

IRM ระบุโครงการอสังหาริมทรัพย์จดทะเบียน

นิติบุคคลไม่ถึง 10%

IRM ระบุโครงการอสังหาริมทรัพย์จดทะเบียนนิติบุคคลไม่ถึง 10%

เผยจัดสรรที่ดินไม่เข้าใจกฎหมายทำให้หมู่บ้านและคอนโดเสื่อมโทรม

อินเตอร์เรียลตี้แมนเนจเม้นท์ (IRM) เผยโครงการอสังหาริมทรัพย์ส่วนภูมิภาคกว่า 45,000 แห่งจดทะเบียน

นิติบุคคลไม่ถึง 10% ทำให้โครงการบ้านจัดสรรและคอนโด มีสภาพเสื่อมโทรม ซึ่งสาเหตุหลักผู้ประกอบการไม่ได้

รับคำแนะนำจากภาครัฐและขาดความรู้ด้านกฎหมาย จับมือสมาคมอสังหาริมทรัพย์ส่วนภูมิภาคเตรียมจัดสัมมนาให้

ความรู้ถึงบทบาทและหน้าที่เมื่อก่อสร้างโครงการเสร็จแล้ว

นายธนันท์เอก หวานฉ่ำ กรรมการผู้จัดการ บริษัท อินเตอร์เรียลตี้แมนเนจเม้นท์ จำกัด (IRM) และอดีตนายก

สมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย เปิดเผยว่า ปัจจุบันการจัดตั้งนิติบุคคลของโครงการต่าง ๆ ทั่วประเทศนั้น

ยังมีสัดส่วนที่น้อย เนื่องจากกฎหมายจัดสรรไม่ได้บังคับแต่หากโครงการใดไม่จดทะเบียนนิติบุคคล เจ้าของโครงการ

จะต้องดูแลสาธารณูปโภคตลอดไป จากการเข้าไปศึกษาตลาดอสังหาริมทรัพย์ในส่วนภูมิภาคต่างๆ พบว่ามีโครงการ

จัดสรรกว่า 45,000 โครงการ แต่จดทะเบียนนิติบุคคลบ้านจัดสรรไม่เกิน 10% สาเหตุมาจากการผู้ประกอบการไม่

เข้าใจกฎหมายและไม่ได้รับการแนะนำอย่างถูกต้อง นอกจากนี้แล้วโครงการบ้านจัดสรรส่วนใหญ่ยังมีปัญหาอื่นๆ

เช่น เรื่องถนนการจราจร หรือพื้นที่โครงการตั้งอยู่ในเขตของ 2 จังหวัดทำให้เกิดความยุ่งยากในการจดทะเบียน

ดังนั้นผู้ประกอบการจึงต้องดูแลสาธารณูปโภคเอง บางโครงการต้องโอนพื้นที่ส่วนกลางให้กับภาครัฐ ทำให้โครงการ

ส่วนใหญ่อยู่ในสภาพเสื่อมโทรมและมูลค่าลดลง นอกจากนี้แล้ว ยังมีโครงการเถื่อนที่ไม่ได้ขออนุญาตจัดสรร

เนื่องจากนักลงทุนเสี่ยงกฎหมายจัดสรร โดยการก่อสร้างครั้งละ 9 แปลง ซึ่งบางแห่งนำมารวมกันแล้วมีมากกว่า

500 แปลง หมู่บ้านเหล่านี้ไม่สามารถนำมาจดทะเบียนนิติบุคคลได้ ทำให้เกิดปัญหาต่าง ๆ ในชุมชน เนื่องจากรัฐบาล

เข้าไปดูแลไม่ได้ ซึ่งโครงการเหล่านี้ส่วนใหญ่จะอยู่ในต่างจังหวัดหรือปริมณฑล เช่น นนทบุรี ปทุมธานี

“จากการสำรวจโครงการอสังหาริมทรัพย์ในภูมิภาคที่ยังไม่ได้จดทะเบียนนิติบุคคล พบว่าส่วนใหญ่มีปัญหาเรื่องงบ

ประมาณ เนื่องจากไม่สามารถเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางได้ บริษัทฯ มีแนวคิดที่จะจัดสัมมนาเพื่อให้ความรู้กับผู้ประกอบ

การ เรื่องบทบาทหน้าที่หลังจากก่อสร้างบ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียมเสร็จแล้ว จะส่งมอบทรัพย์สินต่าง ๆ ให้กับผู้

อยู่อาศัยได้อย่างไร เพื่อให้ลูกค้ารับรู้ได้ว่าโครงการไม่ทอดทิ้งหลังจากขายสินค้าหมดแล้ว เพราะผู้ประกอบการยัง

ไม่เข้าใจข้อกำหนดว่าจะต้องแจ้งให้ลูกบ้านจดนิติบุคคล เพื่อรับมอบสาธารณูปโภคไปดูแล รวมทั้งต้องเป็นพี่เลี้ยง

ในการจัดประชุม ซึ่งแนวคิดนี้ได้รับความสนใจจากกลุ่มผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในภูมิภาคต่างๆ นายธนันท์

เอกกล่าว และให้ความเห็นเพิ่มเติมว่า หากโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ สามารถจดทะเบียนนิติบุคคลได้ จะ

ทำให้เกิดประโยชน์ต่อบุคคล 4 กลุ่มด้วยกัน คือ 1.ผู้ประกอบการจะสามารถยุติความรับผิดชอบการดูแลโครงการ

หลังจากส่งมอบทรัพย์สินส่วนกลางให้กับผู้อยู่อาศัย 2. ผู้บริโภคจะได้รับความคุ้มครองจากกฎหมายการจัดสรรที่ดิน และสามารถแต่งตั้งคณะกรรมการหรือตัวแทนมาบริหารนิติบุคคล สามารถบริหารจัดการทั้งเรื่องการจัดเก็บค่าส่วนกลาง รวมทั้งการดูแลสาธารณูปโภค และทำให้โครงการมีมูลค่าเพิ่มไม่เสื่อมโทรม 3. ผู้บริหารโครงการจะเข้าไปมีบทบาท โดยการนำความรู้และประสบการณ์ให้เกิดประโยชน์กับผู้อยู่อาศัย เช่น การออกระเบียบและกฎกติกาในการอยู่อาศัยร่วมกัน ทำให้การอยู่อาศัยร่วมกันมีระเบียบวินัย นอกจากนี้แล้วยังทำให้เกิดการจ้างงาน ทั้งเรื่องแม่บ้าน พนักงานรักษาความปลอดภัย และผู้ให้บริการอื่น ๆ 4. ช่วยแบ่งเบาภาระภาครัฐ เพราะหากไม่ได้จดทะเบียนนิติบุคคล จะต้องโอนสาธารณูปโภคทั้งหมดให้หน่วยงานราชการในท้องถิ่นดูแล ทำให้ภาครัฐต้องแบกรับภาระต่าง ๆ และเสียงบประมาณในการดูแลเพิ่มขึ้น

สื่อมวลชนสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่

บริษัท พีอาร์ บูม จำกัด คุณณภิญญา โทร.081-438-7353 คุณมนัสวิน 081-191-6779 Email:
prboomcompany@gmail.com