

อำนาจหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

การจัดประชุม

๑. จัดประชุมใหญ่สามัญครั้งแรกภายใน ๖ เดือน นับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

หากไม่ดำเนินการมีโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

๒. จัดประชุมใหญ่วิสามัญเมื่อเห็นว่ามีเหตุจำเป็นที่ควรต้องขอความเห็นจากเจ้าของร่วม

การดำเนินการเกี่ยวกับค่าใช้จ่าย ตามมาตรา ๑๘

๑. ออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้เจ้าของร่วมที่ไม่มีหนี้ค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ ค้างชำระ ภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอ

หากไม่ดำเนินการมีโทษปรับไม่เกินห้าพันบาทและปรับอีกไม่เกินวันละห้าร้อยบาทตลอดเวลาที่ยังไม่ปฏิบัติให้ถูกต้อง

๒. พ้องบังคับชำระหนี้เจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ ตั้งแต่ ๖ เดือนขึ้นไป

๓. ส่งรายการหนี้ค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ ต่อเจ้าพนักงานที่ดิน เพื่อให้มีสิทธิรับชำระหนี้ก่อนหนี้จำนอง

การจัดทำบัญชีรายรับ-รายจ่าย

๑. จัดทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือนภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันสิ้นเดือนและปิดประกาศให้เจ้าของร่วมทราบต่อเนื่องเป็นเวลา ๑๕ วัน

หากไม่ดำเนินการมีโทษปรับไม่เกินห้าพันบาทและปรับอีกไม่เกินวันละห้าร้อยบาทตลอดเวลาที่ยังไม่ปฏิบัติให้ถูกต้อง

๒. จัดทำงบดุลซึ่งแสดงจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินของนิติบุคคลอาคารชุด พร้อมทั้งบัญชีรายรับรายจ่ายซึ่งจะต้องมีผู้สอบบัญชีตรวจสอบเพื่อนำเสนอที่ประชุมใหญ่สามัญ

๓. จัดทำรายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานต่อที่ประชุมใหญ่ พร้อมเสนองบดุล และจัดทำสำเนาเอกสารดังกล่าวให้เจ้าของร่วมก่อนวันนัดประชุมใหญ่ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ๗ วัน

๔. เก็บรักษารายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุล พร้อมทั้งข้อบังคับไว้ที่สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าของร่วมตรวจสอบได้

(ตามข้อ ๒ - ๔) หากนิติบุคคลอาคารชุดไม่ดำเนินการมีโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาทซึ่งผู้จัดการต้องรับโทษด้วยเว้นแต่พิสูจน์ได้ว่าไม่ได้มีส่วนในการกระทำความผิดนั้น

การบริหารงานทั่วไป

๑. เป็นตัวแทนของนิติบุคคลอาคารชุดในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง

๒. ดูแลให้เจ้าของร่วมปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับ

๓. จัดให้มีการดูแลความปลอดภัยหรือความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุด

๔. อยู่ปฏิบัติหน้าที่ที่สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดตามระยะเวลาที่กำหนดในข้อบังคับ

๕. ยื่นจดทะเบียนภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ประชุมมีมติ กรณีเจ้าของร่วมมีมติที่จะต้องจดทะเบียนตามพระราชบัญญัติอาคารชุด

หากไม่ดำเนินการภายในกำหนดมีโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

คุณสมบัติของผู้จัดการ นิติบุคคลอาคารชุด

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ กรณีนิติบุคคลเป็นผู้จัดการต้องแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนในฐานะผู้จัดการ การแต่งตั้งผู้จัดการต้องได้รับมติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของเจ้าของร่วมทั้งหมดโดยผู้จัดการต้องมีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบห้าปีบริบูรณ์ และต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามดังนี้

๑. เป็นบุคคลล้มละลาย

๒. เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

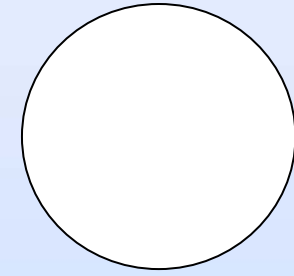
๓. เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์การหรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่

๔. เคยได้รับโทษจำคุกโดยพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่โทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

๕. เคยถูกถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสียหรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี

๖. มีหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘

ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล ผู้ดำเนินการแทนในฐานะผู้จัดการต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามข้อ ๑ - ๖ ด้วย



อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการ นิติบุคคลอาคารชุด

จัดทำโดย สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน
พิมพ์ที่