

<<物业管理法律法规及实务>>

图书基本信息

书名：<<物业管理法律法规及实务>>

13位ISBN编号：9787313070128

10位ISBN编号：7313070128

出版时间：2011-1

出版时间：上海交通大学出版社

作者：曹映平

页数：248

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

## <<物业管理法律法规及实务>>

### 内容概要

曹映平编写的《物业管理法律法规及实务》为“21世纪高等职业教育规划教材双证系列(物业管理专业)”之一。

《物业管理法律法规及实务》根据国家职业技能鉴定和高职教育目标的一致性,配合高等职业院校学生毕业时要求具备毕业证和职业资格的“双证”要求,有目的地结合物业管理职业资格证书鉴定和上岗证考试所涵盖的法律知识内容进行编写。

内容包括物业管理中的法律关系、物业管理中的法律责任、物业管理法律纠纷的预防和处理、有关物业管理的法律法规、业主及其相关组织的权利与义务、物业服务公司和相关管理部门及业务合作单位的法律关系、前期物业管理服务与招投标、物业服务委托合同、物业接管验收中的法律事务、管理规约及临时管理规约、物业管理服务收费管理中的法律规定、物业公共安全管理中的法律责任、物业日常管理中法律责任及风险回避、物业管理公司在外委业务和多种经营中的法律实务等。

本书不仅可作为高等职业教育物业管理、房地产管理及相关学科的专业教材及物业管理职业技能鉴定的培训教材,也可作为房地产管理、物业管理行业从业人员的工作参考书。

## &lt;&lt;物业管理法律法规及实务&gt;&gt;

## 书籍目录

- 1 物业管理?的法律关系 1.1 物业与物业管理 1.2 物业管理及其过程中的法律关系 1.3 案例分析  
 2 物业管理中的法律责任 2.1 物业管理中的法律责任概述 2.2 物业管理中各种法律责任的承担方式 2.3 物业管理中各主体承担法律责任的常见情况 2.4 案例分析  
 3 物业管理法律纠纷的预防和处理 3.1 物业管理法律纠纷概述 3.2 物业管理民事法律纠纷的预防 3.3 物业管理中民事法律纠纷处理的几种方式 3.4 案例分析  
 4 物业管理法律、法规 4.1 物业管理法律、法规概述 4.2 部分法律、法规简介 4.3 案例分析  
 5 业主及其相关组织的权利与义务 5.1 业主 5.2 业主大会 5.3 业主委员会 5.4 业主在物业管理中的权利和义务 5.5 案例分析  
 6 物业管理公司 6.1 物业管理公司的概念 6.2 物业管理公司的设立 6.3 物业管理公司的权利和义务 6.4 案例分析  
 7 物业管理公司和相关部门的法律关系 7.1 物业管理公司与行政主管部门 7.2 物业管理公司与物业管理协会 7.3 物业管理公司与政府公共事务管理部门 7.4 物业管理公司与房地产开发商、建筑商 7.5 物业管理公司与公用事业单位 7.6 案例分析  
 8 前期物业管理服务与招投标 8.1 前期物业管理的含义 8.2 前期物业管理的有关法律规定 8.3 物业管理招投标 8.4 物业管理招标投标的一般程序 8.5 物业管理招投标中的行为规范 8.6 物业管理招标书与投标书 8.7 案例分析  
 9 物业服务委托合同 9.1 物业服务合同的性质和特征 9.2 物业管理合同文本  
 10 物业接管验收中的法律事务 10.1 物业接管验收概述 10.2 物业接管验收的法律依据及验收重点 10.3 物业接管验收的步骤 10.4 案例分析  
 11 管理规约及临时管理规约 11.1 管理规约 11.2 临时管理规约及其示范文本 11.3 管理规约范例 11.4 案例分析  
 12 物业管理服务收费管理中的法律规定 12.1 物业管理服务收费管理的法律规范及其特点 12.2 物业管理收费管理的具体法律规定 12.3 案例分析  
 13 物业公共安全管理中的法律责任 13.1 物业服务企业公共安全防范义务 13.2 物业服务企业安全管理的法律责任 13.3 案例分析  
 14 物业日常管理中法律责任及风险回避 14.1 物业管理公司在日常管理中的法律责任 14.2 物业日常管理中的法律风险回避 14.3 案例分析  
 15 外委业务和多种经营中的法律实务 15.1 物业管理中外委业务、多种经营的服务集成特点 15.2 物业管理中外委业务、多种经营的服务集成现状 15.3 物业管理外委服务、特约服务的合同关系分析 15.4 物业管理外委服务和特约服务责任的承担 15.5 物业管理集成服务中法律风险的回避 15.6 物业项目外委法律文书示例 15.7 案例分析  
 附录 A 物业管理条例 B 业主大会和业主委员会指导规则 C 中华人民共和国城市房地产管理法 D 住宅室内装饰装修管理办法 E 房屋建筑工程质量保修办法 F 物业服务收费管理办法 G 物业服务收费明码标价规定 H 物业服务企业资质管理办法 I 中华人民共和国物权法 J 最高人民法院相关文件

## &lt;&lt;物业管理法律法规及实务&gt;&gt;

## 章节摘录

版权页：1.2.1 物业管理中的基本法律关系物业管理所形成的基本法律关系是业主与物业管理公司之间的委托管理服务合同关系，它有如下特点：1) 物业管理中委托管理服务合同关系是物业管理公司和业主基本关系的出发点。

物业管理公司正是基于和业主订立了物业管理中的委托管理服务合同，才确立了其与业主之间的权利和义务关系。

在物业管理活动中两个重要的主体是业主和物业服务企业，双方签订物业服务合同，以合同约定的方式明确双方的权利和义务，即约定如何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公共秩序，约定如何交纳相关费用等。

物业管理公司与业主之间的法律关系协调都基于所签订的合同，以及相关的法律、法规和行政规章的相关规定。

这种关系决定了物业管理公司和业主在物业管理过程中的基本行为规范，也是处理物业管理过程中各种矛盾和问题的基本依据。

2) 业主可以自主选聘有合格资质等级证书的物业服务企业来实施对其所拥有的物业进行管理。

物业管理服务合同关系和一般的合同关系有所不同的是，物业管理不但牵涉到社会公众的利益，同时又是一项专业性很强的工作，国家设立了物业服务企业资质等级评定制度，并用相应的法规和行政规章进行管理。

根据这些规章的规定以及结合民法、物权法、合同法的一般原则，业主可以自主选聘有合格资质等级证书的物业服务企业来实施对其所拥有物业的管理。

这种合同关系体现了民法的自愿原则和行政法的强制性原则。

即物业服务企业的设立必须按照行政法律和规章的相关规定，根据企业的资金、专业技术人员数量、管理经验等申请相符合的管理资质，业主可以自由选聘物业服务企业，但自由选聘的前提是该物业服务企业必须具有与委托服务的物业相适合的资质。

3) 物业管理具有业主共同委托管理的特性。

一方面，现代物业项目建设规模相对较大，而且房屋建筑结构及设施设备较为复杂，房屋及设施设备的维护管理要求专业性程度较高，单个业主很难具备相应的管理经验；另一方面，一个物业项目里往往有成百上千业主，众多业主由于房产毗邻，再加上物业中有公共区域的存在，这些公共区域是全体业主共同共有的，需要全体共有人才能行使所有权和管理权。

另外，一个物业项目中的业主往往来自不同的工作单位，其工作性质、工作时间、知识结构等方面很难达到统一，业主也没有精力经常坐在一起行使商讨管理事宜，因此在物业的使用、管理，以及保值增值等方面，全体业主形成公共性物业管理服务需求，这种公共性的物业管理服务需求不可能由单个业主或少数业主来完成，需要通过全体业主委托专业化的物业服务企业来提供这种服务。

<<物业管理法律法规及实务>>

编辑推荐

《物业管理法律法规及实务》：人力资源和社会保障部职业技能鉴定推荐教材。

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>