



สหกรณ์ เคหสถาน กรุงเทพฯ จำกัด
1129 ถนนนครไชยศรี หลังสถานีรถไฟสามเสน
เขตดุสิต กรุงเทพฯ 10300
โทร. 02-2412251, 02-2430736-7, 02-2430740

ระเบียบสหกรณ์เคหสถานกรุงเทพฯ จำกัด

ว่าด้วย การอยู่อาศัยร่วมกันในโครงการเคหสถาน 15 (ลำลูกกา) พ.ศ. 2554

เพื่อให้การอยู่อาศัยร่วมกันในโครงการเคหสถาน 15 (ลำลูกกา) เป็นไปด้วยความเรียบร้อย อาศัยอำนาจตามความในข้อบังคับของสหกรณ์เคหสถานกรุงเทพฯ จำกัด พ.ศ. 2544 ข้อ 70 (9) คณะกรรมการดำเนินการในการประชุมครั้งที่ 15/2554 วันที่ 23 กรกฎาคม 2554 จึงได้กำหนดระเบียบไว้ดังต่อไปนี้.-

ข้อ 1. ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบสหกรณ์เคหสถานกรุงเทพฯ จำกัด ว่าด้วย การอยู่อาศัยร่วมกันในโครงการเคหสถาน 15 (ลำลูกกา) พ.ศ. 2554”

ข้อ 2. ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2554 เป็นต้นไป

ข้อ 3. ในระเบียบนี้

“สหกรณ์” หมายถึง สหกรณ์เคหสถานกรุงเทพฯ จำกัด

“สมาชิก” หมายถึง สมาชิก สหกรณ์เคหสถานกรุงเทพฯ จำกัด ผู้ซื้อที่ดินในโครงการเคหสถาน 15 (ลำลูกกา) รวมถึงผู้รับโอนกรรมสิทธิ์รายต่อๆ ไปด้วย

“คณะกรรมการ” หมายถึง คณะกรรมการดำเนินการ สหกรณ์เคหสถานกรุงเทพฯ จำกัด

“โครงการ 15” หมายถึง โครงการเคหสถาน 15 (ลำลูกกา)

“ผู้จัดการ” หมายถึง ผู้จัดการ สหกรณ์เคหสถานกรุงเทพฯ จำกัด

“เจ้าหน้าที่” หมายถึง เจ้าหน้าที่ที่ได้ว่าจ้างให้เข้ามาปฏิบัติงานภายในโครงการเคหสถาน 15 (ลำลูกกา) ภายใต้โครงสร้างและการควบคุมดูแลของ สหกรณ์เคหสถานกรุงเทพฯ จำกัด

“ทรัพย์สิน” หมายถึง ทรัพย์สินต่างๆ ภายในโครงการเคหสถาน 15 (ลำลูกกา) ของสหกรณ์เคหสถานกรุงเทพฯ จำกัด หรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับสมาชิกอันเป็นสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างหรือสิ่งพัฒนาใดๆ ของที่ดิน ที่เป็นสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน เช่น ถนนสายหลัก ถนนซอย ทางเดินเท้า ป้อมยามรักษาการณ์ ท่อระบายน้ำ สวนหย่อม สวนพักผ่อน เป็นต้น

“สาธารณูปโภค” หมายถึง การให้บริการแก่สมาชิกเรื่อง ไฟฟ้า ประปา ที่กำหนดไว้ในโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

“บริการสาธารณะ” หมายถึง การให้บริการ หรือสิ่งอำนวยความสะดวกที่กำหนดไว้ในโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

“ค่าใช้จ่าย” หมายถึง ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภค การดูแลรักษาความปลอดภัย ความสะอาด และค่าบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และค่าบริการสาธารณะต่าง ๆ รวมทั้งค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บตามประเภทของการใช้สอย และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการจัดให้มีขึ้น

ข้อ 4. ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับแก่สมาชิก พร้อมทั้งบริวาร หรือผู้แทนที่อยู่อาศัยภายในโครงการ 15 รวมถึงผู้ให้บริการอื่นๆ ด้วย

ข้อ 5. ระเบียบนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้การอยู่อาศัยร่วมกันภายในโครงการ 15 รวมถึงการใช้ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะที่สหกรณ์ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดิน ตามแผนงานโครงการที่ได้รับอนุญาต หรือทรัพย์สินอื่นใดที่สหกรณ์จะโอนให้ ไปจัดการดูแลและบำรุงรักษาเพื่อประโยชน์ร่วมกันของสมาชิกภายในโครงการ 15 รวมทั้งบริหารจัดการดูแลทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ ตลอดจนบัญชีการเงิน และความเรียบร้อยภายในโครงการ 15 เพื่อประโยชน์สูงสุดในการอยู่อาศัยและการใช้ประโยชน์ร่วมกันของสมาชิก

ข้อ 6. สหกรณ์จะใช้สิทธิของสมาชิก เพื่อต่อสู้บุคคลภายนอก หรือเรียกร้องเอาทรัพย์สินคืนเพื่อประโยชน์ของสมาชิกไว้ โดยคณะกรรมการ มีอำนาจหน้าที่ดำเนินการทั้งปวงของพื้นที่จัดสรรโครงการ 15 เช่น แข็งความ ฟ้องร้อง ดำเนินคดี หรือประนีประนอมยอมความ และอาจมอบอำนาจให้บุคคลหนึ่งบุคคลใดไปดำเนินการแทนได้

ข้อ 7. สมาชิกหรือผู้ใช้ประโยชน์ที่ดินแปลงจัดสรร ที่มีความประสงค์จะตัดแปลงแก้ไข หรือรื้อถอนหรือตกแต่งต่อเติมสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งกำแพง รั้ว ที่กั้นพื้นที่ในแปลงจัดสรร จะต้องส่งแบบพร้อมรายละเอียด ให้สหกรณ์ ตรวจสอบก่อนดำเนินการ ซึ่งจะอนุญาตได้ต่อเมื่อได้ตรวจสอบแล้ว เห็นว่าไม่กระทบกระเทือนต่อโครงสร้างและงานระบบต่างๆ ของบ้าน รวมถึงระบบสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะโดยต้องไม่ฝ่าฝืนระเบียบ ข้อบังคับ คำสั่ง ประกาศของสหกรณ์ รวมทั้งระบบรักษาความปลอดภัยของหมู่บ้าน

การอนุญาตหรือไม่อนุญาตของสหกรณ์ ตามวรรคหนึ่งนั้น ไม่ได้เกี่ยวข้องกับส่วนราชการแต่อย่างใด ทั้งนี้ สมาชิกจะต้องขออนุญาตกับส่วนราชการที่เกี่ยวข้องอีกทางหนึ่งด้วย

ข้อ 8. ก่อนการดำเนินการตามข้อ 7. สมาชิกหรือผู้ใช้ประโยชน์ที่ดินแปลงจัดสรรจะต้องวางเงินค้ำประกันความเสียหายให้กับสหกรณ์ ตามที่คณะกรรมการกำหนด และจะต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบอื่น ๆ ของสหกรณ์ที่ได้แจ้ง หรือประกาศไว้

ข้อ 9. สหกรณ์จะคืนเงินค้ำประกันความเสียหายให้แก่สมาชิกโดยไม่มีดอกเบี้ย เมื่อสมาชิกได้ดำเนินการตามข้อ 7. แล้วเสร็จ และไม่ปรากฏความเสียหายใด ๆ แก่ทรัพย์สิน

ข้อ 10. ในกรณีที่เกิดเหตุเสียหายต่อระบบสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะของโครงการ 15 อันเนื่องมาจากการกระทำภายในแปลงที่ดินจัดสรรของสมาชิكدังกล่าว สมาชิกจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบในการซ่อมแซมแก้ไขให้กลับสู่สภาพการใช้งานได้ตามปกติเช่นเดิม โดยเป็นค่าใช้จ่ายของสมาชิกเอง

ถ้าสมาชิกไม่ปฏิบัติตามวรรคแรก จะต้องยินยอมให้เจ้าหน้าที่ของสหกรณ์ หรือผู้แทนเข้าทำการซ่อมแซมแก้ไข โดยสมาชิกต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นทั้งหมด

ข้อ 11. การตกแต่งต่อเติม หรือปลูกสร้างบ้าน ต้องไม่รบกวนต่อสมาชิกอื่น ๆ และไม่ทำให้ระบบสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะชำรุดเสียหาย

ข้อ 12. การจัดการสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และการบริหารจัดการภายในโครงการ 15 ให้คณะกรรมการ หรือผู้จัดการเป็นผู้ดำเนินการ รวมถึงการจัดระบบรักษาความปลอดภัยต่าง ๆ และการจัดการอื่น ๆ ตามความจำเป็นและเหมาะสม และมีอำนาจในการจัดจ้างเจ้าหน้าที่หรือจ้างผู้ดำเนินการบริหารจัดการต่าง ๆ รวมทั้งกำหนดค่าตอบแทนที่สมควรในการนั้นๆ

ข้อ 13. สหกรณ์จะจัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อประโยชน์ต่อสมาชิก โดยจะเรียกเก็บเงินค่าบริการสาธารณะจากสมาชิกเป็นรายเดือนในอัตราตามรางแนบท้ายระเบียบนี้ เพื่อนำมาใช้ในการให้บริการ ทั้งนี้ หากมีเงินเหลือจากการใช้จ่ายสหกรณ์จะโอนให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เพื่อดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะต่อไป

ข้อ 14. การใช้พื้นที่หรือทรัพย์สินภายในโครงการ 15 ต้องเป็นการใช้ของสมาชิกเท่านั้นไม่หมายรวมถึงบุคคลอื่น และสมาชิกต้องใช้พื้นที่เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยเท่านั้น ยกเว้นอาคารพาณิชย์สามารถใช้เพื่อการพาณิชย์ได้

กรณีบุคคลภายนอกจะใช้สาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ ต้องได้รับความเห็นจากผู้จัดการก่อน

ข้อ 15. การเลี้ยงสัตว์เลี้ยงภายในที่ดินแปลงจัดสรร สมาชิกจะต้องปฏิบัติตามกฎหมายที่บัญญัติไว้ โดยต้องดูแลให้เรียบร้อย ไม่รบกวนความสงบเรียบร้อย หรือก่อเหตุเดือดร้อนรำคาญ หรือเป็นอันตรายแก่สมาชิกอื่น และในกรณีที่จะนำสัตว์เลี้ยงออกจากที่ดินแปลงจัดสรร สมาชิกหรือบริวารของสมาชิกจะต้องควบคุมดูแลให้เรียบร้อยตลอดเวลา

ข้อ 16. กรณีสมาชิกค้างชำระค่าใช้จ่ายติดต่อกันตั้งแต่สามเดือนขึ้นไป สหกรณ์มีอำนาจในการระงับการให้บริการสาธารณะ

ข้อ 17. กรณีสมาชิกค้างชำระค่าใช้จ่ายติดต่อกันตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป ให้ผู้จัดการทำหนังสือแจ้งเจ้าพนักงานที่ดินเกี่ยวกับการค้างชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าว เพื่อระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระ จนกว่าจะชำระให้ครบถ้วน และให้ถือว่าหนี้ค่าบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคเป็นหนี้บุริมสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์ของผู้ค้างชำระ

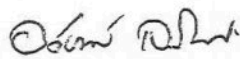
ข้อ 18. สมาชิกหรือผู้ใช้ประโยชน์ที่ฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามระเบียบนี้ หรือทำความเสียหายให้เกิดขึ้นแก่สาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ คณะกรรมการมีอำนาจดให้บริการสาธารณะ หรือการใช้สาธารณูปโภค และริบเงินค้ำประกันความเสียหาย หรือเรียกเก็บค่าเสียหาย หรือระงับมิให้ดำเนินการ หรือสั่งการให้รื้อถอนส่วนใดๆ รวมทั้งสั่งการให้ซ่อมแซมแก้ไขให้อยู่ในสภาพเดิมโดยเป็นค่าใช้จ่ายของสมาชิกนั้น

ข้อ 19. หากสมาชิกหรือบริวารหรือผู้ได้รับอนุญาตไม่ปฏิบัติตามระเบียบนี้ ให้ผู้จัดการดำเนินการในฐานะผู้เสียหาย หรือแทนผู้เสียหาย แจ้งความฟ้องร้องดำเนินคดีกับสมาชิก หรือบริวารของสมาชิก หรือผู้ที่ได้รับอนุญาตนั้นให้ปฏิบัติตามระเบียบ หรือชดใช้ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นทั้งหมด

ข้อ 20. ให้ผู้จัดการเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

ข้อ 21. ในกรณีมีปัญหาไม่อาจปฏิบัติตามระเบียบนี้ได้ ให้ผู้จัดการนำเสนอคณะกรรมการพิจารณาวินิจฉัยและให้ถือคำวินิจฉัยเป็นที่สุด

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๙ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๕๔

พลโท 

(อริชาติ เจริญยิ่ง)

ประธานกรรมการ

สหกรณ์เคหสถานกรุงเทพฯ จำกัด