

# IRM เผยปัญหาสุดฮอตในหมู่บ้านจัดสรรและคอนโด

## มีเนียม



IRM เผยปัญหาสุดฮอตในหมู่บ้านจัดสรรและคอนโดมีเนียม ย้ำทุกโครงการต้องมีกฎเหล็กและผู้อยู่อาศัยต้องมีวินัย

อินเตอร์ เรียลตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (IRM) เผยปัญหาที่เกิดขึ้นในหมู่บ้านจัดสรรและคอนโดมีเนียม แนะนำออกให้ กับผู้อยู่อาศัยและแนวทางการทำงานของนิติบุคคล ย้ำทุกหมู่บ้านต้องกำหนดกติกาและผู้อยู่อาศัยต้องมีวินัย เพื่อ ป้องกันมิให้เกิดปัญหาต่าง ๆ ตามมา

นายธนินทร์เอก หวานน้ำ ประธานกรรมการบริหาร บริษัท อินเตอร์ เรียลตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (IRM) และอดีต นายกสมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย เปิดเผยว่า การอยู่อาศัยในอาคารและบ้านจัดสรรในปัจจุบันมักจะมี ปัญหาต่าง ๆ เกิดขึ้น ทั้งนี้ ส่วนใหญ่จะเป็นปัญหาเรื่องบ้านรั่วและบ้านทรุด ซึ่งจะมีการร้องเรียนกันอยู่เสมอ ปัญหา นี้ผู้อยู่อาศัยต้องไปดูสัญญาจะซื้อจะขายซึ่งมีการประกันโครงสร้างและวัสดุก่อสร้าง หากเป็นส่วนประกอบของบ้านมี ระยะเวลาในการประกัน 1 ปี ส่วนโครงสร้างมีระยะเวลาการประกัน 5-10 ปี ดังนั้น ตอนรับบ้านจะต้องตรวจสอบให้ ดี ถ้ามีการชำรุดสามารถให้ผู้จัดสรรแก้ไข และเมื่ออยู่อาศัยมาสักระยะเวลาหากมีการชำรุดผู้จัดสรรจะต้องซ่อมแซมตาม สัญญา นอกจากนี้แล้วยังมีปัญหาเรื่องความปลอดภัย ซึ่งนิติบุคคลจะต้องตกลงเรื่องนี้กับบริษัทรักษาความ ปลอดภัยที่หมู่บ้านใช้บริการอยู่ให้ชัดเจน โดยเฉพาะเรื่องหลักเกณฑ์ความรับผิดชอบ เพราะที่ผ่านมาเมื่อเกิด เหตุการณ์ต่าง ๆ ขึ้นบริษัทรักษาความปลอดภัยจะอ้างเหตุผลต่าง ๆ เพื่อจะปิดความรับผิดชอบ เช่น มีป้อมยามและ เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยน้อย ดังนั้น ควรกำหนดมาตรการรักษาความปลอดภัยให้ดี เช่น การเข้าออกจะใช้ การ์ดหรือสติ๊กเกอร์ และมีวิธีการดูแลบุคคลภายนอกที่เข้าออกหมู่บ้าน

อย่างไรก็ตาม ปัญหาเรื่องสาธารณูปโภคส่วนกลางให้ไม่ครบก็เป็นอีกปัญหาหนึ่งที่บ้านจัดสรรต้องเผชิญ เพราะการ จัดสรรที่ดินจะมีการระบุว่ามีการสาธารณูปโภคอะไรบ้าง เช่น ถนนเมน สระว่ายน้ำ สโมสร เป็นต้น ถ้าไม่สังเกตเราจะ ไม่รู้ว่ามีครบหรือไม่ ควรจะตรวจสอบจากใบสัญญาจะซื้อจะขาย หรือดูจากเอกสารตอนขายระบุว่ามียี่อะไรบ้าง และ ก่อนจะรับมอบบ้านควรตรวจสอบก่อนว่ามีสาธารณูปโภคส่วนกลางมาให้ครบตามสัญญาหรือไม่ หากไม่ครบก็ สามารถเรียกร้องจากผู้จัดสรรได้ ปัญหานี้เคยเป็นคดีฟ้องร้องกันอยู่ต่อเนื่อง นอกจากนี้แล้วยังมีปัญหาค้าง ๆ อีกมาก มาย ไม่ว่าจะเป็นปัญหาเรื่องของปลวก แม้ว่าผู้จัดสรรส่วนใหญ่ได้วางระบบท่อกำจัดปลวก แต่บ้านที่มีการต่อเติม บ้านอาจทำให้ท่อระบบกำจัดปลวกถูกทำลาย จึงต้องสร้างระบบกำจัดปลวกใหม่หรือต้องเจาะพื้นบ้าน

นายธนินทร์เอกกล่าวเพิ่มเติมว่า ปัญหาการจอดรถกรีดขวางหรือไม่เป็นระเบียบเป็นอีกปัญหาหนึ่งที่เกิดขึ้นใน

หมู่บ้านจัดสรร เช่น จอctrนอกบ้านหรือจอctrหน้าบ้านคนอื่น นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะต้องกำหนดกฎเกณฑ์หรือชี้แจงว่าจอctrอย่างไรได้บ้าง รวมทั้งปัญหาเรื่องการตกแต่งต่อเติม ปกติหมู่บ้านจัดสรรจะไม่เหมือนคอนโด เพราะส่วนใหญ่จะต้องตกแต่งต่อเติมเพิ่ม เพราะฉะนั้นระเบียบในการตกแต่งต่อเติมเพิ่มก็ต้องขออนุญาตกับคณะกรรมการหรือผู้จัดการที่ดูแล ซึ่งแต่ละแห่งจะมีกฎระเบียบแตกต่างกัน สำหรับปัญหาอดีตที่ทำให้ผู้บริหารทรัพย์สินปวดหัวคือปัญหาลูกบ้านไม่จ่ายค่าส่วนกลาง ดังนั้น นิติบุคคลต้องมีประสิทธิภาพในการติดตามทวงถามและต้องรายงานผลให้กับคณะกรรมการหมู่บ้านทราบอยู่ตลอดเวลา

“ที่มีปัญหาอีกเรื่องหนึ่งคือเพื่อนบ้านส่งเสียงดัง ซึ่งเป็นเรื่องที่แก้ค่อนข้างยาก นิติบุคคลต้องทำหน้าที่ดูแลว่าบ้านไหนที่มีกิจกรรมงานเลี้ยง ไม่ว่าจะฉลองเทศกาลต่าง ๆ ทำบุญบ้าน งานมงคลต่าง ๆ ต้องไปขออนุญาตบ้านข้างเคียงในการใช้เสียง ระบุไปให้ชัดเจนว่าจะใช้เวลาไหนกี่โมงถึงกี่โมงหลังจากนั้นจะต้องหยุด ทำระบบเหล่านี้ให้คล้าย ๆ เป็นระบบของโรงแรม เพราะว่าการอาศัยอยู่ร่วมกันถ้าเราไม่มีกติกาตั้งแต่ต้นปัญหาเหล่านี้จะเกิดขึ้นและอาจส่งผลกระทบต่อด้านอื่น ๆ ตามมา” นายธนันท์เอกกกล่าว

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

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