

ประเด็นแก้ไข พระราชบัญญัติอาคารชุด สมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย
เสนอกฎที่دين วันที่ 25 มิถุนายน 2547

ลำดับ	ประเด็นแก้ไข	เหตุผล
1	การขึ้นทะเบียนอาคารชุด ให้ยื่นขอจดทะเบียนอาคารชุดภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่ได้รับใบอนุญาตปลูกสร้าง	ปัจจุบันจะรับจดทะเบียนเมื่อสร้างเสร็จ ทำให้ทรัพย์ส่วนกลางไม่เป็นไปตามที่ระบุในเอกสารประกอบการขาย หรือคำโฆษณา
2	อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ตามมาตรา 14 ปัจจุบันคำนวณจากราคาขาย ณ วันจดทะเบียนอาคารชุด คนส่วนใหญ่ไม่เข้าใจ ควรคำนวณจากขนาดพื้นที่	เพื่อความเข้าใจง่ายของเจ้าของร่วม และจึงควรคำนวณตามพื้นที่ให้สอดคล้องกับข้อ 3
3	วิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ให้นำค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรค 2 มาจัดเก็บตามพื้นที่ห้องชุด	เพื่อให้เกิดความเข้าใจง่ายต่อคนทั่วไป และเพื่อให้การคำนวณหน่วยในการจัดเก็บเป็นลักษณะเดียวกันทั่วประเทศ เพราะปัจจุบันวิธีการคำนวณตามมาตรา 18 ก่อนข้างสับสน
4	คุณสมบัติของผู้จัดการและคณะกรรมการ ให้มีการกำหนดคุณสมบัติของผู้จัดการฯ และคณะกรรมการรวมทั้งควรกำหนดว่า ไม่ควรครบทั้ง 2 ตำแหน่งในคราวเดียวกัน	เพื่อให้ได้คนที่มีความรู้ ความเข้าใจ มีความรับผิดชอบในการบริหารจัดการ และให้เกิดอำนาจการถ่วงดุลในการบริหาร
5	การปรับอัตราเรียกเก็บค่าใช้จ่าย การปรับอัตราเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางและการแก้ไขข้อบังคับควรใช้คะแนนเสียงตามมาตรา 48 (ปรากฏตามร่างเสนอนี้ใหม่)	เนื่องจากปัจจุบันการดำเนินการทั้ง 2 เรื่อง ต้องใช้คะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3/4 ตามมาตรา 49 จึง ทำให้มีปัญหาในการจัดการเพราะไม่สามารถปฏิบัติได้
6	การมอบฉันทะ เจ้าของร่วมรายเดียวจะมอบฉันทะให้ผู้อื่นออกเสียงแทนเกินกว่าหนึ่งคนมิได้	เจ้าของร่วมบางรายที่มีหลายห้องชุด และมอบฉันทะให้ผู้อื่นเข้าประชุมแทนหลายคน ทำให้มีปัญหาไม่เรียบร้อยในที่ประชุม
7	การมอบฉันทะ บุคคลที่เข้าประชุมแทนเจ้าของร่วมต้องมีหนังสือมอบฉันทะในทุกกรณี ยกเว้นผู้จัดการมรดกกรณีเจ้าของร่วมเสียชีวิต	เพื่อจัดปัญหาเรื่องการมอบฉันทะ จึงน่าจะระบุให้ชัดเจนเข้าประชุม
8	การส่งมอบทรัพย์ส่วนกลาง ควรกำหนดระยะเวลา และวิธีส่งมอบกับนิติบุคคลฯ ในการประชุมใหญ่ เจ้าของร่วมครั้งแรกตามมาตรา 42	ที่ผ่านมาไม่มีการกำหนดประเด็นดังกล่าวจึงทำให้มีปัญหาทรัพย์ส่วนกลางไม่ครบถ้วนหรือไม่สมบูรณ์
9	การเปลี่ยนแปลงลักษณะภายนอกอาคารตามมาตรา 48(1) ปัจจุบันคำว่า “ลักษณะภายนอกอาคาร “ ต้องตีความและไม่ครอบคลุมทุกเรื่องในการปฏิบัติจึงหาข้อสรุปไม่ได้ เห็นควรเพิ่มคำว่า “ลักษณะภายนอกห้องชุด”ในมาตรา 48 (1)	เพราะเจ้าของร่วมมักจะเปลี่ยนแปลงสภาพภายนอกห้องชุด อาทิ บริเวณหน้าประตู หรือเจาะช่องหน้าต่างเพิ่มบริเวณผนังห้องชุดติดทางเดินส่วนกลางซึ่งทำให้สภาพหน้าห้องชุดเปลี่ยนแปลงไป

10	การประชุมใหญ่ กำหนดองค์ประชุมใหญ่ตามมาตรา 43 และมาตรา 48 ใหม่	เพื่อความสะดวกในการบริหารจัดการให้สามารถปฏิบัติได้จริง
11	บทลงโทษ มีการกำหนดผู้ประกอบการ / ผู้บริหาร / คณะกรรมการ / เจ้าของร่วม / เจ้าหน้าที่รัฐ	หากไม่กำหนดโทษก็จะทำให้ไม่มีผู้ปฏิบัติตามกฎหมายและไม่สามารถบังคับใช้
12	การออกเอกสารรับรองรายการหนี้ ให้แก้คำว่า “หนังสือรับรองรายการหนี้” ตามมาตรา 29 วรรค 2 เป็น “หนังสือปลอดหนี้”	เพื่อความชัดเจนในการออกเอกสารของผู้จัดการ