



กฎหมายรอบรั้ว

ทำไมต้องจ่ายค่าส่วนกลาง

เมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว เจ้าของที่ดินแปลงย่อยทุกรายจะต้องเข้าเป็นสมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และต้องปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ ข้อบังคับของหมู่บ้านจัดสรร หรือจากที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก รวมทั้งจะต้องชำระค่าใช้จ่ายเพื่อการบริหารจัดการสาธารณูปโภคตามที่กำหนด หากไม่ยอมชำระค่าส่วนกลาง ก็จะต้องถูกปรับตามที่กำหนด รวมทั้งอาจจะใช้มาตรการบังคับอื่น ๆ ตามมาด้วย

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค กำหนดให้เจ้าของโครงการต้องบำรุงรักษาสาธารณูปโภคสำหรับโครงการที่ขอจัดสรรไปอีกสักระยะหนึ่ง และจะต้องวางหนังสือค่าประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคสำหรับโครงการนั้นไว้ ซึ่งโดยส่วนใหญ่จะอยู่ระหว่าง 180 ถึง 365 วัน

สำหรับรูปแบบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามกฎหมายจัดสรรได้กำหนดรูปแบบในการบำรุงรักษาไว้อย่างชัดเจนเป็น 3 แนวทาง คือ

1. ผู้ซื้อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนทรัพย์สินมาบริหารจัดการเอง โดยการลงมติไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของผู้ซื้อแปลงย่อยทั้งโครงการ
2. เจ้าของโครงการได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการ เช่น บริหารเอง หรือจ้างบุคคลอื่นเข้ามาบริหาร
3. เจ้าของโครงการโอนสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์

ซึ่งจะพบว่าหากเจ้าของโครงการกำหนดให้มีการบริหารตามรูปแบบที่ 2 ผู้ซื้อสามารถเปลี่ยนแปลงให้เป็นไปตามรูปแบบที่ 1 ได้ตลอดเวลา แต่หากเจ้าของโครงการเลือกตามแนวทางที่ 3 แล้วก็จะไม่สามารถเปลี่ยนแปลงรูปแบบการบริหารจัดการเป็นอย่างอื่นไปได้เลย

นอกจากนี้กฎหมายยังกำหนดให้เจ้าของโครงการต้องออกค่าใช้จ่ายส่วนหนึ่งเป็นเงินกองทุน (นอกเหนือจากค่าบริการในฐานะสมาชิกทั่วไป) เพื่อการบริหารเบื้องต้นให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรด้วย แต่หากมีการโอนสาธารณูปโภคไปเป็นสาธารณประโยชน์แล้ว เจ้าของโครงการก็จะต้องออกค่าใช้จ่ายเป็นเงินกองทุนนั้นแต่อย่างใด ซึ่งอาจเป็นไปได้ว่าเจ้าของโครงการที่ไม่ต้องการชำระเงินกองทุนนั้น อาจพิจารณาใช้รูปแบบที่ 3 เพื่อการประหยัดค่าใช้จ่ายของตน

ส่วนมาตรการในการแก้ไข กรณีที่สมาชิกไม่ยอมชำระค่าใช้จ่าย เพื่อสาธารณูปภคนั้น กฎหมายได้กำหนดมาตรการแก้ไขไว้โดยแบ่งเป็น 3 ระดับคือ

1. หากสมาชิกรายใดไม่ชำระค่าใช้จ่าย บุคคลนั้นจะต้องชำระค่าปรับตามอัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร หรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดกำหนด
2. หากมีการค้างชำระติดต่อกันสามเดือนขึ้นไป อาจถูกระงับการให้บริการ หรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภคบางประการ
3. หากค้างชำระติดต่อกันหกเดือนขึ้นไป เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่สำนักงานที่ดินจนกว่าจะชำระครบถ้วนได้

ซึ่งจะพบว่ามาตรการตามที่กฎหมายกำหนด น่าจะช่วยให้โครงการบ้านจัดสรรโดยส่วนใหญ่อยู่ในสภาพที่ดี และน่าอยู่อาศัยมากขึ้น และอาจเป็นการช่วยประหยัดงบประมาณในการพัฒนาประเทศได้บ้าง เพราะโครงการบ้านจัดสรรจะมีเงินกองทุนสำหรับช่วยเหลือตัวเองในระดับหนึ่ง.

ดินสอทอง