

# IRM เตือนผู้อยู่อาศัยในคอนโดฯ ตรวจสอบการจ่าย ค่าส่วนกลางและเงินกองทุน



เตือนผู้อยู่อาศัยในคอนโดฯ ตรวจสอบการจ่ายค่าส่วนกลางและเงินกองทุน แนะนำศึกษากฎหมายห้องที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ใครเป็นผู้รับผิดชอบ

อินเตอร์ เรียลตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (IRM) เตือนผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมตรวจสอบเรื่องการจ่ายค่าส่วนกลางและเงินกองทุน แนะนำศึกษากฎหมายประเด็นห้องที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ใครเป็นผู้รับผิดชอบ กรณีผู้จัดการนิติบุคคลเป็นคนของโครงการต้องรู้ว่า “ใครได้เปรียบและเสียเปรียบ”

นายชนันท์เอก หวานฉ่ำ ประธานกรรมการบริหาร บริษัท อินเตอร์ เรียลตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (IRM) และอดีตนายกสมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย เปิดเผยว่า โครงการคอนโดมิเนียมที่จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลเรียบร้อยแล้วหมายความว่าต้องมีการโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่รายแรกเป็นต้นไป หลายคนอาจจะไม่รู้ว่ามีห้องที่ยังขายไม่ได้ผู้ประกอบการต้องรับผิดชอบหรือมีบทบาทหน้าที่อะไรบ้าง เช่น โครงการคอนโดมิเนียมแห่งหนึ่งมีห้องจำนวน 100 ยูนิต และได้โอนไปแล้วประมาณสัก 50 ยูนิต ส่วนที่เหลืออีก 50 ยูนิตเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ประกอบการ ซึ่ง พ.ร.บ.อาคารชุดกำหนดไว้ว่าห้องที่ยังไม่โอนหรือยังขายไม่ได้ถือว่าเป็นเจ้าของร่วม นั่นหมายความว่าเจ้าของโครงการที่มีห้องเหลืออยู่และยังไม่โอน ต้องเป็นเจ้าของร่วมเช่นเดียวกับผู้อยู่อาศัยที่รับโอนไปแล้ว ดังนั้น จึงต้องรับผิดชอบเรื่องการจ่ายเงินค่าส่วนกลางเช่นเดียวกับเจ้าของร่วมรายอื่น ๆ ที่ ซึ่งจะมียู่ 2 ส่วนด้วยกัน ส่วนแรกคือเงิน “กอง

ทุน” ส่วนใหญ่แต่ละอาคารจะมีข้อบังคับกำหนดให้เก็บเป็น 10 เท่าของค่าส่วนกลาง เช่น ค่าส่วนกลาง 50 บาท ต่อตารางเมตร 10 เท่าก็คือ 500 บาท ดังนั้น จะถูกเรียกเก็บเงินกองทุนจำนวน 500 บาท

อย่างไรก็ตาม สิ่งที่อยู่อาศัยในอาคารชุดจะต้องทราบก็คือ จำนวนห้องชุดที่ยังขายไม่หมดและเป็นกรรมสิทธิ์ของโครงการ เจ้าของโครงการต้องจ่ายค่าส่วนกลางและเงินกองทุนที่เหลือมาทั้งปีหรือไม่ หากโครงการใดกำหนดเก็บทั้งปีแปลว่าเจ้าของร่วมทุกรายต้องจ่ายทั้งปีด้วยเช่นกัน ทั้งนี้ เจ้าของโครงการส่วนใหญ่ให้เหตุผลว่าห้องที่ยังไม่โอนหรือยังขายไม่ได้ขอจ่ายค่าส่วนกลางเป็นรายเดือน ส่วนเงินกองทุนจะจ่ายเมื่อมีการโอน เหตุผลดังกล่าวจะทำให้เจ้าของร่วมรายอื่น ๆ เสียเปรียบ โดยเฉพาะอาคารชุดราคาแพงเงินที่จ่ายค่าส่วนกลางและเงินค่ากองทุนก็จะสูงไปด้วย ทำให้เสียโอกาสที่จะได้รับดอกเบี้ย ในขณะที่เดียวกันจะเกิดความไม่เท่าเทียมกันหากลูกบ้านจ่ายทั้งปีแต่เจ้าของโครงการจ่ายเป็นรายเดือน

นายธนินทร์เอกเปิดเผยเพิ่มเติมว่า กฎหมายได้ระบุว่าตั้งแต่มีการโอนกรรมสิทธิ์รายแรกก็ถือว่าทุกห้องเป็นเจ้าของร่วมหมด เมื่อเจ้าของร่วมรายอื่นปฏิบัติตามกฎหมายผู้ประกอบการต้องปฏิบัติเช่นเดียวกัน มิเช่นนั้นจะเกิดประเด็นปัญหาตามมา กล่าวคือ หากโครงการยืนยันว่าไม่จ่ายทั้งปีแต่จะขอจ่ายเป็นรายเดือน ทั้งที่ผู้จัดการนิติหรือกรรมการได้ขอให้จ่ายทั้งปีเช่นเดียวกับเจ้าของร่วมรายอื่นแต่ก็ไม่ยอมจ่าย เมื่อครบ 30 วันถ้าไม่จ่ายจะเริ่มมีเบี้ยปรับ กล่าวคือ ค้าง 3 เดือนมีค่าปรับ 12% ค้าง 6 เดือนขึ้นไปมีค่าปรับ 20% แต่ก็ยังมีบางโครงการที่ไม่จ่ายเบี้ยปรับ เนื่องจากโครงการส่วนใหญ่มีผู้จัดการนิติบุคคลซึ่งแต่งตั้งโดยผู้ประกอบการเองแต่แรก ซึ่งจะมีการเซ็นหนังสือปลอดหนี้เอง ทั้งที่ยังไม่ปลอดหนี้ 100% ดังนั้น ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดจะต้องศึกษาประเด็นพวกนี้ และรีบจัดการเปลี่ยนผู้จัดการนิติบุคคลมาเป็นลูกบ้านหรือเป็นคนกลางที่สามารถตรวจสอบได้ อย่างไรก็ตาม หากรู้ว่าถูกเอาเปรียบจากโครงการในเรื่องดังกล่าวเจ้าของร่วมสามารถทำหนังสือถึงที่ดินเพื่อให้ภาครัฐเข้ามาดำเนินต่อไป

ทั้งนี้ IRM มีประสบการณ์ในการบริหารทรัพย์สินทั้งในอาคารชุดและบ้านจัดสรรมากกว่า 25 ปี ทั้งการจัดประชุมใหญ่และจดทะเบียนนิติบุคคล สนใจสอบถามข้อมูลการให้บริการเพิ่มเติมได้ที่ โทรศัพท์ 0-2204-1077-82 หรือ [www.irm.co.th](http://www.irm.co.th)

สื่อมวลชนสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่ คุณมนัสวิน โทร. 091-594-3542 Email: [prboomcompany@gmail.com](mailto:prboomcompany@gmail.com)