

# IRM เหยยยังมีผู้ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ฝ่าฝืนพ.

## ร.บ.อาคารชุด



IRM เหยยยังมีผู้ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ฝ่าฝืนพ.ร.บ.อาคารชุด อินเทอร์เน็ตแมเนจเมนท์เดือนได้รับโทษปรับสูงสุด 100,000 บาท

อินเทอร์เน็ตแมเนจเมนท์ (IRM) เหยยยังมีผู้ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการฝ่าฝืนกฎหมายอาคารชุด ทั้งผู้ประกอบการ เจ้าของร่วม ผู้จัดการนิติบุคคลและกรรมการ เดือนหากฝ่าฝืนมีโทษปรับสูงสุด 100,000 บาท

นายธนทร์เอก หวานน้ำ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารบริษัท อินเทอร์เน็ตแมเนจเมนท์ จำกัด (IRM) และอดีตนายกสมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเปิดเผยว่า ที่ผ่านมามีผู้ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์กระทำการฝ่าฝืนพ.ร.บ.อาคารชุด ซึ่งจะต้องได้รับโทษทางอาญาตามที่กำหนดไว้ โดยผู้ที่เกี่ยวข้องกับการฝ่าฝืนกฎหมายดังกล่าวมี 4 กลุ่ม คือ ผู้ประกอบการ เจ้าของร่วม ผู้บริหารทรัพย์สิน และคณะกรรมการคอนโดฯ สำหรับการฝ่าฝืนและทำผิดกฎหมายนั้นมีความแตกต่างกันออกไป ดังนี้

ผู้ประกอบการส่วนใหญ่จะเป็นการฝ่าฝืนในสิ่งต่าง ๆ ดังนี้ 1.การไม่ใช้สัญญามาตรฐาน หากผู้บริโภคได้รับผลกระทบและความเสียหายจะมีความผิดทันที แต่หากเป็นประโยชน์ต่อผู้บริโภคก็ไม่ใช่ไร 2.ไม่จัดส่งข้อมูลการโฆษณาให้กับนิติบุคคล โดยเฉพาะข้อมูลที่สำคัญว่าจะทำอะไรให้กับโครงการบ้าง กรณีนี้หากฝ่าฝืนจะได้รับโทษปรับตั้งแต่ 50,000-100,000 บาท 3.หากอาคารชุดนั้น ๆ มีสถานประกอบการหรือร้านค้ารวมอยู่ในอาคารเดียวกัน จะต้องจัดทำทางเข้า-ออกแยกจากส่วนอยู่อาศัย หากฝ่าฝืนจะได้รับโทษปรับตั้งแต่ 50,000-100,000 บาท

ผู้ซื้อหรือเจ้าของร่วมกฎหมายได้บังคับให้มีการจ่ายค่าส่วนกลาง หากไม่ชำระตามที่กำหนดจะต้องถูกเรียกเก็บเงินเพิ่มในอัตราร้อยละ 12 ต่อปีโดยจะคิดตั้งแต่วันที่ผิดนัดชำระ แต่หากค้างชำระตั้งแต่ 6 เดือนขึ้นไปจะถูกเรียกเก็บเพิ่มร้อยละ 20 ต่อปี รวมทั้งไม่มีสิทธิ์ออกเสียงในที่ประชุมใหญ่และใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง นอกจากนี้แล้วเจ้าของร่วมที่ฝ่าฝืนเกี่ยวกับตกแต่งต่อเติม ก่อสร้าง หรือปรับปรุงเปลี่ยนแปลงภายนอกของห้องชุดโดยไม่ได้รับอนุญาตจะได้รับโทษปรับไม่เกิน 100,000 บาท

ผู้จัดการและนิติบุคคลในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่ได้ค้างชำระค่าส่วนกลางและต้องการขอหนังสือรับรองการปลอดหนี้ หากไม่ดำเนินการออกให้ภายใน 15 วันนับจากวันที่ร้องขอ จะได้รับโทษปรับไม่เกิน 50,000 บาท และปรับอีกวันละ 500 บาทตลอดเวลาที่ฝ่าฝืนกฎหมาย นอกจากนี้แล้วหากผู้จัดการนิติบุคคลไม่จดทะเบียนข้อบังคับตามมติของที่

ประชุมใหญ่ ทั้งการจดทะเบียนคณะกรรมการ การจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคล หากไม่ดำเนินการภายใน 30 วัน จะมีโทษปรับไม่เกิน 5,000 บาท และหากผู้จัดการนิติบุคคลไม่จัดทำงบทางการเงินประจำปี จะได้รับโทษปรับไม่เกิน 10,000 บาท

คณะกรรมการหรือผู้จัดการนิติบุคคล หากมีผู้ร้องเรียนว่าการดำเนินการภายในอาคารชุดไม่โปร่งใส จะต้องมีการตรวจสอบจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกฎหมายระบุว่าหากผู้ใดฝ่าฝืนคำสั่งหรือขัดขวางพนักงานและเจ้าหน้าที่ภาครัฐ มีโทษจำคุกไม่เกิน 3 เดือน หรือปรับไม่เกิน 6,000 บาท

นายธนินทร์เอกกล่าวเพิ่มเติมว่า นอกจากตัวอย่างการฝ่าฝืนกฎหมายอาคารชุดที่กล่าวข้างต้นเร็ว ๆ นี้จะมีพ.ร.บ. ความรับผิดทางอาญาของผู้แทนนิติบุคคล ซึ่งได้ผ่านความเห็นชอบจากที่ประชุมสภานิติบัญญัติแห่งชาติ (สนช.) ตั้งแต่ต้นปีและประกาศใช้แล้วซึ่งจะมีผลต่อผู้ประกอบการและผู้บริหารทรัพย์ที่จะต้องเรียนรู้และศึกษากฎหมายดังกล่าว ว่ามีข้อบังคับและบทลงโทษอื่น ๆ เพิ่มขึ้นอย่างไรบ้าง ทั้งนี้ IRM มีประสบการณ์ในการบริหารทรัพย์สินทั้งในอาคารชุดและบ้านจัดสรรมากกว่า 24 ปี ทั้งการจัดประชุมใหญ่และจดทะเบียนนิติบุคคลบ้านจัดสรร สนใจสอบถามข้อมูลการให้บริการเพิ่มเติมได้ที่ โทรศัพท์ 0-2204-1077-82 หรือ [www.irm.co.th](http://www.irm.co.th)

สื่อมวลชนสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่

บริษัท พีอาร์บูม จำกัด คุณอภิญา โทร. 081-438-7353 Email: [prboomcompany@gmail.com](mailto:prboomcompany@gmail.com)