

อยู่บ้านจัดสรร ทำไมต้องจ่ายค่าส่วนกลาง

อยู่บ้านจัดสรร ทำไมต้องจ่ายค่าส่วนกลาง

นายชนันท์เอก หวานน้ำ กรรมการผู้จัดการ บริษัท อินเตอร์ เรียลตี้แมเนจเม้นท์ จำกัด (IRM) และอดีตนายกสมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ได้กล่าวถึงประเด็นการอยู่อาศัยในโครงการบ้านจัดสรร “ทำไมต้องจ่ายค่าส่วนกลาง” ในปัจจุบันต้องยอมรับว่าบ้านเมืองเรามีการพัฒนาเปลี่ยนแปลงจนคนที่เกิดในยุคBabyboomerอย่างเราตามไม่ค่อยทันเพราะสมัยก่อนที่เราอยู่บ้านนอกหรืออยู่ชานเมืองที่มีความเจริญน้อยกว่าในเมืองเราจะรู้จักกันหมดตั้งแต่หัวบ้านยันท้ายบ้าน

ปัจจุบันหมู่บ้านจัดสรรต่างๆ เกิดขึ้นในเมืองใหญ่มากมายแต่ผู้คนกลับไม่รู้จักกัน แม้บ้านจะอยู่รั้วติดกันก็ตามที่สำคัญสมัยก่อนเราอยู่ในหมู่บ้านที่มีกำนันผู้ใหญ่บ้านคอยดูแลเราไม่เห็นต้องจ่ายค่าส่วนกลางประจำเดือนเลยแต่พอมายู่หมู่บ้านจัดสรรในยุคปัจจุบันทำไมต้องจ่ายค่าส่วนกลาง.

วันนี้เราจะมาพูดถึงเรื่องการอยู่บ้านจัดสรรทำไมต้องจ่ายค่าส่วนกลางตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินพ.ศ. 2543 กำหนดหลักเกณฑ์ไว้ว่าผู้ประกอบการที่มีความประสงค์จะทำการจัดสรรที่ดินเพื่อจำหน่ายให้กับบุคคลทั่วไปตั้งแต่10แปลงขึ้นไปต้องขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามที่กฎหมายกำหนดและจำหน่ายให้กับลูกค้าแล้ว 50% ขึ้นไปก็สามารถแจ้งให้ลูกค้าคือผู้ซื้อบ้านจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้และเมื่อลูกค้าจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้เรียบร้อยแล้วก็ต้องมีการเลือกตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านมาเป็นตัวแทนสมาชิกและต้องกำหนดการจัดเก็บค่าส่วนกลางด้วย

ทำไมต้องเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง?มีเหตุผลดังนี้ครับเมื่อหมู่บ้านใดจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วสาธารณูปโภคส่วนกลางเช่น ถนน สวน สโมสร สระว่ายน้ำ เป็นต้น จะตกเป็นทรัพย์สินของหมู่บ้านหน้าทีในการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวจึงตกเป็นของลูกบ้านในหมู่บ้านนั้นๆ มิได้เป็นทรัพย์สินสาธารณะหรือองค์กรอื่นๆ ของรัฐรัฐจึงไม่มีหน้าที่ในการดูแลบำรุงรักษา เพราะเป็นทรัพย์สินของเอกชนลูกบ้านที่อยู่ในหมู่บ้าน จึงมีหน้าที่ในการดูแลบำรุงรักษา ค่าใช้จ่ายประจำเดือน เช่น ค่ายาม ค่าบริหารจัดการค่าคนดูแลสวน ค่าแม่บ้าน ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา เป็นต้นโดยเฉลี่ยประมาณเดือนละ 2-3 แสน/เดือน แล้วแต่ขนาดของหมู่บ้าน

การที่เราจะรู้ว่าเรามีค่าใช้จ่ายเดือนละเท่าไรก็ต้องคำนวณมาจากค่าบริการต่างๆ ดังกล่าวข้างต้นว่าเกิดขึ้นเดือนละเท่าไรวิธีการคำนวณก็เอาค่าใช้จ่ายที่เราคำนวณมาตั้งแล้วหารด้วยพื้นที่ของบ้านแต่ละหลังเป็นตารางวา ก็จะออกมาต่อหน่วยละเท่าไรใครมีพื้นที่มากก็จะจ่ายมากใครมีพื้นที่น้อยก็จะจ่ายน้อย ยกตัวอย่างหมู่บ้าน ก. มีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นเดือนละ 2 แสนบาทมีพื้นที่ของบ้านแปลงย่อยทั้งหมด 1 หมื่นตารางวา ก็จัดเก็บค่าส่วนกลางตารางวาละ20 บาท /เดือน เป็นต้นถ้าเราไม่จ่ายก็จะมีค่าปรับเงินเพิ่มหรืองดให้บริการบางอย่างตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับแต่เหตุผล

หลักที่มีการจัดเก็บก็เพราะว่าถ้าไม่มีการจัดเก็บค่าส่วนกลางแล้วจะเอางบประมาณที่ไหนมาดูแลทรัพย์สินดังกล่าว
มูลค่าหมู่บ้านก็จะลดลงเมื่อทุกท่านทราบอย่างนี้แล้วอย่ารอช้าอยู่ไยรีบไปชำระเลยครับหมู่บ้านของเราจะได้ดูดีมี
มูลค่าเพิ่มขึ้นเรื่อยๆเรียกว่าอยู่นาน มูลค่าก็เพิ่มเป็นทวีคูณ

ทั้งนี้ IRM มีประสบการณ์ในการบริหารทรัพย์สินทั้งในอาคารชุดและบ้านจัดสรรมากกว่า 24 ปี ทั้งการจัดประชุมใหญ่
และจดทะเบียนนิติบุคคลบ้านจัดสรร สนใจสอบถามข้อมูลการให้บริการเพิ่มเติมได้ที่ โทรศัพท์ 0-2204-1077-82
หรือ www.irm.co.th

สื่อมวลชนสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่

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