

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก

ระเบียบข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

ระเบียบข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดได้มีบัญญัติไว้ในหมวดที่ 5 ของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 โดยกล่าวถึงรายละเอียดต่าง ๆ ของข้อบังคับที่จะจัดทำขึ้น แต่ในทางปฏิบัตินั้น ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดของคอนโดมิเนียมโครงการต่างๆ อาจมีรายละเอียดแตกต่างกันไปบ้าง ตัวอย่างข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดมีดังนี้

ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ 1. นิติบุคคลอาคารชุดนี้มีชื่อว่า

เขียนเป็นภาษาอังกฤษว่า “.....”

และอ่านออกเสียงภาษาอังกฤษว่า “.....”

ข้อ 2. วัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุดนี้ มีเพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของร่วม ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ทุกประการ

ข้อ 3. ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดตามที่ระบุนี้ให้ใช้บังคับเจ้าของร่วมทุกคน นับแต่วันที่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเป็นต้นไป และการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนี้จะทำได้ต่อเมื่อได้มีมติของที่ประชุมใหญ่ให้เปลี่ยนแปลง ภายใต้บังคับของกฎหมายและข้อบังคับนี้เท่านั้น และเมื่อมีมติถูกต้องแล้ว ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนี้จะต้องนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงแล้ว จึงจะมีผลสมบูรณ์ใช้บังคับได้

ข้อ 4. ทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุดนี้ ได้แก่ ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุดที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม ได้แก่

(1) ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด เช่น ฐานราก เสาเข็ม เสา หลังคา บันได ทางเดินในตัวอาคาร เป็นต้น

(2) ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดนี้ ได้แก่ ที่ดินตามโฉนดเลขที่ ตั้งอยู่ที่.....ขนาดที่ดิน.....ตารางวา รวมทั้งสิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งพัฒนาใดๆ ของที่ดินดังกล่าวทั้งปวง

(3) ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม เช่น สนามหญ้า ต้นไม้ เรือสนาม เครื่องตัดหญ้า เครื่องดูดฝุ่น เครื่องพิมพ์ดีด ลิฟท์ เครื่องมือ

เครื่องใช้ต่างๆ สระว่ายนํ้า ร้ว ที่จอดรถ หรือทางรวิ่ง ที่มีได้จัดให้เป็นของห้องชุดแต่ละราย เป็นต้น

ข้อ 5. ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนี้ คือ “.....” มีสำนักงานตั้งอยู่ที่.....และมีสถานที่ทำงานประจำอาคารชุดตั้งอยู่ที่สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดนี้ โดยมี นาย/ นาง/ นางสาว.....เป็นผู้ได้รับแต่งตั้งให้ดำเนินการแทนในฐานะผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนี้ (ต่อไปในข้อบังคับนี้เรียกว่า “ผู้จัดการ”) โดยมีอำนาจหน้าที่และข้อกำหนดอื่น ๆ ตามที่จะได้ระบุไว้ต่อไปในข้อบังคับนี้

ข้อ 6. สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด จะตั้งอยู่ที่ชั้น.....ของอาคารชุดนี้

ข้อ 7. การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการจะทำได้โดยมติที่ประชุมเจ้าของร่วมภายใต้ข้อบังคับ

ข้อ 8. อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการ มีดังนี้คือ

(1) จัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง จัดซื้อและจัดหาทรัพย์สินและการบริการที่จำเป็น

(2) มีอำนาจกระทำการต่างๆ ทั้งปวง เพื่อประโยชน์ในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น จ้างคนทำความสะอาด จ้างช่างมาบูรณะซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลาง เป็นต้น

(3) ปฏิบัติการตามมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม หรือตามมติของคณะกรรมการที่เจ้าของร่วมมีมติให้แต่งตั้งขึ้น (ถ้ามี) ทั้งนี้โดยไม่ขัดต่อข้อบังคับ

(4) ในกรณีที่จำเป็นและรีบด่วน ผู้จัดการมีอำนาจจัดการในกิจการเพื่อความปลอดภัยของอาคาร โดยความริเริ่มของตนเองได้ ถึงแม้ว่าจะเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมหรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง และมีอำนาจโดยทั่วไปที่จะกระทำการได้ดังเช่น วิทยุชนจะพึงรักษา และจัดการทรัพย์สินของตนเอง

(5) ผู้จัดการมีหน้าที่เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด กล่าวคือ มีอำนาจที่จะกระทำการใดๆ ในนามของนิติบุคคลอาคารชุดได้ภายในขอบเขตที่กฎหมาย ข้อบังคับ หรือมติของเจ้าของร่วมให้อำนาจไว้ รวมทั้งมีอำนาจการติดตามทวงหนี้ ฟ้องร้อง บังคับคดี เป็นต้น

(6) กิจการที่ผู้จัดการไม่ต้องปฏิบัติด้วยตนเอง โดยสามารถมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนได้ ได้แก่ การจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางโดยทั่วไป ควบคุมงานที่ผู้จัดการได้จ้างบุคคลภายนอกมาทำงานในอาคารชุดตามสัญญา และการปฏิบัติงานตามการมอบหมาย หรือตามคำสั่งเป็นลายลักษณ์อักษรของผู้จัดการให้ทำการแทนได้

ข้อ 9. วาระการดำรงตำแหน่งของผู้จัดการจะมีอยู่ตลอดไปจนกว่าจะได้มีเหตุที่จะต้องพ้นจากตำแหน่ง โดยการถอดถอนโดยมีมติที่ประชุมเจ้าของร่วมตามข้อบังคับ

ข้อ 10. เจ้าของร่วมจะต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เกิดจากการบริการส่วนรวม และเกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ตลอดจนต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลซ่อมแซมและการจัดการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามส่วนแห่ง ประโยชน์ที่มีต่อห้องชุดของตน และหรือตามอัตราส่วนเจ้าของร่วมแต่ละรายมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามที่จะได้ระบุในข้อบังคับนี้ โดยให้ผู้จัดการเป็นผู้มีสิทธิ์เด็ดขาดในการคิดคำนวณ และเรียกเก็บจากเจ้าของร่วมตามอัตราส่วนนั้น

ข้อ 11. ค่าใช้จ่ายแต่ละเดือน ผู้จัดการจะเป็นผู้ทำการประเมินล่วงหน้า และจะคิดคำนวณออกมาเป็นราคาประเมินของค่าใช้จ่ายที่เจ้าของร่วมแต่ละรายจะต้องจ่ายสำหรับเดือนนั้นซึ่งผู้จัดการจะเรียกเก็บในอัตรา 25 (ยี่สิบห้า) เปอร์เซ็นต์ ของราคาประเมินนั้นเป็นล่วงหน้า คือ ทุกๆ วันที่ 1 ของแต่ละเดือน และในขณะเดียวกันจะแสดงรายการ และขอเก็บค่าใช้จ่ายที่นิติบุคคลอาคารชุดได้จ่ายออกไปตามความเป็นจริงของเดือนที่ผ่านมาแล้วจากเจ้าของห้องชุดแต่ละรายตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางแต่ละห้องชุด

ข้อ 12. ในกรณีที่มีเหตุการณ์พิเศษ ฉุกเฉิน และ/ หรือจำเป็น รีบด่วน เพื่อการจัดการบำรุงรักษา การซ่อมแซม ตลอดจนการจัดการเพื่อประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง หรือการจัดการตามมติของที่ประชุมเจ้าของห้องชุด ผู้จัดการมีอำนาจที่จะเรียกเก็บเงินตามส่วนที่เจ้าร่วมแต่ละรายจะต้องรับผิดชอบสำหรับค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุด โดยการส่งรายการค่าใช้จ่าย และอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดจะต้องชำระเป็นลายลักษณ์อักษร และเมื่อเจ้าของห้องชุดได้รับใบรายการนั้นแล้วจะต้องจ่ายเงินตามส่วนของตนให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด ภายในกำหนดเวลาไม่เกิน 7(เจ็ด) วัน

ข้อ 13. เพื่อประโยชน์ในการบังคับชำระหนี้ อันเกิดจากค่าใช้จ่ายที่เจ้าของร่วมแต่ละรายต้องรับผิดชอบตามกฎหมายให้นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิ์ดังนี้

(1) บุริมสิทธิ์เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริการส่วนรวม และที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันที่เจ้าของห้องชุดแต่ละรายจะต้องรับผิดชอบ ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิ์ในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิ์ตามมาตรา 259 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และมีอยู่เหนือสิ่งหาทรัพย์ที่ปรากฏอยู่ในห้องของตน

(2) บุริมสิทธิ์เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษา ซ่อมแซม และการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางที่เจ้าของร่วมแต่ละรายจะต้องรับผิดชอบตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละรายมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามที่ได้ระบุไว้ ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิ์ในลำดับกับบุริมสิทธิ์ตามมาตรา 273(1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และมีอยู่เหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของแต่ละเจ้าของห้องชุด

บุริมสิทธิ (2) ถ้าผู้จัดการได้ส่งรายการหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ให้ถือว่าอยู่ในลำดับ
ก่อนจำนอง