

ใครเป็นประธานที่ประชุมใหญ่คอนโด



นายธนันท์เอก หวานน้ำ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท อินเทอร์เน็ต เรียลตี้แมเนจเม้นท์ จำกัด (IRM) และอดีต นายกสมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเปิดเผยว่าเมื่อผู้ประกอบการได้ขออนุญาตสร้างคอนโดเสร็จแล้วขั้นตอนที่ต้องดำเนินการต่อไปก็คือการขออนุญาตเป็นอาคารชุด เพราะตามกฎหมายอาคารชุด กำหนดไว้ว่าถ้าผู้มีการมสิทธิในที่ดินและอาคารใด ประสงค์จะจดทะเบียนที่ดินและอาคารนั้นเป็นอาคารชุดให้ยื่นคำขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมหลักฐาน ฯลฯ หมายความว่าถ้าไม่นำอาคารไปจดทะเบียนเป็นอาคารชุด อาคารนั้นก็เข้าข่ายการเป็นอาคารชุด เมื่อจดทะเบียนอาคารชุดแล้ว ถ้าจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้กับลูกค้าหรือผู้ซื้อจะต้องไปยื่นจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุดและต้องจัดประชุมใหญ่เจ้าของร่วมครั้งแรกภายใน 6 เดือนนับจากวันที่จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุด และให้จัดประชุมใหญ่สามัญประจำปี เจ้าของร่วมอีกปีละหนึ่งครั้งหลังจากสิ้นปีบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุด

คำถามก็คือแล้วใครจะเป็นประธานในที่ประชุมใหญ่ ในกฎหมายอาคารชุดมิได้บัญญัติว่า ในการประชุมใหญ่แต่ละครั้งนั้น ให้บุคคลใดทำหน้าที่เป็นประธานในการประชุม มีแต่กำหนดว่า ห้ามมิให้ผู้จัดการนิติบุคคลหรือคู่สมรส ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมใหญ่เท่านั้น ดังนั้นจึงเป็นที่เข้าใจได้ว่าเมื่อมีการประชุมใหญ่จะต้องเลือกบุคคลใดบุคคลหนึ่งให้ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมแต่ละครั้งวันแต่จะมีกำหนดไว้ในข้อบังคับว่าให้ใครเป็นประธานในที่ประชุมใหญ่ก็ให้เป็นไปตามนั้น ซึ่งเป็นส่วนใหญ่ในข้อบังคับจะระบุให้ประธานคณะกรรมการเป็นประธานในที่ประชุมใหญ่ ยกเว้นการประชุมใหญ่ครั้งแรกเพราะยังไม่มีคณะกรรมการในทางปฏิบัติจะเลือกเจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่งมาเป็นประธานในที่ประชุมใหญ่

เมื่อกฎหมายอาคารชุดมิได้กำหนดไว้จึงมีคำถามว่าเราสามารถเลือกบุคคลอื่นที่ไม่ใช่เจ้าของร่วมได้หรือไม่ในความเห็นส่วนตัวเห็นว่าการน่าจะทำได้ เพราะกฎหมายไม่ได้ห้ามไว้แต่เพื่อเป็นการลดปัญหาความขัดแย้งหรือปัญหาประเด็นการประชุมชอบหรือไม่ชอบกฎหมายควรเขียนไว้ข้อบังคับให้ชัดเจนว่าให้เลือกเจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่งเท่านั้นเป็นประธานในที่ประชุมใหญ่ครั้งแรก ส่วนในการประชุมใหญ่ประจำปีก็ระบุในข้อบังคับว่าให้ประธานคณะกรรมการหรือกรรมการคนใดคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุมใหญ่ แต่คนที่จะเป็นประธานนั้นจะต้องมีประสบการณ์ในการประชุมมีความรู้เรื่องอาคารชุดและกฎระเบียบและควบคุมการประชุมให้เป็นไปด้วยความเรียบร้อยได้

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

สื่อมวลชนสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่

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