



สจ.พ. ทิมาทิวส์



บริษัทบริหารงาน

ในรูปแบบของนิติบุคคลอาคารชุด

ดร. เตชะธร สุขชัยตรี

Condominium Juristic Person Management Company

บริษัทบริหารงานในรูปแบบของนิติบุคคลอาคารชุด

Condominium Juristic Person Management Company



Copyright by Techathorn © 2020. All Rights Reserved.

บริษัทบริหารงานในรูปแบบของนิติบุคคลอาคารชุด

Condominium Juristic Person Management Company

Writer	ดร.เตชะธร สุขชัยศรี
Editor	ดร.วัชรวิ ไตรเจริญกุลภักดิ์ (จงแจ่ม)
Production	-
เจ้าของลิขสิทธิ์	ดร.เตชะธร สุขชัยศรี
Proofreader	กองบรรณาธิการ สำนักพิมพ์ พิมพ์วลี
Graphic designer	ดร.วัชรวิ ไตรเจริญกุลภักดิ์ (จงแจ่ม)
พิมพ์ครั้งที่	1/2563
จำนวนพิมพ์	300 เล่ม
Publishing	สำนักพิมพ์ พิมพ์วลี
ราคาเล่มละ	99

Copyright by Techathorn © 2020. All Rights Reserved.



คำนำ

ปัจจุบันผู้บริโภคส่วนใหญ่นิยมพักอาศัยอยู่ในโครงการ คอนโดมิเนียมหรืออาคารชุดด้วยเหตุผลหลัก คือมีระบบการจัดการโดยบริษัทบริหารงานในรูปแบบของนิติบุคคลอาคารชุด มีสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ ทั้งด้านความปลอดภัย สภาพแวดล้อม และความสะอาดภายในโครงการ

ดังนั้น บริษัทบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุด จึงมีความสำคัญและจำเป็นเป็นอย่างยิ่ง และจะต้องมีกลุ่มบุคคลที่มีอำนาจในการบริหารงานที่แท้จริงของอาคารชุด นั่นคือ คณะกรรมการนิติบุคคล ซึ่งเป็นกลุ่มบุคคลที่ถูกเลือกมาเป็นตัวแทนของลูกบ้านในโครงการจากการประชุมใหญ่สามัญประจำปีของเจ้าของร่วม โดยมีจุดประสงค์เพื่อพิทักษ์รักษาสีทธิของเจ้าของร่วมทุกท่านอย่างเป็นธรรม และให้เกิดประโยชน์ในการใช้เงินส่วนกลางมากที่สุด

ภายในหนังสือเล่มนี้ จึงได้รวบรวมข้อความรู้ต่าง ๆ ใน
เรื่องของบริษัทบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุดที่ได้เก็บรวบรวม
ข้อมูลจากประสบการณ์ของผู้เขียนโดยตรง และจะได้นำมา
แบ่งปันเพื่อให้ทราบถึงงานบริหารของนิติบุคคลอย่าง
ครอบคลุมและครบครัน เหมาะสมสำหรับการนำไปเป็น
แนวทางในการบริหารจัดการเป็นอย่างยิ่ง

ดร.เตชะธร สุขชัยศรี

**ทำไมจึงตัดสินใจพักอาศัยอยู่ใน
ดอนโดมเนียม....
สะดวกสบายจริงหรือไม่???**



ปัจจุบันผู้บริโภครุ่นใหญ่นิยมพักอาศัยอยู่ในโครงการ คอนโดมิเนียมหรืออาคารชุดด้วยเหตุผลหลัก คือมีระบบการจัดการ โดยบริษัทบริหารงานในรูปแบบของนิติบุคคลอาคารชุด มีสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ ทั้งด้านความปลอดภัย สภาพแวดล้อม และความสะอาดภายในโครงการ

อย่างไรก็ตามนอกจากการบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว บุคคลที่มีความสำคัญไม่น้อยกว่ากันที่มีอำนาจในการบริหารงานที่แท้จริงของอาคารชุดนั้น คือคณะกรรมการนิติบุคคล เพราะเป็นผู้มีอำนาจในการบริหารที่แท้จริง

ทั้งนี้ คณะกรรมการนิติบุคคล คือกลุ่มบุคคลที่ถูกเลือกมาเป็นตัวแทนของลูกบ้านในโครงการจากการประชุมใหญ่สามัญประจำปีของเจ้าของร่วม จุดประสงค์เพื่อพิทักษ์รักษาสิทธิของเจ้าของร่วมทุกท่านอย่างเป็นธรรม และให้เกิดประโยชน์ในการใช้เงินส่วนกลางมากที่สุด เช่น เป็นตัวแทนในการตัดสินใจในการว่าจ้างคู่สัญญางานดูแลซ่อมแซม ปรับปรุงงานระบบในโครงการ พิจารณาเรื่องเงินฝากธนาคารของนิติบุคคล รวมทั้งการพิจารณาเรื่องการสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่อาคาร เช่น การจัดกิจกรรมต่างๆ เพื่อสร้างความสัมพันธ์ที่ดีให้กับเจ้าของร่วม ซึ่งเป็นสิ่งที่ฝ่ายจัดการหรือบริษัทบริหาร ไม่สามารถ