

ตัวอย่างข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

หมวดที่ 1

บททั่วไป

ข้อ 1. ข้อบังคับนี้เรียกว่า “ข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร” และนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนี้มีชื่อว่า

“นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....” เขียนเป็นภาษาอังกฤษว่า

“.....**HOUSING ESTATE JURISTIC PERSON**”

ข้อ 2 ในข้อบังคับนี้

“นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร” หมายถึง “นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....”

“หมู่บ้าน” หมายถึง “โครงการหมู่บ้าน.....”

“ผู้จัดการ” หมายถึง “ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....”

“คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร” หมายถึง บุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งตามข้อ 57

ของข้อบังคับนี้ มีฐานะเป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ในกิจการเกี่ยวกับบุคคลภายนอก และดำเนินการใด

ๆ ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของข้อบังคับและพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน

“สิทธิในที่ดิน” หมายถึง กรรมสิทธิ์และให้ความหมายรวมถึงสิทธิครอบครองด้วย

“ผู้จัดสรรที่ดิน” หมายถึง ผู้ที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและให้ความหมายรวมถึงผู้รับโอนใบอนุญาตด้วย

“ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร” หมายถึง

ผู้ทำสัญญากับผู้จัดสรรที่ดินเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรร และให้ความหมายรวมถึงผู้รับโอนสิทธิในที่ดินคนต่อไปด้วย

“สมาชิก” หมายถึง สมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ซึ่งจะประกอบไปด้วย

ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายที่ได้ซื้อที่ดินจัดสรรจากผู้จัดสรรที่ดิน

และผู้จัดสรรที่ดินในกรณีที่มีที่ดินจัดสรรแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ใดซื้อ และได้โอนกลับมาเป็นของผู้จัดสรรที่ดิน

“ระบบสาธารณูปโภค” หมายถึง ระบบหรือการบริการที่ได้จัดให้มีขึ้น

เพื่อการจัดสรรที่ดินเพื่อแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น

“ค่าใช้จ่าย” หมายถึง ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค การดูแลรักษาความปลอดภัย

ความสะอาด และค่าบริการการจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

“อัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค”

หมายถึง อัตราค่าใช้จ่ายที่คิดจากอัตราส่วนค่าใช้จ่ายตามจำนวนเนื้อที่ดิน ที่สมาชิกถือครอง

“อัตราเรียกเก็บค่าใช้จ่าย” หมายถึง อัตราค่าใช้จ่ายที่สมาชิกจะต้องชำระ

เพื่อการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค รวมทั้งค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บตามประเภทของการใช้สอยและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการจัดให้มีขึ้นเฉพาะกลุ่ม

“บริการสาธารณะ”

หมายถึง การให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรรที่ดินกำหนดไว้ในโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

“คณะกรรมการ”

หมายถึง คณะกรรมการจัดสรรที่ดินซึ่งเป็นผู้ปฏิบัติการในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน

“พนักงานเจ้าหน้าที่” หมายถึง เจ้าพนักงานที่ดินซึ่งเป็นผู้ปฏิบัติการในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน

“พระราชบัญญัติ” หมายถึง พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

“เงินกองทุน” หมายถึง เงินทุนเมื่อเริ่มทำกิจการอย่างใดอย่างหนึ่ง ตามข้อบังคับหรือตามมติที่ประชุมใหญ่

“นิติบุคคลตามกฎหมายอื่น” หมายถึง นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นที่จัดตั้งตามมาตรา 44 (1) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.

ศ. 2543

“รัฐมนตรี” หมายถึง รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

ข้อ 3 การใช้ประโยชน์ภายในแปลงที่ดินจัดสรร ให้ใช้เพื่อการพักอาศัยเท่านั้น

ยกเว้นบ้านเลขที่..... ซึ่งสามารถประกอบกิจการพาณิชย์ได้ตามที่ปรากฏไว้ในผังโครงการ

และการประกอบกิจการนั้น จะต้องไม่ขัดต่อกฎหมายหรือศีลธรรมอันดีหรือความสงบเรียบร้อยของหมู่บ้าน

การเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ใช้ประโยชน์จากที่กำหนดไว้ในข้อ 3

ไปใช้เพื่อใช้ประโยชน์อื่นๆ จะต้องได้รับความเห็นชอบของคณะกรรมการ และสมาชิกที่มีอาณาเขตที่ดินแปลงติดๆกัน

ข้อ 4 ข้อบังคับนี้ให้ใช้บังคับผู้จัดสรรที่ดิน สมาชิก คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร

ผู้จัดการ พร้อมทั้งบริวารหรือผู้แทนทุกคนภายในหมู่บ้านจัดสรร และให้บังคับใช้รวมถึงผู้ให้บริการอื่นๆ

นับแต่วันที่ได้จดทะเบียนเป็นต้นไป

การเปลี่ยนแปลงข้อบังคับให้เป็นไปตามข้อมติที่ประชุมใหญ่ภายใต้บัญญัติแห่งพระราชบัญญัติ

และข้อบังคับนี้ถ้ามีมติถูกต้องแล้วให้คณะกรรมการนำไปจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงาน เจ้าหน้าที

และเมื่อเจ้าหน้าที่ใดจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงแล้ว จึงมีผลสมบูรณ์บังคับใช้

ข้อ 5 นอกจากที่ได้ตราไว้ในข้อบังคับแล้ว ให้ใช้บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติ ,

กฎกระทรวง , ระเบียบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเป็นข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ 6 นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการ ดูแลทรัพย์สิน สาธารณูปโภค , บริการสาธารณะ

ตลอดจนบัญชีการเงิน และความเรียบร้อยภายในหมู่บ้าน และให้มีอำนาจกระทำการใดๆ

เพื่อประโยชน์สูงสุดในการอยู่อาศัยและการใช้ร่วมกัน ทั้งนี้ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์และมติของที่ประชุมใหญ่ และ/

หรือ มติของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรภายใต้บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติ เช่น

- 6.1 กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ
- 6.2 กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการอยู่อาศัยและการจราจรภายในที่ดินจัดสรร
- 6.3 เรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคในส่วนที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่บำรุงรักษาจากสมาชิก
- 6.4 ยื่นคำร้องทุกข์หรือเป็นโจทก์ฟ้องแทนสมาชิกเกี่ยวกับกรณีที่กระทบสิทธิหรือประโยชน์ของสมาชิกจำนวนตั้งแต่สิบรายขึ้นไป
- 6.5 จัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อสวัสดิการของสมาชิก หรือจัดสรรเงินหรือทรัพย์สินเพื่อสาธารณะประโยชน์
- 6.6 ดำเนินการอื่นใดให้เป็นไปตามกฎกระทรวง

ระเบียบของคณะกรรมการจัดสรร ที่ดินกลางหรือข้อบังคับของคณะกรรมการที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัตินี้

การดำเนินการตาม (6.1) (6.2) และ (6.5) จะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก

หมวดที่ 2

ทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ 7 ทรัพย์สินของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนี้ ได้แก่ ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

..... สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ ซอย ถนน.....

แขวง..... เขต จังหวัด และ/หรือ

ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับสมาชิก ได้แก่

7.1 ที่ดินที่ตั้งแปลงสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ได้แก่ ที่ดิน ตามโฉนดเลขที่

เลขที่ดิน..... จำนวนเนื้อที่.....ไร่.....งาน.....

ตารางรวมทั้งสิ่งปลูกสร้างหรือสิ่งพัฒนาใดๆของที่ดิน ตามบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณ โภคและบริการสาธารณะตามแผนผัง โครงการจัดสรรที่ดิน

7.2 ทรัพย์สินที่ใช้เงินของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

จัดซื้อมาเพิ่มเติมภายหลังที่เป็นกรรมสิทธิ์ หรือเป็นสิทธิของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและมีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับสมาชิก

กรณีเช่นว่านี้เพื่อให้สมาชิกทราบถึงรายละเอียดทรัพย์สิน กำหนดให้คณะกรรมการแจ้งสรุปรายการทรัพย์สินของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้สมาชิกทราบในที่ประชุมใหญ่ประจำปีทุกครั้ง

ข้อ 8

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ใช้สิทธิของสมาชิกครอบคลุมไปถึงทรัพย์สินของหมู่บ้านทั้งหมดในการต่อสู้บุคคลภายนอก

หรือเรียกร้องเอาทรัพย์สินคืน เพื่อประโยชน์ของสมาชิกไว้

ไว้โดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร มีอำนาจหน้าที่ดำเนินการทั้งปวงของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เช่น แจ้งความ ฟ้องร้อง ดำเนินคดี

บังคับคดี หรือประนีประนอมยอมความ เป็นต้น

หมวดที่ 3

รายการทรัพย์สินส่วนบุคคล และอัตราส่วนค่าใช้จ่าย

ลำดับ	บ้านเลขที่	เนื้อที่/ตรว.	ประเภทการใช้ประโยชน์	อัตราเรียกเก็บค่าใช้จ่าย	
				ตามจำนวนพื้นที่ดิน	ตามลักษณะการใช้ประโยชน์

หมวดที่ 4

การใช้ประโยชน์ภายในแปลงที่ดินจัดสรร

ข้อ 9 ผู้มีอำนาจในการพิจารณาการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้ประโยชน์ภายในแปลงที่ดินจัดสรรนั้น

กำหนดให้ผู้จัดการ

โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการพิจารณาประกอบกิจการดังกล่าว แต่การประกอบกิจการนั้นจะต้องไม่เป็นการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินแปลงจัดสรร

ข้อ 10 สมาชิกหรือผู้ใช้ประโยชน์ในที่ดินแปลงจัดสรร

ต้องดูแลรักษาที่ดินแปลงจัดสรรและบริเวณพื้นที่ด้านหน้าที่ดินแปลงจัดสรรนั้น ให้อยู่ในสภาพที่ดีไม่ทำลายทัศนวิสัย,

ภาพพจน์ และสุขอนามัยของสมาชิกอื่น และ/หรือสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

ข้อ 11. สมาชิกหรือผู้ใช้ประโยชน์ในที่ดินแปลงจัดสรรต้องไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการเดือดร้อนน่ารังเกียจ

หรือข้อต่อประเพณี หรือศีลธรรมอันดี หรือเป็นอันตราย หรือก่อให้เกิดความน่ารำคาญแก่สมาชิกอื่น ๆ

หรือเป็นอุปสรรคต่อการใช้สาธารณูปโภค, บริการสาธารณะของสมาชิก หรือต่อระบบการรักษาความปลอดภัยของหมู่บ้าน

ข้อ 12 ห้ามเปลี่ยนแปลง

หรือเคลื่อนย้ายงานระบบใช้ร่วมกัน

เว้นแต่มีความจำเป็นซึ่งต้องทำหนังสือขออนุมัติให้ผู้จัดการและคณะกรรมการทราบและตรวจสอบก่อน และจะดำเนินการได้ต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้จัดการแล้วเท่านั้น

ข้อ 13 ห้ามนำทรัพย์สินส่วนบุคคลไว้ในบริเวณพื้นที่ส่วนสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ

ข้อ 14 ห้ามติดป้ายหรือแผ่นภาพโฆษณาในที่ดินแปลงจัดสรรของสมาชิก

อันก่อให้เกิดความเสียหายหรือเสื่อมเสียต่อทัศนวิสัย และภาพพจน์ที่ดีหรือความสงบเรียบร้อยของหมู่บ้าน

ข้อ 15

สมาชิกหรือผู้ใช้ประโยชน์ที่ดินแปลงจัดสรรจะต้องจอดรถในที่ดินแปลงจัดสรรของตนเอง

และหรือบริเวณที่ดินบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกำหนดเท่านั้น

กรณีจอดรถติดขัดบังกั้นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรสงวนสิทธิในการเคลื่อนย้ายรถยนต์ดังกล่าว โดยเรียกเก็บค่าดำเนินการจากสมาชิกที่ปฏิบัติผิดข้อบังคับนั้น

กรณีเป็นบุคคลภายนอกเข้าพบหรือเยี่ยมชมสมาชิกในหมู่บ้าน สมาชิกดังกล่าวมีหน้าที่ต้อง

ดูแล และควบคุมให้ปฏิบัติตามข้อบังคับฉบับนี้ หากฝ่าฝืนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรสงวนสิทธิในการดำเนินการใด

ๆ ในการแก้ไขจัดการให้เป็นไปโดยเรียบร้อยตามข้อบังคับ

ข้อ 16 สมาชิกจะต้องดูแล และรักษาดินไม้ที่ปลูกในบริเวณที่ดินแปลงจัดสรรของตนเองให้เรียบร้อยสวยงาม

ไม่ก่อความรบกวน หรือลุกล้ำที่ดินแปลงจัดสรรของผู้อื่น หรือเป็นที่นำอันตรายแก่สมาชิกอื่น

ข้อ 17. สมาชิกที่มีความประสงค์จะทำการโอนกรรมสิทธิ์ให้บุคคลอื่น ต้องแจ้งชื่อ

ที่อยู่ หรือสถานที่ติดต่อของผู้รับ โอนให้ผู้จัดการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วัน ก่อนโอนกรรมสิทธิ์

ข้อ 18 กฎเกณฑ์ที่กล่าวมานี้ ผู้จัดการ โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ

มีอำนาจที่จะออกเพิ่มเติมได้อีกเป็นครั้งคราว ตามความเหมาะสมโดยการปิดประกาศให้ทราบเพื่อการยึดถือปฏิบัติของสมาชิกและบริวารและบุคคลที่เกี่ยวข้องทั้งปวง

หมวดที่ 5

การใช้ประโยชน์สาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ

ข้อ 19

สมาชิก ไม่มีสิทธิในการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ในการใช้ประโยชน์หน้าที่ดินแปลงจัดสรรของตนเอง รวมถึงการนำทรัพย์สินที่สิ่งของใด

ๆ มาวางบริเวณดังกล่าว

ข้อ 20 ห้ามมิให้สมาชิกตกแต่ง ต่อเติม หรือขยายรั้วของที่ดินแปลงจัดสรรรुक้าถนนหรือทางเท้า

ข้อ 21 ห้ามมิให้สมาชิกหรือผู้ใช้ประโยชน์ นำป้ายโฆษณา

เพื่อติดตั้งหรือนำทรัพย์สินมาวางหรือจำหน่ายบริเวณสวนหย่อมของหมู่บ้าน

ที่ดินแปลงสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ เว้นแต่ได้รับความเห็นชอบ จากคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและหรือที่ประชุมใหญ่

ข้อ 22 ห้ามมิให้สมาชิกหรือผู้ใช้ประโยชน์ใช้ที่ดินแปลงสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ

ผิดวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์ส่วนรวม อันก่อความเดือดร้อน รำคาญ แก่สมาชิกอื่น ๆ

ข้อ 23 ห้ามมิให้สมาชิกหรือผู้ใช้ประโยชน์นำสัตว์เลี้ยงที่มีได้มีสายลากจูง

หรือสัตว์เลี้ยงที่คุร้ายหรืออาจก่อให้เกิดอันตราย เข้ามาบริเวณที่ดินแปลงสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ

ข้อ 24 การใช้ประโยชน์กลับเข้าสู่ให้ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์

หรือระเบียบที่ผ่านความเห็นชอบของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและ หรือที่ประชุมใหญ่

ข้อ 25 ห้ามมิให้บุคคลใด ๆ ที่ไม่ใช่สมาชิกในหมู่บ้านจัดสรรเข้ามาหรือใช้สาธารณูปโภค,

บริการสาธารณะ นอกจากจะได้รับอนุญาตจากสมาชิกหรือผู้จัดการหรือผู้มีอำนาจดำเนินการแทน

และนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร สงวนสิทธิ์ที่จะไม่ต้อนรับบุคคลใดๆ

ที่แต่งกายหรือประพฤติกรรมไม่สุภาพหรือกระทำการอื่นใดที่ไม่เหมาะสม หรือขัดต่อข้อบังคับ

หรือกฎหมายในกรณีเช่นว่านี้ ให้ผู้จัดการมีอำนาจเด็ดขาดในการวินิจฉัย และห้ามมิให้บุคคลนั้นเข้ามาในหมู่บ้าน

หรือใช้สาธารณูปโภค ,บริการสาธารณะตลอดจนมีอำนาจเชิญให้บุคคลนั้นออกไปจากหมู่บ้าน

ข้อ 26 ห้ามมิให้บุคคลใด ๆ ที่เป็น โรคติดต่อร้ายแรงใช้บริการ ในสาธารณูปโภค, บริการสาธารณะ

หมวดที่ 6

การดูแลรักษาความปลอดภัย

ข้อ 27 ผู้มาติดต่อจะต้องแลกบัตรผ่านเข้า-ออก รวมทั้งปฏิบัติตามกฎเกณฑ์

หรือระเบียบที่ผ่านความเห็นชอบของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร และ/หรือที่ประชุมใหญ่

ข้อ 28 สมาชิกจะต้องดูแลที่ดินแปลงจัดสรร แม้จะยังไม่มีการปลูกสร้างใดๆ ไม่ให้เป็นบริเวณหรือสถานที่ที่อาจเกิดภัยอันตรายแก่สมาชิกอื่นๆ

ข้อ 29 สมาชิกจะต้องจัดให้มีประกันอัคคีภัย

และภัยอื่นๆที่เกี่ยวกับทรัพย์สินในที่ดินแปลงจัดสรรตามมูลค่าราคาตลาดที่เป็นจริง เพื่อเป็นประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับที่ดินแปลงจัดสรรอื่นๆ

หมวดที่ 7

การดูแลรักษาความสะอาด

ข้อ 30 สมาชิกหรือผู้ใช้ประโยชน์ จะต้องดูแลรักษาความสะอาด ถนน และทางเท้า บริเวณหน้าที่ดินแปลงจัดสรรของตัวเอง

ข้อ

31.

ให้สมาชิกดำเนินการและควบคุมให้บริวารของสมาชิกดำเนินการในการทิ้งขยะหรือสิ่งของเหลือใช้ที่มีโทษระก่ก่อสร้างลงในภาชนะที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจัดเตรียมไว้

และหากพบว่าขยะดังกล่าวล้นเต็มภาชนะและยังมีได้มีพนักงานเข้ามาดำเนินการจัดเก็บให้เรียบร้อย ให้สมาชิกดำเนินการแจ้งให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทราบเพื่อทำการแก้ไขทันทีที่ตรวจพบ

ข้อ 32 สมาชิกจะต้องจัดระบบระบายน้ำเสียภายในที่ดินแปลงจัดสรร

ให้อยู่ในสภาพที่ไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่สมาชิกอื่นๆ หรือเป็นอุปสรรคต่อการใช้สาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะของสมาชิกหรือต่อระบบการรักษาความสะอาดของหมู่บ้าน

หมวดที่ 8

การต่อเติมตกแต่ง

ข้อ 33 สมาชิกหรือผู้ใช้ประโยชน์ที่ดินแปลงจัดสรร ที่มีความประสงค์จะตัดแปลงแก้ไขหรือต่อเติมตกแต่งสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งกำแพงรั้ว ที่กั้นพื้นที่ในแปลงจัดสรร

จะต้องส่งแบบแปลนพร้อมรายละเอียดให้ผู้จัดการตรวจสอบก่อนดำเนินการ

ผู้จัดการจะอนุญาตได้ต่อเมื่อได้ตรวจสอบแล้ว เห็นว่าไม่กระทบกระเทือนต่อโครงสร้างและงานระบบต่างๆ รวมถึงระบบสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ และ/หรือ ไม่ฝ่าฝืนระเบียบข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ 34 ก่อนหรือในระหว่างการดำเนินการตาม ข้อ

33. สมาชิกหรือผู้ใช้ประโยชน์ที่ดินแปลงจัดสรรจะต้องวางเงินค้ำประกันความเสียหายเป็นเงิน.....

บาท ให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และจะต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบอื่นๆ ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ที่ได้แจ้งและหรือประกาศไว้

ข้อ 35 ห้ามนำเศษวัสดุก่อสร้างและตกแต่ง ทั้งลงในท่อระบายน้ำทิ้งหรือบริเวณสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ

ข้อ 36

การติดตั้งวัสดุอุปกรณ์หรือการก่อสร้างใดๆของสมาชิกจะต้องไม่ยื่นล้ำแนวอาคารและ/หรือขอบเขตที่ดินแปลงจัดสรรของสมาชิกนั้น โดยเด็ดขาด

ข้อ 37 สมาชิกผู้ใช้ประโยชน์ที่ดินแปลงจัดสรร

ต้องยินยอมให้เจ้าหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

หรือพนักงานที่ได้รับมอบหมายเข้าทำการตรวจสอบ

และซ่อมแซมแก้ไขในกรณีที่เกิดเหตุเสียหาย อันเนื่องมาจากการกระทำภายในที่ดินแปลงจัดสรรของสมาชิกดังกล่าว

กรณีตรวจสอบโดยแน่ชัดแล้วว่าความเสียหายที่เกิดขึ้นมาจากที่ดินแปลงจัดสรรสมาชิกเจ้าของที่ดินแปลงจัดสรรดังกล่าว

จะต้องยินยอมให้เจ้าหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเข้าทำการซ่อมแซมแล้ว และยังคงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการซ่อมแซมทรัพย์สินดังกล่าวให้กลับสู่สภาพการใช้งานปกติอีกด้วย

ข้อ 38 สมาชิกจะต้องควบคุมดูแลและจัดหาที่พักอาศัยของคนงานที่เข้ามาต่อเติมตกแต่งไม่ให้ก่อความเดือดร้อน

รำคาญแก่สมาชิกอื่นๆ หรือต่อระบบรักษาความปลอดภัยของหมู่บ้าน

หมวดที่ 9

การเลี้ยงสัตว์เลี้ยง

ข้อ 39 การเลี้ยงสัตว์ภายในที่ดินแปลงจัดสรรสมาชิกจะต้องปฏิบัติตามที่ได้กฎหมายอื่นที่บัญญัติไว้

โดยดูแลให้เรียบร้อย ไม่รบกวนความสงบเรียบร้อยหรือก่อเหตุเดือดร้อนรำคาญ

หรือเป็นอันตรายแก่สมาชิกอื่นๆ

และในกรณีที่จะนำออกจากที่ดินแปลงจัดสรร สมาชิกหรือบริวารของสมาชิกจะต้องดูแลให้เรียบร้อยและควบคุมได้ตลอดเวลา

ข้อ 40 นอกจากกำหนดไว้ใน ข้อ 23 กรณีสัตว์เลี้ยงออกมานอกที่ดินแปลงจัดสรร

โดยไม่มีกรควบคุมดูแล ให้ผู้จัดการมีอำนาจในการนำเข้ามาขังในสถานที่ที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจัดเตรียมไว้

หมวดที่ 10

เงินกองทุนและค่าใช้จ่าย

ข้อ 41. สมาชิกจะต้องร่วมกันจัดตั้งกองทุนไว้เป็นทุนหมุนเวียนสำหรับการบริหารจัดการ

หรือเพื่อการพัฒนา

ปรับปรุงและซ่อมแซมหรือจัดซื้อทรัพย์สินของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

โดยเรียกเก็บจากสมาชิกเฉลี่ยตามอัตราส่วนที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดดังนี้.....

ข้อ 42 สมาชิกแต่ละรายจะต้องออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาการจัดการสาธารณูปโภค

รวมถึงบริการสาธารณะต่างๆ ที่จะเกิดขึ้นในแต่ละเดือนในอัตราดังนี้

42.1 ตามอัตราส่วนตามจำนวนพื้นที่ที่สมาชิกถือครอง

สำหรับปีแรกกำหนดให้สมาชิกแต่ละรายออกเงินค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ ในอัตรากำหนดกรณีสิทธิ์จะ.....

บาทต่อเดือน ส่วนปีต่อไปให้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่

42.2 ตามประเภทการใช้ประโยชน์โดยคำนวณจากลักษณะการใช้ประโยชน์ อาทิ ที่อยู่อาศัย ธุรกิจเชิงพาณิชย์ โรงงาน

อาคารชุด โดยใช้พื้นที่เป็นตัวกำหนดให้คำนวณเฉลี่ยตามพื้นที่ทรัพย์สินส่วนบุคคลของสมาชิกนั้น

42.3 ตามประเภทที่เกิดจากการจัดให้มีเพิ่ม ซึ่งเป็นบริการเฉพาะกลุ่ม ให้กลุ่มนั้นกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายตามที่เห็นชอบ

อัตราข้างต้นกำหนดให้สมาชิกชำระเป็นรายปี และจะต้องชำระภายใน 7 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งจากผู้มีอำนาจเรียกเก็บ

โดยชำระ ณ สำนักงานที่ตั้งของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กำหนดให้รอบปีบัญชีของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร คือ นับจากวันที่

.....ถึงวันที่.....ของทุกรอบปีปฏิทิน

การเรียกเก็บเงินกองทุนตาม ข้อ 41 และและค่าใช้จ่ายตาม ข้อ 42

ให้เริ่มเรียกเก็บในวันจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือในวันเมื่อผู้มีหน้าที่ในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้มีอำนาจในการจัดเก็บ

อัตราที่กำหนดไว้นี้อาจเปลี่ยนแปลงได้ตามความเหมาะสมทางสภาพเศรษฐกิจซึ่งจะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมใหญ่

ข้อ 43 สมาชิกต้องชำระค่าใช้จ่ายตาม ข้อ 41 และ ข้อ 42 ภายใน 7 วัน นับแต่วันที่ได้รับรายการแจ้งหนี้จากผู้จัดการ

ณ สำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ 44 ในกรณีที่มีเหตุการณ์พิเศษ ฉุกเฉิน และ/หรือจำเป็นรีบด่วน เพื่อจัดการบำรุงรักษา

การซ่อมแซม ตลอดจนการจัดเพื่อประโยชน์ในการดูแลรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

หรือเพื่อประโยชน์ของสมาชิก หรือการจัดการตามมติของที่ประชุมใหญ่ไม่ขัดต่อข้อบังคับพระราชบัญญัติฯ

และที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

และต้องใช้จ่ายเงินเป็นกรณีพิเศษเพื่อการนั้น

ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการมีอำนาจใช้จ่ายเงินกองทุนที่จัดไว้โดยเฉพาะสำหรับเหตุฉุกเฉิน

หรือกรณีพิเศษหรือใช้จ่ายจากเงินกองทุน ปกติจะเรียกเก็บเงินกองทุนเพิ่ม เพื่อการพิเศษหรือฉุกเฉินนั้นได้

ข้อ 45 ให้คณะกรรมการ เป็นผู้ดำเนินการให้มีการประกันอัคคีภัย และภัยอื่นๆ

ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

รวมทั้งภัยจากความรับผิดชอบต่างๆ

ตามที่ผู้จัดการหรือคณะกรรมการจะได้เลือกทำสัญญากับบริษัทประกันภัยที่เชื่อถือได้ตามมูลค่าราคาตลาดที่เป็นจริง

โดยให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เป็นผู้เอาประกัน และเป็นผู้รับผลประโยชน์แทนทั้งหมดจากการประกันภัย

เพื่อที่จะสามารถใช้จ่ายเงินนั้น ในการซ่อมแซมความเสียหาย หากเกิดมีขึ้นตามที่เอาประกันไว้

หรือในการใช้เงินนั้นจ่ายค่าชดเชยความเสียหาย โดยให้เรียกเก็บค่าประกันทั้งหมดจากที่จะต้องร่วมกันชำระตามอัตราส่วนที่กำหนดใน ข้อ

44 ของข้อบังคับ

ข้อ 46 กรณีที่ทรัพย์สินเสียหายทั้งหมด

คณะกรรมการจะต้องประชุมใหญ่ทันทีเพื่อลงมติว่าจะทำการก่อสร้างหรือจัดทำใหม่หรือไม่

ในกรณีที่มีมติให้ก่อสร้างผู้จัดการ โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการจะต้องทำการจัดหาผู้รับเหมาเพื่อก่อสร้างขึ้นใหม่โดยใช้เงินที่ได้รับจากบริษัทประกันภัย

หรือโดยเรียกเก็บเงินจากสมาชิกโดยให้ถือเป็นค่าใช้จ่ายตาม ข้อ 44 ตามพระราชบัญญัติฯ

กรณีที่ได้รับเงินจากบริษัทประกันภัย และเงินกองทุนไม่พอลำก่อสร้าง

หมวดที่ 11

บัญชีและการเงิน

ข้อ 47. ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรรายงานงานกิจการ งบดุล บัญชีรายรับ-

รายจ่าย ซึ่งผู้สอบบัญชีได้รับรองแล้วต่อคณะกรรมการภายในสามเดือนนับแต่วันสิ้นงวดการบัญชีและประกาศรายงานดังกล่าวโดยเปิดเผยให้สมาชิกทราบ

ข้อ 48

ในกรณีที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีข้อบกพร่องเกี่ยวกับการเงินหรือการบัญชีตามรายงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

หรือรายงานของคณะอนุกรรมการตามที่ได้รับแต่งตั้งคณะกรรมการ

หรือคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรกระทำการ ไม่ถูกต้องในการปฏิบัติหน้าที่

จนทำให้เกิดข้อบกพร่องเสียหาย

หรือเสียหายของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือสมาชิก ให้คณะกรรมการแจ้งเป็นหนังสือให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรดำเนินการแก้ไขข้อบกพร่องตามวิธีการที่คณะกรรมการกำหนด

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรต้องดำเนินการแก้ไขข้อบกพร่องให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง

ถ้าไม่แก้ไขให้เสียหายในกำหนดเวลาดังกล่าว โดยไม่มีเหตุผลอันสมควร คณะกรรมการอาจมีคำสั่งดังต่อไปนี้

48.1 ให้ระงับการปฏิบัติบางส่วนที่เป็นเหตุให้เกิดข้อบกพร่อง เสียหาย หรือเสียหายประโยชน์ ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือสมาชิก

48.2 ให้หยุดดำเนินการชั่วคราว เพื่อปฏิบัติการแก้ไขข้อบกพร่องนั้นให้เสร็จตามวิธีการและภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการกำหนด

ข้อ 49 การจัดเก็บค่าใช้จ่าย ผู้รับเงินจะออกหลักฐานเป็นหนังสือให้แก่ผู้ชำระเงินทุกครั้ง โดยหลักฐานดังกล่าวทุกฉบับให้มีสำเนาอย่างน้อย 1 ฉบับ

หลักฐานตามวรรคหนึ่งอย่างน้อยต้องมีรายการดังนี้

- (1) ชื่อของสำนักงานผู้รับชำระเงิน
- (2) วัน เดือน ปี ที่รับเงิน
- (3) ชื่อผู้ชำระเงิน
- (4) จำนวนเงินที่รับชำระทั้งตัวเลขและตัวอักษร
- (5) ข้อความที่ระบุว่าได้มีการรับเงินค่าใช้จ่ายประจำเดือนใดไว้เป็นการถูกต้อง
- (6) ข้อความที่ระบุว่าได้มีการรับเงินค่าปรับประจำเดือนใดไว้เป็นการถูกต้อง (ถ้ามี)
- (7) ลายมือชื่อผู้รับเงิน พร้อมตราประทับ (ถ้ามี)

กรณีมีบทบัญญัติตามกฎหมายอื่นกำหนดให้นิติบุคคล ซึ่งเป็นผู้จัดเก็บค่าใช้จ่ายตามวรรคหนึ่งต้องดำเนินการเกี่ยวกับหลัก

ฐาน การรับเงินไว้โดยเฉพาะ ให้นิติบุคคลดังกล่าวดำเนินการไปตามกฎหมายนั้น แต่ต้องมีรายการตามวรรคสองด้วย

ข้อ 50 เมื่อเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่าย ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร จัดทำบัญชีในแต่ละเดือนเก็บไว้ ณ

ที่ตั้งสำนักงาน ตามข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรว่าด้วยข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินงานการบริหารบัญชีและการเงิน

การจัดทำบัญชีตามวรรคหนึ่ง ต้องมีรายการแสดงบรายรับ-รายจ่าย ตามมาตราฐาน

หลักการบัญชีและงบดุลเกี่ยวกับสินทรัพย์ หนี้สิน และส่วนของสมาชิกด้วย

ข้อ 51. ในกรณีผู้มีหน้าที่ชำระเงินมีความประสงค์จะขอตรวจหรือสำเนาเอกสารบัญชีหรือรายงานในหมวดนี้

ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ผู้แทนนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น

หรือผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค แล้วแต่กรณีดำเนินการให้ผู้อขอ โดยมีสิทธิเรียกเก็บค่าใช้จ่ายได้เท่าที่เป็น

หมวดที่ 12

ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ 52 การแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ให้ที่ประชุมคณะกรรมการแต่งตั้งบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล

ดำรงตำแหน่งเป็นผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นทำหน้าที่เป็นตัวแทน ในการปฏิบัติหน้าที่และควบคุมการดำเนินการบริหารแทนคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร

ในกรณีแต่งตั้งนิติบุคคล

ให้นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาเป็นผู้ดำเนินการแทนในฐานะผู้จัดการ

โดยบุคคลที่จะมาดำรงตำแหน่งเป็นผู้จัดการนั้นจะต้องมีคุณสมบัติความรู้ขั้นต่ำจบปริญญาตรี

หรือมีประสบการณ์การบริหารการจัดการชุมชนผ่านมานไม่น้อยกว่า 2 ปี ในตำแหน่งผู้จัดการหรือผู้ช่วยผู้จัดการ

ข้อ 53 ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

53.1 จัดการดูแลสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ

ตลอดจนบรรดาทรัพย์สินต่างๆของหมู่บ้าน

รวมถึงการจัดซื้อและจัดหาทรัพย์สินตลอดจนจัดให้มีการบริการด้านสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ แก่สมาชิก

53.2 มีอำนาจกระทำการต่างๆที่พึงปรารถนา เพื่อประโยชน์ในการจัดการ และดูแลทรัพย์สินในฐานะตัวแทนของคณะกรรมการ

53.3 เรียกเก็บค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากการบริหาร และดูแลรักษา

53.4 จัดให้มีและดูแลรักษาให้เรียบร้อย ซึ่งบรรดาทะเบียน สมุดบัญชี เอกสาร

และสิ่งพิมพ์ต่างๆ ซึ่งเป็นอุปกรณ์ในการดำเนินงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

53.5 ปฏิบัติตามมติที่ประชุมใหญ่ และ/หรือตามมติของคณะกรรมการ ทั้งนี้โดยต้องไม่ขัดต่อข้อบังคับ และพระราชบัญญัติฯ

53.6 ควบคุมดูแลการใช้ประโยชน์ทั้งในแปลงจัดสรร

และการใช้สิทธิในการสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะของสมาชิกและบริวารให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติฯ

ข้อบังคับ และกฎระเบียบทั้งที่มีอยู่แล้วและที่จะได้ตราขึ้นใหม่

53.7 มีอำนาจกระทำการใด ๆ ภายในขอบเขตที่พระราชบัญญัติฯ ข้อบังคับ กฎ ระเบียบ

หรือมติที่ประชุมใหญ่ รวมทั้งอำนาจในการติดตามทวงหนี้ฟ้องร้องดำเนินคดีบังคับคดี

หรือประนีประนอมยอมความ ทั้งนี้เป็นไปตามความเห็นชอบของที่ประชุมคณะกรรมการและ/หรือที่ประชุมใหญ่

53.8 จัดให้มีการเข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการ และการประชุมใหญ่

53.9 ในกรณีที่จำเป็นและเร่งด่วน ให้ผู้จัดการโดยความริเริ่มของตนเองจัดการในกิจการ

เพื่อความปลอดภัยของหมู่บ้านและสมาชิกและบริวาร

ได้ดั่งเช่นวิญญูชนจะพึงรักษา และจัดการทรัพย์สินของตนเองภายในขอบเขตของกฎหมายและข้อบังคับ

53.10 มีอำนาจหน้าที่อื่น ๆ ตามที่กำหนดในพระราชบัญญัติ

ข้อ 54 ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ มีอำนาจกำหนดกฎระเบียบ ตลอดจนมีอำนาจในการพิจารณาซ่อมแซม

ปรับปรุงทรัพย์สิน ที่เป็นสาธารณูปโภคหรือสิ่งอำนวยความสะดวกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ภายในวงเงินไม่เกิน.....บาท

ข้อ 55 ผู้จัดการมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละไม่เกิน 2 ปี

โดยการแต่งตั้งหรือถอดถอนนั้น

ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสองในสามของจำนวนคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทั้งหมด

และหากมิได้มีมติแต่งตั้งผู้จัดการใหม่ให้ผู้จัดการเดิมดำรงตำแหน่งต่อไปอีกคราวละ 2

ปี ในกรณีตำแหน่งผู้จัดการว่างลงก่อนครบวาระให้ประธานคณะกรรมการ

หรือผู้ที่ได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการ

ขึ้นทำหน้าที่ดูแลการบริหารงานเสมือนผู้จัดการเป็นการชั่วคราวจนกว่าจะมีการแต่งตั้งเสร็จ

ซึ่งจะต้องดำเนินการเรียกประชุมและแต่งตั้งให้แล้วเสร็จภายใน 60 วัน

นับจากวันที่ผู้จัดการเดิมพ้นตำแหน่ง โดยผู้จัดการที่ได้รับแต่งตั้งใหม่นี้จะมีวาระการดำรงตำแหน่งเพียงเท่ากับวาระของคนเดิมที่เหลืออยู่

ข้อ 56 ให้ผู้จัดการหรือผู้ทำการแทนในฐานะผู้จัดการพ้นตำแหน่งในกรณีดังต่อไปนี้

56.1 ดายหรือเลิกบริษัท

56.2 ต้องคำพิพากษาให้เป็นบุคคลล้มละลาย

56.3 ได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาท หรือความผิดลหุ โทษ

56.4 ตกเป็นคนวิกลจริต หรือศาลสั่งให้เป็นบุคคลล้มละลาย หรือเสมือนไร้ความสามารถ

56.5 ครบวาระการดำรงตำแหน่ง

56.6 ลาออก โดยแสดงความจำนงเป็นหนังสือต่อประธานฯ หรือคณะกรรมการ

56.7 ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ออก

หมวดที่ 13

คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ 57. ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ที่จดทะเบียนแล้ว มีฐานะเป็นนิติบุคคล

ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร จำนวนไม่เกิน.....

คน บุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายและข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก

การแต่งตั้ง

การพ้นตำแหน่ง วาระการดำรงตำแหน่งและกำหนดค่าตอบแทนของคณะกรรมการให้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่ด้วยคะแนนเสียงข้างมากในที่ประชุมใหญ่

คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก

ข้อ 58 การประชุมคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร กำหนดให้มีขึ้นอย่างน้อยปีละ 2

ครั้ง โดยกำหนดให้การประชุมต้องมีกรรมการมาประชุมเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ให้ที่ประชุมคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร

แต่งตั้งคณะกรรมการท่านหนึ่งท่านใดเป็นประธานคณะกรรมการและทำหน้าที่ประชุมคณะกรรมการและ/

หรือที่ประชุมใหญ่หากประธานฯ ไม่สามารถเข้าร่วมประชุม

ให้รองประธานฯ หรือกรรมการในตำแหน่งถัดไปทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมแทน

มติของที่ประชุมคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร

ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของกรรมการที่เข้าร่วมประชุม

คะแนนเสียงของกรรมการแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งเสียง ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

กรรมการจะมอบอำนาจให้บุคคลใดเข้าร่วมประชุมเพื่อลงมติใดๆ

แทนไม่ได้เว้นแต่เป็นการมอบอำนาจให้กรรมการด้วยกันเข้าร่วมประชุมเพื่อลงมติใดๆ แทนกันได้

ข้อ 59. บุคคลดังต่อไปนี้ไม่มีสิทธิได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการหมู่บ้านจัดสรร

59.1 สมาชิกหรือคู่สมรสตามกฎหมายของสมาชิก

59.2 ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาลหรือผู้พิทักษ์ ในกรณีที่สมาชิกเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถแล้วแต่กรณี

59.3 ผู้จัดการหรือผู้แทนในกรณีที่นิติบุคคลนั้นเป็นสมาชิก โดยจะต้องระบุชื่อให้ทราบ ในวันแต่งตั้งเป็นกรรมการ ในที่ประชุมใหญ่

ข้อ 60. อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร

60.1 มีอำนาจและหน้าที่ในการออกกฎระเบียบต่างๆ ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่อยู่ในขอบเขตของกฎหมายและข้อบังคับ

60.2 มีอำนาจและหน้าที่กำหนดนโยบายให้ผู้จัดการเพื่อนำไปปฏิบัติ

60.3

มีอำนาจและหน้าที่อนุมัติค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น และเกิดจากงบที่ตั้งไว้ซึ่งได้พิจารณาแล้วมีความจำเป็นต่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรรวมทั้งกำหนดค่าตอบแทนผู้จัดการ

60.4 มีอำนาจและหน้าที่ในการอนุมัติให้ผู้จัดการกระทำนิติกรรมในนามนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กับหน่วยราชการ รัฐวิสาหกิจ บริษัท ห้างร้าน และ/หรือบุคคลภายนอก

60.5 มีอำนาจแต่งตั้งและถอดถอนผู้จัดการ

60.6 มีอำนาจแต่งตั้งผู้ตรวจสอบบัญชีให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

60.7 มีอำนาจวินิจฉัย และตัดสินปัญหาข้อขัดแย้งต่างๆ ที่เกิดขึ้นและนำเสนอ

60.8 ที่ประชุมใหญ่รับทราบหรือลงมติในกรณีที่จำเป็นต้องให้ที่ประชุมลงมติ

60.9 มีอำนาจควบคุมและตรวจสอบการจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ซึ่งผู้จัดการเป็นผู้ดำเนินการให้เป็นไปตามหน้าที่

และความรับผิดชอบของผู้จัดการที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับหรือตามกฎหมาย หรือตามมติที่ประชุมใหญ่ได้มอบหมายให้ไว้

60.10 มีอำนาจและชี้ขาดการกระทำใดๆ

อันจะมีผลต่อสาธารณูปโภค บริวารสาธารณะและบริการหมู่บ้านที่เป็นการฝ่าฝืนกฎข้อบังคับหรือกฎระเบียบ

60.11 มีอำนาจเบิก-ถอนเงินกองทุนเพื่อนำไปใช้ในกิจกรรมตามวัตถุประสงค์ของข้อบังคับได้ ไม่เกินครั้งละ.....

.....บาท

60.12 มีอำนาจระงับการตกแต่งต่อเติมที่มีผลกระทบต่อระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

60.13 มีอำนาจเพิกถอนบัตรผ่านเข้า-ออก

60.14 มีอำนาจกำหนดค่าปรับ

60.15 มีอำนาจปิดประกาศรายชื่อสมาชิกที่ฝ่าฝืนกฎระเบียบ ข้อบังคับ

60.16 มีอำนาจแจ้งความร้องทุกข์ ฟ้องร้อง ดำเนินคดี

60.17 มีอำนาจเรียกประชุมใหญ่

60.18 มีอำนาจพิจารณาเรื่อง อื่น ๆ ที่อยู่ในขอบเขตตามกฎหมายและข้อบังคับ

ข้อ 61. ให้กรรมการหมู่บ้านจัดสรรพ้นจากตำแหน่งในกรณีดังต่อไปนี้

61.1 ตาย

61.2 ต้องคำพิพากษาให้เป็นบุคคลล้มละลาย

61.3 ได้รับความจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

61.4 ตกเป็นคนวิกลจริต หรือศาลสั่งให้เป็นบุคคลไร้ความสามารถหรือเสมือนไร้ความสามารถ

61.5 ครบวาระการดำรงตำแหน่ง

61.6 ลาออก โดยแสดงความจำนงเป็นหนังสือต่อประธานฯ หรือคณะกรรมการ

61.7 ที่ประชุมใหญ่มีมติให้ออก

61.8 กรรมการหรือคู่สมรสได้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินจัดสรร

61.9 ขาดการประชุมติดต่อกัน.....ครั้ง หรือขาดประชุมตั้งแต่.....ครั้งขึ้นไป

หมวดที่ 14

สิทธิและหน้าที่ของสมาชิก

ข้อ 62 มีหน้าที่ต้องออกค่าใช้จ่ายและเงินกองทุนตามที่ระบุไว้ในหมวดที่ 10

ข้อ 63 มีหน้าที่ที่ต้องปฏิบัติตาม “ข้อบังคับ” ฉบับนี้และกฎระเบียบที่ได้ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการหมู่บ้านและ/หรือที่ประชุมใหญ่

ข้อ 64 มีสิทธิในการเรียกประชุมใหญ่

ข้อ 65 มีสิทธิใช้สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะเท่าที่ไม่ขัดต่อกฎระเบียบข้อบังคับ

หมวดที่ 15

การประชุมใหญ่

ข้อ 66 นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญอย่างน้อยปีละ

หนึ่งครั้ง โดยครั้งแรกกำหนดให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรจัดให้มีขึ้นภายใน 6 เดือน นับจากวันจดทะเบียน

ข้อ 67 บุคคลต่อไปนี้ไม่มีสิทธิในการเรียกประชุมใหญ่สามัญ

67.1 คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร

67.2 สมาชิกจำนวนไม่น้อยกว่า 1 ใน 5 ของสมาชิกทั้งหมด

ข้อ 68

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะเรียกประชุมใหญ่สามัญเมื่อใดก็ได้

แล้วแต่จะเห็นสมควร โดยสมาชิกจำนวนไม่น้อยกว่าหนึ่งในห้าของจำนวนสมาชิกทั้งหมด

ทำหนังสือร้องขอต่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรให้เรียกประชุมใหญ่สามัญก็ได้ ในหนังสือร้องขอนั้นต้องระบุว่าประสงค์ให้เรียกประชุมเพื่อการใด

เมื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรได้รับหนังสือร้องขอให้เรียกประชุมใหญ่สามัญตามวรรคสองให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเรียกประชุมใหญ่สามัญโดยจัดให้มีการประชุมขึ้นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอ

ถ้าคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรไม่เรียกประชุมภายในระยะเวลาข้างต้น สมาชิกผู้ร้องขอให้เรียกประชุมหรือสมาชิกอื่นจำนวนไม่น้อยกว่าที่กำหนดไว้ในข้อบังคับจะเรียกประชุมได้

ข้อ 69

ในการเรียกประชุมใหญ่ คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรต้องส่งหนังสือนัดประชุมและเอกสารที่เกี่ยวข้องไปยังสมาชิกทุกคนก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน

หนังสือนัดประชุมตามวรรคหนึ่งต้องระบุวันเวลา สถานที่ และระเบียบวาระการประชุม

ข้อ 70 การลงมติในที่ประชุมใหญ่ นอกจากที่ระบุไว้ในข้อ 75 ให้ถือเอาเสียงดังนี้

70.1

มติของที่ประชุมใหญ่ที่ใช้เสียงเอกฉันท์ของที่ประชุมใหญ่ได้แก่การพิจารณาควบคุมนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

70.2 มติของที่ประชุมใหญ่ ที่ใช้เสียงข้างมากของสมาชิกที่เข้าร่วมประชุม ได้แก่ การพิจารณาตามข้อ 46, ข้อ 54, ข้อ 75 และข้อ 79

ข้อ 71.

การประชุมใหญ่ต้องมีสมาชิกมาประชุม ซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกัน ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

ในการประชุมครั้งใด ถ้าไม่มีองค์ประชุมที่กำหนดไว้และการประชุมใหญ่นั้นได้เรียกตามคำร้องขอของสมาชิก

ก็ให้แจ้งการประชุม

แต่ถ้าเป็นการประชุมใหญ่ที่สมาชิกได้เป็นผู้ร้องขอให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเรียกประชุมใหญ่อีกครั้งหนึ่ง

โดยจัดให้มีการประชุมขึ้นภายในสามสิบวันนับแต่วันทีนัดประชุมใหญ่ครั้งแรก

การประชุมครั้งหลังนี้ต้องมีสมาชิกมาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกัน ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสิบของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด และมีจำนวนสมาชิกเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่าสิบคนจึงจะเป็นองค์ประชุม

ข้อ 72

สมาชิกมอบพันธะเป็นหนังสือให้ผู้อื่นออกเสียงแทนคนได้ แต่ผู้รับมอบพันธะคนหนึ่งจะรับมอบพันธะให้ออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่งเกินสามรายมิได้

การนับจำนวนรายชื่อของสมาชิก

ให้นับจากการถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงจัดสรร

โดยไม่ว่าสมาชิกจะถือครองกรรมสิทธิ์แปลงที่ดินจัดสรรจำนวนเท่าใดก็ตามในนามเดียว ให้ถือว่าสมาชิกนั้นนับเป็น 1 ราย

การใช้ใบมอบพันธะของสมาชิก

ที่ลงนามโดยเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงจัดสรรหรือผู้มีอำนาจกระทำแทนตามพระราชบัญญัติฯ

พร้อมเอกสารแสดงคามที่มีรูปถ่ายประกอบตามที่ราชการออกให้ แนบการมอบพันธะถือว่าเป็นการมอบพันธะที่ถูกต้องแล้วตามข้อบังคับนี้

ข้อ 73 ให้สมาชิกคนหนึ่ง มีเสียงเท่ากับอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค

ถ้าสมาชิกคนเดียว มีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่ง

ของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด

ให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้นั้นลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของสมาชิกอื่นรวมกัน ในกรณีที่จะคะแนนเสียงเท่ากันให้นับจำนวนสมาชิกที่ออกเสียงลงคะแนนเป็นเกณฑ์ในการลงคะแนนเสียง

ข้อ 74 ในการประชุมใหญ่ครั้งใด

ถ้าได้มีการประชุมหรือการลงมติโดยไม่ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อบังคับ

สมาชิกอาจร้องขอให้ศาลสั่งเพิกถอนมติในการประชุมครั้งนั้นได้ แต่ต้องร้องขอต่อศาลภายในสามสิบวันนับแต่วันวันที่ที่ประชุมใหญ่ลงมติ

หมวดที่ 16

การแก้ไขข้อบังคับ

ข้อ 75 มติของที่ประชุมใหญ่ ในการพิจารณาแก้ไขข้อบังคับ

75.1 การเปลี่ยนแปลงแก้ไขข้อบังคับในหมวดที่ 3 จะต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสองในสามของจำนวนสมาชิกทั้งหมด

75.2 การเปลี่ยนแปลงแก้ไขข้อบังคับเกี่ยวกับการออกค่าใช้จ่ายในข้อ 42 จะต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนสมาชิกทั้งหมด

75.3 การเปลี่ยนแปลงแก้ไขข้อบังคับ นอกจากที่ระบุไว้ในข้อ 75.1 และ 75.2 จะต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของสมาชิกที่เข้าร่วมประชุม

ข้อ 76 บุคคลต่อไปนี้ไม่มีสิทธิในการเสนอขอแก้ไขข้อบังคับ

76.1 ผู้จัดการ

76.2 คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร

76.3 สมาชิกจำนวนไม่น้อยกว่าหนึ่งในห้าของจำนวนสมาชิกทั้งหมด ทำหนังสือร้องขอต่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ

77.

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรใดประสงค์จะจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงแก้ไขข้อบังคับให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรยื่นคำขอตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้น

ตั้งอยู่พร้อมด้วยหลักฐานดังต่อไปนี้

(1) รายงานการประชุมของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกที่มีมติให้เปลี่ยนแปลงข้อบังคับ

(2) สำเนาข้อบังคับที่มีการเปลี่ยนแปลงใหม่

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด

หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพิจารณาแล้วเห็นว่าถูกต้องให้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับไว้วันทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แล้วบันทึกการจดทะเบียนไว้วันข้อบังคับที่เปลี่ยนแปลงด้วย

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับแล้ว ให้ข้อบังคับที่เปลี่ยนแปลงมีผลใช้บังคับได้

หมวดที่ 17

บทกำหนดลงโทษ

ข้อ 78 ในกรณีที่สมาชิกไม่ชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าว

หรือกรณีที่เช็คซึ่งชำระให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ถูกปฏิเสธการจ่ายเงินสมาชิกต้องรับผิดชอบดังนี้

78.1 ต้องรับผิดชอบชำระเงินค่าบอกกล่าวทวงถามให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ครั้งละ.....บาท

(.....บาทถ้วน) ทุกครั้งที่ทวงถาม โดยชำระในวันเดียวกันกับการชำระค่าใช้จ่ายค้างชำระ

78.2 กรณีที่ผู้จัดการทวงถามแล้ว นอกจากสมาชิกจะต้องชำระค่าทวงถามตามข้อ.....แล้ว ยังต้องรับผิดชอบเสียค่าปรับในอัตราร้อยละ

10 ต่อเดือน ของจำนวนเงินที่ต้องชำระในแต่ละเดือน คำนวณรวมค่าปรับด้วย เศษของเดือนให้นับเป็น 1

เดือน คิดต่อกันตั้งแต่สามเดือนให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มีอำนาจในการระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค

ในกรณีค้างชำระติดต่อกันตั้งแต่ 6

เดือนขึ้นไป

ให้คณะกรรมการ โดยประธานคณะกรรมการทำหนังสือแจ้งเจ้าพนักงานเกี่ยวกับการค้างชำระดังกล่าว

เพื่อระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระ จนกว่าจะชำระให้ครบถ้วนให้ถือว่าหนี้ค่านำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคเป็นหนี้บุริมสิทธิในมูลกริยาอสังหาริมทรัพย์เหนือที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระ

การกระทำดังกล่าวเป็นการกระทำเพื่อรักษาความสงบเรียบร้อยในการพักอาศัย และใช้สาธารณูปโภค รวมถึงบริการสาธารณะร่วมกัน

ฉะนั้น

ตามข้อบังคับนี้ถือว่าสมาชิกตกลงยินยอมสละสิทธิในการฟ้องร้อง ดำเนินคดีต่อคณะกรรมการและพนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทั้งทางแพ่งและอาญา

ข้อ 79 สมาชิกหรือผู้ใช้ประโยชน์ที่ฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับนี้ หรือทำความเสียหายให้เกิดขึ้นแก่สาธารณูปโภค

และบริการสาธารณะ ตลอดจนทรัพย์สินส่วนบุคคลของสมาชิกอื่น

ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการหรือที่ประชุมใหญ่ มีอำนาจในการคดีให้บริการสาธารณะ

และมีอำนาจในการคดีให้บริการสาธารณะ และมีอำนาจริบเงินค่าประกันหรือเรียกเก็บค่าเสียหาย

และ/หรือระงับมิให้ดำเนินการหรือสิ่งการให้หรือถอนส่วนใดๆ รวมทั้งสั่งการให้ปรับปรุงแก้ไข ให้อยู่ในสภาพเดิมโดยเป็นค่าใช้จ่ายของสมาชิกนั้น

ข้อ 80

หากสมาชิกหรือบริวารหรือผู้ที่ได้รับอนุญาตไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับนี้ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

โดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจดำเนินการ ในฐานะผู้เสียหาย หรือแทนผู้เสียหาย โดยการนำมาตรการ ในข้อ

79 มาบังคับใช้กำหนดเป็นเบี้ยปรับ หรือกำหนดมาตรการในการดำเนินการนั้น

รวมทั้งแจ้งความฟ้องร้องหมู่บ้านจัดสรรและบริวาร หรือที่ได้รับอนุญาตนั้นให้ปฏิบัติตามข้อบังคับ และ/หรือให้ชดใช้ค่าเสียหายที่เกิดขึ้น

หมวดที่ 18

การจัดการสาธารณูปโภคบริการสาธารณะ และการบริหารหมู่บ้าน

ข้อ 81.

การจัดการบริการสาธารณะและการบริหารหมู่บ้าน

ให้ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการเป็นผู้จัดการตามอำนาจและข้อกำหนดที่ได้ระบุไว้ในข้อบังคับนี้ทุกประการ

โดยรวมถึงการออกกฎข้อบังคับ บทเฉพาะการหรือ กฎเกณฑ์ข้อบังคับเพิ่มเติมอื่นๆ โดยทั่วไป

การจัดระบบความปลอดภัยต่างๆ จัดขมตรวจสอบการ เข้า-ออก และการจัดการอื่นๆ ตามความจำเป็น

รวมทั้งการจ้างพนักงาน จ้างผู้ดำเนินการต่างๆ และกำหนดเงินค่าใช้จ่ายที่สมควรในการนั้นๆ

ข้อ 82

ในกรณีที่ดินแปลงจัดสรรถูกเวนคืนบางส่วน

ตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ให้สมาชิกซึ่งถูกเวนคืนที่ดินแปลงจัดสรรดังกล่าวหมดสิทธิในการเป็นสมาชิก

และคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรประชุมใหญ่ภายใน 30 วัน

เพื่อทำการแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายและการลงคะแนนเสียง ตลอดจนสิทธิ

และหน้าที่ต่างๆ เพื่อให้ถูกต้องสอดคล้องกับความเป็นจริงทันที พร้อมแจ้งให้คณะกรรมการทราบ

ข้อ

83

กรณีบุคคลภายนอกใช้สาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะจะต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ได้ผ่านการเห็นชอบของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร

และ/หรือที่ประชุมใหญ่

หมวดที่ 19

การควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ 84 นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอาจควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอื่นก็ได้

แต่ต้องมีพื้นที่ติดต่อกว่หรือใกล้เคียงกัน

และที่ประชุมใหญ่ของสมาชิคนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องมีมติเป็นเอกฉันท์ให้ควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เว้นแต่ข้อบังคับจะกำหนดมิได้เป็นอย่างอื่น

ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่งร่วมกันยื่นคำจดทะเบียนควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่

พร้อมด้วยหลักฐานดังต่อไปนี้

84.1 หนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่ง

84.2 รายงานการประชุมของที่ประชุมใหญ่ ของสมาชิกแต่ละแห่งที่มีมติให้ควบ

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และเห็นชอบกับข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดจากการควบ

84.3 สำเนาข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดจากการควบ

84.4 บัญชีหนี้หรือภาระผูกพันของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่ง และหนังสือยินยอมของเจ้าหน้าที่

ในการควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (ถ้ามี)

84.5 บัญชีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และทรัพย์สินส่วนอื่นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่ง

หมวดที่ 20

การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ 85

เมื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจดทะเบียนจัดตั้งแล้ว

ต่อมาที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีมติเป็นเอกฉันท์ให้ยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือมีกรณีให้ยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามที่กำหนดในข้อบังคับ

ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรยื่นคำขอจดทะเบียนยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมด้วยหลักฐานดังต่อไปนี้

85.1 หนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

85.2 รายงานการประชุมของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกที่มีมติให้ยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

85.3 บัญชีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และทรัพย์สินอื่นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

85.4 บัญชีหนี้หรือภาระผูกพันของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

และหนังสือยินยอมของเจ้าหน้าที่ให้ยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (ถ้ามี)

85.5 หลักฐานการจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และทรัพย์สิน

อื่นตาม (3) ไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา (ถ้ามี)

ข้อ 86

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว

ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นอันยกเลิกและให้หมายเหตุการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทั้งสองฉบับนี้ให้ตรงกัน

ให้ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตั้งผู้ชำระบัญชีภายในสิบสี่วันนับแต่วันที่จดทะเบียนยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

และให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยการชำระบัญชีห้างหุ้นส่วนจดทะเบียนห้างหุ้นส่วนจำกัด

และบริษัทจำกัด

มาใช้บังคับแก่การชำระของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยอนุโลม

ทั้งนี้ห้ามมิให้ผู้ชำระบัญชีจำหน่ายที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

เว้นแต่ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะมีมติเป็นอย่างอื่น และได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ

ผู้ชำระบัญชีต้องจัดการชำระบัญชีของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เสร็จภายในหนึ่งปี

นับแต่วันທີ່ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตั้งความวรรคสอง เว้นแต่คณะกรรมการจะกำหนดเวลาไว้เป็นอย่างอื่น

ข้อ 87. ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ รวมทั้งทรัพย์สินของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่เหลือจากการชำระหนี้

ให้ผู้ชำระหนี้ ให้ผู้ชำระบัญชีโอนที่ดินและทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นที่จัดตั้งตามข้อ 85.5

ในกรณีที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมิได้จัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนที่ดินและทรัพย์สินดังกล่าวตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ชำระบัญชีดำเนินการดังต่อไปนี้

87.1 จดทะเบียนโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ หรือให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

87.2 จดทะเบียนโอนที่ดินอันเป็นบริการสาธารณะ ให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ทั้งนี้ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

ผู้รับโอน ต้องไม่ดำเนินการใด ๆ อันเป็นการเปลี่ยนแปลงหรือส่งผลกระทบต่อการใช้บริการ

หรือใช้ ประโยชน์ในสิ่งอำนวยความสะดวกเดิมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

87.3

ทรัพย์สินอื่นให้จัดแบ่งแก่สมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภค