第一图书网, tushu007.com

<<物业纠纷索赔看图一点通>>

图书基本信息

书名：<<物业纠纷索赔看图一点通>>

13位ISBN编号：9787509311998

10位ISBN编号：7509311993

出版时间：2009-5

出版时间：中国法制出版社

作者：张演成 主编

页数：324

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

第一图书网, tushu007.com

内容概要

最实用、最妙趣横生的物业法律课堂！
看得懂，用得上，方便检索，顺利合理解决物业纠纷！
权利若被侵犯，应该勇敢地运用法律为权利而斗争！
　超级实用，超级有趣，通俗易懂，善意的提示，真诚的帮助，本书帮您学好用好物业法律。
　全面解读物业领域的法律政策，为您解读其中的奥妙。
　书中附送《物业服务合同》、《业主公约。
等实用文本，随用随查。

第一图书网, tushu007.com

作者简介

张演成，齐鲁律师事务所合伙人，专职律师。
主要擅长物权及物业法律事务、知识产权法律事务、民商法律事务等。
曾任高校法学教师，主要讲授民商法学、法理学、宪法学等课程。
担任的社会职务有：山东省生产力学会副秘书长，中国人民大学校友会山东分会秘书长，华东政法大学校友会山东分会副秘书长。

第一图书网, tushu007.com

<<物业纠纷索赔看图一点通>>

书籍目录

第一章 物业管理概述 1 坠落物致人死亡，物业公司是否承担责任？
2 业主是否必须聘请物业公司管理小区？
3 物业公司必须具备法人资格吗？
4 业主是否有权拒付超越资质等级承接业务的物业公司的物业服务费？
5 业主委员会是否有权对物业公司的工作方式提出强制性要求？
6 物业管理档案归谁所有？
7 开发商未兑现承诺，业主可以不交物业费吗？
8 开发商有权为业主选聘前期物业公司吗？
第二章 前期物业管理 9 前期物业服务合同有效期有多长？
10 业主委员会与未取得资质证书的物业公司签订的物业服务合同是否有效？
11 房屋买卖合同是否应包含前期物业服务合同约定的内容？
12 开发商必须通过招投标方式选聘前期物业公司吗？
13 开发商代替物业公司在《物业服务合同》上签字盖章的行为是否有效？
14 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？
15 开发商在房屋买卖合同中约定赠送物业服务费的效力如何？
16 为什么由开发商制定“临时管理规约”？
17 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？
18 建没单位未尽到对《业主临时公约》的说明义务，该公约对业主是否有拘束力？
第三章 业主、业主大会和业主委员会 19 业主的配偶是否是业主？
20 未获产权的买受人是否需交纳物业服务费？
21 未成年人是否享有业主投票权？
22 业主是否有权查看物业公司的账目？
23 商品房完全出售之前，开发商能否成为业主大会成员？
24 业主公开业主委员会委员的违规行为，要求罢免其资格的行为是否构成侵权？
25 成立业主大会的条件是什么？
26 业主大会成立要经过哪些步骤？
27 业主有权提议召开业主大会会议吗？
28 业主大会会议必须采取集体讨论的形式吗？
29 业主大会一定要定期召开吗？
30 房屋承租人能否参加业主大会？
31 业主委员会能以自己的名义起诉吗？
32 备案是否是业主委员会成立的必要条件？
33 一个小区内是否可以成立两个业主委员会？
34 一个小区内是否必须成立业主大会和业主委员会？
35 业主大会和业主委员会的决定效力如何？
……第四章 物业服务第五章 物业的使用和维护第六章 专项维修基金第七章 物业管理纠纷的解决实用法规实用工具箱

章节摘录

书面承诺。
马先生认为，管理规约事关业主的切身利益，应该由业主通过业主大会集体决定，建设单位无权制定，他没有义务遵守，拒绝对《业主临时公约》作出履行承诺。
于是，开发商也拒绝与马先生签订《商品房买卖合同》。
马先生认为，开发商的行为侵犯了其合法权益，便向房产管理部门进行了投诉。
结果被告知，开发商的做法是正确的，马先生感到很疑惑，为什么业主的事情要开发商来决定呢？
律师点评　　临时管理规约是指建设单位在销售物业时，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的规定。
法律规定由建设单位制定临时管理规约的原因在于，在物业销售之前，开发商是唯一的业主，此时业主大会尚未成立，无法通过正式的“管理规约”，正式的“管理规约”应当由全体业主共同制定。
但是，业主大会的成立需要具备一定的条件，而随着业主的先后入住，关于物业的使用、维护和管理的规则又是业主对物业维护和保养的迫切需要，否则不仅损害业主的利益，也会严重影响物业的使用与管理。
为此，需要在业主大会制定正式的“管理规约”之前先行制定“临时管理规约”。
“临时管理规约”具有过渡性质，当业主人住率达到一定比例之后，可由业主大会筹备组提出修改建议和草案，报业主大会讨论通过后，即可成为“管理规约”。
马先生的疑惑在于他混淆了“临时管理规约”和“管理规约”的关系。
……

第一图书网, tushu007.com

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