อินเตอร์เรียลตี้ฯ แนะผู้ประกอบการเตรียมรับมือกฎหมายจัดสรรฉบับใหม่

อินเตอร์เรียลตี้ฯ แนะผู้ประกอบการเตรียมรับมือกฎหมายจัดสรรฉบับใหม่ ย้ำต้องเก็บค่าส่วนกลางให้เพียงพอและดูแลสาธารณูปโภคก่อนจดทะเบียนนิติ

อินเตอร์เรียลตี้แมเนจเม้นท์ (IRM) เผยผู้ประกอบการต้องปรับตัวหลังกฎหมายจัดสรรใหม่ประกาศใช้ ย้ำต้องระบุการเก็บค่าส่วนกลางให้เพียงพอ ยืนยันเก็บมากหรือน้อยมีผลต่อการบริหารจัดการทั้งสิ้น ชี้ผู้ประกอบการต้องซ่อมแซมและบำรุงสาธารณูโภคเพื่อให้หน่วยงานรัฐออกใบรับรองสำหรับจดทะเบียนนิติบุคคลบ้านจัดสรร นายธนันทร์เอก หวานฉ่ำ กรรมการผู้จัดการ บริษัท อินเตอร์เรียลตี้แมเนจเม้นท์ จำกัด (IRM) และอดีตนายกสมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย เปิดเผยว่า หลังจากกฎหมายจัดสรรที่ดินฉบับแก้ไขใหม่มีผลประกาศบังคับใช้ สาระสำคัญจะมีผลต่อผู้ประกอบการจัดสรรหลายอย่างด้วยกัน โดยเฉพาะเรื่องการกำหนดค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ระบุไว้ในการขออนุญาตจัดสรรว่าจะต้องกำหนดการเก็บค่าส่วนกลางในจำนวนที่สอดคล้องกับระยะเวลาในการก่อสร้างโครงการ เนื่องจากในระหว่างการก่อสร้าง 2-3 ปีผู้ประกอบการจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ทั้งค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าพนักงานรักษาความปลอดภัย ฯลฯ อย่างไรก็ตาม จะจัดเก็บค่าส่วนกลางมากหรือน้อยเกินไปจะมีผลต่อการดำเนินงานทั้งสิ้น เพราะหากกำหนดการจัดเก็บค่าส่วนกลางน้อยและไม่เพียงพอค่าใช้จ่ายผู้ประกอบการจะต้องรับผิดชอบเองทั้งหมด และหากกำหนดค่าส่วนกลางสูงเกินไปก็จะมีผลต่อการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค นอกจากนี้แล้วยังมีเรื่องข้อบังคับเกี่ยวกับการซ่อมแซมและบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภค รวมทั้งบริการสาธารณะในโครงการจัดสรร ซึ่งกฎหมายใหม่ระบุจะต้องแจ้งให้หน่วยงานภาครัฐเข้าไปตรวจสอบ เพื่อมีใบรับรองว่ามีความสมบูรณ์และสามารถใช้งานได้ เพราะหากไม่มีการซ่อมแซมและดูแลอย่างสม่ำเสมอ จะไม่ผ่านการตรวจสอบจากหน่วยงานของรัฐ และอาจส่งผลต่อการจดทะเบียนนิติบุคคลบ้านจัดสรร เนื่องจากสาธารณูปโภคเหล่านี้จะตกเป็นของนิติบุคคลตามกฎหมาย ดังนั้น จากนี้ไปผู้ประกอบการจะต้องให้ความสำคัญกับการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางอยู่ตลอดเวลา

นายธนันทร์เอก เปิดเผยเพิ่มเติมว่ากฎหมายจัดสรรฉบับแก้ไขใหม่ยังได้ระบุการจดทะเบียนนิติบุคคลไว้ 3 เรื่องคือ 1.ที่ประชุมต้องมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคล 2.ต้องมีการรับรองข้อบังคับ 3.ต้องแต่งตั้งตัวแทนเพื่อดำเนินการจดทะเบียนนิติบุคคล ซึ่งทั้ง 3 ข้อนี้จะต้องมีคะแนนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของที่จำนวนบ้านทั้งหมดในโครงการ ส่วนเรื่องการแต่งตั้งตัวแทนในการจดทะเบียนนิติบุคคลนั้น กฎหมายระบุว่าจะต้องเป็นผู้ดำเนินการจัดประชุมใหญ่อีกครั้ง เพื่อเลือกตั้งกรรมการให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับจากเป็นนิติบุคคลแล้วเสร็จ

“อย่างไรก็ตาม ก่อนหน้าที่จะมีการแก้ไขกฎหมายนั้นผู้ประกอบการมักจะประสบปัญหาเรื่องเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่จัดเก็บไม่เพียงพอ ที่สำคัญไม่มีงบประมาณสำหรับการบริหารทรัพย์สิน จึงต้องการบริการกันเอง หากไม่มีความเชี่ยวชาญจะส่งผลต่อสภาพสิ่งแวดล้อมในโครงการ นอกจากนี้แล้วหากไม่มีงบประมาณเข้ามาใช้ในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาสาธารณูปโภค จะทำให้เกิดการร้องเรียนจากผู้อยู่อาศัยซึ่งนักบริหารทรัพย์สินจะไม่สามารถแก้ไขปัญหาได้ ที่สำคัญปัญหาระบบสาธารณูปโภคจะส่งผลต่อการจดทะเบียนนิติบุคคลไม่ผ่าน และไม่สามารถจัดประชุมใหญ่เพื่อเลือกกรรมการนิติบุคคลได้” นายธนันทร์เอกกล่าว