

IRM ชี้แนวทางแก้ปัญหากรรมการคอนโดมิเนียมลาออก



IRM ชี้แนวทางแก้ปัญหากรรมการคอนโดมิเนียมลาออก ผู้จัดการนิติบุคคลและผู้อยู่อาศัยจะต้องดำเนินการอย่างไร?

อินเตอร์ เรียลตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (IRM) แนะนำแนวทางแก้ปัญหากรรมการอาคารชุดลาออก เผยจะเป็นอุปสรรคต่อการบริหารทรัพย์สินเมื่อเกิดสัญญาภาคในคอนโดมิเนียม เผยบทบาทและหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลและเจ้าของร่วม สามารถแก้ไขได้ตามที่กฎหมายกำหนด

นายธนทร์เอก หวานฉ่ำ ประธานกรรมการบริหาร บริษัท อินเตอร์ เรียลตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (IRM) และอดีตนายกสมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย เปิดเผยว่า ปัญหาเรื่องกรรมการอาคารชุดยังคงเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องปกติแล้วแต่ละอาคารจะต้องมีกรรมการไม่น้อยกว่า 3 คน ละไม่เกิน 9 คน ซึ่งได้มาจากการเลือกตั้งในการประชุมใหญ่ แต่เมื่อมีเหตุการณ์บางอย่างจึงทำให้กรรมการลาออกทั้งชุดก่อนที่จะหมดวาระ จึงทำให้เกิดปัญหาเรื่องการบริหารจัดการในคอนโดมิเนียมแห่งนั้นทันที เนื่องจากบทบาทและหน้าที่ของกรรมการมีอยู่หลายเรื่องด้วยกัน เช่น การอนุมัติเช็คสำหรับค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ประจำเดือน รวมทั้งพิจารณาจัดจ้างเรื่องต่าง ๆ ที่ผู้จัดการนิติบุคคลนำเสนอ ฯลฯ แต่เมื่อเกิดปัญหาเรื่องกรรมการลาออกอาจทำให้มีปัญหาอื่น ๆ ตามมาอย่างแน่นอน

“หากกรรมการลาออกทั้งหมดแล้วทำให้เกิดสุญญากาศในการบริหารจัดการ ดังนั้น จะต้องต้องมีผู้ที่สามารถเรียกประชุมโครงการอีกครั้งหนึ่ง นั่นก็คือ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งเป็นตัวแทนของนิติบุคคลตามกฎหมาย ซึ่งได้ระบุว่าผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดสามารถทำนิติกรรมต่าง ๆ หรือการเรียกประชุมฉุกเฉิน สาเหตุที่ต้องเรียกประชุมใหญ่วิสามัญนั้นเพราะต้องกำหนดวาระประชุมเลือกกรรมการขึ้นมาใหม่ ซึ่งถือว่าเป็นการแก้ปัญหาที่ไม่ยากนักผู้จัดการนิติบุคคลสามารถดำเนินการได้ทันทีและต้องทำอย่างเร่งด่วน” นายธนันท์เอกกกล่าว

อย่างไรก็ตาม ปัญหาเรื่องกรรมการลาออกจะบานปลายได้หากผู้จัดการนิติบุคคลไม่ทำอะไรเลย เมื่อโครงการใดมีปัญหาดังกล่าวแล้วผู้จัดการนิติบุคคลไม่ทำหน้าที่ของตนเอง กฎหมายอาคารชุดกำหนดว่าให้เจ้าของบ้านหรือเจ้าของร่วมที่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมดังกล่าวรวมตัวกันไม่น้อยไปกว่า 25% ร้องขอให้ผู้จัดการนิติจัดประชุมใหญ่วิสามัญเพื่อเลือกกรรมการชุดใหม่มาทำหน้าที่แทนชุดที่ลาออกไป โดยกำหนดวาระให้ชัดเจนว่าจะดำเนินการเรื่องกรรมการ หากสามารถจัดประชุมได้ก็จะมีกรรมการมาทำหน้าที่ แต่ถ้าผู้จัดการนิติบุคคลไม่จัดประชุมตามที่ผู้อยู่อาศัยต้องการ เนื่องจากบางโครงการก็มีผู้จัดการที่ไม่มีประสิทธิภาพ ยังมีแนวทางแก้ไขเพราะ กฎหมายเปิดช่องว่างให้เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่า 25% สามารถจัดประชุมวิสามัญเพื่อเลือกตั้งกรรมการเองได้

นายธนันท์เอกกกล่าวเพิ่มเติมว่า ที่ยากไปกว่านั้นก็คือหากคอนโดดังกล่าวมีปัญหาทั้งกรรมการและผู้จัดการนิติบุคคลลาออก เป็นเรื่องใหญ่มากเพราะจะไม่มีใครดำเนินการอนุมัติค่าใช้จ่ายรวมทั้งเรื่องการบริหารจัดการภายในโครงการ ทางออกเรื่องนี้คือลูกบ้านต้องรวมตัวกันเพื่อจัดประชุมกันเองได้ เนื่องจากกฎหมายได้ระบุให้ลูกบ้านสามารถจัดประชุมเองได้หากเกิดปัญหาดังกล่าวขึ้นภายในโครงการ ทั้งนี้ สามารถสรุปได้ว่า หากกรรมการลาออกสามารถให้ผู้จัดการนิติจัดประชุม แต่ถ้าลาออกทั้งหมดลูกบ้านสามารถจัดประชุมเองได้

ทั้งนี้ IRM มีประสบการณ์ในการบริหารทรัพย์สินทั้งในอาคารชุดและบ้านจัดสรรมากกว่า 25 ปี ทั้งการจัดประชุมใหญ่และจดทะเบียนนิติบุคคล สนใจสอบถามข้อมูลการให้บริการเพิ่มเติมได้ที่ โทรศัพท์ 0-2204-1077-82 หรือ www.irm.co.th

สื่อมวลชนสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่

ประชาสัมพันธ์ คุณมนัสวิน โทร. 091-594-3542 Email: prboomcompany@gmail.com