

ภาคผนวกที่ 4

รายการทรัพย์สินส่วนกลางของโครงการ

รายการทรัพย์สินส่วนกลางของโครงการ

1) การบริหารจัดการและการจดทะเบียนอาคารชุด

การบริหารจัดการโครงการภายหลังก่อสร้างแล้วเสร็จ จะดำเนินการโดยนิติบุคคลอาคารชุด 1 นิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งที่ตั้งของห้องนิติบุคคลอาคารชุด ตั้งอยู่บริเวณชั้นที่ 2 ของอาคาร B มีขนาดพื้นที่ 35 ตารางเมตร ภายในห้องดังกล่าวจัดให้มีโต๊ะ เก้าอี้ ที่เพียงพอต่อเจ้าหน้าที่นิติบุคคลอาคารชุด เพื่อให้บริการผู้พักอาศัยในการชำระค่าส่วนกลาง ค่าน้ำประปา แสงซ่อมบำรุงต่างๆ เป็นต้น รวมทั้งจัดให้มีตู้เก็บเอกสาร ซึ่งสามารถเก็บเอกสารได้ไม่น้อยกว่า 10 ปี และส่วนควบคุม โดยจะมีการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางอย่างชัดเจน

การบริหารจัดการดูแลรักษาอาคารชุดเป็นอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดภายใต้ข้อบังคับในพระราชบัญญัติอาคารชุด โดยการแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อเป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุดเป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ตามมาตรา 35/2 ของพระราชบัญญัติอาคารชุดฉบับที่ 4 พ.ศ. 2551 เพื่อเข้ามาทำหน้าที่ดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของห้องชุดทุกห้อง ให้สามารถใช้งานได้ตามปกติ และอยู่ในสภาพพร้อมใช้งานตลอดเวลา จัดให้มีการดูแลรักษาความปลอดภัยหรือความสงบเรียบร้อยภายในอาคาร รวมถึงการให้บริการผู้พักอาศัยร่วมกัน เพื่อให้เกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อย โดยไม่ขัดต่อผลประโยชน์และไม่ละเมิดสิทธิของผู้พักอาศัยท่านอื่น เป็นต้น

โครงการประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น ความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) จำนวน 1 อาคาร (อาคาร A) และ มีจำนวนห้องชุดพักอาศัย 245 ห้อง และอาคารสโมสรพร้อมสระว่ายน้ำ ขนาดความสูง 3 ชั้น ความสูง 11.20 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) จำนวน 1 อาคาร (อาคาร B) ก่อสร้างบนโฉนดที่ดิน จำนวน 2 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 189372 และ 159054 เลขที่ดิน 188 และ 813 ตามลำดับ โดยโครงการวางแผนในการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด 1 นิติบุคคล สำหรับรายละเอียดการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด มีดังนี้

(1) รายการทรัพย์สินส่วนกลาง และทรัพย์สินส่วนบุคคล

การจดทะเบียนทรัพย์สินของโครงการนั้น ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 สามารถจำแนกทรัพย์สินของโครงการได้เป็น

- ทรัพย์สินส่วนบุคคล หมายถึง ห้องชุดพักอาศัย 245 ห้อง ซึ่งจัดไว้ให้เป็นเจ้าของห้องแต่ละราย
- ทรัพย์สินส่วนกลาง หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นมีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมประกอบด้วยรายการต่างๆ ดังนี้

- 1) โฉนดที่ดินเลขที่ 189372 และ 159054 เลขที่ดิน 188 และ 813 ตามลำดับ ตำบลแสนสุข อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี ขนาดพื้นที่โครงการ 1-3-84 ไร่ หรือ 3,136.0 ตารางเมตร
- 2) ห้องนิติบุคคลอาคารชุด ตั้งอยู่ที่ ตำบลแสนสุข อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี
- 3) โครงสร้างและสิ่งก่อสร้าง เพื่อความมั่นคงและเพื่อป้องกันความเสียหายต่ออาคารชุด

- เสาค้ำฐานราก เสาคาน พื้น
- ผนังภายนอกอาคาร
- อาคารเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 8 ชั้น

เสริมเหล็กสูง 3 ชั้น จำนวน 1 อาคาร

4) ส่วนของอาคาร ระบบเครื่องมือ เครื่องใช้ และอุปกรณ์ของอาคารชุด

- ถังเก็บน้ำดิบบริเวณใต้ดินและบริเวณชั้นดาดฟ้า
- ชั้นดาดฟ้า
- สวนหย่อมบริเวณชั้นดาดฟ้า (อาคาร B)
- สวนหย่อมบริเวณชั้นที่ 2 (อาคาร B)
- สวนหย่อมบริเวณรอบอาคาร
- สระว่ายน้ำ ทางเดินริมสระ ระเบียงสระ ห้องปั๊มสระว่ายน้ำ บริเวณชั้นที่ 3 (อาคาร B)
- ห้องสันทนาการส่วนกลาง ชั้นที่ 2 และชั้นที่ 3 (อาคาร B)
- รั้วรอบอาคาร
- พื้นที่ทางเดินภายในและภายนอกอาคาร
- บันไดระหว่างชั้น และโถงบันได
- บันไดหนีไฟ
- ประตูทางเข้า-ออก ภายในอาคาร
- ป้ายอาคารชุด
- ป้ายบอกทางหนีไฟ
- ที่จอดรถยนต์
- ที่จอดรถจักรยานยนต์
- ถนนภายในโครงการ
- ระบบสัญญาณโทรทัศน์
- ระบบโทรทัศน์วงจรปิด
- กล้องวงจรปิด
- ระบบแจ้งเตือนเพื่อป้องกันอัคคีภัย
- ถังดับเพลิง
- อุปกรณ์ตรวจจับควัน
- ระบบคีย์การ์ด
- ระบบท่อจ่ายน้ำประปา ระบบเครื่องสูบน้ำ ห้องเครื่องสูบน้ำ และเครื่องสูบน้ำเพื่อแรงดันข
- ระบบระบายน้ำ และบำบัดน้ำเสีย
- ระบบสายล่อฟ้า พร้อมอุปกรณ์

- ระบบไฟฟ้า พร้อมอุปกรณ์ และห้องไฟฟ้า บริเวณชั้น 1
- ระบบลิฟต์ และห้องเครื่อง พร้อมอุปกรณ์
- ไฟส่องสว่างฉุกเฉิน
- ลิฟต์โดยสาร
- ช่องชาร์ประบบต่างๆ
- กั้นสาด
- ห้องมิเตอร์ไฟฟ้า
- ห้อง Service room
- ห้องเก็บของ
- โถงพักคอย
- ตู้ใส่จดหมาย

5) ทรัพย์สินอื่นที่เป็นกรรมสิทธิ์หรือสิทธิของนิติบุคคลอาคารชุด ที่มีไว้เพื่อให้ใช้ประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วม ทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด ที่จะจัดขึ้นภายในเพื่อให้ใช้ประโยชน์แก่เจ้าของร่วมทุกคน

2) การบริหารจัดการที่จอดรถภายในโครงการ

ที่จอดรถทั้งหมดภายในโครงการ ได้แก่ ที่จอดรถยนต์ จำนวน 87 คัน (รวมที่จอดรถผู้พิการ จำนวน 4 คัน และที่จอดรถสำหรับชาร์จไฟฟ้า จำนวน 2 คัน) และที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 30 คัน ถือเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง อยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของนิติบุคคลอาคารชุด โดยไม่ได้จัดให้เป็นกรรมสิทธิ์ของห้องชุดแต่อย่างใด

3) การบริหารจัดการ

การดำเนินการของโครงการมีรูปแบบเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม การบริหารจัดการต่างๆ ภายในโครงการอยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ประกอบด้วย เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย แม่บ้าน เจ้าหน้าที่ธุรการ เป็นต้น สำหรับส่วนงานควบคุมดูแลระบบสาธารณูปโภค และสุขาภิบาลสิ่งแวดล้อมต่างๆ ได้แก่ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบระบายน้ำ การจัดการขยะมูลฝอย ฯลฯ อยู่ในความรับผิดชอบของฝ่ายช่างเทคนิคของโครงการ