

หมวด 9

การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง และการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง

- ข้อ 23. การจัดการใดๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด ให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการตามวัตถุประสงค์
- ข้อ 24. เจ้าของร่วมมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วน โดยเจ้าของร่วมและบุคคลที่เจ้าของร่วมอนุญาต จะต้องใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง และบริการต่างๆ ของนิติบุคคลด้วยความระมัดระวัง ดังเช่นวิญญูชนพึงใช้ทรัพย์สินของตน รวมทั้งไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการเสียหายต่ออาคารชุด หรือกระทบกระเทือนการใช้สิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วมอื่น ทั้งนี้ จะต้องปฏิบัติตามวิธีการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคล และข้อบังคับต่อไปนี้อย่างเคร่งครัด
- 24.1 เพื่อให้เกิดความสงบและความเป็นระเบียบเรียบร้อย รวมทั้งเพื่อให้การใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง และบริการของนิติบุคคล เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ เจ้าของร่วมทุกคนจะต้องใช้ทรัพย์สินส่วนกลางด้วยความระมัดระวัง และไม่เป็นการกระทบกระเทือนต่อสิทธิของเจ้าของร่วมคนอื่น
- 24.2 ห้ามเจ้าของร่วมหรือบุคคลใดๆ ใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง นอกจากการใช้ประโยชน์ตามวิธีการใช้ ระยะเวลาการใช้ และเงื่อนไขอื่นๆ ที่นิติบุคคลอาคารชุดได้กำหนด
- 24.3 ห้ามบุคคลใดๆ ที่ไม่ใช่เจ้าของร่วม และไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าของร่วม หรือผู้จัดการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง และบริการของนิติบุคคลโดยเด็ดขาด
- 24.4 นิติบุคคลสงวนสิทธิที่จะไม่อนุญาตให้บุคคลใดๆ ที่แต่งกายหรือประพฤติตัวไม่สุภาพ หรือกระทำการอื่นใดไม่เหมาะสม หรือขัดต่อระเบียบ ข้อบังคับหรือกฎหมาย เข้ามาในอาคารชุด ในกรณีเช่นว่านี้ให้ผู้จัดการมีอำนาจห้ามมิให้บุคคลนั้นเข้ามาในอาคารชุด หรือเชิญบุคคลนั้นๆ ออกไปจากอาคารชุดได้โดยไม่ต้องแจ้งเหตุผล
- 24.5 ห้ามมิให้เจ้าของร่วม หรือบุคคลใดๆ วางทรัพย์สินส่วนบุคคลหรือทรัพย์สินส่วนตัวไว้ในบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง
- 24.6 ห้ามมิให้เจ้าของร่วม หรือบุคคลใดๆ ก่อสร้างหรือต่อเติมห้องชุดและทรัพย์สินส่วนบุคคล หรือส่วนหนึ่งส่วนใดของห้องชุดรูกล้ำเข้าไปในทรัพย์สินส่วนกลาง และ/หรือกระทำการใดๆ อันอาจเกิดผลกระทบต่อโครงสร้างทางสถาปัตยกรรมหรือวิศวกรรมของอาคารชุด ความมั่นคงแข็งแรง ระบบการป้องกันรักษาความปลอดภัย ระบบสาธารณูปโภคของอาคารชุด ทรัพย์สินส่วนกลางอื่น รวมถึงส่งผลกระทบต่อลักษณะการก่อสร้าง สถาปัตยกรรม ภาพลักษณ์อันดี ของอาคารชุดโดยเด็ดขาด
- 24.7 ห้ามมิให้บุคคลใดๆ ที่เป็นโรคติดต่อร้ายแรง หรือโรคที่สังคมรังเกียจใช้บริการทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด
- ข้อ 25. เจ้าของร่วม บริวาร ผู้แทน หรือบุคคลอื่นใดที่ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง โดยฝ่าฝืนระเบียบข้อบังคับ ไม่ปฏิบัติตาม หรือปฏิบัติด้วยความประมาทเลินเล่อ อันอาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือบุคคลอื่น ผู้จัดการ และ/หรือคณะกรรมการ มีอำนาจห้ามมิให้เจ้าของร่วม หรือบุคคลใดเข้าไป หรือใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางได้ รวมถึงมีอำนาจในการระงับการให้บริการส่วนรวม หรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง รวมทั้งมีอำนาจดำเนินการใดๆ ในฐานะผู้เสียหาย และ/หรือแทนผู้เสียหาย ในการดำเนินการเรียกร้องให้ชดเชยค่าเสียหายที่เกิดขึ้น ตลอดจนมีอำนาจแจ้งความร้องทุกข์ ดำเนินคดีตามกฎหมายกับเจ้าของร่วม และ/หรือบริวาร หรือบุคคลอื่นใดนั้นให้ปฏิบัติตามข้อบังคับ โดยเจ้าของร่วมสละสิทธิที่จะเรียกร้องค่าเสียหายต่อนิติบุคคลอาคารชุด และ/หรือบุคคลที่ดำเนินการดังกล่าว
- ข้อ 26. เพื่อประโยชน์ในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง เพื่อความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินตลอดทั้งเพื่อให้เกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อยในการอยู่อาศัยร่วมกันและทันต่อเหตุการณ์ นิติบุคคลอาคารชุดหรือคณะกรรมการหรือผู้จัดการมีสิทธิและอำนาจกำหนดหลักเกณฑ์

- วิธีการ และเงื่อนไขเกี่ยวกับการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางได้เป็นคราวๆ ไปตามสถานการณ์และความเหมาะสม โดยออกประกาศและให้มีผลบังคับต่อเจ้าของร่วม บริวาร ผู้แทนหรือบุคคลอื่นใดที่ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง
- ข้อ 27. พื้นที่จอดยานพาหนะมีไว้เพื่ออำนวยความสะดวกแก่เจ้าของห้องชุด หรือผู้พักอาศัยในอาคารชุดเท่านั้น นิติบุคคลอาคารชุดไม่รับผิดชอบใดๆ ต่อยานพาหนะ และ/หรือทรัพย์สินที่อยู่ในยานพาหนะ
- สิทธิในการใช้พื้นที่จอดยานพาหนะของเจ้าของร่วม ให้เป็นไปตามข้อบังคับและระเบียบปฏิบัติของนิติบุคคลอาคารชุด
- นิติบุคคลอาคารชุดสงวนสิทธิในการให้ใช้พื้นที่จอดพาหนะสำหรับผู้พักอาศัยในอาคารชุดเท่านั้น ผู้ได้สิทธิในการใช้พื้นที่จอดยานพาหนะดังกล่าวจะให้เช่า หรือโอนสิทธิในการใช้พื้นที่จอดยานพาหนะของตนให้แก่บุคคลภายนอกที่ไม่ได้พักอาศัยในอาคารชุดไม่ได้
- ข้อ 28. นอกจากข้อกำหนดข้างต้นแล้ว เจ้าของร่วมจะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขที่นิติบุคคลอาคารชุด หรือ คณะกรรมการ หรือผู้จัดการจะกำหนดโดยการประกาศแจ้งให้ทราบเป็นคราวๆ ไป

หมวด 10

การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล

- ข้อ 29. เจ้าของร่วม บริวาร หรือผู้พักอาศัยในอาคารชุด มีสิทธิในการครอบครองใช้ห้องชุดและทรัพย์สินส่วนบุคคลในส่วนของแต่ละบุคคลได้ แต่จะต้องดูแลรักษาห้องชุด และทรัพย์สินส่วนบุคคลภายในห้องชุดให้อยู่ในสภาพที่ดี เป็นระเบียบเรียบร้อย มีความปลอดภัย และต้องใช้ห้องชุดหรือทรัพย์สินส่วนบุคคลของห้องชุดด้วยความสงบ เรียบร้อย ถูกต้องตามประโยชน์ในการใช้ห้องชุดที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดนี้ โดยไม่ก่อให้เกิดความเสียหาย เตือนร้อน รำคาญ หรือรบกวนต่อความสงบสุขของเจ้าของร่วมอื่น หรือบุคคลอื่นซึ่งพักอาศัยในอาคารชุด และต้องอยู่ภายใต้กฎเกณฑ์ที่ต้องปฏิบัติ ดังนี้
- 29.1 เจ้าของร่วมต้องใช้ห้องชุดเพื่อประโยชน์ในการพักอาศัยเท่านั้น ห้ามใช้ห้องชุดเพื่อประกอบการค้าหรือการพาณิชย์ใดๆ ทั้งสิ้น เว้นแต่เป็นการประกอบการค้าในพื้นที่ตามข้อ 29.2
 - 29.2 ในกรณีที่มีการจัดพื้นที่อาคารชุดเพื่อประกอบการค้าในพื้นที่ที่โครงการได้จัดให้มีไว้ ให้มีระบบการเข้าออกพื้นที่เฉพาะ ไม่ให้รบกวนความเป็นอยู่โดยปกติของเจ้าของร่วม
 - 29.3 ห้ามกระทำการใดๆ อันอาจเกิดผลกระทบต่อโครงสร้าง ความมั่นคงแข็งแรง ระบบป้องกันรักษาความปลอดภัย ระบบสาธารณูปโภคของอาคารชุด ทรัพย์สินส่วนกลางอื่น หรือรูปแบบทางสถาปัตยกรรมหรือลักษณะภายนอกของอาคาร
 - 29.4 ห้ามเจาะรูพื้นห้อง เพดานห้อง ผนังกันห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุด หรือสกัด เจาะ ดัดแปลง แก้ไข ติดตั้ง หรือกระทำการใดๆ ที่อาจทำให้พื้นห้อง เพดานห้อง ผนังกันห้องชำรุดเสียหาย หรือกระทบต่อการใช้ประโยชน์ของเจ้าของร่วมในห้องชุดข้างเคียง และห้องชุดชั้นล่างหรือชั้นบน รวมถึงห้ามเปลี่ยนบานประตู สีของบานประตู และส่วนควบของประตูด้านติดกับส่วนกลาง และ/หรือหน้าต่าง กระจกด้านผนังห้องชุดบริเวณด้านหลัง และ/หรือด้านข้าง ตลอดจนห้ามกระทำการใดๆ อันเป็นผลกระทบต่อความมั่นคงแข็งแรงและความปลอดภัย
 - 29.5 การใช้และติดตั้งอุปกรณ์ไฟฟ้า เครื่องปรับอากาศ หรืออุปกรณ์อื่นใดที่อาจเป็นอันตรายได้ง่ายจะต้องเป็นไปตามข้อบังคับและ/หรือระเบียบที่กำหนด ต้องมีการป้องกันที่เพียงพอ และเป็นหน้าที่ของเจ้าของห้องชุดที่ต้องคอยตรวจสอบให้มีความปลอดภัยเพียงพอ
 - 29.6 การดัดแปลง แก้ไข ต่อเติม ติดตั้ง ตกแต่งใดๆ ภายในห้องชุด อันอาจมีผลกระทบต่อโครงสร้าง ความมั่นคง ระบบความปลอดภัยต่างๆ ระบบป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคาร และระบบสาธารณูปโภคอื่นๆ หรือก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงสภาพภายนอกอาคารชุด เจ้าของร่วมจะต้องส่งแบบแปลน พร้อมทั้งรายละเอียดที่ครบถ้วนให้ผู้จัดการพิจารณาตรวจสอบและอนุมัติก่อนทุกครั้ง มิฉะนั้นจะกระทำได้ และการดำเนินการจะต้องปฏิบัติตามระเบียบที่กำหนดไว้ โดยจะต้องวางเงินประกันความเสียหายทุกครั้งตามระเบียบและจำนวนเงินที่นิติบุคคลอาคารชุดจะกำหนด
 - 29.7 การตากผ้าหรือวัสดุใด จะต้องอยู่ภายในห้องชุด หรือบริเวณระเบียงห้องชุด ทั้งนี้จะต้องไม่ก่อให้เกิดทัศนียภาพที่ไม่ดีกับลักษณะภายนอกอาคารชุด หรือกระทบกับความสวยงามด้านสถาปัตยกรรม รวมถึงห้ามไม่ให้มีการติดตั้งหลังคา กันสาด หรือวัสดุอื่นใด รวมทั้งป้ายหรือเครื่องหมายต่างๆ บริเวณห้องชุด หรือภายนอกห้องชุด หรือขอบด้านบนของระเบียง
 - 29.8 การติดตั้งเครื่องปรับอากาศ ต้องติดตั้งชุดระบายความร้อน (เครื่องคอมเพรสเซอร์) ในพื้นที่ที่กำหนดไว้เท่านั้น โดยการติดตั้งจะต้องไม่ยื่นล้ำแนวอาคาร และ/หรือขอบเขตห้องชุดนั้นโดยเด็ดขาด และต้องได้รับพิจารณาอนุมัติจากผู้จัดการ
 - 29.9 ห้ามเลี้ยงสัตว์ทุกชนิด ที่อาจก่อให้เกิดอันตราย เสี่ยงรบกวน หรือก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญหรือเป็นอันตรายต่อผู้อื่น ภายในห้องชุด และภายในอาคารชุด

- 29.10 ห้ามติดป้าย แผ่นภาพโฆษณา สัญลักษณ์ใดๆ บริเวณผนังหรือระเบียงทั้งภายในและภายนอกห้องชุด อันจะเป็นที่สังเกตเห็นของบุคคลทั่วไปจากภายนอกห้องชุดได้ ทั้งนี้ให้รวมถึงตลอดถึงประตูห้องชุดที่ติดกับทางเดินส่วนกลางด้วย และห้ามกระทำการใดๆ ทั้งในและนอกห้องชุด ที่มีผลเป็นการเปลี่ยนแปลงสภาพลักษณะต่อทรัพย์สินส่วนกลาง หรือลักษณะภายนอกอาคาร อาทิเช่น ประตูห้องชุด ประตูระเบียง บริเวณระเบียง พื้นที่สีภายนอก เป็นต้น
- 29.11 ห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ต่อเติมบนระเบียงห้องชุด รวมถึงการติดตั้งลูกกรงเหล็กติดบริเวณราวระเบียงด้านหลังและประตูด้านหน้าห้องชุด เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากผู้จัดการ คณะกรรมการ และ/หรือที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม
- 29.12 ห้ามทิ้งขยะ และ/หรือวัสดุอื่นใด หรือเทน้ำ และ/หรือของเหลวทุกชนิด ออกไปจากห้องชุด หรือนอกระเบียงห้องชุด รวมทั้งห้ามทิ้งขยะ ผ่าอนามัย หรือวัสดุอื่นใดลงในโถส้วมหรือท่อระบายน้ำทั้งภายในห้องชุดของตนเอง ที่จะก่อให้เกิดการอุดตันต่อระบบท่อน้ำและระบบบำบัดน้ำเสีย
- 29.13 ห้ามสูบบุหรี่บริเวณระเบียงห้องชุด เพื่อความปลอดภัย ป้องกันเหตุเพลิงไหม้ และควันบุหรี่ไปรบกวนห้องชุดอื่น
- 29.14 ห้ามใช้ห้องชุดเป็นที่เก็บวัตถุที่อาจเกิดการระเบิดหรือส่วนประกอบที่จะเป็นระเบิด และวัตถุที่ง่ายในการเป็นเชื้อเพลิง หรืออาจทำให้เกิดอัคคีภัย ห้ามติดตั้งถังแก๊สภายในห้องชุด ห้ามใช้เตาถ่าน แก๊สหุงต้ม หรือวัสดุสิ่งของใดๆ อันอาจก่อให้เกิดอันตรายต่อชีวิตและทรัพย์สินของบุคคลอื่น และจะต้องให้ความร่วมมือโดยจะต้องไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการฝ่าฝืนข้อห้ามของกรรมธรรม์ประกันภัยอาคารชุด
- 29.15 ห้ามใช้ห้องชุดเป็นสถานที่เก็บ, เสพ, จำหน่ายยาเสพติด หรือสารเสพติด หรือสิ่งผิดกฎหมายทุกชนิด หรือเป็นสถานที่ชองสุ่มเล่นการพนันทุกชนิด ในกรณีมีเหตุอันควรสงสัยตามสมควรว่ามีการกระทำความผิดดังกล่าว หรือมีผู้กระทำความผิดหลบซ่อนอยู่ เมื่อนิติบุคคลอาคารชุดได้แจ้งให้เจ้าของห้องชุดทราบแล้ว เจ้าของห้องชุดจะต้องยินยอมให้ความสะดวกแก่ผู้จัดการหรือเจ้าหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายเข้าไปตรวจสอบภายในห้องชุด โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดทั้งในทางแพ่งและทางอาญา
- 29.16 ห้ามเปลี่ยนแปลง หรือเคลื่อนย้ายระบบเตือนภัย ระบบป้องกันอัคคีภัย และระบบรับสัญญาณโทรศัพท์รวม และ/หรือระบบอื่นๆ ที่ใช้ร่วมกัน เว้นแต่จะมีความจำเป็นซึ่งต้องแจ้งให้ผู้จัดการทราบและตรวจสอบก่อน และจะดำเนินการได้ต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้จัดการแล้วเท่านั้น
- 29.17 เจ้าของห้องชุดหรือผู้ใช้ประโยชน์ในห้องชุดต้องดูแลและรักษาห้องชุดและทรัพย์สินส่วนกลางให้อยู่ในสภาพที่ดี
- 29.18 เจ้าของห้องชุดหรือผู้ใช้ประโยชน์ห้องชุดต้องรับผิดชอบความเสียหายต่อทรัพย์สินส่วนกลาง และทรัพย์สินของห้องชุดข้างเคียง ห้องชุดชั้นบน และห้องชุดชั้นล่าง รวมทั้งห้องชุด และ/หรือบุคคลใดๆ ที่ได้รับความเสียหายอันเนื่องมาจากการต่อเติม ตกแต่ง หรือซ่อมแซมแก้ไข หรือการเปลี่ยนแปลงเคลื่อนย้ายระบบสาธารณูปโภค และระบบป้องกันภัย และ/หรือความเสียหายที่เกิดจากห้องชุดนั้นเป็นต้นเหตุ และ/หรือเกิดจากการใช้ประโยชน์ในห้องชุดดังกล่าว ไม่ว่าความเสียหายนั้นจะเกิดจากการกระทำของเจ้าของห้องชุดนั่นเอง หรือผู้ใช้ประโยชน์อื่นๆ ในห้องชุดนั้น
- นอกจากนี้ หากการใช้ทรัพย์สินดังกล่าวก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลอื่นแล้ว เจ้าของห้องชุดต้องดำเนินการแก้ไขให้กลับคืนสู่สภาพเดิมภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการกำหนด และ/หรือชดเชย ชดใช้ค่าเสียหายให้แก่ผู้ที่ได้รับความเสียหายจากการกระทำดังกล่าว หากเจ้าของชุดไม่ดำเนินการดังกล่าวภายในเวลาที่กำหนด ผู้จัดการนิติบุคคลโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการมีสิทธิที่จะเข้าไปจัดการซ่อมแซมให้กลับคืนสู่สภาพเดิม และ/หรือชดใช้ค่าเสียหายให้แก่บุคคลที่ได้รับความเสียหาย โดยที่เจ้าของห้องชุดนั้นจะต้องชดใช้หรือออกค่าใช้จ่ายทั้งหมดคืนแก่นิติบุคคลอาคารชุด
- 29.19 เจ้าของห้องชุดหรือผู้ใช้ประโยชน์ห้องชุดจะต้องยินยอมให้ความสะดวกแก่ผู้จัดการ หรือเจ้าหน้าที่ที่ได้รับมอบหมาย เข้าไปในห้องชุดเพื่อบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งอยู่ภายในหรือผ่านพื้นที่ห้องชุด โดยจะเข้าไปในห้องชุดเป็นครั้งคราวในเวลาที่เหมาะสม โดยจะทำการแจ้งล่วงหน้า กรณีที่เกิดความชำรุดของทรัพย์สินส่วนบุคคลหรือพื้นที่ส่วนบุคคล เนื่องจาก

- การบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง พื้นที่ส่วนกลาง นิติบุคคลอาคารชุด จะเข้าทำการแก้ไขด้วยค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุด
- 29.20 เจ้าของห้องชุดหรือผู้ใช้ประโยชน์ห้องชุดจะต้องยินยอมให้ความสะดวกแก่ผู้จัดการ หรือเจ้าหน้าที่ที่ได้รับมอบหมาย เข้าทำการตรวจสอบและซ่อมแซมแก้ไขในกรณีที่ทรัพย์สินส่วนกลาง หรือห้องชุดข้างเคียงได้รับความเสียหาย หรือมีผลกระทบกระเทือนอันเนื่องมาจากวัสดุอุปกรณ์ภายในห้องชุดนั้นชำรุดบกพร่อง
- 29.21 ในกรณีที่ห้องชุดไม่มีผู้พักอาศัยหรือไม่มีบุคคลใดอยู่ภายในห้องชุด และมีเหตุอันควรสงสัยว่าสิ่งอันอาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือทรัพย์สินบุคคลของเจ้าของร่วมอื่น เจ้าของร่วมต้องยินยอมให้ผู้จัดการ หรือเจ้าหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายเข้าไปในห้องชุดได้เพื่อตรวจสอบป้องกัน และระงับเหตุดังกล่าวได้ทันทีโดยไม่ต้องแจ้งล่วงหน้า ทั้งนี้ไม่ถือเป็นการบุกรุกหรือละเมิดต่อเจ้าของร่วมหรือผู้ครอบครองห้องชุด
- 29.22 ห้ามติดตั้งหรือใช้เครื่องมือเครื่องใช้ อุปกรณ์อันกระทบกระเทือนต่อระบบไฟฟ้า ระบบสุขาภิบาล ระบบสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ อันเป็นส่วนรวม รวมทั้งระบบความปลอดภัยของอาคาร
- 29.23 เจ้าของร่วมมีสิทธิติดตั้งเครื่องใช้ไฟฟ้าในห้องชุดของตนได้ตามขนาดกำลังของมาตรวัดไฟฟ้าซึ่งจัดไว้สำหรับห้องชุดแต่ละห้อง ในกรณีที่มิข้อสงสัยว่าเครื่องใช้ไฟฟ้ารายการใดจะใช้ไฟฟ้าเกินกำลังของกระแสไฟฟ้า ให้เจ้าของร่วมรายนั้นติดต่อผู้จัดการเพื่อทำการตรวจสอบ มิฉะนั้นในกรณีที่เกิดความเสียหายขึ้นต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือทรัพย์สินบุคคลของเจ้าของร่วมรายใด ให้เจ้าของร่วมดังกล่าวเป็นฝ่ายรับผิดชอบในการชดเชย
- 29.24 ถ้าผู้จัดการสงสัยว่าเจ้าของห้องชุดรายใดใช้กระแสไฟฟ้าเกินอัตรากำลังของมิเตอร์ไฟฟ้าที่จัดไว้ ผู้จัดการมีสิทธิเข้าไปจัดการตรวจสอบในห้องชุดดังกล่าวได้ และในกรณีที่พบว่ามีการใช้ไฟฟ้าเกินอัตรากระแสไฟฟ้าจริง ซึ่งถือว่าอาจก่อให้เกิด อันตรายแก่เจ้าของร่วมรายอื่น หรือต่อระบบไฟฟ้า หรือต่ออาคารได้ ให้ผู้จัดการมีอำนาจจ่ายกระแสไฟฟ้าให้จนกว่าจะได้มีการปฏิบัติตามหรือมีการแก้ไขแล้วอย่างถูกต้อง ในกรณีดังกล่าวให้เจ้าของห้องชุดนั้นเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งปวงที่เกิดขึ้นสำหรับการดำเนินการดังกล่าว
- 29.25 เจ้าของห้องชุดจะไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการรบกวนขัดขวางการปฏิบัติงานหรือการใช้สิทธิของนิติบุคคลอาคารชุด หรือเจ้าของร่วมอื่นๆ ในการใช้ทรัพย์สินบุคคลหรือทรัพย์สินส่วนกลาง
- 29.26 ห้ามเจ้าของห้องชุดใช้ห้องชุดโดยมีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราว (รายวัน/รายสัปดาห์) สำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน เว้นแต่เป็นการให้บริการที่พักอาศัยโดยคิดค่าบริการเป็นรายเดือนขึ้นไปเท่านั้น หากฝ่าฝืนมีโทษทางอาญาตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ.2547 หรือตามกฎหมายอื่น
- 29.27 เจ้าของร่วมจะต้องรับผิดชอบต่อบุคคลที่เจ้าของร่วมได้อนุญาตให้ครอบครองห้องชุด หรือใช้ประโยชน์ในห้องชุดและทรัพย์สินส่วนบุคคลอื่น ในการกระทำต่างๆ เสมือนหนึ่งเป็นการกระทำของเจ้าของร่วมเอง โดยกรณีที่ให้ผู้อื่นเช่าห้องชุดหรือครอบครองห้องชุดแทน เจ้าของร่วมต้องส่งเอกสารหลักฐานการเช่าห้องชุด และ/หรือเอกสารการยินยอมให้พักอาศัยภายในห้องชุดให้กับนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งนี้ให้รวมถึงเอกสารอื่นตามที่ระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุดกำหนดด้วย โดยหากเจ้าของร่วมไม่ส่งเอกสารหลักฐานการเช่าห้องชุด และ/หรือเอกสารการยินยอมให้พักอาศัยภายในห้องชุด นิติบุคคลอาคารชุดจะถือว่าบุคคลดังกล่าวเป็นบุคคลภายนอกและจะไม่อนุญาตให้ใช้ทรัพย์สินส่วนกลางใดๆ ภายในอาคารชุดทุกกรณี ทั้งนี้ เพื่อความปลอดภัยภายในอาคารชุด และผู้พักอาศัยต้องปฏิบัติตามข้อบังคับและระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุดทุกประการ
- 29.28 นอกเหนือจากข้อกำหนดข้างต้นแล้ว เจ้าของร่วมจะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขที่นิติบุคคลอาคารชุด หรือคณะกรรมการ หรือผู้จัดการ จะได้กำหนดเพิ่มเติมเป็นครั้งคราวตามความเหมาะสม โดยการประกาศแจ้งให้ทราบเป็นคราวๆ ไป

เจ้าของร่วม บริวาร ผู้แทน หรือบุคคลอื่นใดที่ใช้ประโยชน์ทรัพย์สินส่วนบุคคล โดยฝ่าฝืน ไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับ และ/หรือระเบียบอื่นใดเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินส่วนบุคคล ผู้จัดการ และ/หรือคณะกรรมการหรือที่ประชุมใหญ่ มีอำนาจในการดัดให้บริการสาธารณูปโภค หรือการใช้ทรัพย์สินกลาง และมีอำนาจริบเงินค่าประกันหรือเรียกให้ชดเชยค่าเสียหาย ในการนี้จะกำหนดเบี้ยปรับตามที่เห็นสมควรด้วยก็ได้ และ/หรือระงับการดำเนินการที่ฝ่าฝืน และมีอำนาจสั่งการให้รื้อถอนส่วนใดๆ รวมทั้งสั่งการให้ปรับปรุงแก้ไขให้อยู่ในสภาพเดิม โดยค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วมนั้น อย่างไรก็ตามเมื่อผู้จัดการหรือคณะกรรมการหรือที่ประชุมใหญ่มีมติดังกล่าวแล้ว แต่เจ้าของร่วมไม่ดำเนินการตามที่กำหนด ให้ผู้จัดการมีอำนาจแจ้งความร้องทุกข์และดำเนินคดีตามกฎหมาย เพื่อระงับการดำเนินการหรือแก้ไขการดำเนินการให้ถูกต้อง รวมทั้งเรียกค่าเสียหายจากเจ้าของร่วมรายนั้นหรือบุคคลที่ฝ่าฝืนได้

ข้อ 30. เจ้าของห้องชุดที่มีความประสงค์จะทำการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้บุคคลอื่น ต้องแจ้งเป็นหนังสือเพื่อขอหนังสือรับรองการปลอดหนี้จากผู้จัดการ รวมทั้งแจ้งชื่อ ที่อยู่ หรือสถานที่ติดต่อผู้รับโอนให้ผู้จัดการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วันทำการ ในกรณีที่เจ้าของห้องชุดต้องการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้คนต่างด้าว หรือนิติบุคคลต่างด้าวผู้รับโอนกรรมสิทธิ์จะต้องมีคุณสมบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของพระราชบัญญัติอาคารชุด หรือตามเงื่อนไขที่รัฐบาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกำหนด โดยจะต้องแจ้งและแสดงหลักฐานล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วันทำการ และผู้รับโอนรายใหม่จะต้องปฏิบัติตามข้อบังคับและกฎระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุด ในกรณีที่มีการค้างชำระค่าใช้จ่าย เจ้าของห้องชุดต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนที่ค้างชำระและเงินเพิ่มให้เรียบร้อยก่อน และผู้จัดการต้องดำเนินการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้แก่เจ้าของร่วมภายในสิบห้า (15) วัน นับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอและเจ้าของร่วมได้ชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามข้อบังคับครบถ้วนแล้ว

ข้อ 31. การต่อเติม ตกแต่งหรือเปลี่ยนแปลงแก้ไขในเรื่องต่อไปนี้ ให้ถือว่าเป็นการเปลี่ยนแปลงสภาพภายนอกอาคาร ซึ่งเจ้าของห้องชุดหรือผู้ใช้ประโยชน์ห้องชุดจะกระทำได้ เว้นแต่จะได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

- 31.1 การเปลี่ยนวัสดุหรือสีของประตู หรือผนังห้องชุดด้านนอกอาคาร และ/หรือด้านที่ติดกับทางเดินส่วนกลาง
- 31.2 การติดตั้งเสาอากาศโทรทัศน์ หรือจานรับสัญญาณภาพต่างๆ ที่เห็นจากด้านนอกอาคาร และด้านที่ติดกับทางเดินส่วนกลาง
- 31.3 การกระทำการใดๆ ที่มองจากภายนอกห้องชุด หรืออาคารชุด แล้วเห็นว่ามีเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้นกับสภาพภายนอกของอาคาร และ/หรือห้องชุด

หมวด 11

การชำระค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วม

- ข้อ 32. เจ้าของร่วมต้องร่วมกันจัดตั้งเงินทุน ซึ่งข้อบังคับนี้เรียกว่า เงินกองทุน เพื่อเป็นเงินทุนสำรองสำหรับการดำเนินการในเหตุฉุกเฉิน และมีความจำเป็นรับด่วนที่จะต้องเข้าไปจัดการหรือดำเนินการโดยทันที และจะต้องดำรงมูลค่าไว้ตลอดไปเพื่อรักษาเสถียรภาพของอาคาร ในอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ละ 500 บาท (ห้าร้อยบาทถ้วน) โดยชำระทั้งหมดในวันที่รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจากเจ้าของโครงการ เงินกองทุนดังกล่าวให้ผู้จัดการนำฝากธนาคารในนามของ “นิติบุคคลอาคารชุด สุขารีย์ ไลฟ์ 2” โดยให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้มีอำนาจลงนามถอนเงินจากธนาคารเพื่อนำมาใช้จ่ายตามวัตถุประสงค์ และตามข้อบังคับนิติบุคคลในวาระแรกกำหนดหนึ่งปี
- ในกรณีที่มีการใช้เงินกองทุน ให้ผู้จัดการมีหน้าที่ในการเรียกเก็บเพื่อทดแทนให้เงินกองทุนดำรงสถานภาพไว้ได้ โดยอาจเรียกเก็บได้ตามเหตุอันควร ทั้งนี้ ต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ และให้เรียกเก็บจากเจ้าของร่วมตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ของห้องชุดแต่ละราย
- ข้อ 33. เจ้าของร่วมทุกคนหรือผู้ใช้ประโยชน์ห้องชุด จะต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนตัว เช่น ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าบำรุงรักษามอเตอร์ไฟฟ้า ค่าบริการโทรศัพท์ รวมถึงค่าบริการสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ของนิติบุคคลอาคารชุด ตามที่เป็นจริงและตามอัตราที่ทางราชการหรือนิติบุคคลอาคารชุดได้กำหนดกับหน่วยงานที่มีอำนาจเกี่ยวข้อง และรวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากสิ่งที่อยู่ในความดูแลรับผิดชอบของเจ้าของร่วมเอง ค่าดูแลบำรุงรักษาซ่อมแซมส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนเอง หรือค่าใช้จ่ายที่ก่อให้เกิดขึ้นต่อทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของร่วมอื่น หรือค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นโดยตรงต่อทรัพย์สินกลาง
- หากเจ้าของร่วมไม่ชำระค่าใช้จ่ายในส่วนที่พึงต้องชำระกับนิติบุคคลอาคารชุด ภายในระยะเวลาที่กำหนดแล้ว เจ้าของร่วมยินยอมให้ผู้จัดการระงับการใช้บริการใดๆ จนกว่าจะได้มีการชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวให้ครบถ้วนเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ เจ้าของร่วมสละสิทธิ์ที่จะเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ ทั้งสิ้น
- ข้อ 34. เจ้าของร่วมทุกคนจะต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามข้อบังคับนี้ ในอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ละ 42 บาท (สี่สิบสองบาทถ้วน) ต่อเดือน โดยนิติบุคคลอาคารชุดจะดำเนินการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางล่วงหน้าเป็นรายปี ตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ยกเว้นการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางครั้งแรกโดยต้องชำระเป็นการล่วงหน้า 1 ปี ให้กับเจ้าของโครงการในวันที่โอนกรรมสิทธิ์
- ทั้งนี้ รายการค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ประกอบด้วย
- 34.1 ค่าภาษีอากรตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง
 - 34.2 ค่าใช้จ่ายด้านว่าจ้างงานบริการ เช่น ค่าบริหารและจัดการอาคารชุด ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าบริการรักษาความสะอาด ค่าบริการกำจัดปลวกแมลงและหนู ค่าบำรุงรักษาสวนและต้นไม้ประดับอาคาร ค่าจ้างบริการเก็บขยะอาคารชุด ค่าบริการบำรุงรักษาลิฟต์ ค่าบริการดูแลรักษาเครื่องปรับอากาศส่วนกลาง ค่าบริการเครื่องถ่ายเอกสาร และงานว่าจ้างบริการอื่นอันจำเป็นและเป็นประโยชน์ต่อส่วนรวม
 - 34.3 ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวม และค่าใช้จ่ายด้านจัดซื้อทรัพย์สิน หรือจัดหาซึ่งสิ่งหาทรัพย์สิน เช่น เครื่องมือเครื่องใช้ วัสดุอุปกรณ์ วัสดุสิ้นเปลือง อันเป็นประโยชน์ต่อส่วนรวม ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
 - 34.4 ค่าใช้จ่ายด้านบำรุงรักษาซ่อมแซม ดูแล ทรัพย์สินกลางของนิติบุคคลอาคารชุด เช่น อะไหล่ลิฟต์ ระบบงานบำรุงรักษาอาคาร อุปกรณ์อะไหล่เครื่องปรับอากาศ ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง และตู้ควบคุม ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบสื่อสาร ระบบโทรศัพท์รวม ระบบเตือนอัคคีภัย บั้มระบบน้ำดี ระบบน้ำทิ้ง และงานด้านบำรุงรักษาซ่อมแซม และอะไหล่ที่เป็น

ประโยชน์ต่อส่วนรวม และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางหรือตามส่วนแบ่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ

34.5 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ เช่น ค่าสาธารณูปโภคของนิติบุคคลอาคารชุด ค่าใช้จ่ายสำนักงาน ค่าใช้จ่ายในการประชุมต่างๆ ค่าใช้จ่ายซ่อมหนีไฟ ค่าจ้างบุคคลภายนอก ตลอดจนค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการฟ้องร้องในคดีต่างๆ ค่าที่ปรึกษาวิชาชีพต่างๆ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุด อันจำเป็นและเป็นประโยชน์ต่อส่วนรวม

34.6 เงินอื่นเพื่อปฏิบัติตามมติของที่ประชุมใหญ่ภายใต้เงื่อนไขซึ่งที่ประชุมใหญ่กำหนด

นอกเหนือจากค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามความในวรรคต้นแล้ว เจ้าของร่วมยังต้องชำระค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกิดจากอรรถประโยชน์ของการใช้บริการส่วนรวม และ/หรือเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ตามส่วนแบ่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุดหรือเจ้าของร่วมนั้น เช่น ค่าใช้น้ำประปา ค่ารักษามาตรวัดน้ำ ค่าใช้บริการสันหนากการส่วนกลาง เป็นต้น ทั้งนี้ ตามระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุด

สำหรับอัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่เรียกเก็บจากเจ้าของร่วม หากพบว่าไม่สอดคล้องกับพื้นฐานภาวะทางเศรษฐกิจ หรืองบประมาณ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง ให้ที่ประชุมใหญ่พิจารณาลงมติกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่เหมาะสม

ข้อ 35. ให้เจ้าของร่วมชำระเงินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดเพื่อดำเนินกิจกรรมของนิติบุคคลอาคารชุดตามมติของที่ประชุมใหญ่ภายใต้เงื่อนไขซึ่งที่ประชุมใหญ่กำหนด เช่น เงินอื่นที่เกิดขึ้นจากการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม วัสดุอุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องใช้ทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ค่าใช้จ่ายหรือเงินอื่นในส่วนนี้ เจ้าของร่วมทุกรายจะต้องเฉลี่ยกันออกในอัตราต่อตารางเมตรของห้องชุดแต่ละราย

ข้อ 36. เจ้าของร่วมต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางภายในสิบห้า (15) วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดการ ณ สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ 37. การผิดนัดชำระหนี้

37.1 ในกรณีที่เจ้าของร่วมผิดนัดไม่ชำระเงินภายในเวลาที่กำหนด หรือชำระหลังจากวันที่กำหนด หรือนิติบุคคลอาคารชุดไม่สามารถเรียกเก็บเงินตามเช็คได้ เจ้าของร่วมจะต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราร้อยละสิบสอง (12) ต่อปี ของจำนวนเงินที่ค้างชำระ

37.2 เจ้าของร่วมที่ค้างชำระเงินตั้งแต่หก (6) เดือนขึ้นไป จะต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราร้อยละยี่สิบ (20) ต่อปี ของจำนวนเงินที่ค้างชำระ และคณะกรรมการหรือผู้จัดการมีอำนาจในการระงับการให้บริการส่วนรวม เช่น การระงับน้ำประปา การระงับสิทธิจอดรถ หรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับนี้ รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่

37.3 เงินเพิ่มตามข้อ 37.1 และข้อ 37.2 ให้ถือเป็นค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามข้อบังคับนี้ด้วย

37.4 ในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่สามารถชำระหนี้ได้ทั้งหมด หากเจ้าของร่วมนำเงินมาชำระให้เป็นบางส่วน ให้นำไปชำระหนี้เงินเพิ่มก่อน ที่เหลือจึงจะนำไปชำระหนี้ค่าใช้จ่าย หรือเงินอื่นที่ค้างชำระ และต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนที่ค้างทั้งหมดให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดก่อนก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้บุคคลอื่น และต้องแจ้งขอหนังสือรับรองรายการปลอดหนี้จากผู้จัดการตามระเบียบที่กำหนดไว้

ข้อ 38. ค่าใช้จ่ายใดๆ หากจัดอยู่ในประเภทที่ต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม การจัดเก็บและการจ่ายจะต้องมีภาษีมูลค่าเพิ่มตามอัตราและวิธีการตามกฎหมาย

ข้อ 39. ให้ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ เป็นผู้ดำเนินการให้มีประกันภัยเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุด รวมทั้งความเสี่ยงภัยจากความรับผิดชอบต่างๆ ของนิติบุคคลอาคารชุดกับบริษัทประกันภัยที่เชื่อถือได้ โดยให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้ออประกันภัยในฐานะตัวแทนของเจ้าของร่วมทั้งหมด และเป็นผู้รับผลประโยชน์แทนเจ้าของร่วมทั้งหมดจากการประกันภัยเพื่อที่จะสามารถใช้เงินนั้นในการซ่อมแซม หรือในการจ่ายชดเชยความเสียหายของอาคารชุด หากเกิดมีขึ้นตามที่เอาประกันไว้

เจ้าของร่วมจะต้องร่วมกันชำระค่าเบี้ยประกันภัยเฉลี่ยตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง โดยผู้จัดการมีหน้าที่เรียกเก็บเงินค่าเบี้ยประกันภัยทั้งหมดจากเจ้าของร่วมในอัตราต่อตารางเมตรของห้องชุดแต่ละราย ซึ่งเงินค่าเบี้ยประกันภัยดังกล่าวให้ถือว่าเป็นค่าใช้จ่ายพิเศษนอกเหนือจากค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามข้อ 34. แห่งข้อบังคับนี้

- ข้อ 40. สิทธิและหน้าที่ของเจ้าของห้องชุดในการทำประกันภัย การประกันภัยในทรัพย์สินส่วนบุคคลหรือทรัพย์สินที่ปรับปรุงเพิ่มเติมภายในห้องชุดใด ให้เป็นสิทธิของเจ้าของทรัพย์สินส่วนบุคคลหรือเจ้าของห้องชุดนั้นๆ ในการจัดให้มีการประกันภัยเพิ่มขึ้น เจ้าของห้องชุดอาจทำประกันความรับผิดชอบตนในความเสี่ยงภัยของบุคคลหรือทรัพย์สินซึ่งเกิดขึ้น ยกเว้นการรับช่วงสิทธิเพื่อเรียกร้องเอาประกันภัยบุคคลอาคารชุด ผู้จัดการ คณะกรรมการ พนักงานของนิติบุคคลอาคารชุดและเจ้าของร่วมอื่นๆ ทั้งการประกันภัยเช่นนี้จะต้องไม่กระทบหรือทำให้ความรับผิดชอบของผู้รับประกันภัยตามสัญญาที่นิติบุคคลอาคารชุดประกันภัยไว้ แต่นิติบุคคลอาคารชุดได้รับค่าสินไหมทดแทนน้อยกว่าจำนวนที่พึงได้ตามสัญญาประกันภัยที่นิติบุคคลอาคารชุดได้ทำเนืองมาแต่เหตุที่เจ้าของห้องชุดได้ทำการประกันภัยขึ้นเอง เจ้าของห้องชุดนั้นๆ จะต้องส่งมอบค่าสินไหมทดแทนที่ตนได้รับจากการทำการประกันภัยขึ้นเองให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดตามจำนวนที่ลดน้อยลงไป ค่าสินไหมทดแทนส่วนนี้ ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการจะได้จัดสรรตามวัตถุประสงค์ต่อไป
- ข้อ 41. ค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัย ค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับ ให้ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการเป็นผู้ใช้ในการก่อสร้าง ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เสียหายขึ้นใหม่หรือชำระตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อบังคับนี้ ค่าสินไหมทดแทนทั้งหลายที่ได้รับจากสัญญาประกันภัยให้ผู้จัดการเป็นผู้มีอำนาจรับและเก็บรักษาไว้ในบัญชีธนาคารของนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งเป็นผู้รับผลประโยชน์ตามกรรมธรรม์ประกันภัยนั้น รวมทั้งมีอำนาจต่อรองค่าสินไหมทดแทนตามที่ระบุไว้ได้ คณะกรรมการจะต้องพิจารณาทบทวนถึงการประกันภัยที่นิติบุคคลอาคารชุดได้ทำขึ้นอย่างน้อยครั้งหนึ่งในทุกรอบระยะเวลา 12 เดือน ทั้งนี้ เบี้ยประกันจะตกเป็นภาระของเจ้าของร่วมทั้งหมดตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง
- ข้อ 42. ในกรณีที่มีเหตุการณ์พิเศษฉุกเฉิน และ/หรือจำเป็นรีบด่วนเพื่อจัดการบำรุงรักษา การซ่อมแซม ตลอดจนการจัดการเพื่อประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางหรือเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมส่วนใหญ่ หรือการจัดการตามมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมที่ไม่ขัดต่อข้อบังคับหรือพระราชบัญญัติอาคารชุดและนิติบุคคลอาคารชุด จะต้องใช้จ่ายเป็นกรณีพิเศษเพื่อการนั้น ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการมีอำนาจใช้จ่ายเงินกองทุนของนิติบุคคลอาคารชุดที่จัดไว้โดยเฉพาะสำหรับเหตุฉุกเฉินหรือกรณีพิเศษหรือใช้จ่ายจากเงินกองทุนปกติ และเรียกเก็บเงินกองทุนเพิ่มเพื่อการพิเศษหรือฉุกเฉินนั้นได้
- ข้อ 43. ในกรณีจำเป็นและเร่งด่วน ให้ผู้จัดการและคณะกรรมการมีอำนาจจัดการในกิจการเพื่อความปลอดภัยของอาคารชุด รวมทั้งทรัพย์สินส่วนกลาง ทรัพย์สินส่วนบุคคล ทรัพย์สินและบริการต่างๆ ดังเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตน หากมีค่าใช้จ่ายให้ชำระจากเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลาง หรือเงินกองทุนสำรองส่วนกลาง โดยให้ผู้จัดการเรียกเก็บจากเจ้าของร่วมในอัตราต่อตารางเมตรของห้องชุดแต่ละราย
- ข้อ 44. กรณีเกิดความเสียหายแก่ทรัพย์สินส่วนกลาง ให้ผู้จัดการทำการซ่อมแซม โดยใช้จ่ายจากเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลาง หรือเงินกองทุนสำรองส่วนกลาง และให้ผู้จัดการเรียกเก็บจากเจ้าของร่วม ในอัตราตารางเมตรของห้องชุดแต่ละราย
- ข้อ 45. เจ้าของร่วมต้องชำระค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกิดจากทรัพย์สินซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของตน รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนบุคคล และค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลางที่ได้รับความเสียหายที่เกิดขึ้นโดยตรงจากการกระทำของเจ้าของร่วมนั่นเอง

หมวด 12

การเรียกประชุมใหญ่ และวิธีการประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม

- ข้อ 46. ให้ผู้จัดการจัดให้มีการประชุมใหญ่ โดยถือว่าเป็นการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรก ภายในหก (6) เดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อแต่งตั้งคณะกรรมการ และพิจารณาให้ความเห็นชอบข้อบังคับ และผู้จัดการที่จดทะเบียน ตามที่ได้ยื่นขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไว้แล้ว
- ในกรณีที่การประชุมใหญ่สามัญไม่เห็นชอบกับข้อบังคับหรือผู้จัดการตามวรรคหนึ่ง ให้การประชุมใหญ่สามัญพิจารณาแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ หรือถอดถอนและแต่งตั้งผู้จัดการด้วย
- ข้อ 47. ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญปีละหนึ่งครั้ง ภายในหนึ่งร้อยสี่สิบ (120) วัน นับแต่วันสิ้นปีทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อกิจการดังต่อไปนี้
- 47.1 พิจารณานุมัติงบดุล
 - 47.2 พิจารณารายงานประจำปี
 - 47.3 แต่งตั้งผู้สอบบัญชี
 - 47.4 พิจารณาเรื่องอื่นๆ
- ข้อ 48. ในกรณีนี้เหตุจำเป็น ให้บุคคลดังต่อไปนี้มีสิทธิเรียกประชุมใหญ่สามัญเมื่อใดก็ได้
- 48.1 ผู้จัดการ
 - 48.2 คณะกรรมการโดยมติเกินกว่ากึ่งหนึ่ง (1/2) ของที่ประชุมคณะกรรมการ
 - 48.3 เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบ (20) ของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมด ลงลายมือชื่อทำหนังสือร้องขอให้เปิดประชุมต่อคณะกรรมการ ในกรณีนี้ ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมภายในสิบห้า (15) วัน นับแต่วันรับคำร้องขอ ถ้าคณะกรรมการมิได้จัดให้มีการประชุมภายในกำหนดเวลาดังกล่าว เจ้าของร่วมตามจำนวนข้างต้นมีสิทธิจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญเองได้ โดยให้แต่งตั้งตัวแทนคนหนึ่งเพื่อออกหนังสือเรียกประชุม
- ข้อ 49. การเรียกประชุมใหญ่ต้องทำเป็นหนังสือนัดประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร และจัดส่งให้เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วันก่อนวันประชุม
- หนังสือนัดประชุมและเอกสารประกอบการประชุม จะให้บุคคลส่งหรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนให้กับเจ้าของร่วม ณ สถานที่ซึ่งปรากฏในทะเบียนเจ้าของร่วมก็ได้ และหากสถานที่ส่งนั้นเป็นห้องชุดในอาคารชุด ให้ส่งไว้ที่ผู้รับจดหมายของห้องชุดนั้น
- การส่งหนังสือนัดประชุมและเอกสารประกอบการประชุม จะทำเป็นเอกสารหรือรูปแบบซีดีรอมก็ได้ และให้ถือว่าการส่งโดยวิธีดังกล่าวได้กระทำโดยถูกต้องทุกประการแล้ว
- ข้อ 50. การประชุมใหญ่ต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ (1/4) ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม
- ในกรณีที่เจ้าของร่วมมาประชุมไม่ครบองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้า (15) วัน นับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และการประชุมใหญ่ครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม
- ผู้จัดการหรือคู่สมรสของผู้จัดการจะเป็นประธานในการประชุมใหญ่ไม่ได้
- ข้อ 51. ในการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมแต่ละครั้ง ให้ประธานกรรมการเป็นประธานที่ประชุม ในกรณีที่ประธานกรรมการไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ ให้รองประธานกรรมการ หรือกรรมการคนใดคนหนึ่งทำหน้าที่ประธานในที่ประชุมแทน เว้นแต่ไม่สามารถกระทำได้ ให้

ผู้เข้าร่วมประชุมเลือกเจ้าของร่วมที่มาประชุมคนใดคนหนึ่งทำหน้าที่ประธานในที่ประชุมแทน เพื่อทำหน้าที่ดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระการประชุม

- ข้อ 52. ในการลงคะแนนเสียง ให้เจ้าของร่วมแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนที่ดินมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ถ้าเจ้าของร่วมคนเดียวมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด ให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้นั้นลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของบรรดาเจ้าของร่วมคนอื่นๆ รวมกัน
- ข้อ 53. เจ้าของร่วมอาจมอบฉันทะเป็นหนังสือให้ผู้อื่นออกเสียงแทนตนได้ แต่ผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่งจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่งเกินสาม (3) ห้องชุดมิได้ บุคคลดังต่อไปนี้จะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วมมิได้
- 53.1 กรรมการและคู่สมรสของกรรมการ
 - 53.2 ผู้จัดการและคู่สมรสของผู้จัดการ
 - 53.3 พนักงานหรือลูกจ้างของนิติบุคคลอาคารชุด หรือของผู้รับจ้างของนิติบุคคลอาคารชุด
 - 53.4 พนักงานหรือลูกจ้างของผู้จัดการ ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล
- ข้อ 54. มติของที่ประชุมใหญ่ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม เว้นแต่พระราชบัญญัติอาคารชุดหรือข้อบังคับนี้ จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น
- ข้อ 55. มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง (1/2) ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด
- 55.1 การซื้อสิ่งหาริมทรัพย์หรือรับการให้อสังหาริมทรัพย์ที่มีค่าภาระติดพันเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง
 - 55.2 การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์
 - 55.3 การอนุญาตให้เจ้าของร่วมทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลงหรือต่อเติมห้องชุดของตนเองที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลาง หรือลักษณะภายนอกของอาคารชุดโดยค่าใช้จ่ายของผู้นั้นเอง
 - 55.4 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
 - 55.5 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับตามพระราชบัญญัติฯ มาตรา 32 (8)
 - 55.6 การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง
 - 55.7 การจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง
- ในกรณีที่เจ้าของร่วมเข้าประชุมมีคะแนนเสียงไม่ครบตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้า (15) วัน นับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และมติเกี่ยวกับเรื่องที่บัญญัติไว้ตามวรรคหนึ่งในการประชุมครั้งใหม่นี้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสาม (1/3) ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด
- ข้อ 56. มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ (1/4) ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด
- 56.1 การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ
 - 56.2 การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทน
- ข้อ 57. เมื่อข้อบังคับกำหนดให้เจ้าของร่วมเพียงบางคนต้องเสียค่าใช้จ่ายในการใดโดยเฉพาะ เจ้าของร่วมเหล่านั้นเท่านั้นที่มีส่วนออกเสียงในมติเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการนั้น โดยเจ้าของร่วมแต่ละคนนั้นมีคะแนนเสียงตามอัตราส่วน
- ข้อ 58. การประชุมใหญ่นั้น ถ้าได้นัดหรือได้ประชุมกัน หรือได้ลงมติฝ่าฝืนข้อบังคับนี้ก็ดี หรือฝ่าฝืนพระราชบัญญัติอาคารชุดก็ดี เจ้าของร่วมคนหนึ่งคนใดมีสิทธิร้องต่อศาลให้เพิกถอนมตินั้นได้ แต่จะต้องร้องภายในหนึ่งเดือนนับแต่วันที่ลงมตินั้น และให้นำบทบัญญัติว่าด้วยการประชุมใหญ่ผู้ถือหุ้นของบริษัทจำกัด ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1195 มาใช้บังคับกับการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมโดยอนุโลมเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับข้อบังคับหรือพระราชบัญญัติอาคารชุด

หมวด 13

การถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างด้าว และนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว

- ข้อ 59. คนต่างด้าว และนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ ถ้าเป็นคนต่างด้าว และนิติบุคคลดังต่อไปนี้
- 59.1 คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง
 - 59.2 คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน
 - 59.3 นิติบุคคลตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 97 และมาตรา 98 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย
 - 59.4 นิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 281 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน
 - 59.5 คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร หรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศ หรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ
- ข้อ 60. อาคารชุดจะมีคนต่างด้าว และ/หรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในข้อ 59. ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้า (49) ของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด ในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6
- ข้อ 61. การถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว นอกจากที่ตราไว้ในข้อบังคับนี้ให้ใช้บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522, พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2534, พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542 และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

หมวด 14

การเวนคืนและอาคารชดเชยหายทั้งหมดหรือบางส่วน

- ข้อ 62. ในกรณีที่อาคารชดเชยเวนคืนบางส่วนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ให้เจ้าของร่วมซึ่งถูกเวนคืนห้องชุดหมดสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางที่เหลือจากการเวนคืน ในกรณีนี้ให้ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ จัดการให้เจ้าของร่วมซึ่งไม่ถูกเวนคืนห้องชุดร่วมกันชดเชยราคาตามมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนให้แก่เจ้าของร่วมซึ่งหมดสิทธิไปดังกล่าว ทั้งนี้ เฉลี่ยตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลาง
- ข้อ 63. เมื่อเกิดความชำรุดเสียหายแก่อาคารชุด ให้ดำเนินการตามกรณีต่อไปนี้
- 63.1 ในกรณีที่อาคารชุดเสียหายทั้งหมดหรือบางส่วน แต่เกินครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด หากเจ้าของร่วมส่วนใหญ่มีมติโดยคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมดว่าให้ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้น ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายให้กลับคืนดีตามปกติ
 - 63.2 ในกรณีที่อาคารชุดเสียหายบางส่วน แต่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด หากส่วนใหญ่เจ้าของห้องชุดที่เสียหายมีมติให้ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้น ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารที่เสียหายให้คืนดีตามปกติ
 - 63.3 ในกรณีที่เงินประกันภัยไม่เพียงพอ หรือการประกันภัยไม่ครอบคลุมถึงค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารที่เสียหายแล้ว ให้เจ้าของร่วมทุกคนในอาคารชุดเฉลี่ยออกตามอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลาง ส่วนค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารที่เกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนบุคคล ให้ตกเป็นภาระของเจ้าของห้องชุดที่เสียหายนั้น ห้องชุดที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ตามข้อ 63.1 และ ข้อ 63.2 ให้ถือว่าแทนที่ห้องชุดเดิม และให้ถือว่าหนังสือกรรมสิทธิห้องชุดเดิมเป็นหนังสือกรรมสิทธิห้องชุดใหม่นั้น ถ้ารายละเอียดในหนังสือกรรมสิทธิห้องชุดไม่ตรงกับห้องชุดก่อสร้างใหม่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจแก้ไขให้ถูกต้อง
 - 63.4 ถ้ามติไม่ให้ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายตามข้อ 63.1 หรือตามข้อ 63.2 ให้เจ้าของร่วมซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินส่วนบุคคลที่เสียหายหรือถูกทำลายนั้น หมดสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมด ในกรณีนี้ถ้าเงินประกันภัยที่เอาประกันไว้ไม่เพียงพอ หรือกรณีประกันภัยไม่คลุมถึง ให้นิติบุคคลจัดการให้เจ้าของร่วมที่เหลือร่วมกันชดเชยราคาให้แก่เจ้าของร่วมซึ่งหมดสิทธิไปดังกล่าว ทั้งนี้ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลาง
 - 63.5 เมื่อเจ้าของห้องชุดที่ไม่ก่อสร้างหรือซ่อมแซมส่วนที่เสียหายตามข้อ 63.4 ได้รับค่าชดเชยราคาทรัพย์สินส่วนกลางจากเจ้าของร่วมแล้ว ให้เจ้าของห้องชุดนั้นสิ้นสิทธิในทรัพย์สินส่วนบุคคลนั้น หนังสือกรรมสิทธิห้องชุดของห้องชุดดังกล่าวเป็นอันยกเลิก และให้เจ้าของส่งคืนพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันที่ได้รับชดเชยราคาทรัพย์สินส่วนกลาง

หมวด 15

การเลิกอาคารชุด

- ข้อ 64. อาคารชุดที่ได้จดทะเบียนไว้ อาจเลิกได้ด้วยเหตุใดเหตุหนึ่ง ดังต่อไปนี้
- 64.1 ในกรณีที่ยังไม่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จดทะเบียนอาคารชุดหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด แล้วแต่กรณี ขอเลิกอาคารชุด
 - 64.2 เจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุด
 - 64.3 อาคารชุดเสียหายทั้งหมด และเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างอาคารนั้นขึ้นใหม่
 - 64.4 อาคารชุดถูกเวนคืนทั้งหมดตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์
- ข้อ 65. เมื่อมีการจดทะเบียนเลิกอาคารชุด ให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นอันยกเลิก และให้ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตั้งผู้ชำระบัญชีภายในสิบสี่ (14) วัน นับแต่วันที่จดทะเบียนเลิกอาคารชุด
- ข้อ 66. ผู้ชำระบัญชีมีอำนาจจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่ที่ประชุมใหญ่จะมีมติเป็นอย่างอื่น
- ข้อ 67. ให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะ 22 หุ่นส่วนและบริษัท หมวด 5 การชำระบัญชีห้างหุ้นส่วนจดทะเบียน ห้างหุ้นส่วนจำกัด และบริษัทจำกัด มาใช้บังคับแก่การชำระบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดโดยอนุโลม
- ข้อ 68. เมื่อได้ชำระบัญชีเสร็จแล้ว ถ้ามีทรัพย์สินเหลืออยู่เท่าใด ให้แบ่งให้แก่เจ้าของร่วมตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

หมวด 16

บทลงโทษ

- ข้อ 69. หากเจ้าของร่วมหรือบริวารของเจ้าของร่วม ไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับไม่ว่าข้อหนึ่งหรือหลายข้อ หรือไม่ปฏิบัติตามระเบียบอื่นๆ ของนิติบุคคลอาคารชุด หรือไม่ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติอาคารชุด เมื่อผู้จัดการได้เตือนด้วยวาจาหรือเป็นลายลักษณ์อักษร และหากผู้ถูกเตือนไม่นำพาต่อคำเตือน ผู้จัดการมีอำนาจห้ามไม่ให้เจ้าของร่วมหรือบริวารของเจ้าของร่วมใช้ทรัพย์สินส่วนกลางส่วนใดส่วนหนึ่ง หรือทุกส่วน รวมไปถึงการห้ามเข้าภายในอาคารชุดหรือบริเวณอาคารชุดจนกว่าเจ้าของร่วมหรือบริวารจะได้ปฏิบัติตามระเบียบ หรือข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดหรือพระราชบัญญัติอาคารชุด
- ข้อ 70. ผู้จัดการ ประธานกรรมการ เจ้าของร่วม บริวารของเจ้าของร่วม และ/หรือบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องได้ฝ่าฝืนระเบียบ ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด และ/หรือพระราชบัญญัติอาคารชุด อาจถูกลงโทษจำคุก ปรับ หรือทั้งจำทั้งปรับตามพระราชบัญญัติอาคารชุด หมวด 8 ว่าด้วยบทกำหนดโทษ ตั้งแต่มาตรา 63 ถึงมาตรา 73

หมวด 17

บทเฉพาะกาล

- ข้อ 71. เจ้าของโครงการจะเป็นผู้ชำระค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุด นับตั้งแต่วันจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดไปจนถึงวันสุดท้ายของเดือนที่มีการเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด โดยจะเริ่มใช้เงินของนิติบุคคลอาคารชุด ตั้งแต่วันที่ 1 ของเดือนถัดไป เป็นต้นไป
- ข้อ 72. ในการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมครั้งแรก ผู้จัดการต้องจัดให้มีการรับรองนิติกรรมสัญญาต่างๆ ที่ได้กระทำขึ้นไปก่อนแล้ว และรับรองการกระทำต่างๆ ที่ได้กระทำขึ้นเพื่อประโยชน์ในการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งก่อนและหลังการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ในการนี้หากมีกรณีจำเป็นต้องเปลี่ยนแปลงนิติกรรมใด ให้ผู้จัดการดำเนินการให้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่

รายการทรัพย์สินส่วนกลางแนบท้ายข้อบังคับ

นิติบุคคลอาคารชุด สุขารีย์ ไลฟ์ 2

ข้อ 1. ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด โฉนดเลขที่ 5566 ซอยแจ้งวัฒนะ 10 แยก 1 ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร

ข้อ 2. ทรัพย์สินส่วนกลางที่มีไว้ประโยชน์ร่วมกัน

2.1 โครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคง

- 2.1.1 ฐานราก เสาเข็ม คาน และพื้นคอนกรีตโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก
- 2.1.2 หลังคา
- 2.1.3 ดาดฟ้า
- 2.1.4 รั้วรอบโครงการ
- 2.1.5 อาคารเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สำหรับพักอาศัยสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร

2.2 ส่วนของอาคารที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน

- 2.2.1 พื้นที่ทางเดินภายในและนอกอาคาร
- 2.2.2 บันไดระหว่างชั้นและโถงบันได
- 2.2.3 บันไดหนีไฟ
- 2.2.4 ลิฟต์โดยสาร
- 2.2.5 ประตูทางออก
- 2.2.6 ป้ายชื่ออาคารชุด

2.3 เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อให้ประโยชน์ร่วมกัน

- 2.3.1 ระบบป้องกันอัคคีภัย พร้อมอุปกรณ์
- 2.3.2 ระบบดับเพลิง พร้อมอุปกรณ์
- 2.3.3 ระบบโทรศัพท์ส่วนกลาง
- 2.3.4 ระบบกล้องวงจรปิด (CCTV)
- 2.3.5 ระบบสายล่อฟ้าพร้อมอุปกรณ์
- 2.3.6 ระบบอินเทอร์เน็ต
- 2.3.7 ระบบบำบัดน้ำเสีย, ระบบสุขาภิบาล, ระบบท่อระบายน้ำ
- 2.3.8 ระบบไฟฟ้า
 - ห้องเครื่องไฟฟ้า
 - ห้องมิเตอร์ไฟฟ้า

- หม้อแปลงไฟฟ้า 500 KVA
- ห้องควบคุมระบบสื่อสารและความปลอดภัย
- แสงสว่างทางเดินภายในและรั้วโครงการ

2.3.9 ระบบประปา

- ห้องเครื่องปั้มน้ำ
- ห้องเครื่องปั้มสรวายน้ำ
- ห้องเครื่องปั้มน้ำเพิ่มแรงดัน
- มิเตอร์น้ำประปาประจำห้องชุด
- มิเตอร์น้ำประปาโครงการ

2.3.10 ตู้จดหมาย

2.3.11 ระบบควบคุมการผ่านเข้า-ออก

2.3.12 ระบบสัญญาณโทรทัศน์

2.4 สถานที่และทรัพย์สินที่มีไว้บริการส่วนรวม

- 2.4.1 ที่จอดรถชั้น 1 จำนวน ทั้งหมด 38 คัน
- 2.4.2 ถนนภายในโครงการ
- 2.4.3 ทางเดินส่วนกลางทุกชั้น
- 2.4.4 ห้องพักขยะรวมทุกชั้น
- 2.4.5 ป้อมยามทางเข้าหน้าโครงการ
- 2.4.6 สรวายน้ำชั้น 2 มีพื้นที่ประมาณ 70 ตารางเมตร ลึก 1.20 เมตร
- 2.4.7 ถังเก็บน้ำใต้ดิน
- 2.4.8 ถังเก็บน้ำดาดฟ้า
- 2.4.9 สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ชั้น 2 เลขที่ 244
- 2.4.10 โถงต้อนรับชั้น 2
- 2.4.11 ห้องออกกำลังกาย มีพื้นที่ประมาณ 28.18 ตารางเมตร
- 2.4.12 สวนหย่อมชั้น 1 มีพื้นที่ประมาณ 429.42 ตารางเมตร

ภาคผนวก ค5

ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร
(แบบ อ.6)





แบบ อ. ๖

ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร
เลขที่ ขสส. ๖/๒๕๖๑

ใบรับรองฉบับนี้แสดงว่า บริษัท สุชาติธนกิจ จำกัด โดย นางสาวสุชมาล สุชาติประคัลภ์ , นายสุรยง วัฒนศิริกุล
เจ้าของอาคาร / ผู้ครอบครองอาคาร อยู่บ้านเลขที่ ๙๙/๑๖๑ อาคารแจ้งประสิทธิ์ ชั้น ๘ - ๙ ถนน แจ้งวัฒนะ หมู่ที่ ---
ตำบล/แขวง พุ่งสองห้อง อำเภอ/เขต หลักสี่ จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ได้ทำการ.....ก่อสร้าง.....อาคาร เป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบอนุญาต
เลขที่.....ขสส. ๒๐๒/๒๕๖๐..... ลงวันที่.....๒๖..... เดือน.....กันยายน.....พ.ศ.๒๕๖๐.....
ซึ่งอาคารดังกล่าวเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงออกใบรับรองให้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ เป็นอาคาร

(๑) ชนิด ค. ส. ล. ๘ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็น อาคารชุดอยู่อาศัย (๑๐๐ ห้อง) พื้นี่รวม ๔,๓๒๐.๐๐
ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กัลัรบถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน ๓๓ คัน พื้นี่ ๖๖๒.๐๐ ตารางเมตร (ภายในอาคาร)

(๒) ชนิด ท่อระบายน้ำ จำนวน --- หลัง เพื่อใช้เป็น ที่ระบายน้ำทิ้ง ความยาวรวม ๑๐๒.๐๐ เมตร

(๓) ชนิด ถนน ค. ส. ล. จำนวน --- แห่ง เพื่อใช้เป็น ที่จอดรถ - ทางวิ่ง - ทางเข้าออกรถยนต์ พื้นี่
รวม ๑๒๕.๐๐ ตารางเมตร จำนวน ๕ คัน (ภายนอกอาคาร)

ที่บ้านเลขที่.....---..... ซอย.....แจ้งวัฒนะ ๑๐ ถนน.....แจ้งวัฒนะ.....
หมู่ที่.....---.....ตำบล/แขวง.....พุ่งสองห้อง.....อำเภอ/เขต.....หลักสี่.....จังหวัด.....กรุงเทพมหานคร.....
โดย บริษัท สุชาติธนกิจ จำกัด โดย นางสาวสุชมาล สุชาติประคัลภ์ , นายสุรยง วัฒนศิริกุล เป็นเจ้าของอาคาร
และเป็นผู้ครอบครองอาคาร

อยู่ในที่ดิน โฉนดที่ดิน เลขที่ น.ส. ๓ เลขที่ ส.ค. ๑ เลขที่.....๕๕๖๖.....เลขที่ดิน.....๕๕๖๖.....
เป็นที่ดินของ.....บริษัท สุชาติธนกิจ จำกัด.....

ข้อ ๒ ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวงและหรือ
ข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘(๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุม
อาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ และ(ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓

ค่าธรรมเนียมใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ฉบับละ ๑๐.๐๐ บาท

รวม ๑๐.๐๐ บาท (-สิบบาทถ้วน-)

(๒)

ออกให้ ณ วันที่.....๒๙.....เดือน.....ธันวาคม.....พ.ศ.๒๕๖๑

(ลายมือชื่อ).....

ตำแหน่ง.....



เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้อนุญาต

ภาคผนวก ค6

หนังสือสำคัญจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช. 10)





หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....กรุงเทพมหานคร สาขาดอนเมือง
วันที่.....๑๒.....เดือน.....ธันวาคม.....พ.ศ. ๒๕๖๒

หนังสือนี้ออกให้เพื่อแสดงว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ตามคำขอของผู้มีกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคาร ชื่อ.....บริษัท สุชาติธนกิจ จำกัด
ทะเบียนเลขที่.....๓/๒๕๖๒.....วันที่.....๑๒.....เดือน.....ธันวาคม.....พ.ศ. ๒๕๖๒.....โดยมีรายการ ดังนี้

๑. ชื่ออาคารชุด.....“สุชาวี โลฟ ๒”.....
๒. โฉนดที่ดินเลขที่.....๕๕๖๖.....ตำบล/แขวง.....ทุ่งสองห้อง
อำเภอ/เขต.....หลักสี่.....จังหวัด.....กรุงเทพมหานคร
๓. จำนวนอาคาร.....๑.....หลัง
๔. จำนวนห้องชุด.....๑๐๐.....ห้องชุด
๕. บันทึกรายละเอียด (รายการทรัพย์สินส่วนกลาง เฉพาะทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา ๑๕(๕), (๖), (๗))

๖. ทรัพย์สินส่วนบุคคล

ห้องชุดเพื่อที่อยู่อาศัย	จำนวน.....๑๐๐.....	ห้องชุด
ห้องชุดเพื่อประกอบการค้า	จำนวน.....-	ห้องชุด
ที่จอดรถส่วนบุคคล	จำนวน.....-	คัน
อื่นๆ.....		

(ลงชื่อ).....พนักงานเจ้าหน้าที่

(นายศุภกัน สุวรรณเจตต์)

ตำแหน่ง เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาดอนเมือง

ภาคผนวก ค7

การจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.11)





ประกาศ
สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาคอนเมือง
เรื่อง การจดทะเบียนอาคารชุด

ด้วย บริษัท สุชาติธนกิจ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารโฉนดที่ดิน เลขที่ ๕๕๖๖ ตำบลทุ่งสองห้อง อำเภอหลักสี่ กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ประมาณ ๐-๓-๕๒ ไร่ ประกอบด้วย อาคาร จำนวน ๑ หลัง สูง ๘ ชั้น ได้ยื่นขอจดทะเบียนที่ดินและอาคารดังกล่าวต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาคอนเมือง ให้เป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

พนักงานเจ้าหน้าที่ได้พิจารณาเห็นว่าที่ดินและอาคารดังกล่าวอยู่ในหลักเกณฑ์และเงื่อนไข สมควรเป็นอาคารชุดได้ จึงรับจดทะเบียนเป็นอาคารชุดชื่อ “สุขาริ โลฟ ๒” ทะเบียนเลขที่ ๓/๒๕๖๒ เมื่อวันที่ ๑๒ ธันวาคม ๒๕๖๒

จึงประกาศให้ทราบทั่วกัน

ประกาศ ณ วันที่ ๑๒ เดือน ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๒

(ลงชื่อ)

(นายศุภสัน สุวรรณเจตต์)

เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาคอนเมือง
พนักงานเจ้าหน้าที่

ภาคผนวก ค8

หนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.13)





อ.ข. ๑๓

หนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

สำนักงานที่ดินจังหวัด กรุงเทพมหานคร สาขาคอนมือง

วันที่.....เดือน.....มกราคม.....พ.ศ. ๒๕๖๓

หนังสือสำคัญฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด
ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ทะเบียนเลขที่..... ๑/๒๕๖๓

เมื่อวันที่.....เดือน.....มกราคม.....พ.ศ. ๒๕๖๓ โดยมีรายการ ดังนี้

๑. ชื่อนิติบุคคลอาคารชุด..... สุชาลี ไลฟ์ ๒

๒. มีวัตถุประสงค์นิติบุคคลอาคารชุดเป็นไปตามมาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด
พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งบัญญัติว่า เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและให้มีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์
ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้.....

๓. ที่ตั้งสำนักงานอยู่ที่ เลขที่..... ๒๔๔..... หมู่ที่..... ตรอก/ซอย..... แขวง..... ๑๐ แยก ๑
ถนน..... แขวง..... ตำบล/แขวง..... ท้องสองห้อง..... อำเภอ/เขต..... หลักสี่
จังหวัด..... กรุงเทพมหานคร..... รหัสไปรษณีย์..... โทรศัพท์.....

(ลงชื่อ)..... พนักงานเจ้าหน้าที่

(..... นายนันทน์ สุวรรณเจตต์.....)

ตำแหน่ง..... เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาคอนมือง