

地下车位漏水致车辆受损 开发商和物业谁担责?

在日常生活中,小区地下车位漏水问题常常困扰着车主。当车位出现漏水情况时,车主该找谁索赔?近日,长春市绿园区人民法院审理了一起物业服务合同纠纷。

陈某在2018年3月购买了某房地产公司的一套住宅,同时购买了地下车位。近五年来,陈某车辆一直在此停放。由于每年夏天车位左侧墙体都有渗水,造成车辆生锈腐烂,底盘受损严重。陈某多次与小区物业沟通,但事情一直没有解决,陈某无奈,在委托鉴定后,将物业公司与房地产公司一同诉至绿园法院,请求法院鉴定结论,判令两被告赔偿车辆维修费用77842元及车辆损失鉴定费10000元,两被告维修好车库,保证其正常使用功能。

另查明,案涉车辆于2010年购买,价格21万元左右,截至2023年3月21日,车辆行驶174499公里。案涉车辆现价值根据陈某所述“2021年3月份车辆行驶163383公里,去4S店保养的时候,问了一下要是置换的话这个车大概值8万元。”

庭审中,物业公司辩称,陈某只出示了车损照片及维修证据,未出具车库墙体建筑质量不过关的证据,因此该车损与我方的物业服务不发生关联;陈某如有车损,可能是自己管理不善,也可能与车的年限有关或者其他原因造成的。

房地产公司辩称,涉案小区已超过质保期,不在保修范围。涉案车位所在小区于2015年集中交付,

通过政府部门验收并使用多年,不存在质量不合格问题,该小区防水工程已超过质保期。地产公司不应承担责任。地下车库夏天虽有潮湿现象,但不存在漏水情况,且物业公司均在进行维护保养,并不会导致车辆严重腐蚀,原告描述车位附近位置亦有其他业主车辆停放,从未出现类似情况。

法院审理认为,物业公司作为小区的物业服务人,与陈某形成了物业服务合同关系,且收取陈某地下车位停车管理费,双方就停车管理亦建立了服务合同关系。物业公司作为地下停车库的物业服务管理者,对地下车库存在的安全隐患应予以重视,并定期维护地下车库各项设施,保证车库内供电、排水系统等正常运行。本案系在疫情发生期间,因而原告将车辆长期停放在小区地下停车位,从原告提交的证据能够看出原告的车位靠近墙体、排水沟、渗水井,车库地面潮湿,并有烘干机器在运行,结合鉴定报告,能够证明案涉车辆底盘锈蚀系因长时间停放在案涉小区地下车位处所致。

陈某作为案涉车辆的所有权人,在享受物业服务企业提供物业服务的同时,对其自有车辆的使用及管护也负有责任。长时间停放车辆时应当知道地下车位漏水情况,原告对其停放在排水沟、渗水井附近的地下停车位的车辆安全未尽到充分的注意义务,就其车辆受损,原告陈某自身存在一定过错。在双方均未全面履行合同义

务的情况下,法院酌定物业公司对陈某车辆损失应承担40%的赔偿责任,陈某对其车辆损失应承担60%的责任。

同时,原告陈某提供的证据仅能证明案涉车位旁排水有问题导致水漫溢至车位,而给排水管道的保质期为2年,原告提起诉讼的时间已超过行政法规规定的2年的最低保修期限,原告提交的证据不能证明车辆损害系因建筑质量不过关造成的地下车库墙体渗水所导致,不能适用5年最低保修期限,故陈某要求房地产公司承担赔偿责任、维修车库的诉讼请求,无事实及法律依据,法院不予支持。车库维修问题并非物业服务合同维修范围,故原告要求物业公司维修车库的诉讼请求,亦于法无据,法院不予支持。

法官说法:当车位出现漏水情况时,如系建设工程在保修范围和保修期限内发生质量问题的,施工单位及开发商应当履行保修义务,并对造成的损失承担赔偿责任。但超过法律法规规定的最低保修期限并且开发商提出时效抗辩的,开发商不承担赔偿责任。物业作为小区或公共秩序和管理方,其核心职责是维护公共秩序和安全,确保业主的财产不受损失,在车位管理方面,物业有义务提供安全、干燥的停车环境,有义务定期对车位进行维护保养,确保其正常使用。若物业未履行维护保养义务,导致车位漏水问题持续存在的,物业应承担相应的法律责任。

城市晚报全媒体记者 吕闯

长春市宽城区法院率先发出执行建议书

近日,长春市宽城区人民法院执行局就物业服务合同纠纷执行案件中存在的问题,向本院民事审判二庭发送《执行建议书》。

建议书中指出问题有:一是在物业服务合同纠纷案件中,部分物业公司因为涉案标的较小,需要提供担保而不申请财产保全,未能发挥财产保全的作用;二是在执行过程中,部分业主提出并不是没有能力履行缴纳物业费义务,而是因为房屋有质量问题与物业服务公司产生矛盾,进而导致大量物业服务合同纠纷通过审判、执行程序解决。建议是一要加强财产保全作用的宣传,依法加大物业服务合同纠纷案件的财产保全适用力度,“以保促调”“以保促执”,从源头上减少执行案件;二要积极落实判后答疑工作,努力在审判阶段解决问题。

民事审判二庭收到《执行

建议书》后,积极组织全庭人员分析研究,并及时向执行局回函,回函指出:一是在涉物业服务合同纠纷中民二庭将加大财产保全适用力度,同时根据具体情况进行了变通,针对辖区住所相对固定,信誉较好的物业服务企业,且诉讼标的较小的案件,为此类企业开辟绿色通道,率先创立了以企业信用作为保证进行财产保全的模式,不再对物业服务企业银行账户进行冻结,既减少了担保的繁琐程序,又减少执行局保全工作组的工作量,节约了司法资源;二是积极开展庭前答疑,集中开庭,将答疑工作前置在开庭前进行。同时开展普法宣传活动,通过生效案例向居民讲解物业服务企业的服务范围及房屋出现质量问题的法律规定,从根本上解决了物业服务企业与业主之间的矛盾,做到案结事了。

城市晚报全媒体记者 吕闯

法院干警迅速出击 当日还款促执结

近日,长春市二道区人民法院执行局干警在接到财产线索后,迅速出击扣押案涉车辆,成功促使被执行人当日履行全部欠款。

被执行人祝某欠申请人任某20万元未及清偿,经二道法院主持调解,双方达成协议,约定分期偿还欠款。然而,祝某又未能按协议约定还款,任某便向法院申请强制执行。执行过程中,法院通过网络查控及传统查控手段,查封了被执行人名下有一辆车的车籍,未实际扣押该车,也未发现被执行人名下有其他可供执行财产。祝某之前预留法院的电话停止使用,开始“失联”,执行工作一度陷入僵局。

一日,干警接到案涉车辆

线索,为保证财产不流失以及案件的顺利执行,执行干警宋东昇、孟冠奇立即前往现场。到达现场后,干警通过该车辆车窗上预留的挪车电话联系到了被执行人祝某。祝某赶来执行现场后,执行干警向其出示扣押手续,同时做了释法明理工作,告知及时清偿欠款后可返还车辆。祝某意识到车辆被依法降价拍卖后自己将损失严重,便明白了法院作出生效法律文书后,“赖账”无望,便立即向亲友筹措资金,同时安排自己儿子配合法院工作,将案涉车辆交至法院暂存。当天中午,申请执行人任某收到被执行人祝某偿还的全部欠款,至此,本案得以顺利执结。

城市晚报全媒体记者 吕闯

都乐搬家公司 20年专业服务
电话微信:13039132317/13039128908

- 市内居民搬家
- 专业拆装家具
- 大件设备搬运
- 学校搬厂倒库



拍卖公告
吉林省融信拍卖有限公司受委托定于2024年4月9日9:30在本公司拍卖厅对堆放在梨树县孟家岭镇二道沟村及孟家岭镇知青砖厂两处河道治理产生的河砂(疏浚物)再次进行公开拍卖:登记地点:四平铁西区华宇香城蓝山南门华宇U空间写字楼。登记时间:见报之日起至2024年4月8日11:00止。标的展示地点:标的所在地。联系人及电话:张先生 13596606987

道路封闭施工公告
长春市五大污水处理系统“一厂一策”提质增效工程—2023年市本级第二批工程总承包-1标段(农安北街、榆树南街、扶余路)农安北街的柳影路口至北行100米段;榆树南街的柳影路口至扶余路社区门前段;扶余路的青年路至菜市南街二胡同段;三条街路分段封闭施工。施工工期:2024年3月24日至6月30日。施工单位:长春城投城建(集团)有限公司

长春市生活垃圾综合处理电站改建项目环境影响评价信息第二次公示
一、建设项目及现有工程概况:
1.项目名称:长春市生活垃圾综合处理电站改建项目;2.项目性质:改建;3.建设地点:长春市宽城区奋进乡小南村;4.建设内容:将现有厂区2台600t/d循环流化床焚烧炉转为一用一备,1台500t/d和1台650t/d循环流化床焚烧炉停用,在厂区北侧新增征地建设2台875t/d机械炉排焚烧炉,汽轮发电机组不变。改建完成后,全厂生活垃圾处理规模仍为2350t/d(1×600t/d+2×875t/d),汽轮发电机组总容量仍为46MW(1×25MW+1×6MW+1×15MW)。焚烧336t/d市政污水处理厂污泥(含水率60%)和110t/d一般工业固废。在区域生活垃圾处理量增加时,及时调减一般固废焚烧量,优先满足生活垃圾处置要求,直至不再焚烧一般固废废物。
二、环境影响评价征求意见稿全文网络链接及纸质版查阅方式:电子版链接:https://pan.baidu.com/s/12v5n82FY-Y6w14zlvHkCsA 提取码:5b2q。纸质版查阅途径:公众到建设单位或环评单位进行查阅。
三、征求意见的公众范围:征求公众意见的主要范围为本项目评价范围内的民众、有关单位等。
四、公众意见的网络链接:https://pan.baidu.com/s/12v5n82FY-Y6w14zlvHkCsA 提取码:mqnp
五、公众提出意见的方式和途径:公众将意见填写至《建设项目环境影响评价公众意见表》,填写后可通过电子邮件、传真或邮寄信件等方式进行反馈,与本项目环境影响评价的有关事项可电话咨询。
六、公众提出意见的起止时间:信息公开后10个工作日内。
七、联系方式:1.单位名称:吉林省鑫祥有限责任公司;联系人:宋经理;联系电话:043181085859;联系地址:长春市宽城区奋进乡小南村。
2.评价单位:吉林省师泽环保科技有限公司;联系人:任工;单位地址:长春市南湖大街1398号;电话:1822289117;邮箱:846136668@qq.com

公告
本企业正在进行厂办大集体改革工作,凡与本企业存在劳动关系期间死亡的在职工或在企业退休死亡的集体人员(不含本企业调出后死亡人员)有垫付养老保险等未解决的,其继承人请于2024年4月30日前与本企业联系,并按企业要求申报有关事项,提供相关证明材料。逾期将不再受理,责任自负,敬请知悉。(联系人:徐颖慧 联系电话:0431-86123041 联系人:崔巍 联系电话:0431-86121051)特此公告。
长春铁路服装厂 长春铁路房产生活劳动服务公司 长春铁路分局长春生活段服务中心 长春铁路分局长春房产生活段 长春铁路医院服务处 长春铁路集体职工学校招待所 长春铁路分局京铁贸易公司长春储运部 长春铁路分局兴业物资经销处 四平铁路建筑安装工程处第二工程处 长铁生活供应段四平铁路综合服务队 双辽市郑铁建材经销处 四平四村郑家屯电业百货商店 长春铁路分局长春生活段服务中心郑家屯服务部 2024年3月22日

公告
通化铁路车辆配件修理厂正在进行厂办大集体改革工作,凡与本企业存在劳动关系期间死亡的在职工或在企业退休死亡的集体人员(不含本企业调出后死亡人员)有垫付养老保险等未解决的,其继承人请于2024年4月30日前与本企业联系,并按企业要求申报有关事项,提供相关证明材料。逾期将不再受理,责任自负,敬请知悉。联系人:郑连梅 联系电话:15714350942 联系人:田志国 联系电话:13019195511 特此公告。
通化铁路车辆配件修理厂 2024年3月22日

公告
本企业正在进行厂办大集体改革工作,凡与本企业存在劳动关系期间死亡的在职工或在企业退休死亡的集体人员(不含本企业调出后死亡人员)有垫付养老保险等未解决的,其继承人请于2024年4月30日前与本企业联系,并按企业要求申报有关事项,提供相关证明材料。逾期将不再受理,责任自负,敬请知悉。(联系人:于扬,联系电话:13756184701。联系人:任艳娟,联系电话:18043670577。)特此公告。
企业名称:长春平安铁路建筑工程股份合作公司 2024年3月21日

公告
本企业正在进行厂办大集体改革工作,凡与本企业存在劳动关系期间死亡的在职工或在企业退休死亡的集体人员(不含本企业调出后死亡人员)有垫付养老保险等未解决的,其继承人请于2024年4月30日前与本企业联系,并按企业要求申报有关事项,提供相关证明材料。逾期将不再受理,责任自负,敬请知悉。(联系人:冯雨馨,联系电话:18943006375。联系人:孙付欣,联系电话:18843113511。)特此公告。
企业名称:农安铁建建筑工程股份合作公司 2024年3月21日

声明公告
23电一王明月遗失吉林省经济管理干部学院学生证,学号23021101011 声明作废
张莹遗失吉林省经济管理干部学院学生证,学号23020101007 声明作废
吉林省鸿峰建筑劳务有限公司将原法人章(法人姓名:高峰,编码2201982723560)遗失,特此声明作废

声明公告
长春市九台区饮马河中心学校将法人章:周化艳,编码2201811714120 丢失,特此声明作废
宽城区陶传龙道路运输服务部将公章,法人章,财务章,发票章丢失,特此声明作废
杨锐其遗失吉林省经济管理干部学院学生证,学号23020101025,声明作废。

公告
吉林石油装备技术工程服务有限公司安装分公司公章丢失,特此声明
吉林省圣通秸秆板材科技有限公司将公章丢失,编号2203810008329 声明作废
郭瑞余遗失经济管理干部学院学生证,学号23020101019,声明作废

公告
陈婉(身份证号211481199112050223) 遗失护士资格证,证号:201312205000190, 执业单位:兴城乐康医院,现声明作废
洪语彤遗失吉林省经济管理干部学院学生证,学号23021102019,声明作废
韩佳睿遗失吉林省经济管理干部学院学生证,学号23020401015,声明作废

承接:公告、公示、通知、声明、遗失、拍卖、招标、出租、出售、出兑、招生、招聘、回收、搬家等生活信息类广告。

天天信息 0431-81916456

注:本栏目是为信息供求双方提供便利的平台。请双方认真查验相关证件和手续的真实性、时效性。所有信息均不作为您签订合同或交易的法律依据。如有问题,本报概不负责。

寻人启事
姓名不清,男,无身份证,于2024年1月31日在医院病逝,请家属和知情者在3月29日前与0431-85086100联系。逾期,将按有关规定处理。长春市救助管理站

寻人启事
张焕林,身份证号130302195608,230033 河北省秦皇岛人,于2024年2月17日在医院病逝,请家属和知情者在4月8日前与0431-85086100联系。逾期,将按有关规定处理。长春市救助管理站

寻人启事
吉林鑫谷仓贸易有限公司税号91220104MACY51BQ2E将公章(2201043359432)丢失,声明作废

寻人启事
吉林鑫谷仓贸易有限公司税号91220104MACY51BQ2E将公章(2201043359432)丢失,声明作废