

地库车辆被淹，物业该不该赔？

法院：对突发情况应对不足，物业担责20%



强降雨导致车库被淹,看着爱车泡在水里业主们心急如焚:物业到底该不该赔?近日,烟台中院发布一起这样的案例,最终法院根据查明的案件事实,判决物业公司承担对突发情况应对不足的责任,对车主的损失承担20%的赔偿责任。

车库被淹车辆受损,车主起诉物业公司全额赔偿

发生持续强降雨后,A小区物业公司工作人员在业主群内发布通知,提醒业主前往地库挪车,并拨打部分业主电话通知情况。

不久后,A小区停车场出口处出现积水,积水漫过沙包防护墙流入地库,沙包随后出现小范围垮塌。物业人员迅速携

带沙包赶到现场封堵缺口。但是停车场出口对面围墙突然倒塌,墙后大量积水涌出,将沙包防护墙冲垮,雨水瞬间灌入地下停车场,现场4名物业工作人员亦被冲入。最后,地下车库水淹深度超80厘米,造成业主佟某等4人停放于该停车场的车辆因水淹受损。

佟某等4人委托鉴定机构鉴定车辆财产损失,并找到物业公司,称因他们不在微信群内,亦未接到物业公司其他任何形式的通知,是物业公司的疏漏致使自身错过将车驶离地下车库的时机,因此要求物业公司进行全额赔偿。因协商未果,佟某等人将物业公司诉至法院。

法院认定物业公司应对不足,赔偿车主20%的损失

本案系财产损害赔偿纠纷。关于物业公司是否怠于公共设施维护,法院调查案件事实发现,事发时监控视频显示,当日12时许,因持续暴雨,停车场出口处已出现积水,物业公司设置的沙包防护墙遭水冲形成缺口,但在围墙倒塌前,该缺口尚可通过及时补救予以封堵。

关于围墙倒塌的成因,佟某等主张系物业公司疏于维护,但其所提供照片无法证明拍摄地点与时间,不足以证实围墙在事发前即存在明显安全隐患。根据围墙倒塌时涌出巨大水流的事实,结合连日暴雨背景,可合理推知相邻小区均形成大量

积水,围墙两侧水位差较大,足以导致墙体倒塌。大量雨水迅速涌入停车场,甚至将4名现场尽力处置的工作人员冲入地下停车场,故佟某等关于物业公司未尽围墙等公共设施维护责任的主张,依据不足,法院不予采纳。

关于物业公司是否怠于管理的问题。佟某等主张,物业公司在暴雨发生之际未及时通知其挪车,致车辆受损。法院查明,物业公司自当日上午11时20分起,已在“A小区协调群”中发布通知,提醒业主前往地库挪车,并安排工作人员进行电话告知。但该群并非全体业主群,佟

某等4人未在其中,故未及时获知相关信息。法院认为,物业公司客观上虽已采取部分应急措施,但因未能有效覆盖全体业主,导致通知效率存在瑕疵,暴露了物业公司在应对此类突发事件时存在不足,对于负有“安全管理”职责的物业服务企业而言,这种应对不足属于未尽合同约定义务。综合事件发生经过以及物业公司采取措施情况,法院酌定物业公司分别对佟某等4人损失承担20%赔偿责任。

综上,法院依法判决物业公司分别向佟某等支付20%的损失赔偿金。该判决已生效。

法官说法:不可抗力非“免责金牌”

极端天气虽具有突发性、强破坏性及不可预见性,属于不可抗力的范畴,但不可抗力并非物业服务企业的“免责金牌”。地下车库作为物业服务区域内的业主共有部分,物业公司依法负有管理义务。因极端天气直接引发的设施损毁、积水倒灌等损

害后果,判断物业是否需要承担赔偿责任,核心在于审查其是否存在过错。

物业公司在应对暴雨、台风等极端天气时,应当建立健全地下车库防汛应急处理机制,提前摆设挡水板、抽水泵等防汛设施,常态化开展排水管网巡检与积水排涝

演练等。广大业主亦应增强风险防范意识。车辆虽停放于地下车库,但业主作为车辆的所有权人及实际控制人,仍负有合理的注意与管理义务。在物业公司发出挪车通知后,业主应积极配合,及时采取防范措施,以避免或减少自身财产损失。

法条链接

《中华人民共和国民法典》

第一百八十六条 因当事人一方的违约行为,损害对方人身权益、财产权益的,受损害方有权选择请求其承担违约责任或者侵权责任。

第五百零九条 当事人应当按照约定全面履行自己的义务。

当事人应当遵循诚信原则,根据合同的性质、目的和交易习惯履行通知、协助、保密等义务。

当事人在履行合同过程中,应当避免浪费资源、污染环境和破坏生态。

《物业管理条例》

第三十五条 物业服务企业应当按照物业服务合同的约定,提供相应的服务。

物业服务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。

YMG全媒体记者

离职了,找个公司挂靠缴医保行吗?

咨询:职工长期护理保险待遇报销比例是多少?

答复:经评定享受长期护理保险待遇的人员,发生符合规定的基础护理费用(含参保职工在享受医疗专护待遇期间发生的符合规定的基本医疗保险费用),由长期护理保险资金和保障对象按比例分担,个人负担10%,长期护理保险资金负担90%。日常照护费用以“照护服务包”的形式予以保障,个人不负担照护费用。

咨询:我听说医保个人账户的钱不能用来健身、买保健品,是这样吗?

答复:是的!医保个人账户的钱是医保基金的一部分,有严格的使用范围。它主要用于支付在定点医药机构发生的、医保政策范围内的个人自付费用。不能用于公共卫生费用、体育健身、养生保健消费等不属于基本医疗保险保障范围的支出。

咨询:我父亲去世了,他医保卡里还有钱,这钱能取出来吗?怎么取?

答复:医保个人账户的钱,不仅能用于本人在定点药店购买药品、医疗器械、医用耗材,还可以用于支付配偶、父母、子女等近亲属在定点医药机构发生的、由个人负担的这些费用,这叫个人账户家庭共济。医保个人账户的钱也可以取出来。参保人死亡后,其医保个人账户余额可以依法继承。家属需要先到医保经办窗口为老人办理死亡减员,结清相关费用,然后持代办人身份证、死亡参保人的社保卡或银行账户信息,到医保经办窗口办理个人账户一次性提取手续。

咨询:离职了,找个公司挂靠缴医保行吗?

答复:这是违法的!根据规定,通过虚构个人信息、劳动关系,使用伪造、变造或者盗用他人可用于证明身份的证件,提供虚假证明材料等手段虚构社会保险参保条件、违规补缴,骗取社会保险待遇的,由社会保险行政部门责令退回骗取的社会保险金,处骗取金额二倍以上五倍以下的罚款。

咨询:我是一名烟台参保职工,请问我的医保个人账户支付密码忘了怎么办?初始密码是什么?

答复:医保个人账户支付初始密码是身份证最后7位数的前6位,初始密码不能直接支付,首次使用前必须修改。忘记密码后,可在定点医药机构的医保终端设备上修改,也可登录烟台市医疗保障局微信公众号重置密码,还可到医保经办大厅自助设备或窗口办理密码重置修改业务。

张孙小娱 衣宝萱



医疗保障

咨询台

烟台晚报与
烟台市医疗保险事业中心 合办

中国医保 一生守护