

# 开发商拒交维修基金 法官真情调解息纠纷

□ 记者 李小娟 通讯员 刘彩燕

## 生活与法

“吴法官,真的太谢谢你了。要不是你,困扰我们多年的问题不会这么快解决……”10月29日下午,市民张女士、宋女士结伴到魏都区人民法院,代表该小区19户业主,将一封联名感谢信送到该院七里店法庭庭长吴真真手中。

张女士、宋女士是邻居,同住魏都区兴华路某小区。2014年1月该小区未建成时,业主已向开发商交纳维修基金。开发商承诺收取后30日内转交至住建部门指定的专户,并向房地产主管部门报送业主交纳清册和银行出具的交存凭证。2018年1月,该小区完工并交房。然而,业主迟迟办不了房产证,原因是开发商一直没有将业主交纳的维修基金交存到专户。

得知此事,某小区业主多次找到开发商,要求返还维修基金或尽快交存到专户,但开发商一直拖延。多次协商无果,今年9月27日,张女士、宋女士等19名业主同时将开发商诉至魏都区人民法院,请求依法判决开发商返还维修基金及利息损失。

受理案件后,魏都区人民法院高度重视,将19起案由相同的案件交由吴真真办理。吴真真深思熟虑

后决定集中审理,并召集双方代理人及业委会代表进行调解。调解过程中,开发商称运营困难,没有资金交存,且态度强硬,说2年内不交专户、不退业主、不出利息。被激怒的业主要求放弃调解,等候法院判决。

为避免激化矛盾,吴真真决定采用“背对背”方式再次调解。一方面,她与业主代表联系,安抚他们的情绪,告诉他们法官正积极与开发商沟通协调。另一方面,她向开发商释法明理,告知其如果案件调解不成,法院将适用小额诉讼程序开庭审理,一审终审。到时,案件会迅速进入强制执行程序,法院将采取冻结账户、查封房屋等一系列强制执行措施,开发商将因失信使公司“雪上加霜”。

“老百姓买套房子不容易,办不了房产证,孩子上学、房屋贷款都受影响。作为开发商,你们不仅要有企业信誉,而且要有社会责任心。”吴真真苦口婆心地劝说。最终,开发商表示,愿意克服经营困难,尽快将维修基金交存专户,并承诺尽快完成后续工程,达到验收标准。

打铁须趁热。吴真真“第一时间”将有关消息告知业主代表并分析利弊:“开发商面临的资金困难,大家都知道。案件就算宣判,将来在执行阶段也会困难重重。不如大家多一些理解,给开发商一定期限,

让他们集中精力盘活资金,尽快将涉案问题解决。”

随后,吴真真再次召集双方坐在一起。经协商,双方达成一致意见,开发商同意于2021年6月1日前将维修基金上交专户,业主放弃部分利息。至此,19起案件圆满办结。

## 【延伸阅读】

维修基金又名住宅专项维修资金,专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造。

根据2017年1月实施的《许昌市房屋专项维修资金管理暂行办法》,开发建设单位在销售房屋时,商品房买卖合同中必须含有房屋专项维修资金交存条款,在与购房人签订商品房买卖合同时,向购房人发放维修资金主管部门印制的房屋专项维修资金交款通知书。购房人持房屋专项维修资金交款通知书,到指定的专户管理银行,将首期房屋专项维修资金一次性存入维修资金专户。

该办法施行前,已办理过商品房买卖合同备案的,首期房屋专项维修资金由开发建设单位代收,全部存入维修资金专户。该办法施行后,严禁开发建设单位代收房屋专项维修资金,业主不得将房屋专项维修资金交于开发建设单位,否则承担一切经济风险。

## 消防安全伴你行

### 长期不拔充电器 易引发火灾

本报讯(记者 董全磊 通讯员 张娅因)保证消防安全,须从身边小事做起。10月29日,许昌市消防救援支队发布消防安全提示,提醒市民给手机充完电后记得将充电器拔掉。否则,会留下火灾隐患。

看视频、看新闻、玩游戏……在人们的生活中,手机的使用频率越来越高。为方便使用,不少人每天给手机充好几次电,且在客厅、卧室等地方常备充电器,充完后经常不拔。

据许昌市消防救援支队消防员介绍,上述行为不安全。充电器只要接到线路板上,就算没有负载,也会产生一定的电流。充电器长期不拔,会一直处于工作状态,持续发热,加速器件和材料的老化,容易短路,进而引发火灾。

为避免出现意外,消防员提醒市民,给手机充完电后记得拔充电器。另外,市民在给手机充电时,需要谨记三不要。第一,不要在很冷或很热的环境下充电。充电的时候,要注意避开冰箱或者烤箱之类的物品,也不要放在太阳直射的地方。第二,不要把手机放在枕头和床单附近充电。很多人习惯把手机放在床头充电,因为这样方便使用。但是,如果出现意外,床上的被褥容易被引燃。第三,不要使用已经破损的充电线。充电线破损,里面的金属线已露出来时,如果坚持使用,容易漏电并引发火灾。所以,发现充电线破损,务必及时更换。

## 许昌治安播报

### 多向老年人普及防骗知识 多陪伴关心老年人

10月26日至11月1日市区110警情

10月26日至11月1日,许昌市公安局110报警服务台共接到群众各类报警求助和咨询10088起。市区多发刑事类警情为盗窃类警情,具体情况如下:

1. 盗窃类警情数量较上周有所上升,高发社区为建安社区、孙湾社区。
2. 诈骗类警情数量较上周有所下降。不法分子多以网上刷单、网上贷款为由进行诈骗。
3. 交通事故数量较上周有所上升。

【警方提醒】老年人缺少子女的陪伴,防范意识不强,容易落入诈骗陷阱。针对老年人的诈骗,以下几种相对多发。

第一,免费养生讲座骗局。不法分子假冒“养生专家”,采取免费送鸡蛋、大米等吸引老年人参加养生讲座。其实,他们是为了对老年人洗脑,骗老年人高价购买保健品等。第二,低价旅游骗局。不法分子打着低价的旗号,通过购物店回扣、增加自费项目返利等获取不正当利益。第三,冒充熟人骗局。不法分子冒充老年人的远房亲戚给老年人打电话,对老年人百般关心,骗取信任后借机行骗。第四,算命消灾骗局。不法分子抓住老年人关心在外工作的家人且迷信的心理,自称算命大师,可以帮其家人破财消灾,一步步将老年人引入陷阱。

不法分子针对老年人诈骗的手段多样,但其实都利用了老年人关注健康、渴望被关注等心理。身为子女,不仅要向家中的长辈普及防骗知识,而且要给予他们更多的陪伴和关心。

(董全磊 文彦红)



连日来,魏都区人民检察院组织检察官进广场、游园,广泛开展法治宣传活动,引导群众加强对未成年人的看护及保护,合力守护未成年人健康成长。图为10月23日,检察官在向群众发放宣传彩页,宣讲最高人民检察院“一号检察建议”的具体内容。

靳向辉 摄

## 在应急车道上停车睡觉 男子被罚200元并记6分

□ 记者 董全磊 通讯员 刘强

## 警事提醒

高速公路上的应急车道,社会车辆不能随意占用。然而,个别驾驶人由于种种原因不遵守这一规定。11月2日,记者从许昌市公安局交通管理支队获悉,该支队第一高速公路执勤大队查处一名在应急车道上停车睡觉的驾驶人。

### 【身边的事】

10月24日,许昌市公安局交通管理支队第一高速公路执勤大队民警许亚鹏在京港澳高速公路上执行巡逻任务。当日16时50分,巡逻至718公里处时,他发现一辆白色小轿车停在应急车道上。

《中华人民共和国道路交通安全法实施条例》第82条规定:“机动

车在高速公路行驶,不得有下列行为:(一)倒车、逆行、穿越中央分隔带掉头或者在车道内停车;(二)在匝道、加速车道或者减速车道上超车;(三)骑、轧车行道分界线或者在路肩上行駛;(四)非紧急情况时在应急车道行驶或者停车;(五)试车或者学习驾驶机动车。”

小轿车驾驶人遇到紧急情况了吗?许亚鹏立即鸣警笛提醒,但该车驾驶人毫无反应。见状,许亚鹏将警车停在小轿车后方并上前查看,发现小轿车驾驶人是一名男子,正躺在车内呼呼大睡。许亚鹏多次敲打车窗,男子才醒过来。

原来,小轿车驾驶人系李某,前一天晚上睡得较晚,行车中犯困,就将车停在应急车道上,打算睡一会儿再走。了解事情始末后,许亚鹏对李某进行了严厉的批评教育,明确告知

其随意在应急车道上停车的危害。随后,许亚鹏依法对李某处以罚款200元、驾驶证记6分的处罚,并引导其从最近的出口驶离高速公路。

## 【警方提醒】

在高速公路上设置应急车道,主要目的是出现紧急情况时便于救援车辆通行,提高救援效率。如果有驾驶人随意占用应急车道,可能导致救援工作无法及时开展。因此,非紧急情况下,驾驶人严禁在应急车道上停车。

如果遇到爆胎、制动失灵或转向失控、事故等突发情况,驾驶人可以借用应急车道停车,但需要开启危险报警闪光灯,在来车方向150米外设置警示标志。在高速公路上行驶,驾驶人感觉疲劳时,应选择到服务区休息,养足精神再开车上路。