

ภาคผนวก ข
มติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

มติที่ประชุมเจ้าของร่วม

ข้อ 1. ให้มีการประชุมเจ้าของร่วมทั้งหมดเรียกว่า การประชุมใหญ่ ซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายในหกเดือน นับตั้งแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดต่อจากนั้นให้มีการประชุมใหญ่ปีละหนึ่งครั้งเป็นอย่างน้อย ซึ่งต่อไปในข้อบังคับนี้เรียกว่า “การประชุมใหญ่สามัญ” คำกล่าวเรียกประชุมใหญ่ทุกครั้งให้ทำเป็นลายลักษณ์อักษรแจ้งไปเจ้าของร่วมทุกคนตามสถานที่อยู่จริงของเจ้าของร่วมก่อนวันนัดประชุมใหญ่ไม่น้อยกว่า 7 วัน

ข้อ 2. บุคคลต่อไปนี้มีสิทธิในการเรียกประชุมใหญ่สามัญและวิสามัญ

2.1 ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

2.2 คณะกรรมการควบคุมนิติบุคคลอาคารชุด

2.3 เจ้าของร่วมเข้าชื่อ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของคะแนนเสียงทั้งหมดร้องขอให้เปิดประชุมใหญ่วิสามัญต่อผู้จัดการ และ/หรือคณะกรรมการและผู้จัดการ หรือคณะกรรมการ ต้องจัดให้มีการประชุมใหญ่ขึ้นตามคำร้องขอภายใน 15 วัน นับจากวันร้องขอนั้น

ข้อ 3. การประชุมใหญ่ต้องมีผู้ประชุม ซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันจะต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมดจึงจะครบเป็นองค์ประชุม

ข้อ 4. มติของที่ประชุมใหญ่ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่ประชุม เว้นแต่ข้อบังคับนี้จะกำหนดเป็นอย่างอื่น

ข้อ 5. ในการลงคะแนนเสียงให้เจ้าของร่วมแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราที่ดินมีกรรมสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางถ้าเจ้าของร่วมคนเดียวมีคะแนนเสียงเกินถึงหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของบรรดาเจ้าของร่วมอื่นๆ รวมกัน

ข้อ 6. ให้ที่ประชุมใหญ่แต่งตั้งคณะกรรมการควบคุมอาคารชุด เพื่อควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ประกอบด้วยกรรมการไม่เกินเก้าคน ซึ่งแต่งตั้งโดยมติเสียงข้างมากของที่ประชุมใหญ่การแต่งตั้งวาระการดำรงตำแหน่ง และการพ้นตำแหน่งของกรรมการให้เป็นไปตามมติเสียงข้างมากของที่ประชุมใหญ่

ข้อ 7. บุคคลดังต่อไปนี้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ

7.1 เจ้าของร่วมหรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม

7.2 ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาลหรือผู้พิทักษ์ ในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์คนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ แล้วแต่กรณี

7.3 ผู้จัดการหรือผู้แทนในกรณีที่นิติบุคคลนั้นเป็นเจ้าของร่วม

ข้อ 8. คณะกรรมการมีหน้าที่ควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งผู้จัดการเป็นผู้ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้จัดการตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับ หรือตามกฎหมาย หรือตามที่เจ้าของร่วมจะได้อบรมหมายไว้ให้

ข้อ 9. ข้อบังคับนี้กำหนดให้เจ้าของร่วมเพียงบางคนที่จะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการใด โดยเฉพาะ อาทิ การซ่อมแซมหรือค่าบริการดูแลรักษาทรัพย์สินภายในอาคารแต่ละอาคารให้เจ้าของร่วมเหล่านี้เท่านั้นมีส่วนออกเสียงในมติที่เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการนั้น โดยแต่ละคนมีคะแนนเสียงตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุดของตน

ข้อ 10. เจ้าของร่วมอาจมอบฉันทะเป็นหนังสือให้กับตัวผู้อื่นออกเสียงแทนตนเองได้ แต่ผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่งจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่งเกินสามรายมิได้ ผู้จัดการและคู่สมรสของผู้จัดการจะเป็นประธานในที่ประชุม หรือจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วมคนใดมิได้

ข้อ 11. มติเกี่ยวกับเรื่องต่อไปนี้ ให้ใช้เสียงข้างมากของจำนวนผู้เข้าร่วมประชุม

11.1 การกำหนดและ/ หรือการเปลี่ยนแปลงการเรียกเก็บเงินกองทุน

11.2 การปรับอัตราเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

11.3 การปรับอัตราเรียกเก็บค่าบริการสาธารณูปโภค

11.4 การแต่งตั้ง วาระดำรงตำแหน่ง และการพ้นตำแหน่งของคณะกรรมการ

ข้อ 12. มติเกี่ยวกับเรื่องต่อไปนี้ โดยจะต้องได้รับคะแนนเสียงเกินครึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

12.1 การอนุญาตให้เจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่งทำการก่อสร้างต่อเติมที่มีผลต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคาร โดยค่าใช้จ่ายของผู้นั้นเอง

12.2 การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

12.3 การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำการแทนได้

12.4 การก่อสร้าง หรือซ่อมแซมในกรณีที่อาคารชุดเสียหายทั้งหมดหรือบางส่วนแต่เกินครึ่งหนึ่งของห้องชุดทั้งหมด

ถ้าเจ้าของร่วมมาประชุมมีจำนวนไม่พอที่จะถือเสียงข้างมากที่จะลงมติในข้อ 12.1, 12.2, 12.3, และ 12.4 ตามวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหญ่โดยต้องภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน การประชุมครั้งใหม่นี้ให้ออกเสียงลงมติตามจำนวนคะแนนเสียงข้างมากของผู้เข้าประชุม

ข้อ 13 มติเกี่ยวกับเรื่องต่อไปนี้อาจต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

13.1 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับที่ได้ระบุไว้ในข้อบังคับนี้

13.2 การซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือรับให้อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีค่าภาวะคิดพันเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

13.3 การแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

13.4 การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลางน้อยกว่าที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับ

13.5 การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์

ข้อ 14 ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการเป็นผู้มีอำนาจวินิจฉัยการกระทำใดๆ ต่อทรัพย์สินส่วนบุคคลที่มีกระทบกระเทือนต่อโครงสร้างความมั่นคง การป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคาร หรือการอื่นที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ หรือการกระทำใดๆ ของเจ้าของร่วมคนใดจะมีผลต่อทรัพย์สินส่วนกลาง หรือเปลี่ยนแปลงลักษณะภายนอกของอาคารหรือ การก่อสร้างใดๆ อันเป็นการเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินส่วนกลาง หรือการกระทำใดๆ ของเจ้าของร่วมหรือ บุคคลใดๆ เป็นการขัด และ/ หรือฝ่าฝืนต่อกฎข้อบังคับนี้ หรือพระราชบัญญัติอาคารชุด

ข้อ 15 ในกรณีที่อาคารชุดเสียหายเป็นบางส่วนแต่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมดถ้าส่วนใหญ่ของเจ้าของห้องชุดที่เสียหายมีมติให้ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้น ให้นิติบุคคลอาคารชุด จัดการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายให้คืนดี ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารที่เสียหายสำหรับที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางให้เจ้าของร่วมทุกคนในอาคารชุดเฉลี่ยออกตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมสำหรับที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลให้ตกเป็นภาวะของเจ้าห้องชุดที่เสียหายนั้น