

合同法买卖合同规定(大全5篇)

随着法治精神地不断发扬，人们愈发重视合同，越来越多的人通过合同来调和民事关系，合同能够促使双方正确行使权力，严格履行义务。相信很多朋友都对拟合同感到非常苦恼吧。下面是小编为大家整理的合同范本，仅供参考，大家一起来看看吧。

合同法买卖合同规定篇一

摘要：随着我国社会主义市场经济制度的建立和发展，住房制度改革的深化，商品房市场逐步确立和完善，居民自己购买房屋已成为普遍现象。与之相适应，传统的行政福利型房屋和单位自行管理已逐渐为现今的专业化物业管理所取代。物业管理作为房地产经营管理的一种专业化、社会化、企业化的模式已渐渐走入千家万户，为人们所接受。在物业管理中，调整业主和物业管理企业关系的重要依据是物业服务合同。正确认识物业服务合同的性质和内容，明确业主和物业管理企业的权利和义务，是正确解决物业纠纷，保障业主利益的关键。

关键词：物业管理

一、物业服务合同的性质和特征

物业服务合同，是指物业管理企业接受小区业主或业主委员会的聘任和委托提供物业服务，业主支付服务费用的书面协议。它明确了物业管理企业和业主各自享有的权利和承担的义务，是建立业主和物业管理企业关系的法律文件，提供了当事人双方活动的范围和准则，是业主的权利保障书，在整个物业管理活动中处于核心地位。正确认识物业服务合同相关内容及注意事项，对每位业主都很重要。

1、物业服务合同的性质

在我国传统的计划经济体制下，实行的是福利分房，由政府房屋主管部门统一管理这些公有房屋，也有各单位自己投资建设，由单位安排专人管理房屋的情况，都带有极为厚重的行政管理色彩。用户与房屋管理者之间一般是所属关系，处于被管理和被领导的地位。

随着住房制度的改革，房屋所有权转归个人所有，享有了自主选择管理人的权利。物业管理企业通过合同获得物业管理的权利，为全体业主提供服务。根据合同，物业管理企业提供相应的服务，而业主要支付对应的物业服务费用。从这一方面来说，物业管理企业和业主之间是民事合同的双方当事人，是平等的主体，享有相当的权利和义务。「1」两者之间成立的是民事法律关系，适用民事法律关系的基本原则：平等、自愿、公平、等价有偿和诚实信用原则。所以，物业服务合同是平等主体之间成立的民事合同，适用合同法的一般原则。

2、物业服务合同的特征

(1)物业服务合同是典型的民事合同，它不同于委托合同，是合同法十五种有名合同之外的无名合同，是市场经济发展过程中产生的新型合同。它以提供物业服务为主要内容，协调物业管理企业与业主之间的关系，是关系人们生活居住的重要合同。在稿的《中国民法典草案建议稿》中，增加了物业管理合同，其第1318条定义为“物业管理合同是物业管理人受业主或者业主团体委托，为委托人持续处理物业管理事务，委托人支付报酬的合同”，将它定性为委托合同。但是在全国人大常委会法制工作委员会发布的《中华人民共和国民法(草案)》合同编则仅增加了保证合同一章，并未对物业服务合同作出规定。我个人认为，基于物业服务合同的典型性和重要性，而《物业管理条例》对物业服务合同规定极为简单，应该在合同法中增设物业服务合同，以规范和指导物业管理

企业和业主的行为，保障双方的合法权益。在法律未作出明确规定时，则可适用合同法的一般规定。

(2) 物业服务合同实现了所有权与管理权的分离。「2」现代社会高速发展，要求实现社会化大分工，每个人精通自己行业的专业技术，而其他工作交由该行业的专业人员完成，知识专业化，行业分工化，提高了效率，降低了成本。物业管理企业拥有专门物业管理技能，利用自己的技术为业主服务，行使管理权。业主是物业的所有人，基于所有权对物业管理企业进行监督。

(3) 物业服务合同是双务合同。双务合同是指当事人双方互负对待给付义务的合同。在物业服务合同中，物业管理企业提供房屋及配套设备的养护、维修，小区环境卫生清洁和保安等服务，业主支付费用，双方的权利义务是相互对应相互依赖的。物业服务收费的一项基本原则是质价相符，充分反应了其双务性的特点。

(4) 物业服务合同是有偿合同，要式合同。

3、物业服务合同是否委托合同

有人认为物业服务合同是委托合同。委托合同是指委托人和受托人约定，由委托人处理委托人事务的合同。「3」物业管理企业受业主聘任，为业主提供服务，代替业主管理小区物业及相关事物。从这点看，物业服务合同与委托合同有相似之处。但仔细分析合同的特点以及当事人的权利义务，物业服务合同与委托合同存在极大的不同，不能将物业合同归属于委托合同。

(1) 委托合同中，受托人应当按照委托人的指示处理委托事务，受托人以委托人的名义处理委托事务，产生的法律后果有委托人承担。而物业管理公司是独立的企业法人，有自己的经营方法，在业主将小区委托于其管理时，它以自己的经营费

用，自己的名义开展业务，并独立承担对外法律后果。

(2) 委托合同的重要特点之一就是委托人或者受托人可以随时解除委托合同。而对于物业服务合同，除合同约定的条件成就外，物业管理企业不得随意解除合同；业主委员会只有在业主大会以经物业管理区域内全体业主所持投票权2/3以上通过决议后才能解聘物业管理企业，也必须满足合同解除的相关条件。

(3) 委托合同一般是无偿合同、不要式合同。物业管理是一种市场经营服务型企业行为，物业管理企业提供服务，业主支付报酬，是有偿合同。物业服务合同应当采取书面形式，有的地方物业管理条例还要求在房地产行政主管部门备案，是典型的要式合同。

二、物业服务合同的订立-业主选择物业管理企业自由

根据契约自由原则，当事人可以自由选择相对人。在物业服务合同中表现为业主可以自由选择为其提供服务的物业管理企业。然而，在实际生活中，开发商在房屋竣工出售前，常常选定一个物业管理企业为它管理物业，即前期物业管理。通常，该物业管理企业或者是开发商的下属企业，与开发商利益一致，或者由原来的房管所转变而来，受到行政单位制约。开发商捆绑销售，强制业主同意其选定的物业管理企业，或者行政部门加以干涉，在很大程度上限制了业主的选择自由。虽然业主大会成立后，可以通过决议选择其他的物业管理企业，但是多数情况下，业主们出于方便等考虑，会接纳前期物业管理企业继续为自己服务。等到出现问题时，根据前期物业服务合同的内容，业主常常处于弱势，其利益难以追回。所以，要保障业主的权益，首先要规范物业管理企业，使之与房地产开发商和行政单位脱钩，成为独立经营、自负盈亏的法人，实现物业管理企业和开发商之间的平等主体关系。只有这样，开发商才能从维护整个物业的角度，选择合适的物业管理企业，符合业主的利益，同时能够防止传统的

行政权力干涉业主的选择自由。9月，景洲大厦在深圳首开先例，第一次由业主投票表决成功炒掉了地产开发商属下的物业管理公司，使房地产行业流行多年的“谁开发谁管理”的物业管理模式成为终结，在地产物管界引起了轩然大波，被媒体称为“景洲事件”，得到了国家建设部的肯定，推动了中国房地产物管行业的改革，其目标就是“房地产必须与物业管理分离”，「4」为业主更好的行使自由选择权提供条件。

合同法买卖合同规定篇二

随着城市化进程的推进，不仅住户对物业管理单位提供的服务逐渐提出了更高的要求，而且物业管理单位也对住户的管理提出了要求。现就面对企业小区物业管理问题情况，提出如下的`相关对策。

健全物业管理相关法律法规。加强与属地的沟通协调，取得地方政府的大力支持，完善健全企业物业管理标准规范制度，推动企业物业管理向更加专业化、规范化的方向发展，提供更高质量的服务。一是对管理区域标准细化，根据小区地理位置、建设情况、发展情况、收费情况等采取不同的物业服务标准。二是权利与责任要相匹配，对物业公司和住户在管理过程中出现违法违规行为应负的责任作出规定，增强法律意识，维护自身利益，提高服务质量。在发生矛盾和纠纷时可以通过双方以交流沟通的方式解决，如果在此基础上仍然无法解决的情况下，可通过法律诉讼途径维护企业的合法权益，有助于物业公司约束住户不遵守规定行为。对住户来讲，通过增强自身的法律意识，了解法律法规的相关规定，可以监督物业单位的物业服务管理，有助于住户客观地了解物业管理服务标准，保障自身合法权益，为物业管理单位提供合法的物业管理服务提供压力，对物业管理单位服务质量进行有效的监督。

建立建全基础资料。建立好小区基础设施设备台账，特别是建立好住户基础信息资料及缴纳物业费用的档案资料，管理

人员要善于与住户之间沟通交流，从细微之处体察住户的需求，想在住户之前去解决问题，及时获得住户对物业服务各方面的意见和建议，并及时反馈。

做好政策宣传引导和信息的沟通。建立良好的和谐关系是解决物业管理问题的基础，要避免住户因信息的不对称，对物业管理知识的不了解而不遵守物业规定，加强新政策、信息的大力宣传，加强物业管理法律法规知识的配套宣传，加强物业管理服务标准、服务范围及收费方案的展示，通过公告栏、宣传栏等形式对住户进行宣传，提高广大住户对物业管理的认识，让住户知道根据物业管理的相关法律法规规定，每个住户有义务遵守小区有关规定，使全体住户的合法权益得到保障。

加强基础知识的培训。物业管理应具备物业管理行业所需要的基础知识，包括：物业管理法律法规，本项目公共性文件，物业管理费种及单价，每种费用的构成，建筑主体的基本情况，配套设施设备基本情况和小区属地基本情况、工作内容基本流程，以及基本的财务知识。掌握这些基础知识是从事物业管理工作的基础，同时还可做到“有法可依，有据可查”，每当住户问起时可以“立即清楚做答”，只有这样才能赢得住户信任，给住户留下好印象，促进物业服务管理。

实行激励机制。对物业管理单位和管理人员的激励。适当的激励手段确实能够起到很大的作用，但要注意方式方法。因为各企业单位情况不同，管理人员面对区域和住户不同，管理的难度不同，所承担的压力也不同，不搞平均主义，遵循多劳多得的原则，管理指标完成多的多得，服务质量好的多得，解决问题多的多得。

强化管理。按照市场化原则，建章立制，规范行为准则、建立服务标准，强化员工自身素质建设，增强物业管理员工服务意识，在物业中与住户建立和谐的管理环境，立足人力资

源现状和业务发展需求，拓宽物业服务业务范围，对标一流物业服务企业标准，打造物业企业品牌，实现专业化、规范化的服务，全面提升物业管理服务质量，让住户满意。

合同法买卖合同规定篇三

甲方：

注册地址：

乙方：

身份证号码：

住址：

联系电话：

为维护本小区内的交通秩序，规范车库车辆的停放，确保业主车辆的安全。

根据《重庆市物业管理条例》等相关法律法规的规定，以及本小区的实际情况，确保双方的权利义务，制定本合同。

第一条：双方的权利和义务：

一、甲方的权利和义务：

- 1、负责建立、健全本车库车位业主资料及停放车辆的档案资料；
- 2、制定本车库管理的相关规定；
- 3、制止违反本车库管理及危害车库设施、设备的行为；

- 4、根据本合同收取车位物业管理服务费；
- 5、规范车库停车，制止乱停乱放，确保消防通道畅通；
- 6、配合车位产权人之间，与第三方之间的相关关系的协调；
- 7、经授权积极配合对车库设施、设备的专项维修；

二、乙方的权利和义务：

1、提供停放车辆信息：车位产权人自有车辆，及租赁车位使用人如实申报车辆信息，填写车辆信息卡。

如有变动，及时向管理处变更。

2、监督甲方的车辆管理服务工作，就车辆管理的有关问题向甲方提出合理的意见和建议；

3、车库内所有设施设备归全体车位所有人所有，爱护设施设备。

4、依据本合同按时缴纳车位物业服务费；

5、配合物业公司对车库的管理工作；

第二条：车库物业管理服务

1、车库卫生整洁，引导车辆停放有序；

3、停车场相关管理制度完善，管理责任明确，车辆进出有序；

5、车库实行24小时监控和不定时的巡查值班制度；

6、实行一卡一车，无停车卡车辆禁止进入；

7、承担车库设施设备单次单项200元以内的日常维修费用；

第三条：车辆停放中的禁止行为

2、限止超高超宽车辆进入车库；

3、车库内不得练车、修车、冲洗车辆。

如有滴、漏现象必须及时清理；

4、禁止装有剧毒、易燃、易爆等危险品的车辆在车库内停放；

5、禁止将车位改作他用；

6、严禁在车库动火；

7、禁止在车内存放现金、贵重物品；

第四条：车位物业管理服务费

停车管理物业服务费：60元/月；按季收取，每季度第一个月10前到物业管理处缴纳；

第五条：违约责任的处理

1、甲方违反本合同，未达到管理服务质量目标的，乙方有权督促甲方限期整改；由于乙方原因造成甲方未能达到服务目标的，甲方有权要求乙方限期整改，但不得拒缴物业管理费。

3、乙方违反本合同，不按约定缴纳物业服务费的，甲方有权要求乙方补交欠款，按日千分之三承担滞纳金。

4、乙方停放车辆后必须锁好车辆，带离车内财物，并检查车辆状态，由于滴、漏、电路等车辆本身原因原因造成的车辆

毁损，以及第三人损失，乙方自行承担。

第六条：为维护业主、公众的切身利益，在不可预见的情况下，甲方有权协助有关部门采取紧急措施，如发现燃气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，甲方因采取紧急措施造成的乙方必要的财产损失的，双方按有关法律规定执行。

第七条：本合同同本物业在小区的物业管理期间。

第八条：因不可抗力致使本合同无法履行时，双方均不承担违约责任。

第九条：本合同一式两份，双主各执一份，具有同等法律效力，自双方签之日起生效。

甲方(盖章)： 乙方：

代表人：

年月日

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](#)

合同法买卖合同规定篇四

随着我国社会主义市场经济制度的建立和发展，住房制度改革深化，商品房市场逐步确立和完善，居民自己购买房屋已成为普遍现象。与之相适应，传统的行政福利型房屋和单位自行管理已逐渐为现今的专业化物业管理所取代。物业管理作为房地产经营管理的一种专业化、社会化、企业化的模式已渐渐走入千家万户，为人们所接受。在物业管理中，调整业主和物业管理企业关系的重要依据是物业服务合同。正确认识物业服务合同的性质和内容，明确业主和物业管理企业的权利和义务，是正确解决物业纠纷，保障业主利益的关键。

一、物业服务合同的性质和特征

物业服务合同，是指物业管理企业接受小区业主或业主委员会的聘任和委托提供物业服务，业主支付服务费用的书面协议。它明确了物业管理企业和业主各自享有的权利和承担的义务，是建立业主和物业管理企业关系的法律文件，提供了当事人双方活动的范围和准则，是业主的权利保障书，在整个物业管理活动中处于核心地位。正确认识物业服务合同相关内容及注意事项，对每位业主都很重要。

1、物业服务合同的性质

在我国传统的计划经济体制下，实行的是福利分房，由政府房屋主管部门统一管理这些公有房屋，也有各单位自己投资建设，由单位安排专人管理房屋的情况，都带有极为厚重的行政管理色彩。用户与房屋管理者之间一般是所属关系，处于被管理和被领导的地位。

随着住房制度的改革，房屋所有权转归个人所有，享有了自主选择管理人的权利。物业管理企业通过合同获得物业管理的权利，为全体业主提供服务。根据合同，物业管理企业提

供相应的服务，而业主要支付对应的物业服务费用。从这一方面来说，物业管理企业和业主之间是民事合同的双方当事人，是平等的主体，享有相当的权利和义务。[1]两者之间成立的是民事法律关系，适用民事法律关系的基本原则：平等、自愿、公平、等价有偿和诚实信用原则。所以，物业服务合同是平等主体之间成立的民事合同，适用合同法的一般原则。

2、物业服务合同的特征

(1) 物业服务合同是典型的民事合同，它不同于委托合同，是合同法十五种有名合同之外的无名合同，是市场经济发展过程中产生的新型合同。它以提供物业服务为主要内容，协调物业管理企业与业主之间的关系，是关系人们生活居住的重要合同。在20稿的《中国民法典草案建议稿》中，增加了物业管理合同，其第1318条定义为“物业管理合同是物业管理人受业主或者业主团体委托，为委托人持续处理物业管理事务，委托人支付报酬的合同”，将它定性为委托合同。但是在20全国人大常委会法制工作委员会发布的《中华人民共和国民法（草案）》合同编则仅增加了保证合同一章，并未对物业服务合同作出规定。我个人认为，基于物业服务合同的典型性和重要性，而《物业管理条例》对物业服务合同规定极为简单，应该在合同法中增设物业服务合同，以规范和指导物业管理企业和业主的行为，保障双方的合法权益。在法律未作出明确规定时，则可适用合同法的一般规定。

(2) 物业服务合同实现了所有权与管理权的分离。[2]现代社会高速发展，要求实现社会化大分工，每个人精通自己行业的专业技术，而其他工作交由该行业的专业人员完成，知识专业化，行业分工化，提高了效率，降低了成本。物业管理企业拥有专门物业管理技能，利用自己的技术为业主服务，行使管理权。业主是物业的所有人，基于所有权对物业管理企业进行监督。

(3) 物业服务合同是双务合同。双务合同是指当事人双方互

负对待给付义务的合同。在物业服务合同中，物业管理企业提供房屋及配套设备的养护、维修，小区环境卫生清洁和保安等服务，业主支付费用，双方的权利义务是相互对应相互依赖的。物业服务收费的一项基本原则是质价相符，充分反应了其双务性的特点。

(4) 物业服务合同是有偿合同，要式合同。

3、物业服务合同是否委托合同

有人认为物业服务合同是委托合同。委托合同是指委托人和受托人约定，由委托人处理委托人事务的合同。[3]物业管理企业受业主聘任，为业主提供服务，代替业主管管理小区物业及相关事物。从这点看，物业服务合同与委托合同有相似之处。但仔细分析合同的特点以及当事人的权利义务，物业服务合同与委托合同存在极大的不同，不能将物业合同归属于委托合同。

(1) 委托合同中，受托人应当按照委托人的指示处理委托事务，受托人以委托人的名义处理委托事务，产生的法律后果有委托人承担。而物业管理公司是独立的企业法人，有自己的经营方法，在业主将小区委托于其管理时，它以自己的经营费用，自己的名义开展业务，并独立承担对外法律后果。

(2) 委托合同的重要特点之一就是委托人或者受托人可以随时解除委托合同。而对于物业服务合同，除合同约定的条件成就外，物业管理企业不得随意解除合同；业主委员会只有在业主大会以经物业管理区域内全体业主所持投票权2 / 3以上通过决议后才能解聘物业管理企业，也必须满足合同解除的相关条件。

(3) 委托合同一般是无偿合同、不要式合同。物业管理是一种市场经营服务型企业行为，物业管理企业提供服务，业主支付报酬，是有偿合同。物业服务合同应当采取书面形式，

有的地方物业管理条例还要求在房地产行政主管部门备案，是典型的要式合同。

二、物业服务合同的订立-业主选择物业管理企业自由

根据契约自由原则，当事人可以自由选择相对人。在物业服务合同中表现为业主可以自由选择为其提供服务的物业管理企业。然而，在实际生活中，开发商在房屋竣工出售前，常常选定一个物业管理企业为它管理物业，即前期物业管理。通常，该物业管理企业或者是开发商的下属企业，与开发商利益一致，或者由原来的房管所转变而来，受到行政单位制约。开发商捆绑销售，强制业主同意其选定的物业管理企业，或者行政部门加以干涉，在很大程度上限制了业主的选择自由。虽然业主大会成立后，可以通过决议选择其他的物业管理企业，但是多数情况下，业主们出于方便等考虑，会接纳前期物业管理企业继续为自己服务。等到出现问题时，根据前期物业服务合同的内容，业主常常处于弱势，其利益难以追回。所以，要保障业主的权益，首先要规范物业管理企业，使之与房地产开发商和行政单位脱钩，成为独立经营、自负盈亏的法人，实现物业管理企业和开发商之间的平等主体关系。只有这样，开发商才能从维护整个物业的角度，选择合适的物业管理企业，符合业主的利益，同时能够防止传统的行政权力干涉业主的选择自由。2009月，景洲大厦在深圳首开先例，第一次由业主投票表决成功炒掉了地产开发商属下的物业管理公司，使房地产行业流行多年的“谁开发谁管理”的物业管理模式成为终结，在地产物管界引起了轩然大波，被媒体称为“景洲事件”，得到了国家建设部的肯定，推动了中国房地产物管行业的改革，其目标就是“房地产必须与物业管理分离”，[4]为业主更好的行使自由选择权提供条件。

选择物业管理企业的自由是业主们的自由，其权利是以在业主大会中行使投票权的方式实现的。“选聘和解聘物业管理企业，必须经物业管理区域内全体业主所持投票权2 / 3以上通过”，实行的是少数服从多数的原则，所以单个业主的自

由是受到一定限制的。物业服务合同是由业主委员会代表业主签订的。实践中出现了业主委员会为了物业管理企业所给的好处，而在选定物业管理企业或者议定具体条款时，与业主大会的决议不符的情况，这样的行为无疑侵犯了业主的权利，业主可以联名要求业主委员会召开业主大会，罢免业主委员会，同时申请法院以业主委员会和物业管理企业恶意串通，侵害业主利益为由而宣告物业服务合同无效。

三、合同主要条款-物业服务费用

1、合同相对性原理-物业服务费的交纳

合同关系具有相对性，它主要是指合同关系只能发生在特定的合同当事人之间，只有合同当事人一方能够向另一方基于合同提出请求或提起诉讼；与合同当事人没有发生合同上权利义务关系的第三人不能依据合同向合同当事人提出请求或提起诉讼，也不应承担合同的义务和责任；非依法律或合同的规定，第三人不能主张合同上的权利。[6]所以，在履行物业服务合同，提供物业服务和交纳物业服务费用的过程中，必须明确合同的双方当事人是物业管理企业和业主，不要和其他合同相混淆。

(1) 区分物业服务合同和售房合同

要注意，物业服务合同与售房合同是两个独立、互不相干的合同。售房合同的双方当事人是购买人（业主）和房地产开发商，物业服务合同的双方当事人则是业主和物业管理企业。

在实践中，许多房地产开发商为了吸引更多的购买人，把物业管理也作为一个卖点，打出“如购买房屋则送（免）半年物业服务费用”这样的促销广告。这实际上超出了其售房合同的范围。虽然业主可以在物业服务合同中约定，由开发商代替业主交纳半年的物业服务费用，但实际履行时，由于得不到开发商的实际承诺常常引起争议，业主利益无法得到保

障。有的开发商在其售房合同中约定了物业服务的内容，在房屋交付之后，把物业交由自己下属的物业管理企业或者某一个部门管理，实际上提供的物业服务水平低下，并且以维护开发商利益为主，忽视业主权益。所以，业主在购买房屋时，一定要理清清楚这两者之间的关系，签好售房合同，不要被开发商的“物业”条款所迷惑。

正因为物业服务合同和售房合同时相互独立的，所以物业服务费用与购房款无关。因而，开发商不能以业主没有预交物业服务费用而拒绝交付房屋，同时买房人也不能以房屋存在缺陷而拒绝支付物业服务费。对于前期出现的遗留问题，如果保修服务可以解决的，通过保修服务解决。通过保修服务解决不了的问题或者其他非保修方面的问题，应该由开发商负责解决。开发商应该按照国家法律、法规、合同约定等，承担相应的民事责任。开发商和买房人都只能依照合同的约定来履行义务和追究相对人的责任，从而保护自己的权利。

（2）物业管理企业不能以停电停水的方式逼缴物业服务费用

目前，很多居民小区都出现了物业管理公司用停电停水的方法相威胁，逼迫业主交纳拖欠的物业服务费用的情况，消费者协会的统计也表明这类投诉处于前列并有不断上升的趋势。[7]这类问题，涉及到业主的日常生活，极易引起业主和物业管理企业的矛盾，导致业主的愤怒。对于其处理，应当引起重视。

物业管理企业的权利主要是依据物业服务合同收取物业服务费用。实际工作中，物业管理企业往往基于委托向业主代收水费、电费、有线电视费用。而且，物业服务合同中也往往订有业主不交纳物业服务费用，物业管理企业可以停电停水的条款。因此，物业管理企业普遍认为，业主不交纳物业服务费用，物业管理企业停水停电，既是合同的约定，也符合常理，并没有不妥。

同样，物业服务合同与供水供电合同是两个独立的合同，涉及不同的合同当事人。小区业主供水供电合同的相对人是供水公司和电力供应公司。根据权利义务相一致的原则，用水用电人有义务交纳水费和电费，供水供电公司有义务按照约定供水供电。也就是，用水用电人有要求供水供电的权利，而供水供电公司相应的享有收取水费电费的权力。根据双务合同履行中抗辩权行使的原则，如果用水用电人不履行交纳水费电费的义务，则供水供电公司可以拒绝履行供水供电的义务，即供水供电公司此时有停水停电的权利。可见，享有停水停电权力的权利人是供水公司和电力供应公司。物业管理企业并不是小区业主的供水供电人，不享有停水停电的权利。在物业服务合同中，双方当事人约定在业主不交纳物业服务费用的情况下，赋予物业管理企业停水停电的权利是不合理的，因为这一约定侵犯了供水供电人的权利。在合同法上，这属于涉他合同条款，这种条款必须经过第三人即供水供电人的同意，否则是无效的。并且，由于供水供电义务所对应的是交纳水费电费义务，即使供水供电公司授权物业管理企业代替其收取水费电费并可以停水停电作为收取费用的手段，物业管理企业也不能以停水停电催缴物业服务费用，只能以它来催缴水费电费。因为，供水供电不是物业管理企业提供的服务，其从供水供电公司得到授权的范围是有限制的。

过去，物业管理企业往往代收整个小区的水费、电费、有线电视费等公共服务费，同时向业主收取一定的手续费，这是作为物业服务收费的一个组成部分写入合同的，是由《城市住宅小区物业管理服务收费暂行办法》所明确的。现在，新的《物业管理条例》规定，物业管理区域内，供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等单位应当向最终用户收取有关费用。物业管理企业接受委托代收前款费用的，不得向业主收取手续费等额外费用。从而明确了公共服务提供人与业主之间的直接关系，理清了物业管理企业、业主以及提供公共服务的主体之间的关系，防止物业管理企业利用其便利的条件，侵害业主的利益，获取不正当的收益。当然，物业管理

企业依照合同收取物业服务费用的权利，也必须要给予保障。在业主拒不交纳物业服务费用时，物业管理企业应当依据合同的约定或者法律的规定，采取合法程序来保护自己的权益，比如申请业主委员会督促业主交纳物业服务费用，亲自上门与业主沟通，向法院提出诉讼，或者依双方合同中订立的仲裁条款申请仲裁等等。

（3）物业管理企业未公布财务报表，业主能否拒绝交纳服务费用

引发争议。在这种情况下，业主究竟有没有权利拒绝交纳物业服务费用，有不同的观点。一种观点是：如果物业管理企业按照合同提供了质价相符的服务，尽管没有公布其财务状况，业主也应该交纳服务费。另一种观点认为：定期公布财务报表是物业管理企业的义务，如果其不履行义务，业主就可以行使抗辩权，拒绝交纳服务费。我个人认为，在这种情况下，必须对业主与物业管理企业的服务合同进行分析，然后做出判断。

第一，如果物业服务合同中约定“物业管理企业应当定期公布物业服务费用收支状况，如果不公布的”，业主有权拒绝继续支付物业服务费用”。根据合同意思自治原则，当事人之间的合意达成的契约，在当事人之间有相当于法律的效力。所以，业主可以暂时拒绝支付服务费用，并通过业主委员会要求物业管理企业尽快公布。如果物业管理企业及时补正的，业主也应该及时补交服务费用。在被称作物业管理行业的“204条”——《深圳景洲大厦物业管理服务合同》中，第四条（物业管理服务费及其管理）第八项明确规定：景洲大厦物业管理服务费所有收支账目，按政府规定由乙方每3个月向业主公布一次（张贴时间不少于1个月），账目公布前送交业主委员会审核备存。账目公布时间为每季度后的次月15日以前，特殊情况延迟公布账目需书面告知业主委员会。乙方不公布账目，业主有权暂停支付物业管理服务费。

第二，如果物业合同中仅规定物业管理企业应当定期公布财务收支报告，并未规定业主的权利，此时，合同的主给付义务是物业管理企业依照约定提供服务，业主依照预定支付费用。物业管理企业定期公布其财务收支报告，是其根据诚实信用原则所负有的附随义务。在双务合同中，根据同时履行抗辩权的行使条件，一方单纯违反附随义务，但已履行了主给付义务，另一方不得援用同时履行抗辩权。[8]所以，物业管理企业提供了质价相符的服务，业主就应当支付物业服务费用。对于物业管理企业的财务报告，可以通过业主委员会督促其公布或者要求业主委员会进行检查。

对物业管理企业使用物业服务费用的情况进行监督，是业主监督物业管理企业工作的重要方式。如何保障业主的这一权利呢？最好的做法就是学习深圳景洲大厦的做法，以合意的方式在物业服务合同中约定，物业管理企业不公布账目，业主有权暂停支付物业服务费。物业服务费是物业管理企业赖以生存的资金来源，这样的约定必然促使物业管理企业及时、全面的公布财务帐目。

3、关于开发商空置物业服务费用的交纳问题

实践中，由于开发商与物业管理企业之间千丝万缕的联系，两者通常约定，对于开发商尚未售出的空置物业，不交纳或者少交纳物业服务费用，则小区的物业服务费用只能由已经入住的业主全部承担，利益受到损害。小区的物业服务费主要是公共性服务收费，包括公共设施、设备的日常运行、维修及保养费，绿化管理费，清洁卫生费，保安费，办公费等。从这些费用的构成来看，物业服务费不会因为物业是否空置而有太大的变动。并且，对于业主来说，物业服务费用都是入伙预收的，即物业费在交房时即开始支付，而无论是否实际入住，即使交房后空置，也要交纳相应的费用。[9]所以，开发商为空置物业支付与业主相平等的物业服务费用，才是公平的做法。新的《物业管理条例》第47条第二款规定，已竣工但尚未出售或者尚未交给物业买受人的物业，物业服务

费用由建设单位交纳。从而解决了开发商空置物业服务费用的交纳问题，保障了业主的权益。

四、结语

物业服务合同是整个物业管理关系的核心。它是建立业主与物业管理企业之间关系的重要法律文件，是约束当事人双方行为的“法律规范”，双方当事人都应该给予充分重视，尤其应明了自己的权利与义务。对于法律上没有规定或者规定模糊的事项，应当在合同中明确约定。虽然新的《物业管理条例》在很大程度上规范了物业行业和物业服务活动，但是对于小区物业管理中的一些争议问题和细节问题，还没有做出规定。在我国的物权法和合同法也未提供相关法律依据的情况下，要得到最满意的物业服务，最好的方法就是在物业服务合同中尽可能全面、详细的对各项事物做出约定，然后由双方当事人善意，诚信的履行合同，依据合同解决一切纠纷。我国实践中深圳市福田区景洲大厦业主委员会与深圳市金风帆物业管理发展有限公司所签订的《深圳景洲大厦物业管理服务合同》就是这方面的典范，集中解决了实践中可能出现的各种问题，给出了相关处理措施，值得各地业主学习和借鉴。

参考文献：

[1]周柯主编。物业规范管理教程[m]北京：中国计量出版社。

[2]夏善胜主编。物业管理法[m]法律出版社：159。

[3]《中华人民共和国合同法》第三百九十六条。

[4]搜狐焦点房地产网（）《深圳景洲大厦物业管理服务合同》。

[5]刘玉。物业收乱与难的症结所在[J]价格与市场
(5)：28。

[6]王利明崔建远著合同法新论·总则（修订版[M]中国政法大学出版社：27。

[7]《北京现代商报》2003年9月8日。

[8]王利明崔建远著合同法新论·总则（修订版[M]中国政法大学出版社2000：341。

[9]夏善胜主编。物业管理法[M]法律出版社2003：296。

中国人民大学法学院·吴紫艳

合同法买卖合同规定篇五

1、从《劳动合同法》的规定分析，用人单位对劳动者的培训义务和劳动者为用人单位履行的服务期义务是相对应的，该规定同时考虑到用人单位和劳动者的利益。

2、按照国家规定，用人单位必须按本单位工资总额的一定比例提取培训费用，用于对劳动者的职业培训。用人单位使用法定培训费用对劳动者进行职业培训，不能作为与劳动者约定服务期的条件。

3、对用人单位来说，只有在用人单位按国家规定必须按照本单位工资总额的一定比例提取培训费用，用于对劳动者的职业培训之外，又专门拨出经费，为劳动者提供特定项目的专门培训的情况下，用人单位才可以与劳动者约定服务期。

4、对劳动者来说，如果所在单位拿出专门资金对其进行培训，劳动者就有义务向单位作出自己更多的贡献，双方对此既然

有约定，双方就应当遵守约定。劳动者违反服务期约定的，应当按照约定向用人单位支付违约金。

5、法律对劳动者违反培训服务期约定向用人单位承担支付违约金的数额是有规定的，即约定违反服务期违约金的数额不得超过用人单位提供的培训费用；违约时，劳动者所支付的违约金不得超过服务期尚未履行部分所应分摊的'培训费用。其实这是对用人单位的培训费用的一种赔偿。根据《劳动合同法》的规定，用人单位如要求劳动者履行服务期则必须先期专门拨出经费，为劳动者提供特定项目的专门培训或向劳动者提供相关的额外福利待遇，而此时如果劳动者提前解除合同，对于违约金的计算一般按服务期等分金额，以劳动者已履行的合同期限递减支付，即如约定服务期为6年违约金6万，劳动者工作3年后要求解除合同，则应承担3万元的违约金。

在现实生活中，一些用人单位往往约定的服务期限长于劳动合同期限，其目的就是为了掌握续签合同的主动权。但必须注意的是，用人单位约定服务期或者强制性地续签剩余服务期的劳动合同，一个重要的前提条件，就是其专门出资培训了劳动者或者向劳动者提供了特殊待遇。