

# 2023年物业服务合同纠纷起诉状 广东省 职工劳动合同(优质7篇)

合同内容应包括劳动双方的基本信息、工作内容与职责、工作时间与休假、薪酬与福利、劳动保护与安全等方面的内容。合同的格式和要求是什么样的呢？下面我给大家整理了一些优秀的合同范文，希望能够帮助到大家，我们一起来看一看吧。

## 物业服务合同纠纷起诉状篇一

### 使用说明

一、双方在签订本合同前，应认真阅读本合同书。本合同一经签订，即具有法律效力，双方必须严格履行。

二、本合同必须由用人单位(甲方)的法定代表人(或者委托代理人)和职工(乙方)亲自签章，并加盖用人单位公章(或者劳动合同专用章)方为有效。

三、本合同中的空栏，由双方协商确定后填写，并不得违反法律、法规和相关规定；不需填写的空栏，划上“/”。

四、工时制度分为标准工时、不定时、综合计算工时三种。

实行不定时、综合计算工时工作制的，应经劳动保障部门批准。

五、本合同的未尽事宜，可另行签订补充协议，作为本合同的附件，与本合同一并履行。

六、本合同必须认真填写，字迹清楚、文字简练、准确，并

不得擅自涂改。

七、本合同(含附件)签订后,甲乙双方各保管一份备查。

甲方(用人单位): 乙方(职工):

名称: 姓名:

法定代表人: 身份证号码:

地址: 现住址:

经济类型:

联系电话: 联系电话:

根据《中华人民共和国劳动法》和国家及省的有关规定,甲乙双方按照平等自愿、协商一致的原则订立本合同。

## 一、合同期限

### (一)合同期限

双方同意按以下第 种方式确定本合同期限:

1、有固定期限:从 年 月 日起至

年 月 日止。

2、无固定期限:从 年 月 日起至本合同约定的终止条件出现时止(不得将法定解除条件约定为终止条件)。

3、以完成一定的工作为期限:从 年 月

日起至 工作任务完成时止。

## (二) 试用期限

双方同意按以下第 种方式确定试用期期限(试用期包括在合同期内):

1、无试用期。

2、试用期从 年 月 日起至

年 月 日止。

(试用期最长不超过六个月。其中合同期限在六个月以下的,试用期不得超过十五日;合同期限在六个月以上一年以下的,试用期不得超过三十日;合同期限在一年以上两年以下的,试用期不得超过六十日。)

## 二、工作内容

(一)乙方的工作岗位(工作地点、部门、工种或职务)为

(二)乙方的工作任务或职责是

(三)甲方因生产经营需要调整乙方的工作岗位,按变更本合同办理,双方签章确认的协议或通知书作为本合同的附件。

(四)如甲方派乙方到外单位工作,应签订补充协议。

## 三、工作时间

(一)甲乙双方同意按以下第 种方式确定乙方的工作时间:

1、标准工时制,即每日工作 小时,每周工作

天,每周至少休息一天。

2、不定时工作制，即经劳动保障部门审批，乙方所在岗位实行不定时工作制。

3、综合计算工时工作制，即经劳动保障部门审批，乙方所在岗位实行以 为周期，总工时 小时的综合计算工时工作制。

(二)甲方因生产(工作)需要，经与工会和乙方协商后可以延长工作时间。除(劳动法)第四十二条规定的情形外，一般每日不得超过一小时，因特殊原因最长每日不得超过三小时，每月不得超过三十六小时。

#### 四，工资待遇

(一)乙方正常工作时间的工资按下列第( )种形式执行，不得低于当地最低工资标准。

1、乙方试用期工资 元 / 月；试用期满工资

元 / 月(一一元 / 日)。

2、其他形式： 。

(二)工资必须以法定货币支付，不得以实物及有价证券替代货币支付。

(三)甲方根据企业的经营状况和依法制定的工资分配办法调整乙方工资，乙方在六十日内未提出异议的视为同意。

(四)甲方每月 日发放工资。如遇节假日或休息日，则提前到最近的工作日支付。

(五)甲方依法安排乙方延长工作时间的，应按(劳动法)第四十四条的规定支付延长工作时间的工资报酬。

#### 五、劳动保护和劳动条件

(一)甲方按国家和省有关劳动保护规定提供符合国家劳动卫生标准的劳动作业场所，切实保护乙方在生产工作中的安全和健康。如乙方工作过程中可能产生职业病危害，甲方应按《职业病防治法》的规定保护乙方的健康及其相关权益。

(年 / 季 / 月)免费安排乙方进行体检。

(三)乙方有权拒绝甲方的违章指挥、强令冒险作业，对甲方及其管理人员漠视乙方安全和健康的.行为，有权要求改正并向有关部门检举、控告。

## 六、社会保险和福利待遇

(一)合同期内，甲方应依法为乙方办理参加养老、医疗、失业、工伤、生育等社会保险的手续，社会保险费按规定的比例，由甲乙双方负责。

(二)乙方患病或非因工负伤，甲方应按国家和地方的规定给予医疗期和医疗待遇，按医疗保险及其他相关规定报销医疗费用，并在规定的医疗期内支付病假工资或疾病救济费。

(三)乙方患职业病、因工负伤或者因工死亡的，甲方应按（工伤保险条例）的规定办理。

(四)甲方按规定给予乙方享受节日假、年休假、婚假、丧假、探亲假、产假、看护假等带薪假期，并按本合同约定的工资标准支付工资。

## 七、劳动纪律

(一)甲方根据国家和省的有关法律、法规通过\*\*\*程序制定的各项规章制度，应向乙方公示；乙方应自觉遵守国家和省规定的有关劳动纪律、法规和企业依法制定的各项规章制度，严格遵守安全操作规程，服从管理，按时完成工作任务。

(二)甲方有权对乙方履行制度的情况进行检查、督促、考核和奖惩。

(三)如乙方掌握甲方的商业秘密，乙方有义务为甲方保守商业秘密，并作如下约定：

## 八、本合同的变更

(一)任何一方要求变更本合同的有关内容，都应以书面形式通知对方。

(二)甲乙双方经协商一致，可以变更本合同，并办理变更本合同的手续。

## 九、本合同的解除

(一)经甲乙双方协商一致，本合同可以解除。由甲方解除本合同的，应按规定支付经济补偿金。

(二)属下列情形之一的，甲方可以单方解除本合同：

- 1、试用期内证明乙方不符合录用条件的；
- 2、乙方严重违反劳动纪律或甲方规章制度的；
- 3、严重失职、营私舞弊，对甲方利益造成重大损害的；
- 4、乙方被依法追究刑事责任的；
- 5、甲方歇业、停业、濒临破产处于法定整顿期间或者生产经营状况发生严重困难的；
- 7、乙方不能胜任工作，经过培训或者调整工作岗位，仍不能胜任工作的；

9、本合同约定的解除条件出现的。

甲方按照第5、6、7、8、9项规定解除本合同的，需提前三十日书面通知乙方，并按规定向乙方支付经济补偿金，其中按第6项解除本合同并符合有关规定的还需支付乙方医疗补助费。

(三)乙方解除本合同，应当提前三十日以书面形式通知甲方。但属下列情形之一的，乙方可以随时解除本合同：

1、在试用期内的；

2、甲方以\*\*、威胁或者非法限制人身自由的手段强迫劳动的；

3、甲方不按本合同规定支付劳动报酬，克扣或无故拖欠工资的；

4、经国家有关部门确认，甲方劳动安全卫生条件恶劣，严重危害乙方身体健康的。

(四)有下列情形之一的，甲方不得解除本合同：

1、乙方患病或非因工负伤，在规定的医疗期内的；

3、女职工在孕期、产期、哺乳期内的；

4、法律、法规规定的其他情形。

(五)解除本合同后，甲乙双方在七日内办理解除劳动合同有关手续。

十、本合同的终止

本合同期满或甲乙双方约定的本合同终止条件出现，本合同即行终止。

本合同期满前一个月，甲方应向乙方提出终止或续订劳动合同的书面意向，并及时办理有关手续。

## 十一、违约情形及责任

（一）甲方的违约情形及违约责任：

（二）乙方的违约情形及违约责任：

## 十二、调解及仲裁

双方履行本合同如发生争议，可先协商解决；不愿协商或协商不成的，可以向本单位劳动争议调解委员会申请调解；调解无无效，可在争论发生之日起六十日内向当地劳动争议仲裁委员会申请仲裁；也可以直接向劳动争议仲裁委员会申请仲裁。对仲裁决不服的，可在十一日内向人民法院提起诉讼。

## 十三、其他

（一）本合同未尽事宜，按国家和地方有关政策规定办理。在合同期内，如本合同条款与国家、省有关劳动管理新规定相抵触的，按新规定执行。

（二）下列文件规定为本合同附件，与本合同具有同等效力：

1□

2□

3□

（三）双方约定（内容不得违反法律及相关规定，可另加双方签名或盖章的附页）：



甲方：（盖章） 乙方：（签名或盖章）

法定代表人：

（或委托代理人）

20 年 月 日 20 年 月 日

鉴证机构（盖章）：

鉴证人：

鉴证日期：20 年 月 日

## 物业服务合同纠纷起诉状篇二

法定代表人：\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_

经济类型：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_ 乙方（职工）姓名：\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_

现住址：\_\_\_\_\_

（一）合同期限双方同意按以下第\_\_\_\_\_种方式确定本合同期限：

1、有固定期限：从\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日起  
至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日止。

2、无固定期限：从\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日起  
至本合同约定的终止条件出现时止（不得将法定解除条件约  
定为终止条件）。

3、以完成一定的工作为期限：从\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日起  
至\_\_\_\_\_工作任务完成时止。

（二）试用期限双方同意按以下第\_\_\_\_\_种方式确定试用  
期期限（试用期包括在合同期内）：

1、无试用期。

（一）乙方的工作岗位（工作地点、部门、工种或职务）  
为\_\_\_\_\_

（二）乙方的工作任务或职责是\_\_\_\_\_

（三）甲方因生产经营需要调整乙方的工作岗位，按变更本  
合同办理，双方签章确认的协议或通知书作为本合同的附件。

（四）如甲方派乙方到外单位工作，应签订补充协议。三、  
工作时间

（一）甲乙双方同意按以下第\_\_\_\_\_种方式确定乙方的工  
作时间：

1、标准工时制，即每日工作\_\_\_\_\_小时，每周工  
作\_\_\_\_\_天，每周至少休息一天。

2、不定时工作制，即经劳动保障部门审批，乙方所在岗位实  
行不定时工作制。

3、综合计算工时工作制，即经劳动保障部门审批，乙方所在  
岗位实行以\_\_\_\_\_为周期，总工时\_\_\_\_\_小时的综合  
计算工时工作制。

(一) 乙方正常工作时间的工资按下列第( )种形式执行, 不得低于当地最低工资标准。

1、乙方试用期工资\_\_\_\_\_元/月; 试用期满工资\_\_\_\_\_元/月(\_\_\_\_\_元/日)。

2、其他形式。

(二) 工资必须以法定货币支付, 不得以实物及有价证券替代货币支付。

(三) 甲方根据企业的经营状况和依法制定的工资分配办法调整乙方工资, 乙方在六十日内未提出异议的视为同意。

(四) 甲方每月\_\_\_\_\_日发放工资。如遇节假日或休息日, 则提前到最近的工作日支付。

(一) 甲方按国家和省有关劳动保护规定提供符合国家劳动卫生标准的劳动作业场所, 切实保护乙方在生产工作中的安全和健康。如乙方工作过程中可能产生职业病危害, 甲方应按《职业病防治法》的规定保护乙方的健康及其相关权益。

(二) 甲方根据乙方从事的工作岗位, 按国家有关规定, 发给乙方必要的劳动保护用品, 并按劳动保护规定每(\_\_\_\_\_年/\_\_\_\_\_季/\_\_\_\_\_月)免费安排乙方进行体检。

(一) 合同期内, 甲方应依法为乙方办理参加养老、医疗、失业、工伤、生育等社会保险的手续, 社会保险费按规定的比例, 由甲乙双方负责。

(二) 乙方患病或非因工负伤, 甲方应按国家和地方的规定给予医疗期和医疗待遇, 按医疗保险及其他相关规定报销医疗费用, 并在规定的医疗期内支付病假工资或疾病救济费。

(三) 乙方患职业病、因工负伤或者因工死亡的，甲方应按《工伤保险条例》的规定办理。

(一) 甲方根据国家和省的有关法律、法规通过民主程序制定的各项规章制度，应向乙方公示；乙方应自觉遵守国家和省规定的有关劳动纪律、法规和企业依法制定的各项规章制度，严格遵守安全操作规程，服从管理，按时完成工作任务。

(二) 甲方有权对乙方履行制度的情况进行检查、督促、考核和奖惩。

(三) 如乙方掌握甲方的商业秘密，乙方有义务为甲方保守商业秘密，并作如下约定：

## \_\_\_\_\_八、本合同的变更

(一) 任何一方要求变更本合同的有关内容，都应以书面形式通知对方。

(一) 经甲乙双方协商一致，本合同可以解除。由甲方解除本合同的，应按规定支付经济补偿金。

(二) 属下列情形之一的，甲方可以单方解除本合同：

- 1、试用期内证明乙方不符合录用条件的；
- 2、乙方严重违反劳动纪律或甲方规章制度的；
- 3、严重失职、营私舞弊，对甲方利益造成重大损害的；
- 4、乙方被依法追究刑事责任的；
- 5、甲方歇业、停业、濒临破产处于法定整顿期间或者生产经营状况发生严重困难的；

7、乙方不能胜任工作，经过培训或者调整工作岗位，仍不能胜任工作的；

9、本合同约定的解除条件出现的。甲方按照第5、6、7、8、9项规定解除本合同的，需提前三十日书面通知乙方，并按规定向乙方支付经济补偿金，其中按第6项解除本合同并符合有关规定的还需支付乙方医疗补助费。

（三）乙方解除本合同，应当提前三十日以书面形式通知甲方。但属下列情形之一的，乙方可以随时解除本合同：

1、在试用期内的；

2、甲方以暴力、威胁或者非法限制人身自由的手段强迫劳动的；

3、甲方不按本合同规定支付劳动报酬，克扣或无故拖欠工资的；

4、经国家有关部门确认，甲方劳动安全卫生条件恶劣，严重危害乙方身体健康的。

（四）有下列情形之一的，甲方不得解除本合同：

1、乙方患病或非因工负伤，在规定的医疗期内的；

3、女职工在孕期、产期、哺乳期内的；

4、法律、法规规定的其他情形。

（五）解除本合同后，甲乙双方在七日内办理解除劳动合同有关手续。十、本合同的终止

本合同期满或甲乙双方约定的本合同终止条件出现，本合同即行终止。

(一) 甲方的违约情形及违约责任:

\_\_\_\_\_

(二) 乙方的违约情形及违约责任:

\_\_\_\_\_ 十二、调解及仲裁

(一) 本合同未尽事宜, 按国家和地方有关政策规定办理。在合同期内, 如本合同条款与国家、省有关劳动管理新规定相抵触的, 按新规定执行。

(二) 下列文件规定为本合同附件, 与本合同具有同等效力:

1□ \_\_\_\_\_

2□ \_\_\_\_\_

3□ \_\_\_\_\_

(三) 双方约定 (内容不得违反法律及相关规定, 可另加双方签名或盖章的附页):

\_\_\_\_\_ 甲方: (盖章) \_\_\_\_\_

乙方: (签名或盖章) \_\_\_\_\_ 法定代表人:

\_\_\_\_\_ (或委托代理人) \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_ 月 \_\_\_\_ 日

\_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_ 月 \_\_\_\_ 日 鉴证机构 (盖章):

## 物业服务合同纠纷起诉状篇三

### 第一章 总则

## 第一条本合同当事人

委托方（以下简称甲方）

名称：\_\_\_\_\_业主大会

受委托方（以下简称乙方）：\_\_\_\_\_

名称：\_\_\_\_\_

物业管理资质等级证书编号：\_\_\_\_\_

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方选聘（或续聘）乙方为\_\_\_\_\_（物业名称）提供物业管理服务，订立本合同。

## 第二条物业管理区域基本情况

物业名称：\_\_\_\_\_

物业用途：\_\_\_\_\_

座落：\_\_\_\_\_

四至：\_\_\_\_\_

占地面积：\_\_\_\_\_

总建筑面积：\_\_\_\_\_

委托管理的物业范围及构成细目见附件一。

## 第二章物业服务内容

第三条制定物业管理服务工作计划，并组织实施；管理与物

业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收材料等；\_\_\_\_\_。

第四条房屋建筑共用部位的日常维修、养护和管理，共用部位包括：楼盖、屋顶、外墙面、承重墙体、楼梯间、走廊通道、\_\_\_\_\_。

第五条共用设施设备的日常维修、养护和管理，共用设施设备包括：共用的上下水管道、共用照明、\_\_\_\_\_。

第六条共用设施和附属建筑物、构筑物的日常维修养护和管理，包括道路、化粪池、泵房、自行车棚、\_\_\_\_\_。

第七条公共区域的绿化养护与管理，\_\_\_\_\_。

第八条公共环境卫生，包括房屋共用部位的清洁卫生，公共场所的清洁卫生、垃圾的收集、\_\_\_\_\_。

第九条维护公共秩序，包括门岗服务、物业区域内巡查、\_\_\_\_\_。

第十条维持物业区域内车辆行驶秩序，对车辆停放进行管理，\_\_\_\_\_。

第十一条消防管理服务，包括公共区域消防设施设备的维护管理，\_\_\_\_\_。

第十二条电梯、水泵的运行和日常维护管理，\_\_\_\_\_。

第十三条房屋装饰装修管理服务，\_\_\_\_\_。

第十四条其他委托事项



### 第三章物业服务质量

第十五条乙方提供的物业服务质量按以下第\_\_\_\_\_项执行：

1. 执行北京市国土资源和房屋管理局发布的《北京市住宅物业管理服务标准》（京国土房管物字[20\_\_]950号）规定的标准一，即普通商品住宅物业管理服务标准；

\_\_\_\_\_。

2. 执行北京市国土资源和房屋管理局发布的《北京市住宅物业管理服务标准》（京国土房管物字[20\_\_]950号）规定的标准二，即经济适用房、直管和自管公房、危旧房改造回迁房管理服务标准；\_\_\_\_\_。

3. 执行双方约定的物业服务质量要求，具体为：\_\_\_\_\_。

### 第四章物业服务费用

第十六条（适用于政府指导价）物业服务费用执行政府指导价。

1. 物业服务费由乙方按\_\_\_\_\_元/平方米·月向业主（或交费义务人）按年（季、月）收取。（按房屋建筑面积计算，房屋建筑面积包括套内建筑面积和公共部位与公用房屋分摊建筑面积。）

其中，电梯、水泵运行维护费用价格为：\_\_\_\_\_；按房屋建筑面积比例分摊。

2. 如政府发布的指导价有调整，上述价格随之调整。

3. 共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用，按照乙方

与保险公司签定的保险单和所交纳的年保险费按照房屋建筑面积比例分摊。乙方收费时，应将保险单和保险费发票公示。

## 物业服务合同纠纷起诉状篇四

- 1、甲方向乙方提供全责护理服务，每月服务费为x元。
  - 2、护理期限为\_\_\_\_\_年，护理从\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。
  - 3、护理服务费交付方式为每\_\_\_\_月一交，每次交付时间为。
  - 4、乙方需按时支付甲方护理费。逾期支付护理费的，每逾期\_\_\_\_日，甲方向乙方收取护理费总额0.3%的滞纳金。
  - 5、甲方负责派遣专业人员根据每种植物的特征定期进行浇水、施肥、培育、修剪枝杈及病虫害防治，并根据乙方的意见调整绿植的室内摆放位置。
  - 6、乙方负责提供水源及有关养护绿植的便利条件。
  - 7、植物在乙方处遇外力，不可抗力等因素而伤，甲方不承担更换责任。
  - 8、乙方不得恶意损伤，破坏植物原貌。如是甲方不予更换。
  - 9、如因养护条件不当而造成花木枯死或长势不好，由甲方及时更换，保证乙方的观赏效果。
- 3、本协议一式两份，甲乙双方各执一份。经双方签字盖章后方可生效。1
- 5、争议的处理

1. 本合同受中华人民共和国法律管辖并按其进行解释。
2. 本合同在履行过程中发生的争议，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，按下列第种方式解决：

(1) 提交仲裁委员会仲裁；

## 物业服务合同纠纷起诉状篇五

### 总则

#### 第一条

为了规范物业管理活动，维护业主、物业服务企业的合法权益，营造和谐、安全、文明、整洁的居住和工作环境，根据《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》等法律、行政法规，结合本省实际，制定本条例。

#### 第二条

本条例适用于本省行政区域内物业管理活动。

本条例所称物业管理，是指业主通过选聘物业服务企业，由业主和物业服务企业按照物业服务合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动。

#### 第三条

各级人民政府应当规范物业管理工作，保障业主对物业依法享有的管理权，促进物业管理向专业化、市场化发展，鼓励采用新技术、新方法，提高物业管理和服务水平。

## 第四条

省人民政府建设行政主管部门负责全省物业管理活动的监督管理工作。

市、县(区)人民政府房地产行政主管部门负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作。

各级人民政府有关行政管理部门在各自职责范围内，做好物业管理区域内的有关工作。

## 第五条

街道办事处、乡镇人民政府会同物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门对设立业主大会和选举业主委员会给予指导和协助，协调处理物业管理中的纠纷。居民委员会、村民委员会予以协助和配合。

## 第六条

物业管理行业协会应当依法加强行业自律管理，规范行业行为，维护市场秩序和公平竞争，建立物业服务企业及其从业人员诚信档案，督促其依法、诚信经营和服务，对违反法律法规和行业规范的行为给予通报批评和公开谴责，促进行业健康发展。

## 第二章

将本文的word文档下载到电脑，方便收藏和打印

推荐度：

[点击下载文档](#)

[搜索文档](#)

## 物业服务合同纠纷起诉状篇六

第一条为规范物业管理，明确业主、使用人和物业管理公司的权利和义务，保障物业的合理使用，根据国家有关法律、法规，结合本省实际，制定本条例。

第二条本省行政区域内的物业管理适用本条例。

本条例所称物业管理，是指业主组成业主委员会对其物业的共有部分和共同事务委托物业管理公司进行管理的活动。

本条例所称业主，是指物业的所有权人。

本条例所称使用人，是指物业的承租人和其他实际使用物业的人。

本条例所称物业，是指已建成并交付使用的住宅、工业厂房、商业用房等建筑物及其附属的设施、设备和相关场地。

本条例所称物业管理公司，是依法设立的从事物业管理服务的企业法人。

第三条各级人民政府应当鼓励物业管理向社会化、专业化发展，提高物业管理水平，改善人民生活和社会环境。

第四条省人民政府建设行政主管部门对全省的物业管理工作实施监督、管理。

市、县人民政府确定的物业管理行政主管部门负责本行政区

域内物业管理工作的监督、管理。本省各级人民政府的其他有关行政管理部门在各自职责范围内，负责做好物业管理区域内的有关工作。

## 第二章业主管理权

第五条业主依法享有对物业共有部分和共同事务进行管理的权利，并承担相应的义务。

业主的主要权利是：

- (一) 参加业主大会；
- (二) 享有业主委员会的选举权和被选举权；
- (三) 表决通过业主公约和业主委员会章程；
- (四) 决定有关业主利益的重大事项；
- (五) 监督业主委员会的管理工作。

业主的主要义务是：

- (一) 执行业主大会和业主委员会的有关决议、决定；
- (二) 遵守业主公约；
- (三) 遵守有关物业管理的制度、规定；
- (四) 按时交付分摊的物业管理、维修等费用。

第六条物业管理区域内全体业主组成业主大会，选举产生业主委员会。

物业管理区域的划定办法由省建设行政主管部门会同省公安、

民政等行政主管部门制定。

县级以上人民政府物业管理行政主管部门根据物业管理区域的划定办法，具体划定本辖区内每个物业管理区域的范围。

第七条物业已交付使用的建筑面积达到百分之五十以上，或者已交付使用的建筑面积达到百分之三十以上不足百分之五十、且使用已超过一年的，应当依照本条例规定召开首次业主大会，选举产生业主委员会。

物业所在地的物业管理行政主管部门应当指导业主召开首次业主大会。

第八条召开业主大会应当有过半数以上投票权的业主出席。业主大会的决定，应当有过半数以上投票权的业主同意才能通过。决定通过后应当予以公布。

业主可以书面委托代理人出席业主大会。

第九条业主的投票权，住宅按每户计算表决权；工业厂房、商业用房按物业建筑面积计算表决权。

第十条业主大会行使下列职权：

(一)选举、撤换业主委员会组成人员，监督业主委员会的工作；

(二)通过业主公约和业主委员会章程；

(三)批准物业管理委托合同；

(四)决定有关业主利益的重大事项；

(五)决定物业管理的其他事项。

第十一条业主委员会成立后，业主大会由业主委员会负责召集，每年至少召开一次。

经有百分之二十以上投票权的业主提议，可以临时召开业主大会。业主委员会在接到提议后十日内应当召开临时业主大会。

第十二条业主委员会委员应当由业主担任，业主委员会委员不得少于五人。业主委员会主任、副主任由业主委员会选举产生。

业主委员会委员每届任期二年，可以连选连任。

业主委员会委员应当由遵纪守法、热心公益事业、处事公正、责任心强的人员担任。

业主委员会成员名单应当报所在地物业管理行政主管部门备案。

第十三条业主委员会对业主大会负责，维护全体业主的合法权益，履行下列职责：

(一) 召集和主持业主大会，报告物业管理的实施情况；

(二) 草拟业主公约、业主委员会章程草案或者修订草案并报业主大会通过，监督业主公约的实施。

(四) 听取业主、使用人的意见和建议，监督物业管理公司的管理服务活动；

(五) 监督共用设备、设施、场地的使用和维护。

业主委员会会议由主任定期召集，召开会议必须有过半数委员出席，作出决定须经过半数委员同意。



业主委员会作出的决定应当予以公布。

第十四条业主公约是由业主共同订立的有关物业的共有部分和共同事务管理的协议，对全体业主具有约束力。

第十五条业主转让或者出租物业时，应当将业主公约作为物业转让合同或者租赁合同的附件，对受让人或者承租人具有同等约束力。

转让人或者出租人应当自物业转让合同或者租赁合同签订之日起十五日内，将物业转让或者出租的情况告知业主委员会和物业管理公司。

第十六条业主公约和业主委员会章程不得与法律、法规和规章相抵触。

### 第三章 物业委托管理

第十七条业主委员会委托物业管理公司提供物业管理服务，双方应当遵循平等、自愿原则签订物业管理委托合同。

物业管理委托合同应当包括下列主要内容：

- (一) 双方当事人和委托管理物业的基本情况；
- (二) 物业管理服务事项和服务质量要求；
- (三) 物业管理服务费用的标准及收取办法；
- (四) 合同的期限、合同终止和解除的约定、合同终止时物业资料的移交方式等；
- (五) 违约责任及解决纠纷的途径；
- (六) 双方当事人约定的其它事项。

第十八条从事物业管理的公司必须持有县级以上人民政府物业管理行政主管部门核发的物业管理资质证书，并向工商行政主管部门申请注册登记，领取营业执照。

第十九条物业管理公司应当提供下列服务内容：

- (一) 建筑物及其附属的共用设施、设备、场地的养护与维修；
- (二) 绿化、环境卫生管理服务；
- (三) 安全防范服务；
- (四) 车辆停放及其场地的管理；
- (五) 高层楼宇增设的服务项目；
- (六) 物业档案资料的管理；
- (七) 业主和使用人委托的其他服务事项。

第二十条物业竣工后综合验收前的前期管理及其费用由建设单位负责，建设单位应当依照有关规定制订前期管理守则，并在售房时予以明示。

业主委员会成立后，由业主委员会选聘物业管理公司对物业进行管理。

第二十一条建设单位须在建筑物及其附属设施综合验收合格后，方可将其管理权移交给业主委员会，未经综合验收合格的物业，建设单位不得移交，并应当继续承担物业管理费用。

建设单位向业主委员会移交物业管理权时，应当同时移交物业综合验收档案资料和房屋使用说明书。

第四章物业的使用和维护

第二十二条物业的使用和维护应当遵守国家有关市容环境卫生、环境保护、房屋管理、消防管理、治安管理等法律、法规和规章的规定。

第二十三条业主、使用人使用房屋不得有下列行为：

- (一)损坏房屋承重结构，破坏房屋外貌，擅自改变房屋用途；
- (三)存放易燃、易爆、剧毒、放射性等危险物品；
- (四)利用房屋从事危害公共利益和侵害他人正当权益的活动。

业主、使用人不按房屋使用说明书使用房屋造成的后果，由其自负。

第二十四条物业管理区域内禁止下列行为：

- (一)践踏、占用绿地；
- (二)损毁树木、园林；
- (三)占用通道等共用场地；
- (四)乱抛乱堆垃圾、杂物；
- (五)发生超出规定标准的噪音；
- (六)排放有毒、有害等污染环境的物质；
- (七)在建筑物、构筑物上乱张贴、乱涂写、乱刻画；
- (八)法律、法规和规章及业主公约禁止的其他行为。

第二十五条业主或者使用人装修物业，应当遵守房屋使用说明书和业主公约，并事先告知物业管理公司。物业管理公司

应当将有关注意事项告知业主或者使用人，业主或者使用人应当遵守。

第二十六条建筑物共有部分的维修责任，按下列规定承担：

(一)毗连部分，由毗连部分的业主共同承担；

(二)建筑物本体共用部分，由该建筑物所有业主共同承担；

(三)物业管理区域内共用设施、设备、场地，由全体业主共同承担；

出租物业维修责任的承担，应当在租赁合同中约定。

## 第五章物业管理费用

第二十七条业主和使用人应当遵守业主公约，按照物业管理委托合同的约定和业主委员会的决定交付物业管理、维修等费用。

建设单位未售出的空置物业应当分摊物业管理、维修费用，分摊比例应当不低于收费标准的百分之五十，但不得因此而增加其他业主的负担。

第二十八条确定物业管理服务收费标准，应当遵循公平、合理的原则。物业管理服务质量应当与服务收费相适应。

物业管理收费实行政府指导价和市场调节价。

政府指导价由省人民政府价格行政主管部门会同建设行政主管部门制定。县级以上人民政府价格行政主管部门可以在政府指导价范围内，结合当地实际情况，确定当地的收费标准。

第二十九条已成立业主委员会的，物业管理服务的收费标准由业主委员会与物业管理公司在物业管理委托合同中按照政

府指导价约定或者由双方协商确定。

物业已交付使用尚未成立业主委员会的，物业管理服务的收费标准由物业管理公司在政府指导价范围内提出，报所在地县级以上人民政府价格行政主管部门核定。

第三十条物业管理服务费用经约定可以预收，但预收期限不得超过三个月。

第三十一条物业管理公司收费的项目和标准应当向业主公布。

物业管理公司在物业管理委托合同约定以外自行提供服务，未经业主委员会或者业主认可的，业主或者使用人可以不支付服务费用。

第三十二条业主委员会应当设立物业管理维修基金。

物业管理维修基金由物业建设单位按物业总投资的百分之二，在向业主委员会移交物业管理权时，一次性划拨给业主委员会，其所有权属全体业主共同所有。

物业管理维修基金由县级以上人民政府物业管理行政主管部门设立专款帐户代为管理，不得挪作他用。

第三十三条物业共用部位、共用设备、设施维修、更新时，其费用从物业管理维修基金增值部分中开支；增值部分不足以开支的，由物业管理维修基金垫支，垫支部分应当向业主收回。

物业管理维修基金的使用，由物业管理公司提出年度计划，经业主委员会批准后实施。

物业管理公司应当每半年公布一次物业管理维修基金的使用情况，接受业主和业主委员会的监督。

第三十四条建设单位向业主委员会移交物业管理权时，应当按规定向业主委员会移交已分摊到户的用于公共服务的公共用房和管理用房。

## 第六章法律责任

第三十五条业主、使用人、物业公司和建设单位之间发生纠纷时，当事人可以通过协商或者调解解决，协商、调解不成的，可以依法申请仲裁或者向人民法院起诉。

第三十六条违反本条例第十八条规定，未取得营业执照从事物业管理的，由县级以上人民政府工商行政主管部门依法处理。

第三十七条物业管理公司违反本条例规定，有下列行为之一的，由县级以上人民政府物业管理行政主管部门责令其限期改正，赔偿损失；并可视情节轻重，降低其资质等级或者注销其物业管理资质证书：

(一) 建筑物及共用设备、共用设施不按期修缮或者养护、维修不当，造成业主损失的；

(二) 服务管理不当，使共用设施、设备遭受损失的；

(三) 擅自改变物业管理区域内共用设施、共用场地用途的；

(四) 不履行物业管理委托合同规定的其他义务的。

第三十八条物业管理公司违反本条例第二十九条规定的，由县级以上人民政府价格行政主管部门依照《中华人民共和国价格法》的规定处理。

第三十九条业主或者使用人违反本条例第二十三条、第二十四条规定的，由业主委员会或其授权的物业管理公司予以制

止、限期改正;逾期不改正的,由物业管理公司恢复原状;恢复原状所需的费用以及对他人造成的损失,由责任人承担。

让时,由房地产交易机构代为扣除;物业管理公司也可以依法向人民法院起诉。

第四十一条建设单位违反本条例第三十二条、第三十四条规定,不按规定划拨物业管理维修基金、移交公共用房和管理用房的,由县级以上人民政府物业管理行政主管部门责令其限期履行;逾期不履行的,业主委员会可以依法向人民法院起诉。

## 第七章附则

第四十二条省人民政府建设行政主管部门可以根据本条例制订管理守则、业主公约、业主委员会章程和物业管理委托合同示范文本。

第四十三条本条例自10月1日起施行。

## 物业服务合同纠纷起诉状篇七

随着法律知识的普及,合同的使用频率呈上升趋势,正常情况下,签订合同必须经过规定的方式。那么常见的合同书是什么样的呢?下面是小编帮大家整理的广东省果菜订购合同范本,欢迎大家借鉴与参考,希望对大家有所帮助。

买方: \_\_\_\_\_

签订地点: \_\_\_\_\_

卖方: \_\_\_\_\_ 签订时间: \_\_\_\_\_

为明确买卖双方的权利义务关系,双方就收购果菜的有关事

宜订立如下条款：

## 一、果菜交售品种、数量、价格

1. 卖方全年向买方交付各种果菜\_\_\_\_\_公斤，其中：

第一季度交售果菜的品种、数量：\_\_\_\_\_；

第二季度交售果菜的品种、数量：\_\_\_\_\_；

第三季度交售果菜的品种、数量：\_\_\_\_\_；

第四季度交售果菜的品种、数量：\_\_\_\_\_。

分月分旬交售果菜的品种、数量、日期由双方另行约定。

2. 果菜收购价格：买方以不低于\_\_\_\_\_元/公斤的保护价进行收购，或由双方于收购前按果菜等级和收购时市场收购价协商确定，但不得低于保护价。

## 二、质量要求

1. 符合《农产品质量安全法》的规定；

2□\_\_\_\_\_□

## 三、收购时间、地点与方式

果菜交售时间由双方协商，买方须提前一天提出次日应交售的品种、数量，并以书面方式通知卖方。卖方交售量与预约允许上下浮动\_\_\_\_\_%。

收购地点：\_\_\_\_\_。

运输方式与费用分担：\_\_\_\_\_。



#### 四、包装要求与费用承担

买方提供包装标准及材料，负责包装费用，卖方按买方要求进行包装。

#### 五、合同期限

自\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。

#### 六、买方的权利和义务

1. 及时验收卖方交售的果菜，收货后即支付果菜款，最迟不得超过\_\_\_\_天。
2. 确定果菜等级要按照国家规定的质量标准，未有国家标准的，按双方约定的标准，不得任意压级压价。
3. 有权拒收卖方交售的不合格果菜，但必须向对方说明理由。

#### 七、卖方的权利和义务

1. 必须按照果菜用药规定施用农药，严禁对果菜使用剧毒农药。
2. 保证按合同约定的品种和数量种植果菜。
3. 果菜生产如受气候条件的影响，允许在减产\_\_\_\_%的幅度内不以违约论。

#### 八、买方违约责任

1. 没有按时按量收购，造成果菜变质等损失，或故意压级压价，除赔偿卖方的损失外，应向卖方支付该批果菜总价值\_\_\_\_%的违约金。

2. 拖延支付果菜款，应参照银行关于拖延付款的规定，向卖方偿付违约金。

## 九、卖方违约责任

1. 非因不可抗力，未完成当月合同总数量的90%，应向买方支付未完成部分果菜总价值\_\_\_\_\_%的违约金。

2. 交售不符合质量安全标准的果菜，应按每百斤\_\_\_\_\_元向买方支付违约金。因此造成人身伤亡，卖方应承担一切责任。

## 十、不可抗力

如因不可抗力造成卖方不能按合同约定交售果菜，不以卖方违约论，买方应据实减少买方所承担的交易数量。

## 十一、争议解决方式

本合同在履行过程中发生的争议由双方协商或向\_\_\_\_\_申请调解，如协商、调解不成，按下列第\_\_\_\_\_种方式：

1. 提交\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁；

2. 依法向人民法院起诉。

## 十二、其他约定事项：

1. 货款总额：\_\_\_\_\_元；

2. 预付定金：\_\_\_\_\_元；

3. 付款方式：\_\_\_\_\_；

4. 票据：\_\_\_\_\_。

十三、本合同自双方签字盖章之日起生效。本合同未尽事宜，按照《合同法》等国家有关规定，经合同双方协商，作出补充规定附后。

本合同一式二份，合同双方各执一份；合同副本一份，送\_\_\_\_\_备案。

买方：（签章） 卖方：（签章）

法定代表人：\_\_\_\_\_ 法定代表人：\_\_\_\_\_

委托代理人：\_\_\_\_\_ 委托代理人：\_\_\_\_\_

住所：\_\_\_\_\_ 住所：\_\_\_\_\_

身份证：\_\_\_\_\_ 身份证：\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_ 电话：\_\_\_\_\_

开户行：\_\_\_\_\_ 开户行：\_\_\_\_\_

户名：\_\_\_\_\_ 户名：\_\_\_\_\_

帐号：\_\_\_\_\_ 帐号：\_\_\_\_\_