

ข้อบังคับของ
นิติบุคคลอาคารชุด ดิ เอคิเตอร์

ข้อบังคับของ
นิติบุคคลอาคารชุด ดิ เอคิเตอร์

หมวดที่ 1
บททั่วไป

- ข้อ 1. ข้อบังคับนี้ เรียกว่า “ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ดิ เอคิเตอร์” และนิติบุคคลอาคารชุดนี้มีชื่อว่า “นิติบุคคลอาคารชุด ดิ เอคิเตอร์”
- ข้อ 2. ข้อบังคับนี้ให้ใช้บังคับกับเจ้าของร่วมทุกคน รวมถึงบริวาร และผู้แทนของเจ้าของร่วมในอาคารชุดนับตั้งแต่วันที่ได้รับการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดจากกรมที่ดินอย่างถูกต้องเป็นต้นไป
- ข้อ 3. กรณีใดมิได้ตราไว้ในข้อบังคับนี้ให้นำบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2534, พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2542 และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 รวมถึงกฎหมายอาคารชุดที่จะมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมในภายหน้า ตลอดจนบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องมาใช้บังคับ
- ข้อ 4. การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับใด ๆ ให้กระทำโดยมติที่ประชุมใหญ่ และเมื่อได้จดทะเบียนแก้ไขเปลี่ยนแปลงที่กรมที่ดินเรียบร้อยแล้ว และถูกต้องแล้ว จึงให้มีผลใช้บังคับ

หมวดที่ 2
คำจำกัดความ

- ข้อ 5. ในข้อบังคับนี้ คำว่า

“อาคารชุด”

หมายความว่า

อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง ในที่นี้หมายถึงอาคารชุด ดิ เอคิเตอร์

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว
๒๐ มี.ค. ๒๕๕๕
ดิ. ๑๕
นายคณิศร ศรีรัตนกุล
พ.ร.ก.งานเจ้าพนักงาน

“ทรัพย์สินส่วนบุคคล”	หมายความว่า	ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย	“การประชุมใหญ่”	หมายความว่า	การประชุมใหญ่สามัญ หรือการแล้วแต่กรณี
“ห้องชุด”	หมายความว่า	ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์หรือออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล	“คณะกรรมการ”	หมายความว่า	คณะกรรมการ นิติบุคคลอาคารชุดเอ็ดเดอร์
“ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์”	หมายความว่า	ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์หรือออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล ที่ใช้เพื่อประกอบการค้า หรือกิจการเชิงพาณิชย์	“กรรมการ”	หมายความว่า	กรรมการ นิติบุคคลอาคารชุดเอ็ดเดอร์
“ทรัพย์สินส่วนกลาง”	หมายความว่า	ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุดที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อให้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม	“พนักงานเจ้าหน้าที่”	หมายความว่า	ผู้ซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งให้ปฏิบัติกรตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551
“อัตราส่วน”	หมายความว่า	อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามที่ทะเบียนไว้ที่กรมที่ดิน	“รัฐมนตรี”	หมายความว่า	รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้
“หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด”	หมายความว่า	หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง	“พระราชบัญญัติ”	หมายความว่า	พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522, พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2534, พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542 และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 และให้หมายความรวมถึงพระราชบัญญัติอาคารชุดที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม และได้ประกาศใช้ต่อมา
“เจ้าของร่วม”	หมายความว่า	เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดเอ็ดเดอร์			
“เจ้าของโครงการ”	หมายความว่า	บริษัท พกภมา เรือเอสเตท จำกัด (มหาชน)			
“นิติบุคคลอาคารชุด”	หมายความว่า	นิติบุคคลอาคารชุดเอ็ดเดอร์			
“ข้อบังคับ”	หมายความว่า	ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดเอ็ดเดอร์			

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว
๒๐ มิ.ย. ๒๕๕๑

ศิริ ใจ
จตุพร ใจ
พินิจ ใจ

หมวดที่ 3

วัตถุประสงค์

ข้อ 6. นิติบุคคลอาคารชุด มีฐานะเป็นนิติบุคคล โดยนิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์กล่าว ทั้งนี้ ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติกำหนดไว้ โดยนิติบุคคลอาคารชุด มีวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

- 6.1 จัดการดูแล และบำรุงรักษา ระบบสาธารณูปโภค และบรรดาทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมด ให้อยู่ในสภาพที่เจ้าของร่วมสามารถได้ประโยชน์ได้ตลอดเวลา รวมถึงกำหนดวิธี และระเบียบการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง
- 6.2 จัดระบบรักษาความปลอดภัย และกำหนดมาตรการใด ๆ ที่จำเป็น เพื่อป้องกัน และรักษาความปลอดภัยของทรัพย์สินส่วนกลาง และทรัพย์สินส่วนบุคคล
- 6.3 จัดให้มีขึ้น และดูแลจัดบริการต่าง ๆ เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วม
- 6.4 ดำเนินการติดต่อประสานงานกับหน่วยงานราชการ และเอกชน ในการทำนิติกรรม เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วม
- 6.5 ปกป้อง ต่อสู้ ดำเนินการแจ้งความร้องทุกข์ ให้สิทธิเรียกร้องดำเนินคดีตามกฎหมาย ทั้งทางแพ่ง และทางอาญา รวมทั้งการประสานประโยชน์ของร่วมกันผู้ที่ทำให้อาคารชุดได้รับความเสียหาย
- 6.6 ดำเนินการเรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายจากเจ้าของร่วม ตามข้อบังคับ และ/หรือตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม เพื่อใช้จ่ายในกิจการตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมด
- 6.7 ดำเนินการใด ๆ ภายใต้อำนาจข้อบังคับ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติ เพื่อประโยชน์ในการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วม

โดยคณะกรรมการชุดนี้
๒๐ มี.ค. ๒๕๕๖
นางสาว... (ชื่อจริงนามสกุล)
ประธานกรรมการชุดนี้

หมวดที่ 4

ที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ 7. สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ตั้งอยู่ ณ อาคารชุดดิ เอติเตอร์ โดยตั้งอยู่ เลขที่ 1555 ถนน พหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร

หมวดที่ 5

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ 8. ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้จัดการคนหนึ่ง ซึ่งจะเป็นิติบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการ ให้นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ

ข้อ 9. ผู้จัดการมีอำนาจ และหน้าที่ตามวัตถุประสงค์ในหมวดที่ 3 รวมถึงกิจการ ดังต่อไปนี้

- 9.1 ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์แห่งพระราชบัญญัติ มาตรา 33, ตามข้อบังคับ หรือ ตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม หรือคณะกรรมการ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดต่อกฎหมาย
- 9.2 ในกรณีจำเป็นรับด่วน ให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเอง สั่ง หรือจัดการใดๆ เกี่ยวกับความปลอดภัยของอาคารชุด เช่น วิทยุชุมชนจะพึงรักษา และจัดการทรัพย์สินของชุดนั้นๆ
- 9.3 จัดให้มีการดูแลความปลอดภัย หรือ ความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุด
- 9.4 เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด
- 9.5 จัดให้มีการทำบัญชีรายจ่ายประจำเดือน และคิดประกาศให้เจ้าของร่วมทราบภายในสิบห้า (15) วันนับแต่วันสิ้นเดือน และต้องติดประกาศเป็นเวลา ไม่น้อยกว่าสิบห้าวันต่อเนื่องกัน
- 9.6 เรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการบริหารจัดการและดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง
- 9.7 พ้องบังคับบัตรระเหณีจากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2551 มาตรา 18 เกินหก (6) เดือนขึ้นไป
- 9.8 กำหนดระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุดเกี่ยวกับ การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล ทรัพย์สินส่วนกลาง การใช้บริการต่าง ๆ รวมถึงการรักษาความปลอดภัยของอาคารชุด
- 9.9 แต่งตั้ง ว่าจ้าง หรือถอดถอนลูกจ้าง พนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด รวมถึงผู้สัญญาต่าง ๆ ที่ผูกพันกับนิติบุคคล
- 9.10 จัดให้มี และดูแลรักษาสรรพเอกสารทางด้านการเงิน สมุดบัญชี สมุดทะเบียน งบประมาณ รายงานประจำปี รวมทั้งวัสดุอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุดให้ครบถ้วนถูกต้อง เรียบร้อยอยู่เสมอ ทั้งนี้ให้เป็นไปตามข้อบังคับ
- 9.11 จัดทำรายงานการดำเนินงานประจำปีของนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อเสนอต่อที่ประชุมใหญ่ ตามข้อบังคับ

- 9.12 ออกหนังสือรับรองการปลดหนี้ ให้แก่เจ้าของร่วมภายในสิบห้า (15) วัน นับแต่วันที่ได้รับการร้องขอ และเจ้าของร่วม ได้ชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่าย ตามมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติระเบียบแล้ว
- 9.13 ออกหนังสือรับรองรายชื่อเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่เป็นคนต่างด้าว
- 9.14 เป็นผู้เรียกประชุมใหญ่สามัญ ตามข้อบังคับ
- 9.15 ดำเนินการจัดซื้อ จัดหา เครื่องมือ อุปกรณ์ ทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อประโยชน์ในการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง การบริการต่าง ๆ ตลอดจนการอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ต่อเจ้าของร่วม
- 9.16 หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ผู้จัดการต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยตนเอง เว้นแต่กิจการซึ่งตามข้อบังคับ หรือ มติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ตามพระราชบัญญัติ กำหนดให้อนุญาตให้ ผู้อื่นทำแทนได้ และต้องอยู่ปฏิบัติหน้าที่ตามเวลาที่กำหนดไว้

ข้อ 10. ผู้จัดการมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละไม่เกิน 2 ปี หากหมดวาระการดำรงตำแหน่ง ให้มีบุคคลอาการชุดฯ โดยคณะกรรมการเรียกประชุมใหญ่ เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการใหม่

ข้อ 11. ผู้จัดการต้องมีอายุไม่ต่ำกว่าสิบห้า (25) ปีบริบูรณ์ และต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามดังต่อไปนี้

- 11.1 เป็นบุคคลล้มละลาย
- 11.2 เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
- 11.3 เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์การหรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่
- 11.4 เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาท หรือความผิดลหุโทษ
- 11.5 เคยถูกถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี
- 11.6 มีหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายตาม มาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติ

ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล ผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลนั้น ในฐานะผู้จัดการต้องมีคุณสมบัติ และ ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามวรรคหนึ่งด้วย

ข้อ 12. การแต่งตั้งผู้จัดการให้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่ ตามข้อบังคับ และให้ผู้จัดการซึ่งได้รับแต่งตั้งนำหลักฐานหรือสัญญาจ้างไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบ(30)วัน นับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

ข้อ 13. นอกจากการครบวาระการดำรงตำแหน่งแล้ว ผู้จัดการพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

- 13.1 ตามหรือสิ้นสุดสภาพการเป็นนิติบุคคล
- 13.2 ลาออก
- 13.3 สิ้นสุดระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้าง
- 13.4 ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้าม ตามข้อบังคับ
- 13.5 ไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหรือกฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัติหรือ ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้างและที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอนตามข้อบังคับ
- 13.6 ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอน

หมวดที่ 6

คณะกรรมการ

ข้อ 14. ให้คณะกรรมการนิติบุคคลอาการชุด ประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่าสาม (3) คน แต่ไม่เกินเก้า (9) คน ซึ่งแต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

กรรมการมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละสอง (2) ปี ในกรณีกรรมการพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระ หรือมีการแต่งตั้งกรรมการเพิ่มขึ้น ในระหว่างกรรมการซึ่งแต่งตั้งไว้แล้วยังมีวาระอยู่ในตำแหน่ง ให้ผู้ซึ่งได้รับการแต่งตั้งดำรงตำแหน่งแทน หรือเป็นกรรมการเพิ่มขึ้นอยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งไว้แล้ว

เมื่อครบกำหนดวาระตามวรรคสอง หากยังมีได้มีการแต่งตั้งกรรมการขึ้นใหม่ ให้กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระนั้นปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่ากรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งใหม่เข้ารับหน้าที่

กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจ ได้รับแต่งตั้งอีกได้ แต่จะดำรงตำแหน่งเกินสองวาระติดต่อกัน ไม่ได้ เว้นแต่ไม่อาจหาบุคคลอื่นมาดำรงตำแหน่งได้

การแต่งตั้งกรรมการ ให้ผู้จัดการนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบ(30) วัน นับแต่วันที่ได้รับที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

ข้อ 15. ให้คณะกรรมการเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการ และจะเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นรองประธานกรรมการก็ได้

ข้อ 16. ให้ประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุมคณะกรรมการ และในกรณีที่กรรมการซึ่งต้องคนขึ้น ไปร้องขอให้เรียกประชุมคณะกรรมการ ให้ประธานกรรมการกำหนดวันประชุมภายในเจ็ด (7) วัน นับแต่วันที่ได้รับการร้องขอ

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาการชุดแล้ว
๒ ๐ ๒๕๖๕
นายคณวัฒน์ ศรีบุญเรือง
พนักงานเจ้าหน้าที่

ข้อ 17. การประชุมของคณะกรรมการต้องมีการมาประชุมไม่น้อยกว่าหนึ่ง (1/2) ของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะถือเป็นองค์ประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการ ถ้าประธานกรรมการไม่มาประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้รองประธานกรรมการเป็นประธานในที่ประชุม ถ้าไม่มีรองประธานกรรมการหรือมีแต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

ข้อ 18. บุคคลดังต่อไปนี้ไม่มีสิทธิได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ

18.1 เจ้าของบริษัท หรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม

18.2 ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู่อินบาส หรือผู้ที่ทำสัญญาในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นผู้เช่าไว้ คนใดคนหนึ่งไม่สามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถแล้วแต่กรณี

18.3 ตัวแทนของนิติบุคคลจำนวนหนึ่งคน ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วม ในกรณีที่ห้องชุดใดมีผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของร่วมหลายคน ให้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการจำนวนหนึ่งคน บุคคลซึ่งได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามดังต่อไปนี้

19.1 เป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

19.2 เคยถูกที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการ หรือถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี

19.3 เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์การหรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชนฐานทุจริตต่อหน้าที่

19.4 เคยได้รับโทษจำคุก โดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่โทษที่รับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

ข้อ 20. ให้คณะกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้ง มีอำนาจ และหน้าที่ตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

20.1 ความคุมการจัดการณ์นิติบุคคลอาคารชุด

20.2 แต่งตั้งกรรมการคนหนึ่งขึ้นทำหน้าที่เป็นผู้จัดการ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการ หรือผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้เกินเจ็ด (7) วัน

20.3 จัดประชุมคณะกรรมการหนึ่งครั้งในทุกหก (6) เดือนเป็นอย่างน้อย

20.4 เป็นที่ปรึกษาของผู้จัดการ เพื่อดำเนินการตามวัตถุประสงค์

20.5 มีอำนาจในการเรียกประชุมใหญ่สามัญประจำปี หรือการประชุมใหญ่สามัญ ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับ หรือเมื่อเหตุจำเป็นที่จะต้องขอมติจากที่ประชุมใหญ่ไปดำเนินการ

20.6 มีอำนาจและหน้าที่ในการออกกฎระเบียบต่าง ๆ ของอาคารชุดที่อยู่ในขอบเขตของกฎหมาย และข้อบังคับของอาคารชุดภายใต้พระราชบัญญัติ

20.7 มีอำนาจในการกำหนดนโยบาย ควบคุมดูแล และให้ความเห็นชอบในการปฏิบัติงานของผู้จัดการให้อยู่ในขอบเขตของวัตถุประสงค์ และเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการ มติที่ประชุมใหญ่ และข้อบังคับนี้

20.8 มีอำนาจควบคุม และตรวจสอบการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งผู้จัดการเป็นผู้ดำเนินการเป็นผู้ดำเนินการเป็นผู้นำงานที่ และควบคุมดูแล และให้การบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุด

20.9 มีอำนาจ และหน้าที่ในการอนุมัติค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น และเกินจากงบประมาณที่กำหนดซึ่งได้พิจารณาแล้วว่ามีควมจำเป็นต่อการจัดการ และการบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุด

20.10 มีอำนาจในการพิจารณาวินิจฉัยเรื่องต่าง ๆ ตามคำร้องขอของบรรดาเจ้าของร่วมที่ผ่านผู้จัดการ รวมทั้งปัญหาข้อขัดแย้งต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในอาคารชุด และนำเสนอในที่ประชุมใหญ่

20.11 เจ้าของร่วมรับทราบ เพื่อพิจารณา หรือลงมติในกรณีที่จำเป็นต้องให้ประชุมใหญ่ลงมติ

20.12 มีอำนาจในการอนุมัติ ให้ผู้จัดการกระทำการนิติกรรม ในนามนิติบุคคลอาคารชุด กับหน่วยงานราชการ รัฐวิสาหกิจ และหน่วยงานเอกชน

20.13 พิจารณาให้ความเห็นชอบในเรื่องการฝากเงินและการถอนเงิน การจัดสรรเงินและดอกเบี้ยของเงินดังกล่าว

20.14 มีหน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ข้อ 21. นอกจากที่ในจากตำแหน่งตามวาระ กรรมการพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

21.1 ตาย

21.2 ลาออก

21.3 ไม่ได้เป็นไปตามมาตรา 37/1 และมีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา 37/2 แห่ง พระราชบัญญัติ

21.4 ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติตามมาตรา 44 แห่งพระราชบัญญัติ ให้พ้นจากตำแหน่ง

หมวดที่ 7

ทรัพย์สินส่วนกลาง และการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 22. ที่ดินอาคารชุด : เลขที่ 1555 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 1 ไร่ 1 งาน 10 ตารางวา

ข้อ 23. โครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อป้องกันความเสียหายต่ออาคารชุด

23.1 โครงสร้างของอาคารชุด

- 23.1.1 ฐานราก ,เสา,คาน, พื้นผนัง,รับน้ำหนัก
- 23.1.2 คานฟ้า
- 23.1.3 รั้วรอบอาคาร

23.2 อาคารเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 23 ชั้น, ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น 1 อาคาร, รวมทั้งสิ้น 242 ห้อง (ห้องชุด สำหรับพักอาศัยรวมจำนวน 240 ห้องชุด, ร้านค้าจำนวน 2 ห้อง)

23.3 ที่จอดรถชั้น 6 จำนวน 103 คัน

23.4 ของอาคารที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน

23.4.1 พื้นที่ส่วนกลาง

23.4.2 พื้นที่ทางเดินภายในและภายนอกอาคาร

23.4.3 บันไดระหว่างชั้นและโถงบันได

23.4.4 บันไดหนีไฟ

23.4.5 ลิฟต์โดยสารจำนวน 2 ตัว และลิฟต์บริการ 1 ตัว พร้อมห้องเครื่อง

23.4.6 ป้ายอาคารชุด

23.4.7 ถังเก็บน้ำใต้ดิน

23.4.8 ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า

23.5 เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน

23.5.1 ระบบสัญญาณโทรทัศน์

23.5.2 ระบบโทรศัพท์สายตรง

23.5.3 ระบบสัญญาณอินเตอร์เน็ตพื้นที่ส่วนกลาง

23.5.4 ระบบป้องกันอัคคีภัย

23.5.5 ระบบกล้องโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) บริเวณทางเข้าอาคาร, บริเวณโถงทางเดิน

23.5.6 ระบบสายลากดับเพลิง (FHC),ถังดับเพลิงชนิดสารเคมี แบบมือถือ

- 23.5.7 ระบบเข้าออกด้วยบัตรผ่าน (Key Card System)
- 23.5.8 ระบบบำบัดน้ำเสีย,ระบบบำบัดน้ำ,ระบบสุขาภิบาล,ท่อระบายน้ำ,ช่องท่อ
- 23.5.9 ระบบสายล่อฟ้าพร้อมอุปกรณ์
- 23.5.10 ระบบน้ำประปา,ห้องปั้มน้ำ และมีตอร์นน้ำประปาสำหรับห้องชุด
- 23.5.11 ระบบไฟฟ้าแสงสว่างทางเดินภายใน และรอบรั้วโครงการ
- 23.5.12 ระบบดับเพลิง
- 23.5.13 ปั้มน้ำเพิ่มแรงดัน
- 23.5.14 ระบบปั้มน้ำใต้ดิน
- 23.5.15 เครื่องปั้มน้ำดับเพลิงแบบท่อแห้งใช้ร่วมกับท่อน้ำดี
- 23.5.16 เครื่อง Generator
- 23.5.17 ระบบไฟฟ้าพร้อมอุปกรณ์

23.6 สถานที่และทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อประโยชน์ส่วนรวม

23.6.1 พื้นที่ลานจอดรถยนต์

23.6.2 ถนนภายในโครงการ

23.6.3 ทางเดินส่วนกลาง

23.6.4 โถงต้อนรับ

23.6.5 รั้วของอาคารชุด

23.6.6 ป้อมยาม

23.6.7 ไล่ตหมา

23.6.8 ห้องพักขยะประจำชั้น

23.6.9 ห้องพักขยะรวม

23.6.10 สระว่ายน้ำ

23.6.11 ห้องออกกำลังกาย

23.6.12 ลาน โยคะ

23.6.13 ห้องสควช

23.6.14 ห้องประชุม

23.6.15 ห้องอบไอน้ำ

23.6.16 ห้องสมุด

- 23.6.17 ส่วนส่วนกลาง
- 23.6.18 ลานอเนกประสงค์ (คาดฟ้า)
- 23.6.19 ส่วนห้อง (พื้นที่สีเขียว)
- 23.6.20 สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดและห้องนำ

ข้อ 24. การจัดกาใด ๆ ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาจหลุด หนีไป ตามอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการตามวัตถุประสงค์

หน้า 8

อัตราส่วนที่เจ้าของแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง

ข้อ 25. อัตราส่วนที่เข้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ให้เป็นไปตามอัตราส่วน
ของระหว่งเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารจดทะเบียนอาคาร
ชุด ปรากฏตามตารางแสดงอัตราส่วนที่เข้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งแนบท้าย
ข้อบังคับฉบับนี้

หมวดที่ 6

การใช้ทรัพยากรส่วนกลาง

ข้อ 26. เข้าพร้อมมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินร่วมกันตามอัตราส่วน โดยเจ้าของร่วม และบุคคลที่เจ้าของร่วมอนุญาตจะต้องใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง และบริการต่าง ๆ ของนิติบุคคลด้วยความระมัดระวัง ดังเช่นวิญญูชนพึงใช้ทรัพย์สินของตน รวมทั้งไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการเสียหายต่ออาคารชุด หรือกระทบกระเทือนการใช้สิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วมอื่น ทั้งนี้ จะต้องปฏิบัติตามวิธีการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคล และข้อบังคับต่อไปนี้

26.1 เพื่อให้เกิดความสงบ และความเรียบร้อย รวมทั้งเพื่อให้การให้ทรัพย์สินกลาง และ
บริการของนิติบุคคลเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ เข้าอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อใช้ทรัพยากรที่จะต้องใช้ทรัพยากรส่วนกลางด้วย
ความระมัดระวัง และไม่เป็นการกระทบกระเทือนต่อสิทธิของเจ้าของร่วมคนนั้น

26.2 หันเข้าขอร่วม หรือบุคคลใด ๆ ใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง ให้ประโยชน์ตามวิธีการใช้ระยะเวลาการใช้และอื่น ๆ ที่นิติบุคคลออกชุดใดกำหนด

26.3 ห้ามบุคคลใด ๆ ที่ไม่เข้ามาร่วม และไม่ได้รับอนุญาตจากผู้จัดการ ให้ทรัพย์สินกลางและ
บริการของนิติบุคคลโดยเด็ดขาด

- 26.4 นิติบุคคลดวงสิทธิที่จะไม่อนุญาตให้บุคคลใด ๆ ที่แต่งกาย หรือประพาศตัวในสุภาพ หรืออิกการกระทำที่ไม่เหมาะสม หรือขัดต่อข้อบังคับ หรือกฎหมาย เข้ามาในอาคาร ในกรณีเช่นนี้ ให้ผู้จัดการมีอำนาจเชิญบุคคลนั้น ออกไปจากอาคารชุดได้โดยไม่มีจำเป็นต้องแจ้งเหตุผล
- 26.5 ห้ามมิให้เจ้าของร่วม หรือบุคคลใด ๆ วางทรัพย์สินส่วนบุคคลบนพื้นที่ส่วนกลาง และห้ามมิให้ทำการก่อสร้างหรือติดตั้งห้องชุด และทรัพย์สินส่วนบุคคล หรือส่วนหนึ่งส่วนใดของห้องชุดรุกล้ำเข้าไปในทรัพย์สินส่วนกลางและมีผลกระทบ หรือสร้างความเสียหายแก่โครงสร้างของอาคารชุด หรือระบบสาธารณูปโภค หรือระบบการรักษาความปลอดภัยของอาคารชุด รวมถึงส่งผลกระทบต่อลักษณะการก่อสร้าง สถาปัตยกรรม ภาพลักษณ์อันดี ของอาคารชุดฯ โดยเด็ดขาด
- 26.6 ห้ามมิให้เจ้าของร่วมกระทำการใด ๆ อันเป็นการรบกวนหรือขัดขวางต่อความสะดวกในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางและบริการของนิติบุคคล ของเจ้าของร่วมคนอื่น
- 26.7 ห้ามมิให้บุคคลใด ๆ ที่เป็นโรคติดต่อร้ายแรง ใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง หรือใช้บริการของนิติบุคคล โดยเด็ดขาด หากเจ้าของร่วม ไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับนี้ หรือตามระเบียบ ประกาศ หรือคำสั่งใด ๆ ที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามข้อบังคับนี้ เจ้าของร่วมยินยอมให้ผู้จัดการดำเนินการระงับการให้บริการในส่วนรวม หรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง รวมทั้ง แจ้งความ ฟ้องร้อง ดำเนินคดี เรียกว่าเสียขาดข้อบังคับนี้ โดยเจ้าของร่วมละเมิดสิทธิที่จะเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ ต่อนิติบุคคลทั้งนี้
- ข้อ 27. ผู้จัดการมีอำนาจในการนำเสนอะระเบียบต่าง ๆ เพื่อให้คณะกรรมการพิจารณาอนุมัติออกกระเปียบกำหนดตรวจสอบ การใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง และบริการของนิติบุคคล และให้บริการของนิติบุคคล รวมถึงมีอำนาจควบคุม ระเบียบ ข้อ เป็นที่เดือดร้อนรำคาญ หรือไม่กระทนกะเพาเพื่อบการใช้สิทธิของเจ้าของร่วมอื่น

หมวดที่ 10

การใช้ทรัพยากรส่วนบุคคล

ข้อ 28. ในกรณีที่มีการจัดพิมพ์ของอาคารชุดเพื่อประกอบการค้า ทางอาคารชุด ได้จัดระบบการเผื่อออกในพื้นที่ดังกล่าวเป็นการเฉพาะ เพื่อให้ทราบความเป็นอยู่โดยปกติสุขของเจ้าของร่วม

ห้ามผู้ใดประกอบคำในอาถรรพณ์แต่เป็นการค้า ในแพทของอาถรรพณ์จัดไว้ตาม

ข้อ 29. การใช้ประโยชน์ในห้องชุด และทรัพย์สินส่วนบุคคล เป็นสิทธิของเจ้าของห้องชุด และบุคคลที่เจ้าของร่วมอนุญาต ซึ่งจะต้องใช้ด้วยความระมัดระวัง ไม่ให้เกิดความเดือดร้อน รำคาญ หรือกระทบกระเทือน และเสียหายถึงเจ้าของร่วมอื่น ภายใต้ระเบียบข้อบังคับ ดังต่อไปนี้

- 29.1 จะต้องไม่ทำการใด ๆ ให้เป็นที่เดือดร้อนรำคาญต่อความสงบสุขของเจ้าของร่วมอื่นในอาคารชุดได้แก่ การก่อให้เกิดมลพิษทางเสียง กลิ่น หรือถึงรบกวนการพักอาศัยของผู้พักอาศัยอื่น
- 29.2 จะไม่กระทำการใด ๆ ที่ผิดกฎหมาย หรือขัดต่อศีลธรรม หรือจริยประเพณีอันดีงามในอาคารชุดโดยเด็ดขาด
- 29.3 จะไม่กระทำการใด ๆ ต่อห้องชุด หรือทรัพย์สินส่วนบุคคล อันเป็นการกระทบกระเทือน หรือจะทำให้เกิดความเสียหายต่อโครงสร้าง ความมั่นคง หรือความปลอดภัยของอาคารชุด หรือทรัพย์สินส่วนกลาง หรือบริการต่าง ๆ ของนิติบุคคล
- 29.4 จะต้องปฏิบัติตามระเบียบ หรือข้อห้ามต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการรักษาความปลอดภัยอย่างเคร่งครัด รวมถึงเงื่อนไขและข้อห้ามต่าง ๆ ตามที่บริษัทประกันภัยได้กำหนด
- 29.5 ในการเข้าตกแต่งภายในห้องชุด เจ้าของร่วมจะต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบการเข้าตกแต่งภายในห้องชุด เช่น การขึ้นแบบแปลนต่อฝ่ายบริหารอาคาร เพื่อพิจารณาผลกระทบต่อไปโครงสร้าง และงานระบบของอาคาร การวางเงินประกันความเสียหาย การจ้างงาน ผู้รับเหมา และผู้ควบคุมงาน ตลอดจนการกำกับให้ผู้รับเหมาและคนงาน ให้ ปฏิบัติตามกฎหมาย และระเบียบของงาน ตลอดจนการกำกับให้ผู้รับเหมาและคนงาน ให้ ปฏิบัติตามกฎหมาย และระเบียบของงาน ตลอดจนการดำเนินการตกแต่งห้องชุด ทั้งนี้เพื่อความปลอดภัย และความงามระเบียบเรียบร้อยของส่วนรวม
- 29.6 จะไม่ทำการใด ๆ อันเป็นการเปลี่ยนแปลง ท่อ หรือทางเดินระบบปรับอากาศ ไฟฟ้า ประปา และระบบสุขาภิบาลของอาคารชุดอย่างเด็ดขาด
- 29.7 จะต้องไม่กระทำการใด ๆ ที่ละเมิดต่อชื่อห้ามของบริษัทประกันภัย ในเรื่องภัยพิบัติภัยระเบิด วัตถุไวไฟ เพื่อป้องกันอัคคีภัย และวินาศภัย
- 29.8 ห้องชุดที่ได้จดทะเบียนไว้เป็นห้องชุด เจริญพาณิชย์ เพื่อประกอบการค้า ต้องใช้ห้องชุดตามวัตถุประสงค์และลักษณะของธุรกิจ ที่ไม่ก่อให้เกิดความเดือนร้อน ไม่สร้างมลพิษ ทางเสียง กลิ่น หรือถึงรบกวนอื่นใด ให้กับเจ้าของร่วมผู้พักอาศัย ท่านอื่น

- 29.9 ห้ามใช้แก๊สภายในอาคารชุด สำหรับ ผู้มีความประสงค์ จะปรุงอาหาร สามารถใช้เตาไฟฟ้า หรือเครื่องใช้ไฟฟ้าอื่นที่เหมาะสม ยกเว้น ห้องชุดที่ได้กำหนดไว้สำหรับใช้ “เพื่อการพาณิชย์ หรือร้านอาหาร” ได้แก่ ห้องชุด 1555/1 และ 1555/2 ทั้งนี้ ห้องชุดดังกล่าว ต้องจัดเตรียมอุปกรณ์ ถังแก๊สด้วยเพลิง ให้เพียงพอสำหรับป้องกัน หรือระงับเหตุ เจ้าของร่วมจะต้องไม่กระทำการใด ๆ อันมีผลในทางเดือดร้อนเสียหาย ต่อ เสา คาน พื้นห้อง หรือผนังห้องชุดซึ่งเป็นโครงสร้างของอาคารชุด ไม่ว่าจะเป็นการกระทำในห้องชุดหรือส่วนของอาคารที่อยู่นอกห้องชุด
- 29.10 ห้ามเลี้ยงสัตว์ใด ๆ ที่ก่อให้เกิดเหตุรำคาญ และระบบการพักอาศัย ได้แก่ สุนัข แมว สัตว์เลี้ยงคลาน หรือสัตว์อื่นใดที่ก่อให้เกิดอันตราย ในอาคารชุดอย่างเด็ดขาด
- 29.12 ไม่กระทำการใด ๆ ทั้งใน หรือนอกห้องชุด ที่มีผลอันเป็นการเปลี่ยนแปลงรูปลักษณ์ ต่อทรัพย์สินส่วนกลาง หรือลักษณะภายนอกอาคาร รวมทั้งระเบียง
- 29.13 ห้ามนำ วัตถุระเบิด วัตถุเคมีภัณฑ์ สารกัมมันตภาพรังสี วัตถุไวไฟ วัตถุมีพิษ วัตถุที่มีกลิ่นรุนแรงเป็นอันตรายต่อตัวอาคาร และมีผลกระทบต่อบุคคลอื่นส่วนรวม รวมถึงสิ่งของที่มีน้ำหนักเกินกว่า 200 กิโลกรัม ต่อตารางเมตร มาเก็บไว้ในห้องชุดอย่างเด็ดขาด
- 29.14 จะไม่ติดตั้งหรือหมาย สัญลักษ์ป้ายที่ประตู หน้าต่าง ระเบียง หรือส่วนใด ๆ ภายนอกห้องชุด หรือสามารถมองเห็น ได้จากภายนอกอาคาร ทั้งนี้ ไม่รวมถึงป้ายเลขที่ห้องชุดที่ประตูตามแบบและขนาดที่นิติบุคคลกำหนด
- 29.15 เจ้าของร่วม และบุคคลที่เจ้าของร่วมอนุญาตที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนของนิติบุคคลเท่านั้นที่จะได้รับอนุญาต ให้ผ่านเข้าออก และพักในอาคารชุดเท่านั้น
- 29.16 เพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อย และทัศนียภาพที่ดีงามของอาคารชุด เจ้าของร่วมจะไม่นำวัสดุอุปกรณ์ใด ๆ มาติดตั้งกับห้องชุดเพื่อทำการตากผ้า หรือติดตั้งวัสดุ หรืออุปกรณ์ใด ๆ ที่ยื่นออกไปนอกตัวอาคารชุดอันทำให้เสียทัศนียภาพที่ดีของอาคารชุด และการตากผ้าต้องไม่ตากสูงกว่าขอบระเบียง
- 29.17 ห้ามนำทรัพย์สินส่วนตัวไว้บริเวณพื้นที่ส่วนกลาง
- 29.18 เพื่อให้มีการควบคุมมิให้เกิดความเสียหายต่อระบบ ไฟฟ้ารวม ห้ามมิให้เจ้าของร่วม เพิ่มขนาดของมิเตอร์ไฟฟ้าประจำห้อง โดยมีได้รับอนุญาตจากผู้จัดการก่อน
- 29.19 เพื่อความสงบสุขของเจ้าของร่วมในอาคารชุด ห้ามมิให้เจ้าของ และบริวาร ใช้เครื่องไฟฟ้าที่มีเสียงดังรบกวนเจ้าของร่วมอื่น โดยเด็ดขาด

29.20 เจ้าของห้องชุดหรือผู้ให้เช่าประโยชน์ห้องชุดต้องยินยอมให้พนักงานเจ้าหน้าที่ของฝ่ายบริหารอาคารชุดหรือช่างเข้าทำการตรวจสอบและซ่อมแซมแก้ไขในกรณีที่ทรัพย์สินส่วนกลางหรือห้องชุดข้างเคียงได้รับความเสียหายหรือมีผลกระทบกระเทือนอันเนื่องจากวัสดุอุปกรณ์ภายในห้องชุดนั้นชำรุดบกพร่อง

29.21 เจ้าของห้องชุดหรือผู้ให้เช่าประโยชน์ห้องชุดต้องรับผิดชอบความเสียหายต่อทรัพย์สินส่วนกลางและทรัพย์สินของห้องชุดข้างเคียงหรือห้องชุดชั้นบนและล่าง รวมทั้งห้องชุดและ/หรือบุคคลใด ๆ ที่ได้รับความเสียหายอันเนื่องมาจากการต่อเติมตกแต่งหรือซ่อมแซมแก้ไขหรือการเปลี่ยนแปลงเคลื่อนย้ายระบบสาธารณูปโภคและระบบป้องกันภัย และ/หรือ ความเสียหายที่ห้องชุดนั้นเป็นต้นเหตุ และ/หรือ เกิดจากการใช้ประโยชน์ในห้องชุดดังกล่าวไม่ความเสียหายนั้นเกิดจากการกระทำของเจ้าของห้องชุดเองหรือผู้เช่าใช้ประโยชน์อื่นในห้องชุดนั้น นอกจากนี้หากการใช้ทรัพย์สินดังกล่าวก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลอื่นแล้ว เจ้าของห้องชุดต้องดำเนินการแก้ไขกลับสู่สภาพเดิมภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการกำหนด และ/หรือ ชดเชยค่าเสียหายให้แก่ผู้ที่ได้รับความเสียหายจากผลกระทบดังกล่าว หากเจ้าของห้องชุดไม่ดำเนินการดังกล่าวภายในเวลาที่กำหนด ผู้จัดการนิติบุคคลฯ โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการนิติบุคคลฯ จะเข้าไปจัดการซ่อมแซมให้กลับคืนสู่สภาพเดิมและ/หรือชดเชยค่าเสียหาย ให้แก่บุคคลที่ได้รับค่าเสียหายโดยที่เจ้าของห้องชุดนั้นจะต้องชดเชยหรือชดเชยค่าใช้จ่ายทั้งหมดคืนให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ 30. ให้ผู้จัดการโดยมติที่ประชุมคณะกรรมการมีอำนาจในการออกระเบียบการใช้ และเงื่อนไขการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคล รวมถึงอำนาจควบคุม ดูแล ตรวจสอบ การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคล ให้เป็นไปด้วยความเป็นระเบียบเรียบร้อย และไม่เป็นที่เดือดร้อนรำคาญ หรือกระทบกระเทือนการใช้สิทธิของเจ้าของร่วมอื่น หรือจะทำให้บรรดาทรัพย์สินส่วนกลางได้รับความเสียหาย

หมวดที่ 11

การออกค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วม

ข้อ 31. นิติบุคคลจะเริ่มจัดการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และบริการต่าง ๆ ตามวัตถุประสงค์ นับแต่วันที่ได้รับการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด จากกรมที่ดินเป็นต้นไป ดังนั้น ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ทั้งหมดที่เจ้าของร่วมจะต้องรับผิดชอบตามความในหมวดนี้ ให้เริ่มมีผลนับตั้งแต่วันดังกล่าวเป็นต้นไป

ข้อ 32. เจ้าของร่วมทุกคนจะต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนตัวของตนเอง เช่น ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าบำรุงรักษามิเตอร์ไฟฟ้า ค่าบริการโทรศัพท์ รวมถึงค่าบริการสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ของนิติบุคคลอาคารชุด ตามอัตราที่ทางราชการ หรือนิติบุคคลอาคารชุดได้กำหนด

หากเจ้าของร่วมไม่จ่ายค่าใช้จ่ายในส่วนที่พึงต้องชำระกับนิติบุคคลอาคารชุด ได้แก่ ค่าน้ำประปา ค่าบำรุงมิเตอร์ประปา เป็นต้น ภายในระยะเวลาที่กำหนดแล้ว เจ้าของร่วมยินยอมให้ผู้จัดการระงับการใช้บริการดังกล่าวมาข้างต้นไว้จนกว่าจะได้มีการชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวให้เป็นที่ยอมรับ ทั้งนี้ เจ้าของร่วมสละสิทธิที่จะเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ ทั้งสิ้น

ข้อ 33. เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวม และที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ ส่วนกลางตามมาตรา 14 แห่งพระราชบัญญัติ

เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวม และที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามข้อบังคับ หรือตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด

ให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารตามพระราชบัญญัติฯ มาตรา 6 เป็นเจ้าของร่วมในหื้องชุดที่ยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่ง และต้องร่วมออกค่าใช้จ่ายตามวรรคหนึ่ง และวรรคสองสำหรับห้องชุดดังกล่าวด้วย

ข้อ 34. เจ้าของร่วม ต้องชำระเงินให้แก่นิติบุคคล เพื่อเป็นกองทุนสำรองของนิติบุคคล ดังต่อไปนี้

34.1 เงินค่าใช้จ่ายที่มีไว้เพื่อเป็นกองทุนสำรองส่วนกลาง ตามสัดส่วนพื้นที่

34.2 เงินทุน เมื่อเริ่มต้นกระทำการอย่างใดอย่างหนึ่งตามข้อบังคับ หรือตามมติของที่ประชุมใหญ่

34.3 เงินอื่นเพื่อปฏิบัติตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ภายใต้งบประมาณใหญ่ที่ประชุมใหญ่กำหนด

การเรียกเก็บเงินดังกล่าวข้างต้น ให้ผู้จัดการนำเสนอที่ประชุมคณะกรรมการพิจารณาอนุมัติแผนการจัดเก็บ ที่ประชุมคณะกรรมการจะเป็นผู้พิจารณาในการกำหนดวิธีเรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายดังกล่าว การเก็บรักษา การรับเงิน และจ่ายเงินค่าใช้จ่ายข้างต้น โดยวิธีการจัดเก็บ ให้เรียกเก็บตามสัดส่วนพื้นที่

ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวให้คณะกรรมการนำเสนอให้ผู้ประชุมใหญ่พิจารณาอนุมัติการจัดเก็บอีกครั้ง

ข้อ 31. นิติบุคคล
อาคารชุด
ที่
มี
ผล
ใช้
บังคับ
ตั้ง
วัน
ที่
ได้
จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว

ข้อ 35. การเรียกเก็บค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เจ้าของร่วมต้องชำระค่าใช้จ่าย โดยคำนวณจากมูลค่าหุ้นที่ (หนึ่งเป็นตารางเมตร) แยกตามประเภทของค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้

35.1 เจ้าของร่วมมีหน้าที่ต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนที่เป็นกองทุนสำรองเงินลงทุนมูลค่าหุ้นที่ (หนึ่งเป็นตารางเมตร) อัตราส่วนกรณี (ตารางเมตร) ละ 500 บาท โดยชำระทั้งหมดในวันโอนกรรมสิทธิ์

35.2 เจ้าของร่วมต้องจ่ายค่าใช้เป็นส่วนกลาง ในอัตราส่วนกรณี (ตารางเมตร) ละ 60 บาท/เดือน ทั้งนี้ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์หรือหลังจากเจ้าของโครงการ จะต้องชำระค่าใช้จ่ายตามข้อ

35.2 เป็นการล่วงหน้าเป็นระยะเวลา 1 ปี กรณีเริ่มรอบการจัดเก็บค่าใช้เป็นส่วนกลางปีต่อ ๆ ไป ทางนิติบุคคลอาคารชุดฯ จะเรียกเก็บค่าใช้เป็นส่วนกลางล่วงหน้าเป็นรายปีจากอัตราค่าใช้จ่ายร่วมที่กำหนดไว้ข้างต้น หรืออัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ประชุมใหญ่ขึ้นเดือนมิถุนายนปีรับเพิ่ม บนพื้นฐานภาวะทางเศรษฐกิจ หรือตามประมาณค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง

การเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามข้อ 35.2 ในปีต่อไป ผู้จัดการจะแจ้งหนี้เพื่อให้ทราบล่วงหน้า 1 เดือน ทั้งนี้ ให้ชำระค่าใช้จ่ายตามใบแจ้งหนี้ให้แล้วเสร็จภายใน 7 วัน นับจากวันเริ่มรอบการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

35.3 เจ้าของร่วมต้องจ่ายค่าธรรมเนียมจำนวน 2,000 บาท ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ จากเจ้าของโครงการ

35.4 เจ้าของร่วมต้องจ่ายค่าเบี้ยประกันอาคาร โดยชำระล่วงหน้า 1 ปี ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ จากเจ้าของโครงการ การชำระหลังจากนั้นให้ ชำระล่วงหน้าปีละ 1 ครั้ง ทุกวันที่ 2 มกราคม ของทุกปี หรือเป็นไปตามมติในที่ประชุมใหญ่ที่กำหนดขึ้น

35.5 เจ้าของร่วมต้องจ่ายค่าภาษีที่ดิน ค่าภาษีโรงเรือน และค่าใช้จ่ายใด ๆ ตามอัตราค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง โดยเรียกเก็บตามอัตราส่วนที่แต่ละกรณีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางเจ้าของร่วมจะต้องชำระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ภายใน 7 วัน นับแต่ได้รับแจ้งจากนิติบุคคลอาคารชุด

35.6 เจ้าของร่วมต้องจ่ายค่าเบี้ยประกัน ตามอัตราค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง คิดเฉลี่ยตามอัตราส่วนที่แต่ละกรณีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ทั้งนี้ กำหนดให้จัดเก็บ พร้อมกับการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ จากเจ้าของโครงการ

สำหรับปีถัดไป ให้เรียกเก็บ ตามอัตราค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง คิดเฉลี่ยตามอัตราส่วนที่แต่ละกรณีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ทั้งนี้ เจ้าของร่วมจะต้องชำระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ภายใน 7 วัน นับแต่ได้รับแจ้งจากนิติบุคคลอาคารชุด

หากพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าว เจ้าของร่วมยินยอมให้ผู้จัดการดำเนินการระงับการให้บริการในสาธารณูปโภค บริการส่วนรวม หรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง โดยเจ้าของร่วมเสถียรภาพที่จะเรียกหรือค่าเสียหายใด ๆ ต่อนิติบุคคลทั้งสิ้น

กรณีที่เจ้าของร่วมไม่ชำระเงินตามข้อบังคับข้างต้น ภายในเวลาที่กำหนด ต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราร้อยละสิบสอง(12) ต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระ โดยไม่คิดทบต้น ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ

เจ้าของร่วมที่ค้างชำระเงินตามข้อบังคับข้างต้น ตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป ต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราร้อยละสิบ(20) ต่อปีรวมทั้งไม่เสถียรหรือความเสี่ยงในการประชุมใหญ่เงินเพิ่มตามวรรคหนึ่งให้ถือเป็นค่าใช้จ่าย ตามมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ

โดยจะบันทึกไว้ในบัญชีอาคารชุดฯ
๒๐ ๒๒ ๒๒๒
๒๐ ๒๒ ๒๒๒
๒๐ ๒๒ ๒๒๒

ข้อ 36. เจ้าของร่วมต้องชำระค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อันเกิดจากทรัพย์สิน ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของคน รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนบุคคล และค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลางที่ได้รับความเสียหายที่เกิดขึ้น โดยตรงจากการกระทำของเจ้าของร่วมนั่นเอง

ข้อ 37. ในกรณีจำเป็นและเร่งด่วน ให้ผู้จัดการ และคณะกรรมการมีอำนาจจัดการในกิจการเพื่อความปลอดภัยของอาคารชุด รวมทั้งทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินส่วนบุคคล ดังเช่น วิทยุชุมชนจะพึงรักษา และจัดการทรัพย์สินของตน หากมีค่าใช้จ่ายให้ชำระจากเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลาง หรือเงินกองทุนสำรองส่วนกลาง และให้ผู้จัดการเรียกเก็บจากเจ้าของร่วมตามสัดส่วนพื้นที่

ข้อ 38. กรณีเกิดความเสียหายแก่ทรัพย์สินส่วนกลาง ให้ผู้จัดการทำการซ่อมแซม โดยค่าใช้จ่ายจากเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลาง หรือเงินกองทุนสำรองส่วนกลาง และให้ผู้จัดการเรียกเก็บจากเจ้าของร่วมตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ส่วนค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของร่วมแต่ละราย ให้ตกเป็นภาระความรับผิดชอบของเจ้าของร่วมที่เสียหายโดยตรง

หมวดที่ 12

การเรียกประชุมใหญ่ และวิธีการประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม

ข้อ 39. ให้จัดการจัดให้มีการประชุมใหญ่ โดยถือว่าเป็นการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรก ภายในหก (6) เดือน นับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อแต่งตั้งคณะกรรมการ และพิจารณาให้ความเห็นชอบข้อบังคับ และผู้จัดการที่จดทะเบียนตามที่ได้ขึ้นของจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไว้แล้ว

ในกรณีที่ที่ประชุมใหญ่สามัญไม่เห็นชอบกับข้อบังคับหรือผู้จัดการตามวรรคหนึ่ง ให้ที่ประชุมใหญ่สามัญพิจารณาแก้ไข หรือเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ หรือถอดถอนและแต่งตั้งผู้จัดการด้วย

ข้อ 40. ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำงบดุลอย่างน้อยหนึ่งครั้งทุกกรอบสิบสอง (12) เดือน โดยให้ถือว่าเป็นรอบปี ในทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น

งบดุลตามวรรคหนึ่งต้องมีรายการแสดงจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินของนิติบุคคลอาคารชุดกับทั้งบัญชี รายรับรายจ่าย และต้องจัดให้มีผู้สอบบัญชีตรวจสอบแล้วนำเสนอ เพื่ออนุมัติในที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมภายในหนึ่งร้อยยี่สิบ (120) วันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชี

ข้อ 41. ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำรายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานเสนอต่อที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม พร้อมกับการเสนองบดุล และให้ส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้แก่เจ้าของร่วมก่อนวันนัดประชุมใหญ่ล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วัน

ข้อ 42. ให้นิติบุคคลอาคารชุดเก็บรักษาผลงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุล พร้อมทั้งข้อบังคับไว้ที่สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าของร่วมตรวจดูได้

รายงานประจำปีแสดงผล การดำเนินงาน และงบดุลตามวรรคหนึ่งให้นิติบุคคลอาคารชุดเก็บรักษาไว้ไม่น้อยกว่าสิบ (10) ปี นับแต่วันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

ข้อ 43. ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญปีละหนึ่ง (1) ครั้งภายในหนึ่งร้อยยี่สิบ (120) วัน นับแต่วันสิ้นปีทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อจัดการ ดังต่อไปนี้

43.1 พิจารณาอนุมัติงบดุล

43.2 พิจารณารายงานประจำปี

43.3 แต่งตั้งผู้สอบบัญชี

43.4 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ

ข้อ 44. ในกรณีที่มิเหตุจำเป็น ให้บุคคลดังต่อไปนี้มีสิทธิเรียกประชุมใหญ่สามัญเมื่อใดก็ได้

44.1 ผู้จัดการ

44.2 คณะกรรมการ โดยมติเกินกว่ากึ่งหนึ่งของที่ประชุมคณะกรรมการ

44.3 เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบ (20) ของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมดลงลายมือชื่อทำหนังสือร้องขอให้เปิดประชุมต่อคณะกรรมการ ในกรณีนี้ ให้คณะกรรมการจัดการให้มีการประชุมภายในสิบห้า (15) วันนับแต่วันรับคำร้องขอ ถ้าคณะกรรมการมิได้จัดการให้มีการประชุมภายในกำหนดเวลาดังกล่าว เจ้าของร่วมตามจำนวนข้างต้นมีสิทธิจัดการให้มีการประชุมใหญ่สามัญเองได้ โดยให้แต่งตั้งตัวแทนคนหนึ่งเพื่อออกหนังสือเรียกประชุม

ข้อ 45. การเรียกประชุมใหญ่ต้องทำเป็นหนังสือขึ้นต้นประชุมระบุสถานที่วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่เสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร และจัดส่งให้เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วัน ก่อนวันประชุม

ข้อ 46. การประชุมใหญ่ต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกัน ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ (1/4) ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่เจ้าของร่วมมาประชุม ไม่ครบองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้า (15) วันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และการประชุมในการประชุมใหญ่จะมีผู้จัดการหรือผู้สรรหาของผู้จัดการจะเป็นประธานในการประชุมใหญ่มิได้

มติที่ประชุมใหญ่ในเรื่องใด ๆ ยกเว้นมติตามข้อบังคับ ข้อที่ 50 และ 51 ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม เว้นแต่พระราชบัญญัติฯ และข้อบังคับนี้จะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

ข้อ 47. ในการประชุมใหญ่ เจ้าของร่วมแต่ละครั้ง ให้ที่ประชุมเลือกเจ้าของร่วมคนหนึ่ง เป็นประธานที่ประชุมเพื่อทำหน้าที่ดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระการประชุม

ข้อ 48. ในการลงคะแนนเสียง ให้เจ้าของร่วมแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วน ถ้าเจ้าของร่วมคนเดียว มีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด ให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้หนึ่ง ลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของบรรดาเจ้าของร่วมคนอื่นรวมกัน

ข้อ 49. เจ้าของร่วมอาจมอบอำนาจเป็นหนังสือให้ผู้อื่นออกเสียงแทนตนได้ แต่ผู้รับมอบอำนาจคนหนึ่งจะรับมอบอำนาจให้ออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่งเกินสาม (3) ห้องชุดมิได้

บุคคลดังต่อไปนี้ จะรับมอบอำนาจให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วมมิได้

49.1 กรรมการและผู้สรรหาของกรรมการ

49.2 ผู้จัดการและผู้สรรหาของผู้จัดการ

49.3 พนักงานหรือลูกจ้างของนิติบุคคลอาคารชุดหรือผู้รับจ้างของนิติบุคคลอาคารชุด

49.4 พนักงานหรือลูกจ้างของผู้จัดการ ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล

ได้ลงคะแนนเป็นมติโดยคณะกรรมการชุดนี้
 ๒๐ มี.ค. ๒๕๕๖
 นาย... กรรมการผู้จัดการ

ได้ลงคะแนนเป็นมติโดยคณะกรรมการชุดนี้
 ๒๐ มี.ค. ๒๕๕๖
 นาย... กรรมการผู้จัดการ

ข้อ 50. นิตยภัตกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง (1/2) ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

- 50.1 การซื้ออสังหาริมทรัพย์ หรือรับการให้อสังหาริมทรัพย์ที่มีค่าการคิดพื้นที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง
- 50.2 การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์
- 50.3 การอนุญาตให้เจ้าของร่วมทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลงหรือต่อเติมห้องชุดของตนเองที่มีผลกระทบต่อบุคคลหรือส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคารชุด โดยค่าใช้จ่ายของผู้นั้นเอง
- 50.4 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
- 50.5 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับตามมาตรา ๓๒ (๘)
- 50.6 การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง
- 50.7 การจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ในกรณีที่เจ้าของร่วมเข้าประชุมมีคะแนนเสียงไม่ครบตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้า (15) วัน นับแต่วันเรียกประชุมครั้งแรก และมติเกี่ยวกับเรื่องที่บัญญัติไว้ตามวรรคหนึ่งในการประชุมครั้งใหม่นี้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง (1/3) ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

ข้อ 51. นิตยภัตกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ (1/4) ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

- 51.1 การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ
- 51.2 การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทน

ข้อ 52. เมื่อข้อบังคับกำหนดให้เจ้าของร่วมเพียงบางคนเดียวต้องเสียค่าใช้จ่ายในการใด โดยเฉพาะ เจ้าของร่วมเหล่านั้น มีส่วนออกเสียงในมติเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการนั้น โดยเจ้าของร่วมแต่ละคนนั้นมีคะแนนเสียงตามอัตราส่วน

หมวดที่ 13

การถือกรรมสิทธิ์ของบุคคล หรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว

ข้อ 53. คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว อาศัยกรรมสิทธิ์ ในห้องชุดได้ ถ้าเป็นคนต่างด้าวและนิติบุคคลดังต่อไปนี้

- 53.1 คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้ถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง
- 53.2 คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน
- 53.3 นิติบุคคลตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 97 และมาตรา 98 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย
- 53.4 นิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 281 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน
- 53.5 คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร หรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศ หรือถอนเงินจากเงินฝากต่างประเทศ

ข้อ 54. อาคารชุดแต่ละอาคารจะมิเป็นคนต่างด้าว และหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละ สิบเก้า (49) ของเนื้อที่ ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ในขณะที่ของคณะเขียนอาคารชุดตามมาตรา 6

หมวดที่ 14

การเลือกอาคารชุด

ข้อ 55. อาคารชุดที่ได้จดทะเบียนไว้ อาศัยได้ด้วยเหตุใดเหตุหนึ่ง ดังนี้

- 55.1 ในกรณีที่ยังไม่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จดทะเบียนอาคารชุด หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ทั้งหมดในอาคารชุด แล้วแต่กรณี ขอเลือกอาคารชุด
- 55.2 เจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ ให้เลือกอาคารชุด
- 55.3 อาคารชุดเสียขายทั้งหมด และเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างอาคารขึ้นใหม่
- 55.4 อาคารชุดถูกเวนคืนทั้งหมดตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

ข้อ 56. การจดทะเบียนเลือกอาคารชุด ให้ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติ

ลำดับ	ห้องชุด เลขที่	อาคาร	ประเภท	ชั้น ที่	ความ สูง	ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ตารางเมตร)			อัตราส่วน กรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สิน ส่วนกลาง
						พื้นที่ ห้องชุด	พื้นที่ ระเบียง	รวมพื้นที่ ห้องชุด	
71	1555/71	1	ห้องชุดอาศัย	11	2.65	48.88	5.83	54.71	54.71
72	1555/72	1	ห้องชุดอาศัย	11	2.65	24.24	4.17	28.41	28.41
73	1555/73	1	ห้องชุดอาศัย	11	2.65	24.24	4.17	28.41	28.41
74	1555/74	1	ห้องชุดอาศัย	11	2.65	24.21	4.17	28.38	28.38
75	1555/75	1	ห้องชุดอาศัย	11	2.65	44.20	3.71	47.91	47.91
76	1555/76	1	ห้องชุดอาศัย	11	2.65	26.20	1.91	28.11	28.11
77	1555/77	1	ห้องชุดอาศัย	11	2.65	26.34	1.91	28.25	28.25
78	1555/78	1	ห้องชุดอาศัย	12	2.65	35.02	2.56	37.58	37.58
79	1555/79	1	ห้องชุดอาศัย	12	2.65	24.24	4.17	28.41	28.41
80	1555/80	1	ห้องชุดอาศัย	12	2.65	24.24	4.17	28.41	28.41
81	1555/81	1	ห้องชุดอาศัย	12	2.65	24.24	4.17	28.41	28.41
82	1555/82	1	ห้องชุดอาศัย	12	2.65	24.16	4.17	28.33	28.33
83	1555/83	1	ห้องชุดอาศัย	12	2.65	32.82	2.90	35.72	35.72
84	1555/84	1	ห้องชุดอาศัย	12	2.65	26.11	1.91	28.02	28.02
85	1555/85	1	ห้องชุดอาศัย	12	2.65	26.34	1.91	28.25	28.25
86	1555/86	1	ห้องชุดอาศัย	12	2.65	48.88	5.83	54.71	54.71
87	1555/87	1	ห้องชุดอาศัย	12	2.65	24.24	4.17	28.41	28.41
88	1555/88	1	ห้องชุดอาศัย	12	2.65	24.24	4.17	28.41	28.41
89	1555/89	1	ห้องชุดอาศัย	12	2.65	24.21	4.17	28.38	28.38
90	1555/90	1	ห้องชุดอาศัย	12	2.65	44.20	3.71	47.91	47.91
91	1555/91	1	ห้องชุดอาศัย	12	2.65	26.20	1.91	28.11	28.11
92	1555/92	1	ห้องชุดอาศัย	12	2.65	26.34	1.91	28.25	28.25
93	1555/93	1	ห้องชุดอาศัย	12A	2.65	35.02	2.56	37.58	37.58
94	1555/94	1	ห้องชุดอาศัย	12A	2.65	24.24	4.17	28.41	28.41
95	1555/95	1	ห้องชุดอาศัย	12A	2.65	24.24	4.17	28.41	28.41
96	1555/96	1	ห้องชุดอาศัย	12A	2.65	24.24	4.17	28.41	28.41
97	1555/97	1	ห้องชุดอาศัย	12A	2.65	24.16	4.17	28.33	28.33
98	1555/98	1	ห้องชุดอาศัย	12A	2.65	32.82	2.90	35.72	35.72
99	1555/99	1	ห้องชุดอาศัย	12A	2.65	26.11	1.91	28.02	28.02
100	1555/100	1	ห้องชุดอาศัย	12A	2.65	26.34	1.91	28.25	28.25
101	1555/101	1	ห้องชุดอาศัย	12A	2.65	48.88	5.83	54.71	54.71
102	1555/102	1	ห้องชุดอาศัย	12A	2.65	24.24	4.17	28.41	28.41
103	1555/103	1	ห้องชุดอาศัย	12A	2.65	24.24	4.17	28.41	28.41
104	1555/104	1	ห้องชุดอาศัย	12A	2.65	24.21	4.17	28.38	28.38
105	1555/105	1	ห้องชุดอาศัย	12A	2.65	44.20	3.71	47.91	47.91
106	1555/106	1	ห้องชุดอาศัย	12A	2.65	26.20	1.91	28.11	28.11
107	1555/107	1	ห้องชุดอาศัย	12A	2.65	26.34	1.91	28.25	28.25
108	1555/108	1	ห้องชุดอาศัย	14	2.65	35.02	2.56	37.58	37.58
109	1555/109	1	ห้องชุดอาศัย	14	2.65	24.24	4.17	28.41	28.41

ลำดับ	ห้องชุด เลขที่	อาคาร	ประเภท	ชั้น ที่	ความ สูง	ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ตารางเมตร)			อัตราส่วน กรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สิน ส่วนกลาง
						พื้นที่ ห้องชุด	พื้นที่ ระเบียง	รวมพื้นที่ ห้องชุด	
110	1555/110	1	ห้องชุดอาศัย	14	2.65	24.24	4.17	28.41	28.41
111	1555/111	1	ห้องชุดอาศัย	14	2.65	24.24	4.17	28.41	28.41
112	1555/112	1	ห้องชุดอาศัย	14	2.65	24.16	4.17	28.33	28.33
113	1555/113	1	ห้องชุดอาศัย	14	2.65	32.82	2.90	35.72	35.72
114	1555/114	1	ห้องชุดอาศัย	14	2.65	26.11	1.91	28.02	28.02
115	1555/115	1	ห้องชุดอาศัย	14	2.65	26.34	1.91	28.25	28.25
116	1555/116	1	ห้องชุดอาศัย	14	2.65	48.88	5.83	54.71	54.71
117	1555/117	1	ห้องชุดอาศัย	14	2.65	24.24	4.17	28.41	28.41
118	1555/118	1	ห้องชุดอาศัย	14	2.65	24.24	4.17	28.41	28.41
119	1555/119	1	ห้องชุดอาศัย	14	2.65	24.21	4.17	28.38	28.38
120	1555/120	1	ห้องชุดอาศัย	14	2.65	44.20	3.71	47.91	47.91
121	1555/121	1	ห้องชุดอาศัย	14	2.65	26.20	1.91	28.11	28.11
122	1555/122	1	ห้องชุดอาศัย	14	2.65	26.34	1.91	28.25	28.25
123	1555/123	1	ห้องชุดอาศัย	15	2.65	35.02	2.56	37.58	37.58
124	1555/124	1	ห้องชุดอาศัย	15	2.65	24.24	4.17	28.41	28.41
125	1555/125	1	ห้องชุดอาศัย	15	2.65	24.24	4.17	28.41	28.41
126	1555/126	1	ห้องชุดอาศัย	15	2.65	24.16	4.17	28.33	28.33
127	1555/127	1	ห้องชุดอาศัย	15	2.65	32.82	2.90	35.72	35.72
128	1555/128	1	ห้องชุดอาศัย	15	2.65	26.11	1.91	28.02	28.02
129	1555/129	1	ห้องชุดอาศัย	15	2.65	26.34	1.91	28.25	28.25
130	1555/130	1	ห้องชุดอาศัย	15	2.65	48.88	5.83	54.71	54.71
131	1555/131	1	ห้องชุดอาศัย	15	2.65	24.24	4.17	28.41	28.41
132	1555/132	1	ห้องชุดอาศัย	15	2.65	24.24	4.17	28.41	28.41
133	1555/133	1	ห้องชุดอาศัย	15	2.65	24.24	4.17	28.41	28.41
134	1555/134	1	ห้องชุดอาศัย	15	2.65	24.21	4.17	28.38	28.38
135	1555/135	1	ห้องชุดอาศัย	15	2.65	44.20	3.71	47.91	47.91
136	1555/136	1	ห้องชุดอาศัย	15	2.65	26.20	1.91	28.11	28.11
137	1555/137	1	ห้องชุดอาศัย	15	2.65	26.34	1.91	28.25	28.25
138	1555/138	1	ห้องชุดอาศัย	16	2.65	35.02	2.56	37.58	37.58
139	1555/139	1	ห้องชุดอาศัย	16	2.65	24.24	4.17	28.41	28.41
140	1555/140	1	ห้องชุดอาศัย	16	2.65	24.24	4.17	28.41	28.41
141	1555/141	1	ห้องชุดอาศัย	16	2.65	24.24	4.17	28.41	28.41
142	1555/142	1	ห้องชุดอาศัย	16	2.65	24.16	4.17	28.33	28.33
143	1555/143	1	ห้องชุดอาศัย	16	2.65	32.82	2.90	35.72	35.72
144	1555/144	1	ห้องชุดอาศัย	16	2.65	26.11	1.91	28.02	28.02
145	1555/145	1	ห้องชุดอาศัย	16	2.65	26.34	1.91	28.25	28.25
146	1555/146	1	ห้องชุดอาศัย	16	2.65	48.88	5.83	54.71	54.71
147	1555/147	1	ห้องชุดอาศัย	16	2.65	24.24	4.17	28.41	28.41
148	1555/148	1	ห้องชุดอาศัย	16	2.65	24.24	4.17	28.41	28.41

ลำดับ	ห้องชุด เลขที่	อาคาร	ประเภท	ชั้น ที่	ความ สูง	ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ตารางเมตร)			อัตราส่วน กรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สิน ส่วนกลาง
						พื้นที่ ห้องชุด	พื้นที่ ระเบียง	รวมพื้นที่ ห้องชุด	
149	1555/149	1	ห้องชุดอาศัย	16	2.65	24.21	4.17	28.38	28.38
150	1555/150	1	ห้องชุดอาศัย	16	2.65	44.20	3.71	47.91	47.91
151	1555/151	1	ห้องชุดอาศัย	16	2.65	26.20	1.91	28.11	28.11
152	1555/152	1	ห้องชุดอาศัย	16	2.65	26.34	1.91	28.25	28.25
153	1555/153	1	ห้องชุดอาศัย	17	2.65	35.02	2.56	37.58	37.58
154	1555/154	1	ห้องชุดอาศัย	17	2.65	24.24	4.17	28.41	28.41
155	1555/155	1	ห้องชุดอาศัย	17	2.65	24.24	4.17	28.41	28.41
156	1555/156	1	ห้องชุดอาศัย	17	2.65	24.16	4.17	28.33	28.33
157	1555/157	1	ห้องชุดอาศัย	17	2.65	32.82	2.90	35.72	35.72
158	1555/158	1	ห้องชุดอาศัย	17	2.65	26.11	1.91	28.02	28.02
159	1555/159	1	ห้องชุดอาศัย	17	2.65	26.34	1.91	28.25	28.25
160	1555/160	1	ห้องชุดอาศัย	17	2.65	48.88	5.83	54.71	54.71
161	1555/161	1	ห้องชุดอาศัย	17	2.65	24.24	4.17	28.41	28.41
162	1555/162	1	ห้องชุดอาศัย	17	2.65	24.24	4.17	28.41	28.41
163	1555/163	1	ห้องชุดอาศัย	17	2.65	24.21	4.17	28.38	28.38
164	1555/164	1	ห้องชุดอาศัย	17	2.65	44.20	3.71	47.91	47.91
165	1555/165	1	ห้องชุดอาศัย	17	2.65	26.20	1.91	28.11	28.11
166	1555/166	1	ห้องชุดอาศัย	17	2.65	26.34	1.91	28.25	28.25
167	1555/167	1	ห้องชุดอาศัย	18	2.65	35.02	2.56	37.58	37.58
168	1555/168	1	ห้องชุดอาศัย	18	2.65	24.24	4.17	28.41	28.41
169	1555/169	1	ห้องชุดอาศัย	18	2.65	24.24	4.17	28.41	28.41
170	1555/170	1	ห้องชุดอาศัย	18	2.65	24.24	4.17	28.41	28.41
171	1555/171	1	ห้องชุดอาศัย	18	2.65	24.24	4.17	28.41	28.41
172	1555/172	1	ห้องชุดอาศัย	18	2.65	24.16	4.17	28.33	28.33
173	1555/173	1	ห้องชุดอาศัย	18	2.65	32.82	2.90	35.72	35.72
174	1555/174	1	ห้องชุดอาศัย	18	2.65	26.11	1.91	28.02	28.02
175	1555/175	1	ห้องชุดอาศัย	18	2.65	26.34	1.91	28.25	28.25
176	1555/176	1	ห้องชุดอาศัย	18	2.65	48.88	5.83	54.71	54.71
177	1555/177	1	ห้องชุดอาศัย	18	2.65	24.24	4.17	28.41	28.41
178	1555/178	1	ห้องชุดอาศัย	18	2.65	24.24	4.17	28.41	28.41
179	1555/179	1	ห้องชุดอาศัย	18	2.65	24.21	4.17	28.38	28.38
180	1555/180	1	ห้องชุดอาศัย	18	2.65	44.20	3.71	47.91	47.91
181	1555/181	1	ห้องชุดอาศัย	18	2.65	26.20	1.91	28.11	28.11
182	1555/182	1	ห้องชุดอาศัย	18	2.65	26.34	1.91	28.25	28.25
183	1555/183	1	ห้องชุดอาศัย	19	2.65	35.02	2.56	37.58	37.58
184	1555/184	1	ห้องชุดอาศัย	19	2.65	24.24	4.17	28.41	28.41
185	1555/185	1	ห้องชุดอาศัย	19	2.65	24.24	4.17	28.41	28.41
186	1555/186	1	ห้องชุดอาศัย	19	2.65	24.24	4.17	28.41	28.41
187	1555/187	1	ห้องชุดอาศัย	19	2.65	24.16	4.17	28.33	28.33

187 1555/187 1 ห้องชุดอาศัย 19 2.65 24.16 4.17 28.33 28.33

ลำดับ	ห้องชุด เลขที่	อาคาร	ประเภท	ชั้น ที่	ความ สูง	ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ตารางเมตร)			อัตราส่วน กรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สิน ส่วนกลาง
						พื้นที่ ห้องชุด	พื้นที่ ระเบียง	รวมพื้นที่ ห้องชุด	
188	1555/188	1	ห้องชุดอาศัย	19	2.65	32.82	2.90	35.72	35.72
189	1555/189	1	ห้องชุดอาศัย	19	2.65	26.11	1.91	28.02	28.02
190	1555/190	1	ห้องชุดอาศัย	19	2.65	26.34	1.91	28.25	28.25
191	1555/191	1	ห้องชุดอาศัย	19	2.65	48.88	5.83	54.71	54.71
192	1555/192	1	ห้องชุดอาศัย	19	2.65	24.24	4.17	28.41	28.41
193	1555/193	1	ห้องชุดอาศัย	19	2.65	24.24	4.17	28.38	28.38
194	1555/194	1	ห้องชุดอาศัย	19	2.65	44.20	3.71	47.91	47.91
195	1555/195	1	ห้องชุดอาศัย	19	2.65	26.20	1.91	28.11	28.11
196	1555/196	1	ห้องชุดอาศัย	19	2.65	26.34	1.91	28.25	28.25
197	1555/197	1	ห้องชุดอาศัย	20	2.65	35.02	2.56	37.58	37.58
198	1555/198	1	ห้องชุดอาศัย	20	2.65	24.24	4.17	28.41	28.41
199	1555/199	1	ห้องชุดอาศัย	20	2.65	24.24	4.17	28.41	28.41
200	1555/200	1	ห้องชุดอาศัย	20	2.65	24.24	4.17	28.41	28.41
201	1555/201	1	ห้องชุดอาศัย	20	2.65	24.24	4.17	28.41	28.41
202	1555/202	1	ห้องชุดอาศัย	20	2.65	24.16	4.17	28.33	28.33
203	1555/203	1	ห้องชุดอาศัย	20	2.65	32.82	2.90	35.72	35.72
204	1555/204	1	ห้องชุดอาศัย	20	2.65	26.11	1.91	28.02	28.02
205	1555/205	1	ห้องชุดอาศัย	20	2.65	26.34	1.91	28.25	28.25
206	1555/206	1	ห้องชุดอาศัย	20	2.65	48.88	5.83	54.71	54.71
207	1555/207	1	ห้องชุดอาศัย	20	2.65	24.24	4.17	28.41	28.41
208	1555/208	1	ห้องชุดอาศัย	20	2.65	24.24	4.17	28.38	28.38
209	1555/209	1	ห้องชุดอาศัย	20	2.65	44.20	3.71	47.91	47.91
210	1555/210	1	ห้องชุดอาศัย	20	2.65	26.20	1.91	28.11	28.11
211	1555/211	1	ห้องชุดอาศัย	20	2.65	26.34	1.91	28.25	28.25
212	1555/212	1	ห้องชุดอาศัย	21	2.65	35.02	2.56	37.58	37.58
213	1555/213	1	ห้องชุดอาศัย	21	2.65	24.24	4.17	28.41	28.41
214	1555/214	1	ห้องชุดอาศัย	21	2.65	24.24	4.17	28.41	28.41
215	1555/215	1	ห้องชุดอาศัย	21	2.65	24.24	4.17	28.41	28.41
216	1555/216	1	ห้องชุดอาศัย	21	2.65	24.16	4.17	28.33	28.33
217	1555/217	1	ห้องชุดอาศัย	21	2.65	32.82	2.90	35.72	35.72
218	1555/218	1	ห้องชุดอาศัย	21	2.65	26.11	1.91	28.02	28.02
219	1555/219	1	ห้องชุดอาศัย	21	2.65	26.34	1.91	28.25	28.25
220	1555/220	1	ห้องชุดอาศัย	21	2.65	48.88	5.83	54.71	54.71
221	1555/221	1	ห้องชุดอาศัย	21	2.65	24.24	4.17	28.41	28.41
222	1555/222	1	ห้องชุดอาศัย	21	2.65	24.24	4.17	28.41	28.41
223	1555/223	1	ห้องชุดอาศัย	21	2.65	24.24	4.17	28.41	28.41
224	1555/224	1	ห้องชุดอาศัย	21	2.65	24.21	4.17	28.38	28.38
225	1555/225	1	ห้องชุดอาศัย	21	2.65	44.20	3.71	47.91	47.91
226	1555/226	1	ห้องชุดอาศัย	21	2.65	26.20	1.91	28.11	28.11

226 1555/226 1 ห้องชุดอาศัย 21 2.65 26.20 1.91 28.11 28.11

1. Chlorophyll is the green pigment found in plants which captures light energy for photosynthesis.