

PATTAYA TROPICAL VILLAGE



GREEN BOOK

Part 1

*“Pattaya Tropical Phase 2”
Housing Juristic Person
Regulation and handbook for
living in the village*



นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

**“พัทยาทรอปิคอล เฟส 2
ข้อบังคับและคู่มือระเบียบการเข้าอยู่อาศัย**

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร “พัทยาทรอปิคอล เฟส 2” แล้ว
เมื่อวันที่...๑๓ มิถุนายน ๒๕๕๕

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน
.....

ข้อบังคับ

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร “พิทยาทโรปิคอล เฟส 2”

สารบัญ

หมายเลขโทรศัพท์ฉุกเฉิน

1. ข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรพิทยาทโรปิคอล เฟส 2

- | | |
|------------|----------------------------------|
| หมวดที่ 1 | บททั่วไป |
| หมวดที่ 2 | วัตถุประสงค์ |
| หมวดที่ 3 | ทรัพย์สินส่วนกลาง |
| หมวดที่ 4 | กรรมการและการประชุมของคณะกรรมการ |
| หมวดที่ 5 | การดำเนินงาน การบัญชีและการเงิน |
| หมวดที่ 6 | สิทธิและหน้าที่ของสมาชิก |
| หมวดที่ 7 | การประชุมใหญ่ |
| หมวดที่ 8 | การแก้ไขเปลี่ยนแปลงและข้อบังคับ |
| หมวดที่ 9 | การควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร |
| หมวดที่ 10 | การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร |



ข้อบังคับ

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร "พัทยาทรอปิคอล" เฟส 2

หมวดที่ 1

บททั่วไป

- ข้อ 1 นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนี้ ชื่อว่า "นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พัทยาทรอปิคอล เฟส 2" เขียนเป็นภาษาอังกฤษว่า "Pattaya Tropical Housing Juristic Person Phase 2" และข้อบังคับนี้ เรียกว่า ข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร "พัทยาทรอปิคอล" สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 322/4 หมู่ 8 ต.หนองปรือ อ.บางละมุง จ.ชลบุรี 20150 หมายเลขโทรศัพท์ 0-3841-1456, 0-3807-2277, 0-3807-2288 โทรสาร 0-3841-1457
- (แก้ไขโดย คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร) 142/189 33/6
ณ วันที่ 11/2557 ณ บ้านเลขที่ 31 น.ก. 255
- ข้อ 2 ในข้อบังคับนี้
- | | | |
|---------------------------|---------|---|
| "นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร" | หมายถึง | นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พัทยาทรอปิคอล เฟส 2 |
| "ข้อบังคับ" | หมายถึง | ข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พัทยาทรอปิคอล เฟส 2 |
| "หมู่บ้านจัดสรร" | หมายถึง | หมู่บ้านจัดสรร พัทยาทรอปิคอล เฟส 2 |
| "สมาชิก" | หมายถึง | ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในหมู่บ้านจัดสรร พัทยาทรอปิคอล เฟส 2 |
| "ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร" | หมายถึง | ทุกราย และผู้จัดสรรที่ดินสำหรับที่ดินแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ซื้อหรือได้โอนกลับมาเป็นของผู้จัดสรรที่ดินผู้ทำสัญญากับผู้จัดสรรที่ดินเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรร ในหมู่บ้านจัดสรร พัทยาทรอปิคอล เฟส 2 และ |
| "ผู้จัดสรรที่ดิน" | หมายถึง | หมายรวมถึง ผู้รับ โอนสิทธิ์ในที่ดินคนต่อไปด้วย ผู้ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินหมู่บ้านจัดสรร พัทยาทรอปิคอล เฟส 2 และหมายรวมถึงผู้รับ โอนใบอนุญาตด้วย |
| "ที่ดินจัดสรร" | หมายถึง | ที่ดิน ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยในหมู่บ้านจัดสรร พัทยาทรอปิคอล เฟส 2 ตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต |
| "กรรมการ" | หมายถึง | กรรมการหมู่บ้านจัดสรร พัทยาทรอปิคอล เฟส 2 |
| "คณะกรรมการ" | หมายถึง | คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร พัทยาทรอปิคอล เฟส 2 |
| "ประธานคณะกรรมการ" | หมายถึง | ประธานคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร พัทยาทรอปิคอล เฟส 2 |
| "สำนักงาน" | หมายถึง | สำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พัทยาทรอปิคอล เฟส 2 |



- ข้อ 3 ข้อบังคับนี้ให้ใช้บังคับแต่วันที่ได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรพืชมงคล ๒๕๓๒ และได้รับ
โอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะจากผู้จัดสรรที่ดิน
- ข้อ 4 ถ้าข้อกำหนดใดมิได้กำหนดไว้ในข้อบังคับตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓
กฎกระทรวงและระเบียบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง พ.ศ. ๒๕๔๕ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
เป็นข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรพืชมงคล เฟส ๒

หมวดที่ ๒ วัตถุประสงค์

- ข้อ ๕ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีวัตถุประสงค์เพื่อรับ โอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ
ที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผัง โครงการที่ได้รับอนุญาตไปจัดการและดูแล
บำรุงรักษาให้คงสภาพดีดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นเพื่อประโยชน์ร่วมกันของสมาชิกหมู่บ้านจัดสรรให้มี
อำนาจกระทำการใดๆ ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ภายใต้ข้อบังคับแห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน
พ.ศ. ๒๕๔๓ ดังนี้
- (๑) กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภค
 - (๒) กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการอยู่อาศัยและการจราจรภายในที่ดินจัดสรร
 - (๓) จัดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะภายในหมู่บ้านจัดสรรให้คง
สภาพดีเพื่อสมาชิกใช้ประโยชน์ตลอดเวลา
 - (๔) เรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ
ในส่วนที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่บำรุงจากสมาชิกรวมทั้งค่าปรับ กรณีชำระ
ค่าใช้จ่ายล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด
 - (๕) จัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อสวัสดิการของสมาชิกหรือจัดสรรหรือทรัพย์สินส่วนกลาง
เพื่อสาธารณะประโยชน์รวมทั้งการจัดทำสัญญาประกันภัย
 - (๖) ยื่นคำร้องทุกข์หรือเป็น โจทก์ฟ้องแทนสมาชิกเกี่ยวกับกรณีที่กระทบสิทธิหรือทรัพย์สิน
ใดๆ อันเป็นประโยชน์ร่วมกันของสมาชิกในหมู่บ้านตั้งแต่ ๑๐ รายขึ้นไป
 - (๗) ดำเนินการเกี่ยวกับการบังคับการชำระหนี้ กรณีสมาชิกไม่ชำระค่าใช้จ่ายต่างๆ ตามที่
เรียกเก็บ
 - (๘) ดำเนินการติดต่อว่าจ้างบุคคลหรือนิติบุคคล หน่วยราชการ รัฐวิสาหกิจที่เกี่ยวข้องให้เข้า
มาดูแลบำรุงรักษาในส่วนนี้เป็นทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อประโยชน์ส่วนรวมของสมาชิก
 - (๙) ดำเนินการอื่นใดให้เป็นไปตามกฎกระทรวงระเบียบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
หรือข้อบังคับของคณะกรรมการที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติการจัดสรร
ที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และภายใต้กฎกระทรวงว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
พ.ศ.๒๕๔๕ เพื่อเป็นประโยชน์ในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางภายในหมู่บ้านร่วมกัน



การดำเนินการตาม (1) (2) และ (5) ต้องได้รับความเห็นชอบ จากมติที่ประชุมใหญ่
สมาชิกมีเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของมติที่ประชุมใหญ่

หมวดที่ 3

ทรัพย์สินส่วนกลาง

- ข้อ 6 ทรัพย์สินส่วนกลางของหมู่บ้านได้แก่ บริเวณที่ดินนอกเหนือจากแปลงที่ดินที่มีไว้เพื่อจัดจำหน่าย
หรือที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะที่มีไว้เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกันสำหรับผู้พัก
อาศัยภายในหมู่บ้าน หรือทรัพย์สินอื่นๆ อันได้แก่
- (1) ส่วนของสิ่งปลูกสร้างทุกชนิดบนดินและใต้ดิน ที่ตั้งอยู่บนดินแปลงที่เป็นสาธารณูปโภค
และบริการสาธารณะที่มีไว้จัดไว้เพื่อจำหน่าย อาทิเช่น สโมสร สระว่ายน้ำ ทางเดินรอบ
สโมสร ระบบประปา ระบบไฟฟ้า โคมไฟฟ้าแสงสว่าง หม้อแปลงไฟฟ้า บริเวณที่จัดเพื่อ
เป็นทางเข้า-ออกสำหรับผู้อยู่อาศัยภายในหมู่บ้าน ฯลฯ
รวมทั้งสิ่งพัฒนาใดๆ ของที่ดินตามบัญชีทรัพย์สินตามแผนผังโครงการจัดสรร
 - (2) ทรัพย์สินที่ใช้เงินของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ทยาทรอปีคอล เฟส 2 จัดขึ้นมาเพิ่มเติม
ภายหลังที่เป็นกรรมสิทธิ์ ของนิติบุคคลและมีไว้ใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
- ข้อ 7 ในการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง คณะกรรมการหมู่บ้านมีอำนาจและหน้าที่ในการจัดการตามระเบียบ
ข้อกำหนดที่ได้ระบุไว้ในข้อบังคับนี้ทุกประการ รวมถึงการออกกฎเกณฑ์ ข้อบังคับบทเฉพาะกาล
หรือกฎเกณฑ์ข้อบังคับเพิ่มเติมอื่นๆ การจัดการระบบความปลอดภัยต่างๆ จัดยามตรวจสอบการเข้า-ออก
และจัดการอื่นๆ ตามความจำเป็น รวมทั้งการจ้างพนักงาน (ตำแหน่งพิเศษที่เกินกว่าที่กำหนดไว้ใน
งบประมาณ) จ้างผู้ดำเนินงานต่างๆ และกำหนดค่าใช้จ่ายที่สมควรแก่การนั้นๆ
- ข้อ 8 ในกรณีที่ดินบริเวณซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลางภายใน โครงการถูกเวนคืนบางส่วนตามกฎหมายว่าด้วย
การเวนคืนให้คณะกรรมการนิติบุคคล มีอำนาจดำเนินการใดๆ ในฐานะผู้แทนหมู่บ้าน



- ข้อที่ 9 นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรพหุวิทยา ทรอปีคอล เฟส 2 ให้สิทธิเจ้าของกรรมสิทธิ์แปลงที่ดินในหมู่บ้าน หรือ คณะกรรมการนิติบุคคล มีอำนาจดำเนินการเพื่อประโยชน์ของผู้พักอาศัยภายในหมู่บ้าน ในการต่อสู้กับบุคคลภายนอก เพื่อเรียกร้องเอาสิทธิหรือทรัพย์สินส่วนกลางคืน เช่น แจ็งความร้อน ทุกข์ ฟ้องร้องดำเนินคดี บังคับคดี หรือ ประนีประนอมยอมความ เป็นต้น
- ข้อที่ 10 ให้คณะกรรมการหมู่บ้าน เป็นผู้ดำเนินการให้มีการประกันภัย อัคคีภัย รวมทั้งภัยจากความร้อน ฝนตกชุกต่างๆ ต่อทรัพย์สินส่วนกลาง (ที่สามรถทำประกันภัยได้) กับบริษัทประกันภัยที่เชื่อถือได้ ตามมูลค่าราคาตลาดที่เป็นจริง โดยใช้เงินกองทุนของหมู่บ้าน(ถ้ามี) และให้นิติบุคคลเป็นผู้เอาประกันในฐานะตัวแทนของหมู่บ้านและเป็นประโยชน์ทั้งหมดจากการประกันภัย
- ข้อที่ 11 การซ่อมแซมความเสียหายของทรัพย์สินส่วนกลาง ให้คณะกรรมการหมู่บ้านเป็นผู้ดำเนินการ โดยใช้เงินกองทุน (ถ้ามี) หรือเงินที่ได้รับจากการประกันภัย (กรณีที่เขาประกันภัยไว้) และอาจใช้เงินกองทุนหมู่บ้านร่วมในการซ่อมแซมความเสียหายที่เกิดขึ้น กรณีเงินที่ได้จากการประกันภัยไม่เพียงพอ
- ข้อที่ 12 กรณีที่ทรัพย์สินส่วนกลางเสียหายทั้งหมด คณะกรรมการหมู่บ้านจะต้องเรียกประชุมใหญ่ทันที เพื่อลงมติว่าจะทำการก่อสร้างหรือจัดทำใหม่หรือไม่ในกรณีที่มิมติให้ก่อสร้าง คณะกรรมการหมู่บ้านจะต้องทำการจัดหาผู้รับเหมาเพื่อก่อสร้างขึ้นใหม่โดยใช้เงินที่ได้รับจากบริษัทประกันภัย และ/หรือเงินจากกองทุนกรณีการเงินจากบริษัทประกันภัยและเงินกองทุนไม่เพียงพอ จะเรียกเก็บจากเจ้าของบ้านตามสัดส่วนพื้นที่บ้าน ทั้งนี้ให้ใช้มติที่ประชุมใหญ่สมาชิกเป็นเอกฉันท์ โดยไม่คิดเป็นค่าใช้จ่ายตามข้อบังคับ โดยให้ใช้มติที่ประชุมใหญ่สมาชิกเป็นเอกฉันท์
- ข้อที่ 13 การใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง ให้คณะกรรมการหมู่บ้านควบคุมให้เจ้าของบ้าน บริวาร หรือผู้อาศัยที่ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินส่วนกลาง ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ดังนี้
- (1) ห้ามมิให้เจ้าของบ้าน บริวาร หรือผู้อาศัย ใช้ทรัพย์สินส่วนกลางนอกเหนือจากการใช้ ประโยชน์ตามกฎเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในระเบียบข้อบังคับ หากเจ้าของบ้าน บริวาร หรือผู้อาศัยดังกล่าวข้างต้น ไม่ปฏิบัติตาม หรือ ปฏิบัติไม่ถูกต้อง คณะกรรมการมีสิทธิห้ามมิให้เจ้าของบ้าน บริวาร หรือผู้พักอาศัยนั้นๆ ใช้ทรัพย์สินส่วนกลางนั้น ได้จนกว่าจะปฏิบัติตามข้อบังคับนี้
 - (2) สงวนสิทธิ์ที่จะไม่ต้อนรับบุคคลใด ๆ ที่แต่งกายหรือประพฤติตัวไม่สุภาพ และให้ฝ่ายจัดการฯ มีอำนาจเด็ดขาดในการวินิจฉัย และเชิญให้บุคคลนั้นออกไปจากหมู่บ้าน



- (3) ห้ามมิให้บุคคลใดๆ ที่เป็นโรคติดต่อร้ายแรงให้บริการในทรัพย์สินส่วนกลาง
- (4) กฎเกณฑ์ที่กล่าวข้างต้นคณะกรรมการหมู่บ้านมีอำนาจที่จะออกเพิ่มเติมอีกได้ เป็นครั้งคราวตามความเหมาะสม โดยประกาศให้ทราบเพื่อยึดถือปฏิบัติของเจ้าของบ้านบริวารและผู้อาศัย

หมวดที่ 4

กรรมการและการประชุมของคณะกรรมการ

- ข้อ 14 นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายและข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่สมาชิกคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร เป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก
- ข้อ 15 คณะกรรมการประกอบด้วย ประธานกรรมการ 1 คน และกรรมการอีกไม่น้อยกว่า 5 คน แต่ไม่เกิน 7 คน ซึ่งได้รับการเลือกตั้งโดยมติที่ประชุมใหญ่
- ข้อ 16 บุคคลดังต่อไปนี้ไม่มีสิทธิได้รับเลือกตั้งเป็นกรรมการ
 - (1) สมาชิก หรือ คู่สมรสของสมาชิก
 - (2) ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาลหรือผู้พิทักษ์ ในกรณีที่สมาชิกเป็นคนไร้ความสามารถ หรือเสมือนไร้ความสามารถ แล้วแต่กรณี
 - (3) ผู้จัดการหรือผู้แทนอื่นของนิติบุคคล ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นสมาชิก
- ข้อ 17 กรรมการมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 2 ปี นับแต่วันที่จดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ก่อนครบวาระอย่างน้อย 1 เดือน ให้คณะกรรมการจัดประชุมใหญ่เพื่อเลือกตั้งกรรมการชุดใหม่เมื่อพ้นตำแหน่งแล้วอาจได้รับเลือกอีกได้
- ข้อ 18 อำนาจและหน้าที่ของคณะกรรมการหมู่บ้าน
 - (1) มีอำนาจหน้าที่ในการออกกฎระเบียบต่างๆ และดำเนินการของนิติบุคคลตามที่ ได้ตราไว้ในกฎหมายพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และ/หรือ ที่มี กรรมการเพิ่มเติมภายหลังและตามข้อบังคับของนิติบุคคลตามที่ประชุมใหญ่
 - (2) มีอำนาจหน้าที่ในการกำหนด นโยบายในการจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยมอบหมายให้ฝ่ายจัดการฯ นำไปปฏิบัติ และเป็นผู้ดำเนินการให้เป็นไปตามที่ กำหนดไว้ในข้อบังคับ



- (3) มีอำนาจควบคุมและตรวจสอบการจัดการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พัทธยาทรอปีคอล เฟส 2 ซึ่งฝ่ายจัดการฯ เป็นผู้ดำเนินการให้เป็นไปตามหน้าที่และความรับผิดชอบที่กำหนดในข้อบังคับหรือตามกฎหมายหรือตามมติที่ประชุมใหญ่ ได้รับมอบหมาย
- (4) มีอำนาจและหน้าที่อนุมัติค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นและที่เกินกว่างบประมาณที่ตั้งไว้จริงได้ พิจารณาแล้วว่ามีค่าใช้จ่ายเป็นต่อหมู่บ้าน ทั้งนี้ในวงเงินไม่เกิน 200,000.- บาท หากเกินจาก 200,000.- บาท ให้ใช้เสียงมติที่ประชุมใหญ่สมาชิก
- (5) มีอำนาจวินิจฉัยและตัดสินปัญหาข้อขัดแย้งต่างๆ ที่เกิดขึ้นในหมู่บ้าน และนำเสนอที่ประชุมใหญ่สามัญ/วิสามัญ เจ้าของบ้าน เพื่อรับทราบและลงมติในกรณีที่ยังเป็นข้อสงสัยที่ประชุมลงมติ
- (6) มีอำนาจพิจารณาชี้ขาดการกระทำใดๆ ของเจ้าของบ้านอันจะมีผลต่อทรัพย์สินส่วนกลาง
- (7) มีอำนาจเรียกประชุมใหญ่เจ้าของบ้าน
- (8) มีหน้าที่พิจารณาเรื่องอื่นๆ ที่อยู่ในขอบเขตตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับของหมู่บ้าน
- (9) มีอำนาจแต่งตั้งผู้ตรวจสอบบัญชีให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พัทธยาทรอปีคอล เฟส 2
- (10) มีอำนาจเบิก-ถอนเงินกองทุนเพื่อนำไปใช้ในกิจการตามวัตถุประสงค์ของมติที่ประชุมคณะกรรมการหมู่บ้านและตามข้อบังคับ ได้ไม่เกินครั้งละ 200,000.- บาท
- (11) มีอำนาจระงับการตกแต่งต่อเติมที่มีผลกระทบต่อสาธารณูปโภคและส่วนกลาง
- (12) มีอำนาจเพิกถอนบัตรผ่านเข้า-ออก หมู่บ้าน
- (13) มีอำนาจกำหนดคบทลงโทษ และค่าปรับ กรณีที่มีการกระทำฝ่าฝืนกฎระเบียบข้อบังคับ
- (14) มีอำนาจปิดประกาศรายชื่อเจ้าของบ้านฝ่าฝืนกฎระเบียบ ข้อบังคับ
- (15) มีอำนาจแจ้งความร้องทุกข์ ดำเนินคดี

ข้อ 19 นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระ ตามข้อ 17 กรรมการต้องพ้นจากตำแหน่ง เมื่อ

- (1) ลาข
- (2) ลาออก
- (3) เป็นบุคคลล้มละลาย
- (4) เป็นคนไร้ความสามารถ หรือเสมือนไร้ความสามารถ
- (5) ขาดจากเป็นสมาชิก
- (6) ที่ประชุมใหญ่มีมติให้ถอดถอน หรือสมาชิกมากกว่ากึ่งหนึ่งเข้าชื่อให้ถอดถอน
- (7) ได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำ โดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ



(8) ค้างชำระค่าใช้จ่าย และค่าบริการสาธารณะติดต่อกันตั้งแต่สามเดือนขึ้นไป

ข้อ 20 ในกรณีที่กรรมการพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระ ให้เลือกตั้งผู้แทนได้โดยที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก มีมติเป็นเอกฉันท์(เสียงข้างมาก)และให้ผู้ที่ได้รับการเลือกตั้งดำรงตำแหน่งแทน อยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของผู้ซึ่งตนแทน

20.1. ในกรณีคณะกรรมการ ได้ลาออกทั้งคณะก่อนครบวาระ ให้คณะกรรมการทำการเรียกประชุมใหญ่สมาชิกก่อนลาออก ภายใน 15 วัน เพื่อทำการแจ้งให้สมาชิกทราบ และเลือกตั้งกรรมการชุดใหม่ เพื่อรับช่วงบริหารจัดการต่อไป ทั้งนี้กรรมการชุดใหม่เริ่มดำรงตำแหน่งระยะเวลา ตามข้อ 17

ข้อ 21 การประชุมคณะกรรมการต้องมีกรรมการมาประชุม ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

ในการประชุมกรรมการ ถ้าประธานกรรมการ ไม่มาประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ให้กรรมการที่มาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

การวินิจฉัยชี้ขาดที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งมีเสียง 1 เสียงในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรปิดประกาศรายงานการประชุมคณะกรรมการที่ผ่านการรับรองของคณะกรรมการแล้วไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่รับรองรายงานการประชุมคณะกรรมการ

ข้อ 22 ให้คณะกรรมการประชุมกันตามคราวที่มีกิจธุระ แต่ต้องประชุมอย่างน้อยปีละสองครั้ง กรรมการจำนวน ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของกรรมการทั้งหมด จะนัดเรียกประชุมคณะกรรมการเมื่อใดก็ได้

หมวดที่ 5

การดำเนินงาน การบัญชี และการเงิน

ข้อ 23 การลงลายมือชื่อเพื่อให้มีผลผูกพันนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ปฏิบัติ ดังนี้

- (1) กรณีลงนามเอกสารทั่วไป ให้ลงลายมือประธานกรรมการ
- (2) กรณีทำนิติกรรมสัญญาต่างๆ ให้ลงลายมือของประธานกรรมการอื่นอีกสองท่าน
- (3) กรณีเอกสารที่เกี่ยวกับบัญชีการเงิน ให้ลงลายมือของประธานกรรมการและกรรมการอื่นอีกสองท่าน แต่อย่างน้อยต้องเป็นกรรมการที่เกี่ยวกับการบัญชีและการเงินหนึ่งท่านลงลายมือชื่อด้วย



ข้อ 24 เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วให้คณะกรรมการกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายและเสนอ ให้ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกมีมติเห็นชอบ

เมื่อที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกมีมติเห็นชอบการกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายตามวรรคแรกแล้วให้คณะกรรมการแจ้งให้สมาชิกทราบว่า จะจัดเก็บค่าใช้จ่ายเป็นรายเดือนในอัตราเดือนละ 1,000.- บาท จะเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายจากสมาชิกเมื่อครบกำหนด 2 ปี นับจากวัน โอน โดยจะเริ่มเก็บในปีที่ 3 นับจากวันโอน

ข้อ 25 การแจ้งตามข้อ 24 ต้องระบุค่าปรับตามอัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่จังหวัดชลบุรีกำหนด สำหรับกรณีที่ผู้ชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคได้ชำระเงินล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด รวมทั้งมาตรการบังคับในกรณีที่ผู้ที่มีหน้าที่ชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคได้ค้างชำระเงินติดต่อกันตั้งแต่สามเดือน และตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป

การแจ้งตามวรรคหนึ่งให้แจ้งด้วยว่าหนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเป็นหนี้บุริมสิทธิในมูลทรัพย์เหนือที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระ

ข้อ 26 ในการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ต้องออกหลักฐานเป็นหนังสือให้แก่ผู้ชำระเงินทุกครั้ง และหลักฐานดังกล่าวทุกฉบับต้องมีสำเนาอย่างน้อยหนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

หลักฐานตามวรรคหนึ่งอย่างน้อยต้องมีรายการ ดังต่อไปนี้

- (1) ชื่อของสำนักงานผู้รับเงิน
- (2) วัน เดือน ปี ที่รับเงิน
- (3) ชื่อผู้ชำระเงิน
- (4) จำนวนเงินที่ชำระทั้งตัวเลขและตัวอักษร
- (5) ข้อความที่ระบุว่า ได้มีการรับเงินค่าใช้จ่ายประจำเดือนใด ไว้เป็นการถูกต้อง
- (6) ข้อความที่ระบุว่า ได้มีการรับเงินค่าปรับประจำเดือนใด ไว้เป็นที่ถูกต้อง (ถ้ามี)
- (7) ลายมือชื่อผู้รับเงิน พร้อมตราประทับ (ถ้ามี)

ข้อ 27 นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จะดำเนินการออกระเบียบ กฎเกณฑ์ต่างๆ โดยความเห็นชอบของมติที่ประชุมใหญ่เพื่อให้สมาชิกปฏิบัติตาม ทั้งนี้เพื่อให้หมู่บ้านจัดสรรมีสภาพแวดล้อมที่ดีมีคุณภาพระเบียบเรียบร้อย สะอาด และปลอดภัย บรรลุวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ 28 เมื่อเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่าย ตามข้อ 24 ให้คณะกรรมการจัดทำบัญชีตามหลักการบัญชี ที่รับรองทั่วไป ในแต่ละเดือนเก็บไว้ ณ สำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร การจัดทำบัญชีนี้ต้องมีรายการแสดงงบรายรับ-รายจ่าย ตามมาตรฐานหลักการบัญชี และงบบุคคลเกี่ยวกับทรัพย์สิน หนี้สิน และ ส่วนของสมาชิกด้วย



- ข้อ 29 คณะกรรมการต้องจัดให้มีการทำบัญชีตรวจสอบบัญชีรับรองงบดุลและรายรับ รายจ่ายประจำปี โดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และต้องจัดทำงบประมาณค่าใช้จ่ายของปีถัดไปเสนอให้ที่ประชุมใหญ่ สมาชิกอนุมัติภายในเก้าสิบวันนับจากวันสิ้นปีทางบัญชี
- ข้อ 30 ในกรณีผู้มีหน้าที่ชำระเงินมีความประสงค์จะขอตรวจหรือสำเนาเอกสารบัญชี หรือรายงานในหมวดนี้ให้คณะกรรมการดำเนินการให้โดยสมาชิกผู้นั้นต้องเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในการนี้เท่าที่จำเป็น
- ข้อ 31 ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรรายงานกิจการงบดุล บัญชีรายรับ รายจ่ายซึ่งผู้สอบบัญชีได้รับรองแล้ว ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดชลบุรี ภายในสามเดือน นับแต่วันสิ้นงวดการบัญชีและเปิดเผยประกาศรายงาสดังกล่าวโดยเปิดเผยให้สมาชิกทราบ ทั้งนี้กำหนดให้วันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี เป็นวันสิ้นงวดทางบัญชีของนิติหมู่บ้านจัดสรร เงินกองทุนที่เก็บจากสมาชิกและรายได้อื่นๆ ไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียมและภาษีอากร

หมวดที่ 6
สิทธิและหน้าที่ของสมาชิก

- ข้อ 32 สมาชิก ประกอบด้วย
- (1) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกราย
 - (2) ผู้จัดสรรที่ดินในกรณีที่มีที่ดินแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ใดซื้อหรือได้โอนกลับมาเป็นของผู้จัดสรรที่ดิน
- ข้อ 33 สมาชิกมีสิทธิใช้สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะภายในหมู่บ้านจัดสรร แต่ทั้งนี้ต้องไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการเสียหายต่อการใช้สิทธิของสมาชิกรายอื่น หรือรบกวน หรือก่อให้เกิดอันตรายต่อสมาชิกรายอื่น
- หากมีกรณีกระทบสิทธิหรือประโยชน์ของสมาชิกตั้งแต่ 10 รายขึ้นไป ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อื่นคำร้องทุกข์หรือเป็นโจทก์ฟ้องแทนสมาชิกได้
- ข้อ 34 สมาชิกมีหน้าที่ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ เป็นรายเดือนตามอัตรา วิธีการสถานที่และวัน เวลา ที่กำหนดตามข้อบังคับ



ข้อ 35 สมาชิกต้องปฏิบัติตามระเบียบ กฎเกณฑ์ต่างๆ ของหมู่บ้าน จัดสรรที่ผ่านความเห็นชอบของวมติที่ประชุมใหญ่แล้ว

ข้อ 36 หากสมาชิกชำระเงินค่าใช้จ่ายรายปี ตามข้อ 34 ถ้าช้ากว่าเวลาที่กำหนด สมาชิกจะต้องเสียค่าปรับร้อยละ 7% ขึ้นไปของ จำนวนเงินที่ค้างชำระ ทั้งนี้ไม่เกินอัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดชลบุรีกำหนด

หากสมาชิกค้างชำระค่าใช้จ่ายรายเดือนล่าช้าเกินกว่าสามเดือนขึ้นไป นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ถูกตัดสิทธิในการรับเลือกตั้งเป็นกรรมการ ถ้าดำรงตำแหน่งกรรมการอยู่แล้ว ให้พ้นจากจากตำแหน่งกรรมการทันที
- (2) ถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะภายในหมู่บ้านจัดสรร

หากสมาชิกค้างชำระค่าใช้จ่ายรายเดือนล่าช้าเกินกว่าหกเดือนขึ้นไปนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะดำเนินการ ดังต่อไปนี้

- (1) แจ้งค่อนพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อให้ใช้อำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระจนกว่าจะชำระให้ครบถ้วน
- (2) ฟ้องร้องดำเนินคดีทางแพ่งต่อศาลเพื่อเรียกชำระหนี้

ข้อ 37 หากสมาชิกไม่ปฏิบัติตามระเบียบ กฎเกณฑ์ต่างๆ ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ผ่านความเห็นชอบของวมติที่ประชุมใหญ่แล้วอาจถูกระงับสิทธิการใช้สาธารณูปโภค และบริการสาธารณะภายในหมู่บ้านจัดสรรเป็นการชั่วคราว

ข้อ 38 การขาดจากสมาชิกภาพ

- (1) ตาย
- (2) โอนสิทธิในที่ดินจัดสรรให้บุคคลอื่น



หมวดที่ 7
การประชุมใหญ่

ข้อ 39 นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญอย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง

ข้อ 40 การเรียกประชุมใหญ่สามัญจะมีขึ้น ในกรณี ดังนี้

- (1) คณะกรรมการเห็นสมควรจะเรียกประชุมเมื่อใดก็ได้
- (2) สมาชิกจำนวนไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนเสียงของสมาชิกทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือร้องขอต่อคณะกรรมการ ให้เรียกประชุมใหญ่ โดยต้องระบุในหนังสือร้องขอด้วยว่าประสงค์ให้เรียกประชุมเพื่อการใด

ให้คณะกรรมการเรียกประชุมใหญ่สามัญและจัดให้มีการประชุมขึ้นภายในสามสิบวัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับหนังสือร้องขอและผู้ลงชื่อร้องขอจะต้องเข้าร่วมประชุมด้วยทุกคน ถ้าคณะกรรมการ ไม่เรียกประชุมภายในระยะเวลาดังกล่าว สมาชิกที่ร้องขอเรียกประชุมเองได้

ข้อ 41 การเรียกประชุมใหญ่ คณะกรรมการจะต้องส่งหนังสือนัดประชุมและเอกสารที่เกี่ยวข้อง ไปยังสมาชิกทุกครั้งก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน พร้อมทั้งระบุวัน เวลา สถานที่ และระเบียบวาระการประชุมด้วย

การประชุมใหญ่ต้องมีสมาชิมาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกัน ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสาม ของจำนวนเสียงทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ข้อ 42 ในการประชุมใหญ่ครั้งใด ถ้าไม่ได้องค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ ให้ดำเนินการดังนี้

- (1) ถ้าการประชุมใหญ่ครั้งนั้นได้เรียกตามคำร้องของสมาชิก ให้งดประชุม
- (2) ถ้าการประชุมใหญ่ครั้งนั้นเป็นการประชุมใหญ่ที่สมาชิกมิได้ร้องขอตาม (1) ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเรียกประชุมใหญ่อีกครั้งหนึ่ง โดยจัดให้มีการประชุมขึ้นภายในสามสิบวันนับแต่ที่มีการประชุมใหญ่ครั้งแรก การประชุมครั้งหลังนี้ต้องมีสมาชิมาประชุม ซึ่งมีคะแนนเสียงลงคะแนนรวมกัน ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนทั้งหมด และมีจำนวนสมาชิกเข้าร่วมประชุมใหญ่ไม่น้อยกว่า 10 คน จึงจะเป็นองค์ประชุม



ข้อ 43 มติของที่ประชุมใหญ่ ให้ถือเอาคะแนนเสียงข้างมากของสมาชิกที่เข้าร่วมประชุม ถ้ามีคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานที่ประชุมใหญ่เป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด
ให้ประธานกรรมการทำหน้าที่ประธานและดำเนินการประชุมใหญ่ ถ้าประธานกรรมการไม่มาประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่แทนได้ ให้กรรมการที่มาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

ข้อ 44 สมาชิกอาจมอบฉันทะเป็นหนังสือให้ผู้อื่นเข้าร่วมประชุมและออกเสียงแทนคนได้ แต่ผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่งจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่งได้ไม่เกิน 3 ราย

ข้อ 45 ในการประชุมใหญ่ครั้งใด ถ้าได้มีการประชุมหรือการลงมติโดยไม่ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อบังคับ สมาชิกอาจร้องขอให้ศาลเพิกถอนมติในการประชุมครั้งนั้นได้ แต่ต้องร้องขอต่อศาลในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่ลงมติ

ข้อ 46 ห้ามมิให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะทั้งหมดหรือบางส่วนให้เป็นสาธารณประโยชน์หรือให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรือบุคคลอื่น เว้นแต่ที่ประชุมใหญ่ของสมาคมนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะมีมติให้ดำเนินการได้ และต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดชลบุรี

หมวดที่ 8

การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ

ข้อ 47 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับให้กระทำโดยมติที่ประชุมของสมาชิกและมติเกี่ยวกับการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนเสียงของสมาชิกทั้งหมด



หมวดที่ 9
การควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

- ข้อ 48 การควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ขายหรือปิดออฟเฟส 2 กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอื่นซึ่งมีพื้นที่ติดต่อกันหรือใกล้เคียงกัน ให้กระทำโดยมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกและมติเกี่ยวกับการควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องได้รับคะแนนเสียงเป็นเอกฉันท์จากสมาชิก

หมวดที่ 10
การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

- ข้อ 49 การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้กระทำโดยมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก และมติเกี่ยวกับการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะต้องได้รับคะแนนเสียงเป็นเอกฉันท์จากสมาชิก

