

<<物业管理条例>>

图书基本信息

书名：<<物业管理条例>>

13位ISBN编号：9787509317419

10位ISBN编号：750931741X

出版时间：2010-3

出版时间：中国法制出版社

作者：中国法制出版社 编

页数：242

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>

## <<物业管理条例>>

### 内容概要

随着我国法律体系的不断完善，人们的法律意识显著增强，运用法律处理日常事务的需求也越来越普遍。

但是，对于一般读者而言，法律本身的专业术语过于艰深，学法的难度很大。

本书旨在通过具体案例，说明法律规定的具体内涵。

本书所选物业管理案例，紧扣条文的内容，对案例的解析，其语言力求通俗易懂，便于理解。

## &lt;&lt;物业管理条例&gt;&gt;

## 书籍目录

物业管理条例 第一章 总则 第一条【立法宗旨】 案例1 业主的配偶是不是业主? 第二条【物业管理定义】 案例2 业主在小区内被杀害,物业公司是否应当承担赔偿责任? 第三条【选择物业服务企业的方式】 案例3 业主委员会要求通过招标的方式选聘新的物业公司是否具有法律根据? 第四条【物业管理发展的途径】 第五条【物业管理的监管机关】 第二章 业主及业大会 第六条【业主及其权利】 案例4 业主是否必须聘请物业公司管理小区? 案例5 未成年人是否享有业主投票权? 案例6 业主是否有权查看物业公司的账目? 第七条【业主的义务】 案例7 业主是否可以利用小区空地搭建车棚? 案例8 业主能否将住房改为经营性用房? 第八条【业主大会代表业主合法权益】 案例9 商品房完全出售之前,开发商能否成为业主大会成员? 第九条【物业管理区域的划分】 案例10 成立业主大会的条件是什么? 案例11 一个小区内是否可以成立两个业主委员会? 第十条【业主大会成立方式】 案例12 业主大会成立要经过哪些步骤? 第十一条【业主共同决定事项】 案例13 改变小区道路用途需业主大会决定吗?开发商能否自己决定? 第十二条【业主大会会议的召开方式及决定】 案例14 业主大会会议必须采取集体讨论的形式吗? 第十三条【业主大会的会议类型及其启动方式】 案例15 业主有权提议召开业主大会会议吗? 案例16 业主大会一定要定期召开吗? 第十四条【业主大会会议的通知及记录】 第十五条【业主委员会的性质和职责】 案例17 一个小区内是否必须成立业主大会和业主委员会? 案例18 业主委员会是否可以擅自放弃、变更诉讼请求? 第十六条【业主委员会的登记备案制度及其成员资格】。 案例19 备案是否是业主委员会成立的必要条件? 案例20 非业主能否担任业主委员会委员? 第十七条【管理规约】 案例21 《管理规约》对承租人有约束力吗? 第十八条【业主大会议事规则】 第十九条【业主大会、业主委员会的职责限制】 案例22 房地产行政主管部门能否对业主委员会的违法活动做出处理? 第二十条【业主大会、业主委员会与相关单位的关系】 案例23 业主大会、业主委员会与居民委员会之间有什么法律关系? 第三章 前期物业管理 第二十一条【前期物业服务合同】 案例24 开发商有权为业主选聘前期物业公司吗? 案例25 开发商在售楼广告中作出的“买方免除前期物业服务费”的承诺的效力如何? 第二十二条【临时管理规约】 案例26 为什么由开发商制定“临时管理规约”? 案例27 开发商制定的“临时管理规约”侵害了业主的合法权益怎么办? 第二十三条【对临时管理规约的说明义务以及承诺遵守的义务】 案例28 建设单位未尽到对《业主临时公约》的说明义务,该公约对业主是否有拘束力? 第二十四条【前期物业管理招投标】 案例29 开发商必须通过招投标方式选聘前期物业公司吗?.....附录

## &lt;&lt;物业管理条例&gt;&gt;

## 章节摘录

业主拖欠物业服务费，物业公司可以起诉业主，进行另案处理。

如果以此为由，剥夺欠费业主的选举权和被选举权，显然是对全体业主意愿的变相否定和减损。

即便是业主在某些问题的处理方面存在瑕疵，他的民主权利也不容剥夺，任何行政干预都不能背离法律。

### 3. 欠费业主适合担任业主委员会委员吗？

欠费业主担任业主委员会委员，不利于业主委员会代表业主与物业公司进行有效沟通，以高效、快捷地解决小区管理中存在的问题。

欠费业主即使担任了业主委员会委员，也会因其没有履行交费义务而被业主大会终止其委员资格。

业主委员会委员是通过业主大会由小区业主选举产生的。

实践中，一些小区的业主盲目地把物业公司作为自己的敌对方，认为不交纳物业服务费的业主是与物业公司进行斗争的先锋，而推选其担任业主委员会委员，但实际上，这种做法损害的不仅是物业公司的利益，最终受损的也是全体业主的权益。

在物业服务费中，虽有部分是物业公司的收益，但大部分是用于维护小区的安全、环境、设施设备正常运作所需支出的费用。

业主拖欠物业服务费，不仅是对物业公司权益的损害，也是对其他正常交费业主权益的损害。

由欠费业主担任业主委员会委员，不仅无法维护小区业主的利益，也是与业主委员会的职责相冲突的。

而且由欠费业主担任业主委员会委员，因其本身与物业公司之间就存在着冲突、矛盾，将不利于业主委员会代表业主与物业公司进行有效沟通，以高效、快捷地解决小区管理中存在的问题。

《业主大会规程》第24条规定：“业主委员会应当督促违反物业服务合同约定，逾期不交纳物业服务费的业主，限期交纳物业服务费。

”根据《业主大会规程》第30条，拒不履行业主义务是业主委员会委员资格终止的情形之一。

## <<物业管理条例>>

### 编辑推荐

《物业管理条例(案例应用版)》收录14个重要法律文件、72个典型案例及9个示范文本和流程图。

**案例解读：**用大量生动真实的案例来解读法律，帮助读者深刻领会条文精神，更好地运用法律维护权益。

**应用提示：**对重点法条和难点问题做了专业提示，帮助读者理解条文含义和准确运用法律。

**相关规定：**列举与主法条相关的法条，并且在主体法律文件之后收录了重要的配套规定，便于读者查找。

**附录：**中华人民共和国物权法；中华人民共和国城市房地产管理法；最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释；最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释；物业纠纷诉讼流程图；物业纠纷仲裁程序流程图。

<<物业管理条例>>

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>