

มาตรา ๕ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๖ ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารได้ประสังค์จะจดทะเบียนที่ดิน และอาคารนั้นให้เป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมหลักฐานและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

(๑) โฉนดที่ดิน

(๒) แผนผังอาคารชุด รวมทั้งเส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะ

(๓) รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์ส่วนบุคคล และทรัพย์ส่วนกลาง ได้แก่ จำนวนพื้นที่ ลักษณะการใช้ประโยชน์และอื่น ๆ ตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด

(๔) อัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง

ตามมาตรา ๑๙

(๕) คำรับรองของผู้ยื่นคำขอว่าอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นปราศจาก การผูกพันใด ๆ เว้นแต่การจำนำของอาคารรวมกับที่ดิน

(๖) ร่างข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

(๗) หลักฐานอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง”

มาตรา ๕ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๖/๑ และมาตรา ๖/๒

แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

“มาตรา ๖/๑ ในกรณีที่ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา ๖ ทำการโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุด ต้องเก็บสำเนาข้อความหรือภาพที่โฆษณา หรือหนังสือ ข้อความที่นำออกโฆษณาแก่บุคคลทั่วไปไม่ว่าจะทำในรูปแบบใดไว้ในสถานที่ทำการจนกว่า จะมีการขายห้องชุดหมด และต้องส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดเก็บไว้ อย่างน้อยหนึ่งชุด

การโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุดในส่วนที่เกี่ยวกับหลักฐานและรายละเอียด ที่กำหนดไว้ในมาตรา ๖ ข้อความหรือภาพที่โฆษณาจะต้องตรงกับหลักฐานและรายละเอียด ที่ยื่นพร้อมคำขอจดทะเบียน และต้องระบุรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลางนอกจากที่บัญญัติ ไว้ในมาตรา ๑๙ ให้ชัดเจน

ให้ถือว่าข้อความหรือภาพที่โฆษณา หรือหนังสือข้อความที่เป็นส่วนหนึ่งของสัญญา จะซื้อขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด แล้วแต่กรณี หากข้อความหรือภาพใดมีความหมาย ขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญาจะซื้อขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด ให้ตีความไปในทาง ที่เป็นคุณแก่ผู้ซื้อขายหรือผู้ซื้อห้องชุด

มาตรา ๖/๒ สัญญาจะซื้อขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ ในที่ดินและอาคารตามมาตรา ๖ กับผู้ซื้อขายห้องชุดต้องทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรี ประกาศกำหนด

สัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดตามวาระหนึ่งส่วนใด ไม่ได้ทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดและไม่เป็นคุณต่อผู้ซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุด สัญญาส่วนนั้นไม่มีผลใช้บังคับ”

มาตรา ๖ ให้ยกเลิกวรรคสองของมาตรา ๗ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด

พ.ศ. ๒๕๒๒

มาตรา ๗ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๑๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด

พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๑๔ อัตราส่วนในกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลางของเจ้าของร่วมให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ข้อจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖”

มาตรา ๘ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น (๔) (๙) (๑๐) และ (๑๑) ของมาตรา ๑๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

“(๔) สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด

(๙) อสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อหรือได้มาตามมาตรา ๔๔ (๑)

(๑๐) สิ่งก่อสร้างหรือระบบที่สร้างขึ้นเพื่อรักษาความปลอดภัยหรือสภาพแวดล้อมภายในอาคารชุด เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย การจัดแสงสว่าง การระบายอากาศ การปรับอากาศ การระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย หรือการกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล

(๑๑) ทรัพย์สินที่ใช้เงินตามมาตรา ๑๔ ใน การดูแลรักษา”

มาตรา ๙ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๑๗/๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด

พ.ศ. ๒๕๒๒

“มาตรา ๑๗/๑ ในกรณีที่มีการจัดพื้นที่ของอาคารชุดเพื่อประกอบการค้า ต้องจัดระบบการเข้าออกในพื้นที่ดังกล่าวเป็นการเฉพาะไม่ให้รบกวนความเป็นอยู่โดยปกติสุขของเจ้าของร่วม

ห้ามผู้ใดประกอบการค้าในอาคารชุด เว้นแต่เป็นการประกอบการค้าในพื้นที่ของอาคารชุดที่จัดไว้ตามวาระหนึ่ง”

มาตรา ๑๐ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๑๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด

พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๑๔ เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางตามมาตรา ๑๔

เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลาง ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางตามมาตรา ๑๕ หรือตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ

ให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา ๖ เป็นเจ้าของร่วมในห้องชุด ที่ยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่ง และต้องร่วมออกค่าใช้จ่ายตามวรรคหนึ่ง และวรรคสองสำหรับห้องชุดดังกล่าวด้วย”

มาตรา ๑๑ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๑๕/๑ แห่งพระราชบัญญัติ
อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

“มาตรา ๑๕/๑ ในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่ชำระเงินตามมาตรา ๑๕ ภายในเวลา ที่กำหนด ต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบสองต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระ โดยไม่คิดทบทัน ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ

เจ้าของร่วมที่ค้างชำระเงินตามมาตรา ๑๕ ตั้งแต่หกเดือนขึ้นไปต้องเสียเงินเพิ่ม ในอัตราไม่เกินร้อยละสิบต่อปีและอาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์ส่วนกลาง ตามที่กำหนดในข้อบังคับ รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่

เงินเพิ่มตามวรรคหนึ่งให้ถือเป็นค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๕”

มาตรา ๑๒ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๑๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๑๙ ทวิ อาคารชุดแต่ละอาคารชุดจะมีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้มีร่วมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้า ของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖”

มาตรา ๑๓ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๑๙ จัตวา แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๑๙ จัตวา เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับเอกสารและหลักฐานตามมาตรา ๑๙ ตรี และตรวจสอบแล้วเห็นว่าเป็นเอกสารและหลักฐานที่ถูกต้องตามมาตรา ๑๙ ตรี และอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามมาตรา ๑๙ ทั้งผู้ที่ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วและผู้ที่ขอรับโอนไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ในมาตรา ๑๙ ทวิ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามหมวด ๔ ให้แก่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลผู้ขอรับโอนนั้น”

มาตรา ๑๔ ให้ยกเลิกความใน (๑) ของมาตรา ๑๙ เบญจ แห่งพระราชบัญญัติ
อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒
และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“(๑) เมื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ได้มาซึ่งห้องชุด
โดยได้รับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรม หรือโดยประการอื่น แล้วแต่กรณี
เมื่อร่วมกับห้องชุดที่มีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้ว
ในอาคารชุดนั้นเกินอัตรากำหนดตามมาตรา ๑๙ ทวิ”

มาตรา ๑๕ ให้ยกเลิกความในวรรคหนึ่งของมาตรา ๑๙ นา แห่งพระราชบัญญัติ
อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒
และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๑๙ นา ผู้ได้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในขณะที่มีสัญชาติไทย
ถ้าต่อมานั้นเสียสัญชาติไทย เพาะการสละสัญชาติไทย การแปลงสัญชาติ หรือการถูกถอน^{ออก}
สัญชาติไทยตามกฎหมายว่าด้วยสัญชาติ และเป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙
ถ้าประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไปต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึง
การเสียสัญชาติไทย และต้องนำหลักฐานว่าเป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ มาแจ้งต่อ
พนักงานเจ้าหน้าที่ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย แต่ถ้าการมีกรรมสิทธิ์
ในห้องชุดของคนต่างด้าวนั้นเกินอัตรากำหนดตามมาตรา ๑๙ ทวิ ต้องจ้างหน่ายห้องชุดที่เกินอัตรา^{ที่}
ที่กำหนดภายใต้ภาระในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย ถ้าไม่จ้างหน่ายภายใต้ภาระ^{ที่}
กำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำบทบัญญัติในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม”

มาตรา ๑๖ ให้ยกเลิกมาตรา ๑๙ ทวารศ และมาตรา ๑๙ เตรส
แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด
(ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕

มาตรา ๑๗ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๒๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด
พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๒๙ ผู้ได้ประสงค์จะจดทะเบียนลิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด^{ที่}
ตามพระราชบัญญัตินี้ ให้นำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่
ในกรณีที่ขอจดทะเบียนลิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด พนักงาน
เจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนลิทธิและนิติกรรมได้เมื่อห้องชุดดังกล่าวปลอดจากหนี้อันเกิดจาก
ค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ โดยต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้ค่าว่าที่สุดจากนิติบุคคลอาคารชุด^{ที่}
มาแสดง”

ผู้จัดการต้องดำเนินการออกหนังสือรับรองการปลดหนี้ตามวรรคสอง
ให้แก่เจ้าของร่วมภัยในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอและเจ้าของร่วมได้ชำระหนี้
อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ ครบถ้วนแล้ว

ความในวรรคสองนี้ให้ใช้บังคับแก่กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
โอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดก่อนจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด”

มาตรา ๑๙ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด
พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๓๒ ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

(๑) ชื่อนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งต้องมีคำว่า “นิติบุคคลอาคารชุด” ไว้ด้วย

(๒) วัตถุประสงค์ตามมาตรา ๓๓

(๓) ที่ดึ้งสำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งจะต้องตั้งอยู่ในอาคารชุด

(๔) จำนวนเงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของร่วมต้องชำระล่วงหน้า

(๕) การจัดการทรัพย์ส่วนกลาง

(๖) การใช้ทรัพย์ส่วนบุคคลและทรัพย์ส่วนกลาง

(๗) อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง
ตามที่จดทะเบียนอาคารชุด

(๘) อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมตามมาตรา ๑๘

(๙) ข้อความอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

การแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้ จะกระทำได้ก็แต่โดยมติ
ของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม และผู้จัดการต้องนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน
สามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าการแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับนั้นไม่ชัด
ต่องูญหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนการแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับนั้น”

มาตรา ๑๙ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๓๕/๑ มาตรา ๓๕/๒
และมาตรา ๓๕/๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

“มาตรา ๓๕/๑ ผู้จัดการต้องมีอายุไม่ต่ำกว่าสิบห้าปีบริบูรณ์ และต้องไม่มี
ลักษณะต้องห้าม ดังต่อไปนี้

(๑) เป็นบุคคลล้มละลาย

(๒) เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

(๓) เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์กรหรือหน่วยงาน
ของรัฐหรือเอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่

(๔) เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษล่าช้า
ความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

(๔) เศยถูกดอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพระเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี

(๕) มีหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘

ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล ผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลนั้นในฐานะผู้จัดการต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามวรรคหนึ่งด้วย

มาตรา ๓๕/๒ การแต่งตั้งผู้จัดการให้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามมาตรา ๔๙ และให้ผู้จัดการซึ่งได้รับแต่งตั้งนำหลักฐาน หรือสัญญาจ้างไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

มาตรา ๓๕/๓ ผู้จัดการพ้นจากตำแหน่ง เมื่อ

(๑) ตายหรือลี้สวางพลการเป็นนิติบุคคล

(๒) ลาออก

(๓) สิ้นสุดระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้าง

(๔) ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา ๓๕/๑

(๕) ไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้หรือกฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัตินี้ หรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้างและที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอนตามมาตรา ๔๙

(๖) ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอน"

มาตรา ๒๐ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๓๖ และมาตรา ๓๗ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"มาตรา ๓๖ ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(๑) ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ตามมาตรา ๓๓ ตามข้อบังคับ หรือตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดต่อกฎหมาย

(๒) ในกรณีจำเป็นและรับด่วน ให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเอง สั่งหรือกระทำการใด ๆ เกี่ยวกับความปลอดภัยของอาคารดังเช่นวิภูยูชนจะพิงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง

(๓) จัดให้มีการดูแลความปลอดภัยหรือความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุด

(๔) เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด

(๕) จัดให้มีการทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือน และติดประกาศ

ให้เจ้าของร่วมทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันสิ้นเดือนและต้องติดประกาศเป็นเวลาไม่น้อยกว่า สิบห้าวันต่อเนื่องกัน

(๖) พ้องบังคับชำระหนี้จากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘

เกินหนกดีเดือนขึ้นไป

(๗) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ผู้จัดการต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยตนเอง เว้นแต่กิจการซึ่งตามข้อบังคับหรือมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามมาตรา ๕๙ (๒) กำหนดให้มอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนได้ และต้องอยู่ปฏิบัติหน้าที่ตามเวลาที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

มาตรา ๓๗ ให้มีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่าสามคนแต่ไม่เกินเก้าคน ซึ่งแต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

กรรมการมีภาระการดำรงตำแหน่งคราวละสองปี ในกรณีกรรมการพ้นจากตำแหน่ง ก่อนวาระหรือมีการแต่งตั้งกรรมการเพิ่มขึ้นในระหว่างที่กรรมการซึ่งแต่งตั้งไว้แล้วยังมีภาระอยู่ในตำแหน่ง ให้ผู้ซึ่งได้รับแต่งตั้งดำรงตำแหน่งแทนหรือเป็นกรรมการเพิ่มขึ้นอยู่ในตำแหน่ง เท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งไว้แล้ว

เมื่อครบกำหนดวาระตามวรรคสอง หากยังมิได้มีการแต่งตั้งกรรมการขึ้นใหม่ ให้กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระนั้นปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่ากรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งใหม่เข้ารับหน้าที่

กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้ แต่จะดำรงตำแหน่ง เกินสองวาระติดต่อกันไม่ได้ เว้นแต่ไม่อาจหาบุคคลอื่นมาดำรงตำแหน่งได้

การแต่งตั้งกรรมการ ให้ผู้จัดการนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน สามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ”

มาตรา ๒๑ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๓๗/๑ มาตรา ๓๗/๒

มาตรา ๓๗/๓ มาตรา ๓๗/๔ มาตรา ๓๗/๕ และมาตรา ๓๗/๖ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

“มาตรา ๓๗/๑ บุคคลดังต่อไปนี้มีลิขิตได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ

(๑) เจ้าของร่วมหรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม

(๒) ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อุปนุบาล หรือผู้พิทักษ์ในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ และแต่กรรม

(๓) ตัวแทนของนิติบุคคลจำนวนหนึ่งคน ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วม

ในกรณีที่ห้องชุดใดมีผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของร่วมหลายคน ให้มีลิขิตได้รับแต่งตั้ง เป็นกรรมการจำนวนหนึ่งคน

มาตรา ๓๗/๒ บุคคลซึ่งจะได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการต้องไม่มีลักษณะดังต่อไปนี้

(๑) เป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

(๒) เคยถูกที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการ หรือถูกดูดจาก การเป็นผู้จัดการเพราเตทุจริต หรือมีความประพฤติเลื่อมเสีย หรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี

(๓) เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์การหรือหน่วยงาน ของรัฐหรือเอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่

(๔) เดຍได้รับโทษจำกัดโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำกัด เว้นแต่เป็นโทษล่าหัวบุคคลที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดหลุ่มโทษ

มาตรา ๓๗/๓ นอกจากการพ้นจากคำแนะนำตามวรรค กรรมการพ้นจากคำแนะนำ เมื่อ

- (๑) ตาย
- (๒) ลาออก
- (๓) ไม่ได้เป็นบุคคลตามมาตรา ๓๗/๑ หรือมีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา ๓๗/๒
- (๔) ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติตามมาตรา ๔๔ ให้พ้นจากคำแนะนำ

มาตรา ๓๗/๔ ให้คณะกรรมการเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการ และจะเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นรองประธานกรรมการก็ได้

มาตรา ๓๗/๕ ให้ประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุมคณะกรรมการ และในกรณีที่กรรมการตั้งแต่สองคนขึ้นไปร้องขอให้เรียกประชุมคณะกรรมการ ให้ประธานกรรมการ กำหนดวันประชุมภายใต้เงื่อนไขดังนี้

มาตรา ๓๗/๖ การประชุมของคณะกรรมการต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการถ้าประธานกรรมการไม่มาประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้รองประธานกรรมการเป็นประธานในที่ประชุม ถ้าไม่มีรองประธานกรรมการ หรือมีแต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

การวินิจฉัยข้อหาของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่ง เป็นเสียงชี้ขาด”

มาตรา ๒๒ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๓๘ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๓๘ คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

- (๑) ควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด
- (๒) แต่งตั้งกรรมการคนหนึ่งขึ้นทำหน้าที่เป็นผู้จัดการ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการ หรือผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้เกินเจ็ดวัน
- (๓) จัดประชุมคณะกรรมการหนึ่งครั้งในทุกหกเดือนเป็นอย่างน้อย
- (๔) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง”

มาตรา ๒๓ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๓๔/๑ มาตรา ๓๔/๒ และมาตรา ๓๔/๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

“มาตรา ๓๔/๑ ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำงบดุลอย่างน้อยหนึ่งครั้งทุกรอบ สิบสองเดือน โดยให้ถือว่าเป็นรอบปีในทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น

งบดุลตามวรรคหนึ่งต้องมีรายการแสดงจำนวนสินทรัพย์และหนี้สิน ของนิติบุคคลอาคารชุดกับทั้งบัญชีรายรับรายจ่าย และต้องจัดให้มีผู้สอบบัญชีตรวจสอบ แล้วนำเสนอด้วยอนุมัติในที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันล้วนปี ทางบัญชี

มาตรา ๓๔/๒ ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำรายงานประจำปีแสดงผล การดำเนินงานเสนอต่อที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมพร้อมกับการเสนองบดุล และให้ส่งสำเนา เอกสารดังกล่าวให้แก่เจ้าของร่วมก่อนวันนัดประชุมใหญ่ล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน

มาตรา ๓๔/๓ ให้นิติบุคคลอาคารชุดเก็บรักษารายงานประจำปีแสดงผล การดำเนินงานและงบดุล พร้อมทั้งข้อบังคับไว้ที่สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อให้พนักงาน เจ้าหน้าที่หรือเจ้าของร่วมตรวจสอบได้

รายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุลตามวรรคหนึ่ง ให้นิติบุคคล อาคารชุดเก็บรักษาไว้ไม่น้อยกว่าสิบปีนับแต่วันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม”

มาตรา ๒๔ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๔๒ ให้ผู้จัดการจัดให้มีการประชุมใหญ่ โดยถือว่าเป็นการประชุมใหญ่ สามัญครั้งแรก ภายในหกเดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อแต่งตั้ง คณะกรรมการ และพิจารณาให้ความเห็นชอบข้อบังคับและผู้จัดการที่จดทะเบียนตามที่ได้ยื่นขอ จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไว้แล้ว

ในการผู้ที่ประชุมใหญ่สามัญไม่เห็นชอบกับข้อบังคับหรือผู้จัดการตามวรรคหนึ่ง ให้ที่ประชุมใหญ่สามัญพิจารณาแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ หรือถอดถอนและแต่งตั้ง ผู้จัดการด้วย”

มาตรา ๒๕ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๔๒/๑ มาตรา ๔๒/๒ และมาตรา ๔๒/๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

“มาตรา ๔๒/๑ ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญปีละหนึ่งครั้ง ภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันล้วนปีทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อกิจการ ดังต่อไปนี้

- (๑) พิจารณาอนุมัติงบดุล
- (๒) พิจารณารายงานประจำปี
- (๓) แต่งตั้งผู้สอบบัญชี

(๔) พิจารณาเรื่องอื่น ๆ

มาตรา ๔๗/๒ ในกรณีมีเหตุจำเป็น ให้บุคคลดังต่อไปนี้มีลิทธิเรียกประชุมใหญ่ วิสามัญเมื่อได้ก็ได้

(๑) ผู้จัดการ

(๒) คณะกรรมการโดยนิติเกินกว่ากึ่งหนึ่งของที่ประชุมคณะกรรมการ

(๓) เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมด ลงลายมือชื่อทำหนังสือร้องขอให้เปิดประชุมต่อคณะกรรมการ ในกรณีนี้ ให้คณะกรรมการ จัดให้มีการประชุมภายใต้เงื่อนไขในสิบห้าวันนับแต่วันรับคำร้องขอ ถ้าคณะกรรมการมิได้จัดให้มีการประชุมภายในกำหนดเวลาดังกล่าว เจ้าของร่วมตามจำนวนข้างต้นมีลิทธิจัดให้มีการประชุมใหญ่วิสามัญ เองได้ โดยให้แต่งตั้งตัวแทนคนหนึ่งเพื่อออกหนังสือเรียกประชุม

มาตรา ๔๗/๓ การเรียกประชุมใหญ่ต้องทำเป็นหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร และจัดส่งให้เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนวันประชุม”

มาตรา ๔๖ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๔๓ การประชุมใหญ่ต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกัน ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม ในกรณีที่เจ้าของร่วมมาประชุมไม่ครบองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในวรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ภายใต้เงื่อนไขในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และการประชุมใหญ่ ครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม ผู้จัดการหรือคู่สมรสของผู้จัดการจะเป็นประธานในการประชุมใหญ่ได้”

มาตรา ๔๗ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๔๗ มาตรา ๔๘ และมาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๔๗ เจ้าของร่วมอาจมอบฉันทะเป็นหนังสือให้ผู้อื่นออกเสียงแทนตนได้ แต่ผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่งจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่งเกินสามห้องชุดมิได้ บุคคลดังต่อไปนี้จะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วมมิได้

(๑) กรรมการและคู่สมรสของกรรมการ

(๒) ผู้จัดการและคู่สมรสของผู้จัดการ

(๓) พนักงานหรือลูกจ้างของนิติบุคคลอาคารชุดหรือของผู้รับจ้างของนิติบุคคล

อาคารชุด

(๔) พนักงานหรือลูกจ้างของผู้จัดการ ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล

มาตรา ๔๔ นิติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

(๑) การซื้อสัมหาริมทรัพย์หรือรับการให้อสัมหาริมทรัพย์ที่มีค่าภาระติดพันเป็นทรัพย์ส่วนกลาง

(๒) การจำหน่ายทรัพย์ส่วนกลางที่เป็นอสัมหาริมทรัพย์

(๓) การอนุญาตให้เจ้าของร่วมทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลงหรือต่อเติมห้องชุดของตนเองที่มีผลกระทบต่อทรัพย์ส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคารชุดโดยค่าใช้จ่ายของผู้นั้นเอง

(๔) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์ส่วนกลาง

(๕) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับตามมาตรา ๓๒ (๔)

(๖) การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์ส่วนกลาง

(๗) การจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์ส่วนกลาง

ในการที่เจ้าของร่วมเข้าประชุมมีคะแนนเสียงไม่ครบตามที่กำหนดไว้ในวาระหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ภายใต้บัญญัติที่ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

มาตรา ๔๕ นิติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

(๑) การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ

(๒) การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทน

มาตรา ๒๘ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น หมวด ๖/๑ พนักงานเจ้าหน้าที่

มาตรา ๖๐/๑ มาตรา ๖๐/๒ และมาตรา ๖๐/๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

“หมวด ๖/๑

พนักงานเจ้าหน้าที่

มาตรา ๖๐/๑ ในการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจ ดังต่อไปนี้

(๑) มีหนังสือเรียกบุคคลใดมาให้ถ้อยคำ ชี้แจงข้อเท็จจริงหรือทำความชี้แจงเป็นหนังสือ หรือให้ส่งเอกสาร บัญชี ทะเบียน หรือหลักฐานใดเพื่อประกอบการพิจารณาหรือตรวจสอบการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

(๒) เข้าไปในที่ดินและอาคารที่ของด้วยเงินอุดหนุน หรือที่ดิน อาคาร หรือสถานที่ที่เป็นทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุด เพื่อสอบถามข้อเท็จจริง ตรวจดูเอกสาร หรือหลักฐานเพื่อประกอบการพิจารณาหรือตรวจสอบการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

(๓) อายัดเอกสาร บัญชี ทะเบียน หรือหลักฐานเพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบ และดำเนินคดีตามพระราชบัญญัตินี้

การปฏิบัติหน้าที่ตาม (๒) พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องไม่กระทำการอันมีลักษณะ เป็นการชั่วช้าหรือตรวจค้นตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา

ในการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ที่เกี่ยวข้อง อำนวยความสะดวกตามสมควร

มาตรา ๖๐/๒ ในการปฏิบัติหน้าที่ พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องแสดงบัตรประจำตัว แก่บุคคลที่เกี่ยวข้อง

บัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้เป็นไปตามแบบที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด

มาตรา ๖๐/๓ ในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ เป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา”

มาตรา ๒๙ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๖๒ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๖๒ ให้นำบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด ๑๑ ค่าธรรมเนียม มาใช้บังคับแก่การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามพระราชบัญญัตินี้โดยอนุโลม”

มาตรา ๓๐ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นหมวด ๘ บทกำหนดโทษ มาตรา ๖๓ มาตรา ๖๔ มาตรา ๖๕ มาตรา ๖๖ มาตรา ๖๗ มาตรา ๖๘ มาตรา ๖๙ มาตรา ๗๐ มาตรา ๗๑ มาตรา ๗๒ และมาตรา ๗๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

“หมวด ๘

บทกำหนดโทษ

มาตรา ๖๓ ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา ๖ ผู้ได้ฝ่าฝืน มาตรา ๖/๑ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๖/๒ วรรคหนึ่ง ต้องระวังโทษปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท

มาตรา ๖๔ ผู้ได้ฝ่าฝืนมาตรา ๖/๑ วรรคสอง ต้องระวังโทษปรับตั้งแต่ ห้าหมื่นบาทถึงหนึ่งแสนบาท

มาตรา ๖๕ ผู้ได้ฝ่าฝืนมาตรา ๑๗/๑ ต้องระวังโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาท และปรับอีกไม่เกินวันละห้าพันบาทตลอดเวลาที่ฝ่าฝืนอยู่

มาตรา ๖๖ คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวผู้ใดไม่แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสอง มาตรา ๑๙ สัตต มาตรา ๑๙ อัญช มาตรา ๑๙ นา มาตรา ๑๙ ทศ และมาตรา ๑๙ เอกาทศ ภายใต้มาตรา ๑๙ ที่กำหนด ต้องระหว่างโถงปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท และปรับอีกไม่เกินวันละห้าร้อยบาท ตลอดเวลาที่ฝ่าฝืนอยู่

มาตรา ๖๗ บุคคลใดถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลซึ่งกกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ไม่ว่าคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าวจะมีสิทธิ์ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามพระราชบัญญัตินี้หรือไม่ก็ตาม ต้องระหว่างโถงจำกัดไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และให้นำบทบัญญัติในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๖๘ ผู้จัดการผู้ใดไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๒๙ วรรคสาม และมาตรา ๓๖ (๕) ต้องระหว่างโถงปรับไม่เกินห้าหมื่นบาท และปรับอีกไม่เกินวันละห้าร้อยบาทตลอดเวลาที่ยังไม่ปฏิบัติให้ถูกต้อง

มาตรา ๖๙ ผู้จัดการผู้ใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๓๗ วรรคสอง มาตรา ๓๙/๒ มาตรา ๓๗ วรรคห้า และมาตรา ๔๙ วรรคหนึ่ง ต้องระหว่างโถงปรับไม่เกินห้าพันบาท

มาตรา ๗๐ ประธานกรรมการผู้ใดไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๓๗/๔ และมาตรา ๓๘ (๓) ต้องระหว่างโถงปรับไม่เกินห้าพันบาท

มาตรา ๗๑ นิติบุคคลอาคารชุดใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๓๘/๑ มาตรา ๓๘/๒ และมาตรา ๓๘/๓ ต้องระหว่างโถงปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

ในการณ์ที่นิติบุคคลอาคารชุดกระทำการความผิดตามวรรคหนึ่ง ผู้จัดการต้องรับโถงตามที่บัญญัติไว้ตามวรรคหนึ่งด้วย เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าตนมิได้มีส่วนในการกระทำการความผิดนั้น

มาตรา ๗๒ เจ้าของร่วมผู้ใดดำเนินการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลง หรือต่อเติมห้องชุดของตนโดยฝ่าฝืนมาตรา ๔๙ (๓) ต้องระหว่างโถงปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท

มาตรา ๗๓ ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามคำสั่ง ขัดขวางหรือไม่อ่านหมายความสะดวก แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งปฏิบัติการตามมาตรา ๖๐/๑ ต้องระหว่างโถงจำกัดไม่เกินสามเดือน หรือปรับไม่เกินหกพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ"

มาตรา ๗๔ มิให้นำบทบัญญัติในมาตรา ๑๙ มาตรา ๑๙ และมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ มาใช้บังคับ แก่การกำหนดอัตรารายได้ส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง ทรัพย์สินที่ถือว่าเป็นทรัพย์ส่วนกลาง และการกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมในอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุด อยู่ก่อนหรือในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

ให้มาตรา ๑๔ มาตรา ๑๕ และมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปสำหรับอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดอยู่ก่อน หรือในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

มาตรา ๓๒ ให้ห้ามทบทวนมาตรา ๑๗/๑ และมาตรา ๖๕ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ มาใช้บังคับ แก้อาคารชุดซึ่งได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดและมีห้องชุดที่ใช้เพื่อการประกอบการค้าอยู่ก่อน หรือในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

มาตรา ๓๓ ให้ข้อบังคับที่ใช้บังคับอยู่ในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ยังคงใช้บังคับต่อไปเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัตินี้ และให้นิติบุคคลอาคารชุด ดำเนินการแก้ไขหรือเพิ่มเติมให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัตินี้ภายใต้สภาวะในสามร้อยหกสิบวัน นับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

มาตรา ๓๔ ให้ผู้จัดการหรือกรรมการของนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งดำรงตำแหน่ง อยู่ในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ดำรงตำแหน่งต่อไปจนครบวาระตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ หรือจนกว่าที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการหรือกรรมการขึ้นใหม่ แล้วแต่กรณี

มาตรา ๓๕ ให้ยกเลิกอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายพระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้อัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายพระราชบัญญัตินี้แทน

มาตรา ๓๖ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

ถูกต้องตามมติของสภานิติบัญญัติแห่งชาติ

สำเนาถูกต้อง

ปูน ไชย กล้าหาด

(นายณัฐพัชร์ กล้าหาด)

นิติกร ๑ ๙

๓๐ ม.ค. ๒๕๕๑

ที่ลงวันที่ ๑๗ มกราคม พ.ศ. ๒๕๕๑

(นางสาวศิริพงษ์ อศวนะเสน)

ผู้อำนวยการสำนักการประชุม

สำนักงานเลขอิกรวุฒิสภากา

ปฏิบัติหน้าที่สำนักงานเลขอิกรวุฒิสภานิติบัญญัติแห่งชาติ

อัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

(๑) ค่าจดทะเบียนอาคารชุด	ฉบับละ	๕,๐๐๐ บาท
(๒) ค่าจดทะเบียนเลิกอาคารชุด	ฉบับละ	๕,๐๐๐ บาท
(๓) ค่าจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด	ฉบับละ	๕,๐๐๐ บาท
(๔) ค่าจดทะเบียนผู้จัดการ	ฉบับละ	๑,๐๐๐ บาท
(๕) ค่าจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ	ฉบับละ	๑,๐๐๐ บาท
(๖) ค่าออกแบบสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดหรือ ใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	ห้องชุดละ	๑,๐๐๐ บาท
(๗) ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม		
(ก) มีทุนทรัพย์ ให้เรียกเก็บร้อยละ ๒ ของราคประมีนทุนทรัพย์		
(ข) ไม่มีทุนทรัพย์		๒๐๐ บาท
(๘) ค่าธรรมเนียมเบ็ดเตล็ด		
(ก) ค่าคำขอ		๕๐ บาท
(ข) ค่าคัดหรือสำเนาเอกสารต่าง ๆ รวมทั้งค่าคัดหรือ สำเนาเอกสารเป็นพยานในคดีแพ่ง โดยเจ้าหน้าที่	หน้าละ	๕๐ บาท
เป็นผู้คัดหรือสำเนา		
(ค) ค่ารับรองเอกสารที่คัดหรือสำเนา	ฉบับละ	๕๐ บาท
(ง) ค่าตรวจหลักฐานทะเบียนห้องชุด	ห้องชุดละ	๑๐๐ บาท
(จ) ค่ารับอยัดห้องชุด	ห้องชุดละ	๑๐๐ บาท
(ฉ) ค่ามอนitoring	เรื่องละ	๕๐ บาท
(ช) ค่าตรวจสอบข้อมูลด้านทะเบียน ด้านประมีนราคา หรือข้อมูลอื่น	ห้องชุดละ	๑๐๐ บาท
(ซ) ค่าสำเนาจากลีบันทึกข้อมูลทาง คอมพิวเตอร์หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น		
หรือสำเนาข้อมูลอื่น	แผ่นละ	๕๐ บาท
(๙) ค่าใช้จ่าย		
(ก) ค่าปิดประกาศให้แก่ผู้ปิดประกาศ	รายละ	๑๐๐ บาท
(ข) ค่าพยานให้แก่พยาน	คนละ	๕๐ บาท

ถูกต้องตามนิติของสภานิติบัญญัติแห่งชาติ

สำเนาถูกต้อง

ณัฐนรร ทุม
(นายณัฐพัชร์ กลั่งทอง)
นิติกร ๑ ๒
๓๐ 恍.ค. ๒๕๕๑

นายวิภาณ ใจดี

(นางสาวศิริพงษ์ อาศนະเสน)

ผู้อำนวยการสำนักการประชุม
สำนักงานเลขอิการผู้ดูแลสภาก

ปฏิบัติหน้าที่สำนักงานเลขอิการสภานิติบัญญัติแห่งชาติ

สรุปสาระสำคัญ
ร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่..) พ.ศ.

หลักการ

แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๖๒ ดังต่อไปนี้

(๑) ปรับปรุงการใช้ประโยชน์ในห้องชุดและทรัพย์ส่วนกลางและระบบบริหารจัดการของอาคารชุด (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔ มาตรา ๑๕ และมาตรา ๓๙ และเพิ่มมาตรา ๑๗/๑ มาตรา ๓๘/๒ และมาตรา ๓๘/๓)

(๒) ปรับปรุงหลักเกณฑ์ในการยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดและการรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๖ และมาตรา ๒๙ และเพิ่มมาตรา ๖/๑ และมาตรา ๖/๒)

(๓) ปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางและการกำหนดค่าใช้จ่ายส่วนกลาง และกำหนดมาตรฐานบังคับกรณีเจ้าของร่วมไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๑๕ และมาตรา ๑๙ และเพิ่มมาตรา ๑๙/๑)

(๔) ปรับปรุงบทบัญญัติเกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวให้สอดคล้องกับการยกเลิกบทบัญญัติที่กำหนดให้คนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เกินร้อยละสี่สิบเก้าของห้องชุดทั้งหมด (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๑๙ ทวิ มาตรา ๑๙ จัตวา มาตรา ๑๙ เบญจ และมาตรา ๑๙ นว)

(๕) ปรับปรุงหลักเกณฑ์ในการแต่งตั้งและอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการและคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดให้ชัดเจนยิ่งขึ้น (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๓๖ มาตรา ๓๗ และมาตรา ๓๘ และเพิ่มมาตรา ๓๕/๑ มาตรา ๓๕/๒ มาตรา ๓๗/๑ มาตรา ๓๗/๒ มาตรา ๓๗/๓ มาตรา ๓๗/๔ และมาตรา ๓๗/๖)

(๖) ปรับปรุงหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมให้มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับทางปฏิบัติ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๒ มาตรา ๔๓ มาตรา ๔๗ มาตรา ๔๘ และมาตรา ๔๙ และเพิ่มมาตรา ๔๙/๑ มาตรา ๔๙/๒ และมาตรา ๔๙/๓)

(๗) กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจในการตรวจสอบการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ (ยกเลิกมาตรา ๗ วรรคสอง และเพิ่มหมวด ๖/๑ พนักงานเจ้าหน้าที่)

(๘) ปรับปรุงหลักเกณฑ์ในการจัดเก็บค่าธรรมเนียมให้สอดคล้องกับประมาณกฎหมายที่ดิน (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๖๒)

(๙) ปรับปรุงและเพิ่มเติมบทกำหนดโทษ เพื่อให้การบังคับใช้กฎหมายมีประสิทธิภาพ
(ยกเลิกมาตรา ๑๙ ทวารศ และมาตรา ๑๙ เตรษ และเพิ่มหมวด ๘ บทกำหนดโทษ)

(๑๐) ปรับปรุงอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายให้เหมาะสมยิ่งขึ้น

เหตุผล

โดยที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้ใช้บังคับมานาน และปรากฏว่า หลักเกณฑ์และรายละเอียดหลายประการไม่สามารถใช้บังคับได้จริงในทางปฏิบัติและไม่เพียงพอ ที่จะคุ้มครองประชาชนที่ซื้อห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัย สมควรแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัตินี้ในพระราชบัญญัตินี้ เพื่อแก้ไขปัญหาที่เกิดจากการบังคับใช้กฎหมายและคุ้มครองประชาชนผู้ซื้อห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัย ให้มี ประสิทธิภาพยิ่งขึ้น รวมทั้งสมควรปรับปรุงอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายให้เหมาะสมยิ่งขึ้น จึงจำเป็น ต้องตราพระราชบัญญัตินี้

สาระสำคัญ

๑. กำหนดให้พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันประกาศ ในราชกิจจานุเบกษา (ร่างมาตรา ๒)

๒. กำหนดหลักเกณฑ์ในการขอจดทะเบียนอาคารชุดและการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด โดยกำหนดให้ผู้ยื่นคำขอต้องยื่นหลักฐานและรายละเอียดที่จำเป็นเกี่ยวกับอาคารที่จะขอจดทะเบียน เป็นอาคารชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบความถูกต้องก่อนรับจดทะเบียนเป็นอาคารชุด (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๖) การโฆษณาขายห้องชุดต้องมีข้อความตรงกับหลักฐานและรายละเอียด ที่ยื่นขอจดทะเบียน โดยเจ้าของโครงการต้องเก็บสำเนาข้อความหรือภาพที่โฆษณาไว้ในสถานที่ทำการจนกว่าจะขายห้องชุดหมดและต้องส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้บุคคลอาคารชุดเก็บไว้ อย่างน้อยหนึ่งชุด และถือว่าข้อความหรือภาพที่โฆษณาเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจะซื้อขายห้องชุด หรือ สัญญาซื้อขายห้องชุด (เพิ่มมาตรา ๖/๑) สัญญาจะซื้อขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่าง เจ้าของโครงการกับผู้ซื้อห้องชุดต้องทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด (เพิ่มมาตรา ๖/๒) การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้เมื่อห้องชุดปลดจากหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๙ โดยต้องมีหนังสือรับรองการปลดหนี้ครัวที่สุดมาแสดงด้วย (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๒๙)

๓. กำหนดหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในห้องชุดและทรัพย์ส่วนกลางให้ชัดเจน ในกรณีที่มีการจัดพื้นที่ของอาคารชุดเพื่อประกอบการค้าต้องจัดระบบการเข้าออกพื้นที่ เป็นการเฉพาะไม่ให้บุคคลภายนอกเข้าไปโดยปกติสุขของเจ้าของร่วม (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๑๕ และเพิ่มมาตรา ๑๗/๑) และกำหนดการบริหารจัดการภายในอาคารชุดโดยการกำหนดกรอบหรือ

หลักเกณฑ์ที่ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องมีไว้ในกฎหมายส่วนรายละเอียดก็เปิดช่องให้แต่ละนิติบุคคลไปกำหนดกันเองตามความเหมาะสม โดยได้นำหลักเกณฑ์ในบางเรื่องที่เห็นว่ามีความจำเป็นและสามารถกำหนดให้เป็นมาตรฐานเดียวกันได้มาบัญญัติไว้ในกฎหมาย อาทิ ชั้นการแต่งตั้งและถอดถอนผู้จัดการหรือกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด การเรียกประชุมใหญ่เจ้าของร่วม การกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดต้องจัดทำงบดุลและรายงานประจำปีเสนอให้ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมพิจารณาอนุมัติ และเก็บรักษาเอกสารดังกล่าวรวมทั้งข้อบังคับไว้ในสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อให้เจ้าของร่วมสามารถตรวจสอบการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้ (แก้ไขเพิ่มเติม มาตรา ๓๒ และเพิ่มมาตรา ๓๔/๑ มาตรา ๓๘/๒ และมาตรา ๓๘/๓)

๔. กำหนดหลักเกณฑ์การกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางและค่าใช้จ่ายส่วนกลาง โดยการกำหนดให้ใช้เนื้อที่ของห้องชุดเป็นเกณฑ์ในการกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๑๕) และกำหนดให้เจ้าของห้องชุดต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามส่วนของเนื้อที่ห้องชุดเป็นเกณฑ์กำหนด หากเจ้าของร่วมไม่ชำระตามกำหนดเวลาต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบต่อปีและหากค้างชำระตั้งแต่หกเดือนขึ้นไปต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบต่อปีและอาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้ทรัพย์ส่วนกลางและไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมใหญ่ และกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องดำเนินการฟ้องคดีเพื่อบังคับชำระหนี้ รวมทั้งกำหนดให้ชัดเจนว่าเจ้าของโครงการเป็นเจ้าของร่วมในห้องชุดที่ยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลใดต้องร่วมออกค่าใช้จ่ายส่วนกลางด้วย (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๑๙ มาตรา ๓๖ และเพิ่มมาตรา ๑๙/๑)

๕. กำหนดหลักเกณฑ์การถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวโดยการกำหนดให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลถือกรรมสิทธิ์รวมกันต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุด และโดยที่บกบัญญัติที่กำหนดให้บุคคลต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเกินร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมดได้ถูกยกเลิกไปตามบทเฉพาะกาลของพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๙ พ.ศ. ๒๕๔๙ จึงปรับปรุงมาตราที่เกี่ยวข้องโดยตัดบทบัญญัติที่กำหนดให้คนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เกินร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมดออก (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๑๙ ทวิ มาตรา ๑๙ จัตวา มาตรา ๑๙ เบญจ และมาตรา ๑๙ นว)

๖. กำหนดหลักเกณฑ์ในการแต่งตั้งและอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด โดยกำหนดหลักเกณฑ์ในการแต่งตั้ง คุณสมบัติและลักษณะต้องห้าม และการพ้นจากตำแหน่งของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไว้ในกฎหมายรวมทั้งปรับปรุงอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดให้เหมาะสม (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๓๖ และเพิ่มมาตรา ๓๕/๑ มาตรา ๓๕/๒ และมาตรา ๓๕/๓) และกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดต้องจัด

ให้มีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อทำหน้าที่ควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด รวมทั้งกำหนดหลักเกณฑ์ในการแต่งตั้ง คุณสมบัติและลักษณะต้องห้ามการพ้นจากตำแหน่ง และ การประชุมของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดไว้ให้ชัดเจนในกฎหมายแทนการกำหนดให้เป็น ไปตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๓๗ มาตรา ๓๙ และเพิ่มมาตรา ๓๙/๑ มาตรา ๓๗/๒ มาตรา ๓๗/๓ มาตรา ๓๗/๔ มาตรา ๓๗/๕ และมาตรา ๓๗/๖)

๗. กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

(ก) ผู้มีสิทธิเรียกประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

การประชุมใหญ่สามัญประจำปีกำหนดประชุมใหญ่สามัญประจำปี กำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด มีหน้าที่เรียกประชุมใหญ่สามัญประจำปีครั้งแรกภายใน หากเดือนนับแต่วันที่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อพิจารณาข้อบังคับและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ที่เจ้าของโครงการได้นำไปจดทะเบียนไว้ รวมทั้งดำเนินการแต่งตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ส่วนการประชุมใหญ่สามัญประจำปีครั้งต่อๆ ไปกำหนดให้คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องจัดให้มีขึ้นปีละหนึ่งครั้งเพื่อพิจารณาอนุมัติงบดุล รายงานประจำปี และแต่งตั้งผู้สอบบัญชี (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๒ และเพิ่มมาตรา ๔๒/๑)

การประชุมใหญ่วิสามัญกำหนดให้ผู้จัดการ คณะกรรมการ หรือเจ้าของร่วม ไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมดมีสิทธิเรียกประชุมใหญ่วิสามัญได้ในการนี้ มีเหตุจำเป็น (เพิ่มมาตรา ๔๒/๒)

(ข) การเรียกประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

กำหนดให้การเรียกประชุมใหญ่เจ้าของร่วมต้องทำเป็นหนังสือด้วยประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียด ตามสมควร และจัดส่งให้เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนวันประชุม (เพิ่มมาตรา ๔๒/๓)

(ค) องค์ประชุม

กำหนดให้การประชุมใหญ่ต้องมีเจ้าของร่วมมาประชุมไม่น้อยกว่า หนึ่งในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดจึงจะครบองค์ประชุม และหากจำนวนเจ้าของร่วมที่มาประชุมไม่ครบองค์ประชุมก็ให้สามารถเรียกประชุมใหญ่ได้ภายใต้ภัยในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และการประชุมใหญ่ครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม ผู้จัดการหรือคู่สมรสของผู้จัดการ จะเป็นประธานในการประชุมใหญ่ได้ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๓)

(ง) มติในการประชุม

มติที่ใช้ในการประชุมใหญ่ในการนี้ทั่วไปกำหนดให้ต้องได้รับคะแนนเสียง ข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม (มาตรา ๔๔) เว้นแต่กรณีที่เป็นการลงมติในเรื่องที่สำคัญ

และมีผลกระทบต่อเจ้าของร่วมทั้งหมด อาทิเช่น การจำกัดทรัพย์ส่วนกลาง การอนุญาตให้เจ้าของร่วมทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง หรือต่อเติมห้องชุดของตนที่มีผลกระทบต่อทรัพย์ส่วนกลาง หรือการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือต่อเติมห้องชุดของตนที่มีผลกระทบต่อทั้งพื้นที่ส่วนกลางเป็นด้าน ได้กำหนดให้มติดังกล่าวต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ส่วนการลงมติในเรื่องที่สำคัญน้อยลงมา เช่น การแต่งตั้งหรือถอนผู้จัดการได้กำหนดให้มติดังกล่าวต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๙ และมาตรา ๕๙)

๘. กำหนดอำนาจหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ให้มีอำนาจเข้าไปในอาคารชุดเพื่อตรวจสอบการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดได้ (เพิ่มหมวด ๖/๑ พนักงานเจ้าหน้าที่)

๙. กำหนดหลักเกณฑ์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมโดยกำหนดให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด ๑๑ ค่าธรรมเนียม มาใช้บังคับแก่การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามพระราชบัญญัตินี้โดยอนุโลม (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๖๒)

๑๐. เพิ่มบทกำหนดโทษ สำหรับผู้ที่ฝ่าฝืนหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดและโดยที่หลักเกณฑ์ที่กฎหมายฉบับนี้กำหนดขึ้นมีวัตถุประสงค์ให้เจ้าของร่วมสามารถอยู่ร่วมกันโดยปกติสุข การกำหนดโทษจึงใช้โทษปรับทางอาญา เว้นแต่บทกำหนดโทษกรณีที่บุคคลได้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด แทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว และการขัดขวางการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ (เพิ่มหมวด ๘ บทกำหนดโทษ)

๑๑. ปรับปรุงอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายพระราชบัญญัติให้เหมาะสมยิ่งขึ้น (ร่างมาตรา ๓๕)

๑๒. กำหนดให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัติ (ร่างมาตรา ๓๖)

