**黑龙江省二九一农场**

**老年公寓租赁经营方案**

根据红兴隆管理局深化改革的重点工作安排与农场企业化改革的有关要求，为转换老年公寓经营体制、提高入住老人幸福感、实现国有资产保值增值，结合单位实际，制定此方案。

一、基本情况

（一）老年公寓建筑面积3243.62平方米，三层砖混结构，现有养老用房间58间、床位116 张，有菜地一块。

（二）人员情况。现有工作人员11人，全部为临时性用工。

二、基本原则

坚持公益性原则，老年公寓承担社会公共服务的职能不变。

坚持资产完整性原则，禁止经营者以任何形式将老年公寓资产进行抵押、转让、融资、转租、出借或拆改，经营期间的维护费用由经营者承担。

坚持强化监管规范性原则，要建立健全服务、管理和运营监管体系，规范运营行为。

三、改革内容

（一）经营方式与管理要求

1、老年公寓实行“公建民营”的租赁经营方式，承租方要求为具有二九一农场户籍，年满35周岁且未满50周岁，身体健康、有经营管理经验、有爱心且无违法违纪记录的农场合同制工人。

2、农场委托第三方拍卖公司公开竞拍租赁经营权确定承租方，并按农场具体要求对报名人员进行资格审查。承租方自收自支、独立核算、自负盈亏，接受农场及行业的监督管理。

3、承租方在自主经营过程中发生的全部经营费用均由承租方自行承担。因承租方保管不善造成老年公寓资产毁损、丢失的应承担全部赔偿责任。

4、租赁后的老年公寓仍接受农场监督管理，接受由农场相关部门成立的监管小组监督、管理和指导，承租方按《劳动法》和《劳动合同法》的规定用工，建议优先雇佣现有人员。

5、租赁期间，承租方及时办理相关登记证照，租赁期满如不再续租，承租方应向农场移交相关登记证照，并协助农场办理更名手续。自行按照程序申请国家相应的项目及补贴资金，农场给予相应配合，有关费用由承租方自行承担，形成资产的产权归农场，可由承租方无偿使用，不形成资产的补贴资金由承租方享有。

6、租赁期间，老年公寓房屋的屋面、地面、墙面等主体结构需要大面积维修，经双方协商认定后可以由农场负责。如上级部门要求老年公寓进行维修以外的升级改造由农场负责，形成资产的产权归农场。

（二）租赁期限与费用缴纳

1、老年公寓租赁期限为三年，租赁协议一年一签，租赁费一年一定、一年一交，租赁三年期满，承租方如继续租赁，须提前一个月向农场提出书面申请，同等条件下承租方优先承租，由农场责成有关部门审核后履行租赁续约手续。

2、公开竞拍老年公寓第一年租赁费底价为5万元，租赁费由第三方拍卖公司代收并转交给农场计财科。以后两年的租赁费标准根据老年公寓实际运营情况确定，租赁费由承租方在签订当年租赁协议之前缴纳计财科。

3、为提高租赁协议的履约效果，确保老年公寓资产的完整性，承租方须交纳履约保证金10万元，租赁期满后，如承租方履行完毕租赁协议约定，无违约行为，则无息返还剩余的履约保证金。

（三）运营监管与考核评价

农场相关部门成立老年公寓运营监管小组，对老年公寓的租赁运营状况进行监督、管理、评价和指导。

1、租赁后老年公寓的饮食、住宿等应符合行业相关标准。老年公寓收费标准调整须农场审核同意以后方可调整。承租方只允许预收入住人员当月的费用，不允许跨年收取费用。

2、承租方因经营管理不善，造成服务对象或其亲属意见大，反映强烈，以及出现错误造成严重后果的视为乙方违约，监管小组对于承租方责令限期整改，整改后仍不合格的，农场可取消其租赁权，因此产生的损失，由承租方全部承担。

3、如承租方因自身经营等原因造成严重影响事件的，农场有权取消其租赁权。承租方必须严格遵守相关法律、法规，建立和完善各项责任制度，接受农场相关部门监督。

4、承租方出现违约情况，农场给予书面告知，责令限期整改，整改仍为未达到要求的，农场取消其租赁权，对老年公寓实施临时管理，因此产生的损失，由承租方全部承担。

5、老年公寓租赁经营过程中，由农场相关部门成立的监管小组，在每一年租赁到期后，对承租方一年的租赁协议执行情况以及老人的入住、饮食等服务情况进行综合认定，并出具租赁协议执行情况认定书，租赁协议执行情况与服务情况的达到农场要求继续租赁经营，达不到农场要求取消其租赁权。

（四）其他规定

1、租赁期间，承租方自行承担经营过程中的债权债务。租赁期间不得将老年公寓转让给第三方经营，一经发现农场随时取消其租赁权，因此产生的损失，由承租方全部承担。

2、租赁期间，如遇国家政策调整，农场与承租方协商解决，承租方不得以签订租赁协议为由，不配合农场执行政策。经营期间如发现经营者在经营过程中存在违法问题，农场可随时取消租赁权。

3、经营期间老年公寓院内出现各类违法、违规、违章、安全等所有问题均由承租方负全部责任。因承租方经营引起的所有矛盾纠纷，均由承租方自行解决，并承担全部责任。

四、实施步骤

（一）制定方案

按照老年公寓改革转制的工作要求，制定实施方案，明确工作任务和时间表，将工作任务分解到责任部门，落实到具体责任人。

责任领导：徐金鑫 ；牵头部门：民政局、政研室；配合部门：计财科、审计、纪委、办公室、信访办、人社科、建设局、司法分局、安监办、卫生科、老年公寓。

（二）清产核资

全面进行清产核资、界定产权，农场相关部门盘点资产，登记造册，交由相关部门备案。

责任领导：张海伟；牵头部门：计财科；配合部门：民政局、政研室、审计、纪委、办公室、建设局、安监办、老年公寓。

（三）公开竞租

根据改革转制实施方案的有关要求，首先委托第三方评估公司进行评估确定租赁费底价；再委托第三方拍卖公司在指定的媒体、地点发布公告并按相关程序与农场要求，审核确定参加竞拍人员，代收履约保证金10万元、收取5万元竞租保证金，最后公开面向社会竞拍老年公寓的租赁经营权确定承租方和租赁费，竞租成功后承租人需当日向拍卖公司支付租赁费及佣金。

责任领导：徐金鑫；牵头部门：民政局；配合部门：政研室、纪委、办公室、计财科、审计、信访办、建设局、派出所、宣传部、卫生科、电视局。

（四）签订协议

确立租赁方后，承租方交纳租赁费和承担的相关费用，按照农场合同管理有关规定签订租赁协议，现场盘点、完善交接手续。

责任领导：徐金鑫 金胜柱；牵头部门：民政局、政研室；配合部门：计财科、纪委、办公室、信访办、司法分局、建设局、人社科。

六、组织机构

为加强对老年公寓租赁经营工作的领导，农场成立老年公寓租赁经营工作领导小组。

组 长：于 君 田旭江

副组长：徐金鑫 张海伟

成 员：韩春善 徐 彬 于建彬 彭丽红 刘利民

王宁刚 李洪明 赵超志 刘丽萍 张伟宝

冷传春 于洪波 侯宪国 王 丽 张 靖

领导小组下设办公室，办公室设在农场民政局，联系电话：4984179。

七、附则

本方案由老年公寓租赁经营工作领导小组负责解释。

黑龙江省二九一农场

2020年6月29日