

# IRM แนวทางออกความขัดแย้งการอยู่อาศัยในคอนโดฯ และบ้านจัดสรร



IRM แนวทางออกความขัดแย้งการอยู่อาศัยในคอนโดฯ และบ้านจัดสรร ยืนยันหากไม่โปร่งใสสามารถดำเนินการตาม พ.ร.บ.อาคารชุด

อินเตอร์ เรียลตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (IRM) แนวทางออกปัญหาความขัดแย้งระหว่างกรรมการหมู่บ้านและคอนโดฯ กับผู้อยู่อาศัย หากพบทบทวนการทำงานไม่เป็นไปตามนโยบายและไม่โปร่งใส ยืนยันสามารถดำเนินการตาม พ.ร.บ. อาคารชุดและ พ.ร.บ. บ้านจัดสรร

นายธนินทร์เอก หวานฉ่ำ ประธานกรรมการบริหาร บริษัท อินเตอร์ เรียลตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (IRM) และอดีต นายกสภาคมนตรีบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย เปิดเผยถึงกรณีปัญหาที่เกิดขึ้นจากการอยู่อาศัยร่วมกันในคอนโดฯ และบ้านจัดสรรว่า ที่ผ่านมามีความขัดแย้งระหว่างผู้อยู่อาศัยกับกรรมการหมู่บ้าน เพราะบางครั้งพบทบทวนและการ ดำเนินของกรรมการไม่เป็นไปตามนโยบายของหมู่บ้าน เช่น กรรมการไม่ได้ทำตามมติที่ประชุมที่กำหนดไว้ หรือใช้ เงินที่ไม่ถูกต้อง รวมทั้งปัญหาค่าใช้จ่ายบางประเภทที่ต้องมีการตรวจสอบขบขลย ปัญหาเหล่านี้จะลุกลามมากขึ้นหากไม่ ได้คุยกัน โดยเฉพาะการอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมบางแห่งที่คณะกรรมการอาจได้รับประโยชน์จากการจัดซื้อจัดจ้าง เช่น การทำสื่ออาคารของตัวคอนโดมิเนียม ปกติจะต้องมีการเสนอราคาเปรียบเทียบอย่างน้อย 3-4 ราย ซึ่งพนักงานที่ เป็นผู้ดูแลนิติบุคคลหรือคณะกรรมการมีส่วนในการคัดเลือก อาจมีปัญหาเรื่องการเรียกรับผลประโยชน์จากการจัดซื้อ จัดจ้าง ซึ่งทำให้ต้องจ่ายแพงกว่าปกติ แม้ว่าการตรวจสอบจะเป็นเรื่องยากแต่บางแห่งมีการแจ้งหลักฐานการรับผลประโยชน์ จึงต้องอาศัยกฎหมายอาคารชุดหรือกฎหมายบ้านจัดสรรเข้ามาช่วยจัดการกับปัญหาดังกล่าว

ในฐานะที่ดูแลการบริหารทรัพย์สินพบเห็นปัญหาและเหตุการณ์แบบนี้ขึ้นอย่างต่อเนื่อง ดังนั้นหากลูกบ้านไม่ไว้วางใจ กรรมการและผู้ที่เกี่ยวข้องสามารถจัดประชุมใหญ่ ซึ่งวิธีการเรียกประชุมนั้นมี 2 แบบคือ การประชุมใหญ่สามัญ ประจำปีซึ่งในแต่ละปีจะจัดขึ้น 1 ครั้ง และการประชุมวิสามัญหรือการประชุมฉุกเฉิน ที่สามารถกำหนดเรื่องที่จะ ประชุมกันเองได้ โดยต้องกำหนดวาระเพื่อเรียกลูกบ้านเข้าร่วมประชุม เพื่อถกเถียงถึงปัญหาและลงมติไม่ไว้วางใจ คณะกรรมการ โดยใช้เสียงข้างมากของที่ประชุม 1 ใน 4 ก็สามารถปลดกรรมการหรือปลดผู้ที่มีปัญหาออกได้โดย ชอบด้วยกฎหมาย และดำเนินการเลือกตั้งคณะกรรมการชุดใหม่

อีกปัญหาหนึ่งก็คือ กรณีความขัดแย้งระหว่างลูกบ้านกับผู้บริหารทรัพย์สินหรือเจ้าหน้าที่บริหารนิติบุคคล ที่ดำเนินการไม่โปร่งใสในการจัดซื้อจัดจ้าง ปัญหานี้คณะกรรมการสามารถตรวจสอบและมีมติให้ออกหรือเลิกจ้างได้โดยไม่

ต้องเอาเข้าที่ประชุมใหญ่ อย่างไรก็ตาม เพื่อป้องกันมิให้เกิดปัญหาความขัดแย้งหรือความไม่โปร่งใสในการจัดซื้อจัดจ้าง การดำเนินงานทุกขั้นตอนจะต้องสามารถตรวจสอบได้ ทั้งเรื่องค่าใช้จ่ายประจำที่เกิดขึ้นและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเป็นครั้งเป็นคราว เช่น การทำสีอาคาร การสร้างที่จอดรถ หรืออื่น ๆ ที่มีค่าใช้จ่ายสูง จะต้องดำเนินการเปิดเผยข้อมูลและติดประกาศให้ทุกฝ่ายรับรู้ แม้ว่าการอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมและบ้านจัดสรรมักจะเกิดความขัดแย้งบ้าง หากทุกฝ่ายอยู่อาศัยและดำเนินงานตามกติกาที่กำหนดไว้จะสามารถอยู่ร่วมกันได้อย่างราบรื่น และขอฝากไว้ว่าหากเกิดปัญหาจะต้องแก้ไขตามข้อบังคับไม่สามารถดำเนินการตามลำพังได้ แต่ต้องอาศัยตัวแทนหรือกรรมการที่เลือกตั้งขึ้นมาแล้วดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

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

สื่อมวลชนสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่

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