**民事起诉状**

**(物业服务合同纠纷)**

|  |
| --- |
| **说明：**为了方便您更好地参加诉讼，保护您的合法权利，请填写本表。1.起诉时需向人民法院提交证明您身份的材料，如身份证复印件、营业执照复印件等。2.本表所列内容是您提起诉讼以及人民法院查明案件事实所需，请务必如实填写。3.本表所涉内容系针对一般物业服务合同纠纷案件，有些内容可能与您的案件无关，您认为 与案件无关的项目可以填“无”或不填；对于本表中勾选项可以在对应项打“ √ ”;您认为另有 重要内容需要列明的，可以在本表尾部或者另附页填写。★特别提示★《中华人民共和国民事诉讼法》第十三条第一款规定：“民事诉讼应当遵循诚信原则。”如果诉讼参加人违反上述规定，进行虚假诉讼、恶意诉讼，人民法院将视违法情形依法追究 责任。 |
| **当事人信息** |
| 原告(法人、非法人组织) | 名称：住所地(主要办事机构所在地):注册地/登记地：法定代表人/主要负责人： 职务： 联系电话：统一社会信用代码类型：有限责任公司口股份有限公司□上市公司□其他企业法人口 事业单位□社会团体□基金会□社会服务机构□机关法人口农村集体经济组织法人口 城镇农村的合作经济组织法 人口基层群众性自治组织法人口个人独资企业□合伙企业□不具有法人资格的专业服务机构□ 国有□ (控股口参股口)民营□ |
| 委托诉讼代理人 | 有□姓名：单位： 职务： 联系电话：代理权限： 一般授权口 特别授权□证件类型：居民身份证口律师执业证口无口 |
| 送达地址(所填信息除书面特别 声明更改外，适用于案件一审、 二审、再审所有后续程序)及收件人、电话 | 地址：收件人：电话： |
| 是否接受电子送达 | 是口 方式：短信 微信 传真 邮 箱 其他 否口 |
|  | 名称：住所地(主要办事机构所在地): |
| 注册地/登记地：法定代表人/主要负责人： | 职务： | 联系电话： |

|  |  |
| --- | --- |
| 被告(法人、非法人组织) | 统一社会信用代码：类型：有限责任公司口股份有限公司口 上市公司□其他企业法人口 事业单位□社会团体口基金会□社会服务机构□机关法人口农村集体经济组织法人口 城镇农村的合作经济组织法人口基层群众性自治组织法人口个人独资企业口合伙企业□不具有法人资格的专业服务机构□ 国有□ (控股□参股口)民营□ |
| 被告(自然人) | 姓名：性别：男口女□出生日期： 年 民族：工作单位： | 月 日职务： | 联系电话： |
| 住所地(户籍所在地):经常居住地： |
| 第三人(法人、非法人组织) | 名称：住所地(主要办事机构所在地):注册地/登记地：法定代表人/主要负责人： 职务： 联系电话统一社会信用代码：类型：有限责任公司口股份有限公司口上市公司口其他企业法人口 事业单位口社会团体口基金会口社会服务机构□机关法人口农村集体经济组织法人口城镇农村的合作经济组织法人口基层群 众性自治组织法人口个人独资企业口合伙企业口不具有法人资格的专业服务机构□ 国有□ (控股口参股口)民营□ |
| 第三人(自然人) | 姓名：性别：男口女口出生日期： 年 月 日民族：工作单位： 职务： 联系电话：住所地(户籍所在地):经常居住地： |
| **诉讼请求和依据** |
| 1.物业费 | 截至 年 月 日止，尚欠物业费 元 |
| 2.违约金 | 截至 年 月 日止，欠逾期物业费的违约金 元是否请求支付至实际清偿之日止：是口否□ |
| 3.其他请求 |  |

—62—

|  |  |
| --- | --- |
| 4.标的总额 |  |
| 5.请求依据 | 合同约定：法律规定： |
| **约定管辖和诉讼保全** |
| 1.有无仲裁、法院管辖约定 | 有口 合同条款及内容：无口 |
| 2.是否申请财产保全措施 | 已经诉前保全：是口 否口申请诉讼保全：是口 否口 | 保全法院： 保全时间： |
| **事实和理由** |
| 1.物业服务合同或前期物业服务 合同签订情况(名称、编号、签订时间、地点等) |  |
| 2.签订主体 | 业主/建设单位：物业服务人： |
| 3..物业项目情况 | 坐落位置：面积： | 所有权人： |
| 4.约定的物业费标准 |  |
| 5.约定的物业服务期限 | 年 月 日起至 年 月 日止 |
| 6.约定的物业费支付方式 |  |
| 7.约定的逾期支付物业费违约金 标准 |  |
| 8.被告欠付物业费数额及计算方 式 | 欠付物业费数额：具体计算方式： |
| 9.被告应付违约金数额及计算方 式 | 应付违约金数额：具体计算方式： |

—63—

|  |  |
| --- | --- |
| 10.催缴情况 |  |
| 11.其他需要说明的内容(可另附 页 ) |  |
| 12.证据清单(可另附页) |  |

**具状人(签字、盖章):** **日期：**

**民事答辩状**

**(物业服务合同纠纷)**

|  |
| --- |
| **说明：**为了方便您更好地参加诉讼，保护您的合法权利，请填写本表。1.应诉时需向人民法院提交证明您身份的材料，如身份证复印件、营业执照复印件等。 2.本表所列内容是您参加诉讼以及人民法院查明案件事实所需，请务必如实填写。3.本表所涉内容系针对一般物业服务合同纠纷案件，有些内容可能与您的案件无关，您认为 与案件无关的项目可以填“无”或不填；对于本表中勾选项可以在对应项打“ √ ”;您认为另有 重要内容需要列明的，可以在本表尾部或者另附页填写。★特别提示★《中华人民共和国民事诉讼法》第十三条第一款规定：“民事诉讼应当遵循诚信原则。”如果诉讼参加人违反上述规定，进行虚假诉讼、恶意诉讼，人民法院将视违法情形依法追究 责任。 |
| 案号 |  | 案由 |  |
| **当事人信息** |
| 答辩人(法人、非法人组织) | 名称：住所地(主要办事机构所在地):注册地/登记地：法定代表人/主要负责人： 职务： 联系电话：统一社会信用代码类型：有限责任公司口股份有限公司口上市公司□其他企业法人□ 事业单位口社会团体□基金会口社会服务机构□机关法人口农村集体经济组织法人口 城镇农村的合作经济组织法 人口基层群众性自治组织法人口个人独资企业口合伙企业口不具有法人资格的专业服务机构□ 国有口(控股口参股口)民营□ |
| 答辩人(自然人) | 姓名：性别：男口女□ 出生日期： 年 民族：工作单位： | 月 日职务： | 联系电话： |
| 住所地(户籍所在地):经常居住地： |
| 委托诉讼代理人 | 有□姓名：工作单位： 职务： 联系电话：代理权限： 一般授权口 特别授权□无口 |

|  |  |
| --- | --- |
| 送达地址(所填信息除书面特别 声明更改外，适用于案件一审、 二审、再审所有后续程序)及收件人、联系电话 | 地址：收件人：联系电话： |
| 是否接受电子送达 | 是口 方式：短信 微信 邮 箱 其他 否口 |
| **答辩事项和依据****(对原告诉讼请求的确认或者异议)** |
| 1.对物业费有无异议 | 无口有□事实和理由： |
| 2.对违约金有无异议 | 无口有□事实和理由： |
| 3.对其他请求有无异议 | 无口有□ 事实和理由： |
| 4.对标的总额有无异议 | 无口有□ 事实和理由： |
| 5.答辩依据 | 合同约定：法律规定： |
| **事实和理由****(对起诉状事实和理由的确认或者异议)** |
| 1.对物业服务合同或前期物业服 务合同签订情况(名称、编号、签订时间、地点等)有无异议 | 无口有□ 事实和理由： |
| 2.对签订主体有无异议 | 无口有□ 事实和理由： |
| 3.对物业项目情况有无异议 | 无口有□事实和理由： |
| 4.对物业费标准有无异议 | 无口有□事实和理由 |
| 5.对物业服务期限有无异议 | 无口有口 事实和理由： |
| 6.对物业费支付方式有无异议 | 无口 |

—66—

|  |  |
| --- | --- |
|  | 有口 事实和理由 |
| 7.对逾期支付物业费违约金标准有无异议 | 无口有□事实和理由： |
| 8.对欠付物业费数额及计算方式有无异议 | 无口有口 事实和理由： |
| 9.对应付违约金数额及计算方式有无异议 | 无口有□ 事实和理由： |
| 10.对催缴情况有无异议 | 无口有□ 事实和理由： |
| 11.其他需要说明的内容(可另附 页 ) | 无口有□ | 内容： |
| 12.证据清单(可另附页) |  |

**答辩人(签字、盖章):**

**日期：**

—67 —

**实例：**

**民事起诉状**

**(物业服务合同纠纷)**

|  |
| --- |
| **说明：**为了方便您更好地参加诉讼，保护您的合法权利，请填写本表。1.起诉时需向人民法院提交证明您身份的材料，如身份证复印件、营业执照复印件等。2.本表所列内容是您提起诉讼以及人民法院查明案件事实所需，请务必如实填写。3.本表所涉内容系针对一般物业服务合同纠纷案件，有些内容可能与您的案件无关，您认为 与案件无关的项目可以填“无”或不填；对于本表中勾选项可以在对应项打“ √ ”;您认为另有 重要内容需要列明的，可以在本表尾部或者另附页填写。★特别提示★《中华人民共和国民事诉讼法》第十三条第一款规定：“民事诉讼应当遵循诚信原则。”如果诉讼参加人违反上述规定，进行虚假诉讼、恶意诉讼，人民法院将视违法情形依法追究 责任。 |
| **当事人信息** |
| 原告(法人、非法人组织) | 名称：北京市×××物业管理有限公司住所地(主要办事机构所在地):北京市××区××路1号注册地/登记地：法定代表人/主要负责人：郭××: 职务：经理 联系电话：统一社会信用代码：类型：有限责任公司☑股份有限公司□上市公司□其他企业法人口事业单位□社会团体□基金会□社会服务机构□机关法人口农村集体经济组织法人口 城镇农村的合作经济组织法人口基层群众性自治组织法人口个人独资企业口合伙企业口不具有法人资格的专业服务机构□ 国有□ (控股口参股口)民营☑ |
| 委托诉讼代理人 | 有☑姓名：李××单位：北京市×××物业管理有限公司职务：职员 联系电话：×××× 代理权限： 一般授权☑特别授权□无口 |
| 送达地址(所填信息除书面特别 声明更改外，适用于案件一审、 二审、再审所有后续程序)及收件人、电话 | 地址：北京市××区××路1号收件人：李××联系电话：×××××××× |
| 是否接受电子送达 | 是☑方式：短信\_ ××××\_微信 传真 邮箱 其 他 否□ |
|  | 名称：住所地(主要办事机构所在地):注册地/登记地 |

—68—

|  |  |
| --- | --- |
| 被告(法人、非法人组织) | 法定代表人/主要负责人： 职务： 联系电话：统一社会信用代码：类型：有限责任公司□股份有限公司口 上市公司□其他企业法人口 事业单位口社会团体口基金会□社会服务机构□机关法人口农村集体经济组织法人口 城镇农村的合作经济组织法人口基层群众性自治组织法人口个人独资企业口合伙企业口不具有法人资格的专业服务机构□ 国有□ (控股口参股口)民营C |
| 被告(自然人) | 姓名：杨××性别：男☑女□出生日期：××××年××月××日民族：汉族工作单位：无 职务：无 联系电话：×××××××× 住所地(户籍所在地):北京市西城区××街道××社区×号经常居住地： |
| 第三人(法人、非法人组织) | 名称：住所地(主要办事机构所在地):注册地/登记地：法定代表人/主要负责人： 职务： 联系电话：统一社会信用代码类型：有限责任公司口股份有限公司口上市公司口其他企业法人□ 事业单位口社会团体口基金会□社会服务机构□机关法人口农村集体经济组织法人口城镇农村的合作经济组织法人口基层群 众性自治组织法人口个人独资企业口合伙企业□不具有法人资格的专业服务机构□ 国有□ (控股口参股□)民营□ |
| 第三人(自然人) | 姓名：性别：男口女□出生日期： 年 月 日民族：工作单位： 职务： 联系电话：住所地(户籍所在地):经常居住地： |
| **诉讼请求和依据** |
| 1.物业费 | 截至2023年12月31日止，尚欠物业费24046.8元 |
| 2.违约金 | 截至2023年12月31日止，欠逾期物业费的违约金15433.1元是否请求支付至实际清偿之日止：是☑否□ |

—69—

|  |  |
| --- | --- |
| 3.其他请求 | 本案诉讼费用由被告承担。 |
| 4.标的总额 | 39479.9元(暂计至2023年12月31日) |
| 5.请求依据 | 合同约定：《XXX前期物业服务协议》第15条、第20条等法律规定：《中华人民共和国民法典》第九百三十七条、第九百三十九条、第九百四十四条 |
| **约定管辖和诉讼保全** |
| 1.有无仲裁、法院管辖约定 | 有□ 合同条款及内容：无☑ |
| 2.是否申请财产保全措施 | 已经诉前保全：是口 否☑申请诉讼保全：是口 否☑ | 保全法院： 保全时间： |
| **事实和理由** |
| 1.物业服务合同或前期物业服务 合同签订情况(名称、编号、签订时间、地点等) | 2015年5月18日，杨××与北京市×××物业管理有限公司签订《北京市前期物业服务合同》 |
| 2.签订主体 | 业主/建设单位：杨××物业服务人：北京市×××物业管理有限公司 |
| 3..物业项目情况 | 坐落位置：北京市西城区××街道××社区×号面积：138.2平方米 所有权人：杨×× |
| 4.约定的物业费标准 | 6元/月/平米 |
| 5.约定的物业服务期限 | 2015年5月20日起至本物业成立业主委员会并选聘新的物业服务企业并与新的物业服务企业签订物业服务合同生效之日止 |
| 6.约定的物业费支付方式 | 业主办理入住手续时预付一年的物业服务费，此后均预付一年的物业费，具体时间为每年的4月1日 |
| 7.约定的逾期支付物业费违约金 标准 | 业主未能按时足额缴纳物业服务费，应当按欠费总额日千分之三的标准支付违约金 |
| 8.被告欠付物业费数额及计算方 式 | 欠付物业费数额：24046.8元具体计算方式：138.2平方米\*6元/月/平米\*29月(自2021年8月1日至2023年12月31日) |

—70—

|  |  |
| --- | --- |
| 9.被告欠应付违约金数额及计算 方式 | 应付违约金数额：15433.1元具体计算方式：24046.8元\*3%/天\*333天(自2021年8月1日至2022年12月31日) |
| 10.催缴情况 | 多次上门催缴，并在被告门口张贴催费书面通知 |
| 11.其他需要说明的内容(可另附 页 ) | 无 |
| 12.证据清单(可另附页) | 附页 |

**具状人(签字、盖章):**

北京市×××物业管理有限公司(盖章)

**日** **期：**2024年××月××日

—71 —

**民事答辩状**

**(物业服务合同纠纷)**

|  |
| --- |
| **说明：**为了方便您更好地参加诉讼，保护您的合法权利，请填写本表。1.应诉时需向人民法院提交证明您身份的材料，如身份证复印件、营业执照复印件等。 2.本表所列内容是您参加诉讼以及人民法院查明案件事实所需，请务必如实填写。3.本表所涉内容系针对一般物业服务合同纠纷案件，有些内容可能与您的案件无关，您认为 与案件无关的项目可以填“无”或不填；对于本表中勾选项可以在对应项打“ √ ”;您认为另有 重要内容需要列明的，可以在本表尾部或者另附页填写。★特别提示★《中华人民共和国民事诉讼法》第十三条第一款规定：“民事诉讼应当遵循诚信原则。”如果诉讼参加人违反上述规定，进行虚假诉讼、恶意诉讼，人民法院将视违法情形依法追究 责任。 |
| 案号 |  | 案由 |  |
| **当事人信息** |
| 答辩人(法人、非法人组织) | 名称：住所地(主要办事机构所在地);注册地/登记地法定代表人/主要负责人： 职务： 联系电话：统一社会信用代码：类型：有限责任公司□股份有限公司□上市公司□其他企业法人口 事业单位□社会团体口基金会□社会服务机构□机关法人口农村集体经济组织法人口 城镇农村的合作经济组织法 人口基层群众性自治组织法人口个人独资企业口合伙企业口不具有法人资格的专业服务机构□ 国有□(控股口参股口) 民营□ |
| 答辩人(自然人) | 姓名：杨××性别：男☑女□出生日期：××××年××月××日民族：汉族工作单位：无 职务：无 联系电话：×××××××× 住所地(户籍所在地):北京市西城区××街道××社区×号经常居住地： |
| 委托诉讼代理人 | 有口姓名：单位： 职务： 联系电话：代理权限： 一般授权口 特别授权□无☑ |

|  |  |
| --- | --- |
| 送达地址(所填信息除书面特别 声明更改外，适用于案件一审、 二审、再审所有后续程序)及收件人、联系电话 | 地址：北京市西城区××街道××社区×号收件人：杨××联系电话：×××××××× |
| 是否接受电子送达 | 是☑ 方式：短信\_ ××××\_微信 邮箱\_ 其他 否口 |
| **答辩事项和依据****(对原告诉讼请求的确认或者异议)** |
| 1.对物业费有无异议 | 无口有☑事实和理由：原告提供的物业服务不达标，物业费应打折收取 |
| 2.对违约金有无异议 | 无口有☑事实和理由：不是恶意拖欠物业服务费，而是希望通过这种方式促进物业公司改进服务。 |
| 3.对其他请求有无异议 | 无口有☑事实和理由：诉讼费应当原告承担或者双方分担。 |
| 4.对标的总额有无异议 | 无口有☑事实和理由：因为原告的服务“打折”了，物业费也应当打折收取不应交违约金。 |
| 5.答辩依据 | 合同约定：合同第5条法律规定：《中华人民共和国民法典》第九百四十二条 |
| **事实和理由****(对起诉状事实和理由的确认或者异议)** |
| 1.对物业服务合同或前期物业服 务合同签订情况(名称、编号、签订时间、地点等)有无异议 | 无☑有□ 事实和理由 |
| 2.对签订主体有无异议 | 无☑有口 事实和理由： |
| 3.对物业项目情况有无异议 | 无☑有□事实和理由 |
| 4.对物业费标准有无异议 | 无☑有□事实和理由 |
|  | 无☑ |

—73—

|  |  |
| --- | --- |
| 5.对物业服务期限有无异议 | 有口 事实和理由： |
| 6.对物业费支付方式有无异议 | 无☑有口 事实和理由： |
| 7.对逾期支付物业费违约金标准有无异议 | 无☑有□事实和理由： |
| 8.对欠付物业费数额及计算方式有无异议 | 无口有☑事实和理由：未交纳物业费是因为原告提供的物业服务严重不达标：1.小区内有业主养大型宠物犬不栓绳，多次反映，物业均未管理；2.计入公 摊的大堂被不当占用；3.垃圾清理不及时；4.催收物业费的方式过于粗暴。原告提供的物业服务不达标，所以物业费也应打折收取 |
| 9.对应付违约金数额及计算方式有无异议 | 无口有☑事实和理由：不是恶意拖欠物业服务费，而是希望通过这种方式促进物业公司改进服务，是在行使抗辩权，不是违约，所以不应支付违约金。 |
| 10.对催缴情况有无异议 | 无☑有口 事实和理由： |
| 11.其他需要说明的内容(可另附 页 ) | 无☑有□ | 内容 |
| 12.证据清单(可另附页) | 附页 |

**答辩人(签字、盖章):** 杨×× **日** **期：××× ×年××月××日**

—74—