

---

## เอกสารประกอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ

---

## ใบรับรองการซ่อมอพยพกรณีเกิดเหตุฉุกเฉินไฟไหม้



กรุงเทพมหานคร



ได้รับใบอนุญาตจากกรมสวัสดิการและคุ้มครองแรงงาน ใบอนุญาตเลขที่ ดพล.-ร ๒๐๒  
ขอรับรองว่า

### นิติบุคคลอาคารชุด บริษัท จั นราริวิาส

ตั้งอยู่เลขที่ ๗ ถนนนราริวิาสราชนครินทร์ แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร

ได้ดำเนินการฝึกซ้อมดับเพลิงและฝึกซ้อมอพยพหนีไฟ

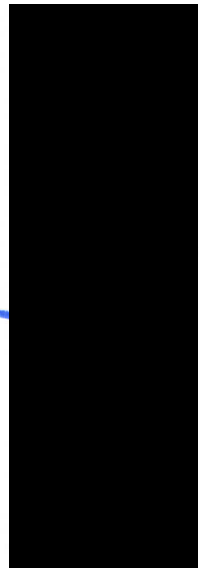
ตามกฎหมายกำหนดมาตรฐานในการบริหาร จัดการ และดำเนินการด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย

และสภาพแวดล้อมในการทำงานเกี่ยวกับการป้องกันและระงับอัคคีภัย พ.ศ. ๒๕๕๕ ลงวันที่ ๗ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๕

มีผู้เข้ารับการอบรม จำนวน ๖ คน

เมื่อวันที่ ๓ ธันวาคม ๒๕๖๕

ให้ไว้ ณ วันที่ ๖ ธันวาคม ๒๕๖๕



ผู้อำนวยการสำนักป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย  
ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

ภาคผนวก ค-2

---

---

ข้อบังคับนิติบุคคล

ข้อบังคับ

ของ

นิติบุคคลอาคารชุด บริดจ์ นราธิวาส

ข้อบังคับ

ของ

นิติบุคคลอาคารชุด บริดจ์ นราธิวาส

หมวดที่ 1

บททั่วไป

- ข้อ 1. ข้อบังคับนี้ เรียกว่า “ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด บริดจ์ นราธิวาส” และนิติบุคคลอาคารชุดนี้มีชื่อว่า “นิติบุคคลอาคารชุด คอนโด บริดจ์ นราธิวาส” เขียนเป็นภาษาอังกฤษว่า “BRIDGE NARATHIWAS CONDOMINIUM JURISTIC PERSON”
- ข้อ 2. ข้อบังคับนี้ให้ใช้บังคับกับเจ้าของร่วมทุกคน รวมถึงบริวาร ตัวแทน ผู้รับจ้างเอง ผู้เช่า ผู้ครอบครอง ผู้อาศัย และผู้มาเยือน ของเจ้าของร่วม ในอาคารชุดนับตั้งแต่วันที่ได้รับการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดจากกรมที่ดินอย่างถูกต้องเป็นต้นไป และข้อบังคับนี้อาจเปลี่ยนแปลงแก้ไขได้ตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม
- ข้อ 3. กรณีใดมิได้ตราไว้ในข้อบังคับนี้ให้นำบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2534, พระราชบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 รวมถึงกฎหมายอาญาแพ่งและพาณิชย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องมาใช้บังคับ
- ข้อ 4. บทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องมาใช้บังคับ
- ข้อ 4. การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับใด ๆ ให้กระทำโดยมติที่ประชุมใหญ่ และเมื่อได้จดทะเบียนแก้ไขเปลี่ยนแปลงที่กรมที่ดินเรียบร้อยแล้ว และถูกต้องแล้ว จึงให้ผลใช้บังคับ

หมวดที่ 2

คำจำกัดความ

- ข้อ 5. ในข้อบังคับนี้ คำว่า
- “อาคารชุด” หมายถึงว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง ในที่นี้หมายถึง อาคารชุด บริดจ์ นราธิวาส
- “ทรัพย์สินส่วนบุคคล” หมายความว่า ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย
- “ห้องชุด” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุด ที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล เมื่อทั้งทั้งหมดประมาณ 3,395.21 ตารางเมตร
- “ทรัพย์สินกลาง” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุดที่ดินทั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อให้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม
- “อัตราส่วน” หมายความว่า อัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ตามที่ได้จดทะเบียนไว้ที่กรมที่ดิน

"หนังสือกรรมการหรือผู้ถือหุ้น"	หมายความว่า หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง
"เจ้าของร่วม"	หมายความว่า เจ้าของหุ้นในอาชารชุด บริดจ์ นราธิวาส
"เจ้าของโครงการ"	หมายความว่า บริษัท บริญญิติ จำกัด (มหาชน)
"นิติบุคคลอาชารชุด"	หมายความว่า นิติบุคคลอาชารชุด บริดจ์ นราธิวาส
"ข้อบังคับ"	หมายความว่า ข้อบังคับของนิติบุคคลอาชารชุด บริดจ์ นราธิวาส
"การประชุมใหญ่"	หมายความว่า การประชุมใหญ่ <input type="checkbox"/> สามัญ หรือการประชุมใหญ่ <input type="checkbox"/> วิสามัญของเจ้าของร่วมแล้วแต่กรณี
"คณะกรรมการ"	หมายความว่า คณะกรรมการ นิติบุคคลอาชารชุด บริดจ์ นราธิวาส
"การรวมการ"	หมายความว่า การรวมการ นิติบุคคลอาชารชุด บริดจ์ นราธิวาส
"ผู้จัดการ"	หมายความว่า ผู้จัดการนิติบุคคลอาชารชุด บริดจ์ นราธิวาส
"พนักงานเจ้าหน้าที่"	หมายความว่า ผู้ซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งให้ปฏิบัติการ ตามพระราชบัญญัติอาชารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551
"รัฐมนตรี"	หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาตามพระราชบัญญัตินี้
"พระราชบัญญัติ"	หมายความว่า พระราชบัญญัติอาชารชุด พ.ศ.2522, พระราชบัญญัติอาชารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2534, พระราชบัญญัติอาชารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2542 และพระราชบัญญัติอาชารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 และให้หมายความรวมถึงพระราชบัญญัติอาชารชุดที่ได้รับการแก้ไขเพิ่มเติม และได้ประกาศใช้ต่อมา

หมวดที่ 3  
วัตถุประสงค์

- ข้อ 6. นิติบุคคลอาชารชุด มีฐานะเป็นนิติบุคคล โดยนิติบุคคลอาชารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และให้อำนาจกระทำกรใด ๆ เพื่อประโยชน์ด้านวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติกำหนดไว้ โดยนิติบุคคลอาชารชุด มีวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้
- 6.1 จัดการดูแล และบำรุงรักษา ระบบสาธารณูปโภค และบรรดาทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมด ให้อยู่ในสภาพที่เจ้าของร่วมสามารถใช้ประโยชน์ได้ตลอดเวลา รวมถึงกำหนดวิธี และระเบียบการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง
- 6.2 จัดระบบรักษาความปลอดภัย และกำหนดมาตรการใด ๆ ที่จำเป็น เพื่อป้องกัน และรักษาความปลอดภัยของทรัพย์สินส่วนกลาง และทรัพย์สินส่วนบุคคล
- 6.3 จัดให้มีขึ้น และดูแลสิ่งบริการต่าง ๆ ในทรัพย์สินส่วนกลาง เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมโดยให้ถือว่าเจ้าของร่วมรับทราบและตกลงด้วยในเงื่อนไขข้อตกลงสัญญาบริการ
- 6.4 ดำเนินการคิดค่าประสานงานกับหน่วยงานราชการ รัฐวิสาหกิจ และเอกชน ในการดำเนินการเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วม
- 6.5 ดำเนินการแจ้งความร้องทุกข์ ใช้สิทธิเรียกร้อง หรือดำเนินคดีตามกฎหมาย ทั้งทางแพ่งและทางอาญา ทำการประเมินประโยชน์ความกับผู้ที่ทำให้อาชารชุด หรือทรัพย์สินส่วนกลางของอาชารชุดได้รับความเสียหาย หรือไม่ตรงตามแบบที่ขออนุญาต รวมทั้งยังบังคับคดีตามกฎหมาย แทนเจ้าของร่วม

- 6.6 ดำเนินการเรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายจากเจ้าของร่วม ตามข้อบังคับ และ/หรือตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม เพื่อใช้จ่ายในการตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาชารชุด ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมด
- 6.7 ดำเนินการแต่งตั้งตัวแทน ในกิจการที่เจ้าของร่วมมีมติกำหนดให้กระทำ ได้ ภายใต้พระราชบัญญัติอาชารชุด
- 6.8 ดำเนินการใด ๆ เกี่ยวพันกับการ เพื่อรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ หรืออสังหาริมทรัพย์อันไม่มีค่าตอบแทน และการคิดค้น เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วม
- 6.9 ดำเนินการใด ๆ ภายใต้อำนาจ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติ เพื่อประโยชน์ในการ ใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วม

หมวดที่ 4  
ที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลอาชารชุด

- ข้อ 7. สำนักงานนิติบุคคลอาชารชุด ตั้งอยู่ ณ อาชารชุด บริดจ์ นราธิวาส เลขที่ 7 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร

หมวดที่ 5  
ผู้จัดการนิติบุคคลอาชารชุด

- ข้อ 8. ให้นิติบุคคลอาชารชุดผู้จัดการคนหนึ่ง ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการ ให้นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ

โดยการแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาชารชุดฯ ให้ได้แต่งตั้งให้ บริษัท บริญญิติ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาชารชุด บริดจ์ นราธิวาส ตามสัญญาว่าจ้าง

- ข้อ 9. ผู้จัดการมีอำนาจ และหน้าที่ตามวัตถุประสงค์ในหมวดที่ 3 รวมถึงกิจการ ดังต่อไปนี้

- 9.1 ปฏิบัติการให้ยื่น ไปตามวัตถุประสงค์แห่งพระราชบัญญัติ มาตรา 33, ตามข้อบังคับ หรือตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม หรือคณะกรรมการ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดต่อกฎหมาย
- 9.2 ในกรณีจำเป็นรีบด่วน ให้ผู้จัดการมีอำนาจ โดยความเริ่มแรกของตนเอง ตั้ง หรือกระทำการใด ๆ เกี่ยวกับความปลอดภัยของอาชารชุดถึงขั้นวิญญูชนจะพึงรักษา และจัดการทรัพย์สินของตนเอง
- 9.3 จัดให้มีการดูแลความปลอดภัย หรือความสงบเรียบร้อยภายในอาชารชุด
- 9.4 เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาชารชุด ในกิจการใด ๆ ตามข้อบังคับ หมวดที่ 3
- 9.5 จัดให้มีการทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำปีเดือน และคิดประกาศให้เจ้าของร่วมทราบภายในวันที่(15) วันนับแต่วันสิ้น เดือน และต้องคิดประกาศเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสิบห้าวันต่อเนื่องกัน
- 9.6 เรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการบริหารจัดการและดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง
- 9.7 พ้องบังคับชำระหนี้จากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามพระราชบัญญัติอาชารชุด พ.ศ.2551(ฉบับที่ 4) มาตรา 18 เงินทอน (6) เดือนขึ้นไป
- 9.8 กำหนดระเบียบของนิติบุคคลอาชารชุดเกี่ยวกับ การ ใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล หรือทรัพย์สินกลาง การ ใช้บริการต่าง ๆ รวมถึงการ รักษาความปลอดภัยของอาชารชุด

- 9.9 แต่งตั้ง วาถึง หรือคณบดีลูกจ้าง พนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด รวมถึงผู้ถือหุ้นต่าง ๆ ที่ผูกพันกันเป็นนิติบุคคล
- 9.10 จัดให้มี และดูแลรักษาทรัพย์สินทางการเงิน สมุดบัญชี สมุดทะเบียน งบประมาณ รายงานประจำปี รวมทั้งวัตถุประสงค์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการค้า ที่เกี่ยวกับนิติบุคคลอาคารชุด ให้ครบถ้วนถูกต้อง เรียบร้อยอยู่เสมอ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามข้อบังคับ
- 9.11 จัดทำรายงานการค้าเป็นประจำปีของนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อเสนอต่อที่ประชุมใหญ่ ตามข้อบังคับ
- 9.12 ออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ ให้แก่เจ้าของร่วมภายในสิบห้า(15)วัน นับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอ และเจ้าของร่วมได้ชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่าย ตามมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติ เรียบร้อยแล้ว
- 9.13 ออกหนังสือรับรองรายชื่อเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่เป็นคนต่างด้าว
- 9.14 เป็นผู้เรียกประชุมใหญ่สามัญ ตามข้อบังคับ
- 9.15 ดำเนินการจัดซื้อ จัดหา เครื่องมือ อุปกรณ์ ทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อประโยชน์ในการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง การบริการต่าง ๆ ตลอดจนการอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ต่อเจ้าของร่วม
- 9.16 หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง
- ข้อ 10. ผู้จัดการมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละไม่เกินสอง (2) ปี หากหมดวาระการดำรงตำแหน่ง ให้มีนิติบุคคลอาคารชุดฯ โดยคณะกรรมการเรียกประชุมใหญ่ เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการใหม่ ในกรณีที่ตำแหน่งผู้จัดการว่างลงก่อนครบวาระ ให้คณะกรรมการเรียกประชุมใหญ่ภายใน 30 วันนับแต่ตำแหน่งผู้จัดการว่างลง เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการคนใหม่
- ข้อ 11. ผู้จัดการต้องมิใช่ผู้มั่งคั่งเกินห้า(5)ปีบริบูรณ์ และต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามดังต่อไปนี้
- 11.1 เป็นบุคคลล้มละลาย
  - 11.2 เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
  - 11.3 เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์การหรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่
  - 11.4 เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ
  - 11.5 เคยถูกถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี
  - 11.6 มีหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายตาม มาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติ
- ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล ผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลนั้นในฐานะผู้จัดการต้องมีคุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามวรรคหนึ่งด้วย
- ข้อ 12. การแต่งตั้งผู้จัดการให้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่ ตามข้อบังคับ และให้ผู้จัดการซึ่งได้รับแต่งตั้งมาหลักฐานหรือสัญญาถึงไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบ(30)วันนับแต่วันที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ
- ข้อที่ 13. นอกจากการครบวาระการดำรงตำแหน่งแล้ว ผู้จัดการพ้นจากตำแหน่ง เมื่อ
- 13.1 ตายหรือสิ้นสภาพการเป็นนิติบุคคล
  - 13.2 ลาออก
  - 13.3 สิ้นสุดระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้าง
  - 13.4 ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้าม ตามข้อบังคับ

- 13.5 ไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหรือกฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัติหรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้างและที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอนตามข้อบังคับ
- 13.6 ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอน

## หมวดที่ 6

### คณะกรรมการ



19.2 เสนอที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการ หรือออกนอกการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี

19.3 เสนอฎีกาออก ปดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์การหรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่

19.4 เสนอให้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็น โทษสำหรับความคิดที่ได้กระทำโดยประมาท หรือความผิดลหุโทษ

ข้อ 20. ให้คณะกรรมการที่ได้รับแต่งตั้ง มีอำนาจ และหน้าที่ตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

20.1 ควบคุมการบริหารงานกิจการนิติบุคคลอาคารชุด

20.2 แต่งตั้งกรรมการคนหนึ่งหรือมากกว่าเป็นผู้จัดการ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการ หรือผู้จัดการ ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้เกินเจ็ด (7) วัน

20.3 จัดประชุมคณะกรรมการหนึ่งครั้งในทุกหก (6) เดือนเป็นอย่างน้อย

20.4 เป็นที่ปรึกษาของผู้จัดการ เพื่อดำเนินการตามวัตถุประสงค์

20.5 มีอำนาจในการเรียกประชุมใหญ่สามัญประจำปี หรือการประชุมใหญ่สามัญ ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับ หรือเมื่อมีเหตุจำเป็นที่จะต้องขอจัดการที่ประชุมใหญ่ไปดำเนินการ

20.6 มีอำนาจและหน้าที่ในการออกกฎระเบียบต่าง ๆ ของอาคารชุดที่อยู่ในขอบเขตของกฎหมายและข้อบังคับของอาคารชุดภายใต้พระราชบัญญัติ

20.7 มีอำนาจในการกำหนดนโยบาย ความควบคุมดูแล และให้ความเห็นชอบในการปฏิบัติงานของผู้จัดการให้อยู่ในขอบเขตของวัตถุประสงค์ และเป็นไปตามมติคณะกรรมการ มติที่ประชุมใหญ่ และข้อบังคับนี้

20.8 มีอำนาจควบคุม และตรวจสอบการบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งผู้จัดการเป็นผู้ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้จัดการ ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ หรือตามกฎหมาย หรือมติที่มีมติในที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมอบหมายไว้ให้

20.9 มีอำนาจ และหน้าที่ในการอนุมัติค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น และเกินจากงบประมาณที่กำหนด ซึ่งได้พิจารณาแล้วมีความจำเป็นต่อการจัดการ และการบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุด

20.10 มีอำนาจในการพิจารณาวินิจฉัยเรื่องราวต่าง ๆ ตามคำร้องขอของบรรดาเจ้าของร่วมที่ขึ้นผ่านผู้จัดการ รวมทั้งบัญชีข้อขัดแย้งต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในอาคารชุด และนำเสนอให้ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมรับทราบ เพื่อพิจารณา หรือลงมติในกรณีที่ต้องให้ที่ประชุมใหญ่ลงมติ

20.11 มีอำนาจในการอนุมัติ ให้ผู้จัดการกระทำการนิติกรรม ในนามนิติบุคคลอาคารชุด กับหน่วยงานราชการ รัฐวิสาหกิจ และหน่วยงานเอกชน

20.12 พิจารณาให้ความเห็นชอบในเรื่องการฝากเงินและการถอนเงิน การจัดสรรเงินและดอกเบี้ยของเงินดังกล่าว

20.13 มีหน้าที่พิจารณาเรื่องอื่น ๆ ที่อยู่ในขอบเขตของข้อบังคับภายใต้พระราชบัญญัติ

20.14 มีหน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ข้อ 21. นอกจากพ้นจากตำแหน่งตามวาระ กรรมการที่เจกต์แห่งเมื่อ

21.1 ดาย

21.2 ลาออก

21.3 ไม่ได้เป็นบุคคลตามกฎหมายตรา 37/1 และมีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา 37/2 แห่งพระราชบัญญัติ

21.4 ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติตามมาตรา 44 แห่งพระราชบัญญัติ ให้พ้นจากตำแหน่ง

## หมวดที่ 7

### ทรัพย์สินกลาง และการจัดการทรัพย์สินกลาง

ข้อ 22. ที่ดินที่เป็นที่ตั้งอาคารชุด บริดจ์ นราธิวาส

ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 55681 เลขที่ดิน 642 หน้าสำรวจ 10359 ตำบลช่องนนทรี อำเภอยานนาวา กรุงเทพมหานคร เนื้อที่รวม 3 งาน 60/310 ตารางวา เป็นอาคารสูง 8 ชั้น จำนวน 1 หลัง

โครงสร้างและสิ่งปลูกสร้างเพื่อความมั่นคงของอาคารชุด ประกอบด้วย

ระบบโครงสร้างเป็นคอนกรีตเสริมเหล็กหล่อในที่ลิ้นรีขบหลี่ ( ก่ออิฐฉอมอู, ฉาบปูนเรียบหลี่ ) หน้าต่างบานเลื่อนอลูมิเนียม สีรรมพดลล กระงาไลส

สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด

ตั้งอยู่ อาคารบริดจ์ นราธิวาส ชั้น 1 ตำบลช่องนนทรี อำเภอยานนาวา กรุงเทพมหานคร

ข้อ 23. รายการงานระบบต่างๆ ภายในอาคาร

23.1 ระบบสุขาภิบาล ( SANITARY SYSTEM )

23.1.1 ระบบน้ำเสีย ( WASTE WATER TREATMENT SYSTEM )

(1) ระบบท่อน้ำทิ้งและท่อระบายอากาศ

2 ชุด / อาคาร

1 ชุด / 1 อาคาร

23.1.2 ระบบน้ำดี ( COLD WATER SYSTEM )

(1) ระบบท่อน้ำประปา

1 ชุด / อาคาร

(2) ถังเก็บน้ำดีดิน ขนาด 60 ลบ.ม.

1 ถัง / อาคาร

(3) ถังเก็บน้ำดีชั้นใต้ดิน ขนาด 8 ลบ.ม.

4 ถัง / อาคาร

(4) บั๊มน้ำดี ขนาด 2 ½ นิ้ว

2 ชุด / อาคาร

(5) บั๊มน้ำเพิ่มแรงดัน

1 ชุด / อาคาร

(6) มิเตอร์ วัดปริมาณน้ำของห้องพัก

2 ชุด / 4 อาคาร

ห้องพักแบบ A ขนาด ¾ “

63 ตัว

ห้องพักแบบ B ขนาด ¾ “

16 ตัว

ห้องพักแบบ C ขนาด ¾ “

8 ตัว

ห้องพักแบบ D ขนาด ¾ “

8 ตัว

(7) ตู้ควบคุม ไฟฟ้าสำหรับบั๊มน้ำดี และบั๊มน้ำเพิ่มแรงดัน

1 ชุด / อาคาร

23.2 ระบบดับเพลิง ( FIRE PROTECTION SYSTEM )

(1) หัวรับน้ำดับเพลิง

1 หัว / อาคาร

(2) ท่อดับเพลิง

9 ชุด / อาคาร

(3) ตู้ดับเพลิงชนิดหัวอัตโนมัติ

9 ชุด / อาคาร

(4) ถังดับเพลิงเคมี

9 ชุด / อาคาร



23.3 ระบบ โทรศัพท์ ( TELEPHONE SYSTEM ) และระบบ โทรทัศน์รวม ( MASTER ANTENNA

TELEVISION SYSTEM )

(1) โทรศัพท์และสายระบบ MATV พร้อมราง WIRE WAY

(2) ตู้ AM NODE 7 ตู้ / อาคาร

(3) ตู้ INDOOR AMPLIFIER 30 DB 5 ตู้ / อาคาร

(4) ชุด TV LINE BOOSTER

(5) อุปกรณ์ชุดต่อแยกสัญญาณ

อาคาร

- 2 ways splitter 9 ตัว / อาคาร
- 3 ways splitter 3 ตัว / อาคาร
- 4 ways splitter 14 ตัว / อาคาร
- 2 ways splitter top off 7 ตัว / อาคาร
- 4 ways splitter top off 14 ตัว / อาคาร

23.4 ระบบสัญญาณเตือนอัคคีภัย ( FIRE ALARM SYSTEM )

(1) สาขระบบ FIRE ALARM พร้อมราง WIRE WAY

(2) FIRE ALARM CONTROL PANAL

(3) MANUAL STATION

(4) ALARM BELL

(5) SMOKE DETECTOR (ภายนอกห้องชุด)

(6) HEAT DETECTOR (ภายนอกห้องชุด)

(7) DOOR ACCESS CONTROL UNIT (key card)

23.5 ระบบ ไฟบอกป้ายทางหนีไฟ ( FIRE EXIT LIGHT )

(1) สาขระบบไฟบอกป้ายทางหนีไฟและไฟฉุกเฉิน

(2) ไฟป้ายบอกทางออก (FIRE EXIT LIGHT)

(3) ไฟฉุกเฉิน (EMERGENCY LIGHT)

21 ชุด / อาคาร

63 ชุด / อาคาร

23.6 ระบบไฟฟ้า ( ELECTRICAL SYSTEM )

(1) สายเมนไฟฟ้าในระบบพร้อมราง WIRE WAY

(2) หม้อแปลงไฟฟ้า OIL TYPE 800 KVA

(3) ตู้ "MDB" ขนาด 1000 AT/1250 AF

(4) ตู้ "DB" ขนาด 500 AT/630 AF

(5) ตู้ "LP" ขนาด 160 AT/250 AF

23.7 ระบบลิฟต์โดยสาร ( ELEVATOR SYSTEM )

(1) ลิฟท์โดยสาร น้ำหนักบรรทุก 800 kgs. (10-12 คน)

(2) โถงหน้าลิฟท์

(3) ช่องลิฟท์

(4) อุปกรณ์ควบคุมไฟฟ้าในห้องลิฟท์

2 ชุด / อาคาร

23.8 ส่วนของอาคารที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน

- (1) ทางเดินภายในและนอกอาคาร
- (2) บันไดระหว่างชั้นและโถงบันได
- (3) บันไดหนีไฟ
- (4) ถนนรอบโครงการ
- (5) ที่จอดรถและลานจอดรถ
- (6) ระบบโทรทัศน์วงจรปิด และบัตรผ่านเข้าออกประตูอัตโนมัติ
- (7) ตลาดพื้นและหลังคา
- (8) ห้องปั๊มน้ำ
- (9) ห้องไฟฟ้า
- (10) ชุดหล่อทำ
- (11) ระบบแสงสว่างทางเดินภายในและภายนอกอาคาร
- (12) อาคารที่พักขยะ
- (13) ห้องสุขา
- (14) ตู้รับจดหมาย
- (15) สวนหย่อมรอบอาคาร เสาไฟฟ้า ไฟสนาม อุปกรณ์ประกอบโดยรอบ
- (16) สระว่ายน้ำ และสระเด็ก

1 ห้อง/อาคาร

1 ห้อง/อาคาร

8 ห้อง/อาคาร

1 ห้อง/อาคาร

ข้อ 24. การจัดการใด ๆ ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด ให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการตาม วัตถุประสงค์

การแจ้งความร้องทุกข์ ใช้สิทธิเรียกร้อง หรือคัดค้านกฎหมายเกี่ยวกับข้อพิพาทในทรัพย์สินกลางให้เป็นหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด ดำเนินการแทนเจ้าของร่วม เว้นแต่นิติบุคคลอาคารชุดเกิดลงโดยไม่ดำเนินการ โดยไม่แจ้งเหตุผลอันสมควร เจ้าของร่วมอาจมีหนังสือแจ้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อดำเนินการตามข้อ 20 หมวดที่ 6

หมวดที่ 8

อัตราส่วนที่เข้าขอร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 25. อัตราส่วนที่เข้าขอร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ยอดจดทะเบียนอาคารชุด ประกาศตามตารางแสดงอัตราส่วนที่เข้าขอร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ดังต่อไปนี้

ลำดับ ที่	แบบ	ห้องชุด เลขที่	พื้นที่ ห้องชุด (ตารางเมตร)	เนื้อที่ ใช้ประโยชน์ (ตารางเมตร)	พื้นที่ ใช้ประโยชน์ ต่อหน่วย (ตารางเมตร)	พื้นที่ ส่วนกลาง (ตารางเมตร)	เนื้อที่ ส่วนกลาง (ตารางเมตร)	สูง (เมตร)	อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินส่วนกลาง ของคณะห้องชุด
1	A0201	7/ 1	2	32.41	0.00	1.20	33.61	2.40	33.61 / 3,411.73
2	A0202	7/ 2	2	32.41	0.00	1.20	33.61	2.40	33.61 / 3,411.73
3	A0203	7/ 3	2	32.41	0.00	1.20	33.61	2.40	33.61 / 3,411.73
4	A0204	7/ 4	2	32.41	0.00	1.20	33.61	2.40	33.61 / 3,411.73
5	A0205	7/ 5	2	32.41	0.00	1.20	33.61	2.40	33.61 / 3,411.73
6	A0206	7/ 6	2	32.41	0.00	1.20	33.61	2.40	33.61 / 3,411.73
7	A0207	7/ 7	2	50.13	1.98	1.66	53.77	2.40	53.77 / 3,411.73
8	A0208	7/ 8	2	32.41	0.00	1.20	33.61	2.40	33.61 / 3,411.73
9	A0209	7/ 9	2	32.41	0.00	1.20	33.61	2.40	33.61 / 3,411.73
10	A0210	7/ 10	2	32.41	0.00	1.20	33.61	2.40	33.61 / 3,411.73
11	A0211	7/ 11	2	41.41	2.26	0.97	44.64	2.40	44.64 / 3,411.73
12	A0212	7/ 12	2	41.41	2.26	0.97	44.64	2.40	44.64 / 3,411.73
13	A0213	7/ 13	2	38.81	2.07	0.97	41.85	2.40	41.85 / 3,411.73
14	A0201	7/ 14	3	32.41	0.00	1.20	33.61	2.40	33.61 / 3,411.73
15	A0202	7/ 15	3	32.41	0.00	1.20	33.61	2.40	33.61 / 3,411.73
16	A0203	7/ 16	3	32.41	0.00	1.20	33.61	2.40	33.61 / 3,411.73
17	A0204	7/ 17	3	32.41	0.00	1.20	33.61	2.40	33.61 / 3,411.73
18	A0205	7/ 18	3	32.41	0.00	1.20	33.61	2.40	33.61 / 3,411.73

ลำดับ ที่	แบบ	ห้องชุด เลขที่	พื้นที่ ห้องชุด (ตารางเมตร)	เนื้อที่ ใช้ประโยชน์ (ตารางเมตร)	พื้นที่ ใช้ประโยชน์ ต่อหน่วย (ตารางเมตร)	พื้นที่ ส่วนกลาง (ตารางเมตร)	เนื้อที่ ส่วนกลาง (ตารางเมตร)	สูง (เมตร)	อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินส่วนกลาง ของคณะห้องชุด
19	A0306	7/ 19	3	32.41	0.00	1.20	33.61	2.40	33.61 / 3,411.73
20	A0307	7/ 20	3	50.13	1.98	1.66	53.77	2.40	53.77 / 3,411.73
21	A0308	7/ 21	3	32.41	0.00	1.20	33.61	2.40	33.61 / 3,411.73
22	A0309	7/ 22	3	32.41	0.00	1.20	33.61	2.40	33.61 / 3,411.73
23	A0310	7/ 23	3	32.41	0.00	1.20	33.61	2.40	33.61 / 3,411.73
24	A0311	7/ 24	3	41.41	2.26	0.97	44.64	2.40	44.64 / 3,411.73
25	A0312	7/ 25	3	41.41	2.26	0.97	44.64	2.40	44.64 / 3,411.73
26	A0313	7/ 26	3	38.81	2.07	0.97	41.85	2.40	41.85 / 3,411.73
27	A0401	7/ 27	4	32.41	0.00	1.20	33.61	2.40	33.61 / 3,411.73
28	A0402	7/ 28	4	32.41	0.00	1.20	33.61	2.40	33.61 / 3,411.73
29	A0403	7/ 29	4	32.41	0.00	1.20	33.61	2.40	33.61 / 3,411.73
30	A0404	7/ 30	4	32.41	0.00	1.20	33.61	2.40	33.61 / 3,411.73
31	A0405	7/ 31	4	32.41	0.00	1.20	33.61	2.40	33.61 / 3,411.73
32	A0406	7/ 32	4	32.41	0.00	1.20	33.61	2.40	33.61 / 3,411.73
33	A0407	7/ 33	4	50.13	1.98	1.66	53.77	2.40	53.77 / 3,411.73
34	A0408	7/ 34	4	32.41	0.00	1.20	33.61	2.40	33.61 / 3,411.73
35	A0409	7/ 35	4	32.41	0.00	1.20	33.61	2.40	33.61 / 3,411.73
36	A0410	7/ 36	4	32.41	0.00	1.20	33.61	2.40	33.61 / 3,411.73
37	A0411	7/ 37	4	41.41	2.26	0.97	44.64	2.40	44.64 / 3,411.73
38	A0412	7/ 38	4	41.41	2.26	0.97	44.64	2.40	44.64 / 3,411.73
39	A0413	7/ 39	4	38.81	2.07	0.97	41.85	2.40	41.85 / 3,411.73
40	A0501	7/ 40	5	32.41	0.00	1.20	33.61	2.40	33.61 / 3,411.73

ลำดับ ที่	แบบ	ห้องชุด เลขที่	ชั้นที่	เนื้อที่ห้องชุด (ตารางเมตร)	เนื้อที่ระเบียง (ตารางเมตร)	พื้นที่ทาง เครื่องปรับอากาศ (ตารางเมตร)	เนื้อที่รวม (ตารางเมตร)	สูง (เมตร)	อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินกลาง ของแต่ละห้องชุด
41	A0502	7/ 41	5	32.41	0.00	1.20	33.61	2.40	33.61 / 3,411.73
42	A0503	7/ 42	5	32.41	0.00	1.20	33.61	2.40	33.61 / 3,411.73
43	A0504	7/ 43	5	32.41	0.00	1.20	33.61	2.40	33.61 / 3,411.73
44	A0505	7/ 44	5	32.41	0.00	1.20	33.61	2.40	33.61 / 3,411.73
45	A0506	7/ 45	5	32.41	0.00	1.20	33.61	2.40	33.61 / 3,411.73
46	A0507	7/ 46	5	50.13	1.98	1.66	53.77	2.40	53.77 / 3,411.73
47	A0508	7/ 47	5	32.41	0.00	1.20	33.61	2.40	33.61 / 3,411.73
48	A0509	7/ 48	5	32.41	0.00	1.20	33.61	2.40	33.61 / 3,411.73
49	A0510	7/ 49	5	32.41	0.00	1.20	33.61	2.40	33.61 / 3,411.73
50	A0511	7/ 50	5	41.41	2.26	0.97	44.64	2.40	44.64 / 3,411.73
51	A0512	7/ 51	5	41.41	2.26	0.97	44.64	2.40	44.64 / 3,411.73
52	A0513	7/ 52	5	38.81	2.07	0.97	41.85	2.40	41.85 / 3,411.73
53	A0601	7/ 53	6	32.41	0.00	1.20	33.61	2.40	33.61 / 3,411.73
54	A0602	7/ 54	6	32.41	0.00	1.20	33.61	2.40	33.61 / 3,411.73
55	A0603	7/ 55	6	32.41	0.00	1.20	33.61	2.40	33.61 / 3,411.73
56	A0604	7/ 56	6	32.41	0.00	1.20	33.61	2.40	33.61 / 3,411.73
57	A0605	7/ 57	6	32.41	0.00	1.20	33.61	2.40	33.61 / 3,411.73
58	A0606	7/ 58	6	32.41	0.00	1.20	33.61	2.40	33.61 / 3,411.73
59	A0607	7/ 59	6	50.13	1.98	1.66	53.77	2.40	53.77 / 3,411.73
60	A0608	7/ 60	6	32.41	0.00	1.20	33.61	2.40	33.61 / 3,411.73
61	A0609	7/ 61	6	32.41	0.00	1.20	33.61	2.40	33.61 / 3,411.73
62	A0610	7/ 62	6	32.41	0.00	1.20	33.61	2.40	33.61 / 3,411.73

ลำดับ ที่	แบบ	ห้องชุด เลขที่	ชั้นที่	เนื้อที่ห้องชุด (ตารางเมตร)	เนื้อที่ระเบียง (ตารางเมตร)	พื้นที่ทาง เครื่องปรับอากาศ (ตารางเมตร)	เนื้อที่รวม (ตารางเมตร)	สูง (เมตร)	อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินกลาง ของแต่ละห้องชุด
63	A0611	7/ 63	6	41.41	2.26	0.97	44.64	2.40	44.64 / 3,411.73
64	A0612	7/ 64	6	41.41	2.26	0.97	44.64	2.40	44.64 / 3,411.73
65	A0613	7/ 65	6	38.81	2.07	0.97	41.85	2.40	41.85 / 3,411.73
66	A0701	7/ 66	7	32.41	0.00	1.20	33.61	2.40	33.61 / 3,411.73
67	A0702	7/ 67	7	32.41	0.00	1.20	33.61	2.40	33.61 / 3,411.73
68	A0703	7/ 68	7	32.41	0.00	1.20	33.61	2.40	33.61 / 3,411.73
69	A0704	7/ 69	7	32.41	0.00	1.20	33.61	2.40	33.61 / 3,411.73
70	A0705	7/ 70	7	32.41	0.00	1.20	33.61	2.40	33.61 / 3,411.73
71	A0706	7/ 71	7	32.41	0.00	1.20	33.61	2.40	33.61 / 3,411.73
72	A0707	7/ 72	7	50.13	1.98	1.66	53.77	2.40	53.77 / 3,411.73
73	A0708	7/ 73	7	32.41	0.00	1.20	33.61	2.40	33.61 / 3,411.73
74	A0709	7/ 74	7	32.41	0.00	1.20	33.61	2.40	33.61 / 3,411.73
75	A0710	7/ 75	7	32.41	0.00	1.20	33.61	2.40	33.61 / 3,411.73
76	A0711	7/ 76	7	41.41	2.26	0.97	44.64	2.40	44.64 / 3,411.73
77	A0712	7/ 77	7	41.41	2.26	0.97	44.64	2.40	44.64 / 3,411.73
78	A0713	7/ 78	7	38.81	2.07	0.97	41.85	2.40	41.85 / 3,411.73
79	A0801	7/ 79	8	32.41	0.00	1.20	33.61	2.40	33.61 / 3,411.73
80	A0802	7/ 80	8	32.41	0.00	1.20	33.61	2.40	33.61 / 3,411.73
81	A0803	7/ 81	8	32.41	0.00	1.20	33.61	2.40	33.61 / 3,411.73
82	A0804	7/ 82	8	32.41	0.00	1.20	33.61	2.40	33.61 / 3,411.73
83	A0805	7/ 83	8	32.41	0.00	1.20	33.61	2.40	33.61 / 3,411.73
84	A0806	7/ 84	8	32.41	0.00	1.20	33.61	2.40	33.61 / 3,411.73

ลำดับ ที่	แบบ	ห้องชุด เลขที่	วันที่	เนื้อที่ห้องชุด (ตารางเมตร)	เนื้อที่ระเบียง (ตารางเมตร)	พื้นที่ทาง เครื่องปรับอากาศ (ตารางเมตร)	เนื้อที่รวม (ตารางเมตร)	สูง (เมตร)	อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินส่วนกลาง ของและห้องชุด
85	A0807	7/ 85	8	50.13	1.98	1.86	53.77	2.40	53.77 / 3,411.73
86	A0808	7/ 86	8	32.41	0.00	1.20	33.61	2.40	33.61 / 3,411.73
87	A0809	7/ 87	8	32.41	0.00	1.20	33.61	2.40	33.61 / 3,411.73
88	A0810	7/ 88	8	32.41	0.00	1.20	33.61	2.40	33.61 / 3,411.73
89	A0811	7/ 89	8	41.41	2.26	0.97	44.64	2.40	44.64 / 3,411.73
90	A0812	7/ 90	8	41.41	2.26	0.97	44.64	2.40	44.64 / 3,411.73
91	A0813	7/ 91	8	36.81	2.07	0.97	41.85	2.40	41.85 / 3,411.73
รวม				3,244.15	59.99	107.59	3,411.73		

\* คำนวณ โดยประมาณการ อาจมีการเปลี่ยนแปลงเมื่อมีการก่อสร้างแล้วเสร็จ

### หมวดที่ 9 การใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 26. เจ้าของร่วมมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วน โดยเจ้าของร่วม และบุคคลที่เจ้าของร่วมอนุญาต จะต้องใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง และบริการต่าง ๆ ของนิติบุคคลอาคารชุดด้วยความระมัดระวัง ดังเช่นบัญญัติขึ้นเพื่อใช้ทรัพย์สินของตน รวมทั้ง ไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการเสียหายต่ออาคารชุด หรือกระทบกระเทือนการใช้สิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วมอื่น ทั้งนี้ จะต้องปฏิบัติตามวิธีการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด และข้อบังคับต่อไปนี้เป็นอย่างเคร่งครัด

26.1 เพื่อให้เกิดความสงบ และความเรียบร้อย และเป็นระเบียบเรียบร้อย รวมทั้งเพื่อให้การใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง และบริการของนิติบุคคลอาคารชุดเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ เจ้าของร่วมทุกคนจะต้องใช้ทรัพย์สินส่วนกลางด้วยความระมัดระวัง และ ไม่เป็นการกระทบกระเทือนต่อสิทธิของเจ้าของร่วมคนอื่น

26.2 ห้ามเจ้าของร่วม หรือบุคคลใด ๆ ใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง นอกจากการใช้ประโยชน์ตามวิธีการใช้ ระยะเวลาการใช้ และเงื่อนไขอื่น ๆ ที่นิติบุคคลอาคารชุดได้กำหนด

26.3 ห้ามบุคคลใด ๆ ที่ไม่ได้รับเจ้าของร่วม และไม่ได้รับอนุญาตจากผู้จัดการ ใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง และบริการของนิติบุคคลอาคารชุดโดยเด็ดขาด

26.4 นิติบุคคลอาคารชุดสงวนสิทธิที่จะ ไม่อนุญาตให้บุคคลใด ๆ ที่แต่งกาย หรือประพฤติไม่สุภาพ หรือมีการกระทำที่ไม่เหมาะสม หรือขัดต่อข้อบังคับ หรือกฎหมาย เข้ามาในอาคารชุด ในการขึ้นชั้น ให้ผู้จัดการ มีอำนาจเชิญบุคคลนั้น ออกจากอาคารชุด ได้โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งเหตุผล

26.5 ห้ามมิให้เจ้าของร่วม หรือบุคคลใด ๆ วางทรัพย์สินส่วนมรดกลบพื้นที่ส่วนกลาง และห้ามมิให้ทำการก่อสร้างหรือต่อเติมห้องชุด และทรัพย์สินส่วนบุคคล หรือส่วนหนึ่งส่วนใดของห้องชุดรุกล้ำเข้าไปในทรัพย์สิน

ส่วนกลางและผลกระทบต่อทรัพย์สินหรือสร้างความเสียหายแก่โครงสร้างของอาคารชุด หรือระบบสาธารณูปโภค หรือระบบการรักษาทะวันทามความปลอดภัยของอาคารชุดรวมถึงส่งผลกระทบต่อลักษณะอาคารก่อสร้าง สถาปัตยกรรม ภาพลักษณ์อันดี ของอาคารชุดฯ โดยเด็ดขาด

26.6 ห้ามมิให้เจ้าของร่วมกระทำการใด ๆ อันเป็นการรบกวนหรือขัดขวางต่อความสะดวกในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง และบริการของนิติบุคคลอาคารชุด ของเจ้าของร่วมคนอื่น

26.7 ห้ามมิให้บุคคลใด ๆ ที่เป็นโรคติดต่อร้ายแรง ใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง หรือใช้บริการของนิติบุคคลอาคารชุด โดยเด็ดขาด

ข้อ 27. ผู้จัดการมีอำนาจในการนำเสนอระเบียบต่าง ๆ เพื่อให้คณะกรรมการพิจารณาอนุมัติออกะเบียบ กำหนดวิธีการใช้ และเงื่อนไขต่าง ๆ ในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง และบริการของนิติบุคคลอาคารชุด รวมถึงมีอำนาจควบคุม ดูแล ตรวจสอบ การใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง และบริการของนิติบุคคลอาคารชุดของเจ้าของร่วม ให้เป็นไปด้วยความเป็นระเบียบเรียบร้อย ไม่เป็นที่เดือดร้อนรำคาญ หรือไม่กระทบกระเทือนการใช้ทรัพย์สินของเจ้าของร่วมอื่น

### หมวดที่ 10 การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล

ข้อ 28. อาคารชุดแห่งนี้ ประกอบไปด้วย ห้องชุด 1 ประเภท

ห้องชุดเพื่อการพักอาศัย

ได้แก่ ห้องชุดเลขที่ 7/1 — 7/91

ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์เพื่อการพักอาศัย

ได้แก่ ห้องชุดเลขที่ ไม่มี

ข้อ 29. การใช้ประโยชน์ในห้องชุด และทรัพย์สินส่วนบุคคล เป็นสิทธิของเจ้าของร่วม และบุคคลที่เจ้าของร่วมอนุญาต ซึ่งจะต้องใช้ด้วยความระมัดระวัง ไม่ให้เกิดความเดือดร้อน รำคาญ หรือกระทบกระเทือน และเสียหายถึงเจ้าของร่วมอื่นภายใต้ระเบียบข้อบังคับ ดังต่อไปนี้

29.1 จะต้อง ไม่ทำการใด ๆ ให้เป็นที่เดือดร้อนรำคาญต่อความสงบสุขของเจ้าของร่วมอื่นในอาคารชุด ได้แก่ การก่อให้เกิดมลพิษทางเสียง กลิ่น หรือสิ่งรบกวนการพักอาศัยของผู้พักอาศัยอื่น

29.2 จะไม่กระทำการใด ๆ ที่ผิดกฎหมาย หรือขัดต่อศีลธรรม หรือจริยประเพณีอันดีงามในอาคารชุด โดยเด็ดขาด

29.3 จะไม่กระทำการใด ๆ ต่อห้องชุด หรือทรัพย์สินส่วนบุคคล อันเป็นการกระทบกระเทือน หรือจะทำให้เกิดความเสียหายต่อโครงสร้าง ความมั่นคง หรือความปลอดภัยของอาคารชุด หรือทรัพย์สินส่วนกลาง หรือบริการต่าง ๆ ของนิติบุคคลอาคารชุด

29.4 จะต้องปฏิบัติตามระเบียบ หรือข้อห้ามต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการรักษาความปลอดภัยอย่างเคร่งครัด รวมถึงเงื่อนไขและข้อห้ามต่าง ๆ ตามที่บริษัทประกันภัย ได้กำหนด

29.5 ในการเข้าใช้ตกแต่งภายในห้องชุด เจ้าของร่วมจะต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบของการเข้าใช้ตกแต่งภายในห้องชุด เช่นการขึ้นแบบแปลนต่อฝ้าจัดการ เพื่อพิจารณาผลกระทบต่อไปโครงสร้าง และในระบบของอาคาร การวางผัง ประกันความเสียหาย การแจ้งแผนผู้รับเหมา และผู้ควบคุมงาน ตลอดจนการกำกับ ให้ผู้รับเหมาและขนานนให้ ปฏิบัติตามกฎหมายระเบียบของการเข้าตกแต่งอย่างเคร่งครัด และจะต้องให้ความร่วมมือกับฝ่ายจัดการด้วยดีตลอดระยะเวลาการดำเนินการตกแต่งห้องชุด ทั้งนี้เพื่อความปลอดภัย และความเป็นระเบียบเรียบร้อยของส่วนรวม



- 29.6 จะไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการเปลี่ยนแปลง ท่อ หรือทางเดินระบบปรับอากาศ ไฟฟ้า ประปา และระบบสุขาภิบาลของอาคารชุดอย่างเด็ดขาด
- 29.7 จะต้องไม่กระทำการใด ๆ ที่จะผิดต่อข้อห้ามของบริษัทร่วมกัน ในเรื่องเกี่ยวกับวัตถุประสงค์ วัตถุประสงค์ทั่วไป เพื่อป้องกันอัคคีภัย และวินาศภัย
- 29.8 เจ้าของร่วมจะต้องไม่กระทำการใด ๆ อันมีผลในทางเดือดร้อนเสียหาย ต่อ เสา คาน พื้นห้อง หรือผนังห้องชุดซึ่งเป็นโครงสร้างของอาคารชุด ไม่ว่าจะเป็นการกระทำในห้องชุด หรือส่วนของอาคารที่อยู่นอกห้องชุด
- 29.9 ห้ามเลี้ยงสัตว์ใด ๆ ที่ก่อให้เกิดอันตราย ภัยความรำคาญ รบกวนการพักอาศัย และน่าจะเป็นอันตรายต่อเจ้าของร่วม และหรือผู้ใช้ประโยชน์อาคารชุด ได้แก่ หนู แมว สัตว์เลื้อยคลาน หรือสัตว์อื่นใดที่ก่อให้เกิดอันตรายในอาคารชุดอย่างเด็ดขาด
- 29.10 ไม่กระทำการใด ๆ ทั้งใน หรือนอกห้องชุด ที่มีผลอันเป็นการเปลี่ยนแปลงรูปลักษณ์ ต่อทรัพย์สินส่วนกลาง หรือลักษณะภายนอกอาคาร รวมทั้งระเบียง เว้นแต่การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเป็นไปตามสิทธิที่ปรากฏอยู่ในเอกสารแนบท้ายของสัญญาจะซื้อขายห้องชุด
- 29.11 ห้ามนำ วัตถุระเบิด วัตถุอันตราย สารพิษอันตราย วัตถุไวไฟ วัตถุพิษ วัตถุที่มีกลิ่นรุนแรงเป็นอันตรายต่อตัวอาคารและบุคคลรวมทั้งคนส่วนรวม ตลอดจน แก๊ส รวมถึงสิ่งของที่มีน้ำหนักเกินกว่า 200 กิโลกรัม ต่อ ตารางเมตร มาเก็บไว้ภายในห้องชุดอย่างเด็ดขาด
- 29.12 จะไม่ติดตั้งหม้อ สูญญากาศ ป้ายที่ประตู หน้าต่าง ระเบียง ระแนง หรือส่วนใด ๆ ภายนอกห้องชุด หรือสามารถมองเห็นได้จากภายนอกอาคาร ทั้งนี้ ไม่รวมถึงป้ายเลขที่ห้องชุดที่ประดิษฐานแบบ และขนาดที่นิติบุคคลอาคารชุดกำหนด
- 29.13 เจ้าของร่วม และบุคคลที่เจ้าของร่วมอนุญาตที่ซื้อปรากฏในทะเบียนของนิติบุคคลอาคารชุดเท่านั้น ที่จะได้รับอนุญาตให้ผ่านเข้าออก และพักในอาคารชุด
- 29.14 เพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อย และทัศนียภาพที่สง่างามของอาคารชุด เจ้าของร่วมจะ ไม่นำ วัสดุอุปกรณ์ใด ๆ มาติดตั้งกับห้องชุดเพื่อทำการตกแต่ง หรือติดตั้งวัตถุ หรืออุปกรณ์ใด ๆ ที่ยื่นออกไปนอกตัวอาคารชุดจนทำให้เสียทัศนียภาพที่สวยของอาคารชุด
- 29.15 ห้ามนำทรัพย์สินส่วนตัวเก็บไว้ในบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง
- 29.16 เพื่อให้มีการควบคุมมิให้เกิดความเสียหายต่อระบบไฟฟ้ารวม ห้ามมิให้เจ้าของร่วม เพิ่มขนาดของมิเตอร์ไฟฟ้าประจำห้อง โดยมีได้รับอนุญาตจากผู้จัดการก่อน
- 29.17 เพื่อความสงบสุขของเจ้าของร่วม ในอาคารชุด ห้ามมิให้เจ้าของ และบริวาร ใช้เครื่องไฟฟ้าที่มีเสียงดัง รบกวนเจ้าของร่วมอื่นโดยเด็ดขาด
- 29.18 เจ้าของห้องชุดหรือผู้ใช้ประโยชน์ห้องชุดต้องยินยอม ให้งบประมาณค่าไฟฟ้าของฝ่ายจัดการหรือเจ้าของอาคารตรวจสอบและซ่อมแซมแก้ไขในกรณีที่มีทรัพย์สินส่วนกลางหรือห้องชุดข้างเคียงได้รับความเสียหายหรือมีผลกระทบกระเทือนอันเนื่องมาจากรังสีจากอุปกรณ์ภายในห้องชุดนั้นรั่วออกมา
- 29.19 เจ้าของห้องชุดหรือผู้ใช้ประโยชน์ห้องชุดต้องรับผิดชอบความเสียหายต่อทรัพย์สินส่วนกลางและทรัพย์สินของห้องชุดข้างเคียงหรือห้องชุดข้างบนและล่าง รวมทั้งห้องชุดและ/หรือบุคคลใด ๆ ที่ได้รับความเสียหายอันเนื่องมาจากการต่อเติมตกแต่งหรือซ่อมแซมแก้ไขหรือการเปลี่ยนแปลงเคลื่อนย้ายระบบสาธารณูปโภค และระบบป้องกันภัย และ/หรือ ความเสียหายที่ห้องชุดนั้นเป็นต้นเหตุ และ/หรือ เกิดจากการใช้ประโยชน์

ในข้อชุดดังกล่าวไม่ว่าความเสียหายนั้นเกิดจากการกระทำของเจ้าของห้องชุดหรือผู้ใช้ประโยชน์ในห้องชุดนั้น

นอกจากนี้หากการใช้ทรัพย์สินดังกล่าวทำให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลอื่นแล้ว เจ้าของห้องชุดต้องดำเนินการแก้ไขสภาพเดิมภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการกำหนด และ/หรือชดเชยค่าเสียหายให้แก่ผู้ที่ได้รับความเสียหายจากการกระทำดังกล่าว หากเจ้าของห้องชุด ไม่ดำเนินการดังกล่าวภายในเวลาที่กำหนด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการมีสิทธิที่จะเข้าไปจัดการซ่อมแซมให้กับผู้เสียหายเดิม และ/หรือชดใช้ค่าเสียหาย ให้แก่บุคคลที่ได้รับความเสียหายโดยที่เจ้าของห้องนั้นจะต้องชดเชยหรือออกค่าใช้จ่ายทั้งหมดคืนให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด

หากเจ้าของร่วม ไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับนี้ หรือตามระเบียบ ประกาศ หรือคำสั่งใด ๆ ที่ออกโดยผู้อำนวยการ ข้อบังคับนี้ เจ้าของร่วมยินยอมให้ผู้จัดการดำเนินการให้บริการในสาธารณูปโภค บริการส่วนรวม หรือการใช้ทรัพย์สินกลางตามที่กำหนดในข้อบังคับ อาทิ น้ำประปา โทรศัพท์ เป็นต้น หรือดำเนินการแทนในฐานะผู้เสียหาย ดำเนินการกับเจ้าของร่วมที่ทำให้เกิดความเสียหายขึ้น รวมทั้ง แจ้งความ ฟ้องร้อง ดำเนินคดี เรียกค่าเสียหายตามข้อบังคับนี้ โดยเจ้าของร่วมสละสิทธิที่จะเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ ต่อนิติบุคคลอาคารชุดทั้งสิ้น

ข้อ 30. ให้ผู้จัดการ โดยมติที่ประชุมคณะกรรมการมีอำนาจในการออกระเบียบวิธีการใช้ และเงื่อนไขการใช้ทรัพย์สินบุคคล รวมถึงอำนาจควบคุม ดูแล ตรวจสอบ การให้บริการส่วนบุคคล ให้เป็นไปด้วยความเป็นระเบียบเรียบร้อย และไม่เป็นสิ่งที่เล็ดลอดร้ายกาจ หรือกระทบกระเทือนการใช้สิทธิของเจ้าของร่วมอื่น หรือจะทำให้บรรดาทรัพย์สินส่วนกลางได้รับความเสียหาย

## หมวดที่ 11

### การออกค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วม

ข้อ 31. นิติบุคคลอาคารชุดจะเริ่มจัดการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และบริการต่าง ๆ ตามวัตถุประสงค์ นับแต่วันที่ได้รับการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด จากกรมที่ดินเป็นต้นไป ดังนั้น ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ทั้งหมดที่เจ้าของร่วมจะต้องรับผิดชอบตามความในหมวดนี้ ให้เริ่มมีผลนับตั้งแต่วันดังกล่าวเป็นต้นไป

ข้อ 32. เจ้าของร่วมทุกคนจะต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนตัวของตนเอง เช่น ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าบำรุงรักษามิเตอร์ไฟฟ้า ค่าบริการ โทรศัพท์ รวมถึงค่าบริการสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ของนิติบุคคลอาคารชุด ตามอัตราที่ทางราชการ หรือนิติบุคคลอาคารชุดได้กำหนด

หากเจ้าของร่วมไม่จ่ายค่าใช้จ่ายในส่วนที่พึงต้องชำระกับนิติบุคคลอาคารชุด ได้แก่ ค่าน้ำประปา ค่าบำรุงรักษามิเตอร์ประปา เป็นต้น ภายในระยะเวลาที่กำหนดแล้ว เจ้าของร่วมยินยอมให้ ผู้จัดการรับภาระให้บริการดังกล่าวข้างต้นไว้จนกว่าจะได้มีการชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวให้เป็นที่ยอมรับ ทั้งนี้ เจ้าของร่วมสละสิทธิที่จะเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ ทั้งสิ้น ข้อ 33. เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายาร ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14 แห่งพระราชบัญญัติ

เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวม และที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อให้ผู้ใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษา และการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามข้อบังคับนี้ หรือตามส่วนแบ่งประโยชน์ต่อห้องชุด

เป้าหมายโครงการ เป็นเจ้าของร่วมนี้ของชาติที่ยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลหนึ่ง และต้องรวม  
ออกค่าใช้จ่ายรวมกัน และวรรคสองถ้าทรัพย์สินของบุคคลกล่าวด้วย

ข้อ 34. เจ้าของบริษัทต้องชำระเงินให้แก่บริษัทเพื่อเป็นกองทุนสำรองเงินติดตลาดตามข้อ 33

### 34.1 เงินค่าใช้จ่ายขทัมิวเพื่อเป็นกองทุนสำรองส่วนกลาง ตามสัดส่วนพื้นที่

34.2 เงินทุน เมื่อเริ่มต้นกระทำการอย่างใดอย่างหนึ่งตามข้อบังคับ หรือตามมติของที่ประชุมใหญ่

34.3. จึงยื่นเพื่ออุทธรณ์คดีขบวนที่ประชุมใหญ่เข้าพร้อม ภายใต้งานในสิ่งที่ประชุมใหญ่กำหนด การเรียกเงินดังกล่าวข้างต้น ให้ผู้จัดการนำเงินต่อประชุมคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การ จัดเก็บ ที่ประชุมคณะกรรมการจะเป็นผู้พิจารณาในการกำหนดวิธีเรียกเก็บเงินได้ดังกล่าว การเก็บรักษา การรับเงิน และ จ่ายเงินค่าให้อย่างขึ้น โดยวิธีการจัดเก็บ ให้เรียกเก็บตามสัดส่วนพื้นที่

ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวเพื่อคณะกรรมการนำเสนอให้ประชุมใหญ่พิจารณาปรับปรุงการจัดเก็บอีกครั้ง

ข้อ 35. การเรียกเก็บค่าใช้จ่ายต่างๆ เจ้าของร่วมต้องชำระค่าใช้จ่าย โดยคำนวณตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล แยกตามประเภทของค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้

35.1 เจ้าของร่วมมีหน้าที่ต้องชำระค่าใช้ในส่วนที่เป็นกองทุนสำรองเลี้ยงชีพลดภาษีในอัตราส่วน  
กรณีสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ตรงงมดระ ละ 600 บาท โดยชำระทั้งป็นในวันโอนกรรมสิทธิ์ จาก  
เจ้าของโครงการ

### 35.2 เจ้าของร่วมต้องจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามลักษณะการใช้พื้นที่ดังนี้

35.2.1 <sup>๗๕</sup>พจนานุกรมในข้อพูด รวมระเบียบ  
ชำระอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ตารางเมตร ละ 55 บาท /เดือน

ทั้งนี้ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด จากเจ้าของโครงการ ผู้ซื้อห้องชุดจะต้องชำระค่าใช้จ่ายตามข้อ 35.2.1 เป็นกรณีล่วงหน้าเป็นระยะเวลา 1 ปี กรณีเริ่มมีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางตั้งแต่ ๖ ไปทางนิติบุคคลอาคารชุด จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางล่วงหน้าเป็นรายปีจากอัตราค่าใช้จ่ยรวมที่หักเหไว้ข้างต้น หรืออัตราค่าใช้จ่ยส่วนกลางที่ประมุขใหญ่มีมติอนุมัติปรับเพิ่ม บนพื้นฐานภาวะทางเศรษฐกิจ หรือตามประมาณค่าใช้จ่ยที่เกิดขึ้นจริง

ถ้าบริษัททำให้ส่วนกลางเสียเงินจากเงื้อมมือของร่วม หากพบว่าไม่สอดคล้องกับพื้นฐาน  
ภาระทางเศรษฐกิจ หรืองบประมาณค่าใช้จ้างที่เกิดขึ้น ให้ประชุมใหญ่พิจารณาบังคับกำหนดค่า  
ค่าจ้างส่วนกลางที่เหมาะสม

ส่วนกลาง

การใช้ส่วนกลางไม่มีต่อไป ผู้จัดการจะแจ้งหนังสือให้ทราบล่วงหน้า 1 เดือน ทั้งนี้การเรียกค่าใช้จ่ายตามใบแจ้งหนี้ให้แล้วเสร็จภายใน 15 วัน นับจากวันเริ่มรอบการเรียกเก็บค่าจ้าง

3.5.3 เจ้าของร่วมต้องจ่ายค่าภาษีที่ดิน ค่าภาษีโรงเรือน ค่าเบี้ยประกัน ค่าเบี้ยประกันภัยฯ ตามอัตราที่จ่ายที่  
เกิดขึ้นจริง โดยเรียกตามอัตราส่วนในแต่ละคืนที่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลางเจ้าภาพร่วมจะต้องชำระ  
ค่าเช่าที่ต่าง ๆ ภายใน 15 วัน นับแต่ได้ครบถ้วนนิติบุคคลออกอากรชุด

หากนักกำหนดระยะเวลาดังกล่าว เข้าใจเรื่องดินยอม ให้ผู้จัดการดำเนินการรับภาระให้บริการในสาขารถบưuโคก  
บริการจำนวน หรือการให้ทรัพยากรทั่วกลางตามที่กำหนดนั้นอย่าง ยาก นั้นประมาท โปรดพิจารณา  
สะท้อนถึงพิธีกรรมอย่างละเอียด ๑ ตอนมีคุณลักษณะที่ดังนี้

กรณีที่เจ้าของร่วมไม่ชำระเงินตามมาตรา 18 ภายในเวลาที่กำหนดต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราร้อยละสิบสอง(12) ต่อ  
ปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบต้น

เข้าขอร่วมที่คลังที่จะเงินตามตรา 18 จึงแตกเคื่อนั้นไปตั้งเสียเงินเพิ่มไปตราหรือตะปีสิบ(20) คอปี  
รวมทั้งไม่มีหรือถือสิ่งในการประชุมใหญ่เงินเพิ่มตราหนึ่งก็ถือเป็น้าให้ตามตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติ  
อาครชุด๑

ข้อ 36. ถ้าพร้อมที่จะทำอะไรสักอย่างหนึ่ง อันเป็นการพัฒนา ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของตน รวมทั้งการใช้เงิน การซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนบุคคล และค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลางที่ได้รับความสะดวกที่เกิดขึ้นโดยตรงจากการกระทำของข้าพเจ้าร่วมนอง

ข้อ 37. ในกรณีข้างต้น และเร่งด่วน ให้จัดการ และคณะกรรมการบริหารงานจัดการ ในกิจการเพื่อความปลอดภัยของอาคาร  
ชุด รวมทั้งทรัพย์สินส่วนกลาง ดังเช่นวิทยุชุมชนจะพึงรักษา และจัดการทรัพย์สินของตน หากมีค่าใช้จ่าย ให้ชำระจากเงิน  
ค่าใช้ขายส่วนกลาง หรือมีกองทุนหรือส่วนกลาง และให้จัดการเรียกเก็บค่าเช่าของส่วนกลางนั้น

ข้อ 38. กรณีเกิดความเสียหายแก่ทรัพย์สินส่วนกลาง ให้ผู้จัดการทำการซ่อมแซม โดยค่าใช้จ่ายจากเงินค่าใช้จำส่วนกลาง หรือเงินกองทุนสำรองส่วนกลาง และให้ผู้จัดการเรียกเก็บจากผู้ร่วมอดิรว่าส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรณีพิพาทในส่วนกลาง

ส่วนค่าเช่าใช้ในการซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของร่วมแต่ละราย ให้ตกเป็นภาระความรับผิดชอบของเจ้าของร่วมที่เสียหายโดยตรง

หมวดที่ 12

## การเรียกประชุมใหญ่ และวิธีการประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม

ข้อ 39. ให้ผู้จัดการจัดให้มีการประชุมใหญ่ โดยถือว่าเป็นการประชุมใหญ่ครั้งแรก ภายในหก (6) เดือนนับแต่เริ่มมี  
ได้จดทะเบียนนิติบุคคลครั้งสุดท้าย เพื่อแต่งตั้งคณะกรรมการ และพิจารณาให้ความเห็นชอบข้อบังคับ และผู้จัดการจัด  
ระเบียบเกณฑ์ที่ได้ขึ้นของทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว

ในกรณีนี้ที่ประชุมใหญ่สามัญเห็นชอบกับข้อบังคับหรือจัดการตามวรรคหนึ่ง ให้ที่ประชุมใหญ่สามัญพิจารณาแก้ไขปรับปรุงแก้ไขข้อบังคับหรือจัดการด้วย

ข้อ 40. ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำงบดุลอย่างน้อยหนึ่งครั้งทุกรอบสิบสอง (12) เดือน โดยให้ถือว่าเป็นรอบปีในทางบัญชีแห่งปี

บุคคลจนควรคำนึงถึงการแสดงจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินของบุคคลการผูกพันกับหนี้ครัวเรือน รายราย และต้องจัดให้มีข้อมูลบัญชีตรวจสอบแล้วแน่นอน เพื่ออนุมัติให้ชำระหนี้จำนองภายในหนึ่งร้อยสิบ (120) วันนับแต่วันสิ้นปีทางภาษี

ข้อ 41. ให้รับผิดชอบการชุดจัดที่ทำงานประจำปี แสดงผลการดำเนินงานเสนอต่อที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมพร้อมกับการเสนอข้อคิด และให้ทำงานนอกการดังกล่าวให้เกิดขึ้นก่อนวันนัดประชุมในข้อกวดัด (7) วัน

ข้อ 42. ให้มีสเปคออกเอกสารเพื่อรับทราบรายงานประจำปี แสดงผลการดำเนินงานและยอด พอร์ตทั้งข้อบังคับไว้ที่สำนักงานของนิติบุคคลอาชชุด เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าของร่วมตรวจสอบได้

รายงานประจำปีก็แสดงผลการดำเนินงาน และบุคลากรหนึ่งเห็นคุณค่าการศึกษามากขึ้น

ข้อ 43. ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญประจำปี (1) ครั้งภายในหนึ่งร้อยสี่สิบ (120) วันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชีของนิติบุคคลออกการเพื่อจัดการ ดังต่อไปนี้

43.1 พิจารณานโยบาย

43.2 พิจารณารายงานประจำปี

43.3 แต่งตั้งผู้สอบบัญชี

43.4 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ

ข้อ 44. ในกรณีพิเศษให้เป็น ให้บุคคลดังต่อไปนี้มีสิทธิเรียกประชุมใหญ่สามัญเมื่อใดก็ได้

44.1 ผู้จัดการ

44.2 คณะกรรมการ โดยมติเกินกว่ากึ่งหนึ่งของที่ประชุมคณะกรรมการ

44.3 เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบ (20) ของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมดลงมติเมื่อชื่อที่หนังสือร้อง

ขอให้เปิดประชุมต่อคณะกรรมการ โดยหนังสือร้องขอจะต้องระบุวัตถุประสงค์เพื่อให้เรียกประชุมเพื่อการใด

ในกรณีนี้ ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมภายในสิบห้า (15) วันนับแต่วันรับคำร้องขอ ถ้า

คณะกรรมการมิได้จัดให้มีการประชุมภายในกำหนดเวลาดังกล่าว เจ้าของร่วมคนจำนวนข้างต้นมีสิทธิจัด

ให้มีการประชุมใหญ่สามัญเองได้ โดยให้แต่งตั้งตัวแทนคนหนึ่งเพื่อออกหนังสือเรียกประชุม

ข้อ 45. การเรียกประชุมใหญ่ต้องทำเป็นหนังสือมอบอำนาจที่วันเวลาระบุระยะเวลาการประชุม และเรื่องที่จะ

เสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร และจัดส่งให้เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วันก่อนวันประชุม

ข้อ 46. การประชุมใหญ่ต้องมีผู้ประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกัน ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ (1/4) ของจำนวนเสียงทั้งหมด

จึงเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่เจ้าของร่วมประชุมไม่ครบองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้ผู้จัดการเลื่อนการประชุม

และให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้า (15) วันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และการประชุมใหญ่ครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่า

จะต้องครบองค์ประชุม ผู้จัดการหรือผู้ลงมติของผู้จัดการจะเป็นประธานในการประชุมใหญ่ได้

มติที่ประชุมใหญ่ในเรื่องใด ๆ ยกเว้นมติตามข้อบังคับ ข้อที่ 50 และ 51 ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของ

เจ้าของร่วมที่เข้าประชุม เว้นแต่พระราชบัญญัติฯ และข้อบังคับนี้จะ ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

ข้อ 47. ในการประชุมใหญ่ เจ้าของร่วมแต่ละครั้ง ให้ที่ประชุมเลือกเจ้าของร่วมคนหนึ่ง เป็นประธานที่ประชุม เพื่อทำ

หน้าที่ดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระการประชุม

ข้อ 48. ในการลงคะแนนเสียง ให้เจ้าของร่วมแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ถ้าเจ้าของร่วมคนเดียว มีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด ให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้นั้น ลงมา

เหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของบรรดาเจ้าของร่วมคนอื่นรวมกัน

ข้อ 49. เจ้าของร่วมอาจมอบอำนาจเป็นหนังสือให้ผู้ถือออกเสียงแทนตนได้ แต่ผู้รับมอบอำนาจคนหนึ่งจะรับมอบอำนาจให้

ออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่งเกินสาม (3) ห้าร้อยได้

บุคคลดังต่อไปนี้ จะรับมอบอำนาจให้ถือออกเสียงแทนเจ้าของร่วมมิได้

49.1 กรรมการและผู้ทรงสิทธิของกรรมการ

49.2 ผู้จัดการและผู้ทรงสิทธิของผู้จัดการ

49.3 พนักงานหรือลูกจ้างของนิติบุคคลออกการชุดหรือผู้รับจ้างของนิติบุคคลออกการชุด

49.4 พนักงานหรือลูกจ้างของผู้จัดการ ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล

ข้อ 50. มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียง ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง (1/2) ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

50.1 การซื้อหรือขายหุ้นหรือการให้อิสระหรือทรัพย์สินที่มีค่าการคิดเห็นเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

50.2 การจำหน่ายหุ้นส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์

50.3 การอนุญาตให้เจ้าของร่วมทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลงหรือต่อเติมห้องชุดของตนเองที่มี

ผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคารชุด โดยค่าใช้จ่ายของผู้นั้นเอง

50.4 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

50.5 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้ชาร่วมกันในข้อบังคับตามมาตรา 32(8)

50.6 การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพี้ยนเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง

50.7 การจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ในกรณีที่เจ้าของร่วมเข้าประชุมมีคะแนนเสียง ไม่ครบตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบ

ห้า (15) วันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และมติเกี่ยวกับเรื่องที่บัญญัติไว้ตามวรรคหนึ่ง ในการประชุมครั้ง ใหม่นี้ต้อง

ได้รับคะแนนเสียง ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสาม (1/3) ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

ข้อ 51. มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้อง ได้รับคะแนนเสียง ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ (1/4) ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของ

ร่วมทั้งหมด

51.1 การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ

51.2 การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทน

ข้อ 52. เมื่อข้อบังคับกำหนดให้เจ้าของร่วมเพียงบางคนต้องเสียค่าใช้จ่ายในการใดโดยเฉพาะ เจ้าของร่วมเหล่านั้น มี

ส่วนออกเสียงในมติเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการนั้น โดยเจ้าของร่วมแต่ละคนนั้นมีคะแนนเสียงตามอัตราส่วน

## หมวดที่ 13

### การถือกรรมสิทธิ์ของบุคคล หรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว

ข้อ 53. คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว อาศัยกรรมสิทธิ์ ในห้องชุดได้ ถ้าเป็นคนต่างด้าวและนิติบุคคลดังต่อไปนี้

53.1 คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง

53.2 คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริม การลงทุน

53.3 นิติบุคคลตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 97 และมาตรา 98 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งคณะรัฐมนตรีเป็น

บุคคลตามกฎหมายไทย

53.4 นิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 281 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 และ

ได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

53.5 คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร

หรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ในต่างประเทศหรือถอนเงินจากฝากต่างประเทศ

ข้อ 54. อาคารชุดแต่ละอาคารชุดจะมีคนต่างด้าว และหรือนิติบุคคลตามที่ระบุ ไว้ในมาตรา 19 ตามพระราชบัญญัติ

กรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้โดยรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละ สี่สิบห้า (49) ของเนื้อที่ ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด

นั้น ในขณะที่ของคณะมีอาคารชุด



#### หมวดที่ 14

##### การเลิกอาคารชุด

ข้อ 55. อาคารชุดที่ได้จดทะเบียนไว้ อาจเลิกได้ด้วยเหตุใดเหตุหนึ่ง ดังนี้

- 55.1 เจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ ให้เลิกอาคารชุด
- 55.2 อาคารชุดเสียหายทั้งหมด และเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างอาคารนั้นขึ้นใหม่
- 55.3 อาคารชุดถูกเวนคืนทั้งหมดตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์
- ข้อ 56. การจดทะเบียนเลิกอาคารชุด ให้ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติ

#### หมวดที่ 15

##### การบังคับใช้ข้อบังคับ

ข้อ 57. หากเจ้าของร่วมหรือบริวารของเจ้าของร่วม ไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับ ไม่ว่าข้อใดข้อหนึ่งหรือหลายข้อ หรือ ไม่ปฏิบัติตามระเบียบอื่นๆ ของนิติบุคคลอาคารชุด หรือ ไม่ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติอาคารชุด เมื่อผู้จัดการได้ตั้งเตือนด้วยวาจาหรือเป็นลายลักษณ์อักษรและหากผู้ถูกเตือนไม่ปฏิบัติตามก็พักเดือน

ผู้จัดการมีอำนาจห้ามไม่ให้เจ้าของร่วมหรือบริวารของเจ้าของร่วมใช้ทรัพย์สินส่วนกลางส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทุกส่วนรวมไปถึงการห้ามเข้าภายในอาคารชุดหรือบริเวณอาคารชุดจนกว่าเจ้าของร่วมหรือบริวารจะได้ปฏิบัติตามระเบียบข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดหรือพระราชบัญญัติอาคารชุด

ข้อ 58. หากเจ้าของร่วม ไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับนี้ หรือตามระเบียบ ประกาศ หรือคำสั่งใด ๆ ที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามข้อบังคับนี้ เจ้าของร่วมยินยอมให้ผู้จัดการดำเนินการระงับการให้บริการส่วนรวม หรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตามที่กำหนดในข้อบังคับ อาทิ น้ำประปา โทรศัพท์ เป็นต้น รวมทั้ง แจ้งความ ฟ้องร้อง ดำเนินคดี เรียกค่าเสียหายตามข้อบังคับนี้ โดยเจ้าของร่วมสละสิทธิ์ที่จะเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ ค่อนนิติบุคคลทั้งสิ้น

ข้อ 59. ผู้จัดการ ประธานกรรมการ กรรมการ เจ้าของร่วม บริวารของเจ้าของร่วมและหรือบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องได้ฝ่าฝืนระเบียบ ข้อบังคับอาคารชุด และ/หรือพระราชบัญญัติอาคารชุดจะต้องถูกลงโทษจำคุก ปรับ หรือทั้งจำทั้งปรับตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ตั้งแต่มาตรา 63 ถึง มาตรา 73

#### หมวดที่ 16

##### บทเฉพาะกาล

ภาคผนวก ค-3

---

---

สัญญาจ้างกำจัดแมลง

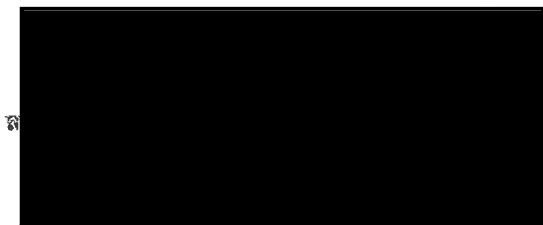
วันที่ 1 เมษายน 2565

## สัญญาควบคุมและลดการระบาดของแมลง

ฉบับที่ 1

- สัญญาเลขที่ 066-4 / 2565
- นามผู้จ้าง : นิติบุคคลอาคารชุด บริษัท นราธิวาส  
เลขที่ 7 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพฯ 10120  
โทร. 02-287 - 4849
- สถานที่ให้บริการ: พื้นที่ส่วนกลางอาคารชุด บริษัท นราธิวาส อาคาร 8 ชั้น
- ระยะเวลาข้อตกลง 18/04/2565 - 17/04/2566
- ชนิดของแมลงที่บริการ ปลวก, มด, แมลงสาบ, หนู ( ไม่รับเก็บพวกนอกวันเข้าบริการ ) , ยุง\* ( ไม่รับแก้ไขปัญหายุง )
- สารเคมีหลักที่ใช้ ตามเอกสารแนบฯ ทำาย
- วิธีการปฏิบัติงาน ตามเอกสารแนบฯ ทำาย
- การบริการ บริการตรวจเช็ค เดือนละ 1 ครั้ง
- อัตราค่าบริการเป็นปี

เป็นเงิน	13,500.00	บาท
ภาษีมูลค่าเพิ่ม 7 %	945.00	บาท
รวมเป็นเงิน	14,445.00	บาท
- เงื่อนไขการชำระค่าบริการ เครดิต 30 วัน
- เงื่อนไขอื่นๆ บริการห้องพักฟรี รอบละไม่เกิน 15 ห้อง / ครั้ง การบริการนี้ เป็นบริการพิเศษ ไม่รับแก้ไขปัญหาระหว่างเดือน , ไม่นับจำนวนห้องมารวมในการบริการครั้งต่อไป , ไม่สามารถเรียกร้องนำมามาต่อรองได้ และการบริการนี้ เป็นการบริการเบื้องต้นเท่านั้น



ลายเซ็นผู้มีอำนาจ

ชื่อ/ตำแหน่ง

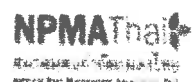
กรรมการผู้จัดการ

พยาน.....

พยาน.....

ข้อตกลงนี้ไม่ใช่สัญญารับประกันความเสียหาย เป็นเพียงข้อตกลงว่าจ้างและรายละเอียดขอบเขตในการบริการเท่านั้น  
ผู้ให้บริการ บริษัท โปรเทคพลัส จำกัด เลขที่ใบอนุญาตมีไว้ในครอบครองซึ่งวัตถุอันตราย เลขที่ 18/2549

PROTECHPLUS : PROTECT YOUR LIFE



---

สัญญาว่าจ้างทำความสะอาด



**บริษัท จอห์นสัน เอเชีย คลีนิง จำกัด**  
**JOHNSON ASIA CLEANING COMPANY LIMITED**



**บริษัท จอห์นสัน เอเชีย คลีนิง จำกัด**  
**JOHNSON ASIA CLEANING COMPANY LIMITED**



**สัญญาจ้างทำความสะอาด**

หนังสือฉบับนี้ทำขึ้นที่	บริษัท จอห์นสัน เอเชีย คลีนิง จำกัด
เมื่อวันที่	1 เดือน มิถุนายน พ.ศ. 2565
ระหว่าง	นิติบุคคลอาคารชุด บริษัท มริเชียส
สำนักงานตั้งอยู่เลขที่	17 ถนนนครราชสีมาเจริญ แขวงจันทบุรี เขตบางนา กรุงเทพมหานคร 10120
ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “ผู้จ้าง” ฝ่ายหนึ่ง กับ บริษัท จอห์นสัน เอเชีย คลีนิง จำกัด ฝ่ายอีกฝ่ายหนึ่ง	
โดย	นางของศักดิ์ ประดิษฐ์ฐาน ตำแหน่ง กรรมการ
สำนักงานตั้งอยู่เลขที่	799/4-5 ถนนรามอินทรา แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร 10230
โทรศัพท์	โทรสาร. 0-2510-2089-90 โทรสาร. 0-2510-2127
ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “ผู้รับจ้าง” ฝ่ายหนึ่ง ทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญาดังต่อไปนี้	
รายละเอียดของสัญญาจ้างจ้างผู้รับจ้าง	1 มิถุนายน 2565 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2566

**1. ขอบเขตของงาน**

ปรากฏรายละเอียดในเอกสารแนบท้ายและให้ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของสัญญา

**2. ความรับผิดชอบของผู้จ้าง**

- 2.1 ต้องจัดหา ไฟฟ้า น้ำประปา สำหรับผู้รับจ้างในการทำความสะอาด
- 2.2 ต้องจัดหา หรือจ้างผู้รับจ้างทำความสะอาดเครื่องใช้ อุปกรณ์ ที่สามารถเปิดปิดได้
- 2.3 ต้องปฏิบัติตามผังต่อไปนี้ เมื่อเกิดการเสียหายหรือสูญหายซึ่งผู้รับจ้างจะต้องรับผิดชอบค่าเสียหายหรือค่าชดเชย
  - แจ้งให้ผู้รับจ้างทราบด้วยวาจาทันทีที่ทราบและทำเป็นหนังสือรายละเอียดของการเสียหายพร้อมทั้งค่าเสียหายภายใน เวลาไม่เกิน 3 วัน นับแต่เวลาพบความเสียหาย
  - ต้องแจ้งความร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวนภายใน 3 วัน นับแต่วันพบความเสียหาย
  - ต้องยินยอมให้ความร่วมมือกับผู้รับจ้างและหรือพนักงานสอบสวนในการสืบสวนบุคคลที่ผู้เห็นหรือผู้พบบริเวณที่เกิดความเสียหาย

- 2.4 ผู้จ้างไม่มีสิทธิในการว่าจ้างพนักงานของผู้รับจ้างในกรณีที่นอกเหนือจากสัญญาและห้ามว่าจ้างพนักงานไปเป็นบุคลากรของผู้จ้าง ยกเว้นจะได้รับอนุญาตโดยผู้รับจ้างก่อน
- 2.5 “ผู้จ้าง” สัญญาจะไม่รับผิดชอบต่อ “ผู้รับจ้าง” เป็นพนักงานของ “ผู้จ้าง” เว้นแต่ “ผู้จ้าง” ยินยอมจ่ายค่าชดเชยให้ให้แก่ “ผู้รับจ้าง” เป็นจำนวนเงิน 20,000 บาท (สองหมื่นบาทถ้วน) ต่อ 1 (หนึ่ง) อัตรา
- 2.6 ต้องไม่บังคับขู่เข็ญ คุกคาม ทุบตี หรือข้อเท็จจริงใด ๆ อันมีผลกระทบต่อการทำงานของ “ผู้จ้าง” หรือ “ผู้จ้าง” ต้องไม่มอบหมายงานที่อื่นใด ที่นอกเหนือจากสัญญาให้ผู้จ้างทำ
- 2.7 ต้องไม่มอบหมายงานที่อื่นใด ที่นอกเหนือจากสัญญาให้ผู้จ้างทำ
- 2.8 ต้องไม่ใช้พนักงานหรือพนักงานจ้าง ไม่ว่าจ้างส่วนหรือพนักงานจ้างในส่วนที่ผู้จ้างมีเรื่องคดีความและอยู่

- 2.9 ในกระบวนการสืบสวนสอบสวน หรือ ผลการสืบสวนปรากฏว่าผู้รับจ้างไม่มีความผิดจากผู้จ้าง สัญญาจะไม่มอบหรือฝากกุญแจหรือทรัพย์สินใด ๆ นอกเหนือจากสัญญา

ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “ผู้รับจ้าง” ฝ่ายหนึ่ง ทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญาดังต่อไปนี้



**บริษัท จอห์นสัน เอเชีย คลีนิง จำกัด**  
**JOHNSON ASIA CLEANING COMPANY LIMITED**



**บริษัท จอห์นสัน เอเชีย คลีนิง จำกัด**  
**JOHNSON ASIA CLEANING COMPANY LIMITED**



**บริษัท จอห์นสัน เอเชีย คลีนิง จำกัด**  
**JOHNSON ASIA CLEANING COMPANY LIMITED**



**3. ความรับผิดชอบของผู้รับจ้าง**

- 3.1 จัดหาและส่งพนักงานทำความสะอาดที่และชื่อตามที่กำหนดไว้ตามระเบียบที่แนบมาในของเขตของงานที่ผู้จ้างหรือเจ้าของ และประติมากรรมของพนักงานผู้จ้างรับทราบ
- 3.2 ต้องจัดหาเครื่องมือ อุปกรณ์ และน้ำยาทำความสะอาด เพื่อใช้ในการทำงาน ทางบริษัท จอห์นสัน เอเชีย คลีนิง จะดูแลจนหมดคุณสมบัติความสะอาด
- 3.3 ต้องจัดหาเครื่องแบบและบัตรประจำตัวพนักงาน ให้พร้อม ในขณะปฏิบัติงาน
- 3.4 จัดให้มีเจ้าหน้าที่ฝ่ายตรวจสอบประจำตัวพนักงานผู้จ้างพร้อมทั้งตรวจสอบการทำงานของบริษัท จอห์นสัน เอเชีย คลีนิง ของบริษัท เป็นประจำทุกวัน
- 3.5 พนักงานทำความสะอาดทุกคนต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบข้อบังคับของผู้จ้างทุกประการ
- 3.6 หากพนักงานทำความสะอาดปฏิบัติงานหรือก่อความประพฤติไม่เรียบร้อย ผู้จ้างจะต้องอบรมและตักเตือน หากการปฏิบัติงาน หรือ ความประพฤติไม่ดีขึ้นผู้จ้างมีสิทธิแจ้งขอเรียกตัวพนักงาน โดยแจ้งล่วงหน้าก่อน 7 วัน
- 3.7 พนักงานทำความสะอาดทุกคนจะต้องให้เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ของผู้จ้างตรวจสอบสิ่งของให้เรียบร้อย รวมทั้งการตรวจสอบ อุปกรณ์หรือทรัพย์สินก่อนและหลังปฏิบัติงานทุกวัน
- 3.8 ต้องจัดหาพนักงาน ให้มาปฏิบัติงานตามจำนวนที่ตกลงกันไว้ หากพนักงานของผู้จ้างไม่มาปฏิบัติงาน หรือมาปฏิบัติงานไม่ครบตามจำนวนที่ตกลงกันไว้ ผู้จ้างยินยอมให้ผู้จ้างจ้างปรับจำนวนวันและ 549.83 บาท / ต่อคน ต่อวัน โดยวิธีการหักค่าบริการในสัปดาห์นั้น ๆ

**4. รายละเอียดของสัญญา**

สัญญาฉบับนี้มีกำหนดระยะเวลา หนึ่ง (1) ปี และมีครบกำหนดแล้ว ให้ถือว่าสัญญาสิ้นสุดลง เว้นแต่จะมีการแจ้งเป็นหนังสือเพื่อต่อสัญญา โดยต้องแจ้งล่วงหน้าอย่างน้อย 30 วัน ก่อนครบกำหนดเวลา หากไม่มีการต่อสัญญาออกไปอีก หนึ่ง (1) ปี

**5. อัตราค่าบริการ**

บริษัท คิดอัตราค่าบริการทำความสะอาด พนักงาน 1 คน เดือนละ	16,495.00	บาท
ภาษีมูลค่าเพิ่ม 7% เป็นเงิน	1,154.65	บาท
รวมเป็นเงินทั้งสิ้น	17,649.65	บาท

(หนึ่งหมื่นเจ็ดพันหกกร้อยสี่สิบเก้าบาทหกสิบห้าสตางค์)

หมายเหตุ : ผู้จ้างจะชำระค่าจ้างตามสัญญา

1. ลงเช็คค่าจ้างรายสัปดาห์ 18 x 20,45 x 50 = เพียงพอต่อการใช้งาน
2. กระดาษทิชชู (วันใหญ่) = 2 ม้วน ต่อ / เดือน

**6. การปรับอัตราค่าบริการ**

ผู้จ้างจะพิจารณาในการปรับอัตราค่าบริการตามประกาศของกระทรวงแรงงานและสวัสดิการสังคม โดยวิธีการคำนวณจาก ร้อยละแปดสิบ (80%) ของค่าบริการของผู้จ้างตามจำนวนเปอร์เซ็นต์ที่เพิ่มขึ้นในปีก่อนหน้า (80%) ของค่าบริการ x เปอร์เซ็นต์ที่เพิ่มขึ้นในปีนั้น (ปีนั้น ๆ)





บริษัท จอห์นสัน เอเซีย คลีนนิ่ง จำกัด  
JOHNSON ASIA CLEANING COMPANY LIMITED



## 7. การประกันความเสียหาย

ผู้จ้างจะต้องรับผิดชอบในความเสียหาย หรือสูญหาย ของทรัพย์สิน (ยกเว้น เงิน ค่าจ้าง ตัวเดินทาง หรือตราสารเปลี่ยนมืออื่น ๆ) ที่อยู่ในความครอบครองและของผู้จ้าง เนื่องจากการกระทำอันทุจริต ในขณะปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานในความระบอบของผู้จ้าง โดยผู้จ้างมีสิทธิใช้ในความเสียหายที่เกิดขึ้นตามความเป็นจริงเท่าที่ตามพรบิจุติฯ ได้บัญญัติขึ้น เพื่อทดแทนค่าเสียหายนั้นไม่เกิน 1 เท่าของอัตราค่าจ้างในแต่ละคราวที่เสียหายภายใน 7 วัน หลังจากการสอบสวนเสร็จเรียบร้อยแล้ว

## 8. การชำระเงิน

- 8.1 ทุกวันที่ 1 - 5 ของเดือน ผู้รับจ้างจะส่งพนักงานมาปฏิบัติงานแจ้งหนี้
- 8.2 ทุกวันที่ 25 ของเดือน ผู้รับจ้างจะส่งพนักงานมาปฏิบัติงานชำระหนี้

หากผู้จ้างคิดค้นโปรแกรมที่บริการวางแผนค่าใช้จ่ายยังคิดดอกเบี้ย ไม่หรือร้อยละ 1.50 ต่อเดือน ถ้าทรัพย์สินที่จ้างชำระค่าบริการนั้นมีลักษณะเป็นอสังหาริมทรัพย์ได้ทันทีโดยไม่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้า

ผู้บัญชาได้อ่านและเข้าใจข้อความข้างต้นด้วยความดีใจโดยตลอดทุกประการแล้ว เพื่อเป็นหลักฐานจึงได้ลงลายมือชื่อและประทับตรา (ถ้ามี) ไว้บนต้นฉบับคัดย่อหน้าพยาน ณ สถานที่ตั้งต่อไปนี้

NUCLEONIA

ฝ่ายผู้รับจ้าง

ကျေးဇူးတင်

ผู้ชำนาญการ

นางสงฆมา

นิติบุคคลอาคารชุด บริษัทฯ แรชีวาส

CLUMBER

பெயர்

MLPM

१५५७

**MILWAUKEE**

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  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100  
101  
102  
103  
104  
105  
106  
107  
108  
109  
110  
111  
112  
113  
114  
115  
116  
117  
118  
119  
120  
121  
122  
123  
124  
125  
126  
127  
128  
129  
130  
131  
132  
133  
134  
135  
136  
137  
138  
139  
140  
141  
142  
143  
144  
145  
146  
147  
148  
149  
150  
151  
152  
153  
154  
155  
156  
157  
158  
159  
160  
161  
162  
163  
164  
165  
166  
167  
168  
169  
170  
171  
172  
173  
174  
175  
176  
177  
178  
179  
180  
181  
182  
183  
184  
185  
186  
187  
188  
189  
190  
191  
192  
193  
194  
195  
196  
197  
198  
199  
200  
201  
202  
203  
204  
205  
206  
207  
208  
209  
210  
211  
212  
213  
214  
215  
216  
217  
218  
219  
220  
221  
222  
223  
224  
225  
226  
227  
228  
229  
230  
231  
232  
233  
234  
235  
236  
237  
238  
239  
240  
241  
242  
243  
244  
245  
246  
247  
248  
249  
250  
251  
252  
253  
254  
255  
256  
257  
258  
259  
260  
261  
262  
263  
264  
265  
266  
267  
268  
269  
270  
271  
272  
273  
274  
275  
276  
277  
278  
279  
280  
281  
282  
283  
284  
285  
286  
287  
288  
289  
290  
291  
292  
293  
294  
295  
296  
297  
298  
299  
300  
301  
302  
303  
304  
305  
306  
307  
308  
309  
310  
311  
312  
313  
314  
315  
316  
317  
318  
319  
320  
321  
322  
323  
324  
325  
326  
327  
328  
329  
330  
331  
332  
333  
334  
335  
336  
337  
338  
339  
340  
341  
342  
343  
344  
345  
346  
347  
348  
349  
350  
351  
352  
353  
354  
355  
356  
357  
358  
359  
360  
361  
362  
363  
364  
365  
366  
367  
368  
369  
370  
371  
372  
373  
374  
375  
376  
377  
378  
379  
380  
381  
382  
383  
384  
385  
386  
387  
388  
389  
390  
391  
392  
393  
394  
395  
396  
397  
398  
399  
400  
401  
402  
403  
404  
405  
406  
407  
408  
409  
410  
411  
412  
413  
414  
415  
416  
417  
418  
419  
420  
421  
422  
423  
424  
425  
426  
427  
428  
429  
430  
431  
432  
433  
434  
435  
436  
437  
438  
439  
440  
441  
442  
443  
444  
445  
446  
447  
448  
449  
450  
451  
452  
453  
454  
455  
456  
457  
458  
459  
460  
461  
462  
463  
464  
465  
466  
467  
468  
469  
470  
471  
472  
473  
474  
475  
476  
477  
478  
479  
480  
481  
482  
483  
484  
485  
486  
487  
488  
489  
490  
491  
492  
493  
494  
495  
496  
497  
498  
499  
500  
501  
502  
503  
504  
505  
506  
507  
508  
509  
510  
511  
512  
513  
514  
515  
516  
517  
518  
519  
520  
521  
522  
523  
524  
525  
526  
527  
528  
529  
530  
531  
532  
533  
534  
535  
536  
537  
538  
539  
540  
541  
542  
543  
544  
545  
546  
547  
548  
549  
550  
551  
552  
553  
554  
555  
556  
557  
558  
559  
560  
561  
562  
563  
564  
565  
566  
567  
568  
569  
570  
571  
572  
573  
574  
575  
576  
577  
578  
579  
580  
581  
582  
583  
584  
585  
586  
587  
588  
589  
590  
591  
592  
593  
594  
595  
596  
597  
598  
599  
600  
601  
602  
603  
604  
605  
606  
607  
608  
609  
610  
611  
612  
613  
614  
615  
616  
617  
618  
619  
620  
621  
622  
623  
624  
625  
626  
627  
628  
629  
630  
631  
632  
633  
634  
635  
636  
637  
638  
639  
640  
641  
642  
643  
644  
645  
646  
647  
648  
649  
650  
651  
652  
653  
654  
655  
656  
657  
658  
659  
660  
661  
662  
663  
664  
665  
666  
667  
668  
669  
670  
671  
672  
673  
674  
675  
676  
677  
678  
679  
680  
681  
682  
683  
684  
685  
686  
687  
688  
689  
690  
691  
692  
693  
694  
695  
696  
697  
698  
699  
700  
701  
702  
703  
704  
705  
706  
707  
708  
709  
710  
711  
712  
713  
714  
715  
716  
717  
718  
719  
720  
721  
722  
723  
724  
725  
726  
727  
728  
729  
730  
731  
732  
733  
734  
735  
736  
737  
738  
739  
740  
741  
742  
743  
744  
745  
746  
747  
748  
749  
750  
751  
752  
753  
754  
755  
756  
757  
758  
759  
760  
761  
762  
763  
764  
765  
766  
767  
768  
769  
770  
771  
772  
773  
774  
775  
776  
777  
778  
779  
780  
781  
782  
783  
784  
785  
786  
787  
788  
789  
790  
791  
792  
793  
794  
795  
796  
797  
798  
799  
800  
801  
802  
803  
804  
805  
806  
807  
808  
809  
810  
811  
812  
813  
814  
815  
816  
817  
818  
819  
820  
821  
822  
823  
824  
825  
826  
827  
828  
829  
830  
831  
832  
833  
834  
835  
836  
837  
838  
839  
840  
84

[illegible]

■ คอยดูแลกันพบพี่ จากพี่เขยพบพี่ และจัดเก็บ

สำนักงาน : 799/4-5 ถนนรามินดรา แขวงสามยุค เขตปทุมธานี 10230 Tel : 0-2510-2089-90 Fax : 0-2510-2089-90  
Office : 799/4-5 Ramindra Rd., Thaleang Bangkhen Bangkok 10230 Tel : 0-2510-2089-90 Fax : 0-2510-2089-90

สำนักงาน : 799/4-5 ถนนวิภาวดี กรุงเทพมหานคร 10230 Tel : 0-2510-2089-90 Fax :  
Office : 799/4-5 Raminda Rd., Thalang Bangkok Bangkok 10230 Tel : 0-2510-2089-90 Fax :



บริษัท จอห์นสัน เอเชีย คลีนนิ่ง จำกัด  
JOHNSON ASIA CLEANING COMPANY LIMITED



**บริษัท จอห์นสัน เอเชีย คลีนนิ่ง จำกัด**  
**JOHNSON ASIA CLEANING COMPANY LIMITED**



## การทำตามสะดวกประจำเดือน

- ดูแลรักษาพื้นที่ให้สะอาด และลดงานตามธรรมชาติ
- รักษาความปลอดภัยของเครื่องจักรทำงาน
- เก็บจุดพื้นที่ที่ปลูก
- ใช้หลักความปลอดภัยของพนักงานและสถานที่ต่าง ๆ
- ใช้การจราจรบริเวณสถานีภายในและภายนอก
- ใช้ความปลอดภัยตามข้อ ๑.12 เดิม
- ขุดล้างงานจราจรและทางเดินรถบริเวณโครงการ

ชุดแผ่นงานของดิไซม์ต่าง ๆ โทรศัพท์ และกรอกรูปภาพที่สามารถทำได้

- ผู้มีคุณค่ามีทั้ง บานหน้าต่าง และเรื่อที่หัวมสอะอู  
 ■ เปลี่ยนงอะ (ซึ่งจัดนามาโค...ผู้รับจ้าง...)  
 ■ นาวะ ไปทั้ง และที่ความละอาก  
 ■ จุดผู้พื้นที่หัด รบทั้งปวงอากได้เพอร์นิจอรัสได้ใจงตามความเหมาะสม  
 ■ เก๋เจดเป็อนพรมและเพอร์นิจอรัสให้ะอาก

### 3. ทำความสะอาดลิฟท์

- มือนำความสะอาดขึ้น  
■ ทำความสะอาดกระจก, สมณเสถ  
■ เก็บรอยเปื้อนบริเวณฝาผนัง ประตู ที่ภายในและภายนอก  
■ เช็ดทำความสะอาดร่องประตูที่  
■ ความสะอาดห้องน้ำภายในสำนักงาน, ห้องลิ้นชักเครื่อง  
■ มือนำความสะอาดพื้น, จัดสิ่งของต่างตาม  
■ ทำความสะอาดสุขภัณฑ์ในห้องน้ำทั้งหมด  
■ (โดยใช้สว่าน, อ่างล้างหน้า, กระจก, ชักโครก, ถังขยะ  
■ เก็บรอยเปื้อนบริเวณฝาผนัง และฉกก้นห้อง  
■ นำขยะไปทิ้ง และทำความสะอาดถังขยะ  
■ เปลี่ยนถุงขยะ (แจ้งหัวหน้าโดย, ผู้รับจ้าง.)  
■ จัดใส่กระดาษชำระ และถุงขยะ (แจ้งหัวหน้าโดย, ผู้รับจ้าง.)

## 5. ทำความสะอาดลานจอดรถ / บริเวณทางเดินรถ

- กวดพันล้านจอครึ่งแสน  
เก็บคราบน้ำมันบริเวณทางเข้าค่าน้ำ และบริเวณลานจอด

การทำความสะอาดยังชีพ

- เช็ดฝุ่น บิดหน้า ใบตมที่สุก รวมถึงสิ่งของหมกต่าง ๆ เท่าที่สามารถทำได้  
ทำความสะอาดกระจก หน้าต่างรวมทั้งภายใน และภายนอกสูงไม่เกิน 3 เมตร หรือเท่าที่สามารถจับเอื้อมถึง  
เช็ดทำความสะอาดเสาประตู  
ล้าง และทำความสะอาด กระจกประตูหน้าต่าง



สำนักงาน : 799/4-5 ถนนมิตรภาพ แขวงท่าคันโท จังหวัดสกลนคร 44100 โทร : 0-2510-2089-90 Fax :  
Office : 799/4-5 Raminda Rd., Thalang Bangkok Bangkok 10230 Tel : 0-2510-2089-90 Fax :

สำนักงาน : 799/4-5 ถนนรามอินทรา แขวงจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10230 Tel : 0-2510-2089-90 Fax : 799/4-5  
Office : 799/4-5 Ramindra Rd., Thaleang Bangkok Bangkok 10230 Tel : 0-2510-2089-90 Fax :