

<<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：9787509319444

10位ISBN编号：7509319447

出版时间：2010-6

出版时间：中国法制

作者：《法律法规案例注释版系列》

页数：115

字数：123000

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

丛书所编选案例的原始资料尽量来源于各级人民法院已经审结并发生法律效力判决，从阐释法律规定的需要出发，加工整理而成。

对于没有相关真实案例的重点法条，则从全国人大法工委、国务院法制办等立法部门对条文的权威解读中提炼条文注释。

丛书选择的案例紧扣法律条文规定，对于读者有很强的参考借鉴价值。

每本书都由专业人士撰写主体法的适用提示，以帮助读者对该法有整体的了解。

丛书设置“相关案例索引”栏目，列举更多相关案例，归纳出案件要点，以期通过相关的案例，进一步发现、领会和把握法律规则、原则，从而作为解决实际问题的参考，做到举一反三。

## &lt;&lt;物业管理条例&gt;&gt;

## 书籍目录

适用提示物业管理条例第一章 总则 第一条【立法宗旨】 第二条【物业管理定义】 案例1 物业管理内容不包含人身、财产保管保险管理 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】 案例2 县级以上地方人民政府房地产行政主管部门负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作第二章 业主及业主大会 第六条【业主及其权利】 第七条【业主的义务】 案例3 售房单位按房改政策出售公有住宅后,其仍是物业管理费缴纳的主体 案例4 业主应当执行业主委员会作出的决定 第八条【业主大会代表业主合法权益】 案例5 物业管理区域内全体业主组成业主大会 第九条【物业管理区域的划分】 第十条【业主大会成立方式】 案例6 同一个物业管理区域内的业主在房地产行政主管部门等的监督指导下成立业主大会 第十一条【业主共同决定事项】 案例7 根据业主大会授权,业主委员会可以选聘和解聘物业服务企业 第十二条【业主大会会议的召开方式及决定】 案例8 业主大会或者业主委员会的决定,对业主具有约束力 第十三条【业主大会的会议类型及其启动方式】 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9 业主委员会可以代表业主与业主大会选聘的物业管理企业签订物业服务合同并履行业主大会赋予的其他职责 第十六条【业主委员会的登记备案制度及其成员资格】 案例10 业主委员会应当自选举产生之日起三十日内,向物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门备案 第十七条【管理规约】 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】 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】 案例11 在业主、业主大会选聘物业服务企业之前,建设单位可以选聘物业服务企业 第二十二条【临时管理规约】 案例12 业主应当履行建设单位制定的临时管理规约规定的义务 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】 第二十四条【前期物业管理招投标】 案例13 是否通过招投标的方式选聘物业服务企业并不影响事实物业服务法律关系的成立 第二十五条【买卖合同内容包含前期物业服务合同内容】 案例14 建设单位与物业买受人虽没有签订前期物业服务合同,但已形成事实物业服务关系的,买受人应当履行相应义务 第二十六条【前期物业服务合同期限】 案例15 业主委员会与物业服务企业签订的物业服务合同生效,前期物业服务合同终止 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】 案例16 业主依法享有的物业共用部位、共用设施设备的所有权 第二十八条【共用物业承接验收】 第二十九条【物业承接验收时应移交的资料】 案例17 物业服务企业应当在前期物业服务合同终止时将有关资料移交给业主委员会 第三十条【物业管理用房】 第三十一条【建设单位的物业报修责任】第四章 物业管理服务 第三十二条【物业服务企业的性质、资质】 第三十三条【物业管理职业资格证书】 第三十四条【物业管理区域统一管理】 案例18 一个物业管理区域由一个物业服务企业实施物业管理 第三十五条【物业服务合同】 案例19 业主委员会应当与物业服务企业订立书面的物业服务合同 第三十六条【物业服务企业的义务和责任】 案例20 物业服务企业提供的管理服务不符合合同的约定,导致业主财产损失的,应当承担相应的责任 第三十七条【物业验收和资料移交】 第三十八条【物业管理用房所有权属和用途】 案例21 物业管理用房的所有权依法属于业主 第三十九条【合同终止时物业服务企业的义务】 案例22 物业服务合同终止时,物业服务企业应当将物业管理用房交还给业主委员会 第四十条【专项服务业务酌转委托】 案例23 物业服务企业将物业管理区域内的专项服务业务委托给专业性服务企业,由于专业性服务产生的法律责任,应当由专业性服务企业承担 第四十一条【物业服务收费】 案例24 物业服务水平低于物业服务合同约定的,物业公司应当相应减少物业收费 第四十二条【物业服务费缴纳】 案例25 物业使用人没有按照约定交纳物业服务费用的,业主负连带责任 案例26 物业使用人应按照合同约定,交纳物业服务费 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】 案例27 业主和物业使用人对物业管理费的交纳负连带责任 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】 案例28 物业服务企业应当协助做好物业管理区域内的安全防范工作,无权提供保安服务 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】 第五十一条【公用道路、场地的占用、挖掘】 第五十二条【共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】

## &lt;&lt;物业管理条例&gt;&gt;

】第五十四条【专项维修资金】第五十五条【对共用部位、共用设施设备经营的收益】第五十六条【责任人的维修养护义务】第六章 法律责任 第五十七条【建设单位违法选聘物业服务企业的责任】第五十八条【建设单位擅自处分共用部位的责任】第五十九条【拒不移交资料的行政责任】第六十条【无资质从事物业管理的责任】案例29 物业公司未取得资质证书属于行政管理范畴，业主不能以此不缴纳物业费 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【擅自行为的负责】第六十七条【逾期不交物业服务费的责任】案例30 业主逾期不交纳物业费，物业服务企业可以向法院起诉 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【实施时间】附录 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）业主大会和业主委员会指导规则（2009年12月1日）建设部关于印发《业主临时公约(示范文本)》的通知（21004年9月6日）住宅专项维修资金管理暂行办法（21007年12月4日）物业服务企业资质管理办法（21007年11月26日）建设部关于印发《前期物业服务合同(示范文本)》的通知（21004年9月6日）建设部、国家工商行政管理局关于印发推行《物业管理委托合同示范文本》的通知（1997年8月25日）物业服务收费管理办法（21003年11月13日）物业服务收费明码标价规定（2004年7月19日）

## &lt;&lt;物业管理条例&gt;&gt;

## 章节摘录

业主在物业管理活动中具体应当履行以下义务：（1）在使用、经营其名下物业时，应遵守有关法律、法规和政策规定，转让时要对共有部分享有的共有和共同管理的权利一并转让。尤其在使用住宅区物业时，应当遵守下列规定：未经市政府有关部门批准，不得改变房屋结构、外貌和用途；不得对房屋内外承重墙、梁、柱、楼板、阳台、天台、屋面及其通道进行违章凿、拆、搭、占；不得燃放易燃易爆、剧毒、放射性等物品，但自用生活性燃料除外；不得利用房屋从事危害公共利益的活动；不得侵害他人的正当利益；不得以放弃权利不履行义务。

（2）业主如需将其住宅装修，必须遵守相关规定，并填写装修申请表，报物业公司审查批准后方可施工，接受物业公司的管理和监督。

（3）房屋室内部分以及供电、供水、供气等分户表后部分和表前至第一个阀门部分用户负责维修保养。

（4）凡房屋及附属设施有影响市容或者可能危害毗连房屋安全及公共安全的，按规定应由业主单独或联合修缮的，业主应及时进行修缮。

拒不进行修缮的，由管委会授权物业公司修缮，其费用由业主承担。

（5）业主应自觉维护公共场所的整洁、美观、畅通及公用设施的完好，不得在任何公共场所违章搭建任何建筑物或堆放、悬挂、弃置物品、垃圾，不得损坏、拆除、改造供电、供水、供气、交通、排水、排污、消防等公用设备；住宅所有人不得擅自侵占住宅的共用部位和共用设施设备，不得擅自增加或者减少对该幢住宅共用设施设备正常运行有影响的自用设备。

（6）禁止在住宅区内有下列行为：践踏占用绿化地；占用楼梯间、通道、屋面、平台、道路、停车场、自行车棚等公用设施而影响其正常使用功能；乱抛垃圾、杂物；影响市容观瞻的乱搭、乱贴、乱挂等；损坏、涂划园林艺术雕塑；聚众喧闹；随意停放车辆和鸣喇叭；发出超过规定标准的噪音；排放有毒、有害物质；经营锻造、锯木、建筑油漆、危险品、殡仪业以及利用住宅开舞厅、招待所等危害公共利益或影响业主正常生活秩序的行为等。

（7）对本住宅区物业管理公司在出示工作证件或有关证明后，在合理时间内进入本住宅区任何楼宇内部及其公共部位进行检查、维修、养护或检查管理规约的有关条款是否得到遵守和实施的巡视行为，业主应提供方便，不得拒绝或阻挠。

（8）按照国家有关规定交纳专项维修资金，按时交纳物业服务费用。

（9）业主应同时遵守相关的城市管理法规和规定。

（10）执行业主大会的决定和业主大会授权业主委员会作出的决定，遵守法律、法规规定的其他义务。

<<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>