

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

กฎหมายอาคาร อาษา/2538. พรบ. อาคารชุด พ.ศ.2522. กรุงเทพฯ : บริษัท เมฆาเพรส จก., 2538

บันทึกข้อความ ที่ มท.5612/ทต./ทช. ลงวันที่ 25 พฤศจิกายน.2536

บันทึกข้อความ ที่ มท.5612/ทต./ทช.401 ลงวันที่ 23 มิถุนายน.2537

ปราณี พรรณวิเชียร. วิชาหลักการจัดการ. พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์ประกายพริ้ง, 2530.

ปรีชา อุกะโชค และคณะ, "การบริหารงานเคหะชุมชนตามแนวนโยบายใหม่." เอกสารการฝึกอบรมหลักสูตรการบริหารงานพัฒนาที่อยู่อาศัย รุ่นที่ 13 , ศูนย์ฝึกอบรมการเคหะแห่งชาติ, 6 ก.ย. – 8 พ.ย. 2528

มนุชญ์ วัฒนโกเมร และคณะ , การจัดการชุมชนของหมู่บ้านจัดสรรในเขตชานเมือง กรุงเทพมหานคร และในจังหวัดนนทบุรี. กรุงเทพฯ : ม.ป.พ., 2529)

มานพ พงศทัต, รศ. รวมเรื่องอาคารชุดของประเทศไทย. 2527

มานพ พงศทัต,รศ., จุฬาลงกรณ์วารสาร. กรุงเทพฯ : โรงพิมพ์จุฬา, ม.ค.-มี.ค. 2533.

รายงานการจดทะเบียนอาคารชุดทั่วราชอาณาจักร ปี พ.ศ.2535-2536 ,กรมที่ดิน

วิชัย ตันติกุลานันท์, กฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด. กรุงเทพฯ : หจก.พิมพ์อักษร, 2541.

ศูนย์วิชาการเคหะแห่งชาติ, การบริการชุมชนตามนโยบายใหม่. การเคหะแห่งชาติ

สมยศ แสงสุวรรณ,ดร. การบริหารงานอาคารชุด. กรุงเทพฯ : บริษัท ศรีบุญอุตสาหกรรมการพิมพ์, 2542

สุเทพ เชาวลิต, หลักการพัฒนารชุมชน.กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์โอเดียนสโตร์, 2524

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท. 0605/ว. 16977 ลงวันที่ 29 มิถุนายน 2535 เรื่องการจดทะเบียนอาคารชุด

หัสติน ไกรเพ็ชร, บทบาทภาระหน้าที่ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดของ กคช. เอกสารประกอบการบรรยาย กองเคหะ, ชุมชนเมืองใหม่ ฝ่ายโครงการเมืองใหม่.

สัมภาษณ์ พิพัฒน์ สโมสรร, รองผู้อำนวยการกองอาคารชุด ศูนย์บริหารงานที่ดิน และอาคารชุด
การเคหะแห่งชาติ, 10 สิงหาคม 2544.

สัมภาษณ์ พันธุ์พงษ์ อุบลพงศ์, ผู้อำนวยการกองเคหะนครหลวง 2 การเคหะแห่งชาติ,
ประธานคณะกรรมการควบคุมผู้ดำเนินการแทนในฐานะผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด
เคหะชุมชนหลักสี่ 1-13, 27 สิงหาคม 2544

สัมภาษณ์ รัตนา กิตติกัลยาววงศ์, พนักงานจัดการทรัพย์สิน 5 สำนักงานเคหะชุมชนออเงิน
การเคหะแห่งชาติ, 23 สิงหาคม 2544

สัมภาษณ์ เอนก ตาดทอง, ประธานคณะกรรมการกลางชุมชน, 5 สิงหาคม 2544

สัมภาษณ์ คณะกรรมการกลางชุมชน เคหะชุมชนหลักสี่ 1-13, มิถุนายน 2544

ภาษาอังกฤษ

Bouwcentrum International Education, Housing Management, (2523)

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาคผนวก

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แบบสัมภาษณ์

- โครงการ เหนือชุมชนหลักสี่

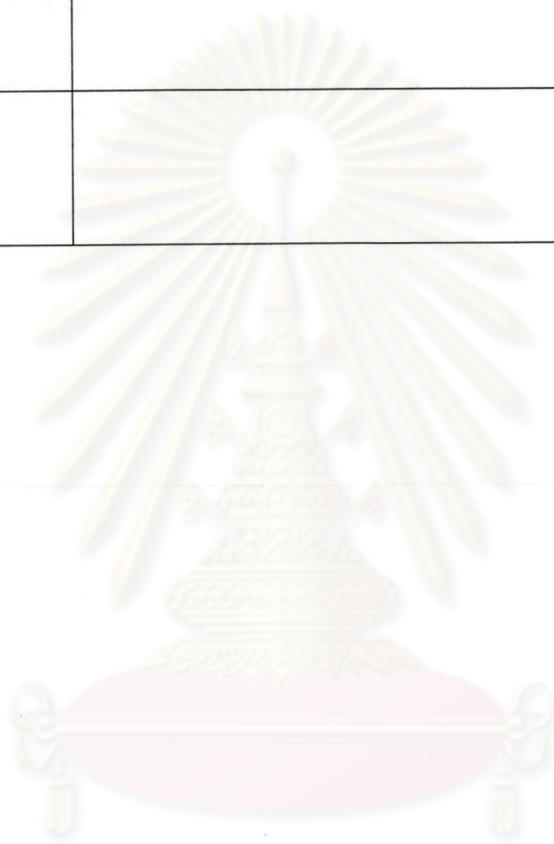
1. โครงสร้างการบริหารของคณะกรรมการกลางชุมชน	
1.1 องค์กรประกอบด้วยฝ่ายใดบ้าง, จำนวนบุคลากร (แผนภูมิองค์กร)	
1.2 แต่ละฝ่ายมีขอบเขตหน้าที่รับผิดชอบอย่างไร	
2. วิธีดำเนินงาน ในแต่ละฝ่าย	
2.1 การจัดการทรัพย์สิน	-การจัดประโยชน์ (การใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินส่วนกลางร่วม)
	-การจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง (เฉพาะพื้นที่ที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางร่วม)

	-การจัดเก็บเงินผลประโยชน์ (ที่เกิดจากการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินส่วนกลางร่วม)
	-การจัดการรายจ่าย
2.2 การให้บริการ	
-การดำเนินงานติดต่อองค์กรภายนอก	
-การดูแลความสะอาด (ทรัพย์สินส่วนกลางร่วม)	
-การรักษาความปลอดภัย	
-ไฟฟ้าสาธารณะ	
-น้ำประปา	
-การบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภค	
-การแก้ปัญหา/การป้องกันน้ำท่วม	
2.3 การจัดระเบียบชุมชน	
-การตรวจสอบการใช้ พท.ทรัพย์สินส่วนกลางร่วม	
-การจัดระเบียบการใช้ พท.ทรัพย์สินส่วนกลางร่วม	

-การดูแลป้องกัน ทรัพย์สิน สาธารณะ/การบุกรุก/การละเมิด ทรัพย์สินส่วนกลางร่วม	
2.4 การพัฒนาชุมชน -การให้การศึกษาแก่ผู้อยู่อาศัย และ กรรมการชุมชน	
-การจัดตั้งกรรมการชุมชน	
-การมีส่วนร่วมในการบริหารชุมชน (เจ้าของร่วม)	
3. สภาพ และปัญหาในปัจจุบัน	
3.1 ปัญหาจากการจัดการ (ทั้งในและนอกสายงานบังคับบัญชา) -ปัญหาบุคคล	
-ปัญหากฎหมาย	
-ปัญหาการจัดเก็บค่าใช้จ่าย	
-ปัญหาการรुकล้ำทรัพย์สินกลางร่วม	
-ปัญหาขยะ <ul style="list-style-type: none"> ● ปริมาณขยะ ● การจัดเก็บ ● การขนถ่ายไปทิ้ง 	
-ปัญหาการดูแลรักษาความปลอดภัย	
-ปัญหาการประชาสัมพันธ์	

-ปัญหาอื่นๆ	
3.2 ปัญหาจากการจค กรรมสิทธิ์	
3.3 ปัญหาจากการออก แบบ	
3.4 ปัญหาอื่นๆ	
4. แนวทางการแก้ปัญหา	
4.1 ปัญหาจากการจัดการ (ทั้งในและนอกสายงานบังคับ บัญชา) -ปัญหาบุคคล	
-ปัญหากฎหมาย	
-ปัญหาการจัดเก็บค่าใช้จ่าย	
-ปัญหาการรुकล้าทรัพย์ส่วนกลาง ร่วม	
-ปัญหาขยะ <ul style="list-style-type: none"> ● ปริมาณขยะ ● การจัดเก็บ ● การขนถ่ายไปทิ้ง 	
-ปัญหาการดูแลรักษาความปลอดภัย	
-ปัญหาการประชาสัมพันธ์	

-ปัญหาอื่นๆ	
4.2 ปัญหาจากการจัดกรรมสิทธิ์	
4.3 ปัญหาจากการออกแบบ	
4.4 ปัญหาอื่นๆ	



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางแสดงอาคารชุดที่จดทะเบียนในเขตกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ.2535

โครงการ	จำนวนหลัง	จำนวนห้องชุด (U)
1.ศรีบูรินทร์คอนโด	2	222
2.นิรันดร์คอนโดมิเนียม2 ดิการ์เอส	2	996
3.มิตรภาพแมนชั่น	6	383
4.จรัญ 57 คอนโดมิเนียม	2	279
5.ทรงนิภา คอนโดทาวน์	2	188
6.รีเจนทรีชดา ทาวเวอร์	2	737
7.มหาทรัพย์คอนโดทาวน์ โครงการ 6	3	424
8.พัฒนาคอมเพล็กซ์เฮาส์	1	396
9.พัฒนาคอมเพล็กซ์เฮาส์	1	358
10.พัฒนาคอมเพล็กซ์เฮาส์	1	342
11.พัฒนาคอมเพล็กซ์เฮาส์	1	342
12.พัฒนาคอมเพล็กซ์เฮาส์	1	342
13.พัฒนาคอมเพล็กซ์เฮาส์	1	342
14.เดอะเบเวอร์ลี่แมนชั่น	2	562
15.จรัล 29 คอนโดมิเนียม	4	250
16.บ้านสวนธน อี	3	72
17.บ้านสวนธน บี	2	48
18.บ้านสวนธน เอฟ	3	72
19.บ้านสวนธน ซี	2	48
20.บ้านสวนธน เอ	3	72
21.บ้านสวนธน บี	3	72
22.ทองหล่อทาวเวอร์	3	730
23.ศรีไทยคอนโด 2	9	585
24.ศรีไทยคอนโด 2	7	455
25.สายไหมพูนสุข	6	340

โครงการ	จำนวนหลัง	จำนวนห้องชุด (U)
26.วิเศษสุขนครคอนโด	7	595
27.เคหะสุขสวัสดิ์	4	856
28.แอร์พอร์ตคอนโดมิเนียม 4	7	190
29.สวนหลวงคอนโดมิเนียม	2	244
30.เกษมกลคอนโดทาวน์โครงการ 2	2	504
31.ราณีคอนโดทาวน์ อาคาร B	2	134
32.ประชาสุขคอนโดทาวน์	4	362
33.สมฤทัยคอนโดมิเนียม	6	408
34.บางกะปิคอนโดทาวน์ A,B	2	768
35.โมเดิร์นทาวน์	2	179
36.บางกะปิสวีทโฮม	2	347
37.สุวรรณเอเชียคอนโดมิเนียม	2	130
38.เคหะสุขสวัสดิ์	2	428
39.แกรนด์พาลาส อาคาร A,B	2	504
40.แสนสุขคอนโดเทรค	2	228
41.ฑาริกา	3	72
42.เทพนิมิตร	3	254
43.ดวงทองคอนโดมิเนียม	2	254
44.เอื้อประชาคอนโดทาวน์ อาคาร 6	1	103
45.เอื้อประชาคอนโดทาวน์ อาคาร 8	1	113
46.เอื้อประชาคอนโดทาวน์ อาคาร 9	1	113
47.เอื้อประชาคอนโดทาวน์ อาคาร 7	1	113
48.เอื้อประชาคอนโดทาวน์ อาคาร 10	1	103
49.เอื้อประชาคอนโดทาวน์ อาคาร 11	1	103
50.เอื้อประชาคอนโดทาวน์ อาคาร 13	1	103
51.เอื้อประชาคอนโดทาวน์ อาคาร 12	1	103
52.สวนหลวงคอนโดทาวน์	1	122

โครงการ	จำนวนหลัง	จำนวนห้องชุด (U)
53.สวนหลวงคอนโดทาวน์	1	122
54.นิรันดร์คอนโดมิเนียม 11	1	349
55.ริเวอร์วิวคอนโดทาวน์ อาคาร A,B,C	3	412
56.ศรีปิ่นทอง อาคาร 1	1	64
57.ศรีปิ่นทอง อาคาร 2	1	64
58.ศรีปิ่นทอง อาคาร 3	1	64
59.ศรีปิ่นทอง อาคาร 4	1	64
60.ศรีปิ่นทอง อาคาร 6	1	64
61.ศรีเมืองแมนชั่น	2	459
62.ธนพลคอนโดมิเนียม	2	103
รวม	151	17,855

ที่มา : รายงานการจดทะเบียนอาคารชุดทั่วราชอาณาจักร ปี พ.ศ.2535, กรมที่ดิน

เฉพาะในเขตกรุงเทพมหานคร และเป็นอาคารชุดที่มีตั้งแต่ 2 อาคารในโครงการเดียวกัน

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางแสดงอาคารชุดที่จดทะเบียนในเขตกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ.2536

โครงการ	จำนวนหลัง	จำนวนห้องชุด (U)
1.ฟอร์จูน คอนโดทาวน์	2	183
2.สุวรรณเอเชีย คอนโดมิเนียม	9	583
3.เพชรบางบอน เอ,บี,ซี	3	205
4.พญาไท พลาซ่า	2	635
5.บ้านสวนธน 3จี	1	24
6.บ้านสวนธน 1ไอ	1	24
7.บ้านสวนธน 1จี	1	24
8.บ้านสวนธน 3ไอ	1	24
9.บ้านสวนธน 2ไอ	1	24
10.บ้านสวนธน 2จี	1	24
11.บ้านสวนธน 3เจ	1	24
12.บ้านสวนธน 2เจ	1	24
13.บ้านสวนธน 1เจ	1	24
14.เคหะแจ้งวัฒนะ 2	1	184
15.เคหะแจ้งวัฒนะ 1	1	204
16.เคหะแจ้งวัฒนะ 3	1	204
17.เคหะแจ้งวัฒนะ 4	1	214
18.โครงการแฟลตสะพานใหม่	1	72
19.โครงการแฟลตสะพานใหม่	1	72
20.โครงการแฟลตสะพานใหม่	1	72
21.โครงการแฟลตสะพานใหม่	1	72
22.โครงการแฟลตสะพานใหม่	1	72
23.โครงการแฟลตสะพานใหม่	1	72
24.โครงการแฟลตสะพานใหม่	1	72
25.ไชน่าทาวน์คอนโด 2	1	49

โครงการ	จำนวนหลัง	จำนวนห้องชุด (U)
26.ไฮนาทาวน์คอนโด 2	1	49
27.สินทรัพย์เรสซิเดนซ์ทาวน์ 1	1	211
28.สินทรัพย์เรสซิเดนซ์ทาวน์ 1	1	211
29.คันทรีคอมเพล็กซ์ อาคารบี	1	350
30.คันทรีคอมเพล็กซ์ อาคารซี	1	368
31.บ้านสวนธน 1เค	1	24
32.บ้านสวนธน 2เค	1	24
33.บ้านสวนธน 2แอล	1	24
34.บ้านสวนธน 3แอล	1	24
35.บ้านสวนธน 3เค	1	24
36.บ้านสวนธน 1แอล	1	24
37.บ้านสวนธน 3เอ็ม	1	24
38.บ้านสวนธน 2เอ็ม	1	24
39.บ้านสวนธน 1เอ็น	1	24
40.บ้านสวนธน 2เอ็ม	1	24
41.บ้านสวนธน 1โอ	1	24
42.บ้านสวนธน 3เอ็น	1	24
43.บ้านสวนธน 3โอ	1	24
44.บ้านสวนธน 2โอ	1	24
45.บ้านสวนธน 2พี	1	24
46.บ้านสวนธน 3พี	1	24
47.บ้านสวนธน 1พี	1	24
48.ร่วมสุข 9 คอนโดทาวน์ อาคาร 7A	1	55
49.ร่วมสุข 9 คอนโดทาวน์ อาคาร 8B	1	55
50.ร่วมสุข 9 คอนโดทาวน์ อาคาร 9A	1	55
51.ร่วมสุข 9 คอนโดทาวน์ อาคาร 4B	1	55
52.ร่วมสุข 9 คอนโดทาวน์ อาคาร 5A	1	55

โครงการ	จำนวนหลัง	จำนวนห้องชุด (U)
53.ร่วมสุข 9 คอนโดทาวน์ อาคาร 6B	1	55
54.ร่วมสุข 9 คอนโดทาวน์ อาคาร 1A	1	55
55.ร่วมสุข 9 คอนโดทาวน์ อาคาร 2B	1	55
56.ร่วมสุข 9 คอนโดทาวน์ อาคาร 3A	1	55
57.อมรพันธ์ 205 แซทเทลไลท์ อาคารอาร์ 3	1	64
58.อมรพันธ์ 205 แซทเทลไลท์ อาคารอาร์ 4	1	145
59.อมรพันธ์ 205 แซทเทลไลท์ อาคารอาร์ 7	1	158
60.อมรพันธ์ 205 แซทเทลไลท์ อาคารอาร์ 8	1	158
61.คันทรี่เพลส	1	52
62.คันทรี่เพลส	1	44
63.บ้านสวนธน 3คิวิ	1	24
64.บ้านสวนธน 1อาร์	1	24
65.บ้านสวนธน 3อาร์	1	24
66.บ้านสวนธน 2อาร์	1	24
67.บ้านสวนธน 1คิวิ	1	24
68.บ้านสวนธน 2คิวิ	1	24
69.วิเศษสุขนคร 1	1	210
70.วิเศษสุขนคร 2	1	210
71.บางกะปิ คอนโดทาวน์ อาคารอี	1	109
72.บางกะปิ คอนโดทาวน์ อาคารดี	1	323
73.เคหะแจ้งวัฒนะ 7	1	204
74.เคหะแจ้งวัฒนะ 5	1	204
75.เคหะแจ้งวัฒนะ 8	1	204
76.เคหะแจ้งวัฒนะ 6	1	204
77.เคหะแจ้งวัฒนะ 9	1	204
78.เคหะแจ้งวัฒนะ 11	1	204
79.เคหะแจ้งวัฒนะ 12	1	204

โครงการ	จำนวนหลัง	จำนวนห้องชุด (U)
80.บ้านพหล 52 อาคาร 3	1	49
81.บ้านพหล 52 อาคาร 4	1	49
82.สุขุมวิท การ์ดैनเพลส เอ	1	50
83.สุขุมวิท การ์ดैनเพลส บี	1	50
84.บ้านสวนธน 1ดับบลิว	1	24
85.บ้านสวนธน 1เอ็กซ์	1	24
86.บ้านสวนธน 2เอ็กซ์	1	24
87.บ้านสวนธน 2ดับบลิว	1	24
88.สุขเจริญเพลส อาคาร A	1	102
89.สุขเจริญเพลส อาคาร B	1	44
90.อาคารชุด เคหะชุมชนหลักสี่ 1	1	201
91.อาคารชุด เคหะชุมชนหลักสี่ 3	1	201
92.อาคารชุด เคหะชุมชนหลักสี่ 2	1	201
93.บ้านสวนธน 3ยู	1	24
94.บ้านสวนธน 2ยู	1	24
95.บ้านสวนธน 1ยู	1	24
96.บ้านสวนธน 1วี	1	24
97.บ้านสวนธน 2วี	1	24
98.บ้านสวนธน 3วี	1	24
99.ศรีสุวรรณโฮมเพลส 1ซี	1	44
100.ศรีสุวรรณโฮมเพลส 1ดี	1	44
101.พัชรเพลส 1	1	34
102.พัชรเพลส 2	1	34
103.พัชรเพลส 3	1	34
104.พัชรเพลส 4	1	34
105.อาคารชุด เคหะชุมชนหลักสี่ 4	1	241
106.อาคารชุด เคหะชุมชนหลักสี่ 6	1	241

โครงการ	จำนวนหลัง	จำนวนห้องชุด (U)
107.ศรีวิภาการ์เด้นคอนโดมิเนียม 5	1	144
108.ศรีวิภาการ์เด้นคอนโดมิเนียม 4	1	60
109.ศรีวิภาการ์เด้นคอนโดมิเนียม 3	1	96
110.ศรีวิภาการ์เด้นคอนโดมิเนียม 2	1	96
111.ศรีวิภาการ์เด้นคอนโดมิเนียม 1	1	216
112.การ์เด้นสแควร์คอนโดมิเนียม 1	1	68
113.การ์เด้นสแควร์คอนโดมิเนียม 2	1	68
114.การ์เด้นสแควร์คอนโดมิเนียม 3	1	68
115.เคหะบางกะปิ อาคารบี	1	254
116.เคหะบางกะปิ อาคารเอ	1	184
117.ศรีสุพรรณโฮมเพลส 1E	1	44
118.ศรีสุพรรณโฮมเพลส 1A	1	44
119.ศรีสุพรรณโฮมเพลส 1B	1	44
120.บ้านสวนลลนา-สวนหลวง	23	552
121.เจริญกรุงคอนโดมิเนียม 1	1	312
122.เจริญกรุงคอนโดมิเนียม 2	1	102
123.เจริญกรุงคอนโดมิเนียม 3	1	88
124.โชคชัย 4 คอนโดเฮาส์ อาคาร 2	1	140
125.โชคชัย 4 คอนโดเฮาส์ อาคาร 1	1	180
126.โมเดิร์นโฮม เพลส 1	1	34
127.โมเดิร์นโฮม เพลส 3	1	34
128.โมเดิร์นโฮม เพลส 2	1	34
รวม	162	13,073

ที่มา : รายงานการจดทะเบียนอาคารชุดทั่วราชอาณาจักร ปี พ.ศ.2536, กรมที่ดิน

เฉพาะในเขตกรุงเทพมหานคร และเป็นอาคารชุดที่มีตั้งแต่ 2 อาคารในโครงการเดียวกัน

ที่ มท 0606/ว. 16977



กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กม 10200

44 มีนาคม 2535

เรื่อง การจดทะเบียนอาคารชุด

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดภูเก็ต (เว้นกรุงเทพมหานคร)

ด้วยขณะนี้ปรากฏว่า ได้มีทนายสงเคราะห์ เบ็ญจมาคารชุดในรูปแบบหลายลักษณะ ซึ่งบางรายการเป็นรูปแบบที่แตกต่างจากลักษณะของอาคารชุดตามที่ทั่วไป และเป็นปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยตรง หรือเกี่ยวข้องกับกฎหมายอื่น ซึ่งหากได้ดำเนินการจดทะเบียนอาคารชุดให้ถูกต้องไปแล้ว อาจจะต้องเจตนาารมดีของกฎหมายและอาจทำให้เกิดปัญหาขึ้นในภายหลังได้

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า

1. ความพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 4 ได้ให้คำจำกัดความของคำว่า "อาคารชุด" หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกมาได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ที่ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง ประกอบกับเหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ ที่ว่า "โดยที่ในปัจจุบัน ปัญหาในด้านที่อยู่อาศัยภายในเมืองได้เพิ่มทวีมากขึ้น และระบบกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ไม่อาจสนองความต้องการของประชาชน ซึ่งต้องอาศัยในอาคารเดียวกัน โดยร่วมกันมีกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารนั้น แยกจากกันเป็นสัดส่วนได้ สมควรวางระบบกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้น เพื่อให้ผู้ที่อยู่ในอาคารเดียวกันสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารส่วนที่เป็นของตนแยกจากกัน เป็นสัดส่วน และสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารร่วมกันได้ นอกจากนี้ สมควรวางมาตรการควบคุมการจัดตั้งอาคารชุดให้เหมาะสม เพื่อให้เป็นหลักประกันให้แก่ผู้ที่จะมาซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย จึงจำเป็นต้องวางพระราชบัญญัติขึ้น"

2. จากเหตุผลตามข้อ 1 จะเห็นได้ว่าทนายที่จะนำอาคารใดมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุด จะต้องได้ความว่า อาคารเดียวกันนั้น สามารถแยกกรรมสิทธิ์ในส่วนตล

4 อาคาร

การแลกได้เป็นส่วน ๆ โดยผู้ที่อยู่ในอาคารสามารถถือกรรมสิทธิ์หลังสุดในอาคาร ส่วนที่เป็นของคนใดตามสัดส่วนที่ได้แยกไว้นี้ อีกทั้งสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารร่วมกันได้ และจะต้องเป็นอาคารเดี่ยวที่มี กรไฟจะนำ ลวดลายหรือลวดลาย เติลวดลาย ฯลฯ หลังจากขอจดทะเบียนเป็น 1 อาคารชุด จึงไม่อาจกระทำได้

3. สำหรับกรณีที่อยู่ประเภทอาคารระนาบที่ราบเดี่ยวแต่ละห้อง มาจดทะเบียนเป็น 1 อาคารชุด หากว่าเมื่อพิจารณาแผนผังอาคารที่อยู่ประเภทอาคารระนาบมาขอจดทะเบียนอาคารชุดแล้ว เห็นว่าควรลงมติประกอบจดหมายของคำว่า "อาคารชุด" และได้ดำเนินการไปโดยถูกต้องด้วยวิธีดำเนินการของคณะกรรมการชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แล้ว ก็สามารถจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้

ส่วนกรณีที่ผู้ประกอบอาคารระนาบที่ราบเดี่ยวแต่ละห้อง มาจดทะเบียนเป็น 1 อาคารชุด โดยมีการแบ่งแยกที่ดิน เป็นแปลงย่อยติดต่อกัน เพื่อก่อสร้างอาคารชุดจากแปลง ในแต่ละแปลง และที่ดินที่แบ่งนั้นมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป จะอยู่ในข่ายการจัดสรร ตามประกาศของคณะกรรมการที่ 286 (พ.ศ. 2515) หรือไม่นั้น กรมที่ดินได้นำเรื่องเสนอคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินพิจารณาแล้ว คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ได้พิจารณาในการประชุมครั้งที่ 25/2535 เมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2535 มีมติว่า "ตามบทบัญญัติ ข้อ 1. ของประกาศของคณะกรรมการที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 ให้ความหมายของ "การจัดสรรที่ดิน" ว่า การจัดจำหน่ายที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงย่อย มีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าด้วยวิธีใด โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเป็นค่าตอบแทน ดังนั้น การแบ่งแยกที่ดิน เพื่อก่อสร้างอาคารชุดจากแปลง จึงเข้าลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะกรรมการที่ 286 (พ.ศ. 2515) ด้วย"

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และโปรดสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติ ตามนี้ยดังกล่าวต่อไปด้วย.

ขอแสดงความนับถือ

(นายพนัน จันทวนาน)
 ปลัดกระทรวงที่ดิน
 อธิบดีกรมที่ดิน

กองควบคุมชุมชนที่ดิน
 โทร. 2223271

ด่วนมาก

มท 0605/ว

02906



กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท 10200

1 กุมภาพันธ์ 2537

เรื่อง บัญชีการจดทะเบียนอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท 0605/ว.16977 ลงวันที่ 29 มิถุนายน 2535

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ นว 0601/1466
ลงวันที่ 30 ธันวาคม 2536

ตามที่กรมที่ดินได้แจ้งให้จังหวัดทราบและถือปฏิบัติ กรณีการจดทะเบียนอาคารชุด ความว่า การจะนำเอาอาคารหรือบ้านเดี่ยวหลาย ๆ หลังมาจดทะเบียนเป็น 1 อาคารชุด ไม่อาจกระทำได้นั้น

บัดนี้ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้แจ้งกรมที่ดินว่า คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ 2) ได้พิจารณาเห็นว่า เนื่องจากไม่มีบทบัญญัติใดในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 บัญญัติว่าการจดทะเบียนอาคารชุดจะทำได้เฉพาะอาคารหนึ่งอาคารเท่านั้น ยิ่งกว่านั้นกฎกระทรวง (พ.ศ. 2523) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และระเบียบกรมที่ดินเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุดแสดงว่าอาคารชุดอาจประกอบด้วยอาคารหลายอาคารได้ ดังนั้น การจดทะเบียนอาคารชุดโดยมีอาคารหลายอาคารตั้งอยู่ที่ดินแปลงเดียวหรือดินดงบับเดียวเป็นอาคารชุดหนึ่งอาคารชุดนั้น ย่อมกระทำได้นั้น

รายละเอียดปรากฏตามสำเนานี้หนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
ที่ นว 0601/1466 ลงวันที่ 30 ธันวาคม 2536 ที่ส่งมาพร้อมนี้

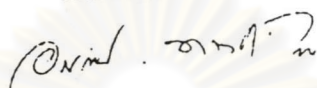
/ ฉะนั้น

- 2 -

ฉะนั้น เพื่อให้แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุดเป็นไป
ตามความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกาดังกล่าว จึงให้ยกเลิกหนังสือกรมที่ดิน
ด่วนมาก ที่ มท 0605/ว.16977 ลงวันที่ 29 มิถุนายน 2535 ข้อ 2 และใช้หลักเกณฑ์
ตามความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกาแทน

จึงเรียนมาเพื่อทราบ และโปรดสั่งให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายอรรถพร ทองประไพ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

กองควบคุมธุรกิจที่ดิน

โทร. 2223271

ศูนย์วิทยพัชการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด

สำนักงานที่ดินจังหวัด กรุงเทพมหานคร สาขา

วันที่ ๑๒ เดือน ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๓๗

หนังสือออกให้เพื่อแสดงว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับจดทะเบียนอาคารชุดตาม
พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ตามคำขอของ การเคหะแห่งชาติ

ทะเบียนเลขที่ ๑๔/๒๕๓๗ เมื่อวันที่ ๔ เดือน กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๓๗
โดยมีรายการดังนี้

๑. ชื่ออาคารชุด อาคารชุดเคหะชุมชนห้วยแก้ว ๕
๒. โฉนดที่ดินเลขที่ ๒๖๓
ตำบล ห้วยสองห้อง อำเภอ กอนเมือง
๓. ก. จำนวนอาคาร หลัง
ข. จำนวนห้องชุด ห้องชุด
๔. บันทึกรายละเอียด ดังนี้
การเคหะแห่งชาติเป็นผู้ออกกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดที่ ๒๖๓ ตำบลห้วยสองห้อง อำเภอ กอนเมือง กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ ๒ ไร่ ๑ งาน ๒๔ ตารางวา
บันทึก การเคหะแห่งชาติได้ก่อสร้างอาคารบนที่ดินดังกล่าวเสร็จสมบูรณ์แล้ว เป็นอาคาร
๑ ชั้น สูง ๔ ชั้น มีห้องชุดจำนวน ๕๔๐ ห้องชุด และไต่ถามคำขอจดทะเบียนอาคารชุดโดยใช้อาคารชุดว่า อาคารชุดเคหะชุมชนห้วยแก้ว ๕
ที่ดินและอาคารชุดที่หรืออาคารชุดนี้ปราศจากภาระผูกพันใด ๆ
* ทรัพย์สินบุคคลอื่นใด

(ลงชื่อ) พนักงานเจ้าหน้าที่


(นายชาภิบาล มีอยู่เต็ม)

ตำแหน่งผู้อำนวยการที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขากอนเมือง

ชั้นที่	ห้องชุดเลขที่	จำนวนเนื้อที่
	65/170, 65/171, 65/172, 65/173, 65/174, 65/177, 65/178, 65/179, 65/180, 65/181, 65/184, 65/185, 65/186, 65/187, 65/188, 65/189, 65/190	30.82
5	65/192, 65/197, 65/198, 65/210, 65/211, 65/216, 65/217, 65/225, 65/226, 65/232, 65/233, 65/241 65/193, 65/194, 65/195, 65/196, 65/199, 65/200, 65/201, 65/202, 65/203, 65/204, 65/205, 65/206, 65/207, 65/208, 65/209, 65/212, 65/213, 65/214, 65/215, 65/218, 65/219, 65/220, 65/221, 65/222, 65/223, 65/224, 65/227, 65/228, 65/229, 65/230, 65/231, 65/234, 65/235, 65/236, 65/237, 65/238, 65/239, 65/240	30.46 30.82


2. อัตราสถาปัตยกรรมสิทธิ์อำนวยการพาณิชย์ส่วนกลาง มีดังนี้

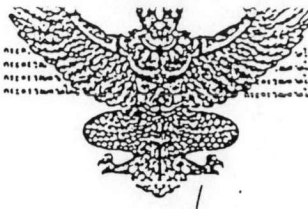
ชั้นที่	ห้องชุดเลขที่	อัตราสถาปัตยกรรมสิทธิ์อำนวยการพาณิชย์ส่วนกลาง/ ห้องชุด
1	65/1 - 65/41	282 ส่วน 76 67962 ส่วน
2	65/42 - 65/91	282 ส่วน 76 67962 ส่วน
3	65/92 - 65/141	282 ส่วน 76 67962 ส่วน
4	65/142 - 65/191	282 ส่วน 76 67962 ส่วน
5	65/192 - 65/241	282 ส่วน 76 67962 ส่วน


นายชานันท์ มื้อชุ่ม

1. ที่ดินที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จังหวัดนนทบุรี 263 ไร่ 1 งาน 16 ตารางวา ตำบลคลองเตยเมือง อำเภอเมือง จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และที่ดินที่ 2 ไร่ 1 งาน 68 ตารางวา ตำบลวังใหญ่ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ของที่ดินที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จังหวัดนนทบุรี และจังหวัดนนทบุรี
2. บางส่วนของที่ดินที่จังหวัดนนทบุรี และที่ดินที่จังหวัดนนทบุรี คือ ที่ดินที่จังหวัดนนทบุรี และที่ดินที่จังหวัดนนทบุรี ของที่ดินที่จังหวัดนนทบุรี และที่ดินที่จังหวัดนนทบุรี ของอาคารชุดเกษตรชุมชนแออัดที่ 174, 249, 250, 252, 253, 255, 258, 259, 260, 261, 264, 266, 267, 131956, 268, 269, 272, 275, 277, 289 และ 290 ตำบลคลองเตยเมือง อำเภอเมือง จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ไร่ 21 งาน ซึ่งที่ดินที่จังหวัดนนทบุรี ไร่ 67962 ไร่ 1018280 ไร่
3. บางส่วนของถนน ระบบสาธารณูปโภค โรงสูบน้ำดิบเพื่อประปาพร้อมเครื่องสูบน้ำและอุปกรณ์ และโรงบำบัดน้ำเสียของโครงการ ไร่ 67962 ไร่ 1018280 ไร่ โดยที่ดินที่จังหวัดนนทบุรี
4. ส่วนของอาคารชุดที่จังหวัดนนทบุรี คือ

4.1. ขนสาร	4.8. ฝอยดินที่ขุดขึ้น
4.2. เศษหิน, เศษ	4.9. ฝอยดินที่ขุดขึ้น
4.3. ฝอยหิน และทรายขี้เถ้า ค.ส.ค. ฝอยหิน	4.10. ฝอยดินที่ขุดขึ้นและของเครื่องสูบน้ำ
4.4. ทางเดินเท้าอาคาร ทางเดินรอบอาคาร	4.11. ฝอยดินที่ขุดขึ้นและของเครื่องสูบน้ำ
4.5. บันได, บันไดที่ขุดขึ้น	เลขที่ 65 และอุปกรณ์ที่ขุดขึ้น
4.6. ผนังกันช่องว่าง, ผนังรอบอาคาร	รวมทั้งฝอยดินและของเครื่องสูบน้ำ
4.7. ช่องเปิดประตู	4.12. ที่จอดรถ
5. ทรัพย์สินที่จังหวัดนนทบุรีและที่ดินที่จังหวัดนนทบุรี คือ
 - 5.1. อุปกรณ์สำหรับเครื่องสูบน้ำ เครื่องสูบน้ำ เครื่องสูบน้ำ เครื่องสูบน้ำ เครื่องสูบน้ำ และอุปกรณ์
 - 5.2. เครื่องสูบน้ำเครื่องสูบน้ำ
 - 5.3. ระบบไฟฟ้า อุปกรณ์ไฟฟ้า สายไฟฟ้า ตู้ไฟฟ้า มิเตอร์ไฟฟ้า รวม เครื่องแปลงไฟฟ้ารวม
 - 5.4. ระบบประปา อุปกรณ์ประปา ระบบประปา อุปกรณ์ประปา สายประปา รวม สายประปา
 - 5.5. อาคารโรงประปา
 - 5.6. ฝอยดินที่ขุดขึ้น
 - 5.7. เครื่องสูบน้ำประปา เครื่องสูบน้ำ และอุปกรณ์ที่ขุดขึ้น
 - 5.8. ฝอยดินที่ขุดขึ้น ฝอยดินที่ขุดขึ้น
 - 5.9. ประตู - ประตู
 - 5.10. ประตูประปา
 - 5.11. ประตูประปา
 - 5.12. สายประปา เครื่องสูบน้ำ
6. ทรัพย์สินที่จังหวัดนนทบุรีและที่ดินที่จังหวัดนนทบุรี


 นายดำเนินทร์ มีอยู่



คำแดงขัติย

ที่ตั้งห้องชุด

โฉนดที่ดินเลขที่ ๒๖๓
ตำบล ทุ่งสองห้อง
อำเภอ ดอนเมือง
จังหวัด กรุงเทพมหานคร
เนื้อที่ ๒ ไร่ ๑ งาน ๖๘ ตารางวา

ห้องชุดเลขที่ ๒๕/๑๑๕
วันที่ ๗
อาคารเลขที่ ๕
ชื่ออาคารชุด อาคารชุดถนนสุขุมวิท
ทะเบียนอาคารชุดเลขที่ ๑๔/๒๕๓๓

บัญชีถือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

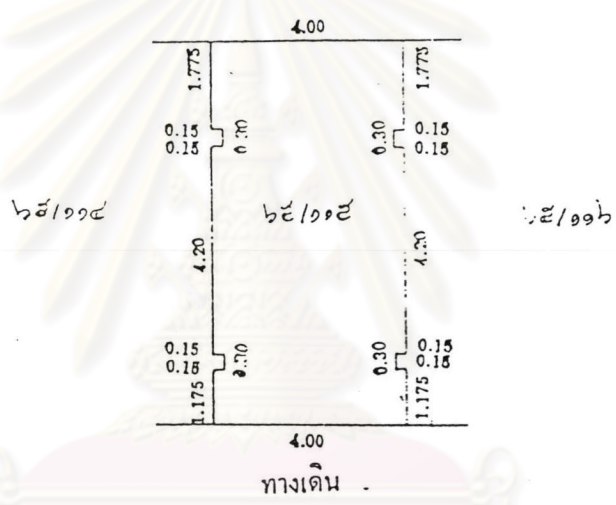
ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

ให้แก่มหาเศรษฐี จำกัด กรุงเทพมหานคร ถนนสุขุมวิท ตำบลทุ่งสองห้อง อำเภอเมือง จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ถนนสุขุมวิท ซอย ๑ ตำบล/แขวง ดอนเมือง อำเภอ/เขต บางกะปิ จังหวัด กรุงเทพมหานคร



แผนผังห้องชุด



มาตราส่วน ๑ : ๑๒๕

เนื้อที่ประมาณ ๓๑.๘๒ ตารางเมตร สูง ๓.๐๐ เมตร

อัตราส่วนแบ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง จำนวน ๒๘๒ ส่วน ใน ๒๙๖๒ ส่วน

ออก ณ วันที่ ๒๒ สิงหาคม เดือน ธันวาคม พุทธศักราช ๒๕๓๖ หรือตามมติที่ประชุม

[Signature]

นายอานันท์ มีอยู่เต็ม
พนักงานเจ้าหน้าที่

(นายประจักษ์ พันธ์ชูเพชร) ๒ S.A. 2537 ๒.9 พ.ย. 2537 (นางวรรณฉวี คุ้ม) 2.5 ส.ค. 2537
 นางยุภา ราชชนะสมบัติ ๒ S.A. 2537
 นางฉลิม นามะระ ๒ S.A. 2537
 นายสมเกียรติ ศรีระตฤณชรัส สุตราจ ๒ S.A. 2537
 (นางฉวีวรรณ คุ้ม) ๒.๕ ส.ค. ๒๕๓๖
 (นางชวีรัตน์ คุ้ม) ๒.๕ ส.ค. ๒๕๓๖
 (นางฉวีวรรณ คุ้ม) ๒.๕ ส.ค. ๒๕๓๖

ข้อบังคับ

ของ

นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนหลักสี่ 7

จดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาถนนเมืองแล้ว

เมื่อวันพฤหัสบดีที่ 22 ธันวาคม 2537

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนหลักที่ 7

	หน้า
1. หมวดที่ 1 ว่าด้วย บททั่วไป	1
2. หมวดที่ 2 ว่าด้วย นิติบุคคลอาคารชุด	3
3. หมวดที่ 3 ว่าด้วย เจ้าของร่วม	5
4. หมวดที่ 4 ว่าด้วย คณะกรรมการอาคาร	7
5. หมวดที่ 5 ว่าด้วย ผู้จัดการ	7
6. หมวดที่ 6 ว่าด้วย คณะกรรมการกลางชุมชน	10
7. หมวดที่ 7 ว่าด้วย ทรัพย์สินส่วนกลางและอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินส่วนกลาง	12
8. หมวดที่ 8 ว่าด้วย การออกค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วม	18
9. หมวดที่ 9 ว่าด้วย การออกค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุด	21
10. หมวดที่ 10 ว่าด้วย การจัดการทรัพย์สินส่วนกลางอาคาร	22
11. หมวดที่ 11 ว่าด้วย การจัดการทรัพย์สินส่วนกลางร่วม	24
12. หมวดที่ 12 ว่าด้วย การใช้ทรัพย์สินส่วนกลางอาคาร	26
13. หมวดที่ 13 ว่าด้วย การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล	28
14. หมวดที่ 14 ว่าด้วย การตัดแปลง ซ่อมแซมแก้ไข หรือต่อเติมตกแต่งห้องชุด	30
15. หมวดที่ 15 ว่าด้วย การประชุมใหญ่ การประชุมเจ้าของร่วมและมติ	33
16. บทเฉพาะกาล	35

ข้อบังคับ

ของ

นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนหลักสี่ 7

ด้วยพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดว่าอาคารชุดที่ได้รับการจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นแล้ว และดำเนินการต่อไป จะต้องมี "นิติบุคคลอาคารชุด" เป็นองค์กรจัดการ ดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด ซึ่งหมายรวมถึง ให้มีการใช้สอยทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกัน ด้วยความเป็นระเบียบ มีคุณค่า ให้เกิดประโยชน์ และมีให้ละเมิดสิทธิการอยู่อาศัยระหว่างกัน เพื่อประโยชน์ในการอยู่ร่วมกันอย่างปกติสุข

ดังนั้น พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดให้จัดทำ "ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด" ขึ้นมา เป็นหลักปฏิบัติในการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุด รวมทั้งเป็นหลักปฏิบัติในการอยู่ร่วมกันของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด

จึงเห็นสมควรมีข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนหลักสี่ 7 อันมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

หมวดที่ 1 ว่าด้วยบททั่วไป

ข้อ 1. ข้อบังคับนี้ เรียกว่า "ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนหลักสี่ 7"

ข้อ 2. นิติบุคคลอาคารชุดตามข้อบังคับนี้ มีชื่อว่า "นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนหลักสี่ 7" มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 67/22 เคหะชุมชนหลักสี่ ซอยแจ้งวัฒนะ 5 ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร

ข้อ 3. ในข้อบังคับนี้

"ข้อบังคับ" หมายถึง ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนหลักสี่ 7

"ชุมชน" หมายถึง เคหะชุมชนหลักสี่

"อาคารชุด" หมายถึง อาคารชุดเคหะชุมชนหลักสี่ 7

"นิติบุคคลอาคารชุด" หมายถึง นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนหลักสี่ 7

"ห้องชุด" หมายถึง ส่วนของอาคารชุดเคหะชุมชนหลักสี่ 7 ที่แยกการถือกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของได้เป็นส่วน ๆ เฉพาะของแต่ละบุคคล

- "ทรัพย์สินส่วนกลาง" หมายถึง ทรัพย์สินส่วนกลางอาคาร และทรัพย์สินส่วนกลางร่วม
- "ทรัพย์สินส่วนกลางอาคาร" หมายถึง ส่วนของอาคารชุดเคหะชุมชนหลักที่ 7 ที่มีใช้ห้องชุดที่ดินที่ตั้งอาคารชุดเคหะชุมชนหลักที่ 7 และทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมในอาคารชุดเคหะชุมชนหลักที่ 7
- "ทรัพย์สินส่วนกลางร่วม" หมายถึง ที่ดินและทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมในอาคารชุดเคหะชุมชนหลักที่ 1 ถึง 14
- "เจ้าของร่วม" หมายถึง เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดเคหะชุมชนหลักที่ 7 และหรือผู้แทนในกรณีนิติบุคคลเป็นเจ้าของห้องชุด
- "คณะกรรมการอาคาร" หมายถึง คณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนหลักที่ 7
- "คณะกรรมการกลางชุมชน" หมายถึง คณะกรรมการกลางควบคุมและจัดการทรัพย์สินส่วนกลางร่วมในชุมชน
- "ผู้จัดการ" หมายถึง ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนหลักที่ 7
- "ที่ประชุมใหญ่" หมายถึง ที่ประชุมเจ้าของร่วมทั้งหมดในอาคารชุดเคหะชุมชนหลักที่ 7
- "ระเบียบอาคาร" หมายถึง ระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนหลักที่ 7
- "ระเบียบชุมชน" หมายถึง ระเบียบของเคหะชุมชนหลักที่ 7
- "ระเบียบ" หมายถึง ระเบียบอาคารและระเบียบชุมชน

ข้อ 4. ข้อบังคับนี้ใช้บังคับแก่ คณะกรรมการอาคาร คณะกรรมการกลางชุมชน ผู้จัดการเจ้าของร่วมหรือมบริวาร และผู้แทนทุกคน ทั้งนี้ตั้งแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเป็นต้นไป การแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ ให้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่ภายใต้บังคับแห่งกฎหมาย และข้อบังคับนี้ เมื่อตรวจสอบแล้วว่าเป็นมติที่ถูกต้อง ให้คณะกรรมการอาคารมอบหมายให้ผู้จัดการนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่มีมติ และข้อบังคับที่ได้แก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงใหม่ จะมีผลสมบูรณ์ใช้บังคับได้ต่อเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ทำการจดทะเบียนแก้ไข หรือเปลี่ยนแปลงแล้ว

ข้อ 5. การใช้ประโยชน์ภายในห้องชุด ใดให้ใช้ได้เฉพาะเพื่อการอยู่อาศัยเพียงประการเดียวเท่านั้น จะนำไปใช้เพื่อการอย่างอื่นไม่ได้ หรือนำไปใช้เพื่อการอย่างอื่นควบกับการอยู่อาศัยก็ไม่ได้

ข้อ 6. นอกจากที่ตราไว้ในข้อบังคับแล้ว ให้นำบทบัญญัติของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม (ถ้ามี) มาใช้บังคับแก่นิติบุคคลอาคารชุดด้วยโดยอนุโลม

หมวดที่ 2 ว่าด้วยนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ 7. นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์ ดังนี้

- (1) เพื่อจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง และ
- (2) เพื่อดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และ
- (3) เพื่อกระทำการใด ๆ อันเป็นประโยชน์ต่อการจัดการและดูแลรักษา

ทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 8. นิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจหน้าที่ ภายใต้อขอบเขตของกฎหมายและข้อบังคับ ดังต่อไปนี้

- (1) ดำเนินการดูแล บำรุงรักษา หรือร่วมกันดูแลบำรุงรักษา ระบบสาธารณูปโภค อันเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น ไฟฟ้า น้ำประปา น้ำเสีย เป็นต้น
- (2) จัดทำข้อตกลงหรือนิติกรรมใด ๆ เพื่อประโยชน์ในการใช้ระบบสาธารณูปโภค และมีบริการอันจำเป็นแก่อาคารชุด
- (3) จัดการและดำเนินการใด ๆ เพื่อความปลอดภัยและป้องกันอุบัติเหตุแก่ อาคาร ทรัพย์สินส่วนกลางอาคาร และอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับ รวมทั้งสัญญาประกันภัยทุกชนิดกับบริษัทประกันภัย
- (4) ดำเนินการดูแล รักษา ซ่อมแซมบรรดาทรัพย์สินส่วนกลางอาคารที่มีอยู่ และที่จะจัดไว้ให้มีขึ้นในอนาคต ให้อยู่ในสภาพใช้ประโยชน์ได้ตลอดเวลา
- (5) ดำเนินการติดต่อ ว่าจ้างหน่วยราชการ รัฐวิสาหกิจ บริษัทห้างร้าน หรือเอกชน ให้นำมาจัดการ ดูแลรักษา และซ่อมแซมบรรดาทรัพย์สินส่วนกลางอาคาร
- (6) จัดการและดำเนินการก่อสร้าง ซ่อมแซมอาคารชุดที่เสียหาย โดยมติของเจ้าของร่วม

-/(7) ดำเนินการ....

(7) คำเนิการใด ๆ เพื่อประโยชน์ในการจัดการ ดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางอาคาร ให้เจ้าของร่วมได้รับประโยชน์ในการใช้อย่างเท่าเทียมกัน ตามความจำเป็นที่ต้องการใช้ โดยไม่สร้างความเดือดร้อนรำคาญ และละเมิดสิทธิหรือรอนสิทธิต่อเจ้าของร่วมอื่น

(8) คำเนิการเรียกเก็บเงินหรือรับชำระเงินค่าใช้จ่าย เงินทุนและเงินอื่น ๆ จากเจ้าของร่วม รวมถึงค่าปรับในกรณีต่าง ๆ ตลอดจนเรียกเก็บค่าภาษีอากรตามที่กำหนดไว้ใน ข้อบังคับ หรือระเบียบ

(9) คำเนิการเกี่ยวกับการบังคับชำระหนี้ กรณีเจ้าของร่วมไม่ชำระค่าใช้จ่าย ต่าง ๆ

(10) จัดการและคำเนิการให้เจ้าของร่วมที่มีได้ถูกเวนคืน (กรณีอาคารชุด ถูกเวนคืนบางส่วน) ร่วมกันจ่ายค่าใช้ทรัพย์สินส่วนกลางที่เหลืออยู่ ให้แก่เจ้าของห้องชุดที่ถูกเวนคืน

(11) คำเนิการใช้สิทธิแทนเจ้าของร่วมเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมด เพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วม ไม่ว่าจะเป็นการปกป้องคุ้มครอง เรียกร้อง แจ้งความ ร้องทุกข์ ฟ้องร้องดำเนินคดี รวมถึงการต่อสู้กับบุคคลภายนอก

(12) คำเนิการกำหนดระเบียบต่าง ๆ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการ ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด หรือเพื่อประโยชน์ในการอยู่ร่วมกันอย่างปกติสุข

(13) คำเนิการงดหรือระงับการให้บริการ เมื่อเจ้าของร่วมค้างชำระเงิน ต่าง ๆ ที่ต้องชำระให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด หรือเมื่อเจ้าของร่วมปฏิบัติฝ่าฝืนหรือขัดต่อข้อบังคับ และหรือ ระเบียบ

(14) คำเนิการใด ๆ เพื่อประโยชน์ในการจัดการ ดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ตามมติของเจ้าของร่วม และหรือมติของคณะกรรมการกลางชุมชน แล้วแต่กรณี

(15) คำเนิการควบคุมการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง และทรัพย์สินบุคคลหรือห้องชุด ให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับและระเบียบ

(16) คำเนิการชำระเงินให้กับคณะกรรมการกลางชุมชน เพื่อเป็นเงินกองกลางชุมชน สำหรับเป็นค่าใช้จ่ายในการจัดการ ดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางร่วม

-/(17) คำเนิการ....

(17) ดำเนินการติดตาม ประสานงาน และให้ความร่วมมือ คณะกรรมการกลางชุมชน ในการจัดการ ดูแลบำรุงรักษา และกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ต่อการจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สิน ส่วนกลางร่วม รวมถึงการรักษาความเป็นระเบียบเรียบร้อยและความปลอดภัย เพื่อประโยชน์สุขของการ อยู่ร่วมกันในชุมชน โดยไม่ขัดต่อกฎหมาย และข้อบังคับ

(18) ดำเนินการในหน้าที่เลขานุการคณะกรรมการกลางชุมชน เมื่อได้รับคัดเลือกจาก คณะกรรมการกลางชุมชน

หมวดที่ 3 ว่าด้วยเจ้าของร่วม

ข้อ 9. เจ้าของร่วมมีสิทธิในห้องชุดของตน ดังนี้

(1) ใช้สอยได้เหมือนเจ้าของบ้านทุกประการ โดยไม่ก่อความขัดแย้ง ความ รุนแรง ความเสียหาย ความเดือดร้อนรำคาญต่อการอยู่อาศัยร่วมกันในอาคารชุด ทั้งนี้ให้เป็นไป ตามกฎหมาย ข้อบังคับและระเบียบ

(2) จำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่าหรือก่อภาระติดพันใด ๆ ก็ได้ โดยต้องแจ้งให้ นิติบุคคลอาคารชุดทราบเป็นลายลักษณ์อักษร เป็นการล่วงหน้าทุกครั้ง

(3) ติดตามทวงถามเอาคืนจากบุคคลอื่น ผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้

(4) ขัดขวางมิให้ผู้อื่นเข้ามาเกี่ยวข้องกับ โดยมิชอบด้วยกฎหมายและข้อบังคับ

(5) อื่น ๆ เป็นไปตามกฎหมายและข้อบังคับ

ข้อ 10. เจ้าของร่วมมีสิทธิเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ดังนี้

(1) ใช้สอยทรัพย์สินส่วนกลาง โดยไม่สร้างความเสียหายต่ออาคารชุด และหรือชุมชน ไม่สร้างความเดือดร้อนรำคาญ รวมทั้งการละเมิดสิทธิหรือรอนสิทธิเจ้าของร่วมอื่นทั้งภายในอาคารชุด และหรือชุมชน ทั้งนี้ให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับ และระเบียบ

(2) มีสิทธิในการจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ของตน แต่ต้องจำหน่ายควบคู่ไปกับกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินส่วนบุคคลของตน

(3) มีสิทธิในการได้ดอกเบี้ยจากทรัพย์สินส่วนกลาง ตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ใน ทรัพย์สินส่วนกลางของตน

(4) ใช้สิทธิร่วมกับนิติบุคคลอาคารชุด คณะกรรมการกลางชุมชน ในการติดตามเอาคืน หรือขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินส่วนกลาง โดยมีขอบด้วยกฎหมายและข้อบังคับ

(5) ออกเสียงลงคะแนนเพื่อจัดการ ดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ตามอัตราส่วน กรรมสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลาง เป็นไปตามกฎหมายและข้อบังคับ ในกรณีมอบหมายตัวแทนให้เข้าประชุม ต้องทำหนังสือมอบฉันทะให้ออกเสียงแทน

(6) ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการในคณะกรรมการอาคาร เพื่อการควบคุมการ จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

(7) อื่น ๆ เป็นไปตามกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด และข้อบังคับ

ข้อ 11. เจ้าของร่วมมีหน้าที่ ดังนี้

(1) งดเว้นกระทำการใด ๆ ในห้องชุดของตน อันอาจเป็นการกระทบกระเทือน ต่อโครงสร้าง ความมั่นคง และการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคาร หรือการอื่น ๆ ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

(2) งดเว้นการกระทำใด ๆ อันอาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินส่วนกลางร่วม และสาธารณะสมบัติของชุมชน รวมถึงการก่อความเดือดร้อนรำคาญแก่การอยู่อาศัยร่วมกันในชุมชน

(3) ดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ดังเช่นวิญญูชนพึงดูแลรักษาทรัพย์สินของตน รวมทั้ง ทรัพย์สินส่วนกลางที่เชื่อมต่อทรัพย์สินส่วนบุคคล หรืออยู่ภายในห้องชุดของตน เช่น มาตรวัดน้ำ ระบบท่อต่าง ๆ เป็นต้น ซึ่งต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้น อันเนื่องจากการกระทำที่มิใช่ความเสียหายโดยสภาพ

(4) แจ้งให้นิติบุคคลอาคารชุดทราบโดยเร็ว เมื่อพบเห็นความเสียหายที่เกิดขึ้น หรือจะเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินส่วนกลาง ทั้งที่อยู่ภายนอก และหรืออยู่ภายในห้องชุดของตน และให้ความ ร่วมมือเกี่ยวกับการดำเนินการแก้ไข หรือการซ่อมแซม

(5) ดูแลรักษาห้องชุดให้อยู่ในสภาพที่ตลอดเวลา ไม่ให้เป็นอันตรายต่อ อาคารชุดไม่ให้เกิดความเสียหายต่อเจ้าของร่วมอื่นและต่อการอยู่อาศัยร่วมกันในอาคารชุด

(6) ออกค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วม และชำระเงินอื่น ๆ ตามที่กำหนดไว้ใน ข้อบังคับ หรือตามมติที่ประชุมใหญ่

(7) ร่วมประชุมใหญ่ ประชุมเจ้าของร่วม เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ตามที่ กำหนดไว้ในข้อบังคับ

(8) ร่วมลงมติเจ้าของร่วม ตามที่นิติบุคคลอาคารชุด หรือคณะกรรมการอาคาร
จัดให้มีขึ้น

(9) ให้ความร่วมมือในการจัดการ ดูแลรักษา ซ่อมแซมอาคารชุด และทรัพย์สินส่วนกลาง

(10) ปฏิบัติตามมติของเจ้าของร่วม มติของคณะกรรมการอาคาร และมติของคณะ-
กรรมการกลางชุมชน

(11) ปฏิบัติตามข้อบังคับ และระเบียบ เพื่อการอยู่อาศัยร่วมกันอย่างปกติสุข

(12) อื่น ๆ เป็นไปตามกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด และข้อบังคับ

หมวดที่ 4 ว่าด้วยคณะกรรมการอาคาร

ข้อ 12. เจ้าของร่วมจะจัดให้มีคณะกรรมการอาคารขึ้นชุดหนึ่ง เป็นตัวแทนของเจ้าของร่วม
เพื่อการควบคุมการจัดการและดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุด ประกอบด้วยกรรมการไม่เกิน 9 คน
ซึ่งแต่งตั้งโดยมติที่ประชุมใหญ่ และให้คณะกรรมการอาคารเลือกกรรมการอาคารคนใดคนหนึ่งขึ้นเป็น
ประธาน

วาระการดำรงตำแหน่งและการพ้นจากตำแหน่งของกรรมการอาคาร อาณาหน้าที่และการ
ประชุมของคณะกรรมการอาคาร ให้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่

การประชุมของคณะกรรมการอาคาร ให้กรรมการที่มาประชุมได้รับเบี้ยประชุมครั้งละ 100 บาท

ข้อ 13. กรรมการอาคารผู้ได้รับการแต่งตั้งมีคุณสมบัติ ดังนี้

(1) เป็นเจ้าของร่วม หรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม

(2) เป็นผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาลหรือผู้พิทักษ์ ในกรณีเจ้าของร่วมเป็น
ผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถหรือเสมือนไร้ความสามารถ แล้วแต่กรณี

(3) เป็นผู้จัดการหรือผู้แทนอื่นของนิติบุคคล ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วม

หมวดที่ 5 ว่าด้วยผู้จัดการ

ข้อ 14. ให้มีผู้จัดการคนหนึ่ง ซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ เป็นผู้จัดการ
นิติบุคคลอาคารชุด ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการ ให้นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่ง เป็นผู้
ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ

ข้อ 15. ให้คณะกรรมการอาคารหรือผู้แทนที่คณะกรรมการอาคารมอบหมาย ดำเนินการจัดหา เพื่อการว่าจ้างผู้จัดการ และกำหนดอัตราเงินเดือนของผู้จัดการโดยต้อง เสนอขอมติแต่งตั้งจากที่ประชุมของ เจ้าของร่วม และคณะกรรมการอาคารโดยประธานคณะกรรมการอาคารเป็นผู้ดำเนินการว่าจ้าง ตามมติ ที่ประชุมเจ้าของร่วมนั้น

ข้อ 16. ผู้จัดการมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี หรือตามระยะเวลาที่คณะกรรมการ อาคารตกลงว่าจ้างซึ่งต้องไม่เกินคราวละ 3 ปี

ในกรณีที่ผู้จัดการต้องพ้นจากตำแหน่ง ให้คณะกรรมการอาคารเสนอแต่งตั้งผู้จัดการคนใหม่ต่อ ที่ประชุมใหญ่ ภายใน 60 วัน นับตั้งแต่วันที่ผู้จัดการพ้นจากตำแหน่ง

หากตำแหน่งผู้จัดการว่างลงเนื่องจากครบวาระการดำรงตำแหน่ง ให้ผู้จัดการที่พ้นจากตำแหน่ง ปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่าผู้จัดการที่แต่งตั้งขึ้นใหม่ตามวรรคก่อนจะเข้ารับหน้าที่

หากตำแหน่งผู้จัดการว่างลงโดยเหตุอื่น หรือในกรณีที่ผู้จัดการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระไม่ สามารถปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้ ให้คณะกรรมการอาคาร มีอำนาจแต่งตั้งและว่าจ้างบุคคลหรือนิติบุคคลใด ๆ ขึ้นมาทำการแทนในฐานะผู้จัดการเป็นการชั่วคราวได้จนกว่าจะมีการแต่งตั้งและว่าจ้างผู้จัดการคนใหม่ ตามวรรคสอง

อำนาจแต่งตั้งและว่าจ้างของคณะกรรมการอาคารตามวรรคสี่ ต้องได้รับความเห็นชอบจาก ที่ประชุมใหญ่ด้วยคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมดก่อนจึงจะนำมาใช้บังคับได้

ข้อ 17. ให้ผู้จัดการหรือผู้ทำการแทนในฐานะผู้จัดการพ้นจากตำแหน่ง เมื่อ

- (1) ตาย
- (2) ต้องคำพิพากษาให้เป็นบุคคลล้มละลาย
- (3) ตกเป็นคนวิกลจริต หรือศาลสั่งให้เป็นคนเสมือนไร้ความสามารถ
- (4) ครบวาระการดำรงตำแหน่ง
- (5) ลาออก
- (6) มีมติที่ประชุมเจ้าของร่วมให้ถอดถอน

-/ข้อ 18. ผู้จัดการ....

ข้อ 18. ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ ดังนี้

- (1) ปฏิบัติให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด คือ ดำเนินการจัดการ ดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และกระทำการใด ๆ อันเป็นประโยชน์ต่อการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่ จัดซื้อ จัดจ้าง จัดหาและจัดให้มีบุคลากร ผู้ดำเนินการต่าง ๆ วัสดุ อุปกรณ์ เครื่องมือเครื่องใช้ ทรัพย์สิน บริการ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ
- (2) ปฏิบัติตามมติที่ประชุมเจ้าของร่วม หรือมติของคณะกรรมการอาคาร หรือมติของคณะกรรมการกลางชุมชน โดยไม่ขัดต่อข้อบังคับ
- (3) ในกรณีเร่งด่วน มีอำนาจจัดการในกิจการ เพื่อความปลอดภัยของอาคาร โดยความริเริ่มของตนเองได้ ดังเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง
- (4) เป็นผู้แทนนิติบุคคลอาคารชุด มีอำนาจกระทำการเรื่องต่าง ๆ ในนามและอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดได้ รวมทั้งนิติกรรมสัญญา ภายในขอบเขตของกฎหมายและข้อบังคับ หรือมติที่ประชุมเจ้าของร่วม หรือมติของคณะกรรมการอาคาร หรือมติของคณะกรรมการกลางชุมชน โดยไม่ขัดต่อข้อบังคับ
- (5) จัดให้มีการประชุมใหญ่ หรือการประชุมเจ้าของร่วม หรือการลงมติของเจ้าของร่วมตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ
- (6) ปฏิบัติกิจการในหน้าที่ด้วยตนเอง ยกเว้นกิจการซึ่งตามข้อบังคับ หรือมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม กำหนดมอบหมายให้ผู้อื่นกระทำได้
- (7) กระทำการแทนนิติบุคคลอาคารชุด กรณีกำหนดระเบียบอาคารต่าง ๆ ต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการอาคารก่อน จึงจะประกาศใช้ได้
- (8) อื่น ๆ ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ และหรือกฎหมาย

ข้อ 19. ผู้จัดการและคู่สมรสของผู้จัดการ เป็นประธานในที่ประชุมหรือรับมอบฉันทะให้ ออกเสียงแทนเจ้าของร่วมคนใดมิได้

หมวดที่ 6 ว่าด้วย คณะกรรมการกลางชุมชน

ข้อ 20. ให้มีคณะกรรมการกลางชุมชนชั้นชุดหนึ่ง เป็นตัวแทนของอาคารชุดเคหะชุมชนหลักสี่ 1 ถึง 14 เพื่อควบคุม จัดการ และดูแลบำรุงรักษา ทรัพย์สินส่วนกลางร่วม ประกอบด้วย ประธานคณะกรรมการอาคารจากอาคารชุดเคหะชุมชนหลักสี่ 1 ถึง 14 จำนวน 14 คน และให้เลือกคนใดคนหนึ่งขึ้นเป็นประธานคณะกรรมการกลางชุมชน

ให้คณะกรรมการกลางชุมชนมีเลขานุการ 1 ตำแหน่ง โดยเลือกนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนหลักสี่ 1 ถึง 14 ขึ้นมาสลับเปลี่ยนหมุนเวียนกันดำรงตำแหน่งเลขานุการคณะกรรมการกลางชุมชนคราวละหนึ่งปี โดยให้ผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนหลักสี่ 1 ถึง 14 ที่ได้รับการคัดเลือกนั้น ดำเนินการเป็นเลขานุการ

อำนาจหน้าที่ และคำตอบแทนของเลขานุการคณะกรรมการกลางชุมชนให้เป็นไปตามมติที่ประชุมคณะกรรมการกลางชุมชน

ข้อ 21. วาระการดำรงตำแหน่ง และการพ้นจากตำแหน่งของกรรมการกลางชุมชนแต่ละคน ให้เป็นไปตามวาระการดำรงตำแหน่ง และการพ้นจากตำแหน่งกรรมการอาคารของกรรมการกลางชุมชนคนนั้น

ข้อ 22. กำหนดการประชุมของคณะกรรมการกลางชุมชน ให้เป็นไปตามมติที่ประชุมคณะกรรมการกลางชุมชน และกรรมการที่มาประชุมให้ได้รับ เบี้ยประชุมครั้งละ 100.- บาท

ข้อ 23. การประชุมของคณะกรรมการกลางชุมชน ต้องมีกรรมการมาประชุม เกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการกลางชุมชนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ข้อ 24. มติที่ประชุมของคณะกรรมการกลางชุมชน ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของกรรมการกลางชุมชนที่เข้าประชุม เว้นแต่ข้อบังคับจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

ข้อ 25. การลงคะแนนเสียงในที่ประชุมของคณะกรรมการกลางชุมชน ให้กรรมการกลางชุมชนแต่ละคนมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางร่วมของอาคารชุดหลังที่ตนเป็นกรรมการอาคาร

-/ข้อ 26. คณะกรรมการ...

ข้อ 26. คณะกรรมการกลางชุมชนมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

- (1) ปฏิบัติให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด คือดำเนินการ จัดการ ดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางร่วม และกระทำการใด ๆ อันเป็นประโยชน์ต่อการจัดการ และดูแลรักษา ทรัพย์สินส่วนกลางร่วม ได้แก่ จัดซื้อ จัดจ้าง และจัดหาวัสดุอุปกรณ์ เครื่องมือเครื่องใช้ ทรัพย์สิน บริการ การประกันภัย และอื่น ๆ
- (2) ดูแล รักษาความเป็นระเบียบเรียบร้อย ความปลอดภัยต่อทรัพย์สินส่วนกลางร่วม และชุมชน
- (3) ดำเนินการกำหนดระเบียบชุมชนเกี่ยวกับการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางร่วม เพื่อประโยชน์ สุขในการอยู่ร่วมกันในชุมชน ภายในขอบเขตของกฎหมาย และข้อบังคับ
- (4) อนุญาตให้เจ้าของร่วม หรือนิติบุคคลอาคารชุด หรือนิติบุคคล หรือบุคคลรายหนึ่ง รายใด ใช้ประโยชน์ทรัพย์สินส่วนกลางร่วม ทั้งนี้ให้เป็นไปตามระเบียบเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ทรัพย์สิน ส่วนกลางร่วม
- (5) ดูแลรักษาผลประโยชน์ของชุมชน และจัดสรรผลประโยชน์อันเนื่องมาจากทรัพย์สิน ส่วนกลางร่วม ให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด
- (6) วินิจฉัยและตัดสินปัญหา ข้อขัดแย้งต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางร่วม หรือที่เกิดขึ้นระหว่างนิติบุคคลอาคารชุดแต่ละนิติบุคคล
- (7) พิจารณาชี้ขาดการกระทำใด ๆ อันจะมีผลต่อทรัพย์สินส่วนกลางร่วม
- (8) แจ่งให้นิติบุคคลอาคารชุด ชำระค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการจัดการ และดูแลบำรุง รักษาทรัพย์สินส่วนกลางร่วม
- (9) เป็นผู้แทนนิติบุคคลอาคารชุด มีอำนาจกระทำการในเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่อง กับทรัพย์สินส่วนกลางร่วม หรือชุมชน ภายในขอบเขตของกฎหมายและข้อบังคับ
- (10) ในกรณีเร่งด่วน มีอำนาจจัดการในกิจการเพื่อความปลอดภัยของทรัพย์สินส่วนกลาง ร่วม โดยความริเริ่มของตนเองได้ ดังเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง
- (11) อื่น ๆ ตามมติของเจ้าของร่วมในอาคารชุดเคหะชุมชนหลักสี่ 1 ถึง 14 เห็น สมควรให้กระทำเป็นการส่วนรวม

-/ข้อ 27. การติดต่อ....

ข้อ 27. การติดต่อกับบุคคลภายนอก การแจ้งความร้องทุกข์ต่อเจ้าพนักงาน การฟ้องร้องคดี การเรียกร้องต่อสู้กับบุคคลภายนอก ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินส่วนกลางร่วม หรือชุมชน ให้ประธานคณะกรรมการกลางชุมชนดำเนินการแทนคณะกรรมการกลางชุมชน กรณีประธานคณะกรรมการกลางชุมชนไม่อยู่ หรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้เลขานุการคณะกรรมการกลางชุมชนดำเนินการแทนได้ และต้องแจ้งให้ประธานคณะกรรมการกลางชุมชน และหรือคณะกรรมการกลางชุมชนทราบ เกี่ยวกับการดำเนินการนั้น ๆ โดยไม่ชักช้า

ข้อ 28. ที่ทำการของคณะกรรมการกลางชุมชน ให้อยู่ในดุลยพินิจของคณะกรรมการกลางชุมชน พิจารณาใช้ห้องประชุมของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนหลักสี่ 1 ถึง 14 ห้องใดห้องหนึ่งตามความเหมาะสม

ข้อ 29. การแก้ไข เพิ่มเติมข้อบังคับเกี่ยวกับคณะกรรมการกลางชุมชน ต้องได้รับมติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมในแต่ละอาคารชุดของอาคารชุดเคหะชุมชนหลักสี่ 1 ถึง 14

หมวดที่ 7 ว่าด้วยทรัพย์สินส่วนกลางและอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 30. ทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่

(1) ทรัพย์สินส่วนกลางอาคาร ประกอบด้วย

(1.1) ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด เช่น เสาเข็ม ฐานราก เสา คาน บันได ราวเหล็กบันได ทางเดินภายในอาคาร ผนังกันช่องโถง ราวเหล็กกันตก ผนังรอบนอกตัวอาคาร ท่อระบายน้ำทิ้งและท่อน้ำเสโครก ช่องทิ้งขยะ คลส.หลังคา หลังคาและรางระบายน้ำ ถังเก็บน้ำบนหลังคา ห้องใต้บันได ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดเลขที่ 67/22 และอุปกรณ์สำนักงาน รวมทั้งห้องน้ำและห้องเก็บของ ห้องขยะรวม พื้นที่ว่างใต้อาคาร ถังพักและเก็บน้ำใต้ดิน ทางเท้า ลานจอดรถ ลานคอนกรีตค้ำข้างอาคารและหน้าห้องขยะรวม บ่อเกรอะ-บ่อซึม เป็นต้น

(1.2) ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด ได้แก่ ที่ดินตามโฉนดเลขที่ 270 แขวงทุ่งสองห้อง เขตดอนเมือง จังหวัดกรุงเทพมหานคร รวม 1 โฉนด เนื้อที่ 1 ไร่ 3 งาน 52.7 ตารางวา รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างและประโยชน์ใด ๆ ในลักษณะที่เป็นทรัพย์สินของที่ดินดังกล่าวที่ไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน สำหรับเจ้าของร่วม

-(1.3) ทรัพย์สิน....

(1.3) ทรัพย์สินอื่นที่อยู่ในที่ดินที่ตั้งอาคารชุด ซึ่งเป็นสิทธิ์และหรือกรรมสิทธิ์ของนิติบุคคลอาคารชุด ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วม เช่น เครื่องมือเครื่องใช้ หัวฉีดดับเพลิง อุปกรณ์ดับเพลิง สายท่อดับเพลิงพร้อมตู้เก็บและสัญญาณแจ้งเหตุอัคคีภัย รวม 10 ชุด ระบบน้ำประปา อุปกรณ์ประปา ท่อน้ำประปา ท่อน้ำทิ้ง ประตูน้ำ มาตรวัดน้ำประจำสำนักงานและห้องชุด 148 ตัว มาตรวัดน้ำรวมของอาคาร 1 ชุด เครื่องสูบน้ำมอเตอร์ขนาด 15 แรงม้าและอุปกรณ์ 2 ชุด พร้อมระบบควบคุม ระบบไฟฟ้า อุปกรณ์ไฟฟ้า สายไฟฟ้าท่อร้อยสายไฟฟ้า มาตรวัดกระแสไฟฟ้าห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ส่วนกลางอาคารชุดและห้อง เครื่องสูบน้ำ ตู้เก็บมาตรวัดกระแสไฟฟ้า และตู้เก็บกระบอกพิวส์ประจำห้องชุด 10 ตู้ ท่อระบายน้ำทิ้ง ท่อน้ำโสโครก สายส่อฟ้าและท่อร้อยสาย พร้อมอุปกรณ์ รั้ว เป็นต้น

(2) ทรัพย์สินส่วนกลางร่วม ประกอบด้วย

-(2.1) ที่ดิน.....

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

(2.1) ที่ดินจำนวน 21 แปลง ตามรายการดังต่อไปนี้

ลำดับที่	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่	หมายเหตุ
1	174	2572	16678	2-0-07	<u>ถนนสายหลักในโครงการ</u>
2	249	2687	11680	0-0-43.9	<u>ถนนระหว่างอาคารเลขที่ 12 กับ 13</u>
3	250	1957	16681	0-0-0.5	แปลงตะเข็บ
4	252	2689	16684	0-0-43.5	ถนนระหว่างอาคารเลขที่ 1 กับ 12
5	253	1958	16685	0-0-0.6	แปลงตะเข็บ
6	255	2691	17025	0-1-53.1	ถนนระหว่างอาคารเลขที่ 1 กับ 2
7	258	2694	17028	0-1-0.6	ถนนข้างอาคารเลขที่ 1,2,3
8	259	2695	17029	0-1-17.4	ที่ดินว่างข้างอาคารเลขที่ 1,2,3
9	260	2696	17030	0-0-02.6	แปลงตะเข็บ
10	261	2697	17031	0-1-74.6	ถนนระหว่างอาคารเลขที่ 3 กับ 4
11	264	2700	17034	0-1-77	ถนนระหว่างอาคารเลขที่ 5 กับ 6
12	266	2702	17036	0-1-11.5	ถนนข้างอาคารเลขที่ 4,5,6
13	267	2703	17037	0-1-05.4	ที่ดินว่างข้างอาคารเลขที่ 4,5,6
14	131956	4113	16682	0-0-01.2	แปลงตะเข็บ
15	268	2704	17038	3-2-69.8	<u>ที่ดินเพื่อสร้างสถานศึกษาบริการแก่ชุมชน</u>
16	269	2705	17039	0-0-11.2	<u>ที่ตั้งโรงสูบน้ำดับเพลิง</u>
17	272	2708	17042	0-1-62.7	ถนนระหว่างอาคารเลขที่ 8,9
18	275	2711	17055	0-1-77.8	ถนนระหว่างอาคารเลขที่ 10,11
19	277	2784	17047	0-2-95.8	ถนนข้างอาคารเลขที่ 8,9,10,11
20	289	2715	17059	7-0-93.7	<u>แปลงสนามกลาง</u>
21	290	2716	17060	2-0-16.2	ถนนสายหลักในโครงการ

(2.2) ทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากรายการทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น เช่น ไฟฟ้าสาธารณะ พร้อมอุปกรณ์ มาตรการกระแสไฟฟ้าสาธารณะ รวม 2 ตัว อาคารโรงสูบน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง เครื่องยนต์ดีเซลขนาด 87 แรงม้า และอุปกรณ์ 1 ชุด พร้อมระบบควบคุม เครื่องสูบน้ำรักษาแรงดันมอเตอร์ ขนาด 3 แรงม้าและอุปกรณ์ 1 ชุด พร้อมระบบควบคุม เกจวัดแรงดัน 5 ตัว ระบบไฟฟ้า อุปกรณ์ไฟฟ้า สายไฟฟ้า มาตรการกระแสไฟฟ้า 1 ตัว มาตรการน้ำ 1 ตัว ระบบท่อสูบน้ำดับเพลิง หัวท่อดับเพลิง ถังเก็บน้ำใต้ดิน และวาล์วต่าง ๆ เป็นต้น

ข้อ 31. การก่อสร้างอันเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง นอกเหนือจากที่กำหนดไว้ในข้อบังคับนี้ ต้องเป็นไปตามมติของเจ้าของร่วม

ข้อ 32. เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุด มีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางอาคาร และทรัพย์สินส่วนกลางร่วมส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ของอาคารชุดเคหะชุมชนหลักสี่ 7 ตามที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด ดังนี้

อาคารชุดหลังที่	ชั้นที่	ห้องชุดเลขที่	อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง
7	1	67,67/1-67/21,67/23-67/27	499 : 71253
7	2	67/28-67/57	489 : 71253
7	3	67/58-67/87	489 : 71253
7	4	67/88-67/117	479 : 71253
7	5	67/118-67/147	469 : 71253

ศูนย์วิทยุวิทยุการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

-/ข้อ 33. อัตราส่วน....

ข้อ 33. อัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางร่วมของเจ้าของร่วมทั้งหมดในอาคารชุดเคหะชุมชนหลักที่ 1 ถึง 14 ตามที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด มีดังนี้

อาคารชุด เคหะชุมชน หลักที่	ราคาอาคารชุด แต่ละหลัง/บาท	ราคารวมอาคาร 14 หลัง/บาท	อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางร่วม ราคาอาคารแต่ละหลัง = _____ ราคารวมอาคาร 14 หลัง
1	56,682,000.-	1,018,280,000	$\frac{56682000}{1018280000} = 56682 : 1018280$
2	56,682,000.-	1,018,280,000	$\frac{56682000}{1018280000} = 56682 : 1018280$
3	56,682,000.-	1,018,280,000	$\frac{56682000}{1018280000} = 56682 : 1018280$
4	67,962,000.-	1,018,280,000	$\frac{67962000}{1018280000} = 67962 : 1018280$
5	67,962,000.-	1,018,280,000	$\frac{67962000}{1018280000} = 67962 : 1018280$
6	67,962,000.-	1,018,280,000	$\frac{67962000}{1018280000} = 67962 : 1018280$
7	71,253,000.-	1,018,280,000	$\frac{71253000}{1018280000} = 71253 : 1018280$

อาคารชุด เคหะชุมชน หลักสี่	ราคาอาคารชุด แต่ละหลัง/บาท	ราคารวมอาคาร 14 หลัง/บาท	อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางรวม ราคาอาคารแต่ละหลัง = _____ ราคารวมอาคาร 14 หลัง
8	71,253,000.-	1,018,280,000	$\frac{71253000}{1018280000} = 71253 : 1018280$
9	80,454,000.-	1,018,280,000	$\frac{80454000}{1018280000} = 80454 : 1018280$
10	80,454,000.-	1,018,280,000	$\frac{80454000}{1018280000} = 80454 : 1018280$
11	80,454,000.-	1,018,280,000	$\frac{80454000}{1018280000} = 80454 : 1018280$
12	94,980,000.-	1,018,280,000	$\frac{94980000}{1018280000} = 94980 : 1018280$
13	94,980,000.-	1,018,280,000	$\frac{94980000}{1018280000} = 94980 : 1018280$
14	70,520,000.-	1,018,280,000	$\frac{70520000}{1018280000} = 70520 : 1018280$
			รวมอัตราส่วน 1018280 : 1018280

หมวดที่ 8 ว่าด้วยการออกค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วม

ข้อ 34. ให้เจ้าของร่วมชำระเงิษาให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด เพื่อดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุด ดังต่อไปนี้

(1) เงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุด ที่เจ้าของร่วมต้องชำระล่วงหน้า ห้องชุดละ 3,100.- บาท ก่อนการรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจากการเคหะแห่งชาติ หรือเจ้าของร่วมคนเดิม เพื่อให้นิติบุคคลอาคารชุดมีเงินใช้จ่ายสำหรับเริ่มดำเนินการ หรือกรณีจำเป็น เช่น การจัดซื้อวัสดุครุภัณฑ์ และเครื่องมือเครื่องใช้ที่จำเป็น การปรับปรุงอาคารเพื่อความสะดวก ความเป็นระเบียบเรียบร้อย และความปลอดภัย เป็นเงินสำรองกรณีค่าใช้จ่ายร่วมไม่เพียงพอ หรือเงินทุนไม่เพียงพอ เป็นต้น ทั้งนี้ เพื่อให้การบริหารงานจัดการอาคารชุดดำเนินไปโดยความเรียบร้อย

(2) เงินทุน ที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุด จะต้องชำระห้องชุดละ 1,550.- บาท โดยให้ชำระครั้งแรกเมื่อดำเนินการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด และชำระครั้งต่อไป เมื่อนิติบุคคลอาคารชุดเริ่มต้นกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดตามข้อบังคับ หรือตามมติที่ประชุมใหญ่ ซึ่งอาจตั้งเป็นกองทุนเพื่อการเฉพาะก็ได้ เช่น กองทุนซ่อมแซม เพื่อซ่อมแซมใหญ่ ๆ การลงทุนเปลี่ยนทดแทนอุปกรณ์ส่วนกลางอาคาร หรือการซ่อมแซมอาคารทั้งหลายเมื่อถึงเวลาอันสมควร เป็นต้น

(3) เงินอื่น ๆ เพื่อปฏิบัติตามมติของที่ประชุมใหญ่ ภายใต้เงื่อนไขซึ่งที่ประชุมใหญ่กำหนด

ข้อ 35. เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายรวม อันเป็นค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ที่เกิดจากบริการส่วนรวม เครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง โดยต้องชำระให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดเป็นรายปี ตามอัตราของค่าใช้จ่ายรวม ดังนี้

(1) ชั้นที่ 1 ต้องชำระค่าใช้จ่ายร่วมห้องชุดละ 310.- บาทต่อเดือน

โดยชำระเป็นรายปีในอัตรา 3,720.- บาทต่อปี

(2) ชั้นที่ 2 ต้องชำระค่าใช้จ่ายร่วมห้องชุดละ 305.- บาทต่อเดือน

โดยชำระเป็นรายปีในอัตรา 3,660.- บาทต่อปี

(3) ชั้นที่ 3 ต้องชำระค่าใช้จ่ายร่วมห้องชุดละ 305.- บาทต่อเดือน

โดยชำระเป็นรายปีในอัตรา 3,660.- บาทต่อปี

(4) ชั้นที่ 4 ต้องชำระค่าใช้จ่ายร่วมห้องชุดละ 300.- บาทต่อเดือน โดยชำระเป็นรายปีในอัตรา 3,600.- บาทต่อปี

(5) ชั้นที่ 5 ต้องชำระค่าใช้จ่ายร่วมห้องชุดละ 295.- บาทต่อเดือน โดยชำระเป็นรายปีในอัตรา 3,540.- บาทต่อปี

ข้อ 36. เจ้าของร่วมต้องชำระเงินค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับน้ำประปาให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด ดังนี้

(1) ค่าประกันการใช้น้ำประปา ห้องชุดละ 600.- บาท

(2) อัตราค่าน้ำประปาและค่าบริการอุปกรณ์ ให้เป็นไปตามที่นิติบุคคลอาคารชุดกำหนด

(3) กรณีมาตรวัดน้ำที่ติดตั้งประจำห้องชุด ชำรุดเสียหายโดยการกระทำมิใช่โดยสภาพไม่ว่ากรณีใด ๆ เจ้าของร่วมของห้องชุดนั้นจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายครั้งละ 3,000.- บาท ค่ามาตรวัดน้ำที่ต้องเปลี่ยนใหม่ ครั้งละ 1,000.- บาท และอื่น ๆ ตามที่นิติบุคคลอาคารชุดกำหนด และแจ้งให้ทราบ

(4) ค่าธรรมเนียมบรรจบมาตรน้ำ ครั้งละ 500.- บาท กรณีถูกถอดมาตรวัดน้ำ เพื่อระงับการบริการน้ำประปา หรือเปลี่ยนมาตรวัดน้ำใหม่กรณีมีการกระทำมาตรวัดน้ำชำรุดเสียหาย โดยชำระในวันยื่นคำขอบรรจบมาตรวัดน้ำใหม่ พร้อมกับค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่ค้างชำระทั้งหมด

ข้อ 37. เจ้าของร่วมต้องชำระเงินทุนเพิ่มเติมให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด เมื่อนิติบุคคลอาคารชุดต้องใช้จ่ายเงินในกรณีเหตุฉุกเฉินหรือมีความจำเป็นเร่งด่วน เพื่อการจัดการ การบำรุงรักษา การซ่อมแซม หรือการอื่นใดเพื่อประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมส่วนใหญ่ หรือตามมติของเจ้าของร่วมที่ไม่ขัดต่อกฎหมายและข้อบังคับ

ข้อ 38. เจ้าของร่วมต้องชำระเงินค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าเบี้ยประกันภัย ตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางอาคาร ให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด กรณีนิติบุคคลอาคารชุดจัดทำประกันอัคคีภัย และภัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับตัวอาคารและทรัพย์สินส่วนกลางอาคาร รวมทั้งการประกันภัยอื่น ๆ ตามที่นิติบุคคลอาคารชุดเห็นสมควร

ข้อ 39. เจ้าของร่วมต้องชำระเงินค่าใช้จ่ายให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด เมื่อมีมติของเจ้าของร่วม ให้นิติบุคคลอาคารชุดทำการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารชุดที่เสียหาย กรณีที่ไม่มีประกันภัยหรือเงินที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยและเงินทุนไม่เพียงพอ

การชำระเงินค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วม ในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารที่เสียหาย สำหรับที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางอาคาร ให้เจ้าของร่วมทุกห้อง เจียดออกตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางอาคารของแต่ละคน สำหรับที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลหรือห้องชุด ให้ตกเป็นภาระของเจ้าของร่วมที่เสียหายนั้น

ข้อ 40. เจ้าของร่วมต้องชำระเงินค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการบริการที่ หน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เป็นผู้จัดให้ ตามอัตราค่าบริการที่หน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง กำหนดจัดเก็บ ได้แก่ ค่าไฟฟ้า ค่าธรรมเนียมเก็บขยะมูลฝอย เป็นต้น

ข้อ 41. เจ้าของร่วมต้องชำระเงินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด ณ สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด หรือตามที่นิติบุคคลอาคารชุดกำหนด

เจ้าของร่วมต้องชำระเงินค่าใช้จ่ายตามข้อ 35 เป็นรายปีปีละครั้ง ครั้งแรกชำระเดือนที่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด และชำระครั้งต่อ ๆ ไป เมื่อครบรอบปีของการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งนี้ต้องชำระภายในเดือนแรกของรอบปี

เจ้าของร่วมต้องชำระเงินค่าใช้จ่ายตามข้อ 36(2) ภายในวันที่ 10 ของเดือนถัดจากเดือนที่ใช้น้ำ สำหรับค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ต้องชำระเงินภายในกำหนดเวลา 30 วัน นับแต่วันที่นิติบุคคลอาคารชุดแจ้งให้ทราบ

การชำระเงินค่าใช้จ่ายล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด เจ้าของร่วมจะต้องชำระเงินค่าปรับในอัตราร้อยละ 5 ต่อเดือน ของจำนวนเงินที่ค้างชำระเป็นรายเดือนทุกเดือน จนกว่าเจ้าของร่วมจะได้ชำระเงินที่ค้างเสร็จสิ้น ทั้งนี้เศษของเดือน ให้นับเป็น 1 เดือน และเศษของเงิน 1 บาท ให้นับเป็น 1 บาท

หากเจ้าของร่วมไม่ชำระเงินค่าใช้จ่ายใด ๆ เป็นเวลา 2 เดือนติดต่อกัน ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจถอดมาตรวัดน้ำประจําห้องชุดนั้นได้ เพื่อระงับการให้บริการน้ำประจํา

ข้อ 42. เพื่อประโยชน์ในการบังคับชำระหนี้ เจ้าของร่วมที่ค้างชำระและไม่ยอมชำระเงินค่าใช้จ่าย ที่ต้องรับผิดชอบตามกฎหมายและข้อบังคับ ให้นิติบุคคลอาคารชุดนำมาตรา 41 ของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาบังคับใช้

-/ข้อ 43. ในการเรียกเก็บ.....

ข้อ 43. ในการเรียกเก็บเงินใด ๆ จากเจ้าของร่วม ให้นิติบุคคลอาคารชุดเรียกเก็บโดยต้องออกใบเสร็จรับเงินของนิติบุคคลอาคารชุดทุกครั้ง และให้ผู้จัดการนำฝากเข้าธนาคารในนาม "นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนหลักที่ 7" วันต่อวัน หรืออย่างช้าในวันทำการถัดไป โดยให้คณะกรรมการอาคารเป็นผู้ควบคุมและกำหนดผู้มีอำนาจลงนามเบิกถอนเงินจากธนาคาร กำหนดระเบียบทางการเงิน และเงินรับต่าง ๆ นั้น ต้องมีการจัดทำบัญชีแยกประเภทเป็นอย่างน้อย เช่น บัญชีเงินค่าใช้จ่ายชำระล่วงหน้า บัญชีเงินทุน บัญชีค่าใช้จ่ายร่วม บัญชีกิจกรรมหน้าประปา เป็นต้น

หมวดที่ 9 ว่าด้วย การออกค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ 44. ให้นิติบุคคลอาคารชุดชำระเงินครั้งแรก 5,000.- บาท แก่คณะกรรมการกลางชุมชน เมื่อจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเป็นเงินกองกลางชุมชน สำหรับเป็นค่าใช้จ่ายในการจัดการ ดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางร่วม การชำระเงินครั้งต่อไป ให้ชำระเมื่อคณะกรรมการกลางชุมชนได้เริ่มจ่ายเงินค่าใช้จ่าย ในการจัดการ ดูแลและบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางร่วม หรืออื่น ๆ ตามมติของเจ้าของอาคารชุด เคหะชุมชนหลักที่ 1 ถึง 14 เห็นควรให้กระทำการส่วนรวม

ข้อ 45. ค่าใช้จ่ายตามข้อ 44 หากเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวมของชุมชน เครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันของชุมชน ต้องคิดค่าใช้จ่ายของแต่ละนิติบุคคลอาคารชุดอย่างเท่ากัน หากเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดจากภาษีอากรส่วนรวมของชุมชน การดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางร่วม และการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางร่วม ต้องคิดค่าใช้จ่ายของแต่ละนิติบุคคลอาคารชุด ตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินส่วนกลางร่วมข้อ 33

ข้อ 46. เงินกองกลางชุมชน ที่นิติบุคคลอาคารชุดชำระให้แก่คณะกรรมการกลางชุมชน ให้ นำฝากเข้าธนาคาร ในนาม "เงินกองกลางชุมชน เคหะชุมชนหลักที่ 7" โดยให้คณะกรรมการกลางชุมชน เป็นผู้ควบคุมและกำหนดผู้มีอำนาจลงนามเบิกถอนเงินจากธนาคาร รวมทั้งกำหนดระเบียบทางการเงิน

ข้อ 47. การแก้ไข เพิ่มเติมข้อบังคับเกี่ยวกับการออกค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุด ตามหมวดนี้ต้องได้รับมติด้วยคะแนนเสียง 3 ใน 4 ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมดในแต่ละอาคารชุดของอาคารชุดเคหะชุมชนหลักที่ 1 ถึง 14

หมวดที่ 10 ว่าด้วยการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางอาคาร

ข้อ 48. การจัดการทรัพย์สินส่วนกลางอาคาร ให้ผู้จัดการเป็นผู้ดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ และตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับทุกประการ นับตั้งแต่การจัดระบบงาน การจัดทำแผนดำเนินงาน การอำนวยการ การควบคุมงาน รวมทั้งการจัดทำงบประมาณและการกำหนดค่าใช้จ่ายในกิจการ

การจัดระบบงานและการจัดทำแผนดำเนินงาน ผู้จัดการต้องเสนอให้คณะกรรมการอาคารทราบ เพื่อความสะดวกในการควบคุมและตรวจสอบการจัดการของนิติบุคคลอาคารชุด

การจัดทำงบประมาณและการกำหนดค่าใช้จ่ายในกิจการ ผู้จัดการต้องเสนอขอความเห็นชอบจากคณะกรรมการอาคารก่อน จึงจะนำไปปฏิบัติและดำเนินการได้ต่อไป หากคณะกรรมการอาคารยังไม่ให้ความเห็นชอบแต่มีความจำเป็นจะต้องปฏิบัติ เพื่อความเรียบร้อยหรือความต่อเนื่องในการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางอาคาร หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วม มิฉะนั้นจะเกิดความเสียหายได้ ให้ผู้จัดการมีอำนาจปฏิบัติและดำเนินการได้เท่าที่จำเป็น ภายในวงเงินงบประมาณค่าใช้จ่ายของกิจการนั้น ๆ ของปีที่ผ่านมา แล้วรายงานให้คณะกรรมการอาคารทราบทันที

กิจการใดมีค่าใช้จ่ายเกินกว่างบประมาณที่ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการอาคารแล้ว ผู้จัดการจะต้องได้รับความเห็นชอบ หรือได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการอาคารก่อน จึงจะดำเนินการได้ เว้นแต่กรณีจำเป็น จุกเงิน เร่งด่วน มิฉะนั้นจะเกิดความเสียหายแก่อาคารชุด การบริหารและการจัดการของนิติบุคคลอาคารชุด หรือประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วม ให้ผู้จัดการดำเนินการได้เท่าที่จำเป็น แล้วรายงานคณะกรรมการอาคารทันที

ข้อ 49. ให้ผู้จัดการดำเนินการประกันอัคคีภัยและภัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับตัวอาคารและทรัพย์สินส่วนกลางอาคาร รวมทั้งประกันภัยอื่น ๆ ตามที่เห็นสมควร กับบริษัทประกันภัยที่เชื่อถือได้ ตามมูลค่าของทรัพย์สินที่เอาประกันตามราคาตลาดที่เป็นจริง โดยให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้เอาประกันและรับประกันแทนเจ้าของร่วม และให้มีอำนาจใช้จ่ายเงินค่าสินไหมทดแทนซึ่งได้รับจากบริษัทประกัน โดยการควบคุมของคณะกรรมการอาคาร เพื่อการซ่อมแซมความเสียหายของอาคารที่เกิดขึ้นตามที่เอาประกันไว้ หรือเพื่อชดเชยแก่ผู้ได้รับความเสียหาย

ผู้จัดการอาจจ้างผู้ชำนาญการตรวจสอบและประเมินวงเงินประกันภัยในทุก ๆ ปีได้ เพื่อให้คุ้มกับราคาค่าก่อสร้างและทรัพย์สินที่เพิ่มสูงขึ้น และปรับวงเงินเอาประกันให้คุ้มค่ากับราคาค่าก่อสร้างและทรัพย์สินที่ประเมิน

ข้อ 50. การจัดทำนิติกรรมใด ๆ ในนามของนิติบุคคลอาคารชุด ต้องเป็นไปเพื่อการจัดการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางอาคาร หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมส่วนใหญ่เท่านั้น และผู้จัดการจะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมใหญ่ หรือคณะกรรมการอาคารก่อน จึงจะดำเนินการได้

ข้อ 51. ทรัพย์สินส่วนกลางอาคารที่อยู่ภายในห้องชุดเกิดความเสียหาย เจ้าของร่วมหรือบริวาร ต้องแจ้งแก่นิติบุคคลอาคารชุดหรือผู้จัดการทราบโดยเร็ว และต้องให้ความร่วมมือในการเข้าไปในห้องชุด เพื่อดำเนินการแก้ไข และหรือซ่อมแซม

หากละเลยไม่ดำเนินการแจ้งตามวรรคหนึ่ง จะด้วยเจตนาจงใจหรือไม่ก็ตาม จะต้องเสียค่าปรับให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด ครั้งละ 1,000.- บาท พร้อมทั้งชดเชยค่าเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นด้วยแก่นิติบุคคลอาคารชุดหรือผู้อื่น ถ้ามีความเสียหายต่อทรัพย์สินส่วนกลางอื่น ทรัพย์สินบุคคลหรือห้องชุดอื่น หรือทรัพย์สินของผู้อื่น แล้วแต่กรณี

หากไม่ให้ความร่วมมือในการเข้าไปในห้องชุดตามวรรคหนึ่ง ต้องเสียค่าปรับให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดวันละ 500.- บาท นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากนิติบุคคลอาคารชุด และนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจถอดมาตรวัดน้ำประปาประจำห้องชุดนั้นได้ เพื่อระงับการให้บริการน้ำประปา

กรณีเจ้าของร่วมหรือบริวารมิได้อยู่อาศัย และหรือปล่อยทิ้งห้องว่างไว้ หากเกิดความเสียหายขึ้นแก่ทรัพย์สินส่วนกลางอาคารในห้องชุดของตน และสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินส่วนกลางอื่น ทรัพย์สินบุคคลหรือห้องชุดอื่น หรือทรัพย์สินของผู้อื่น และหรือก่อให้เกิดความเดือดร้อนและรบกวนการอยู่อาศัยของผู้อื่น หากเดินเข้าไปจะก่อให้เกิดความเสียหาย และเดือดร้อนรำคาญถูกลามเพิ่มมากขึ้น ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจหน้าที่เข้าไปในห้องชุดนั้นได้โดยไม่ต้องรอกบอกกล่าวก่อน เพื่อดำเนินการแก้ไข และหรือซ่อมแซมระงับยับยั้งความเสียหายนั้นได้ โดยเจ้าของร่วมนั้นต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น จากการดำเนินการเพื่อเข้าไปในห้องชุดดังที่กล่าว รวมทั้งชดเชยค่าเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นด้วยตามวรรคสอง

หากการดำเนินการแก้ไข และหรือซ่อมแซมระงับยับยั้งความเสียหายตามวรรคสี่ เมื่อมีความเสียหายต่อห้องชุด หรือทรัพย์สินใดในห้องชุด โดยได้ใช้ความระมัดระวังแล้ว หรือมีเหตุสุดวิสัย เจ้าของห้องชุดจะเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ ไม่ได้ทั้งสิ้น

ข้อ 52. กรณีที่อาคารชุดถูกเวนคืนบางส่วน ตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ให้นำมาตรา 34 ของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาบังคับใช้

ข้อ 53. กรณีที่อาคารชุดเสียหายทั้งหมดหรือบางส่วน แต่เกินครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ถ้าที่ประชุมเจ้าของร่วมมีมติตามข้อ 82 ให้ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้น ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายให้คืนดี

กรณีที่อาคารชุดเสียหายเป็นบางส่วน แต่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ถ้าส่วนใหญ่ของเจ้าของห้องชุดที่เสียหาย มีมติให้ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้น ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายให้คืนดี

ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารที่เสียหาย ให้นำข้อ 39 มาบังคับใช้

ถ้ามีมติไม่ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายตามวรรคหนึ่งหรือวรรคสอง ให้นำข้อ 52 มาบังคับใช้โดยอนุโลม

เมื่อเจ้าของห้องชุดที่ไม่ก่อสร้างหรือซ่อมแซมส่วนที่เสียหาย ได้รับค่าชดเชยราคาทรัพย์สินส่วนกลางจากเจ้าของร่วมแล้ว หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของห้องชุดดังกล่าวเป็นอันยกเลิก และให้เจ้าของห้องชุดส่งคืนพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับชดเชยราคาทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 54. กรณีที่ประชุมเจ้าของร่วมมีมติ ไม่ก่อสร้างอาคารชุดที่เสียหายทั้งหมดนั้นขึ้นใหม่ ผลก็คือ อาคารชุดเล็กโดยปริยาย

นอกจากเหตุในวรรคหนึ่ง การเลิกอาคารชุด ยังอาจกระทำได้ด้วยเหตุใดเหตุหนึ่งอีกดังนี้

(1) เจ้าของร่วมมีมติเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุด

(2) อาคารชุดถูกเวนคืนทั้งหมดตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

การเลิกอาคารชุดไม่ว่าจะด้วยเหตุใด ให้ปฏิบัติเป็นไปตามข้อกำหนดของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

หมวดที่ 11 ว่าด้วยการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางร่วม

ข้อ 55. การจัดการทรัพย์สินส่วนกลางร่วม ให้คณะกรรมการกลางชุมชนเป็นผู้ดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ ที่กำหนดไว้ในข้อบังคับทุกประการ

-/ข้อ 56. ให้คณะ...

ข้อ 56. ให้คณะกรรมการกลางชุมชนดำเนินการจัดทำประกันภัยและภัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกับบริษัทประกันภัยที่เชื่อถือได้ ตามมูลค่าของทรัพย์สินที่เอาประกันตามราคาตลาดที่แท้จริง โดยให้นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนหลักสี่ 1 ถึง 14 เป็นผู้เอาประกัน และมอบให้คณะกรรมการกลางชุมชนมีอำนาจใช้จ่ายเงินค่าสินไหมทดแทน ซึ่งได้รับจากบริษัทประกันภัย เพื่อการซ่อมแซมความเสียหายของทรัพย์สินส่วนกลางร่วมที่เกิดขึ้นตามที่เอาประกันไว้ หรือเพื่อชดเชยแก่ผู้ได้รับความเสียหาย

กรณีเงินสินไหมทดแทนที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยไม่เพียงพอต่อการซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลางร่วมที่เสียหาย ให้กลับอยู่ตามสภาพดั้งเดิมได้ ให้นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนหลักสี่ 1 ถึง 14 ร่วมกันออกเงินค่าใช้จ่ายส่วนที่ไม่เพียงพอ ตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางร่วม ข้อ 33

การประเมินวงเงินประกันภัย ให้คณะกรรมการกลางชุมชนหาวิธีการในข้อ 49 วรรคสองมาอนุโลมใช้ได้

ข้อ 57. การจัดทำนิติกรรมสัญญาใด ๆ ในอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการกลางชุมชน ให้ประธานคณะกรรมการกลางชุมชน หรือผู้ที่คณะกรรมการกลางชุมชนมอบหมายกรณีประธานคณะกรรมการกลางชุมชนไม่อยู่ หรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ เป็นผู้ดำเนินการตามมติของคณะกรรมการกลางชุมชน โดยไม่ขัดต่อข้อบังคับ

ข้อ 58. การจัดสรรผลประโยชน์ใด ๆ อันเกิดจากการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางร่วม หรือบริการอันเนื่องมาจากการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางร่วม หรือเงินรับอื่นใดเนื่องจากการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางร่วมให้นิติบุคคลอาคารชุด ให้จัดสรรแก่นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนหลักสี่ 1 ถึง 14 ตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินส่วนกลางร่วม ข้อ 33 ทั้งนี้ให้แล้วเสร็จภายใน 15 วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับผลประโยชน์หรือวันรับเงินตามแต่กรณี

ข้อ 59. สาธารณูปโภคในชุมชนที่อยู่อาศัยที่ติดกันของการเคหะแห่งชาติ และสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับชุมชนนอกอาคารชุด เช่น ถนน ทางเท้า ท่อระบายน้ำ สนามหญ้า ไฟฟ้าสาธารณะ เป็นต้น ให้ถือเสมือนหนึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลางร่วมเช่นกัน ที่คณะกรรมการกลางชุมชนต้องรับผิดชอบจัดการ ดูแลรักษา หรือกระทำการใด ๆ อันเป็นประโยชน์ต่อการจัดการและดูแลรักษา ตลอดจนการซ่อมแซมเมื่อมีความเสียหายเกิดขึ้นหรือติดตามทางถาม เรียกร้อง แจ้งความร้องทุกข์ ฟ้องร้องดำเนินคดี รวมถึงการต่อสู้กับบุคคลภายนอก กรณีความเสียหายนั้นเกิดจากบุคคลนอก

ข้อ 60. กรณีเจ้าของร่วมหรือบริวาร ได้กระทำการใด ๆ เป็นการก่อความสงบสุขของชุมชนสร้างความเดือดร้อนรำคาญรบกวนการอยู่อาศัยของผู้อื่นในชุมชน หรือก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินส่วนกลางร่วม รวมถึงการบุกรุก บุกสร้าง การวางสิ่งของ และมีการแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากคณะกรรมการกลางชุมชน หรือนิติบุคคลอาคารชุดเมื่อคณะกรรมการกลางชุมชนให้ดำเนินการแจ้ง ให้ระงับยับยั้ง

-/ยกเลิกหรือ.....

ยกเลิกหรือมิให้ดำเนินการ หรือสั่งให้เก็บของ รื้อถอน หรือสั่งให้ปรับปรุงแก้ไขให้อยู่ในสภาพเดิม โดย
ค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วมหรือบริวารรายนั้นเอง และหรือให้ชดเชยค่าเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นด้วย
เจ้าของร่วมหรือบริวารนั้นจะต้องปฏิบัติตามโดยทันที และจะต้องเสียค่าปรับให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดครั้งละ
1,000.- บาท

หากเจ้าของร่วมหรือบริวารรายนั้นยังเพิกเฉย ฝ่าฝืน ไม่ปฏิบัติตามแจ้งตามวรรคแรก ต้อง
เสียค่าปรับให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดวันละ 500.- บาท นับแต่วันที่ครบกำหนดเวลาที่ได้รับการแจ้ง และให้นิติ-
บุคคลอาคารชุดมีอำนาจถอดมาตรวัดน้ำประจำห้องชุดของเจ้าของร่วม หรือบริวารรายนั้นได้ เพื่อระงับการ
ให้บริการน้ำประปา

หากได้ดำเนินการตามวรรคสองแล้ว เจ้าของร่วมหรือบริวารรายนั้นยังคงละเลย ให้
คณะกรรมการกลางชุมชนหรือนิติบุคคลอาคารชุดเมื่อคณะกรรมการกลางชุมชนให้ดำเนินการ มีอำนาจเข้า
ไปดำเนินการแก้ไขให้เป็นที่ยอมรับได้ โดยเจ้าของร่วมหรือบริวารรายนั้นต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น

ข้อ 61. กรณีบุคคลภายนอกที่มีใช้เจ้าของร่วมหรือบริวาร กระทำการใด ๆ ในชุมชน หรือต่อ
ทรัพย์สินส่วนกลางร่วม ดังข้อ 60 ให้คณะกรรมการกลางชุมชนดำเนินการห้ามปราม ระงับยับยั้ง รวมถึงการ
แจ้งความร้องทุกข์ ฟ้องร้องดำเนินคดี และต่อสู้กับบุคคลภายนอกนั้น

ข้อ 62. การแก้ไข เพิ่มเติมข้อบังคับเกี่ยวกับการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางร่วมนี้ หรือการซื้อ
อสังหาริมทรัพย์ หรือรับให้อสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีค่าภาระคิดค้น เป็นทรัพย์สินส่วนกลางร่วม หรือการก่อสร้าง
อันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลางร่วม นอกจากที่กำหนดไว้ในข้อบังคับนี้ หรือ
การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางร่วมที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ ต้องได้รับมติด้วยคะแนนเสียง 3 ใน 4 ของ
จำนวนคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมดในแต่ละอาคารชุดของอาคารชุดเคหะชุมชนหลักสี่ 1 ถึง 14

หมวดที่ 12 ว่าด้วยการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางอาคาร

ข้อ 63. การใช้ทรัพย์สินส่วนกลางอาคาร ให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้ควบคุม และให้เจ้าของ
ร่วมหรือบริวาร และหรือบุคคลอื่นที่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากเจ้าของร่วมแล้ว ใช้ทรัพย์สิน-
กลางอาคารภายใต้ความรับผิดชอบของเจ้าของร่วม ตามข้อบังคับ หรือระเบียบ ตลอดจนวิธีการใช้ตามที่
กำหนดไว้ให้ถูกต้อง และรักษาความสะอาดความเป็นระเบียบเรียบร้อย ระมัดระวังในการใช้ทรัพย์สิน-
ส่วนกลางอาคาร ภายใต้ข้อกำหนดดังนี้

(1) ห้ามเจ้าของร่วม หรือบุคคลใด ใช้ทรัพย์สินส่วนกลางอาคารนอกเหนือจากการใช้ประโยชน์ตามข้อบังคับ หรือระเบียบ ตลอดจนวิธีการใช้และระยะเวลาใช้ รวมถึงระเบียบที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ หากเจ้าของร่วม หรือบุคคลใด ๆ ที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าของร่วมแล้วดังก้าวข้างต้น ไม่ปฏิบัติตามหรือปฏิบัติไม่ถูกต้อง ให้ผู้จัดการมีอำนาจห้ามเจ้าของร่วม หรือบุคคลนั้น ๆ ไม่ให้ใช้ทรัพย์สินส่วนกลางอาคารได้ จนกว่าเจ้าของร่วมหรือบุคคลนั้น ๆ จะปฏิบัติตามข้อบังคับและระเบียบให้ถูกต้อง

(2) ห้ามบริวารของเจ้าของร่วม หรือบุคคลใด ๆ ที่ได้รับอนุญาตให้เข้ามาในอาคารชุด โดยไม่มีเหตุอันควรเดินเข้าไปในสถานที่ที่ไม่เกี่ยวข้องกับวัตถุประสงค์ในการเข้ามาในอาคารชุด หรือในการอยู่อาศัยในอาคารชุด ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจดำเนินการได้ตามเห็นสมควร

(3) ห้ามบุคคลใด ๆ ที่มีชื่อเจ้าของร่วมเข้ามาในอาคารชุด หรือใช้ทรัพย์สินส่วนกลางอาคารนอกจากจะได้รับอนุญาตแล้วจากเจ้าของร่วม หรือนิติบุคคลอาคารชุดหรือผู้มีอำนาจดำเนินการแทน และนิติบุคคลอาคารชุดสงวนสิทธิที่จะไม่ต้อนรับบุคคลใด ๆ ที่แต่งกายหรือประพฤติตัวไม่สุภาพ หรือกระทำการอื่นใดที่ไม่เหมาะสม หรือขัดต่อกฎหมาย ข้อบังคับ หรือระเบียบ ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจเด็ดขาดในการวินิจฉัย และห้ามบุคคลนั้นเข้ามาในอาคารชุด หรือใช้ หรืออยู่บริเวณทรัพย์สินส่วนกลางอาคาร และมีอำนาจเชิญให้บุคคลนั้นออกไปจากอาคารชุด หรือทรัพย์สินส่วนกลางอาคารได้

(4) นิติบุคคลอาคารชุดอาจคิดค่าธรรมเนียม จากการใช้ประโยชน์หรือบริการของทรัพย์สินส่วนกลางอาคารได้ ตามระเบียบและอัตราที่นิติบุคคลอาคารชุดกำหนด

(5) ห้ามเจ้าของร่วมหรือบุคคลใด ๆ ดำเนินการติดตั้ง หรือเชื่อมต่อมาตรวัดน้ำ ประปา มิเตอร์ไฟฟ้า ท่อน้ำ ท่อระบายน้ำ สายไฟฟ้า สายโทรศัพท์ สายโทรทัศน์ และอื่น ๆ ของห้องชุดแต่ละห้อง ไปเชื่อมต่อกับทรัพย์สินส่วนกลางโดยพลการ

(6) หากเจ้าของร่วม หรือบริวาร หรือผู้ได้รับอนุญาต ไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับ หรือระเบียบ ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจดำเนินการในฐานะผู้เสียหาย หรือแทนผู้เสียหาย กำหนดเบี้ยปรับ หรือกำหนดมาตรการในการดำเนินการให้เจ้าของร่วมและบริวาร หรือผู้ได้รับอนุญาตปฏิบัติตามข้อบังคับ หรือระเบียบ ตลอดจนดำเนินการตามมาตรการนั้น และรวมทั้งแจ้งความฟ้องร้องเจ้าของร่วมและบริวาร หรือผู้ได้รับอนุญาต ให้ปฏิบัติตามข้อบังคับ หรือระเบียบ และหรือให้ชดเชยค่าเสียหายที่เกิดขึ้นได้

ให้นิติบุคคลอาคารชุดดำเนินการระงับการให้บริการน้ำประปา มาเป็นมาตรการดำเนินการได้

หมวดที่ 13 ว่าด้วยการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล

ข้อ 64. ทรัพย์สินส่วนบุคคลในอาคารชุด คือ ห้องชุดตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ ให้นำใช้ประโยชน์ได้เฉพาะเพียงเพื่อการอยู่อาศัยเท่านั้น และต้องดูแลรักษาห้องชุดให้อยู่ในสภาพดีตลอดเวลา กรณีมีความจำเป็นต้องเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในห้องชุด เพียงบางส่วนหรือทั้งหมด ให้นำเป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่ โดยลักษณะของการเปลี่ยนแปลงการใช้ ต้องไม่ก่อให้เกิดเสียงดังรบกวน ความเดือดร้อนรำคาญต่อการอยู่อาศัยในอาคารชุด เป็นที่น่ารังเกียจเสียคนจันท์ และไม่ขัดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อย ศีลธรรมอันดีของประชาชน

ข้อ 65. เจ้าของร่วมมิได้ใช้ประโยชน์หรืออยู่อาศัยในห้องชุดด้วยตนเอง ให้นำบุคคลอื่นมาใช้ประโยชน์หรืออยู่อาศัยแทน ต้องแจ้งให้นิติบุคคลอาคารชุดทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นการล่วงหน้าทุกครั้ง หากเจ้าของร่วมรายใดไม่ปฏิบัติ ให้นำนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจระงับการอนุญาตและหรือการให้บริการใด ๆ ก็ได้

ข้อ 66. การใช้ประโยชน์ห้องชุดเป็นสิทธิของเจ้าของร่วม หรือบุคคลที่เจ้าของร่วมอนุญาต หรือมอบหมายให้นำใช้ห้องชุด ซึ่งจะอยู่ภายใต้ความรับผิดชอบของเจ้าของร่วม และภายใต้ข้อห้ามที่ต้องปฏิบัติ ดังต่อไปนี้

- (1) ห้ามกระทำการใด ๆ ในห้องชุด ให้นำเป็นอันตราย เดือดร้อนรำคาญ ไม่สุภาพ ส่งเสียงดังเกินควร รบกวนความสงบสุข ในการอยู่อาศัยร่วมกันของห้องชุดข้างเคียง และหรือเจ้าของร่วมอื่น ๆ ในอาคารชุด รวมถึงบริเวณทรัพย์สินส่วนกลาง
- (2) ห้ามเลี้ยงสุนัข แมว และสัตว์เลี้ยงที่มีขนาดใหญ่อื่น ๆ หรือสัตว์ร้องส่งเสียงดังรบกวน หรือก่อให้เกิดโรค เช่น นก เป็นต้น และหรือสัตว์ที่น่าเกลียด น่ากลัวของบุคคลอื่น ให้นำภายในห้องชุดและหรือในบริเวณอาคารชุด
- (3) ห้ามเปลี่ยนแปลง หรือโยกย้าย หรือเคลื่อนย้าย ท่อน้ำประปา ท่อระบายน้ำ ทิ้งท่อไฟใส่โครก ตลอดจนสุขภัณฑ์ภายในห้องชุด เว้นแต่มีความจำเป็น จะต้องแจ้งให้ผู้จัดการทราบและตรวจสอบก่อน และจะดำเนินการได้ ต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้จัดการแล้วเท่านั้น
- (4) ห้ามรดหรือเทน้ำ โยนหรือทิ้งหรือกวาดผงฝุ่นหรือเศษสิ่งของหรือสิ่งปฏิกูลขยะจากภายในห้องชุดออกไปยังทางเดินภายในอาคารหรือระเบียง หรือจากระเบียงของห้องชุดหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารไปยังพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลาง

- (5) ห้ามทิ้งผ้าอนามัย ขยะ หรือเศษน้ำปูนหรือน้ำที่มีตะกอนจับแข็งลงไปในโถส้วม และท่อระบายน้ำทิ้ง
- (6) ห้ามวางวัสดุอุปกรณ์ เครื่องมือเครื่องใช้ วัสดุก่อสร้าง ของเหลือใช้ เศษสิ่งของ หรือรองเท้า ไว้ภายนอกห้องชุดอันเป็นทางเดินภายในอาคารหรือระเบียง รวมทั้งบริเวณ พื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางอื่น ๆ
- (7) ห้ามสกัด เจาะ หรือตัดแปลงแก้พื้น เพดาน และผนังห้องชุดด้านที่ติดกับ ทรัพย์สินส่วนกลางอาคาร ทางเดินภายในอาคารหรือระเบียง ยกเว้นการใช้วิธีดำเนินการที่ไม่ส่งผลกระทบต่อ โครงสร้างของอาคาร และ/หรือการดำเนินการดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดความชำรุดเสียหายต่อ ทรัพย์สินส่วนกลางอาคาร
- (8) ห้ามตั้งวาง และหรือติดตั้งวัสดุหรือสิ่งของใด ๆ อันอาจเกิกล้างรับน้ำหนัก ของพื้นห้องชุด ณ บริเวณส่วนใด ๆ ของพื้นห้องชุด
- (9) ห้ามปิดแผ่นภาพ ป้ายชื่อหรือป้ายโฆษณา บริเวณผนังหรือระเบียงด้านนอก ห้องชุด
- (10) ห้ามตาก แหวน ผึ่ง พาด หรือวางสิ่งใดสิ่งหนึ่งเหนือราวระเบียง หรือภายนอก ห้องชุด
- (11) ห้ามติดตั้งมุ้งลวด เหล็กคัต เครื่องปรับอากาศ ในบริเวณทรัพย์สินส่วนกลางอาคาร หรือยื่นล้ำแนวของทรัพย์สินส่วนกลางอาคาร หรือทรัพย์สินบุคคลที่มีผลกระทบต่อจนถึงทรัพย์สินส่วนกลาง- อาคาร เว้นการติดตั้งมุ้งลวดเหล็กคัตประตูห้องชุดที่เปิดเข้าด้านในในห้องชุด ตามแบบที่กำหนดและอนุญาต จากนิติบุคคลอาคารชุด
- (12) ห้ามก่อสร้าง ตัดแปลงสิ่งใดเพิ่มเติมบนราวระเบียงหรือระเบียงของห้องชุด ในบริเวณส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง รวมทั้งการติดตั้งลูกกรงเหล็กคัต เว้นแต่จะดำเนินการตามแบบที่กำหนด และได้รับอนุญาตจากนิติบุคคลอาคารชุด
- (13) ห้ามเปลี่ยนแปลงวัสดุ หรือสีผนังด้านนอกห้องชุด อันเป็นการเปลี่ยนแปลงลักษณะ ภายนอกอาคาร
- (14) ห้ามใช้ห้องชุดเป็นสถานที่เก็บศพ ทาพิธีศพ หรือประกอบพิธีกรรมต่าง ๆ ใน การฃาปนกิจศพโดยเด็ดขาด

(15) ห้ามใช้ห้องชุดมิใช่เพื่อการอยู่อาศัยตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ หรือใช้ไปในทางละเมิดหรือผิดกฎหมาย หรือการกระทำใด ๆ อันเป็นภัยหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

ข้อ 67. กรณีเจ้าของร่วมรายใด ไม่ปฏิบัติตามข้อหนึ่งข้อใดตามข้อ 66 ต้องเสียค่าปรับให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด ครั้งละ 1,000.- บาท เมื่อได้รับแจ้งจากนิติบุคคลอาคารชุด เป็นลายลักษณ์อักษร ให้ระงับ ยกเลิก หรือมิให้ดำเนินการ หรือสั่งให้รื้อถอนส่วนใด หรือสั่งปรับปรุงแก้ไขให้อยู่ในสภาพเดิม โดยค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วมรายนั้นเอง พร้อมทั้งชดเชยค่าเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นด้วย แก่นิติบุคคลอาคารชุดหรือผู้อื่น ถ้ามีความเสียหายต่อทรัพย์สินส่วนกลางอื่น ทรัพย์สินบุคคลหรือห้องชุดอื่น หรือทรัพย์สินของผู้อื่น แล้วแต่กรณี

หากนิติบุคคลอาคารชุดแจ้งตามวรรคหนึ่งแล้ว เจ้าของร่วมรายนั้นยังฝ่าฝืนปฏิบัติ ต้องเสียค่าปรับให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด วันละ 500.- บาท นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากนิติบุคคลอาคารชุด และต้องถูกระงับการให้บริการน้ำประปา โดยอำนาจของนิติบุคคลอาคารชุดในการถอดมาตรวัดน้ำประปาประจำห้องชุดนั้น

ข้อ 68. เจ้าของร่วมประสงค์จะโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้บุคคลอื่น ต้องแจ้งให้นิติบุคคลอาคารชุดทราบ ต้องชำระเงินตามข้อ 34(1) และค่าใช้จ่ายตลอดจนเงินอื่น ๆ ที่คิดค้างชำระให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดทั้งหมดก่อน และนิติบุคคลอาคารชุดจะออกหนังสือรับรองการไม่ติดค้างชำระค่าใช้จ่ายเพื่อไปดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ต่อไป และเจ้าของร่วมจะต้องแจ้งชื่อ ที่อยู่ หรือสถานที่ติดต่อของผู้รับโอนให้นิติบุคคลอาคารชุดทราบ

หมวดที่ 14 ว่าด้วยการตัดแปลง ซ่อมแซมแก้ไข หรือต่อเติมตกแต่งห้องชุด

ข้อ 69. เจ้าของร่วมจะตัดแปลง ซ่อมแซมแก้ไข หรือต่อเติมตกแต่งห้องชุดจะต้องยื่นคำขออนุญาตด้วยตนเอง หากมอบหมายให้ผู้อื่นดำเนินการแทน จะต้องมีหนังสือมอบอำนาจ พร้อมแบบแปลนและรายละเอียด หนังสือยินยอมจากห้องข้างเคียงที่เกี่ยวข้องทั้งชั้นบนและชั้นล่างด้วย (ถ้ามี) หรือหนังสือรับรองความรับผิดชอบของเจ้าของร่วมผู้ขออนุญาต และวางเงินค้ำประกันความเสียหายไม่น้อยกว่าครั้งละ 1,000.- บาท ยื่นต่อนิติบุคคลอาคารชุด เมื่อมีการตรวจสอบแล้วเห็นว่า จะกระทบกระเทือนโครงสร้างและระบบสาธารณูปโภค หรือจะมีการเปลี่ยนแปลงลักษณะภายนอกอาคาร และหรือไม่เป็นไปตามข้อบังคับ และหรือระเบียบ นิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจไม่อนุญาตหรือให้แก้ไขก่อน

-/การขออนุญาต....

การขออนุญาตคิดแปลง ซ่อมแซมแก้ไข หรือตกแต่งต่อเติมห้องชุดที่มีผลต่อทรัพย์สินส่วนกลางร่วม ต้องได้รับมติด้วยคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่ง ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมดในแต่ละอาคารชุด ของอาคารชุดเคหะชุมชนหลักสี่ 1 ถึง 14 จึงจะอนุญาตได้

การอนุญาตหรือไม่อนุญาตตามวรรคหนึ่ง หรือวรรคสอง ให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้แจ้งต่อ เจ้าของร่วมเป็นลายลักษณ์อักษรภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ยื่นคำขอ

หากเจ้าของร่วมผู้ไม่ได้รับอนุญาต หรือยังไม่มีการอนุญาตตามวรรคหนึ่ง หรือวรรคสอง หรือ ผู้ไม่ไต่ยื่นคำขออนุญาต ดำเนินการคิดแปลง ซ่อมแซมแก้ไข หรือต่อเติมตกแต่งห้องชุด จะต้องเสียค่าปรับ ำให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดครั้งละไม่ต่ำกว่า 5,000.- บาท แต่ไม่เกิน 10,000.- บาท ตามที่นิติบุคคล อาคารชุดกำหนด และหากยังคงฝ่าฝืนดำเนินการดังกล่าวอีกต่อไป ำให้นำความในข้อ 67 มาใช้บังคับ โดยอนุโลม

ข้อ 70. เจ้าของร่วมที่ดำเนินการคิดแปลง ซ่อมแซมแก้ไข หรือต่อเติมตกแต่ง ต้องปฏิบัติ ดังต่อไปนี้

- (1) ดำเนินการให้เป็นไปตามแบบแปลนและรายละเอียดที่ได้รับอนุญาตเท่านั้น
- (2) ปฏิบัติให้เป็นไปตามข้อบังคับ และหรือระเบียบโดยเคร่งครัด
- (3) ำให้ปฏิบัติงานได้เฉพาะวันจันทร์-วันเสาร์เท่านั้น ตั้งแต่เวลา 7.30-17.30 น. ในวันอาทิตย์ห้ามดำเนินการคิดแปลง ซ่อมแซมแก้ไข หรือต่อเติมตกแต่งห้องชุดใด ๆ ทั้งสิ้น และในขณะที่ ปฏิบัติงานต้องมีบุคคล หรือผู้ควบคุมงานอยู่ตลอดเวลา
- (4) ห้ามผู้ควบคุมงานและคนงาน เดินเข้าไปในบริเวณอื่นของอาคารชุดที่ไม่เกี่ยวข้องกับ ำกับวัตถุประสงค์ในการคิดแปลง ซ่อมแซมแก้ไข หรือต่อเติมตกแต่งห้องชุดที่ดำเนินการ
- (5) ห้ามคนงานพักอาศัยในอาคารชุด ไม่ว่าเวลาใด ๆ ยกเว้นการทำงานตามกำหนด เวลาที่อนุญาต ระหว่าง 7.30-17.30 น. เท่านั้น หากมีความจำเป็นต้องทำงานเกินเวลาที่กำหนด จะต้องมืหนังสือขออนุญาตจากเจ้าของห้องชุดยื่นต่อนิติบุคคลอาคารชุด และนิติบุคคลอาคารชุดอนุญาตแล้ว จึงจะกระทำได้
- (6) ห้ามนำสิ่งที่เป็นวัสดุไวไฟมาเก็บรอไว้ในห้องชุดโดยเด็ดขาด เช่น น้ำมัน ทินเนอร์ แอลกอฮอล์ เป็นต้น เมื่อเลิกจากการปฏิบัติงานประจำวันแล้ว ต้องนำออกไปทุกครั้ง

-/(7) ห้ามนำเศษ....

(7) ห้ามนำเศษวัสดุก่อสร้าง หรือเศษขยะที่เป็นวัสดุก่อสร้างทุกชนิด ทั้งลงในช่องทิ้งขยะ ห้องขยะรวม หรือทิ้งออกนอกกระเบื้องห้องชุดด้านหลังอาคาร แต่ให้รวบรวมบรรจุภาชนะ หรือห่อพลาสติก เพื่อนำไปทิ้งภายนอกบริเวณอาคารชุด

(8) รั้วมีครีว้งมีให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินส่วนกลาง ทรัพย์สินส่วนบุคคล หรือห้องชุดข้างเคียง รวมถึงห้องชุดชั้นบนและชั้นล่างด้วย (ถ้ามี) และทรัพย์สินอื่น ๆ

(9) รับผิดชอบต่อความเสียหายทั้งหลายที่เกิดขึ้น อันเนื่องมาจากการตัดแปลง ซ่อมแซมแก้ไข หรือต่อเติมตกแต่ง เป็นต้นเหตุ

(10) ยินยอมให้พนักงานของนิติบุคคลอาคารชุดเข้าไปตรวจสอบได้ ในระหว่างดำเนินการ ตั้งแต่เวลา 6.00-18.00 น. หากไม่ยินยอม ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจระงับการอนุญาตหรือการให้บริการใด ๆ ก็ได้

ข้อ 71. หากนิติบุคคลอาคารชุดตรวจพบว่า เจ้าของร่วมดำเนินการตัดแปลง ซ่อมแซมแก้ไข หรือต่อเติมตกแต่ง โดยไม่เป็นไปตามที่ได้รับอนุญาต หรือก่อให้เกิดความเสียหายใด ๆ ขึ้นในระหว่างการดำเนินการ ให้นำข้อ 67 มาบังคับใช้โดยอนุโลม

นิติบุคคลอาคารชุด มีอำนาจนำเงินค่าประกันความเสียหาย ไปใช้เพื่อการชดเชยค่าเสียหายที่เกิดขึ้น หรือเพื่อการซ่อมแซมได้ แล้วแต่จะเห็นสมควร

ข้อ 72. นิติบุคคลอาคารชุด จะคืนเงินค่าประกันความเสียหายให้แก่เจ้าของร่วม เมื่อได้รับแจ้งจากเจ้าของร่วมว่าการตัดแปลง ซ่อมแซมแก้ไข หรือต่อเติมตกแต่งเรียบร้อยแล้ว และเมื่อนิติบุคคลอาคารชุดได้ตรวจสอบสภาพ พร้อมกับห้องข้างเคียงที่ติดต่อกันแล้ว ไม่มีทรัพย์สินใด ๆ เสียหาย

ข้อ 73. เมื่อห้องชุดหรืออุปกรณ์ภายในห้องชุดเสียหาย เจ้าของร่วมหรือบริวารต้องรับผิดชอบซ่อมแซมแก้ไขให้อยู่ในสภาพเรียบร้อย หากปล่อยปละละเลยไม่ทำการซ่อมแซมแก้ไข จนก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินส่วนกลาง ทรัพย์สินส่วนบุคคลหรือห้องชุดอื่น ๆ หรือทรัพย์สินของผู้อื่น ให้นำข้อ 67 มาบังคับใช้โดยอนุโลม

หมวดที่ 15 ว่าด้วยการประชุมใหญ่ การประชุมเจ้าของร่วมและมติ

ข้อ 74. ให้มีการประชุมใหญ่ครั้งแรกภายใน 6 เดือน นับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคล อาคารชุด ต่อจากนั้นให้มีการประชุมใหญ่ปีละ 1 ครั้ง เป็นอย่างน้อย

ในการประชุมใหญ่ครั้งแรก ให้พิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการอาคาร ผู้จัดการ และให้ความเห็นชอบในนิติกรรมหรือการกระทำใด ๆ ที่นิติบุคคลอาคารชุดได้กระทำให้ไปในการบริหาร การจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ตามอำนาจหน้าที่ที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ หรือที่ได้กระทำให้ไปเพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วม

ข้อ 75. คำบอกกล่าวเรียกประชุมทุกครั้ง ให้ทำเป็นลายลักษณ์อักษรแจ้งไปยังเจ้าของร่วม ณ ห้องชุด และหรือตามสถานที่อยู่จริงของเจ้าของร่วม ก่อนวันนัดประชุมไม่น้อยกว่า 7 วัน

ข้อ 76. นอกจากผู้จัดการ และคณะกรรมการอาคาร เป็นผู้ใช้อำนาจหน้าที่ในการเรียกประชุมแล้ว เจ้าของร่วมเข้าชื่อไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของคะแนนเสียงทั้งหมด มีสิทธิร้องขอให้มีการประชุม นอกเหนือจากที่กำหนดใน ข้อ 74 โดยร้องขอต่อผู้จัดการและหรือคณะกรรมการอาคาร ผู้จัดการและหรือคณะกรรมการอาคารต้องจัดให้มีการประชุมขึ้นตามคำร้องขอภายใน 15 วัน นับจากวันร้องขอ

ข้อ 77. การประชุมใหญ่ ต้องมีผู้มาประชุม ซึ่งมีเสียงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

มติของที่ประชุมใหญ่ ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม เว้นแต่ข้อบังคับจะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

ข้อ 78. ในการลงคะแนนเสียง ให้เจ้าของร่วมแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนที่ตนมีกรรมสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลาง

ถ้าเจ้าของร่วมคนเดียวมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด ให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้นั้นลงมา เหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของบรรดาเจ้าของร่วมอื่น ๆ รวมกัน

ข้อ 79. การใดที่เจ้าของร่วมเพียงบางคน ต้องเสียค่าใช้จ่ายเป็นการเฉพาะ ให้เจ้าของร่วมเหล่านั้นเท่านั้น มีส่วนออกเสียงในมติที่เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการนั้น โดยแต่ละห้องชุดจะมีคะแนนเสียง 1 เสียง

ข้อ 80. เจ้าของร่วมอาจมอบฉันทะเป็นหนังสือให้ผู้อื่นออกเสียงแทนตนได้ แต่ผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่งจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงในการประชุม ครั้งหนึ่งเกิน 3 รายมิได้ สำหรับผู้จัดการและคู่สมรสของผู้จัดการจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วมมิได้

ข้อ 81. ผู้จัดการ และคู่สมรสของผู้จัดการ จะเป็นประธานในที่ประชุมมิได้

ข้อ 82. มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งจากรวมคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

(1) การอนุญาตให้เจ้าของร่วมคนหนึ่ง ทว่าการก่อสร้างต่อเติมที่มีผลต่อทรัพย์สินส่วนกลาง หรือลักษณะภายนอกของอาคาร โดยค่าใช้จ่ายของผู้นั้นเอง

(2) การแต่งตั้งถอดถอนผู้จัดการ

(3) การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำการแทนได้

(4) การก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารชุดที่เสียหายทั้งหมดหรือบางส่วน แต่ต้องเสียหายเกินครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด

กรณี (1), (2) และ (3) ถ้าเจ้าของร่วมมาประชุมมีจำนวนไม่พอที่จะถือเป็นเสียงข้างมากตามวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ภายใน 15 วัน นับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน การประชุมครั้งใหม่นี้ให้ออกเสียงลงมติตามจำนวนเสียงข้างมากของผู้เข้าประชุม

ข้อ 83. มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมด

(1) การแก้ไข เปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกัน ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

(2) การซื้อสิ่งหาริมทรัพย์ หรือรับให้สิ่งหาริมทรัพย์ซึ่งมีค่ากระดิดพินเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

(3) การแก้ไข เพิ่มเติมข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

(4) การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง นอกจากที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

(5) การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์

ข้อ 84. นอกจากการประชุมใหญ่ การประชุมเจ้าของร่วม ผู้จัดการหรือคณะกรรมการอาคารอาจจัดให้มีการลงมติด้วยวิธีการให้เจ้าของร่วมลงประชามติเป็นลายลักษณ์อักษรก็ได้ โดยให้ถือคะแนนเสียงเป็นไปตามกำหนดของกฎหมายและข้อบังคับ

บทเฉพาะกาล

ข้อ 85. ในการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ให้การเคหะแห่งชาติเป็นผู้จัดการ หรือ แต่งตั้งนิติบุคคลที่เห็นสมควร รับหน้าที่เป็นผู้จัดการก็ได้ เพื่อการดำเนินงานการบริหาร การจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางอาคาร และอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่กำหนดไว้ใน ข้อบังคับทุกประการ

ข้อ 86. ให้การเคหะแห่งชาติแต่งตั้งบุคคลคณะหนึ่งตามที่เห็นสมควร ขึ้นเป็นคณะกรรมการ ควบคุมผู้ดำเนินการแทนในฐานะผู้จัดการ ทำหน้าที่เสมือนคณะกรรมการอาคาร และให้มีอำนาจหน้าที่ดังนี้

(1) กำหนดระเบียบต่าง ๆ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการให้เป็นไปตาม วัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด หรือเพื่อประโยชน์ในการอยู่ร่วมกันอย่างปกติสุข ภายในขอบเขต ของกฎหมายและข้อบังคับ

(2) กำหนดนโยบายให้ผู้จัดการ เพื่อนำไปปฏิบัติ

(3) อนุมัติให้ผู้จัดการหรือกรรมการคนหนึ่งคนใด กระทำนิติกรรมในนามนิติบุคคล อาคารชุดกับบุคคลภายนอก

(4) อนุมัติค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น อันเกินจากงบประมาณที่ตั้งไว้ ซึ่งได้พิจารณาแล้ว มีความจำเป็นต่ออาคารชุด

(5) ควบคุมและตรวจสอบการจัดการของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งผู้จัดการเป็นผู้ดำเนินการ ให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการ ที่กำหนดไว้ตามกฎหมาย หรือข้อบังคับ

(6) วินิจฉัยและตัดสินปัญหา ข้อขัดแย้งต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในอาคารชุด และนำเสนอในที่ประชุมใหญ่รับทราบ หรือลงมติในกรณีจำเป็นต้องให้ที่ประชุมลงมติ

(7) พิจารณาชี้ขาดการกระทำใด ๆ ในห้องชุด อันอาจเป็นการกระทบกระเทือน ต่อกรรมสิทธิ์รวม ต่อโครงสร้าง ความมั่นคง และการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคาร หรือการอื่น ๆ ที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

(8) พิจารณาชี้ขาดการกระทำใด ๆ ของเจ้าของร่วม อันจะมีผลต่อทรัพย์สิน ส่วนกลาง หรือลักษณะภายนอกอาคาร หรือการก่อสร้างใด ๆ ที่จะเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือ ปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง ทั้งนี้ต้องเป็นไปตามข้อบังคับ หรือระเบียบ

(9) พิจารณาชี้ขาดการกระทำใด ๆ ของเจ้าของร่วม หรือบุคคลใด อันเป็นการฝ่าฝืนต่อข้อบังคับ หรือระเบียบ

(10) พิจารณาเรื่องอื่น ๆ ในขอบเขตของกฎหมายและข้อบังคับ

(11) เรียกประชุมใหญ่ หรือการประชุมเจ้าของร่วม หรือจัดให้มีการลงมติของเจ้าของร่วม ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

(12) ยับยั้ง มิให้ผู้จัดการดำเนินกิจการอย่างใดอย่างหนึ่ง หรือระงับ มิให้ปฏิบัติกิจการในระยะเวลาใดเวลาหนึ่ง เมื่อมีเหตุอันควร ที่เห็นว่าจะก่อให้เกิดความเสียหายต่ออาคารชุด การบริหารและการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด และประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วม ตามมติ ด้วยคะแนนเสียงสองในสามของคณะกรรมการ

(13) ดำเนินการประสานงาน และให้ความร่วมมือคณะกรรมการชุมชนเป็นไปตามข้อบังคับ หรือระเบียบ

ข้อ 87. ให้คณะกรรมการที่การเคหะแห่งชาติแต่งตั้ง ตามข้อ 86 ทำหน้าที่เสมือนคณะกรรมการกลางชุมชนด้วย และให้มีอำนาจหน้าที่เช่นเดียวกับคณะกรรมการกลางชุมชน

ข้อ 88. ให้ผู้จัดการตาม ข้อ 85 และคณะกรรมการควบคุมผู้ดำเนินการแทนในฐานะผู้จัดการตามข้อ 86 มีวาระการดำรงตำแหน่งสั้นสุดลง เมื่อที่ประชุมใหญ่ครั้งแรกมีมติแต่งตั้งคณะกรรมการอาคารและหรือผู้จัดการใหม่ขึ้นมา

กรณีที่ประชุมใหญ่ยังไม่อาจมีมติแต่งตั้งผู้จัดการใหม่ได้ หรือการดำเนินการว่าจ้างผู้จัดการใหม่ยังไม่แล้วเสร็จ ให้หน้าข้อ 16 มาบังคับใช้

ข้อ 89. ให้คณะกรรมการทำหน้าที่เสมือนคณะกรรมการกลางชุมชน ตามข้อ 87 มีวาระการดำรงตำแหน่งสั้นสุดลง เมื่อมีคณะกรรมการกลางชุมชนของอาคารชุดเคหะชุมชนหลักที่ 1 ถึง 13 ขึ้นมาดำเนินการตามหมวดที่ 6

ข้อ 90. การเคหะแห่งชาติอาจคิดค่าตอบแทนเกี่ยวกับการบริหาร การจัดการ การดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องจากนิติบุคคลอาคารชุดได้ ตามที่เห็นสมควร

ข้อ 91. ข้อตกลง หรือนิติกรรม หรือการกระทำใด ๆ ที่การเคหะแห่งชาติได้กระทำไปเพื่อการเตรียมการจัดให้มีบริการอันจำเป็นแก่อาคารชุด และหรือในการจัดตั้งและจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ให้ถือว่ามิมีผลผูกพันนิติบุคคลอาคารชุด

ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากการดำเนินการตามวรรคหนึ่ง การเคหะแห่งชาติอาจเรียกเก็บจากนิติบุคคลอาคารชุดได้ ตามความจำเป็นและเห็นสมควร

ข้อ 92. ในระหว่างปีแรก นับแต่วันจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ให้เจ้าของร่วมชำระเงินค่าใช้จ่ายร่วม ให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดห้องละ 270 บาทต่อเดือน โดยชำระเป็นรายปีในอัตรา 3,240 บาทต่อปี

ข้อ 93. ค่าปรับ ตามข้อ 36(3) ค่าธรรมเนียม ตามข้อ 36(4) ค่าปรับ ตามข้อ 41 วรรคสี่ ข้อ 51 ข้อ 67 และข้อ 69 วรรคสาม ให้มีผลบังคับใช้ภายหลังจากวันที่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว 12 เดือน



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นายอารี เลาะเหม็ง เกิดวันที่ 10 ตุลาคม พ.ศ.2515 เป็นคนกรุงเทพมหานครแต่กำเนิด จบ การศึกษาชั้นมัธยมต้น-มัธยมปลาย (ม.4) จากโรงเรียนกุณนทีรุทธารามวิทยาคม ห้วยขวาง ปีการ ศึกษา 2530 จบการศึกษาระดับประกาศนียบัตรวิชาชีพ (ปวช.) ปีการศึกษา 2533 และระดับ ประกาศนียบัตรวิชาชีพชั้นสูง (ปวส.) ปีการศึกษา 2535 จากสถาบันเทคโนโลยีราชมงคล วิทยาเขต อุเทนถวาย จบการศึกษาระดับปริญญาตรี สาขาสถาปัตยกรรม ภาควิชาครุศาสตร์สถาปัตยกรรม คณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม จากสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหาร ลาดกระบัง ปีการ ศึกษา 2537 ปัจจุบันรับราชการตำแหน่ง อาจารย์ 1 ระดับ 4 สถาบันเทคโนโลยีราชมงคล วิทยาเขต อุเทนถวาย



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย