

ข้อบังคับ

นิติบุคคลอาคารชุด สุภาลัย ปาร์ค 3

เลขที่ 1 ซอย พหลโยธิน 21 ถนน พหลโยธิน แขวง จตุจักร เขต จตุจักร กรุงเทพฯ 10900

สารบัญ

หมวดที่ 1	บททั่วไป	2
หมวดที่ 2	วัตถุประสงค์	4
หมวดที่ 3	สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด และ ที่ตั้ง	5
หมวดที่ 4	การออกค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วม	7
หมวดที่ 5	ทรัพย์ส่วนกลาง และ การจัดการทรัพย์ส่วนกลาง	11
หมวดที่ 6	การใช้ทรัพย์ส่วนกลาง	12
หมวดที่ 7	การใช้ทรัพย์ส่วนบุคคล	13
หมวดที่ 8	อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง	16
หมวดที่ 9	การเรียกประชุมใหญ่และวิธีการประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม	16
หมวดที่ 10	คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด	19
หมวดที่ 11	ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด	22
หมวดที่ 12	การเลิกอาคารชุด	25
หมวดที่ 13	ข้อบังคับอื่นๆ	26
หมวดที่ 14	บทเฉพาะกาล	29
	บัญชีรายการทรัพย์ส่วนกลาง	30

ข้อบังคับ


ของ

นิติบุคคลอาคารชุดสุภาลัย ปาร์ค 3

ข้อบังคับนี้เปลี่ยนแปลง 2

โดยคณะกรรมการแล้ว

เมื่อวันที่ 25 ก.ย. 2552



(นายนิติศักดิ์ ศรีสมบูรณ์)

พนักงานเจ้าหน้าที่

หมวดที่ 1

บททั่วไป

ข้อ 1. ข้อบังคับนี้เรียกว่า “ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดสุภาลัย ปาร์ค 3

ข้อ 2. นิติบุคคลอาคารชุดนี้มีชื่อว่า “นิติบุคคลอาคารชุด สุภาลัย ปาร์ค 3”

ในข้อบังคับนี้ “นิติบุคคลอาคารชุด” หมายถึง นิติบุคคลอาคารชุด สุภาลัย ปาร์ค 3

“ผู้จัดการ” หมายถึง ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด สุภาลัย ปาร์ค 3

“เจ้าของร่วม” หมายถึง เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดแต่ละอาคารชุด

“คณะกรรมการ” หมายถึง คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด “สุภาลัยปาร์ค 3”

“ห้องชุด” หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่แยกถือกรรมสิทธิ์ได้เฉพาะส่วนแต่ละบุคคล สำหรับ

อาคารชุด สุภาลัย ปาร์ค 3 มีเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมดประมาณ 37,674.57 ตารางเมตร

“ทรัพย์สินส่วนบุคคล” หมายถึง ห้องชุด และ หมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ ที่จอดรถ
หรือที่ดินที่จัดไว้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

“ทรัพย์สินส่วนกลาง” หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดิน ที่ตั้งอาคารชุด และที่ดิน
หรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

“ข้อบังคับ” หมายถึง ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด สุภาลัย ปาร์ค 3

รับรองสำเนาถูกต้อง



นายธีรชัย ศุขจันทร์
ผู้อำนวยการนิติบุคคลอาคารชุด

12 8 ก.ย. 2552

“เงินกองทุน” หมายถึง เงินทุนที่เจ้าของร่วมได้ร่วมกันออกไว้ เพื่อใช้ในการกิจการของนิติบุคคล อาคารชุด ในกรณีที่มีการซ่อมแซมใหญ่ หรือกรณีจำเป็นเร่งด่วน

“เงินค่าใช้จ่ายส่วนกลาง” หมายถึง เงินที่เจ้าของร่วมต้องชำระล่วงหน้าไว้เพื่อค่าใช้จ่ายต่าง ๆ

ในการดูแล บำรุงรักษา ระบบสาธารณูปโภค และ สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ในอาคารชุด และ นอกอาคารชุด อันเป็นประโยชน์ โดยรวมของเจ้าของร่วม

“กรรมการ” หมายความว่า กรรมการนิติบุคคลอาคารชุด “สุภาลัย ปาร์ค 3”

“การประชุมใหญ่” หมายถึง การประชุมใหญ่สามัญหรือการประชุมใหญ่วิสามัญของเจ้าของร่วมแล้วแต่กรณี

“พระราชบัญญัติอาคารชุด” หมายถึง พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และให้ ความหมายรวมถึงพระราชบัญญัติอาคารชุดฉบับที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมต่อมาในภายหลังและได้ประกาศใช้ในราชกิจจานุเบกษาแล้ว

ข้อ 3. ข้อบังคับนี้ให้ใช้บังคับแก่เจ้าของร่วมพร้อมทั้งบริวารและผู้แทนของเจ้าของร่วมในอาคารชุด นับตั้งแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเป็นต้นไป

กรณีใดที่ได้ตราไว้ในข้อบังคับฉบับนี้ ให้นำบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด กฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด ตลอดจนบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องมาใช้บังคับโดยอนุโลม

การแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้ให้กระทำโดยมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ภายใต้บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด ผู้จัดการต้องไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมเจ้าของร่วมมีมติ เมื่อจดทะเบียนแล้ว ให้ใช้บังคับได้”

ธำมรงค์ งามบุญต้อง

นายธำมรงค์ งามบุญต้อง
นักวิชาการที่ดินปฏิบัติการ

12 8 ก.ธ. 2552

หมวดที่ 2

วัตถุประสงค์

ข้อ 4. นิติบุคคลอาคารชุด มีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและให้มีอำนาจกระทำการใดๆเพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของร่วม ภายใต้บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด โดยมีวัตถุประสงค์ดังนี้

4.1 จัดการและดำเนินการด้วยวิธีใด ๆ เพื่อความปลอดภัย ความสงบเรียบร้อย และป้องกันอุบัติเหตุของอาคารชุดและทรัพย์สินส่วนกลาง รวมทั้งทำสัญญาประกันภัยทุกชนิดกับบริษัทประกันภัยในนามนิติบุคคลอาคารชุด “สุภาลัย ปาร์ค 3 ”

4.2 จัดการดูแล บำรุงรักษา ซ่อมแซมระบบและอุปกรณ์ ส่วนต่างๆที่ใช้เพื่อการสัญจรร่วมกับและสาธารณูปโภค ได้แก่ ทางเดินรถยนต์ ทางเท้า รั้วโครงการ ไฟฟ้า ท่อน้ำประปา ทางระบายน้ำ ระบบการรักษาความสะอาด ระบบการรักษาความปลอดภัย ตลอดจนบรรดาทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดที่มีอยู่ และที่จะจัดให้มีขึ้นใหม่ ให้อยู่ในสภาพที่เจ้าของร่วมในอาคารชุดจะใช้ประโยชน์ได้ดีตลอดเวลา

4.3 ดำเนินการติดต่อยื่นคำร้อง คำขอต่อหน่วยงานราชการ รัฐวิสาหกิจและเอกชน รวมทั้งตกลงว่าจ้างหน่วยงานราชการ รัฐวิสาหกิจ และเอกชนเข้ามาดูแลรักษา ซ่อมแซม บรรดาทรัพย์สินส่วนกลาง หรือการจัดระบบรักษาความปลอดภัยของอาคารชุดเพื่อประโยชน์ของอาคารชุด

4.4 มีอำนาจทำนิติกรรมกับบุคคลอื่น และดำเนินการแจ้งความร้องทุกข์ ใช้สิทธิเรียกร้องหรือดำเนินคดีตามกฎหมายทั้งทางแพ่งและอาญา ประนีประนอมยอมความทั้งทางแพ่งและทางอาญากับผู้ที่ทำการละเมิดต่ออาคารชุดหรือทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดรวมทั้งดำเนินการบังคับคดีตามกฎหมาย

4.5 จัดให้มีขึ้นและดูแลซึ่งกิจกรรมต่าง ๆ อันเป็นการบริการต่อเจ้าของร่วม หรือบุคคลภายนอกที่มาใช้สถานที่ของอาคารชุดและเป็นประโยชน์ต่อเจ้าของร่วม

4.6 เข้าถือกรรมสิทธิ์ และครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ สงหาิมทรัพย์ รวมทั้งให้เช่าทรัพย์สิน ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหลาย ตามมติที่ประชุมเจ้าของร่วม

4.7 ประกอบหรือดำเนินกิจการใดๆ ที่จะเป็นประโยชน์ต่ออาคารชุดโดยส่วนรวม

ฉบับร่างสำเนาถูกต้อง

นายดำรงชัย คะเชนทร์
นักวิชาการที่ดัดแปลงกิจการ

128 ก.ย. 2552

4.8 ดำเนินการใดๆตามมาตรา ๓๓ เพื่อนำมาเป็นค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาทรัพย์สิน และบริหารเงินกองทุนที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง เงินค่าใช้จ่ายส่วนกลาง โดยไม่แสวงหาหรือมุ่งหวังกำไรในทางการค้า เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดในการส่งเสริมการจัดการและพัฒนาสาธารณูปโภค ตลอดจนสวัสดิภาพที่ดีในการอยู่อาศัยของเจ้าของร่วมในอาคารชุด”

4.9 รักษากฎ ระเบียบ ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด และปฏิบัติงานให้เป็นไปอย่างโปร่งใส พร้อมทั้งจะให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าของร่วมตรวจสอบได้ในการดำเนินการ การบริหารค่าใช้จ่าย ทรัพย์สินเงินกองทุน หนังสือของนิติบุคคลอาคารชุด ได้แก่ การจัดทำบัญชีรายรับ รายจ่ายประจำเดือน การทำรายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงาน การจัดทำงบดุลประจำปีบัญชี แสดงสินทรัพย์และหนี้สิน พร้อมจัดให้มีการตรวจสอบบัญชีตรวจสอบ เพื่อเสนอต่อที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมอนุมัติ และจัดเก็บเอกสารรายงานไว้พร้อมตรวจสอบได้ ทั้งนี้ตามกำหนดภายในระยะเวลาที่ระบุไว้ในบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด”

หมวดที่ 3

สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด และ ที่ตั้ง

ข้อ 5. นิติบุคคลอาคารชุดนี้มีที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด ตั้งอยู่ที่ ณ เลขที่ 1 ซอย พหลโยธิน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร” โดยมีโครงสร้างการบริหารจัดการ ภายใต้บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด ดังนี้

(1.) ให้มีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ทำหน้าที่ให้ข้อเสนอแนะ คำแนะนำ ตามมติเจ้าของร่วม และกำกับดูแลการปฏิบัติงานของนิติบุคคลอาคารชุด ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของข้อบังคับ และมติของเจ้าของร่วม ภายใต้บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด

หลักเกณฑ์ เงื่อนไข คุณสมบัติ การแต่งตั้ง อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการให้เป็นไปตามข้อบังคับในหมวดที่ 10 ว่าด้วยคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

รับรองว่าถูกต้อง
นายฉัตรชัย คะเชนทร์
นักวิชาการที่ดินปฏิบัติการ
28 ก.ย. 2552

(2.) ให้มีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดหนึ่งคน รับผิดชอบงานบริหาร จัดการในสำนักงานนิติบุคคล อาคารชุด และ งานอื่นๆที่ได้รับมอบหมายตามอำนาจหน้าที่ ให้เป็นไปตามข้อบังคับหรือ ข้อเสนอแนะที่แนะนำของคณะกรรมการ ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของร่วม ภายใต้บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด

หลักเกณฑ์ เงื่อนไข คุณสมบัติ การแต่งตั้ง อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการให้เป็นไปตามข้อบังคับในหมวดที่ 11 ว่าด้วยผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด”

ข้อ 6. นิติบุคคลอาคารชุด เมื่อได้จดทะเบียนแล้วตามมาตรา ๓๑ ให้มีฐานะเป็นนิติบุคคล มีอำนาจหน้าที่จัดการ ดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ในหมวดที่ 2 ของข้อบังคับ ทั้งนี้ ตามมติของเจ้าของร่วม ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด โดยไม่ขัดต่อกฎหมายอื่นๆ แล้วจะต้องมีบทบาทหน้าที่รับผิดชอบต่อเจ้าของร่วม ดังนี้

(1) ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำงบดุลอย่างน้อยหนึ่งครั้งในรอบสิบสองเดือน โดยให้ถือว่าเป็นรอบปีในทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น

งบดุลตามวรรคหนึ่งอย่างน้อยต้องมีรายการแสดงจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินของนิติบุคคลอาคารชุดกับหนี้บัญชีรายรับรายจ่าย และต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบบัญชี แล้วนำเสนอเพื่ออนุมัติในที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชี

(2) ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำรายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานเสนอต่อที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมพร้อมกับการเสนองบดุลตามข้อ (1) และให้ส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้แก่เจ้าของร่วมก่อนวันนัดประชุมล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน

(3) ให้นิติบุคคลอาคารชุดเก็บรักษารายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุลพร้อมทั้งข้อบังคับไว้ที่สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าของร่วมตรวจสอบได้

รายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุลตามวรรคหนึ่ง ให้นิติบุคคลอาคารชุดเก็บรักษาไว้ไม่ต่ำกว่าสิบปีนับแต่วันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

(4) นิติบุคคลอาคารชุดอาจใช้สิทธิของเจ้าของร่วมครบไปถึงทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมดในการต่อสู้บุคคลภายนอก หรือเรียกร้องเอาทรัพย์สินคืนเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมดได้

(5) ให้นิติบุคคลอาคารชุดออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ ให้แก่เจ้าของร่วมที่ไม่มีหนี้ค้างชำระอันเกิดจากการใช้จ่ายส่วนกลางในห้องชุดตามมาตรา ๔๘ ทั้งนี้ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับการร้องขอ ตามข้อบังคับนี้ หรือ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด

รับรองสำเนาถูกต้อง
นายจักรชัย คะเชนทร์
นักวิชาการที่ดินปฏิบัติการ
28 ก.ย. 2552

(6) เพื่อประโยชน์ในการบังคับชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิตามแต่ลำดับประเภทของบุริมสิทธิ ในบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๔๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด และมีอยู่เหนือสิ่งหาปริมาตรที่เจ้าของร่วมนำมาไว้ในห้องชุดของตน หรือมีอยู่เหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของแต่ละเจ้าของร่วม แล้วแต่กรณี”

(7) ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดให้มีการตรวจสอบอาคารประจำปี เพื่อให้ได้ใบรับรองการตรวจสอบสภาพอาคาร ตามระยะเวลาที่กำหนดในมาตรฐานการตรวจสอบอาคาร ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร โดยให้นิติบุคคลต้องเสนอรายงานผลการตรวจสอบอาคารตลอดจนรายงานผลการแก้ไขสภาพอาคารตามผลการตรวจสอบของรายงานดังกล่าวต่อที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมรับทราบ จนกว่าจะได้ใบรับรองการตรวจสอบสภาพอาคารจากพนักงานเจ้าหน้าที่ ทั้งนี้จะต้องเก็บรักษาเอกสารรายงานดังกล่าวไว้ไม่น้อยกว่าสิบปี พร้อมตรวจได้ที่สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด

หมวดที่ 4

การออกค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วม

ข้อ 7. เจ้าของร่วมจะต้องร่วมมือกันจัดตั้งกองทุนให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด เพื่อวัตถุประสงค์ในการดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และการบริการส่วนรวมให้แก่เจ้าของร่วมทั้งในส่วนของการอาคารชุดและโครงการโดยมอบหมายให้แก่ผู้จัดการเป็นผู้จัดตั้งกองทุน และให้ผู้จัดการมีอำนาจกำหนดวิธีการเก็บรักษาเงินค่าใช้จ่ายการเบิกจ่าย และการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายตามข้อ (1) ถึง (6)

เงินกองทุนและค่าใช้จ่ายต่างๆ ตามข้อ (1) ถึง (6) ให้ผู้จัดการนำฝากธนาคารในนามของ “นิติบุคคลอาคารชุด สุภาลัย ปาร์ค 3 ” เพื่อใช้จ่ายในการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยให้ผู้จัดการมีอำนาจลงชื่อถอนเงินจากธนาคารมาใช้จ่ายตามวัตถุประสงค์และระเบียบข้อบังคับว่าด้วยเงินกองทุนและระเบียบอื่นที่เกี่ยวข้องโดยเจ้าของร่วมต้องชำระเงินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดเพื่อกำเนินกิจกรรมของนิติบุคคลอาคารชุดดังต่อไปนี้

ฉันรองสำเนาถูกต้อง

นายเนติชัย ดะเชนทร์
นักวิชาการที่ดินปฏิบัติการ

28 ก.ย. 2552

เรียกเก็บเงินกองทุนจากเจ้าของร่วมในอัตรา 200.- บาทต่อตารางเมตร และ ค่าใช้จ่ายส่วนกลางจากเจ้าของร่วมเฉลี่ยตามอัตราส่วนพื้นที่ห้องชุดละไม่เกิน 20.- บาท ต่อ 1 ตารางเมตรต่อเดือน ห้องพาณิชย์ห้องละไม่เกิน 20.- บาท ต่อ 1 ตารางเมตรต่อเดือน โดยให้จัดเก็บตามอัตราค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง ทั้งนี้ในขณะที่จัดเก็บเงินนิติบุคคลอาคารชุด จะเรียกเก็บล่วงหน้าในอัตราเริ่มต้นที่ 15.- บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน

สำหรับห้องชุดที่เจ้าของโครงการถือกรรมสิทธิ์อยู่ระหว่างรอโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อ ให้ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามอัตราที่เกิดขึ้นจริงในแต่ละเดือน

(1) เงินค่าใช้จ่ายมีไว้เพื่อเป็นกองทุน สำหรับนิติบุคคลอาคารชุด สุภาลัย ปาร์ค 3 ในอัตรา 200.- ต่อตารางเมตร โดยให้เรียกเก็บจากเจ้าของร่วมเมื่อมีการรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจากเจ้าของโครงการ เงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางนี้ให้ผู้จัดการ โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการมีอำนาจกำหนดเพิ่มขึ้นหรือลดลงเป็นคราว ๆ ไปได้ตามภาวะเศรษฐกิจที่เปลี่ยนแปลงไป

ดอกเบี้ยของเงินกองทุนนี้ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

(2) เงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางสำหรับนิติบุคคลอาคารชุด โดยคิดตามพื้นที่ห้องชุดของเจ้าของร่วมแต่ละรายตามอัตราที่นิติบุคคลอาคารชุด หรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการกำหนด โดยสามารถเปลี่ยนแปลงได้ตามภาวะเศรษฐกิจ และภายใต้บังคับ พรบ.อาคารชุด

(3) ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริหารส่วนรวม และที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ส่วนรวม ตามส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนได้รับประโยชน์ ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวให้รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นทั้งในอาคารชุดและโครงการ โดยมอบให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการเป็นผู้กำหนดและสามารถเปลี่ยนแปลงได้ตามภาวะเศรษฐกิจ และภายใต้บังคับ พรบ.อาคารชุด

ส่วนที่เจ้าของร่วมได้รับประโยชน์ให้ถือตามอัตราส่วนพื้นที่ของห้องชุดของเจ้าของร่วมนั้นต่อพื้นที่ของอาคารชุดทั้งหมด ทั้งนี้เว้นแต่ผู้จัดการจะกำหนดระเบียบไว้เป็นอย่างอื่น

(4) ค่าภาษีที่ดิน ค่าภาษีโรงเรือน ค่าเบี้ยประกัน และค่าใช้จ่ายใดๆ อันเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง และการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

(5) เงินลงทุนเพื่อกระทำการกิจการอย่างใดอย่างหนึ่ง ตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมหรือตามที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้กำหนด

(6) เงินอื่นเพื่อปฏิบัติตามมติของที่ประชุมใหญ่ภายใต้เงื่อนไขซึ่งที่ประชุมใหญ่กำหนด

ฉบับลงนามถูกต้อง
นายเสนาภัย คะเชนทร์
นักวิชาการที่ดินปฏิบัติการ
28 ก.ย. 2552

(7) เงินซึ่งเป็นรายรับของนิติบุคคลอาคารชุด เช่น ดอกเบี้ยของเงินกองทุน , ดอกเบี้ยของเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางล่วงหน้า รายรับจากการให้บริการเช่าสถานที่ส่วนกลาง หรือให้บริการใด ๆ หรือรายรับอื่น ๆ ให้นำไปเป็นเงินเพื่อชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

การกำหนดหรือแก้ไข เปลี่ยนแปลง อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วม ประเภทเงินตาม (1) ถึง (4) ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ในกรณีที่เจ้าของร่วมเข้าประชุมมีคะแนนเสียงไม่ครบ ให้เรียกประชุมใหม่ภายใน สิบห้าวันนับแต่วันประชุมครั้งก่อน และในการประชุมครั้งใหม่ มติเกี่ยวกับเรื่องที่บัญญัติไว้ในการประชุมครั้งก่อน ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของเจ้าของร่วมทั้งหมด

ข้อ 8. เจ้าของร่วมจะต้องชำระค่าใช้จ่ายตามข้อ 7. (2) 7. (3) 7. (4) ที่สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดชำระล่วงหน้าเป็นเวลา 24 เดือน ในคราวแรก และหลังจากนั้นให้ชำระล่วงหน้าคราวละ 1 ปี ตามอัตราส่วนพื้นที่อาคารชุดที่นิติบุคคลอาคารชุดประกาศเรียกเก็บ หากเจ้าของร่วมชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวหลังจากเดือนที่กำหนดนั้น

จะต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบสองต่อปีของจำนวนเงินค่าใช้จ่ายที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบต้น ในกรณีเจ้าของร่วมค้างชำระตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป จะต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบต่อปีและออกฎกระทรวงให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตามรายการที่ระบุไว้ในข้อบังคับ รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามระเบียบว่าด้วยการชำระเงินเพิ่มของคณะกรรมการ โดยความเห็นชอบของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

"เงินเพิ่มตามวรรคหนึ่งให้ถือเป็นค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522"

ข้อ 9. เจ้าของร่วมทุกคนจะต้องรับผิดชอบในการจ่ายค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางเกี่ยวกับค่าน้ำประปา, ค่าไฟฟ้าและค่าโทรศัพท์ (ถ้ามี) ของห้องชุดของตนตามความเป็นจริงหากเจ้าของร่วม ไม่จ่ายค่าใช้จ่ายข้างต้น ภายในระยะเวลาที่กำหนดแล้ว เจ้าของร่วมยินยอมให้ผู้จัดการระงับการใช้น้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ จนกว่าเจ้าของร่วมจะได้มีการชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวให้เป็นที่ยอมรับทั้งนี้เจ้าของร่วมสละสิทธิที่จะเรียกค่าเสียหายใดๆ ทั้งสิ้น รวมทั้งจะต้องรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการระงับและติดตั้งอุปกรณ์ดังกล่าว

ข้อ 10. ในการทำสัญญาประกันภัยต่างๆ นอกจากทรัพย์สินส่วนบุคคล ให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นคู่ประกัน และเป็นผู้รับประโยชน์จากการประกันภัยโดยให้เรียกเก็บค่าประกันทั้งหมดจากเจ้าของร่วมตามอัตราส่วนการมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

รับรองสำเนาถูกต้อง
นายถิรชัย คะเชนทร์
นักวิชาการที่ดินปฏิบัติการ
28 ก.ย. 2552

ข้อ 11. ในกรณีจำเป็นและเร่งด่วนให้ผู้จัดการมีอำนาจในกิจการ เพื่อความปลอดภัยของอาคาร รวมทั้งทรัพย์สินส่วนกลาง และทรัพย์สินส่วนบุคคลดังเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเองหากมีค่าใช้จ่ายให้ชำระจากเงินค่าใช้จ่ายล่วงหน้าตาม ข้อ 7. (1) และให้ผู้จัดการเรียกเก็บจากเจ้าของร่วม

ข้อ 12. กรณีเกิดความเสียหายแก่ทรัพย์สินส่วนกลาง ให้ผู้จัดการทำการซ่อมแซมโดยใช้จ่ายจากเงินค่าใช้จ่ายล่วงหน้าตามข้อ 7. (1) ทั้งนี้ผู้จัดการมีสิทธิอนุมัติให้นำเงินดังกล่าวมาซ่อมแซมได้คราวละไม่เกิน ๑๐,๐๐๐- บาท

ในการออกค่าใช้จ่ายสำหรับการซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลางให้คิดดังนี้

ทรัพย์สินส่วนกลางร่วม ในข้อ 15. (1) และ 15. (3) ให้เจ้าของร่วมทุกรายออกค่าใช้จ่ายตามสัดส่วนการมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ทรัพย์สินส่วนกลาง ในข้อ 15.(2) ให้เจ้าของร่วมเฉพาะในอาคารนั้นๆ เป็นผู้ออกค่าใช้จ่าย

สำหรับค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของร่วมแต่ละรายให้ตกเป็นภาระความรับผิดชอบของเจ้าของร่วมที่เสียหาย

ข้อ 13. นิติบุคคลอาคารชุด จะเริ่มดำเนินการจัดการอาคารชุดตั้งแต่วันที่ได้มีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ตามกฎหมายเรียบร้อยแล้ว

ข้อ 14. ค่าใช้จ่ายที่เจ้าของร่วมต้องรับผิดชอบตามความในหมวดนี้ ให้เริ่มตั้งแต่วันที่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจากเจ้าของโครงการ และอาจจะมีการปรับอัตราค่าใช้จ่ายได้ในภายหน้าตามสถานะเศรษฐกิจที่เปลี่ยนแปลงไป โดยให้ผู้จัดการ โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการเป็นผู้มีอำนาจในการสั่งจ่ายเงินตาม ข้อ 7. (1) เมื่อเกิดเหตุฉุกเฉินหรือกรณีจำเป็นเร่งด่วน และ เรียกเก็บค่าใช้จ่ายคืนจากเจ้าของร่วมเฉพาะในอาคารนั้นๆ

อธิบดี
นายฉัตรชัย ศะรินทร์
นักวิชาการที่ปรึกษา

๒๘ ก.ย. ๒๕๕๒

หมวดที่ 5

ทรัพย์สินส่วนกลาง และการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 15. ทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด ได้แก่ ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้
ในการชุด ที่ดิน ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมตามบัญชีรายการทรัพย์สิน
ส่วนกลางท้ายข้อบังคับนี้

ทรัพย์สินส่วนกลางตามข้อบังคับนี้ได้แก่

- (1) ทรัพย์สินส่วนกลางร่วม
- (2) ทรัพย์สินส่วนกลางในอาคาร
- (3) ทรัพย์สินส่วนกลางอันเป็นทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์หรือเป็นสิทธิของนิติบุคคลอาคารชุดอันได้มา
จากที่ดินที่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดนี้ที่มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

ข้อ 16. การจัดการใดๆ ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการ โดย
คำแนะนำของคณะกรรมการและรวมถึงการออกกฎ ระเบียบ คำสั่ง หรือข้อบังคับที่ใช้บังคับในอาคารชุด

ข้อ 17. การจัดการทรัพย์สินส่วนกลางดังต่อไปนี้ ต้องได้รับมติจากที่ประชุมใหญ่ด้วย
คะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

- (1) การซื้ออสังหาริมทรัพย์ หรือการรับให้อสังหาริมทรัพย์ที่มีค่าภาระคิดเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง
- (2) การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์
- (3) การอนุญาตให้เจ้าของร่วมทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง
เปลี่ยนแปลงหรือต่อเติมห้องชุดของตนเองที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคารชุด
โดยค่าใช้จ่ายของผู้ผู้นั้นเอง
- (4) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
- (5) การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง
- (6) การจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ฉันรองสำเนาถูกต้อง

นายจิตรชัย ตะเจนทร์
นักวิชาการที่ดินปฏิบัติการ

12 8 ก.ย. 2552

ในกรณีที่เจ้าของร่วมเข้าประชุมมีคะแนนเสียงไม่ครบตามที่ กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ ภายในสิบห้าวันนับแต่ วันเรียกประชุมครั้งก่อน และมติ เกี่ยวกับเรื่องที่บัญญัติ ไว้ตามวรรคหนึ่งในการประชุมครั้งใหม่ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่ น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด"

หมวดที่ 6

การใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 18. เจ้าของร่วมมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินส่วนกลางในหมวดที่ 8. และต้องใช้สิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางด้วยความระมัดระวังเช่นวิญญูชนพึงใช้ทรัพย์สินของตน รวมทั้งไม่ก่อให้เกิดการใดๆ อันเป็นการเสียหายต่อทรัพย์สินส่วนกลาง ตามระเบียบและวิธีการใช้ดังต่อไปนี้

(1) เพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อย รวมทั้งให้การรักษาความปลอดภัยในทรัพย์สินส่วนกลางตลอดจนทรัพย์สินของผู้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเจ้าของร่วมทุกรายจะใช้ทรัพย์สินส่วนกลางร่วมที่กำหนดไว้ในข้อ 15. (1) และข้อ 15.(3) โดยร่วมกัน

ส่วนการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารที่กำหนดไว้ในข้อ 15. (2) ให้

เจ้าของร่วมเฉพาะในอาคารนั้นๆ เป็นผู้ใช้ทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารนั้นๆ

(2) การใช้ทรัพย์สินส่วนกลางร่วมให้เจ้าของร่วมใช้ตามระเบียบที่ผู้จัดการได้กำหนดโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ

(3) ห้ามเจ้าของร่วมหรือบุคคลใดๆ ใช้ทรัพย์สินส่วนกลางนอกจากการใช้ประโยชน์ตามวิธีการใช้และระยะเวลาการใช้ และเงื่อนไขอื่นๆ ตามระเบียบที่กำหนดไว้ให้ใช้ซึ่งจะออกและควบคุมดูแลโดยผู้จัดการ

(4) ห้ามบุคคลใดๆ ที่ไม่ใช่เจ้าของร่วมและไม่ได้รับอนุญาตจากผู้จัดการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางและนิติบุคคลใดๆ ที่จะไม่อนุญาตให้บุคคลใดๆ ที่แต่งกายหรือประพฤติตัวไม่สุภาพหรือมีการกระทำที่ไม่เหมาะสม และขัดต่อข้อบังคับหรือกฎหมายเข้ามาในอาคารชุด ในกรณีเช่นนี้ให้ผู้จัดการมีอำนาจเชิญบุคคลนั้นออกไปจากอาคารชุดได้

รับรองสำเนาถูกต้อง

นายธีรชัย ศรีจันทร์
นักวิชาการที่ดินปฏิบัติการ

28 ก.ย. 2552

(5) เจ้าของร่วมจะไม่ทำการก่อสร้าง ต่อเติมห้องชุดรุกล้ำเข้าไปในทรัพย์สินส่วนกลาง

(6) เจ้าของร่วมจะไม่ทำการใดๆ อันเป็นการรบกวน หรือขัดขวางต่อความสะดวกในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วมอื่น

(7) หากเจ้าของร่วมไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับนี้เจ้าของร่วมยินยอมให้นิติบุคคลอาคารชุดดำเนินการแทนในฐานะผู้เสียหาย ดำเนินการกับเจ้าของร่วมที่ทำความเสียหายเกิดขึ้นรวมทั้งแจ้งความฟ้องร้องดำเนินคดีเรียกค่าเสียหายที่เกิดขึ้นได้ โดยเจ้าของร่วมสละสิทธิที่จะเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ ต่อนิติบุคคลอาคารชุดทั้งสิ้น

(8) เจ้าของร่วมยินยอมให้หน่วยงานของราชการและองค์กรรัฐวิสาหกิจ รวมทั้งบุคคลอื่นๆตามสัญญาจ้างบริการของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวกับการบำรุงรักษาซ่อมแซมอุปกรณ์อาคาร เพื่อการสาธารณูปโภค เพื่อความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สิน ตลอดจนการตรวจสอบอาคารตามกฎหมายกระทรวงออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2522 ได้แก่ ระบบโครงสร้างอาคาร ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง ระบบประปาและสุขาภิบาล ระบบสัญญาณการสื่อสาร ระบบอุปกรณ์สัญญาณเตือนภัย ระบบป้องกันเพลิงไหม้ ตลอดจนระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบทางสัญจรต่างๆ เช่น ทางเดินในอาคาร บันได ระบบลิฟต์ ทางเดินเท้า ถนน หรืออื่นๆ อันเป็นส่วนทรัพย์สินส่วนกลางที่มีผลกระทบต่อชีวิตและทรัพย์สิน การดำรงชีวิตได้อย่างปกติสุข ให้องค์กรต่างๆหรือฝ่ายจัดการ นิติบุคคลอาคารชุดที่เกี่ยวข้อง สามารถเข้าตรวจสอบทรัพย์สินขององค์กรนั้น ๆหรืออยู่ในความรับผิดชอบ เพื่อการซ่อมแซม บำรุงรักษา ทั้งนี้ เจ้าของร่วมตกลงให้ความช่วยเหลือร่วมมือ และอำนวยความสะดวกให้แก่พนักงานหรือบุคคลที่มีส่วนเกี่ยวข้อง เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวเสร็จเรียบร้อยด้วยดี ทั้งนี้ภายใต้ข้อบังคับในหมวดว่าด้วยการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง ข้อ 17 "

หมวดที่ 7

การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล

รับรองว่าถูกต้อง
นายฉัตรชัย สะเซ่นทร์
นักวิชาการที่ดินปฏิบัติการ

12 8 ก.ย. 2552

ข้อ 19. การจัดการและการใช้ประโยชน์ห้องชุดเป็นสิทธิของเจ้าของร่วม หรือบุคคลที่เจ้าของร่วมอนุญาตหรือมอบหมาย ซึ่งจะต้องอยู่ภายใต้ความรับผิดชอบของเจ้าของร่วม และภายใต้ข้อบังคับที่ต้องปฏิบัติ ทั้งนี้โดยไม่เป็นการละเมิดต่อสิทธิ เสรีภาพส่วนบุคคลของผู้อื่นตามบทบัญญัติกฎหมายอื่นๆที่เกี่ยวข้อง และอยู่ภายใต้ข้อบังคับที่ต้องปฏิบัติ ดังนี้

(1) จะต้องไม่ทำการใดๆ ให้เป็นที่เดือดร้อน รำคาญ ต่อความสงบสุขของผู้ร่วมกันในอาคารชุด และจะต้องปฏิบัติตามข้อบังคับนี้โดยเคร่งครัด

(2) จะต้องไม่กระทำการที่ผิดกฎหมาย หรือขัดต่อศีลธรรม หรือจารีตประเพณีอันดีงามและเป็นอันตรายต่ออนามัยส่วนรวม

(3) จะไม่กระทำการใดๆ ต่อทรัพย์สินส่วนบุคคลของคนอื่นเป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้าง ความมั่นคง หรือความปลอดภัยของอาคารชุด หรือทรัพย์สินกลาง หรือทรัพย์สินบุคคลอื่นๆ

(4) จะต้องไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการเปลี่ยนแปลงท่อ หรือทางเดินระบบน้ำ ระบบไฟ หรือระบบ สาธารณูปโภคอื่นๆ ในอาคารชุด

(5) จะต้องไม่กระทำการใดๆ ที่ละเมิดข้อห้ามของบริษัทประกันภัยในเรื่องเกี่ยวกับวัตถุระเบิด วัสดุไวไฟ เกี่ยวกับการป้องกันอัคคีภัยและวินาศภัย

(6) พื้นห้อง, ผนังกันห้องชุด, เสา เป็นกรรมสิทธิ์ร่วมของเจ้าของร่วมที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน ดังนั้น เจ้าของร่วมจะต้องไม่กระทำการใดๆ อันมีผลในทางเดือดร้อนรำคาญหรือเสียหายต่อพื้นห้องหรือผนังกันห้องชุดและเสา ทั้งนี้ไม่ว่าจะเป็นการกระทำในห้องชุดหรือส่วนของอาคารที่อยู่นอกห้องชุด

(7) เจ้าของร่วมจะต้องไม่เลี้ยงสุนัขหรือสัตว์ที่เป็นอันตรายและรบกวนผู้อื่นในห้องชุด และในส่วนของทรัพย์สินส่วนบุคคล, ทรัพย์สินกลาง หรือในส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารชุดให้ผู้จัดการมีอำนาจในการกำหนด ข้อยกเว้นและอนุญาตเป็นเฉพาะกรณีเท่านั้น ทั้งนี้การอนุญาตดังกล่าวจะต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษร

(8) การกระทำใดๆ ในห้องชุด ที่มีผลกระทบกระเทือนต่อทรัพย์สินกลางหรือลักษณะภายนอกอาคาร หรือทัศนียภาพโดยรวมของอาคารชุด ตลอดจนการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของร่วม ให้ผู้จัดการมีอำนาจในการวินิจฉัย หรือกำหนดข้อยกเว้น และอนุญาตให้เจ้าของกระทำการดังกล่าวได้ตามขอบเขต และเงื่อนไขที่ได้ กำหนดไว้ เป็นเฉพาะกรณีเท่านั้น ทั้งนี้การอนุญาตดังกล่าวจะต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษร

(9) เจ้าของร่วมจะต้องไม่ใช้ห้องชุดเป็นที่เก็บหรือจัดจำหน่ายซึ่งวัสดุเคมีภัณฑ์ เชื้อเพลิงวัตถุที่มีพิษ จะไม่นำสิ่งของที่มีน้ำหนักเกินกว่า 150 กิโลกรัมต่อตารางเมตร มาเก็บไว้ในห้องชุดอย่างเด็ดขาด

(10) เจ้าของร่วมจะต้องไม่นำวัตถุระเบิด วัตถุไวไฟ อันก่อให้เกิดอัคคีภัยได้เข้ามาในอาคารชุดโดยเด็ดขาด


อธิบดี
นายจิตรชัย ศรจันทร์
นักวิชาการที่ดินปฏิบัติการ

(11) เจ้าของร่วมจะต้องไม่ทำการตากผ้า หรือสิ่งของอื่นใด ในบริเวณทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด และในบริเวณโครงการ หรือทำราวตากสิ่งต่างๆ ดังกล่าวสูงเกินกว่าแนวระบียงของห้องชุดหรือปิดระบียงด้านนอกห้องชุด

(12) ห้ามใช้เครื่องดนตรี เครื่องยนต์ เครื่องมือเครื่องใช้ วิทยุ โทรศัพท์เครื่องขยายเสียง หรือเครื่องใช้อื่นใด ที่จะทำให้เกิดความเสียงดัง เค็ดรื้อนรำคาญแก่ผู้อยู่อาศัยอื่นๆ

(13) ห้ามติดเครื่องหมาย สัญลักษณ์ ป้ายโฆษณา หรือป้ายประกอบอาชีพใดๆ ที่ประตู หน้าต่าง ระบียง ผ้าม่าน หรือส่วนใดๆ ภายนอกห้องชุด หรือสามารถมองเห็นได้จากภายนอกอาคารชุด เว้นแต่ป้ายชื่อที่ประตูตามแบบและขนาดที่นิติบุคคลอาคารชุดกำหนด

(14) เจ้าของร่วมทุกรายจะต้องใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลเพื่อการอยู่อาศัย หรือให้เช่าเพื่ออยู่อาศัยเท่านั้น ห้ามนำทรัพย์สินส่วนบุคคลไปใช้ประกอบการค้าหรือธุรกิจใดๆ โดยเด็ดขาด เว้นแต่ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์

 15) หากเจ้าของร่วมไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับนี้ หรือตามระเบียบประกาศหรือคำสั่งใดๆ ที่ออกโดยอำนาจตามข้อบังคับนี้ เจ้าของร่วมยินยอมให้ผู้จัดการดำเนินการแทนในฐานะผู้เสียหายดำเนินการกับเจ้าของร่วม ที่ทำการเสียหายที่เกิดขึ้น รวมทั้งแจ้งความฟ้องร้องดำเนินคดีเรียกค่าเสียหายที่ค้างชำระตามข้อบังคับนี้ หรือเรียกค่าเสียหาย หรือใช้ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นได้โดยเจ้าของร่วมสละสิทธิ์ที่จะเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ ต่อนิติบุคคลอาคารชุดทั้งสิ้น

ระเบียบในการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลนั้น ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการมีอำนาจที่จะออกเพิ่มเติมได้ตามที่ผู้จัดการเห็นว่ามีความจำเป็นและเหมาะสมโดยการปิดประกาศให้ทราบ ณ สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อปฏิบัติแต่จะขัดหรือแย้งกับข้อบังคับนี้ไม่ได้ ทั้งนี้โดยไม่ขัดต่อกฎหมาย

ฉบับจริงสำเนาถูกต้อง

นายฉัตรชัย คงจันทร์
นักวิชาการที่ดินปฏิบัติการ

๒๘ ก.ย. ๒๕๕๒

หมวดที่ 8

อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 20. อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละรายมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางที่จดทะเบียนอากรชุดมี
ดังรายการที่แนบ

หมวดที่ 9

การเรียกประชุมใหญ่และวิธีการประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม

ข้อ 21. ให้มีการประชุมใหญ่ เรียกว่า การประชุมใหญ่สามัญ และการประชุมใหญ่วิสามัญ

ข้อ 22. การประชุมใหญ่สามัญให้คณะกรรมการจัดขึ้นปีละหนึ่งครั้งภายใน
หนึ่งร้อยยี่สิบวัน นับแต่วันสิ้นปีทางบัญชีของนิติบุคคลอากรชุด เพื่อกิจการดังต่อไปนี้

- (1) พิจารณานุมัติงบดุล
- (2) พิจารณารายงานประจำปี
- (3) แต่งตั้งผู้สอบบัญชี
- (4) พิจารณาเรื่องอื่น ๆ

รับรองสำเนาถูกต้อง
นายฉัตรชัย คมจันทร์
นักวิชาการที่ดินปฏิบัติการ
28 ก.ย. 2554

ข้อ 22.1 การประชุมใหญ่วิสามัญ จัดขึ้นเมื่อใดก็ได้ ในกรณีมีเหตุจำเป็นให้บุคคลดังต่อไปนี้มีสิทธิเรียก
ประชุมใหญ่วิสามัญได้

- (1) ผู้จัดการ
- (2) คณะกรรมการ โดยมติเกินกว่ากึ่งหนึ่งของที่ประชุมคณะกรรมการ
- (3) เจ้าของร่วมเข้าชื่อไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบของคะแนนเสียงของ

เจ้าของร่วมทั้งหมด ลงลายมือชื่อทำหนังสือร้องขอให้เปิดประชุมต่อคณะกรรมการ ในกรณีนี้ให้คณะกรรมการ
จัดให้มีการประชุมภายในสิบห้าวันนับแต่วันได้รับคำร้องขอ ถ้าคณะกรรมการมิได้จัดให้มีการประชุมภายใน
กำหนดเวลาดังกล่าว เจ้าของร่วมตามจำนวนเสียงข้างต้น มีสิทธิจัดให้มีการประชุมใหญ่วิสามัญเองได้ โดยให้
แต่งตั้งตัวแทนคนหนึ่งเพื่อออกหนังสือเรียกประชุม

ข้อ 23. การเรียกประชุมให้แจ้งเป็นหนังสือ ระบุนวันเวลาและสถานที่ประชุม ระบียบวาระการประชุม พร้อมแนบเอกสารประกอบการประชุมที่ต้องเสนอต่อเจ้าของร่วม ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ หรือเอกสารอื่นๆถ้ามี ทั้งนี้ให้แจ้งล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน”

ข้อ 24. ผู้มีสิทธิเข้าร่วมประชุมใหญ่ และมีสิทธิออกเสียง ลงคะแนนเสียง ตามข้อบังคับนี้ ต้องเป็น “เจ้าของร่วม” ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติการค้าชุด ทั้งนี้เจ้าของร่วมอาจมอบฉันทะเป็นหนังสือให้ผู้อื่นเข้าร่วมประชุมและใช้สิทธิออกเสียงแทนตนได้ แต่ผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่งจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่งเกินกว่าสามห้องชุดมิได้”

ข้อ 25. บุคคลต่อไปนี้จะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วมตามวรรคหนึ่งมิได้

- (1) กรรมการและคู่สมรสของกรรมการ
- (2) ผู้จัดการและคู่สมรสของผู้จัดการ
- (3) พนักงานหรือลูกจ้าง ผู้รับจ้างของนิติบุคคลอาคารชุด
- (4) พนักงานหรือลูกจ้างของผู้จัดการ ในกรณีผู้จัดการเป็นนิติบุคคล

หนังสือมอบฉันทะตามวรรคหนึ่ง ให้ใช้แบบหนังสือมอบฉันทะตามที่นิติบุคคลอาคารชุดกำหนดหรือตามที่กฎหมายกำหนด

ข้อ 26. การประชุมใหญ่ ตามข้อบังคับข้อ 22 และข้อ 22.1 ต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะถือเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ผู้มาประชุมไม่ครบองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวัน นับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และการประชุมใหญ่ครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม”

ข้อ 27. ในการประชุมใหญ่แต่ละครั้งให้เลือกเจ้าของร่วมคนหนึ่งเป็นประธานการประชุม หรือให้ประธานคณะกรรมการ ทำหน้าที่เป็นประธานการประชุม ทั้งนี้ ผู้จัดการหรือคู่สมรสของผู้จัดการ จะเป็นประธานในการประชุมใหญ่มิได้

อธิบดี
นายจตุพร ศุภะจันทร์
นักวิชาการที่ดินปฏิบัติการ

128 ก.ย. 2562

ข้อ 28. มติของที่ประชุมใหญ่ในเรื่องใดๆ ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของผู้ที่มาประชุม เว้นแต่ข้อบังคับกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น กรณีมีข้อขัดหรือแย้งจำนวนคะแนนเสียงที่ถือเป็นมติตามข้อบังคับนี้ ให้ถือกำหนดภายใต้บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด"

ข้อ 29. ในการลงคะแนนเสียง ให้ผู้ลงคะแนนเสียงแต่ละราย มีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนที่ดินมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง

ถ้าผู้ทีลงคะแนนเสียงคนเดียว มีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด ให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้นั้นลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของบรรดาผู้ทีลงคะแนนเสียงคนอื่น ๆ รวมกัน"

ข้อ 30. เมื่อมีข้อบังคับกำหนดให้เจ้าของร่วมเพียงบางคน ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการใดโดยเฉพาะ ให้เจ้าของร่วมเหล่านี้เท่านั้น มีส่วนออกเสียงในมติที่เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการนั้น โดยแต่ละคนมีคะแนนเสียงตามอัตราส่วนที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ ตามมาตรา ๑๘ วรรคหนึ่งแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด"

ข้อ 31. มติที่ประชุมใหญ่เกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

- (1) การซื้อสังหาริมทรัพย์ หรือการรับให้อสังหาริมทรัพย์ที่มีค่าภาระคิดพันเป็นทรัพย์ส่วนกลาง
- (2) การจำหน่ายทรัพย์ส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์
- (3) การอนุญาตให้เจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่งทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลงหรือต่อเติมห้องชุดของตนเองที่มีผลต่อทรัพย์ส่วนกลาง หรือลักษณะภายนอกของอาคารชุดโดยค่าใช้จ่ายของผู้ตนเอง
- (4) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์ส่วนกลาง
- (5) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับข้อ 7
- (6) การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์ส่วนกลาง
- (7) การจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์ส่วนกลาง

ในกรณีที่เจ้าของร่วมเข้าประชุมมีคะแนนเสียงไม่ครบตามจำนวนที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และมติเกี่ยวกับเรื่องที่บัญญัติไว้ตามวรรคหนึ่งในการประชุมครั้งใหม่นี้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด"

อธิบดีลงสำเนาถูกต้อง

ฝ่ายนิติกร จัย คะเชนทร์
นักวิชาการที่ดินปฏิบัติการ

28 ก.ย. 2552

ข้อ 32. มติที่ประชุมใหญ่ เกี่ยวกับเรื่องต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

- (1) การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด
- (2) การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทน"

ข้อ 33. ให้นำบทบัญญัติว่าด้วยการประชุมใหญ่ผู้ถือหุ้นของบริษัทจำกัดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาใช้ในการประชุมใหญ่เจ้าของร่วม โดยอนุโลมเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับข้อบังคับนี้

หมวดที่ 10

คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ 34. คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่า 3 คน แต่ไม่เกิน 9 คนซึ่งแต่งตั้งโดยมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม โดยให้คณะกรรมการเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการและจะเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นรองประธานกรรมการก็ได้ ที่เหลือเป็นกรรมการ ทั้งนี้ให้ผู้จัดการนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

กรรมการมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละสองปี ในกรณีที่กรรมการพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระหรือมีการแต่งตั้งกรรมการเพิ่มขึ้นในระหว่างที่กรรมการซึ่งแต่งตั้งไว้แล้วยังมีวาระอยู่ในตำแหน่ง ให้ผู้ซึ่งได้รับแต่งตั้งดำรงตำแหน่งแทนหรือเป็นกรรมการเพิ่มขึ้นอยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งไว้แล้ว

เมื่อครบกำหนดวาระตามวรรคสอง หากยังมีได้มีการแต่งตั้งกรรมการขึ้นใหม่ให้กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระนั้นปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่ากรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งใหม่เข้ารับหน้าที่ ทั้งนี้ไม่เกินเก้าสิบวัน

กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้ แต่จะดำรงตำแหน่งเกินสองวาระติดต่อกันไม่ได้ เว้นแต่ไม่อาจหาบุคคลอื่นมาดำรงตำแหน่งได้

อธิบดีลงนามถูกต้อง

นายฉัตรชัย ตะเชินทร์
นักวิชาการที่ดินปฏิบัติการ

28 ก.ย. 2552

ข้อ 35. บุคคลดังต่อไปนี้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ

- (1) เจ้าของร่วม หรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม
- (2) ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาลหรือผู้พิทักษ์ ในกรณีเจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ แล้วแต่กรณี

(3) ตัวแทนของนิติบุคคลจำนวนหนึ่งคน ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วม ในกรณีห้องชุดใดถือกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของร่วมหลายคน ให้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการจำนวนหนึ่งคน

ข้อ 35.1 บุคคลซึ่งได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการต้องไม่มีลักษณะต้องห้าม ดังต่อไปนี้

- (1) เป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
- (2) เคยถูกที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการ หรือถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการ เพราะทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี
- (3) เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์กรหรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชนฐานทุจริตต่อหน้าที่
- (4) เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

ข้อ 35.2. นอกจากการพ้นตำแหน่งตามวาระ กรรมการพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

- (1) ตาย
- (2) ลาออก
- (3) ไม่ได้เป็นบุคคลตามข้อบังคับข้อ 35 หรือมีลักษณะต้องห้ามตามข้อบังคับข้อ 36
- (4) ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติตามข้อบังคับข้อ 28 ให้พ้นจากตำแหน่ง

ข้อ 36. คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(1) ควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ และมติเจ้าของร่วม ทั้งนี้ไม่ขัดต่อกฎหมาย และศีลธรรมจรรยา

(2) แต่งตั้งกรรมการคนหนึ่งขึ้นทำหน้าที่เป็นผู้จัดการ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการหรือผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้เกินเจ็ดวัน

(3) จัดประชุมคณะกรรมการหนึ่งครั้งในทุกหกเดือนเป็นอย่างน้อย

(4) เรียกประชุมใหญ่สามัญปีละหนึ่งครั้ง ทั้งนี้ตามข้อบังคับข้อ 22 หมวดที่ 9 ว่าการประชุมใหญ่และ

วิธีการประชุมใหญ่

รับรองสำเนาถูกต้อง

นายถวัลย์ คะเชนทร์
นักวิชาการที่ดินปฏิบัติการ

28 ก.ย. 2552

(5) ควบคุมให้นิติบุคคลอาคารชุดมีการจัดเก็บรักษารายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุล พร้อมทั้งข้อบังคับ เก็บรักษาไว้ที่สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุดไม่น้อย กว่าสิบปี เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าของร่วมตรวจสอบได้

(6) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ข้อ 37. การประชุมของคณะกรรมการ ให้มีการจัดประชุมอย่างน้อยหนึ่งครั้งในทุกหกเดือน และกรรมการต้องมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุมในการประชุมคณะกรรมการ ถ้าประธานกรรมการไม่มาประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้รองประธานกรรมการเป็นประธานที่ประชุม ถ้าไม่มีรองประธานกรรมการหรือมีแต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

ข้อ 38. อำนาจในการเรียกประชุมกรรมการ มีดังนี้

(1). ประธานกรรมการ

(2). กรรมการตั้งแต่สองคนขึ้นไปร้องขอ ทั้งนี้ให้ประธานกรรมการกำหนดวันประชุมภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้อำนาจ

รับรองสำเนาถูกต้อง

นายฉัตรชัย สะเซนท์
นักวิชาการที่ดินปฏิบัติการ

28 ก.ย. 2552

หมวดที่ 11

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ 39. ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้จัดการคนหนึ่ง ซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการ ให้นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่ง เป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ

ข้อ 39.1 ผู้จัดการต้องมีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบห้าปีบริบูรณ์ และต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามดังต่อไปนี้

- (1) เป็นบุคคลล้มละลาย
- (2) เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
- (3) เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์กรหรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชนฐาน

ทุจริตต่อหน้าที่

(4) เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

(5) เคยถูกถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมี ความประพฤติเสื่อมเสีย หรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี

(6) มีหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามข้อ 7.

ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล ผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลนั้นในฐานะผู้จัดการต้องมี คุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตาม (1)(2)(3)(4)(5)(6) ด้วย

ข้อ 39.2 การแต่งตั้งผู้จัดการให้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด และให้ผู้จัดการซึ่งได้รับแต่งตั้งนำหลักฐาน หรือสัญญาจ้างไปจดทะเบียน ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน สามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ ทั้งนี้ให้มีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละสี่ปี

การพ้นตำแหน่งตามวาระหรือตามข้อบังคับข้อ 39.3 ให้คณะกรรมการดำเนินการตามวรรคหนึ่งภายในระยะเวลาเก้าสิบวัน ระหว่างนั้นให้คณะกรรมการแต่งตั้งกรรมการคนใดคนหนึ่งรักษาการแทนตำแหน่งผู้จัดการ โดยอนุโลมตามข้อบังคับข้อ 36(2) จนกว่าจะได้รับการแต่งตั้งผู้จัดการตามวรรคหนึ่งเสร็จสิ้นแล้ว

รับรองสำเนาถูกต้อง

นายพัชรชัย คะเชนทร์
นักวิชาการที่ดินปฏิบัติการ
28 ก.ย. 2552

ข้อ 39.3 นอกจากการพ้นตำแหน่งตามวาระ ผู้จัดการพ้นจากตำแหน่ง เมื่อ

- (1) ตายหรือสิ้นสภาพการเป็นนิติบุคคล
- (2) ลาออก
- (3) สิ้นสุดระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้าง
- (4) ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้ามตามข้อบังคับข้อ 39.1

(5) ไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดหรือกฎกระทรวงที่ ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุดนี้ หรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญา จ้างและที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม มีมติให้ถอดถอน

- (6) ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอน

ในกรณีที่มีการถอดถอนตาม (5)(6) ให้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

ข้อ 40. ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

- (1) ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ ตามมาตรา ๓๓ ภายใต้ข้อบังคับ ตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ทั้งนี้โดยไม่ขัดต่อกฎหมาย
- (2) ในกรณีจำเป็นและรีบด่วน ให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเองสั่งหรือกระทำการใด ๆ เกี่ยวกับความปลอดภัยของอาคารดังเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง
- (3) จัดให้มีการดูแลความปลอดภัยหรือความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุด
- (4) เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด
- (5) จัดให้มีการทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือน และติดประกาศให้เจ้าของร่วมทราบ ภายในสิบห้า วันนับแต่วันสิ้นเดือนและต้องติดประกาศเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสิบห้า วันต่อเนื่องกัน
- (6) ฟ้องบังคับชำระหนี้จากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามข้อ 7 เกินหกเดือนขึ้นไป
- (7) ออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ของห้องชุดตามมาตรา ๒๕ ให้แก่เจ้าของร่วมภายในสิบห้าวัน นับแต่วันที่ได้รับการร้องขอและเจ้าของร่วมได้ชำระหนี้ อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตาม ข้อ 7 ครบถ้วนแล้ว
- (8) ออกกฎ ระเบียบ ประกาศ เพื่อความสะดวกในการบริหาร จัดการ เพื่อความปลอดภัย ความสงบ เรียบร้อยในอาคารชุด และการใช้สิทธิประโยชน์ร่วมกันในทรัพย์สินส่วนกลาง ภายใต้ข้อบังคับ ตามมติเจ้าของร่วม ทั้งนี้ต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย

รับรองสำเนาถูกต้อง

นายฉัตรชัย คะเชนทร์
นักวิชาการที่ดินปฏิบัติการ

28 ก.ย. 2552

(9) บริหารงาน สังการในสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ดูแล บังคับบัญชาการปฏิบัติงานของลูกจ้าง พนักงานของสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ตลอดจน กำกับการปฏิบัติงานของบุคคลหรือนิติบุคคลตามสัญญาว่าจ้างของนิติบุคคลอาคารชุด ให้เป็นไปเพื่อประโยชน์แก่เจ้าของร่วม

(10) มีอำนาจในการพิจารณาแต่งตั้ง ถอดถอน ว่าจ้าง ลูกจ้าง พนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด ให้เป็นไปอย่างยุติธรรมและถูกต้อง ทั้งนี้โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ และต้องไม่ขัดต่อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(11) จัดเตรียมรายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและจัดทำงบดุลอย่างน้อยหนึ่งครั้งในรอบสิบสองเดือน โดยให้ถือว่าเป็นรอบปีทางบัญชี เสนอต่อที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชี และให้สำเนาเอกสารดังกล่าวให้แก่เจ้าของร่วมพิจารณาก่อนวันนัดประชุมใหญ่ไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน

(12) จัดเก็บรักษารายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุล เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าของร่วม พร้อมตรวจดูได้ และจัดเก็บรักษาไว้ไม่น้อยกว่าสิบปี นับแต่วันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

(13) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ข้อ 41. ผู้จัดการต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยตนเอง เว้นแต่กิจการซึ่งตามข้อบังคับหรือมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด กำหนดให้มอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนได้และต้องอยู่ปฏิบัติหน้าที่ตามเวลาที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

อธิบดีสงฆ์สำเนาถูกต้อง

นายสงฆ์ คเชนทร์
เนติวิชาการที่ดินปฏิบัติการ

28 ก.ย. 2552

หมวดที่ 12

การเลิกอาคารชุด

ข้อ 42. อาคารชุดที่ได้จดทะเบียนไว้ อาจเลิกได้ด้วยเหตุใดเหตุหนึ่งดังต่อไปนี้

- (1) เจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุดตามมาตรา ๕๑(๒)
- (2) อาคารชุดเสียหายทั้งหมด และเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างอาคารขึ้นใหม่ตามมาตรา ๕๑(๓)
- (3) อาคารชุดถูกเวนคืนทั้งหมดตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๕๑(๔)

ในกรณีอาคารชุดเลิกเพราะเหตุตาม (1) หรือ (2) ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด โดยดำเนินการยื่นคำขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุด ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วยหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และสำเนารายงานการประชุมของเจ้าของร่วมที่มีมติให้เลิกอาคารชุดนั้น หรือที่มีมติไม่ก่อสร้างอาคารชุดนั้นขึ้นใหม่โดยมีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดรับรองว่าเป็นสำเนาถูกต้อง แล้วแต่กรณี ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมเจ้าของร่วมลงมติ

ในกรณีอาคารชุดเลิกเพราะเหตุตาม (3) หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของอาคารชุดนั้นจะเป็นวันยกเลิก ทั้งนี้เป็นไปตามมาตรา 56 ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด

ข้อ 42.1 เมื่อมีการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดแล้ว นิติบุคคลอาคารชุดจะเป็นอันยกเลิก และให้ที่ประชุมเจ้าของร่วมตั้งผู้ชำระบัญชีภายในสิบวันนับแต่วันที่จดทะเบียนเลิกอาคารชุด

ผู้ชำระบัญชีมีอำนาจจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่ที่ประชุมเจ้าของร่วมจะมีมติเป็นอย่างอื่น

เมื่อได้ชำระบัญชีเสร็จสิ้นแล้ว ถ้ามีทรัพย์สินเหลืออยู่เท่าใด ให้แบ่งให้แก่เจ้าของร่วมตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 43. ให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะ 22 หุ้นส่วนและบริษัท หมวด 5 การชำระบัญชีห้างหุ้นส่วนจดทะเบียน ห้างหุ้นส่วนจำกัดและบริษัทจำกัด มาใช้บังคับแก่การชำระบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดโดยอนุโลม

รับรองสำเนาถูกต้อง

นายฉัตรชัย คะเช่นทร์
นักวิชาการที่ดินปฏิบัติการ
28 ก.ย. 2552

หมวดที่ 13

ข้อบังคับอื่นๆ

ข้อ 44. ในกรณีที่อาคารชุดถูกเวนคืนบางส่วนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ให้เจ้าของร่วมซึ่งถูกเวนคืนห้องชุดหมดสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางที่เหลือจากการถูกเวนคืน ในกรณีนี้ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการให้เจ้าของร่วมซึ่งไม่ถูกเวนคืนห้องชุด ร่วมกันชดเชยราคาให้แก่เจ้าของร่วมซึ่งหมดสิทธิไปดังกล่าว ทั้งนี้ ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลาง

เพื่อประโยชน์ในการชดเชยราคาให้แก่เจ้าของร่วม ซึ่งหมดสิทธิไปนั้น ให้ถือว่าหนี้เพื่อชดเชยราคาดังกล่าว มีบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุดซึ่งไม่ถูกเวนคืนห้องชุดเช่นเดียวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ วรรคสอง

ข้อ 45. ในกรณีที่อาคารชุดเสียหายทั้งหมดหรือเป็นบางส่วน แต่เกินครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ถ้าเจ้าของร่วมมีมติโดยคะแนนเสียงตามข้อบังคับข้อ 31 ให้ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้นให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายให้คืนดี

ในกรณีที่อาคารชุดเสียหายเป็นบางส่วนแต่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ถ้าส่วนใหญ่ของเจ้าของห้องชุดที่เสียหายมีมติให้ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้นให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารที่เสียหายให้คืนดี

ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารที่เสียหายสำหรับที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ให้เจ้าของร่วมทุกคนในอาคารชุดเฉลี่ยออกตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลาง ส่วนค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมสำหรับที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลให้ตกเป็นภาระของเจ้าของห้องชุดที่เสียหายนั้น

ถ้ามีมติไม่ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายตาม(2) ให้นำข้อ (1) มาใช้บังคับโดยอนุโลม ทั้งนี้เมื่อเจ้าของห้องชุดที่ไม่ก่อสร้างหรือซ่อมแซมส่วนที่เสียหาย เมื่อได้รับค่าชดเชยราคาทรัพย์สินส่วนกลางจากเจ้าของร่วมแล้ว หนังสือกรรมสิทธิ์ของห้องชุดดังกล่าวจะเป็นอันยกเลิก และให้เจ้าของห้องชุดนั้นส่งคืนพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวัน นับแต่วันได้รับชดเชยราคาทรัพย์สินส่วนกลาง เพื่อยกเลิกในหนังสือกรรมสิทธิ์นั้นต่อไปตามกฎหมาย

รับรองสำเนาถูกต้อง

นายณิศรชัย คณะจันทร์
นักวิชาการที่ดินปฏิบัติการ

28 ก.ย. 2552

ข้อ 46. หากเจ้าของร่วมบุคคลใดหรือบริวารไม่ปฏิบัติหรือทำการละเมิดต่อข้อบังคับนิติบุคคลฉบับนี้ หรือไม่ปฏิบัติตามระเบียบอื่นใดที่ออกตามความในข้อบังคับนี้ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ มีอำนาจในการออกหนังสือเตือน และสั่งห้ามการกระทำอันเป็นการละเมิดข้อบังคับ หรือระเบียบภายใต้ข้อบังคับ ไปยังเจ้าของร่วมหรือบริวารบุคคลนั้น

เมื่อออกหนังสือเตือน หรือสั่งห้ามแล้ว ภายในเจ็ดวันเจ้าของร่วมบุคคลหรือบริวารนั้นยังเพิกเฉย ให้ผู้จัดการนิติบุคคล โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ เสนอขอมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเพื่อใช้อำนาจตามข้อบังคับ ในการระงับใช้ทรัพย์สินส่วนกลางส่วนหนึ่งส่วนใดหรือทุกส่วน จนกว่าเจ้าของร่วมหรือบริวารบุคคลนั้นได้ปฏิบัติตามข้อบังคับแล้ว หากยังเพิกเฉยอยู่ให้ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ ในฐานะตัวแทนนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมาย ดำเนินการฟ้องร้องต่อศาล เพื่อขอใช้อำนาจศาลมีคำสั่งให้เจ้าของร่วมหรือบริวารนั้นงดเว้นการกระทำที่ละเมิด ไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดด้วย

ข้อ 47. หากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับข้อ 46(5) และข้อบังคับข้อ 40(7) สามารถร้องต่อศาล พิจารณาให้มีบทลงโทษได้ตามมาตรา ๖๘ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด ทั้งนี้จะมีระวางโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาทและปรับอีกไม่เกินวันละห้าร้อยบาทตลอดเวลาที่ยังปฏิบัติไม่ถูกต้อง

ข้อ 48. หากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ผ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามตามข้อบังคับข้อ 3 วรรคสาม หรือข้อบังคับข้อ 34 วรรคหนึ่ง หรือ ข้อบังคับข้อ 39.2 วรรคหนึ่ง สามารถร้องต่อศาลพิจารณาให้มีบทลงโทษได้ตามมาตรา ๖๘ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด ทั้งนี้จะมีระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

ข้อ 49. หากประธานกรรมการไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับข้อ 36(3) หรือ ข้อบังคับข้อ 38(2)สามารถร้องต่อศาลพิจารณาให้มีบทลงโทษได้ตามมาตรา ๗๐ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด ทั้งนี้จะมีระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

ข้อ 50. หากนิติบุคคลอาคารชุด ผ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับข้อ 6(1),6(2),6(3) จะมีความผิดตามมาตรา ๗๑แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด ทั้งนี้จะมีระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาทและผู้จัดการจะต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้ด้วย เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าตนมิได้มีส่วนในการกระทำความผิดนั้น


รับรองสำเนาถูกต้อง
นายสมชาย คุชเชนทร์
นักวิชาการที่ดินปฏิบัติการ

28 ก.ย. 2552

ข้อ 51. หากเจ้าของร่วมผู้ใดดำเนินการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลง หรือต่อเติมห้องชุดของตนโดยฝ่าฝืนมติที่ประชุมใหญ่ ตามข้อบังคับข้อ 31(3) จะมีความผิดตามมาตรา ๘๒ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด ทั้งนี้จะมีระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท

ข้อ 52. ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามคำสั่ง ชัดขวาง หรือไม่อำนวยความสะดวกแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ที่แสดงตนเข้าไปในที่ดินและอาคารที่จดทะเบียนอาคารชุด ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมาย เพื่อพิจารณาตรวจเอกสารหลักฐาน สอบสวนข้อเท็จจริง ตรวจสอบการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัติอาคารชุดนี้ ตามมาตรา ๖๐/๑ จะมีความผิดตามมาตรา ๘๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามเดือนหรือปรับไม่เกินหกพันบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ

รับรองสำเนาถูกต้อง


นายณัฐวัช คยเชนทร์
นักวิชาการที่ดินปฏิบัติการ

๒๘ ก.ย. ๒๕๕๔

หมวดที่ 14

บทเฉพาะกาล

ข้อ 53. ข้อบังคับซึ่งได้จดทะเบียนแก้ไขหรือเพิ่มเติมให้สอดคล้องตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติ
อาคารชุดฉบับแก้ไขเพิ่มเติมในภายหลังนั้น จะไม่มีผลอันเป็นการเปลี่ยนแปลงใดๆแก่การกำหนดอัตราส่วน
กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง ทรัพย์สินที่ถือว่าเป็นทรัพย์ส่วนกลาง และการกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายร่วมกันของ
เจ้าของร่วมในอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดอยู่ก่อนหรือในวันที่พระราชบัญญัติอาคารชุดซึ่งมีการ
แก้ไขเพิ่มเติมต่อมาใช้บังคับ

ข้อ 54. ให้ระเบียบ ประกาศ ตามข้อบังคับเดิม ที่มีอยู่ก่อนการจดทะเบียนแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับนี้
ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ใช้บังคับได้ต่อไปตราบเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับข้อบังคับนี้ และให้นิติบุคคลอาคารชุด
ดำเนินการแก้ไขระเบียบ วิธีการ ให้สอดคล้องกับข้อบังคับนี้โดยเร็ว นับแต่ข้อบังคับนี้มีผลใช้บังคับ

ข้อ 55. ให้ผู้จัดการหรือกรรมการของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งดำรงตำแหน่งอยู่ในวันที่ข้อบังคับนี้มีผลใช้
บังคับ ดำรงตำแหน่งต่อไปจนครบวาระตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับหรือจนกว่าที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม จะมี
การแต่งตั้งผู้จัดการหรือกรรมการขึ้นใหม่ แล้วแต่กรณี

อธิบดีสงฆ์เนฎกต่อง

นายจิตรชัย คະเซนต์
นักวิชาการที่ดินปฏิบัติการ

28 ก.ย. 2552

รายการทรัพย์สินส่วนกลาง อาคารชุด โครงการ ศุภาลัย ปาร์ค 3

1. ที่ดิน

1.1 ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด อาคารที่ 3

- ที่ดิน โฉนดเลขที่ 2133 เลขที่ดิน 5 แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร

เนื้อที่ดิน 1 ไร่ - - งาน 18 ตารางวา

1.2 ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันของอาคารชุดทั้ง 3 อาคาร

- ที่ดิน โฉนดเลขที่ 2053 เลขที่ดิน 722 แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร

เนื้อที่ดิน 6 ไร่ - - งาน 96 ตารางวา

2. โครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด

- เสาเข็ม ฐานราก เสา คาน พื้น
- ผนังรับน้ำหนัก ผนังภายนอกอาคาร
- คาดฟ้า หลังคา

3. ส่วนของอาคาร ระบบเครื่องมือ เครื่องใช้อุปกรณ์ ที่มีไว้เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน

3.1 ของอาคารชุด อาคารที่ 3

- สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด เลขที่ 1
- โถงลิฟต์ ทางเดิน ห้องน้ำส่วนกลาง ห้องเครื่องลิฟต์พร้อมอุปกรณ์
- บันไดหลัก บันไดหนีไฟ ห้องเครื่องอัดอากาศพร้อมอุปกรณ์และช่องอัดอากาศ
- คาดฟ้า ถังเก็บน้ำใต้ดิน ถังเก็บน้ำบนคาดฟ้า
- บ่อบำบัดน้ำเสียพร้อมอุปกรณ์
- ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องเครื่องสุขาภิบาล พร้อมอุปกรณ์และช่องสำหรับเดินท่อ

อธิบดีของสำนักงานที่ดิน


นายถาวรชัย คชเชนทร์
ผู้อำนวยการที่ดินปฏิบัติการ

28 ก.ย. 2552

- ห้องเก็บของ
- ห้องเก็บขยะ
- ระบบไฟฟ้าส่วนกลางของอาคารพร้อมอุปกรณ์
- ระบบสุขาภิบาลส่วนกลางของอาคารพร้อมอุปกรณ์
- ระบบเตือนอัคคีภัย ป้องกันอัคคีภัย อัคคีอากาศ ส่วนกลางของอาคารพร้อมอุปกรณ์
- ระบบโทรศัพท์ โทรศัพท์ สื่อสาร ส่วนกลางของอาคารพร้อมอุปกรณ์
- ระบบรักษาความปลอดภัยส่วนกลางของอาคารพร้อมอุปกรณ์
- ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบน้ำเสียส่วนกลางของอาคารพร้อมอุปกรณ์
- ระบบสายล่อฟ้า พร้อมอุปกรณ์
- ลิฟต์พร้อมอุปกรณ์

3.2 ของอาคารชุดทั้ง 3 อาคาร

- ส่วนของอาคารจอดรถที่ไม่ได้เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลหรือทรัพย์สินพ่วง
- ที่จอดรถชั้นใต้ดิน
- ทางขึ้นลง และทางร่ว่งทุกชั้นของอาคารจอดรถ
- ห้องออกกำลังกาย ห้องแอโรบิค
- ห้องสควอร์ท
- ห้องล็อกเกอร์ ห้องน้ำ ห้องซาวน่า
- ห้องสันทนาการ
- สนามเทนนิส
- สนามพัททกอล์ฟ
- สวนพักผ่อนส่วนกลาง สนามเด็กเล่น

รับรองสำเนาถูกต้อง

นายจิตรชัย คณะจันทร์
นักวิชาการที่ดินปฏิบัติการ

28 ก.ย. 2564

- สระว่ายน้ำ สระน้ำวน ห้องน้ำและห้องแต่งตัวบริเวณสระว่ายน้ำ ลานรอบสระน้ำ ห้องเครื่องพร้อมอุปกรณ์ และห้องถังเก็บน้ำสำรองของสระว่ายน้ำ

- ถนน ทางเดินเท้า
- ระบบไฟฟ้าส่วนรวมพร้อมอุปกรณ์
- ระบบสุขาภิบาลส่วนรวมพร้อมอุปกรณ์
- ระบบโทรศัพท์ โทรศัพท์สื่อสารส่วนรวมพร้อมอุปกรณ์
- ระบบเตือนอัคคีภัย ป้องกันอัคคีภัย ส่วนรวมพร้อมอุปกรณ์
- ระบบรักษาความปลอดภัยส่วนรวมพร้อมอุปกรณ์
- ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบายน้ำเสียส่วนรวมพร้อมอุปกรณ์
- ระบบสายล่อฟ้า พร้อมอุปกรณ์
- ลิฟท์พร้อมอุปกรณ์

ฉันขอส่งเนาถูกต้อง

นายฉัตรชัย คุระเสนทร์
นักวิชาการที่ดินปฏิบัติการ

12 8 ก.ย. 2552

เปรียบเทียบข้อบังคับ นิติบุคคลอาคารชุด ศุภาลัย ปาร์ค 3

หมวดที่ 4 การออกค่าใช้จ่ายเจ้าของร่วม

ข้อ 7. เจ้าของร่วมจะต้องร่วมมือกันจัดตั้งกองทุนให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด เพื่อวัตถุประสงค์ในการดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และการบริการส่วนรวมให้แก่เจ้าของร่วมทั้งในส่วนของอาคารชุด และโครงการ โดยมอบหมายให้แก่ผู้จัดการเป็นผู้จัดตั้งกองทุน และให้ผู้จัดการมีอำนาจกำหนดวิธีการเก็บรักษาเงินค่าใช้จ่าย การเบิกจ่าย และ การเรียกเก็บค่าใช้จ่ายตามข้อ (1) ถึง (6)

เงินกองทุนและค่าใช้จ่ายต่างๆ ตามข้อ (1) ถึง (6) ให้ผู้จัดการนำฝากธนาคารในนามของ " นิติบุคคลอาคารชุด ศุภาลัย ปาร์ค 3 " เพื่อใช้จ่ายในการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยให้ผู้จัดการมีอำนาจลงชื่อถอนเงินจากธนาคารมาใช้จ่ายตามวัตถุประสงค์และระเบียบข้อบังคับ ว่าด้วยเงินกองทุนและระเบียบอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยเจ้าของร่วมต้องชำระเงินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด เพื่อดำเนินกิจกรรมของนิติบุคคลอาคารชุดดังต่อไปนี้

เรียกเก็บเงินกองทุนจากเจ้าของร่วมในอัตรา 200.- บาทต่อตารางเมตร และ ค่าใช้จ่ายส่วนกลางจากเจ้าของร่วมเฉลี่ยตามอัตราส่วนพื้นที่ห้องชุดละไม่เกิน 20.- บาท ต่อ 1 ตารางเมตรต่อเดือน ห้องพาณิชย์ห้องละไม่เกิน 20.- บาท ต่อ 1 ตารางเมตรต่อเดือน โดยให้จัดเก็บตามอัตราค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง ทั้งนี้ในขณะที่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด จะเรียกเก็บล่วงหน้าในอัตราเริ่มต้นที่ 15.- บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

ข้อ 7. เจ้าของร่วมจะต้องร่วมมือกันจัดตั้งกองทุนให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด เพื่อวัตถุประสงค์ในการดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และการบริการส่วนรวมให้แก่เจ้าของร่วมทั้งในส่วนของอาคารชุด และโครงการ โดยมอบหมายให้แก่ผู้จัดการเป็นผู้จัดตั้งกองทุน และให้ผู้จัดการมีอำนาจกำหนดวิธีการเก็บรักษาเงินค่าใช้จ่าย การเบิกจ่าย และ การเรียกเก็บค่าใช้จ่ายตามข้อ (1) ถึง (6)

เงินกองทุนและค่าใช้จ่ายต่างๆ ตามข้อ (1) ถึง (6) ให้ผู้จัดการนำฝากธนาคารในนามของ " นิติบุคคลอาคารชุด ศุภาลัย ปาร์ค 3 " เพื่อใช้จ่ายในการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยให้ผู้จัดการมีอำนาจลงชื่อถอนเงินจากธนาคารมาใช้จ่ายตามวัตถุประสงค์และระเบียบข้อบังคับ ว่าด้วยเงินกองทุนและระเบียบอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยเจ้าของร่วมต้องชำระเงินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด เพื่อดำเนินกิจกรรมของนิติบุคคลอาคารชุดดังต่อไปนี้

เรียกเก็บเงินกองทุนจากเจ้าของร่วมในอัตรา 200.- บาทต่อตารางเมตร และ ค่าใช้จ่ายส่วนกลางจากเจ้าของร่วมเฉลี่ยตามอัตราส่วนพื้นที่ห้องชุดละไม่เกิน 25.- บาท ต่อ 1 ตารางเมตรต่อเดือน ห้องพาณิชย์ห้องละไม่เกิน 25.- บาท ต่อ 1 ตารางเมตรต่อเดือน โดยให้จัดเก็บตามอัตราค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง ทั้งนี้ให้เริ่มจัดเก็บค่าส่วนกลางในอัตรา 25 บาท ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2557 เป็นต้นไป

๕๓
นางสาวศิริณารัตน์ ทรัพย์สาร

ข้อบังคับที่เปลี่ยนแปลงนี้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วมประจำปี ๒๕๕๖ เมื่อวันที่ ๘ พฤษภาคม ๒๕๕๖ ด้วยคะแนนเสียงจำนวน ๓,๔๓๙.๐๒ คะแนนเสียงอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ จากคะแนนเสียงจำนวน ๙,๙๙๙.๗๙ คะแนนเสียงอัตราส่วนกรรมสิทธิ์เจ้าของร่วมทั้งหมดเป็นไปตาม มาตรา ๔๘ วรรคสอง แห่งราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๕๑ ได้จดทะเบียน เมื่อวันที่ 21 ต.ค. 2556

(ลงชื่อ).....

(นางสาวศิริณารัตน์ ทรัพย์สาร)

เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาจตุจักร

(ลงชื่อ).....

(นายพรชัย ชะอุ่ม)

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ศุภาลัย ปาร์ค 3

ใบแนบบแบบ อ.ช.๔

รายละเอียดการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ศุภาลัยปาร์ค ๓

ข้อความในข้อบังคับเดิม เอกสารหมายเลข ๑	ข้อความที่ประสงค์ขอแก้ไขเปลี่ยนแปลง เอกสารหมายเลข ๑
<p>หมวด ๔ การออกค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วม</p> <p>ข้อ ๗. เจ้าของร่วมจะต้องร่วมมือกันจัดตั้งกองทุนให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด เพื่อวัตถุประสงค์ในการดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และการบริการส่วนรวมให้แก่เจ้าของร่วมทั้งในส่วนของอาคารชุด และโครงการ โดยมอบหมายให้แก่ผู้จัดการเป็นผู้จัดตั้งกองทุน และให้ผู้จัดการมีอำนาจกำหนดวิธีการเก็บรักษาเงินค่าใช้จ่าย การเบิกจ่าย และ การเรียกเก็บค่าใช้จ่ายตามข้อ(๑) ถึง (๖)</p> <p>เงินกองทุนและค่าใช้จ่ายต่างๆ ตามข้อ (๑) ถึง (๖) ให้ผู้จัดการนำฝากธนาคารในนามของ "นิติบุคคลอาคารชุด ศุภาลัยปาร์ค ๓" เพื่อใช้จ่ายในการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยให้ผู้จัดการมีอำนาจลงชื่อถอนเงินจากธนาคารมาใช้จ่ายตามวัตถุประสงค์และระเบียบข้อบังคับ ว่าด้วยเงินกองทุน และระเบียบอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยเจ้าของร่วมต้องชำระเงินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด เพื่อดำเนินกิจกรรมของนิติบุคคลอาคารชุด ดังต่อไปนี้</p> <p>เรียกเก็บเงินกองทุนจากเจ้าของร่วมในอัตรา ๒๐๐.- บาทต่อตารางเมตร และ ค่าใช้จ่ายส่วนกลางจากเจ้าของร่วมเฉลี่ยตามอัตราส่วนพื้นที่ห้องชุดละไม่เกิน ๒๕.-บาท ต่อ ๑ ตารางเมตรต่อเดือน ห้องพาณิชย์ห้องละไม่เกิน ๒๕.- บาท ต่อ ๑ ตารางเมตรต่อเดือน โดยให้จัดเก็บตามอัตรา ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง ทั้งนี้ให้เริ่มจัดเก็บค่าส่วนกลางในอัตรา ๒๕ บาท ตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๕๗ เป็นต้นไป</p>	<p>หมวด ๔ การออกค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วม</p> <p>ข้อ ๗. เจ้าของร่วมจะต้องร่วมมือกันจัดตั้งกองทุนให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด เพื่อวัตถุประสงค์ในการดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และการบริการส่วนรวมให้แก่เจ้าของร่วมทั้งในส่วนของอาคารชุด และโครงการ โดยมอบหมายให้แก่ผู้จัดการเป็นผู้จัดตั้งกองทุน และให้ผู้จัดการมีอำนาจกำหนดวิธีการเก็บรักษาเงินค่าใช้จ่าย การเบิกจ่าย และ การเรียกเก็บค่าใช้จ่ายตามข้อ(๑) ถึง (๖)</p> <p>เงินกองทุนและค่าใช้จ่ายต่างๆ ตามข้อ (๑) ถึง (๖) ให้ผู้จัดการนำฝากธนาคารในนามของ "นิติบุคคลอาคารชุด ศุภาลัยปาร์ค ๓" เพื่อใช้จ่ายในการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยให้ผู้จัดการมีอำนาจลงชื่อถอนเงินจากธนาคารมาใช้จ่ายตามวัตถุประสงค์และระเบียบข้อบังคับ ว่าด้วยเงินกองทุน และระเบียบอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยเจ้าของร่วมต้องชำระเงินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด เพื่อดำเนินกิจกรรมของนิติบุคคลอาคารชุด ดังต่อไปนี้</p> <p><u>เรียกเก็บเงินกองทุนจากเจ้าของร่วมในอัตรา ๒๐๐.- บาทต่อตารางเมตร และ ค่าใช้จ่ายส่วนกลางจากเจ้าของร่วมเฉลี่ยตามอัตราส่วนพื้นที่ห้องชุดละไม่เกิน ๓๐.-บาท ต่อ ๑ ตารางเมตรต่อเดือน ห้องพาณิชย์ห้องละไม่เกิน ๓๐.- บาท ต่อ ๑ ตารางเมตรต่อเดือน โดยให้จัดเก็บตามอัตรา ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง ทั้งนี้ให้เริ่มจัดเก็บค่าส่วนกลางในอัตรา ๓๐ บาท ตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๘ เป็นต้นไป</u></p>

ลงชื่อ.....ผู้ยื่นคำขอ

(นางสาวณปภัช โพธิ์สูง) แทนตามมอบฯ ลว. ๒๕ กรกฎาคม ๒๕๖๗

ข้อบังคับที่เปลี่ยนแปลงนี้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ประจำปี ๒๕๖๗ (เรียกครั้งที่ ๒) เมื่อวันที่ ๓ กรกฎาคม ๒๕๖๗ ด้วยคะแนนเสียงเกิน ๑ ใน ๓ ของเจ้าของร่วมทั้งหมด เป็นไปตามมาตรา ๔๘ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๕๑ ได้จดทะเบียน เมื่อวันที่ ๑๑ มิ.ย. ๒๕๖๗

ลงชื่อ.....

(นายสามารถ สามารถกุล)

เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาจตุจักร