

# อินเทอร์เน็ตเรียลตี้ (IRM) และบทลงโทษผู้อยู่อาศัยไม่ จ่ายค่าส่วนกลาง



อินเทอร์เน็ตเรียลตี้ (IRM) และบทลงโทษผู้อยู่อาศัยไม่จ่ายค่าส่วนกลาง ถูกปรับเงินเพิ่มสูงสุด20%ระดับบริการและถูกดำเนินคดีตามกฎหมาย

อินเทอร์เน็ตเรียลตี้แมนเนจเม้นท์ (IRM) แจบปัญหาในการจัดเก็บค่าส่วนกลางในอาคารชุดและโครงการบ้านจัดสรรยังมีต่อเนื่อง ย้ำส่งผลต่อการอยู่อาศัยและโครงการทชุดโทรม เผยบทลงโทษเจ้าของร่วมเบียดค่าส่วนกลางถูกปรับเงินเพิ่มถูกระดับบริการ ไม่มีสิทธิออกเสียง และถูกดำเนินคดีตามกฎหมาย

นายธนินทร์เอก หวานฉ่ำ กรรมการผู้จัดการ บริษัท อินเทอร์เน็ตเรียลตี้แมนเนจเม้นท์ จำกัด (IRM) และอดีตนายกสมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเปิดเผยว่า ที่ผ่านมากการบริหารทรัพย์สินในโครงการอาคารชุดและบ้านจัดสรรยังประสบปัญหาเรื่องการจัดเก็บเงินค่าส่วนกลางอย่างต่อเนื่อง มีทั้งตั้งใจไม่ยอมจ่าย จ่ายช้าไม่ตรงตามกำหนด และไม่จ่ายโดยอ้างเหตุผลเรื่องความไม่พึงพอใจในบริการหรืออ้างว่าไม่ได้อยู่อาศัยในโครงการ ทำให้เกิดการจัดเก็บค่าใช้จ่ายไม่ครบส่งผลกระทบต่อประมาณในการบริหารจัดการไม่เพียงพอ หากโครงการใดไม่มีวิธีในการสร้างรายได้ต่าง ๆ เพิ่มเติม จะส่งผลความเสียหายต่อการบริหารทรัพย์สิน เช่น ไม่มีเงินจ้าง ร.ป.ภ.และแม่บ้านได้เพียงพอกับความต้องการของผู้อยู่อาศัย หรือแม้กระทั่งไม่มีงบประมาณสำหรับการซ่อมแซมสาธารณูปโภค ทำให้โครงการทชุดโทรมและกระทบต่อการอยู่อาศัยในด้านต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นเรื่องความสะดวกสบายในการใช้บริการพื้นที่ส่วนกลางรวมทั้งเรื่องความปลอดภัย

อย่างไรก็ตาม ไม่ว่าจะด้วยเหตุผลใดก็ตามที่ผู้อยู่อาศัยนำมาอ้างในการไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ถือว่าเป็นการทำผิดกฎหมายอาคารชุดและบ้านจัดสรร ซึ่งแต่ละโครงการจะมีบทลงโทษเจ้าของร่วมที่ไม่ชำระเงินที่แตกต่างกัน เช่น หากไม่ชำระตามจำนวนที่กำหนดไว้จะต้องถูกเรียกเก็บเพิ่มอีก12%และหากไม่ชำระตั้งแต่6เดือนขึ้นไปต้องชำระเงินเพิ่มอีก 20%ของจำนวนที่เรียกเก็บปกติ แต่ถ้าได้มีการแจ้งไปแล้วยังเพิกเฉยบางโครงการก็จะมีการระงับการใช้บริการสาธารณะ และไม่มีสิทธิในการออกเสียงในที่ประชุม หากไม่ยอมชำระหลังจากมีการแจ้งเตือนครั้งสุดท้ายจะต้องถูกฟ้องร้องดำเนินคดีตามกฎหมาย ที่สำคัญกฎหมายจัดสรรที่ดินฉบับแก้ไขใหม่เปิดโอกาสให้นิติบุคคลบ้านจัดสรรและผู้ประกอบการสามารถแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (อาศัย) ในที่ดินจัดสรรแปลงที่ค้างชำระค่าส่วนกลางได้แต่ตั้ง 6 เดือนขึ้นไป

นายธนินทร์เอกเปิดเผยเพิ่มเติมว่า เพื่อป้องกันมิให้เกิดปัญหาต่างๆ ตามมา ผู้อยู่อาศัยหรือเจ้าของร่วมจะต้องปฏิบัติ

ตามกฎหมายอย่างเคร่งครัด และปัญหาหาดังกล่าวส่วนใหญ่ไม่เกิดขึ้นกับโครงการใหม่ที่ได้มีการเก็บค่าส่วนกลางล่วงหน้าไปแล้วอย่างน้อย 1-2 ปี แต่หลังจากนี้ไปแล้วผู้บริหารทรัพย์สินจะต้องทำหน้าที่ในการจัดเก็บและสร้างความเข้าใจถึงความสำคัญของค่าส่วนกลาง 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 บูม จำกัดคุณอภิญา โทร.081-438-7353 คุณมนัสวิน 081-191-6779Email:  
[prboomcompany@gmail.com](mailto:prboomcompany@gmail.com)