

กลวิธีตรวจสอบก่อนตัดสินใจซื้อห้องชุดในคอนโดมิเนียม

ปัจจุบันราคาที่ดินในย่านชุมชนได้มีการปรับตัวสูงขึ้นมาก และพื้นที่ว่างมีน้อยลง ประชาชนไม่สามารถจะซื้อที่ดินและบ้านเพื่ออยู่อาศัยได้ ประกอบกับมีความจำเป็นจะต้องเข้ามาทำงานในเมืองเพื่อหลีกเลี่ยงปัญหาการเดินทางอีกทั้งจากสถานการณ์มหาอุทกภัยที่เกิดขึ้นในพื้นที่จังหวัดต่างๆ โดยเฉพาะกรุงเทพมหานครและจังหวัดรายรอบ อาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมจึงเป็นทางเลือกแก่ผู้บริโภค ที่ต้องการความสะดวกสบายและปลอดภัยจากภาวะน้ำท่วม ดังนั้นประชาชนผู้บริโภคจึงควรได้รับข้อมูลที่ถูกต้องพร้อมกลวิธีตรวจสอบก่อนตัดสินใจเลือกซื้อห้องชุดในอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมเพื่อเป็นการปกป้องผลประโยชน์ของตนเอง



1. กรณีอาคารชุดยังไม่ก่อสร้าง ควรตรวจสอบดังนี้

1.1 โครงการอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมนั้น ต้องมีใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 สามารถตรวจสอบได้จากผู้ประกอบการ

1.2 หากโครงการมีจำนวนห้องชุดตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยเกินกว่า 4,000 ตารางเมตร จะต้องมียางงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการตามประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์และสิ่งแวดล้อมด้วย

1.3 ที่ดินแปลงที่ตั้งอาคารชุดต้องมีหลักฐานเป็นโฉนดที่ดินเท่านั้น ตรวจสอบดูว่าเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของโครงการแล้วหรือไม่ มีภาระผูกพันอย่างอื่นนอกจากการจำนองหรือไม่อย่างไร ถ้าที่ดินมีภาระผูกพันอย่างอื่นจะไม่สามารถจดทะเบียนอาคารชุดได้ (ยกเว้นเรื่องจำนอง) ถ้าหากไม่แน่ใจหลักฐานที่โครงการให้ดูก็สามารถตรวจสอบกับสำนักงานที่ดินท้องที่ที่อาคารนั้นตั้งอยู่อีกทางหนึ่งก็ได้

1.4 ดูแผนผังแสดงแนวเขตที่ดินที่ตั้งอาคารว่ามีทางเข้าออกหรือไม่ ทางเข้าออกนั้นเป็นทางสาธารณะหรือเป็นทางส่วนบุคคล ถ้าเป็นทางส่วนบุคคลต้องตรวจสอบว่าเป็นกรรมสิทธิ์ของใคร มีการจดทะเบียนภาระจำยอมให้ที่ดินแปลงที่ตั้งอาคารสามารถใช้เป็นทางเข้าออกได้เรียบร้อยแล้วหรือไม่

