

อินเทอร์เน็ตเรียลตี้เตือนผู้ซื้ออาคารชุดต้องศึกษาเรื่อง ค่าใช้จ่าย

✖
✖
อินเทอร์เน็ตเรียลตี้เตือนผู้ซื้ออาคารชุดต้องศึกษาเรื่องค่าใช้จ่าย แนะนำออกสำหรับผู้ประกอบการและผู้ซื้อไม่ให้เสียสิทธิ์

อินเทอร์เน็ตเรียลตี้แมนเนจเม้นท์ (IRM) เตือนผู้ซื้ออาคารชุดต้องศึกษาเรื่องค่าใช้จ่ายส่วนกลางและเงินค่ากองทุน เผยต้องรู้ว่าหลังจากจดทะเบียนนิติบุคคลแล้วห้องที่ยังขายไม่ได้จะต้องชำระค่าใช้จ่าย แนะนำออกสำหรับผู้ประกอบการและผู้ซื้อเพื่อไม่ให้เสียสิทธิ์ได้รับดอกเบี้ยจากธนาคาร

นายธนันท์เอก หวานฉ่ำ กรรมการผู้จัดการ บริษัท อินเทอร์เน็ต เรียลตี้แมนเนจเม้นท์ จำกัด (IRM) และอดีตนายกสมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเปิดเผยว่าปัจจุบันนี้ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมได้รับความนิยมเป็นอย่างมากสำหรับคนกรุงเทพฯ เนื่องจากการตอบรับไลฟ์สไตล์ได้อย่างลงตัว ทำให้เกิดอาคารใหม่ๆ โดยเฉพาะแนวรถไฟฟ้าจำนวนมาก และคอนโดฯ เกิดใหม่เหล่านี้มีทั้งที่ขายได้หมดแล้วและขายได้เพียงบางส่วน เช่น ขายได้เพียง 20% และอีก 80% เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ประกอบการ ซึ่งอาจทำให้เกิดปัญหาเรื่องการจับจ่ายค่าใช้จ่ายที่อาจทำให้ผู้บริโภคเสียเปรียบหากไม่ทราบว่าต้องรู้อะไรบ้างเมื่อตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมโดยเฉพาะเรื่องค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่นำมาใช้ในการบริหารจัดการภายในอาคาร

สำหรับค่าใช้จ่ายส่วนแรกๆที่ผู้ซื้อคอนโดมิเนียมจะต้องเตรียมก็คือ เงินกองทุน ซึ่งกฎหมายระบุว่าเงินกองทุนมีไว้เพื่อซ่อมแซมส่วนกลาง โดยเฉพาะการบำรุงรักษาที่มีค่าใช้จ่ายสูง เช่น ซ่อมแซมหรือเปลี่ยนอุปกรณ์ลิฟต์โดยสาร หรือการทาสีใหม่ทั้งอาคาร เงินกองทุนนี้จะเก็บประมาณ 10 เท่าของค่าส่วนกลาง เช่น หากต้องจ่ายค่าส่วนกลางในอัตรา 50 ต่อตารางเมตร ผู้อยู่อาศัยจะต้องจ่ายค่ากองทุน 500 ต่อตารางเมตร ซึ่งต้องจ่ายนอกเหนือจากราคาห้องที่ซื้อ เช่น ซื้อคอนโดฯ ขนาด 40 ตารางเมตร จะต้องจ่ายค่ากองทุนจำนวน 20,000 บาท (40x500) ผู้ซื้อคอนโดฯ จะต้องเตรียมเงินส่วนนี้ไว้โดยทางผู้ขายจะชี้แจงเรื่องนี้อยู่แล้ว

นอกจากนี้แล้วยังต้องมีค่าส่วนกลางซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายและค่าบริการต่างๆ ประจำเดือน เช่น เงินเดือนพนักงาน แม่บ้าน ชุรการ รวมทั้งรายจ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบำรุงรักษาส่วนกลางของอาคาร ปกติแล้วค่าใช้จ่ายส่วนนี้จะมีการเก็บล่วงหน้า 1-2 ปี ขึ้นอยู่กับนโยบายของแต่ละอาคาร สำหรับค่าส่วนกลางนั้นคำนวณจากพื้นที่ห้องแล้วคูณด้วยอัตราค่าจัดเก็บ เช่น พื้นที่ 40 ตารางเมตร ค่าส่วนกลางตารางเมตรละ 50 บาท (40x50x12= 24,000 บาท)

นายธนันท์เอกเปิโตเผยเพิ่มเติมถึงปัญหาที่เกิดขึ้นกับการจัดเก็บค่าส่วนกลางที่ผ่านมาว่า ไม่สามารถเก็บจากห้องที่ยังไม่ได้ขายได้ซึ่งอาจมีมากถึง 80% ของจำนวนห้องทั้งหมด ซึ่งตามกฎหมายระบุว่าหลังจากที่จดทะเบียนนิติบุคคลแล้วห้องที่ยังขายไม่หมดผู้ประกอบการในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์จะต้องรับผิดชอบค่าส่วนกลาง แต่ส่วนใหญ่มักป่วยเบี่ยงหรือมีการอนุโลมขอจ่ายเป็นรายเดือนได้ 1 ปี หลังจากนั้นจะต้องจ่ายทั้งหมดเข้าบัญชีของนิติบุคคล หรือให้นิติบุคคลคิดเบี่ยงปรับการชำระค่าส่วนกลางล่าช้า ส่วนเงินกองทุนนั้นจะจ่ายเมื่อโอนกรรมสิทธิ์ได้แล้ว ซึ่งปัญหานี้ผู้ซื้อคอนโดมิเนียมส่วนใหญ่ไม่ทราบข้อมูลทำให้เสียเปรียบและเสียโอกาสที่จะได้รับดอกเบี่ยงจากธนาคารเนื่องจากในช่วงแรกผู้ประกอบการมักใช้บริษัทในเครือทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินของอาคาร ดังนั้น ผู้บริโภคควรศึกษาข้อมูลเพื่อป้องกันมิให้เสียสิทธิในการอยู่อาศัยในอาคารชุด

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

สื่อมวลชนสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่

บริษัท พีอาร์บูม จำกัด คุณอภิญา โทร.081-438-7353 คุณมนัสวิน 081-191-6779 Email: prboomcompany@gmail.com