

附件 1

# 汕尾市住宅小区配套社区居家养老服务设施建设移交协议书

(示范参考文本)

编号:

项目名称:

甲方: \_\_\_\_\_ 政府 (或街道办)

乙方: \_\_\_\_\_ 公司

项目建设监管方: \_\_\_\_\_ 建设行政主管部门

根据《住建部、国土资源部、民政部、全国老龄办关于加强养老服务设施规划建设工作的通知》(建标〔2014〕23号)、《国土资源部办公厅关于印发〈养老服务设施用地指导意见〉的通知》(国土资厅发〔2014〕11号)、《广东省人民政府办公厅关于加快推进养老服务发展的若干措施》粤府办〔2019〕23号、《广东省住房和城乡建设厅 广东省民政厅关于规范新建住宅物业配建社区公共服务用房的通知》(粤建房〔2015〕122号)、《广东省民政厅办公室、广东省自然资源厅办公室、广东省住房和城乡建设厅办公室转发民政部办公厅、国土资源部办公厅、自然资源部办公厅、住房和城乡建设

建设部办公厅关于开展城市社区养老服务设施建设情况摸底的通知》(粤民办函〔2020〕22号)和《汕尾市人民政府关于加快发展养老服务业的实施意见》(汕府〔2016〕15号),经三方协商,现就乙方负责建设并无偿移交的新建住宅小区(改造已建成的住宅小区)配套养老服务设施建设有关事项达成如下协议:

## 一、项目情况

位于\_\_\_\_\_ (地块名称或小区名称)规划建设居住项目,总建筑面积\_\_\_\_\_平方米,其中:住宅\_\_\_\_\_平方米,合计住房\_\_\_\_\_套。该居住项目共分\_\_\_\_\_期建设。

## 二、建设内容

### (一) 配套养老设施基本情况

根据国有土地使用权出让合同有关决定要求,乙方在(地块名称或小区名称)开发居住项目的同时,负责同步投资建设配套社区养老服务设施\_\_\_\_\_所,建筑面积\_\_\_\_\_平方米。

### (二) 配套养老设施计划开工、竣工验收及交付时间

社区养老服务设施计划于\_\_年\_\_月开工, \_\_年\_\_月完成竣工验收, \_\_年\_\_月之前与甲方办理移交手续, \_\_年\_\_月之前与甲方办理不动产登记手续。

## 三、配套养老设施建设标准

乙方同意按照国家法律、法规以及有关政策要求开展配

套养老设施的建设工作，并达到以下要求：

### **（一）建设标准**

1. 符合国家及省市有关养老设施的建设规范和设计标准。社区老年人日间照料中心建筑面积 350-750 平方米，社区养老服务中心建筑面积 750-1600 平方米，社区养老院建筑面积 1600 平方米以上。

2. 规划设计中，选址应交通方便，充分考虑老年用房日照、采光、通风需求，建筑与室外环境有良好结合。

3. 建筑功能用房满足运营机构使用需求，并充分考虑适老化，空间布置具有灵活性，预留可改造条件。

4. 配套养老设施的水、电、气、等设施应独立计量，有条件的则实现独立设置，并满足使用要求。

### **（二）装修标准**

1. 配套养老设施移交前应达到简单装修、入住即可使用的标准，墙体四白落地、水泥地面平整、门窗和厕所完善，水、电、气、设施齐全。

2. 考虑老年人特点，器具设施安装，强弱电等点位预留应符合老年人人体工学要求。

3. 配套养老设施选用的建筑材料和装修材料应符合国家及省市有关绿色与环保节能要求的规范和标准。

4. 配套养老设施、场地、设备等在交付使用时应达到国

家及省市规定的绿色、环保、节能和室内空气达标的有关要求。

5. 其他约定标准。

#### **四、方案审定**

（一）甲、乙双方应共同研究确定配套养老设施的规划设计方案，甲方应出具规划设计方案书面同意意见。未经甲方同意，乙方不得擅自开展配套养老设施的施工。

（二）乙方报审给住建和城乡建设部门的配套养老设施的规划设计方案、规划许可的申报材料以及住建和城乡建设部门的批复文件，分别在报审、申报和获得批复的同时，将前述文件副本抄送甲方。

（三）如遇特殊情况确需调整方案的，须经甲、乙双方协商一致后上报住建和城乡建设部门审定。未经住建和城乡建设部门同意，任何一方不得擅自变更规划许可内容。

#### **五、同步建设**

（一）乙方承诺配套养老设施按本协议或有关规定与住宅同步设计、同步报批、同步建设、同步交付使用。

（二）如有需要，甲方将积极配合乙方办理配套养老设施建设相关手续。

#### **六、监督检查**

在项目建设期间，甲方有权对配套养老设施进行全过程监督和检查，乙方须予以配合。乙方未按照协议约定完成配套养老设施建设的，项目建设监管方应依据相关规定实施监督管理并责令改正。

## 七、竣工验收及移交管理

（一）配套养老设施竣工后，乙方应及时组织竣工验收。消防、人民防空、环境卫生设施、防雷装置等应当按规定验收合格后方可交付使用。通信工程、有线广播电视传输覆盖网、环境保护设施、特种设备等交付使用前应当按规定验收。养老设施经验收合格后，方可交用。

（二）乙方应在养老设施竣工验收合格后\_\_日内，向甲方发出交接通知。甲乙双方应在约定的交接日期共同办理项目交接手续。配套养老设施和相关资料（附件2）在移交时应一并无偿移交甲方，并与甲方签署《移交证明书》（附件3）。乙方发出移交通知后\_\_日内，甲方无故不接收的，乙方免除违约责任。

（三）交用验收前，未进行工程室内空气质量检测的，乙方须配合甲方委托的空气检测机构对配套养老设施室内进行空气检测。因乙方原因，造成室内空气质量未达到国家及省市有关标准的，由乙方负责整改，整改达标后方可交用。

（四）交用验收时，因乙方原因，造成配套养老设施的

水、电、气、等设施未达到设计使用功能的，由乙方负责整改。

（五）配套养老设施移交前，未经甲方书面同意，乙方不得使用或许可他人使用、经营或许可他人经营、转让、出租、抵押持有的配套养老设施，不得擅自改变配套养老设施的规划建筑使用性质。

（六）本协议约定的配套养老设施房屋产权归甲方所有。乙方在与甲方办理交用手续后，应全程配合甲方办理不动产登记手续。登记过程中，双方要承担应由各自承担的各项税费。乙方同意上述配套养老设施水、电、气的用户名在办理交用手续后\_\_\_日内变更至甲方或甲方确定的运营主体名下。

（七）配套养老设施移交前的各项管理工作由乙方负责。

## **八、配套养老设施的使用**

甲方应在办理完成验收交接手续后\_\_\_日内确定运营主体，并按规定保证本协议居住项目居民的养老服务需求。

## **九、违约责任**

乙方履行本协议期间，出现下列情况分别按以下方式处理：

（一）乙方未按本协议确定的建设标准、装修标准进行建的，甲方有权要求乙方整改。非经甲方书面同意，乙方应在接到整改通知后\_\_\_日内完成整改至合格。乙方拒绝、拖

延整改或整改不合格的，可由甲方另行委托第三方整改，由此产生的费用，由乙方承担。

(二) 因乙方原因，乙方未按协议约定期限完成配套养老设施建设的，或建成后未及时办理移交的，视为违约。

## 十、争议解决办法

本协议未尽事宜或因履行本协议发生争议的，由当事方友好协商解决，协商不成的，三方约定选择下列一种方式解决：

(一) 提交\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁；

(二) 依法向甲方所在地人民法院起诉。

## 十一、其他

(一) 甲方负责委派管理人员全程参与并配合乙方完成配套养老设施的规划设计、建设和移交工作。乙方负责委派管理人员与甲方接洽相应工作。

甲方代表姓名：        职务：        联系方式：

乙方代表姓名：        职务：        联系方式：

(二) 本协议仅适用于由乙方建设的新建住宅小区、改造已建成住宅小区配套养老设施项目。

(三) 本协议自三方法定代表人或委托代理人签字并加盖公章之日起生效，协议一式六份，甲、乙双方和项目建设监管方各执两份，具有同等法律效力。

(四) 履行本协议所涉及的国家、广东省和汕尾市的文件、规范、标准、政策、法律如有调整时，以最新要求为准。

(五) 本协议附件是本协议的有效组成部分，具有同等法律效力。

(六) 本协议如有未尽事宜，应另行签署补充协议。

甲方单位（盖章）：

法定代表人或委托代理人签字：

经办人：电话：

年 月 日

乙方单位（盖章）：

法定代表人或委托代理人签字：

经办人：电话：

年 月 日

项目建设监管单位（盖章）：

法定代表人或委托代理人签字：

经办人：电话：

年 月 日