

ภาคผนวก ข

สำเนาหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด
และนิติบุคคลอาคารชุด

ក្នុងប័ណ្ណ



หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด

สำนักงานที่ดินจังหวัด ชลบุรี สาขาสัตหีบ
วันที่ ๒๖ เดือน ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๖๖

หนังสือนี้ออกให้เพื่อแสดงว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ตามคำขอของผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร ชื่อ.....บริษัท สีสราษฎร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด.....
ทะเบียนเลขที่.....วันที่ ๒๖ เดือน ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๖๑ โดยมีรายการ ดังนี้

๑. ชื่ออาคารชุด..... ชี้ สราญ คอนโดมิเนียม.....
๒. โฉนดที่ดินเลขที่..... ตำบล/แขวง.....
อำเภอ/เขต..... สัตหีบ..... จังหวัด..... ชลบุรี.....

๓. จำนวนอาคาร.....หลัง

๔. จำนวนห้องชุด.....๑๕๖.....ห้องชุด

๕. บันทึกรายละเอียด (รายการทรัพย์สินส่วนกลาง เฉพาะทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา ๑๕ (๕), (๖), (๗))
ปรากฏตามรายการ แสดงรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางและทรัพย์สินส่วนบุคคล (แนบท้าย ข.๑)

21 มกราคม 2563

นักวิชาการที่ตีพิมพ์งานวิชาการ

๖. ทรัพย์สินส่วนบุคคล

ห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย จำนวน ๑๘๑ ห้องชุด : ๒๒๖ ๒๒๖

ห้องชุดเพื่อประกอบการค้า จำนวน.....-.....ห้องชุด

ที่จอดรถส่วนบุคคล จำนวน.....คัน

อื่นๆ.

(ลงชื่อ).....พนักงานเจ้าหน้าที่

..... (นายสมเกียรติ พงษ์วรรณาภรณ์)
ตำแหน่ง : เจ้าพนักงานเทคนิคสิ่งแวดล้อม สาขาสัตหีบ

แบบเพิ่มเติมหมายเลข.....

សម្រាប់ប្រើប្រាស់

1334. 7:10.

1732

จิรา, รัชภัฏ



หนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....ชลบุรี สาขา.....สันทับ
วันที่.....๖.....เดือน.....ธันวาคม.....พ.ศ. ๒๕๖๑

หนังสือสำคัญฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ทะเบียนเลขที่.....
เมื่อวันที่.....๖.....เดือน.....ธันวาคม.....พ.ศ. ๒๕๖๑ โดยมีรายการ ดังนี้

๑. ชื่อนิติบุคคลอาคารชุด.....นิติบุคคลอาคารชุด ซี สราญ คอนโดมิเนียม

๒. มีวัตถุประสงค์นิติบุคคลอาคารชุดเป็นไปตามมาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งบัญญัติว่า เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและให้มีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้.....

๓. ที่ตั้งสำนักงานอยู่ที่ เลขที่.....หมู่ที่.....รอก/ซอย.....
ถนน.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....
จังหวัด.....ชลบุรี.....รหัสไปรษณีย์.....โทรศัพท์.....

(ลงชื่อ).....พนักงานเจ้าหน้าที่
.....
ตำแหน่งเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขา.....สันทับ

.....
(นางสาวจิราภรณ์ ภิรมณ์)
นักวิชาการที่ดินชำนาญการ
13 เม.ย. 2563

แบบพิมพ์หมายเลข.....

นางเบญจมา ชื่นพรพรหมผล
.....
นางสาวจิราภรณ์ ภิรมณ์
.....
นางเบญจมา ชื่นพรพรหมผล

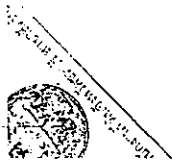
[illegible]

ଜିନିଷମାନଙ୍କର ମୂଲ୍ୟ ନିମ୍ନ ଲେଖିଅଛୁ

รายการจดทะเบียนแต่งตั้ง / เปลี่ยนแปลงกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด และเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

[illegible]

[illegible]



ข้อบังคับ

นิติบุคคลอาคารชุด ซี สราญ คอนโดมิเนียม

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว
เมื่อวันที่ ๖ เดือน ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๑

(ลงชื่อ) เจ้าพนักงานที่ดิน
(ในบริเวณ สว.ระยอง)
เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาใต้หีบ

(นางสาว)
เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี

14 ๖๒ ๒๕๖๑

รายการแสดงรายละเอียดทรัพย์สินส่วนกลาง

ของอาคารชุด ซี สราญ คอนโดมิเนียม

ทรัพย์สินต่อไปนี้เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

๑. ที่ดินตั้งอยู่อาคารชุด ซี สราญ คอนโดมิเนียม

โฉนดที่ดินเลขที่ ๙/๓๔๖ เลขที่ดิน ๓๑ หน้าสำรวจ ๙๖๖ ตำบลบางเสร่ อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี
เนื้อที่ ๑-๐-๑๓ ไร่

๑.๑ สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ตั้งอยู่เลขที่ ๑๙๐ หมู่ที่ ๒ ตำบลบางเสร่ อำเภอสัตหีบ
อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี

๒. โครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด เช่น
เสาเข็ม ฐานราก คาน เสา ผนัง และบันไดคอนกรีตเสริมเหล็ก

- ๒.๑ ระบบน้ำประปา
๒.๒ ท่อระบายน้ำรอบอาคาร
๒.๓ ระบบระบายอากาศ
๒.๔ ระบบไฟฟ้าและอุปกรณ์สายล่อฟ้า
๒.๕ ระบบดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ และระบบเตือนอันตราย
๒.๖ ระบบสายอากาศโทรศัพท์และโทรทัศน์
๒.๗ ท่อน้ำชักโครกพร้อมระบบบำบัดน้ำเสีย
๒.๘ ระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ที่มีไว้เพื่อใช้ร่วมกัน
๒.๙ ทางหนีไฟ บันไดหนีไฟ

๓. รายการทรัพย์สินอื่น ๆ ที่มีใช้ร่วมกัน

- ๓.๑ ลิฟต์โดยสาร ๒ ตัว
๓.๒ บิมน้ำในอาคาร ๔ ตัว ชั้นบน ๒ ตัว ชั้นล่าง ๒ ตัว
๓.๓ บิมน้ำสระว่ายน้ำ ๓ ตัว
๓.๔ โคมไฟให้แสงสว่างที่ไม่อยู่ในห้องชุด ไฟทางเดิน
๓.๕ ทางเดินส่วนกลางทุกชั้นของอาคาร
๓.๖ ห้องซักรีด
๓.๗ ที่จอดรถ จำนวน ๓๔ คัน
๓.๘ ห้องนิติบุคคลฯ กว้าง ๒.๙๐ เมตร ยาว ๑๑.๐๕ เมตร
๓.๙ ถึงเก็บน้ำใต้ดิน จำนวน ๑๒๐.๐๐๐ ลิตร

(นางสาว)
เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี

13 ๖๒ ๒๕๖๑

๓.๑๐ ระบบที่ยกเว้น...

สารบัญ

นางสาว [redacted] ตำแหน่ง เจ้าหน้าที่บริหารงานทั่วไป ส.บ.บ.บ.บ.
เจ้าพนักงานพัสดุจังหวัดชลบุรี จังหวัดชลบุรี
หน้า ๒ ถึง ๒๕๖๖

หมวด 1 หมวดทั่วไป	3
หมวด 2 วัตถุประสงค์	5
หมวด 3 การจัดดำเนินการและการให้ทรัพย์สินส่วนกลาง	6
หมวด 4 การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล	8
หมวด 5 อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง	10
หมวด 6 การประชุมใหญ่และวิธีการประชุมใหญ่	11
หมวด 7 คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด	13
หมวด 8 ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด	15
หมวด 9 การชำระค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วม	17
หมวด 10 การถือกรรมสิทธิ์ของบุคคลหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว	19
หมวด 11 การเลิกอาคารชุด	20
หมวด 12 บทเฉพาะกาล	21
เอกสารแนบท้าย	
รายละเอียดทรัพย์สินส่วนกลาง	
บัญชีอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง	

- ๓.๑๐ ระบบการวัดผ่านเข้าออกอาคาร
- ๓.๑๑ กล้องวงจรปิด ชั้นละ ๒ ตัว ลิฟต์ ๒ ตัว รวมจำนวน ๒๔ ตัว
- ๓.๑๒ ห้องน้ำส่วนกลาง จำนวน ๔ ห้อง
- ๓.๑๓ สระว่ายน้ำและเครื่องใช้ต่าง ๆ ได้แก่ เตียงอาบแดด เบาะ โต๊ะ เก้าอี้
- ๓.๑๔ ห้องพักผ่อนชั้นละ ๑ ห้อง
- ๓.๑๕ พื้นที่บนดาดฟ้า จำนวน ๑.๐๓๕ ตารางเมตร
- ๓.๑๖ ถึงเก็บน้ำบนดาดฟ้า จำนวน ๓ ลูก ขนาดลูกสะ ๑๐.๐๐๐ ลิตร
- ๓.๑๗ หม้อแปลงไฟฟ้า ขนาด ๔๕๐ KVA
- ๓.๑๘ ระบบป้องกันไหม้
- ๓.๑๙ ตู้ดับเพลิง จำนวน ๑๖ ตู้

นางสาว [redacted]
(นางสาว [redacted] ตำแหน่ง เจ้าหน้าที่บริหารงานทั่วไป ส.บ.บ.บ.บ.)
หน้า ๒ ถึง ๒๕๖๖

สำเนาเอกสาร
(นางสาว [redacted] ตำแหน่ง เจ้าหน้าที่บริหารงานทั่วไป ส.บ.บ.บ.บ.)
หน้า ๒ ถึง ๒๕๖๖

ข้อบังคับ

นิติบุคคลอาคารชุด ซี สราญ คอนโดมิเนียม

หมวด ๑
บททั่วไป

ข้อ ๑ ข้อบังคับนี้เรียกว่า "ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด ซี สราญ คอนโดมิเนียม" และนิติบุคคลอาคารชุดนี้ มีชื่อว่า "นิติบุคคลอาคารชุด ซี สราญ คอนโดมิเนียม" ซึ่งเป็นภาษาอังกฤษว่า "SEA SARAN CONDOMINIUM JURISTIC PERSON" สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ตั้งอยู่เลขที่ ๑๙ อาคารชุด ซี สราญ คอนโดมิเนียม ต.บางเสา อ.สัตหีบ จ.ชลบุรี

ข้อ ๒ ในข้อบังคับนี้
"พระราชบัญญัติอาคารชุด"

"เจ้าของโครงการ"

"อาคารชุด"

"ทรัพย์สินส่วนบุคคล"

"ห้องชุด"

"ทรัพย์สินส่วนกลาง"

"เจ้าของร่วม"

"นิติบุคคลอาคารชุด"

"การประชุมใหญ่"

"ผู้จัดการ"

"คณะกรรมการ"

"เงินกองทุน"

"อัตราการกมสิทธิ์"

"ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง"

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี

ของ

หมวด ๑
บททั่วไป

นายถึง พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม พระราชกฤษฎีกา, กฎกระทรวง และประกาศกระทรวงที่เกี่ยวข้อง
นายถึง บริษัท สีสราญ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างอาคารชุด ซี สราญ คอนโดมิเนียม
นายถึง อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกไปเป็นส่วน ๆ โดยเฉพาะ
ส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และการกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง และในที่ดินให้หมายถึง อาคารชุด ซี สราญ คอนโดมิเนียม ด้วย
นายถึง ห้องชุด และหมายถึงความรวมถึงสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย
นายถึง ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกไปเป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล
นายถึง ส่วนของอาคารชุดที่มีห้องชุด ที่ดินที่ติดอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม
นายถึง เจ้าของห้องชุดในอาคารชุด ซี สราญ คอนโดมิเนียม
นายถึง นิติบุคคลอาคารชุด ซี สราญ คอนโดมิเนียม
นายถึง การประชุมใหญ่สามัญ หรือการประชุมวิสามัญของเจ้าของร่วม แล้วแต่กรณี
นายถึง ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด
นายถึง คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด
นายถึง กรรมการนิติบุคคลอาคารชุด
นายถึง เงินทุนสำรองที่เรียกเก็บจากเจ้าของร่วมสำหรับเหตุผลใด ๆ ที่มี
ผลการประชุมต่อความปลอดภัย และหรือมีความจำเป็นเร่งด่วน สำหรับอาคารชุด และหรือผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด ของนิติบุคคลอาคารชุด
นายถึง อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางตามที่ได้แจ้งไว้ในการจดทะเบียนอาคารชุด
นายถึง ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวม และที่เกิดจากเครื่องเรือนเครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษา และการดำเนินการ

ส่วนแสดงรายชื่อ

เกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง หรือตามส่วนแบ่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ตามที่กฎหมายในเรื่องบังคับนี้

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี

ข้อ ๓ การใช้ประโยชน์จากห้องชุดทั้งหมดซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลนี้ ต้องอยู่ภายใต้ระเบียบข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดแห่งนี้อย่างเคร่งครัด และต้องได้รับความเห็นชอบจาก คณะกรรมการและเจ้าพนักงานที่ดิน โดยไม่ก่อความเสียหาย หรือความเดือดร้อนรำคาญแก่เจ้าของร่วม และหรือ ผู้อาศัยอยู่ในอาคารชุด

ข้อ ๔ ข้อบังคับนี้ให้ใช้บังคับแก่เจ้าของร่วม บริษัทหรือผู้แทน แทนนายถึง และบุคคลอื่นใด ซึ่งให้ประโยชน์อาคารชุดไม่ว่าลักษณะใด ๆ ก็ตาม
การแก้ไข เปลี่ยนแปลง ข้อบังคับนี้ให้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่ ภายใต้บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด

ข้อ ๕ ข้อบังคับนี้ถ้ามิได้กำหนดเป็นอย่างอื่น ให้ถือตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด

ส่วนแสดงรายชื่อ
(นายเลขาจัดการร่วม ลงนามและ
ประทับตราของนิติบุคคลอาคารชุด)
๑ ๔ พ.ค. ๒๕๖๑

หมวด 2
วัตถุประสงค์

เจ้าพนักงานท้องถิ่น กทม. กทม.

ข้อ 6 นิติบุคคลอาศรมมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สินกลาง และใช้เงินกองทุน
การใด ๆ เพื่อประโยชน์ด้านวัตถุประสงค์ดังกล่าว โดยให้มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

- 6.1 จัดให้มีกองทุน และงบประมาณรับ-จ่าย ตลอดจนการบริหารราชการเพื่อกำหนด
- 6.2 ค่าใช้จ่ายส่วนกลางโดยการจัดตั้งและทรัพย์สินกลาง ให้อยู่ในสภาพให้
- 6.3 จัดให้มีการดูแลรักษา บำรุง และซ่อมแซม อาคารชุดและทรัพย์สินกลาง ให้อยู่ในสภาพให้
- 6.4 จัดให้มีระบบงานด้านบริหารจัดการและบริหารอาคารชุด อันได้แก่ ระบบบัญชี ระบบการเงิน
- 6.5 ภาษีอากร งานธุรการ การทั่วทั้งงานเฉพาะอย่าง ตลอดจนการจัดบุคลากรประจำอาคารชุด
- 6.6 อันเป็นประโยชน์และอำนวยความสะดวกแก่ส่วนรวมของเจ้าของร่วม
- 6.7 จัดให้มีการดำเนินการด้วยวิธีการใด ๆ เพื่อความปลอดภัย และจัดระบบการรักษาความ
- 6.8 ปลอดภัย และหรือ มาตรการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อความปลอดภัย และป้องกันอุบัติเหตุ
- 6.9 เกิดต่ออาคารชุด และทรัพย์สินส่วนกลาง รวมทั้งทำสัญญาประกันภัยกับบริษัทประกันภัย
- 6.10 ดูแลรักษาทรัพย์สินและที่ดิน อันเป็นประโยชน์ส่วนรวมของเจ้าของร่วม ครอบคลุมไปถึง
- 6.11 ทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมด รวมถึงสิทธิในส่วนของผู้ถือหุ้น และหรือส่วนอื่นในการก่อสร้าง
- 6.12 และเรียกหรือสิทธิหรือเอาทรัพย์สินอื่นใด ๆ รวมทั้งให้มีอำนาจแห่งความร้องทุกข์
- 6.13 ดำเนินคดีทางกฎหมายทั้งทางแพ่งและอาญา และหรือ กระบวนการทางกฎหมายต่อ
- 6.14 ผู้กระทำความผิดที่มีนิติบุคคลอาคารชุด
- 6.15 ดำเนินการอื่นใดในเรื่องที่เกี่ยวข้องเพื่อให้การจัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นไปตาม
- 6.16 วัตถุประสงค์

สำนักงาน กทม.

14 พ.ค. 2563

หมวด 3
การบริหารและภาษีทรัพย์สินกลาง

เจ้าพนักงานท้องถิ่น กทม. กทม.

ข้อ 7 ทรัพย์สินต่อไปนี้ให้ถือว่าเป็นทรัพย์สินกลาง

- 7.1 ที่ดินที่ติดอาคารชุด
- 7.2 ที่ดินที่มีให้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
- 7.3 โครงสร้าง และสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหายต่ออาคารชุด
- 7.4 อาคารหรือส่วนของอาคารและเครื่องอุปกรณ์ที่มีให้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
- 7.5 เครื่องมือและเครื่องมือที่มีให้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
- 7.6 สถานที่ที่มีให้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
- 7.7 ทรัพย์สินอื่นที่มีให้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
- 7.8 ตำแหน่งของนิติบุคคลอาคารชุด
- 7.9 องค์หนี้หรือทรัพย์สินที่ติดหรือได้โดยมีค่าการคิดหนี้ตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม
- 7.10 สิ่งก่อสร้างหรือระบบที่สร้างขึ้นเพื่อรักษาความปลอดภัยหรือสภาพแวดล้อมภายในอาคารชุด

เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย หรือการกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล การปรับอากาศ การระบายน้ำ การบำบัดน้ำ พบน้ำและอุปกรณ์ประกอบก่อนเข้าอาคารชุด

7.11 ทรัพย์สินที่มีให้ใช้ร่วมกันในส่วนกลางในการดูแลรักษา

7.12 ทรัพย์สินที่มีให้ใช้ร่วมกันในส่วนกลางในการดูแลรักษา

ข้อ 8 การจัดการทรัพย์สินกลาง รวมถึงการกำหนดกฎเกณฑ์ ระเบียบ นโยบาย และค่าธรรมเนียมต่าง ๆ เพื่อประโยชน์ในการใช้ทรัพย์สินกลางนั้น ให้เป็นอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการ ตามที่ระบุไว้ในข้อบังคับนี้

ข้อ 9 เจ้าของร่วมจะต้องใช้ทรัพย์สินกลางด้วยความระมัดระวังและต้องปฏิบัติตามหน้าที่ของตน รวมทั้งไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการเสียหายต่ออาคารชุด หรือกระทบกระเทือนการใช้สิทธิในทรัพย์สินกลางของเจ้าของร่วม หรือผู้ถือหุ้นในอาคารชุด โดยจะต้องปฏิบัติตามระเบียบการใช้ทรัพย์สินกลางของนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ 10 พื้นที่ของยานพาหนะที่มีใช้เพื่ออำนวยความสะดวกแก่เจ้าของห้องชุดหรือผู้พักอาศัยในอาคารชุดเท่านั้น นิติบุคคลอาคารชุดไม่รับผิดชอบใดๆ ต่อยานพาหนะ และหรือทรัพย์สินที่อยู่ในยานพาหนะ

ข้อ 11 นิติบุคคลอาคารชุดสงวนสิทธิในการให้พื้นที่ของยานพาหนะสำหรับผู้พักอาศัยในอาคารชุดเท่านั้น ผู้ใช้สิทธิในการให้พื้นที่ของยานพาหนะดังกล่าวจะต้องให้เช่าหรือโอนสิทธิการใช้พื้นที่ของยานพาหนะของตนให้แก่บุคคลภายนอกที่ไม่ได้พักอาศัยในอาคารชุดมิได้

ข้อ 12 เจ้าของร่วม บริวาร หรือบุคคลอื่นใดที่มิใช่ประโยชน์ในทรัพย์สินกลาง ต้องปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ระเบียบวิธีการใช้ยานพาหนะดังกล่าวโดยผู้ถือหุ้นในทรัพย์สินกลาง โดยให้ข้อบังคับและระเบียบของอาคารชุดนี้และต้องปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ดังกล่าว

11.1 ห้ามกระทำการใด ๆ อันอาจเกิดผลกระทบต่อก่อสร้าง ความมั่นคงแข็งแรง ระบบการป้องกันรักษาความปลอดภัย ระบบสาธารณูปโภคของอาคารชุด หรือทรัพย์สินกลางอื่น หรือรูปแบบทางสถาปัตยกรรม

11.2 ห้ามกระทำการใด ๆ อันเป็นกีดขวาง ขัดขวาง รบกวน กระทั่งกระทบหรือ รบกวนสิทธิการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง ตลอดจนไม่ก่อความรำคาญแก่เจ้าของร่วมหรือผู้อื่น

หมวด 5
การประชุมใหญ่และวิธีการประชุมใหญ่

ประธานกรรมการ
นายวิรัตน์ นิ่มน้อย

ข้อ 14 ให้ผู้จัดการจัดให้มีการประชุมใหญ่โดยถือว่าการประชุมใหญ่คือการประชุมครั้งแรก ภายในหกเดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อแต่งตั้งคณะกรรมการ และพิจารณาให้ความเห็นชอบข้อบังคับและวิธีการที่จดทะเบียนตามที่ได้ยื่นขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไว้แล้ว

ข้อ 15 ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมใหญ่ตามกฎปีละหนึ่งครั้ง ภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อกิจการดังต่อไปนี้

- 15.1 พิจารณารายการบัญชี
- 15.2 พิจารณารายงานประจำปี
- 15.3 แต่งตั้งผู้สอบบัญชี
- 15.4 พิจารณาเรื่องอื่นๆ

การประชุมใหญ่ต้องทำเป็นหนังสือมีมติประชุมและลงนามที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร และจัดส่งให้เจ้าของหุ้นไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนประชุม หนังสือมีมติประชุมและเอกสารประกอบการประชุมจะให้ผู้บุคคลเป็นผู้กำหนดที่ประชุมและสถานที่ประชุมให้ส่งไว้ให้กับเจ้าของหุ้น ณ สถานที่ซึ่งปรากฏในทะเบียนเจ้าของหุ้นก็ได้ และหากสถานที่ส่งนั้นเป็นห้องชุดในอาคารชุด ให้ส่งไว้ที่ผู้รับจดทะเบียนของห้องชุดนั้น

การส่งหนังสือมีมติประชุมและเอกสารประกอบ การประชุมจะทำเป็นเอกสารหรือรูปแบบที่ปรารถนาได้และถือว่าการส่งโดยวิธีดังกล่าวได้กระทำโดยถูกต้องทุกประการแล้ว

ข้อ 16 ในกรณีมีเหตุจำเป็น ให้บุคคลดังกล่าวไม่มีสิทธิเรียกประชุมใหญ่ในวันนั้นก็ได้

- 16.1 ผู้จัดการ
- 16.2 คณะกรรมการโดยมติเกินกึ่งหนึ่งของที่ประชุมคณะ กรรมการ
- 16.3 เจ้าของหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของคะแนนเสียงเจ้าของหุ้นทั้งหมดลงรายชื่อที่หาหนังสือรับรองให้เกิดประชุมคณะ กรรมการ ในการนี้ ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมภายในสิบห้าวันนับแต่วันรับคำร้องขอ ถ้าคณะกรรมการมิได้จัดให้มีการประชุมภายในกำหนดเวลาดังกล่าว เจ้าของหุ้นตามจำนวนหุ้นข้างต้นมีสิทธิให้มีการประชุมใหญ่สามัญเองได้ โดยให้แต่งตั้งตัวแทนคนหนึ่งเพื่อออกหนังสือเรียกประชุม

ข้อ 17 การประชุมใหญ่ต้องผู้ที่มีประชุมมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในการนี้เจ้าของหุ้นสามัญประชุมตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหญ่ภายในสิบห้าวันนับแต่ที่เรียกประชุมครั้งแรกก่อน และการประชุมใหญ่ครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ในการประชุมใหญ่ให้ประธานกรรมการเป็นประธานที่ประชุม ในการนี้ให้ประธานกรรมการได้มาจากการประชุมได้ให้รองประธานหรือกรรมการคนหนึ่งทำหน้าที่ประธานในที่ประชุมแทน เว้นแต่ไม่สามารถกระทำได้ให้ที่ประชุมทำการเลือกเจ้าของหุ้นคนหนึ่งทำหน้าที่ประธานในที่ประชุมแทน

ผู้จัดการ หรือผู้สมมติจะเป็นประธานในการประชุมใหญ่ก็ได้

ข้อ 18 เจ้าของหุ้นอาจมอบอำนาจเป็นหนังสือให้ผู้ถืออำนาจเสียงแทนตนได้ แต่ผู้มอบอำนาจนั้นจะมอบอำนาจให้ผู้อื่นในการประชุมครั้งหนึ่งเกินสามห้องชุดมิได้

บุคคลดังต่อไปนี้จะมีอำนาจเช่นนี้ให้ออกเสียงแทนเจ้าของหุ้นได้

- 18.1 กรรมการและผู้สมมติของกรรมการ

สำเนาถูกต้อง

(นายวิรัตน์ นิ่มน้อย)
ประธานกรรมการ

14 พค ๒๕๖๒

18.2 ผู้จัดการและผู้สมมติของผู้จัดการ
18.3 พนักงานหรือลูกจ้างของนิติบุคคลอาคารชุด หรือของผู้รับจ้างของนิติบุคคลอาคารชุด
18.4 พนักงานหรือลูกจ้างของผู้จัดการ ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล

นายวิรัตน์ นิ่มน้อย

ข้อ 19 มติของที่ประชุมใหญ่ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของหุ้นที่เข้าประชุม เว้นแต่ข้อบังคับจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

ข้อ 20 ในการลงคะแนนเสียง ให้เจ้าของหุ้นแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนที่ตนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง

ถ้าเจ้าของหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเกินหนึ่งในสองจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด ให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้นั้นลงมากลี่ยกกับจำนวนคะแนนเสียงของบรรดาเจ้าของหุ้นอื่นๆ รวมกัน

ข้อ 21 มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของหุ้นทั้งหมด

- 21.1 การซื้อหรือขายหุ้นหรือรับหรือรับโอนหุ้นหรือหุ้นที่มีส่วนการคิดค้นเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง
- 21.2 การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์
- 21.3 การอนุญาตให้เจ้าของหุ้นร่วมทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลงหรือต่อเติมห้องชุดของตนเองที่มีลักษณะหรือทรัพย์สินกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคารชุดโดยคำรับจ้างของผู้ใด
- 21.4 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการให้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
- 21.5 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามความในข้อ 34 แห่งข้อบังคับนี้
- 21.6 การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง
- 21.7 การจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ในการนี้เจ้าของหุ้นประชุมมีคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่เข้าประชุมในสมัยนั้น หักหุ้นที่ขายหรือโอนไปก่อน และมติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ให้ตราด้วยมติของเจ้าของหุ้นที่มีส่วนการคิดค้นในสมัยนั้น

ข้อ 22 มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของหุ้นทั้งหมด

- 22.1 การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ
- 22.2 การกำหนดวิธีการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทน

สำเนาถูกต้อง

(นายวิรัตน์ นิ่มน้อย)
ประธานกรรมการ

14 พค ๒๕๖๒

หมวด 12
บทเฉพาะกาล
มาตรา ๑๒๖

ข้อ 45 ในการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดให้ทางสวทลน วิทยาลัย ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากผู้ถือหุ้น
โครงการ เป็นผู้จัดทำบัญชีแสดงฐานะทางการเงินของนิติบุคคลอาคารชุด ในระยะเวลาไม่เกิน ๓๐ วันนับ
แต่วันที่มีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดได้ โดยให้ถือว่าบัญชีดังกล่าวเป็นบัญชีแสดงฐานะทางการเงินของนิติบุคคลอาคารชุด
แต่กรณีที่ผู้ถือหุ้นนิติบุคคลอาคารชุดไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดนี้ ให้ถือว่าบัญชีดังกล่าวเป็นบัญชีแสดงฐานะทางการเงินของนิติบุคคลอาคารชุด

- (1) บัญชีเงินฝากออมทรัพย์ มีวัตถุประสงค์เพื่อการออมทรัพย์ของนิติบุคคลอาคารชุด โดยให้ผู้
ดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัท สหราชอาณาจักร ดิเรกสโตร์ จำกัด และผู้จัดการนิติบุคคล
อาคารชุดร่วมกันมีอำนาจในการใช้จ่ายเงินในบัญชีเงินฝากดังกล่าวได้
- (2) บัญชีเงินฝากกระแสรายวัน มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ดำเนินธุรกรรมต่างๆ ของนิติบุคคลอาคาร
ชุดก่อนประชุมใหญ่สามัญครั้งแรก โดยให้ผู้ดำรงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการของบริษัท ส
สวาย ดิเรกสโตร์ จำกัด และผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดลงนามร่วมกันมีอำนาจในการ
ใช้จ่ายเงินในบัญชีเงินฝากดังกล่าวได้

หลังจากการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรก ให้อำนาจในการลงนามใช้จ่ายเงินในบัญชีเงินฝากออมทรัพย์และบัญชี
เงินฝากกระแสรายวันของนิติบุคคลอาคารชุดเป็นของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ 46 ในการประชุมใหญ่ครั้งแรก ผู้จัดการจะต้องจัดให้มีการรับรองมติกรรมาธิการ ที่ได้กระทำไปก่อนแล้ว
และรับรองการกระทำดังกล่าวที่กระทำขึ้นเพื่อประโยชน์ในการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดตั้งแต่วันและหลังจากจดทะเบียนนิติ
บุคคลอาคารชุด ในการนำมากมีกรณีจำเป็นต้องเปลี่ยนแปลงมติกรรมาธิการให้ผู้จัดการดำเนินการให้เป็นไปตามมติที่ประชุม
ใหญ่

สำเนาถูกต้อง
(นางสาวกมลวรรณ นามะ)
ผู้มีอำนาจที่สืบอำนาจ
๓ ๔ มิถุนายน ๒๕๖๑