

IRM แจงบทบาทและหน้าที่คณะกรรมการอาคารชุด



IRM แจงบทบาทและหน้าที่คณะกรรมการอาคารชุด มีความสำคัญอย่างไรต่อการอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียม

IRM ไขข้อสงสัยเรื่องกรรมการคอนโดมิเนียม จำเป็นต้องมีหรือไม่และมีความสำคัญอย่างไรกับการอยู่อาศัยในอาคาร
แจงบทบาทและหน้าที่ตามพรบ.อาคารชุดที่เจ้าของร่วมต้องรับรู้

นายชนันท์เอก หวานฉ่ำ ประธานกรรมการเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท อินเตอร์ เรียลตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (IRM) และอดีตนายกสมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย เปิดเผยว่า จากประสบการณ์ในการบริหารทรัพย์สินในโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ กว่า 20 ปี พบว่ายังมีประชาชนที่อาศัยอยู่ในอาคารชุดจำนวนมากยังไม่เข้าใจในหลายเรื่อง โดยจะมีคำถามเกี่ยวกับคณะกรรมการตลอดเวลา เนื่องจากไม่เข้าใจบทบาทหน้าที่หรือสิทธิ์ของเป็นเจ้าของร่วม รวมทั้งยังมีคำถามว่าจำเป็นต้องมีคณะกรรมการหรือไม่ และใครบ้างที่สามารถเข้ามาเป็นคณะกรรมการฯ ทั้งนี้ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ซึ่งเป็นกฎหมายฉบับเก่าไม่บังคับให้อาคารชุดต้องมีคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ทุกอาคารชุดจะจัดให้มีหรือไม่ก็ได้ ถ้าจัดให้มีต้องไม่เกิน 9 คน และกฎหมายไม่ได้กำหนดให้ต้องนำรายชื่อคณะกรรมการไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่อย่างใด แต่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ซึ่งมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 4 กรกฎาคม 2551 ตามมาตราที่ 37 กฎหมายกำหนดให้ทุกอาคารชุดต้องจัดให้มีกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่า 3 คนแต่ไม่เกิน 9 คน การแต่งตั้งกรรมการมีผลตั้งแต่วันที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติแต่งตั้ง และนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

สำหรับผู้ที่มิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ตามมาตรา 37/1 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด(ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551บัญญัติให้บุคคลที่มิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ คือเจ้าของร่วมหรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม รวมทั้งผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาล หรือผู้พิทักษ์ในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถแล้วแต่กรณี และบุคคลที่เป็นตัวแทนของนิติบุคคลจำนวน 1 คน ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วม หากห้องชุดใดมีผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของร่วมหลายคน ให้มีสิทธิ์ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการจำนวน 1 คน ซึ่งกรรมการมีวาระการดำรงตำแหน่ง 2 ปี

นายชนันท์เอก เปิดเผยเพิ่มเติมว่า คณะกรรมการอาคารชุดที่ได้รับการแต่งตั้งนั้น มีอำนาจหน้าที่ควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด รวมทั้งแต่งตั้งกรรมการคนใดคนหนึ่งขึ้นทำหน้าที่เป็นผู้จัดการได้ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการหรือผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้เกิน 7 วัน นอกจากนี้แล้วยังมีหน้าที่ในการจัดประชุมคณะกรรมการ 1 ครั้งในทุก 6 เดือนเป็นอย่างน้อย ส่วนหน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง (ปัจจุบันยังไม่มีกฎกระทรวง

กำหนดหน้าที่ของกรรมการแต่อย่างใด)

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

สอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่ บริษัท พีอาร์ บูม จำกัด คุณมนัสวิน โทร. 091-549-3542 Email: prboomcompany@gmail.com