

5

การบริหารงานทั่วไป

1. เป็นตัวแทนของนิติบุคคลอาคารชุดในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง
2. ดูแลให้เจ้าของร่วมปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับ
3. จัดให้มีการดูแลความปลอดภัยหรือ ความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุด
4. อยู่ปฏิบัติหน้าที่ที่สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดตามระยะเวลาที่กำหนดในข้อบังคับ
5. ยื่นจดทะเบียนภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ประชุมมีมติ กรณีเจ้าของร่วมมีมติที่จะต้องจดทะเบียนตามพระราชบัญญัติอาคารชุด

หากไม่ดำเนินการภายในกำหนดมีโทษปรับ

ไม่เกินห้าพันบาท

6

คุณสมบัติของผู้จัดการ นิติบุคคลอาคารชุด

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ กรณีนิติบุคคลเป็นผู้จัดการต้องแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนในฐานะผู้จัดการ การแต่งตั้งผู้จัดการต้องได้รับมติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า หนึ่งในสี่ของเจ้าของร่วมทั้งหมดโดยผู้จัดการต้องมีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบห้าปีบริบูรณ์ และต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามดังนี้

1. เป็นบุคคลล้มละลาย
2. เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
3. เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการองค์การหรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่
4. เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือ ความผิดลหุโทษ
5. เคยถูกถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริตหรือมีความประพฤติเสื่อมเสียหรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี
6. มีหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18

ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล ผู้ดำเนินการแทนในฐานะผู้จัดการต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามข้อ 1-6 ด้วย



อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการ นิติบุคคลอาคารชุด

2

การจัดประชุม

1. จัดประชุมใหญ่สามัญครั้งแรกภายใน 6 เดือน นับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

หากไม่ดำเนินการมีโทษปรับไม่เกิน ห้าพันบาท

2. จัดประชุมใหญ่วิสามัญเมื่อเห็นว่ามีเหตุจำเป็นที่ควรต้องขอความเห็นจากเจ้าของร่วม

3

การดำเนินการเกี่ยวกับค่าใช้จ่าย ตามมาตรา 18

1. ออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้เจ้าของร่วมที่ไม่มีหนี้ค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ค้างชำระ ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอ

หากไม่ดำเนินการมีโทษปรับไม่เกิน ห้าหมื่นบาทและปรับอีกไม่เกินวันละ ห้าร้อยบาท ตลอดเวลาที่ยังไม่ปฏิบัติให้ถูกต้อง

2. พ้องบังคับชำระหนี้เจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ตั้งแต่ 6 เดือนขึ้นไป

3. ส่งรายการหนี้ค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ต่อเจ้าพนักงานที่ดิน เพื่อให้มีสิทธิริบชำระหนี้ก่อนนี้จำนวน

4

การจัดทำบัญชีรายรับ-รายจ่าย

1. จัดทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือน ภายใน 15 วันนับแต่วันสิ้นเดือนและปิดประกาศให้เจ้าของร่วมทราบต่อเนื่องเป็นเวลา 15 วัน

หากไม่ดำเนินการมีโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาทและปรับอีกไม่เกินวันละห้าร้อยบาทตลอดเวลาที่ยังไม่ปฏิบัติให้ถูกต้อง

2. จัดทำงบดุลซึ่งแสดงจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินของนิติบุคคลอาคารชุด พร้อมทั้งบัญชีรายรับรายจ่ายซึ่งจะต้องมีผู้สอบบัญชีตรวจสอบเพื่อนำเสนอที่ประชุมใหญ่สามัญ

3. จัดทำรายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินการต่อที่ประชุมใหญ่ พร้อมเสนองบดุลและจัดทำสำเนาเอกสารดังกล่าวให้เจ้าของร่วมก่อนวันนัดประชุมใหญ่ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วัน

4. เก็บรักษารายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุล พร้อมทั้งข้อบังคับไว้ที่สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าของร่วมตรวจสอบได้

(ตามข้อ 2-4) หากนิติบุคคลอาคารชุดไม่ดำเนินการมีโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาทซึ่งผู้จัดการต้องรับโทษด้วยเว้นแต่พิสูจน์ได้ว่าไม่ได้มีส่วนในการกระทำความผิดนั้น