

IRM เหยียยังมีกรรมการหมู่บ้าน-อาคารชุดไม่เข้าใจ บทบาทและหน้าที่



IRM เหยียยังมีกรรมการหมู่บ้าน-อาคารชุดไม่เข้าใจบทบาทและหน้าที่ เตือนผู้บริหารોકต้นตัวเลือกผู้แทนทำหน้าที่บริหารจัดการที่อยู่อาศัย

อินเทอร์เน็ตเรียลตี้แมนเนจเม้นท์ (IRM) ย้ำบทบาทและหน้าที่ของกรรมการหมู่บ้านและคอนโดมิเนียม เผยผู้อยู่อาศัยจำนวนมากยังไม่เข้าใจและละเลยสิทธิในการเลือกตั้งกรรมการ แนะนำกฎหมายและข้อบังคับเพราะยังมีกรรมการหมู่บ้านไม่เข้าใจบทบาทของตนเอง ส่งผลต่อปัญหาในการบริหารจัดการและความเสียหายต่อการอยู่อาศัย

นายธนินทร์เอก หวานฉ่ำ กรรมการผู้จัดการ บริษัท อินเทอร์เน็ตเรียลตี้แมนเนจเม้นท์ จำกัด (IRM) และอดีตนายกสมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเปิดเผยว่า ที่ผ่านมามีผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรและอาคารชุดจำนวนมากไม่เข้าใจถึงบทบาทของกรรมการหมู่บ้าน จึงไม่ได้ให้ความสำคัญในการเลือกตั้งตัวแทนเพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการซึ่งความจริงแล้วกฎหมายบ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียมได้ระบุให้ต้องมีตัวแทนหรือกรรมการหมู่บ้านเพื่อทำหน้าที่ในการบริหารจัดการ โดยคอนโดมิเนียมสามารถมีกรรมการได้ไม่น้อยกว่า 3 คนและไม่เกิน 9 คน ส่วนหมู่บ้านจัดสรรนั้นกฎหมายไม่ได้ระบุจำนวน แต่ขึ้นอยู่กับจำนวนบ้านในโครงการ ทั้งนี้ ทั้งกฎหมายอาคารชุดและบ้านจัดสรรได้ระบุชัดเจนว่ากรรมการหมู่บ้านนั้นจะต้องเป็นเจ้าของบ้านหรือคู่สมรส เพราะกฎหมายต้องการให้สมาชิกในโครงการหรือในอาคารเท่านั้นจึงจะเป็นตัวแทนหรือกรรมการได้ ห้ามมิให้บุคคลอื่น ๆ ไม่ว่าจะเป็นบิดา มารดา หรือญาติเข้ามาทำหน้าที่แทน ยกเว้นในกรณีที่เจ้าของบ้านจัดสรรและคอนโดฯ ยังไม่รู้นิติภาวะหรือไม่สามารถรับผิดชอบตนเองได้หรือเป็นผู้ไร้ความสามารถ สามารถให้บิดาหรือมารดาทำหน้าที่แทนได้ สำหรับเจ้าของกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นนิติบุคคล จะต้องแต่งตั้งตัวแทนเข้ามาทำหน้าที่กรรมการได้เช่นกัน

“กรรมการหมู่บ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียมจะคล้ายกับส.ส. ซึ่งได้รับการคัดเลือกจากสมาชิกในหมู่บ้านหรือในอาคารนั้น ๆ เพื่อกำหนดนโยบายในการบริหารจัดการด้านการอยู่อาศัยในชุมชนนั้น ๆ เช่น กำหนดกฎระเบียบในโครงการ และทำหน้าที่วินิจฉัยชี้ขาดในกรณีเกิดข้อพิพาทระหว่างเจ้าของร่วมหรือผู้อยู่อาศัยในโครงการต่าง ๆ นอกจากนี้แล้วยังทำหน้าที่ให้คำปรึกษาและแนะนำผู้จัดการโครงการในกรณีมีเหตุจำเป็นต่าง ๆ ที่สำคัญยังทำหน้าที่ดูแลค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดจากการบริหารจัดการในแต่ละเดือน ซึ่งส่วนใหญ่จะกำหนดกรรมการ 2 ใน 3 หรือ 3 ใน 5 เพื่อทำหน้าที่ในการเบิกจ่าย”

นายธนินทร์เอก กล่าวถึงปัญหาที่เกิดขึ้นจากการทำหน้าที่ของกรรมการหมู่บ้านและคอนโดฯว่า บางครั้งไม่ปฏิบัติ

ตามมติของคณะกรรมการ เนื่องจากกรรมการบางท่านเข้าใจว่าสามารถสั่งให้ผู้ปฏิบัติงานในโครงการทำอะไรก็ได้ เช่น สั่งให้ย้ายป้อมยาม หรือสั่งให้ผู้จัดการจัดที่จอดรถใหม่ รวมทั้งออกคำสั่งเพื่อให้เกิดประโยชน์ต่อพวกพ้องของตนเอง การออกคำสั่งโดยพลการทำให้เกิดความแตกแยกในหมู่กรรมการ ซึ่งเกิดผลเสียต่อการบริหารจัดการและการดูแลลูกบ้าน ดังนั้น กรรมการหมู่บ้านจะต้องทำความเข้าใจในบทบาทหน้าที่ของตนเอง โดยดูจากกฎหมายและข้อบังคับที่ได้กำหนดบทบาทไว้อย่างชัดเจน มิเช่นนั้นจะเกิดความเสียหายตามมา

“ในบางกรณีที่ประชุมมีมติให้ดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง กรรมการหมู่บ้านจะต้องดำเนินการตามมตินั้น ๆ แต่กรรมการบางท่านไม่เห็นด้วยจึงไม่ปฏิบัติตาม และขัดขวางการดำเนินงานของผู้จัดการนิติบุคคลที่ต้องดำเนินการตามมติที่ประชุม ทำให้เกิดปัญหาในการทำงาน เช่น ต้องเปลี่ยนผู้จัดการบ่อย ๆ ดังนั้น การเลือกกรรมการหมู่บ้านและกรรมการคอนโดฯ จะต้องพิจารณาจากผู้ที่มีความรู้ความสามารถ มีแนวคิดในการบริหารจัดการทั้งเรื่องคนและมีมุมมองที่สร้างสรรค์ เห็นประโยชน์ของส่วนรวมเป็นหลัก และเข้าใจถึงบริบทต่าง ๆ ในการดำเนินชีวิตท่ามกลางคนหมู่มาก” นายธนันท์เอกกกล่าว

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

สอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่

บริษัท พีอาร์บูม จำกัดคุณอภิญา โทร.081-438-7353 คุณมนัสวิน 081-191-6779Email:
prboomcompany@gmail.com