

งานสัปดาห์วิศวกรรมแห่งชาติ 2554

มาตรฐานสาธารณูปโภค
ในหมู่บ้านจัดสรร และอาคารคอนโดมิเนียม

ประสบการณ์จากสมาชิกหมู่บ้านจัดสรร

โดย : นายไพรัช ศุภวิวรรณ

วันศุกร์ ที่ 25 มีนาคม 2554 เวลา 09:00 – 12:00 น.
ห้อง MR 213 ไบเทค บางนา

การซื้อบ้านเพื่ออยู่อาศัยอาจแบ่งเป็น 3 ช่วงเวลา

- 1.ช่วง I ----> เลือกซื้อ
ทำเลที่ตั้ง, การเดินทาง, สิ่งแวดล้อม, ความปลอดภัย, คุณภาพ, ราคา
- 2.ช่วง II ----> ตกลงใจ, ทำสัญญา และอยู่ระหว่างก่อสร้าง
- 3.ช่วง III----> รับโอนและเข้าอยู่อาศัย, จัดตั้งนิติบุคคล

หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

- **ด้านผู้ประกอบการ**
 - : ผู้จัดการ โครงการและทีมงาน, ฝ่ายขาย, Designer, Consultant ควบคุมงาน (หรือควบคุมเอง), ผู้รับเหมาก่อสร้าง, ผู้รับเหมาย่อย และ Supplier ต่าง ๆ
- **ด้านผู้ซื้อ**
 - : ตรวจสอบและประสานงานเองหรือจ้าง Consult มาช่วยตรวจ ยกเว้นซื้อในนามนิติบุคคลอาจมีหน่วยงานด้านวิศวกรรมมาช่วยดำเนินการ
- **หน่วยงานเกี่ยวข้องอื่นๆ** :
 - คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
 - คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด
 - คณะอนุกรรมการ
 - สำนักงานคุ้มครองผู้บริโภค
 - กทม.
 - หน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง (ประปา, ไฟฟ้า, โทรศัพท์)

ประเภทของผู้ประกอบการ

- ขนาดใหญ่, มีชื่อเสียง, ประสบการณ์
- ขนาดกลาง
- ขนาดเล็ก, บางรายเพิ่งเริ่มต้น

ข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้น

- Designer อาจกำหนดแบบไม่ละเอียดเพียงพอ หรือเจ้าของโครงการ กำหนดคุณภาพวัสดุไม่ตรงตามที่โฆษณา
- อาจได้ผู้รับเหมาที่ทำงานคุณภาพไม่ดีพอ
- ผู้ซื้อคาดหวังสูงเกิน เกิดข้อโต้แย้ง
- ฝ่ายขายแจ้งข้อเท็จจริงในสาระสำคัญไม่หมด ช่วงขาย – ก่อนทำสัญญา
- ผู้ซื้อไม่มีความเข้าใจในข้อกำหนดของการจัดสรร ซึ่งมารู้ภายหลังเมื่อต้องจดทะเบียนนิติบุคคล และรับโอนการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ส่วนกลาง

กฎหมายที่เกี่ยวข้องกันและควรรู้

- พระราชบัญญัติ
 - พระราชบัญญัติ วิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค, 2551
 - พระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน, 2543
- กฎกระทรวง ด้านการจัดสรรที่ดิน
 - กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการยกเลิกการจัดสรรที่ดิน, 2550
 - กฎกระทรวง ว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร, 2545
 - กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการอนุญาตและการออกใบอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน, 2544
 - กฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน, 2544

ระเบียบ / ข้อกำหนด การจัดสรรที่ดิน

- ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม พศ 2550
- ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร 2549
- ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง 2545, ว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นและการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค
- ข้อบัญญัติ กทม. เรื่องควบคุมอาคาร 2544
- มาตรฐาน วสท.
- มาตรฐานงานต่าง ๆ

ปัญหาต่างๆ ที่เกิดข้อโต้แย้ง

ซึ่งส่วนใหญ่จะเกิดข้อโต้แย้งขึ้นหลังจากเข้าอยู่อาศัย

- ด้านกฎหมาย - เมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคล
 - ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ----> ก่อนเข้าอยู่อาศัยและหลังเข้าอยู่อาศัย (การเข้าอยู่ไม่พร้อมกัน)
 - ปัญหาบ้านข้างเคียง, ต่อเติม มีผลกระทบกับข้างเคียง ----> ขัดต่อระเบียบและข้อบังคับหมู่บ้านแต่หน่วยงานรัฐอนุญาต / ไม่ขัดกฎหมาย (หลังเข้าอยู่อาศัย)
- ด้านเทคนิค - คุณภาพของงาน (QA, QC)
 - ตัวบ้าน, บริเวณบ้าน (การทรุดตัวของดินรอบบริเวณบ้าน)
 - สาธารณูปโภค
 - สาธารณูปโภคส่วนกลาง

เมื่อเกิดปัญหา

ผู้บริโภคมักจะแก้ปัญหาโดย

- อาศัยสำนักงานคุ้มครองผู้บริโภค (สคบ.), หนังสือพิมพ์, หรือรายการวิทยุ
- วสท., กทม.
- บริษัทที่ปรึกษา, เพื่อน, อื่นๆ

สรุป

บทบาทที่ วสท. ควรมีส่วนร่วม

- แนะนำหรือกำหนดมาตรฐานงานต่าง ๆ ด้านวิศวกรรมต่อหน่วยงานที่กำกับดูแล
- อาจช่วยกำหนดมาตรฐานผู้ประกอบการ, ผู้ควบคุมงาน, Designer, และผู้รับเหมาก่อสร้าง
โดยการจดทะเบียนหรือแบ่งชั้น (เกรด) เป็นต้น
- เป็นหน่วยงานกลางในการ ใกล้เคียงข้อพิพาทด้านเทคนิค