



LOGO

项目八 物业服务收费相关制度



目录



- 任务一物业服务收费法律规定
-



- 任务二住宅专项维修资金制度
-

[引入案例]

已经享受物业服务拒交物业费占理吗？

- **案情介绍：**某物业公司与小区开发商签订了《前期物业管理服务合同》，为该小区提供物业管理服务。合同到期后，物业公司接受业主委员会的委托，继续为小区提供物业管理服务，并与业主委员会签订了为期三年的《物业管理服务合同》，在该合同期满后物业公司继续为小区提供物业服务。居民徐某在办理入住手续后接受了物业公司提供的物业管理服务。但徐某的房屋一直拖欠物业服务费长达22个月，共计3000元。经物业公司多次催要未果，物业公司起诉徐某要求其支付物业费。



[引入案例]

已经享受物业服务拒交物业费占理吗？

- 徐某说，虽然自己居住在小区内，但是从未参与过业主关于物业公司的选聘，而在《物业管理服务合同》到期后，物业公司在管理小区，但与业主之间却没有合同，物业公司也无法证明自身尽到管理小区的责任。徐某坚持己见，不同意交纳物业费。物业公司提供了业主委员会出具的证明，证明自身在合同到期后持续为该小区提供物业服务。作为业主，已经享受到物业服务却以没有合同为由拒交物业费，是否符合法律规定呢？



[引入案例]

已经享受物业服务拒交物业费占理吗？

- **法院审理：法院认为，公民、法人的合法民事权益应予保护。本案中，物业公司与小区业委会签订的《物业管理服务合同》系双方真实意思表示，内容符合法律规定，法院就其法律效力依法予以确认。徐某作为该小区的业主，该合同对其发生法律效力。物业公司已依约履行了基本的物业服务义务，徐某应依约履行交纳相应物业服务费用的合同义务。在双方未签订物业服务合同期间，物业公司有证据证明持续为小区提供物业服务，双方已形成事实上的合同关系，徐某应履行交纳此段期间物业服务费的义务。最终，法院判决徐某给付物业公司物业费3000元；如果未按判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。**



[引入案例]

已经享受物业服务拒交物业费占理吗？

- 前期物业服务合同对业主有约束力吗？
- 根据《最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体适用法律若干问题的解释》的规定，建设单位依法与物业服务企业签订的前期物业服务合同，以及业主委员会与业主大会依法选聘的物业服务企业签订的物业服务合同，对业主具有约束力。业主以其并非合同当事人为由提出抗辩的，人民法院不予支持。
- 物业提供服务，业主应当交费
- 首先，根据《合同法》规定，当事人应当按照约定全面履行自己的义务。其次，经书面催交，业主无正当理由拒绝交纳或者在催告的合理期限内仍未交纳物业费，物业服务企业请求业主支付物业费的，人民法院应予支持。物业服务企业已经按照合同约定及相关规定提供服务，业主仅以未享受或者无需接受相关物业服务为抗辩理由的，人民法院不予支持。



01

任务一 物业服务收费法律规定



一、物业服务收费的概念与原则

• (一) 物业服务收费的概念

- 物业服务费是指物业服务企业按照物业服务合同的约定，对房屋及配套设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护相关区域内的环境卫生和秩序，向业主所收取的费用。



- **(二) 物业服务收费原则**

- **1.合理原则**

- **2.公开透明原则**

- **3.公平有偿原则**

- **4.收费标准与服务质量相适应原则**



二、物业服务成本的构成

- （一）管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等。
- （二）物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用。
- （三）物业管理区域清洁卫生费用。
- （四）物业管理区域绿化养护费用。
- （五）物业管理区域秩序维护费用，是维护物业管理相关区域内的秩序而产生的一项费用。



-
- （六）管理机构行政办公费用。
 - （七）物业管理企业固定资产折旧。
 - （八）物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用。
 - （九）经业主同意的其它费用。



以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/386043131153010121>