

IRM เผยทางออกปัญหาการใช้อาคารและที่พักอาศัย

ผิดประเภท

✘
✘
เปิดธุรกิจในคอนโดและบ้านจัดสรรผิดกฎหมายหรือไม่ IRM เผยทางออกปัญหาการใช้อาคารและที่พักอาศัยผิดประเภท

IRM เผยทางออกปัญหาการใช้อาคารและที่พักอาศัยผิดประเภท ยืนยันที่ผ่านมามีการฝ่าฝืนกฎหมายเปิดสถานประกอบการและธุรกิจในโครงการที่อยู่อาศัย แนะนำผู้บริหารทรัพย์สินมีอาชีพออกกฎระเบียบและควบคุมเพื่อความเรียบร้อยของผู้อยู่อาศัย

นายธนินทร์เอก หวานฉ่ำ ประธานกรรมการเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท อินเตอร์ เรียลตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (IRM) และอดีตนายกสมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย เปิดเผยว่า ที่ผ่านมาโครงการบ้านจัดสรรและอาคารชุดจำนวนมากมักจะมีสำนักงานหรือสถานประกอบการอื่นๆ ปะปนกับการอยู่อาศัยทั่วไป และมีการร้องเรียนเกี่ยวกับปัญหาดังกล่าวเนื่องจากผู้อยู่อาศัยไม่ปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับของนิติบุคคล ทำให้เกิดผลกระทบต่าง ๆ ตามมา เช่น มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สินลดลง เนื่องจากความไม่เป็นระเบียบของชุมชนและการอยู่อาศัย และทำให้เกิดความไม่ปลอดภัยเพราะจะมีคนเข้า-ออกโครงการอยู่ตลอดเวลา นอกจากนี้แล้วยังทำให้เกิดความขัดแย้งระหว่างผู้อยู่อาศัยด้วยกันเอง ที่สำคัญจะทำให้โครงการมีค่าใช้จ่ายส่วนกลางเพิ่มขึ้น เนื่องจากความถี่ในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางทำให้เกิดความเสื่อมได้เร็วกว่าโครงการพักอาศัยทั่วไป

ทั้งนี้ โครงการอสังหาริมทรัพย์ต้องระมัดระวังประสงค้ในการขออนุญาตก่อสร้างซึ่งจะต้องเป็นไปตามกฎหมายกำหนด หากเป็นโครงการบ้านจัดสรรและคอนโดฯ ที่ระบุว่าเป็นที่พักอาศัยอย่างเดียวไม่สามารถนำไปใช้เป็นสถานประกอบการเชิงพาณิชย์ได้ แต่มีบางโครงการที่มีการขออนุญาตก่อสร้างเพื่อพักอาศัยและประกอบการพาณิชย์ได้บางส่วน ซึ่งในข้อบังคับจะต้องกำหนดว่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง เลขที่เท่าไรที่สามารถประกอบการเชิงพาณิชย์ได้ ซึ่งผู้ประกอบการมีอาชีพมักจะระบุไว้ในลักษณะนี้ ซึ่งจะต้องมีทางเข้า-ออกแยกจากส่วนการพักอาศัย ซึ่งเรื่องนี้กฎหมายบังคับไว้ชัดเจน ที่สำคัญ จะต้องระบุให้ต้องเสียค่าส่วนกลางมากกว่าการอยู่อาศัยแบบปกติ ขึ้นอยู่กับความต้องการใช้พื้นที่ส่วนกลางว่ามีมากน้อยแค่ไหน

“หากโครงการอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรรต้องการให้ใช้พื้นที่เพื่อการพาณิชย์ได้ จะต้องมีการควบคุมและระบุประเภทที่ต้องมีบริการนั้น ๆ อย่างชัดเจน เช่น มีบริการต่าง ๆ ที่จำเป็นต่อการอยู่อาศัย แต่ต้องจำกัดประเภทของ

บริการ เช่น ห้ามมีร้านสุราหรือสถานบันเทิง หรือธุรกิจสร้างความเดือนร้อนให้กับการอยู่อาศัย ที่สำคัญต้องมีการควบคุมราคาและค่าบริการเพื่อประโยชน์ของผู้พักอาศัย นอกจากนี้แล้วผู้บริหารทรัพย์สินจะต้องคอยดูแลเรื่องข้อบังคับว่าควรจะมีบริการใดที่เหมาะสม หากมีสถานประกอบการรวมกับที่พักอาศัยจะต้องอยู่ในกฎระเบียบ เช่น ห้ามนำของมาวางหน้าห้อง หรือร้านอาหารจะต้องดูแลเรื่องควันและดูแลเรื่องความสะดวก หากมีการฝ่าฝืนผู้บริหารทรัพย์สินต้องเข้มงวดเพื่อให้สมาชิกทำตามกฎระเบียบ ต้องออกระเบียบและมีประกาศที่ชัดเจนว่าจะต้องปฏิบัติอย่างไร และหากมีการฝ่าฝืนต้องยกเลิกบริการนั้น ๆ ทั้งนี้”นายธนันท์เอกกล่าว

อย่างไรก็ตาม การฝ่าฝืนกฎระเบียบและทำให้เกิดความเสียหายต่อภาพรวม หากมีการร้องเรียนว่าไม่ถูกต้องตามที่ขออนุญาตไว้โครงการจะถูกดำเนินคดีตามกฎหมาย หากนิติบุคคลเกิดความเสียหายจากการฝ่าฝืนผู้บริหารทรัพย์สินสามารถดำเนินการฟ้องร้องกับผู้ที่ทำให้เกิดได้ ดังนั้น ผู้อยู่อาศัยจะต้องรู้จักบทบาทของตนเองและปฏิบัติตามระเบียบของสถานที่นั้น ๆ และผู้บริหารทรัพย์สินมีอาชีพจะต้องออกประกาศอย่างชัดเจนห้ามทำอะไรในโครงการบ้าง ส่วนผู้ประกอบการจะต้องมีความชัดเจนตั้งแต่ขั้นตอนการขออนุญาตก่อสร้าง

IRM มีประสบการณ์ในการบริหารทรัพย์สินทั้งในอาคารชุดและบ้านจัดสรรมากกว่า 20 ปี ทั้งการจัดประชุมใหญ่และจดทะเบียนนิติบุคคลบ้านจัดสรร สนใจสอบถามข้อมูลการให้บริการเพิ่มเติมได้ที่ โทรศัพท์ 0-2204-1077-82 หรือ www.irm.co.th

สอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่

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