
เอกสารประกอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ

ภาคผนวก ค-1

ระเบียบ ข้อบังคับการพักอาศัย

ข้อบังคับ
นิติบุคคลอาคารชุด ดิ เอ็กเซล ปารีส

หมวดที่ 1 บททั่วไป	1
หมวดที่ 2 คำจำกัดความ	1
หมวดที่ 3 วัตถุประสงค์	2
หมวดที่ 4 ที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคล	3
หมวดที่ 5 ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด	4
หมวดที่ 6 คณะกรรมการ	5
หมวดที่ 7 ทรัพย์สินส่วนกลางและการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง	7
หมวดที่ 8 อัตราส่วนแห่งและห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง	8
หมวดที่ 9 การใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง	11
หมวดที่ 10 การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล	12
หมวดที่ 11 การประชุมใหญ่ การประชุมคณะกรรมการ และอำนาจหน้าที่ของเจ้าของร่วม	13
หมวดที่ 12 การออกค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วม	15
หมวดที่ 13 การถือกรรมสิทธิ์ของบุคคลหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว	18
หมวดที่ 14 การเลิกอาคารชุด	18
หมวดที่ 15 บทเฉพาะกาล	19

หมวดที่ 1
บททั่วไป

- ข้อ 1. ข้อบังคับนี้เรียกว่า “ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ดิ เอ็กเซล ปารีส” และนิติบุคคลอาคารชุดนี้ชื่อว่า “นิติบุคคลอาคารชุด ดิ เอ็กเซล ปารีส”
- ข้อ 2. ข้อบังคับนี้ให้ใช้บังคับกับเจ้าของร่วมทุกคน รวมถึงบริวาร และผู้แทนของเจ้าของร่วมในอาคารชุดนับตั้งแต่วันที่ได้รับการจดทะเบียนนิติบุคคลจากกรมที่ดินอย่างถูกต้องเป็นต้นไป
- ข้อ 3. กรณีที่ไม่มีให้ตราไว้ในข้อบังคับนี้ให้นำบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542 และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 รวมถึงกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องมาใช้บังคับ
- ข้อ 4. การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับใดๆ ให้กระทำโดยมติที่ประชุมใหญ่ และเมื่อได้จดทะเบียนแก้ไขเปลี่ยนแปลงที่กรมที่ดินเรียบร้อยแล้ว จึงให้ผลใช้บังคับ

หมวดที่ 2
คำจำกัดความ

- ข้อ 5. ในข้อบังคับนี้ คำว่า
- | | | |
|-------------------|---------|---|
| อาคารชุด | หมายถึง | อาคารที่บุคคลสามารถแยกถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยการกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และการกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง ในที่นี้ หมายความว่า อาคารชุด ดิ เอ็กเซล ปารีส |
| นิติบุคคลอาคารชุด | หมายถึง | นิติบุคคลอาคารชุด ดิ เอ็กเซล ปารีส |
| ข้อบังคับ | หมายถึง | ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด ดิ เอ็กเซล ปารีส |
| การประชุมใหญ่ | หมายถึง | การประชุมใหญ่สามัญหรือการประชุมใหญ่สามัญของเจ้าของร่วม แล้วแต่กรณี |
| คณะกรรมการ | หมายถึง | คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ตามข้อ 14 ของข้อบังคับนี้ ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากเจ้าของร่วม เพื่อดำเนินการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของเจ้าของร่วม |
| กรรมการ | หมายถึง | กรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ดิ เอ็กเซล ปารีส |
| ผู้จัดการ | หมายถึง | ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ดิ เอ็กเซล ปารีส |
| เจ้าของร่วม | หมายถึง | บุคคลหรือนิติบุคคล ซึ่งถือกรรมสิทธิ์ภายในห้องชุดของอาคารชุด ดิ เอ็กเซล ปารีส |
| เจ้าของโครงการ | หมายถึง | บริษัท ออลส์ อินส์ไปร์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) |
| ทรัพย์สินส่วนกลาง | หมายถึง | ส่วนของอาคารชุดที่มีห้องชุด ที่ดินที่ติดอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน |

ทรงนำเจ้าของร่วม	6.9 การทำกิจกรรมสัญญาใดๆ เพื่อดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด	
	หมวดที่ 4	
ข้อ 7. สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ตี เอกเซล ปาร์ค ตั้งอยู่ ณ อาคารชุด เลขที่ 37 ซอยลาซาล 19 แขวงบางนา เขตบางนา กรุงเทพมหานคร 10260	ที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด	
	หมวดที่ 5	
ข้อ 8. ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้จัดการคนหนึ่ง ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการ ให้นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ โดยการแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ตี เอกเซล ปาร์ค	ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด	
	ข้อ 9. ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ตามวัตถุประสงค์ในหมวดที่ 3 รวมถึงกิจการ ดังต่อไปนี้	
ข้อ 9.1 ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์แห่งพระราชบัญญัติมาตรา 33. ตามข้อบังคับ หรือ ตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม หรือคณะกรรมการ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดต่อกฎหมาย	ข้อ 9.2 ในกรณีจำเป็นรีบด่วน ให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความศรัทธาหรือความเห็นชอบของตนเอง สั่ง หรือกระทำการใด ๆ เกี่ยวกับความปลอดภัยของอาคารชุดซึ่งวินัยชุมชนจะพึงรักษา และจัดการทรัพย์สินของตนเอง	
	ข้อ 9.3 จัดให้มีการดูแลความปลอดภัย หรือความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุด	
ข้อ 9.4 เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด	ข้อ 9.5 จัดให้มีการทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือน และติดประกาศให้เจ้าของร่วมทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันสิ้นเดือน และต้องติดประกาศเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสิบห้าวันต่อเนื่องกัน	
	ข้อ 9.6 พ้องบังคับชำระหนี้จากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามพระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ.2551 มาตรา 18 เกินหกเดือนขึ้นไป	
ข้อ 9.7 กำหนดระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุดเกี่ยวกับ การใช้ทรัพย์สินบุคคล หรือทรัพย์สินกลาง หรือทรัพย์สินกลาง การใช้บริการต่าง ๆ รวมถึง การรักษาความปลอดภัยของอาคารชุด	ข้อ 9.8 แต่งตั้ง วาจ้าง หรือถอดถอนลูกจ้าง พนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด รวมถึงคู่สัญญาต่างๆ ที่ผูกพันกับนิติบุคคล	
	ข้อ 9.9 จัดให้มี และดูแลรักษาสรรพเอกสารทางการเงิน สมุดบัญชี สมุดทะเบียนงบประมาณรายประจำปี รวมทั้งวัสดุอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุดให้ครบถ้วนถูกต้องเรียบร้อยอยู่เสมอ ทั้งนี้ให้เป็นไปตามข้อบังคับ	
ข้อ 9.10 จัดทำรายงานการดำเนินงานประจำปีของนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อเสนอต่อที่ประชุมใหญ่ตามข้อบังคับ	ข้อ 9.11 ออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ ให้แก่เจ้าของร่วมภายในสิบห้าวัน นับแต่วันที่ได้รับการร้องขอ และเจ้าของร่วมได้ชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่าย ตามมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติเรียบร้อยแล้ว	
	ข้อ 9.12 ออกหนังสือรับรองรายชื่อเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่เป็นคนต่างด้าว	

สำหรับเจ้าของร่วม	สำหรับเจ้าของร่วม	สำหรับเจ้าของร่วม
ข้อ 6.1 ดำเนินการจัดการบำรุงดูแลรักษา ซ่อมแซมระบบสาธารณูปโภค เรียกเก็บเงินและหารายได้เพื่อใช้จ่ายดังกล่าว ตลอดจนเพื่อการชำระภาษีอากรที่นิติบุคคลอาคารชุดจะต้องชำระแก่ราชการ	ข้อ 6.2 จัดการดำเนินการใดๆ เพื่อความปลอดภัยของนิติบุคคล หรือบุคคลใดที่เกี่ยวข้องเพื่อ	ข้อ 6.3 จัดการดูแลรักษา รวมถึงการซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลางที่มีอยู่และที่จะจัดให้มีขึ้นในอนาคตให้อยู่ในสภาพที่เจ้าของร่วมสามารถใช้ประโยชน์ได้ตลอดเวลา
ข้อ 6.4 ดำเนินการติดต่อว่าจ้างบริษัท ห้างร้าน นิติบุคคลหรือบุคคลภายนอกเข้ามาดูแลรักษาและซ่อมแซมบรรดทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุด	ข้อ 6.5 ติดต่อหน่วยงานราชการ รัฐวิสาหกิจ เทศบาล หรือนิติบุคคล หรือบุคคลใดที่เกี่ยวข้องเพื่อดำเนินการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด	ข้อ 6.6 เข้าทำกิจกรรมสัญญาใดๆ เพื่อดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมด ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งจากที่ประชุมเจ้าของร่วม
ข้อ 6.7 ดำเนินการป้องกัน ต่อสู้หรือเรียกร้อง ซึ่งสิทธิหรือทรัพย์สินใด ๆ อันเป็นประโยชน์ร่วมกันแก่เจ้าของร่วม	ข้อ 6.8 ดำเนินการใดๆ ภายใต้บทบัญญัติในอาคารชุด เพื่อประโยชน์การใช้ห้องชุดและการใช้ทรัพย์สินส่วน	ข้อ 6.9 การทำกิจกรรมสัญญาใดๆ เพื่อดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด
ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ตี เอกเซล ปาร์ค	ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ตี เอกเซล ปาร์ค	ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ตี เอกเซล ปาร์ค

9.13 เป็นผู้เรียกประชุมใหญ่วิสามัญตามข้อบังคับ

9.14 ดำเนินการจัดซื้อ จัดหาเครื่องมือ อุปกรณ์ ทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อประโยชน์ในการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง การบริการต่าง ๆ ตลอดจนการอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ต่อเจ้าของร่วม

9.15 หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ผู้จัดการต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยตนเอง เว้นแต่กิจการซึ่งตามข้อบังคับหรือมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ตามพระราชบัญญัติกำหนดให้มอบหมายให้ผู้อื่นทำหน้าที่แทนได้ และต้องอยู่ปฏิบัติหน้าที่ตามเวลาที่กำหนดไว้

ข้อ 10. ผู้จัดการมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละไม่เกินสองปี หากหมดวาระการดำรงตำแหน่ง ให้มีดีบุกอาคารชุดฯ โดยคณะกรรมการเรียกประชุมใหญ่ เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการใหม่

ข้อ 11. ผู้จัดการต้องมีอายุไม่เกินกว่ายี่สิบห้าปีบริบูรณ์ และต้องไม่มีลักษณะต้องห้าม ดังต่อไปนี้

11.1 เป็นบุคคลล้มละลาย

11.2 เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

11.3 เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์การหรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน ในฐานะทุจริตต่อหน้าที่

11.4 เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาท หรือความผิดหุยา

11.5 เคยถูกถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี

11.6 มีหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายตาม มาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด

11.7 ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล ผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลนั้นในฐานะผู้จัดการต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามวรรคหนึ่งด้วย

ข้อ 12. การแต่งตั้งผู้จัดการให้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่ตามข้อบังคับและให้ผู้จัดการซึ่งได้รับแต่งตั้งนำหลักฐานหรือสัญญาจ้างไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

ข้อ 13. นอกจากการครบวาระการดำรงตำแหน่งแล้ว ผู้จัดการพ้นจากตำแหน่ง เมื่อ

13.1 ตายหรือสิ้นสภาพการเป็นนิติบุคคล

13.2 ลาออกโดยการแสดงความจำนงเป็นหนังสือต่อประธานหรือคณะกรรมการล่วงหน้าเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวัน

13.3 สิ้นสุดระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้าง

13.4 ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้าม ตามข้อบังคับ ข้อ 11

13.5 ไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหรือกฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัติหรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้างและที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอน

13.6 ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอน

ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ดิ เอ็กเซล ปารีส

หน้า 4

หมวดที่ 6

คณะกรรมการ

ข้อ 14. ให้มีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่าสามคน แต่ไม่เกินเก้าคน ซึ่งแต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

กรรมการมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละสองปี กรณีกรรมการพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระ หรือมีการแต่งตั้งกรรมการเพิ่มขึ้นในระหว่างกรรมการซึ่งแต่งตั้งไว้แล้วยังมีวาระอยู่ในตำแหน่งให้ผู้ซึ่งได้รับการแต่งตั้งดำรงตำแหน่งแทน หรือ เป็นกรรมการเพิ่มขึ้นอยู่ในตำแหน่งเท่าที่วาระที่เหลืออยู่ของกรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งไว้แล้ว

เมื่อครบกำหนดวาระตามวรรคสอง หากยังมิได้มีการแต่งตั้งกรรมการขึ้นใหม่ให้กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระนั้นปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่ากรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งใหม่เข้ารับหน้าที่

กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้ แต่จะดำรงตำแหน่งเกินสองวาระติดต่อกันไม่ได้ เว้นแต่ไม่อาจหาบุคคลอื่นมาดำรงตำแหน่งได้

การแต่งตั้งกรรมการ ให้ผู้จัดการนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

ข้อ 15. ให้คณะกรรมการเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการ และจะเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นรองประธานกรรมการก็ได้

ข้อ 16. ให้ประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุมคณะกรรมการ และในกรณีที่กรรมการซึ่งแต่งตั้งคนขึ้นไปร้องขอให้เรียกประชุมคณะกรรมการ ให้ประธานกรรมการกำหนดวันประชุมภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้รับการร้องขอ

ข้อ 17. การประชุมของคณะกรรมการต้องมีการประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการถ้าประธานกรรมการไม่มาประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้รองประธานกรรมการเป็นประธานในที่ประชุม ถ้าไม่มีรองประธานกรรมการหรือมีแต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ออกเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนนคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

ข้อ 18. บุคคลดังต่อไปนี้ไม่มีสิทธิได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ

18.1 เจ้าของร่วม หรือผู้สมรสของเจ้าของร่วม

18.2 ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้มอบาล หรือผู้ที่เกี่ยวข้องในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ แล้วแต่กรณี

18.3 ตัวแทนของนิติบุคคลจำนวนหนึ่งคน ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วม ในกรณีที่ห้องชุดได้มีผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของร่วมหลายคน ให้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการจำนวนหนึ่งคน

ข้อ 19. บุคคลซึ่งจะได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการต้องไม่มีลักษณะต้องห้าม ดังต่อไปนี้

19.1 เป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

19.2 เคยถูกที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการ หรือถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี

ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ดิ เอ็กเซล ปารีส

หน้า 5

19.3 เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์กรหรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน ชูานทุจริตต่อหน้าที่

19.4 เคยได้รับโทษจำคุกโดยพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

ข้อ 20. ให้คณะกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้ง มีอำนาจ และหน้าที่ตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

20.1 ควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด

20.2 แต่งตั้งกรรมการคนหนึ่งขึ้นทำหน้าที่เป็นผู้จัดการ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการ หรือผู้จัดการ ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้เกินเจ็ดวัน

20.3 จัดประชุมคณะกรรมการหนึ่งครั้งในทุกหกเดือนเป็นอย่างน้อย

20.4 เป็นที่ปรึกษาของผู้จัดการ เพื่อดำเนินการตามวัตถุประสงค์

20.5 มีอำนาจในการเรียกประชุมใหญ่สามัญประจำปีหรือการประชุมใหญ่สามัญ ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับหรือเมื่อมีเหตุจำเป็นที่จะต้องขอมติจากที่ประชุมใหญ่ไปดำเนินการ

20.6 มีอำนาจและหน้าที่ในการออกกฎระเบียบต่าง ๆ ของอาคารชุดที่อยู่ในขอบเขตของกฎหมาย และข้อบังคับของอาคารชุดภายใต้พระราชบัญญัติ

20.7 มีอำนาจในการกำหนดนโยบาย ควบคุมดูแล และให้ความเห็นชอบในการปฏิบัติงานของผู้จัดการที่อยู่ในขอบเขตของวัตถุประสงค์ และเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการ มติที่ประชุมใหญ่และข้อบังคับ

20.8 มีอำนาจควบคุม และตรวจสอบการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งผู้จัดการเป็นผู้ดำเนินการ ให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการ ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับหรือตามกฎหมาย หรือตามที่ได้มีมติในที่ประชุมเจ้าของร่วมมอบหมายไว้ให้

20.9 มีอำนาจและหน้าที่ในการอนุมัติค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น และเกินจากงบประมาณที่กำหนด ซึ่งได้พิจารณาแล้วว่ามีคามจำเป็นต่อการจัดการ และการบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุด

20.10 มีอำนาจในการพิจารณาวินิจฉัยเรื่องราวต่าง ๆ ตามคำร้องขอของบรรดาเจ้าของร่วมที่ยื่นผ่านผู้จัดการ รวมทั้งปัญหาข้อขัดแย้งต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในอาคารชุด และนำเสนอให้ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมรับทราบ เพื่อพิจารณาหรือลงมติในกรณีที่ต้องให้ที่ประชุมใหญ่ลงมติ

20.11 มีอำนาจในการอนุมัติ ให้ผู้จัดการกระทำการในนามนิติบุคคลอาคารชุด กับ หน่วยงานราชการ รัฐวิสาหกิจและหน่วยงานเอกชน

20.12 มีหน้าที่พิจารณาเรื่องอื่น ๆ ที่อยู่ในขอบเขตของข้อบังคับภายใต้พระราชบัญญัติ

20.13 มีหน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ข้อ 21. นอกจากพ้นจากตำแหน่งตามวาระกรรมการพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

21.1 ตาย

21.2 ลาออก

21.3 ไม่ได้เป็นบุคคลตามข้อ 18 และมีลักษณะต้องห้ามตามข้อ 19

21.4 ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติตามมาตรา 44 แห่งพระราชบัญญัติให้พ้นจากตำแหน่ง

ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ดิ เอ็กเซล ปาร์ก

หน้าที่ 6

หมวดที่ 7

ทรัพย์สินส่วนกลาง และการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 22. ทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดประกอบด้วย

22.1 ที่ดินที่ทั้งอาคารตลอดจนถนนเข้า-ออก และลานจอดรถ รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างหรือพัฒนาใดๆ ของที่ดินดังกล่าวได้แก่ ที่ดินโฉนดเลขที่ 26896,92690 ตำบลบางนา อำเภอพระโขนง จังหวัด กรุงเทพมหานคร

22.2 ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด หมายถึง โครงสร้างและสิ่งปลูกสร้างเพื่อความเป็นมงคล และป้องกันความเสียหายต่ออาคารชุด อุปกรณ์ที่มีไว้หรือเพื่อใช้ประโยชน์ของเจ้าของร่วม ได้แก่

22.2.1 เสาและฐานรากของอาคาร

22.2.2 พื้นลาดฟ้าคอนกรีตเสริมเหล็ก

22.2.3 บันไดหนีไฟฉุกเฉิน

22.2.4 บันไดทางขึ้น-ลงอาคาร

22.2.5 อุปกรณ์ดับเพลิงชนิดโฟมเคมี แบบมือถือ

22.2.6 อุปกรณ์จับสัญญาณเพลิงไหม้แบบชนิดจับควัน

22.2.7 สัญญาณเตือนเพลิงไหม้แบบ MANUAL พร้อมกริ่ง

22.2.8 ไฟฉุกเฉินใช้แบตเตอรี่สำรอง

22.2.9 ป้ายเรืองแสงทางออกหนีไฟ

22.2.10 ป้ายบอกชั้น

22.2.11 ลิฟต์โดยสาร จำนวน 2 ตัว

22.2.12 ทางเดินกลางอาคารพร้อมดวงไฟทางเดินอาคารและเฉลียงหน้าอาคาร

22.2.13 สระว่ายน้ำและห้องออกกำลังกาย

22.2.14 ถังเก็บน้ำใต้ดินและถังเก็บน้ำจาดฟ้า ท่อส่งน้ำขึ้นถึงกับน้ำและท่อปล่อยน้ำจากถังเก็บน้ำ

22.2.15 ที่จอดรถ

22.2.16 ตู้จดหมายกลางสำหรับเจ้าของร่วม

22.2.17 กล้องโทรทัศน์วงจรปิด

22.2.18 จานรับสัญญาณดาวเทียม 1 จาน

22.2.19 สายลัดดับเพลิง FHC

22.2.20 สวนหย่อม

22.2.21 ห้องพักระหว่างชั้น

22.3 สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ 23. การจัดการใดๆ ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด ให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการตามวัตถุประสงค์

ข้อ 24. การจัดการทรัพย์สินส่วนกลางดังต่อไปนี้ ต้องได้รับมติจากที่ประชุมใหญ่ตามมาตรา 48 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ดังต่อไปนี้

ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ดิ เอ็กเซล ปาร์ก

หน้าที่ 7

- 24.1 การซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือรับการให้อสังหาริมทรัพย์ที่มีค่าการจดทะเบียนเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง
- 24.2 การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์
- 24.3 การอนุญาตให้เจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่งทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลงหรือต่อเติมห้องชุดของตนเองที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคารชุดโดยค่าใช้จ่ายของผู้
- 24.4 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
- 24.5 การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่ได้คนหนึ่งทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลงหรือต่อเติมห้องชุดของตนเองที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคารชุดโดยค่าใช้จ่ายของผู้
- 24.6 การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง
- 24.7 การจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

หมวดที่ 8

อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 25. อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง มีดังนี้

ลำดับ	ชั้นที่	ห้องชุดเลขที่	รวมพื้นที่ ห้องชุด (ตร.ม.)	อัตราส่วน กรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินส่วนกลาง
1	2	37/1	27.65	27.65
2	2	37/2	27.57	27.57
3	2	37/3	27.60	27.60
4	2	37/4	27.70	27.70
5	2	37/5	27.57	27.57
6	2	37/6	27.57	27.57
7	2	37/7	27.57	27.57
8	2	37/8	27.57	27.57
9	2	37/9	27.65	27.65
10	2	37/10	27.49	27.49
11	2	37/11	33.88	33.88
12	2	37/12	27.50	27.50
13	3	37/13	28.16	28.16
14	3	37/14	27.49	27.49
15	3	37/15	27.65	27.65
16	3	37/16	27.57	27.57
17	3	37/17	27.60	27.60
18	3	37/18	27.70	27.70
19	3	37/19	27.57	27.57
20	3	37/20	27.57	27.57
21	3	37/21	27.57	27.57
22	3	37/22	27.57	27.57
23	3	37/23	27.65	27.65
24	3	37/24	27.49	27.49
25	3	37/25	33.88	33.88

ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ดี เอ็กเซล ปาร์ค

ลำดับ	ชั้นที่	ห้องชุดเลขที่	รวมพื้นที่ ห้องชุด (ตร.ม.)	อัตราส่วน กรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินส่วนกลาง
26	3	37/26	27.50	27.50
27	3	37/27	27.57	27.57
28	3	37/28	27.92	27.92
29	4	37/29	28.16	28.16
30	4	37/30	27.49	27.49
31	4	37/31	27.65	27.65
32	4	37/32	27.57	27.57
33	4	37/33	27.60	27.60
34	4	37/34	27.70	27.70
35	4	37/35	27.57	27.57
36	4	37/36	27.57	27.57
37	4	37/37	27.57	27.57
38	4	37/38	27.57	27.57
39	4	37/39	27.65	27.65
40	4	37/40	27.49	27.49
41	4	37/41	33.88	33.88
42	4	37/42	27.50	27.50
43	4	37/43	27.57	27.57
44	4	37/44	27.92	27.92
45	5	37/45	28.16	28.16
46	5	37/46	27.49	27.49
47	5	37/47	27.65	27.65
48	5	37/48	27.57	27.57
49	5	37/49	27.60	27.60
50	5	37/50	27.70	27.70
51	5	37/51	27.57	27.57
52	5	37/52	27.57	27.57
53	5	37/53	27.57	27.57
54	5	37/54	27.57	27.57
55	5	37/55	27.65	27.65
56	5	37/56	34.03	34.03
57	5	37/57	27.50	27.50
58	5	37/58	27.57	27.57
59	5	37/59	27.92	27.92
60	6	37/60	28.16	28.16
61	6	37/61	27.49	27.49
62	6	37/62	27.65	27.65
63	6	37/63	27.57	27.57
64	6	37/64	27.60	27.60
65	6	37/65	27.70	27.70
66	6	37/66	27.57	27.57
67	6	37/67	27.57	27.57
68	6	37/68	27.57	27.57
69	6	37/69	27.57	27.57

ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ดี เอ็กเซล ปาร์ค

ลำดับ	ชั้นที่	ห้องชุดเลขที่	รวมพื้นที่ ห้องชุด (ตร.ม.)	อัตราส่วน กรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินกลาง
70	6	3770	2765	2765
71	6	3771	3403	3403
72	6	3772	2750	2750
73	6	3773	2757	2757
74	6	3774	2792	2792
75	7	3775	2816	2816
76	7	3776	2749	2749
77	7	3777	2765	2765
78	7	3778	2757	2757
79	7	3779	2760	2760
80	7	3780	2770	2770
81	7	3781	2757	2757
82	7	3782	2757	2757
83	7	3783	2757	2757
84	7	3784	2757	2757
85	7	3785	2765	2765
86	7	3786	3403	3403
87	7	3787	2750	2750
88	7	3788	2757	2757
89	7	3789	2792	2792
90	8	3790	2816	2816
91	8	3791	2749	2749
92	8	3792	2765	2765
93	8	3793	2757	2757
94	8	3794	2760	2760
95	8	3795	2770	2770
96	8	3796	2757	2757
97	8	3797	2757	2757
98	8	3798	2757	2757
99	8	3799	2757	2757
100	8	37100	2765	2765
101	8	37101	3403	3403
102	8	37102	2750	2750
103	8	37103	2757	2757
104	8	37104	2792	2792
รวม			2,918.72	2,918.72

หมวดที่ 9
การใช้ทรัพย์สินกลาง

ข้อ 26. เจ้าของร่วมมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลางตามอัตราส่วน โดยเจ้าของร่วมและบุคคลที่เจ้าของร่วมอนุญาต จะต้องใช้ทรัพย์สินกลางและบริการต่าง ๆ ของนิติบุคคลอาคารชุดด้วยความระมัดระวัง ดังเช่นวิญญูชนพึงใช้ทรัพย์สินของตนรวมทั้งไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการเสียหายต่ออาคารชุดหรือกระทบกระเทือนการใช้สิทธิในทรัพย์สินกลางของเจ้าของร่วมอื่น ทั้งนี้ จะต้องปฏิบัติตามวิธีการใช้ทรัพย์สินกลางของนิติบุคคลอาคารชุดและข้อบังคับต่อไปนี้อย่างเคร่งครัด

26.1 เพื่อให้เกิดความสงบ และความเป็นระเบียบเรียบร้อย รวมทั้งเพื่อให้การใช้ทรัพย์สินกลาง และบริการของนิติบุคคลอาคารชุดเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ เจ้าของร่วมทุกคนจะต้องใช้ทรัพย์สินกลางด้วยความระมัดระวัง และไม่เป็นการกระทบกระเทือนต่อสิทธิของเจ้าของร่วมคนอื่น

26.2 ห้ามเจ้าของร่วม หรือบุคคลใด ๆ ใช้นิติบุคคลอาคารชุดได้กำหนดระยะเวลาการใช้และเงื่อนไขอื่น ๆ ที่นิติบุคคลอาคารชุดได้กำหนด

26.3 ห้ามบุคคลใด ๆ ที่ไม่ใช่เจ้าของร่วม และไม่ได้รับอนุญาตจากผู้จัดการ ใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง และบริการของนิติบุคคลอาคารชุดโดยเด็ดขาด

26.4 นิติบุคคลอาคารชุดสงวนสิทธิ์ที่จะไม่อนุญาตให้บุคคลใด ๆ ที่แต่งกาย หรือประพฤติตัวไม่สุภาพ หรือมีการกระทำที่ไม่เหมาะสม หรือขัดต่อข้อบังคับ หรือกฎหมาย เข้ามาในอาคารชุด ในกรณีเช่นนี้ ให้ผู้จัดการ มีอำนาจเชิญบุคคลนั้น ออกไปจากอาคารชุดได้โดยไม่ต้องแจ้งเหตุผล

26.5 ห้ามมิให้เจ้าของร่วม หรือบุคคลใด ๆ วางทรัพย์สินส่วนกลางบนพื้นที่ส่วนกลาง ห้ามมิให้ทำการก่อสร้างหรือต่อเติมห้องชุด และทรัพย์สินบุคคล หรือส่วนหนึ่งส่วนใดของห้องชุดรุกล้ำเข้าไปในทรัพย์สินส่วนกลางและมีผลกระทบ หรือสร้างความเสียหายแก่โครงสร้างของอาคารชุด หรือระบบสาธารณูปโภค หรือระบบการรักษาความปลอดภัยของอาคารชุด รวมถึงส่งผลกระทบต่อลักษณะการก่อสร้าง สถาปัตยกรรม ภาพลักษณ์อันดี ของอาคารชุด โดยเด็ดขาด

26.6 ห้ามมิให้เจ้าของร่วมกระทำการใด ๆ อันเป็นการรบกวนหรือขัดขวางต่อความสะดวกในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางและบริการของนิติบุคคลอาคารชุด ของเจ้าของร่วมคนอื่น

26.7 ห้ามมิให้บุคคลใด ๆ ที่เป็นโรคติดต่อร้ายแรง ใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง หรือใช้บริการของนิติบุคคลอาคารชุดโดยเด็ดขาด

ข้อ 27. หากเจ้าของร่วม ไม่ปฏิบัติตามระเบียบ ประกาศ หรือคำสั่งใด ๆ ที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามข้อบังคับนี้ เจ้าของร่วมยินยอมให้ผู้จัดการดำเนินการระงับการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินกลางตามที่กำหนดในข้อบังคับนี้ โดยเจ้าของร่วมสละสิทธิ์ที่จะเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ ต่อนิติบุคคลอาคารชุดทั้งสิ้น

ข้อ 28. ผู้จัดการมีอำนาจในการนำเสนอระเบียบต่าง ๆ เพื่อให้คณะกรรมการพิจารณาอนุมัติ ออกระเบียบ กำหนดวิธีการใช้และเงื่อนไขต่าง ๆ ในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง และบริการของนิติบุคคลอาคารชุด รวมถึงมีอำนาจควบคุม ดูแล ตรวจสอบ การใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง และบริการของนิติบุคคลอาคารชุดของเจ้าของร่วม ให้เป็นไปด้วยความเป็นระเบียบเรียบร้อย ไม่เป็นที่เดือดร้อนรำคาญหรือไม่กระทบกระเทือนการใช้สิทธิของเจ้าของร่วมอื่น

หมวดที่ 10

การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล

ข้อ 29. วัตถุประสงค์การใช้ห้องชุดเพื่อการพักอาศัยเท่านั้น

ข้อ 30. ห้ามผู้ประกอบการค้าในอาคารชุด เว้นแต่เป็นการประกอบการค้าในพื้นที่ของอาคารชุดที่

จัดไว้

ข้อ 31. การใช้ประโยชน์ในห้องชุด และทรัพย์สินส่วนบุคคล เป็นสิทธิของเจ้าของร่วม และบุคคลที่เจ้าของร่วมอนุญาต ซึ่งจะต้องใช้ด้วยความระมัดระวัง ไม่ให้เกิดความเดือดร้อน รำคาญ หรือกระทบกระเทือน และเสียประโยชน์เจ้าของร่วมอื่น ภายใต้ระเบียบข้อบังคับ ดังต่อไปนี้

31.1 จะต้องไม่ทำการใด ๆ ให้เป็นที่เดือดร้อนรำคาญต่อความสงบสุขของเจ้าของร่วมอื่นในอาคารชุด ได้แก่ การก่อให้เกิดมลพิษทางเสียง กลิ่น หรือสิ่งรบกวนการพักอาศัยของผู้พักอาศัยอื่น

31.2 จะไม่กระทำการใด ๆ ที่ผิดกฎหมาย หรือขัดต่อศีลธรรม หรือจารีตประเพณีอันดีงามในอาคารชุด โดยเด็ดขาด

31.3 จะไม่กระทำการใด ๆ ต่อห้องชุด หรือทรัพย์สินส่วนบุคคล อันเป็นการกระทบกระเทือนหรือจะทำให้เกิดความเสียหายต่อโครงสร้าง ความมั่นคง หรือความปลอดภัยของอาคารชุด หรือทรัพย์สินกลาง หรือบริการต่าง ๆ ของนิติบุคคลอาคารชุด

31.4 จะต้องปฏิบัติตามระเบียบ หรือข้อห้ามต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการรักษาความปลอดภัยอย่างเคร่งครัด รวมถึงเงื่อนไขและข้อห้ามต่าง ๆ ตามที่บริษัทประกันภัยได้กำหนด

31.5 ในการเข้าตกแต่งภายในห้องชุด เจ้าของร่วมจะต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบการเข้าตกแต่งภายในห้องชุด เช่นการเปลี่ยนแปลงผ้าม่านหรือเฟอร์นิเจอร์ เพื่อพิจารณาผลกระทบต่อการดำรงชีพ และการวางระบบของอาคาร การวางระบบระบบเสียง การแจ้งแผนผู้รับเหมา และผู้ควบคุมงาน ตลอดจนการทำให้ผู้รับเหมาและคนงานในชั้นปฏิบัติงานปฏิบัติตามกฎระเบียบการเข้าตกแต่งอย่างเคร่งครัด และจะต้องให้ความร่วมมือกับฝ่ายบริหารอาคาร ด้วยดีตลอดระยะเวลาการดำเนินการตกแต่งห้องชุด ทั้งนี้เพื่อความปลอดภัย และความจำเป็นเตรียมพร้อมของส่วนรวม

31.6 จะไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการเปลี่ยนแปลง ท่อ หรือทางเดินระบบปรับอากาศ ไฟฟ้า ประปา และระบบสุขาภิบาลของอาคารชุดอย่างเด็ดขาด

31.7 จะต้องไม่กระทำการใด ๆ ที่ละเมิดต่อข้อกำหนดของบริษัทประกันภัย ในเรื่องเกี่ยวกับอุบัติเหตุ วอดูไวไฟ เพื่อป้องกันอัคคีภัย และวินาศภัย

31.8 เจ้าของร่วมจะต้องไม่กระทำการใด ๆ อันมีผลในทางเดือดร้อนเสียหาย ต่อ เสา คาน พื้นห้อง หรือผนังห้องชุด ซึ่งเป็นโครงสร้างของอาคารชุด ไม่ว่าจะเป็นการกระทำในห้องชุด หรือส่วนของอาคารที่อยู่นอกห้องชุด

31.9 ไม่เลี้ยงสัตว์ใด ๆ ที่ก่อให้เกิดเหตุรำคาญ และรบกวนการพักอาศัย ได้แก่ สุนัข แมว สัตว์เลื้อยคลาน หรือสัตว์อื่นใดที่ก่อให้เกิดอันตราย ในอาคารชุดอย่างเด็ดขาด

31.10 ไม่กระทำการใด ๆ ทั้งใน หรือนอกห้องชุด ที่มีผลอันเป็นการเปลี่ยนแปลงรูปลักษณะ ต่อทรัพย์สินกลาง หรือลักษณะภายนอกอาคารชุดรวมทั้งระเบียง

31.11 จะไม่นำวัตถุเคมีภัณฑ์ สารกัมมันตภาพรังสี วัตถุไวไฟ วัตถุพิษ วัตถุที่มีกลิ่นรุนแรงเป็นอันตรายต่ออาคารชุดและมีผลกระทบต่อบุคคลส่วนรวม ตลอดจนแก๊ส รวมถึงสิ่งของที่มีน้ำหนักเกินกว่า 200 กิโลกรัม ต่อตารางเมตร มาไว้ในห้องชุดอย่างเด็ดขาด

ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ดิ เอ็กเซล ปารีส

หน้า 12

31.12 จะไม่ติดเครื่องหมาย สัญลักษณ์ป้าย จานรับสัญญาณดาวเทียม ที่ประตู หน้าต่าง บริเวณระเบียง หรือส่วนใด ๆ ภายนอกห้องชุด ที่สามารถมองเห็นได้จากภายนอกอาคารชุด ทั้งนี้ ไม่รวมถึงป้ายเลขที่ห้องชุด ที่ประตูตามแบบ และขนาด ที่นิติบุคคลอาคารชุดกำหนด

หมวดที่ 11

การประชุมใหญ่ การประชุมคณะกรรมการ และอำนาจหน้าที่ของเจ้าของร่วม

ข้อ 32. ให้มีการประชุมเจ้าของร่วมทั้งหมดเรียกว่า “การประชุมใหญ่” ซึ่งจะต้องจัดให้มีขึ้นภายในหกเดือนนับแต่วันที่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด คำบอกกล่าวเรียกประชุมใหญ่ทุกครั้ง ให้ทำเป็นหนังสือนัดประชุม ระบุ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควรส่งไปยังเจ้าของร่วมทุกคนตามสถานที่อยู่จริงของเจ้าของร่วม ก่อนวันประชุมใหญ่ไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน

ต่อจากนั้นให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญอย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง ภายในหนึ่งร้อยสิบวัน นับแต่วันสิ้นสุดบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อกิจการดังต่อไปนี้

32.1 พิจารณาอนุมัติงบดุล

32.2 พิจารณารายงานประจำปี

32.3 แต่งตั้งผู้สอบบัญชี

32.4 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ

ข้อ 33. บุคคลที่ไม่มีสิทธิในการเรียกประชุมใหญ่สามัญ

33.1 ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

33.2 คณะกรรมการโดยมติเกินกว่ากึ่งหนึ่งของที่ประชุมคณะกรรมการ

33.3 เจ้าของร่วมเข้าชื่อร่วมกันไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมด ลงลายมือชื่อทำหนังสือร้องขอให้เปิดประชุมต่อคณะกรรมการ ในการนี้ ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมภายในสิบห้าวัน นับแต่วันรับคำร้องขอ

ถ้ากรรมการมีจัดให้มีการประชุมภายในกำหนดระยะเวลาดังกล่าว เจ้าของร่วมตามจำนวนข้างต้นมีสิทธิให้มีการประชุมใหญ่สามัญเองได้ โดยให้แต่งตั้งตัวแทนคนหนึ่งเพื่อออกหนังสือเรียกประชุม

ข้อ 34. การประชุมใหญ่ต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

กรณีที่เจ้าของร่วมมาไม่ครบองค์ประชุมตามที่กำหนด ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวัน นับแต่วันเรียกประชุมครั้งแรก และการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าต้องครบองค์ประชุม

ข้อ 35. มติของที่ประชุมใหญ่ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม เว้นแต่ข้อบังคับนี้จะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

ข้อ 36. ในการลงคะแนนเสียง ให้เจ้าของร่วมแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนที่ตนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง

ถ้าเจ้าของร่วมคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด ให้ลดจำนวนคะแนนเสียงผู้นั้นลงเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของบรรดาเจ้าของร่วมอื่น ๆ รวมกัน

ข้อ 37. เมื่อข้อบังคับกำหนดให้เจ้าของร่วมเพียงบางคนต้องเสียค่าใช้จ่ายในการใดโดยเฉพาะ ให้เจ้าของร่วมเหล่านั้นเท่านั้นมีส่วนออกเสียงในมติที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายในการนั้น โดยแต่ละคนมีคะแนนเสียงตามอัตราส่วนแบ่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุดของตน

ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ดิ เอ็กเซล ปารีส

หน้า 13

ข้อ 38. เจ้าของร่วมอาจมอบเงินเป็นหนี้สินให้อีกฝ่ายหนึ่งแต่ผู้รับมอบเงินคนหนึ่ง จะรับมอบหนี้ให้อีกฝ่ายในการประชุมครั้งหนึ่งเกินสามห้องชุดมีได้

ข้อ 39. มติเกี่ยวกับเรื่องต่อไปนี้ให้ใช้ซึ่งข้างมากของจำนวนผู้เข้าร่วมประชุมมีได้

- 38.1 กรรมการและคณบดีของกรรมการ
 - 38.2 ผู้จัดการและคณบดีของผู้จัดการ
 - 38.3 พนักงานหรือลูกจ้างของนิติบุคคลอาคารชุดหรือผู้รับจ้างของนิติบุคคลอาคารชุด
 - 38.4 พนักงานหรือลูกจ้างของผู้จัดการ ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล
- ข้อ 39. มติเกี่ยวกับเรื่องต่อไปนี้ให้ใช้ซึ่งข้างมากของจำนวนผู้เข้าร่วมประชุมใหญ่เจ้าของร่วม
- 39.1 การอนุมัติระเบียบปฏิบัติและการมอบอำนาจเกี่ยวกับการเงิน
 - 39.2 การอนุมัติงบประมาณประจำปี ในการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด
 - 39.3 พิจารณานุมัติ งบดุล พิจารณารายงานประจำปี แสดงผลการดำเนินงานของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งผ่านการตรวจสอบและรับรองจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว
 - 39.4 การแต่งตั้งวาระ การดำรงตำแหน่งและการพ้นจากตำแหน่งของคณะกรรมการ
 - 39.5 การแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าตอบแทน

ข้อ 40. มติเกี่ยวกับเรื่องต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของคณะกรรมการ

- เจ้าของร่วมทั้งหมด
- 40.1 การซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือรับการให้อสังหาริมทรัพย์ ที่มีค่าการคิดค้นเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง
 - 40.2 การจำหน่ายทรัพย์สินกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์
 - 40.3 การอนุญาตให้เจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่งทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลงหรือต่อเติมห้องชุดของตนเองที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคารชุดโดยค่าใช้จ่ายของผู้ himself

- 40.4 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
- 40.5 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับ
- 40.6 การก่อสร้างอเนกประสงค์เป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง

ในกรณีที่เจ้าของร่วมเข้าประชุมมีคะแนนเสียงไม่ครบตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และมติเกี่ยวกับเรื่องที่บัญญัติไว้ตามวรรคหนึ่งในการประชุมครั้งต่อไปต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

ข้อ 41. มติเกี่ยวกับเรื่องต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

- 41.1 การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ
 - 41.2 การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทน
- ข้อ 42. ให้ผู้จัดการนิติบุคคล โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ เป็นผู้อำนาจวินิจฉัยการกระทำใดๆ ต่อทรัพย์สินส่วนกลางที่มีผลกระทบกระเทือนต่อโครงสร้าง ความมั่นคง การป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคาร หรือการอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ หรือการกระทำใดๆ ของเจ้าของร่วมคนใดจะมีผลต่อทรัพย์สินส่วนกลาง หรือเปลี่ยนแปลงลักษณะภายนอกของอาคาร หรือการก่อสร้างใดๆ อันเป็นการเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินส่วนกลาง หรือการกระทำใดๆของเจ้าของร่วมหรือบุคคลใดๆ เป็นการขัด และ/หรือ ผิดฝ่าฝืนข้อกฎ ข้อบังคับ หรือพระราชบัญญัติอาคารชุด

ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ดิ เอ็กเซล ปารีส

หน้า ที่ 14

ข้อ 43. เมื่อเกิดความเสียหายแก่อาคารชุด ให้ดำเนินการตามกรณีดังต่อไปนี้

43.1 ในกรณีที่อาคารชุดเสียหายทั้งหมดหรือเป็นบางส่วนแต่เกิดกรณีหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ถ้าเจ้าของร่วมมีมติโดยคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ให้นำก่อสร้าง หรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้น ให้นิติบุคคลอาคารชุด จัดการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายให้คืนดี

43.2 ในกรณีที่อาคารชุดเสียหายเป็นบางส่วนแต่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ถ้าส่วนใหญ่ของเจ้าของห้องชุดที่เสียหายมีมติให้ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้น ให้นิติบุคคลอาคารชุด จัดการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายให้คืนดี

43.3 ในกรณีที่เงินประกันภัยไม่เพียงพอหรือการประกันภัยไม่คลุมถึงค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหาย ให้เจ้าของร่วมทุกคนในอาคารชุดเฉลี่ยออกตามอัตราส่วนที่แต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ส่วนค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมสำหรับส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลให้ตกเป็นภาระของเจ้าของห้องชุดที่เสียหายนั้น

43.4 ห้องชุดที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ตามข้อ 43.1 และ 43.2 ให้ถือว่าแทนที่ห้องชุดเดิม และให้ถือว่าหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเดิมเป็นหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดใหม่ นั้น ถ้ารายละเอียดในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเดิมไม่ตรงกับห้องชุดก่อสร้างใหม่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจแก้ไขให้ถูกต้อง

43.5 ถ้ามีมติไม่ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายตามข้อ 43.1 หรือตามข้อ 43.2 ให้เจ้าของร่วมซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินส่วนบุคคลที่เสียหายหรือถูกทำลายนั้นรับผิดชอบหนี้ทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมด ในกรณีที่ถ้าเงินประกันภัยที่ได้เอาประกันไว้ไม่เพียงพอหรือกรณีประกันภัยไม่คลุมถึงให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการให้เจ้าของร่วมที่เลืือร่วมรับผิดชอบให้ราคาให้แก่เจ้าของร่วมซึ่งหมดสิทธิไปดังกล่าว ทั้งนี้ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

43.6 เมื่อเจ้าของห้องชุดที่ไม่ก่อสร้างหรือซ่อมแซมส่วนที่เสียหายตามข้อ 43.5 ได้รับค่าชดเชยราคาทรัพย์สินส่วนกลางจากเจ้าของร่วมแล้ว ให้เจ้าของห้องชุดนั้นคืนสิทธิในทรัพย์สินส่วนบุคคลนั้น หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของห้องชุดดังกล่าวเป็นอันยกเลิก และให้เจ้าของส่งคืนพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวัน นับแต่วันได้รับชดเชยราคาทรัพย์สินส่วนกลาง

หมวดที่ 12

การออกค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วม

ข้อ 44. เจ้าของร่วมต้องร่วมกันจัดตั้งกองทุนไว้เป็นทุนหมุนเวียนสำหรับการบริการเพื่อการพัฒนาปรับปรุงและซ่อมแซม และจัดซื้อทรัพย์สินส่วนกลาง โดยเรียกเก็บจากเจ้าของร่วมตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ของแต่ละห้องชุด โดยให้เรียกเก็บเงินกองทุนในอัตราส่วน 600 บาท (หกร้อยบาทถ้วน) ต่ออัตราส่วนกรรมสิทธิ์ของแต่ละห้องชุด เงินกองทุนนิติบุคคลอาคารชุดนี้ ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายส่วนกลาง เงินกองทุนข้างต้นให้เจ้าของห้องชุด ทุกห้องชุดชำระในวันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ข้อ 45. เจ้าของร่วมแต่ละรายจะต้องออกค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้

- 45.1 ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริหารและดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง เครื่องมือ เครื่องใช้สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด, ค่าใช้จ่ายตอบแทนผู้จัดการ เงินเดือนพนักงานและลูกจ้าง
- 45.2 ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค
- 45.3 ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการใช้บริการทรัพย์สินส่วนกลางตามที่คณะกรรมการจะได้กำหนดขึ้น

ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ดิ เอ็กเซล ปารีส

หน้า ที่ 15

45.4 ภาษีอากร ค่าเบี้ยประกันทุกชนิดของอาคารชุด และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลรักษาและดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละรายมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

45.5 ค่าใช้จ่ายในกรณีพิเศษ เช่น เปลี่ยนอุปกรณ์ที่สำคัญได้แก่ ลิฟท์ เป็นต้น

ค่าใช้จ่ายในวรรคแรกเจ้าของร่วมและผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารชุดเป็นเจ้าของร่วมในหุ้นชุดที่ยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งจะต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามอัตราส่วนของกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขอาคารชุด ในอัตรา 40 บาท (สี่สิบบาท) ต่ออัตราส่วนกรรมสิทธิ์ซึ่งจะได้อาคารที่กำหนดไว้ว่าจะเปลี่ยนแปลงได้ตามความเหมาะสมทางสภาพเศรษฐกิจซึ่งจะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม และการจัดเก็บค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะจัดเก็บล่วงหน้าสิบสองเดือน ในวณโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ค่าใช้จ่ายนำบประมาณ นิติบุคคลอาคารชุดโดยคณะกรรมการและผู้จัดการกำหนดตามอัตราที่ใช้จ่ายจริงและประกาศให้เจ้าของร่วมทราบในที่เปิดเผย

ข้อ 46. เจ้าของร่วมทุกคนจะต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนตัวของตนเอง เช่น ค่าน้ำประปา ค่าโทรศัพท์ รวมถึงค่าบริการสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ตามอัตราบริการที่นิติบุคคลอาคารชุดกำหนด หรือที่ประชุมคณะกรรมการและ/หรือที่ประชุมใหญ่กำหนด

ข้อ 47. เจ้าของห้องชุดต้องชำระค่าใช้จ่ายตามข้อ 45 ภายในสิบห้าวัน นับแต่วันได้รับการแจ้งหนี้จากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ 48. ในกรณีที่เจ้าของห้องชุดไม่ชำระค่าใช้จ่ายตามข้อ 44, 45, 46 หรือกรณีที่เช็ควงชำระให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด ถูกปฏิเสธการจ่ายเงิน เจ้าของห้องชุดต้องชำระเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบต่อปี ของจำนวนเงินค้างชำระค้างชำระดอกเบี้ยให้เป็นหนึ่งเดือน โดยไม่คิดทบต้น ทั้งนี้ตามที่กำหนดในข้อบังคับ กรณีที่ค้างชำระเกินหนึ่งร้อยแปดสิบวันต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบ ต่อปี และอาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมใหญ่ โดยเจ้าของห้องชุดจะได้ยังไม่ได้และการกระทำดังกล่าว เจ้าของห้องชุดของสละสิทธิ์ในการฟ้องร้องผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดทั้งทางแพ่งและอาญา

ข้อ 49. ในกรณีที่มิใช่เหตุการณ์พิเศษ ฉุกเฉิน และ/หรือ จำเป็นรีบด่วน เพื่อจัดการ การบำรุงรักษา การซ่อมแซมตลอดจนการจัดการในทรัพย์สินส่วนกลาง หรือ เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมส่วนใหญ่ หรือการจัดการตามมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมที่ไม่ขัดต่อข้อบังคับหรือพระราชบัญญัติอาคารชุด จะต้องใช้จ่ายเงินเป็นกรณีพิเศษเพื่อการนี้ ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการมีอำนาจใช้จ่ายเงินกองทุนของอาคารชุด ที่จัดไว้โดยเฉพาะสำหรับเหตุฉุกเฉินหรือกรณีพิเศษ หรือใช้จ่ายจากเงินกองทุนปกติ และเรียกเก็บเงินกองทุนเพิ่มเติมเพื่อการพิเศษหรือฉุกเฉินนั้นได้

ข้อ 50. ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ เป็นผู้ดำเนินการประกัน อัคคีภัย และภัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับอาคารชุดนี้ รวมทั้งภัยจากความเสี่ยงต่าง ๆ ตามที่ผู้จัดการหรือคณะกรรมการจะได้เลือกทำสัญญาประกันภัยที่เชื่อถือได้ ตามมูลค่าราคาตลาดที่เป็นจริง โดยให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้เอาประกันในฐานะตัวแทนของเจ้าของร่วมทั้งหมด และเป็นผู้รับประกันภัยแทนเจ้าของร่วมทั้งหมดจากประกันภัย เพื่อที่จะสามารถใช้จ่ายเงินในการซ่อมแซมความเสียหายของอาคารชุด หากเกิดมีขึ้นตามที่เอาประกันไว้ หรือในการใช้เงินหนี้จ่ายค่าชดเชยความเสียหายโดยให้เรียกเก็บเงินค่าประกันทั้งหมดจากเจ้าของร่วมที่จะต้องร่วมกันชำระตามข้อ 45

ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ตี เอ็กเซล ปาร์ก

หน้า 16

ข้อ 51. กรณีที่อาคารชุดเสียหายทั้งหมดและไม่อาจซ่อมแซมได้ เจ้าของร่วมจะต้องประชุมใหญ่ทันทีเพื่อลงมติว่าจะทำการก่อสร้างอาคารชุดใหม่หรือไม่ ในกรณีที่มิมีมติให้ก่อสร้าง ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการจะต้องทำการจัดหาผู้รับเหมาเพื่อก่อสร้างอาคารชุดขึ้นใหม่ โดยใช้เงินที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยหรือโดยเรียกเก็บเงินจากเจ้าของร่วมโดยให้ถือเป็นค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามพระราชบัญญัติอาคารชุด กรณีได้รับเงินจากบริษัทประกันภัยและเงินกองทุนไม่พอค่าก่อสร้าง

ในกรณีที่ไม่มีค่าก่อสร้าง ซึ่งเป็นกรณีการเลิกอาคารชุด ให้ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการเสนอขอคืนค่าที่ประชุมใหญ่เพื่อเลิกอาคารชุด และหากนิติบุคคลอาคารชุด ได้รับเงินชดเชยจากบริษัทประกันภัย ให้ผู้จัดการหรือคณะกรรมการเฉลี่ยจ่ายเงินที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยและ/หรือ รวมทั้งจากการชำระบัญชีตามพระราชบัญญัติอาคารชุด ให้แก่เจ้าของร่วม ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละรายการมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางทันที

เพื่อประโยชน์ในการใช้ห้องชุดและการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกัน ให้ถือว่าเจ้าของห้องชุดทุกรายมีข้อตกลงยินยอมสละสิทธิ์ได้เบี่ยงซึ่งกันและกัน โดยจะร่วมลงนามตกลงยินยอมสละสิทธิ์ได้เบี่ยงซึ่งกันและกัน รวมทั้งกับนิติบุคคลอาคารชุดและบริษัทประกันภัยก่อนการรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ข้อ 52. เพื่อประโยชน์ในการบังคับชำระหนี้เนื่องเกิดจากค่าใช้จ่ายให้นิติบุคคลอาคารชุดมีบรรณสิทธิ์ดังนี้

52.1 บรรณสิทธิ์เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มิใช่เพื่อประโยชน์ร่วมกันตามส่วนแบ่งประโชยน์ห้องชุด ให้ถือว่าเป็นบรรณสิทธิ์ที่มีอยู่เหนือสิ่งหกริมทรัพย์ที่เจ้าของห้องชุดนำไว้ในห้องชุดตน

52.2 บรรณสิทธิ์เกี่ยวกับค่าใช้จ่าย ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีในทรัพย์สินส่วนกลางให้ถือว่ามียู่เหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของแต่ละเจ้าของห้องชุด

ถ้าผู้จัดการได้ส่งรายการหนี้ตามข้อ 52.1 และข้อ 52.2 ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วให้ถือว่าอยู่ในลำดับก่อนหน้าเอง

ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ตี เอ็กเซล ปาร์ก

หน้า 17

หมวดที่ 13

การถือกรรมสิทธิ์ของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว

ข้อ 53. อาคารชุด จะมีบุคคลหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ถือกรรมสิทธิ์ในหรือชุดได้ เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละ 49 (สี่สิบเก้า) ของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด

ข้อ 54. บุคคลหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว อาจถือกรรมสิทธิ์ได้ถ้าเป็นบุคคลหรือนิติบุคคลดังต่อไปนี้

- 54.1 บุคคลซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง
- 54.2 บุคคลซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน
- 54.3 นิติบุคคลตามที่ได้กำหนดไว้ในมาตรา 97 และ 98 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย
- 54.4 นิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 281 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน
- 54.5 บุคคลหรือนิติบุคคลตามกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร เพื่อชำระค่าห้องชุด
- ข้อ 55. การถือกรรมสิทธิ์ของบุคคลหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว นอกจากที่ตราไว้ในข้อบังคับนี้ ให้ใช้บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2534 พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2542 และกฎหมายที่อาจบัญญัติขึ้นในอนาคต

หมวดที่ 14

การเลือกอาคารชุด

ข้อ 56. อาคารชุดที่ได้จดทะเบียนไว้ อาจเลิกได้ด้วยเหตุใดเหตุหนึ่งดังต่อไปนี้

- 56.1 เจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุด
- 56.2 อาคารชุดเสียหายทั้งหมด และเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างอาคารนี้ขึ้นใหม่
- 56.3 อาคารชุดถูกเวนคืนทั้งหมดตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

การเลิกอาคารชุดตามข้อ 56.1 หรือ ข้อ 56.2 ให้ผู้จัดการยื่นคำขอพร้อมสำเนารายงานการประชุมเจ้าของร่วม ที่มีมติให้เลิกอาคารชุดหรือไม่ก่อสร้างอาคารนั้น ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่เจ้าของร่วมมติ

ข้อ 57. กรณีมีการเลิกอาคารชุดหรือไม่ก่อสร้างอาคารนั้น 56. คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวต้องจำหน่ายที่ดินในส่วนของตนภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่จดทะเบียนเลิกอาคารชุด

ข้อ 58. เมื่อมีการจดทะเบียนเลิกอาคารชุด ให้เจ้าของร่วมแต่งตั้งผู้ชำระบัญชีภายในสิบส่วน นับแต่วันที่จดทะเบียนเลิกอาคารชุดเพื่อทำการสะสางงานของอาคารชุดนั้นให้เสร็จไป

หมวดที่ 15

บทเฉพาะกาล

ข้อ 59. ตามข้อบังคับนี้ บริษัท ออลล์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะเจ้าของอาคารชุด ผู้ยื่นขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ขอแต่งตั้งให้ บริษัท ออลล์ พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด โดย นางสาวพัชรา ภาคลำเจียก ผู้รับมอบอำนาจ ดำเนินการในฐานะผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ เลขที่ 4345 อาคารกรีฑาเวเวอร์ แอท ไบเทค ชั้น 18 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนา เขตบางนา กรุงเทพมหานคร 10260 มีอำนาจหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และตามที่ระบุไว้ในข้อบังคับนี้

ข้อ 60. เพื่อประโยชน์ในการบริหารอาคารชุดอย่างมีประสิทธิภาพ ให้ผู้จัดการมีอำนาจดำเนินการใด ๆ รวมทั้งออกกฎระเบียบ ประกาศต่าง ๆ และมีอำนาจในการว่าจ้างพนักงาน หรือลูกจ้างเท่าที่จำเป็นเพื่ออำนวยความสะดวกแก่การดำเนินการนิติบุคคลอาคารชุดตามความเหมาะสม

ข้อ 61. หากส่วนหนึ่งส่วนใด หรือข้อหนึ่งข้อใดของข้อบังคับนี้ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522. พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534. พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542 และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 หรือความสงบเรียบร้อย และศีลธรรมอันดีของประชาชน และ/หรือกฎหมายอื่นใดให้ถือว่าเฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใดหรือข้อหนึ่งข้อใดของข้อบังคับนี้ เป็นโมฆะ ไม่มีผลบังคับใช้โดยให้ถือว่าส่วนอื่นๆ ของข้อบังคับที่สมบูรณ์แยกจากส่วนที่เป็นโมฆะหรือไม่สมบูรณ์นั้น มีผลบังคับใช้ได้

Check Sheet ที่เกี่ยวข้องกับการดูแล
ระบบสาธารณูปโภค และระบบสุขาภิบาล

Tuff
service

ชื่อเอกสาร ใบบันทึกเลขมิเตอร์ไฟฟ้า / น้ำประปา (ส่วนกลาง)
 ประจำเดือน กันยายน

ปริมาณการใช้ไฟฟ้า น้ำประปาส่วนกลาง	1 8.00 น.	2 8.00 น.	3 8.00 น.	4 8.00 น.	5 8.00 น.	6 8.00 น.	7 8.00 น.	8 8.00 น.
	20791	20811	20832	20850	20913	20969	21025	21037
	ส่วนต่าง	ส่วนต่าง	ส่วนต่าง	ส่วนต่าง	ส่วนต่าง	ส่วนต่าง	ส่วนต่าง	ส่วนต่าง
	ผู้บันทึก	ผู้บันทึก	ผู้บันทึก	ผู้บันทึก	ผู้บันทึก	ผู้บันทึก	ผู้บันทึก	ผู้บันทึก
	9 8.00 น.	10 8.00 น.	11 8.00 น.	12 8.00 น.	13 8.00 น.	14 8.00 น.	15 8.00 น.	16 8.00 น.
	21102	21118	21134	21150	21167	21184	21201	21218
	ส่วนต่าง	ส่วนต่าง	ส่วนต่าง	ส่วนต่าง	ส่วนต่าง	ส่วนต่าง	ส่วนต่าง	ส่วนต่าง
	ผู้บันทึก	ผู้บันทึก	ผู้บันทึก	ผู้บันทึก	ผู้บันทึก	ผู้บันทึก	ผู้บันทึก	ผู้บันทึก
	17 8.00 น.	18 8.00 น.	19 8.00 น.	20 8.00 น.	21 8.00 น.	22 8.00 น.	23 8.00 น.	24 8.00 น.
	21234	21250	21266	21283	21297	21313	21326	21357
ส่วนต่าง	ส่วนต่าง	ส่วนต่าง	ส่วนต่าง	ส่วนต่าง	ส่วนต่าง	ส่วนต่าง	ส่วนต่าง	
ผู้บันทึก	ผู้บันทึก	ผู้บันทึก	ผู้บันทึก	ผู้บันทึก	ผู้บันทึก	ผู้บันทึก	ผู้บันทึก	
25 8.00 น.	26 8.00 น.	27 8.00 น.	28 8.00 น.	29 8.00 น.	30 8.00 น.	31 8.00 น.		
21373	21389	21405	21421	21437	21453			
ส่วนต่าง	ส่วนต่าง	ส่วนต่าง	ส่วนต่าง	ส่วนต่าง	ส่วนต่าง	ส่วนต่าง	ส่วนต่าง	
ผู้บันทึก	ผู้บันทึก	ผู้บันทึก	ผู้บันทึก	ผู้บันทึก	ผู้บันทึก	ผู้บันทึก	ผู้บันทึก	

ลงชื่อผู้ควบคุมงาน.....
 งามงานประจำเดือน ก.ย. 64

ลงชื่อผู้ตรวจสอบงาน.....
 งามงานประจำเดือน ก.ย. 64

การทาสีผนังภายในอาคารใช้ไฟฟ้า น้ำประปา

Tuff
service

บริษัท ทัฟฟ์ เซอร์วิส จำกัด
 85/86 .5 . 12000
 Tel : 02-108-5251 / 091-808-4610
 e-mail : tuff_crm@hotmail.com

2

สมุดรายการตรวจเช็คประจำวัน

(Preventive maintenance: PM)

The Excel Parc. ซาฮาบ 19

ประจำเดือน กันยายน 2564

Tuff
service

ชื่อเอกสาร ใบบันทึกการตรวจเช็ค Generator
ประจำเดือน.....มิถุน.....

จุด	ที่	รายการตรวจสอบบำรุงรักษา	ค่าที่วัด/ สภาพการตรวจสอบ	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
จุดควบคุม Man,Au ผู้จุด	1	สวิตช์ควบคุม Mode การทำงาน 1.2 ตรวจสอบมิเตอร์ต่างๆ	Auto สภาพพร้อมใช้งาน	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	2	ความสะอาดบริเวณรอบเครื่องและผู้ควบคุม	สะอาด	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
สภาพ ภายนอก	3	การตรวจสอบการรั่วซึมต่างๆ	ไม่มีรอยรั่ว	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	4	การตรวจสอบน้ำมันเชื้อเพลิง	...ลิตร (ไม่มี 1/2ถัง)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	5	การตรวจสอบระดับน้ำกลั่น BATTERY /สภาพภายนอกถัง	ไม่แห้งปกติ					W						W							W												W	
การ เดินเครื่อง	6	การตรวจสอบระบบน้ำหล่อเย็น	เต็ม					W					W							W													W	
	7	การตรวจสอบการรั่วซึมของน้ำมันเชื้อเพลิงและน้ำมันเครื่อง	ไม่มีรอยรั่ว					W					W							W													W	
	8	การตรวจสอบการทำงานของเครื่องประมาณ 3-5 นาที	เดินเครื่องได้ปกติ					W			1/2W			W			1/2W				W											W	1/2W	W
		การตรวจสอบการสั่นสะเทือน	ไม่สั่นมาก					W			1/2W			W			1/2W				W											W	1/2W	W
		การตรวจสอบ กลิ่น/เสียง	ปกติ					W			1/2W			W			1/2W				W											W	1/2W	W
	9	การเข่าฝุ่น	ไม่มีฝุ่น																															M
	10	การตรวจสอบสภาพน้ำมันเครื่อง	ไม่ดำ																															M
		ลงชื่อผู้ดำเนินงาน																																M
		บันทึกเพิ่มเติม สัญลักษณ์	O ปกติ, X ไม่ปกติ																															

ลงชื่อผู้ควบคุมงาน.....
(ผู้ควบคุมงาน) 16 64
(งวดงานประจำเดือน.....)

ลงชื่อผู้ตรวจสอบงาน.....
(ผู้ตรวจสอบ) ท.อ. 64
(งวดงานประจำเดือน.....)

Tuff
service

ชื่อเอกสาร ใบบันทึกเลขมิเตอร์ไฟฟ้า / น้ำประปา (ส่วนกลาง)
ประจำเดือน.....มิถุน.....

ปริมาณการใช้ไฟฟ้า น้ำประปาส่วนกลาง	1	2	3	4	5	6	7	8
	8.00 น.	8.00 น.	8.00 น.	8.00 น.	8.00 น.	8.00 น.	8.00 น.	8.00 น.
	1079	1080	1081	1082	1083	1084	1085	1086
	ส่วนต่าง	ส่วนต่าง	ส่วนต่าง	ส่วนต่าง	ส่วนต่าง	ส่วนต่าง	ส่วนต่าง	ส่วนต่าง
	ผู้บันทึก	ผู้บันทึก	ผู้บันทึก	ผู้บันทึก	ผู้บันทึก	ผู้บันทึก	ผู้บันทึก	ผู้บันทึก
	9	10	11	12	13	14	15	16
	8.00 น.	8.00 น.	8.00 น.	8.00 น.	8.00 น.	8.00 น.	8.00 น.	8.00 น.
	1087	1088	1089	1090	1091	1091	1092	1093
	ส่วนต่าง	ส่วนต่าง	ส่วนต่าง	ส่วนต่าง	ส่วนต่าง	ส่วนต่าง	ส่วนต่าง	ส่วนต่าง
	ผู้บันทึก	ผู้บันทึก	ผู้บันทึก	ผู้บันทึก	ผู้บันทึก	ผู้บันทึก	ผู้บันทึก	ผู้บันทึก
	17	18	19	20	21	22	23	24
	8.00 น.	8.00 น.	8.00 น.	8.00 น.	8.00 น.	8.00 น.	8.00 น.	8.00 น.
	1094	1095	1096	1097	1098	1099	1100	1101
	ส่วนต่าง	ส่วนต่าง	ส่วนต่าง	ส่วนต่าง	ส่วนต่าง	ส่วนต่าง	ส่วนต่าง	ส่วนต่าง
	ผู้บันทึก	ผู้บันทึก	ผู้บันทึก	ผู้บันทึก	ผู้บันทึก	ผู้บันทึก	ผู้บันทึก	ผู้บันทึก
	25	26	27	28	29	30	31	
	8.00 น.	8.00 น.	8.00 น.	8.00 น.	8.00 น.	8.00 น.	8.00 น.	
	1102	1103	1104	1105	1106	1107		
	ส่วนต่าง	ส่วนต่าง	ส่วนต่าง	ส่วนต่าง	ส่วนต่าง	ส่วนต่าง	ส่วนต่าง	ส่วนต่าง
	ผู้บันทึก	ผู้บันทึก	ผู้บันทึก	ผู้บันทึก	ผู้บันทึก	ผู้บันทึก	ผู้บันทึก	ผู้บันทึก

ลงชื่อผู้ควบคุมงาน.....ลงชื่อผู้ตรวจสอบงาน.....
(ผู้ควบคุมงาน) (ผู้ตรวจสอบ)
งวดงานประจำเดือน.....16 64.....งวดงานประจำเดือน.....ท.อ. 64



ชื่อเอกสาร ใบบันทึกการตรวจเช็ค Transfer Pump ทั้ง 2 ตัว
ประจำเดือน.....

ที่	รายการตรวจสอบ/ บำรุงรักษา	ค่าที่วัด/ สภาพการตรวจสอบ	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
1	เมนูสวิตช์ Mode การทำงาน	On/ auto	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	การตรวจสอบผู้ควบคุม	สถานะ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	การทำความสะอาดเครื่องจักร	สถานะไม่มีฝุ่น	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	การตรวจสอบการรั่วซึมต่างๆ	ไม่มีรอยรั่ว	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	การตรวจสอบภาวการณ์ VALVE อยู่ในตำแหน่งถูกต้อง	มีแรงดัน	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	การเดินเครื่อง (เดินเครื่องแบบ Manual)																																
	การเดินเครื่องตรวจสอบ (เดินเครื่องแบบ Manual)	เดินเครื่องได้																															
	การตรวจกลิ่นเสียง	เรียบ																															
	การตรวจสอบการสั่นสะเทือน	ไม่แรง																															
	ลงชื่อผู้ดำเนินงาน																																
	บันทึกเพิ่มเติม สัญลักษณ์	O ปกติ, X ไม่ปกติ																															

ลงชื่อผู้ควบคุมงาน.....
(ผู้ควบคุมงาน
(งวดงานประจำเดือน.....

ลงชื่อผู้ตรวจสอบงาน.....
(ผู้ตรวจสอบ
(งวดงานประจำเดือน.....



ชื่อเอกสาร ใบบันทึกการตรวจเช็ค Booter Pump
ประจำเดือน.....

ที่	รายการตรวจสอบ/ บำรุงรักษา	ค่าที่วัด/ สภาพการตรวจสอบ	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
1	เมนูสวิตช์ Mode การทำงาน	On/ auto	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	การตรวจสอบสภาพอุปกรณ์ทั่วไป	ใช้งานปกติ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	การตรวจสอบการรั่วซึมต่างๆ	ไม่มีรอยรั่ว	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	การตรวจสอบ VALVE อยู่ในตำแหน่งถูกต้อง	OPEN																															
5	การตรวจกลิ่นเสียง	เรียบ																															
6	การตรวจสอบฟิวส์อุปกรณ์ต่างๆ	ครบไม่ขาด																															
7	การทำความสะอาดเครื่องจักร	สะอาดไม่มีฝุ่น																															
8	การตรวจสอบการสั่นสะเทือน	ไม่แรง																															
	ลงชื่อผู้ดำเนินงาน																																
	บันทึกเพิ่มเติม สัญลักษณ์	O ปกติ, X ไม่ปกติ																															

ลงชื่อผู้ควบคุมงาน.....
(ผู้ควบคุมงาน
(งวดงานประจำเดือน.....

ลงชื่อผู้ตรวจสอบงาน.....
(ผู้ตรวจสอบ
(งวดงานประจำเดือน.....



ลงชื่อผู้ควบคุมงาน.....
(ผู้ควบคุมงาน
(งวดงานประจำเดือน.....) 1664

ลงชื่อผู้ตรวจสอบงาน.....
(ผู้ตรวจสอบ)
(งวดงานประจำเดือน.....)



ลงชื่อผู้ควบคุมงาน.....
(ผู้ควบคุมงาน
(งวดงานประจำเดือน.....) 10/64

ลงชื่อผู้ตรวจสอบงาน.....
(ผู้ตรวจสอบ)
(งวดงานประจำเดือน..... ๗-๘-๖๔.....)

