

การอยู่ร่วมกันในอาคารชุดอย่างมีความสุข

โดย...อนงค์นาค กาญจนเพ็ญ *

การอยู่ร่วมกันในอาคารชุดอย่างปกติสุขจะเกิดขึ้นได้หากทุกฝ่ายที่อยู่ร่วมกันในอาคารชุดได้แก่ เจ้าของร่วม (เจ้าของห้องชุด) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด กรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ตลอดจนเจ้าของโครงการซึ่งเป็นเจ้าของห้องชุดที่ยังไม่จำหน่ายให้บุคคลอื่น รู้จักสิทธิและหน้าที่ เห็นแก่ประโยชน์ส่วนรวมมากกว่าส่วนตัว เคารพในกฎ กติกาการอยู่ร่วมกันในอาคารชุด ปฏิบัติตามกฎหมาย และข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด นับตั้งแต่พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 มีผลบังคับ (4 กรกฎาคม 2551) กฎหมายดังกล่าวได้แก้ไข และเพิ่มเติมจากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 โดยได้กำหนดหลักเกณฑ์ให้บุคคลดังกล่าวต้องปฏิบัติ พร้อมกับมีบทกำหนดโทษสำหรับผู้ฝ่าฝืน แต่หากทุกฝ่ายรู้หน้าที่ ความสุขของผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารชุดก็เกิดขึ้นได้ไม่ยาก ทั้งนี้ หน้าที่ที่สำคัญที่ทุกฝ่ายควรปฏิบัติได้แก่

1. ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

- จัดทำบัญชีรายรับรายจ่ายภายในสิบห้าวันนับแต่วันสิ้นเดือนและปิดประกาศให้เจ้าของร่วมทราบต่อเนื่องเป็นเวลาสิบห้าวัน
- จัดให้มีการดูแลความปลอดภัยหรือความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุด
- ออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้เจ้าของร่วมเมื่อได้รับคำร้องขอ
- ดูแลให้เจ้าของร่วมปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับ
- เป็นตัวแทนของนิติบุคคลอาคารชุดในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลางที่ชำรุด
- จัดประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วมเมื่อเห็นว่ามีความจำเป็นต้องขอความเห็นจากเจ้าของร่วม
- ฟ้องบังคับชำระหนี้จากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป
- จัดทำงบดุลซึ่งแสดงจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินของนิติบุคคลอาคารชุด พร้อมทั้งบัญชีรายรับรายจ่ายซึ่งจะต้องมีผู้สอบบัญชีตรวจสอบเพื่อนำเสนอที่ประชุมใหญ่สามัญ
- จัดทำรายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานต่อที่ประชุมใหญ่ ร่วมกับการเสนองบดุล และจัดส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้เจ้าของร่วมก่อนวันนัดประชุมใหญ่ล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน
- เก็บรักษารายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุล พร้อมทั้งข้อบังคับไว้ที่สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าของร่วมตรวจดูได้
- อยู่ปฏิบัติหน้าที่ที่สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดตามระยะเวลาที่กำหนดในข้อบังคับ

2. เจ้าของร่วมในอาคารชุด

- ปฏิบัติตามกฎหมายอาคารชุดและข้อบังคับ
- จ่ายเงินค่าดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง (ค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18) ให้ตรงตามเวลาที่กำหนด
- เข้าร่วมประชุมเมื่อมีการประชุมใหญ่สามัญ และวิสามัญเจ้าของร่วม
- เจ้าของร่วมที่เป็นเจ้าของโครงการจะต้องชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 สำหรับห้องชุดที่ยังไม่จำหน่ายตั้งแต่วันที่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด
- ไม่เอาเปรียบเพื่อนบ้าน ไม่ส่งเสียงดังรบกวนผู้อื่น
- ให้ความร่วมมือกับนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อให้การบริหารจัดการอาคารชุดเป็นไปด้วยความราบรื่น

3. คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

- ควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยหากเห็นว่ามีความจำเป็นก็สามารถเรียกประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วมเพื่อมีมติได้
- จัดประชุมใหญ่สามัญประจำปีภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุด
- เรียกประชุมใหญ่วิสามัญกรณีเจ้าของร่วมร้อยละยี่สิบของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมดร้องขอให้เปิดประชุม
- จัดประชุมคณะกรรมการหนึ่งครั้งในทุกหกเดือนเป็นอย่างน้อย
- แต่งตั้งกรรมการคนหนึ่งขึ้นทำหน้าที่ผู้จัดการในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการหรือผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้เกินเจ็ดวัน