
เอกสารประกอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ

ภาคผนวก ค-1

ระเบียบข้อตกลงนิติบุคคล



จ.ส.ป.๑๐

ทะเบียนเลขที่...๑๒./๒๕๕๘...

หนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

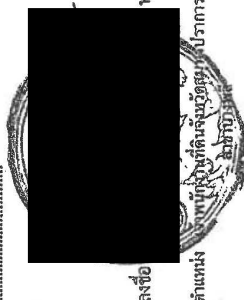
สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ สาขางบพลี

หนังสือสำคัญฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๕๓ แล้ว โดยมีรายการ ดังนี้

๑. ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร..... “ สวีลี สุวรรณภูมิ ”
๒. ที่ตั้งสำนักงานเลขที่..... ๘๘..... ตรอก/ซอย.....
ถนน..... กิ่งแก้ว - บางพลี..... หมู่ที่ ๔..... ตำบล/แขวง..... บางพลีใหญ่
อำเภอ/เขต..... บางพลี..... จังหวัด.....สมุทรปราการ..... โทรศัพท์.....
โทรสาร.....

๓. มีวัตถุประสงค์เพื่อ..... รับโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่ได้จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต หรือทรัพย์สินอื่นใดที่ได้จัดสรรที่ดินประสงค์จะเอาไปไปจัดการดูแลและบำรุงรักษา เพื่อประโยชน์ร่วมกันของสมาชิกหมู่บ้านจัดสรร รวมทั้งบริการจัดการดูแลทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ตลอดจนบัญชี การเงิน และความเรียบร้อยในหมู่บ้าน และให้อำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์สูงสุดในการอยู่อาศัยและการใช้ประโยชน์ร่วมกันของสมาชิก ทั้งให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์และมติของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก และ/หรือ มติของคณะกรรมการนิติบุคคล ภายใต้บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓

ให้ไว้ ณ วันที่ ๔ กันยายน ๒๕๕๘



ลงชื่อ.....
ตำแหน่ง.....
พนักงานเจ้าหน้าที่

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร สวีลี สุวรรณภูมิ

สำนักงานนี้เปิดออกเลข..... ตั้งอยู่เลขที่ ๘๘ ถนนกิ่งแก้ว - บางพลี หมู่ ๔ ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

ขอบังคับ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร สวีลี สุวรรณภูมิ

ข้อบังคับนี้ได้จดทะเบียนที่สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ

เป็นที่เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ ๔ กันยายน พ.ศ. ๒๕๕๘

“เจ้าหน้าที่นิติบุคคล” หมายถึง เจ้าหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ที่คณะกรรมการนิติบุคคล ได้จ้างให้เข้ามาปฏิบัติงานภายในหมู่บ้าน ภายใต้การควบคุมดูแลของคณะกรรมการนิติบุคคล และ/หรือ ที่ประชุมใหญ่สามัญ

ข้อ 3. ข้อบังคับนี้ให้ใช้บังคับสมาชิก คณะกรรมการนิติบุคคล เจ้าหน้าที่นิติบุคคล พร้อมทั้งบริวารหรือผู้แทนทุกคนภายในหมู่บ้านจัดสรร และให้บังคับใช้รวมถึงผู้ใช้บริการอื่น ๆ นับแต่วันที่ได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นต้นไป การเปลี่ยนแปลงข้อบังคับให้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่ และข้อบังคับเมื่อมีมติถูกต้องแล้วให้คณะกรรมการนิติบุคคล นำไปจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดิน และเมื่อเจ้าพนักงานที่ดินได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงแล้ว จึงมีผลสมบูรณ์บังคับใช้

ข้อ 4. ข้อความใดที่ได้มีไว้แล้วในข้อบังคับนี้ ให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และแก้ไขเพิ่มเติมในอนาคต / กฎกระทรวง ก่อออกโดยอาศัยพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ทุกฉบับ / ระเบียบของคณะกรรมการจัดการที่ดินกลาง และระเบียบของคณะกรรมการจัดการที่ดินจังหวัด

หมวดที่ 2
วัตถุประสงค์

ข้อ 5. นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีวัตถุประสงค์เพื่อรับโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ ที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดิน ตามแผนงานโครงการที่ได้รับอนุญาต หรือทรัพย์สินอื่นใดที่ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะโอนให้ ไปจัดการดูแลและบำรุงรักษา เพื่อประโยชน์ร่วมกันของสมาชิกหมู่บ้านจัดสรร รวมทั้งบริหารจัดการดูแลทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภค และ บริการสาธารณะ ตลอดจนบัญชีการเงิน และความเรียบร้อยภายในหมู่บ้าน และให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์สูงสุดในการอยู่อาศัยและการใช้ประโยชน์ร่วมกันของสมาชิก ทั้งนี้ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์และมติของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก และ/หรือ มติของคณะกรรมการนิติบุคคล ภายใต้บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ดังต่อไปนี้

- 5.1 กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์จากสาธารณูปโภค
- 5.2 กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการอยู่อาศัย และการจากรายภายในที่ดินจัดสรร
- 5.3 เรียกเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภค ในส่วนที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่บำรุงรักษาจากสมาชิก
- 5.4 ยื่นคำร้องทุกข์ หรือเป็นโจทก์ยื่นฟ้องแทนสมาชิก เกี่ยวกับกรณีที่มีการละเมิดหรือประโยชน์ของสมาชิกจำนวนหนึ่งแต่สิทธิประโยชน์ไป
- 5.5 จัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อสวัสดิการของสมาชิก หรือจัดสรรเงิน หรือทรัพย์สิน เพื่อสาธารณะประโยชน์

ข้อบังคับ

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร สวีลี สุวรรณภูมิ

หมวดที่ 1
บททั่วไป

ข้อ 1. ข้อบังคับนี้เรียกว่า “ข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร” และนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนี้ มีชื่อว่า “ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร สวีลี สุวรรณภูมิ”

ข้อ 2. ในข้อบังคับนี้

- “นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร” หมายถึง นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร สวีลี สุวรรณภูมิ
- “คณะกรรมการนิติบุคคล” หมายถึง คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร สวีลี สุวรรณภูมิ
- “กรรมการนิติบุคคล” หมายถึง กรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร สวีลี สุวรรณภูมิ
- “ที่ดินที่ที่ดิน” หมายถึง กรรมสิทธิ์และให้ความหมายรวมถึงสิทธิครอบครองที่ดินด้วย
- “ผู้จัดสรรที่ดิน” หมายถึง ผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน และให้หมายความรวมถึงผู้รับโอนใบอนุญาตด้วย
- “ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร” หมายถึง ผู้ทำสัญญากับผู้จัดสรรที่ดินเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรร และให้หมายความรวมถึงผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินรายต่อ ๆ ไปด้วย
- “สมาชิก” หมายถึง สมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งประกอบไปด้วย ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายที่ได้ซื้อที่ดินจัดสรรจากผู้จัดสรรที่ดิน และผู้รับโอนกรรมสิทธิ์รายต่อ ๆ ไป และผู้จัดสรรที่ดิน (ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรบ่งบอช้อยที่ยังไม่มีผู้ซื้อ และ/หรือ ได้อนุญาตมาเป็นของผู้จัดสรรที่ดิน)
- “สาธารณูปโภค” หมายถึง ระบบหรือการบริหารการที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น เพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้ยื่นอนุญาต
- “บริการสาธารณะ” หมายถึง การให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน
- “ค่าใช้จ่าย” หมายถึง ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภค การดูแลรักษาความปลอดภัย ความสะอาด และค่าบริการจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และค่าบริการสาธารณะต่าง ๆ รวมทั้งค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บตามประเภทของการใช้สอย และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการจัดให้มีขึ้นเฉพาะกลุ่ม
- “คณะกรรมการจัดสรรที่ดิน” หมายถึง คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ
- “เจ้าพนักงานที่ดิน” หมายถึง เจ้าพนักงานที่ดิน ซึ่งเป็นผู้ปฏิบัติการในการจดทะเบียนสิทธิ และ นิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน

หมวดที่ 5

การตกแต่งเพิ่มเติม

ข้อ 9. สมาชิกหรือผู้ใช้ประโยชน์ที่ดินแปลงจัดสรร ที่มีความประสงค์จะจัดแปลงแก้ไข หรือ รื้อถอน หรือตกแต่งเพิ่มเติมสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งกำแพง รั้ว ที่กันพื้นที่ในแปลงจัดสรร จะต้องส่งแบบ หรือรายละเอียด ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตรวจสอบก่อนดำเนินการ ซึ่งจะอนุญาตได้ต่อเมื่อ ได้ตรวจสอบแล้ว เห็นว่าไม่กระทบกระเทือนต่อโครงสร้างและระบบต่าง ๆ ของหมู่บ้าน รวมถึงระบบสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ และ / หรือ ไม่ฝ่าฝืนระเบียบข้อบังคับของนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรร รวมทั้งระบบรักษาความปลอดภัยของหมู่บ้าน

การอนุญาตหรือไม่อนุญาตของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามวรรคหนึ่งนั้น ไม่ได้เกี่ยวข้องกับ หน่วยงานราชการแต่อย่างใด ทั้งนี้สมาชิกจะต้องขออนุญาตกับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องอีกทาง หนึ่งด้วย

ข้อ 10. ก่อนการดำเนินการตามข้อ 9 สมาชิกหรือผู้ใช้ประโยชน์ที่ดินแปลงจัดสรรจะต้อง วางเงินค้ำประกันความเสียหายให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามระเบียบที่คณะกรรมการนิติบุคคล จะเป็นผู้กำหนด และจะต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบอื่น ๆ ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ได้แจ้ง และ/ หรือ ประกาศไว้

ข้อ 11. นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จะคืนเงินค้ำประกันความเสียหายให้แก่สมาชิกโดยไม่มี ดอกเบี้ย เมื่อสมาชิกได้ดำเนินการตามข้อ 9 แล้วเสร็จ และไม่ปรากฏความเสียหายใด ๆ แก่ ทรัพย์สินของหมู่บ้าน

ข้อ 12. ในกรณีที่เกิดเหตุเสียหายต่อระบบสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะของนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรร อันเนื่องมาจากการกระทำภายในแปลงที่ดินจัดสรรของสมาชิกดังกล่าว สมาชิก จะต้องเป็นผู้รับผิดชอบในการซ่อมแซมแก้ไขให้กลับสู่สภาพการใช้งานได้ตามปกติเช่นเดิม โดยเป็น ค่าใช้จ่ายของสมาชิกเอง

ถ้าสมาชิกไม่ปฏิบัติตามวรรคแรก จะต้องยินยอมให้เจ้าหน้าที่นิติบุคคล เข้าทำการซ่อมแซม แก้ไข และสมาชิกยังต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่าย / ความเสียหาย ที่เกิดขึ้นทั้งหมด

ข้อ 13. กำหนดให้คณะกรรมการนิติบุคคล เป็นผู้กำหนดระเบียบปฏิบัติเพิ่มเติม นอกเหนือจากที่กำหนดไว้ในข้อบังคับนี้ เพื่อให้การปฏิบัติงานของผู้รับเหมาก่อสร้างเข้ามามีส่วนร่วม และหรือ ปลูกสร้างบ้านเป็นไปด้วยความเรียบร้อยไม่รบกวนต่อสมาชิกอื่นๆ และไม่ให้ระบบ สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะชำรุดเสียหาย และให้เจ้าหน้าที่นิติบุคคล และ/หรือพนักงาน วิชาการความปลอดภัย ควบคุมผู้รับเหมามาให้ปฏิบัติตามข้อบังคับ และระเบียบที่ออกโดยคณะกรรมการ นิติบุคคล

5.6 ดำเนินการอื่นให้เป็นไปตามกฎกระทรวง ระเบียบของคณะกรรมการการจัดสรรที่ดินกลาง หรือข้อบังคับของคณะกรรมการการจัดสรรที่ดิน ที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติ นี้

5.7 ดำเนินการเกี่ยวกับการชำระหนี้ กรณีสมาชิกไม่ชำระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ตามที่นิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรรทำการเรียกเก็บ

5.8 ดำเนินการติดต่อจ้างบุคคลหรือนิติบุคคล หน่วยงานราชการ รัฐวิสาหกิจที่เกี่ยวข้อง ให้เข้ามาดูแล บำรุงรักษา ซ่อมแซมสาธารณูปโภคและบริเวณกลาง

5.9 จัดการดูแลและบำรุงรักษาสารานูปโภคและบริการสาธารณะ ภายในหมู่บ้านจัดสรร ให้คงสภาพดีเพื่อสมาชิกผู้ใช้ประโยชน์ได้ตลอดเวลา

การดำเนินการตาม (5.1) (5.2) (5.5) จะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ ของสมาชิก

หมวดที่ 3
ที่ตั้งสำนักงาน

ข้อ 6. สำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตั้งอยู่เลขที่ 99 ถนนกิ่งแก้ว – บางพลี หมู่ 4 ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

หมวดที่ 4

ทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ 7. ทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และ/ หรือ ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อ ประโยชน์ร่วมกันสำหรับสมาชิก มีดังต่อไปนี้

7.1 ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างหรือสิ่งพัฒนาใด ๆ ของที่ดิน ตามบัญญัติทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะแห่งโครงการจัดสรร ที่ดิน เช่น ถนนสายหลัก ถนนซอย ทางเดินเท้า ป้อมยามรักษาการณ์ หอระบายน้ำ สวนหย่อม / สวนพักผ่อน เป็นต้น

7.2 ทรัพย์สินอื่นใดที่รับโอนจากผู้จัดสรรที่เดิมมาเพิ่มเติม หรือทรัพย์สินที่ใช้เงินของนิติ บุคคลหมู่บ้านจัดสรร จัดซื้อมาเพิ่มเติมภายหลัง และมีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับ สมาชิก

ข้อ 8. นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ใช้สิทธิของสมาชิกครอบไปถึงทรัพย์สินหมู่บ้านทั้งหมด ต่อ การต่อสู้กับบุคคลภายนอก หรือเรียกร้องเอาทรัพย์สินคืน เพื่อประโยชน์ของสมาชิกไว้ โดย คณะกรรมการนิติบุคคล มีอำนาจหน้าที่ดำเนินการทั้งปวงของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เช่น แจ้ง ความ พ้องร้อง ดำเนินคดี หรือประนีประนอมยอมความ หรือมีอำนาจมอบอำนาจให้บุคคลหนึ่ง บุคคลใด เพื่อไปดำเนินการ แจ้งความ พ้องร้อง ดำเนินคดี หรือประนีประนอมยอมความ เป็นต้น

ข้อ 19. การเก็บค่าใช้จ่าย ผู้รับเงินและออกหลักฐานเป็นหนังสือ ให้แก่ผู้ชำระเงินทุกครั้ง โดยหลักฐานดังกล่าวทุกฉบับให้มีสำเนาอย่างน้อย 1 ฉบับ

หลักฐานตามวรรคหนึ่งอย่างน้อยต้องมีรายการดังนี้

- (1) ชื่อของสำนักงานผู้รับชำระเงิน
- (2) วัน เดือน ปี ที่รับเงิน
- (3) ชื่อผู้ชำระเงิน
- (4) จำนวนเงินที่ได้รับชำระทั้งตัวเลขและตัวอักษร
- (5) ข้อความที่จะระบุว่า ได้มีการรับเงินค่าใช้จ่ายประจำเดือนใด หรือปีใดไว้เป็นการถูกต้อง
- (6) ข้อความที่จะระบุว่า ได้มีการรับเงินค่าปรับประจำเดือนใด หรือปีใดไว้เป็นการถูกต้อง (ถ้ามี)
- (7) ลายมือชื่อผู้รับเงิน หรือตราประทับ (ถ้ามี)

ข้อ 20. ในกรณีที่ผู้มีหน้าที่ชำระเงินมีความประสงค์จะขอตรวจ หรือขอคัดสำเนาเอกสารบัญชีหรือรายงานในหมวดนี้ ใต้นะกรรมการนิติบุคคล ผู้แทนนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น หรือผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค แล้วแต่กรณีดำเนินการให้ผู้ขอ โดยมีสิทธิเรียกเก็บค่าใช้จ่ายได้เท่าที่จำเป็น

หมวดที่ 8

กรรมการนิติบุคคลและการประชุมของคณะกรรมการนิติบุคคล

ข้อ 21. ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ที่จดทะเบียนแล้ว มีฐานะเป็นนิติบุคคล และให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีคณะกรรมการนิติบุคคล จำนวนไม่น้อยกว่า 13 คน และไม่เกิน 25 คน โดยการแต่งตั้งจากที่ประชุมใหญ่สมาชิก และให้ปฏิบัติหน้าที่ภายใต้กฎหมาย และข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และ/หรือ ภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่สมาชิก และหากในกรณีที่กรรมการนิติบุคคล พ้นจากตำแหน่งก่อนครบวาระ และมีจำนวนกรรมการนิติบุคคลลงเหลือไม่ถึง 13 คน ให้คณะกรรมการนิติบุคคล จัดประชุมใหญ่สมาชิกเพื่อแต่งตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลเข้ามาดำรงตำแหน่งทดแทน และผู้ที่ได้รับการแต่งตั้งเข้ามาดำรงตำแหน่งทดแทน จะมีวาระการดำรงตำแหน่งเทียบเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการนิติบุคคลที่พ้นจากตำแหน่ง

คณะกรรมการนิติบุคคล มีวาระการดำรงตำแหน่ง คราวละ 2 ปี นับแต่วันที่ได้รับการแต่งตั้งจากที่ประชุมใหญ่สมาชิก เว้นแต่ที่ประชุมใหญ่สมาชิกจะมีมติเป็นอย่างอื่น ทั้งนี้ยกเว้นคณะกรรมการนิติบุคคลชุดแรก ให้เริ่มนับวาระการดำรงตำแหน่งนับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นต้นไป

คณะกรรมการนิติบุคคลเป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก

หมวด 6

เงินกองทุนและค่าใช้จ่าย

ข้อ 14. สมาชิกอาจรวมกันจัดกองทุนไว้เป็นทุนหมุนเวียนสำหรับการบริหารการจัดการ หรือเพื่อการพัฒนาปรับปรุงและซ่อมแซมหรือจัดซื้อทรัพย์สินของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร การเรียกเก็บเงินกองทุนนี้ให้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก

ข้อ 15. สมาชิกแต่ละรายไม่ว่าจะเป็นที่ดินที่มีสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินที่ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง จะโดยทออาศัย หรือไม่ทออาศัยในที่ดินแปลงเดียวกันก็ตาม จะต้องออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและบริหารจัดการสาธารณูปโภค รวมถึงค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่จะเกิดขึ้นในแต่ละเดือน ตามอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในอัตราตามมติที่ประชุมใหญ่สมาชิกจะกำหนด โดยชำระ ณ สำนักงานที่ตั้งของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือชำระตามวิธีการที่คณะกรรมการนิติบุคคลจะกำหนดเพิ่มเติมในภายหลัง อัตราที่ที่ประชุมใหญ่สมาชิกกำหนดได้ตามวรรคแรก อาจเปลี่ยนแปลงได้ตามความเหมาะสมทางสภาพเศรษฐกิจซึ่งจะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมใหญ่

หมวด 7

การดำเนินการ การบัญชี และการเงิน

ข้อ 16. ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรรายงานกิจการ งบดุล บัญชีรายรับ-รายจ่าย ซึ่งผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาต ได้รับรองแล้วต่อคณะกรรมการจัดการที่ดินภายในสามเดือน นับแต่วันสิ้นสุดการบัญชีและประกาศรายงานดังกล่าวโดยเปิดเผยให้สมาชิกทราบทุกปี โดยรอบปีบัญชีของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนี้ คือวันที่ 1 มกราคม - 31 ธันวาคม ของทุกกรอบปีปฏิทิน

ข้อ 17. เมื่อเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่าย ให้คณะกรรมการนิติบุคคล จัดทำบัญชีในแต่ละเดือนกับไว้ที่สำนักงาน ตามข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ว่าด้วยข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินการบัญชีและการเงิน และการจัดทำบัญชีของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ต้องมีการแสดงงบรายรับ รายจ่าย ตามมาตรฐานหลักการบัญชี และงบดุลเกี่ยวกับทรัพย์สิน หนี้สิน และส่วนของสมาชิกด้วย

ข้อ 18. การลงนามมีชื่อเพื่อให้เหตุผลผูกพันกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ปฏิบัติดังนี้
18.1 กรณีลงนามในหนังสือทั่วไป จดหมายติดต่อกับหน่วยงานทั้งภายในและภายนอก ให้ลงนามมีชื่อโดยประธานคณะกรรมการนิติบุคคล เว้นแต่ที่ประชุมคณะกรรมการนิติบุคคลจะมีมติเป็นอย่างอื่น

18.2 กรณีทำนิติกรรมสัญญาต่าง ๆ ให้ลงนามมีชื่อโดยประธานกรรมการนิติบุคคล เว้นแต่ที่ประชุมคณะกรรมการนิติบุคคลจะมีมติเป็นอย่างอื่น ทั้งนี้การทำนิติกรรมสัญญาต่าง ๆ จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมของคณะกรรมการนิติบุคคลด้วย

- 24.8 มีอำนาจเรียกถอนบัตรผ่านเข้า-ออก
 24.9 มีอำนาจแจ้งความร้องทุกข์ พ้องร้อง ดำเนินคดี
 24.10 มีอำนาจเรียกประชุมใหญ่ผู้สมาชิก
 24.11 มีอำนาจพิจารณาเรื่องอื่น ๆ ที่อยู่ในขอบเขตตามกฎหมาย และข้อบังคับ

ข้อ 25. ให้กรรมการนิติบุคคลพ้นจากตำแหน่งในกรณีดังต่อไปนี้
 25.1 ตาย
 25.2 ต้องคำพิพากษาให้เป็นบุคคลล้มละลาย หรือศาลมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด
 25.3 ได้รับโทษจำคุก โดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาท หรือความผิดลหุโทษ

25.4 ตกเป็นคนวิกลจริตหรือศาลสั่งให้เป็นบุคคลไร้ความสามารถหรือเสมือนไร้ความสามารถ

- 25.5 คบวาระการดำรงตำแหน่ง
 25.6 ลาออก โดยแสดงความจำนงเป็นหนังสือต่อประธานคณะกรรมการนิติบุคคล
 25.7 ที่ประชุมใหญ่มีมติให้ออก
 25.8 สมาชิกหรือผู้สมรสได้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินจัดสรรให้บุคคลอื่น และให้รวมถึงกรณีบิดามารดาของผู้สมาชิก หรือบุตรที่บรรลุนิติภาวะของผู้สมาชิกที่ใช้สิทธิ์เป็นกรรมการนิติบุคคล ก็ให้พ้นจากตำแหน่งด้วยเช่นกัน

หมวดที่ 9 สิทธิและหน้าที่ของสมาชิก

- ข้อ 26. มีสิทธิในการเรียกประชุมใหญ่สมาชิก ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับนี้
 ข้อ 27. มีสิทธิใช้สิทธิออกเสียงประชามติและการบริการสาธารณะเท่าที่ไม่ขัดต่อกฎระเบียบข้อบังคับ
 ข้อ 28. มีหน้าที่ต้องชำระค่าใช้จ่าย ตามที่ระบุไว้ในหมวดที่ 6
 ข้อ 29. มีหน้าที่ ที่ต้องปฏิบัติตามข้อบังคับฉบับนี้ และกฎระเบียบที่ได้ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการนิติบุคคล และ/หรือที่ประชุมใหญ่ผู้สมาชิก และให้สมาชิกพ้นจากสภาพการเป็นสมาชิกในกรณีดังต่อไปนี้

- 29.1 ตาย
 29.2 โอนกรรมสิทธิ์ในแปลงที่ดินจัดสรรให้บุคคลอื่นทั้งหมด

หมวดที่ 10 การประชุมใหญ่ผู้สมาชิก

ข้อ 30. นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องจัดให้มีการประชุมใหญ่ผู้สมาชิกอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยครั้งแรกกำหนดให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จัดให้มีขึ้นภายใน 6 เดือน นับแต่วันที่ดินจะเปลี่ยนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ 22. การประชุมคณะกรรมการนิติบุคคล กำหนดให้ขึ้นอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง โดยการประชุมคณะกรรมการนิติบุคคล จะต้องมีการกรรมการนิติบุคคลมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคณะกรรมการนิติบุคคลที่เหลืออยู่ จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

ให้ที่ประชุมคณะกรรมการนิติบุคคล แต่งตั้งกรรมการนิติบุคคลท่านหนึ่งท่านใดเป็นประธานคณะกรรมการนิติบุคคล และทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมคณะกรรมการนิติบุคคล และ/หรือ ที่ประชุมใหญ่ผู้สมาชิกโดยตำแหน่ง หากประธานคณะกรรมการนิติบุคคล ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ ให้ที่ประชุมเลือกกรรมการนิติบุคคลท่านหนึ่งท่านใด ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมแทน

มติของที่ประชุมคณะกรรมการนิติบุคคล ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของกรรมการนิติบุคคลที่เข้าร่วมประชุม คะแนนเสียงของกรรมการนิติบุคคลแต่ละราย มีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งเสียง ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

ข้อ 23. บุคคลดังต่อไปนี้ไม่มีสิทธิได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการนิติบุคคล

23.1 สมาชิกหรือผู้สมรสตามกฎหมายของสมาชิก หรือ บิดาหรือมารดาของสมาชิก หรือบุตรที่บรรลุนิติภาวะของสมาชิก

23.2 ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้มอบหมายหรือผู้พิทักษ์ ในกรณีที่มีสมาชิกเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ แล้วแต่กรณี

23.3 ผู้จัดการหรือผู้แทน ในกรณีที่มีนิติบุคคลเป็นสมาชิก โดยจะต้องระบุชื่อให้ทราบ ในวันเลือกตั้งเป็นกรรมการนิติบุคคล ในที่ประชุมใหญ่ผู้สมาชิก

ข้อ 24. อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการนิติบุคคล

24.1 มีอำนาจและหน้าที่ในการออกกฎระเบียบต่าง ๆ ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่อยู่ในขอบเขตของกฎหมาย และข้อบังคับ

24.2 มีอำนาจและหน้าที่อนุมัติค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น นอกเหนือจากค่าใช้จ่ายที่จำเป็นประจำทุก ๆ เดือน ซึ่งได้พิจารณาแล้วมีความจำเป็นต่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

24.3 มีอำนาจและหน้าที่อนุมัติให้ประธานคณะกรรมการนิติบุคคล เป็นตัวแทนในการดำเนินการธุรกรรมสัญญาต่าง ๆ ในนามนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กับหน่วยราชการ รัฐวิสาหกิจ บริษัท ห้างร้าน และ/หรือบุคคลภายนอก ทั้งนี้ตามข้อบังคับข้อที่ 13.2

24.4 มีอำนาจแต่งตั้งผู้ตรวจสอบบัญชีให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และกำหนดค่าตอบแทนให้กับผู้สอบบัญชี

24.5 มีอำนาจวินิจฉัย และตัดสินปัญหาข้อขัดแย้งต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น หรือนำเสนอให้ที่ประชุมใหญ่ผู้สมาชิกทราบหรือลงมติในกรณีที่จำเป็นต้องให้ประชุมใหญ่ผู้สมาชิกลงมติ

24.6 มีอำนาจและชี้ขาดการกระทำใดๆ อันจะมีผลต่อสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และการบริหารหมู่บ้านนี้เป็นการดำเนินการด้านกฎข้อบังคับหรือกฎระเบียบ

24.7 มีอำนาจเบิกถอนเงินในบัญชีของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อนำไปใช้ในการของนิติบุคคลตามวัตถุประสงค์ของข้อบังคับได้

กำหนดจำนวนสมาชิก ให้พ้นจากการถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงจัดสรร โดยไม่
ว่าสมาชิกจะถือครองกรรมสิทธิ์แปลงที่ดินจัดสรรจำนวนเท่าใดก็ตามในขณะเดียว ให้ถือว่าสมาชิกนั้น
นั้นเป็นหนี้รวม

การไต่ถามยอดเงินที่คณะกรรมการนิติบุคคลเป็นผู้กำหนดให้ และลงนามโดยเจ้าของ
กรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงจัดสรร หรือผู้มีอำนาจกระทำการแทน พร้อมเอกสารแสดงที่รูปถ่ายประกอบ
ตามที่ราชการออกให้ แผนการมอบเงินที่ถือว่าเป็นการมอบเงินที่ถูกต้องแล้วตามข้อบังคับนี้

ข้อ 36. ให้สมาชิกคนหนึ่ง มีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและ
จัดการสาธารณูปโภค ถ้าสมาชิกคนเดียว มีคะแนนเสียงเกินครึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด
ให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้หนึ่งลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของสมาชิกอื่นรวมกัน ใน
กรณีที่จะคะแนนเสียงเท่ากัน ให้นับจำนวนสมาชิกที่ออกเสียงลงคะแนนเป็นเกณฑ์ในการลงคะแนน

ในกรณีที่ที่ประชุมใหญ่สมาชิกยังไม่ได้กำหนดอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการ
จัดการสาธารณูปโภค การประชุมใหญ่สมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ใช้คะแนนเสียง 1 แปลง
เท่ากับ 1 คะแนนเสียงโดยอนุโลม

ข้อ 37. ในการประชุมใหญ่ครั้งใด ถ้าได้มีการประชุม หรือลงมติโดยไม่ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืน
กฎหมาย กฎระเบียบข้อบังคับ สมาชิกอาจร้องขอให้ศาลสั่งให้เพิกถอนมติในการประชุมครั้งนั้นได้
แต่ต้องร้องขอต่อศาลภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่ลงมติ

หมวดที่ 11

การแก้ไขข้อบังคับ

ข้อ 38. การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับจะกระทำได้ ก็โดยมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก ด้วย
คะแนนเสียงข้างมากของจำนวนคะแนนเสียงของสมาชิกที่เข้าร่วมประชุม
ยกเว้นหมวดที่ 13 การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ใช้คะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของ
จำนวนคะแนนเสียงของสมาชิกทั้งหมด

ข้อ 39. บุคคลต่อไปนี้ไม่มีสิทธิในการเสนอ ขอแก้ไขข้อบังคับ

39.1 คณะกรรมการนิติบุคคล

39.2 สมาชิกจำนวนไม่น้อยกว่าหนึ่งในห้าของจำนวนของสมาชิกทั้งหมด

ทำหนังสือร้องขอต่อคณะกรรมการนิติบุคคล

ข้อ 40. กรณีนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ประสงค์จะจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับให้
คณะกรรมการนิติบุคคล ยื่นคำขอตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ต่อเจ้าพนักงาน

ข้อ 31. บุคคลต่อไปนี้ไม่มีสิทธิในการเรียกประชุมใหญ่สมาชิก

31.1 คณะกรรมการนิติบุคคล

31.2 สมาชิกจำนวนไม่น้อยกว่าหนึ่งในห้าของจำนวนสมาชิกทั้งหมด

ข้อ 32. นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะเรียกประชุมใหญ่สามัญเมื่อใดก็ได้ แล้วแต่จะเห็นสมควร
และหรือสมาชิกจำนวนไม่น้อยกว่าหนึ่งในห้าของจำนวนของสมาชิกทั้งหมด ทำหนังสือร้องขอต่อ
คณะกรรมการนิติบุคคล ให้เรียกประชุมใหญ่สามัญได้ และในหนังสือร้องขอนั้นต้องระบุว่า
ประสงค์ให้เรียกประชุมเพื่อการใด

เมื่อคณะกรรมการนิติบุคคล ได้รับหนังสือร้องขอให้เรียกประชุมใหญ่สามัญตามวรรคแรก
ให้คณะกรรมการนิติบุคคลเรียกประชุมใหญ่สามัญ โดยจัดให้มีการประชุมขึ้นภายใน 30 วัน
(สามสิบวัน) นับตั้งแต่วันที่ได้รับการร้องขอจากสมาชิก

ถ้าคณะกรรมการนิติบุคคลไม่เรียกประชุมภายในระยะเวลาข้างต้น สมาชิกผู้ร้องขอให้เรียก
ประชุมจำนวนไม่น้อยกว่าหนึ่งในห้าของจำนวนสมาชิกทั้งหมดจะเรียกประชุมเองก็ได้ โดยให้สมาชิก
หรือตัวแทนของสมาชิกผู้ร้องขอ ส่งหนังสือถึงนัดประชุมและเอกสารที่เกี่ยวข้องไปยังสมาชิกทุกคนก่อน
วันประชุมไม่น้อยกว่า 15 วัน (สิบห้าวัน) โดยหนังสือประชุมนี้ให้ระบุวันเวลา สถานที่ และ
ระเบียบวาระการประชุมไว้ด้วย

ข้อ 33. ในการเรียกประชุมใหญ่สมาชิก คณะกรรมการนิติบุคคลต้องส่งหนังสือนัดประชุม
และเอกสารที่เกี่ยวข้องไปยังสมาชิกทุกคนก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่า 15 วัน (สิบห้าวัน)
หนังสือนัดประชุมตามวรรคหนึ่งต้องระบุวันเวลา สถานที่และระเบียบวาระการประชุมไว้ด้วย

ข้อ 34. การประชุมใหญ่สมาชิกต้องมีสมาชิกมาประชุม ซึ่งมีเสียงลงคะแนนไม่น้อยกว่าหนึ่งใน
ห้าของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในการเรียกประชุมครั้งใด ถ้าไม่มีองค์ประชุมที่กำหนดไว้ และการประชุมใหญ่นั้นได้เรียก
ตามคำร้องขอของสมาชิกก็ถึงจุดประชุม แต่ถ้าเป็นประชุมใหญ่ที่สมาชิกมิได้เป็นผู้ร้องขอให้
นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเรียกประชุมใหญ่อีกครั้งหนึ่ง โดยจัดให้มีการประชุมขึ้นภายใน 30 วัน (สามสิบ
วัน) นับแต่วันแรกที่ประชุมใหญ่ครั้งแรก การประชุมครั้งหลังนี้ต้องมีสมาชิกมาประชุม และมีเสียง
ลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสิบของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด และมีจำนวนสมาชิกเข้า
ร่วมประชุมไม่น้อยกว่าสิบคนจึงจะเป็นองค์ประชุม

มติของที่ประชุมใหญ่สมาชิก ให้ใช้คะแนนเสียงข้างมากของจำนวนคะแนนเสียงของสมาชิก
ที่เข้าร่วมประชุม

ข้อ 35. สมาชิกสามารถมอบฉันทะเป็นหนังสือให้ผู้อื่นออกเสียงแทนตนได้ แต่ผู้รับมอบ
ฉันทะคนหนึ่งจะรับมอบฉันทะให้ผู้อื่นออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่งเกินห้ารายไม่ได้

ที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้น ตั้งอยู่พร้อมด้วยหลักฐานตามที่กฎหมายกำหนด

หมวดที่ 12

การจัดการสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และการบริหารหมู่บ้าน

ข้อ 41. การจัดการสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และการบริหารจัดการภายในหมู่บ้าน ให้คณะกรรมการนิติบุคคลเป็นผู้จัดการตามอำนาจ ตามข้อกำหนดที่ได้ระบุไว้ในข้อบังคับนี้ทุกประการ รวมถึงการออกกฎระเบียบอื่น ๆ เพิ่มเติม จัดระบบรักษาความปลอดภัยต่าง ๆ และการจัดการอื่น ๆ ตามความจำเป็นและเหมาะสม รวมทั้งมีอำนาจในการจัดจ้างเจ้าหน้าที่นิติบุคคล จ้างผู้ดำเนินการบริหารจัดการต่าง ๆ และกำหนดเงินและค่าใช้จ่ายตอบแทนที่สมควรในการนี้

ข้อ 42. ในกรณีที่ดินแปลงจัดสรรถูกเวนคืนบางส่วน ตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ให้สมาชิกซึ่งถูกการเวนคืนแปลงจัดสรรดังกล่าว หมวดสิทธิในการเป็นสมาชิก และให้คณะกรรมการนิติบุคคล จัดประชุมใหญ่ภายใน 60 วัน เพื่อกำหนดแก้ไขเปลี่ยนแปลงอำนาจการเรียกเก็บค่าใช้ จ่าย และการลงคะแนนเสียง ตลอดจนสิทธิ และหน้าที่ต่าง ๆ เพื่อให้ถูกต้องสอดคล้องกับความเป็นจริงทั้งนี้ พร้อมแจ้งให้คณะกรรมการจัดการที่ดินทราบ

ข้อ 43. กรณีบุคคลภายนอกให้สาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ จะต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ได้ผ่านความเห็นชอบของคณะกรรมการนิติบุคคล และ / หรือที่ประชุมใหญ่สมาชิก

หมวดที่ 13

การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ 44. เมื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะเปลี่ยนแปลงแล้ว ต่อมาที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกมีมติให้ยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง ของจำนวนคะแนนเสียงของสมาชิกทั้งหมด ให้คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรยื่นคำขอจดทะเบียนยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามแบบที่คณะกรรมการจัดการที่ดินกลางกำหนด ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมด้วยหลักฐานตามที่กฎหมายกำหนด

ข้อ 45. เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นอันยกเลิก ให้ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตั้งผู้ชำระบัญชีภายในสิบวันนับแต่วันที่จดทะเบียนยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และให้นำบทบัญญัติตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยการชำระบัญชีห้างหุ้นส่วนจดทะเบียน ห้างหุ้นส่วนจำกัด และบริษัทจำกัดมาใช้

บังคับแก่การชำระบัญชีของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยอนุโลม ทั้งนี้ห้ามมิให้ผู้ชำระบัญชีจำหน่ายที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ เว้นแต่ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะมีมติเป็นอย่างอื่น และได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดการที่ดิน

ผู้ชำระบัญชีต้องจัดการชำระบัญชีของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เสร็จภายในหนึ่งปี นับแต่วันທີ່ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตั้งตามวรรคสอง เว้นแต่คณะกรรมการจัดการที่ดินจะกำหนดเวลาไว้เป็นอย่างอื่น

ข้อ 46. ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ รวมทั้งทรัพย์สินของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่เหลือจากการชำระหนี้ ให้ผู้ชำระบัญชีดำเนินการจดทะเบียนโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคตามกฎหมายอื่นที่จัดตั้งขึ้น

ในกรณีที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมิได้จัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนที่ดินและทรัพย์สินดังกล่าวตามวรรคหนึ่งให้ผู้ชำระบัญชีดำเนินการจดทะเบียนโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ตามที่สมาชิกในที่ประชุมส่วนใหญ่เห็นชอบ

หมวดที่ 14

การเลี้ยงสัตว์เลี้ยง

ข้อ 47. การเลี้ยงสัตว์เลี้ยงภายในที่ดินแปลงจัดสรรสมาชิกจะต้องปฏิบัติตามกฎหมายอื่นที่บัญญัติไว้ โดยต้องดูแลให้เรียบร้อย ไม่รบกวนความสงบเรียบร้อยหรือก่อเหตุเดือดร้อนรำคาญหรือเป็นอันตรายแก่สมาชิกอื่น ๆ และในกรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินแปลงจัดสรร สมาชิกหรือบริวารของสมาชิกจะต้องดูแลให้เรียบร้อยและความปลอดภัยตลอดเวลา โดยปฏิบัติตามนี้

47.1 หากสัตว์เลี้ยงจากบ้านใด ออกมาในที่สาธารณะ และไปกัดคนหรือสัตว์เลี้ยงอื่น จะด้วยความประมาทของผู้ดูแลหรือไม่ก็ตาม เจ้าของสัตว์เลี้ยงจะต้องชดเชยค่าเสียหาย และค่ารักษาพยาบาลเดิมจำนวน

47.2 หากสัตว์เลี้ยงจากบ้านใด ออกมาในที่สาธารณะ และหลุดลอดจากการดูแล อย่างไรก็ตาม และสร้างความเดือดร้อนหรือหวาดกลัวแก่ผู้อื่น จะถูกเจ้าหน้าที่นิติบุคคลใช้วิธีใดวิธีหนึ่งจับมากำจัดได้และให้เจ้าของสัตว์เลี้ยงมารับกลับไป หากไม่มีผู้ใดมารับสัตว์เลี้ยงคืนภายใน 3 วัน จะจัดส่งสัตว์เลี้ยงให้เทศบาล หรือส่งไปยังสถานที่เหมาะสมต่อไป ทั้งนี้เจ้าหน้าที่นิติบุคคลจะไม่รับผิดชอบต่อสุขภาพของสัตว์เลี้ยงในระหว่างการควบคุมแต่อย่างใด

47.3 หากสัตว์เลี้ยงจากบ้านใดออกมาทำอันตรายแก่ผู้อื่นในพื้นที่ส่วนกลาง ซึ่งรวมถึงถนน ทางเดินเท้า ทุ่งไม้ สวนหย่อม สนามหญ้า และ บริเวณบ้านข้างเคียง ผู้ดูแลจะต้องจัดการเก็บกวาดให้เรียบร้อยโดยทันที

ข้อ 50. กรณีสมาชิกค้างชำระค่าใช้จ่ายติดต่อกันตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป ให้ประธานคณะกรรมการนิติบุคคล และหรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการนิติบุคคล ทำหนังสือแจ้งเจ้าพนักงานที่ดินเกี่ยวกับการค้างชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าว เพื่อแจ้งการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจดทะเบียนของเจ้าชื้อ และให้นำค่าชื้อไปชำระคืน และให้ถือว่าให้นำไปชำระรักษาและจัดการสาธารณูปโภคเป็นหนี้เงินกู้ยืมเงินตามกฎหมายว่าด้วยการกู้ยืมเงินที่ให้อัตราดอกเบี้ยต่ำแก่ผูยืมเงิน

ข้อ 51. สมาชิกหรือผู้เช่าประโยชน์ที่ดินนิติบุคคลมีอำนาจที่จะขายที่ดินหรือทรัพย์สินที่ติดต่อกับสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจในการดำเนินการให้บริการสาธารณะ หรือการให้บริการสาธารณูปโภค และมีอำนาจรับเงินค่าประกันความเสียหาย หรือเรียกเก็บค่าเสียหาย และหรือระงับมิให้ดำเนินการ หรือสั่งการให้รื้อถอนส่วนใดๆ รวมทั้งสั่งการให้ซ่อมแซมแก้ไข ให้อยู่ในสภาพเดิมโดยเป็นค่าใช้จ่ายของสมาชิกนั้น

ข้อ 52. หากสมาชิกหรือบริวารหรือผู้ได้รับอนุญาตไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับ ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยคณะกรรมการนิติบุคคลมีอำนาจในการดำเนินการกับผู้เสียหาย หรือผู้แทนผู้เสียหาย โดยการนำข้อบังคับข้อ 48.2 มาบังคับใช้กำหนดเบี้ยปรับ หรือกำหนดมาตรการในการดำเนินการ รวมทั้งแจ้งความฟ้องร้องดำเนินคดีกับสมาชิกและบริวารของสมาชิก หรือผู้ที่ได้รับอนุญาตนั้นไม่ให้ปฏิบัติตามข้อบังคับและ / หรือขอใช้คำสั่งเสียหายที่เกิดขึ้นทั้งหมด

หมวดที่ 16

บทเฉพาะกาล

ข้อ 53. คณะกรรมการนิติบุคคลชุดแรก ที่ได้รับการแต่งตั้งจากที่ประชุมใหญ่เมื่อวันอาทิตย์ที่ 24 พฤษภาคม พ.ศ. 2558 ให้มีวาระการดำรงตำแหน่ง 2 ปี นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นต้นไป (ตามข้อบังคับข้อที่ 21)

47.4 หากผู้ใดละเมิดจากบ้านโดยออกมาในที่สาธารณะโดยไม่ได้รับอนุญาต ให้เกิดประณามอุกฤษฏ์บุคคล หรือเกิดอันตรายแก่ชีวิต เจ้าของสิทธิ์เลี้ยงไม่สิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ ทั้งสิ้น

47.5 สมาชิกที่ละเมิดสิทธิ์เลี้ยงที่ผิดร้าย อันตรายและน่าเกรงขาม และหรือสูญหายทรัพย์สินที่ผิดร้าย จะต้องควบคุมดูแลอย่างใกล้ชิดภายในแปลงที่ดินจัดสรรของสมาชิกที่ละเมิดสิทธิ์เลี้ยงที่มีแรง และให้ละเว้นการไล่ที่เลี้ยงพันธุ์ดังกล่าวไม่สามารถหลุดออกมามีได้ และให้ละเว้นการไล่ที่เลี้ยงพันธุ์

47.6 สมาชิกที่ละเมิดสิทธิ์เลี้ยง ประมาท ลุ้ย และอื่น ๆ จะต้องดูแลและจัดการตามประเภทของสิทธิ์อย่างสม่ำเสมอทุกปี อาทิ การกำจัดวัชพืชป้องกันโรคพืชพันธุ์ เป็นต้น ทั้งนี้เพื่อความปลอดภัยของสมาชิกภายในหมู่บ้าน

47.7 เพื่อให้เกิดความเรียบร้อยเรียบร้อยภายในหมู่บ้าน กำหนดให้คณะกรรมการนิติบุคคล เป็นผู้กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการเลี้ยงสัตว์เลี้ยงเพิ่มเติมความเหมาะสม และมีอำนาจกำหนดค่าปรับได้ไม่เกินครั้งละ 1,000 บาท (หนึ่งพันบาท) สำหรับสมาชิกที่ฝ่าฝืนระเบียบ หรือข้อบังคับในหมวดนี้

หมวดที่ 15

บทกำหนดโทษ

ข้อ 48. ในกรณีที่สมาชิกไม่ชำระค่าใช้จ่ายให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือกรณีที่เกิดข้อขัดแย้งให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรถูกปฏิเสธการจ่ายเงิน สมาชิกต้องรับผิดชอบดังนี้

48.1 ต้องรับผิดชอบชำระเงินค่าออกกล่าวหาทางตามให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ครั้งละ 200 บาท (สองร้อยบาทถ้วน) ทุกครั้งที่ทางตาม โดยชำระให้แล้วเสร็จในวันเดียวกันกับการชำระค่าใช้จ่ายที่ค้างชำระ (การทางตามเป็นลายลักษณ์อักษร ได้ไม่เกินเดือนละ 1 ครั้ง)

48.2 กรณีที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ทางตามแล้ว นอกจากสมาชิกต้องชำระค่าทางตามตามข้อ 48.1 แล้ว ยังต้องรับผิดชอบเสียค่าปรับในอัตราร้อยละ 10 ของจำนวนเงินที่ค้างชำระ (ไม่ทบต้นทบดอกของเงินที่ค้างชำระ) และหรือ ที่ประชุมใหญ่สมาชิกจะกำหนดอัตราค่าปรับไว้เป็นอย่างอื่นก็ได้ แต่ต้องไม่เกินกว่าอัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดกำหนด

ข้อ 49. กรณีสมาชิกค้างชำระค่าใช้จ่ายติดต่อกันตั้งแต่สามเดือนขึ้นไป ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มีอำนาจในการระงับการให้บริการสาธารณะหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภคตามที่กฎหมายกำหนด

แก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ
นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร สวีลี สุวรรณภูมิ

ใบแนบ จ.ส.ก.7

เจ้าพนักงาน

บางพลี

หมวดที่ 12	
การจัดการสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และการบริหารหมู่บ้าน	
เดิม	แก้ไขใหม่
	<p>ข้อ 43.1 กำหนดให้พื้นที่ต่อไปนี้เป็นถนนสายหลักของหมู่บ้าน ถนนทางเข้า – ออก ตั้งแต่ประตูทางเข้าด้านถนนกิ่งแก้ว จนถึง บริเวณคอสะพานข้ามคลองใหม่ ทางเข้าหมู่บ้านเฟส 3</p> <p>ถนนทางเข้า – ออก ตั้งแต่ประตูทางเข้าด้านสนามแข่งเฟส 5 จนถึง แยกทางเชื่อมจากทางเข้าสายหลักจากปากทางเข้าด้านถนนกิ่งแก้ว</p> <p>ข้อ 43.2 ห้ามมิให้สมาชิก หรือบุคคลภายนอก นำรถยนต์จอดในบริเวณ พื้นที่ส่วนกลาง ถนนสายหลักของหมู่บ้าน ตามข้อ 43.1 หรือต้องจอดรถในพื้นที่ที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร สวีลี สุวรรณภูมิกำหนดเท่านั้น เว้นแต่ มีการจัดกิจกรรมตามที่คณะกรรมการจัดขึ้นเพื่อสนับสนุนการแก่สมาชิก สามารถจอดได้ในบริเวณที่จัดไว้หรือตามช่วงเวลาที่ยินยอมให้จอด</p> <p>ข้อ 43.3 พื้นที่จอดรถส่วนกลางตามที่ดินิบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ประกาศ เป็นจุดให้บริการสมาชิก ใช้เป็นพื้นที่จอดรถชั่วคราว ยินยอมให้จอดได้ไม่เกิน 3 ชั่วโมง ในการติดต่อสำนักงานนิติฯ หรือใช้บริการสโมสรฯ</p> <p>หากผู้ใดฝ่าฝืนจอดรถในพื้นที่ที่ไม่ได้รับอนุญาต หรือพื้นที่ห้ามจอด หรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนด หรือลักลอบนำรถยนต์เข้ามาจอดในพื้นที่ดังกล่าวข้างต้น นิติบุคคลจะดำเนินการยึดรถ โดยผู้ฝ่าฝืนต้องชำระค่าปรับ 500 บาท (ห้าบาทถ้วน) ให้แก่นิติบุคคลฯ ก่อน จึงจะดำเนินการปลดล็อครถแล้วจึงนำรถออกจากพื้นที่ได้และนิติบุคคลฯ ไม่รับผิดชอบในความเสียหายใดๆ อันเกิดจากการใช้เครื่องล็อครถทั้งสิ้น</p>

๑๒ มี.ค. ๒๕๖๓

ใบแนบ จ.ส.ก.7

	<p>ข้อ 43.4 ห้ามมิให้สมาชิก ผู้รับเหมาทำงานของสมาชิก ผู้รับเหมาดำเนินงานสวนของนิติบุคคล นำขยะหรือสิ่งปฏิกูล รวมถึงกิ่งไม้ ใบไม้ ที่ดำเนินการคัดไว้แล้ว นำมาทิ้งในพื้นที่ส่วนกลาง สนามหญ้า สนามเด็กเล่น และพื้นที่ใดๆ ก็ตามที่อยู่ในความดูแลของนิติบุคคลฯ ก่อให้เกิดความสกปรก รกรุงรัง ไม่เป็นที่เรียบร้อยสวยงาม หากผู้ใดฝ่าฝืนกระทำการดังกล่าวข้างต้น หากนิติบุคคลฯ ตรวจสอบพบและมีหลักฐานกระทำผิด จะต้องชำระค่าปรับ 2,000 บาท (สองพันบาทถ้วน) และต้องดำเนินการจัดเก็บให้เรียบร้อยในพื้นที่</p>
--	--

ลง

๑๒ มี.ค. ๒๕๖๓

แก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ
นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร สีวลี สุวรรณภูมิ

หมวดที่ 14 การเลี้ยงสัตว์	
เดิม	แก้ไขใหม่
ข้อ 47.2 หากสัตว์เลี้ยงบ้านใด ออกมาในที่สาธารณะ และหลุดลอยจากการดูแลอย่างใกล้ชิด หรือจากสายที่ลากจูงไว้ จะด้วยความประมาทของผู้ดูแลหรือไม่ก็ตาม และสร้างความเดือดร้อนหรือหวาดกลัวแก่ผู้อื่น จะถูกเจ้าหน้าที่นิติบุคคลใช้วิธีใดวิธีหนึ่ง จับมากักขังไว้ และให้เจ้าของสัตว์เลี้ยงมารับกลับไป หากไม่มีผู้ใดมารับ สัตว์เลี้ยงคืนภายใน 3 วัน จะจัดส่งสัตว์เลี้ยงให้เทศบาล หรือส่งไปยังสถานที่เหมาะสมต่อไป ทั้งนี้ เจ้าหน้าที่นิติบุคคลจะไม่รับผิดชอบต่อสุขภาพของสัตว์เลี้ยงในระหว่างการควบคุมแต่อย่างใด	ข้อ 47.2 หากสัตว์เลี้ยงบ้านใด ออกมาในที่สาธารณะ และหลุดลอยจากการดูแลอย่างใกล้ชิด หรือจากสายที่ลากจูงไว้ จะด้วยความประมาทของผู้ดูแลหรือไม่ก็ตาม และสร้างความเดือดร้อนหรือหวาดกลัวแก่ผู้อื่น หากมีหลักฐาน เช่น ภาพถ่าย ว่ามีการกระทำความผิดดังกล่าว จะถูกเจ้าหน้าที่นิติบุคคลหรือพนักงานรักษาความปลอดภัย ใช้วิธีใดวิธีหนึ่ง จับมากักขังไว้ และให้เจ้าของสัตว์เลี้ยงมารับกลับไป และต้องชำระค่าปรับครั้งละ 500 บาท (ห้าร้อยบาทถ้วน) ฐานละเลยไม่ดูแลสัตว์เลี้ยง ปกป้องให้ก่อความเดือดร้อนรำคาญ และรับผิดชอบค่าเสียหายที่ทำให้เกิดผลกระทบต่อร่างกาย และทรัพย์สินของผู้อื่นเต็มจำนวนตามที่เกิดความเสียหายจริง และหากไม่มีผู้ใดมารับสัตว์เลี้ยงคืนภายใน 3 วัน จะจัดส่งสัตว์เลี้ยงให้เทศบาล หรือส่งไปยังสถานที่เหมาะสมต่อไป ทั้งนี้ เจ้าหน้าที่นิติบุคคลจะไม่รับผิดชอบต่อสุขภาพของสัตว์เลี้ยงในระหว่างการควบคุมแต่อย่างใด
ข้อ 47.3 หากสัตว์เลี้ยงจากบ้านใดออกมาถ่ายอุจจาระในบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง ซึ่งรวมถึง ถนน ทางเดินเท้า พุ่มไม้ สวนหย่อม สนามหญ้า และบริเวณบ้านข้างเคียง ผู้ดูแลจะต้องจัดการเก็บกวาดให้เรียบร้อยโดยทันที	ข้อ 47.3 หากสัตว์เลี้ยงจากบ้านใดออกมาถ่ายอุจจาระในบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง ซึ่งรวมถึง ถนน ทางเดินเท้า พุ่มไม้ สวนหย่อม สนามหญ้า และบริเวณบ้านข้างเคียง ผู้ดูแลจะต้องจัดการเก็บกวาดให้เรียบร้อยโดยทันที หากมีหลักฐาน เช่น ภาพถ่าย ว่าเจ้าของสัตว์เลี้ยงไม่ดำเนินการจัดเก็บอุจจาระและนำไปทิ้งในพื้นที่ของท่านให้เรียบร้อย มิฉะนั้น ท่านจะต้องชำระค่าปรับครั้งละ 500 บาท (ห้าร้อยบาทถ้วน)

๑๒ มี.ค. ๒๕๖๓

แก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ
นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร สีวลี สุวรรณภูมิ

หมวดที่ 15 บทกำหนดโทษ	
เดิม	แก้ไขใหม่
48.1 ต้องรับผิดชอบชำระเงินค่าบอกกล่าวทวงถามให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ครั้งละ 200 บาท (สองร้อยบาทถ้วน) ทุกครั้งที่ทวงถาม โดยชำระให้แล้วเสร็จในวันเดียวกันกับการชำระ ค่าใช้จ่ายที่ค้างชำระ (การทวงถามต้องทวงถามเป็นลายลักษณ์อักษร ได้ไม่เกินเดือนละ 1 ครั้ง)	48.1 ต้องรับผิดชอบชำระเงินค่าบอกกล่าวทวงถามให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรครั้งละ 200 บาท (สองร้อยบาทถ้วน) โดยนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จะดำเนินการทวงถามทุกวันที่ 15 ของเดือน และต้องชำระให้แล้วเสร็จในวันเดียวกันกับการชำระค่าใช้จ่ายที่ค้างชำระ
48.2 กรณีที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ทวงถามแล้ว นอกจากสมาชิกต้องชำระค่าทวงถามตามข้อ 48.1 แล้ว ยังต้องรับผิดชอบเสียค่าปรับในอัตราร้อยละ 10 ของจำนวนเงินที่ค้างชำระ (ไม่ทบต้นทบดอกของเงินที่ค้างชำระ) และ/หรือ ที่ประชุมใหญ่จะกำหนดอัตราค่าปรับไว้เป็นอย่างอื่นก็ได้ แต่ต้องไม่เกินกว่าอัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดกำหนด	48.2 กรณีที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ทวงถามแล้ว นอกจากสมาชิกต้องชำระค่าทวงถามตามข้อ 48.1 แล้ว ยังต้องรับผิดชอบเสียค่าปรับในอัตราร้อยละ 10 ต่อรอบการชำระค่าส่วนกลาง ของจำนวนเงินที่ค้างชำระ (ไม่ทบต้นทบดอกของเงินที่ค้างชำระ) และ/หรือ ที่ประชุมใหญ่จะกำหนดอัตราค่าปรับไว้เป็นอย่างอื่นก็ได้ แต่ต้องไม่เกินกว่าอัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดกำหนด และกำหนดให้สมาชิกต้องชำระค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคส่วนกลาง โดยให้ชำระล่วงหน้า 12 เดือน ของรอบการจัดเก็บของทุกปี

๑๒ มี.ค. ๒๕๖๓

- ๑.๑.๓ ใบอนุญาตก่อสร้าง/ตงแต่งตอเตม จากหนวยราชการที่เกี่ยวข้อง
พร้อมสำเนา
- ๑.๑.๔ ระยะเวลาการเริ่มและสิ้นสุดการทำงาน
- ๑.๑.๕ ชื่อผู้ควบคุม พร้อมสำเนานำบัตรประชาชน
- ๑.๑.๖ จำนวน และชื่อคนงาน พร้อมสำเนานำบัตรประชาชน
- ๑.๑.๗ ลงชื่อรับทราบเงื่อนไขและระเบียบข้อบังคับของนิติบุคคล

๑.๒ ก่อนการดำเนินการดัดแปลงแก้ไข หรือรื้อถอน หรือตงแต่งตอเตมสิ่งปลูก
สร้าง รวมทั้งกำแพง รั้ว ที่กั้นพื้นที่ในแปลงจัดสรรของท่าน ให้สมาชิกฯ จะตอง
วางเงินค้ำประกันความเสียหายให้กับ นิติบุคคลฯ จำนวน ๑๐,๐๐๐ - ๓๐,๐๐๐ บาท
(หนึ่งหมื่น ถึง สามหมื่นบาทถ้วน) จำนวนเงินประกันนี้ ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของ
คณะกรรมการนิติบุคคลฯ และฝ่ายบริหารจัดการนิติบุคคลฯ และจะคืนให้แก่สมาชิกฯ
โดยไม่มีดอกเบี้ย เมื่อได้ดำเนินการแล้วเสร็จ และเมื่อไม่ปรากฏความเสียหายใด ๆ แก่
บ้านสมาชิกท่านอื่นที่อยู่ใกล้เคียง และทรัพย์สินของหมู่บ้าน

๑.๓ สมาชิกฯ ตองส่งแบบแปลนการก่อสร้าง/ตงแต่งตอเตม และเอกสารการ
อนุญาตที่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องอนุญาต ก่อนการเข้าปฏิบัติงานอย่างน้อย ๑๕
วัน เมื่อนิติบุคคลหมู่บ้านฯ พิจารณาแล้วเห็นว่าไม่ขัดข้อขอมบังคับ ไม่กระทบกระเทือน
ต่อโครงสร้างและงานระบบต่างๆ และบ้านสมาชิกท่านอื่นที่อยู่ใกล้เคียง รวมถึงระบบ
สาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะของนิติบุคคลหมู่บ้านฯ จึงจะเริ่มดำเนินการได้

๑.๔ ก่อนการดำเนินการตามข้อ ๑ ตองมีการตรวจสอบความเรียบร้อยของพื้นที่
ส่วนกลางในบริเวณที่ผู้รับเหมาเข้าปฏิบัติงาน ผู้ตรวจสอบดังกล่าวประกอบด้วย

- ๑.๔.๑ กรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านฯ
- ๑.๔.๒ ฝ่ายบริหารจัดการนิติบุคคลฯ
- ๑.๔.๓ สมาชิก หรือผู้ใช้ประโยชน์ที่ดินแปลงจัดสรร หรือตัวแทน
- ๑.๔.๔ ผู้รับเหมา หรือตัวแทนที่มีอำนาจรับผิดชอบ

พร้อมลงลายมือชื่อในแบบฟอร์มรับทราบทุกฝ่าย

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร “ส่วลี สุวรรณภูมิ”

๗๗ หมู่ ๔ ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี สมุทรปราการ ๑๐๕๔๐ โทรฯ ๐๒-๑๓๖-๗๙๑๑

ระเบียบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร “ส่วลี สุวรรณภูมิ”

ว่าด้วยการก่อสร้าง/ตงแต่งตอเตม พ. ศ. ๒๕๕๗

โดยที่เป็นการสมควรตามมติที่ประชุม คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร “ส่วลี
สุวรรณภูมิ” ครั้งที่ ๒/๒๕๕๗ เพื่อให้การบริหารงานการก่อสร้าง/ตงแต่งตอเตม เพื่อ
ความเป็นระเบียบ และความปลอดภัยของหมู่บ้าน จึงขอประกาศกฎระเบียบปฏิบัติให้
สมาชิกหรือผู้ใช้ประโยชน์ที่ดินแปลงจัดสรร ที่มีความประสงค์จะดัดแปลงแก้ไข หรือ
รื้อถอน หรือตงแต่งตอเตมสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งกำแพง รั้ว ที่กั้นพื้นที่ในแปลงจัดสรร
จะต้องปฏิบัติตามระเบียบข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร “ส่วลี สุวรรณภูมิ”
ดังนี้

๑. ระเบียบปฏิบัติก่อนการดำเนินการก่อสร้าง/ตงแต่งตอเตม

๑.๑ สมาชิกหรือผู้ใช้ประโยชน์ที่ดินแปลงจัดสรร (ต่อไปจะใช้คำว่า สมาชิกฯ
แทน) และผู้รับเหมาจะต้องกรอกแบบฟอร์มที่สำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร “ส่วลี
สุวรรณภูมิ” เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติจากทางคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้าน
จัดสรร “ส่วลี สุวรรณภูมิ” และ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร “ส่วลี สุวรรณภูมิ” (ต่อไปจะ
ใช้คำว่า นิติบุคคลฯ แทน) ให้เข้าพื้นที่ เพื่อดำเนิน การก่อสร้าง/ตงแต่งตอเตมได้
ตองมีเอกสารประกอบการขออนุญาตดังนี้

- ๑.๑.๑ ชื่อสมาชิกหรือผู้ใช้ประโยชน์ที่ดินแปลงจัดสรร, เลขที่บ้านพร้อม
สำเนาบัตรประชาชน และสำเนาทะเบียนบ้านที่จะดำเนินการ
- ๑.๑.๒ ประเภทของงานที่ปฏิบัติ

๒. ระเบียบปฏิบัติระหว่างการค้าดำเนินการก่อสร้าง/ตกแต่งต่อเติม

๒.๑ คนงานทุกคนจะต้องติดบัตรที่นิติบุคคลฯ จัดให้ ตลอดเวลาปฏิบัติงานที่หน้าที่อยู่ในบริเวณหมู่บ้าน

๒.๒ ไม่อนุญาตให้ผู้รับเหมา ผู้เกี่ยวข้อง และ/หรือ คนงานก่อสร้าง เข้าไปในพื้นที่อื่นๆที่ไม่ใช่บริเวณที่ตนปฏิบัติงานอยู่ และหากฝ่าฝืนจะทำการปรับ ๕๐๐ บาท (ห้าร้อยบาทถ้วน) และจะไม่อนุญาตให้เข้ามาทำงานในหมู่บ้านอีก

๒.๓ ในการปฏิบัติงาน ห้ามมีเศษปูนหรือวัสดุอันเกิดจากการทำงาน หส่นลงไปในท่อระบายน้ำ และ/หรือหากมีการสร้างเครื่องมือ อุปกรณ์ น้ำที่ใช้สร้างจะต้องรอให้มีการตกตะกอนเสียก่อน จึงนำไปเททิ้งได้ ส่วนเศษปูนหรือวัสดุที่ตกตะกอน ให้ใส่ถุงให้เรียบร้อย หากพบว่ามีการฝ่าฝืน ทางสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านฯ จะทำการปรับครั้งละ ๓,๐๐๐ บาท (สามพันบาทถ้วน)

๒.๔ เพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อย ผู้รับเหมาต้องกันรั้วชั่วคราวรอบบริเวณแปลงที่ก่อสร้าง อีกทั้งในการทำรั้วต้องเว้นจากแนวรั้วต้นไม้ไม่น้อยกว่า ๔๐ ซม. และต้องดูแลรักษารั้วดังกล่าว ไม่ให้เกิดการชำรุดเสียหาย

๒.๕ ผู้รับเหมาต้องติดตั้งผ้าใบเพื่อกันฝนจากหน้ารั้วชั่วคราว ตามข้อ ๔ เพื่อป้องกันฝุ่นละอองที่เกิดจากการทำงาน มิให้ฝุ่นปลิวกระจาย และจะต้องระวังเศษวัสดุหล่นลงในที่ดินแปลงข้างเคียง

๒.๖ ห้ามนำสิ่งที่เป็นวัตถุไวไฟ มาจัดเก็บไว้ในหมู่บ้านฯ เช่น น้ำมันเชื้อเพลิง ทินเนอร์ หรือวัตถุอื่น ๆ ที่เป็นเชื้อเพลิง ฯลฯ



๑.๕ กรณีการก่อสร้าง/ตกแต่งต่อเติมยังไม่แล้วเสร็จ หรือเสร็จแล้ว แต่ก่อเกิดความเสียหายต่อพื้นที่ส่วนกลาง และ/หรือ ที่ดินแปลงอื่น โดยดุลยพินิจของคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านฯ และ นิติบุคคลฯ จะต้องระงับการดำเนินงานก่อน เพื่อดำเนินการจัดการตกลงเงินค่าเสียหาย และชำระค่าเสียหายเสร็จสิ้น หรือดำเนินการแก้ไขให้เรียบร้อยแล้วให้ดำเนินงานต่อไปได้ สมาชิกจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบในการซ่อมแซมแก้ไขให้กลับสู่สภาพการใช้งานได้ตามปกติเช่นเดิม โดยเป็นค่าใช้จ่ายของสมาชิกฯเอง

ถ้าสมาชิกฯ ไม่ปฏิบัติตามวรรคแรก จะต้องยินยอมให้เจ้าหน้าที่นิติบุคคลฯหรือตัวแทน เข้าทำการซ่อมแซมแก้ไข และสมาชิกฯยังต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่าย / ความเสียหาย ทั้งหมดที่เกิดขึ้น หากมีความเสียหายหรือมีหนี้สินใด ๆ ที่เกิดขึ้นกับนิติบุคคลหมู่บ้านฯ และ/หรือ ที่ดินแปลงอื่น ซึ่งมีมูลค่ามากกว่าเงินค่าประกันข้างต้น สมาชิกฯยินยอมต้องรับผิดชอบต่อค่าเสียหายส่วนเกินที่เกิดขึ้นจริงด้วย

๑.๖ ในระหว่างดำเนินการดัดแปลงแก้ไข หรือรื้อถอน หรือตกแต่งต่อเติมสิ่งปลูกสร้าง สมาชิกฯ หรือผู้รับเหมา ต้องทำความสะอาดทางเท้า และทำความสะอาดบริเวณโดยรอบสิ่งปลูกสร้างให้เป็นระเบียบเรียบร้อยทุกวัน และเมื่อดำเนินการเสร็จสิ้นแล้ว สมาชิกฯ หรือผู้รับเหมาจะต้องถูกลอกป้อพัก และลอกท่อระบายน้ำรอบบริเวณที่ดินแปลงจัดสรร โดยมีบุคคลในข้อ ๑.๕.๑ และ ๑.๕.๒ ตรวจสอบและเซ็นรับไว้เป็นหลักฐาน

๑.๗ นิติบุคคลฯ จะเป็นผู้จัดทำบัตรประจำตัวของคนงานที่เข้ามาก่อสร้าง/ตกแต่งต่อเติมให้ติดไว้กับตัวของคนงาน ในระหว่างการทำงานภายในหมู่บ้าน หากบัตรชำรุดจะต้องถูกปรับใบละ ๑๐๐ บาท และคนงานที่ทำบัตรสูญหายจะตกเป็นผู้ต้องสงสัย ในกรณีที่มีทรัพย์สินเสียหาย หรือสูญหาย หรือการโจรกรรมเกิดขึ้นในหมู่บ้าน

๑.๘ หากสมาชิกฯ และ/หรือ ผู้รับเหมาไม่ดำเนินการในข้อ ๑.๑, ๑.๒, ๑.๓ และ ๑.๕ นิติบุคคลฯ โดยเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยจะไม่อนุญาตให้เข้าพื้นที่ปฏิบัติงานจนกว่าจะดำเนินการในทั้ง ๔ ข้อ ให้แล้วเสร็จ



กรณีมีความเสียหายเกิดขึ้น และไม่สามารถระบุได้ว่าเป็นการกระทำของผู้ใด ผู้รับเหมา และ/หรือ คนงานที่อยู่ในบริเวณที่เกิดความเสียหายจะต้องเปลี่ยนชุดใช้ ค่าเสียหายตามที่เกิดขึ้นจริง

๓. ระบบปฏิบัติการเมื่อเสร็จสิ้นการก่อสร้าง/ตกแต่งเพิ่มเติม

๓.๑ เมื่อเสร็จสิ้นการก่อสร้าง/ตกแต่งเพิ่มเติม ให้ผู้รับเหมาแจ้งให้นิติบุคคลฯ เพื่อ ตรวจสอบความเสียหายที่เกิดขึ้น(หากเกิดความเสียหายให้ผู้รับเหมารับผิดชอบ ดำเนินการแก้ไขให้กลับคืนสู่สภาพเดิมตามปกติ ตามระเบียบปฏิบัติข้อ ๑.๔ และ ข้อ ๑.๖)

๓.๒ การตรวจสอบความเสียหายให้มีผู้ตรวจสอบดังนี้

- ๓.๒.๑ กรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านฯ
- ๓.๒.๒ ฝ่ายบริหารจัดการนิติบุคคลฯ
- ๓.๒.๓ สมาชิก หรือผู้ใช้ประโยชน์ที่ดินแปลงจัดสรร หรือตัวแทน
- ๓.๒.๔ ผู้รับเหมา หรือตัวแทนที่มีอำนาจรับผิดชอบ

พร้อมลงลายมือชื่อในแบบฟอร์มรับทราบทุกฝ่าย

๔. ระบบปฏิบัติการผ่านเข้า - ออกหมู่บ้านของผู้รับเหมา และคนงาน

๔.๑ รถยนต์และ/หรือยานพาหนะ ของผู้รับเหมา ผู้ควบคุมงานและคนงานต้องแลก บัตรทุกคนเวลา เข้า - ออก เมื่อเข้ามาปฏิบัติงานทุกวัน และเข้าได้ตั้งแต่ ๐๘:๓๐ น. และออกพร้อมกันเวลา ๑๗:๐๐ น.

๒.๗ ผู้รับเหมาจะต้องจัดเตรียมเครื่องดับเพลิงชนิดถังไว้บริเวณที่ทำงาน หรือ สถานที่ ที่จะก่อให้เกิดสะเก็ดไฟ หรือก่อให้เกิดความร้อนสูงด้วย พร้อมพร้อมบริบทให้ คนงานรู้จักวิธีใช้งาน และห้ามท่อกองไฟภายในหมู่บ้าน

๒.๘ ผู้รับเหมาต้องจัดหาเครื่องแต่งกายของคนงานให้เป็นพอร์มที่เหมือนกันและสื เดียวกัน และติดบัตรที่เห็นเด่นชัดกรณีออกนอกพื้นที่

๒.๙ ห้ามผู้รับเหมานำอุปกรณ์ เศษวัสดุ และ/หรือ ขยะ จัดวางไว้ในพื้นที่ส่วนกลาง หรือใช้พื้นที่ส่วนกลางในการทำงานโดยเด็ดขาด

๒.๑๐ ผู้รับเหมา และ/หรือ คนงานจะต้องให้ความร่วมมือกับหน่วยรักษาความปลอดภัยของหมู่บ้านในการตรวจสอบ หากผู้รับเหมา และ/หรือ คนงานรายใดไม่ให้ความร่วมมือ จะไม่ได้รับอนุญาตให้เข้ามาปฏิบัติงานภายในหมู่บ้านฯ อีก

๒.๑๑ หากผู้รับเหมา และ/หรือ คนงานของผู้รับเหมาฝ่าฝืน ไม่ปฏิบัติตามระเบียบ ข้างต้นนิติบุคคลฯ มีสิทธิในการสั่งระงับการทำงาน และ/หรือ ให้ออกจากบริเวณ หมู่บ้านฯ

๒.๑๒ ระหว่างเวลาดำเนินงาน ห้ามปฏิบัติงานที่มีเสียงดังเกินจำเป็น และนิติบุคคลฯ ขอสงวนสิทธิ์ที่จะขอให้ผู้รับเหมาลดเสียงหากได้รับการร้องเรียนจากสมาชิกท่าน อื่น

๒.๑๓ ห้ามคนงานของผู้รับเหมาปฏิบัติงาน และ/หรือ ดัดแปลงพื้นที่ส่วนกลางในการ ทำงาน เช่น ดัดเหล็ก ผสมปูน เป็นต้น

๔.๓ หากไม่ได้รับอนุญาตจากนิติบุคคล ห้ามปฏิบัติงานล่วงเวลาโดยเด็ดขาด หากฝ่าฝืนนิติบุคคล จะหยุดการปฏิบัติงานและไม่อนุญาตให้เข้าปฏิบัติงานในหมู่บ้านเด็ก

๖. ระเบียบปฏิบัติงานขนย้ายวัสดุอุปกรณ์ต่างๆเข้าหมู่บ้าน เพื่อการก่อสร้าง/ตกแต่งเพิ่มเติม

๖.๑ ผู้รับเหมาต้องติดต่อ กรอกแบบฟอร์มขนย้ายวัสดุอุปกรณ์ต่าง ๆ กับพนักงานรักษาความปลอดภัยทุกครั้งที่มีการขนย้ายวัสดุอุปกรณ์ต่าง ๆ

๖.๒ การขนย้ายวัสดุสิ่งของเครื่องมือต่าง ๆ เข้า - ออก บริเวณหมู่บ้าน ต้องทำรายงานเข้าของเข้า - ออก ให้นิติบุคคล อนุญาตแล้วยื่นต่อพนักงานรักษาความปลอดภัยเพื่อตรวจสอบทุกครั้ง โดยมีผู้ควบคุมลงนามกำกับในเอกสาร

๖.๓ ห้ามมิให้ขนย้ายวัสดุออกนอกหมู่บ้านหลังเวลา ๑๗:๐๐ น. และห้ามขนย้ายในวันเสาร์ - วันอาทิตย์ และวันหยุดนักขัตฤกษ์

๖.๔ ห้ามรถบรรทุกหนักเกิน ๗ ตันเข้ามาภายในหมู่บ้าน

๗. ระเบียบปฏิบัติงานรับประทานอาหารของคนงาน

๗.๑ หากคนงานนำอาหารมารับประทานภายในหมู่บ้าน จะต้องรับประทานภายในบ้านที่ปฏิบัติหน้าที่อยู่นั้น และต้องรักษาความสะอาดพร้อมทั้งจัดเก็บเศษอาหารและขยะที่เกิดจากการรับประทานอาหาร ให้ใส่ถุงและปิดปากถุงให้มิดชิดนำไปทิ้งบริเวณที่ขยะที่สำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านฯ ได้กำหนด

๔.๒ ก่อนเข้าปฏิบัติงานภายในหมู่บ้านทุกวัน ผู้ควบคุมงานต้องแจ้งเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยเพื่อตรวจคนงานที่เข้าปฏิบัติงานภายในหมู่บ้าน โดยผู้ควบคุมงานของ ผู้รับเหมาต้องส่งรายชื่อผู้เข้าทำงาน ซึ่งตรงกับตัวบุคคลที่เข้าทำงาน ส่งให้นิติบุคคล พิจารณาอนุญาต

๔.๓ ขณะทำงาน ผู้รับเหมาต้องจัดให้มีผู้ควบคุมงานอยู่ตลอดเวลา และคนงานต้องกลับออกจากหมู่บ้านพร้อมกันหมดทุกคน ห้ามพักค้างคืนภายในหมู่บ้าน

๔.๔ นิติบุคคล ขอสงวนสิทธิ์ในการตรวจค้นกระเป๋ာ ย่าม และ/หรืออื่น ๆ ในขณะที่กำลังผ่านเข้า - ออกบริเวณหมู่บ้าน

๔.๕ หากคนงานที่รับบัตรเพื่อผ่านเข้า-ออกหมู่บ้าน ไม่แลกคืนบัตรในการที่ผ่านออกนอก หมู่บ้าน พร้อมทั้งลงชื่อในสมุดลงชื่อ นิติบุคคล ขอสงวนสิทธิ์เปรียบเทียบปรับเป็นเงินจากผู้รับเหมาที่รับผิดชอบไม่เกิน ๕๐๐ บาท (ห้าร้อยบาทถ้วน) และคนงานคนนั้น จะต้องตกเป็น ผู้ต้องสงสัยในกรณีที่มีเหตุผิดปกติหมายเกิดขึ้น

๕. กำหนดเวลาในการปฏิบัติงานภายในหมู่บ้าน

๕.๑ ฝ่ายจัดการ อนุญาตให้ผู้รับเหมาเข้าปฏิบัติงานภายในหมู่บ้านได้ ดังนี้
วันจันทร์ ถึง วันศุกร์ ตั้งแต่เวลา ๐๘:๓๐ น. ถึง เวลา ๑๗:๐๐ น.
ยกเว้นวันเสาร์-อาทิตย์และวันหยุดนักขัตฤกษ์

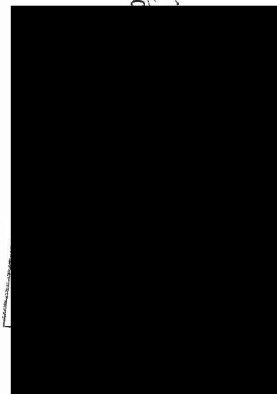
๕.๒ การทำงานช่วงเวลา จะต้องแจ้งนิติบุคคล เป็นลายลักษณ์อักษร เป็นรายครั้งไป และให้หน่วยรักษาความปลอดภัยตรวจค้นสิ่งของทุกครั้ง เมื่อปฏิบัติงานแล้วเสร็จ

กำหนดระเบียบปฏิบัตินี้ ให้เจ้าหน้าที่นิติบุคคลฯ และ/หรือพนักงานรักษาความปลอดภัย ควบคุมผู้รับเหมาฯ ให้ปฏิบัติตามข้อบังคับและระเบียบปฏิบัตินี้ โดยเคร่งครัด เพื่อให้การปฏิบัติงานของผู้รับเหมาฯ ที่เข้ามา ตกแต่งต่อเติม และ/หรือ ปลุกสร้างบ้าน เป็นไปด้วยความเรียบร้อย ไม่รบกวนต่อสมาชิกอื่นๆ และไม่ทำให้ระบบสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะชำรุดเสียหาย

ประกาศ ณ วันที่ ๒๐ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๕๙



ประธานคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร “สิริลี สุวรรณภูมิ”



๗.๒ กรณีที่ไปรับประทานอาหารภายนอกหมู่บ้าน คนงานจะต้องผ่านการตรวจคัดจากพนักงานรักษาความปลอดภัย (หากมีการเรียกตรวจคน) จึงจะผ่านออกจากหมู่บ้านได้

๘. ระเบียบปฏิบัติการรักษาความสะอาด

๘.๑ ผู้รับเหมามุ่งจะต้องรักษาความสะอาดบริเวณที่ปฏิบัติงาน ให้เรียบร้อยสะอาด และไม่ทำให้พื้นที่ส่วนกลางของหมู่บ้านสกปรก

๘.๒ ชยะที่เกิดจากการรับประทานอาหาร ให้รวบรวมใส่ถุงดำปิดปากถุงให้มิดชิด และนำไปทิ้งที่ขยะ

๘.๓ ห้ามนำเศษวัสดุก่อสร้างทุกชนิด และ/หรือวัสดุเหลือใช้ที่มิใช่ขยะตามปกติ วัสดุทิ้งลงในโถส้วม ข้างล้างหน้า ที่พักขยะหน้าบ้าน หากตรวจพบท่านจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดเก็บ หรือออกค่าใช้จ่ายในการนี้ที่มีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้น

๘.๔ ชยะที่เกิดจากการก่อสร้าง/ตกแต่งต่อเติมบ้าน ท่านจะต้องนำไปทิ้งที่ภายนอกหมู่บ้านโดยคนงานของท่านเอง

๘.๕ ห้ามผู้รับเหมามาและคนงานใช้ห้องน้ำน้ำของสมาชิก ให้ใช้เฉพาะในส่วนที่นิติบุคคลฯ จัดไว้ให้

หากผู้รับเหมาฯ ฟันและ/หรือละลาย ไม่ปฏิบัติตามระเบียบข้อหนึ่งข้อใด ตามระเบียบฉบับนี้ สำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้าน จะหักเงินค้ำประกันเป็นค่าปรับวันละ ๓,๐๐๐ บาท (สามพันบาทถ้วน) และหากเพิกเฉยนิติบุคคลฯ มีอำนาจที่จะสั่งให้หยุดงานทั้งหมดได้ โดยไม่มีข้อยกเว้น



สัญญาว่าจ้างบริษัทรักษาความปลอดภัย

Environ Biol Fish (2015) 98:1031–1041

สัญญาเลขที่ SS2566-012

ทำที่สำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตัวสี สวรรณภูมิ

วันที่ 30 กันยายน 2566

สัณยวิทยาจากพระบรมรักษาความปลอดภัย หมู่บ้านจัดสรร สีวิสิ สุวรรณภูมิ

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นระหว่างนิติบุคคลหมื่นนาคอดสร สีสี่ สุวรรณหภูมิ โดย นายสุทนต์ สุวรรณรัตน์ ประธานคณะกรรมการ ผู้
อำนาจดำเนินการแทนนิติบุคคล สำนักงานเลขที่ 99 หมู่ที่ 4 ถนนกิ่งแก้ว-บางพลี อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
10540 ซึ่งต่อไปในสัญญาจะเรียกว่า “ผู้จ้าง” ฝ่ายหนึ่ง กับ บริษัท รักษาความปลอดภัย พีที กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด โดย
นางสาวกัทธาวินธุ์ สกุลโชคสวัสดิ์, นายณัฐดนัย ศรีศิริ กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม สำนักงานตั้งเลขที่ 8 ซอยเสนาไทย 32 แขวง 8
แขวงบางนาอินทรา เขตตลิ่งนาหวาย กรุงเทพมหานคร 10230 ซึ่งต่อไปในสัญญาจะเรียกว่า “ผู้รับจ้าง” อีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งสองฝ่ายตกลงทำ
สัญญานี้ขึ้นด้วยข้อความต่อไปนี้

ข้อ 1. วัดประสงค์ของสัญญา

“ผู้วิจัย” ตลอดจน “ผู้รับจ้าง” ตลอดจน “ผู้รับจ้าง” ตามเงื่อนไขของ “ผู้รับจ้าง” อย่างมีประสิทธิภาพ

ข้อ 2. ก้อยคำหรือข้อความในสัญญา

ในเอกสารสัญญา^๓ ก่อตั้ง หอ หรือ ขั้วความใหม่ ความหมายระบุไว้ดังต่อไปนี้ ยกเว้นกรณีที่เนื้อหาของสัญญาไว้เป็นอย่างอื่น

(ก) "ผู้ว่าจ้าง" หมายถึง นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร สหกรณ์ สหกรณ์การเกษตร หรือ สหกรณ์การประมง

(ข) "ผู้รับจ้าง" หมายถึง บริษัท รักษาความปลอดภัยพีที กรุ๊ป/ปร

คุณสีกุลประสิทธิ์ธรรม "พระราชนิเทศน์ทรงกิจกับชาวเกาะ" (ฉบับที่ ๑๖) หน้า ๑๖-๑๗

ที่จะเป็นตัวแทนของฝ่ายไทย ที่ได้รับเลือกให้เป็นคณะมนตรีองค์การความร่วมมืออาเซียน

(๑) "หมั่วแก๊วเอ็ดธรรม" แรกๆก็ขี้แฉะ ๗๕ ปีแล้ว

[illegible]

(จ) "สัญญา" หมายความว่า สัญญาจ้างระบบรักษาความปลอดภัย

(จ) "ผู้ตรวจงาน" ผู้ควบคุมงานที่ผู้จ้างมอบหมายให้ปฏิบัติงานและความดูแลการปฏิบัติงานของ

ผู้รับจ้าง โดยทำหน้าที่เป็นตัวแทนของผู้จ้างตามสัญญา

(จ) "สมาชิก" หมายถึง สมาชิกภายในหมู่บ้านจัดสรร หรือเจ้าของอาคารพักอาศัย

(๕) “พนักงานรักษาความปลอดภัย” หมายถึง ผู้ได้รับอนุญาตทะเบียน และ ผ่านการฝึกอบรม ซึ่งได้รับอนุญาตให้

ปฏิบัติหน้าที่ “พนักงานรักษาความปลอดภัย” ตาม “พระราชบัญญัติการรักษาความ

ปลอดภัยกับ พ.ศ. ๒๕๕๘

จุดที่	สถานที่	ผลึกสารวัน		ผลึกสารวัน		หมายเหตุ
		พ.จ.อ.	ร.ป.ก.	พ.จ.อ.	ร.ป.ก.	
1	ป้อมทางเข้า-ออก ด้านถนนหินแก้ว					
2	ป้อมทางเข้า-ออก ด้านซอยหามแดง					
3	ป้อมรักษาความปลอดภัย เฟส 1		1		3	รวมบริเวณหมู่บ้าน
4	ป้อมรักษาความปลอดภัย เฟส 2		1		2	รวมบริเวณหมู่บ้าน
5	ป้อมรักษาความปลอดภัย เฟส 3		1		1	อีกภายนอก 110cc วันที่ 1
6	ป้อมรักษาความปลอดภัย เฟส 4		1		1	อีกภายนอก 110cc วันที่ 2
7	ป้อมรักษาความปลอดภัย เฟส 5		1		1	อีกภายนอก 110cc วันที่ 3
8	สายตรวจ (จุดพักปั๊มรถเฟส 1)	1		1		อีกภายนอก 110cc วันที่ 4
		1	10	1	10	อีกภายนอก 110cc วันที่ 5
						อีกภายนอก 110cc วันที่ 6

- ข้อ 5. ระยะเวลาการว่าจ้าง และ หลักประกันสัญญา
- “ผู้ว่าจ้าง” ตลอดจน และ “ผู้รับจ้าง” ตลอดจนจ้างระบบรักษาความปลอดภัย “หมู่บ้านจัดสรรฯ” ตามสัญญาฉบับนี้ โดยมีกำหนดเวลา 14 เดือน นับแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2567 เมื่อสิ้นสุดระยะเวลา ตามสัญญาฉบับนี้แล้วกรณีที่ไม่มีผู้สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งบอกเลิกสัญญาให้อีกฝ่ายสัญญาไม่มีผลบังคับต่อไปอีก คราวละ 1 ปี นับแต่วันสิ้นสุดสัญญาจนกว่าจะมีการที่ผู้สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งประสงค์ ให้แจ้งความประสงค์ เป็นลายลักษณ์อักษร ให้ผู้สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วันก่อนครบกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดสัญญา โดย “ผู้รับจ้าง” ได้วางหลักประกันสัญญาว่าจ้าง ตามเอกสารแนบท้าย ภาคผนวก 3 เป็น หนังสือค้ำประกัน ธนาคารทหารไทยธนชาติ จำกัด (มหาชน) จำกัด เลขที่ 212304935 ลงวันที่ 29 กันยายน 2566 จำนวนเงิน 500,000 บาท (ห้าแสนบาทถ้วน) เพื่อป้องกันความเสียหายต่อทรัพย์สินของ “ผู้ว่าจ้าง” หรือ “สมาชิก” หรือ บุคคลที่ตามต่อเวลาการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาว่าจ้าง หากมีความเสียหายเกิดขึ้น
- ข้อ 6. การตรวจงานจ้าง
- “ผู้ว่าจ้าง” สามารถแต่งตั้ง “ผู้ตรวจงาน” เพื่อตรวจงานจ้างหรือเป็นพื้นที่ปรึกษา เพื่อควบคุม การทำงานของ “ผู้รับจ้าง” มีอำนาจเข้าไป ตรวจสอบและติดตามการทำงานของ “ผู้รับจ้าง” แห่งสัญญาได้ทุกเวลา และ “ผู้รับจ้าง” จะต้องอำนวยความสะดวก และให้ความช่วยเหลือตามสมควร โดยการตรวจการจ้างของผู้แทน “ผู้ว่าจ้าง” ตามการร่วมผลประโยชน์ของ “ผู้รับจ้าง” ตามสัญญา
- ข้อ 7. การสิ้นสุดสัญญาจ้าง
- สัญญาจ้างระบบรักษาความปลอดภัย หมู่บ้านจัดสรร สวัสดิ์ สุวรรณภูมิ จะสิ้นสุดบังคับใช้การหนึ่งกรณีใด ดังนี้
- 7.1 กรณีที่ครบกำหนดของสัญญา และ/หรือ ได้มีการแจ้งความประสงค์ ไม่ต่อสัญญาตาม ข้อ 5. แล้วให้สัญญาสิ้นสุดลงทันทีเมื่อครบอายุ สัญญาดังกล่าว
- 7.2 กรณีที่ผู้สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งบอกเลิกสัญญาก่อนสิ้นสุดระยะเวลาตามสัญญาจ้างนี้ โดยมีได้เกิดจากความผิดของ ผู้สัญญา ฝ่ายหนึ่งฝ่ายใด และได้บอกกล่าวให้ผู้สัญญาอีกฝ่ายทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 วัน ให้สัญญาสิ้นสุดลงเมื่อครบกำหนดตามที่บอกกล่าวแล้ว
- 7.3 กรณีที่ผู้สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเลิกกิจการ หรือตกเป็นบุคคลล้มละลาย หรือมีเหตุอันไม่สมควรล้มละลาย หรือศาลมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกฟ้องขอให้ระงับบัญชี ให้สัญญาสิ้นสุดได้ทันทีที่มีการบอกเลิกสัญญา
- 7.4 กรณีที่ผู้สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งประพฤติผิดสัญญา และผู้สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้สัญญาฝ่ายที่ปฏิบัติสัญญา นั้น ดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องภายในเวลาที่กำหนดแต่ไม่น้อยกว่า 30 วัน แต่ผู้สัญญาฝ่ายที่ปฏิบัติสัญญาได้ดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนดถือว่าสัญญาสิ้นสุดบังคับใช้ทันที โดยไม่ต้องชำระค่าจ้างตามกำหนดที่ระบุไว้ในสัญญา ข้อ 4. ให้แก่ “ผู้รับจ้าง” ในงวดค่าจ้างเดือนที่ปฏิบัติงานผิดสัญญา และหาก “ผู้ว่าจ้าง” ค้างชำระค่าจ้างตามกำหนดที่ระบุไว้ในสัญญา ข้อ 4. เกินกว่า 2 งวดค่าจ้าง ให้ “ผู้รับจ้าง” มีสิทธิระงับการให้บริการ และ/หรือ มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที

ลำดับ	เครื่องมือและอุปกรณ์	จำนวน
1	เครื่องมือช่าง วัสดุสิ้นเปลืองไฟฟ้า	2 เครื่อง
2	เครื่องมือช่าง วัสดุสิ้นเปลืองไฟฟ้า และสายสัญญาณ (เครื่องใหม่)	12 เครื่อง
3	ติดตั้งสายสัญญาณ Dipole 4 Bay รับส่ง สัญญาณวิทยุ ให้ครอบคลุมพื้นที่หมู่บ้าน เครื่องแจ้งข้อมาตรับสัญญาณแจ้งไม่ต่ำกว่า 70 ซม. และ-มีระดับสัญญาณระดับเครื่องสูงๆ ไม่ต่ำกว่า 2 ซม. 4-5	อย่างน้อย 2 ชุด
4	เช่าบริการจัดการไฟฟ้า (ฟรี) มีหน่วยและค่ากับระบบสาย หรือติดตั้งอุปกรณ์สัญญาณไฟกระพริบแบบ มาตรฐาน ในตำแหน่งที่ชัดเจน ด้านหน้าและด้านหลัง	6 คัน
5	เครื่องอ่านรวมระบบการวัดที่วัด ที่รองรับระบบ GPS Tracking ประจําตัว หักมันวีซีดี ระบบ และ จอมระบบ. ประจําตัว 1-5	6 เครื่อง
6	จุดตรวจสอบการไฟฟ้า 1 คันและรวมเวลา วิเคราะห์ข้อมูล 10 ช่วงเวลา ดังนี้ - หัวท้ายชุด ระบบ. (08:00/11:00/13:00/15:00/17:00/21:00/23:00/01:00/03:00/05:00) - ระบบ.ประจําตัว 1-5 (08:00/12:00/14:00/16:00/18:00/20:00/00:00/02:00/04:00/06:00)	ทุกซอย และ จุดที่กำหนดไว้
7	กรรมวิธีการ PVC หรือสีทาสี ขนาคความสูงไม่น้อยกว่า 70 ซม. ตามแบบระก้อมและ (ของใหม่)	50 อัน
8	กระเบื้องไฟฟ้ากระเบื้อง ไฟกระพริบ ไฟกระพริบ สีขาวได้ ขนาดไฟไม่น้อยกว่า 50 CM. (ของใหม่)	4 อัน
9	แสงกันจากรถยนต์เมื่อมีรถวิ่งมาบนถนนสายตรง ขนาดกว้างไม่น้อยกว่า 100 CM. (ของใหม่)	4 อัน
10	อุปกรณ์ประจำกานบนงานรักษาความปลอดภัย เช่น เสื้อกั๊กจราจรสะท้อนแสง , เสื้อกันฝน , รองเท้าบูท, แขนหัด, ไฟฉาย, ปากกา, สมุดบันทึก (ของใหม่)	ทุกคน

หากมี “ผู้รับจ้าง” และ/หรือพนักงานรักษาความปลอดภัย “ผู้รับจ้าง” กระทำการก่อให้เกิดความเสียหายโดยตรงต่อ “ผู้ว่าจ้าง” หรือ “สมาชิก” อันเนื่องมาจากการปฏิบัติงานตามสัญญาของ “ผู้รับจ้าง” และ/หรือพนักงานรักษาความปลอดภัยของ “ผู้รับจ้าง” และ/หรือผู้ใดได้ว่า “ผู้ว่าจ้าง” หรือ “สมาชิก” มีทรัพย์สินเสียหายแล้ว “ผู้รับจ้าง” ตลอดจนเป็นผู้รับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นต่อ “ผู้ว่าจ้าง” หรือ “สมาชิก” ตามมูลค่าความเสียหายจริงที่เกิดขึ้นโดยไม่มีเงื่อนไข

ข้อ 4. ค่าจ้างบริการงานระบบรักษาความปลอดภัย

“ผู้ว่าจ้าง” ตลอดจนจ้างค่าบริการจ้างงานระบบรักษาความปลอดภัย ตามสัญญา จำนวนเงิน 539,173 บาท (ห้าแสนสามหมื่นเก้าพันหนึ่งร้อยเจ็ดสิบสามบาทถ้วน) ต่อหนึ่งเดือน(รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ตามเอกสารแนบท้าย ภาคผนวก 2 จำนวน 1 หน้า โดย “ผู้ว่าจ้าง” ตลอดจนชำระเงินค่าบริการจ้างงานระบบรักษาความปลอดภัย ดังกล่าวให้แก่ “ผู้รับจ้าง” เป็นรายเดือน นับแต่ตั้งแต่วันที่เริ่มปฏิบัติงานของเดือนถัดไป จนกว่าจะครบกำหนดระยะเวลาการว่าจ้าง แห่งสัญญา

ข้อ 9. เบี่ยงปรับและการชำระค่าเบี่ยงปรับ (ถ้ามี)

ในการดำเนินการรักษาความปลอดภัยกับปฏิบัติหน้าที่บกพร่อง ไม่เป็นไปตามระเบียบข้อบังคับ หรือคำสั่งโดยชอบของ "ผู้ว่าจ้าง" หรือ "ผู้แทนของผู้ว่าจ้าง" "ผู้รับจ้าง" มีสิทธิรับ "ผู้รับจ้าง" ได้เป็นรายครั้ง โดย "ผู้ว่าจ้าง" จะต้องแจ้งความบกพร่องในแต่ละครั้งเป็นหนังสือให้ "ผู้รับจ้าง" หรือ "ผู้แทนของผู้รับจ้าง" ทราบภายใน 3 (สาม) วันทำการ นับจากวันที่ทราบเหตุการณ์ เพื่อให้ "ผู้รับจ้าง" ซึ่งจะเป็นหนังสือต่อ "ผู้ว่าจ้าง" ภายใน 3 (สาม) วันทำการ นับถัดจากวันที่ได้รับแจ้งจาก "ผู้ว่าจ้าง" ในการนี้ "ผู้ว่าจ้าง" ศิการณาจารย์แจ้งเห็นว่า ไม่มีเหตุอันสมควร หรือในการนี้ "ผู้รับจ้าง" ไม่ชี้แจงภายในกำหนดเวลา "ผู้ว่าจ้าง" มีสิทธิปรับ "ผู้รับจ้าง" ได้

อัตราการชำระเบี่ยงปรับและการชำระค่าเสียหายอื่น ๆ ในวรรคหนึ่งวรรคใด "ผู้รับจ้าง" ตกลงยินยอม "ผู้ว่าจ้าง" นำเบี่ยงปรับมาหักชำระในงวดค่าจ้างรายเดือนได้ โดยมีอัตราเบี่ยงปรับดังนี้

- ✓ ไม่ส่งรายงานประวัติ รปภ. ไม่ส่งเจ้าหน้าที่นิติบุคคลฯ ก่อนเข้าประจำการ 100 บาท/คน/ครั้ง
- ✓ การตรวจสอบ รปภ. ไม่มีใบอนุญาตเป็นพนักงานรักษาความปลอดภัย (ขก.7) 100 บาท/คน/ครั้ง
- ✓ รปภ. มาปฏิบัติหน้าที่สาย เกิน 30 นาที ตามการบันทึกเวลาเข้า สแกนลายนิ้วมือ 100 บาท/คน/ครั้ง
- ✓ รปภ. ไม่ออกบัตรตรวจตรา Scan Mos ตามรอบ/จุด ที่กำหนด 100 บาท/คน/ครั้ง
- ✓ รปภ. ไม่เขียนรายงานลงบันทึกเหตุการณ์ประจำวัน 100 บาท/คน/ครั้ง
- ✓ รปภ. การแต่งกายไม่เรียบร้อย หรือ การใช้คำพูดไม่สุภาพ 100 บาท/คน/ครั้ง
- ✓ รปภ. ไม่สแกนลายนิ้วมือ บันทึกเวลาเข้า หรือ เวลาออก 100 บาท/คน/ครั้ง
- ✓ ไม่ทำการแลกบัตรผู้มาติดต่อ หรือ การปล่อยผ่านออกโดยไม่มีการประทับ 500 บาท/คน/ครั้ง
- ✓ ไม่ทำการแลกบัตร รถ TAXI และ ไม่ตรวจท้ายรถ TAXI ขาออก 500 บาท/คน/ครั้ง
- ✓ รปภ. ขับขี่ รถจักรยานยนต์เร็ว เกิน 30 กม./ชั่วโมง โดยไม่มีเครื่องหมายจราจร 500 บาท/คน/ครั้ง
- ✓ รปภ.ประพฤติตนลักษณะเลวทรามโดยมีหลักฐานบันทึกภาพได้ โดยไม่มีเหตุอันควร 500 บาท/คน/ครั้ง
- ✓ รปภ. ประพฤติตนลักษณะเลวทรามโดยมีหลักฐานบันทึกภาพได้ (ให้พักงาน 3 วัน) 500 บาท/คน/ครั้ง
- ✓ รปภ. ลักลอบเล่นการพนันในเขตพื้นที่หมู่บ้าน (ให้พักงาน 3 วัน) 500 บาท/คน/ครั้ง
- ✓ รปภ. ก่อเหตุทะเลาะวิวาทในเขตพื้นที่หมู่บ้าน (ให้พักงาน 3 วัน) 1,000 บาท/คน/ครั้ง
- ✓ รปภ. ขาดจุดประจำการ หรือออกนอกพื้นที่ โดยไม่รายงานให้ทราบล่วงหน้า 1,000 บาท/คน/ครั้ง
- ✓ รปภ. ดื่มสุรา หรือมีกลิ่นสุรา หรือพบว่าเสพยาเสพติดต้องห้าม (ให้พักงาน 3 วัน) 1,000 บาท/คน/ครั้ง
- ✓ การตรวจพบ รปภ. ที่ปฏิบัติงาน ไม่ตรงกับ รายชื่อ รปภ. ที่สแกนลายนิ้วมือ 1,000 บาท/คน/ครั้ง
- ✓ การตรวจพบ รปภ. ปฏิบัติงานต่อเนื่องเกิน 24 ชั่วโมง 1,000 บาท/คน/ครั้ง
- ✓ การตรวจพบ รปภ. ปฏิบัติหน้าที่โดยประมาทก่อให้เกิดความเสียหายต่อยุทธหรือทรัพย์สิน 10,000 บาท/คน/ครั้ง

ข้อ 10. เงื่อนไขและข้อตกลงอื่น ๆ

สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่มีสิทธิขอเลิกสัญญาและนำค่าตามสัญญาคืนให้กับบุคคลอื่น เว้นแต่จะได้รับคํายินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากสัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง

ข้อความใดในเอกสารแนบท้ายสัญญาที่ขัดแย้งกับข้อความในสัญญา ให้ใช้ข้อความในสัญญานับตั้ง และในกรณีที่เอกสารแนบท้ายสัญญายุติด้วยตนเอง "ผู้รับจ้าง" จะต้องปฏิบัติตามคำวินิจฉัยของ "ผู้ว่าจ้าง"

สัญญาให้ ห้าขึ้นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและทำความเข้าใจโดยตลอดแล้วเห็นถูกต้องตามความประสงค์ทุกประการ จึงได้ลงลายมือชื่อและประทับตราที่ผู้ได้รับหลักฐานต่อหน้าพยาน ณ วัน เดือน ปี ดังปรากฏข้างต้น และเก็บรักษาไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

