

我和物业 那些事儿

1 反映

一楼业主
擅自毁绿种菜

2017年,市民张先生在十堰经济技术开发区祥安·东城国际玫瑰苑购置了一套房子。小区共有5栋楼,每栋楼楼下都有一片绿地,当时他觉得小区环境不错,可入住一段时间后却发现了一个问题。

“我们楼下那片绿地被人用铁护栏圈起来了。”张先生说,这片绿地面积约有30平方米,被圈起来后,一楼业主还破坏绿地,在上面种菜。

“按理来说,公共绿地是小区公共区域,属于全体业主所有,一楼的业主怎么能私自把绿地圈起来自己用呢!这侵犯了我和其他业主的利益。而且,把绿地圈起来就算了,一楼业主还在上面种菜,破坏了小区绿化。”张先生说。

随后,张先生将情况反映至物业公司,工作人员回应,这片绿地被圈起来是合法的,这让张先生感到不解。

张先生介绍,多年来,包括他在内的许多业主都对一楼业主圈占公共绿地、毁绿种菜的行为不满,日前,他们将此事反映给了市红色物业小区建设工作专班。

2 调查

种菜区域属于
小区公共绿地

接到反映后,十堰经济技术开发区综合执法进小区专班人员以及综合执法、自规、房管等部门工作人员立即来到现场展开调查。

多部门联合调查了解到,一楼公共绿地的铁护栏属于建筑规划方案内的内容,且已通过规划验收,并不存在违法圈地现象。但该区域仍属于公共绿地,一楼个别居民缺乏公共环境意识,在自家附近的公共绿地擅自种菜的行为,导致小区公共绿地受到破坏。

“经调查询问,一楼业主辩称,绿地种植的绿植、花卉不好养,还不如种点菜,于是在绿地内种了小葱和白菜。”执法人员介绍。

物业管理不善被
罚 业主擅自毁绿种菜

“日前,十堰经济技术开发区一小区业主擅自在小区公共绿地种菜,导致公共绿地被破坏,引发其他业主不满。

执法部门调查发现情况属实,对毁绿种菜的业主进行了批评教育,对小区物业管理不善的情况进行了处罚。

■文、图/记者 徐国文



多部门联合调查发现,这块被圈绿地在小区规划验收范围内。



执法人员向物业公司工作人员(左)下达行政处罚决定。

□链接

业主毁坏绿地,与物业一同受罚

2020年7月,江苏省溧阳市城市管理行政执法大队戴埠中队队员在巡查过程中,发现某小区一名业主故意对小区的绿化“下了重手”,严重毁坏了社区的绿化环境。同时,物业公司不作为,对该业主毁坏绿化的行为无动于衷。戴埠中队对小区业主以及物业公司同时作出行政处罚:对小区业主处以罚款人民币2100元的行政处罚,并督促尽快恢复绿化;对物业公司处以罚款人民币2000元的行政处罚,要求今后严格做好监督管理工作。

3 进展

物业被罚200元
受损绿地已恢复

调查清楚情况后,现场执法人员对物业公司及违规业主进行了相关法律法规宣传,详细阐述了破坏公共绿地的危害性。物业公司及违规业主认识到自己的错误,并同意配合现场整改。

鉴于业主系首犯且认识到自身错误,积极配合整改,白浪街道综合执法中心对该业主进行了批评教育,不予处罚。依照《十堰市城市绿化实施细则》第三十条第四款,对小区物业公司处以200元的行政处罚,要求物业公司在规定期限内进行整改,同时清除业主种植的蔬菜,恢复绿地。

截至目前,这片绿地上种植的蔬菜已被清除,毁坏的绿地已经恢复。

4 说法

发现有人破坏绿地
物业应及时劝导制止

业主的行为导致小区公共绿地遭到破坏,为何物业公司会被处罚?据市住建局物业科工作人员张军介绍,根据《民法典》第二百七十四条规定,建筑区划内的绿地属于业主共有,要改变公共绿地的形态、用途,应由业主们共同来决定,单个业主无权擅自分配使用。

此外,《湖北省物业服务和管理条例》第五十七条规定,物业区域内禁止擅自占用、挖掘物业区域内道路、场地,损毁树木、绿地,出现这些行为的,物业服务企业应当及时劝阻、制止,并向业主委员会和建设、公安、环境保护、城市管理等有关行政主管部门报告,有关行政主管部门应当依法处理。

《湖北省物业服务和管理条例》还指出,物业服务企业在进行物业服务活动中,应当将物业的共用部位、共用设施设备的使用方法、维护要求、注意事项等有关规定书面告知业主、物业使用人;业主和物业使用人在日常生活中,也应当遵守业主公约或者管理规约,按照物业服务合同约定履行义务。

张军介绍,绿地作为公共设施,物业公司有责任提醒业主不要破坏绿地,发现有业主破坏绿地应及时劝导制止。如果物业公司没有尽到相应的义务,则需要承担相应责任。

“小区是一个大家,每一位业主都是小区的主人,小区的环境应该由大家共同维护。”张军表示,“小区是我家,爱护靠大家”不只是一句口号,而要付诸行动,小区和谐需要全体业主心往一处想,劲往一处使,共同维护小区环境设施。物业公司作为小区的管理者,也应尽到自己的义务,履行自己的职责,倾听业主的呼声。