

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，保护您的合法权益，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☐ 事业单位☐ 社会团体☐ 基金会☐ 社会服务机构☐ 机关法人☐ 农村集体经济组织法人☐ 城镇农村的合作经济组织法人☐ 基层群众性自治组织法人☐ 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☐ 参股☐）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☐
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： 法定代表人/主要负责人： 职务： 联系电话： 统一社会信用代码：

被告（法人、非法人组织）	类型：有限责任公司□ 股份有限公司□ 上市公司□ 其他企业法人□ 事业单位□ 社会团体□ 基金会□ 社会服务机构□ 机关法人□ 农村集体经济组织法人□ 城镇农村的合作经济组织法人□ 基层群众性自治组织法人□ 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□参股□）民营□
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□股份有限公司□上市公司□其他企业法人□ 事业单位□社会团体□基金会□社会服务机构□ 机关法人□农村集体经济组织法人□ 城镇农村的合作经济组织法人□基层群众性自治组织法人□ 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□参股□）民营□
第三人（自然人）	姓名： 性别：男□ 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□
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 ☐ 保全法院： 保全时间： 否 ☒ 申请诉讼保全：是 ☐ 否 ☒
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）

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