

# อินเทอร์เน็ตเรียลตี้ (IRM) เผยบทลงโทษคนไม่จ่ายค่า ส่วนกลาง ปรับเงินสูงสุด 20%



อินเทอร์เน็ตเรียลตี้ (IRM) เผยบทลงโทษคนไม่จ่ายค่าส่วนกลาง ปรับเงินสูงสุด 20% โดนระงับบริการและถูกดำเนินคดีตามกฎหมาย

อินเทอร์เน็ตเรียลตี้แมนเนจเม้นท์ (IRM) เผยปัญหาในการจัดเก็บค่าส่วนกลางในอาคารชุดและโครงการบ้านจัดสรรยังมีต่อเนื่อง ย้ำส่งผลกระทบต่ออยู่อาศัยและโครงการทรุดโทรม ย้ำบทลงโทษเจ้าของร่วมเบี้ยวค่าส่วนกลางถูกปรับเงินเพิ่ม 20% ถูกระงับบริการ ไม่มีสิทธิออกเสียง และถูกดำเนินคดีตามกฎหมาย

นายธนันท์ เอก หวานฉ่ำ ประธานกรรมการเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท อินเทอร์เน็ต เรียลตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด (IRM) และอดีตนายกสมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย เปิดเผยว่า จากกรณีที่มีข่าวเกี่ยวกับลูกบ้านที่อาศัยอยู่ในโครงการแห่งหนึ่งไม่ยอมจ่ายค่าส่วนกลางมาเป็นเวลากว่า 10 ปี จนทำให้เกิดการฟ้องร้องกันและทำให้เกิดเป็นปัญหาต่อเนื่องกันมาตลอดนั้น ถือเป็นอีกหนึ่งกรณีตัวอย่างที่มีเกิดขึ้นจริงและมีอยู่จำนวนมากในปัจจุบัน เพราะที่ผ่านมาการบริหารทรัพย์สินในโครงการอาคารชุดและบ้านจัดสรรยังประสบปัญหาเรื่องการจัดเก็บเงินค่าส่วนกลางอย่างต่อเนื่อง มีทั้งตั้งใจไม่ยอมจ่าย จ่ายช้าไม่ตรงตามกำหนด และไม่จ่ายโดยอ้างเหตุผลเรื่องความไม่พึงพอใจในบริการหรืออ้างว่าไม่ได้อยู่อาศัยในโครงการ ทำให้เกิดการจัดเก็บค่าใช้จ่ายไม่ครบจึงส่งผลกระทบต่องบประมาณในการบริหารจัดการไม่เพียงพอ หากโครงการใดไม่สามารถสร้างรายได้ต่าง ๆ เพิ่มเติมจะส่งผลความเสียหายต่อการบริหารทรัพย์สิน เช่น ไม่มีเงินจ้าง ร.ป.ภ.และแม่บ้านได้เพียงพอกับความต้องการของผู้อยู่อาศัย หรือไม่มีงบประมาณสำหรับการซ่อมแซมสาธารณูปโภคทำให้โครงการทรุดโทรมและกระทบต่อการอยู่อาศัยในด้านต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นเรื่องความสะดวกสบายในการใช้บริการพื้นที่ส่วนกลาง รวมทั้งเรื่องความปลอดภัย เป็นต้น

อย่างไรก็ตาม ไม่ว่าจะด้วยเหตุผลใดก็ตามที่ผู้อยู่อาศัยนำมาอ้างในการไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ถือว่าเป็นการทำผิดกฎหมายอาคารชุดและบ้านจัดสรร ซึ่งแต่ละโครงการจะมีบทลงโทษเจ้าของร่วมที่ไม่ชำระเงินที่แตกต่างกัน เช่น หากไม่ชำระตามจำนวนที่กำหนดไว้จะต้องถูกเรียกเก็บเพิ่มอีก 12% และหากไม่ชำระตั้งแต่ 6 เดือนขึ้นไปต้องชำระเงินเพิ่มอีก 20% ของจำนวนที่เรียกเก็บปกติ แต่ถ้าได้มีการแจ้งไปแล้วยังเพิกเฉยบางโครงการก็จะมีกระบวนการให้บริการสาธารณะ และไม่มีสิทธิในการออกเสียงในที่ประชุม หากไม่ยอมชำระหลังจากมีการแจ้งเตือนครั้งสุดท้ายจะต้องถูกฟ้องร้องดำเนินคดีตามกฎหมาย ที่สำคัญกฎหมายจัดสรรที่ดินฉบับแก้ไขใหม่เปิดโอกาสให้นิติบุคคลบ้านจัดสรรและผู้ประกอบการสามารถแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (อา

ยัด) ในที่ดินจัดสรรแปลงที่ค้างชำระค่าส่วนกลางได้ตั้งแต่ 6 เดือนขึ้นไป

นายธนินทร์เอกเปิดเผยเพิ่มเติมว่า เพื่อป้องกันมิให้เกิดปัญหาต่างๆ ตามมา ผู้อยู่อาศัยหรือเจ้าของร่วมจะต้องปฏิบัติตามกฎหมายอย่างเคร่งครัด และปัญหาดังกล่าวส่วนใหญ่ไม่เกิดขึ้นกับโครงการใหม่ที่ได้มีการเก็บค่าส่วนกลางล่วงหน้าไปแล้วอย่างน้อย 1-2 ปี แต่หลังจากนั้นไปแล้วผู้บริหารทรัพย์สินจะต้องทำหน้าที่ในการจัดเก็บและสร้างความเข้าใจถึงความสำคัญของค่าส่วนกลาง ทั้งนี้ ประสบการณ์ในการบริหารทรัพย์สินของ IRM ได้มุ่งเน้นเรื่องบริการแบบมืออาชีพกับเจ้าของร่วม ซึ่งสามารถลดข้ออ้างเรื่องความไม่พึงพอใจ ที่สำคัญพนักงานทุกคนมีกลยุทธ์ในการทวงถามค่าส่วนกลาง เพื่อลดแรงประทะและทำให้เกิดปัญหาระหว่างทั้ง 2 ฝ่าย นอกจากนี้แล้วยังให้ความสำคัญกับการสร้างรายได้ให้กับนิติบุคคลผ่านบริการต่าง ๆ ซึ่งทำให้สามารถแก้ไขปัญหาเรื่องการขาดสภาพคล่องได้เป็นอย่างดี

IRM มีประสบการณ์ในการบริหารทรัพย์สินทั้งในอาคารชุดและบ้านจัดสรรมากกว่า 20 ปี ทั้งการจัดประชุมใหญ่และจดทะเบียนนิติบุคคลบ้านจัดสรร สนใจสอบถามข้อมูลการให้บริการเพิ่มเติมได้ที่ โทรศัพท์ 0-2204-1077-82 หรือ [www.irm.co.th](http://www.irm.co.th)

สอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่

บริษัท พีอาร์ บूम จำกัด คุณมนัสวิน โทร.081-438-7353 Email: [prboomcompany@gmail.com](mailto:prboomcompany@gmail.com)