

<<商业物业租赁合同法律实务>>

图书基本信息

书名：<<商业物业租赁合同法律实务>>

13位ISBN编号：9787509339718

10位ISBN编号：7509339715

出版时间：2012-10

出版时间：中国法制出版社

作者：孙巍，张歆伟 著

页数：243

字数：250000

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>

<<商业物业租赁合同法律实务>>

内容概要

《商业物业租赁合同法律实务》由孙巍、张歆伟著：商业物业租赁合同在现代生活中相当普遍且与人们的生活密切相关。

本书通过大量的案例，对商业物业租赁中涉及的租赁期限、免租期、计租日、招牌和广告、停车位、装修、转租及次承租人权利义务、续租、承租人的优先购买权、物业管理、租赁物的交还及逾期交还的违约责任、租赁物的拆迁及补偿、保密义务、租赁合同的登记备案制度等进行了详细介绍。

《商业物业租赁合同法律实务》具有很强的操作性和指导性，适合广大公民、律师、学生等学员、参考之用。

<<商业物业租赁合同法律实务>>

作者简介

孙巍律师，吉林省集安市人；2001年毕业于中国政法大学；同年加入国浩律师集团(北京)事务所，从事房地产及金融领域的诉讼、仲裁业务；2004年2月加入北京市中伦金通律师事务所，从事房地产、金融、电信、国际贸易领域的诉讼、仲裁业务；获评“2005年度北京市中伦金通律师事务所房地产部优秀律师一等奖”、“2006年度北京市中伦金通律师事务所最佳律师”。

<<商业物业租赁合同法律实务>>

书籍目录

第一章 商业物业租赁合同法律关系及法律适用

第一节 房屋租赁合同法律关系的认定

第二节 预租合同或认租合同的效力

第二章 出租房产、计租面积及出租人的权利瑕疵担保义务

第一节 在建工程出租的合法性

第二节 未经消防验收不得出租

第三节 正在办理房产证的房屋是否可以出租

第四节 出租人故意隐瞒订约前出租房屋已被抵押的事实，应当如何承担责任

第五节 国有划拨地上的物业出租合法性

第六节 集体土地上的物业出租合法性

第七节 军队房地产出租应注意的问题

第八节 商业物业租赁中计租面积的计算

第三章 租赁期限、免租期及计租日

第一节 《合同法》生效前对租赁合同期限是否有限制

第二节 军产租赁期限能否超过10年

第三节 因承租人过错导致租赁合同提前解除的，免租期应计收租金

第四节 提前解约时承租人的预期利益损失

第四章 租金标准和租金支付

第一节 商铺租赁中收取提成租金应关注的法律问题

第二节 迟延支付租金的违约责任

第三节 出租人开具发票的从给付义务

第四节 因欠付租金而导致房屋租赁合同的解除

第五章 租赁物用途

第一节 住宅是否可以改为经营性用房进行出租？

第二节 出租人保持租赁物符合约定用途的义务

第六章 履约保证金

第一节 履约保证金的性质及抵扣

第二节 履约保证金冲抵后的补充

第七章 进场条件及进场日

第八章 承租人对承租房产的保护照管责任

第一节 《合同法》及房屋租赁合同司法解释关于承租人保护照管责任的规定

第二节 承租人对消防设备设施的保护和正当使用

第九章 开业日和开业条件

第十章 承租人的持续经营

第十一章 物业管理

第一节 商铺出租后物业管理费应由谁支付

第二节 租户欠付物业管理费是否可导致租约的解除

第三节 商铺租户在物业服务法律关系中的地位

第十二章 能源费用及其他相关费用的承担

第十三章 招牌和广告

第一节 广告位的所有权与区分共有

第二节 招牌和广告牌坠落的法律责任

第十四章 停车位

第一节 停车位的所有权、区分共有及使用权

<<商业物业租赁合同法律实务>>

第二节 停车位的管理

第十五章 租赁物的质量保证

第十六章 装修

第一节 《民法通则》和租赁合同司法解释关于合同终止时装饰装修如何处理的规定

第二节 合同无效或解除时对装修的评估鉴定

第十七章 保险及税费

第十八章 转租及次承租人权利义务

第一节 未经同意转租时出租人的合同解除权及其限制

第二节 次承租人的代位清偿权对出租人解除权的限制

第三节 出租合同解除对次承租人的影响

第四节 次承租人延期交还商铺的处理

第十九章 出租人对租赁物的转让以及设定他项权利

第二十章 租赁合同的概括继受

第二十一章 续租

第二十二章 承租人的优先购买权

第一节 租赁合同司法解释关于优先购买权的重大调整

第二节 次承租人的优先购买权

第三节 行使优先购买权的时间节点分析

第四节 事先放弃优先购买权的特别约定

第五节 租赁合同中的仲裁条款与优先购买权的行使

第六节 承租人明确表示不购买承租房屋，其请求宣告出租人与他人的房屋买卖合同无效的，不应给予支持

第二十三章 租赁物的交还及逾期交还的违约责任

第二十四章 租赁物的拆迁及补偿

第二十五章 租赁合同的解除及无效

第一节 租赁期限发生所有权变动后，原出租人能否对产权变更前承租人的违约行为行使合同解除权

第二节 租赁合同无效，实际使用商铺的承租人应支付房屋使用费

第三节 租赁合同无效，如何计算房屋使用费

第二十六章 保密义务

第二十七章 不可抗力

第二十八章 通知与送达

第二十九章 合同约定争议解决及法律适用

第一节 诉讼、仲裁

第二节 合同主体被收购、并购或合同整体继受时的争议解决条款

第三十章 租赁合同的登记备案制度

后记

<<商业物业租赁合同法律实务>>

章节摘录

版权页： 由于军队房地产涉及国家战备资源和军事秘密，因此其租赁会受到更加严格的管理。

目前，军队任何单位出租房屋，既应当遵守国家有关法律、法规，如《合同法》、《城市房地产管理法》等，也应当遵守《中国人民解放军房地产管理条例》、《军队房地产经营管理规定》、《军队利用房地产开展经营活动的规定》、《军队空余房地产租赁管理规定》等相关法规、规章。

军队房地产租赁的关键是掌握军队出租房屋的有关程序要求。

2004年12月30日，国家工商行政管理总局、国家税务总局、解放军总后勤部等发布《关于进一步加强军队空余房地产租赁管理工作的通知》，清楚地强调了军队房地产租赁应当注意的问题。

1.军队房地产租赁严格实行租赁归口管理。

军队空余房地产租赁工作由军队房地产管理部门归口管理，接受当地政府房地产、工商、税务等行政管理部门的监督。

军队出租单位租金收入中所含土地收益金由总后勤部统一收取。

2.军队房地产租赁严格实行租赁项目审批制度。

出租军队空余房地产，必须按照《军队空余房地产租赁管理规定》，严格履行审批手续，出租的军队空余房地产必须符合国家和军队规定的租赁条件，达到住用、消防、卫生防疫等安全标准。

3.军队房地产租赁严格实行租赁许可制度。

《军队房地产租赁许可证》是军队开展空余房地产租赁活动的合法有效凭证。

出租军队空余房地产，必须到军队房地产管理部门办理登记注册手续，申领《军队房地产租赁许可证》，并在租赁场所明显位置悬挂。

承租人自领取《军队房地产租赁许可证》之日起30日内，持租赁合同和《军队房地产租赁许可证》到当地政府房地产管理部门登记备案，未持《军队房地产租赁许可证》的军队空余房地产租赁项目不予登记备案。

4.军队房地产租赁严格实行租赁合同审核制度。

出租军队空余房地产，必须使用军队统一制式的《军队房地产租赁合同》范本，签订书面合同，并经军队房地产管理部门审核同意后，方可生效。

5.严格实行租赁年检制度。

军队出租单位必须每年第一季度到军队房地产管理部门申报租赁管理情况，办理租赁项目年检手续，审验《军队房地产租赁许可证》。

<<商业物业租赁合同法律实务>>

编辑推荐

《商业物业租赁合同法律实务》(The Handbook of Chinese Commercial Leases)介绍了中伦律师事务所资深律师的实战经验,值得广大律师尤其是年轻律师人手一本。

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>