

<<法律法规新解读丛书>>

图书基本信息

书名：<<法律法规新解读丛书>>

13位ISBN编号：9787509318362

10位ISBN编号：750931836X

出版时间：2010-5

出版时间：中国法制出版社 中国法制出版社 (2010-05出版)

作者：中国法制出版社 编

页数：306

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>

## 内容概要

《物业管理条例新解读(第2版)》是实用型的物业管理条例汇编,具有权威、实用、易懂的优点。全书将重难点法条以【解读与应用】形式进行阐释,注释内容在吸取全国人大常委会法制工作委员会、国务院法制办公室、最高人民法院等部门对条文的权威解读中精华的基础上,结合实际全新撰写,简单明了、通俗易懂,并突出百姓日常生活中经常遇到的纠纷与难题,并专设“以案说法”生动形象展示解决法律问题的实例,这是市面上其他图书所无法比拟的。书末收录经提炼的法律流程图、诉讼文书、纠纷处理常用数据等内容,帮助读者大大提高处理法律事务的效率。

## 书籍目录

物业管理条例解读与应用第一章 总则第一条【立法宗旨】第二条【物业管理定义】[物业服务企业][物业管理]第三条【选择物业服务企业的方式】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 业主及业主大会第六条【业主界定及权利】[业主][物业使用人][业主的权利]第七条【业主的义务】[底层住户是否需交电梯运行维修费?]:第八条【业主大会代表业主合法权益】第九条【物业管理区域的划分】第十条【业主大会成立方式】[业主大会的成立][业主大会成立的具体条件]第十一条【业主共同决定事项】第十二条【业主大会会议的召开方式及决定】[业主大会会议召开的的方式][业主大会召开的最低投票权限定][业主参加大会的方式][业主大会的表决规则][业主大会决定的效力]第十三条【业主大会的会议类型及其启动方式】[定期会议][临时会议]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】[业主委员会的地位][业主委员会的性质][业主委员会的职责]第十六条【业主委员会的登记备案制度及其成员资格】[业主委员会的产生][业主委员会的备案时间和效力][业主委员会委员的资格][欠费的业主能参选业主委员会委员吗?]第十七条【管理规约】[管理规约][管理规约的内容][管理规约的通过与修改][管理规约的法律效力]第十八条【业主大会议事规则】[业主大会议事规则的内容]第十九条【业主大会、业主委员会的职责限制】第二十条【业主大会、业主委员会与相关单位的关系】第三章 前期物业管理第二十一条【前期物业服务合同】第二十二条【临时管理规约】第二十三条【关于对临时管理规约的说明义务以及承诺遵守的义务】[建设单位的说明义务]第二十四条【前期物业管理招投标】第二十五条【买卖合同内容包含前期物业服务合同内容】第二十六条【前期物业服务合同期限】第二十七条【建设单位不得擅自处分业主共有或者共用的物业】[开发商能否公开售卖停车位?]第二十八条【共用物业的承接验收】[承接验收与竣工验收][承接验收的意义]59第二十九条【物业承接验收时应移交的资料】[物业承接验收时应移交的材料的分类][权属文件][技术资料]第三十条【物业管理用房】第三十一条【建设单位的物业保修责任】[建设单位的物业保修责任][建设单位的保修期限][建设单位的保修范围][保修责任的承担]是否具有约束力?第三十六条【物业服务企业的义务和责任】[物业管理法律关系][合同的履行][违约责任的承担]第三十八条【物业管理用房所有权属和用途】[物业服务合同的终止]第四十条【专项服务业务的转委托】[专项服务业务的转委托]第四十一条【物业服务收费】[物业服务收费的标准][物业服务收费的原则]第四十二条【物业服务费交纳】第四十三条【物业服务收费监督】第四十四条【业主特约服务】第四十五条【公用事业单位收费】[物业公司以入住率不符合约定为由而不予供暖怎么办?]第四十六条【对违法行为的制止、报告】第四十七条【物业服务企业的安全防范义务及保安人员的职责】[物业服务企业的安全防范义务][保安人员]第四十八条【物业使用人的权利义务】第四十九条【关于物业管理的投诉】第五章 物业的使用与维护第五十条【改变公共建筑及共用设施用途的程序】[业主能否在消防疏散楼梯内堆放杂物?]第五十一条【公共道路、场地的占用、挖掘】第五十二条【公用事业设施维护责任】第五十三条【关于房屋装饰、装修的告知义务】第五十四条【专项维修资金】[专项维修资金][专项维修资金的缴纳][专项维修资金的使用]第五十五条【对共用部位、共用设施设备经营的收益】[对共用部位的利用][受益的归属与利用][小区内商业广告由谁获利?]第五十六条【责任人的维修养护义务】[责任人及其义务][责任人的责任]第五十七条【建设单位违法选聘物业服务企业的责任】[行政责任][责任的构成要件][行政处罚的主体][行政处罚的方式]第五十八条【建设单位擅自处分共用部位的责任】[行政责任][民事责任]第五十九条【拒不移交资料的行政责任】[行政责任构成要件][行政责任的责任方式]第六十条【无资质从事物业管理的责任】[未取得资质证书从事物业管理的行政责任的构成要件]第六十一条【聘用无从业资格人员的责任】第六十二条【违反委托管理限制的责任】第六十三条【挪用专项维修资金的责任】第六十四条【建设单位不配置物业管理用房的责任】第六十五条【擅自改变物业管理用房的用途的责任】第六十六条【擅自行为的责任】第六十七条【逾期不交纳物业服务费的责任】第六十八条【业主以业主大会或者业主委员会的名义从事违法活动的责任】第六十九条【公务人员违法行为的责任】第七章 附则第七十条【施行时间】关联法规归类解读与应用一、综合中华人民共和国民法通则(节录)(2009年8月27日)中华人民共和国物权法(节录)。(2007年3月16日)中华人民共和国合同法(节录)(1999年3月15日)二、业主及业主大会中华人民共和国城

市居民委员会组织法(节录)(1989年12月26日)业主大会和业主委员会指导规则(2009年12月1日)建设部关于加强商品房销售、房改售房与物业管理衔接工作的通知(1997年8月29日)三、前期物业管理中华人民共和国招标投标法(节录)(1999年8月30日)前期物业管理招标投标管理暂行办法(2003年6月26日)房屋接管验收标准(1991年2月4日)中华人民共和国建筑法(节录)(1997年11月1日)建设工程质量管理条例(节录)(2000年1月30日)房屋建筑工程质量保修办法(节录)(2000年6月30日)四、物业管理服务物业管理企业资质管理办法(2007年11月26日)建设部办公厅关于物业管理企业资质管理有关问题的通知(2004年5月18日)物业管理师制度暂行规定(2005年11月16日)物业管理师资格考试实施办法(2005年11月16日)物业管理师资格认定考试办法(2005年11月16日)关于实施物业管理师制度职责分工有关问题的通知(2006年5月16日)物业管理委托合同(示范文本)(1997年8月15日)保安服务管理条例(2009年10月13日)五、物业服务收费中华人民共和国价格法(节录)(1997年12月29日)物业服务收费管理办法(2003年11月13日)物业服务收费明码标价规定(2004年7月19日)物业服务定价成本监审办法(试行)(2007年9月10日)机动车停放服务收费管理办法(2000年7月14日)国家税务总局关于物业管理企业的代收费用有关营业税问题的通知(1998年12月15日)六、物业的使用维护城市异产毗连房屋管理规定(节录)(2001年8月15日)住宅专项维修资金管理暂行办法(2007年12月4日)中央国家机关住宅专项维修资金管理暂行办法(2008年11月22日)住宅工程初装饰竣工验收办法(1994年6月16日)住宅室内装饰装修管理办法(2002年3月5日)建设部办公厅关于对《物业管理条例》有关条款理解适用问题的批复(2003年10月17日)国家电力公司关于对新建居民住宅供电设施收费及管理的意见(1998年5月29日)国家税务总局关于住房专项维修基金征免营业税问题的通知(2004年6月7日)七、物业纠纷与法律责任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(2009年5月15日)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(2009年5月14日)中华人民共和国刑法(节录)(2009年8月27日)中华人民共和国行政处罚法(节录)(2009年8月27日)中华人民共和国治安管理处罚法(节录)(2005年8月28日)实用附录前期物业服务合同(示范文本)业主临时公约(示范文本)物业服务中各主体相互关系图解业主及业主大会图解表物业纠纷诉讼流程图物业纠纷仲裁程序流程图

## 章节摘录

建设单位应当在物业销售前将临时管理规约向物业买受人明示，并予以说明。

物业买受人与建设单位签订物业买卖合同时对临时管理规约予以书面承诺，表示对本临时管理规约内容的认可。

临时管理规约对建设单位、业主和物业使用人均有约束力。

建设单位与物业服务企业签订的前期物业服务合同中涉及业主共同利益的约定，应与临时管理规约一致。

临时管理规约虽然是临时的，但只是针对它的时间效力而言，事实上就其内容所包含的事项而言，临时管理规约与正式的管理规约并没有本质上的差异。

这一点也可以从本条与本条例第17条的内容比较上看出来。

临时管理规约同样应当对有关物业的使用、维护、管理，业主的共同利益，业主应当履行的义务，违反规约应当承担的责任等事项依法作出约定。

临时管理规约应当制定物业使用与管理的规则，例如物业的公共部位以及公共设施的使用规则。

临时管理规约还应当确认业主拥有正当使用物业共用部分、共用设施的权利，例如使用电梯、公共道路、物业管理区域内的公共文化、体育设施等。

同时临时管理规约也应当规定业主应当履行的义务，包括妥善利用和爱护物业的共用部分与共用设施，不得擅自利用、毁损物业的共同部分。

例如，业主不得擅自变更物业共用部分的构造、布局、外观、用途，不得擅自利用或者允许他人利用，不得私自占用、拆除、破坏物业的共有部分与公用设施。

同时业主不得妨害他人利用共用部分，不得妨害他人对于其自己专有部分的利用，例如不得违反规定，擅自饲养家禽家畜，不得违反环境卫生规定，胡乱丢弃垃圾或者收集可能危害公共卫生的物品，不得聚众喧哗吵闹等。

业主临时管理规约由于并非是物业买受人所制定，因此为了避免物业建设单位可能的越权与擅断，条例要求建设单位制定临时管理规约时，不得侵害物业买受人的合法权益。

编辑推荐

《物业管理条例新解读(第2版)》：权威规范文本，全新法条注释，生动以案说法，贴近日常纠纷，法规检索便捷，实用法律工具。

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>