



**ข้อบังคับนิตินุคคลหมู่บ้านจัดสรร**

**บ้านสวยบายพาส 2**





# ข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

## โครงการ “บ้านสวຍบายพาส ๒”

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๖ และมาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ และกฎกระทรวงว่าด้วยการขออนุญาตและเป็นจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.๒๕๔๓ และมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกหมู่บ้านจัดสรรบ้านสวຍบายพาส ๒ ในการประชุม ครั้งที่ ๑/๒๕๖๘ เมื่อวันที่ ๑๙ ตุลาคม ๒๕๖๘ จึงออกข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร บ้านสวຍบายพาส ๒ ไว้ ดังต่อไปนี้

### หมวดที่ ๑

#### บททั่วไป

ข้อ ๑ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนี้ชื่อว่า “นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร บ้านสวຍบายพาส ๒” และข้อบังคับนี้เรียกว่า “ข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร บ้านสวຍบายพาส ๒”

ข้อ ๒ ข้อบังคับนี้ให้ใช้บังคับนับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรบ้านสวຍบายพาส ๒ เป็นต้นไป และได้รับโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะจากผู้จัดสรรที่ดินแล้ว ถ้าข้อกำหนดใดมิได้กำหนดไว้ในข้อบังคับ ให้บังคับตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ กฎกระทรวง ระเบียบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ข้อ ๓ ในข้อบังคับนี้

“นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร” หมายความว่า นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร บ้านสวຍบายพาส ๒

“ข้อบังคับ” หมายความว่า ข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร บ้านสวຍบายพาส ๒

“หมู่บ้านจัดสรร” หมายความว่า หมู่บ้านจัดสรร บ้านสวຍบายพาส ๒

“สมาชิก” หมายความว่า ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในหมู่บ้านจัดสรร บ้านสวຍบายพาส ๒ทุกรายและผู้จัดสรรที่ดินสำหรับที่ดินแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ซื้อหรือได้โอนกลับมาเป็นของผู้จัดสรรที่ดิน

“ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร” หมายความว่า ผู้ทำสัญญากับผู้จัดสรรที่ดินเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรรในหมู่บ้านจัดสรร บ้านสวຍบายพาส ๒ และหมายรวมถึงผู้รับโอนสิทธิในที่ดินคนต่อไปด้วย

“ผู้จัดสรรที่ดิน” หมายความว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินหมู่บ้านจัดสรร บ้านสวຍบายพาส ๒ และหมายความรวมถึง ผู้รับโอนใบอนุญาตด้วย

“ที่ดินจัดสรร” หมายความว่า ที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยในหมู่บ้านจัดสรร บ้านสวຍบายพาส ๒ ตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต

“กรรมการ” หมายความว่า กรรมการหมู่บ้านจัดสรร บ้านสวຍบายพาส ๒

“คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร บ้านสวຍบายพาส ๒

“ประธานกรรมการ” หมายความว่า ประธานคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร บ้านสวຍบายพาส ๒

“ผู้จัดการนิติบุคคล” หมายความว่า บุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการนิติบุคคลให้เป็นตัวแทนในการบริหารงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร บ้านสวຍบายพาส ๒ หรือกิจกรรมต่างๆที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานภายใต้ข้อบังคับนี้

นางวิลาวัลย์ หงษ์สมฤทธิ์

(นายชิต ชำนาญอักษร)

ส.ค.อ.

(ศุภชัย ขุนชาติ)

“สำนักงาน” หมายความว่า สำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร บ้านสวยบายพาส ๒

“สาธารณูปโภค” หมายความว่า ระบบสาธารณูปโภคต่างๆของหมู่บ้านจัดสรรที่มีอยู่แล้ว และที่จะมีขึ้นในภายหน้า

“บริการสาธารณะ” หมายถึง การให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรรที่ดินกำหนดไว้ในโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน และที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

“ทรัพย์สินส่วนบุคคล” หมายความว่า ที่ดินหรือทรัพย์สินที่เป็นของสมาชิก ซึ่งอยู่ภายในรั้วบ้านหรือแนวเขตของที่ดินของสมาชิก

“ทรัพย์สินส่วนกลาง” หมายถึง ทรัพย์สินที่มีใช้ของสมาชิก แต่เป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เช่น เงินสมทบเดิมของสมาชิก ที่ดิน สวนสาธารณะ ถนน ต้นไม้ หรือทรัพย์สินที่อยู่นอกรั้วบ้านหรือแนวเขตที่ดินของสมาชิก ซึ่งสามารถใช้ประโยชน์ร่วมกันหรือทรัพย์สินอื่นใดที่คณะกรรมการนิติบุคคลกำหนดให้เป็นทรัพย์สินส่วนกลางภายใต้กฎหมายและข้อบังคับนี้

“ค่าใช้จ่าย” หมายความว่า ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค การดูแลรักษาความปลอดภัย ความสะอาด การจัดซื้อทรัพย์สินเพื่อการบริการสาธารณะ และค่าบริการการจัดการและบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

“ค่าบำรุงสาธารณูปโภค” หมายถึง อัตราเงินที่สมาชิกจะต้องชำระเพื่อใช้เป็นค่าใช้จ่าย เพื่อจัดการบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายในการจัดการบริการสาธารณะอื่นๆแก่สมาชิกภายในหมู่บ้าน รวมตลอดถึงภาระภาษีใดๆที่อาจมีขึ้น

ข้อ ๔ ให้ประธานกรรมการรักษาการให้เป็นไปตามข้อบังคับนี้ หากมีปัญหาใดๆในการตีความข้อบังคับนี้ให้คณะกรรมการเป็นผู้พิจารณาวินิจฉัยหากการวินิจฉัยของคณะกรรมการไม่เป็นที่ยอมรับของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกให้นำเสนอคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเป็นผู้ชี้ขาด

## หมวดที่ ๒

### วัตถุประสงค์

ข้อ ๕ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีวัตถุประสงค์เพื่อรับโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค สวนสาธารณะ บริการสาธารณะและเงินสดส่วนกลางจากผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาให้คงสภาพดีดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นเพื่อประโยชน์ร่วมกันของสมาชิกภายในหมู่บ้านจัดสรร และให้มีอำนาจและหน้าที่ดำเนินการ ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ตามมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก หรือมติของคณะกรรมการนิติบุคคลภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ ดังต่อไปนี้

๕.๑ เพื่อจัดการดูแล บำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ และเรียกเก็บเงินจากสมาชิกเพื่อใช้เป็นค่าใช้จ่ายในการบริการ การจัดการ

๕.๒ เพื่อจัดการด้วยวิธีใดๆ เพื่อการจรรยาภายในหมู่บ้าน และเพื่อรักษาความปลอดภัย ป้องกันอุบัติเหตุต่างๆ รวมถึงการจัดทำสัญญาประกันภัยในชีวิตและทรัพย์สินของสมาชิกและของหมู่บ้าน

๕.๓ เพื่อดูแลและบริหารเงินกองทุนที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง เงินค่าบำรุงส่วนกลาง โดยไม่แสวงหาหรือมุ่งหวังกำไรในทางการค้า เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด เพื่อใช้ในการส่งเสริมการจัดการและพัฒนาสาธารณูปโภค ตลอดจนการบริการสาธารณะภายในหมู่บ้าน

๕.๔ เพื่อจัดการดูแลรักษา ซ่อมแซมสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะส่วนกลางภายในหมู่บ้าน จัดสรร ให้สมาชิกสามารถใช้ประโยชน์ได้ตลอดเวลา

๕.๕ เพื่อติดต่อ ประสานงานความร่วมมือ ว่าจ้างบุคคลหรือนิติบุคคล หน่วยราชการ รัฐวิสาหกิจที่เกี่ยวข้อง เพื่อการรักษาสภาพแวดล้อมของหมู่บ้านและดูแลบำรุงรักษา ซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลาง

๕.๖ เพื่อเสริมสร้างความสามัคคีในหมู่สมาชิก โดยจัดกิจกรรมต่างๆที่เป็นการส่งเสริมวัฒนธรรม ศีลธรรม และประเพณีที่ดีงามของไทยให้สมาชิกได้มีส่วนร่วม

๕.๗ เพื่อเป็นสื่อกลางในการแจ้งข้อมูลข่าวสารระหว่างสมาชิก หรือข้อมูลอื่นที่เป็นประโยชน์ต่อสมาชิก

๕.๘ เพื่อเรียกเก็บเงินหรือรับชำระเงินค่าบำรุงสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายต่างๆจากสมาชิก รวมถึง ค่าปรับ กรณีชำระค่าบำรุงสาธารณูปโภคล่าช้ากว่ากำหนด

๕.๙ เพื่อดำเนินการเกี่ยวกับการบังคับชำระหนี้ กรณีสมาชิกค้างชำระค่าใช้จ่ายต่างๆตามที่เรียกเก็บ

๕.๑๐ เพื่อระงับหรือดัดให้บริการ เมื่อสมาชิกค้างชำระค่าใช้จ่ายต่างๆเกินกำหนดเวลาที่กำหนดไว้ใน ข้อบังคับ หรือปฏิบัติฝ่าฝืนหรือขัดต่อข้อบังคับและกฎเกณฑ์ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

๕.๑๑ เพื่อแจ้งความร้องทุกข์ ดำเนินคดี หรือต่อสู้คดีกับบุคคลภายนอก หากมีการทำละเมิด ทรัพย์สินส่วนกลาง เพื่อระงับการทำละเมิด และเพื่อเรียกร้องค่าเสียหาย และการเรียกเอาทรัพย์สินคืน

๕.๑๒ ไม่ดำเนินกิจกรรมทางการเมือง เว้นแต่กิจกรรมที่เป็นการสร้างสรรค์ และส่งเสริมการปกครอง ระบอบประชาธิปไตยอันมีพระมหากษัตริย์ทรงเป็นประมุข

๕.๑๓ เพื่อกำหนดระเบียบกฎเกณฑ์ต่างๆเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร การดำเนินการตาม (๕.๑) (๕.๒) และ (๕.๓) ต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก

### หมวดที่ ๓

#### ที่ตั้งสำนักงาน

ข้อ ๖ สำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร บ้านสวดยบายพาส ๒ ตั้งอยู่บ้านเลขที่ ๘๘/๒๘๓ ถนนเลี้ยวเมือง หมู่ที่ ๕ ตำบลมะขามเตี้ย อำเภอเมืองฯ จังหวัดสุราษฎร์ธานี

### หมวดที่ ๔

#### คณะกรรมการ

ข้อ ๗ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีคณะกรรมการนิติบุคคลเป็นผู้บริหารงานให้เป็นไปตามข้อบังคับและตาม เจตนารมณ์ของสมาชิก คณะกรรมการนิติบุคคลประกอบด้วย ประธานกรรมการจำนวน ๑ คน รองประธาน จำนวน ๑ คน เภรัญญิก จำนวน ๑ คน เลขานุการ จำนวน ๑ คน และกรรมการอื่น ไม่น้อยกว่า ๓ คน แต่ไม่เกิน ๘ คน ซึ่งได้รับแต่งตั้งโดย มติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก ตามมาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ เพื่อความสะดวกในการ บริหารจัดการที่ประชุมอาจแบ่งกรรมการเป็นฝ่ายๆตามความเหมาะสม

ข้อ ๘ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้มีคณะกรรมการนิติบุคคลบริหารหมู่บ้าน โดยจะต้องได้รับความเห็นชอบและ แต่งตั้งจากที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก

๘.๑ การคัดเลือกประธานกรรมการ ให้คัดเลือกโดยมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก โดยอาจพิจารณาจาก วิทยวุฒิ คุณวุฒิ หรือตามความเหมาะสม

นางวิลาวรรณ ทองสัมฤทธิ์

(นายชลิต ขำนาญอักษร)



- กรณีเอกสารที่เกี่ยวข้องกับบัญชีและการเงิน ให้ลงลายมือชื่อประธานกรรมการและกรรมการอื่นอีกสองท่าน แต่อย่างน้อยต้องเป็นกรรมการที่เกี่ยวข้องกับบัญชีและการเงินหนึ่งท่านลงลายมือชื่อด้วย

๑๔.๓ พิจารณานุมัติค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการบริหารงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง รวมถึงกำหนดค่าตอบแทนผู้จัดการนิติบุคคล ผู้ช่วยผู้จัดการนิติบุคคลและเจ้าหน้าที่สำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่สมาชิก

๑๔.๔ เป็นตัวแทนของสมาชิกตั้งแต่ ๑๐ รายขึ้นไปหรือแต่งตั้งตัวแทนช่วง เพื่อทำนิติกรรมต่างๆในนามนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับหน่วยงานราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือบุคคล ภายนอก หรือเพื่อดำเนินคดีทั้งทางแพ่งและอาญากับผู้ที่กระทำความผิดสัญญา หรือกระทำความผิด หรือ

ฝ่าฝืนระเบียบ ข้อกำหนด หรือข้อบังคับของหมู่บ้าน

๑๔.๕ ยื่นคำร้องทุกข์ หรือเป็นโจทก์ฟ้องคดีแทนนิติบุคคล เกี่ยวกับเรื่องที่กระทบกระเทือนสิทธิประโยชน์ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือทรัพย์สินส่วนกลาง

๑๔.๖ ในการว่าจ้าง หรือเลิกว่าจ้างผู้จัดการนิติบุคคล ผู้ช่วยผู้จัดการนิติบุคคล และเจ้าหน้าที่สำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

๑๔.๗ แต่งตั้งผู้สอบบัญชี เพื่อทำการตรวจสอบบัญชีของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามที่กฎหมายกำหนด

๑๔.๘ วินิจฉัยและตัดสินปัญหาข้อขัดแย้งต่างๆที่เกิดขึ้น และนำเสนอในที่ประชุมใหญ่รับทราบหรือลงมติ แล้วแต่กรณี

๑๔.๙ ระวังการตกแต่งต่อเติมที่มีผลกระทบต่อระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

๑๔.๑๐ ดำเนินการติดตามทวงถามในการติดตามเงินค่าบำรุงสาธารณูปโภคที่ค้างชำระจากสมาชิก

๑๔.๑๑ ปิดประกาศรายชื่อสมาชิกที่ฝ่าฝืนกฎระเบียบ ข้อกำหนด ข้อบังคับ

๑๔.๑๒ กำหนดค่าปรับในการผิดนัดตามสัญญาต่างๆ และการผิดนัดชำระหนี้ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งเป็นไปตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเป็นผู้กำหนด

๑๔.๑๓ จัดทำงบประมาณรายรับและรายจ่ายประจำปี และเสนออัตราค่าสาธารณูปโภค เพื่อให้ที่ประชุมใหญ่สมาชิกเห็นชอบ

๑๔.๑๔ เบิกถอนเงินกองทุน(ถ้ามี) เพื่อนำไปใช้ในกิจการตามวัตถุประสงค์ของข้อบังคับ โดยปฏิบัติตามข้อบังคับ ข้อ ๑๓.๒

๑๔.๑๕ เรียกประชุมใหญ่ของสมาชิก

๑๔.๑๖ พิจารณาเรื่องอื่นๆ ที่อยู่ในขอบเขตของกฎหมายและข้อบังคับ

## หมวดที่ ๕

### สิทธิและหน้าที่ของสมาชิก

ข้อ 1. สมาชิกมีสิทธิ ดังต่อไปนี้

- (1) ได้รับและสามารถใช้ประโยชน์ในสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะเท่าที่ไม่ขัดต่อข้อบังคับฯ หรือระเบียบที่คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรกำหนด

นางวิมลวรรณ ทองสมบัติ

(นายชลิต ชำนาญอักษร)

ส.ค.อ.  
(ศุภวิชญ์ บุชาติ)

- (2) สมาชิกผู้มีสิทธิลงคะแนน ไม่น้อยกว่า 1 ใน 5 ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมดเข้าชื่อ แจ้งความประสงค์ขอให้จัดประชุมใหญ่ ยื่นต่อประธานกรรมการ หรือกรรมการคนใดคนหนึ่ง
- (3) กรณีที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ ไม่มีกรรมการ สมาชิกคนใดคนหนึ่งสามารถเรียกประชุมใหญ่ได้
- (4) เข้าร่วมประชุมใหญ่ และแสดงความคิดเห็นในที่ประชุมใหญ่ หรือเสนอแนะ เรื่องการให้บริการ และการจัดการด้านบริการต่าง ๆ ตามโอกาส
- (5) ลงมติในที่ประชุมใหญ่
- (6) เข้าชื่อร่วมกันถอดถอนกรรมการได้ โดยคะแนนเสียงที่ให้ออกต้องไม่น้อยกว่า คะแนนเสียงที่กรรมการได้รับเลือกตั้ง
- (7) ลงสมัครรับเลือกตั้งเป็นกรรมการ
- (8) ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นที่ปรึกษาของคณะกรรมการ หรืออนุกรรมการ
- (9) สมาชิกตั้งแต่ 10 รายขึ้นไปเข้าชื่อร้องขอให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ ดำเนินการใดๆ แทนได้ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับกรณีกระหอบสิทธิ หรือประโยชน์ของสมาชิก

สมาชิกสามารถใช้สิทธิต่าง ๆ ตามข้อบังคับฯ ดังกล่าวได้ ต่อเมื่อไม่มียอดค้างชำระค่าใช้จ่ายตาม ข้อ 27, ข้อ 32, และ ข้อ 33

ข้อ 23. สมาชิกมีหน้าที่ ดังต่อไปนี้

- (1) ชำระค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาส่วนกลางและค่าใช้จ่ายใดๆตามอัตราที่ระบุไว้ในหมวดที่ 6
- (2) ไม่กระทำการใดๆ ที่อาจก่อความเดือดร้อนรำคาญแก่สมาชิกอื่น
- (3) ปฏิบัติตามข้อบังคับนี้ หรือกฎระเบียบที่ผ่านความเห็นชอบจากมติที่ประชุม คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรฯ หรือที่ประชุมสมาชิกอย่างเคร่งครัด
- (4) ให้ความร่วมมือแก่คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรฯ ในการดำเนินการด้านต่างๆ ตามอำนาจหน้าที่
- (5) ไม่นำทรัพย์สินส่วนบุคคล วางหรือใช้ประโยชน์บนพื้นที่ส่วนกลางหรือสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ

ข้อ 24. หน้าที่ตาม ข้อ 23.(2) ถึง (5) นอกจากจะมีผลผูกพันกับสมาชิกแล้วนั้น ยังมีผูกพันกับบิรารของสมาชิก หรือผู้ได้รับมอบหรือได้รับอนุญาตจากสมาชิกในการใช้ประโยชน์ในสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะแล้วแต่กรณี

ข้อ 25. ในกรณีที่สมาชิกไม่ชำระค่าใช้จ่าย หรือกรณีที่เช็ดซึ่งชำระให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ ถูกปฏิเสธการจ่ายเงิน สมาชิกต้องรับผิดชอบ ตามระเบียบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ

กรณีค้างชำระค่าใช้จ่ายตาม ข้อ 27. ตั้งแต่สามเดือนขึ้นไป สมาชิกต้องถูกระงับการให้บริการ หรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค หรือระงับคิยการดหรือบัตรผ่าน เข้า – ออก หมู่บ้าน เป็นการชั่วคราว ผู้ถูกระงับต้องแลกบัตรผ่าน เข้า-ออก จนกว่าจะชำระครบถ้วน

กรณีค้างชำระค่าใช้จ่ายตาม ข้อ 27. ตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป สมาชิกต้องถูกระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระจนกว่าจะชำระครบถ้วน

การกระทำดังกล่าวเป็นการกระทำ เพื่อรักษาความสงบเรียบร้อยในการพักอาศัย และ ใช้สาธารณูปโภคร่วมกัน ฉะนั้นตามข้อบังคับฯ นี้ถือว่าสมาชิกตกลงยินยอมสละสิทธิในการฟ้องร้องดำเนินคดีต่อคณะกรรมการ และพนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ ทั้งทางแพ่งและทางอาญา

ข้อ 26. สมาชิกหรือผู้ใช้ประโยชน์ ที่ฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับฯ นี้ หรือทำความเสียหายให้เกิดขึ้น แก่สาธารณูปโภค ตลอดจนทรัพย์สินส่วนบุคคลของสมาชิกอื่น ต้องรับผิดชอบแก้ไขให้อยู่ในสภาพเดิมโดยเป็นค่าใช้จ่ายของสมาชิกนั้น

## หมวดที่ ๖

### การประชุมคณะกรรมการนิติบุคคล

ข้อ ๑๘ การประชุมคณะกรรมการนิติบุคคล

๑๘.๑ ให้คณะกรรมการนิติบุคคลจัดประชุมคณะกรรมการเดือนละ ๑ ครั้ง หรือตามความ

เหมาะสม แต่ต้องประชุมอย่างน้อย ปีละ ๒ ครั้ง



๑๘.๒ การประชุมคณะกรรมการนิติบุคคล ต้องมีการเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของคณะกรรมการนิติบุคคลทั้งหมด ซึ่งจะครบเป็นองค์ประชุม ให้ประธานกรรมการทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม ในกรณีที่ประธานไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้รองประธานคณะกรรมการทำหน้าที่ประธานในที่ประชุม หากประธานและรองประธานไม่สามารถ ปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้คณะกรรมการนิติบุคคลเลือกกรรมการนิติบุคคลที่มาประชุมให้ปฏิบัติหน้าที่แทน

๑๘.๓ กรรมการคนหนึ่งมีสิทธิหนึ่งเสียงในการลงคะแนน มติของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเสียงเป็นเสียงชี้ขาด

๑๘.๔ ให้ทำบันทึกรายงานการประชุมทุกครั้งที่มีการประชุม ให้ติดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับรายงานการประชุมกรรมการ

## หมวดที่ ๗

### การประชุมใหญ่

ข้อ ๑๙ การประชุมใหญ่ของสมาชิก ได้แก่ การประชุมสามัญประจำปี และการประชุมวิสามัญ

ข้อ ๒๐ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้มีการประชุมใหญ่สามัญอย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง เพื่อการพิจารณาการตรวจสอบบัญชี รับรองงบดุลและงบกำไรขาดทุนประจำปี และอนุมัติงบประมาณการค่าใช้จ่ายในปีถัดไป การประชุมใหญ่ เช่นนี้เรียกว่า การประชุมสามัญประจำปี ส่วนการประชุมใหญ่ในคราวอื่นนอกจากนี้ เรียกว่า การประชุมวิสามัญ การประชุมใหญ่ทุกครั้งจะต้องมีสมาชิกมาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนสมาชิกทั้งหมด จึงครบเป็นองค์ประชุม หากการประชุมครั้งใดไม่ครบองค์ประชุมให้ปฏิบัติดังต่อไปนี้

๒๐.๑ ถ้าการประชุมใหญ่ครั้งนั้นได้เรียกตามคำร้องของสมาชิก ให้งดประชุม

๒๐.๒ ถ้าการประชุมใหญ่ครั้งนั้นเป็นการประชุมที่สมาชิกมิได้ร้องขอตาม (๒๐.๑) ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเรียกประชุมใหญ่อีกครั้งหนึ่ง โดยจัดให้มีการประชุมขึ้นภายใน ๓๐ วันนับแต่วันที่มีการประชุมใหญ่ครั้งแรก การประชุมครั้งหลังนี้ต้องมีสมาชิกมาประชุมซึ่งมีคะแนนเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในห้าของจำนวนสมาชิกทั้งหมด จึงเป็นองค์ประชุม

ข้อ ๒๑ การประชุมวิสามัญจะจัดให้มีขึ้นได้กรณี ดังต่อไปนี้

๒๑.๑ คณะกรรมการนิติบุคคลจะมีมติให้มีการประชุมใหญ่สมาชิกวิสามัญเมื่อใดก็ได้

๒๑.๒ สมาชิก จำนวนไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของสมาชิกทั้งหมดเข้าชื่อทำหนังสือร้องขอ พร้อมเหตุแห่งการร้องขอให้ประชุม คณะกรรมการนิติบุคคลต้องจัดให้มีการประชุมดังกล่าวภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันรับหนังสือร้องขอ หากคณะกรรมการนิติบุคคลไม่เรียกประชุมตามวันเวลาข้างต้น สมาชิกผู้ร้องขอให้เรียกประชุมหรือสมาชิกอื่นจำนวนไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามจะเรียกประชุมเองก็ได้

ข้อ ๒๒ การเรียกประชุมใหญ่สมาชิก คณะกรรมการนิติบุคคลต้องส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมเอกสารที่เกี่ยวข้องแก่สมาชิกทุกคน ก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน หนังสือเชิญประชุมต้องระบุวัน เวลา สถานที่ และระเบียบวาระการประชุม

ข้อ ๒๓ สมาชิกไม่สามารถมอบหมายให้ผู้อื่นเข้าร่วมประชุมใหญ่ของสมาชิก และออกเสียงแทนตนได้เว้นแต่คู่สมรสหรือบุตรที่บรรลุนิติภาวะของสมาชิก

ข้อ ๒๔ การลงมติให้ถือเสียงข้างมากของเสียงที่เข้าประชุม ถ้ามีคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

นางวิลาวัลย์ ทองสัมฤทธิ์

ส.ค.อ.  
(นายชลิต ชำนาญอักษร)

(สกลินทร์ ขุนาค)

ข้อ ๒๕ ในการประชุมใหญ่สมาชิกครั้งใด ถ้ามีการประชุม หรือการลงมติโดยไม่ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมาย หรือข้อบังคับ สมาชิกอาจร้องขอให้ศาลสั่งเพิกถอนมติในการประชุมครั้งนี้ได้ แต่ต้องร้องขอต่อศาลภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ประชุมใหญ่สมาชิกลงมติ

## หมวดที่ ๘

### การใช้ประโยชน์ภายในแปลงที่ดินจัดสรร

ข้อ ๒๖ สมาชิกหรือผู้ใช้ประโยชน์ในที่ดินแปลงจัดสรร ต้องดูแลรักษาหน้าที่ดินแปลงจัดสรรและบริเวณพื้นที่ดินแปลงจัดสรรนั้นให้อยู่ในสภาพที่ดี ไม่ทำลายทัศนวิสัย ภูมิทัศน์และสุขอนามัยของสมาชิก สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

ข้อ ๒๗ สมาชิกหรือผู้ใช้ประโยชน์ในที่ดินแปลงจัดสรรต้องไม่ทำการใดๆ อันเป็นการสร้างความเดือดร้อนรำคาญ รังเกียจ หรือขัดต่อประเพณีหรือศีลธรรมอันดี หรือเป็นอันตรายหรือก่อให้เกิดความน่ารำคาญแก่สมาชิกอื่นๆ หรือเป็นอุปสรรคต่อการใช้สาธารณูปโภค บริการสาธารณะของสมาชิก หรือต่อระบบรักษาความปลอดภัยของหมู่บ้าน

ข้อ ๒๘ ห้ามเปลี่ยนแปลงหรือเคลื่อนย้ายงานระบบที่ใช้ร่วมกัน เว้นแต่มีความจำเป็นซึ่งต้องทำหนังสือขออนุมัติให้ผู้จัดการนิติบุคคลและคณะกรรมการนิติบุคคลเพื่อตรวจสอบก่อน และจะดำเนินการได้ต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านแล้วเท่านั้น

ข้อ ๒๙ ห้ามนำทรัพย์สินส่วนบุคคล ไปวางไว้ในบริเวณพื้นที่ส่วนสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ

ข้อ ๓๐ ห้ามติดป้ายหรือแผ่นภาพโฆษณาในที่ดินแปลงจัดสรรของสมาชิก อันก่อให้เกิดความเสียหายหรือเสื่อมเสียต่อทัศนวิสัย และภาพลักษณ์ที่ดี หรือความสงบเรียบร้อยของหมู่บ้าน

ข้อ ๓๑ สมาชิกหรือผู้ใช้ประโยชน์ที่ดินแปลงจัดสรรจะต้องจอดรถในที่ดินแปลงจัดสรรของตนเอง และ/หรือ บริเวณที่นิติบุคคลหมู่บ้านกำหนดเท่านั้น เป็นไปตามระเบียบเกี่ยวกับการอยู่อาศัยและการจราจรภายในที่ดินจัดสรรที่ได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก

กรณีบุคคลภายนอกเข้าพบ หรือเยี่ยมเยียนสมาชิกภายในหมู่บ้าน สมาชิกนั้นมิหน้าที่ดูแลควบคุมให้ปฏิบัติตามข้อบังคับนี้ หากฝ่าฝืน นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรสงวนสิทธิในการดำเนินการใดๆ เพื่อการแก้ไขจัดการให้เป็นไปโดยเรียบร้อยตามข้อบังคับ

ข้อ ๓๒ สมาชิกจะต้องดูแลและรักษาต้นไม้ที่ปลูกในบริเวณที่ดินแปลงจัดสรรของตนเองให้เรียบร้อยสวยงาม ไม่ก่อความรำคาญ หรือรบกวนที่ดินแปลงจัดสรรของผู้อื่น หรือเป็นที่น่าอันตรายแก่สมาชิกอื่น

ข้อ ๓๓ สมาชิกที่ประสงค์จะทำการโอนกรรมสิทธิ์ในแปลงที่ดินจัดสรรให้บุคคลอื่น ต้องแจ้งชื่อที่อยู่ หรือสถานที่ติดต่อของผู้รับโอนให้ผู้จัดการนิติบุคคลทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ๗ วัน ก่อนวันทำการโอนกรรมสิทธิ์

## หมวดที่ 9

### การใช้ประโยชน์สาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ

ข้อ ๓๔ สมาชิกไม่มีสิทธิในการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ ในการใช้ประโยชน์หน้าที่ดินแปลงจัดสรรของตนเอง รวมถึงนำทรัพย์สินหรือสิ่งของใดๆ มาวางบริเวณดังกล่าว

ข้อ ๓๕ ห้ามมิให้สมาชิกตกแต่ง ต่อเติม ขยายรั้วหรือส่วนของรั้วนอกที่ดินแปลงจัดสรรของสมาชิก

ข้อ ๓๖ ห้ามมิให้สมาชิกหรือบริวารนำป้ายโฆษณา เพื่อติดตั้งหรือนำทรัพย์สินมาวาง หรือจำหน่ายบริเวณสวนสาธารณะของหมู่บ้าน ที่ดินแปลงสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ

ข้อ ๓๗ ห้ามมิให้สมาชิกหรือบริวารใช้ที่ดินแปลงสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะผิดวัตถุประสงค์เพื่อส่วนรวม อันก่อความเดือดร้อนและรำคาญแก่สมาชิกอื่นๆ

ข้อ ๓๘ ห้ามมิให้สมาชิกหรือบริวารปล่อยสัตว์เลี้ยงที่มีได้มีสายลากจูง หรือสัตว์เลี้ยงที่ดุร้าย หรืออาจก่อให้เกิดอันตราย เข้าบริเวณที่ดินแปลงสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ

ข้อ ๓๙ ห้ามมิให้บุคคลใดๆที่ไม่ใช่สมาชิกหรือบริวารเข้ามาและใช้สาธารณูปโภค บริการสาธารณะ นอกจากจะได้รับอนุญาตจากสมาชิกหรือผู้จัดการนิติบุคคล หรือผู้มีอำนาจดำเนินการแทน และนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรสงวนสิทธิที่จะไม่ต้อนรับบุคคลใดๆที่แต่งกาย หรือประพฤติตัวไม่สุภาพ หรือกระทำการอื่นใดที่ไม่เหมาะสม หรือขัดต่อข้อบังคับหรือกฎหมาย ในกรณีเช่นนี้ ให้ผู้จัดการนิติบุคคลมีอำนาจเด็ดขาดในการวินิจฉัย และห้ามมิให้บุคคลนั้นเข้าไปในหมู่บ้าน หรือใช้สาธารณูปโภค บริการสาธารณะ ตลอดจนมีอำนาจเชิญให้บุคคลนั้นออกไปจากหมู่บ้าน

ข้อ ๔๐ ห้ามมิให้บุคคลใดๆที่เป็นโรคติดต่อร้ายแรง ใช้บริการในสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ

ข้อ ๔๑ ห้ามมิให้สมาชิกและบุคคลที่ไม่ได้เป็นสมาชิกจอดรถในบริเวณถนน ทางเท้า หน้าเส้นทางเข้าออกหมู่บ้าน และเส้นทางสัญจรภายในหมู่บ้าน หากผู้ใดละเมิดหรือฝ่าฝืนตามข้อบังคับนี้ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีสิทธิในการเคลื่อนย้ายรถยนต์ดังกล่าว โดยเรียกเก็บค่าปรับและดำเนินการจากสมาชิกที่ปฏิบัติผิดข้อบังคับนั้น

#### หมวดที่ 10

##### การดูแลรักษาความปลอดภัยและการจราจร

ข้อ ๔๒ กำหนดให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจัดจ้างบุคคลหรือบริษัทรักษาความปลอดภัย เพื่อทำหน้าที่การรักษาความปลอดภัย และการจราจรของหมู่บ้าน โดยให้คณะกรรมการนิติบุคคลเป็นผู้พิจารณาจ้าง จัดทำบัตรอนุญาตผ่านเข้า-ออก ปฏิบัติตามกฎหมายเกณฑ์หรือระเบียบที่ผ่านความเห็นชอบของคณะกรรมการนิติบุคคล และ/หรือที่ประชุมใหญ่สมาชิก ทั้งนี้ รถยนต์ที่เข้ามาในหมู่บ้าน กำหนดความเร็วไม่เกิน ๒๐ กิโลเมตรต่อชั่วโมง

ข้อ ๔๓ สมาชิกจะต้องดูแลที่ดินแปลงจัดสรร แม้ว่าจะยังไม่มีที่พักอาศัยไม่ให้เป็นบริเวณหรือสถานที่ที่อาจเกิดอันตรายแก่สมาชิกอื่นๆ หากสมาชิกไม่ดูแลดำเนินการ คณะกรรมการนิติบุคคลมีสิทธิอันชอบธรรมในการดำเนินการให้เรียบร้อย และหากมีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นในการดำเนินการ สมาชิกนั้นๆ จะต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น

ข้อ ๔๔ ห้ามมิให้สมาชิก หรือบุคคลภายนอกนำรถยนต์ขนาดใหญ่ เช่น รถยนต์โดยสารขนาดใหญ่ รถบรรทุก หรือรถอื่นใดที่มีน้ำหนักเกิน ๒,๕๐๐ กิโลกรัม จอดบริเวณถนนภายในหมู่บ้านที่เป็นพื้นที่ส่วนกลาง แม้ว่าจะเป็นหน้าที่ดินแปลงจัดสรรของสมาชิกเอง ซึ่งเป็นการกีดขวางการจราจรและสร้างความเดือดร้อนรำคาญให้แก่สมาชิกอื่นๆที่ใช้เส้นทางสัญจร รวมถึงอาจเกิดความชำรุดเสียหาย

#### หมวดที่ ๑๑

##### การดูแลรักษาความสะอาด

ข้อ ๔๕ ให้สมาชิกดำเนินการและควบคุมให้บริวารของสมาชิก ให้การทิ้งขยะ หรือสิ่งของเหลือใช้ที่มีขยะก่อนสร้างลงในภาชนะที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจัดเตรียมไว้ หรือสมาชิกจัดหาเพิ่มเติมในบริเวณที่กำหนดไว้เท่านั้น

นายวิมลวรรณ พงษ์สมบัติ

(นายชลิต ชำนาญอักษร)

อ.ต.อ.

(ศุภวิชญ์ ขุนชาติ)

ข้อ ๔๖ สมาชิกจะต้องจัดระบบระบายน้ำเสียภายในที่ดินแปลงจัดสรรให้อยู่ในสภาพที่ไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่สมาชิกอื่นๆหรือเป็นอุปสรรคต่อการใช้สาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะของสมาชิก หรือต่อระบบรักษาความสะอาดของหมู่บ้าน

## หมวดที่ ๑๒

### การต่อเติมตกแต่ง

ข้อ ๔๗ สมาชิกหรือผู้ใช้ประโยชน์ที่ดินแปลงจัดสรรที่มีความประสงค์จะตัดแปลงแก้ไขหรือต่อเติมตกแต่งสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งกำแพงรั้วที่กั้นพื้นที่ในแปลงจัดสรร จะต้องส่งแบบแปลนพร้อมรายละเอียดให้คณะกรรมการนิติบุคคลตรวจสอบก่อนดำเนินการ และจะอนุญาตได้ต่อเมื่อได้ตรวจสอบแล้ว และเห็นว่าไม่กระทบกระเทือนต่อโครงสร้างและงานระบบต่างๆรวมทั้งระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ และ/หรือไม่ฝ่าฝืนระเบียบข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร รวมถึงไม่ทำให้ภูมิทัศน์ของหมู่บ้านเสียไป

ข้อ ๔๘ สมาชิกหรือผู้ใช้ประโยชน์บนที่ดินแปลงจัดสรร จะต้องแจ้งให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ๓๐ วัน และจะต้องวางเงินค้ำประกันความเสียหายก่อนเริ่มทำการก่อสร้างตามที่คณะกรรมการนิติบุคคลกำหนด ในอัตราขั้นต่ำจำนวนเงินห้าพันบาท และเพิ่มขึ้นตามจำนวนที่คณะกรรมการนิติบุคคลพิจารณาเห็นสมควร

ข้อ ๔๙ ให้คณะกรรมการนิติบุคคลเป็นผู้กำหนดระเบียบการปฏิบัติ เพื่อให้การปฏิบัติของผู้ทำการปลูกสร้างเป็นไปด้วยความเรียบร้อย ไม่รบกวนต่อสมาชิกอื่นๆ และไม่ทำให้สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะชำรุดเสียหาย และให้ผู้จัดการนิติบุคคลเป็นผู้ควบคุมให้เป็นไปตามข้อบังคับ ดังนี้

๔๙.๑ ห้ามมิให้ทำงานที่เกิดเสียงดังเกินเป็นเวลานาน ซึ่งจะเป็นการรบกวนสมาชิกบ้านข้างเคียง และทำงานได้ในเวลา ๐๘.๐๐ น. ถึง ๑๘.๐๐ น. ของทุกวัน ส่วนในวันเสาร์-อาทิตย์ห้ามทำการใดๆ ที่ก่อให้เกิดเสียงดังรบกวนแก่ผู้อื่น หากมีความจำเป็นต้องขออนุญาตล่วงหน้า

๔๙.๒ ห้ามมิให้มิคนงานก่อสร้างพักอาศัยในสถานที่ก่อสร้าง หรือภายในหมู่บ้าน หากมีกรณีจำเป็น ต้องนำเรื่องเข้าที่ประชุมคณะกรรมการเพื่อพิจารณาอนุญาตเป็นกรณีไป หากได้รับอนุญาต ต้องปฏิบัติตามดังนี้

๔๙.๒.๑ การสร้างบ้านพักคนงาน ให้สร้างบนที่ดินแปลงจัดสรรที่จะทำการก่อสร้างเท่านั้น

๔๙.๒.๒ ห้ามมิให้คนงานพักอาศัยเกินกว่าห้าคน และหลังจากเวลา ๒๐.๐๐ น. ห้ามออกจากบริเวณที่พักโดยมิได้รับอนุญาต หากออกจากหมู่บ้านและกลับมาในสภาพเมาสุราจะมิได้รับอนุญาตให้เข้าภายในหมู่บ้านเด็ดขาด

๔๙.๒.๓ การจัดทำที่อาบน้ำ ห้องส้วม ที่ทิ้งขยะ ต้องจัดให้เหมาะสมถูกสุขลักษณะ ต้องป้องกันกลิ่นไม่พึงประสงค์และไม่ขัดแย้งสายตาคนทั่วไป

๔๙.๒.๔ ห้ามให้มีการก่อกองไฟหุงต้มอาหาร หรือทำให้เกิดควันไฟรบกวนบ้านข้างเคียงหรือเปิดวิทยุ โทรทัศน์เสียงดัง

๔๙.๓ ห้ามคนงานที่พักอาศัยเล่นการพนัน หรือดื่มสุรา หรือยาเสพติดทุกประเภทภายในหมู่บ้าน

๔๙.๔ ห้ามคนงานนำสัตว์เลี้ยงเข้ามาเลี้ยงในหมู่บ้าน

๔๙.๕ ให้อยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่ด้วยความสงบมิให้ก่อความเดือดร้อนใดๆ ถ้าหากได้รับแจ้งจากสมาชิกอื่นว่า คนงานที่พักอาศัยได้ก่อความเดือดร้อนเป็นที่รำคาญ หรือส่อเค้าในทางทุจริตใดๆทั้งปวง ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจไม่ให้บุคคลเหล่านี้พักอาศัยและ/หรือเข้าทำงานในหมู่บ้าน

๔๙.๖ ผู้รับเหมาต้องจัดหาผ้าใบมาติดกันฝุ่นละอองที่เกิดจากการทำงาน มิให้ปลิวกระจายไปบ้านข้างเคียง และต้องระวังเศษวัสดุหล่นลงในบ้านข้างเคียง ทำให้เกิดอันตรายได้

๔๙.๗ ห้ามผสมปูนและวัสดุประอะเปื้อนบนถนนและทางเข้า และปล่อยให้เศษวัสดุ เช่น เหล็ก ไม้ อิฐ ปูน หิน ดิน ทราย น้ำปูน ไหลลงท่อระบายน้ำ และเมื่อเลิกงานให้เก็บทำความสะอาดเศษวัสดุไม่ให้มีบนถนน ทางเท้า เช่น เศษเหล็ก ตะปู หรือต้นไม้ เป็นต้น หากไม่มีการดำเนินการ คณะกรรมการนิติบุคคลสามารถหักเงินค้ำประกัน เพื่อดำเนินการจ้างทำความสะอาดให้เรียบร้อย

๔๙.๘ เมื่อเสร็จงานก่อสร้างในแต่ละวันให้ตรวจสอบความเรียบร้อยของบ่อพักท่อระบายน้ำด้วยว่า มีหิน ทราย หรือน้ำปูนค้างที่บ่อพักหรือไม่ ถ้ามี ให้ดำเนินการเก็บกวาดให้เรียบร้อย

๔๙.๙ ห้ามเก็บหรือกองวัสดุบนพื้นถนนหรือพื้นทางเท้าหรือบนแปลงที่ดินของบุคคลอื่น

๔๙.๑๐ การใช้ความเร็วของยานพาหนะ ไม่เกิน ๓๐ กิโลเมตรต่อชั่วโมง และพาหนะจะต้องไม่มีเสียงดังเกินเกณฑ์ที่กำหนด ไม่มีควันดำ มีสภาพการใช้งานที่สมบูรณ์

๔๙.๑๑ การขนย้ายวัสดุ การขนส่งวัสดุ กรณีที่ทำให้เกิดความสกปรกบนพื้นถนน หรือความเสียหายกับถนนหรือสาธารณูปโภค ต้องรับดำเนินการแก้ไขให้อยู่ในสภาพเดิมทันที

๔๙.๑๒ ห้ามนำเข้า หรือขนย้ายวัสดุออกนอกหมู่บ้านในช่วงยามวิกาล หรือเวลา ๑๙.๐๐-๐๗.๐๐ น. ของวันถัดไป และห้ามขนย้ายโดยรถบรรทุกสิบล้อขึ้นไป ทั้งนี้ หากการขนย้ายวัสดุใดๆเป็นเหตุให้ทรัพย์สินของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเสียหาย เจ้าของและสมาชิกผู้ว่าจ้างจะต้องร่วมกันรับผิดชอบค่าใช้จ่ายเสียหายเต็มจำนวน

๔๙.๑๓ ต้องช่วยกันรักษาความสะอาดในบริเวณที่ก่อสร้าง รวมถึงการจัดหาถุงขยะไว้ใช้งานให้ถูกสุขลักษณะ ไม่ให้รบกวนบ้านสมาชิกข้างเคียง

๔๙.๑๔ ผู้รับเหมาที่ทำงานจัดสร้างสวนหรือทำสนาม ห้ามทำให้ดิน ทรายลงท่อระบายน้ำ โดยจะต้องขุดดินให้เข้าภายในบริเวณรั้วบ้านให้หมดภายในวันนั้น ต้นไม้ใหญ่จะต้องขนออกไปทิ้งนอกหมู่บ้าน ห้ามกองไว้ข้างถังขยะโดยเด็ดขาด

๔๙.๑๕ ผู้รับเหมาตัดหญ้า ตกแต่งสวนจะต้องนำเศษหญ้า ต้นไม้ กิ่งไม้ ที่เกิดจากการทำงานออกไปทิ้งนอกหมู่บ้าน ห้ามกองไว้ข้างถังขยะโดยเด็ดขาด

๔๙.๑๖ การทำงานเชื่อมถนนในตัวบ้านกับถนนของหมู่บ้าน การขุดรื้อคันดิน บล็อกปูทางเข้า ต้นไม้ ต้องระวังเรื่องท่อประปา ท่อระบายน้ำ ซึ่งอยู่ด้านใต้ของทางเท้าที่อาจเสียหายได้และจะต้องปูบล็อกทางเท้ากลับเข้าสภาพเดิมเพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อยของหมู่บ้าน พึงหลีกเลี่ยงการทำถนนทางเชื่อมที่ตรงกับแนวเสาไฟฟ้า ฝาบ่อพักท่อระบายน้ำ

๔๙.๑๗ การทำรั้วสำหรับแนวรั้วด้านที่ติดกับถนนของหมู่บ้าน ให้ยึดถือแนวขอบรั้วเดิมของหมู่บ้าน ส่วนแนวรั้วที่ติดกับ แปลงที่ดินข้างเคียงทั้งด้านหน้าและด้านข้างให้ยึดแนวทางขอบรั้ว เมื่อสร้างเสร็จแล้วไม่ให้เกินแนวหลักเขตที่อาจจะเคลื่อนย้ายชำรุดเสียหาย

๔๙.๑๘ การต่อเชื่อมท่อระบายน้ำจากตัวบ้านกับท่อสาธารณะ จะต้องเชื่อมต่อยาแนวปิดรอยเชื่อมต่อให้เรียบร้อย เป็นการป้องกันปัญหาเกี่ยวกับดินไหลลงท่อระบายน้ำที่ทำให้เกิดการอุดตันได้

๔๙.๑๙ ในกรณีที่มีการต่อเติมอาคารติดแนวรั้ว ต้องทำรางน้ำ เพื่อป้องกันน้ำที่กระเด็นไปทำความเสียหายให้พื้นที่ข้างเคียง

๔๙.๒๐ ต้องให้ความร่วมมือกับเจ้าหน้าที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและพนักงานรักษาความปลอดภัย ในกรณีที่ผู้รับเหมาหรือผู้รับจ้างไม่ให้ความร่วมมืออันเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายกับหมู่บ้านและสมาชิกโดยรวม หรือรบกวนความสงบสุขของผู้อื่น คณะกรรมการนิติบุคคลมีอำนาจสั่งให้งดการทำงานหรือควบคุมการเข้า-ออกในหมู่บ้านจัดสรร

๔๙.๒๑ หากฝ่าฝืนกฎระเบียบและข้อบังคับฉบับนี้ คณะกรรมการนิติบุคคลจะดำเนินการหักเงินค้ำประกัน เพื่อจ้างปรับปรุงแก้ไขให้เรียบร้อย และ/หรืออาจพิจารณาห้ามมิให้เข้ามาทำงานโดยเด็ดขาด และกรณีตรวจสอบโดยแน่ชัดแล้วว่าความเสียหายที่เกิดขึ้นมาจากที่ดินแปลงจัดสรร สมาชิกเจ้าของที่ดินแปลงจัดสรรดังกล่าวจะต้องดำเนินการซ่อมแซมให้เรียบร้อย และต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการซ่อมแซมทรัพย์สินดังกล่าวให้กลับสู่สภาพการใช้งานปกติด้วย หากไม่ดำเนินการซ่อมแซม นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะเป็นผู้ดำเนินการซ่อมแซมและสมาชิกต้องรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นโดยการหักจากเงินค้ำประกันที่วางไว้ และสมาชิกยังคงต้องชำระเงินเพิ่ม หากค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมสูงเกินเงินค้ำประกัน

### หมวดที่ ๑๓

#### การเลี้ยงสัตว์

ข้อ ๕๐ การเลี้ยงสัตว์ภายในแปลงที่ดินจัดสรร สมาชิกจะต้องปฏิบัติตามกฎหมายอื่นที่บัญญัติไว้โดยต้องดูแลให้เรียบร้อย ไม่รบกวนความสงบเรียบร้อยหรือก่อเหตุเดือดร้อนรำคาญ ส่งเสียงดัง หรือเป็นอันตรายแก่สมาชิกอื่น และในกรณีที่จะนำออกจากที่ดินแปลงจัดสรร สมาชิกหรือบริวารสมาชิกจะต้องดูแลให้เรียบร้อยและควบคุมได้ตลอดเวลา ดังนี้

๕๐.๑ เจ้าของสัตว์เลี้ยง ต้องดูแลสัตว์เลี้ยงอย่างใกล้ชิด หากสัตว์เลี้ยงออกจากบริเวณที่ดินแปลงจัดสรรมาในที่สาธารณะ ทางเท้า ถนน สนามเด็กเล่น หรือบริเวณบ้านข้างเคียง ได้ถ่ายอุจจาระ ผู้ดูแลจะต้องจัดการเก็บกวาดให้เรียบร้อยในทันที หากผู้ดูแลหรือเจ้าของสัตว์เลี้ยงยังเพิกเฉย นิติบุคคลหรือเจ้าหน้าที่สำนักงาน หรือพนักงานรักษาความปลอดภัย สามารถตักเตือนให้ปฏิบัติได้ หากสมาชิกยังเพิกเฉยให้คณะกรรมการนิติบุคคลพิจารณาเห็นชอบกำหนดค่ารับเป็นเงิน เพื่อนำไปรวมเป็นค่าบำรุงสาธารณูปโภค รวมทั้งมีอำนาจให้ปิดประกาศรายชื่อเพื่อตักเตือนผู้ที่เพิกเฉยได้

๕๐.๒ หากสัตว์เลี้ยงของสมาชิกได้ออกมาในที่สาธารณะ และทำร้ายคน ทำลายทรัพย์สิน หรือสัตว์เลี้ยงของสมาชิกอื่นๆด้วยความประมาทของผู้ดูแลหรือไม่ก็ตาม เจ้าของสัตว์เลี้ยงจะต้องชดเชยค่าเสียหายและค่ารักษาพยาบาลเต็มจำนวน

๕๐.๓ สมาชิกเจ้าของสัตว์เลี้ยงต้องหมั่นดูแลความสะอาดสัตว์เลี้ยงอย่างสม่ำเสมอเพื่อป้องกันการเกิดเชื้อโรค รวมถึงต้องนำสัตว์เลี้ยงไปรับวัคซีนป้องกันโรคอย่างสม่ำเสมอ

๕๐.๔ ห้ามมิให้บุคคลอื่นที่ไม่ใช่สมาชิกหรือบริวาร นำสัตว์เลี้ยงมาในบริเวณพื้นที่สาธารณะภายในหมู่บ้าน

## หมวดที่ 14

### การดำเนินงานการเงินและบัญชี

ข้อ ๕๑ ให้คณะกรรมการนิติบุคคลรายงานกิจการ งบดุล บัญชีรายรับ-รายจ่าย ซึ่งผู้สอบบัญชีได้รับรองแล้วต่อ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินภายในสามเดือน นับแต่วันสิ้นงวดการบัญชี และประกาศรายงานดังกล่าวโดยเปิดเผยให้สมาชิก ทราบ

ข้อ ๕๒ การจัดเก็บค่าบำรุงสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่าย และรายได้อื่นใด ผู้รับเงินจะออกหลักฐานเป็นหนังสือ ให้แก่ผู้ชำระเงินทุกครั้ง โดยให้ทำสำเนาอย่างน้อยหนึ่งฉบับ

หลักฐานตามวรรคหนึ่งให้มีรายการ ดังต่อไปนี้

๕๒.๑ ชื่อและที่อยู่ของสำนักงานผู้รับชำระเงิน

๕๒.๒ วัน เดือน ปี ที่รับเงิน

๕๒.๓ ชื่อผู้รับเงิน

๕๒.๔ จำนวนที่รับชำระทั้งตัวเลขและตัวอักษร

๕๒.๕ ข้อความที่ระบุว่าได้รับเงินค่าบำรุงสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่าย และรายได้อื่นใดไว้เป็นการถูกต้อง โดยมีข้อความที่ระบุว่าได้มีการรับเงินค่าปรับประจำเดือนใดไว้เป็นการถูกต้อง (ถ้ามี)

๕๒.๖ ลายมือชื่อผู้รับเงิน พร้อมตราประทับ (ถ้ามี)

กรณีที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้รับเงินค่าค่าประกันการก่อสร้างจากสมาชิก ผู้รับเงินจะออกหลักฐานใบรับ เงินตามแบบฟอร์มที่คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกำหนด

ข้อ ๕๓ เมื่อเริ่มจัดเก็บค่าบำรุงสาธารณูปโภคหรือมีค่าใช้จ่ายใด หรือรายได้อื่นใด หรือเงินค่าประกันของ สมาชิก ให้ฝ่ายบัญชีและการเงิน นำเงินเข้าบัญชีธนาคารที่เปิดไว้ในชื่อบัญชี นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรบ้านสววยบายพาส ๒ และต้องดำเนินการจัดทำบัญชีในแต่ละเดือน สรุปรายรับ รายจ่าย ติดประกาศและเก็บไว้ ณ ที่ทำการสำนักงาน การปิดงบ ดุลให้ปิดงบรายปีตามรอบบัญชีการจัดทำบัญชีตามวรรคหนึ่ง ต้องมีรายการแสดงงบรายรับ-รายจ่าย ตามมาตรฐาน หลักการบัญชีและงบดุลเกี่ยวกับสินทรัพย์หนี้สินและส่วนของสมาชิกด้วย

ข้อ ๕๔ อำนาจอนุมัติการส่งจ่ายเงิน

๕๔.๑ การลงลายมือชื่อเพื่อให้มีผลผูกพันนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้ปฏิบัติดังต่อไปนี้

๕๔.๑.๑ กรณีลงนามเอกสารทั่วไป ให้ลงลายมือชื่อของประธานกรรมการ

๕๔.๑.๒ กรณีทำนิติกรรมต่างๆ ให้ลงลายมือชื่อของประธานกรรมการ และกรรมการที่มอบหมายอีก

สองคน

๕๔.๑.๓ กรณีเอกสารที่เกี่ยวกับบัญชีและการเงิน ให้ลงลายมือชื่อประธานกรรมการ เภรัณฤกษ์ และ กรรมการอีกหนึ่งคน โดยต้องเป็นกรรมการที่เกี่ยวกับการบัญชีและการเงินหนึ่งคนลงลายมือชื่อด้วย

ข้อ ๕๕ ในกรณีที่สมาชิกที่ชำระเงินมีความประสงค์จะขอตรวจ หรือสำเนาเอกสารบัญชีหรือรายงานในหมวดนี้ ให้คณะกรรมการนิติบุคคลหรือผู้จัดการนิติบุคคลแล้วแต่กรณี ดำเนินการให้กับผู้ขอ โดยมีสิทธิเรียกเก็บค่าใช้จ่ายเท่าที่จำเป็น

นางวิลาวรรณ ทองสัมฤทธิ์

(นายชลิต ขำนาญอักษร)

ส.ต.อ.

(ศุภวิชญ์ ขุนชาติ)

## หมวดที่ ๑๕

### ทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ ๕๖ ทรัพย์สินของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนี้ อันเป็นที่ดินที่ผู้จัดสรรที่ดินได้ออนให้เป็นทรัพย์สินส่วนกลางให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อใช้เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้กับสมาชิกหมู่บ้านจัดสรรนี้ใช้ประโยชน์ร่วมกัน อันได้แก่

๕๖.๑ ที่ดินที่ใช้เป็นสวนสาธารณะ ตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๘๖๑๐๕ เลขที่ดิน ๑๑๔๕ จำนวนเนื้อที่ ๑ งาน ๒๗.๖๐ ตารางวา รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ในที่ดินแปลงนี้

๕๖.๒ ที่ดินที่ใช้เป็นสวนสาธารณะ ตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๘๖๑๑๙ เลขที่ดิน ๑๑๔๕ จำนวนเนื้อที่ ๒ งาน ๖๒.๖๐ ตารางวา รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ในที่ดินแปลงนี้

๕๖.๓ ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรบ้านสวยบายพาส ๒ ตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๘๖๑๗๓ เลขที่ดิน ๑๒๕๑ จำนวนเนื้อที่ ๓๐ ตารางวา รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ในที่ดินแปลงนี้

๕๖.๔ ที่ดินที่เป็นเส้นทางสาธารณะประโยชน์ ตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๒๒๘๔ เลขที่ดิน ๒๓ จำนวนเนื้อที่ ๘ ไร่ ๔๖.๖๐ ตารางวา

๕๖.๕ ที่ดินที่ใช้เป็นถนน ตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๘๖๑๐๔ เลขที่ดิน ๑๑๔๔ จำนวนเนื้อที่ ๒ งาน ๔๕.๒๐ ตารางวา

ห้ามมิให้คณะกรรมการนิติบุคคลโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะทั้งหมดหรือบางส่วนให้เป็นสาธารณะประโยชน์หรือให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หรือบุคคลอื่น เว้นแต่ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกจะมีมติให้ดำเนินการได้ และต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน

ข้อ ๕๗ ให้คณะกรรมการนิติบุคคลเป็นผู้ดำเนินการให้มีการประกันอัคคีภัยและภัยอื่นๆ ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร รวมทั้งภัยจากความรับผิดชอบต่างๆ โดยพิจารณาเลือกบริษัทประกันภัยที่เชื่อถือได้ เพื่อทำสัญญาประกันภัยตามที่ผู้จัดการนิติบุคคลหรือคณะกรรมการนิติบุคคลได้เสนอบริษัทประกันภัยที่เชื่อถือได้ และทำสัญญาประกันภัยในวงเงินเอาประกันทรัพย์สินตามมูลค่าราคาตลาดที่เป็นจริง โดยให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้เอาประกันและเป็นผู้รับผลประโยชน์ทั้งหมดจากการประกันภัย เพื่อที่จะสามารถใช้นั้นในการซ่อมแซมความเสียหาย หากเกิดขึ้นตามที่เอาประกันไว้

ข้อ ๕๘ กรณีที่ทรัพย์สินส่วนกลางเสียหายทั้งหมด คณะกรรมการนิติบุคคลจะต้องประชุมใหญ่สมาชิกทันที เพื่อลงมติว่าจะทำการก่อสร้างหรือจัดทำใหม่หรือไม่ ในกรณีมีมติให้ก่อสร้าง คณะกรรมการนิติบุคคลจะต้องทำการจัดหาผู้รับเหมาเพื่อก่อสร้างใหม่ โดยใช้เงินที่ได้รับจากบริษัทประกันภัย หากจำนวนเงินไม่เพียงพอต่อการสร้างใหม่ ให้ที่ประชุมใหญ่มีมติให้สมาชิกทั้งหมดต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายในส่วนที่เพิ่มขึ้นของการก่อสร้างในอัตราที่ที่ประชุมใหญ่กำหนด

ข้อ ๕๙ ให้คณะกรรมการนิติบุคคลมีอำนาจออกกฎระเบียบ สำหรับการให้สมาชิกใช้ทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อไม่ให้เกิดความเสียหายหรือเดือดร้อนรำคาญแก่สมาชิกอื่น โดยต้องได้รับความเห็นชอบตามมติที่ประชุมใหญ่สมาชิก



**หมวดที่ ๑๖**  
**การแก้ไขข้อบังคับ**

ข้อ ๖๐ การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนี้ ให้กระทำโดยมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกภายใต้บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๓๔ และให้นำจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวัน นับจากวันประชุมใหญ่

ข้อ ๖๑ มติของที่ประชุมใหญ่สมาชิกในการพิจารณาแก้ไขข้อบังคับ จะต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงของสมาชิกทั้งหมด

ข้อ ๖๒ บุคคลต่อไปนี้ มีสิทธิในการเสนอขอแก้ไขข้อบังคับ คือ

๖๒.๑ ผู้จัดการนิติบุคคล

๖๒.๒ คณะกรรมการนิติบุคคล

ข้อ ๖๓ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับแล้ว ให้ข้อบังคับที่เปลี่ยนแปลงมีผลใช้บังคับทันที

**หมวดที่ ๑๗**  
**การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร**

ข้อ ๖๔ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อาจยกเลิกได้ในกรณี ดังต่อไปนี้

๖๔.๑ บทบัญญัติหรือข้อกำหนดของหน่วยงานรัฐ

๖๔.๒ ที่ดินของสมาชิกไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งถูกเวนคืนตามกฎหมาย

๖๔.๓ ตามมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก และมีมติเกี่ยวกับการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสองในสามของจำนวนสมาชิกทั้งหมด

ข้อ ๖๕ การจัดการทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ที่ไม่ใช่ทรัพย์สินสาธารณะที่ต้องใช้ร่วมกัน ภายหลังการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้เป็นไปตามมติของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก

**หมวด ๑๘**

**เฉพาะกาล**

ข้อ ๖๖ ข้อบังคับฉบับนี้ได้รับการรับรองโดยมติที่ประชุมใหญ่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เมื่อวันที่ ๑๙ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๖๘ และมีมติที่ประชุมใหญ่ ให้มีผลบังคับใช้นับแต่วันนี้ดังกล่าว

นางวิภากรรณ ขาวขันธ์

(นายชลิต ชำนาญอักษร)

ร.ร.ร.

