

<<物业服务、相邻关系不可不知220问>>

图书基本信息

书名：<<物业服务、相邻关系不可不知220问>>

13位ISBN编号：9787511846808

10位ISBN编号：7511846807

出版时间：2013-4

出版时间：法律出版社

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>

<<物业服务、相邻关系不可不知220问>>

内容概要

《物业服务、相邻关系不可不知220问》内容简介：本丛书体系科学、问题全面、回答详尽，从生活中的常见问题出发，用通俗易懂的语言，结合最新的法律法规倾情打造，为读者维护合法权益、办理相关法律事务提供切实的指导和帮助。

1.科学合理，系统全面

丛书以日常生活领域涉及的法律问题划分单书，包括买房租房、恋爱婚姻、抚养继承、劳动就业、交通事故、工伤保险、医疗美容、五险一金、产品质量、知识产权、物业管理、农村生活等，分类明确，便于作者快速找到自己需要解决的问题。

丛书收录常见、多发问题，附有相关基本知识、名词解释、生活常识解答，全面涵盖日常生活法律常识。

2.以案说法，生动直观

问题解答配以典型案例和生活实例，阐述分析深入浅出生动直观，易于理解。

3.直击问题，简洁权威

回答直击问题要害，用浅显易懂的语言说明法律适用的关键点，直接援引法条内容，简洁权威。

<<物业服务、相邻关系不可不知22>>

书籍目录

第一章前期物业管理纠纷 001 哪些纠纷属于前期物业管理纠纷？

- / 1 002 签订购房合同时，开发商制定物业管理合同合法吗？
- / 2 003 开发商订立的前期物业服务合同对业主有约束力吗？
- / 3 004 开发商“赠送物业服务费”的承诺对物业服务公司是否有约束力？
- / 4 005 开发商制定的临时管理规约是否可以修改，是否属于“霸王条款”？
- / 5 006 开发商委托自己的子公露担怪物非服务公司合法吗？
- / 6 007 开发商可以在房地产买卖合同中约定减免业主物业服务费吗？
- / 7 008 小区内公共设施的权属究竟归属开发商还是全体业主？
- / 8 009 前期物业服务合同到期，小区还没有成立业主委员会怎么办？
- / 9 010 前期物监服务合同未履行完毕，业主可以解聘物业服务公司吗？
- / 10 011 前期物业管理公司遭解聘后，拒绝退出怎么办？
- / 11 012 哪些纠纷属于物业管理纠纷？
- / 12 013 物业管理法律责任包括哪些？
- / 13 第二章物业管理费和其他费用 014 物业服务合同属于委托合同还是服务合同？
- / 16 015 口头物业管理服务合同的效力如何认定？
- / 17 016 如何认定物业管理公司的违约责任？
- / 18 017 物业管理纠纷有哪些类型？

发生原因是什么？

- / 18 018 物业服务公司以住户没有产权证、并非业主为由，拒绝履行相关义务吗？
- / 20 019 房屋承租人、借用人等引起物业服务纠纷是否适用《物业管理条例》规定？
- / 21 020 物业服务公司收支情况是否应该向业主公开？
- / 21 021 业主可以以物业服务未达到法定或约定标准为拒付或要求降低物业服务费吗？
- / 22 022 小区的物业管理费究竟应该涵盖哪些费用？
- / 23 023 开发商是否应当为闲置房缴纳物业费？
- / 23 024 业主何时开始承担物业服务费？
- / 24 025 房屋质量有问题，业主可以拒交物业管理费吗？
- / 25 026 开发商交房后，业主一直未居住是否要交纳物业管理费？
- / 26 027 业主在什么情况下可以对物业服务费的交纳行使抗辩权？
- / 27 028 业主未交纳物业服务费，物业服务公司可以不为其提供物业服务吗？
- / 28 029 业主可以以新买房屋漏水而拒交物业管理费、供暖费吗？
- / 29 030 业主大会会议上哪些事项需要特别决议？
- / 30 031 交房时必须交纳物业服务费吗？
- / 31 032 尚未办理产权转让，正在使用物业的业主有权拒交物业管理费吗？
- / 31 第三章小区的维修纠纷 第四章小区内的人身伤害 第五章小区的财产、名誉侵权 第六章小区车位管理 第七章小区公用部分的使用及维护 第八章小区安全防卫 第九章业主大会的权利义务 第十章业主的权利义务 第十一章业主委员会的权利义务 第十二章小区专业维修资金 附录相关法律法规

章节摘录

版权页：业主人住时与物业服务公司签订了《物业管理服务合同》、《室内装饰装修管理细则》和《管理规约》，都规定为了保持楼宇的整体外观，业主装饰装修房屋时不得擅自封闭阳台或平台，不得在阳台上或平台上搭建任何构筑物，或者改变其外表颜色，不得在阳台或平台上安装任何防盗网或防护栏。

某业主人住后认为阳台不封闭存在不安全等众多弊端，多次与物业服务公司协商未果，后联合其他业主签订了业主封闭阳台的决议并通知物业服务公司，在其仍不同意的情况下，自行封闭阳台。

物业服务公司遂诉请法院要求业主拆除已封闭的阳台。

本案主要涉及两个问题：（1）格式合同条款的效力。

本案的起因就在于“商品房买卖合同”中开发商通过补充协议的形式，没有规定阳台是否为封闭阳台，而是以施工图所确定的阳台为准，逃避责任，而商品房买卖合同属于法律规定的格式合同。

但开发商没有给购房人出示过施工图，且售楼处的小区沙盘的宣传图与建筑竣工图亦不符。

物业服务公司在随后的物业管理服务合同、室内装饰装修管理细则和管理规约中都规定了有利于自己的格式条款，禁止购房人封闭阳台或平台，在阳台上或平台上搭建任何构筑物，或者改变其外表颜色，或在阳台或平台上安装任何防盗网或防护栏等。

购房人对于上述格式合同根本没有商量的机会，在此基础上签订的合同显然不合理，所以法院判定其中的条款内容无效，作出了有利于购房人的判决。

（2）业主封闭阳台的适当性。

业主是否享有自行改造房屋的权利。

也许有人觉得这个不成其为问题，因为《民法通则》第71条明确规定，财产所有权是指所有人依法对自己的财产享有占有、使用、收益和处分的权利。

业主作为所购房屋的所有权人，对阳台具有专有所有权，可自主使用。

这无疑是正确的，但不全面。

物业服务公司在物业管理协议中“不得封闭阳台”的条款尽管无效，但并不意味着业主们可以不受限制地行使其对阳台的权利，因为任何权利的行使都有必要的限制或边界。

业主在行使权利时不得破坏整栋建筑的整洁美观和整个小区的和谐安宁，更不得违反相关法律法规，建造违章设施，否则就损害了其他区分所有权人的利益。

正如本案中法院所判决的那样，业主封闭阳台使用的材料及样式统一，并未影响小区内的整体美观、市容环境及其他公共利益。

编辑推荐

《物业服务、相邻关系不可不知220问》编辑推荐：生活常识，多发问题，解析详细，熟知你的权利；以案说法，生动直观，彩色印刷，保护你的权利。

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>