

ข้อบังคับ

ของ

นิติบุคคลอาคารชุด แกรนด์ คอนโดเทล

แก้ไขเพิ่มเติมตาม พ.ร.บ. อาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

หมวดที่ 1

บททั่วไป

ข้อ 1. บทนำ

- ข้อบังคับนี้เรียกว่า “ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด แกรนด์ คอนโดเทล” และนิติบุคคลอาคารชุดนี้ชื่อว่า “นิติบุคคลอาคารชุด แกรนด์ คอนโดเทล” เขียนเป็นภาษาอังกฤษว่า “GRAND CONDOTELE” อ่านออกเสียงเป็นภาษาอังกฤษว่า “แกรนด์ คอนโดเทล”
- กฎข้อบังคับนี้ได้รับการแก้ไขเพื่อให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัติอาคารชุด ฉบับที่ 1 พ.ศ. 2522, ฉบับที่ 2 พ.ศ. 2534, ฉบับที่ 3 พ.ศ. 2542 และ ฉบับที่ 4 พ.ศ. 2551
- ข้อความใดที่ขัดแย้งระหว่างกฎข้อบังคับกับบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด ฉบับที่ 1 พ.ศ. 2522, ฉบับที่ 2 พ.ศ. 2534, ฉบับที่ 3 พ.ศ. 2542 และ ฉบับที่ 4 พ.ศ. 2551 ให้ใช้บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด ฉบับที่ 1 พ.ศ. 2522, ฉบับที่ 2 พ.ศ. 2534, ฉบับที่ 3 พ.ศ. 2542 และ ฉบับที่ 4 พ.ศ. 2551 รวมถึงข้อบังคับใดๆ ที่ตราขึ้นเพื่อแก้ไขหรือการแก้ไขข้อบังคับใดๆ ในอนาคตตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด
- ข้อความใดที่ขัดแย้งระหว่างข้อบังคับฉบับภาษาไทย และ ฉบับแปลภาษาอังกฤษ ให้ใช้ข้อบังคับภาษาไทยมาใช้บังคับ

ข้อ 2. ในข้อบังคับนี้

“นิติบุคคลอาคารชุด” หมายถึง “นิติบุคคลอาคารชุด แกรนด์ คอนโดเทล”

“การประชุมใหญ่” หมายถึง “การประชุมใหญ่สามัญหรือการประชุมใหญ่วิสามัญของเจ้าของร่วม”

“กรรมการ” หมายถึง “กรรมการนิติบุคคลอาคารชุด แกรนด์ คอนโดเทล”

“คณะกรรมการ” หมายถึง “คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดที่แต่งตั้งขึ้นจากบุคคลตามข้อ 41 ของข้อบังคับนี้ ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากเจ้าของร่วมตามข้อ 40 ของข้อบังคับในการดำเนินการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของเจ้าของร่วม”

“ผู้จัดการ” หมายถึง “ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด แกรนด์ คอนโดเทล”

- ข้อ 3. ข้อบังคับนี้ให้ใช้บังคับเจ้าของร่วม พร้อมทั้งบริวารหรือผู้แทนเจ้าของร่วมทุกคน นับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด เป็นต้นไป การเปลี่ยนแปลงข้อบังคับให้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่ ภายใต้ข้อบังคับของพระราชบัญญัติอาคารชุด ฉบับที่ 1 พ.ศ. 2522 , ฉบับที่ 2 พ.ศ. 2534, ฉบับที่ 3 พ.ศ. 2542 และ ฉบับที่ 4 พ.ศ. 2551 รวมถึงข้อบังคับใดๆ ที่ตราขึ้นเพื่อแก้ไข หรือการแก้ไขข้อบังคับใดๆ ในอนาคตตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด และข้อบังคับนี้และเมื่อมีมติถูกต้องแล้วให้คณะกรรมการควบคุมนิติบุคคลอาคารชุด มอบหมายให้ผู้จัดการนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ และเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงแล้ว จึงจะมีผลสมบูรณ์บังคับใช้
- ข้อ 4. นอกจากนี้ที่ได้ตราไว้ในข้อบังคับแล้ว ให้ใช้บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เป็นข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด โดยอนุโลม

หมวดที่ 2 วัตถุประสงค์

- ข้อ 5. นิติบุคคลอาคารชุด มีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการ และดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด และให้มีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของร่วม ภายใต้ข้อบังคับแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด ฉบับที่ 1 พ.ศ. 2522 , ฉบับที่ 2 พ.ศ. 2534, ฉบับที่ 3 พ.ศ. 2542 และ ฉบับที่ 4 พ.ศ. 2551 รวมถึงข้อบังคับใดๆ ที่ตราขึ้นเพื่อแก้ไข หรือการแก้ไขข้อบังคับใดๆ ในอนาคตตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด
- 5.1 ดำเนินการบำรุง ดูแลรักษาระบบสาธารณูปโภค เรียกเก็บเงินและหารายได้เพื่อใช้จ่ายในการดังกล่าว ตลอดจนเพื่อการชำระภาษีอากรที่ทรัพย์สินส่วนกลางจะต้องชำระให้แก่ทางราชการ
 - 5.2 จัดการดำเนินการด้วยวิธีใดๆ เพื่อความปลอดภัยและป้องกันอุบัติเหตุของอาคารและทรัพย์สินส่วนกลาง รวมทั้งทำสัญญาประกันภัยทุกชนิดกับบริษัทประกันภัย
 - 5.3 จัดการดูแลรักษา และซ่อมแซม บรรดาทรัพย์สินส่วนกลางที่มีอยู่และที่จะจัดให้มีขึ้นในอนาคต ให้อยู่ในสภาพที่เจ้าของร่วมในอาคารชุดจะใช้ประโยชน์ได้ตลอดเวลา
 - 5.4 ดำเนินการติดต่อว่าจ้างหน่วยราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือบุคคลภายนอกเข้ามาดูแลรักษา ซ่อมแซม บรรดาทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุดฯ
 - 5.5 เพื่อดำเนินการซื้อขายแลกเปลี่ยน โอน หรือรับโอน เช่า หรือให้เช่า เช่าซื้อ หรือให้เช่าซื้อ จำนอง หรือรับ จำนอง จำนำ หรือรับจำนำ หรือให้ได้มาโดยนิติกรรม ซึ่งทรัพย์สินอันเป็นสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประโยชน์ส่วนรวมของเจ้าของร่วม
 - 5.6 เพื่อดำเนินการป้องกันต่อสู้ หรือเรียกร้อง ซึ่งสิทธิหรือทรัพย์สินใดๆ อันเป็นประโยชน์ส่วนรวมของเจ้าของร่วม
 - 5.7 เพื่อดำเนินการใดๆ ภายใต้ข้อบังคับของพระราชบัญญัติอาคารชุด เพื่อประโยชน์ในการอยู่ร่วมกันของเจ้าของร่วม

หมวดที่ 3 ทรัพย์สินส่วนกลาง

- ข้อ 6. ทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุดนี้ ได้แก่ ส่วนกลางของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด อสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อหรือรับการให้ เพื่อเป็นทรัพย์สินส่วนกลางโดยมีค่าภาระติดพัน ทรัพย์สินที่ใช้เงินที่เจ้าของร่วมร่วมกันออก ในการดูแลรักษา ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม ได้แก่
- 6.1 ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด เช่น ฐานราก เสาเข็ม เสาหลังคา บันได ทางเดินในตัวอาคาร สระว่ายน้ำ ลิฟท์, สวนสาธารณะ ทางรถวิ่ง ผนังกันห้องโถง ช่องเดินน้ำประปา ท่อสายไฟฟ้า ลานจอดรถ และราวเหล็ก กันรถตก ห้อง หรือ สถานที่ หรือส่วนกลางของอาคารชุดที่จัดไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม เป็นต้น
 - 6.2 ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดนี้ ได้แก่ ที่ดินตามโฉนดเลขที่ 25577 ถนนเทพพระยา, ตำบลหนองปรือ, อำเภอบางละมุง, จังหวัดชลบุรี มีเนื้อที่ 9 ไร่ 2 งาน 98.4 ตารางวา รวมทั้งสิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งพัฒนา ใดๆ ของที่ดินดังกล่าวทั้งปวง ที่มีไว้เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม
 - 6.3 สิ่งก่อสร้าง หรือระบบที่สร้างขึ้นเพื่อรักษาความปลอดภัย หรือสภาพแวดล้อมภายในอาคารชุด เช่นระบบป้องกันอัคคีภัย การจัดแสงสว่าง การระบายอากาศ การปรับอากาศ การระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย หรือการกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล
 - 6.4 ทรัพย์สินอื่นที่เป็นกรรมสิทธิ์ หรือเป็นสิทธิของนิติบุคคลอาคารชุด ที่มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม เช่น เครื่องมือเครื่องใช้ต่างๆ ลิฟท์ อุปกรณ์ดับเพลิง ระบบน้ำประปาและอุปกรณ์รั้ว เครื่องอำนวยความสะดวกต่างๆ ระบบโทรศัพท์ สายล่อฟ้า สายอากาศโทรทัศน์ และเฟอร์นิเจอร์ต่างๆ ที่ลงทะเบียนไว้ เป็นต้น
- ข้อ 7. นิติบุคคลอาคารชุดใช้สิทธิของเจ้าของร่วมครอบคลุมไปถึงทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมด ในการต่อสู้บุคคลภายนอก หรือเรียกเงาทรัพย์สินคืน เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมดได้ โดยผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด หรือคณะกรรมการบริหาร มีอำนาจหน้าที่ดำเนินกิจการทั้งปวงของนิติบุคคลฯ เช่น แฉงความฟ้องร้องดำเนินคดี เป็นต้น

หมวดที่ 4 ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและการจัดการอาคารชุด

- ข้อ 8. นิติบุคคลอาคารชุด มีสำนักงานตั้งอยู่ เลขที่ 319 หมู่ 12 ถนนเทพพระยา, ตำบลหนองปรือ, อำเภอบางละมุง, จ.ชลบุรี โดยมีผู้จัดการเป็นผู้มีอำนาจดำเนินการแทนในฐานะผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด (ต่อไปในข้อบังคับนี้เรียกว่า "ผู้จัดการ") โดยมีอำนาจหน้าที่ตามที่ตามที่จะได้ระบุไว้ในข้อบังคับนี้ และตามพระราชบัญญัติอาคารชุด ฉบับที่ 1 พ.ศ. 2522 , ฉบับที่ 2 พ.ศ. 2534, ฉบับที่ 3 พ.ศ. 2542 และฉบับที่ 4 พ.ศ. 2551 รวมถึงข้อบังคับใดๆ ที่ตราขึ้นเพื่อแก้ไข หรือการแก้ไขข้อบังคับใดๆ ในอนาคตตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

ข้อ 9. ผู้จัดการต้องมีอายุไม่ต่ำกว่า 25 ปีบริบูรณ์ และต้องไม่มีลักษณะต้องห้าม ดังต่อไปนี้

- 9.1 เป็นบุคคลล้มละลาย
- 9.2 เป็นคนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
- 9.3 เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์กร หรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน
ฐานทุจริตต่อหน้าที่
- 9.4 เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาท หรือความผิด
ลหุโทษ
- 9.5 เคยถูกถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสียหรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี
- 9.6 มีหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายอันเป็นค่าใช้จ่ายซึ่งเจ้าของร่วมต้องร่วมกันออก

ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล ผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลนั้นในฐานะผู้จัดการ ต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามวรรค
หนึ่งด้วย

ข้อ 10. การแต่งตั้งผู้จัดการให้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ตามข้อบังคับ ข้อ 50.2 และให้ผู้จัดการซึ่งได้รับแต่งตั้งนำหลักฐาน
หรือสัญญาจ้างไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

ข้อ 11. ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

- 11.1 ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในข้อบังคับ ข้อ 5 หรือตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม หรือคณะกรรมการ
ทั้งนี้โดยไม่ขัดต่อกฎหมาย
- 11.2 ในกรณีจำเป็นและรีบด่วน ให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเองสั่งการหรือกระทำการใดๆ เกี่ยวกับความปลอดภัย
ของอาคารดังกล่าวเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการกับทรัพย์สินของตนเอง
- 11.3 จัดให้มีการดูแลความปลอดภัยตามสมควรแก่เหตุผล และดูแลรักษาความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุด
- 11.4 เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด
- 11.5 ดำเนินการพิจารณาแต่งตั้ง ว่าจ้าง และถอดถอนพนักงาน ลูกจ้างของนิติบุคคลอาคารชุด ให้เป็นไปโดยถูกต้อง สำหรับ
พนักงานในระดับหัวหน้าหน่วย ให้แต่งตั้งและถอดถอนโดยผ่านความเห็นชอบของคณะกรรมการควบคุม การจัดการนิติ
บุคคลอาคารชุดฯ
- 11.6 เป็นผู้บังคับบัญชาควบคุมการปฏิบัติงานของพนักงาน ลูกจ้างของนิติบุคคลอาคารชุด ให้เป็นไปโดยเรียบร้อย
- 11.7 จัดให้มีการทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือน และติดประกาศให้เจ้าของร่วมทราบ ภายในสิบห้าวันนับแต่วันสิ้นเดือน และ
ต้องติดประกาศเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสิบห้าวันต่อเนื่องกัน

- 11.8 จัดให้มีและดูแลรักษาให้เรียบร้อย ซึ่งบรรดาเอกสาร สมุดบัญชี ทะเบียนงบประมาณ รายวัน-รายจ่ายประจำปี วัสดุอุปกรณ์ การดำเนินงานต่างๆ ของ นิติบุคคลอาคารชุด รวมทั้งอาคารสถานที่ และบรรดาทรัพย์สินส่วนกลางทั้งปวง ของนิติบุคคลอาคารชุด
- 11.9 จัดเตรียมงบดุล และรายงานประจำปี แสดงผลการดำเนินงานของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งผ่านการตรวจสอบและรับรองจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว เพื่อเสนอต่อที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม
- 11.10 ควบคุมดูแลให้ผู้อยู่อาศัย ปฏิบัติตนให้อยู่ในกรอบของวัฒนธรรมอันดีงาม ภายใต้ระเบียบข้อบังคับ
- 11.11 พ้อง ต่อผู้ เรียกร้อง หรือดำเนินคดี รวมทั้งการดำเนินการต่างๆ เกี่ยวกับกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด หรือประนีประนอม ความ หรือมอบข้อพิพาทให้อนุญาตตุลาการพิจารณา
- 11.12 พ้องบังคับชำระหนี้จากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายซึ่งเจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกเงินทดแทนขึ้นไป หรือด้วยเหตุผลใดก็ตามที่อาจได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ
- 11.3 จัดให้มีการประกวดราคางานที่มีงบประมาณใช้จ่ายเกินกว่า 30,000 บาท ในกรณีงานซ่อมแซมเชิงเทคนิคเฉพาะทาง หรืองานที่ยกระดับให้ดีกว่าเดิมและไม่อาจหาผู้เสนอราคาที่เหมาะสมถึง 3 ราย ผู้จัดการจะขออนุมัติเป็นกรณีพิเศษต่อคณะกรรมการเพื่ออธิบายเหตุผล
- 11.14 อำนาจหน้าที่อื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด หรือกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ผู้จัดการต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยตนเอง เว้นแต่ กิจการซึ่งตามข้อบังคับหรือมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามข้อบังคับ ข้อ 50.1 กำหนดให้มอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนได้ ทั้งนี้ผู้จัดการต้องอยู่ปฏิบัติหน้าที่ตามเวลาที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ
- ข้อ 12** ผู้จัดการมีอำนาจกำหนดระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งนี้ ต้องไม่ขัดต่อข้อบังคับหรือต่อพระราชบัญญัติอาคารชุด ฉบับที่ 1 พ.ศ. 2522 , ฉบับที่ 2 พ.ศ. 2534, ฉบับที่ 3 พ.ศ. 2542 และ ฉบับที่ 4 พ.ศ. 2551 รวมถึงข้อบังคับใดๆ ที่ตราขึ้นเพื่อแก้ไข หรือการแก้ไขข้อบังคับใดๆ ในอนาคตตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด
- ข้อ 13.** ผู้จัดการมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี และให้มีการแต่งตั้งผู้จัดการใหม่ภายใน 30 วัน นับแต่วันครบวาระการดำรงตำแหน่งดังกล่าว ผู้จัดการเมื่อพ้นจากการดำรงตำแหน่งแล้ว อาจได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้จัดการอีกได้
- ข้อ 14.** ให้ผู้จัดการหรือผู้ดำเนินการแทนในฐานะผู้จัดการพ้นจากตำแหน่งในกรณีดังต่อไปนี้
- 14.1 ตายหรือสิ้นสภาพการเป็นนิติบุคคล
- 14.2 ต้องคำพิพากษาให้เป็นบุคคลล้มละลาย
- 14.3 ตกเป็นคนวิกลจริต หรือศาลสั่งให้ตกเป็นคนเสมือนไร้ความสามารถหรือคนไร้ความสามารถ
- 14.4 ครบวาระการดำรงตำแหน่ง

14.5 ลาดอก

14.6 ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอน

14.7 สิ้นสุดระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้าง

14.8 ไม่ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด หรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้างและที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอน

ข้อ 15. ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำงบดุลอย่างน้อยหนึ่งครั้งในรอบสิบสองเดือน โดยให้ถือว่าเป็นรอบปีในทางบัญชีของ นิติบุคคลอาคารชุดนั้น

งบดุลตามวรรคหนึ่งต้องมีรายการแสดงจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินของนิติบุคคลอาคารชุดกับทั้งบัญชีรายรับ รายจ่าย และต้องจัดให้มีผู้สอบบัญชีตรวจสอบแล้วนำเสนอเพื่ออนุมัติในที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวัน นับแต่วันสิ้นปีทางบัญชี

ข้อ 16. ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำรายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานเสนอต่อที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมพร้อมกับการเสนองบดุล และให้ส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้แก่เจ้าของร่วมก่อนวันนัดประชุมใหญ่ล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน

ข้อ 17. ให้นิติบุคคลอาคารชุดเก็บรักษารายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุล พร้อมทั้งข้อบังคับไว้ที่สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าของร่วมตรวจดูได้

รายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุลตามวรรคหนึ่ง ให้นิติบุคคลอาคารชุดเก็บรักษาไว้ไม่น้อยกว่าสิบปี นับแต่วันที่ได้อนุมัติจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

หมวดที่ 5

การออกค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วม

ข้อ 18. เพื่อให้นิติบุคคลอาคารชุดสามารถดำเนินการได้ตามวัตถุประสงค์ เจ้าของร่วมจะต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่าย

18.1 เจ้าของร่วมต้องร่วมกันจัดตั้งกองทุนให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด เพื่อวัตถุประสงค์ในการดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และการบริการทั่วไปให้แก่เจ้าของร่วม ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละรายมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามที่ได้ระบุไว้ในข้อบังคับนี้

18.2 เงินกองทุนใน ข้อ 18.1 ให้คณะกรรมการมอบหมายให้ผู้จัดการนำฝากธนาคารในนามของนิติบุคคลอาคารชุดแกรนด์คอนโดเทล เพื่อไว้ใช้จ่ายในการจัดการนิติบุคคล ตามวัตถุประสงค์ และระเบียบข้อบังคับว่าด้วยเงินกองทุนและระเบียบอื่นที่เกี่ยวข้อง เงินกองทุนที่เก็บจากเจ้าของร่วมจะต้องบันทึกบัญชีเพื่อรายงานแยกออกจากค่าส่วนกลาง และอาจนำมาใช้จ่ายสำหรับโครงการหลักๆ เท่านั้น ไม่ใช้กับการดำเนินการปกติของอาคารชุด

ข้อ 19. เจ้าของร่วมแต่ละรายการจะต้องออกค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้

- 19.1 ค่าใช้จ่ายที่เจ้าของร่วมได้รับประโยชน์ เจ้าของร่วมจะต้องออกค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นทั้งหมดจากการที่ได้รับประโยชน์โดยตรง เช่น ค่าไฟฟ้า น้ำประปา ค่าโทรศัพท์ และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากสิ่งที่อยู่ในความดูแลรับผิดชอบของเจ้าของร่วมเอง ค่าซ่อมแซมส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล ค่าใช้จ่ายที่ก่อให้เกิดขึ้นในทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของร่วมอื่น หรือค่าใช้จ่ายที่เจ้าของร่วมก่อให้เกิดขึ้นโดยตรงในทรัพย์สินส่วนกลาง ค่าน้ำประปา จะคิดตามมิเตอร์ที่ติดตั้งแยกไว้แต่ละห้อง ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นดังกล่าว เจ้าของร่วมจะต้องชำระทันทีเมื่อได้รับแจ้งจากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด
- 19.2 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการตามปกติของนิติบุคคลอาคารชุด เจ้าของร่วมจะต้องออกค่าภาษีอากรค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษา และการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น เงินเดือนผู้จัดการ พนักงาน เจ้าหน้าที่ ค่าวัสดุของใช้สิ้นเปลือง ค่าไฟฟ้า-น้ำประปา และค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาอันเป็นปกติของทรัพย์สินส่วนกลาง รวมทั้งค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุดค่าใช้จ่ายส่วนนี้เจ้าของห้องชุดจะต้องจ่ายไม่ว่าจะได้อยู่อาศัยในห้องชุดหรือไม่ก็ตาม
- ค่าใช้จ่ายส่วนนี้ เจ้าของร่วมจะต้องเฉลี่ยกันออกตามอัตราส่วนที่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางที่จดทะเบียนไว้
- 19.3 ค่าใช้จ่ายเป็นครั้งคราวเพื่อบริการส่วนรวม ได้แก่ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการให้บริการส่วนรวม และที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวก ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างต่อเติม ซ่อมแซมบำรุงรักษาอาคารทรัพย์สินส่วนกลางอื่น
- ค่าใช้จ่ายนี้เจ้าของร่วมจะต้องเฉลี่ยกันออกตามอัตราส่วนที่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางที่ได้จดทะเบียนไว้
- 19.4 ค่าประกันภัย นิติบุคคลอาคารชุด จะต้องทำสัญญาประกันภัยในตัวอาคารชุดและทรัพย์สินส่วนกลางอื่นๆ ทั้งหมดตามมูลค่าราคาทดแทน (Replacement Cost) กับบริษัทประกันภัยที่เชื่อถือได้ โดยนิติบุคคลอาคารชุดจะเป็นผู้รับผลประโยชน์จากการประกันภัยนี้โดยตรง
- ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการประกันภัยนี้เจ้าของร่วมจะต้องเฉลี่ยกันออกตามอัตราส่วนที่มีกรรมสิทธิ์ที่ได้จดทะเบียนไว้
- 19.5 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ตามมติที่ประชุมใหญ่ภายใต้เงื่อนไขซึ่งมีประชุมใหญ่กำหนด
- 19.6 กำหนดการชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวข้างต้นให้เป็นไปตามที่ระบุในใบแจ้งให้ชำระเงินจากนิติบุคคลอาคารชุดแกรนด์คอนโดเทล

ข้อ 20. เจ้าของร่วมจะต้องชำระค่าใช้จ่ายในข้อ 19 ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง และตามที่ได้รับประโยชน์โดยตรง ณ สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดแห่งนี้ภายในกำหนดเวลา

ในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่ชำระค่าใช้จ่ายในข้อ 19 ภายในเวลาที่กำหนดต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราร้อยละ 12 ต่อปี ของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบต้น

เจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายในข้อ 19 ตั้งแต่ 6 เดือนขึ้นไปต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี และอาจถูกระงับการให้บริการ ส่วนรวม หรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่

เงินเพิ่มตามวรรค 2 และ วรรค 3 ให้ถือเป็นค่าใช้จ่าย ตามข้อ 19

ให้ผู้มีสิทธิในที่ดินและอาคาร เป็นเจ้าของร่วมในห้องชุดที่ยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่ง และต้องร่วมออกค่าใช้จ่ายตามข้อ 19 สำหรับห้องชุดดังกล่าวด้วย

- ข้อ 21.** นิติบุคคลอาคารชุดจะเริ่มดำเนินการจัดการอาคารชุดนับตั้งแต่วันที่ได้มีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ตามกฎหมายเรียบร้อย แล้ว ดังนั้น ค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของร่วมจะต้องรับผิดชอบตามที่ระบุไว้ข้างต้นจะเริ่มตั้งแต่วันที่ดังกล่าวข้างต้นเป็นต้นไป
- ข้อ 22.** ในกรณีที่มีเหตุการณ์พิเศษ ฉุกเฉิน และ/หรือ จำเป็นรีบด่วนเพื่อการจัดการบำรุงรักษาการซ่อมแซมตลอดจนการจัดการเพื่อประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง หรือเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมส่วนใหญ่ หรือการจัดการตามมติของที่ประชุมเจ้าของห้องชุดที่ไม่ขัดต่อข้อบังคับหรือ พระราชบัญญัติอาคารชุด และที่นิติบุคคลอาคารชุดจะต้องใช้จ่ายเงินเป็นกรณีพิเศษเพื่อการนั้น ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการควบคุมนิติบุคคลอาคารชุด มีอำนาจใช้จ่ายเงินจากกองทุนของอาคารชุดที่จัดไว้เฉพาะสำหรับเหตุฉุกเฉิน หรือกรณีพิเศษหรือใช้จ่ายจากเงินกองทุนปกติและเรียกเก็บเงินกองทุนเพิ่มเพื่อการพิเศษหรือฉุกเฉินนั้นได้
- ข้อ 23.** ให้ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการควบคุมนิติบุคคลอาคารชุด เป็นผู้ดำเนินการให้มีการประกันอัคคีภัยอาคารชุดนี้และภัยอื่นๆ ที่เกี่ยวกับอาคารชุดนี้รวมทั้งภัยจากการโจรกรรม และภัยจากความรับผิดชอบหรือความรับผิดชอบต่างๆ ตามที่ผู้จัดการ และคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดจะได้เลือกทำสัญญาประกันภัยที่สมควรต่างๆ นั้น กับบริษัทประกันภัยที่เชื่อถือได้ตามมูลค่าราคาตลาดที่เป็นจริง โดยให้นิติบุคคลอาคารชุด แกรนด์ คอนโดเทล เป็นผู้เอาประกันในฐานะตัวแทนของเจ้าของร่วมทั้งหมด และเป็นผู้รับผิดชอบแทนเจ้าของร่วมทั้งหมดจากการประกันภัย เพื่อที่จะสามารถใช้จ่ายเงินนั้นในการซ่อมแซม ความเสียหายของอาคารชุด หากเกิดขึ้นตามที่เอาประกันไว้ หรือในการใช้เงินนั้นจ่ายชดเชยความเสียหายให้แก่ผู้เสียหาย โดยให้เรียกเก็บค่าเบี้ยประกันภัยทั้งหมดจากเจ้าของร่วมที่จะต้องร่วมกันชำระตามอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง
- ข้อ 24.** เมื่อมีอัคคีภัยหรือความเสียหายใดๆ เกิดขึ้นถ้าไม่เป็นการเสียหายทั้งหมด เจ้าของร่วมจะต้องดำเนินการซ่อมแซมทันที โดยให้ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการควบคุมนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้ดำเนินการโดยใช้เงินที่ได้รับจากบริษัทประกันภัย หรือโดยเรียกเก็บเป็นค่าใช้จ่ายจากเจ้าของร่วมตามกฎหมาย ในกรณีที่ไม่มีประกัน หรือเงินที่ได้รับจากบริษัทประกันภัย และเงินกองทุนไม่พอค่าซ่อมแซม ยกเว้นในกรณีที่อาคารชุดเสียหายทั้งหมด เจ้าของร่วมจะต้องประชุมใหญ่ทันที เพื่อลงมติว่าจะทำการก่อสร้างอาคารชุดใหม่หรือไม่ ซึ่งในกรณีที่มีมติให้ก่อสร้างใหม่ ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการควบคุมนิติบุคคลอาคารชุด จะต้องทำการก่อสร้างอาคารชุดนั้นใหม่ โดยใช้เงินที่ได้จากบริษัทประกันภัย หรือโดยเรียกเก็บเงินจากเจ้าของร่วมเป็นค่าใช้จ่าย ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 นี้ ในกรณีที่ไม่มีประกันหรือเงินที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยและเงินกองทุนไม่พอค่าก่อสร้าง และในกรณีที่มีมติไม่ก่อสร้าง ซึ่งเป็นการเลิกอาคารชุด ให้ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการควบคุมนิติบุคคลอาคารชุด เสนอขอมติจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเพื่อเลิกอาคารชุด และหากนิติบุคคลอาคารชุดได้รับเงินชดเชยจากบริษัทประกันภัย ให้ผู้จัดการหรือคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดเฉลี่ยจ่ายเงินที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยให้แก่เจ้าของร่วมตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละรายมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางทันที และให้จัดการขายทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดทั้งหมดรวมทั้งที่ดินโดยวิธีการขายทอดตลาด เพื่อนำเงินที่ได้รับมาเฉลี่ยจ่ายให้แก่เจ้าของร่วมตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละรายมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางทันที

และดังนั้น ในกรณีที่มีประกันภัยเพื่อความรอบคอบในเรื่องวงเงินประกัน ให้ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการควบคุมนิติบุคคลอาคารชุดจ้างผู้ชำนาญการตรวจสอบวงเงินประกันทุกปี ให้ค้ำค่าราคาก่อสร้างที่สูงขึ้นเรื่อยๆ และปรับวงเงินเอาประกันภัยให้ มีวงเงินค้ำค่าก่อก่อสร้าง โดยการประมาณการหนึ่งปีล่วงหน้าทุก ๆ ปี

ข้อ 25. เพื่อประโยชน์ในการบังคับชำระหนี้อื่นที่เกิดจากค่าใช้จ่ายที่เจ้าของร่วมแต่ละรายรับผิดชอบตามกฎหมาย ให้นิติบุคคลอาคารชุดมี บุริมสิทธิ ดังนี้

25.1 บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริการส่วนรวม และที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันที่เจ้าของร่วมแต่ละรายจะต้องรับผิดชอบตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุดของตนให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิ ตามมาตรา 258 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนือสิ่งหาทรัพย์สินที่ปรากฏอยู่ในห้องชุดของตน

25.2 บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาซ่อมแซม และการจัดการและการดำเนินการเกี่ยวกับ ทรัพย์สินส่วนกลางที่เจ้าของร่วมแต่ละรายจะต้องรับผิดชอบตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละรายมีกรรมสิทธิในทรัพย์สิน ส่วนกลางตามที่ระบุไว้ในข้อ 33 ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา 273 (1) แห่งประมวลกฎหมาย แพ่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนือทรัพย์สินบุคคลของแต่ละเจ้าของห้องชุด บุริมสิทธิตามข้อ 25.2 นี้ ถ้าผู้จัดการโดยความ เห็นชอบของคณะกรรมการได้ส่งรายการหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วให้ถือว่าอยู่ในลำดับก่อนจำนอง

หมวดที่ 6

การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล

ข้อ 26. การจัดการและการใช้ประโยชน์ห้องชุดเป็นสิทธิของเจ้าของร่วมหรือบุคคลที่เจ้าของร่วมอนุญาตหรือมอบหมายให้ใช้ได้เป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ซึ่งจะอยู่ภายใต้ความรับผิดชอบของเจ้าของร่วม และภายใต้กฎเกณฑ์ที่ต้องปฏิบัติ ดังนี้

26.1 เจ้าของร่วมใช้ประโยชน์ในห้องชุดสำหรับเป็นที่อยู่พักผ่อนอาศัยเท่านั้น ห้ามมิให้ทำกิจการค้าขาย กิจการอุตสาหกรรม กิจการสโมสร กิจการสถานที่เลี้ยงเด็ก กิจการโรงเรียน กิจการโกดังเก็บสินค้า กิจการอื่นใดที่สังคมรังเกียจ หรือก่อให้เกิด ความเดือดร้อนรำคาญแก่เจ้าของร่วมอื่น

26.2 เจ้าของร่วมหรือผู้ที่ได้รับอนุญาตแต่ละรายจะต้องรับผิดชอบต่อดูแลรักษาห้องชุด และทรัพย์สินส่วนบุคคลของตน และตลอดจน ทรัพย์สินส่วนกลางที่ได้รับอนุญาตให้ใช้ได้ให้อยู่ในสภาพดี และไม่กระทำการใดๆ ให้เป็นที่อันตรายเดือดร้อนรำคาญต่อความสงบสุขของผู้ที่อยู่ร่วมกันในอาคารชุดนั้น หรือ ไม่เหมาะสมหรือขัดต่อเกณฑ์ข้อบังคับของอาคารชุด หรือขัดต่อกฎหมาย

26.3 เจ้าของร่วมหรือผู้ที่ได้รับอนุญาตแต่ละราย จะต้องไม่ทำการใดๆ ที่จะเป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้างความมั่นคง ปลอดภัย หรือก่อให้เกิดความเสียหายใดต่อตัวอาคาร ไม่ว่าจะเป็นการกระทำหรือดำเนินการนั้นจะได้ทำในห้องชุด หรือในบริเวณ ทรัพย์สินส่วนกลางก็ตาม โดยรวมถึงการห้ามมิให้เจ้าของร่วมหรือผู้ที่ได้รับอนุญาตเปลี่ยนแปลงต่อเติม การเดินทางของระบบ น้ำหรือระบบไฟ เจาะรูพื้น หรือเจาะรูผนัง หรือทำการติดตั้งเติมสิ่งใดที่อาจทำให้พื้นหรือฝ้าผนัง หรือส่วนของตัวอาคารชำรุดเสียหาย หรือเป็นอันตราย หรือเป็นที่เดือดร้อนรำคาญ หรือแลดูน่าเกลียดไม่สวยงาม ไม่ว่าจะเป็นการกระทำในห้องชุด หรือ ส่วนของอาคารที่อยู่นอกห้องชุด หรือในบริเวณทรัพย์สินส่วนกลางก็ตาม หรือกระทำการใดๆ ที่ละเมิดต่อข้อห้ามของบริษัท ประกันภัยในเรื่องเกี่ยวกับวัตถุระเบิด วัสดุไวไฟ เกี่ยวกับการป้องกันอัคคีภัยและวินาศภัย ทั้งนี้ยกเว้นในกรณีที่ได้รับการ วินิจฉัย และได้รับอนุญาตยกเว้นจากผู้จัดการอาคารชุดเป็นลายลักษณ์อักษรแล้วเท่านั้น

- 26.4 เจ้าของร่วมหรือผู้ที่ได้รับอนุญาตจะต้องไม่กระทำการ หรือดำเนินการใดๆ อันเป็นที่เดือดร้อนรำคาญ อันตราย น่าเกลียด ไม่สุภาพ หรือไม่เหมาะสม หรือไม่เป็นระเบียบเรียบร้อย หรือรบกวนความสงบสุขของเจ้าของร่วมอื่นๆ ไม่ว่าการกระทำการ หรือดำเนินการนั้น จะได้กระทำในห้องชุด หรือในบริเวณทรัพย์สินส่วนกลางก็ตาม และนอกจากนี้เจ้าของร่วม หรือผู้ที่ได้รับอนุญาต จะต้องไม่ดำเนินกิจการธุรกิจที่ผิดกฎหมาย หรือไม่เหมาะสมในด้านความสงบสุข หรือความสงบเรียบร้อย ความปลอดภัย หรือความสะดวก ทั้งนี้ ให้ผู้จัดการอาคารชุดเป็นผู้มีอำนาจวินิจฉัย และกำหนดข้อยกเว้นในเรื่องนี้ได้ทุกประการ
- 26.5 เจ้าของร่วมหรือผู้ที่ได้รับอนุญาตจะต้องไม่กระทำการให้บริวารหรือบุคคลในความดูแลของตนส่งเสียงรบกวน หรือออกเดินเล่น ฟานภายในห้องชุด หรือก่อความเดือดร้อนรำคาญหรืออันตรายต่อผู้อื่น
- 26.6 กฎเกณฑ์ที่กล่าวแล้วนี้ ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการมีอำนาจที่จะออกเพิ่มเติมอีกได้ เป็นครั้งเป็นคราวตามความเหมาะสม โดยการปิดประกาศให้ทราบเพื่อการยึดถือปฏิบัติของเจ้าของร่วม และผู้ที่ได้รับอนุญาตทุกคน และตลอดจนบริวาร และบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องทุกประการ
- 26.7 หากเจ้าของร่วม หรือผู้ที่ได้รับอนุญาต ไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับนี้ ยอมให้นิติบุคคลอาคารชุดดำเนินการแทนในฐานะผู้เสียหาย กำหนดเบี้ยปรับ กำหนดมาตรฐานในการดำเนินการให้เจ้าของร่วม หรือผู้ที่ได้รับอนุญาตปฏิบัติตามข้อบังคับ ตลอดจนการดำเนินการตามมาตรการนั้นๆ รวมทั้งแจ้งความฟ้องร้อง และบังคับคดีให้เจ้าของร่วม หรือผู้ที่ได้รับอนุญาตนั้นปฏิบัติตามข้อบังคับ และ / หรือให้ชดใช้ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นได้
- 26.8 ห้องชุดอาคารชุดสามารถจะให้เช่าอย่างต่ำสุดสามเดือนติดต่อกันเท่านั้น นิติบุคคลอาคารชุดแกรนด์ คอนโดเทลของสงวนสิทธิ์ในการดำเนินการตามกฎหมายที่บังคับใช้, และระงับการให้บริการแก่ห้องชุดที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับใดๆ

ข้อ 27. เจ้าของร่วมมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลที่เป็นของตน และมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง พื้นห้อง ผนังกันห้อง ที่แบ่งระหว่างห้องชุดใดให้ถือว่าเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมของเจ้าของร่วมระหว่างห้องชุดนั้น และการใช้สิทธิเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นไปตามข้อบังคับ

ข้อ 28. ห้ามมิให้เจ้าของห้องชุดใดๆ ทำการก่อสร้าง หรือติดตั้งสิ่งใดๆ ในทรัพย์สินส่วนกลาง หรือในส่วนของอาคารหรือส่วนบุคคลที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลาง ยกเว้นในกรณีที่ได้รับการวินิจฉัยจากผู้มีอำนาจตามข้อบังคับนี้แล้วว่าไม่อยู่ในข่ายเช่นนั้น หรือได้รับการอนุมัติจากผู้มีอำนาจตามข้อบังคับนี้ หรือตามกฎหมายแล้วว่าให้ทำได้

หมวดที่ 7

การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 29. การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง ให้ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของ คณะกรรมการควบคุมนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้จัดการตามอำนาจ และข้อกำหนดที่ได้ระบุไว้ในข้อบังคับนี้ทุกประการ โดยรวมถึงการระเบียบปฏิบัติเพิ่มเติมอื่นๆ โดยทั่วไป การจัดการระบบความปลอดภัยต่างๆ จัดยามตรวจสอบบุคคลภายนอกเข้า-ออก และการจัดการอื่นๆ ตามความจำเป็น รวมทั้งการจ้างพนักงานจ้างผู้ดำเนินการต่างๆ และกำหนดเงินเดือน และค่าใช้จ่ายที่สมควรในการนั้นๆ

ข้อ 30. ในกรณีที่อาคารชุดถูกเวนคืนบางส่วนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ให้เจ้าของร่วมซึ่งถูกเวนคืนห้องชุดหมดสิทธิใน

ทรัพย์สินส่วนกลางที่เหลือจากการเวนคืน ในกรณีนี้ให้ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการควบคุมนิติบุคคลอาคารชุด ให้
เจ้าของห้องชุดที่ไม่ถูกเวนคืนร่วมกันชดเชยราคาให้แก่เจ้าของร่วมซึ่งหมดสิทธิไปดังกล่าว ทั้งนี้ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมี
กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 31. ในกรณีที่มีการจัดพื้นที่ของอาคารชุดเพื่อประกอบการค้า ต้องจัดระบบการเข้าออกในพื้นที่ดังกล่าวเป็นการเฉพาะ ไม่ให้รบกวนความ
เป็นอยู่โดยปกติสุขของเจ้าของร่วม

ห้ามผู้ใดประกอบการค้าในอาคารชุด เว้นแต่เป็นการประกอบการค้าในพื้นที่ของอาคารชุดที่จัดไว้ตามวรรคหนึ่ง

หมวดที่ 8 การใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 32. การใช้ทรัพย์สินส่วนกลางให้ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการควบคุมนิติบุคคลอาคารชุด เป็นผู้ควบคุม และให้เจ้าของร่วม
หรือบริวาร และ / หรือ บุคคลที่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากเจ้าของร่วมแล้วใช้ทรัพย์สินส่วนกลางภายใต้ความรับผิดชอบของ
เจ้าของร่วม ตามกฎเกณฑ์ ตลอดจนวิธีการที่กำหนดไว้ให้ถูกต้อง และรักษาความสะอาดเป็นระเบียบเรียบร้อย แล้วระมัดระวัง
ในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางดังกล่าวภายใต้ข้อบังคับดังนี้

32.1 ห้ามมิให้เจ้าของร่วมหรือบุคคลใดๆ ใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง นอกเหนือจากการใช้ประโยชน์ตามกฎหมายเกณฑ์ ตลอดจนวิธีการใช้ และ
ระยะเวลาการใช้และกฎเกณฑ์อื่นๆ ตามที่กำหนดไว้ให้ใช้ โดยการจัดการและควบคุมดูแลของผู้จัดการ หากเจ้าของร่วมหรือ
บุคคลใดๆ ที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าของร่วมแล้ว ดังกล่าวข้างต้นไม่ปฏิบัติตาม หรือปฏิบัติไม่ถูกต้อง ผู้จัดการมีสิทธิห้ามมิให้
เจ้าของร่วมหรือบุคคลนั้นๆ ใช้ทรัพย์สินส่วนกลางนั้นได้จนกว่าเจ้าของร่วมหรือบุคคลนั้นๆ จะได้ปฏิบัติตามข้อบังคับนี้

32.2 ห้ามมิให้บริวารของเจ้าของร่วม หรือบุคคลใดที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าของร่วม เข้ามาในอาคารชุดโดยที่ไม่มีเหตุผลอันควร
หรือเข้าไปในสถานที่ที่ไม่เกี่ยวข้องกับวัตถุประสงค์ในการเข้ามาในอาคารชุด หรือการพักอาศัยในอาคารชุด ซึ่งในกรณี
เช่นนั้น ผู้จัดการมีสิทธิที่จะดำเนินการได้ตามที่จะเห็นสมควร

32.3 ห้ามมิให้บุคคลใดๆ ที่ไม่ใช่เจ้าของร่วมเข้ามาในอาคารชุด หรือใช้ทรัพย์สินส่วนกลางนอกเสียจากว่าจะได้รับอนุญาตแล้วจาก
เจ้าของร่วม หรือจากผู้จัดการหรือผู้มีอำนาจดำเนินการแทนแล้ว และนิติบุคคลอาคารชุดสงวนสิทธิที่จะไม่ต้อนรับบุคคลใดๆ
ที่แต่งกาย หรือประพฤติตัวไม่สุภาพ หรือกระทำการอื่นใดที่ไม่เหมาะสม หรือขัดแย้งต่อข้อบังคับ หรือกฎหมาย และในกรณี
เช่นนั้น ให้ผู้จัดการมีอำนาจเด็ดขาดในการวินิจฉัย และห้ามมิให้บุคคลนั้นเข้ามาในอาคารชุด หรือใช้ หรือใช้ประโยชน์ใน
ทรัพย์สินส่วนกลาง และมีอำนาจเชิญให้บุคคลนั้นออกไปจากอาคารชุด หรือทรัพย์สินส่วนกลางได้

32.4 ห้ามมิให้บุคคลใดๆ ที่เป็นโรคติดต่อร้ายแรง ใช้ประโยชน์จากการบริการของทรัพย์สินส่วนกลาง

32.5 กฎเกณฑ์ที่กล่าวแล้วนี้ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ มีอำนาจที่จะออกเพิ่มเติมอีกได้เป็นครั้งคราวตาม
ความเหมาะสม โดยการปิดประกาศให้ทราบเพื่อการยึดปฏิบัติของเจ้าของร่วมทุกคน และบริวารและบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องทุก
ประการ

- 32.6 หากเจ้าของร่วมหรือบริวาร หรือผู้ที่ได้รับอนุญาตไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับนี้ ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจดำเนินการในฐานะผู้เสียหาย หรือแทนผู้เสียหาย กำหนดเป็นเบี้ยปรับหรือกำหนดมาตรการในการดำเนินการให้เจ้าของร่วม และบริวาร หรือผู้ที่ได้รับอนุญาตปฏิบัติตามข้อบังคับ ตลอดจนการดำเนินการตามมาตรการนั้น และรวมทั้งแจ้งความฟ้องร้อง เจ้าของร่วม และบริวาร หรือผู้ที่ได้รับอนุญาตนั้น ให้ปฏิบัติตามข้อบังคับ และ/ หรือให้ชดใช้ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นได้
- 32.7 ในการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินส่วนกลาง โดยเจ้าของร่วม หรือผู้ที่ได้รับอนุญาตนั้นนิติบุคคลอาคารชุด อาจคิดค่าธรรมเนียมการใช้ประโยชน์ก็ได้ ทั้งนี้ตามกฎหมาย และอัตราที่ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการจะเป็นผู้กำหนด

หมวดที่ 9

อัตราส่วนการมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วม

ข้อ 33. อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ตามที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดดังนี้

อาคาร หลังที่	ชั้นที่	ห้องชุด เลขที่	อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินส่วนกลาง ของแต่ละห้องชุด
1	ใต้ดิน	319/1	570/100,000 ส่วน
1	ใต้ดิน	319/2	140/100,000 ส่วน
1	ใต้ดิน	319/3	80/100,000 ส่วน
1	1	319/4	755/100,000 ส่วน
1	1	319/5	640/100,000 ส่วน
1	1	319/6	570/100,000 ส่วน
1	1	319/7	570/100,000 ส่วน
1	1	319/8	510/100,000 ส่วน
1	1	319/9	510/100,000 ส่วน
1	1	319/10	640/100,000 ส่วน
1	1	319/11	720/100,000 ส่วน

1	2	319/12	870/100,000 ส่วน
1	2	319/13	580/100,000 ส่วน
1	2	319/14	580/100,000 ส่วน
1	2	319/15	720/100,000 ส่วน
1	2	319/16	580/100,000 ส่วน
1	2	319/17	580/100,000 ส่วน
1	2	319/18	870/100,000 ส่วน
1	3	319/19	870/100,000 ส่วน
1	3	319/20	570/100,000 ส่วน
1	3	319/21	570/100,000 ส่วน
1	3	319/22	720/100,000 ส่วน
1	3	319/23	570/100,000 ส่วน
1	3	319/24	570/100,000 ส่วน
1	3	319/25	870/100,000 ส่วน
1	4	319/26	870/100,000 ส่วน
1	4	319/27	570/100,000 ส่วน
1	4	319/28	570/100,000 ส่วน
1	4	319/29	720/100,000 ส่วน
1	4	319/30	570/100,000 ส่วน
1	4	319/31	570/100,000 ส่วน
1	4	319/32	870/100,000 ส่วน
1	5	319/33	870/100,000 ส่วน
1	5	319/34	570/100,000 ส่วน
1	5	319/35	570/100,000 ส่วน
1	5	319/36	755/100,000 ส่วน
1	5	319/37	570/100,000 ส่วน
1	5	319/38	570/100,000 ส่วน
1	5	319/39	870/100,000 ส่วน

1	6	319/40	850/100,000 ส่วน
1	6	319/41	530/100,000 ส่วน
1	6	319/42	530/100,000 ส่วน
1	6	319/43	700/100,000 ส่วน
1	6	319/44	530/100,000 ส่วน
1	6	319/45	530/100,000 ส่วน
1	6	319/46	850/100,000 ส่วน
1	7	319/47	830/100,000 ส่วน
1	7	319/48	505/100,000 ส่วน
1	7	319/49	505/100,000 ส่วน
1	7	319/50	680/100,000 ส่วน
1	7	319/51	505/100,000 ส่วน
1	7	319/52	505/100,000 ส่วน
1	7	319/53	830/100,000 ส่วน
1	8	319/54	830/100,000 ส่วน
1	8	319/55	505/100,000 ส่วน
1	8	319/56	505/100,000 ส่วน
1	8	319/57	680/100,000 ส่วน
1	8	319/58	505/100,000 ส่วน
1	8	319/59	505/100,000 ส่วน
1	8	319/60	830/100,000 ส่วน
1	9	319/61	850/100,000 ส่วน
1	9	319/62	515/100,000 ส่วน
1	9	319/63	515/100,000 ส่วน
1	9	319/64	700/100,000 ส่วน
1	9	319/65	515/100,000 ส่วน
1	9	319/66	515/100,000 ส่วน
1	9	319/67	850/100,000 ส่วน

1	10	319/68	850/100,000 ส่วน
1	10	319/69	515/100,000 ส่วน
1	10	319/70	515/100,000 ส่วน
1	10	319/71	700/100,000 ส่วน
1	10	319/72	515/100,000 ส่วน
1	10	319/73	515/100,000 ส่วน
1	10	319/74	850/100,000 ส่วน
1	11	319/75	870/100,000 ส่วน
1	11	319/76	520/100,000 ส่วน
1	11	319/77	520/100,000 ส่วน
1	11	319/78	720/100,000 ส่วน
1	11	319/79	520/100,000 ส่วน
1	11	319/80	520/100,000 ส่วน
1	11	319/81	870/100,000 ส่วน
1	12	319/82	870/100,000 ส่วน
1	12	319/83	520/100,000 ส่วน
1	12	319/84	520/100,000 ส่วน
1	12	319/85	720/100,000 ส่วน
1	12	319/86	520/100,000 ส่วน
1	12	319/87	520/100,000 ส่วน
1	12	319/88	870/100,000 ส่วน
1	12A	319/89	870/100,000 ส่วน
1	12A	319/90	520/100,000 ส่วน
1	12A	319/91	520/100,000 ส่วน
1	12A	319/92	720/100,000 ส่วน
1	12A	319/93	520/100,000 ส่วน
1	12A	319/94	520/100,000 ส่วน
1	12A	319/95	870/100,000 ส่วน
1	14	319/96	910/100,000 ส่วน
1	14	319/97	530/100,000 ส่วน

1	14	319/98	530/100,000 ส่วน
1	14	319/99	755/100,000 ส่วน
1	14	319/100	530/100,000 ส่วน
1	14	319/101	530/100,000 ส่วน
1	14	319/102	905/100,000 ส่วน
1	15	319/103	905/100,000 ส่วน
1	15	319/104	530/100,000 ส่วน
1	15	319/105	530/100,000 ส่วน
1	15	319/106	755/100,000 ส่วน
1	15	319/107	530/100,000 ส่วน
1	15	319/108	530/100,000 ส่วน
1	15	319/109	905/100,000 ส่วน
1	16	319/110	905/100,000 ส่วน
1	16	319/111	530/100,000 ส่วน
1	16	319/112	530/100,000 ส่วน
1	16	319/113	755/100,000 ส่วน
1	16	319/114	530/100,000 ส่วน
1	16	319/115	530/100,000 ส่วน
1	16	319/116	905/100,000 ส่วน
1	17-18	319/117	1320/100,000 ส่วน
1	17-18	319/118	870/100,000 ส่วน
1	17-18	319/119	870/100,000 ส่วน
1	17-18	319/120	1130/100,000 ส่วน
1	17-18	319/121	870/100,000 ส่วน
1	17-18	319/122	870/100,000 ส่วน
1	17-18	319/123	1320/100,000 ส่วน
2	1	319/124	515/100,000 ส่วน
2	1	319/125	515/100,000 ส่วน
2	1	319/126	515/100,000 ส่วน
2	1	319/127	515/100,000 ส่วน

2	1	319/128	515/100,000 ส่วน
2	1	319/129	515/100,000 ส่วน
2	1	319/130	515/100,000 ส่วน
2	1	319/131	515/100,000 ส่วน
2	1	319/132	515/100,000 ส่วน
2	1	319/133	515/100,000 ส่วน
2	1	319/134	515/100,000 ส่วน
2	2	319/135	1030/100,000 ส่วน
2	2	319/136	515/100,000 ส่วน
2	2	319/137	515/100,000 ส่วน
2	2	319/138	515/100,000 ส่วน
2	2	319/139	515/100,000 ส่วน
2	2	319/140	1030/100,000 ส่วน
2	2	319/141	515/100,000 ส่วน
2	2	319/142	515/100,000 ส่วน
2	2	319/143	1030/100,000 ส่วน
2	3	319/144	1030/100,000 ส่วน
2	3	319/145	1030/100,000 ส่วน
2	3	319/146	1030/100,000 ส่วน
2	3	319/147	660/100,000 ส่วน
2	3	319/148	515/100,000 ส่วน
2	3	319/149	1030/100,000 ส่วน
2	3	319/150	1030/100,000 ส่วน
รวมอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง			100,000 ส่วน

หมวดที่ 10

การประชุมใหญ่ การประชุมคณะกรรมการ และอำนาจหน้าที่ของเจ้าของร่วม และคุณสมบัติของคณะกรรมการ

ข้อ 34. ให้ผู้จัดการจัดให้มีการประชุมใหญ่ โดยถือว่าเป็นการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรก ภายในหกเดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคล อาคารชุดฯ เพื่อแต่งตั้งคณะกรรมการ และพิจารณาให้ความเห็นชอบข้อบังคับและผู้จัดการที่จดทะเบียนตามที่ได้ยื่นขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไว้แล้ว

ในกรณีที่ที่ประชุมใหญ่สามัญไม่เห็นชอบกับข้อบังคับ หรือผู้จัดการตามวรรคหนึ่ง ให้ที่ประชุมใหญ่สามัญพิจารณาแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ หรือถอดถอนและแต่งตั้งผู้จัดการด้วย

การเรียกประชุมใหญ่ ต้องทำเป็นหนังสือนัดประชุม ระบุสถานที่ วันเวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร และจัดส่งให้เจ้าของร่วมทุกคนตามสถานที่อยู่จริงของเจ้าของร่วม ไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม

ข้อ 35. ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญปีละหนึ่งครั้ง ภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อกิจการดังต่อไปนี้

35.1 พิจารณานุมัติงบดุล

35.2 พิจารณารายงานประจำปี

35.3 แต่งตั้งผู้สอบบัญชี

35.4 พิจารณาเรื่องอื่นๆ

ข้อ 36. ในกรณีมีเหตุจำเป็น ให้บุคคลดังต่อไปนี้มีสิทธิเรียกประชุมใหญ่วิสามัญเมื่อใดก็ได้

36.1 ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดฯ

36.2 คณะกรรมการโดยมติเกินกว่ากึ่งหนึ่งของที่ประชุมคณะกรรมการ

36.3 เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมดลงลายมือชื่อทำหนังสือร้องขอให้เปิดประชุมใหญ่ต่อคณะกรรมการ ในกรณีนี้ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมภายใน 15 วัน นับแต่วันรับคำร้องขอ ถ้าคณะกรรมการมิได้จัดให้มีการประชุมภายในกำหนดเวลาดังกล่าว เจ้าของร่วมตามจำนวนข้างต้นมีสิทธิจัดให้มีการประชุมใหญ่วิสามัญเองได้ โดยให้แต่งตั้งตัวแทนคนหนึ่งเพื่อออกหนังสือเรียกประชุม

ข้อ 37. การประชุมใหญ่ต้องมีผู้มาประชุม ซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่เจ้าของร่วมมาประชุมไม่ครบองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ภายใน 15 วัน นับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และการประชุมใหญ่ครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ผู้จัดการหรือคู่สมรสของผู้จัดการจะเป็นประธานในการประชุมใหญ่ไม่ได้

ข้อ 38. มติของที่ประชุมใหญ่ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม เว้นแต่ข้อบังคับนี้จะได้กำหนดเป็นอย่างอื่น

ข้อ 39. ในการลงคะแนนเสียงให้เจ้าของร่วมแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนที่ตนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ถ้าเจ้าของร่วมคนเดียวมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด ให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้ที่ลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของบรรดาเจ้าของร่วมอื่น ๆ รวมกัน

ข้อ 40. ให้คณะกรรมการนิติบุคคลอาครชุด ประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่าสามคนแต่ไม่เกินเก้าคน ซึ่งแต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

กรรมการมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 2 ปี ในกรณีที่กรรมการพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระ หรือมีการแต่งตั้งกรรมการเพิ่มขึ้นในระหว่างที่กรรมการซึ่งแต่งตั้งไว้แล้วยังมีวาระอยู่ในตำแหน่ง ให้ผู้ซึ่งได้รับแต่งตั้งดำรงตำแหน่งแทน หรือเป็นกรรมการเพิ่มขึ้นอยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งไว้แล้ว

เมื่อครบกำหนดวาระตามวรรคสอง หากยังมีได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นใหม่ให้คณะกรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระนั้นปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่าคณะกรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งใหม่เข้ารับหน้าที่

กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้ แต่จะดำรงตำแหน่งเกินสองวาระติดต่อกันไม่ได้ เว้นแต่ไม่อาจหาบุคคลอื่นมาดำรงตำแหน่งได้

การแต่งตั้งกรรมการ ให้ผู้จัดการนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

ข้อ 41. บุคคลดังต่อไปนี้ไม่มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ

41.1 เจ้าของร่วมหรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม

41.2 ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาลหรือผู้พิทักษ์ในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ

หรือคนเสมือนไร้ความสามารถแล้วแต่กรณี

41.3 ตัวแทนของนิติบุคคลจำนวนหนึ่งคน ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วมในกรณีที่ห้องชุดใดมีผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็น

เจ้าของร่วมหลายคน ให้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการจำนวนหนึ่งคน

ข้อ 42. บุคคลซึ่งจะได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการต้องไม่มีลักษณะต้องห้าม ดังต่อไปนี้

42.1 เป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

42.2 เคยถูกที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการ หรือถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี

42.3 เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์การหรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน
ฐานทุจริตต่อหน้าที่

42.4 เคยได้รับโทษจำคุกตามคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาท หรือความผิดลหุโทษ

ข้อ 43. นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระ กรรมการพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

43.1 ตาย

43.2 ลาออก

43.3 ไม่ได้เป็นบุคคลตามข้อ 41 หรือมีลักษณะต้องห้ามตามข้อ 42

43.4 ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้พ้นจากตำแหน่ง

ข้อ 44. ให้คณะกรรมการเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการ และจะเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นรองประธานกรรมการก็ได้

ข้อ 45. ให้ประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุมคณะกรรมการ และในกรณีที่กรรมการตั้งแต่สองคนขึ้นไปร้องขอให้เรียกประชุมคณะกรรมการ ให้ประธานกรรมการกำหนดวันประชุมภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้รับการร้องขอ

ข้อ 46. การประชุมของคณะกรรมการต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการ ถ้าประธานกรรมการไม่มาประชุม หรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้รองประธานกรรมการเป็นประธานในที่ประชุม ถ้าไม่มีรองประธานกรรมการ หรือมีแต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

ข้อ 47. เมื่อมีข้อบังคับกำหนดให้เจ้าของร่วมเพียงบางคนต้องเสียค่าใช้จ่ายในการใดโดยเฉพาะ ให้เจ้าของร่วมเหล่านั้นเท่านั้นมีส่วนออกเสียงในมติที่เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการนั้น โดยแต่ละคนมีคะแนนเสียงตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุดของตน

ข้อ 48. เจ้าของร่วมอาจมอบฉันทะเป็นหนังสือให้ผู้อื่นออกเสียงแทนตนได้ แต่ผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่งจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่งเกินสามห้องชุดมิได้

บุคคลดังต่อไปนี้จะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วมมิได้

- 48.1 กรรมการและคู่สมรสของกรรมการ
- 48.2 ผู้จัดการและคู่สมรสของผู้จัดการ
- 48.3 พนักงานหรือลูกจ้างของนิติบุคคลอาคารชุด หรือของผู้รับจ้างของนิติบุคคลอาคารชุด
- 48.4 พนักงานหรือลูกจ้างของผู้จัดการ ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล

ข้อ 49. มติที่ถือเอาเสียงข้างมากของผู้เข้าประชุม

- 49.1 การอนุมัติระเบียบปฏิบัติและการมอบอำนาจเรื่องเกี่ยวกับการเงิน
- 49.2 การอนุมัติงบประมาณประจำปีในการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด
- 49.3 การรับรองรองบุคคลและรายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งผ่านการตรวจสอบและรับรองจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว
- 49.4 การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทน
- 49.5 การพิจารณาการร้องทุกข์เกี่ยวกับความประพฤติของเจ้าของร่วม ซึ่งเป็นการละเมิดข้อบังคับนี้ การกำหนดเบี้ยปรับ และ/หรือ ข้อห้ามใด ๆ ซึ่งเป็นการจำกัดสิทธิการใช้ทรัพย์สินบุคคล และทรัพย์สินกลางของเจ้าของร่วมที่ละเมิดข้อบังคับดังกล่าว

ข้อ 50. มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

- 50.1 การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทน
- 50.2 การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ 51. มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

- 51.1 การซื้อสังหาริมทรัพย์หรือรับการให้อสังหาริมทรัพย์ที่มีค่าภาระติดพันเป็นทรัพย์สินกลาง
- 51.2 การจำหน่ายทรัพย์สินกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์
- 51.3 การอนุญาตให้เจ้าของร่วมทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลงหรือต่อเติมห้องชุดของตนเอง ที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินกลาง หรือลักษณะภายนอกของอาคารชุด โดยค่าใช้จ่ายของผู้เป็นเจ้าของ
- 51.4 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินกลาง
- 51.5 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับตามที่ได้ระบุไว้ในข้อบังคับนี้
- 51.6 การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินกลาง
- 51.7 การจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินกลาง

ในกรณีที่เจ้าของร่วมเข้าประชุมมีคะแนนเสียงไม่ครบตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวัน นับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และมติเกี่ยวกับเรื่องที่บัญญัติไว้ตามวรรคหนึ่งในการประชุมครั้งใหม่นี้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

ข้อ 52. ให้ผู้จัดการฯ โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ เป็นผู้มีอำนาจวินิจฉัยเป็นลายลักษณ์อักษรได้ว่าการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคาร หรือการอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ หรือว่าการกระทำใดๆ ของเจ้าของร่วมคนใดจะมีผลต่อทรัพย์สินส่วนกลาง หรือลักษณะภายนอกของอาคารหรือไม่ หรือว่าการก่อสร้างใดๆ จะเป็นการก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมหรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลางหรือไม่ หรือว่าการกระทำใดๆ ของเจ้าของร่วมหรือบุคคลใดๆ เป็นการขัด และ/หรือ ฝ่าฝืนต่อกฎข้อบังคับนี้ หรือกฎหมายอาคารชุดหรือไม่ หากมีฉันทันแล้ว การกระทำใดๆ ที่น่าจะอยู่ในข่ายข้างต้นจะกระทำมิได้ หรือจะกระทำได้ก็ต่อเมื่อเจ้าของร่วมได้ประชุม และลงมติวินิจฉัย หรือตัดสินใจตามกฎเกณฑ์ที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับนี้ และ/หรือในกฎหมายแล้วเท่านั้น

ข้อ 53. ในกรณีที่อาคารชุดเสียหาย ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารที่เสียหายสำหรับที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางให้เจ้าของร่วมทุกคนในอาคารชุดเฉลี่ยออกตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ส่วนค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมสำหรับที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลให้ตกเป็นภาระของเจ้าของห้องชุดที่เสียหายนั้น

ห้องชุดที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ตามวรรคหนึ่ง ให้ถือว่าแทนที่ห้องชุดเดิมและให้ถือว่าหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดสำหรับห้องชุดที่ก่อสร้างขึ้นใหม่นั้น ถ้ารายละเอียดในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเดิมไม่ตรงกับกับห้องชุดที่สร้างขึ้นใหม่ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจแก้ไขให้ถูกต้อง

หมวดที่ 11

อำนาจและหน้าที่ของคณะกรรมการอาคารชุดฯ

ข้อ 54. คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

54.1 มีอำนาจและหน้าที่ในการออกกฎระเบียบต่างๆ ของอาคารชุดฯ ที่อยู่ในขอบเขตของกฎหมายและข้อบังคับของอาคารชุดฯ โดยจะต้องเสนอให้ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมรับรอง

54.2 มีอำนาจและหน้าที่กำหนดนโยบายให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดฯ เพื่อนำไปปฏิบัติ

54.3 คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ในการทำนิติกรรมหรืออนุมัติให้ผู้จัดการ หรือบุคคลใดกระทำนิติกรรมในนามของนิติบุคคลอาคารชุดกับบุคคลภายนอก

54.4 มีอำนาจและหน้าที่อนุมัติค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นและเกินจากงบที่ตั้งไว้ ซึ่งได้พิจารณาแล้วว่ามี ความจำเป็นต่ออาคารชุดฯ

54.5 มีอำนาจวินิจฉัยและตัดสินปัญหาข้อขัดแย้งต่างๆ ที่เกิดขึ้นในอาคารชุดฯ และนำเสนอให้ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม รับทราบหรือลงมติในกรณีที่จำเป็นต้องให้ที่ประชุมลงมติ

54.6 มีอำนาจควบคุมและตรวจสอบการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดฯ ซึ่งผู้จัดการเป็นผู้ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับนี้หรือตามกฎหมาย หรือตามมติที่ประชุมเจ้าของร่วมได้รับ

มอบหมายให้ไว้

- 54.7 มีหน้าที่พิจารณาเรื่องอื่นๆ ที่อยู่ในขอบเขตตามกฎหมายและข้อบังคับของอาคารชุดฯ
- 54.8 มีอำนาจพิจารณาชี้ขาดการกระทำใดๆ ต่อทรัพย์สินส่วนบุคคล อันจะเป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้างความมั่นคง การป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคาร หรือการอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ หรือว่าการกระทำใดๆ ของเจ้าของร่วมอันจะมีผลต่อทรัพย์สินส่วนบุคคลหรือลักษณะภายนอกของอาคาร หรือการก่อสร้างใดๆ อันจะเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนบุคคล หรือการกระทำใดๆ ของเจ้าของร่วมหรือบุคคลใด อันเป็นการ ผ่าฝืนต่อกฎข้อบังคับ หรือกฎระเบียบของอาคารชุดฯ
- 54.9 ให้มีอำนาจเรียกประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามข้อบังคับที่ 34 และ 36
- 54.10 มีอำนาจแต่งตั้งกรรมการคนหนึ่งขึ้นทำหน้าที่เป็นผู้จัดการในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการหรือผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้เกินเจ็ดวัน
- ข้อ 55. ให้มีการประชุมคณะกรรมการอาคารชุดฯ ไม่น้อยกว่า 6 เดือนต่อครั้ง แต่ถ้าหากมีกิจจำเป็นก็ให้ผู้จัดการหารือกับประธานเพื่อเรียกประชุม ส่วนวิธีการเรียกประชุม แผนการดำเนินการประชุมให้คณะกรรมการเป็นผู้กำหนด

หมวดที่ 12 การเลิกอาคารชุดฯ

- ข้อ 56. อาคารชุดที่ได้จดทะเบียนไว้อาจเลิกด้วยเหตุใดเหตุหนึ่ง ดังต่อไปนี้
- 56.1 ในกรณีที่ยังไม่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จดทะเบียนอาคารชุดหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด แล้วแต่กรณี ขอเลิกอาคารชุด
- 56.2 เจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุด
- 56.3 อาคารชุดเสียหายทั้งหมดและเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างอาคารขึ้นใหม่
- 56.4 อาคารชุดถูกเวนคืนทั้งหมดตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์
- ข้อ 57. การจดทะเบียนเลิกอาคารชุดในข้อ 56 ให้ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

หมวดที่ 13 ข้อบังคับอื่น ๆ

- ข้อ 58. นอกจากข้อบังคับต่างๆ ที่ระบุไว้การดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุดให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดและกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
- ข้อ 59. หากเจ้าของร่วม หรือบริวารของเจ้าของร่วม ไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับในข้อใดข้อหนึ่ง หรือหลายข้อ หรือไม่ปฏิบัติตามระเบียบอื่นใดที่ออกตามความในข้อบังคับนี้ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะเตือนด้วยวาจา และด้วยบันทึกเป็นลายลักษณ์อักษร และหากผู้ถูกเตือนไม่นำพาต่อคำเตือน ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด มีอำนาจห้ามมิให้เจ้าของร่วม หรือบริวารของเจ้าของร่วม ใช้ทรัพย์สินกลางส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทุกส่วน จนกว่าเจ้าของร่วม หรือบริวาร จะได้ปฏิบัติตามข้อบังคับนี้แล้ว และให้คณะกรรมการควบคุมจัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีสิทธิฟ้องศาล เพื่อขายทอดตลาดหรือบังคับซื้อห้องชุดคืนจากเจ้าของห้องชุดที่ไม่ยอมปฏิบัติตามข้อบังคับ หรือไม่ปฏิบัติตามระเบียบอื่นใดที่ออกตามความในข้อบังคับนี้