

托云牧场物业服务承揽合同

甲方： 第三师托云牧场城镇管理服务中心

乙方： 图木舒克市环亚贸易有限公司

签订日期： 2023 年 6 月 21 日

托云牧场物业服务承揽合同

委托方(甲方): 兵团第三师托云牧场城镇管理服务中心

法定代表人: 马明军

委托代理人:

受托方(乙方) 阿克苏市环亚房产有限公司

法定代表人 郭刚

根据有关法律、法规,在平等、自愿、协商一致的基础上,甲方委托乙方为托云牧场祥云社区提供物业服务(甲方委派场社区、业主委员会进行监督),特订立本合同。

受托方提供服务的受益人为服务承揽区域的全体业主和物业使用人,全体业主和物业使用人均应遵守本合同约定。

一、物业基本状况(服务承揽区域)

地址:第三师托云牧场场部区域

服务区域建筑面积:33461 平方米

公共道路、硬化面积:73044 平方米

公共绿化带面积:236304 平方米

(以上具体情况明细与面积附后)

二、服务项目

1、清扫房屋建筑共用部位、公用道路,包括:楼梯间、走廊通道、硬化部分。

2、城镇范围内配套设施、绿化带的养护和管理,包括:公用绿地、花木、花草、树木种植;楼内室内的供排水网,室外雨水管等维修,属有偿服务,由乙方负责,材料由甲方提供。

3、对城镇范围内部分果树(不包括跑马场区域内、民俗基地区

域内、静心谷区域内)进行修剪和喷洒农药,确保长势良好,无病虫害。对部分(不包括跑马场区域内、民俗基地区域内、静心谷区域内)绿地、绿化带、林地及时种植、浇水、施肥修剪、除草。对跑马场、民俗基地、静心谷区域内的杨树及时浇水、施肥修剪。做好绿化带与林地的拉线修边,做到整齐划一。肥料与农药由甲方提供。

4、维修室内供排水管道、落水管、井盖,属有偿服务,维修材料由甲方购置,产生的垃圾由甲方处理。

5、区域内窨井(给排水、电气、暖气、消防、弱电井)施工作业安全、维修由乙方负责,属有偿服务。

6、经过乙方维修的区域,出现安全问题,由乙方负责。

7、服务项目未尽部分参照国家物业管理相关规定执行。

三、收费标准

(一)社区收费标准

1、普通住宅与商业用房物业管理费用、垃圾清运费 0.38元/平方米/每月。

2、机关(1564平方米)、医院(1029平方米)、学校(6725平方米)、幼儿园(791平方米)、社区(1605平方米)、派出所(1249平方米)、电视台(1214平方米)、屯兵楼(1671平方米)、日间照料中心(1500平方米)等单位,乙方只负责清运垃圾,收取垃圾清运费 0.3元/平方/月。

(二)市政收费标准

公共道路:73044平方米, 1.0元/年/平方米,计:73044元;

公共绿化:236304 平方米, 2.3 元/年/平方米, 计:543499.2 元;
以上费用共计 616543.2 元。

四、合同期限

合同期限为 1 年(从 2023 年 4 月 1 日至 2024 年 3 月 31 日止)。

五、费用

1、居民物业管理费与垃圾清运费、机关事业单位垃圾清运费由乙方自行收取。

2、甲方每月向乙方按时支付公共服务费 60545.26 元。

3、乙方受业主及房屋使用人的委托对其房屋自用部位的供水、供电、供暖、排水的维修材料费, 由业主及房屋使用人与乙方自行约定, 可以根据实际判定是否实行有偿服务。甲方对乙方的收费标准进行监督, 并要求其对收费标准进行公示。

4、乙方未经甲方同意, 不得经营公共营收。

根据城镇规划建设需求, 如: 新建建筑 (含配套基础设施)、市政道路、绿化等属该合同约定的服务承揽内容。

六、其他费用

主要包括: 林带、绿化带、绿篱与树木修剪工具购置费, 大河取水口作业费, 广场、绿化带喷灌设施检修维护费, 垃圾转运设施设备 (垃圾转运车、垃圾桶、蹦蹦车、电动车等) 检修保养及油料费, 洒水车维护保养及油料费, 农药、石灰、化肥购置费, 防渗渠道内淤泥、垃圾、杂草清理费, 冬季道路铲雪费等公共服务费, 旱厕清理费 (全年分为 4 个季度, 每季度清理一次。指挥部东侧 1 处和物业公司南面 1 处, 共计 2 处), 以上费用共计 110000 元。

七、服务标准

1、乙方要本着“服务第一、质量第一”的宗旨, 服务实行包任

务、包质量、包经费、包安全生产等承揽内容，承揽路段要做到“四无一洁”：即无果皮、纸屑、烟头、野草、塑料袋等杂物，无泥沙、砂石等堆积物，无积水，下水道口无污染，路段保持卫生整洁。如达不到“四无一洁”标准，每处给予经济处罚 50—200 元。（下雪天由甲乙双方共同清理）。

2、楼梯间的台阶、墙面（灰尘、蜘蛛网等）、护栏扶手、门窗玻璃等保持卫生整洁，禁止乱堆乱放杂物；走廊通道、地下室通道保持卫生整洁无死角、禁止乱堆乱放杂物，保证安全畅通。如有居民反映物业服务不合格，经确认或检查不合格，给予经济处罚 50—200 元。

3、小区内硬化部分，楼房前后保持卫生整洁、无垃圾死角。楼房前后散水上、路面等严禁有大小便、禁止乱堆乱放。如居民反映或检查发现不合格乙方承担违约责任。

4、保证绿化带平整无杂物、无垃圾，按时种植、浇水、修剪、松土、施肥、拉线修边，确保绿化美观；林地按时浇水施肥、拉线修边；渠道及时清淤等。如未按要求或检查不达标，乙方承担违约责任。

5. 向业主和物业使用人告知物业使用的有关规定，当业主和物业使用人装修时，乙方收取装修押金 2000 元，装修完经乙方检查合格后，退回押金，告知有关注意事项和禁止行为，订立书面约定，并负责监督；按养护计划和操作规程，对房屋共用部位、共用设施设备状况进行检查，发现安全隐患或险情及时排除。

6、甲方交乙方的各种车辆及手续，乙方按《政府会计准则第 3 号——固定资产应用指南的通知》财会[2017]4 号文件规定计提折旧标准，每年向甲方支付垃圾转运车使用折旧费 2.48 万元（以 2020 年

购进垃圾车，原值 19.84 万元，折旧期限 8 年，每年折旧费 2.48 万元。在合同终止时交予甲方，并保证车辆正常使用。

7、妥善保管和正确使用物业管理档案，并负责及时记载有关变更情况；本合同解除、终止时，乙方必须向甲方移交由甲方提供的全部管理用房、物业管理档案资料、甲方所交付车辆设备并保证其完好。

8、不将甲方的国有资产抵押或作其他用途。

八、甲方权利义务

1、代表和维护业主、物业使用人的合法权益；经常听取业主、业主委员会、物业使用人意见和建议，并及时将意见和建议反馈给乙方，经常召开协调会，确保为居民提供优质服务。

2、有权对乙方的工作进行监督和质询，组织相关单位与部门对乙方每周各项工作进行评比检查，提出整改意见。

3、根据需要配备垃圾箱、电动三轮车（收集垃圾专用）。

九、乙方权利义务

1、乙方必须配备相应的管理员、维修员（电工、水暖工）、绿化员、果树管理员、保洁员。

2、及时向全体居民公开服务项目内容、收费标准、联系电话等。

3、不得将本物业的管理责任转让给第三方。

4、乙方在合同签订后给甲方支付履约保证金 10000 元

5、乙方应按时保养甲方交付的所有设备，不得人为损坏，否则照价赔偿。在合同终止时，乙方应将所管辖内的设施、设备按交接时的使用状态移交给甲方；老化等自然损坏除外。

6、甲乙双方每年定期对公用设施、管网、设备（老化或自然损耗）等进行检查，乙方提出合理化整改意见，并由乙方负责实施（如

公用设施设备及管网需改造更新或延长等情况)，费用由甲方承担。

十、合同的变更和解除

1、合同的变更

合同履行期间甲乙双方在服务内容增加变动时，经甲乙双方协商可以对合同条款进行补充，补充合同条款与本合同具有同等法律效力。

2、合同的解除

(1)经甲乙双方协商一致可以解除合同。

(2)甲乙双方有一方违反合同约定或出现违反法律规定受到法律制裁的或做出对团场或公司有损害的，另一方有权解除合同。

(3)如政策、体制改革发生变化，致使合同不能继续履行的，双方均可提出解除合同。

十一、违约责任

1、甲方违反合同约定，致使乙方不能完成规定服务目标的，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决的，乙方有权终止合同；造成乙方经济损失的，甲方应承担相应赔偿责任。

2、乙方违反合同约定，未达到服务目标的，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改或整改不到位的，甲方有权终止合同，造成甲方经济损失的，乙方应承担相应赔偿责任。

3、因违约而需解除本合同的，提出解除合同的一方应及时通知对方，并在二十日内交接完毕。

4、任何一方无故终止合同，应赔偿对方经济损失，并支付违约金5万元。

十二、其他事项

1、本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双

方应按有关法律规定及时协商处理。

2、自本合同生效之日起7天内，根据甲方委托管理事项，办理完交接验收手续。

3、合同期满后，乙方在同等条件下享有优先承包权。

4、本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成的，可以向合同履行地人民法院起诉。

5、本合同期满自然终止，双方如续订合同，应在本合同期满前45天内向甲方提出书面意见。

十三、本合同自签字之日起生效。

十四、本合同正本连同附件一式六份。甲乙双方各执一份、场社区一份、司法所一份、档案室一份，财务部门一份，具有同等法律效力。

甲方法定代表人代表

(签字或盖章)

委托代理人

2023年6月21日

乙方法定代表人

(签字或盖章)

2023年6月21日

托云牧场建筑物面积汇总表

序号	名称	建筑面积 (m²)	类型	备注
机关事业单位面积				
1	电视台	1214.72	公共	
2	学校办公楼	1486.41	公共	
3	学校实验楼	763.98	公共	
4	学校宿舍	820.4	公共	
5	学校食堂	741	公共	
6	双语幼儿园	791	公共	
7	学校风雨活动场	500	公共	
8	学校新教学楼	1010	公共	
9	学校新宿舍楼	1405.06	公共	
10	派出所	1249.47	公共	
11	卫生院	1029.6	公共	
12	机关	1564.92	公共	
13	农贸市场门面房	197.3	公共	
14	社区办公楼	1605.48	公共	
15	屯兵楼	1671.91	公共	
16	日间照料中心	1500	公共	
17	刺绣及外贸商品基地	726.9	公共	
18	刺绣加工基地	517.43	公共	
19	殡仪馆	300	公共	
小计		19095.58		
住宅楼面积				
20	1#—2#	2314.56	住宅	
21	3#—7#	4985	住宅	
22	8#—10#	3195	住宅	
23	11#—12#	692.96	住宅	
24	13#—15#	2071.05	住宅	
25	16#—17#	2271.16	住宅	
26	18#	1620.38	住宅	
27	19#	1813.96	住宅	
28	20#	1531.76	住宅	
29	21#	2170.18	住宅	
30	22#	1764.38	住宅	
31	23#	1764.38	住宅	
32	24#	1764.38	住宅	
33	25#	1207.14	住宅	
34	26#	1207.14	住宅	
35	27#	1544.01	住宅	

托云牧场绿化面积

序号	名称	面积 (m²)	备注
1	幸福路上边-派出所	962.5	
2	幸福路下边-派出所	1925	
3	文化路边	688	
4	托云北路-学校后	1120	
5	学校内草场	10500	
6	1号左边	185	
7	1号后2-3号	703	
8	5号楼-7号楼前后	504	
9	光明路下-退休点路	9080	
10	五连路	300	
11	幸福路-河坝路上下	3850	
12	18号楼前	390	
13	光明路上路两边	2100	
14	托云北路-河坝路	2240	
15	机关后前	1305	
16	13到17号楼前后	2577	
17	21号楼-8-12号楼前后	4446.6	
18	22-24号楼前广场停车场	600	
19	退休电路-河坝路两边	10200	
20	养殖场-退休点路两边	3700	
21	25#26#楼	696	
22	27#楼	1151	
23	28#楼	860	
小计 种花面积		60083.1	

21	大广场	17840	
22	机关前公园大操场	10500	
小计 种草面积		28340	

27	19号路	7600	
28	健康路上下路边	10000.4	
29	河坝路左边柳树	17414.1	
30	河坝路右边杨树	36785.69	
31	医院后边杨树对两边	12000	
32	养殖场上面柳树林带	8900	
33	蒙古包林带	15241	
34	学校后面渠道两边	14800	
35	净心谷上面杨树林带	8340	
36	柯族包上面新种的杨树	16800	
小计 大林带面积		147881.19	
总计		236304.29	

公共道路面积

序号	名称	面积 (m²)	备注
1	河坝路	10956	
2	幸福路	4950	
3	光明路-养殖场	3990	
4	友谊路右新医院	1750	
5	友谊路左鱼塘	1750	
6	光明路上机关	1800	
7	托云北路	1890	
8	温室路	160	
9	文化路	774	
10	21-12号楼	1145.55	
11	15-13-17-16号楼	1095	
12	18-前后老社区前	2019	
13	19-24前后一边	2282	
14	1-4号草场下走路	1458	
15	医院前和边大路	2042	
16	5-7号楼	378	
17	机关右路	210	
18	机关前	1872	
19	五连路	225	
20	羊场前路	1295	
21	退休点	3570	
22	托云西路	1260	
23	24号楼前停车场	2275	
24	大广场	4000	
25	新建旅游基础设施建设项目 (二期)道路(医院西侧道路)	15610	
26	蒙古包人行道硬化路	1738.7	
27	蒙古包木栈道	1600	
28	25、26号楼前硬化路	948.75	
总计		73044	