着平等自愿、公平诚信、甲方资产保值、兼顾养老公益服务优先原则，订立本协议。

一、委托运营管理区域、范围及用途

1.1 甲方向乙方提供经营场地，授权/委托乙方就位于广州市花都区三东大道以南、凤凰北路西侧的银发经济大厦一楼大厅、二楼医务室及三至十层区域开展养老产业经营活动，该区域的总建筑面积为 5138 平方米，具体位置及范围见附件一“运营区域示意图”。乙方按照本合同第三条约定的标准向甲方支付年度

固定收益及管理费。

1.2 甲方基于经营的需要，可变更该区域的位置、增减面积或作出其他改变，在提前通知乙方后，双方协商一致后签订补充协议。因此导致乙方装修改造、设备搬迁、停业等实际损失的，甲方应给予合理补偿。甲方无正当理由擅自调整的，乙方有权拒绝。

1.3 乙方如对 1.1 条款中所述的功能区域或经营业态作出变更，须提前 3 天向甲方提交书面申请，并自行负责该区域包括但不限于消防安全等一切管理责任。

1.4 乙方应系合法设立，并于开业前或政府相关部门规定的期限内取得包括但不限于政府相关部门颁发的营业执照、资质证书、特种行业经营许可证等合法经营手续，其经营范围具体详见乙方营业执照（本合同附件二）。

1.5 乙方保证其具有签署、履行本合同及从事本合同所述经营活动所需全部合法资质，并应在合同签订前向甲方提供与经营活动有关的营业执照、许可证书、健康证、商号、商标注册证、授权经营等证明文件。乙方于点位内展示商号、其他任何广告或布告前，须经甲方书面同意。

1.6 乙方确认已在本合同签署前对点位的位置、规划用途、面积等物理状况进行了实地全面勘验。

1.7 甲方应保证其对本项目享有合法的运营委托处分权。

1.8 乙方保证具有签订本合同的资格，保证点位的使用用途符合国家的相关要求，自行办理相关手续（包括但不限于城管、卫生、工商、国税、地税、消防等手续），承担相关费用与责任，并将相关审批手续文件复印件交甲方备案。

1.9 委托运营管理期限内，如因突发事件、安全隐患以及因甲方或甲方经营整体规划调整、或因国家/主管部门有关文件（如消防、规划等）规定、主管行政机关对乙方在点位内设置的相关设备设施或经营项目有异议等原因，双方可协商解除本合同，年度固定收益及管理费据实结算，双方互不承担违约责任。因甲方自身经营规划调整不得作为单方变更或终止本合同的理由。

1.10 场地交付

1.10.1 甲方应于【2027 年 1 月 1 日】前将本项目场地按现状交付乙方。甲方应保证场地主体结构安全、规划用途可用于养老机构运营，并向乙方提供权属证明（本项目的权属方为花城街道和卫建局及相关委托运营证明文件，可提供扫描件并加盖甲方公章）及竣工图纸，装修改造、二次消防及各类经营审批手续均由乙方自行办理并承担全部费用。

1.10.2 双方签署附件七《场地交接确认书》之日视为正式交付，场地保管、毁损灭失风险及水电气等全部运营费用自交付日起转移至乙方。甲方同步移交权属证明（扫描件并加盖甲方公章）及现有竣工图纸 1 份。

1.10.3 正式交付后，建筑物主体结构质量问题维修、装修、管线、设施设备维护改造由乙方负责并承担费用。交付之前报建的二次消防而发生的费用仍由甲方承担。因乙方使用、改造不当造成损坏的，由乙方承担全部赔偿责任。

1.10.4 乙方拒收场地交付需有书面正当理由，否则视为约定交付日已完成交付，相关风险、费用由乙方承担。因甲方原因逾期交付的，后续相应装修期及运营期相应进行顺延。

二、委托运营管理期限

2.1 委托运营管理期限：本合同的委托运营管理期限自【 2027 】年【 1 】月【 1 】日起至【 2042 】年【 2 】月【 28 】日止。

2.2 施工期限：自【2027】年【1】月【1】日起至【2027】年【2】月【28】日为施工期，甲乙双方在此期间的施工行为、现场管理、安全等各项权利义务以双方或甲方指定的公司与乙方签订的相关文件约定为准。

2.3 装修期：自场地交付之日起，甲方给予乙方 2 个月的装修期（即 2027 年 1 月 1 日至 2027 年 2 月 28 日），该期间不计算年度固定收益及管理费。乙方应确保于 2027 年 3 月 1 日前达到可开业状态。

2.4 本合同委托运营管理期限届满前，乙方如有意续约，须于委托运营管理期限满之日 90 日前向甲方提出书面申请，双方按照协商一致的商务条件另行签署新的合同或续期补充协议；

三、年度固定收益及管理费约定

3.1 甲方为项目产权方/业主方，乙方为受托专业运营单位，双方约定在本合同约定运营期限内，乙方每年向甲方支付固定收益及管理费，该收益不与乙方经营收入、经营利润、运营成本、市场行情、一般政策变动等任何经营及外部因素挂钩，除本合同第十五条明确约定情形及本合同第 3.4 条约定的停业减免情形外，乙方不得以任何理由申请减免、缓缴、抵扣保底收益。该阶梯年度固定收益及管理费标准，系参照项目可行性研究报告静态投资测算口径设置，作为商务定价参考。因不可抗力仅造成乙方经营活动受限、停业，但场地仍由乙方占有管控的，不构成乙方减免、缓缴年度固定收益及管理费的法定或约定理由。

3.2 本项目整体运营周期共计 15 个运营年度，分五个阶段执行，各阶段运营期限、年度固定收益及管理费标准具体约定如下，本条款所指自然年度均为公历年度，即每年 1 月 1 日至当年 12 月 31 日：

3.2.1 第一阶段（第 1-3 运营年度）运营期限：2027 年 3 月 1 日起至 2030 年 2 月 28 日止。本阶段内，乙方向甲方上缴年度固定收益及管理费用人民币 xxxx 万元整（¥xxxx），其中管理费用为人民币 xxxx 元整（¥xxxx）。

3.2.2 第二阶段（第 4-6 运营年度）运营期限：2030 年 3 月 1 日起至 2033 年 2 月 28 日止。本阶段内，乙方向甲方上缴年度固定收益及管理费用人民币 xxxx 万元整（¥xxxx），其中管理费用为人民币 xxxx 元整（¥xxxx）。

3.2.3 第三阶段（第 7-9 运营年度）运营期限：2033 年 3 月 1 日起至 2036 年 2 月 28 日止。本阶段内，乙方向甲方上缴年度固定收益及管理费用人民币 xxxx 万元整（¥xxxx），其中管理费用为人民币 xxxx 元整（¥xxxx）。

3.2.4 第四阶段（第 10-12 运营年度）运营期限：2036 年 3 月 1 日起至 2039 年 2 月 28 日止。本阶段内，乙方向甲方上缴年度固定收益及管理费用人民币 xxxx 万元整（¥xxxx），其中管理费用为人民币 xxxx 元整（¥xxxx）。

3.2.5 第五阶段（第 13-15 运营年度）运营期限：2039 年 3 月 1 日起至 2042 年 2 月 28 日止。本阶段内，乙方向甲方上缴年度固定收益及管理费用人民币 xxxx

万元整（¥xxxx），其中管理费用为人民币贰拾肆万贰仟元整（¥xxxx）。

3.3 本条所列金额均为人民币含税金额，大写金额与小写阿拉伯金额不一致的，以中文大写金额为准。

3.4 如因政府主管部门依法责令停业、或不可抗力事件导致乙方连续停业超过 30 日的，停业期间的年度固定收益及管理费按实际停业天数比例相应减免，乙方须向甲方提供书面情况说明并附带真实有效的证明依据。

四、付款安排

4.1 双方同意，年度固定收益及管理费按 12 个月平均分摊，乙方在当月结束后的次月【15】日之前，完成当月分摊金额的支付，甲方应在收到乙方付款后【15】个工作日内向乙方开具合法有效的【9】%增值税【专用】发票。

4.2 乙方逾期超过 5 日仍未能结清的，甲方有权直接从乙方缴纳的履约保证金中抵扣欠款、违约金，保证金余额不足覆盖全部款项的，乙方应在甲方书面通知后 15 日内补足差额，并按照本合同 13.3 条约定向甲方承担逾期付款违约责任。

甲方指定银行收款账户及开票信息：

甲方公司名称：【广州花都城康投资有限公司】

纳税人识别号：【91440114MAG16BC9XB】

地址及电话:【广州市花都区花城街葱兰街 5 号自编 023 之八十六　36970914】

开户银行及账号：【中国工商银行广州绿色金融改革创新试验区花都分行 3602026809201616046】

账户种类：【基本户】

其他：【/】

乙方指定银行收款账户及开票信息：

乙方公司名称：【】

纳税人识别号：【】

地址及电话：【】

开户银行及账号：【】

账户种类：【基本户】

其他：【/】

五、其他相关费用

5.1 委托运营期限内，标的房产运营所产生的包括但不限于水、电、燃气、通讯、物业管理、物业维修、卫生保洁、电梯及其他设施设备维修保养、安全保险、消防检测维保等全部运营类费用，均由乙方自行承担并负责支付，乙方应按期足额缴清。

5.2 在甲方将本项目场地按现状交付乙方后，甲方负责结清交付时点前的水电费，交付时点后的水电费由乙方负责结算，期间如其他单位有水电使用需求则按照使用情况进行协商分摊。

5.3 交付后，甲方提供的原有设施设备（如电梯等）的年度强制维保及检验费用由乙方承担；因乙方使用不当造成的损坏维修费用由乙方承担。

六、保证金

6.1 履约保证金

6.1.1 乙方于本合同签署当日，向甲方支付履约保证金人民币【80】万元，作为乙方妥善履行本合同项下各项义务的担保，甲方向乙方开具收据。

6.1.2 本合同履行期间，甲方有权从履约保证金中扣除乙方应承担的违约金、赔偿金、能源费等各项费用。乙方应当在接到甲方扣款通知后 15 日内补足履约保证金至合同约定金额；如履约保证金不足扣除的，双方优先通过友好协商方式解决。

6.1.3 在乙方履行完毕本合同约定的全部义务的前提下，则运营管理期限届满次日起【30】日内，乙方将履约保证金收据原件交还甲方后，甲方从履约保证金中扣除应由乙方承担的违约金、赔偿金、能源费及甲方为乙方垫付的各项费用后，将剩余部分无息退还给乙方。

6.2 质量保证金

6.2.1 乙方于本合同签署当日，向甲方支付质量保证金人民币【10】万元，作为乙方保证产品/服务质量、守法经营之担保，甲方向乙方开具收据。

6.2.2 当乙方出售的产品或提供的服务质量不符合国家规定遭顾客投诉、索赔的，双方应共同核实情况：确属乙方责任的，甲方可从质量保证金中代为支付退款、赔偿款，并同步书面通知乙方。乙方应当在接到甲方扣款通知后 15 日内补足质量保证金。

6.2.3 本合同终止后满【90】日，乙方无遗留产品/服务质量相关的未解决纠纷的前提下，则乙方将质量保证金收据原件交还甲方后【30】日内，甲方将剩余质量保证金无息退还给乙方。

6.3 乙方逾期补足履约保证金及质量保证金的，每逾期一日，应向甲方支付应补交金额的 5‰作为违约金，直到全部补足为止；如逾期超过 7 日仍未能补足，甲方有权解除本合同，乙方除应支付应补交金额及承担逾期补足的违约责任外，还应赔偿给甲方造成的全部损失。

七、经营点位的管理

7.1 乙方须本着诚意和善意管理、使用经营点位，因乙方及乙方工作人员或其他乙方有关人员的责任，造成甲方建筑物/构筑物、设备设施及其他财产受到损坏或灭失，或使消费者等其他人员受到人身和财产损害时，乙方须妥善处理并负责赔偿。

7.2 装修及施工

7.2.1 装修及施工押金：乙方于本合同签署当日，向甲方支付装修及施工押

金人民币【10】万元，作为乙方装修及施工期间遵守甲方现场各项施工管理规定及妥善履行本合同项下装修及施工相关义务之担保，甲方向乙方开具收据。

乙方装修及施工期间，行为需符合法律法规规定及甲方的现场管理、安全等各项规定，并积极配合甲方接受政府相关部门的检查。本合同履行期限届满或提前终止，在乙方履行完毕全部装修及施工交还义务且已将装修及施工押金收据原件返还甲方的前提下，甲方将在 30 个工作日内将装修及施工押金扣除应由乙方承担的违约金、赔偿金及甲方为乙方垫付的各项费用（如有）后，无息退还乙方。

7.2.2 乙方需自行负责经营范围的装修及施工并承担费用。乙方在开业前或在开业后经营过程中对经营点位进行装修及施工前，应提前 30 天向甲方提交装修及施工设计方案、陈列道具的样式申请，甲方应在收到方案后 10 个工作日内反馈，逾期未反馈视为同意。

7.2.3 乙方装修及施工期为自【2027】年【1】月【1】日起至【2027】年【2】月【28】日止。乙方应于【2027】年【1】月【1】日前向甲方提交加盖其公章的施工进度表。

7.2.4 委托运营管理期限届满后，已形成附合的装修装饰物归甲方所有。如因甲方原因导致合同提前终止的，甲方应与乙方进行友好协商，形成附合的装修装饰物应归乙方所有，由乙方或甲方自行处置。未形成附合的可移动设备设施由乙方自行处置。

7.3 设备设施

7.3.1 乙方保证经营点位内的设备设施安全可靠，并具有完善的安全措施、应急措施及防护用具等，符合国家、地方及行业规范规定的技术标准及安全要求，不符合安全要求或任何存在安全隐患的设备设施不得用于经营。乙方应依据上述标准等要求负责该等设备设施的日常检查、保养与维护，保证其能够安全、正常使用。

7.3.2 点位及其区域内的设备设施、物品的存放和保管由乙方负责并承担费用。

7.3.3 乙方经甲方许可后，可使用甲方提供的管理区域内的各项基础设备设施，如有故障或不良反应时，在通知甲方后由乙方进行妥善处理，相关费用由乙方承担。同时，甲方有权在乙方工作人员的陪同下，进入乙方经营区域内检修。如需维修的，甲方在发出通知后，有权暂时终止任何设备设施的使用，以进行维修，乙方应予无条件配合。

7.3.4 甲方自交付之日将原有设施设备的管理权限移交至乙方。甲方提供的原有设施设备（如电梯等）发生故障的，由乙方负责维修并承担费用。因乙方使用不当造成的损坏由乙方承担。

7.4 乙方对经营区域内的安全负责，具体责任界面及权利义务详见甲乙双方签订的《安全管理协议书》。

7.5 甲乙双方签订《消防安全责任书》，明确双方对乙方经营区域消防安全的责任界面及权利义务。

7.6 乙方不得在经营区域内储存易燃、易爆、易腐蚀、易腐烂、危险和散发令人不快气味以及违反国家相关规定的物品。

7.7 乙方应遵守甲方有关物业及消防管理规定。乙方应当自行满足其经营用途所需的消防、环保、卫生、安全要求并办理相关政府批准手续。

7.8 经营期内，乙方负责设施设备的日常维修保养工作并承担费用；甲方原有设施设备的年度强制维保及检验费用由乙方承担。

7.9 养老运营专项管理义务

7.9.1 乙方必须严格执行《养老机构管理办法》，落实入院评估制度，与每一位入住老年人或其监护人、紧急联系人签订规范养老服务协议；建立老年人档案，完整保存评估、照护、诊疗、出入院记录等资料。

7.9.2 乙方护理、医护工作人员应当按国家规定持证上岗，养老护理员、安全员、医护人员须将资质报甲方备案；定期开展养老护理、应急救护、消防、食品安全培训。

7.9.3 严格落实预收费监管相关国家规定，严禁以还本付息、返利回报等形式诱导老年人缴纳大额预付费；预收费收取严格遵守国家及广东省、广州市养老预收费监管政策。所有收费项目明码标价，在公共区域进行公示。

7.9.4 本项目运营期间所取得民政、财政各类养老补贴、补助资金，乙方实行专账管理、专款专用，仅可用于本项目养老服务、设施维护、困难老人保障；甲方有权核查补贴资金使用台账。

7.9.5 发生老年人重伤、非正常死亡、群体性纠纷、重大舆情、重大安全事故，乙方应当 24 小时内书面向甲方及属地民政主管部门报告，并妥善处置善后工作。

八、经营项目产品/服务的管理

8.1 乙方提供在该点位销售的产品/服务，该等产品/服务由乙方自行采购、保管、运输、销售、陈列、理货和售后服务并承担全部费用。乙方销售的产品/服务均应提前 15 个工作日报甲方审核，经甲方书面同意后，方可进场销售。

8.2 乙方保证所销售产品和服务符合国家法律法规的规定，由于乙方所经营产品/服务造成人身伤害及财产损失的，由乙方负全部责任，造成甲方损失的，乙方应予赔偿。

8.3 乙方产品/服务的价格由乙方在政府指导价或行业合理区间内自主制定，明码标价。甲方如有合理异议可提出书面建议，双方协商。

8.4 乙方不得经营三无产品及假冒伪劣产品，如因乙方产品质量问题产生的一切纠纷及责任，均由乙方负责处理及承担，如造成甲方损失的，乙方应负责赔偿甲方损失

8.5 乙方应确保其提供的产品或服务不得侵犯任何第三方的知识产权或其他权利。若有侵权或类似事件发生，乙方应负责对外交涉、处理，并承担全部经济、法律责任，若给甲方造成损失的，乙方应负责赔偿甲方损失。

8.6 乙方存放于经营区域内的产品、财物由乙方自行负责管理。乙方承担

其产品及财物在本项目的一切风险。

九、经营点位的经营管理

9.1 乙方的经营活动应服从甲方的统一管理要求，并遵守国家法律、法规及有关规定。

9.2 乙方应遵守甲方规定的营业时间，除甲方另有规定外，不得于营业时间内停止营业；若甲方因天气、政府要求等原因采取停业措施，乙方应服从安排，且不视为甲方违约。

9.3 乙方存放于经营区域内的产品、财物为乙方所有，乙方须自行承担存放的所有产品及财物在经营区域内的一切风险。甲方有权要求乙方自行投保并承担保险费用。

9.4 消费者对乙方的产品或服务提出投诉的，由乙方自行处理。

9.5 政府相关部门对乙方的经营活动或所经营的产品/服务提出意见或进行处罚时，乙方应接受并服从该等决定；如因此给甲方造成损失的，乙方须赔偿。

9.6 乙方负责对其经营区域内的秩序进行维护，保证经营活动安全有序进行，防止发生拥挤及踩踏等事件。

9.7 乙方产品、物品的摆放须符合甲方的管理要求，不得私自占用公共区域、公共设施、违规占用消防通道。

9.8 未经甲方书面同意，乙方不得以任何目的使用带有甲方商号的图片、文字或物业的名号、标志。

9.9 乙方工作人员及有关人员在乙方营业过程中发生人身损害时，相关责任及赔偿全部由乙方承担。如因乙方或乙方工作人员的原因造成甲方、甲方人员、顾客等人身伤害、财产损失的，一切责任均由乙方承担。

9.10 乙方就本合同的内容及其他在交易上得知的甲方营业上、政策上、经营上及人事上的未公开的秘密，乙方应予保密，不可向第三者泄露。保密期限为

合同终止后 3 年。

9.11 乙方自行负责点位的经营，并独立承担经营风险及相关责任。甲方对乙方的经营行为不承担连带责任。乙方应妥善处理在该点位及乙方经营过程中发生的与第三方之间的任何人身、财产及其他纠纷，不得影响甲方管理区域正常整体经营。

十、运营人员的管理

10.1 乙方需自行聘用开展经营活动所需服务人员乙方确保乙方服务人员须持有从事岗位所需资格证、健康证、身份证、学历证，并须事先将该等乙方服务人员资料报甲方备案。乙方聘用人员的工资、奖金及福利等均由乙方承担。

10.2 乙方负责组织乙方服务人员进行岗前培训，包括但不限于运营服务标准、安全、消防等方面，培训通过后乙方服务人员方可上岗。

10.3 乙方作为受托运营主体，应当遵守甲方针对本项目制定的、与资产保护、物业整体运营、安全消防、养老服务、品牌声誉相关的统一经营管理规定及相关制度，并督促乙方服务人员遵照执行。

10.4 顾客或其他人员如因乙方或其工作人员行为而受到伤害，一切责任均由乙方承担；如因此给甲方造成损失的，乙方须赔偿。

10.5 乙方严格遵守《中华人民共和国劳动法》及本合同签约所在地劳动局的劳动管理规定，因此而与乙方工作人员产生纠纷的，由乙方负责解决并承担全部责任，与甲方无关。

十一、活动宣传

11.1 由甲方主导发起的宣传及活动，乙方应积极配合执行(包括但不限于公共活动、宣传推广等)，双方可就此另行签订补充协议就相关事项予以明确。

十二、保密条款

12.1 除乙方为履行本合同或根据法律法规所要求必须向第三方披露之外，

未经甲方事先书面同意，乙方不得向任何第三方披露任何合作信息。

12.2 甲乙双方对其因签订和履行本合同而知悉的对方及其关联公司的业务信息和商业秘密（包括但不限于对方及其关联公司的计划、运营活动、财务信息、技术信息、经营信息及其他商业秘密等）应予严格保密，不得透漏给任何第三方或非为本合同目的进行任何利用。若一方违反上述保密义务，除按本合同约定承担违约责任外，违约方应就守约方遭受的损失承担赔偿责任。

12.3 本条所述保密义务在本合同终止后 3 年内仍然有效。

十三、违约责任

13.1 甲、乙任何一方违反本合同，应承担违约责任。

13.2 乙方迟延或拒绝支付本合同所规定的任一笔费用时，甲方有权从乙方缴纳的各项保证金、押金中直接扣除，乙方对此无异议。乙方应接到甲方书面通知后 7 日内补足相应的保证金、押金至合同约定金额，逾期未补足的，乙方按本合同 13.3 款约定承担违约责任。

13.3 甲方逾期交付场地的，后续乙方相应装修期及经营期相应顺延。

13.4 乙方未经甲方同意而擅自撤场或终止经营，乙方应承担违约责任，赔偿甲方因此遭受的实际损失。

13.5 除本合同有特别约定外，乙方违反本合同项下任何一项义务的，甲方可通知其限期改正或履行；期满仍未改正或履行的，则甲方有权要求乙方支付 2000-5000 元不等的违约金。

13.6 如因乙方原因导致本合同解除的（含乙方违约而甲方行使合同解除权的情形），甲方有权扣除全部履约保证金。除本合同另有约定外，乙方已承担的履约保证金不予退还，甲方不得再另行主张等额年度收益违约金及重复赔偿。除乙方故意或重大过失造成人身伤亡外，乙方在本合同项下的累计赔偿责任不超过上一年度或当年度的年度应付固定收益及管理费总额。

13.7 乙方不得将本合同项下的任何部分业务及点位以任何形式转租、转包、分包给第三人，未经甲方书面同意而擅自以任何合营、联营的方式进行转租、转包、分包的行为视为乙方根本违约、完全违约。

13.8 乙方违反本合同约定的义务，即构成违约，应当承担支付违约金等违约责任，因违约给甲方造成损失的，应当依法赔偿。该损失包括但不限于甲方因此而发生的鉴定费、清场费、诉讼费、送达费、交通费、律师费等合理费用。

13.9 如因乙方违约导致本合同解除或者提前终止，乙方应完成全部入住老年人妥善安置工作，按照民政主管部门要求制定安置方案并落实搬迁、转介，安置产生全部费用由乙方自行承担。

十四、合同变更与解除

14.1 在本合同有效期内，乙方如对乙方签约主体做更名，须于更名之日起3日内向甲方提供更名后的相关资料。乙方无论因何种原因需变更乙方签约主体的，需提前两周向甲方提交书面申请并提交拟变更主体的相关资料，经甲方审核同意后，三方签订补充协议明确具体权利义务。

14.2 有下列情形之一的，守约方有权解除本合同：

14.2.1 一方严重违约，经书面催告后30日内仍未改正的；

14.2.2 因不可抗力或政府征收、征用导致合同无法继续履行的；

14.2.3 双方协商一致同意解除的；

14.2.4 乙方未按照本合同第三条约定向甲方支付固定收益及管理费，逾期超过30日经催告仍未支付的；

14.3 合同解除后，双方据实结算各项款项。因一方违约导致合同解除的，违约方应承担相应的违约责任。

十五、不可抗力

15.1 由于地震、台风、水灾、火灾、战争、政府征收/征用、政府规划调整

（前述政府行为导致场地客观上无法继续供本项目使用）以及其他不可预见、不能克服、不可避免不可抗力事故，致使合同无法履行，甲乙双方可解除本合同，双方不会因此相互承担违约责任；年度固定收益及管理费据实结算，甲方将剩余已预收款项（履约保证金、质量保证金等）30 天内无息退还给另一方。

仅因政府出台政策禁令、行业管控要求导致乙方暂停或限制经营连续超过 30 日的，双方应就该段停业期间保底收益按实际停业天数比例减免进行协商。

15.2 如果发生不可抗力事件，则受影响的一方应立即以可能的最为快捷的方式通知对方，并在不可抗力事件发生十五天内向对方出具能有效证明该不可抗力事件发生的文件。遭受不可抗力影响的一方应采取积极有效的措施以尽量减少因本合同不能或延迟履行而给对方造成的损失。

十六、撤场约定

16.1 乙方应于本合同终止或解除后的 30 日内，将产品全部撤离并将该经营区域按照甲方要求及本合同约定恢复原状，将乙方配置的设备设施移除并拆除乙方的各种标识等，同时向甲方交还所有钥匙；属于甲方固定资产的，需甲乙双方当面清点完毕并就清点结果书面确认，如有丢失、破损等，乙方应按原价赔偿甲方；如甲方要求保留乙方的装修 、设备设施，双方协商作价补偿。乙方逾期未履行此义务，每逾期一日，乙方应当按照当期年度固定收益及管理费日分摊标准的 1.5 倍向甲方支付场地占用费。

乙方在完成场地撤离、资产恢复原状之前，必须先行完成全部入住老年人的妥善安置工作，安置方案应当提前报送甲方及属地民政主管部门审核同意。

16.2 乙方应于本合同终止前的 5 日内向甲方清偿任何尚欠的费用及补齐履约保证金，若乙方拒不支付、拖延支付或无力支付，甲方有权从应付乙方的各项款项中予以扣除。

十七、保险

17.1 乙方应为其销售的产品、提供的服务投保与其经营内容/活动相关的一

切保险（如财产一切险、公众责任险、人身意外险等），将甲方列为公众责任险的共同被保险人，如甲方要求时乙方应将保险单复印件或投保证书提交甲方。

十八、通知与送达

18.1 依据本合同要求由任何一方发出的通知（均应采取书面形式）或其他文件资料等，以及因本合同争议引起的纠纷，双方确认在双方之间以及司法机关可以通过以下任何一种或多种方式送达信息或诉讼法律文书：

甲方指定联系人：【　　】，电话：【　　】，手机：【　　】，通讯地址【　　】；电子邮箱【　　】。

乙方指定联系人：【　　】，电话：【　　】，手机：【　　】，通讯地址【　　】；电子邮箱【　　】。

18.2 其中，双方业务往来以邮寄发送的，发出之日起第三日即视为有效送达；专人递交的，签收之日即为有效送达；以手机短信、微信、电子邮件方式发送的，发送当日视为有效送达。

18.3 双方共同确认：上述送达方式适用于日常业务往来及各司法阶段中。双方均应保证送达地址准确、有效，如果一方提供的地址不确切，或者不及时告知对方变更后的地址（应至少于变更前 15 日通知另一方，否则视为未变更），使业务往来信息或资料等以及法律文书无法送达或未及时送达的，提供方或变化方应自行承担由此可能产生的一切法律后果。

十九、争议解决方法

在本合同履行过程中如发生争议，由双方当事人协商解决；也可由有关部门调解；协商或调解不成的，任何一方均可向合同签订地（广州市花都区）有管辖权的人民法院提起诉讼。

二十、双方约定的其他条款

20.1 本合同甲、乙双方的权利义务关系不构成合伙关系。

20.2 本合同以中华人民共和国有关法律、法规为依据，并据此解释各条款。

20.3 本合同的任何附件或补充协议为本合同的一部分，与本合同法律效力相同。包括以下附件：

附件一：委托运营管理区域示意图

附件二：乙方须向甲方提供的相关证件

附件三：安全管理协议书

附件四：消防安全责任书、装修期消防安全责任书

附件五：银发经济大厦养老服务运营方案

附件六：场地交接确认书（含设备清单）

20.4 本合同的条款，对甲、乙双方权利义务之法定受让人或继承人均具有同等约束力。

20.5 本合同各条款是个别独立条款。某条款若被确认为无效，将不影响合同其他条款之法律效力及双方的权利义务。

20.6 乙方不得将本项目国有资产用于抵押、质押、融资担保、对外投资。乙方不得对国有资产进行处置、转租、转包、分包。乙方应当于每年 3 月 31 日前向甲方提交上一年度项目运营报告、国有资产使用维护情况报告，配合甲方开展国有资产核查、检查工作。

20.7 乙方运营应当符合公建养老服务相关政策法规，落实普惠养老相关服务要求，接受民政、卫健等主管部门监督检查。

二十一、签订及生效

21.1 本合同自甲、乙双方加盖公章且乙方向甲方缴纳履约保证金后起生效。

21.2 本合同一式【捌】份，甲方执【肆】份，乙方执【肆】份，均具有同等法律效力。

（以下无正文）

甲方（盖章）：

签署日期：【　　】年【　　】月【　　】日

乙方（盖章）：

签署日期：【　　】年【　　】月【　　】日

附件一：经营区域示意图（*粘贴大小清晰、边界清晰、四至明确的经营点位示意图*）

附件二：乙方须向甲方提供的相关证件

1、营业执照副本复印件；

2、卫生许可证复印件；

3、养老运营团队人员资质；

4、护理人员资格证书清单；

5、其他。

附件三：安全管理协议书

安全管理协议书

甲方：广州花都城康投资有限公司

乙方：【　】

甲、乙双方就银发经济大厦养老项目施工、运营阶段安全管理事宜，订立本协议，作为主合同不可分割附件，与主合同具有同等法律效力。

一、适用范围与有效期

1.本协议适用于乙方、乙方员工、入住老年人、访客及乙方委托的施工、维保、合作服务商在本项目内全部活动。乙方对第三方行为承担连带责任。

2.有效期与主合同一致；主合同终止后，因本协议产生的安全、赔偿责任继续有效直至全部义务履行完毕。

二、双方权利义务

（一）甲方

1.甲方有权开展定期、不定期安全检查，向乙方出具书面隐患整改通知，督促乙方落实整改。

2.乙方负责建筑主体结构、公共消防主干管网的监督管理。

3.有权调阅乙方安全台账、应急演练等档案资料；发生重大突发事件有权介入现场处置。

4.甲方不承担对入住老人及乙方人员的直接安全管理责任。

（二）乙方

1.乙方法定代表人为安全总负责人，现场专职安全负责人：____，**联系电话：**_____；更换该人员须提前 7 个工作日书面报备甲方。

2.建立安全管理制度，落实 **24 小时值班值守**；制定老人跌倒、噎食、突发疾病、火灾等应急预案，**每半年至少开展 1 次应急演练，演练记录报送甲方备案。**

3.落实食品安全管理，食堂须取得食品经营许可，从业人员持有效健康证。养老护理、安保、特种作业人员须持证上岗，资质复印件交甲方备案。

4.保证消防通道、安全出口时刻畅通，消防器材、应急设施、电梯等特种设

备按期维保、检验，相关报告报甲方留存。

5. 定期开展安全自查并建立隐患台账；对甲方下发的整改通知按期完成整改并书面回复。严禁违规动火、私拉乱接电线、存放易燃易爆危险品。做好失能、失智老人防跌倒、防走失、防烫伤防护。

6. 发生老人重伤、非正常死亡、火灾、群体性事件、重大舆情等突发事件，**乙方须 24 小时内书面上报甲方及属地主管部门，并做好处置和善后。**

7. 足额投保公众责任险，将甲方列为公众责任险共同被保险人，保险复印件提交甲方。

8. 因乙方管理、服务、施工造成人身伤害、财产损失、行政处罚、第三方索赔，全部责任由乙方承担；造成甲方损失的，甲方有权向乙方全额追偿（含赔偿金、诉讼费、律师费等维权开支）。13. 乙方应制订涉及经营项目的现场处置方案，并主动与甲方的相关应急预案对接，形成整体预案。

9. 乙方应在项目经营场地醒目位置设置设备操作使用说明、安全须知以及各类禁止、提示、警示标识，明确各项设备的正确操作使用方法、动作要领及安全注意事项、不适宜的人群等，并配备现场工作人员进行指导。

10. 如乙方项目需要委托第三方进行施工，乙方应确保该第三方施工单位遵守本协议约定的各项安全义务及甲方各项安全管理制度，并就该第三方施工单位的施工行为及造成的后果向甲方承担连带责任。

11. 乙方未按本协议约定履行各项安全保障义务，给甲方及/或第三方造成任何人身损害、财产损失的，由乙方承担全部赔偿责任，赔偿款项甲方有权从乙方已缴纳的各项保证金以及合作期间乙方产生的收益中直接扣除，不足扣除的，乙方仍需继续赔偿。

三、安全违规处置

甲方可依据本协议从主合同履约保证金中扣取对应违约金，乙方须按主合同约定补足保证金；本协议处罚不免除主合同项下其他违约责任。

1. 特别重大隐患（直接威胁老人生命安全，如消防出口锁闭、大量存放危化品等）：扣款 10000 元，可要求局部 / 全部停业整改，整改复核通过后方可恢复。

2. 重大隐患（极易引发伤亡：消防大面积失效、特种设备超期未检、食品安全重大风险）：扣款 5000 元，停业整改，复核合格后方可恢复。
3. 较大隐患（未落实 24 小时值班、未开展应急演练等）：扣款 1000 元。
4. 一般隐患：下达整改通知书，逾期未整改扣款 500 元。
5. 施工期间违章动火、高处作业、有限空间作业、垃圾乱倾倒等违规，单次扣款 500- 1000 元，必要时直接责令停工整改。

四、事故处理

发生安全事故，乙方第一时间抢险、保护现场，及时上报甲方及政府主管部门，严禁瞒报、迟报、谎报。除因建筑主体固有质量问题外，事故善后、赔付全部由乙方承担。

五、其他约定

1. 本协议如与主合同约定冲突，以主合同为准。
2. 争议协商不成，提交甲方住所地人民法院诉讼解决。

（以下无正文，为签署页）

甲　方（签章）：　　**乙　方（签章）：**

甲方代表：　　**乙方代表：**

日　期：　　**日　期：**

附件四：消防安全责任书

消防安全责任书

甲方：【广州花都城康投资有限公司】

乙方：【】

本项目为养老服务场所，人员多、部分入住老人行动不便，属于消防安全重点场所。为落实消防安全主体责任，依据《中华人民共和国消防法》《养老机构管理办法》等法律法规，甲乙双方签订本责任书，作为主合同不可分割附件，与主合同具备同等法律效力。

一、甲方消防安全责任

1. 甲方对本项目建筑本体、公共消防主干管网、消防主机公共部分进行监督管理；接到乙方书面报修后，对属于甲方责任范围的主体公共消防设施按规定处置。

2. 有权对乙方开展消防安全检查，下发隐患整改通知书，督促乙方落实消防隐患整改。

3. 甲方不承担乙方运营区域内的日常消防安全直接管理责任。

二、乙方消防安全主体责任

乙方是本项目运营区域消防安全第一责任主体，全面负责养老经营范围内消防安全管理工作：

1. 确定本项目消防安全责任人：；消防安全管理人：；联系电话：_____。人员发生变动须提前 7 个工作日书面报备甲方。

2. 严格落实养老场所消防管理要求，保障疏散通道、安全出口全程保持畅通，不得锁闭、封堵、占用；疏散指示标志、应急照明完好有效。

3. 负责经营范围内灭火器、烟感、喷淋等消防设施器材日常巡检、维护保养，确保完整有效；按规定委托具备资质单位开展年度消防检测，消防检测报告提交甲方备案。

4. 严禁违规私拉乱接电气线路，严禁在老人居室内使用大功率违规电器；严格管理动火作业，动火作业必须履行审批手续，落实防火监护措施。

5. 严禁存放易燃易爆危险品；养老区域禁止吸烟，落实禁烟管理。

6.结合养老场所老人行动不便特点，制定火灾疏散应急预案；每半年至少组织 1 次消防疏散演练，演练记录报送甲方备案；定期对员工开展消防培训，掌握扑救初起火灾、疏散老人的技能。

7.发生火灾险情，乙方第一时间组织报警、疏散人员、开展初期处置；发生火灾事故，须第一时间上报甲方及消防救援部门，不得瞒报、迟报。

8.收到甲方或者消防部门消防隐患整改通知书，乙方须按期完成全部整改并书面反馈整改结果。

9.因乙方未落实消防安全责任，引发火灾、消防行政处罚、人身伤亡、财产损失、第三方索赔，全部责任由乙方承担；造成甲方损失的，甲方有权向乙方全额追偿（包含赔偿金、诉讼费、律师费等维权全部开支）。

10.乙方配合甲方、消防救援机构开展各类消防检查工作。

三、违约责任

1.乙方拒不落实消防隐患整改，甲方有权依据主合同及本责任书，从履约保证金计收违约金；存在重大火灾隐患的，甲方有权要求乙方局部或者全部暂停运营，直至隐患整改验收合格。

2.因乙方消防安全管理严重失职，发生火灾事故或者被消防部门重大行政处罚，甲方有权按照主合同约定行使单方解除权，扣除履约保证金，并由乙方承担全部损失赔偿责任。

四、其他约定

本责任书有效期与主合同运营期限一致；主合同终止，但本责任书项下已发生的消防责任、赔偿义务继续有效。

本责任书与主合同、附件三《安全管理协议书》约定不一致的，以主合同约定为准。

甲　方（签章）：　　**乙　方（签章）：**

甲方代表:　　**乙方代表:**

日　期:　　**日　期:**

附件五：银发经济大厦运营方案

要求乙方提交详细的运营方案，包括：养老服务内容、床位 / 服务数量、人员配置、收费标准、质量目标、分阶段运营计划等，经甲方审核确认后作为合同附件。

附件六：场地交接确认书

场地交接确认书

甲方（移交方）：广州花都城康投资有限公司

乙方（接收方）：_____

根据双方签署的《花都区银发经济大厦养老服务项目委托运营管理服务合同》（合同编号：），甲乙双方于_____年____月____日完成场地及附属设施资料共同现场查验，完成移交，确认如下：

1、移交场地：广州市花都区三东大道以南、凤凰北路西侧银发经济大厦一楼大厅、二楼医务室、三至十层，建筑面积 5138 ㎡。

场地现状：乙方确认已现场查验建筑物现状、附属设施设备现状，清楚场地现存瑕疵，同意按现状接收。

2、水电表底数：电表读数；水表读数_____。

3、甲方移交资料清单： □不动产权属证明复印件 □建筑土建竣工图纸 □给排水图纸 □强弱电图纸 □消防竣工图纸 □其他：_____
备注：部分图纸资料甲方客观无法提供的说明：_____

4、资产设备移交说明：本项目国有资产、设备、特种设备等实物资产，详见**附件八《国有资产设备移交清单》**，该清单与本确认书一并签署，作为主合同不可分割附件。

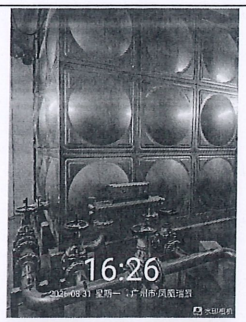
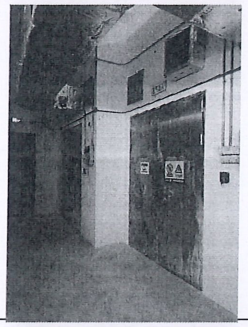
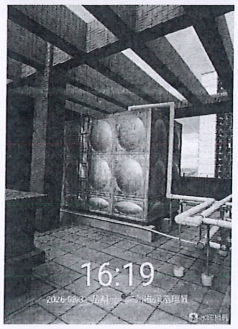
5、自本确认书签署之日，场地正式交付乙方；场地的保管安保、毁损灭失风险、水、电及全部运营相关费用，自此由乙方承担。建筑物全部设施设备维护、改造、安全、养老运营责任由乙方承担。

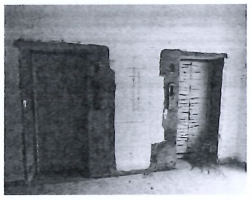
6、本确认书作为合同附件，与主合同具备同等法律效力。

甲方授权代表（签字 / 盖章）：_____ 日期：_____

乙方授权代表（签字 / 盖章）：_____ 日期：_____

附件七：国有资产设备移交清单

国有资产设备移交清单					
序号	公共区域设施设备	所在区域	使用场景	情况说明	图片
1	加压水泵	负一楼	3楼就会启用加压泵，高峰期市政水压上不去	独立设置，不纳入小区物业	
2	整栋楼的电房	负一楼	整栋楼共用电使	独立设置，不纳入小区物业	
3	空气能热水器	楼顶	整栋楼共用热水	独立设置，不纳入小区物业	
4	消防	联通小区5栋主机，小区现有消防系统	整栋楼共同消防系统	本项目每年计收维保费，实行24小时专人监控，水消防系统全程加压运行；如发生维修、配件更换，相关费用按当年维保合同约定执行。相关费用分摊需与小区物业协商确定，可选择纳入小区物业统一投入分摊，亦可选择系统独立运行，单独设立消防管控中心，承担全部费用。	

5	排污	联通小区5栋主机，小区现有消防系统	整栋楼共用排污设施	化粪池每年需委托专业排污公司开展清掏作业，该部分费用无法单独拆分，需随同小区一并处理，待物业正式投入运营后，需与物业协商确定费用分摊方式。	
6	电梯*2	整栋大楼	整栋楼共用	需要每年进行维保，如发生维修、配件更换，相关费用按当年维保合同约定执行。	
7	楼栋周边绿化	物业一楼	整栋楼共用	楼栋周边绿化与小区绿化区域连通，因我方未缴纳物业管理费，小区物业不承担该区域绿化管养工作；可与小区物业协商，管养标准需与小区现有绿化标准保持一致，既可选择向物业缴纳相关费用交由其同步管养，也可由我方自行开展绿化管养，具体费用另行与小区物业沟通确定。	