

IRM เผยคอนโดฯ ตจว.ยังมีปัญหาการจัดประชุม ใหญ่นิติบุคคล



IRM เผยคอนโดฯ ตจว.ยังมีปัญหาการจัดประชุมใหญ่นิติบุคคล ชี้สาเหตุเกิดจากภาครัฐบางแห่งขาดความเข้าใจกฎหมายคอนโดฯ

อินเตอร์เรียลตี้แมนเนจเม้นท์ (IRM) เผยธุรกิจบริหารทรัพย์สินประเภทอาคารชุดในต่างจังหวัดยังมีปัญหาเรื่องการจัดประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ชี้สาเหตุเกิดจากเจ้าหน้าที่ภาครัฐอ้างการประชุมไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากเกิดความสับสนและขาดความเข้าใจในสาระสำคัญของกฎหมาย แนะนำภาครัฐแก้ไขด่วนเพื่อบริการประชาชนอย่างมีประสิทธิภาพ

นายธนันท์เอก หวานฉ่ำ กรรมการผู้จัดการ บริษัท อินเตอร์เรียลตี้แมนเนจเม้นท์ จำกัด (IRM) และอดีตนายกสมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเปิดเผยว่าจากประสบการณ์ในธุรกิจบริหารทรัพย์สินกว่า 20 ปีที่ผ่านมาพบว่าการจัดประชุมใหญ่ของอาคารชุดต่างจังหวัดบางแห่งยังมีปัญหาความไม่เข้าใจในสาระสำคัญในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตามกฎหมายระบุให้อาคารชุดจัดการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมครั้งแรกหลังจากจดทะเบียนนิติบุคคลแล้วภายใน 6 เดือน โดยผู้จัดการนิติบุคคลเป็นผู้เรียกประชุมใหญ่และจะต้องแจ้งล่วงหน้าก่อนจัดประชุม 7 วัน ส่วนวาระหลักในการจัดประชุมครั้งนั้นหลัก ๆ จะเป็นเรื่องการแต่งตั้งคณะกรรมการ แต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคล และรับรองข้อบังคับ นอกจากนี้แล้วยังมีการประชุมใหญ่สามัญประจำปีซึ่งกำหนดให้มีการประชุมปีละ 1 ครั้งภายใน 120 วันนับจากสิ้นปีบัญชีและการประชุมใหญ่วิสามัญเจ้าของร่วม ซึ่งจะจัดประชุมเมื่อไหร่ก็ได้ในระหว่างปี

สำหรับประเด็นที่เป็นปัญหาในการจัดประชุมคือ การส่งหนังสือเชิญประชุมใหญ่เจ้าของร่วมจะต้องส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนหรือไม่ เพราะตามกฎหมายอาคารชุดมาตรา 42 กำหนดไว้ว่าให้ทำเป็นหนังสือถึงเจ้าของร่วมเท่านั้น หมายความว่า การส่งหนังสือเชิญเข้าร่วมประชุมนั้นสามารถส่งทางไปรษณีย์ก็ได้ หรือส่งด้วยตนเองทางตู้จดหมายของแต่ละห้องก็ได้ อย่างไรก็ตาม ยังมีเจ้าหน้าที่ภาครัฐบางแห่งในต่างจังหวัดผู้เข้าใจผิดว่าการส่งหนังสือเชิญจะต้องส่งไปรษณีย์และต้องลงทะเบียนด้วย เรื่องนี้อาจเป็นการเข้าใจผิดหรือไม่เข้าใจในกฎหมายที่นำมาใช้ เพราะกฎหมายอาคารชุดได้กำหนดให้ทำเป็นหนังสือเท่านั้นไม่ได้ระบุว่าต้องทำเป็นหนังสือส่งไปรษณีย์ลงทะเบียน อาจสับสนกับกฎหมายจัดสรรที่ดินที่กำหนดให้ผู้จัดสรรต้องแจ้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเข้าร่วมประชุมใหญ่ โดยต้องทำเป็นหนังสือแล้วส่งไปรษณีย์ลงทะเบียนจึงจะสมบูรณ์

นายธนันท์เอกกล่าวว่า ที่ผ่านมายังมีเจ้าหน้าที่ภาครัฐเข้าใจผิดหรือขาดความเข้าใจในกฎหมายอาคารชุด อ้างว่าการ

ประชุมไม่ชอบ โดยให้เหตุผลว่าผู้จัดการนิติบุคคลไม่ได้ส่งหนังสือทางไปรษณีย์ลงทะเบียนเพื่อเชิญเจ้าของร่วม
อาคารชุดเข้าร่วมประชุมใหญ่ เพราะเกิดความสับสนระหว่างกฎหมายอาคารชุดและกฎหมายจัดสรรที่ดิน หากผู้
ประกอบการและนักบริหารทรัพย์สินเจอปัญหาดังกล่าว จะต้องนำสาระสำคัญของกฎหมายทั้ง 2 ฉบับชี้แจงกับเจ้า
หน้าที่รัฐเพื่อทำความเข้าใจ มิเช่นนั้นทำให้ผู้จัดการนิติบุคคลต้องไปเริ่มต้นดำเนินการใหม่อีกครั้งตามคำแนะนำของ
เจ้าหน้าที่ภาครัฐ ทำให้เสียเวลาและเสียงบประมาณในการดำเนินการจัดประชุม ดังนั้น ภาครัฐโดยเฉพาะกรมที่ดินที่
เกี่ยวข้องกับเรื่องนี้โดยตรงจะต้องให้ความสำคัญกับการฝึกอบรมเจ้าหน้าที่ให้มีความรู้และเข้าใจในสาระสำคัญ
กฎหมายจัดสรรที่ดินและอาคารชุดว่ามีความแตกต่างกันในการจัดประชุมใหญ่ เพื่อจะได้บริการประชาชนอย่างมี
ประสิทธิภาพต่อไป

ทั้งนี้ IRM มีประสบการณ์ในการบริหารทรัพย์สินทั้งในอาคารชุดและบ้านจัดสรรมากกว่า 24 ปี ทั้งการจัดประชุมใหญ่
และจดทะเบียนนิติบุคคลบ้านจัดสรร สนใจสอบถามข้อมูลการให้บริการเพิ่มเติมได้ที่ โทรศัพท์ 0-2204-1077-82
หรือ www.irm.co.th

สื่อมวลชนสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่

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