

业主:瓷砖坠落砸坏车子,向物业索赔遭拒

市民杨先生(化姓)家住北京路一小区,为了停车方便,他在小区物业处办理了月租停车,每年1800元。今年5月5日一大早,他准备开车上班时,突然接到物业工作人员的电话,称他的车被砸了。杨先生连忙到停车地点查看,“一块瓷砖落在车上,车前挡风玻璃有裂痕,引擎盖、车顶也受损了。”

经物业工作人员调查,最终认定杨先生的车是被外墙脱落的瓷砖砸伤。

事发后,杨先生认为物业公司应该承担相应责任,便向物业公司索赔,但遭到拒绝。“当时物业公司负责人称他们购买有相关保险,但当得知该事故不在理赔范围内,就表示他们没有责任,不赔偿。”物业公司的回复让杨先生无法接受,随后,他将情况反映至社区和茅箭区房地产服务中心。

物业:业主停在非停车区域,而且签有免责条款

接到反映后,茅箭区房地产服务中心和社区工作人员来到事发现场。他们首先要求物业公司对现场做好警戒防护,同时对楼栋其他区域外墙瓷砖展开全面摸排,找出隐患点,并针对杨先生车辆被砸一事展开调查。

物业公司负责人称,杨先生停车的地方位于私家车库门前的消防通道上,属于禁停地段,物业公司未在此处施划过停车泊位,并且车库门口张贴有“车库门口,禁止停车”的警示语。其次,根据《小区临时停车管理协议》第三条规定,物业收取租用车辆的费用,不负责车辆安全管理。为了防止车辆意外受损或被盗,业主必须为自己的车办理保险,所发生的刮蹭、划痕等由责任方承担,物业公司不负责赔偿。

此外,物业公司负责人表示,小区外墙脱落情况一直存在,多年来,他们定期对外墙瓷砖展开摸排,找出隐患点,并消除隐患,尽到了相应的责任。杨先生的车被脱落的瓷砖砸坏,他们不应承担责任。

了解情况后,茅箭区房地产服务中心和社区展开调解。物业公司负责人最终表示,愿意给杨先生补偿一个月的停车费,但这遭到杨先生的拒绝。后来,茅箭区房地产服务中心和社区两次联系杨先生展开调解,杨先生均未出席。

杨先生告诉记者,由于他和物业公司一直没能达成一致,他先行通过保险公司对车辆进行了维修,总费用4000多元,而一个月的停车费仅100多元,他无法接受。

墙体脱落砸坏业主车辆 物业应该担责吗?



当心落物

“小区外墙瓷砖脱落犹如‘炸弹’,随时有可能对行人安全造成威胁,让人担惊受怕。如果外墙瓷砖脱落砸中下方车辆或行人,应由谁担责呢?”

■文、图/记者 徐国文

我和物业 那些事儿



杨先生所在小区外墙瓷砖脱落情况时有发生。

□链接

脱落瓷砖砸伤人 法院判决物业赔偿医疗费

2022年3月,正常行走的市民黄某被一小区外墙突然脱落的瓷砖砸到头部,治疗花费了1300余元,黄某将该小区物业公司告上法庭,要求赔偿其医疗费、误工费及精神损失费。审理过程中,经茅箭区人民法院主持调解,释法明理,物业公司和黄某达成一致。物业公司负责人当庭支付黄某医疗费,黄某放弃其他请求。

茅箭区人民法院工作人员介绍,小区聘请的物业公司对小区内公共设施及共有部分负有维修、养护义务,小区楼房的外墙属于物业公司的管理范围。物业公司没有证据证明自己没有过错时,应承担侵权责任。

说法:物业如不能证明自己没有过错就应担责

小区楼栋外墙瓷砖脱落导致业主车辆被砸,究竟应该由谁担责?对此,记者采访了茅箭区房地产服务中心工作人员和湖北今天(十堰)律师事务所律师朱延桢。

茅箭区房地产服务中心工作人员介绍,《湖北省物业服务和管理条例》规定,共用部位主要包括建筑物的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等,物业公司应定期对物业的共用部位、共用设施设备进行养护,按照物业服务合同约定组织维修。

朱延桢介绍,《中华人民共和国民法典》第一千二百五十二条规定,建筑物、构筑物或者其他设施及其搁置物、悬挂物发生脱落、坠落造成他人损害,所有人、管理人或者使用人不能证明自己没有过错的,应当承担侵权责任。所有人、管理人或者使用人赔偿后,有其他责任人的,有权向其他责任人追偿。

“物业公司作为建筑物管理人,如果无法证明其尽到外墙检查、维修等义务,则需要针对损失,按照过错比例承担相应赔偿责任。反之,如物业公司可以证明已经在日常管理中进行了外墙检查、维修等相关义务,且该损失是由不可抗力造成的,则物业公司不需要承担相应责任。”朱延桢建议,业主如认为物业公司有责任,可以通过司法诉讼等合法途径维护权益。

茅箭区房地产服务中心工作人员提醒,随着建筑物的长期使用,建筑物外墙墙砖或者墙皮等脱落现象越来越常见。小区管理人要做好定期检查和维修,发现问题要及时维修,以尽到修缮义务。此外,高楼居民也要提高自身的安全和法律意识,不能向楼下抛垃圾等任何物品,同时要经常注意检查阳台处放置的空调架、花盆、晾衣杆等物品,防止因大风或者其他原因意外掉落造成损害。

新规:外墙瓷砖脱落可申请紧急程序动用维修资金

记者了解到,杨先生所在小区于2009年至2010年投用,近年来,小区外墙瓷砖脱落情况时有发生。

针对该问题,茅箭区房地产服务中心工作人员介绍,根据《湖北省物业服务和管理条例》,物业保修期满后,物业区域内共用部位、共用设施设备的维修和更新改造,由全体业主共同承担。社区和物业公司工作人员表示,解决外墙瓷砖脱落最好的办法,就是铲除外墙瓷砖,粉刷真石漆,但该项改造需要动用住宅专项维修资金,且金额巨大,需业主进行表决。

申请住宅专项维修资金需要哪些程序?市住房维修资金管理中心负责人介绍,维修资金申请主体为小区依法成立的业主委员会,尚未产生业主委员会的,由社区居(村)委会作为申请主体。维修资金投票表决按照方便快捷、公开透明、受益人和负担人相一致的原则,受益人为本栋业主的,由本栋业主进行表决;受益人为本单元业主的,由本单元业主进行表决,应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决;应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。

值得注意的是,2022年,我市出台了《关于进一步规范城区住宅专项维修资金使用管理的通知》,其中明确指出维修资金使用分为紧急和正常程序。如用于因供水、排水、消防、电梯、屋顶渗水、户外墙面脱落等危及房屋或人身安全、民生保障等紧急情况需要立即进行维修的,可以申请紧急程序。由相关专业(机构)单位或区住房和城乡建设局,街道办事处(乡镇人民政府)出具鉴定意见或证明材料后,可按有关规定动用维修资金开展紧急维修。