ทำความเข้าใจง่าย ๆกับค่าใช้จ่าย(ส่วนกลาง) คอนโดฯ

เมื่อยุคเกษตรกรรมถูกเปลี่ยนแปลงไปตามความเจริญของบ้านเมืองเข้าสู่ ยุคของทุนนิยม การอยู่อาศัยของผู้คนทั่วไปจึงเปลี่ยนไปตามกาลเวลา จากที่เคยอยู่บ้านไม้ที่ใต้ถุนบ้านโล่ง กลายเป็นหมู่บ้านหรือตึกสูงๆ ที่เรียงรายเป็นรูปแบบที่เหมือนกันหรือที่เราเรียกว่า หมู่บ้านจัดสรรหรือคอนโดมิเนียมการอยู่อาศัยของคนสมัยก่อนก็ไม่ต้องเสียค่าส่วนกลางเพราะหน้าบ้านก็เป็นสาธารณะรัฐบาลเป็นคนดูแล แต่พอระบบทุนนิยมเข้ามาทำให้มีคนคิดว่าจะทำที่อยู่อาศัยในเมืองในรูปแบบของตึกสูงหรือคอนโดให้คนซื้ออยู่หรือจะเรียกว่าบ้านลอยฟ้า

นายธนันทร์เอก หวานฉ่ำประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท อินเตอร์ เรียลตี้แมเนจเม้นท์ จำกัด (IRM) และอดีตนายกสมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทยกล่าวว่า การอยู่อาศัยของคนเมืองในคอนโดมิเนียมหรืออาคารชุด และค่าบริการส่วนกลางที่พวกเขาจ่ายไปต่อเดือนหรือต่อปีเขาคิดกันอย่างไร เพราะหลายคนอยู่คอนโดมาหลายสิบปี ก็ยังไม่รู้เลยว่าที่เขาเก็บเรา ตารางเมตรละ 40 บาทนั้นมันค่าอะไรบ้าง แล้วเขามีหลักเกณฑ์ในการคิดอย่างไร วันนี้จะเล่าสู่กันฟังว่า ค่าส่วนกลางที่เราจ่ายไปนั้นมันมีที่มาที่ไปอย่างไร ตามกฎหมายอาคารชุดกำหนดไว้ว่า เจ้าของร่วมเจ้าของห้องชุดต้องออกค่าใช้จ่าย ค่าดภาษี และค่าใช้จ่ายส่วนกลางดังนี้

1.ค่าภาษีอากร ที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง โดยกำหนดให้จ่ายตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ที่แต่ละคนมีในทรัพย์ส่วนกลาง หมายความว่า ถ้ามีพื้นที่ห้องชุดมากก็จ่ายมากตามปริมาณพื้นที่

2.ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริการส่วนกลาง หมายถึงการบริการที่ทุกห้องได้รับประโยชน์เป็นค่าเก็บขยะ ค่ากระแสไฟฟ้าทางเดินส่วนกลาง ค่าจ้างยามเป็นต้น เจ้าของร่วมต้องจายค่าใช้จ่ายส่วนนี้เท่าเทียมกันไม่คำนึ่งว่าแต่ละห้องมีพื้นที่เท่าไร ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

3.ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้และสิ่งอำนวยความสะดวก อุปกรณ์เครื่องมือต่าง ๆ หรือค่ากระแสไฟเครื่องปรับอากาศ เป็นต้น ค่าใช้จ่ายส่วนนี้ต้องออกเท่าๆกันตามข้อบังคับ

4.ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง หมายถึง ค่าซ่อมแซมอุปกรณ์งานระบบต่างๆ เช่น ระบบไฟฟ้า ประปาเป็นต้น ค่าใช่จ่ายส่วนนี้ ต้องออกตามอัตราส่วนพื้นที่ ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

5.ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลาง เช่นค่าบริหาร เงินเดือนพนักงาน อุปกรณ์สำนักงานเป็นต้น ค่าใช้จ่ายส่วนนี้ต้องออกตามอัตราส่วนพื้นที่ห้องชุด

นี่คือค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 ของกฎหมายอาคารชุด ในฐานะที่คลุกคลีอยู่ในวงการนี้มาหลายสิบปี บอกตามตรงว่าอ่านแล้วก็มึนตึบเหมือนกันเราลองมาแยกแยะดู 4ใน5ข้อนี้มันต่างกันอย่างไร

1.การออกค่าใช้จ่ายตามพื้นที่ห้องชุด ข้อ 1 ค่าภาษี ข้อ 4 ค่าดูแลรักษาทรัพย์ส่วยกลาง ข้อ 5 ค่าดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลาง

2.การออกค่าใช้จ่ายแบบทุกห้องเท่ากัน ข้อ 2 ค่าบริการส่วนกลาง ข้อ 3 ค่าเครื่องมือ เครื่องใช้และสิ่งอำนวยความสะดวก

นี่คือการแยกให้เห็นตามข้อกฎหมาย คำถามว่าแล้วคิดอย่างไร ถ้าเราคิดตามกฎหมายก็ต้องบอกว่า การออกค่าใช้จ่ายตามพื้นที่เราจัดเก็บ ตารางเมตรละ 40 บาท ส่วนการออกค่าใช้จ่ายแบบทุกห้องเท่ากันเราจัดเก็บห้องละ 500 บาทในทางปฏิบัติยังไม่เห็นมีใครทำเพราะถ้าทำก็จะยุ่งวุ่นวาย ตอบคำถามไม่หวาดไม่ไหว แล้วคิดอย่างไรหรือ? ในทางปฏิบัติและในเชิงของการบริหารจัดการเราคำนวนรวมไปเลย คือทั้งหมดจัดเก็บตารางเมตรละ 60บาทต่อเดือน จัดเก็บล่วงหน้า 1 ปี นี่เป็นความเห็นส่วนตัวเพราะจะไปคำนวนให้ยุ่งยากทำไม ในเมื่อเงินที่เก็บมาทั้งหมดก็เพื่อส่วนรวมของทุกคนซื้อแล้วอยู่หรือไม่อยู่ก็ต้องจ่ายเหมือนกันหมด

ทั้งนี้ IRM มีประสบการณ์ในการบริหารทรัพย์สินทั้งในอาคารชุดและบ้านจัดสรรมากว่า 24 ปี ทั้งการจัดประชุมใหญ่และจดทะเบียนนิติบุคคลบ้านจัดสรร สนใจสอบถามข้อมูลการให้บริการเพิ่มเติมได้ที่ โทรศัพท์ 0-2204-1077-82 หรือ www.irm.co.th

สื่อมวลชนสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่
บริษัท พีอาร์บูม จำกัด คุณอภิญญา โทร. 081-438-7353 Email: prboomcompany@gmail.com