

ข้อดี-ข้อเสีย

ของการจัดตั้ง

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อดีของการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

1) สมาชิกทุกคนมีกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดิน ทรัพย์สิน และสาธารณูปโภค

- ที่ดินและทรัพย์สินส่วนกลางจะถูกโอนกรรมสิทธิ์เปลี่ยนเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมาย
- สมาชิกทุกคนมีส่วนเป็นเจ้าของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์

2) สมาชิกทุกคนมีส่วนร่วมในการบริหารงานหมู่บ้าน

- แต่งตั้งคณะกรรมการ เป็นผู้บริหารงานนิติบุคคลฯ โดยอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก
- แสดงสิทธิ์ออกเสียงคัดค้านหรือให้ความเห็นชอบต่อมติต่างๆ ในที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก
- เสนอความคิดเห็น ชี้แนะต่อที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกและ/หรือ คณะกรรมการ

3) มีความเป็นธรรมและเสมอภาค

- สมาชิกทุกคนต้องปฏิบัติตามระเบียบและข้อบังคับเดียวกัน
- บ้านทุกหลัง/ที่ดินทุกแปลง ต้องร่วมออกเงินค่าบำรุงรักษา/การจัดการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ไม่เว้นแม้แต่เจ้าของโครงการ
- เมื่อจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเรียบร้อยแล้ว ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทั้งในส่วนที่ลงคะแนนเสียงเห็นชอบและไม่เห็นชอบให้จัดตั้งเป็นนิติบุคคลฯ ต้องเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

4) มีความเป็นประชาธิปไตย

- ประชุมใหญ่ของสมาชิกคัดเลือกคณะกรรมการเป็นตัวแทนในการบริหารงานนิติบุคคลฯ
- สมาชิกมีส่วนร่วมในการออกกฎระเบียบต่างๆ ผ่านที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก/คณะกรรมการ
- ในการลงมติต่างๆ จะใช้คะแนนเสียงของสมาชิกเป็นเกณฑ์

5) ได้รับการยกเว้นภาษี อาทิเช่น

- ค่าธรรมเนียมการโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ
- ภาษีมูลค่าเพิ่ม
- ภาษีโรงเรือนและภาษีบำรุงท้องที่
- ภาษีเงินได้นิติบุคคล

6) มีเงินทุนเพียงพอ

- การกำหนดเงินกองทุนและค่าใช้จ่ายรายเดือนได้รับการเห็นชอบจากที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก
- กำหนดงบประมาณในการพัฒนาปรับปรุงและซ่อมแซมแก้ไขสาธารณูปโภคและทรัพย์สินส่วนกลาง

7) คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมาย

- จัดเก็บเงินกองทุนและเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค
- ยื่นคำร้องทุกข์หรือเป็นโจทก์ฟ้องแทนสมาชิกกรณีกระทบสิทธิ/ประโยชน์ ตั้งแต่ 10 รายขึ้นไป
- ฟ้องร้องดำเนินคดีผู้ฝ่าฝืนระเบียบ ข้อบังคับหรือค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษา/การจัดการสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ
- กำหนดกฎระเบียบการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภค การอยู่อาศัยร่วมกัน และการจราจร
- จัดให้มีบริการสาธารณะแก่สมาชิก จัดสรรเงินหรือทรัพย์สินเพื่อสาธารณะประโยชน์
- ดำเนินการอื่นๆ ตามกฎหมาย กฎกระทรวง ฯลฯ

8) มีความสงบสุข

- ทุกคนต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบ ข้อบังคับ
- ปัญหาความเดือดร้อน รำคาญ จะได้รับการแก้ไขเนื่องจากคณะกรรมการหมู่บ้านมีอำนาจหน้าที่ถูกต้องตามกฎหมาย
- มีเงินทุนจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัย พนักงานรักษาความสะอาด
- บุคคลภายนอกไม่สามารถผ่านเข้า-ออก หรือใช้สาธารณูปโภคได้ตามอำเภอใจ

9) เพิ่มมูลค่าทรัพย์สิน

- มีงบประมาณในการจ้างพนักงานดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สิน
- ถนน ไฟฟ้า ประปา อีกทั้งบริการสาธารณะที่ชำรุดทรุดโทรม จะมีงบประมาณในการปรับปรุงซ่อมแซม
- โครงการที่อยู่ในสภาพสวยงามก็เป็นที่ต้องการของบุคคลทั่วไป

10) มีความโปร่งใส

- มีการจัดจ้างผู้สอบบัญชีรับอนุญาตตามที่กฎหมายกำหนดไว้ เข้ามาทำการตรวจสอบและรับรองงบการเงินของนิติบุคคลฯ เพื่อนำส่งให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดิน

11) มีบทลงโทษตามกฎหมายสำหรับผู้ชำระเงินล่าช้า

- กรณีชำระค่าใช้จ่ายล่าช้ารายเดือน ต้องจ่ายค่าปรับตามอัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดกำหนด
- กรณีชำระค่าใช้จ่ายล่าช้าติดต่อกัน 3 เดือน ถูกระงับการให้บริการหรือการให้สิทธิในสาธารณูปโภค
- กรณีในการชำระค่าใช้จ่ายล่าช้าติดต่อกัน 6 เดือน พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินแปลงดังกล่าวได้
- ให้ถือว่าหนี้ที่ค้างชำระเป็นหนี้บุริมสิทธิในมูลรักษาสงหาริมทรัพย์

ข้อเสียของการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

1) มีภาระค่าใช้จ่ายในการบำรุงดูแลรักษาสาธารณูปโภค

- สมาชิกทุกคน ต้องร่วมออกเงินค่าบำรุงรักษา/การจัดการสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ

2) ไม่สามารถกระทำการใดๆได้ตามอำเภอใจ

- ทุกคนต้องปฏิบัติตามระเบียบ ข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

3) ต้องมีระบบในการบริหารจัดการ

- คณะกรรมการควบคุมดูแลการบริหารจัดการ โดยควบคุมดูแลการปฏิบัติงานของพนักงานและบริษัทภายนอก
- ผู้บริหารการจัดการต้องมีประสบการณ์ในด้านการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์