

IRM เผยมีเจ้าของร่วมยังไม่เข้าใจบทบาทและหน้าที่ กรรมการคอนโดมิเนียม



IRM เผยมีเจ้าของร่วมยังไม่เข้าใจบทบาทและหน้าที่กรรมการคอนโดมิเนียม ย้ำมีความสำคัญต่อการอยู่อาศัยเดือน
ร่วมประชุมและเลือกตั้งกรรมการ

อินเตอร์เรียลตี้แมนเนจเม้นท์ (IRM) เผยมีผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดจำนวนมากไม่เข้าใจบทบาทและหน้าที่ของ
กรรมการอาคารชุด ซึ่งมีบทบาทสำคัญต่อการอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียม เดือนเจ้าของร่วมศึกษาหน้าที่กรรมการและ
ร่วมกิจกรรมประชุมใหญ่

นายธนินทร์เอก หวานฉ่ำ กรรมการผู้จัดการ บริษัท อินเตอร์ เรียลตี้แมนเนจเม้นท์ จำกัด (IRM) และอดีตนายก
สมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเปิดเผยว่าตามที่การอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมได้รับความนิยมอย่างสูงใน
สังคมเมืองไม่เฉพาะเมืองใหญ่อย่างกรุงเทพมหานครเท่านั้นแต่จังหวัดที่เป็นเมืองเศรษฐกิจหลักของภูมิภาคและ
เมืองท่องเที่ยวได้รับความนิยมจากผู้ประกอบการเพื่อก่อสร้างโครงการคอนโดมิเนียมจำนวนมาก แต่การอยู่อาศัย
ในอาคารที่มีคนจำนวนมากจำเป็นต้องมีการกำหนดกฎกติกาและข้อบังคับในการอยู่ร่วมกัน โดยในแต่ละอาคารจะมี
การเลือกตั้งกรรมการเพื่อเป็นตัวแทนในการดำเนินการต่าง ๆ แทนผู้อยู่อาศัยดังนั้น เมื่อซื้อคอนโดมิเนียมแล้วจะ
ต้องใช้สิทธิในการเลือกตั้งตัวแทนหรือกรรมการ ซึ่งในกฎหมายอาคารชุดกำหนดไว้ว่าในแต่ละอาคารจะต้องมี
กรรมการไม่น้อยกว่า 3 คน และไม่เกิน 9 คน ทั้งนี้ กฎหมายได้ระบุให้กรรมการต้องมีคุณสมบัติสำคัญ ๆ อยู่ 3 ประ
การ คือ 1.จะต้องเป็นเจ้าของร่วมหรือคู่สมรสเจ้าของร่วม 2.หากเจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์หรือไร้ความสามารถจะต้องมี
ผู้แทน3.ในกรณีที่ป็นรูปของนิติบุคคลจะต้องมีตัวแทนของนิติบุคคลมาเป็นกรรมการ

อย่างไรก็ตาม แม้ว่ากรรมการจะมีคุณสมบัติครบถ้วนแล้วก็ไม่สามารถเป็นกรรมการได้ เนื่องจากจะต้องมีการเลือก
ตั้งจากที่ประชุมใหญ่ หากนำใครมาเป็นกรรมการโดยไม่ผ่านการเลือกตั้งถือว่าผิดกฎหมาย นอกจากนี้แล้ว
ยังมีประเด็นหนึ่งที่กฎหมายกำหนดไว้คือลักษณะต้องห้ามของการเป็นกรรมการอาคารชุดคือ 1.ไม่เป็นคนไร้ความ
สามารถ 2.ในการเป็นกรรมการหรือผู้จัดการนิติบุคคลจะต้องไม่เคยถูกไล่ออกจากที่ประชุมใหญ่ 3. ไม่เคยต้องโทษ
ยกเว้นในกรณีที่เป็นลหุโทษและไม่เคยถูกที่ประชุมใหญ่ให้ออกหรือไล่ออก 4.การพ้นจากตำแหน่งกรรมการมีดังนี้คือ
ครบวาระ เสียชีวิต และลาออก

นายธนินทร์เอก เปิดเผยเพิ่มเติมถึงบทบาทและหน้าที่ของกรรมการอาคารชุดว่า เมื่อได้รับการเลือกตั้งแล้วจะต้อง
ทำหน้าที่ออกกฎระเบียบต่าง ๆ เพื่อให้การอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมเป็นไปตามขอบเขตของพระราชบัญญัติอาคาร

ชุดเพื่อให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนำไปปฏิบัตินอกจากนี้แล้วยังมีหน้าที่อนุมัติค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในอาคารชุด และมีหน้าที่ในการวินิจฉัยและตัดสินปัญหาข้อขัดแย้งต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในอาคารชุดรวมทั้งมีอำนาจพิจารณาชี้ขาดการกระทำใด ๆ ต่อทรัพย์สินส่วนบุคคล ที่มีความเสี่ยงต่อโครงสร้างของอาคารหรือทรัพย์สินส่วนกลาง และการกระทำใด ๆ ของผู้อยู่อาศัยที่เป็นการฝ่าฝืนข้อบังคับของนิติบุคคล รวมทั้งหน้าที่อื่น ๆ ที่ทำให้การอยู่อาศัยในอาคารเป็นไปด้วยความเรียบร้อย ดังนั้น นอกจากจะต้องเรียนรู้เรื่องบทบาทหน้าที่ของตนเองในการอยู่อาศัยในอาคารชุดแล้ว ยังจำเป็นต้องรู้ว่ากรรมการเป็นใครและมีบทบาทสำคัญอย่างไร ถ้าเป็นไปได้จะต้องเข้าร่วมประชุมใหญ่ทุกครั้ง เนื่องจากที่ผ่านมามีเจ้าของร่วมจำนวนไม่น้อยไม่ใส่ใจกับกิจกรรมต่าง ๆ ในอาคาร เนื่องจากมีภารกิจอื่น ๆ หรือบางคนเพิกเฉยกับการเชิญร่วมประชุมใหญ่หรือกิจกรรมต่าง ๆ ในอาคาร เพราะคิดว่าไม่ใช่เรื่องสำคัญ หากเจ้าของร่วมหรือลูกบ้านในคอนโดมิเนียม ไม่เข้าร่วมประชุมใหญ่สามัญประจำปี หรือประชุมใหญ่วิสามัญในระหว่างปี ท่านจะเสียสิทธิ์ ดังนี้ 1. ไม่ได้คณะกรรมการที่มีคุณสมบัติ ตามที่เราต้องการ 2. ถ้ามีการปรับค่าใช้จ่ายส่วนกลางขึ้นจะเสียสิทธิ์ในการแสดงความคิดเห็นว่าทำไมต้องปรับขึ้น และจะต้องปฏิบัติตามมติที่ประชุมใหญ่ 3. หากมีการกำหนดระเบียบกติกาในการอยู่ร่วมกัน จะเสียสิทธิ์ในการแสดงความคิดเห็นเพื่อจะคัดค้านหรือเห็นด้วย 4. หากเจ้าของร่วมไม่พอใจทีมบริหารจัดการ ในการให้บริการ ไม่ว่าจะเป็นเรื่องความปลอดภัย ความสะอาด และบัญชีการเงิน หากท่านไม่เข้าร่วมประชุมก็จะต้องทนรับปัญหาต่อไป ดังนั้น ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดจะต้องใส่ใจกับการประชุมใหญ่และเรียนรู้ถึงบทบาทกรรมการ เนื่องจากมีความสำคัญต่อการอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียม

ทั้งนี้ IRM มีประสบการณ์ในการบริหารทรัพย์สินทั้งในอาคารชุดและบ้านจัดสรรมากกว่า 24 ปี ทั้งการจัดประชุมใหญ่และจดทะเบียนนิติบุคคลบ้านจัดสรร สนใจสอบถามข้อมูลการให้บริการเพิ่มเติมได้ที่ โทรศัพท์ 0-2204-1077-82 หรือ www.irm.co.th

สื่อมวลชนสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่

บริษัท พีอาร์บูม จำกัด คุณอภิญา โทร.081-438-7353 Email: prboomcompany@gmail.com