

## ตัวอย่าง ข้อบังคับ

## นิติบุคคลอาคารชุดโครงการ .....

## หมวดที่ 1

## บททั่วไป

**ข้อที่ 1.** ข้อบังคับนี้เรียกว่า “ข้อบังคับนิติบุคคล อาคารชุด .....” และนิติบุคคลอาคารชุดนี้มีชื่อว่า “นิติบุคคล อาคารชุด .....” เขียนเป็นภาษาอังกฤษว่า “.....”

**ข้อที่****2**

ข้อบังคับนี้ให้ใช้บังคับกับเจ้าของร่วมทุกคนรวมถึงบริวารและผู้แทนของเจ้าของร่วมในอาคารชุดนับตั้งแต่วันที่ได้รับการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดจากกรมที่ดินอย่างถูกต้องเป็นต้นไป

**ข้อ 3** กรณีใดมิได้ตราไว้ในข้อบังคับนี้ให้นำบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534

รวมถึงกฎหมายอาคารชุดที่มักจะมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมในภายหน้า ตลอดจนบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องมาใช้บังคับ

**ข้อ 4**

การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับใดๆ

ให้กระทำโดยมติของที่ประชุมใหญ่และเมื่อได้จดทะเบียนแก้ไขเปลี่ยนแปลงที่กรมที่ดินเรียบร้อยแล้ว จึงให้มีผลใช้บังคับ

## หมวดที่ 2

## คำจำกัดความ

**ข้อ 5** ในข้อบังคับนี้ คำว่า

“อาคารชุด” หมายถึง อาคารชุด ..... ซึ่งประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง

“นิติบุคคล” หมายถึง นิติบุคคลอาคารชุด .....

“ห้องชุด” หมายถึง ห้องชุดตามหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ได้จดทะเบียนไว้ที่กรมที่ดิน

“เจ้าของโครงการ” หมายถึง .....

“เจ้าของร่วม” หมายถึง เจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารชุด .....

“ทรัพย์สินส่วนบุคคล” หมายถึง ห้องชุดและทรัพย์สินใดๆ ที่จัดไว้ให้เป็นเจ้าของร่วมแต่ละราย ตามที่ได้จดทะเบียน

**ไว้ที่กรมที่ดิน**

“ **ทรัพย์ส่วนกลาง** “ หมายถึง ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดและทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม ตามที่ได้จดทะเบียนไว้ที่กรมที่ดิน

“ **ผู้จัดการ** “ หมายถึง ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ..... ตามที่ได้จดทะเบียนไว้ที่กรมที่ดิน

“ **คณะกรรมการ** “ หมายถึง บุคคลที่ได้รับแต่งตั้งเป็นคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ตามพระราชบัญญัตินิติบุคคลอาคารชุด พ.ศ.2522

“ **อัตราส่วน** “ หมายถึง อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง ตามที่ได้จดทะเบียนไว้ที่กรมที่ดิน

“ **ที่ประชุมใหญ่** “ หมายถึง ที่ประชุมใหญ่สามัญ หรือ วิสามัญ ของเจ้าของร่วม

“ **พระราชบัญญัติ** “ หมายถึง พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และให้ความหมายรวมถึงพระราชบัญญัติอาคารชุดที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมและได้ประกาศใช้ต่อมา

**หมวดที่ 3**  
**วัตถุประสงค์**

**ข้อ 6** นิติบุคคลอาคารชุด มีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้ข้อบังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้

6.1 จัดการดูแลและบำรุงรักษา ระบบสาธารณูปโภค และ บรรดาทรัพย์ส่วนกลางทั้งหมด ให้อยู่ในสภาพที่เจ้าของร่วมสามารถใช้ประโยชน์ได้ดีตลอดเวลา รวมถึงกำหนดวิธีและระเบียบการใช้ทรัพย์ส่วนกลาง

6.2 จัดระบบรักษาความปลอดภัยและกำหนดมาตรการใดๆ ที่จำเป็น เพื่อป้องกันและรักษาความปลอดภัยของทรัพย์ส่วนกลางและทรัพย์ส่วนบุคคล

6.3 จัดให้มีขึ้นและดูแลซึ่งบริการต่างๆ เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วม

6.4 ดำเนินการติดต่อประสานงานกับหน่วยงานราชการและเอกชน เพื่อทำนิติกรรม เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วม

6.5 ปกป้อง ต่อสู้ ดำเนินการแจ้งความร้องทุกข์ ใช้สิทธิเรียกร้องดำเนินคดีตามกฎหมาย ทั้งทางแพ่งและทางอาญารวมทั้งทำการประนีประนอมยอมความกับผู้ที่ทำให้อาคารชุดได้รับความเสียหาย

6.6 ดำเนินการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากเจ้าของร่วม ตามข้อบังคับที่ประชุมใหญ่ เจ้าของร่วม เพื่อใช้จ่ายในกิจการตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคล ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมด

6.7 ดำเนินการใดๆ ภายใต้ข้อบังคับและบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติ เพื่อประโยชน์ในการใช้ทรัพย์ส่วนบุคคลและทรัพย์ส่วนกลางของเจ้าของร่วม

**หมวดที่ 4**

**ที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด**

ข้อ 7. สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ตั้งอยู่ ณ อาคารชุด ..... เลขที่ .....

ข้อ 8 ผู้จัดการมีอำนาจและหน้าที่ ตามวัตถุประสงค์ในหมวดที่ 3 รวมถึงกิจการ ดังต่อไปนี้

8.1 เป็นผู้ดำเนินการแทนและในนามนิติบุคคลตามวัตถุประสงค์ หรือ ตามมติที่ประชุมใหญ่

8.2 กำหนดระเบียบของนิติบุคคลเกี่ยวกับ การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล ทรัพย์สินกลาง การใช้บริการต่างๆ รวมถึง

การรักษาความปลอดภัยของอาคารชุด

8.3 แต่งตั้ง ว่าจ้าง หรือ ถอดถอน ลูกจ้าง พนักงาน ของนิติบุคคล

8.4 ในกรณีฉุกเฉิน จำเป็นและเร่งด่วนให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเองจัดการ ในกิจการเพื่อความ

ปลอดภัยของอาคารชุด ดังเช่น วิทยุชุมชนพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง

8.5 จัดให้มีและดูแลรักษาสรรพเอกสารทางการเงิน สมุดบัญชี สมุดลงทะเบียน งบประมาณ รายงานประจำปี

รวมทั้ง วัสดุอุปกรณ์ต่างๆ ที่เกี่ยวกับการดำเนินการของนิติบุคคลให้ครบถ้วนถูกต้อง เรียบร้อย อยู่เสมอ

8.6 จัดทำรายงานการดำเนินงานประจำปีของนิติบุคคล เพื่อเสนอต่อที่ประชุมใหญ่

8.7 ออกหนังสือรับรองรายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามข้อบังคับนี้ หรือ ตามพระราชบัญญัติ

8.8 ออกหนังสือรับรองรายชื่อเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่เป็นคนต่างด้าว

8.9 เป็นผู้เรียกประชุมใหญ่ตามข้อบังคับ

8.10 ดำเนินการจัดซื้อ จัดหา เครื่องมือ อุปกรณ์ ทรัพย์สินต่างๆ เพื่อประโยชน์ในการจัดการทรัพย์สินกลาง การ

บริการต่างๆ ตลอดจนการอำนวยความสะดวกต่างๆ ต่อเจ้าของร่วม

8.11 ดำเนินการใด ๆ เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมตามข้อบังคับ หรือตามมติที่ประชุมใหญ่ ภายใต้พระราชบัญญัติ

ข้อ 9 ผู้จัดการมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละไม่เกิน 2 ปี และให้มีการแต่งตั้งผู้จัดการใหม่ภายใน 30

วัน นับแต่วันที่ครบวาระการดำรงตำแหน่ง ทั้งนี้ ให้ผู้จัดการคนเดิมรักษาการจนกว่าจะมีการแต่งตั้งเสร็จสิ้น

ข้อ 10 นอกจากกรณีครบวาระการดำรงตำแหน่ง ตามข้อ 9 ให้ผู้จัดการพ้นจากตำแหน่ง ในกรณีดังต่อไปนี้

10.1 ตาย ( บุคคลธรรมดา ) เลิกกิจการ ( นิติบุคคล )

10.2 ลาออก

10.3 ต้องคำพิพากษาถึงที่สุดให้เป็นบุคคลล้มละลาย หรือ ได้รับโทษจำคุก โดยมีคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้น

แต่เป็นความผิดที่ได้กระทำโดยประมาท หรือเป็นความผิดลหุโทษ

10.4 ที่ประชุมใหญ่มีมติให้ถอดถอนจากตำแหน่ง

10.5 เป็นบุคคลไร้ความสามารถ หรือเสมือนไร้ความสามารถ

ในกรณีที่ผู้จัดการพ้นจากตำแหน่งตาม ข้อ 10.1 – 10.5 ตามวรรคก่อน ให้คณะกรรมการจัดให้มีการเลือกตั้งผู้จัดการ

ใหม่ ภายใน 30 วัน

## หมวดที่ 5

### คณะกรรมการ

**ข้อ 11.** คณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดประกอบด้วยกรรมการไม่เกิน 9 คน ซึ่งได้รับการแต่งตั้งโดยมติที่ประชุมใหญ่ตามข้อบังคับและตามพระราชบัญญัติ

**ข้อ 12** ให้คณะกรรมการ เป็นผู้กำหนดตำแหน่งประธานกรรมการ รองประธานกรรมการ เหนียวุญิก และเลขานุการ และจัดให้มีการประชุมกรรมการอย่างน้อย 2 เดือนต่อ 1 ครั้ง โดยวิธีการเรียกประชุมและวาระการประชุมให้ประธานกรรมการเป็นผู้กำหนด

**ข้อ 13** การออกเสียงลงคะแนนในการประชุมคณะกรรมการ ให้กรรมการแต่ละคนมีเสียงลงคะแนน คนละ 1 เสียง กรณีที่ลงคะแนนได้คะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานกรรมการเป็นผู้ชี้ขาด

**ข้อ 14** บุคคลดังต่อไปนี้ไม่มีสิทธิได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ

14.1 เจ้าของร่วมหรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม

14.2 ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาล หรือ ผู้พิทักษ์ ในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ แล้วแต่กรณี

14.3 ผู้จัดการหรือผู้แทนอื่นของนิติบุคคล ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วม

**ข้อ 15** ให้คณะกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้ง ตาม ข้อ 12 มีอำนาจและหน้าที่ตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

15.1 เป็นที่ปรึกษาของผู้จัดการ เพื่อดำเนินการตามวัตถุประสงค์ใน หมวดที่ 3

15.2 ทำหน้าที่ควบคุมการจัดการนิติบุคคลของผู้จัดการ

15.3 มีอำนาจและหน้าที่ตามมติที่ประชุมใหญ่จะได้กำหนดตามพระราชบัญญัติ

15.4 อำนาจและหน้าที่ในการออกกฎระเบียบต่างๆ ของอาคารชุดที่อยู่ในขอบเขตของกฎหมาย และข้อบังคับของอาคารชุด ภายใต้พระราชบัญญัติ

15.5 อำนาจในการกำหนดนโยบายควบคุมดูแลและให้ความเห็นชอบในการปฏิบัติงานของผู้จัดการให้อยู่ใน ขอบเขตของวัตถุประสงค์และเป็นไปตามมติคณะกรรมการ มติที่ประชุมใหญ่และข้อบังคับนี้

15.6 อำนาจควบคุมและตรวจสอบการจัดการนิติบุคคลซึ่งผู้จัดการเป็นผู้ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการ ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับหรือตามกฎหมาย หรือตามที่ได้มีมติในที่ประชุมเจ้าของร่วมมอบหมายไว้ให้

15.7 มีอำนาจในการเรียกประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ หรือเมื่อมีเหตุจำเป็นที่จะต้องขอมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมไปดำเนินการ

15.8 มีอำนาจและหน้าที่ในการอนุมัติค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น และเกินจากงบประมาณที่กำหนด ซึ่งได้พิจารณาแล้วว่ามีความจำเป็นต่อการจัดการและการบริหารงานนิติบุคคล

15.9 มีอำนาจในการพิจารณาวินิจฉัยเรื่องราวต่างๆ ตามคำร้องขอของบรรดาเจ้าของร่วม ที่ยื่นผ่านผู้จัดการ รวมทั้งปัญหาข้อขัดแย้งต่างๆ ที่เกิดขึ้นในอาคารชุด และนำเสนอให้ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมรับทราบ เพื่อพิจารณา หรือลงมติในกรณีที่ต้องให้ที่ประชุมลงมติ

15.10 มีอำนาจในการวินิจฉัยชี้ขาดว่า การกระทำใดๆ ต่อทรัพย์สินส่วนบุคคลมีผลกระทบหรือก่อให้เกิดความเสียหายแก่โครงสร้าง ความมั่นคงของอาคารชุด หรือ ระบบป้องกันอัคคีภัย และป้องกันตามเสียหายของอาคารชุด

หรือกระทำการใดๆ อันอาจก่อให้เกิดความเสียหาย หรือมีผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลาง

หรือการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง หรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายต่ออาคารชุด หรืออาจเป็นการเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม

แก้ไข ทรัพย์สินส่วนกลาง และให้มีอำนาจออกคำสั่งห้าม หรือให้ระงับการกระทำความผิดดังกล่าวได้ในทุกกรณี

15.11 มีอำนาจในการอนุมัติ ให้ผู้จัดการกระทำนิติกรรมในนามนิติบุคคล กับหน่วยราชการ รัฐวิสาหกิจ และหน่วย

งานเอกชน

15.12 มีหน้าที่พิจารณาเรื่องอื่นๆ ที่อยู่ในขอบเขตของข้อบังคับภายใต้พระราชบัญญัติ

**ข้อ 16** กรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งตาม ข้อ 11. ให้มีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 1 ปี

**ข้อ 17.** นอกจากกรบวาระการดำรงตำแหน่งตาม ข้อ 16 ให้กรรมการพ้นจากตำแหน่ง ด้วยเหตุดังนี้

17.1 ตาย หรือ ลาออก

17.2 ต้องคำพิพากษาถึงที่สุดให้เป็นบุคคลล้มละลาย หรือ ได้รับโทษจำคุก โดยมีคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้น

แต่เป็นความผิดที่ได้กระทำโดยประมาท หรือเป็นความผิดลหุโทษ

17.3 ที่ประชุมใหญ่มีมติให้ออกจากตำแหน่ง

17.4 เป็นบุคคลไร้ความสามารถ หรือเสมือนไร้ความสามารถ

## หมวดที่ 6

### ทรัพย์สินส่วนกลางและทรัพย์สินส่วนบุคคล

**ข้อ 18** ทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดประกอบด้วย

18.1 ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันของอาคารชุด

18.2 โครงสร้างและสิ่งปลูกสร้างเพื่อความมั่นคง และ เพื่อป้องกันความเสียหายต่ออาคารชุด

18.3 ทรัพย์สินส่วนกลางที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันในอาคารชุด ปรากฏตามรายการทรัพย์สินส่วนกลางที่ได้จัด

ทะเบียนไว้แนบท้ายข้อบังคับนี้

**ข้อ 19** ทรัพย์สินส่วนบุคคลของอาคารชุด ..... ประกอบด้วย

19.1 ห้องชุดเลขที่ .....

19.2 ระเบียบ พื้นที่ทรัพย์สินส่วนบุคคล ปรากฏตามตารางแสดงรายละเอียดต่างๆ ของห้องชุด ที่ได้จดทะเบียนไว้แนบ

ท้ายข้อบังคับนี้

## หมวดที่ 7

### อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ

กรรมสิทธิ์ส่วนที่เป็นของเจ้าของร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างราคาของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับราคารวมของห้องชุดทั้งหมดในขณะที่จดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6

อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละรายมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง ปรากฏตามรายละเอียดแสดงอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละรายมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางแนบท้ายข้อบังคับนี้

## หมวดที่ 8

### การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

#### ข้อ 21. การจัดการใดๆ

ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุดให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการตามวัตถุประสงค์ใน หมวดที่ 3

#### ข้อ 22. การจัดการทรัพย์สินส่วนกลางดังต่อไปนี้ ต้องได้รับมติจากที่ประชุมใหญ่ ตามพระราชบัญญัติ ดังต่อไปนี้

- 22.1 การอนุญาตให้เจ้าของร่วมคนใดทำการก่อสร้างต่อเติมห้องชุด หรือทรัพย์สินบุคคลที่มีผลต่อ ทรัพย์สินส่วนกลาง หรือลักษณะภายนอกอาคาร โดยค่าใช้จ่ายของผู้นั้นเอง
- 22.2 การซื้ออสังหาริมทรัพย์ หรือรับให้อสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีค่าคิดพัน เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง
- 22.3 การแก้ไข เพิ่มเติม ข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้ หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
- 22.4 การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง นอกจากที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ
- 22.5 การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์

## หมวดที่ 9

### การใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง

#### ข้อ 23. เจ้าของร่วมมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนใน หมวด 7

โดยเจ้าของร่วมและบุคคลที่เจ้าของร่วมอนุญาต จะต้องใช้ทรัพย์สินส่วนกลางและบริการต่างๆ ของนิติบุคคลด้วยความระมัดระวังดังเช่น วิทยุชุมชนพึงใช้ทรัพย์สินของตนรวมทั้งไม่กระทำการใดๆ

อันเป็นความเสียหายต่ออาคารชุด หรือกระทบกระเทือนการใช้สิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วมอื่น

ทั้งนี้ จะต้องปฏิบัติตามวิธีการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลและข้อบังคับต่อไปนี้อย่างเคร่งครัด

23.1 เพื่อให้เกิดความสงบและเป็นระเบียบเรียบร้อย รวมทั้งเพื่อให้การใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง และบริการของนิติบุคคลเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ เจ้าของร่วมทุกคนจะต้องใช้ทรัพย์สินส่วนกลางด้วยความระมัดระวังและไม่เป็นการกระทบกระเทือนต่อสิทธิของเจ้าของร่วมคนอื่น

23.2 ห้ามเจ้าของร่วมหรือบุคคลใดๆ ใช้ทรัพย์สินส่วนกลางนอกจากการใช้ประโยชน์ตามวิธีการใช้ ระยะเวลาการใช้ และเงื่อนไขอื่นๆ ที่นิติบุคคลได้กำหนด

23.3 ห้ามบุคคลใดๆ ไม่ใช่เจ้าของร่วมและไม่ได้รับอนุญาตจากผู้จัดการ ใช้ทรัพย์สินส่วนกลางและบริการของ

## นิติบุคคลโดยเด็ดขาด

23.4 นิติบุคคลสงวนสิทธิที่จะไม่อนุญาตให้บุคคลใดๆ ที่แต่งกาย หรือประพฤติตัวไม่สุภาพ หรือมีการกระทำที่ไม่เหมาะสม หรือขัดต่อข้อบังคับหรือกฎหมาย เข้ามาในอาคารชุด

ในกรณีเช่นนี้ ให้ผู้จัดการมีอำนาจเชิญบุคคลนั้นออกไปจากอาคารชุดได้โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งเหตุผล

23.5 ห้ามมิให้เจ้าของร่วมหรือบุคคลใดๆ ทำการก่อสร้าง หรือต่อเติมห้องชุด และทรัพย์สินส่วนบุคคล หรือส่วนหนึ่งส่วนใดของห้องชุดรุกล้ำเข้าไปในทรัพย์สินส่วนกลางและมีผลกระทบหรือสร้างความเสียหายแก่โครงสร้างของอาคารชุด หรือระบบสาธารณูปโภค หรือระบบการรักษาความปลอดภัยของอาคารชุด โดยเด็ดขาด

23.6 ห้ามมิให้เจ้าของร่วมกระทำการใดๆ อันเป็นการรบกวน หรือขัดขวางต่อความสะดวกในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง และบริการของนิติบุคคล ของเจ้าของร่วมคนอื่น

23.7 ห้ามมิให้บุคคลใดๆ ที่เป็นโรคติดต่อร้ายแรง ใช้ทรัพย์สินส่วนกลางหรือใช้บริการของนิติบุคคลโดยเด็ดขาด

23.8 หากเจ้าของร่วมไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับนี้ เจ้าของร่วมยินยอมให้นิติบุคคลดำเนินการแทนในฐานะผู้เสียหาย ดำเนินการกับเจ้าของร่วมที่ทำให้เกิดความเสียหายเกิดขึ้น รวมทั้งแจ้งความ ฟ้องร้อง ดำเนินคดี เรียกค่าเสียหายที่เกิดขึ้นได้ โดยให้ถือว่าเจ้าของร่วมสละสิทธิที่จะเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ ต่อนิติบุคคลทั้งสิ้น

**ข้อ 24** ให้ผู้จัดการและคณะกรรมการมีอำนาจในการออกระเบียบ กำหนดวิธีการใช้ และเงื่อนไขต่างๆ ในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางและบริการของนิติบุคคล รวมถึงอำนาจควบคุม ดูแล ตรวจสอบ การใช้ทรัพย์สินส่วนกลางและบริการของนิติบุคคลของเจ้าของร่วม ให้เป็นไปด้วยความเป็นระเบียบเรียบร้อย ไม่เป็นที่เดือดร้อนรำคาญ หรือกระทบกระเทือนการใช้สิทธิของเจ้าของร่วมอื่น

**ข้อ 25** นิติบุคคลได้จัดพื้นที่ที่จอดรถยนต์ให้แก่เจ้าของร่วม โดยกำหนดให้เฉพาะห้องชุด 3 ห้องนอนเท่านั้น ที่จะได้ตำแหน่งที่จอดรถยนต์ประจำ 1 ที่ ตามหมายเลขที่ระบุไว้ในเอกสารแนบท้าย ก. และที่จอดรถไม่ประจำ 1 ที่ ตามเอกสารแนบท้าย ข ส่วนเจ้าของร่วมอื่นๆ มีสิทธิในการจอดรถในบริเวณที่ได้จัดไว้เป็นที่จอดรถไม่ประจำในส่วนที่เหลืออยู่ทั้งหมดเท่าเทียมกัน ตามเอกสารแนบท้าย ข.

เจ้าของร่วมรับทราบแล้วว่า

เจ้าของร่วมมีเพียงสิทธิที่จะใช้พื้นที่บริเวณดังกล่าวที่นิติบุคคลได้จัดไว้เพื่อเป็นที่จอดรถยนต์เท่านั้น

เจ้าของร่วมไม่มีสิทธิที่จะใช้พื้นที่บริเวณดังกล่าวเพื่อการอย่างอื่น

ทั้งนี้เจ้าของร่วมยินยอมปฏิบัติตามระเบียบการในการใช้ที่จอดรถยนต์โดยเคร่งครัด

และจะต้องให้ความร่วมมือกับฝ่ายอาคารในการจัดจอดรถยนต์เป็นอย่างดีเพื่อความสะดวกปลอดภัยโดยส่วนรวม

## หมวดที่ 10

### การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล

**ข้อ 26** เจ้าของร่วมทุกคนเข้าใจแล้วว่าอาคารชุดนี้เป็นอาคารเพื่อการพักอาศัยเท่านั้น ดังนั้น การใช้ประโยชน์ในห้องชุดและทรัพย์สินส่วนบุคคล

เป็นสิทธิของเจ้าของร่วมและบุคคลที่เจ้าของร่วมอนุญาต ซึ่งจะต้องใช้ด้วยความระมัดระวัง ไม่ให้เกิดความเดือดร้อน  
รำคาญ หรือกระทบกระเทือน และเสียหายถึงเจ้าของร่วมอื่น ภายใต้ระเบียบข้อบังคับ ดังต่อไปนี้

26.1 จะต้องไม่ทำการใดๆ ให้เป็นที่เดือดร้อน รำคาญ ต่อความสงบสุขของเจ้าของร่วมอื่นในอาคารชุด และ  
จะต้องปฏิบัติตามข้อบังคับนี้โดยเคร่งครัด

26.2 จะไม่กระทำการใดๆ ที่ผิดกฎหมาย หรือขัดต่อศีลธรรม หรือจารีตประเพณีอันดีงาม ในอาคารชุดโดย  
เด็ดขาด

26.3 จะไม่กระทำการใดๆ ต่อห้องชุด และทรัพย์สินส่วนบุคคล อันเป็นการกระทบกระเทือนหรือจะทำให้เกิด  
ความเสียหายต่อ โครงสร้าง ความมั่นคง หรือความปลอดภัยของอาคารชุด หรือทรัพย์สินส่วนกลาง หรือบริการต่างๆ ของนิติบุคคล

26.4 จะต้องปฏิบัติตามระเบียบหรือข้อห้ามต่างๆ ที่เกี่ยวกับการรักษาความปลอดภัยอย่างเคร่งครัด รวมถึง  
เงื่อนไขและข้อห้ามต่างๆ ตามที่บริษัทประกันภัยได้กำหนด

26.5 ในการเข้าตกแต่งภายในห้องชุด เจ้าของร่วมจะต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบการเข้าตกแต่งภายในห้องชุด เช่น  
การยื่นแบบแปลนต่อฝ่ายบริหารอาคารเพื่อพิจารณาผลกระทบต่อ โครงสร้างและงานระบบของอาคาร  
การวางเงินประกันความเสียหาย  
การแจ้งนามผู้รับเหมาและผู้ควบคุมงาน ตลอดจนการกำชับให้ผู้รับเหมาและคนงานให้ปฏิบัติตามกฎระเบียบการเข้าตกแต่งอย่างเคร่งครัด  
และ

จะต้องให้ความร่วมมือกับฝ่ายบริหารอาคารด้วยดีตลอดระยะเวลาการดำเนินการตกแต่งห้องชุด ทั้งนี้เพื่อความปลอดภัยและความเป็นระเบียบเรียบร้อยของส่วนรวม

26.6 จะไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการเปลี่ยนแปลง ท่อ หรือ ทางเดินระบบปรับอากาศ ไฟฟ้า ประปา และระบบ  
สุขาภิบาลของอาคารชุดอย่างเด็ดขาด

26.7 จะไม่กระทำการใดๆ ที่ละเมิดต่อข้อห้ามของบริษัทประกันภัย ในเรื่องเกี่ยวกับวัตถุระเบิด วัสดุไวไฟ เพื่อการ  
ป้องกันอัคคีภัยและวินาศภัย

26.8 เจ้าของร่วมจะต้องไม่กระทำการใดๆ อันมีผลในทางเดือดร้อนเสียหาย ต่อ เสา คาน พื้นห้อง หรือผนังห้องชุด  
ซึ่งเป็นโครงสร้างของห้องชุด ไม่ว่าจะเป็นการกระทำในห้องชุด หรือส่วนของอาคารที่อยู่นอกห้องชุด

26.9 ไม่เลี้ยงสัตว์ใดๆ ในอาคารชุดเด็ดขาด

26.10 ไม่กระทำการใดๆ ทั้งในหรือนอกห้องชุด ที่มีผลอันเป็นการเปลี่ยนแปลงรูปลักษณะ ต่อทรัพย์สินส่วนกลาง หรือ  
ลักษณะภายนอกอาคาร รวมทั้งระเบียง

26.11 จะไม่นำวัตถุเคมีภัณฑ์ สารกัมมันตภาพรังสี วัตถุไวไฟ วัตถุที่มีพิษ วัตถุที่มีกลิ่นรุนแรง ซึ่งเป็นอันตรายต่อตัว  
อาคารชุด และมีผลกระทบต่ออนามัยส่วนรวม ตลอดจน แก๊ส รวมถึงสิ่งของที่มีน้ำหนักเกินกว่า 200 กิโลกรัม  
ต่อตารางเมตร มาไว้ในห้องชุดอย่างเด็ดขาด

26.12 จะไม่ใช้ห้องชุดประกอบการค้า หรือนำห้องชุดดังกล่าวใช้ในการประกอบธุรกิจ

26.13 จะไม่คิดเครื่องหมาย สัญลักษณ์ ป้ายที่ประตู หน้าต่าง ระเบียง หรือส่วนใดๆ ภายนอกห้องชุด หรือสามารถ  
มองเห็นได้จากภายนอกอาคาร ทั้งนี้ ไม่รวมถึงป้ายชื่อที่ประตูตามแบบและขนาดที่นิติบุคคลกำหนด

26.14 เจ้าของร่วมและบุคคลที่เจ้าของร่วมอนุญาต ที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนของนิติบุคคลเท่านั้น ที่จะได้รับอนุญาตให้ผ่านเข้าออกและพักอาศัยในอาคารชุดเท่านั้น

26.15 เพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อยและทัศนียภาพที่ดีงามของอาคารชุด เจ้าของร่วมจะไม่นำวัสดุอุปกรณ์ใดๆ มาติดตั้งกับห้องชุด เพื่อทำการตากผ้า หรือติดตั้งวัสดุอุปกรณ์ใดๆ

ที่ยื่นออกไปนอกตัวอาคารชุดอันทำให้เสียทัศนียภาพที่ดีของอาคารชุด และการตากผ้าต้องไม่ตากสูงเกินขอบระเบียง

26.16 เพื่อให้มีการควบคุมมิให้เกิดความเสียหายต่อระบบไฟฟ้ารวม ห้ามมิให้เจ้าของร่วมเพิ่มขนาดของมิเตอร์ไฟฟ้าห้องโดยมิได้รับอนุญาตจากผู้จัดการก่อน

26.17 เพื่อความสงบสุขของเจ้าของร่วมในอาคารชุด ห้ามมิให้เจ้าของร่วมและบริวารใช้เครื่องไฟฟ้าที่มีเสียงดังรบกวนเจ้าของร่วมอื่นโดยเด็ดขาด

26.18 หากเจ้าของร่วม ไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับนี้ หรือตามระเบียบ ประกาศ หรือ คำสั่งใดๆ ที่ออกโดยอำนาจตามข้อบังคับนี้ เจ้าของร่วมยินยอมให้ผู้จัดการดำเนินการแทนในฐานะผู้เสียหาย ดำเนินการกับเจ้าของร่วมที่ทำให้เกิดความเสียหายขึ้น รวมทั้งแจ้งความ ฟ้องร้อง ดำเนินคดี เรียกค่าเสียหายตามข้อบังคับนี้โดยเจ้าของร่วมสละสิทธิที่จะเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ ต่อนิติบุคคลทั้งสิ้น

**ข้อ 27.** ให้ผู้จัดการและคณะกรรมการมีอำนาจในการออกระเบียบวิธีการใช้ และเงื่อนไขการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล รวมถึง มีอำนาจควบคุม ดูแล ตรวจสอบ การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล ให้เป็นด้วยความเป็นระเบียบเรียบร้อย และไม่เป็นที่เดือดร้อนรำคาญ หรือ กระทบกระเทือนการใช้สิทธิของเจ้าของร่วมอื่น หรือ ทำให้บรรดาทรัพย์สินกลางได้รับความเสียหาย

## หมวดที่ 11

### การออกค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วม

**ข้อ 28** นิติบุคคลจะเริ่มจัดการดูแลรักษาทรัพย์สินกลาง และบริการต่างๆ ตามวัตถุประสงค์ในหมวดที่ 3 นับแต่วันที่ได้รับการจดทะเบียนนิติบุคคลจากกรมที่ดินเป็นต้นไป ดังนั้น

ค่าใช้จ่ายต่างๆ ทั้งหมดที่เจ้าของร่วมจะต้องรับผิดชอบตามความในหมวดนี้

ให้เริ่มมีผลนับตั้งแต่วันดังกล่าวเป็นต้นไป ยกเว้นข้อกำหนดที่บัญญัติไว้ในบทเฉพาะกาล

**ข้อ 29** เจ้าของร่วมทุกคนจะต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนตัวของตนเอง เช่น ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา

ค่าบำรุงรักษามิเตอร์ประปา ค่าบริการโทรศัพท์ รวมถึงค่าบริการสาธารณูปโภค

และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ

ของนิติบุคคลตามอัตราที่ทางราชการหรือนิติบุคคลกำหนด

หากเจ้าของร่วมไม่จ่ายค่าใช้จ่ายข้างต้นภายในระยะเวลาที่กำหนดแล้ว

เจ้าของร่วมยินยอมให้ผู้จัดการระงับการใช้บริการดังที่กล่าวมาข้างต้นไปจนกว่าจะได้มีการชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวให้เป็นที่ยอมรับ

ทั้งนี้ เจ้าของร่วมสละสิทธิที่จะเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ ทั้งสิ้น

และจะต้องชำระค่าใช้จ่ายในการติดตั้งมิเตอร์กลับคืนด้วยตนเอง ตามอัตราที่ทางราชการหรือนิติบุคคลกำหนด

### ข้อ 30

เจ้าของร่วมจะต้องชำระค่าใช้จ่ายอื่นๆ

อันเกิดจากทรัพย์สินซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของตนรวมทั้งค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนบุคคล

และค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลางที่ได้รับความเสียหายที่เกิดขึ้นโดยตรงจากการกระทำของเจ้าของร่วมนั่นเอง

**ข้อ 31.** เจ้าของร่วม ต้องชำระเงินให้แก่นิติบุคคล เพื่อเป็นกองทุนสำรองของนิติบุคคล ดังต่อไปนี้

31.1 เงินค่าใช้จ่ายที่มีไว้เพื่อเป็นกองทุนสำรองส่วนกลางตามสัดส่วนพื้นที่ ( ปรากฏตามตารางแสดงรายละเอียดต่างๆ ของห้องชุด )

31.2 เงินทุนเมื่อเริ่มต้นกระทำกิจการอย่างใดอย่างหนึ่งตามข้อบังคับหรือตามมติของที่ประชุมใหญ่

31.3 เงินอื่นเพื่อปฏิบัติตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ภายใต้เงื่อนไขซึ่งที่ประชุมใหญ่กำหนด

เงินตาม ข้อ 31.2 และ 31.3 ให้ผู้จัดการเป็นผู้เรียกเก็บจากเจ้าของร่วมตามสัดส่วนพื้นที่ ( ปรากฏตามตารางแสดงรายละเอียดต่างๆ ของห้องชุด )

ให้ผู้จัดการและคณะกรรมการ เป็นผู้มีอำนาจกำหนดวิธีเรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายดังกล่าว

การเก็บรักษา การรับเงินและจ่ายเงินค่าใช้จ่ายข้างต้น

**ข้อ 32** เจ้าของร่วมแต่ละราย จะต้องออกค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ดังต่อไปนี้

32.1 ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริการร่วม และที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันตามส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนได้รับประโยชน์

ส่วนที่เจ้าของร่วมได้รับประโยชน์ ให้ถือตามสัดส่วนพื้นที่ ทั้งนี้ เว้นแต่ผู้จัดการกำหนดระเบียบไว้เป็นอย่างอื่น

32.2 ค่าภาษีที่ดิน ค่าภาษีโรงเรือน ค่าเบี้ยประกัน และค่าใช้จ่ายใดๆ อันเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางและการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางตามสัดส่วนพื้นที่

ค่าใช้จ่ายดังกล่าวปรากฏตามตารางแสดงรายละเอียดต่างๆ ของห้องชุด

**ข้อ 33** เจ้าของร่วมจะต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ตาม ข้อ 31 และ ข้อ 32 ที่สำนักงานนิติบุคคลโดยชำระทุกๆ 1 ปี โดยเจ้าของร่วมจะต้องชำระภายใน 7 วัน นับแต่ได้รับแจ้งจากนิติบุคคล

หากเจ้าของร่วมชำระล่าช้ากว่ากำหนด จะต้องชำระเบี้ยปรับให้แก่นิติบุคคลในอัตราร้อยละ 2

ต่อเดือน ของจำนวนเงินค่าใช้จ่ายที่จะต้องชำระจนกว่าจะชำระเสร็จสิ้น

**ข้อ 34** ในกรณีจำเป็นและเร่งด่วน

ให้ผู้จัดการและคณะกรรมการมีอำนาจจัดการในกิจการเพื่อความปลอดภัยของอาคารชุด

รวมทั้งทรัพย์สินส่วนกลางและทรัพย์สินส่วนบุคคลดังเช่น วิทยุชุมชน พังรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง

หากมีค่าใช้จ่ายให้ชำระจากเงินค่าใช้จ่ายตาม ข้อ 31.1

และให้ผู้จัดการเรียกเก็บจากเจ้าของร่วมตามสัดส่วนพื้นที่ ( ปรากฏตามตารางแสดงรายละเอียดต่างๆ ของห้องชุด )

**ข้อ 35** กรณีเกิดความเสียหายจากทรัพย์สินส่วนกลาง ให้ผู้จัดการทำการซ่อมแซม โดยค่าใช้จ่ายจากเงินค่าใช้จ่ายตาม ข้อ 31.1 และให้ผู้จัดการเรียกเก็บจากเจ้าของร่วมตามสัดส่วนพื้นที่ ( ปรากฏตามตารางแสดงรายละเอียดต่างๆ ของห้องชุด )

ส่วนค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของร่วมแต่ละราย ให้ตกเป็นภาระความรับผิดชอบของเจ้าของร่วมที่เสียหายโดยตรง

## หมวดที่ 12

### การเรียกประชุมใหญ่และวิธีการประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม

**ข้อ 36** ให้มีการประชุมเจ้าของร่วมทั้งหมด เรียกว่าประชุมใหญ่ ภายใน 6 เดือน นับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคล ต่อจากนั้น ให้มีการประชุมใหญ่ปีละ 1 ครั้งเป็นอย่างน้อย การประชุมใหญ่ต้องที่เจ้าของร่วมหรือผู้รับมอบฉันทะมาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนไม่น้อยกว่าหนึ่งในสาม ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมดจึงจะครบเป็นองค์ประชุม และการเรียกประชุม ให้แจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าของร่วมทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วัน ก่อนวันประชุม พร้อมกับระบุวัน เวลา สถานที่ประชุม และระเบียบวาระการประชุมด้วย

**ข้อ 37.** บุคคลต่อไปนี้มีสิทธิเรียกประชุมใหญ่

37.1 ผู้จัดการ

37.2 คณะกรรมการ

37.3 เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของคะแนนเสียงทั้งหมด ตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 45 แห่งพระราชบัญญัติ

อาคารชุด พ.ศ. 2522 ร้องขอต่อผู้จัดการ และ/หรือ คณะกรรมการ

ให้จัดให้มีการประชุมใหญ่

โดยในหนังสือร้องขอนั้นต้องแจ้งวัตถุประสงค์ว่าให้เรียกประชุมเพื่อการใด ซึ่งผู้จัดการหรือคณะกรรมการจะต้องจัดให้มีการประชุมภายใน 30 วัน นับจากวันร้องขอ หากไม่จัดประชุมใหญ่ภายในระยะเวลาดังกล่าว ให้เจ้าของร่วมผู้ร้องขอ ขอเรียกประชุมใหญ่เองได้

**ข้อ 38** การประชุมใหญ่ ต้องมีผู้มาร่วมประชุม ซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมดรวมกัน จึงจะเป็นองค์ประชุม

**ข้อ 39** มติของที่ประชุมจะต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าร่วมประชุม เว้นแต่ข้อบังคับจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

**ข้อ 40** ในการลงคะแนนเสียง ให้เจ้าของร่วมแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วน

ถ้าเจ้าของร่วมคนเดียว มีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด

ให้ลดคะแนนเสียงของผู้นั้น ลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของบรรดาเจ้าของร่วมคนอื่นรวมกัน

**ข้อ 41.** เจ้าของร่วมอาจมอบฉันทะเป็นหนังสือให้ผู้อื่นเข้าร่วมประชุม

และออกเสียงแทนตนได้ และผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่งจะรับมอบฉันทะให้มาประชุมและออกเสียงในการประชุมจากเจ้าของร่วมเกิน 3 รายไม่ได้

ผู้จัดการและคู่สมรสของผู้จัดการจะเป็นประธานในที่ประชุมหรือรับมอบฉันทะให้เข้าร่วมประชุมและออกเสียงแทนเจ้าของร่วมคนใดมิได้

**ข้อ 42** ในการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมแต่ละครั้ง ให้ที่ประชุมเลือกเจ้าของร่วมคนหนึ่ง

เป็นประธานที่ประชุม เพื่อทำหน้าที่ดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระการประชุม

**ข้อ 43** เมื่อข้อบังคับกำหนดให้เจ้าของร่วมเพียงบางคนต้องเสียค่าใช้จ่ายในการใด โดยเฉพาะ

เจ้าของร่วมเหล่านี้เท่านั้น มีส่วนออกเสียงในมติเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการนั้น โดยเจ้าของร่วมแต่ละคนนั้นมีคะแนนเสียงตามอัตราส่วน

**ข้อ 44** มติทั่วไปถือเอาเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่มาประชุม ดังนี้

- 44.1 การอนุมัติระเบียบปฏิบัติและการมอบอำนาจเกี่ยวกับการเงิน
- 44.2 การอนุมัติรายงานประจำปีในการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา
- 44.3 การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้ตรวจสอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทน
- 44.4 กิจการอื่นใดที่ไม่ได้ระบุไว้ใน ข้อ 45 และ ข้อ 46

กรณีถ้าลงคะแนนเสียงได้คะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานที่ประชุมมีคะแนนอีกเสียงเป็นเสียงชี้ขาด

**ข้อ 45** มติเกี่ยวกับเรื่องต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

- 45.1 การอนุญาตให้เจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่งทำการก่อสร้างต่อเติมห้องชุดที่มีผลต่อทรัพย์สินส่วนกลาง หรือลักษณะภายนอกอาคาร โดยค่าใช้จ่ายของผู้นั้นเอง
- 45.2 การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ
- 45.3 การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำการแทนได้

ถ้าเจ้าของร่วมมาประชุมมีจำนวนไม่พอที่จะถือเป็นเสียงข้างมากตามวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่เรียกประชุมครั้งก่อน การประชุมใหม่นี้ให้ออกเสียงลงมติตามจำนวนคะแนนเสียงข้างมากของผู้เข้าร่วมประชุม

**ข้อ 46** มติเกี่ยวกับเรื่องต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

- 46.1 การแก้ไขเปลี่ยนแปลง อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับ ตามมาตรา 32 (10)
- 46.2 การซื้ออสังหาริมทรัพย์ หรือรับให้อสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีค่าภาระติดพัน เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง
- 46.3 การแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
- 46.4 การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุง ทรัพย์สินส่วนกลางนอกจากที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ
- 46.5 การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางอันเป็นอสังหาริมทรัพย์

## หมวดที่ 13

### การถือกรรมสิทธิ์ของบุคคลหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว

**ข้อ 47.** อาคารชุด

อาจมีบุคคลหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ทั้งนี้ให้เป็นไปตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด

## หมวดที่ 14

### การเลิกอาคารชุด

**ข้อ 48** อาคารชุดที่ได้จดทะเบียนไว้ อาจเลิกได้ด้วยเหตุใดเหตุหนึ่ง ดังนี้

- 48.1 ในกรณีที่ยังไม่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จดทะเบียนอาคารชุดหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด

ทั้งหมดในอาคารชุด แล้วแต่กรณี ขอเลิกอาคารชุด

48.2 เจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ ให้เลิกอาคารชุด

48.3 อาคารชุดเสียหายทั้งหมดและเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างอาคารนั้นขึ้นใหม่

48.4 อาคารชุดถูกเวนคืนทั้งหมดตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

ข้อ 49 การขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุด ให้ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติ

## หมวดที่ 15

### บทเฉพาะกาล

ข้อ 50 เจ้าของโครงการได้ แต่งตั้ง ..... ดำรงตำแหน่ง

“ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด” ในครั้งแรก โดยมีวาระดำรงตำแหน่งไม่เกิน 1 ปี

นับจากวันจดทะเบียนนิติบุคคล และมีอำนาจหน้าที่ตามข้อบังคับฉบับนี้

ข้อ 51. เจ้าของร่วมต้องจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนตัว ตาม ข้อ 29 ดังต่อไปนี้

51.1 ค่าน้ำประปา ค่าบำรุงรักษามีเตอร์น้ำประปาตามอัตราที่นิติบุคคลเรียกเก็บ

51.2 ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์ ตามอัตราที่ทางราชการเป็นผู้เรียกเก็บ

ข้อ 52 เจ้าของร่วมต้องชำระค่าบำรุงรักษาและค่าบริการและจัดการสาธารณูปโภคส่วนกลาง และร่วมสมทบเงินกองทุน  
สำรองส่วนกลาง โดยคำนวณตามสัดส่วนพื้นที่ ( หน่วยเป็นตารางเมตร )

52.1 เจ้าของร่วมมีหน้าที่ต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนที่เป็นกองทุนสำรองของนิติบุคคลในอัตราตารางเมตรละ .....

บาท โดยชำระทั้งหมดในวันโอนกรรมสิทธิ์

52.2 เจ้าของร่วมต้องจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางตาม ข้อ 32 ในอัตราตารางเมตรละ ..... บาท

ต่อเดือน โดยชำระล่วงหน้า 12 เดือน ในวันโอนกรรมสิทธิ์

ข้อ 53 เจ้าของโครงการจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่เกิดขึ้นจริงตาม ข้อ 32

ทั้งหมดจนถึงวันที่.....หลังจากนั้นเจ้าของโครงการจะชำระค่าใช้จ่ายตาม ข้อ 51.1 , 51.2 และ

52.2 ตามจำนวนห้องชุดที่เจ้าของโครงการเป็นเจ้าของร่วม โดยมีต้องชำระดอกเบี้ยแต่อย่างใด

ข้อ 54 ในการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมครั้งแรกผู้จัดการจะต้องจัดให้มีการให้สัตยาบันนิติกรรมต่างๆ

ที่ได้กระทำขึ้น และรับรองการกระทำต่างๆ ที่ได้กระทำขึ้นเพื่อประโยชน์ในการบริการนิติบุคคล

ทั้งก่อนและหลังจากการจดทะเบียนนิติบุคคล ในการนี้

ถ้ามีกรณีที่จำเป็นต้องเปลี่ยนแปลงนิติกรรมให้มาทำในนามนิติบุคคล ให้ผู้จัดการจัดให้เป็นไปตามนั้น