

<<物业管理服务常见问题100例>>

图书基本信息

书名：<<物业管理服务常见问题100例>>

13位ISBN编号：9787112121014

10位ISBN编号：7112121019

出版时间：2010-7

出版时间：中国建筑工业出版社

作者：王比刚，王寿华 编著

页数：238

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>

## <<物业管理服务常见问题100例>>

### 前言

物业服务行业在我国是一个新兴的行业，是在近二十年中逐渐发展起来的。

由于过去国家没有制定物业管理服务方面的法律、法规，所以在物业服务运作中，很多业主、开发商和物业服务企业，对物业服务的理念、物业服务的范围、物业服务的内容、物业服务的职责、物业服务费用的计取等方面，均没有一个明确的、统一的认识，常常在业主与物业服务企业之间、物业服务企业与开发商之间引发一些矛盾和纠纷，阻碍了物业服务工作的顺利开展。

近年来，国家相继出台了《物权法》、《物业管理条例》等一系列的法律、法规，明确了物业服务企业、业主和开发商的权利和职责，理顺了物业服务企业与业主或开发商之间的各种关系，规定了各种费用的收取和标准，使物业服务工作走上了健康发展的轨道。

本书从有关法律、法规的层面上，根据对有关条款的认识和理解，阐明怎样正确对待在物业服务工作中常见的一些矛盾和纠纷，以及如何完善和做好物业管理服务工作。

书中将物业管理服务常见问题归纳为业主与业主大会及业主委员会、物业服务企业、前期物业服务、二次装修管理、物业服务费与专项维修资金、工程质量与设施设备维护保养、安全与风险防范、物业服务质量与沟通等8个方面的100个问题。

通过对这些问题用法律、法规的有关条文进行对照分析，以使读者碰到类似问题时有所参考。

## <<物业管理服务常见问题100例>>

### 内容概要

本书根据《物权法》、《物业管理条例》，详细阐述了物业服务工作中常见的一些矛盾和纠纷，以及如何完善和做好物业管理服务工作。

采用一问一答的方式，将物业管理服务常见问题归纳为8个方面：业主、业主大会、业主委员会；物业服务企业；前期物业服务；二次装修管理；物业服务费与专项维修资金；工程质量与设施设备维护保养；安全与风险防范；物业服务质量与沟通，共100个问题。

对这些问题用法律、法规的有关条文进行对照分析，以使读者碰到类似问题时有所参考。

## <<物业管理服务常见问题100例>>

### 书籍目录

业主、业主大会、业主委员会 1.什么是物业、业主、使用人？

2.业主有哪些权利和义务？

3.业主购置商品房时应注意哪些问题？

办理房屋产权证应具备哪些条件？

4.房屋移交业主时如何查验房屋工程质量？

要注意哪些问题？

5.配置在业主户内的共有设施，业主是否有权随意改动或拆除？

6.业主是否可随意改动室内的燃气设施？

7.能否在自家的窗户玻璃上做宣传广告或在窗台外面放置物品？

8.业主是否可在绿地内种植不属于绿化范围内的其他植被？

9.管井内的水表、电表虽然属于业主产权，业主是否可以随意更换？

10.业主是否有权查看物业区域内的监控录像？

11.业主是否可将自有地下室对外出租居住？

12.业主是否能在共用楼顶上自行安装太阳能热水器？

13.业主在小区内清洗油烟机时，物业服务企业应如何管理？

14.什么是业主大会？

业主大会会有哪些权利？

15.什么是业主委员会？

业主委员会的职责是什么？

16.什么样的人可以担任业主委员会委员？

业主委员会委员如何分工？

17.业主委员会何时成立？

需要履行哪些程序？

18.业主委员会会有哪些权利和义务？

19.业主委员会与物业服务企业之间有哪些区别与联系？

物业服务企业 20.物业服务企业资质分几级？

可分别承担哪些物业项目？

21.物业服务企业在物业服务活动中有哪些权利和义务？

22.业主、物业服务企业、建设单位之间是什么样的关系？

23.物业服务企业管理服务范围是如何确定的？

24.适用于物业管理服务的法律、法规有哪些？

25.物业服务企业在承接物业项目时应注意哪些问题？

26.物业服务企业应如何具体安排节假日期间的物业服务工作？

27.物业服务企业如何规范物业相关档案？

28.物业服务企业如何进行ISO9000质量体系认证？

前期物业服务 29.在物业管理服务早期介入中，物业服务企业对建设中的物业应提出哪些利于日后管理服务的建议？

30.什么是前期物业管理服务？

前期物业管理服务的主要内容有哪些？

31.如何签订前期物业服务合同？

合同中应明确哪些内容？

前期物业服务合同何时终止？

32.建设单位在前期物业管理服务活动中应承担哪些责任？

33.前期物业服务阶段对运行的设备怎样进行管理？

34.前期物业服务阶段的启动费用由谁来承担？

<<物业管理服务常见问题100例>>

35.前期物业服务工作中的相关设施应由谁来完善？

36.前期物业服务文本资料准备工作有哪些？

37.业主人住前物业服务企业需要做哪些准备工作？

二次装修管理 38.业主在进行二次装修时应注意哪些问题？

物业服务费与专项维修资金工程质量与设施设备维护保养安全与风险防范物业服务质量与沟通附录  
一 中华人民共和国物权法附录二 物业管理条例附录三 物业服务收费管理办法附录四 住宅专项  
维修资金管理办法附录五 普通住宅小区物业管理服务等级标准

章节摘录

插图：假如物业服务企业在物业服务合同中已约定对业主的车辆进行保管，那么物业服务企业就要在日常的物业管理服务过程中履行对业主车辆的保管义务，如果未按合同的约定履行义务造成车辆损毁、丢失等，物业服务企业就要承担赔偿责任。

根据《物业管理条例》第36条规定“物业管理企业应当按照物业服务合同的约定，提供相应的服务。物业管理企业未能履行物业服务合同的约定，导致业主人身、财产安全受到损害的，应当依法承担相应的法律责任”。

因此，物业服务企业在日常的管理服务中由于未按物业服务合同的约定，如虽有安防人员24小时值守，但未按合同约定的要求履行义务，疏于管理，不负责任，最终导致其车辆出现安全问题，这样物业服务企业就出现了失职现象，由此物业服务企业就要承担相应的责任。

所以，在日常的管理服务中物业服务企业安防人员要按照物业服务合同的约定要求履行职责。

84. 业主家中出现跑水事故后，物业服务企业是否要承担责任？

在日常的生活当中，经常因为使用不当或是安装等问题造成跑水事故，引发物业服务企业与业主之间的矛盾纠纷，因此，业主家中出现跑水事故，应先界定清楚现场出现跑水的原因后，再来确定跑水责任。

首先应明确的是业主自用部分出现的问题，还是共用设施出现的问题。

## <<物业管理服务常见问题100例>>

### 编辑推荐

《物业管理服务常见问题100例》由中国建筑工业出版社出版。

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>