

ข้อบังคับ
นิติบุคคลอาคารชุดเมืองทองธานี C2

โครงสร้างเป็นเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคล
อาคารชุดแล้วตั้งแต่วันที่ 21 มิถุนายน 2552

ข้อ 1. ชื่อและสำนักงาน

นิติบุคคลอาคารชุดนี้จัดทะเบียนตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 เป็นนิติบุคคลอาคารชุด ในชื่อและสำนักงานดังต่อไปนี้

ชื่อ: นิติบุคคลอาคารชุดเมืองทองธานี C2

สำนักงาน: ของอาคารชุดนี้อยู่ ณ เลขที่ 3/5 ถนนปิ่นเกล้า ตำบลบางพลี อำเภอบางเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120

คำนิยาม:

"อาคารชุด" หมายความว่า อาคารชุดปิ่นเกล้าคอนโดมิเนียม อาคารเมืองทองธานี C2

"ทรัพย์สินส่วนบุคคล" หมายความว่า ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

"ห้องชุด" หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของ แต่ละบุคคล

"ทรัพย์สินส่วนกลาง" หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุดที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

"หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด" หมายความว่า หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง

"เจ้าของร่วม" หมายความว่า เจ้าของห้องชุดในอาคารชุด

"นิติบุคคลอาคารชุด" หมายความว่า นิติบุคคลอาคารชุดเมืองทองธานี C2

"ข้อบังคับ" หมายความว่า ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดเมืองทองธานี C2

"การประชุมใหญ่" หมายความว่า การประชุมใหญ่สามัญหรือการประชุมใหญ่วิสามัญของเจ้าของร่วมแล้วแต่กรณี

"คณะกรรมการ" หมายความว่า คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดเมืองทองธานี C2

"กรรมการ" หมายความว่า กรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

"ผู้จัดการ" หมายความว่า ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ 2. วัตถุประสงค์

นิติบุคคลอาคารชุดนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อการจัดการดูแลและบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด และมีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดหรือข้อบังคับนี้

ข้อ 3. ข้อบังคับ

ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดนี้มีผลใช้บังคับต่อเจ้าของร่วม นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ข้อบังคับนี้จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงได้ก็แต่โดยมติของที่ประชุมใหญ่ตามหลักเกณฑ์ในกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดและข้อบังคับนี้เมื่อได้มีมติแล้วให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โดยเร็วภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ การแก้ไขเปลี่ยนแปลงจะมีผลใช้บังคับต่อเมื่อได้จดทะเบียนแก้ไขเปลี่ยนแปลงแล้ว ในกรณีที่เจ้าของร่วมนำห้องชุดออกให้บุคคลใดเช่า ให้เช่าช่วง โอนสิทธิ ให้สิทธิเก็บกิน ให้สิทธิอาศัย ใช้ประโยชน์หรือครอบครองห้องชุดรวมถึงลูกจ้างหรือผู้มาติดต่อบุคคลดังกล่าว เจ้าของร่วมต้องจัดให้บุคคลดังกล่าว ตกลงยินยอมปฏิบัติตามข้อบังคับนี้ และไม่ว่ากรณีเช่นใดเจ้าของร่วมยังคงต้องมีความรับผิดชอบนิติบุคคลอาคารชุดอยู่ทุกประการ

ข้อบังคับนี้ถ้ามิได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นให้นำบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2534 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2542 และพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2551 ตลอดจนที่แก้ไขเพิ่มเติมในอนาคตมาใช้บังคับ

ถ้าที่ระบุไว้ในข้อบังคับนี้ ถ้ามิได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นให้มีความหมายตามระบุไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2551 ที่แก้ไขเพิ่มเติมมาใช้บังคับ

ข้อ 4. ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง

ทรัพย์สินส่วนบุคคลซึ่งเป็นของแต่ละห้องชุดให้เป็นไปตามรายละเอียดและแบบแปลนที่ได้จดทะเบียน ทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด คือส่วนทั้งหลายของอาคารชุดซึ่งไม่ใช่ทรัพย์สินส่วนบุคคล ที่ดินซึ่งอาคารชุดตั้งอยู่ และทรัพย์สินอื่นที่ใช้ หรือเพื่อเป็นประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วม กล่าวคือ

(1) ส่วนของอาคารชุดซึ่งไม่ใช่ห้องชุดเช่น ฐานราก, เสาเข็ม, เสา/เสารับโครงสร้าง, หลังคา, ชุดบันได, ทางเดิน, เฉลียง, ทางเดิน

ผ่านหน้าห้องโถง,ตอนหน้าตึกในอาคาร เป็นต้น

(2) ที่ดินซึ่งอาคารชุดตั้งอยู่ เช่นที่ดินโฉนดเลขที่ 9373,134116 เลขที่ดิน 3830,3861 ประกอบด้วยเนื้อที่ 3 ไร่ 3 งาน 57.8 ตารางวา รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างและสิ่งปรับปรุงของ/บนที่ดินดังกล่าวซึ่งไม่ใช่ห้องชุด

(3) ทรัพย์สินอื่นๆเพื่อการใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมเช่นทางถนน,ที่จอดรถยนต์,รั้ว, สนาม,คันไม้, ฟ้าพรรณ, สิ่งติดตั้งเพื่อใช้ในสนาม,เครื่องมือ,เครื่องใช้ ภาชนะ,ของใช้ เป็นต้น

ข้อ 5. อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์

อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางเป็นไปตามที่กำหนดไว้แล้วในขณะที่จะจดทะเบียนอาคารชุด ดังรายละเอียดปรากฏตามท้ายข้อบังคับฉบับนี้

ข้อ 6. ผู้จัดการ

ผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุดนี้คือ บริษัท เมืองทองเซอร์วิสแอส แอนด์ แมเนจเม้นท์จำกัด มีสำนักงาน จดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 47/273-280 ชั้น 9 คอนโดมิเนียมอุตสาหกรรม อาคารคิมโป ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบางพลี อำเภอบางพลี จังหวัดนนทบุรี ทั้งนี้ การถอดถอนและแต่งตั้งผู้จัดการเป็นไปตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้ข้อบังคับนี้

ข้อ 7. คุณสมบัติของผู้จัดการ

ผู้จัดการต้องมีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบห้าปีบริบูรณ์ และต้องไม่มีลักษณะต้องห้าม ดังต่อไปนี้

- (1) เป็นบุคคลล้มละลาย
- (2) เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
- (3) เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์กรหรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่
- (4) เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ
- (5) เคยถูกถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสียหรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี
- (6) มีหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ของพระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. 2551

ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล ผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลนั้นในฐานะผู้จัดการต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามความวรรคหนึ่งด้วย

ข้อ 8. การแต่งตั้งผู้จัดการ

การแต่งตั้งผู้จัดการให้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมคือ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด และให้ผู้จัดการซึ่งได้รับแต่งตั้งนำหลักฐานหรือสัญญาจ้างไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

ข้อ 9. ระยะเวลาอยู่ในตำแหน่ง

ผู้จัดการจะมีกำหนดระยะเวลาอยู่ในตำแหน่งคราวละห้าปีหรือ กำหนดระยะเวลาอื่น ซึ่งอาจตกลงกันโดยสัญญาระหว่างนิติบุคคลอาคารชุดกับผู้จัดการ ทั้งนี้อยู่ภายใต้ข้อบังคับของการให้พ้นจากตำแหน่งก่อนครบวาระ โดยมีมติของที่ประชุมของเจ้าของร่วม เมื่อครบกำหนดระยะเวลาอยู่ในตำแหน่งแล้วยังไม่มีการแต่งตั้งผู้จัดการคนใหม่ให้ผู้จัดการคนเดิมอยู่ในตำแหน่งต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการคนใหม่เว้นแต่ที่ประชุมใหญ่จะตกลงกันเป็นอย่างอื่น

ผู้จัดการที่พ้นจากตำแหน่งไปมีสิทธิกลับเข้าดำรงตำแหน่งอีก

ข้อ 10. อำนาจและหน้าที่ของผู้จัดการ

ผู้จัดการมีอำนาจและหน้าที่ดำเนินการและกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดทั้งปวงให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อบังคับนี้และมติของที่ประชุมใหญ่ในทางที่เป็นประโยชน์แก่นิติบุคคลอาคารชุดและเจ้าของร่วมรวมทั้งกิจการดังต่อไปนี้

- (1) ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่อ้างถึงใน ข้อ 2. ของข้อบังคับนี้ และมติโดยชอบด้วยกฎหมายของเจ้าของร่วม หรือของคณะกรรมการที่เจ้าของร่วมมีมติให้แต่งตั้งขึ้น
- (2) ในกรณีที่จำเป็นและรีบด่วน ให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเองจัดการในกิจการและกิจการเพื่อความปลอดภัยของอาคาร ดังเช่น วิทยุชุมชนจะพึงรักษาและระมัดระวังทรัพย์สินของตนเอง
- (3) เป็นตัวแทนของนิติบุคคลอาคารชุด กล่าวคือมีอำนาจกระทำการใดๆ ในนามนิติบุคคลอาคารชุดได้ภายในขอบเขตที่กฎหมาย ข้อบังคับ และมติของเจ้าของร่วมรวมทั้งมีอำนาจในการติดตามทางหนี้ ห้องร้อง บังคับคดี เป็นต้น
- (4) พิจารณแต่งตั้งหรือจ้าง และกำหนดค่าตอบแทนแก่พนักงาน และลูกจ้างของนิติบุคคลอาคารชุด รวมทั้งกำกับ ควบคุม และดูแล

การทำงานของพนักงานและถูกจ้างให้อยู่ในระเบียบที่ถูกต้อง

(5) กำหนดระเบียบต่าง ๆ ของนิติบุคคลอาคารชุด และออกระเบียบ คำสั่งและประกาศ

(6) ดำเนินการในเรื่องการรับฝากเงินค่าใช้จ่ายภายใต้ข้อบังคับนี้ ตลอดจนดูแลให้เจ้าของร่วมปฏิบัติตามต่าง ๆ ตามข้อบังคับนี้และมติที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม

(7) จัดการประชุมใหญ่ตามมติคณะกรรมการ หรือเสนอของบุคคลและรายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานของนิติบุคคลอาคารชุด
ต่อที่ประชุม

ในกรณีมีเหตุจำเป็นให้ผู้จัดการมีสิทธิเรียกประชุมใหญ่วิสามัญเมื่อใดก็ได้

(8) จัดให้มีและดูแลซึ่งบรรดาทะเบียน สมุดบัญชี เอกสารต่างๆ และอุปกรณ์ ดำเนินงานของ นิติบุคคลอาคารชุด อาคารและสถานที่ รวมทั้งบรรดาทรัพย์สินส่วนกลางทั้งปวงให้เป็นระเบียบเรียบร้อย

และจัดให้มีการทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือน และคิดประกาศให้เจ้าของร่วมทราบภายใน 15 วัน นับแต่วันสิ้นเดือนและต้องคิดประกาศเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 15 วันต่อเนื่องกัน

(9) จัดทำบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนให้ตามที่เห็นสมควร

(10) เข้าทำสัญญาและเตรียมการเกี่ยวกับการใช้ จัดการและให้บริการในการจ่ายค่าธรรมเนียม บริการ และเงินเรียกเก็บและค่าใช้จ่ายในส่วนของบริษัทที่อาคารชุดเป็นส่วนหนึ่งและโดยเฉพาะโครงการอาคารปอปปูล่าคอนโดมิเนียมเพื่อประโยชน์ร่วมกันของอาคารชุด เจ้าของร่วมและเจ้าของอื่นและ ผู้ครอบครองที่ดินและอาคารในบริเวณดังกล่าว

(11) ฟ้อง คัดค้าน คดี ประนีประนอมยอมความ หรือดำเนินคดีทั้งในทางแพ่งและอาญาเกี่ยวกับกิจการและกิจกรรมของนิติบุคคลอาคารชุด หรือนำข้อพิพาทให้อนุญาตศาลพิจารณา ตลอดจนฟ้องบังคับชำระหนี้จากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามกฎหมายเกินหกเดือนขึ้นไป

(12) จัดให้มีการดูแลความปลอดภัยหรือความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุด

(13) หน้าที่และอำนาจอื่น ๆ ทั้งปวงซึ่งให้ไว้หรืออาจให้ไว้แก่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามที่กำหนดโดยกฎหมาย

ผู้จัดการต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยตนเอง เว้นแต่กิจการซึ่งตามข้อบังคับหรือมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมกำหนดให้มอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนได้ ซึ่งต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมดและต้องอยู่ปฏิบัติหน้าที่ตามเวลาที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

ข้อ 11. สัญญาผู้จัดการ

คำตอบแทนของผู้จัดการและข้อกำหนดและเงื่อนไขที่เกี่ยวกับการแต่งตั้งให้เป็นไปตามสัญญาระหว่างนิติบุคคลอาคารชุดกับผู้จัดการ ในการลงนามในสัญญาหรือการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาให้ นิติบุคคลอาคารชุดตั้งตัวแทนตามที่ที่ประชุมใหญ่มิมีมติมอบอำนาจ โดยข้อบังคับนี้ถือว่ามีการให้สัตยาบันและยืนยันสัญญาที่ได้ลงนามกับผู้จัดการคนแรก ก่อนการจดทะเบียนข้อบังคับนี้ว่ามีผลผูกพันนิติบุคคลอาคารชุดและเจ้าของร่วมตามข้อความแห่งสัญญา

ข้อ 12. การพ้นจากตำแหน่งของผู้จัดการ

ผู้จัดการจะพ้นจากตำแหน่ง ในกรณีดังต่อไปนี้

1) ตายหรือสิ้นสภาพการเป็นนิติบุคคล

2) ลาออก

3) พ้นจากตำแหน่งตามวาระ หรือสิ้นสุดระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้าง

4) ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้ามตามข้อ 7.

5) ไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด และกฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด หรือ ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้างและที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอนโดยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

6) ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอน

ข้อ 13. ตำแหน่งผู้จัดการว่างลงก่อนครบกำหนดออกตามวาระ

ถ้าตำแหน่งผู้จัดการว่างลงก่อนครบกำหนดออกจากตำแหน่งตามวาระตามปกติ ให้คณะกรรมการแต่งตั้งกรรมการคนหนึ่งเพื่อทำหน้าที่ผู้จัดการชั่วคราวจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการคนใหม่ ให้แล้วเสร็จโดยเร็ว และให้คณะกรรมการเรียกประชุมใหญ่วิสามัญเจ้าของร่วม เพื่อเลือกตั้งผู้จัดการคนใหม่ให้แล้วเสร็จภายใน 15 วันนับตั้งแต่วันที่ตำแหน่งผู้จัดการว่างลง

ข้อ 14. องค์คณะกรรมการและระยะเวลาอยู่ในตำแหน่ง

ให้มีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดประกอบด้วยกรรมการจำนวนห้าคน ซึ่งแต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

กรรมการมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละสองปี ในกรณีกรรมการพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระหรือมีการแต่งตั้งกรรมการเพิ่มขึ้น ในระหว่างที่กรรมการซึ่งแต่งตั้งไว้แล้วยังมีวาระอยู่ในตำแหน่ง ให้ผู้ซึ่งได้รับแต่งตั้งดำรงตำแหน่งแทนหรือเป็นเพิ่มขึ้นอยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการ ซึ่งได้รับแต่งตั้งไว้แล้ว

เมื่อครบกำหนดวาระตามวรรคสอง หากยังมิได้มีการแต่งตั้งกรรมการขึ้นใหม่ให้กรรมการ ซึ่งพ้นจากตำแหน่งวาระนั้นปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่ากรรมการ ซึ่งได้รับแต่งตั้งใหม่เข้ารับหน้าที่

กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้ แต่จะดำรงตำแหน่งเกินสองวาระติดต่อกันไม่ได้เว้นแต่ไม่อาจหาบุคคลอื่นมาดำรงตำแหน่งได้

การแต่งตั้งกรรมการให้ผู้จัดการนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

ข้อ 15. คุณสมบัติของกรรมการ

บุคคลดังต่อไปนี้ไม่มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ

- (1) เจ้าของร่วมหรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม
- (2) ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาล หรือผู้พิทักษ์ในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถแล้วแต่กรณี
- (3) ตัวแทนของนิติบุคคลจำนวนหนึ่งคนในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วม

ในกรณีที่ห้องชุดใดมีผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของร่วมหลายคนให้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการจำนวนหนึ่งคน

ข้อ 16. ลักษณะที่ต้องห้ามของกรรมการ

บุคคลซึ่งจะได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการต้องไม่มีลักษณะต้องห้าม ดังต่อไปนี้

- (1) เป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
- (2) เคยถูกที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการ หรือถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริตหรือมีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือบกพร่องจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี
- (3) เคยถูกไล่ออก ปลดออกหรือให้ออกจากราชการ องค์การหรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่
- (4) เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุกเว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

ข้อ 17. การพ้นจากตำแหน่งกรรมการ

นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระ กรรมการพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

- (1) ดาย
- (2) ลาออก
- (3) ไม่ได้เป็นบุคคลตามข้อบังคับ 15. หรือมีลักษณะต้องห้ามตามข้อบังคับข้อ 16.
- (4) ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติตามเสียงข้างมาก ให้พ้นจากตำแหน่ง

ข้อ 18. ประธานกรรมการและรองประธานกรรมการ

ให้คณะกรรมการเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการ และเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นรองประธานกรรมการก็ได้

ข้อ 19. ประธานกรรมการและรองประธานกรรมการ

ให้ประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุมคณะกรรมการ และในกรณีที่กรรมการตั้งแต่สองคนขึ้นไปร้องขอให้เรียกประชุมคณะกรรมการให้ประธานกรรมการ กำหนดวันประชุมภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้รับการร้องขอ

ข้อ 20. องค์ประชุมกรรมการ

การประชุมของคณะกรรมการต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงเป็นองค์ประชุม ในการประชุมคณะกรรมการ ถ้าประธานกรรมการไม่มาประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้รองประธานกรรมการเป็นประธานในที่ประชุม

การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนนถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

ข้อ 21. อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการ

คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

- (1) ควบคุมการจัดการนิคมอุตสาหกรรม
- (2) แต่งตั้งกรรมการคนหนึ่งขึ้นทำหน้าที่เป็นผู้จัดการ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการหรือ ผู้จัดการ ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้เกินเจ็ดวัน
- (3) จัดประชุมคณะกรรมการหนึ่งครั้งในทุกหกเดือน
- (4) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

ข้อ 22. การออกชำระค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วม

เพื่อให้นิติบุคคลอาคารชุดนี้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์ข้างต้น เจ้าของร่วมซึ่งได้จดทะเบียน รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจากเจ้าของโครงการแล้ว จะต้องร่วมกันชำระเงินสมทบและเงินค่าใช้จ่ายให้ นิติบุคคลอาคารชุดตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) เงินสมทบเพื่อเป็นกองทุนของนิติบุคคลอาคารชุดตามรายละเอียดปรากฏตามท้ายข้อบังคับ ฉบับนี้ ทั้งนี้เจ้าของร่วมจะเรียกเงินสมทบจำนวนนี้คืนมิได้

(2) ค่าใช้จ่ายเพื่อประโยชน์ของห้องชุด ตามจำนวนที่ผู้จัดการกำหนดเช่น ค่าบริการสาธารณูปโภค ค่าดูแลรักษามาตรวัด น้ำค่าน้ำประปา ค่าน้ำบาดน้ำเสีย เป็นต้น

(3) เงินค่าใช้จ่ายสำหรับดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางได้แก่ ค่าภาษีอากรที่ต้องจ่ายในนามนิติบุคคลอาคารชุด ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางในอัตรา 460 บาทต่อเดือนต่ออัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง 0.10 ส่วนใน 100 ส่วน ทั้งนี้ให้คำนวณตามตารางอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางของแต่ละห้องชุดที่ปรากฏในข้อบังคับข้อ 5.

(4) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ เช่น เงินทุนเมื่อเริ่มกระทำการกรณอย่างหนึ่งอย่างตามข้อบังคับหรือตามมติของที่ประชุมใหญ่ เงินอื่นเพื่อปฏิบัติตามมติของที่ประชุมใหญ่ภายใต้เงื่อนไขซึ่งที่ประชุมใหญ่กำหนด

ทั้งนี้ในกรณีที่ไม่มีเหตุอันสมควร ผู้จัดการฯ มีอำนาจที่จะพิจารณาลดค่าใช้จ่าย ประเภทที่ (3) เป็นการทั่วไปได้เป็นการชั่วคราว

ข้อ 23. กำหนดชำระค่าใช้จ่าย

เจ้าของร่วมซึ่งได้จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจากเจ้าของโครงการแล้วจะต้องชำระเงินสมทบและค่าใช้จ่ายตามที่ระบุไว้ใน ข้อ 22. ให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด ณ สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุดหรือสถานที่เรือดด้วยวิธีการอื่นที่นิติบุคคลอาคารชุดกำหนด ทั้งนี้ ตามกำหนดเวลาดังนี้

(1) เงินสมทบตาม ข้อ 22. (1) ชำระครั้งเดียวในวันที่เจ้าของร่วมได้จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจากเจ้าของโครงการ

(2) ค่าใช้จ่ายตาม ข้อ 22. (2) และ ข้อ 22. (3) ชำระล่วงหน้าเป็นรายเดือนในวันหรือก่อนวันที่ 15 ของทุกเดือนนับจากวันจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจากเจ้าของโครงการ

(3) ค่าใช้จ่ายตามข้อ ข้อ 22. (4) นั้น ให้ชำระตามมติของที่ประชุมใหญ่

กรณีที่เจ้าของร่วมค้างชำระเงินตามวันที่กำหนดดังกล่าวข้างต้นไม่ว่าวงใด เจ้าของร่วมจะต้องชำระเงินเพิ่ม ทั้งนี้โดยไม่คิดทบต้น ด้วยอัตราที่กำหนดดังนี้

(ก) กรณีค้างชำระไม่เกินหกเดือน อัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของจำนวนเงินที่ค้างชำระ

(ข) กรณีค้างชำระตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป อัตราร้อยละ 12 ต่อปี ของจำนวนเงินที่ค้างชำระ และกรณีนี้อาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวม หรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียง ในการประชุมใหญ่ และผู้จัดการมีอำนาจดให้บริการสาธารณูปโภคแก่ห้องชุด

ทั้งนี้เงินเพิ่มดังกล่าวให้ถือว่าเป็นค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วมตามข้อ 22. ด้วย

ข้อ 24. ประกันภัย

นิติบุคคลอาคารชุดจะต้องเอาประกันภัยทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดโดยเต็มจำนวนที่จะ เอาประกันได้ กับบริษัทประกันภัยที่มีชื่อเสียง โดยนิติบุคคลอาคารชุดจะเป็นผู้เอาประกันภัยและผู้รับประโยชน์ ค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากการประกันภัยดังกล่าวจะต้องใช้เพื่อการซ่อมแซมความเสียหายของทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดโดยทันที

เจ้าของห้องชุดแต่ละรายจะต้องรับผิดชอบสำหรับการดำเนินการใดๆ และค่าเบี้ยประกันซึ่งครอบคลุมห้องชุดและทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนเอง

ข้อ 25. บุริณสิทธิ

เพื่อบังคับให้มีการชำระหนี้สินอันเกิดจากค่าใช้จ่าย ซึ่งเจ้าของร่วมแต่ละรายจะต้องรับผิดชอบตามกฎหมาย และตามข้อบังคับนี้ ให้

นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิดังต่อไปนี้

(1) บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าภาษีอากรที่เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออก ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลาง ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา 259 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และมีอยู่เหนือสิ่งหาทรัพย์สินที่เจ้าของห้องชุดนั้นนำมาไว้ในห้องชุดของตน

(2) บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวม และที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลาง หรือตามส่วนแบ่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับ บุริมสิทธิตามมาตรา 273(1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และมีอยู่เหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของแต่ละเจ้าของห้องชุด

บุริมสิทธิตาม(2)ถ้าผู้จัดการได้ส่งรายการที่ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วให้ถือว่าอยู่ในลำดับก่อนจำนอง

ข้อ 26. ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำบัญชีอย่างน้อยหนึ่งครั้งในรอบสิบสองเดือน โดยให้ถือว่าเป็นรอบปีในทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุด

บัญชีตามวรรคหนึ่งต้องมีรายการแสดงจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินของนิติบุคคลอาคารชุด กับทั้งบัญชีรายรับรายจ่าย และต้องจัดให้มีผู้สอบบัญชีตรวจสอบ แล้วนำเสนอเพื่ออนุมัติในที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชี

ข้อ 27. ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำรายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานเสนอต่อที่ประชุมใหญ่ เจ้าของร่วมหรือกรรมการเสนอบัญชีและให้ส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้แก่เจ้าของร่วมก่อนวันนัดประชุมใหญ่วางหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน

ข้อ 28. ให้นิติบุคคลอาคารชุดเก็บรักษารายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุล พร้อมทั้งข้อบังคับไว้ที่สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าของร่วมตรวจสอบได้

รายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุลตามวรรคหนึ่งให้นิติบุคคลอาคารชุดเก็บรักษาไว้ ไม่น้อยกว่าสิบปีนับแต่

วันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

ข้อ 29. การใช้สิทธิของนิติบุคคลอาคารชุด

นิติบุคคลอาคารชุดอาจใช้สิทธิของเจ้าของร่วมครอบคลุมไปถึงทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมดในการต่อสู้กับบุคคลภายนอกหรือในการเรียกร้องเอาทรัพย์สินคืน เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมดได้ ในการใช้สิทธิดังกล่าวทั้งปวง อาทิเช่น ส่งหมายนำคดีเข้าสู่ศาลและดำเนินคดีเป็นต้น

ข้อ 30. การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล

เจ้าของห้องชุดมีสิทธิที่จะใช้ห้องชุดและทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนภายในห้องชุดได้ แต่จะต้องใช้ตามสภาพอันถูกต้องและเหมาะสมของทรัพย์สินส่วนบุคคลนั้นๆ ตามข้อกำหนดในข้อบังคับนี้ ห้องชุดซึ่งตั้งอยู่ชั้นล่างจะต้องใช้เป็นร้านค้าขายสินค้าปลีกหรือบริการหรือเป็นสำนักงาน การเปลี่ยนชนิดการค้าหรือธุรกิจของห้องชุดดังกล่าวจะต้องได้รับคำอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้จัดการหรือโดยมติที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วมเท่านั้น และห้องชุดอื่นต้องใช้เป็นที่อยู่อาศัยส่วนบุคคล ทั้งนี้การอนุญาตให้เปิดประกอบการค้าหรือธุรกิจ รวมทั้งการเปลี่ยนแปลงประเภทของการค้าหรือธุรกิจ อาจจะกำหนดระเบียบ เงื่อนไขใดๆ ให้เจ้าของห้องชุดและหรือผู้ประกอบการต้องปฏิบัติตามก็ได้

ทั้งนี้ ห้ามไม่ให้ใช้ห้องชุดใดๆ ประกอบการค้าหรือธุรกิจดังนี้

(1) ซ่อมรถยนต์หรือรถจักรยานยนต์หรือเครื่องยนต์ทุกชนิด

(2) โรงงาน

ข้อ 31. ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง

เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิในห้องชุดของตนและทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง พื้นห้องและผนังกันห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุด ให้ถือว่าเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมของเจ้าของร่วมระหว่างห้องชุดนั้น และการใช้สิทธิเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าว(พื้นห้องและผนังกันห้อง) ให้เป็นไปตามข้อบังคับที่เกี่ยวกับการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง

เจ้าของห้องชุดจะกระทำการใดๆ ต่อทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนอันอาจจะเป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้าง ความมั่นคง การป้องกันความเสียหายต่ออาคารหรือลักษณะภายนอกอาคาร หรือทัศนียภาพของอาคาร หรือการอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับมิได้

ข้อ 32. การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

ให้ผู้จัดการมีอำนาจและหน้าที่ในการจัดการทั้งปวง เว้นแต่การจัดการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางที่ข้อบังคับนี้หรือกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดบัญญัติให้กระทำได้อันเมื่อได้รับมติจากที่ประชุมเจ้าของร่วม

ข้อ 33. การใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง

เจ้าของห้องชุดมีสิทธิใช้สอยทรัพย์สินส่วนกลางต่างๆภายในอาคารชุดตามสภาพอันถูกต้อง เหมาะสมของ ทรัพย์สินส่วนกลางนั้นๆ ภายใต้ ข้อบังคับ ระเบียบคำสั่ง และประกาศของนิติบุคคลอาคารชุดหรือกฎข้อบังคับของผู้จัดการ

ข้อ 34. อรรถประโยชน์

การติดตั้งหรือการเชื่อมต่อกับมิเตอร์น้ำประปา มิเตอร์ไฟฟ้า ท่อน้ำดีน้ำเสีย สายไฟฟ้า สายโทรศัพท์ สายโทรทัศน์ จานดาวเทียม เคเบิลทีวีของห้องชุด แต่ละห้องที่ไปเชื่อมต่อกับทรัพย์สินส่วนกลาง ให้เป็นหน้าที่และสิทธิขาดของนิติบุคคลอาคารชุดแต่ผู้เดียว เจ้าของห้องชุดจะทำการติดตั้งหรือเชื่อมต่อเองโดยพลการไม่ได้

ภายใต้ข้อบังคับนี้และบทบัญญัติแห่งกฎหมาย นิติบุคคลอาคารชุดทรงไว้ซึ่งสิทธิขาดไม่ว่าเวลาใดๆ ในการระงับการเชื่อมต่ออุปกรณ์ น้ำประปา , ระงับการเชื่อมต่ออุปกรณ์กระแสไฟฟ้า, โทรศัพท์ และ/หรืออรรถประโยชน์ของทรัพย์สินส่วนกลางอื่นๆหรือบริการสำหรับห้องชุด ตลอดจนเรียกค่าเสียหายจากเจ้าของห้องชุดหรือผู้ครอบครองห้องชุด หรือผู้ใช้ห้องชุดใดๆ ซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายต่ออาคารชุดหรือ ก่อให้เกิดความเดือดร้อน รำคาญ แก่เจ้าของห้องชุดหรือผู้ครอบครองห้องชุด หรือผู้ใช้ห้องชุด

ข้อ 35. ถ้าเจ้าของห้องชุดหรือผู้ครอบครองห้องชุดที่เจ้าของห้องชุดเป็นเจ้าของร่วมไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับนี้ เจ้าของร่วมดังกล่าวจะต้อง รับผิดชอบและ ตกลงอนุญาตให้นิติบุคคลอาคารชุดเข้าดำเนินการแทนบุคคลผู้เสียหาย เพื่อเรียกค่าสินไหมทดแทน เพื่อการส่งคำบอกกล่าวและ ฟ้องร้องดำเนินคดีเจ้าของห้องชุดหรือ ผู้ครอบครองดังกล่าวเพื่อให้ปฏิบัติตามข้อบังคับนี้และ/หรือเพื่อชำระค่าสินไหมทดแทนถ้าได้รับความเสียหาย

ข้อ 36. สถานที่จอดรถ

สถานที่จอดรถของอาคารชุดเป็นทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อการใช้โดยทั่วไปของเจ้าของห้องชุดหรือผู้มาติดต่อตามที่ผู้จัดการจัดให้ เจ้าของห้องชุดแต่ละ รายจะต้องเคารพ และปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับพื้นที่จอดรถ และดูแลให้บุคคลทั้งหลายซึ่งครอบครองใช้ หรือมาติดต่อกับเจ้าของห้องชุดเคารพ และปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับพื้นที่จอดรถด้วย

ข้อ 37. การประชุมใหญ่

ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเรียกประชุมเจ้าของร่วมเป็นการประชุมใหญ่ ให้มีการเรียกประชุมครั้งแรกภายในหก (6) เดือน นับจากวันที่ ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ต่อจากนั้นให้มีการประชุมใหญ่สามัญปีละหนึ่งครั้ง

ข้อ 38. ให้คณะกรรมการจัดการให้มีการประชุมใหญ่สามัญปีละหนึ่งครั้งเป็นอย่างน้อย ภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชีของนิติบุคคล อาคารชุดเพื่อกิจการดังต่อไปนี้

- (1) พิจารณานุมัติงบดุล
- (2) พิจารณารายงานประจำปี
- (3) แต่งตั้งผู้สอบบัญชี
- (4) พิจารณาเรื่องอื่นๆ

ข้อ 39. ในกรณีมีเหตุจำเป็นให้บุคคลดังต่อไปนี้มีสิทธิเรียกประชุมใหญ่สามัญเมื่อใดก็ได้

- (1) ผู้จัดการ
- (2) คณะกรรมการ โดยมติเกินกว่ากึ่งหนึ่งของที่ประชุมคณะกรรมการ
- (3) เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมดลงลายมือชื่อ ทำหนังสือร้องขอให้เปิดประชุมต่อ

คณะกรรมการ ในกรณีนี้ให้คณะกรรมการจัดการให้มีการประชุมภายใน สิบห้าวันนับแต่วันรับคำร้องขอ ถ้าคณะกรรมการมิได้จัดให้มีการประชุม ภายในกำหนดเวลาดังกล่าว เจ้าของร่วมตามจำนวนข้างต้นมีสิทธิจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญเองได้ โดยให้แต่งตั้งตัวแทนคนหนึ่งเพื่อออก หนังสือเรียกประชุม

ข้อ 40. วิธีการเรียกประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม

การเรียกประชุมใหญ่ต้องทำเป็นหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน เวลาระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อม กัวยุทธจะเย็บคดตามสมควรและจัดส่งให้เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนวันประชุม

ข้อ 41. วิธีการประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม

ในการประชุมใหญ่จะต้องมีผู้มาเข้าร่วมประชุมซึ่งมีคะแนนเสียงรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ ประชุม

ในกรณีที่เจ้าของร่วมมาประชุมไม่ครบองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อนและการประชุมใหญ่ครั้งถัดไปนี้บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ผู้จัดการหรือคู่สมรสของผู้จัดการจะเป็นประธานในการประชุมใหญ่มิได้

ในการประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม ผู้ที่มาประชุมจะต้องเลือกเจ้าของร่วมคนหนึ่งเพื่อทำหน้าที่ประธานที่ประชุมครั้งนั้น

ข้อ 42. การลงคะแนนเสียง

ในการลงคะแนนเสียงให้เจ้าของร่วมแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนที่ตนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ถ้าเจ้าของร่วมคนเดียวมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมดให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมผู้นั้นลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของบรรดาเจ้าของร่วมอื่นๆ รวมกัน

ข้อ 43. มติของที่ประชุมใหญ่

มติของที่ประชุมใหญ่จะต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่มาประชุม เว้นแต่มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้จะต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

- (1) การซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือรับการให้อสังหาริมทรัพย์ที่มีค่าภาระคิดเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง
- (2) การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์
- (3) การอนุญาตให้เจ้าของร่วมทำการก่อสร้าง ตกแต่งปรับปรุงเปลี่ยนแปลง หรือต่อเติมห้องชุดของตนเองที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคารชุดโดยค่าใช้จ่ายของผู้เป็นเจ้าของ
- (4) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
- (5) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับ
- (6) การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือ ปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง
- (7) การจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ในกรณีที่เจ้าของร่วมเข้าประชุมมีคะแนนเสียงไม่ครบตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อนและมติเกี่ยวกับเรื่องที่บัญญัติไว้ตามวรรคหนึ่งในการประชุมครั้งใหม่จะต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

ข้อ 44. มติเฉพาะบางเรื่อง

มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ จะต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

- (1) การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ
- (2) การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทน

ข้อ 45. ค่าใช้จ่ายในการใดโดยเฉพาะ

เมื่อมีข้อบังคับกำหนดให้เจ้าของร่วมเพียงบางคนต้องเสียค่าใช้จ่ายในการใดโดยเฉพาะ ให้เจ้าของร่วมเหล่านี้เท่านั้น มีส่วนออกเสียงในมติที่เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการนั้น

โดยแต่ละคนมีคะแนนเสียง ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง ตามข้อบังคับข้อ 5. หรือตามส่วนแบ่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด แล้วแต่กรณี

ข้อ 46. การมอบฉันทะ

เจ้าของร่วมอาจมอบฉันทะเป็นหนังสือให้ผู้อื่นออกเสียงแทนตนได้ แต่ผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่ง จะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่งเกินสามห้องชุดมิได้

บุคคลดังต่อไปนี้ จะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วมมิได้

- (1) กรรมการและคู่สมรสของกรรมการ
- (2) ผู้จัดการและคู่สมรสของผู้จัดการ
- (3) พนักงานหรือลูกจ้างของนิติบุคคลอาคารชุด หรือของผู้รับจ้างของนิติบุคคลอาคารชุด
- (4) พนักงานหรือลูกจ้างของผู้จัดการ ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล

ข้อ 47. อาคารชุดถูกเวนคืน

ในกรณีที่อาคารชุดถูกเวนคืนบางส่วนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ให้เจ้าของร่วมซึ่งห้องชุดของคนนั้นถูกเวนคืนหมดสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางที่เนื่องจากการถูกเวนคืน ในกรณีนี้ให้ นิติบุคคลอาคารชุดจัดการให้เจ้าของร่วมซึ่งไม่ถูกเวนคืนห้องชุดร่วมกันชดใช้ราคาให้แก่เจ้าของร่วมซึ่งหมดสิทธิไปดังกล่าว ทั้งนี้ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลาง

เพื่อประโยชน์ในการชดใช้ราคาให้แก่เจ้าของร่วมซึ่งหมดสิทธิตามวรรคหนึ่ง ให้ถือว่านี่เพื่อชดใช้ราคาดังกล่าวมีบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุดซึ่งไม่ถูกเวนคืนห้องชุด เช่นเดียวกับบุริมสิทธิตามข้อบังคับข้อ 25. (2)

ข้อ 48. ความเสียหายที่เกิดแก่อาคารชุด

ในกรณีที่อาคารชุดเสียหายไปทั้งหมดหรือเกินครึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ถ้าเจ้าของห้องชุดมีมติโดยคะแนนเสียงตามที่ระบุไว้ในข้อบังคับนี้ให้ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้นให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายของอาคารให้คืนดี

ในกรณีที่จำนวนห้องชุดน้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมดของอาคารชุดเสียหายไป ถ้าส่วนใหญ่ของเจ้าของห้องชุดที่เสียหายมีมติให้ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้นให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการก่อสร้าง หรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายให้คืนดี

ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารที่เสียหายที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ให้เจ้าของร่วม ทุกคนในอาคารชุดเฉลี่ยออกตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลาง ส่วนค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมสำหรับที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลให้ตกเป็นภาระของเจ้าของห้องชุดที่เสียหายนั้น ห้องชุดที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ตามวรรคหนึ่งหรือวรรคสองให้ถือว่าแทนที่ห้องชุดเดิมและให้ถือว่าหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเดิมเป็นหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดสำหรับห้องชุดที่ก่อสร้างขึ้นใหม่นั้น

ถ้ามีมติไม่ก่อสร้าง หรือซ่อมแซมอาคารชุดส่วนที่เสียหายตามวรรคหนึ่งและวรรคสองข้างต้น ให้นำข้อบังคับซึ่งเกี่ยวกับการเลิกอาคารชุดมาใช้บังคับ โดยอนุโลม

เมื่อเจ้าของห้องชุดที่ไม่ก่อสร้างหรือซ่อมแซมส่วนที่เสียหาย ได้รับค่าชดใช้ราคาทรัพย์สินส่วนกลางจากเจ้าของร่วมแล้ว หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของห้องชุดดังกล่าวเป็นอันยกเลิก และให้เจ้าของส่งคืนพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับชดใช้ราคาทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อหมายแก่การยกเลิกในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งฉบับเจ้าของห้องชุดและฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานพนักงานเจ้าหน้าที่

ข้อ 49. การเลิกอาคารชุด

อาคารชุดที่ได้จดทะเบียนไว้ อาจเลิกได้ด้วยเหตุใดเหตุหนึ่งดังต่อไปนี้

(1) ในกรณีที่ยังไม่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จดทะเบียนอาคารชุดหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดแล้วแต่กรณีขอเลิกอาคารชุด

(2) ในกรณีที่เจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุด

(3) เมื่ออาคารชุดเสียหายไปทั้งหมดและเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างอาคารนั้นขึ้นใหม่

(4) อาคารชุดถูกเวนคืนทั้งหมดตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

ข้อ 50. คำรับรอง ข้อกำหนดและข้อจำกัดซึ่งเจ้าของห้องชุดจะต้องการทบทวนและปฏิบัติ

นอกจากมติของที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วมจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ให้นำข้อกำหนดดังต่อไปนี้มาใช้บังคับ

(1) ก่อนการขาย เช่า จำนอง หรือการจำนำด้วยประการใด ๆ ของห้องชุดหรือสิทธิครอบครองห้องชุด หรือส่วนหนึ่งส่วนใดของห้องชุด ให้เจ้าของห้องชุดส่งรายการ รายละเอียดของการดำเนินการนั้น รวมทั้งรายละเอียดของบุคคลที่เกี่ยวข้องในการดำเนินการดังกล่าวให้ผู้จัดการทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร

(2) เจ้าของแต่ละคนจะต้องชำระค่าภาษีทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันและอนาคต ภาษีทรัพย์สินค่าธรรมเนียม ค่าน้ำประปา ค่าโทรศัพท์ และค่าธรรมเนียมเรียกเก็บสำหรับการใช้รถจักรยานยนต์ การประปาและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ซึ่งต้องชำระอันเกี่ยวกับห้องชุดของตนโดยไม่ชักช้า ถ้าเจ้าของห้องชุดอื่นและนิติบุคคลอาคารชุดจำเป็นต้องรับผิดชอบหนี้ดังกล่าวข้างต้น จะต้องชดใช้ให้กับบุคคลดังกล่าว

(3) เจ้าของห้องชุดแต่ละคนจะต้องรักษาและซ่อมแซมส่วนภายในของห้องชุดของตน รวมทั้งสิ่งติดตั้งเครื่องปรับอากาศในห้องพัก รวมทั้งหน้าต่างและประตูของห้องชุดของตนด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง

(4) เจ้าของห้องชุดแต่ละคนอาจปรับปรุงภายในห้องชุดของตน โดยต้องไม่เปลี่ยนแปลงการก่อสร้างหรือก่อให้เกิดความเสียหายใดๆ แก่อาคาร และทั้งนี้จะต้องไม่เป็นการผิดกฎหมาย หรือเงื่อนไขของใบอนุญาตของทางราชการที่ให้ไว้สำหรับห้องชุดหรืออาคารและเจ้าของผู้ทำการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีสิทธิที่จะเคลื่อนย้ายสิ่งดังกล่าวได้ในเวลาใด ด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง เพื่อแก้ไขความเสียหายที่เกิดขึ้นเนื่องจากการเคลื่อนย้าย

เห็น 

(5) เจ้าของห้องชุดจะต้อง

1) ไม่ทำการแก้ไขเปลี่ยนแปลงผนังกันห้อง หรือ โครงสร้าง หรือ ด้านหน้าของอาคาร หรือ ของห้องชุดของคน หรือ
2) ไม่ทำการแก้ไขเปลี่ยนแปลงต่อการติดตั้งใด ๆ หรือ สิ่งติดตั้งใด ๆ ซึ่งทำให้ผลกระทบ หรือ อาจกระทบต่อการจ่ายน้ำประปา ไฟฟ้า หรือ ธรด-ประโยชน์อย่างอื่น หรือ

3) ไม่คิดหรือทำความเสียหายแก่ผนังใหญ่หรือคาน หรือ เพลานหรือ พื้นอาคารแห่งใด ๆ

(6) เจ้าของห้องชุดจะต้องไม่ใช้ห้องชุดของคน หรือ ส่วนหนึ่งส่วนใดของห้องชุดของคนเพื่อวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากที่อนุญาตโดย ข้อบังคับนี้ หรือ เพื่อวัตถุประสงค์ที่เป็นการขัดต่อเงื่อนไขของใบอนุญาตของทางราชการที่ได้ไว้เกี่ยวกับห้องชุดหรืออาคารชุด

(7) เจ้าของห้องชุดจะต้องไม่เก็บ หรือ ยอมให้มีการเก็บวัตถุที่เป็นอันตราย วัตถุไวไฟ หรือ สิ่งของที่ผิดกฎหมาย หรือ วัตถุระเบิดในห้อง ชุดของคนหรือในส่วนหนึ่งส่วนใดของทรัพย์สินส่วนกลาง

(8) เจ้าของห้องชุดจะต้องไม่อนุญาตให้ห้องชุดของคนถูกใช้ใน

1) การดำเนินการหรือการค้าที่เป็นการขัดต่อข้อกำหนดของใบอนุญาตของทางราชการที่ได้ไว้ไว้เกี่ยวกับห้องชุด หรือ อาคารหรือ เป็นการขัดต่อข้อกำหนดหรือข้อห้ามที่ทางราชการกำหนดไว้

2) กิจการหรือการค้าซึ่งผู้จัดการซึ่งดูแลผลประโยชน์ของเจ้าของรวมทั้งหมดเห็นว่าไม่ควรประกอบกิจการ เช่นนั้นในอาคาร

3) กิจการหรือการค้าซึ่งเป็นการขัดต่อข้อบังคับนี้ หรือ ข้อบังคับที่ใช้กับ โครงการอาคารชุดปอปปูล่าคอนโดมิเนียม ที่มีผลใช้บังคับ หรือ ที่จะมีผลใช้บังคับ

(9) เจ้าของห้องชุดจะต้องไม่คิดหรือติดตั้ง หรือ แสดงหรือระบายสลับส่วนหนึ่งส่วนใดของผนังด้านนอกของห้องชุดของคน หรือ ของ อาคาร หรือ บนส่วนหนึ่งส่วนใดของทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งการค้า วิชาชีพ หรือ การบอกกล่าวทางธุรกิจ แผ่นป้าย หรือ การโฆษณา หรือ สิ่งที่ยื่นล้ำ ออกมาอื่นๆ หรือ การก่อสร้างใด ๆ ยกเว้นกรณีเจ้าของห้องชุด ซึ่งตั้งอยู่ที่ชั้นล่างอาจติดตั้งหรือแสดงเครื่องหมายตามแบบและขนาดที่ผู้จัดการไว้ ความเห็นชอบ เพื่อแสดงชื่อทางการค้าหรือสำนักงานของคน หรือ ของผู้ครอบครองและยกเว้นกรณีการติดตั้งหรือแสดงชื่อในป้ายเล็กๆ ในพื้นที่ ล่างของอาคารตามที่ผู้จัดการจะกำหนดเพื่อวัตถุประสงค์ของการติดตั้ง หรือ แสดงชื่อทางการค้าหรือชื่อบริษัทของผู้เช่าหรือผู้ครอบครองสถานที่ เจ้าของห้องชุดจะไม่ติดตั้งเครื่องปรับอากาศ หรือ พืชพรรณ หรือ สิ่งติดตั้งอื่นใดนอกหน้าต่าง หรือ ผนังด้านนอกของอาคาร โดยไม่ได้รับความยินยอม เป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้จัดการก่อนการติดตั้งดังกล่าว และได้มีการปฏิบัติตามเงื่อนไขแห่งความยินยอมดังกล่าวแล้ว

(10) เจ้าของห้องชุดจะต้องไม่วางหรือเก็บถังขยะ ขยะ ถัง เฟอร์นิเจอร์ เครื่องจักร สินค้าหรือข้าวของ หรือ สิ่งอื่นใดที่เป็นการกีดขวางส่วน หนึ่งส่วนใดของทรัพย์สินส่วนกลาง

(11) เจ้าของห้องชุดจะต้องไม่ติดตั้งเตา หม้อน้ำ หรือ สิ่งติดตั้งหรืออุปกรณ์ หรือ ใช้เชื้อเพลิงในส่วนหนึ่งส่วนใดของห้องชุดของคนหรือ ใช้วิธีการประกอบหรือผลิต หรือ วิธีปฏิบัติอย่างผิดปกติวิธีซึ่งอาจจะทำให้เกิดการปล่อยออกมาหรือการกระจายของอากาศ หรือ อื่นๆ ที่เป็นอันตราย ไม่ว่าจะเป็นแก๊ส ของเหลวหรือสารพิษหรืออื่นๆ และเจ้าของห้องชุดจะต้องไม่ติดตั้งเตา หม้อน้ำ หรือ สิ่งติดตั้งอื่นหรืออุปกรณ์ หรือ ใช้เชื้อเพลิงใน ส่วนใดๆ ของห้องชุดของคน ซึ่งอาจก่อให้เกิดควัน อย่างผิดปกติวิธีโดยมิได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากผู้จัดการ

(12) เจ้าของหลังคาหรือหลังคาลาดจะต้องจัดให้มีทางเข้าไปยังหลังคา หรือ หลังคาลาดได้ตลอดเวลา และปราศจากสิ่งกีดขวาง และจะยอม ให้ผู้ครอบครองอาคารผ่านเข้าไปได้ในกรณีที่เกิดอัคคีภัยหรือเหตุฉุกเฉิน

(13) เจ้าของห้องชุดจะต้องไม่ตั้ง หรือ วาง หรือ รั้ว หรือ ยอมให้มีการตั้งหรือวางสิ่งของใดๆ หรือ ป้ายโฆษณา หรือ การก่อสร้าง หรือ ข้อเคี ดอื่นใดบนยอดหลังคาหรือหลังคาลาดของอาคาร หรือ ส่วนหนึ่งส่วนใดของยอดหลังคาหรือหลังคาลาด และผู้จัดการมีสิทธิที่จะเคลื่อนย้ายหรือทำ สิ่งใดๆ ที่ตั้งไว้หรือวางไว้บนยอดหลังคาหรือหลังคาลาดหรือส่วนใดๆ ของยอดหลังคาหรือหลังคาลาดนั้น ซึ่งผิดข้อบังคับนี้ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้น แก่ผู้จัดการ ในการเคลื่อนย้ายดังกล่าว เจ้าของห้องที่ กระทำผิดจะต้องชดใช้ให้แก่ผู้จัดการเมื่อมีการทวงถามจากผู้จัดการ และจะไม่มีการเรียกหรือ ดำเนินคดีเกี่ยวกับผู้จัดการในการกระทำดังกล่าว

(14) สีและชนิดของด้านหน้าของอาคารและตำแหน่งของหน้าต่างจะมีการเปลี่ยนแปลง โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษร จากผู้จัดการก่อนไม่ได้ เจ้าของห้องชุดจะต้องไม่กระทำหรือยอมให้มีการกระทำหรือสิ่งใดๆ ซึ่งอาจหรือจะเป็นการเปลี่ยนแปลงสภาพภายนอก ของอาคาร โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้จัดการก่อน

(15) เจ้าของห้องชุดจะต้องไม่กระทำหรือก่อให้เกิดการกระทำ หรือ ยอมให้เกิดการกระทำสิ่งใดๆ ซึ่งทำให้การประกันภัยอาคารตกเป็น โหมะหรือ โฉนด หรือ ทำให้เบี้ยประกันสำหรับการประกันภัยนั้นต้องเพิ่มขึ้น และเจ้าของห้องชุดแต่ละคนจะต้องชดใช้คืนให้แก่เจ้าของห้องชุด อื่นซึ่งมูลค่าที่เพิ่มขึ้นของเบี้ยประกันอันเนื่องมาจากหรือก่อให้เกิดการกระทำหรือความผิดของคนในกรณีที่ห้องชุดหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของห้องชุด หรือทรัพย์สินส่วนกลางแห่งใด ๆ เสียหายหรือถูกทำลายในเวลาใดๆ และเงินประกันภัยจากการประกันภัยอันเป็นเหตุให้ไม่สามารถได้รับคืนทั้งหม

หรือบางส่วน เนื่องจากการกระทำหรือความผิดของเจ้าของห้องชุดหรือคนใช้ ตัวแทน ผู้เช่าหรือผู้ได้รับอนุญาตไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ในกรณีดังกล่าวทุกกรณีเจ้าของห้องชุดนั้นจะต้องชดใช้เงินให้แก่ผู้จัดการเพื่อประโยชน์ของเจ้าของห้องชุดอื่นทั้งหมดหรือในอัตราส่วนที่ยุติธรรมของมูลค่าที่จะต้องสร้างอาคารขึ้นใหม่หรือทำให้กลับคืนดี

(16) เจ้าของห้องชุดจะต้องไม่ก่อให้เกิด หรือยอมให้ห้องชุดของตนถูกใช้เพื่อวัตถุประสงค์ อันฝ่าฝืน หรือผิดกฎหมาย หรือผิดศีลธรรม และจะต้องไม่กระทำหรือยอมให้เกิดการกระทำใดๆ ในห้องชุดของตนหรือบนห้องชุดของตน ซึ่งเป็นการก่อให้เกิดเสียงรบกวนแก่ผู้ครอบครองส่วนอื่นๆของอาคารหรืออาคารที่อยู่ข้างเคียง

(17) เจ้าของห้องชุดจะต้องไม่วางหรือเก็บ หรือยอมให้มีการวางหรือเก็บสิ่งของใดๆ บนหรือในส่วนหนึ่งส่วนใดของทรัพย์สินส่วนกลาง ถ้าเมื่อใดก็ตามเจ้าของห้องชุดวางสิ่งของหรือเก็บสิ่งของไว้บนหรือในหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของทรัพย์สินส่วนกลาง ผู้จัดการหรือตัวแทนผู้จัดการ คนใช้ ผู้ดูแลรักษาหรือผู้ทำความสะอาดของอาคารมีสิทธิที่จะเคลื่อนย้ายสิ่งของนั้นออกจากส่วนดังกล่าวของทรัพย์สินส่วนกลางไปยังสถานที่ ซึ่งผู้จัดการเห็นว่าเหมาะสม โดยไม่ต้องแจ้งให้เจ้าของห้องชุด ที่ทำผิดนั้นทราบก่อน และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นแก่ผู้จัดการ ในการเคลื่อนย้ายนั้น เจ้าของห้องชุด ผู้ทำผิดนั้นจะต้องชดใช้คืนให้แก่ผู้จัดการ เจ้าของห้องชุดผู้ทำผิดนั้นไม่มีสิทธิเรียกร้องเอาค่าผู้จัดการหรือตัวแทน หรือคนใช้หรือผู้ดูแลรักษาหรือผู้ทำความสะอาดซึ่งความสูญหายหรือเสียหายของสิ่งของดังกล่าวอันเนื่องจากการเคลื่อนย้ายนั้น

(18) เจ้าของห้องชุดไม่มีสิทธิเข้าไปแก้ไขเปลี่ยนแปลง ซ่อมแซม เชื่อมต่อ หรือดำเนินการ อันเป็นการอื่นใดรบกวน หรือกระทบกระเทือนต่อการดำเนินงานของทรัพย์สินส่วนกลาง โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากผู้จัดการ ทรัพย์สินส่วนกลางจะคงอยู่ภายใต้สิทธิขาดของการจัดการและควบคุมของผู้จัดการ โดยตลอดเวลา ซึ่งผู้จัดการมีอำนาจ โดยเต็มที่ และไม่จำกัดที่จะกำหนดระเบียบและควบคุมการใช้ของเจ้าของห้องชุด และผู้มาติดต่อ

(19) ไม่ว่ากรณีใด ๆ เจ้าของห้องชุดจะต้องไม่จอร์จนของตนในบริเวณที่ใช้สำหรับขึ้นลงของ หรือส่วนอื่นใดของอาคารในช่วงเวลาที่ต้องการเป็นการกีดขวางผู้อื่นในการใช้พื้นที่นั้น และจะต้องปฏิบัติตามระเบียบของผู้จัดการและบุคลากรของผู้จัดการอันเกี่ยวข้องนั้น พื้นที่ที่จอร์จนจะต้องใช้เพื่อวัตถุประสงค์ของการจอร์จนตนเท่านั้น และจะไม่ให้มีการวางหรือกองสิ่งของใดๆ ในบริเวณที่จอร์จนนั้น

(20) เจ้าของห้องชุดแต่ละคนจะต้องรับผิดชอบและชดใช้แก่ผู้จัดการ และเจ้าของห้องชุดอื่นทั้งหมด และผู้ครอบครองในการฟ้องร้องดำเนินคดี การเรียกร้อง การทวงถามใดๆ ซึ่งเกิดจากหรือเกี่ยวกับความสูญหายหรือความเสียหายแก่บุคคลใดหรือทรัพย์สินใดซึ่งเกิดจากหรือเนื่องจากการกระทำหรือความประมาทเลินเล่อของเจ้าของห้องชุดดังกล่าว หรือผู้ครอบครองใดๆของห้องชุดใด ๆ หรือบริเวณที่จอร์จนใด ๆ ที่จัดสรรให้แก่เจ้าของห้องชุดหรือบุคคลหนึ่งบุคคลใด ซึ่งใช้ห้องชุดดังกล่าว หรือบริเวณที่จอร์จนดังกล่าวหรือส่วนอื่นๆของอาคารด้วยความยินยอมโดยชัดแจ้งหรือโดยปริยายจากหรือผ่านเจ้าของห้องชุดนั้นหรือในทางใดๆ อันเนื่องมาจากน้ำมือรั่วลงมาจากห้องชุด

(21) เจ้าของห้องชุดแต่ละคนจะต้องรับผิดชอบต่อเจ้าของห้องชุดอื่นของการกระทำ หรือการละเว้นการกระทำของบุคคลทั้งปวงที่ครอบครองส่วนหนึ่งส่วนใดของห้องชุดด้วยความยินยอมโดยชัดแจ้ง หรือ โดยปริยายของคน และจะต้องชำระค่าใช้จ่ายทั้งหลายที่เกิดขึ้นในการซ่อมแซม หรือการทำให้ความสูญหาย หรือเสียหายใดๆ กลับคืนดีอันเนื่องจากการกระทำหรือความประมาทเลินเล่อ หรือละเมิดของบุคคลดังกล่าวใดๆ การกระทำหรือการละเว้นการกระทำของบุคคลดังกล่าวนี้ เพื่อวัตถุประสงค์ของข้อบังคับนี้ ให้ถือว่าเป็นการกระทำของผู้เป็นเจ้าของห้องชุด ในกรณีที่เกิดความสูญหายหรือเสียหายซึ่งผู้จัดการมีหน้าที่จะต้องทำให้กลับคืนดีหรือซ่อมแซมดังกล่าว ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการดังกล่าวให้แก่เจ้าของห้องชุดชด ใช้คืนให้แก่ผู้จัดการ และ ในกรณีที่ความสูญหายหรือเสียหายของเจ้าของห้องชุดอื่น ๆ หรือผู้ครอบครองส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคาร ซึ่งผู้จัดการไม่มีหน้าที่ในการซ่อมแซมหรือทำให้กลับคืนดี ค่าใช้จ่ายดังกล่าวนี้รวมทั้งค่าเสียหายอื่นๆ ทั้งปวง ซึ่งสามารถเรียกร้องได้ตามกฎหมายที่ใช้แก่บุคคลซึ่งสูญหายหรือเสียหายโดยตรง

(22) เจ้าของห้องชุดจะต้องไม่กระทำหรือยอมให้มีการกระทำใดๆ เรื่องใดๆ หรือสิ่งใดๆ ซึ่งเป็นการรบกวนหรือกระทบกระเทือนหรือนำจะรบกวนหรือกระทบกระเทือนต่อการบำรุงรักษา และสภาพของอาคารและเจ้าของห้องชุดแต่ละคนจะต้องดำเนินการทั้งปวง เพื่อชักชวน มิให้ผู้เช่า ผู้ครอบครองหรือผู้รับสิทธิกระทำการนั้นๆ

(23) เจ้าของห้องชุดทุกรายจะต้องระมัดระวัง ดูแลรักษาห้องชุดของตน ให้อยู่ในสภาพที่ดีและเรียบร้อย และจะต้องบำรุงรักษาห้องชุดของตนให้อยู่ในสภาพเป็นที่พอใจของผู้จัดการ และในลักษณะที่สามารถหลีกเลี่ยงความสูญหายหรือเสียหาย หรือการรบกวนต่อเจ้าของห้องชุดอื่นหรือผู้ครอบครองห้องชุดอื่นใดแม้ว่าจะเป็นหน้าที่ของผู้จัดการ ในการบำรุงรักษาทั้งหมดของอาคาร

(24) จะต้องไม่ตั้งหรือติดตั้งผนังกันซึ่งทำให้ขัดขวางทางออกโดยสะดวกของทางหนีไฟและหน้าต่างไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน จะต้องไม่ถูกปิดตาย หรือทำให้แสงสว่างและอากาศเข้ามาไม่สะดวก

(25) เจ้าของห้องชุดจะต้องไม่โยน หรือทิ้ง หรืออนุญาต หรือยอมให้โยนหรือทิ้งสิ่งปฏิกูล ขยะเศษของหรือสิ่งของใดๆ จากห้องชุดของตนหรือจากส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคาร เว้นแต่โดยวิธีที่หรือทำลายที่เหมาะสมและใช้สิ่งอำนวยความสะดวกของการทิ้งหรือทำลายที่ผู้จัดการจัดไว้ให้

(26) เจ้าของห้องชุดจะต้องไม่ทำหรือยอมหรืออนุญาตให้ทำสิ่งใดๆที่อาจทำให้ระบบทางเดิน ของน้ำ หรือระบบระบายน้ำหรือทรัพย์สินส่วนกลางอุดตันหรืออาจทำให้เสียการทำงานของระบบดังกล่าว

(27) เจ้าของห้องชุดจะต้องไม่ปล่อยน้ำทิ้งที่เป็นพิษหรือเป็นอันตรายหรือเป็นน้ำที่รั่วซึมออกมาจากห้องชุดของคนไม่ว่าจะปล่อยออกมาทางท่อระบายน้ำหรือท่อน้ำหรืออื่น ๆ

(28) เจ้าของห้องชุดจะต้องไม่แก้ไขเปลี่ยนแปลงระบบฉนวนกันไฟหรืออุปกรณ์ดับไฟอื่นใด หรือยอมให้มีการกระทำใดๆ ต่อระบบฉนวนกันไฟหรืออุปกรณ์ดับไฟ ซึ่งเป็นการละเมิดกฎหมายหรือข้อบังคับของกองตำรวจดับเพลิงหรือกรมกองอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ถ้าเจ้าของห้องชุดต้องการต่อหัวฉีดน้ำดับไฟและ/หรือต่อเครื่องมือตรวจสอบควันหรือต้องการแก้ไขเปลี่ยนแปลงอุปกรณ์ดับไฟ ดังนั้นแล้วให้ผู้จัดการเป็นผู้ดำเนินการให้ภายใต้ความความเห็นชอบล่วงหน้าของผู้จัดการ โดยค่าใช้จ่ายของเจ้าของห้องชุดนั้นๆและในลักษณะที่ผู้จัดการเห็นสมควร โดยดุลพินิจของตนเอง

(29) เจ้าของห้องชุดจะต้องไม่แก้ไขเปลี่ยนแปลงระบบปรับอากาศหรือระบบระบายอากาศ (ถ้ามี) ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินส่วนกลาง และเครื่องประกอบและท่อส่ง และจะไม่กระทำหรือยอมให้มีการกระทำใดๆ ที่ทำให้ระบบดังกล่าวเพิ่มภาระเกินไป หรือใช้การไม่ได้หรือสูญเสียประสิทธิภาพการทำงาน ถ้าเจ้าของห้องชุดคนใดต้องการแก้ไขเปลี่ยนแปลง หรือต่อเติมท่อปรับอากาศ หรือท่อระบายอากาศ ให้ผู้จัดการหรือผู้รับเหมาที่ได้รับการแต่งตั้ง หรือได้รับอนุญาตจากผู้จัดการดำเนินการดังกล่าวภายใต้ความเห็นชอบล่วงหน้าของผู้จัดการเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ด้วยค่าใช้จ่ายของเจ้าของห้องชุดนั้นๆ และในลักษณะที่ผู้จัดการเห็นสมควร โดยดุลพินิจของตนเอง

(30) ให้ผู้จัดการหรือผู้รับเหมาที่ผู้จัดการแต่งตั้งเป็นผู้ดำเนินการติดตั้งและซ่อมแซมทางเดินไฟฟ้าไปยังห้องชุด จากสถานีเปิดเปิดไฟฟ้าส่วนกลางด้วยค่าใช้จ่ายของเจ้าของห้องชุดนั้นๆ ในลักษณะที่ผู้จัดการเห็นสมควร โดยดุลพินิจของตนเอง

(31) ให้ผู้จัดการ หรือผู้รับเหมาที่ผู้จัดการเป็นผู้แต่งตั้ง หรือเห็นชอบเป็นผู้ดำเนินการติดตั้งเปลี่ยนแปลงหรือซ่อมแซมงานในทรัพย์สินส่วนกลางใดๆหรือซึ่งผ่านหรือกระทบกระเทือนทรัพย์สินส่วนกลาง ทั้งนี้ภายใต้ความเห็นชอบล่วงหน้าของผู้จัดการเป็นลายลักษณ์อักษร โดยค่าใช้จ่ายของเจ้าของห้องชุด ซึ่งต้องการงานนั้นๆ และในลักษณะที่ผู้จัดการเห็นสมควร โดยดุลพินิจของตนเอง

(32) เจ้าของห้องชุดจะต้องไม่อนุญาต หรือยอมให้มีการติดตั้งลูกกรงเหล็กคัต หรือบานประตูเหล็กคัต ในหรือบนหรือ ณ ประตูทางเข้าห้องชุดซึ่งเป็นการละเมิดข้อบังคับของกองตำรวจดับเพลิงหรือเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องตามที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันหรือที่จะออกมาใช้บังคับ และลูกกรงเหล็กคัตหรือบานประตูเหล็กคัตดังกล่าว จะต้องอยู่ในลักษณะและวัสดุที่ผู้จัดการอนุมัติ

(33) เจ้าของห้องชุดจะต้องไม่วาง ณ ส่วนใดๆของพื้นห้องของคนซึ่งสินค้าประเภทเครื่องจักร หรือสินค้าซึ่งอาจเกิดกำลังรับน้ำหนักสูงสุดของพื้นและในกรณีที่เกิดคำรับรองนี้ เจ้าของห้องชุด จะต้องรับผิดชอบในการทำให้ความเสียหายต่อส่วนต่างๆของอาคารหรือสิ่งติดตั้งครั้งคราว ณ ส่วนนั้นๆให้กลับคืนดี การทำให้กลับคืนดีซึ่งความเสียหายดังกล่าวข้างต้นจะไม่กระทบกระเทือนถึงสิทธิอื่นๆของผู้จัดการเนื่องจากการผิดพลาดรับรองนั้น

(34) เจ้าของห้องชุดจะต้องไม่ทำสิ่งใด ๆ ในห้องชุดของคนหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นการทำให้เกิดเสียง ความสั่นสะเทือนหรือคลื่นความถี่ หรือลักษณะอื่นๆของการรบกวนเกิดขึ้นอย่างเกินขนาด ซึ่งทำให้เป็นอันตรายต่ออาคารหรือกิจการหรือการดำเนินงานของบุคคลอื่นในหรือนอกอาคาร ทั้งเป็นการคัดค้านใจของผู้จัดการว่าเสียง ความสั่นสะเทือน คลื่นความถี่หรือลักษณะอื่นๆ ของการรบกวนนั้นเกินขนาดหรือไม่ โดยถือเป็นที่ยึดและในการตัดสินใจดังกล่าว ผู้จัดการอาจแนะนำวิธีการที่จะลดเสียง ความสั่นสะเทือนหรือคลื่นความถี่นั้น และในกรณีดังกล่าวเจ้าของห้องชุดที่เกี่ยวข้องจะต้องดำเนินการเพื่อปฏิบัติตามคำแนะนำดังกล่าวนั้น ในกรณีที่มีการฝ่าฝืนจากเจ้าของห้องชุดเพิ่มขึ้นอีกเจ้าของห้องชุดนั้นจะต้องทำให้ความเสียหายนั้นกลับคืนดี แก่ตัวอาคารหรือส่วนใดๆของอาคารหรือต่อการผลิต ประกอบภายในอาคารและ ต่ออุปกรณ์ประกอบอาคาร ทั้งนี้การทำให้คืนดีซึ่งความเสียหายดังกล่าวข้างต้นไม่เป็นการกระทบกระเทือนต่อสิทธิอื่นของผู้จัดการ อันเกี่ยวกับความผิดดังกล่าว

(35) เจ้าของห้องชุดแต่ละคนจะต้องตรวจสอบและให้หลักประกันว่าผู้เช่า ผู้รับอนุญาต ตัวแทนหรือคนใช้จะต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบของผู้จัดการที่นำออกมาใช้บังคับโดยมติของเจ้าของร่วมในที่ ประชุมใหญ่

(36) เจ้าของห้องชุดไม่มีสิทธิที่จะเชื่อมต่อสายอากาศ ซึ่งติดตั้งโดยผู้จัดการ (ถ้ามี) เว้นแต่ด้วยความยินยอมของผู้จัดการ เจ้าของห้องชุดจะไม่ติดตั้งสายอากาศส่วนบุคคลภายนอกส่วนใดๆของห้องชุดโดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้จัดการล่วงหน้าก่อน

(37) จะต้องไม่ตั้ง หรือติดตั้ง หรือปล่อยออกมาจากอาคาร หรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารซึ่งป้าย แผ่นป้าย ประกาศ โคมไฟ ธง เสา กรง หิ้ง กระถางต้นไม้ หรือสิ่งของที่ปล่อยออกมา หรือการก่อสร้างใด ๆ ซึ่งปล่อยออกมาด้านนอกของอาคาร

(38) จะต้องไม่เลี้ยงสุนัข แมว และสัตว์เลี้ยงที่มีขนาดใหญ่อื่นๆ หรือสัตว์ที่อาจก่อให้เกิดความรำคาญ อาทิเช่น ร้องเสียงดัง และ/หรือสัตว์ที่เป็นที่น่าเกลียดกลัว ของเจ้าของห้องชุดอื่นไว้ภายในห้องชุด และ/หรือภายในบริเวณอาคารชุด

(39) จะต้องไม่รื้อร่งทำและ/หรือวัสดุอุปกรณ์อื่นใดมาวางไว้นอกห้องชุด

(40) จะต้องไม่ส่งเสียงดังหรือกระทำการใด ๆ อันก่อให้เกิดเสียงดังรบกวนเจ้าของห้องชุดอื่น ในห้องชุด หรือในบริเวณอาคารชุด

(41) เจ้าของห้องชุดจะต้องไม่ใช้ห้องชุดเป็นสถานที่เพื่อการเก็บศพ ทำพิธีศพ หรือประกอบพิธีกรรมต่าง ๆ ในการฌาปนกิจศพ โดยเด็ดขาด

(42) เจ้าของห้องชุดจะต้องไม่เก็บสิ่งของหรือกระทำการใด ๆ อันส่งกลิ่นรบกวนในบริเวณ อาคารชุด

(43) เพื่อประโยชน์ในการดูแลรักษา ปรับปรุง และซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลาง เจ้าของห้องชุดแต่ละรายที่มีทรัพย์สินส่วนกลางปรากฏอยู่ในห้องชุด จะต้องยินยอมและให้ความสะดวกแก่ผู้จัดการ หรือบุคคลที่ผู้จัดการมอบหมายเข้าดำเนินการดังกล่าว และหากเกิดความเสียหายต่อห้องชุดโดยมิใช่เกิดจากความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง เจ้าของห้องชุดจะเรียกร้องค่าเสียหายไม่ได้ทั้งสิ้น

(44) เจ้าของห้องชุดจะต้องไม่ใช้ทรัพย์สินส่วนกลางนอกเหนือจากการใช้ประโยชน์ตามกฎหมายที่ตลอดจนวิธีการใช้และระยะเวลาการใช้และกฎเกณฑ์อื่นๆตามที่กำหนดไว้ให้ใช้ โดยการจัดการและควบคุมดูแลของผู้จัดการ หากเจ้าของห้องชุดไม่ปฏิบัติตามหรือปฏิบัติไม่ถูกต้อง ผู้จัดการมีสิทธิอันมิให้เจ้าของห้องชุดใช้ทรัพย์สินส่วนกลางนั้นได้ จนกว่าเจ้าของห้องชุดจะได้ปฏิบัติตามข้อบังคับนี้

(45) หากเจ้าของห้องชุดไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับนี้ ให้ผู้จัดการมีอำนาจดำเนินการอื่นใด เพื่อให้เจ้าของห้องชุดปฏิบัติตามข้อบังคับตลอดจนการดำเนินการตามที่กำหนด รวมทั้งการแจ้งความฟ้องร้องเจ้าของห้องชุดให้ปฏิบัติตามข้อบังคับ และ/หรือขอใช้ค่าเสียหายที่เกิดขึ้น

ภายใต้ข้อบังคับนี้และบทบัญญัติแห่งกฎหมาย นิติบุคคลอาคารชุดทรงไว้ซึ่งสิทธิขาดไม่ว่าเวลาใดๆ ในการระงับการเชื่อมต่ออุปกรณ์น้ำประปา, ระงับการเชื่อมต่ออุปกรณ์กระแสไฟฟ้า, โทรศัพท์ และ/หรือรื้อถอนประโยชน์ของทรัพย์สินส่วนกลางอื่นๆหรือบริการสำหรับห้องชุดตลอดจนเรียกร้องค่าเสียหายจากเจ้าของห้องชุดหรือผู้ครอบครองห้องชุด หรือผู้ใช้ห้องชุดใดๆ ซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายต่ออาคารชุดหรือก่อให้เกิดความเดือดร้อน รำคาญ แก่เจ้าของห้องชุดหรือผู้ครอบครองห้องชุด หรือผู้ใช้ห้องชุด

รายละเอียดประกอบข้อบังคับข้อ 22 (1)

อัตราเงินสมทบเพื่อเป็นกองทุนนิติบุคคลอาคารชุด

ประเภทห้องชุด	ขนาดพื้นที่ (ตรม.)	จำนวนเงินสมทบ (บาท)
ห้องชุดพักอาศัย	ต่ำกว่า 30 ตรม.	1,560.00
ชั้น 2 - 14	ตั้งแต่ 30 - 35 ตรม.	1,920.00
	ตั้งแต่ 35 - 40 ตรม.	2,280.00
	มากกว่า 40 ตรม. ขึ้นไป	2,640.00
ร้านค้า	ต่ำกว่า 30 ตรม.	6,000.00
ชั้น 1	ตั้งแต่ 30 - 35 ตรม.	6,600.00
	ตั้งแต่ 35 - 65 ตรม.	9,000.00
	มากกว่า 65 ตรม. ขึ้นไป	9,600.00

ตารางแสดงอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ อาคารเมืองทองธานีเพื่อชำระภาษี 2

	LEVEL 1		LEVEL 2		LEVEL 3		LEVEL 4		LEVEL 5		LEVEL 6		LEVEL 7		LEVEL 8	
1	3	0.15	3/52	0.13	3/120	0.13	3/188	0.13	3/256	0.13	3/324	0.13	3/392	0.14	3/460	0.14
2	3/01	0.20	3/53	0.08	3/121	0.08	3/189	0.08	3/257	0.08	3/325	0.08	3/393	0.09	3/461	0.09
3	3/02	0.20	3/54	0.07	3/122	0.07	3/190	0.07	3/258	0.07	3/326	0.07	3/394	0.07	3/462	0.07
4	3/03	0.20	3/55	0.06	3/123	0.06	3/191	0.06	3/259	0.07	3/327	0.07	3/395	0.07	3/463	0.07
5	3/04	0.20	3/56	0.07	3/124	0.07	3/192	0.07	3/260	0.07	3/328	0.07	3/396	0.07	3/464	0.07
6	3/05	0.36	3/57	0.06	3/125	0.06	3/193	0.06	3/261	0.07	3/329	0.07	3/397	0.07	3/465	0.07
7	3/06	0.36	3/58	0.07	3/126	0.07	3/194	0.07	3/262	0.07	3/330	0.07	3/398	0.07	3/466	0.07
8	3/07	0.36	3/59	0.06	3/127	0.06	3/195	0.06	3/263	0.07	3/331	0.07	3/399	0.07	3/467	0.07
9	3/08	0.36	3/60	0.07	3/128	0.07	3/196	0.07	3/264	0.07	3/332	0.07	3/400	0.07	3/468	0.07
10	3/09	0.20	3/61	0.10	3/129	0.10	3/197	0.10	3/265	0.10	3/333	0.10	3/401	0.10	3/469	0.10
11	3/10	0.20	3/62	0.10	3/130	0.10	3/198	0.11	3/266	0.11	3/334	0.11	3/402	0.11	3/470	0.11
12	3/11	0.20	3/63	0.10	3/131	0.10	3/199	0.10	3/267	0.10	3/335	0.10	3/403	0.10	3/471	0.10
13	3/12	0.20	3/64	0.10	3/132	0.10	3/200	0.11	3/268	0.11	3/336	0.11	3/404	0.11	3/472	0.11
14	3/13	0.20	3/65	0.06	3/133	0.06	3/201	0.06	3/269	0.07	3/337	0.07	3/405	0.07	3/473	0.07
15	3/14	0.20	3/66	0.07	3/134	0.07	3/202	0.07	3/270	0.07	3/338	0.07	3/406	0.07	3/474	0.07
16	3/15	0.20	3/67	0.06	3/135	0.06	3/203	0.06	3/271	0.07	3/339	0.07	3/407	0.07	3/475	0.07
17	3/16	0.36	3/68	0.07	3/136	0.07	3/204	0.07	3/272	0.07	3/340	0.07	3/408	0.07	3/476	0.07
18	3/17	0.36	3/69	0.06	3/137	0.06	3/205	0.06	3/273	0.07	3/341	0.07	3/409	0.07	3/477	0.07
19	3/18	0.20	3/70	0.07	3/138	0.07	3/206	0.07	3/274	0.07	3/342	0.07	3/410	0.07	3/478	0.07
20	3/19	0.20	3/71	0.07	3/139	0.07	3/207	0.07	3/275	0.07	3/343	0.07	3/411	0.07	3/479	0.07
21	3/20	0.20	3/72	0.08	3/140	0.08	3/208	0.08	3/276	0.08	3/344	0.08	3/412	0.09	3/480	0.09
22	3/21	0.20	3/73	0.13	3/141	0.13	3/209	0.13	3/277	0.13	3/345	0.13	3/413	0.14	3/481	0.14
23	3/22	0.20	3/74	0.08	3/142	0.08	3/210	0.08	3/278	0.08	3/346	0.08	3/414	0.09	3/482	0.09
24	3/23	0.20	3/75	0.07	3/143	0.07	3/211	0.07	3/279	0.07	3/347	0.07	3/415	0.07	3/483	0.07
25	3/24	0.20	3/76	0.07	3/144	0.07	3/212	0.07	3/280	0.07	3/348	0.07	3/416	0.07	3/484	0.07
26	3/25	0.36	3/77	0.06	3/145	0.06	3/213	0.06	3/281	0.07	3/349	0.07	3/417	0.07	3/485	0.07
27	3/26	0.36	3/78	0.10	3/146	0.10	3/214	0.11	3/282	0.11	3/350	0.11	3/418	0.11	3/486	0.11
28	3/27	0.36	3/79	0.10	3/147	0.10	3/215	0.10	3/283	0.10	3/351	0.10	3/419	0.10	3/487	0.10
29	3/28	0.36	3/80	0.10	3/148	0.10	3/216	0.11	3/284	0.11	3/352	0.11	3/420	0.11	3/488	0.11
30	3/29	0.20	3/81	0.10	3/149	0.10	3/217	0.10	3/285	0.10	3/353	0.10	3/421	0.10	3/489	0.10
31	3/30	0.20	3/82	0.07	3/150	0.07	3/218	0.07	3/286	0.07	3/354	0.07	3/422	0.07	3/490	0.07
32	3/31	0.20	3/83	0.06	3/151	0.06	3/219	0.06	3/287	0.07	3/355	0.07	3/423	0.07	3/491	0.07
33	3/32	0.20	3/84	0.07	3/152	0.07	3/220	0.07	3/288	0.07	3/356	0.07	3/424	0.07	3/492	0.07
34	3/33	0.20	3/85	0.08	3/153	0.08	3/221	0.08	3/289	0.08	3/357	0.08	3/425	0.09	3/493	0.09

	LEVEL 1		LEVEL 2		LEVEL 3		LEVEL 4		LEVEL 5		LEVEL 6		LEVEL 7		LEVEL 8	
35	3/34	0.20	3/86	0.13	3/154	0.13	3/222	0.13	3/290	0.13	3/358	0.13	3/426	0.14	3/494	0.14
36	3/35	0.20	3/87	0.08	3/155	0.08	3/223	0.08	3/291	0.08	3/359	0.08	3/427	0.09	3/495	0.09
37	3/36	0.36	3/88	0.07	3/156	0.07	3/224	0.07	3/292	0.07	3/360	0.07	3/428	0.07	3/496	0.07
38	3/37	0.36	3/89	0.06	3/157	0.06	3/225	0.06	3/293	0.07	3/361	0.07	3/429	0.07	3/497	0.07
39	3/38	0.20	3/90	0.07	3/158	0.07	3/226	0.07	3/294	0.07	3/362	0.07	3/430	0.07	3/498	0.07
40	3/39	0.20	3/91	0.06	3/159	0.06	3/227	0.06	3/295	0.07	3/363	0.07	3/431	0.07	3/499	0.07
41	3/40	0.20	3/92	0.07	3/160	0.07	3/228	0.07	3/296	0.07	3/364	0.07	3/432	0.07	3/500	0.07
42	3/41	0.15	3/93	0.06	3/161	0.06	3/229	0.06	3/297	0.07	3/365	0.07	3/433	0.07	3/501	0.07
43	3/42	0.15	3/94	0.07	3/162	0.07	3/230	0.07	3/298	0.07	3/366	0.07	3/434	0.07	3/502	0.07
44	3/43	0.15	3/95	0.10	3/163	0.10	3/231	0.10	3/299	0.10	3/367	0.10	3/435	0.10	3/503	0.10
45	3/44	0.15	3/96	0.10	3/164	0.10	3/232	0.11	3/300	0.11	3/368	0.11	3/436	0.11	3/504	0.11
46	3/45	0.15	3/97	0.10	3/165	0.10	3/233	0.10	3/301	0.10	3/369	0.10	3/437	0.10	3/505	0.10
47	3/46	0.15	3/98	0.10	3/166	0.10	3/234	0.11	3/302	0.11	3/370	0.11	3/438	0.11	3/506	0.11
48	3/47	0.15	3/99	0.06	3/167	0.06	3/235	0.06	3/303	0.07	3/371	0.07	3/439	0.07	3/507	0.07
49	3/48	0.15	3/100	0.07	3/168	0.07	3/236	0.07	3/304	0.07	3/372	0.07	3/440	0.07	3/508	0.07
50	3/49	0.15	3/101	0.06	3/169	0.06	3/237	0.06	3/305	0.07	3/373	0.07	3/441	0.07	3/509	0.07
51	3/50	0.15	3/102	0.07	3/170	0.07	3/238	0.07	3/306	0.07	3/374	0.07	3/442	0.07	3/510	0.07
52	3/51	0.15	3/103	0.06	3/171	0.06	3/239	0.06	3/307	0.07	3/375	0.07	3/443	0.07	3/511	0.07
53			3/104	0.07	3/172	0.07	3/240	0.07	3/308	0.07	3/376	0.07	3/444	0.07	3/512	0.07
54			3/105	0.07	3/173	0.07	3/241	0.07	3/309	0.07	3/377	0.07	3/445	0.07	3/513	0.07
55			3/106	0.08	3/174	0.08	3/242	0.08	3/310	0.08	3/378	0.08	3/446	0.09	3/514	0.09
56			3/107	0.13	3/175	0.13	3/243	0.13	3/311	0.13	3/379	0.13	3/447	0.14	3/515	0.14
57			3/108	0.08	3/176	0.08	3/244	0.08	3/312	0.08	3/380	0.08	3/448	0.09	3/516	0.09
58			3/109	0.07	3/177	0.07	3/245	0.07	3/313	0.07	3/381	0.07	3/449	0.07	3/517	0.07
59			3/110	0.07	3/178	0.07	3/246	0.07	3/314	0.07	3/382	0.07	3/450	0.07	3/518	0.07
60			3/111	0.06	3/179	0.06	3/247	0.06	3/315	0.07	3/383	0.07	3/451	0.07	3/519	0.07
61			3/112	0.10	3/180	0.10	3/248	0.11	3/316	0.11	3/384	0.11	3/452	0.11	3/520	0.11
62			3/113	0.10	3/181	0.10	3/249	0.10	3/317	0.10	3/385	0.10	3/453	0.10	3/521	0.10
63			3/114	0.10	3/182	0.10	3/250	0.11	3/318	0.11	3/386	0.11	3/454	0.11	3/522	0.11
64			3/115	0.10	3/183	0.10	3/251	0.10	3/319	0.10	3/387	0.10	3/455	0.10	3/523	0.10
65			3/116	0.07	3/184	0.07	3/252	0.07	3/320	0.07	3/388	0.07	3/456	0.07	3/524	0.07
66			3/117	0.06	3/185	0.06	3/253	0.06	3/321	0.07	3/389	0.07	3/457	0.07	3/525	0.07
67			3/118	0.07	3/186	0.07	3/254	0.07	3/322	0.07	3/390	0.07	3/458	0.07	3/526	0.07
68			3/119	0.08	3/187	0.08	3/255	0.08	3/323	0.08	3/391	0.08	3/459	0.09	3/527	0.09

ตารางแสดงอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ อาคารเมืองทองเพื่อชำระภาษี 2

	LEVEL 9		LEVEL 10		LEVEL 11		LEVEL 12		LEVEL 13		LEVEL 14		LEVEL 15		LEVEL 16	
1	3/528	0.14	3/596	0.14	3/664	0.14	3/732	0.14	3/800	0.15	3/868	0.15	3/936	0.15	3/1004	0.15
2	3/529	0.09	3/597	0.09	3/665	0.09	3/733	0.09	3/801	0.09	3/869	0.09	3/937	0.09	3/1005	0.09
3	3/530	0.08	3/598	0.08	3/666	0.08	3/734	0.08	3/802	0.08	3/870	0.08	3/938	0.08	3/1006	0.08
4	3/531	0.07	3/599	0.07	3/667	0.07	3/735	0.07	3/803	0.07	3/871	0.07	3/939	0.07	3/1007	0.07
5	3/532	0.08	3/600	0.08	3/668	0.08	3/736	0.08	3/804	0.08	3/872	0.08	3/940	0.08	3/1008	0.08
6	3/533	0.07	3/601	0.07	3/669	0.07	3/737	0.07	3/805	0.07	3/873	0.07	3/941	0.07	3/1009	0.07
7	3/534	0.08	3/602	0.08	3/670	0.08	3/738	0.08	3/806	0.08	3/874	0.08	3/942	0.08	3/1010	0.08
8	3/535	0.07	3/603	0.07	3/671	0.07	3/739	0.07	3/807	0.07	3/875	0.07	3/943	0.07	3/1011	0.07
9	3/536	0.08	3/604	0.08	3/672	0.08	3/740	0.08	3/808	0.08	3/876	0.08	3/944	0.08	3/1012	0.08
10	3/537	0.10	3/605	0.11	3/673	0.11	3/741	0.11	3/809	0.11	3/877	0.11	3/945	0.11	3/1013	0.11
11	3/538	0.11	3/606	0.11	3/674	0.12	3/742	0.12	3/810	0.12	3/878	0.12	3/946	0.12	3/1014	0.12
12	3/539	0.10	3/607	0.11	3/675	0.11	3/743	0.11	3/811	0.11	3/879	0.11	3/947	0.11	3/1015	0.11
13	3/540	0.11	3/608	0.11	3/676	0.12	3/744	0.12	3/812	0.12	3/880	0.12	3/948	0.12	3/1016	0.12
14	3/541	0.07	3/609	0.07	3/677	0.07	3/745	0.07	3/813	0.07	3/881	0.07	3/949	0.07	3/1017	0.07
15	3/542	0.08	3/610	0.08	3/678	0.08	3/746	0.08	3/814	0.08	3/882	0.08	3/950	0.08	3/1018	0.08
16	3/543	0.07	3/611	0.07	3/679	0.07	3/747	0.07	3/815	0.07	3/883	0.07	3/951	0.07	3/1019	0.07
17	3/544	0.08	3/612	0.08	3/680	0.08	3/748	0.08	3/816	0.08	3/884	0.08	3/952	0.08	3/1020	0.08
18	3/545	0.07	3/613	0.07	3/681	0.07	3/749	0.07	3/817	0.07	3/885	0.07	3/953	0.07	3/1021	0.07
19	3/546	0.08	3/614	0.08	3/682	0.08	3/750	0.08	3/818	0.08	3/886	0.08	3/954	0.08	3/1022	0.08
20	3/547	0.08	3/615	0.08	3/683	0.08	3/751	0.08	3/819	0.08	3/887	0.08	3/955	0.08	3/1023	0.08
21	3/548	0.09	3/616	0.09	3/684	0.09	3/752	0.09	3/820	0.09	3/888	0.09	3/956	0.09	3/1024	0.09
22	3/549	0.14	3/617	0.14	3/685	0.14	3/753	0.14	3/821	0.15	3/889	0.15	3/957	0.15	3/1025	0.15
23	3/550	0.09	3/618	0.09	3/686	0.09	3/754	0.09	3/822	0.09	3/890	0.09	3/958	0.09	3/1026	0.09
24	3/551	0.08	3/619	0.08	3/687	0.08	3/755	0.08	3/823	0.08	3/891	0.08	3/959	0.08	3/1027	0.08
25	3/552	0.08	3/620	0.08	3/688	0.08	3/756	0.08	3/824	0.08	3/892	0.08	3/960	0.08	3/1028	0.08
26	3/553	0.07	3/621	0.07	3/689	0.07	3/757	0.07	3/825	0.07	3/893	0.07	3/961	0.07	3/1029	0.07
27	3/554	0.11	3/622	0.11	3/690	0.12	3/758	0.12	3/826	0.12	3/894	0.12	3/962	0.12	3/1030	0.12
28	3/555	0.10	3/623	0.11	3/691	0.11	3/759	0.11	3/827	0.11	3/895	0.11	3/963	0.11	3/1031	0.11
29	3/556	0.11	3/624	0.11	3/692	0.12	3/760	0.12	3/828	0.12	3/896	0.12	3/964	0.12	3/1032	0.12
30	3/557	0.10	3/625	0.11	3/693	0.11	3/761	0.11	3/829	0.11	3/897	0.11	3/965	0.11	3/1033	0.11
31	3/558	0.08	3/626	0.08	3/694	0.08	3/762	0.08	3/830	0.08	3/898	0.08	3/966	0.08	3/1034	0.08
32	3/559	0.07	3/627	0.07	3/695	0.07	3/763	0.07	3/831	0.07	3/899	0.07	3/967	0.07	3/1035	0.07
33	3/560	0.08	3/628	0.08	3/696	0.08	3/764	0.08	3/832	0.08	3/900	0.08	3/968	0.08	3/1036	0.08
34	3/561	0.09	3/629	0.09	3/697	0.09	3/765	0.09	3/833	0.09	3/901	0.09	3/969	0.09	3/1037	0.09

	LEVEL 9		LEVEL 10		LEVEL 11		LEVEL 12		LEVEL 13		LEVEL 14		LEVEL 15		LEVEL 16	
35	3/562	0.14	3/630	0.14	3/698	0.14	3/766	0.14	3/834	0.15	3/902	0.15	3/970	0.15	3/1038	0.15
36	3/563	0.09	3/631	0.09	3/699	0.09	3/767	0.09	3/835	0.09	3/903	0.09	3/971	0.09	3/1039	0.09
37	3/564	0.08	3/632	0.08	3/700	0.08	3/768	0.08	3/836	0.08	3/904	0.08	3/972	0.08	3/1040	0.08
38	3/565	0.07	3/633	0.07	3/701	0.07	3/769	0.07	3/837	0.07	3/905	0.07	3/973	0.07	3/1041	0.07
39	3/566	0.08	3/634	0.08	3/702	0.08	3/770	0.08	3/838	0.08	3/906	0.08	3/974	0.08	3/1042	0.08
40	3/567	0.07	3/635	0.07	3/703	0.07	3/771	0.07	3/839	0.07	3/907	0.07	3/975	0.07	3/1043	0.07
41	3/568	0.08	3/636	0.08	3/704	0.08	3/772	0.08	3/840	0.08	3/908	0.08	3/976	0.08	3/1044	0.08
42	3/569	0.07	3/637	0.07	3/705	0.07	3/773	0.07	3/841	0.07	3/909	0.07	3/977	0.07	3/1045	0.07
43	3/570	0.08	3/638	0.08	3/706	0.08	3/774	0.08	3/842	0.08	3/910	0.08	3/978	0.08	3/1046	0.08
44	3/571	0.10	3/639	0.11	3/707	0.11	3/775	0.11	3/843	0.11	3/911	0.11	3/979	0.11	3/1047	0.11
45	3/572	0.11	3/640	0.11	3/708	0.12	3/776	0.12	3/844	0.12	3/912	0.12	3/980	0.12	3/1048	0.12
46	3/573	0.10	3/641	0.11	3/709	0.11	3/777	0.11	3/845	0.11	3/913	0.11	3/981	0.11	3/1049	0.11
47	3/574	0.11	3/642	0.11	3/710	0.12	3/778	0.12	3/846	0.12	3/914	0.12	3/982	0.12	3/1050	0.12
48	3/575	0.07	3/643	0.07	3/711	0.07	3/779	0.07	3/847	0.07	3/915	0.07	3/983	0.07	3/1051	0.07
49	3/576	0.08	3/644	0.08	3/712	0.08	3/780	0.08	3/848	0.08	3/916	0.08	3/984	0.08	3/1052	0.08
50	3/577	0.07	3/645	0.07	3/713	0.07	3/781	0.07	3/849	0.07	3/917	0.07	3/985	0.07	3/1053	0.07
51	3/578	0.08	3/646	0.08	3/714	0.08	3/782	0.08	3/850	0.08	3/918	0.08	3/986	0.08	3/1054	0.08
52	3/579	0.07	3/647	0.07	3/715	0.07	3/783	0.07	3/851	0.07	3/919	0.07	3/987	0.07	3/1055	0.07
53	3/580	0.08	3/648	0.08	3/716	0.08	3/784	0.08	3/852	0.08	3/920	0.08	3/988	0.08	3/1056	0.08
54	3/581	0.08	3/649	0.08	3/717	0.08	3/785	0.08	3/853	0.08	3/921	0.08	3/989	0.08	3/1057	0.08
55	3/582	0.09	3/650	0.09	3/718	0.09	3/786	0.09	3/854	0.09	3/922	0.09	3/990	0.09	3/1058	0.09
56	3/583	0.14	3/651	0.14	3/719	0.14	3/787	0.14	3/855	0.15	3/923	0.15	3/991	0.15	3/1059	0.15
57	3/584	0.09	3/652	0.09	3/720	0.09	3/788	0.09	3/856	0.09	3/924	0.09	3/992	0.09	3/1060	0.09
58	3/585	0.08	3/653	0.08	3/721	0.08	3/789	0.08	3/857	0.08	3/925	0.08	3/993	0.08	3/1061	0.08
59	3/586	0.08	3/654	0.08	3/722	0.08	3/790	0.08	3/858	0.08	3/926	0.08	3/994	0.08	3/1062	0.08
60	3/587	0.07	3/655	0.07	3/723	0.07	3/791	0.07	3/859	0.07	3/927	0.07	3/995	0.07	3/1063	0.07
61	3/588	0.11	3/656	0.11	3/724	0.12	3/792	0.12	3/860	0.12	3/928	0.12	3/996	0.12	3/1064	0.12
62	3/589	0.10	3/657	0.11	3/725	0.11	3/793	0.11	3/861	0.11	3/929	0.11	3/997	0.11	3/1065	0.11
63	3/590	0.11	3/658	0.11	3/726	0.12	3/794	0.12	3/862	0.12	3/930	0.12	3/998	0.12	3/1066	0.12
64	3/591	0.10	3/659	0.11	3/727	0.11	3/795	0.11	3/863	0.11	3/931	0.11	3/999	0.11	3/1067	0.11
65	3/592	0.08	3/660	0.08	3/728	0.08	3/796	0.08	3/864	0.08	3/932	0.08	3/1000	0.08	3/1068	0.08
66	3/593	0.07	3/661	0.07	3/729	0.07	3/797	0.07	3/865	0.07	3/933	0.07	3/1001	0.07	3/1069	0.07
67	3/594	0.08	3/662	0.08	3/730	0.08	3/798	0.08	3/866	0.08	3/934	0.08	3/1002	0.08	3/1070	0.08
68	3/595	0.09	3/663	0.09	3/731	0.09	3/799	0.09	3/867	0.09	3/935	0.09	3/1003	0.09	3/1071	0.09