IRM แนะทางออกโครงการคอนโดมิเนียมเกิดสุญญากาศในการบริหารทรัพย์สิน

IRM แนะทางออกโครงการคอนโดมิเนียมเกิดสุญญากาศในการบริหารทรัพย์สิน ชี้หากคณะกรรมการไม่ทำงานลูกบ้านสามารถรวมตัวจัดประชุมเลือกตั้งใหม่

อินเตอร์เรียลตี้แมเนจเม้นท์ (IRM) แนะทางเลือกคอนโดมิเนียมที่มีปัญหาสุญญากาศในการบริหารทรัพย์สิน ชี้ทางออกหากกรรมการไม่ทำงานเจ้าของร่วมสามารถรวมตัวเลือกตั้งกรรมการใหม่ได้ เผยขั้นตอนและแนวทางในการแก้ปัญหา ย้ำหากไม่มีคนบริหารจะทำให้โครงการมีปัญหาทรุดโทรมและมูลค่าโครงการลด

นายธนันทร์เอก หวานฉ่ำ กรรมการผู้จัดการ บริษัท อินเตอร์ เรียลตี้แมเนจเม้นท์ จำกัด (IRM) และอดีตนายกสมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเปิดเผยว่ามีคอนโดมิเนียมแห่งหนึ่งที่เจ้าของบริหารจัดการโครงการเอง แต่เจ้าของร่วมไม่พอใจเพราะการดำเนินงานไม่โปร่งใสและถูกเอารัดเอาเปรียบ เนื่องจากไม่แสดงงบการเงินให้ทราบทุกเดือนตามที่กฎหมายกำหนด เจ้าของร่วมจึงเรียกร้องให้จัดประชุมใหญ่เพื่อเลือกตั้งกรรมการและแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลใหม่ โดยเบื้องต้นได้ขอให้กรรมการชุดเดิมเป็นผู้เรียกประชุมเพื่อเลือกตั้ง และได้ยื่นเอกสารจดทะเบียนกรรมการและนิติบุคคลชุดใหม่ แต่เจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินระบุว่าเอกสารไม่เรียบร้อย เช่น รายมือชื่อผู้เข้าร่วมประชุมไม่ตรงกับรายชื่อเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุด รวมทั้งใบมอบฉันทะของผู้ที่เข้าร่วมประชุมแทนไม่ถูกต้องทำให้กรรมการและผู้จัดการนิติบุคคลคนชุดใหม่ไม่ได้รับการรับรองจากภาครัฐ ในขณะที่กรรมการและผู้จัดการนิติบุคคลชุดเดิมที่เป็นฝ่ายเดียวกับเจ้าของโครงการไม่เข้ามายุ่งเกี่ยวกับนิติบุคคล จึงทำให้อาคารชุดแห่งนี้เกิดสุญญากาศในการบริการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางในโครงการอย่างไรก็ตาม กรรมการชุดใหม่ที่ไม่สามารถจดทะเบียนได้แต่มีความปรารถนาดีต่อส่วนรวม จึงได้จัดตัวแทนขึ้นมาทำงาน 1 คน และเจ้าของร่วมส่วนใหญ่ยอมรับที่จะให้ตัวแทนของกรรมการชุดใหม่ทำหน้าที่เก็บเงินค่าส่วนกลาง โดยผ่านบัญชีของบุคคลที่แต่งตั้งขึ้นโดยกฎหมายไม่รองรับ

นายธนันทร์เอกเปิดเผยเพิ่มเติมว่า การดำเนินการดังกล่าวเป็นเรื่องที่อันตรายมาก เนื่องจากการรับเงินและจ่ายเงินโดยไม่ผ่านคนกลางที่เป็นตัวแทนจากการเลือกตั้งมีความเสี่ยงที่อาจถูกฉ้อโกงได้ ดังนั้น โครงการคอนโดมิเนียมที่มีปัญหาเรื่องกรรมการไม่ยอมดำเนินการใด ๆ แต่ยังมีชื่ออยู่ในทะเบียนและชอบด้วยกฎหมายอยู่ เมื่อเกิดปัญหาดังกล่าวจะต้องขอให้กรรมการและผู้จัดการนิติบุคคลจะต้องจัดประชุมใหญ่เพื่อเลือกตั้งกรรมการให้ได้ หากไม่มีการจัดประชุมเจ้าของร่วมสามารถรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 4 หรือ 25% ของเจ้าของร่วมทั้งหมด ทำหนังสือถึงคณะกรรมการให้จัดประชุมใหญ่ขึ้น โดยกำหนดวาระให้ชัดเจนว่าจะประชุมเรื่องใดบ้าง

“หากกรรมการไม่จัดประชุมให้ภายในเวลาที่กำหนดลูกบ้านสามารถจัดประชุมเองได้ตามวาระที่ต้องการ ซึ่งถือว่าเป็นทางออกสุดท้ายและทางเดียวที่จะแก้ปัญหาเรื่องกรรมการไม่ทำงานได้ แต่ที่สำคัญจะต้องตรวจสอบรายชื่อลูกบ้านให้ถูกต้อง โดยการไปคัดรายชื่อจากสำนักงานที่ดิน เพื่อตรวจสอบรายชื่อเจ้าของร่วมที่แท้จริง รวมทั้งเอกสารต่าง ๆ ที่จะนำไปยื่นจดทะเบียนกับเจ้าพนักงานที่ดิน เช่น หนังสือขอให้คณะกรรมการจัดประชุม รวมทั้งหนังสือเชิญประชุม และหนังสือมอบฉันทะที่เจ้าของร่วมมอบหมายให้ประชุมแทน” นายธนันทร์เอกกล่าวและเปิดเผยเพิ่มเติมว่า หากทั้งกรรมการชุดเก่าและกรรมการชุดใหม่ไม่สามารถดำเนินการใด ๆ ได้จะเกิดความเสียหายกับอาคารชุด ทำให้ไม่มีงบประมาณมาบริหารจัดการ ส่งผลให้ทรุดโทรมและมูลค่าโครงการลดลง อย่างไรก็ตาม ปัญหาดังกล่าวไม่น่าจะเกิดขึ้นกับการอยู่อาศัยกับอาคารชุดในปัจจุบันนี้ ดังนั้น ผู้ที่จะเลือกซื้อคอนโดฯ จะต้องศึกษาและพิจารณาถึงปัจจัยต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นเรื่องชื่อเสียงของโครงการ และไม่ควรตัดสินใจซื้อกับโครงการที่เจ้าของไม่เป็นมืออาชีพ นอกจากนี้แล้วก่อนตัดสินใจซื้อสามารถสอบถามถึงหลักเกณฑ์ในการบริหารจัดการว่าเป็นอย่างไร หากไม่ได้คำตอบที่ชัดเจนก็ไม่ควรตัดสินใจซื้อ เนื่องจากปัจจุบันนี้มีโครงการอาคารชุดที่มีมาตรฐานในการบริหารจัดการทรัพย์สินให้เลือกซื้อจำนวนมาก

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

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