

<<物业管理纠纷咨询>>

图书基本信息

书名：<<物业管理纠纷咨询>>

13位ISBN编号：9787503696596

10位ISBN编号：7503696591

出版时间：2009-8

出版时间：法律出版社

作者：赵建高

页数：243

字数：298000

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>

<<物业管理纠纷咨询>>

内容概要

现实生活中，人们遇到了法律难题，往往是从咨询开始的。
本书从当事人角度出发，收集物业管理纠纷领域的咨询问题，分门别类的进行解答。
每个咨询问题有专家解答、原因分析、法律依据、证据要求、法律文书等，解答详细、切合实际，适合作为大众法律读物。

<<物业管理纠纷咨询>>

书籍目录

- 第一章 业主、业主大会及业主委员会 咨询1. 业主如何筹备首次业主大会？
咨询2. 业主大会决议对未参加会议的业主是否具有约束力？
咨询3. 通知部分业主召开业主大会是否合法？
咨询4. 业委会成员是“无偿奉献”还是“有偿服务”？
咨询5. 业主委员会可以擅自决定聘用其他工作人员吗？
咨询6. 在一个物业管理区域内有多套房屋，在业主大会上如何行使表决权？
咨询7. 业主委员会说了算，还是业主大会说了算？
咨询8. 人住多年，一直未成立业主委员会，如何解决？
咨询9. 业主委员会有权决定将草坪绿地改建为停车位吗？
咨询10. 业主认为业主委员会委员不称职，如何撤销其业主委员会委员资格？
咨询11. 非小区业主可以成为业主委员会委员吗？
咨询12. 业主可以对“管理规约”说不吗？
咨询13. 业委会有诉讼主体资格吗？
咨询14. 业委会有权对拖欠物业服务费的业主进行公告公示吗？
咨询15. 业委会办公经费谁买单？
咨询16. 业委会不公开其开支也不召开会议，业主怎么办？
咨询17. 填写“征求意见表”也算是召开业主大会吗？
咨询18. 业主委员会任期届满，不开会进行换届怎么办？
咨询19. 业委会主任独揽大权，将印章私自保管，擅自盖章造成损失怎么办？
咨询20. 个别业主破坏小区绿地，物业服务企业不作为，其他业主可以行一物业管理权吗？
咨询21. 业委会可以对不交纳物业服务费的业主提起诉讼吗？
咨询22. 业委会陷入僵局，不履行法定职责如何解决？
- 第二章 前期物业管理纠纷 咨询23. 签订购房合同时，开发商制定物业管理合同合法吗？
咨询24. 开发商订立的前期物业服务合同对业主有约束力吗？
咨询25. 开发商制定的临时管理规约为什么不能修改，是否属于霸王条款 咨询26. 开发商委托自己的子公司担任物业服务公司合法吗？
咨询27. 开发商可以在房地产买卖合同中约定减免业主物业服务费吗？
咨询28. 前期物业服务合同到期，小区还没有成立业委会怎么办？
咨询29. 前期物业服务合同未履行完毕，业主可以解聘物业公司吗？
咨询30. 建设单位未向前期物业服务企业移交应移交的资料怎么办？
咨询31. 前期物业管理公司遭解聘后，拒绝退出怎么办？
- 第三章 物业管理服务及收费 咨询32. 业主何时开始承担物业服务费？
咨询33. 交房后，一直未居住是否要交纳物业费？
咨询34. 业主在什么情况下，可以对物业服务费的交纳行使抗辩 咨询35. 物业服务企业可以收取滞纳金吗？
-第四章 物业的使用及维护第五章 物业维修资金第六章 维权指南与文书制作

<<物业管理纠纷咨询>>

章节摘录

第一章业主、业主大会及业主委员会咨询8. 人住多年，一直未成立业主委员会，如何解决？

专家解答：依据《物业管理条例》、《业主大会规程》相关规定，结合你的咨询问题，答复如下：一、根据规定成立业主委员会要在物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府的指导下进行。

如果开发商不配合，业主可以找相关行政主管部门进行协调，业主也可以按照法定程序自行组织成立业主大会，并选举产生业主委员会。

二、行政主管部门对业主自行成立的业主委员会不予登记备案的，应该在规定时间内给予书面答复，说明不予备案的理由。

若是符合条件而不给予登记备案的，可以在规定时间内提起行政复议或行政诉讼。

原因分析：现行物业管理条例对成立业主委员会的时间和条件没有作出具体规定，而是由省、自治区、直辖市制定具体办法。

实践中一个物业管理区域内，房屋出售并交付使用的建筑面积达到50%以上，或者首套房屋出售并交付使用已满两年的，应当召开首次业主大会会议，并选举产生业主委员会。

《物业管理条例》第10条规定，同一个物业管理区域内的业主，应当在物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府的指导下成立业主大会，并选举产生业主委员会。

但是，只有一个业主的，或者业主人数较少且经全体业主一致同意，决定不成立业主大会的，由业主共同履行业主大会、业主委员会职责。

也就是说，要成立业主委员会，首先必须召开业主大会，成立业主大会后才可以选举产生业主委员会。

<<物业管理纠纷咨询>>

编辑推荐

《物业管理纠纷咨询》编辑推荐：问题典型，权威律师结合办案经验。精心选取现实生活中易碰到的或者疑难的问题，有针对性、现实性。通俗易懂，采用问答这一读者最便于接受的形式，解答直截了当，分析条理化、层次亿。内容丰富，除了要点解答外，还包括操作流程、证据、司法文书、赔偿计算、法律依据等。

<<物业管理纠纷咨询>>

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>