

# ภาคผนวก 4

กฎระเบียบผู้พักอาศัย

ข้อบังคับ

นิติบุคคลอาคารชุด ไอคอนโด สุขุมวิท 77 เฟส 2



ได้จดทะเบียนแล้วตั้งแต่วันที่ 20 ส.ค. 2562

(.....)  
(นางสาววิมล กิ่งไธสง)  
เจ้าพนักงานที่ดิน

สำเนาถูกต้อง  
  
(นางสาววิมล กิ่งไธสง)  
เจ้าพนักงานที่ดิน  
- 5 ส.ค. 2562



ใบรับใบนิติบุคคลอาคารชุด ใบพิมพ์ใบจดทะเบียน 1-1 ส.ค. 62

ข้อ 4 ข้อบังคับนี้ ให้ใช้บังคับแก่เจ้าของร่วม ผู้ครอบครองเจ้าของร่วม นิเวศน์ ผู้รับอำนาจ ผู้เช่า ตัวแทน ผู้ครอบครอง ผู้เช่า ผู้ร่วมถือครอง ตลอดจนบุคคลอื่นใด นับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด และข้อบังคับนี้ใช้บังคับแก่ผู้เช่าและผู้ครอบครองเจ้าของร่วม โดยผู้เช่าและผู้ครอบครองเจ้าของร่วมต้องปฏิบัติตามข้อบังคับนี้ และเมื่อพ้นจากตำแหน่งแล้ว ได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงแล้ว จึงมีผลสมบูรณ์บังคับใช้

ข้อ 5 กรณีที่มีนิติกรารไว้ในข้อบังคับนี้ ให้มีนายทะเบียนผู้ดูแลแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542 และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 รวมซึ่งกฎหมายอาคารชุดที่จะมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมในภายหลังของนายทะเบียนผู้ดูแลแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องมาใช้บังคับโดยอนุโลม

## หมวดที่ 2 วัตถุประสงค์

ข้อ 6 นิติบุคคลอาคารชุด มีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด และให้มีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์แห่งวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ดังต่อไปนี้

- 6.1 ดำเนินการจัดการ และบำรุงดูแลรักษากระบวนสาธารณูปโภคให้อยู่ในสภาพที่เจ้าของร่วมสามารถใช้บริการได้ตลอดเวลา ดำเนินการในเรื่องการใช้จ่าย การชำระเงิน ค่าธรรมเนียม การจัดการการเงิน และดำเนินการเรียกเก็บเงินเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายดังกล่าว ตลอดจนการชำระค่าบริการที่มีนิติบุคคลอาคารชุด จะต้องชำระให้แก่ทางราชการ ซึ่งจัดเก็บจากทรัพย์สินส่วนกลาง
- 6.2 จัดการดำเนินการด้วยวิธีใดๆ เพื่อความปลอดภัย และป้องกันอุบัติเหตุของอาคารชุด และทรัพย์สินส่วนกลาง รวมทั้งทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับทุกชนิดกับทรัพย์สินส่วนกลางในนามนิติบุคคลอาคารชุด
- 6.3 จัดการดูแล รักษา และซ่อมแซมบรรดาทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดที่มีอยู่ และที่จะจัดให้มีขึ้นในอนาคต โดยอยู่ในสภาพที่เจ้าของร่วมไม่ยกอาคารชุดไว้ประ โยชน์ได้ตลอดเวลา รวมถึงกำหนดวิธีและวงเงินการใช้จ่ายทรัพย์สินส่วนกลาง
- 6.4 ดำเนินการติดต่อว่าจ้างหน่วยงานราชการ รัฐวิสาหกิจ บริษัท ห้างร้าน หรือบุคคลภายนอกเข้ามาดูแลรักษา และซ่อมแซมบรรดาทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุด ตลอดจนการอื่นตามสมควรรายการ การจดทะเบียน การขออนุญาต ทั้งนี้ เพื่อดำเนินการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด
- 6.5 ดำเนินการเรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วม และหารายได้ตามข้อบังคับที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม เพื่อใช้จ่ายในกิจการตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมด
- 6.6 ดำเนินการซื้อที่ดิน พ้องร้อง ดำเนินคดี ประนีประนอมยอมความ หรือเรียกร้อง ซึ่งสิทธิหรือทรัพย์สินใดๆ อันเป็นประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วม และใช้สิทธิใดๆ ของเจ้าของร่วมเพื่อป้องกันทรัพย์สินส่วนกลางจากบุคคลที่สาม หรือเพื่อเรียกร้องให้คืนทรัพย์สินใดๆ และออกหนังสือขอร้อง ร้องทุกข์ หรือดำเนินการฟ้องร้องดำเนินคดี ทั้งทางแพ่ง และอาญา

นางอติพรรัตน์ จันทร์เย็น  
20 ธ.ค. 2562

1. ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ไอ คอนโด สุขุมวิท 77 เฟส 2

- 6.7 ดำเนินการใดๆ ภายใต้มติที่ประชุมเจ้าของร่วม โดยไม่ขัดต่อบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด เพื่อประโยชน์ในการใช้ที่อยู่ชุด และการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วม
- 6.8 ดำเนินการใดๆ เพื่อผลประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าวข้างต้น ตามมติที่ประชุม เจ้าของร่วม ภายใต้บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด รวมถึงดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้อง หรือเกี่ยวเนื่องกับการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางตามวัตถุประสงค์
- 6.9 ดำเนินการแต่งตั้งตัวแทนช่วยเหลือดำเนินการแทน ในกิจการที่ตนอยู่ในฐานะของผู้จัดการ อันเป็นประโยชน์แก่เจ้าของร่วม
- 6.10 ทำนิติกรรม สัญญาใดๆ ในนามนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อดำเนินการตาม วัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด
- 6.11 จัดทำบัญชีอย่างน้อยหนึ่งครั้งทุกรอบสิบสองเดือน โดยให้ถือว่าวันปิดรอบบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุด นับจากสิ้นงวดงบการเงินแสดงจำนวนสิบห้าวัน และหนี้สินของนิติบุคคลอาคารชุดกับทั้งบัญชีรายรับ รายจ่าย และต้องจัดทำบัญชีงบดุลตรวจสอบ แล้วนำเสนอต่อผู้นิติในที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชี
- 6.12 จัดทำรายงานประจำปี แสดงผลการดำเนินงานเสนอต่อที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมพร้อมกับการเสนองบดุล และส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้แก่เจ้าของร่วมก่อนวันนัดประชุมใหญ่ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ๓ วัน
- 6.13 เก็บรักษา รายงานประจำปี แสดงผลการดำเนินงาน และงบดุลพร้อมทั้งข้อบังคับไว้ที่สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดไว้ ไม่น้อยกว่าสิบปีนับแต่วันที่ได้รับอนุมัติจากประชุมใหญ่

### หมวดที่ 3 ทรัพย์สินส่วนกลาง

สำเนาถูกต้อง  
(นางสาว นันทิยา นันทิยา)  
เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด  
- 5 มี.ค. 2564

ข้อ 7 ทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุดฯ มีดังต่อไปนี้

- 7.1 โฉนดที่ดินที่เป็นที่ตั้งอาคาร  
โฉนดเลขที่ 52963 เลขที่ดิน 3514 หน้าสำรวจ 5729 ตำบลลาดกระบัง อำเภอคลองกระบัง กรุงเทพมหานคร  
เนื้อที่ 4-1-74.4 ไร่
- 7.2 โครงสร้าง และสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อป้องกันความเสียหายต่ออาคารชุด ได้แก่  
เสาเข็ม ฐานราก คาน พื้น เสา ผนังของอัฒจันทร์ โครงสร้างและบันไดหนีไฟ ตลอดจนถนนที่เชื่อม  
เชือก ทั้งอาคาร A และอาคาร B
- 7.3 โครงการเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 8 ชั้น 2 หลัง
- 7.4 อาคารหรือส่วนของอาคาร ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ทั้งอาคาร A และอาคาร B ได้แก่
  - 7.4.1 บันไดขึ้นอาคาร
  - 7.4.2 โถงลิฟต์
  - 7.4.3 พื้นพื้นที่รวมทางเข้าอาคาร
  - 7.4.4 ทางเดินส่วนกลางภายในอาคาร
  - 7.4.5 ตู้จดหมายบริเวณโถงขึ้นขึ้น

นางสาว นันทิยา นันทิยา  
20 มี.ค. 2564



\* งบการเงินประจำปีอาคารชุด ไอ คอนโด สุขุมวิท 77 เฟส 2

- 7.4.6 โถงลิฟต์ขึ้น บิเวณชั้นล่าง
- 7.4.7 กันสาด
- 7.4.8 บันไดหลัก
- 7.4.9 บันไดหนีไฟ
- 7.4.10 ห้องลิฟต์
- 7.4.11 ช่องทางท่อประปา น้ำทิ้ง น้ำไฮโดรค และน้ำดับเพลิง
- 7.4.12 อ่างกักน้ำใต้ดิน และอ่างเก็บน้ำบนดาดฟ้า
- 7.4.13 บ่อบำบัดน้ำเสีย
- 7.4.14 ห้องระบบไฟฟ้า
- 7.4.15 ช่องทางของสายไฟฟ้า สายโทรศัพท์
- 7.4.16 ห้องลิฟต์มอเตอร์ไฟฟ้า แยกชั้นขึ้น และห้องลิฟต์มอเตอร์น้ำ
- 7.4.17 ห้องครัวซอง
- 7.4.18 พื้นที่ดาดฟ้า
- 7.4.19 ห้องสำหรับติดตั้งเครื่องจักรไฟฟ้า และตู้ไฟฟ้าแยกย่อยในนิติ
- 7.4.20 ห้องพักขยะภายในอาคารแต่ละชั้น
- 7.4.21 ห้องพักขยะรวม ชั้นล่าง อาคาร B
- 7.4.22 ห้องแม่บ้านและห้องน้ำ อาคาร B
- 7.4.23 ห้องออกถ่ายสิ่งปฏิกูลรวมชุดกรณี ชั้นล่าง อาคาร A
- 7.4.24 ห้องน้ำส่วนกลาง, ห้องน้ำคนพิการ ชั้นล่าง อาคาร B
- 7.4.25 สระว่ายน้ำ จำนวน ๑ สระ
- 7.4.26 ห้องครัวซองของสระว่ายน้ำ
- 7.4.27 ห้องประชุม
- 7.4.28 ห้องสำนักงานนิติบุคคล ชั้นล่าง อาคาร A เลขที่ 1 ของอาคารระบิง 20/5 แขวงตลาดระบิง เขตตลาดระบิง จังหวัดกรุงเทพมหานคร
- 7.5 อุปกรณ์ที่มีใช้ร่วมกันโดยส่วนรวม ทั้งอาคาร A และอาคาร B ได้แก่
- 7.5.1 ลิฟต์ อาคารระ 2 ชุด
- 7.5.2 ระบบไฟฟ้า พร้อมอุปกรณ์
- 7.5.3 ระบบประปา และสุขาภิบาลภายในอาคาร
- 7.5.4 ระบบไฟฟ้าแสงสว่างภายในและนอกอาคาร พร้อมอุปกรณ์
- 7.5.5 ระบบไฟฟ้าแสงสว่างฉุกเฉิน พร้อมอุปกรณ์
- 7.5.6 ระบบโทรศัพท์
- 7.5.7 ระบบสัญญาณเตือนภัยอัตโนมัติ พร้อมอุปกรณ์
- 7.5.8 ระบบเสาอากาศทีวีรวม
- 7.5.9 ระบบกล้องวงจรปิด พร้อมอุปกรณ์
- 7.5.10 ระบบควบคุมการเข้า-ออกอาคาร พร้อมอุปกรณ์
- 7.5.11 ระบบสุขาภิบาล และบำบัดน้ำ พร้อมอุปกรณ์

จำนวนถูกต้อง  
(นางสาวกัญญา ชำนาญการ)  
ฝ่ายการเงินและบัญชี  
- 5 มี.ค. 2562

วันที่ ๒๐ มีนาคม ๒๕๖๒ อาคารชุด ไอ คอนโด สุขุมวิท 77 เฟส 2

(นายเสกสรรค์ กิ่งใจเย็น)  
20 มี.ค. 2562

หน้า ๓๑

“รวม” คือ มีใบอนุญาตฯ เลขที่ ไอ คอนโด สุขุมวิท 77 เฟส 2

- 7.5.12 ระบบน้ำดื่มร้อนพร้อมอุปกรณ์
- 7.5.13 ระบบสายส่งไฟฟ้า
- 7.5.14 ที่จอดรถ จำนวน 147 คัน
- 7.5.15 ทางรถวิ่ง ทางเท้า ทางเดิน
- 7.5.16 บั๊บลูม ระบบไม้มันอัดใบไม้
- 7.5.17 สระว่ายน้ำ และระบบสระว่ายน้ำ
- 7.5.18 รั้วรอบ โครงการ (รั้วด้านทิศใต้ใช้ร่วมกับ ไอคอนโด สุขุมวิท 77)
- 7.5.19 สนามเด็กเล่น
- 7.5.20 สวนบริเวณรอบๆ โครงการ
- 7.5.21 ทวิปตื้นอื่นๆ ของอาคารชุดที่มีไว้ใช้ประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วม
- 7.5.22 สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ตั้งอยู่ชั้นล่าง อาคาร A ชั้น 1 ของอาคารระบียง 20/3 และอาคารระบียง 20/3 อาคารระบียง 20/3 จังหวัดกรุงเทพมหานคร

#### หมวดที่ 4

#### ทรัพย์สินส่วนบุคคล

##### ข้อ 8 ทรัพย์สินส่วนบุคคล

ประกอบด้วย อาคารชุดอยู่อาศัย ก.ส.อ. 6 ชั้น จำนวน 2 อาคาร

8.1 อาคาร A จำนวน 231 ห้อง ห้องชุดเลขที่ 1/1 ถึง 1/231 ของอาคารระบียง 20/3

แขวงสาครบุรี เขตสาครบุรี จังหวัดกรุงเทพมหานคร

8.2 อาคาร B จำนวน 232 ห้อง ประกอบด้วยห้องชุดอยู่อาศัย 231 เลขที่ 3/2 ถึง 3/232 ห้องชุดพาณิชย์ (ร้านค้า) 1 ห้อง เลขที่ 3/1 ของอาคารระบียง 20/3 แขวงสาครบุรี เขตสาครบุรี จังหวัดกรุงเทพมหานคร

#### หมวดที่ 5

#### อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 9 อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละรายมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ปรากฏตามบัญชีแสดงอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางแนบท้ายข้อบังคับนี้

20 ธ.ค. 2562

พินิจดาญ์  
(นางพินิจดาญ์ จาตุจินดา)  
ฝ่ายนิติกร  
-5 พ.ร. 2564

**บทสรุปที่ 6**

การออกค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วม

ข้อ 10 เจ้าของร่วมจะต้องรวมเมล็ดพันธุ์กับกองทุนไว้ เป็นทุนหมุนเวียน สำหรับการบริหาร เพื่อการพัฒนาปรับปรุง และซ่อมแซมเครื่องมือหรือทรัพย์สินต่าง ๆ (ซึ่งต่อไปในข้อบังคับนี้เรียกว่า "เงินกองทุนวิสาหกิจสหกรณ์ชุมชน") โดยให้เรียกเก็บเงินกองทุนครึ่งหนึ่งของค่ารวมเมล็ดพันธุ์และค่าพืชผลในอัตรา ๑๐.๐๐ บาท (สิริยอนาฬ) ต่อตารางเมตร ซึ่งเจ้าของร่วมจะต้องชำระเงินกองทุน ณ วันที่ลงทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ของที่ดินแรก

[illegible]

ผู้สื่อข่าวประจวบ ได้ชี้แจงว่าสมาคมประจวบมีมติที่จะจัดงานนี้ขึ้นที่ศูนย์กีฬาประจวบเป็นเวลา 15 วัน นับแต่วันเปิดประจวบครั้งแรก การประชุมครั้งนี้ใช้เพื่อชี้แจงแก่ของและผู้สื่อข่าวประจวบเท่านั้น

ข้อ 11 เจ้าของร้านแต่ละราย จะต้องออกค่าใช้จ่าย ดังต่อไปนี้

เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายค่าส่วนกลางในอัตรา 40.00 บาท ( สี่สิบบาทถ้วน) ต่อตาราง  
เมตรต่อเดือน ให้เป็นрок

เจ้าของร่วมคือร่วมกันลงทุนใช้ร่วมส่วนกลางตามอัตราที่ได้กำหนดไว้เป็นรายปี โดยชำระล่วงหน้าด้วยเงินสดหรือเช็คส่งจ่ายในนาม “นิติบุคคลอาคารชุด โฉนดเลขที่ สขมวท 77 เฟส ๒”

ผู้จัดการ โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ มีอำนาจสั่งปลด และหาวิธีเปลี่ยนแปลงวิถีทางเดิน, การรักษา, การรับ-จ่าย, การเงินและอื่น แต่การเพิ่มหรือลดอัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลางดังกล่าว เนื่องจากสภาพเศรษฐกิจที่เปลี่ยนแปลงไป ต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมใหญ่ผู้ถือหุ้นร่วม

ข้อ 12 เจ้าของร่วมต้องชำระค่าใช้จ้างส่วนกลางของตนในงวด ในวันที่โอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน

สำหรับห้องชุดที่เจ้าของโครงการถือกรรมสิทธิ์อยู่ระหว่างรอโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อ ให้จำระคำใช้จำนองกลางตามคำใช้จำนองที่เกิดขึ้นจริงในแต่ครั้งเดือน แต่ทั้งนี้ไม่เกินอัตราการใช้จำนองส่วนกลางที่เรียกเก็บจากผู้ขายหรือเจ้าของร่วมรายอื่นตามที่ระบุไว้ในข้อบังคับนี้ สำหรับห้องชุดที่เจ้าของโครงการถือกรรมสิทธิ์อยู่ระหว่างรอโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อ ให้จำระคำใช้จำนองส่วนกลางตามอัตราที่เกิดขึ้นจริงในแต่ครั้งเดือน แต่ไม่เกินอัตรา 40.00 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน

ข้อ 13 เจ้าขอร่วมต้องชำระค่าภาษีจำนอง ข้อ 11 โดยชำระล่วงหน้า จำนวน 12 เดือน และให้ชำระภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับการแจ้งจากนิติบุคคลธนาคารชุด ในกรณีที่เจ้าขอร่วมรวมเอาค่า ชำระล่วงหน้ากำหนดค่าดอกเบี้ยกว่า หรือมีนิติบุคคลธนาคารชุด ไม่สามารถเรียกเก็บเงินได้ เจ้าขอต้องชำระดอกเบี้ยเพิ่มในอัตราร้อยละ 12 ต่อปี ของจำนวนเงินที่ค้างชำระ โดยไม่มีขีดจำกัด จนจบของ 1 เดือนให้นับเป็น 1 เดือน และหากค้างชำระตั้งแต่ 6 เดือนขึ้นไปต้องคิดเงินเพิ่มในอัตราร้อยละ 20 ต่อปี และให้มีผู้จัดการมีอำนาจขอให้บริการส่วนรวมหรือการให้บริการส่วนบุคคล เช่น ที่จอดรถยนต์ น้ำประปา และอื่น ๆ ที่นิติบุคคลธนาคารชุดให้บริการ ให้รวมใจ ไม่มีสิทธิ์ออกเสียงในการประชุมใหญ่

*Don*  
 Distributed fulltime  
 20 APR 1957

เจ้าพระยาสุรสีห์  
(หลวงเดิมเจ้าพระยาสุรสีห์)  
พิชิตสงครามเมืองเจ้าพระยา  
- ๕ ๒๒ ๒๕๖๔



ข้อ 14 ข้อ 15 ข้อ 16 ข้อ 17 ข้อ 18

ข้อ 14 เจ้าของร่วม ต้องชำระค่าสาธารณูปโภค และค่าใช้สอยบริการ ซึ่งเจ้าของร่วมเป็นผู้ได้รับประโยชน์โดยตรง อาทิ ค่าน้ำประปา และค่าซ่อมมิเตอร์หน้าห้องชุด, ค่าโทรศัพท์, ค่าบริการและค่าซ่อมเครื่องโทรศัพท์, ค่าบริการทำความสะอาดภายในห้องชุด หรือค่าบริการอื่นๆ ภายในห้องชุด, ค่าบริการอินเตอร์เน็ต, ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ตามมติที่ประชุมใหญ่ หรือมติที่ประชุมคณะกรรมการ หรือผู้จัดการกำหนด ฯลฯ ตามอัตราค่าบริการที่ผู้จัดการ หรือที่ประชุมคณะกรรมการ หรือที่ประชุมใหญ่ผู้เข้าร่วมกำหนด

ทั้งนี้ให้ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ มีอำนาจ ดำเนินคดีกับผู้เข้าร่วมที่ค้างชำระค่าส่วนกลางและเงินเพิ่ม รวมถึงเงินค่าปรับต่าง ๆ เพื่อให้เงิน ไปตามข้อบังคับนี้ และเงิน ไปตามพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ และให้เรียกเก็บค่าทนายความ ค่าธรรมเนียมศาล ค่าคัดค้านทางอาญาและค่าใช้สอยในการฟ้องคดีตามความเป็นจริง ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่ถูกฟ้องคดีทั้งในคราวนี้และคราวต่อไป เงินเพิ่มให้อีกเป็นค่าใช้จ่ายตามข้อ 12.

ข้อ 15 ในกรณีที่เมื่อเหตุการณ์พิเศษ จุลฉิน และหาวิธี จำเป็นรีบด่วนเพื่อจัดการ การบำรุงรักษา การซ่อมแซม ตกทอดการจัดการเพื่อประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง หรือเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมส่วนใหญ่ หรือ การจัดการตามมติของที่ประชุมใหญ่ผู้เข้าร่วมที่ไม่ขัดต่อข้อบังคับ หรือพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ และที่นิติบุคคลอาคารชุดฯ ต้องใช้จ่ายเงินเป็นกรณีพิเศษเพื่อการนี้ ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ มีอำนาจใช้จ่ายเงินกองทุนของอาคารชุดดังกล่าวเพื่อเหตุการณ์นั้น หรือผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการมีอำนาจเรียกเงินจากเจ้าของร่วมเพื่อจัดการ การบำรุงรักษา การซ่อมแซม สำหรับเหตุการณ์พิเศษ จุลฉิน และหาวิธี จำเป็นรีบด่วนเป็นกรณี ๆ ใดให้ทั้งนี้จะต้องแจ้งไว้ที่ประชุมใหญ่คราวต่อไป เมื่อมีการประชุมใหญ่ในคราวต่อไป

ข้อ 16 "นิติบุคคลอาคารชุด ไอคอนโด สุขุมวิท 77 เฟส 2" คือออกค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการใช้ การพัฒนา การปรับปรุงซ่อมแซม รวมทั้งการจัดซื้อทรัพย์สินซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 17 ให้ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ เป็นผู้ดำเนินการให้มีการประกันภัยอัคคีภัย และภัยอื่นๆ ที่เกี่ยวกับอาคารชุดนี้ รวมทั้งภัยจากความรับผิดชอบต่าง ๆ ตามที่ผู้จัดการ หรือคณะกรรมการจะได้เลือกทำสัญญาประกันภัยที่เชื่อถือได้ตามมูลค่าราคาทรัพย์สินจริง โดยให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้ประกัน ในฐานะตัวแทนของเจ้าของร่วมทั้งหมด และเป็นผู้รับประกันภัยส่วนเกินของส่วนที่หมดจากค่าประกันภัย เพื่อที่จะสามารถไว้เงินใน การซ่อมแซมความเสียหายของอาคารชุด หากเกิดมีขึ้นตามที่เอาประกันไว้ หรือในการใช้เงินนั้นจ่ายค่าซ่อมแซมความเสียหาย

ในการประกันภัยในวรรคต้น ให้เรียกเก็บเงินค้ำประกันภัย ซึ่งต้องชำระเป็นรายปีแก่บริษัทประกันภัยทั้งหมดจากเจ้าของร่วม ที่จะต้องร่วมกันชำระตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละรายมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ตามหมวดที่ 5 ของข้อบังคับนี้

ข้อ 18 กรณีที่อาคารชุดเสียหายทั้งหมด คณะกรรมการหรือผู้จัดการต้องเรียกประชุมใหญ่ทันที เพื่อลงมติว่าจะทำการก่อสร้างอาคารชุดใหม่หรือไม่ ในกรณีที่มิได้ก่อสร้าง ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ จะต้องทำการจัดหาผู้รับเหมา เพื่อก่อสร้างอาคารชุดขึ้นใหม่ทันที โดยให้เงินที่ได้จากบริษัทประกันภัย หรือส่วนที่เก็บเงินจากเจ้าของร่วม โดยให้ถือว่าเงินค่าใช้สอยส่วนกลางและพระราชบัญญัติอาคารชุด ในการจัดหาอาคารชุดเสียหายทั้งหมด และเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อกรีนอาคารขึ้นใหม่ ซึ่งเป็นกรณีอาคารชุด ต้องได้รับมติจากที่ประชุมใหญ่เพื่ออาคารชุด และหากนิติบุคคลอาคารชุด ได้รับเงินชดเชยจากบริษัทประกันภัย ให้ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ แยกจ่ายเงินที่ได้จากบริษัทประกันภัย และหาวิธีรวมเงินจากการชำระบัญชีตามพระราชบัญญัติอาคารชุดให้แก่เจ้าของร่วมตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละรายมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน

ข้อ 19 ข้อ 20 ข้อ 21 ข้อ 22 ข้อ 23

เจ้าพนักงานที่ดิน  
(นางสมหมาย ชำคิตตรา)  
ตำแหน่งผู้อำนวยการ  
-5 มี.ค. 2564

นายวิชาญ วัฒนวิเศษ  
20 มี.ค. 2562

ผู้ลงนามในบัญชีรายชื่อ: ไอ คอนโด สุขุมวิท 77 เฟส 2

ส่วนกลางพื้นที่ และเพื่อประโยชน์สูงสุดในการใช้ห้องชุด และการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกัน ให้ถือว่าเจ้าของร่วมทุกราย มีข้อตกลงยินยอมสละสิทธิ์ในข้อนี้ซึ่งกันและกัน

ข้อ 19 เพื่อประโยชน์ในการบังคับชำระหนี้ที่เกิดจากค่าใช้จ้าง ให้นิติบุคคลอาคารชุด มีปริมสิทธิ์ ดังนี้

- 19.1 ปริมสิทธิ์เกี่ยวกับค่าใช้จ้างที่เกิดจากบริการส่วนรวม และที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ตามส่วนแบ่งประโยชน์ห้องชุด ให้ถือว่าเป็นปริมสิทธิ์ในระดัณเดียวกับปริมสิทธิ์ ตามมาตรา 259 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และเหนือสิทธิจำนองที่เจ้าขอร่วมนำไปในห้องชุดของตน
- 19.2 ปริมสิทธิ์เกี่ยวกับค่าใช้จ้าง ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ้างที่เกิดจากการดูแลรักษา และการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีในทรัพย์สินส่วนกลาง ให้ถือว่าเป็นปริมสิทธิ์ในลำดับเดียวกับปริมสิทธิ์ ตามมาตรา 277 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และเหนือสิทธิจำนองที่ส่วนบุคคลของเจ้าของร่วม ถ้าผู้จัดการได้ส่งรายการหนี้ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ให้ถือว่าปริมสิทธิ์ตามข้อ 19.2 อยู่ใต้อำนาจบังคับแล้ว

#### หมวดที่ 7

#### การถือกรรมสิทธิ์ของบุคคล หรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว

สำเนาถูกต้อง  
(นางเนนาร์ ชำติสิทรา)  
เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร  
-5 ส.ค. 2564

ข้อ 20 อาคารชุดจะมีบุคคลหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เมื่อรวมกันแล้ว ต้องไม่เกินอัตราที่กฎหมายกำหนดเกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์ของคนต่างด้าวของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด

ข้อ 21 เจ้าของร่วมที่มีความประสงค์จะดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้บุคคลอื่น จะต้องขอหนังสือรับรองการปลอดหนี้ อันเกิดจากค่าใช้จ้างตามข้อบังคับนี้จากผู้จัดการ โดยเจ้าของร่วม จะต้องส่งให้ผู้จัดการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 วัน ก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่บุคคลอื่น และจะต้องไม่มีหนี้ค้างชำระตามมาตรา 18

ในกรณีที่เจ้าของร่วมต้องการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้คนต่างด้าว ให้เปิดเผยตามกฎหมายเรื่องการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่คนต่างด้าวครอบครองตามพระราชบัญญัติอาคารชุด

#### หมวดที่ 8

#### การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล

ข้อ 22 การจัดการ และการใช้ประโยชน์ห้องชุด เป็นสิทธิ์ของเจ้าของร่วม หรือบุคคลที่เจ้าของร่วมอนุญาต หรือมอบหมายให้ใช้ห้องชุด ซึ่งจะต้องอยู่ภายใต้ความรับผิดชอบของเจ้าของร่วม และภายใต้ข้อบังคับที่ต่อเนื่องกันดังนี้

- 22.1 เจ้าของร่วมจะต้องใช้ห้องชุด ตามที่ระบุไว้ในข้อ 3 แห่งข้อบังคับนี้
- 22.2 เจ้าของร่วม หรือผู้ใช้ประโยชน์ในห้องชุดต้องดูแลรักษาห้องชุด และทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนให้อยู่ในสภาพที่ดี และไม่กระทำการใดๆ ให้เป็นอันตราย เสียหาย นำสิ่งกีดขวาง ไม่สุภาพ ก่อให้เกิดความรำคาญ และรบกวนต่อความสงบสุขในการใช้ห้องชุด และการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วมอื่นๆ หรือต่อระบบรักษาความปลอดภัยของอาคารชุด
- 22.3 พื้นปาร์ตี้หรือระเบียงติดรั้วบุคคล ให้ภายในห้องชุด และนอกห้อง ภายในบริเวณอาคารชุด

จัดทำโดย บริษัท เอสเอสที พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

นางเนนาร์ ชำติสิทรา  
20 ส.ค. 2562

แนบท้ายใบแจ้งหนี้ชำระค่าเช่า คอนโด สุขุมวิท 77 เฟส 2

- 22.4 ให้ใช้ห้องชุดด้วยความระมัดระวัง ไม่ส่งเสียงดังรบกวนคนข้างบน ไม่ก่อให้เกิดเหตุและบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง
- 22.5 ห้ามเปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขระบบสัญญาณเตือนภัย ระบบป้องกันอัคคีภัย และระบบรับสัญญาณภาพโทรทัศน์ผ่านระบบเคเบิล ระบบอื่นๆ ที่ใช้ร่วมกัน เว้นแต่มีความจำเป็น ซึ่งต้องแจ้งให้ผู้จัดการทราบและยินยอมก่อน เพื่อตรวจสอบก่อน และจะดำเนินการไว้ดัดเมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้จัดการแล้วเท่านั้น
- 22.6 ห้ามนำทรัพย์สินส่วนตัววางไว้ในบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง
- 22.7 ห้ามสกัด เจาะ หรือเปลี่ยนแปลงแก้ไขพื้น เฟอร์นิเจอร์ห้องชุดส่วนที่ติดกับทางเดินส่วนกลาง ห้ามห้องชุดบริเวณระเบียงด้านนอก และ/หรือ หน้าคานข้างที่ใช้งานกับห้องชุดอื่น เนื่องจากห้ามห้องชุดนี้รวมกับหน้าคานข้าง
- 22.8 ห้ามติดป้าย หรือแผ่นภาพโฆษณาบริเวณผนังหรือระเบียงด้านนอกของห้องชุด
- 22.9 ห้ามตากผ้า หรือพาดสิ่งของเหนือระเบียง
- 22.10 ห้ามก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติม ราวระเบียง กันสาด รวมทั้งการติดตั้งราวตากผ้าหรือ เหยื่อติดห้องชุด
- 22.11 เจ้าของร่วมหรือผู้เช่าประ โยชน์ห้องชุด ที่มีความประสงค์จะดัดแปลง แก้ไข หรือต่อเติม ตกแต่งภายในห้องชุด จะต้องส่งแบบแปลน หรือรายละเอียดให้ผู้จัดการตรวจสอบก่อนดำเนินการ ผู้จัดการจะอนุญาตไว้ดัดเมื่อได้ตรวจสอบแล้วเห็นว่า ไม่กระทบกระเทือนต่อโครงสร้าง ระบบป้องกันอัคคีภัย และระบบสาธารณูปโภคอื่นๆ หรือ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงสภาพภายนอกของอาคารชุด และ/หรือ ไม่ฝ่าฝืนระเบียบข้อบังคับ
- 22.12 ก่อนหรือในระหว่างการดำเนินการเปลี่ยนแปลง แก้ไขและต่อเติมห้องชุด เจ้าของร่วมหรือ ผู้เช่าประ โยชน์ห้องชุด จำต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบอื่นๆ ของนิติบุคคลอาคารชุดที่ได้แจ้ง และ/หรือ ประกาศไว้
- 22.13 ห้ามนำวัสดุ อุปกรณ์ก่อสร้างมาวางไว้ในบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง และ/หรือ บริเวณพื้นที่ส่วนกลาง
- 22.14 ห้ามนำเศษวัสดุก่อสร้างและเศษวัสดุ ที่ตกบนถนนหรือบริเวณห้องชุด
- 22.15 เจ้าของร่วม หรือผู้เช่าประ โยชน์ห้องชุด ต้องยินยอมให้พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือช่างของ ฝ่ายจัดการฯ เข้าทำการตรวจสอบและซ่อมแซมแก้ไข ในกรณีที่ทรัพย์สินส่วนกลาง หรือห้องชุดข้างเคียง ได้รับความเสียหายหรือมีผลกระทบกระเทือนอันเนื่องมาจากวัสดุอุปกรณ์ภายในห้องชุดนั้นชำรุดบกพร่อง
- 22.16 เจ้าของร่วมหรือผู้เช่าประ โยชน์ห้องชุด ต้องรับผิดชอบความเสียหายต่อทรัพย์สินส่วนกลาง และทรัพย์สินของห้องชุดข้างเคียง หรือห้องชุดข้างบนและข้างล่าง อันเนื่องมาจากการต่อเติม ตกแต่ง หรือซ่อมแซมแก้ไข หรือการเปลี่ยนแปลงของสิ่งก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคและระบบป้องกันภัย และ/หรือ ความเสียหายที่เกิดจากห้องชุดนั้นเป็นต้นเหตุ
- 22.17 ห้ามทิ้งของในห้องชุด หรือผู้เช่าประ โยชน์ห้องชุด ปรารถนาหาของในห้องชุด โดยให้ติดฉลาก และติดป้ายระบุชื่อของเจ้าของของไว้ที่ของนั้น และ/หรือ ห้ามนำวัสดุที่มีพิษ วัตถุไวไฟ วัตถุอันตราย วัตถุที่มีกลิ่นรุนแรง ซึ่งเป็นอันตรายต่ออาคารชุดและผลกระทบต่อคนข้างบน รวมทั้งของที่มีน้ำหนักเกินกว่า 200 กิโลกรัม ต่อตารางเมตร มาเก็บไว้ในห้องชุดโดยเด็ดขาด

นายอรรถสิทธิ์ หินใจเย็น  
15 ส.ค. 2562

ตำแหน่งผู้รับ

(นายสมชาย ชัยฉัตร)

ตำแหน่งผู้รับ

- 5 ส.ค. 2562



ศูนย์นิติบุคคลอาคารชุด ไอ คอนโด สุขุมวิท 77 เฟส 2

- 22.18 เจ้าของร่วม หรือผู้ใช้ประโยชน์ห้องชุด จะใช้พื้นที่จอดรถเพื่อการกั้นมิได้ นอกจากการใช้เพื่อ จอดรถ และจะต้องจอดรถตามบริเวณที่จัดไว้เป็นที่จอดรถของอาคารชุดเท่านั้น
- 22.19 เจ้าของร่วม หรือผู้ใช้ประโยชน์ที่ฝ่าฝืน ไม่ปฏิบัติตามข้อ 22.1 - 22.18 ผู้จัดการ โดยความเห็นชอบของ คณะกรรมการหรือที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม มีอำนาจในการลงโทษวินัยทางอาญา โทษที่ 1 ให้นำใบประกาศนียบัตร เป็นคืน และหรือ ระงับมิให้ดำเนินการหรือสั่งการให้รื้อถอนส่วนใด ๆ รวมทั้งสั่งการให้ ปรับปรุงแก้ไขให้ผู้ประกอบการเดิมด้วยค่าจ้างจากผู้ประกอบการเดิม
- 22.20 ระเบียบกฎเกณฑ์เกี่ยวกับการใช้ห้องชุดที่กล่าวนี้ ผู้จัดการ โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการหรือที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม มีอำนาจที่จะเปลี่ยนแปลงแก้ไข และเพิ่มเติม ได้ขึ้นเป็นครั้งคราวตามความ เหมาะสม โดยการมีมติประจักษ์ให้ทราบ
- 22.21 ห้ามเจ้าของร่วมใช้ห้องชุด โดยมิวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราว (รายวัน) สำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่น โดยไม่กำหนดวัน เว้นแต่เป็นการให้บริการที่ถูกต้องคือโดยคิด ค่าบริการเกินรายเดือนขึ้นไปเท่านั้น หากฝ่าฝืนมีโทษทางอาญาตามพระราชบัญญัติ วัฒนธรรม พ.ศ. 2547 หรือตามกฎหมายอื่น
- 22.22 เจ้าของห้องชุดซึ่งมีรายค่าเช่า ซึ่งได้วันอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักรเป็นการชั่วคราวเข้าพักอาศัย ตามพระราชบัญญัติคนเข้าเมือง มาตรา 33 จะต้องแจ้งต่อนักงานเจ้าหน้าที่ ณ ที่ทำการตรวจคนเข้า เมือง ซึ่งตั้งอยู่ในท้องที่ ภายใน 24 ชั่วโมง นับตั้งแต่วันที่คนต่างด้าวเข้าพักอาศัย ถ้าต้องพัก ไม่มีที่ ทำการตรวจคนเข้าเมืองตั้งอยู่ ให้แจ้งต่อเจ้าพนักงานที่ตรวจคนเข้าเมือง ณ สถานีตรวจที่ตักนั้น หากไม่ปฏิบัติตาม จะมีความผิดตาม พระราชบัญญัติคนเข้าเมือง มาตรา 77

หมายเหตุ การฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขกับในเรื่องการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง ข้อ 22. ให้ผู้จัดการนิติบุคคล โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ ระงับการให้บริการสาธารณูปโภค และให้ดำเนินคดีตามกฎหมาย กับผู้ฝ่าฝืนสูงสุดในการลงโทษกั้น

ข้อ 23 การดัดแปลงโครงสร้าง หรือเปลี่ยนแปลงแก้ไขในสิ่งก่อสร้างอื่น ให้ถือว่าเป็นการเปลี่ยนแปลงภายนอกอาคาร ซึ่ง เจ้าของร่วมหรือผู้ใช้ประโยชน์ห้องชุดดำเนินการมิได้

- 23.1 การเปลี่ยนแปลงวัสดุ หรือสีของประตูหน้าต่างและระเบียงด้านนอกห้องชุด
- 23.2 การเปลี่ยนแปลงวัสดุ หรือสีของผนังห้องชุดด้านนอกที่ติดกับทางเดินร่วม หรือผนังห้องชุด บริเวณระเบียงด้านนอก
- 23.3 การติดตั้งเสาอากาศโทรทัศน์ หรือจานรับสัญญาณดาวเทียม ที่หันจากภายนอกห้องชุด
- 23.4 การดัดแปลงใดๆ ที่เพิ่มให้จากภายนอกห้องชุดและกระทบต่อทัศนียภาพโดยรวมของอาคารชุด

## หมวดที่ 9

### การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 24 การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง ให้ผู้จัดการ โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ เป็นผู้จัดการตามอำนาจ และข้อกำหนดที่ได้ระบุไว้ในข้อบังคับนี้ทุกประการ โดยรวมถึงการออกกฎเกณฑ์ข้อบังคับ นกเฉพาะกาล หรือกฎเกณฑ์ ข้อบังคับเพิ่มเติมอื่นๆ โดยทั่วไป การจัดการระบบความปลอดภัยต่างๆ จัดเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยตรวจสอบการเข้า-ออก

จัดทำโดย บริษัท ไอคอน 2552-2553 (ฉบับแก้ไข) 1/2554

20 ส.ค. 2552

ฉบับที่ ๑๖๖๖/๒๕๖๒ ลงวันที่ ๑๖ มิ.ย. ๖๒

และจัดการอื่นๆ ตามความจำเป็นรวมทั้งการจ้างพนักงาน เจ้าหน้าที่ในการดำรง และกำหนดเงิน มรดกค่าใช้จ่ายที่สมควรในการนี้

ข้อ 25 ในการนี้ที่อาคารชุด ถูกเวนคืนบางส่วนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ให้เจ้าของร่วมซึ่งถูกเวนคืนห้องชุดหลักสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางที่เหลือจากการเวนคืน ในกรณีนี้ให้ผู้จัดการ โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ ให้เจ้าของห้องชุดซึ่งไม่ถูกเวนคืนร่วมกันขอใช้ราคาให้แก่เจ้าของร่วมซึ่งหลักสิทธิดังกล่าว ทั้งนี้ ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

เพื่อประโยชน์ในการขอใช้ราคาให้แก่เจ้าของร่วมซึ่งหลักสิทธิไปตามวรรคก่อน ให้ถือว่าหนี้เพื่อขอใช้ราคาดังกล่าวมีบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของร่วมซึ่งไม่ถูกเวนคืนห้องชุดเช่นเดียวกับค่าใช้จ่าย ตามข้อ 19 ของข้อบังคับนี้

ข้อ 26 นิติบุคคลอาคารชุด สามารถใช้สิทธิขอเจ้าของร่วมครอบ ไปยังทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมดในการต่อสู้กับบุคคลภายนอก หรือเรียกร้องทรัพย์สินคืน เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมดไว้ โดยผู้จัดการด้วยความเห็นชอบของคณะกรรมการ มีอำนาจหน้าที่ดำเนินการทั้งปวงของนิติบุคคลอาคารชุด เช่น แจ้งความฟ้องร้อง ดำเนินคดี ปังคับคดี ประนีประนอมยอมความ เป็นต้น

#### หมวดที่ 18

#### การใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 27 ให้ผู้จัดการ โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ เป็นผู้ควบคุมค่าใช้จ่ายร่วม หรือผู้ใช้ประโยชน์ห้องชุด ที่ใช้ทรัพย์สินส่วนกลางปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ดังนี้

- 27.1 ห้ามมิให้เจ้าของร่วม หรือบุคคลใดๆ ใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง นอกเหนือจากการใช้ประโยชน์ตามกฎหมายหรือข้อบัญญัติของวิสาหกิจ และระยะเวลาการใช้และกฎเกณฑ์อื่นๆ ตามที่ได้กำหนดไว้วิสาหกิจ การจัดการ และควบคุมดูแลของผู้จัดการ หากเจ้าของร่วม หรือบุคคลใดๆ ที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าของร่วมดังกล่าวข้างต้นไม่ปฏิบัติตาม หรือปฏิบัติไม่ถูกต้อง ผู้จัดการมีสิทธิห้ามมิให้เจ้าของร่วม หรือบุคคลอื่นๆ ใช้ทรัพย์สินส่วนกลางนั้นได้ จนกว่าเจ้าของร่วมหรือบุคคลนั้นๆ จะได้ปฏิบัติตามข้อบังคับนี้
- 27.2 ห้ามมิให้บริวารของเจ้าของร่วม หรือบุคคลใดๆ ที่ได้รับอนุญาตให้เข้ามาในอาคารชุดใช้หรือเข้าไปใช้สถานที่ที่ไม่เกี่ยวข้องกับการประสงค์ในการเข้ามาในอาคารชุด ในกรณีเช่นนั้นผู้จัดการมีสิทธิที่จะดำเนินทางใดๆ ใดตามที่เห็นสมควร
- 27.3 ห้ามมิให้บุคคลใดๆ ที่ไม่ใช่เจ้าของร่วม เข้ามาใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง นอกจากจะได้รับอนุญาตจากเจ้าของร่วมหรือผู้จัดการ หรือคณะกรรมการ และนิติบุคคลอาคารชุด หน่วยงานสิทธิ์ที่จะไม่คืนเงินบุคคลใดๆ ที่ไม่จ่าย หรือประพฤติชั่วไม่สุภาพ หรือกระทำการอื่นใดที่ไม่เหมาะสม หรือขัดต่อข้อบังคับ หรือกฎหมาย ในกรณีเช่นนั้น ให้ผู้จัดการมีอำนาจเด็ดขาดในการวินิจฉัย และห้ามมิให้บุคคลนั้น เข้ามาในอาคารชุด หรือใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง ตลอดจนมีอำนาจเชิญให้บุคคลนั้นออกไปจากอาคารชุด

ฉบับที่ ๑๖๖๖/๒๕๖๒ ลงวันที่ ๑๖ มิ.ย. ๖๒

นางสาวกัญญา วัฒนกุล

20 ส.ค. ๒๕๖๒

นางสาวกัญญา วัฒนกุล

(นางสาวกัญญา วัฒนกุล)  
ตำแหน่งสมาชิกสามัญ

- 5 มิ.ย. ๒๕๖๒



รูปแบบนิติบุคคลอาคารชุด ไอ คอนโด สุขุมวิท 77 เฟส 2

- 27.4 ห้ามมิให้บุคคลใดๆ ที่เป็นโรคติดต่อร้ายแรง ใช้บริการในทรัพย์สินส่วนกลาง
- 27.5 กฎเกณฑ์ที่องค์กรนี้ ผู้จัดการ โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการมีอำนาจที่จะเปลี่ยนแปลงแก้ไข และออกกฎหมายเพิ่มเติม ได้เป็นครั้งคราว ตามความเหมาะสม โดยการเปิดเผยคำพิพากษา เพื่อการสืบข้อปฏิบัติของเจ้าของร่วมและบริวาร และบุคคลที่เกี่ยวข้องทั้งปวง
- 27.6 หากเจ้าของร่วม หรือบริวาร หรือผู้ที่ได้รับอนุญาต ไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับนี้ ให้นิติบุคคลอาคารชุด โดยผู้จัดการมีอำนาจดำเนินการในฐานะผู้เสียหายหรือตัวแทนผู้เสียหาย โดยสามารถดำเนินการในข้อ 22.19 มาบังคับใช้กำหนดเป็นเบี้ยปรับ หรือกำหนดมาตรการ ในการดำเนินการให้เจ้าของร่วม และบริวารหรือผู้ที่ได้รับอนุญาตปฏิบัติตามข้อบังคับ คณะกรรมการดำเนินการนั้น รวมทั้งให้ค่าเสียหายหรือค่าชดเชยแก่เจ้าของร่วม และบริวาร หรือผู้ที่ได้รับอนุญาตนั้น ให้ปฏิบัติตามข้อบังคับ และ/หรือ ให้ชดเชยค่าเสียหายที่เกิดขึ้น
- 27.7 การใช้ที่จอดรถ ที่จอดรถของอาคารชุดมีประเภทเดียว คือที่จอดรถแบบทวนเวียน
- 27.8 รถยนต์ที่ผ่านเข้า - ออก ภายในบริเวณอาคารชุด จะต้องแสดงเครื่องหมาย ที่นิติบุคคลอาคารชุด ได้จัดไว้ให้ประจำรถแต่ละคัน โดยแต่ละคันจะจัดไว้จำนวน 1 เครื่องหมายต่อคันรถ
- 27.9 ห้ามนำรถในที่จอดรถของอาคารชุดโดยไม่มีข้อบกพร่อง อันเป็นการกีดกันผู้อื่นโดยสิ้นเชิงส่วน ที่จอดรถ จะทำได้โดยการใช้ข้อบังคับนี้เท่านั้น

## หมวดที่ 11

## ที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ 28 สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ตั้งอยู่ชั้นล่าง อาคาร A เลขที่ 1 ซอยลาดกระบัง 20/3 แขวงลาดกระบัง เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร

ข้อ 29 ผู้จัดการครั้งแรกแต่งตั้งให้ บริษัท เอ็ม แมนจเม้นท์ จำกัด เข้ามาเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ฯ โดย ดร.เมธา จำปี เป็นผู้ดำเนินการแทนในฐานะผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งจะอยู่ในตำแหน่ง จนกว่าที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม จะมีมติเปลี่ยนแปลง

ข้อ 30 ผู้จัดการ จะต้องมิใช่บุคคลที่ต่ำกว่าสิบห้าปีบริบูรณ์ และต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามดังต่อไปนี้

- 30.1 เป็นบุคคลล้มละลาย
- 30.2 เป็นคนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
- 30.3 เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์การหรือหน่วยงานของรัฐ หรือเอกชนฐานทุจริตต่อหน้าที่
- 30.4 เคยได้รับโทษจำคุกโดยพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาท หรือความผิดลหุโทษ
- 30.5 เคยถูกถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี
- 30.6 มีคำใช้จำคุกข้อ 11 ดำรงอยู่

ดร.เมธา จำปี  
นายกสมาคมฯ  
10 ส.ค. 2562

จำแนกบัญชี  
(พยานบุคคล จำปีสิริพร)  
สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด  
-5 ส.ค. 2562

ผู้จัดทำมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดทำโครงการไอ คอนโด สุขุมวิท 77 เฟส 2

ในการนี้ให้ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล ผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลนั้น ในฐานะผู้จัดการจะต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามด้วย

การแต่งตั้งผู้จัดการ ให้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่ และให้ผู้จัดการซึ่งได้รับการแต่งตั้งนำหลักฐานหรือสัญญาจ้างไปขอทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามวันนับแต่วันมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเป็นมติ

ข้อ 31 ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

- 31.1 ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่นิติบุคคลอาคารชุด เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและให้มีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้ข้อบังคับแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด
- 31.2 ในการดำเนินงานหรือรับจ้าง ให้ผู้จัดการมีอำนาจ โดยความไว้วางใจของคณะกรรมการในการเพื่อความปลอดภัยของอาคาร สิ่งเช่นวิญญูชนหรือที่ปรึกษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง
- 31.3 เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด
- 31.4 ปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง
- 31.5 ผู้จัดการต้องปฏิบัติตามกิจการในหน้าที่ด้วยตนเอง เว้นแต่กิจการซึ่งตามจำเป็นกับหรือมีของที่ประชุมเจ้าของร่วม กำหนดให้มอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนได้
- 31.6 มีอำนาจกระทำการต่างๆ ทั้งปวง เพื่อประโยชน์ในการจัดการ และดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง
- 31.7 มีหน้าที่เป็นผู้แทนนิติบุคคลอาคารชุด กล่าวคือ มีอำนาจกระทำการใดๆ ในนามของ นิติบุคคลอาคารชุด ได้ภายในขอบเขตที่พระราชบัญญัติอาคารชุด ข้อบังคับ กฎระเบียบ หรือมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม รวมทั้งมีอำนาจในการติดตามทวงหนี้ เพื่อเรื่องส่วนนิติ บังคับคดี หรือประโยชน์ประจักษ์ชอบความ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามความเห็นชอบของที่ประชุมคณะกรรมการ และกรณี ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม
- 31.8 สนองคำสั่งหรือข้อเสนอกิจการ หรือถูกจ้างใดๆ ของนิติบุคคลอาคารชุด และกำหนดค่าตอบแทนให้กับบุคคลซึ่งว่าต่อคณะกรรมการเพื่อพิจารณาอนุมัติและเห็นชอบ ตลอดจนควบคุมและดูแลการที่งานปฏิบัติงานเพื่อให้ได้บรรลุวัตถุประสงค์ที่ได้ปฏิบัติงานวัตถุประสงค์ในข้อบังคับนี้
- 31.9 ออกหนังสือรับรองการปล่อยหนี้ที่เจ้าของร่วมได้ชำระ ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับการร้องขอ และเจ้าของร่วมได้ชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่าชื้อ 11 ครบถ้วนแล้ว เพื่อให้เป็นหลักฐานในการประกาศการชำระหนี้ของเจ้าหนี้ที่ ในการลงมติเห็นชอบการรวมหนี้ของเจ้าของร่วมที่ชำระออกหนังสือรับรองการชำระหนี้หรือขอเจ้าหนี้ร่วมซึ่งเป็นคนต่างด้าว เพื่อให้เป็นหลักฐานประกอบการพิจารณาโดยกรมสิทธิห้องชุด
- 31.10 จัดให้มีการดูแลความปลอดภัยหรือความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุด
- 31.11 จัดให้มีการสำมะโนหรือรวบรวมจำนวนหนี้ และคิดประกาศให้เจ้าของร่วมทราบภายใน 15 วัน นับแต่วันสิ้นเดือนและต้องคิดประกาศเป็นคราวไม่น้อยกว่า 15 วันต่อเนื่องกัน
- 31.12 พ้องบังคับชำระหนี้จากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่าชื้อเกิน 6 เดือนขึ้นไป

ข้อ 32 ผู้จัดการ มีอำนาจกำหนดกฎระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด

28 ส.ค. 2562

ผู้มีอำนาจ  
(นางนงเยาว์ จ.ศิริราช)  
สำนักหอสมุดที่มหาวิทยาลัย  
- 5 ส.ค. 2564

โครงการ โอ คอนโด สุขุมวิท 77 เฟส 2

ข้อ 33 ผู้จัดการมีวาระการดำรงตำแหน่ง 2 ปี และให้ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมแต่งตั้งผู้จัดการคนใหม่ นับตั้งแต่วันครบวาระ และต้องไม่ขัดต่อพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ

ในกรณีตำแหน่งผู้จัดการว่างลงก่อนครบวาระ ให้คณะกรรมการแต่งตั้งกรรมการท่านใดท่านหนึ่ง ทำหน้าที่ควบคุมดูแลการบริหารงานเสมือนผู้จัดการเป็นการชั่วคราว โดยให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเพื่อแต่งตั้งผู้จัดการคนใหม่ทันที

ข้อ 34 เมื่อยกภาพพันยดตรงกันระหว่างความในข้อ 33 แล้ว ผู้จัดการอาจพ้นจากตำแหน่งในกรณีดังต่อไปนี้

- 34.1 ลา หรือเสียชีวิต ในกรณีเป็นนิติบุคคล
- 34.2 หักข้อพิพาททำให้เป็นบุคคลล้มละลาย หรือได้วันโทหน้าถูกโดยคำพิพากษาถึงที่สุด ให้จำคุกวันแต่เป็นความผิดที่ให้กระทำโดยประมาท หรือเป็นความผิดฉ้อโกง
- 34.3 ตกเป็นชนวิกลจริต หรือสาบสูญให้เป็นคนไร้ความสามารถ หรือเสมือนไร้ความสามารถ
- 34.4 ถูกฟ้องในคดีอาญา อันมีโทษจำคุกเกิน 1 ปี
- 34.5 ถูกลดโทษลงความจำคุกเป็นหนึ่งปีต่อคณะกรรมการ
- 34.6 ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ออก
- 34.7 ถึงสุดระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้าง
- 34.8 ขาดคุณสมบัติ หรือมีลักษณะต้องห้ามตามข้อ 30 ในข้อบังคับนี้

ข้อ 35 ผู้จัดการในต้องรับผิดชอบความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม หรือมติของคณะกรรมการ เว้นแต่ปรากฏว่าผู้จัดการได้กระทำไปโดยประมาท เลินแก่ หรือมีเหตุอันควรให้เกิดความเสียหายต่อนิติบุคคลอาคารชุด


ผู้จัดการไม่ต้องชดเชยความเสียหายใดๆ เป็นการส่วนตัว ซึ่งได้กระทำไปเป็นนามของนิติบุคคลอาคารชุด หากได้กระทำไปโดยเจตนาหรือประมาทเลินแก่ที่ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับนี้

## หมวดที่ 12

### การประชุมใหญ่ การประชุมคณะกรรมการ และอำนาจหน้าที่ของเจ้าของร่วม

ข้อ 36 ให้มีการประชุมเจ้าของร่วมทั้งหมด เรียกว่า "การประชุมใหญ่" ซึ่งจะต้องจัดให้มีขึ้นครั้งแรก ภายใน 180 วัน นับตั้งแต่วันที่ได้ออกทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อแต่งตั้งคณะกรรมการ และพิจารณาให้ความเห็นชอบข้อบังคับ และผู้จัดการที่จดทะเบียนความที่ได้อื่นของจดทะเบียนอาคารชุดไว้ คือจากนั้นให้มีการประชุมใหญ่อีกครั้งเป็นอย่างน้อย ซึ่งเรียกว่า "การประชุมใหญ่สามัญ" การประชุมใหญ่คราวอื่นนอกจากนี้ เรียกว่า "การประชุมใหญ่วิสามัญ"

ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญปีละหนึ่งครั้งภายใน 120 วัน นับแต่วันสิ้นปีทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อพิจารณาอนุมัติงบดุล พิจารณารายงานประจำปี แต่งตั้งผู้สอบบัญชี พิจารณาเรื่องอื่น ๆ

  
ประธานที่ประชุม

28 มี.ค. 2562

ประธานที่ประชุม

(นายสมชาย จันทร์ศิริ)  
ประธานที่ประชุม

-5 มี.ค. 2562

นิติบุคคล โอ คอนโด สุขุมวิท 77 เฟส 2

นิติบุคคลอาคารชุด ไอ คอนโด สุขุมวิท 77 เฟส 2

การประชุมใหญ่สามัญ จะกระทำการพิจารณาได้เฉพาะเรื่องตามที่ได้แจ้งในหนังสือร้องขอทำขึ้นก่อนออก  
กล่าวเรื่องประชุมทุกครั้ง ให้แจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าของร่วมทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วัน ก่อนวันประชุม หรือก่อนระบุ  
วัน เวลา สถานที่ประชุม และระบียบวาระการประชุม รวมถึงแนบสำเนาตารางงานประจำปีและงบดุลด้วย

ข้อ 37 ในกรณีมีเหตุจำเป็นให้ผู้ตกค้างต่อไปนี้มีสิทธิเรียกประชุมใหญ่สามัญเมื่อใดก็ได้

37.1 ผู้จัดการ

37.2 คณะกรรมการ โดยมติเกินกว่ากึ่งหนึ่งของที่ประชุมคณะกรรมการ

37.3 เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมดของสามัญผู้ทำ  
หนังสือร้องขอให้เปิดประชุมต่อคณะกรรมการ ในกรณีนี้ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมภายใน 15  
วัน นับแต่วันรับคำร้องขอ ถ้าคณะกรรมการมิได้จัดให้มีการประชุมภายในกำหนดเวลาดังกล่าว  
เจ้าของร่วมตามจำนวนข้างต้นมีสิทธิจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญเองได้ โดยไม่ต้องแจ้งถึงตัวบุคคล  
หนึ่งเพื่อออกหนังสือเรียกประชุม

ข้อ 38 การประชุมใหญ่ต้องมีผู้มาประชุม ซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกัน ไม่น้อยกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนคะแนนเสียง  
ทั้งหมด จึงจะครบองค์ประชุม หากเจ้าของร่วม หรือผู้รับมอบอำนาจประชุม ไม่ครบองค์ประชุม ให้ผู้จัดการเลื่อนการ  
ประชุมและให้มีการประชุมใหม่ภายใน 15 วัน นับแต่วันประชุมคราวแรก และการประชุมใหญ่ครั้งหลังนี้ ไม่บังคับว่าจะต้อง  
ครบองค์ประชุม

ข้อ 39 ผลของที่ประชุมใหญ่ คือ 4 ได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าร่วมประชุม เว้นแต่ข้อบังคับนี้ จะได้  
กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

ข้อ 40 ในการลงคะแนนเสียง ให้เจ้าของร่วมแต่ละราย มีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนที่ตนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน  
ส่วนกลาง

ถ้าเจ้าของร่วมคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด ให้ลดจำนวนคะแนนเสียงผู้  
นั้นลงเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของบรรดาเจ้าของร่วมอื่นๆ รวมกัน


ข้อ 41 ให้ที่ประชุมแต่งตั้งคณะกรรมการ เพื่อควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดประกอบด้วยการกรรมการ ไม่น้อย  
กว่า 3 คน และไม่เกิน 9 คน

ข้อ 42 บุคคลซึ่งจะได้รับแต่งตั้งเป็นการถาวรไม่ต้องไม่มีลักษณะต้องห้าม ดังต่อไปนี้

42.1 เป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

42.2 เคยถูกที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการ หรือถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการ  
เพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี

42.3 เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์การหรือหน่วยงานของรัฐ หรือเอกชน ฐาน  
ทุจริตต่อหน้าที่

  
นายชินรัตน์ ชื่นโฉม  
20 ส.ค. 2562

ผู้อำนวยการ  
  
(นางเนนาร์ จรัสสินทรัพย์)  
ฝ่ายกฎหมายและงานธุรการ  
-5 ส.ค. 2562



กฎบัตรนิติบุคคลอาคารชุด ไอ คอนโด สุขุมวิท 77 เฟส 2

- 42.4 เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็น โทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ
- 42.5 ไม่มีหนี้ค้างชำระค่านายตรา ณ เกินกว่า 6 เดือน
- 42.6 เป็นผู้มีหนี้หรือความรับผิดพิพาทกับนิติบุคคล และเรื่องอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาล
- ข้อ 43 วาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการ มีดังต่อไปนี้
- 43.1 กรรมการมีวาระการดำรงตำแหน่ง คราวละ 2 ปี ในกรณีกรรมการพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระ หรือมีการแต่งตั้งกรรมการเพิ่มขึ้นในระหว่างที่กรรมการซึ่งแต่งตั้งไว้แล้วยังมีวาระอยู่ในตำแหน่งให้ผู้ซึ่งได้รับแต่งตั้งดำรงตำแหน่งแทน หรือเป็นการรวมการเพิ่มอยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งไว้แล้ว
- เมื่อครบกำหนดวาระ หากยังมีวิสัยการแต่งตั้งกรรมการขึ้นใหม่ให้กรรมการซึ่งพ้นจาก ตำแหน่งตามวาระนั้นปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่ากรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งใหม่เข้ารับหน้าที่
- 43.2 กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจ ได้รับแต่งตั้งอีกได้ แต่จะดำรงตำแหน่งเกิน 2 วาระติดต่อกัน ไม่ได้รับแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งเกิน 2 ครั้งติดต่อกัน
- 43.3 การแต่งตั้งกรรมการ ให้ผู้จัดการนำไปขอความเห็นชอบต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับอนุญาตจากผู้ว่าราชการจังหวัด
- ข้อ 44 นอกจากการพ้นตำแหน่งตามวาระ กรรมการพ้นจากตำแหน่ง เมื่อ
- 44.1 ลา
- 44.2 ลาออก
- 44.3 ไม่ได้เป็นบุคคลตามมาตรา 57/5 หรือมีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา 57/5
- 44.4 ที่ประชุมใหญ่ของผู้ถือหุ้นมีมติตามมาตรา 64 ให้พ้นจากตำแหน่ง

ข้อ 45 การประชุมคณะกรรมการ ถ้าบุคคลใดไม่ขึ้น ไม่น้อยกว่า 1 ครั้งภายใน 90 วัน โดยเริ่มประชุมครั้งแรกภายใน 90 วัน นับแต่มีการแต่งตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด โดยกำหนดให้การประชุมต้องมีคณะกรรมการเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคณะกรรมการทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

ให้ที่ประชุมคณะกรรมการ แต่งตั้งกรรมการจำนวนหนึ่งท่านใดเป็นประธานคณะกรรมการแทนที่ที่ประธานในที่ประชุมคณะกรรมการ และหาวิธี ที่ประชุมใหญ่ผู้ถือหุ้น หากประธานฯ ไม่สามารถเข้าร่วมประชุม ให้รองประธานฯ หรือกรรมการในตำแหน่งถัดไป ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมแทน

ให้ประธานกรรมการ เป็นผู้เรียกประชุมคณะกรรมการ และในกรณีที่กรรมการตั้งแต่ 2 คนขึ้นไปร้องขอให้เรียกประชุมคณะกรรมการ ให้ประธานกรรมการกำหนดวันประชุมภายใน 7 วันนับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอ

มติของที่ประชุมคณะกรรมการ ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของกรรมการที่เข้าร่วมประชุม คะแนนเสียงของคณะกรรมการแต่ละราย มีคะแนนเสียงเท่ากับ 1 เสียง หากการออกเสียงของคะแนนเสียงของกรรมการนั้น มีคะแนนเสียงเท่ากันทั้งสองฝ่าย ให้ประธานมีสิทธิออกเสียงชี้ขาดอีก 1 เสียง

20 ส.ค. 2562

ด้านนายกิตติ  
(นายสมชาย ช่างสีนิกร)  
ผู้ดำรงตำแหน่งประธาน  
-5 ส.ค. 2562



กฎระเบียบว่าด้วยการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด โอ คอนโด สุขุมวิท 77 เฟส 2

ข้อ 46 บุคคลดังต่อไปนี้ไม่มีสิทธิได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ

46.1 เจ้าของร่วม หรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม

46.2 ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้ดูแล หรือผู้ถือหุ้น ในกรณีที่เป็นเจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ แก้วแก้วแก้ว

46.3 สามีของนิติบุคคลจำนวนหนึ่งคน ในกรณีที่มีนิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วม ในกรณีที่มีผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงเป็นเจ้าของร่วมหลายคนให้มีสิทธิรับแต่งตั้งเป็นกรรมการ

จำนวนหนึ่งคน

ข้อ 47 คณะกรรมการมีหน้าที่ควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งผู้จัดการเป็นผู้ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ และความร่วมมือของเจ้าของอาคารชุด คณะที่ได้อำนาจไว้ในข้อบังคับ หรือคณะกรรมการบัญญัติอาคารชุด หรือตามมติที่ประชุมใหญ่ของร่วม ให้มีความหมายให้ไว้

ข้อ 48 เมื่อข้อบังคับกำหนดให้เจ้าของร่วมต้องออกค่าใช้จ่ายในการใด โดยเฉพาะ ให้เจ้าของร่วมดำเนินการในส่วนที่ตนต้องออกซึ่งเงินตามที่เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการใด โดยแต่ละคนมีคะแนนเสียงตามส่วนแบ่งระ โฉนดที่ดินของชุดของตน

ข้อ 49 เจ้าของร่วมอาจขอขึ้นทะเบียนหนังสือให้ผู้ยื่นออกเสียงแทนตนได้ แต่ผู้รับมอบนั้นจะคนหนึ่งจะรับมอบขึ้นทะเบียนให้ออกเสียงการประชุมครั้งหนึ่งเกิน 3 ครั้งขึ้นไป และบุคคลดังต่อไปนี้จะไม่รับมอบขึ้นทะเบียนให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วมมิได้

49.1 กรรมการ และคู่สมรสของกรรมการ

49.2 ผู้จัดการ และคู่สมรสของผู้จัดการ

49.3 พนักงานหรือลูกจ้างของนิติบุคคลอาคารชุดหรือของเจ้าของนิติบุคคลอาคารชุด

49.4 พนักงานหรือลูกจ้างของผู้จัดการ ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล

ผู้จัดการ หรือ คู่สมรสของผู้จัดการ จะเป็นประธานในที่ประชุมใหญ่ได้

ข้อ 50 มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

50.1 การซื้อหรือขายหรือโอนทรัพย์สินหรือภาระหนี้ที่มีค่าการคิดเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

50.2 การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์

50.3 การอนุญาตให้เจ้าของร่วมทำการก่อสร้าง ต่อเติม ปรับปรุง เปลี่ยนแปลงหรือต่อเติมห้องชุดของตนเองที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคารชุดโดยค่าใช้จ่าย ของผู้นั้นเอง

50.4 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

50.5 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับ ตามมาตรา 32(8) ของพ.ร.บ.อาคารชุด

50.6 การก่อสร้างขึ้นเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง นอกจากที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับ

50.7 การจัดทบทวนระ โฉนดในทรัพย์สินส่วนกลาง

ฉบับนี้จัดทำขึ้นตามมติของนิติบุคคล โอ คอนโด สุขุมวิท 77 เฟส 2

นางสาวศิริลักษณ์ ใจเย็น  
20 ส.ค. 2562

นางสาวศิริลักษณ์ ใจเย็น  
(นางสาวศิริลักษณ์ ใจเย็น)  
นิติบุคคลอาคารชุด โอ คอนโด สุขุมวิท 77 เฟส 2  
-5 ส.ค. 2562

โครงการ ไอ คอนโด สุขุมวิท 77 เฟส 2

50.8 การก่อสร้าง หรือซ่อมแซมในกรณีที่เกิดการบุกรุกทำลายทั้งหมด หรือบางส่วนแล้วแต่กรณีหนึ่ง  
ของห้องชุดทั้งหมด

ในกรณีที่เจ้าของร่วมเข้าประชุมและเห็นชอบไม่ครบตามที่กำหนดไว้ในข้อ 30 วรรคหนึ่ง ให้ถือว่าประชุม  
ใหญ่ภายใน 15 วัน นับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน การประชุมครั้งใหม่ก็ต้องได้บุคคลแทนเสียงไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของ  
จำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

ข้อ 51 บทที่เกี่ยวข้องต่อไปนี้ ต้องได้บุคคลแทนเสียงไม่น้อยกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วม  
ทั้งหมด

51.1 การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ

51.2 การกำหนดหลักการที่ผู้จัดการมีอำนาจอนุญาตให้ผู้อื่นทำแทน

ข้อ 52 ให้ผู้จัดการ โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ เป็นผู้นำงานวินิจฉัยการกระทำใดๆ ต่อทรัพย์สินส่วนบุคคล  
ที่มีผลกระทบกระเทือนต่อโครงการ ความมั่นคง การป้องกันความเสียหายต่ออาคาร หรือการอื่นตามที่กำหนดไว้ใน  
ข้อบังคับ หรือการกระทำใดๆ ของเจ้าของร่วมคนใด อันเป็นการเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินส่วนกลาง หรือการกระทำใดละเมิด  
ร่วมหรือบุคคลใดๆ เป็นการขัดขวางหรือฝ่าฝืนคำสั่งข้อบังคับนี้ หรือทราบดีว่าฝ่าฝืนคำสั่งข้อบังคับนี้

ข้อ 53 เมื่อเกิดความเสียหายต่ออาคารชุด ให้ดำเนินการตามกรณีต่อไปนี้

53.1 ในกรณีที่อาคารชุดเสียหายทั้งหมด หรือบางส่วน แต่เกินครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุด

ถ้าเจ้าของร่วมเห็นดี โดยคณะกรรมการเสียงข้างมากที่กำหนดไว้ในข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ข้อ 50.8  
ว่า ให้ก่อสร้าง หรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้น ก็ให้นิติบุคคลอาคารชุด จัดการก่อสร้าง หรือ  
ซ่อมแซมอาคารที่เสียหายไว้ให้คืนดี

53.2 ในกรณีที่อาคารชุดเสียหายเป็นบางส่วนแล้วแต่เกินครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ถ้า  
ส่วนใหญ่ เจ้าของร่วมของห้องชุดที่เสียหาย เห็นดีให้ก่อสร้าง หรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหาย  
ให้นิติบุคคลอาคารชุด จัดการก่อสร้าง หรือ ซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายให้คืนดี

53.3 ในกรณีที่เงินประกันภัยไม่เพียงพอ หรือการประกันภัยไม่คุ้มครองค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง  
หรือซ่อมแซมอาคารที่เสียหายแล้ว ให้เจ้าของร่วมทุกคนในอาคารชุด เจียดออกตามอัตราส่วน  
กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง หรือซ่อมแซมอาคารที่เสียหาย  
สำหรับในส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ส่วนค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง หรือซ่อมแซมที่เกี่ยวกับทรัพย์สิน  
ส่วนบุคคล ให้ตกเป็นภาระของเจ้าของห้องชุดที่เสียหายนั้น

ห้องชุดที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ตามข้อ 54.1 และ 54.2 ให้ถือว่าคนที่ห้องชุดเดิมและให้ถือว่าหนังสือกรรมสิทธิ์  
ห้องชุดเดิมเป็นหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดใหม่ขึ้น ถ้ารายละเอียดในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเดิม ไม่ตรงกับห้องชุดก่อสร้าง  
ใหม่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ขึ้นทะเบียนแก้ไขให้ถูกต้อง

53.4 ถ้าเห็นดีไม่ก่อสร้าง หรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหาย ตาม 53.1 หรือตาม 53.2 ให้เจ้า  
ของร่วมซึ่งมีเงินของทรัพย์สินส่วนบุคคลที่เสียหาย หรือถูกทำลายนั้น หมดสิทธิ์ใน ทรัพย์สิน  
ส่วนกลางทั้งหมด ในกรณีนี้ ถ้าเงินประกันภัยที่ได้ขอประกันไว้ไม่เพียงพอ หรือกรณี  
ประกันภัย ไม่คุ้มครอง ให้นิติบุคคลอาคารชุด จัดการ ให้เจ้าของร่วมที่เสียหรือร่วมกันชดเชย  
ราคาให้ เจ้าของร่วมซึ่งหมดสิทธิ์ไปดังกล่าว ทั้งนี้ความเสียหายส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมี  
กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

นิติบุคคลอาคารชุด ไอ คอนโด สุขุมวิท 77 เฟส 2

นายอัครวิทย์ ศรีเมือง  
20 ธ.ค. 2562

ผู้ร่วมรายการ  
(นางสาวอัครวิทย์ ศรีเมือง)  
พยานงานที่สำนักงานกฎหมาย  
-5 ธ.ค. 2564

ใบแจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ไอ คอนโด สุขุมวิท 77 เฟส 2

เมื่อเจ้าของห้องชุดที่ไม่ก่อสร้าง หรือซ่อมแซมส่วนที่เสียหาย ได้รับค่าชดเชยค่าเช่าทรัพย์สินส่วนกลางจากเจ้าของร่วมแล้ว ให้เจ้าของห้องชุดอื่นสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางนั้น หากเสียกรรมสิทธิ์ห้องชุดของห้องชุดดังกล่าว เป็นอันขาด และให้เจ้าของส่วนกลางนั้นจะจัดการหนี้ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับชดเชยในราคาทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 54 เมื่อมีการเลือกตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ไอคอน สุขุมวิท 77 เฟส 2 แล้ว ให้คณะกรรมการ จัดให้มีการประชุม เพื่อกำหนดแผนทางการเงินการคลังของนิติบุคคลตามข้อ 7.5 ข้อ 7.6 ต่อไป

### หมวดที่ 13

#### อำนาจ และหน้าที่ของคณะกรรมการ

- ข้อ 55 ให้คณะกรรมการมีอำนาจ และหน้าที่ดังต่อไปนี้
- 55.1 มีอำนาจ และหน้าที่ในการออกกฎระเบียบต่างๆ ของอาคารชุด ที่อยู่ในขอบเขตของกฎหมาย และข้อบังคับอาคารชุด
  - 55.2 มีอำนาจ และหน้าที่กำหนดนโยบายให้ผู้จัดการ เพื่อบำรุงปฏิบัติ
  - 55.3 มีอำนาจหน้าที่ ในเรื่องนิติวิธีผู้จัดการและที่นิติกรรม ในนามนิติบุคคลอาคารชุดกับหน่วยงานราชการ รัฐวิสาหกิจ และบริษัท บุคคลภายนอก
  - 55.4 มีอำนาจและหน้าที่อนุมัติค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น และเกินจากงบที่ตั้งไว้ ซึ่งได้พิจารณาแล้วว่ามี ความจำเป็นต่ออาคารชุด
  - 55.5 มีอำนาจวินิจฉัย และตัดสินใจปัญหาข้อขัดแย้งต่างๆ ที่เกิดขึ้นในอาคารชุด และนำเสนอให้ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมรับทราบ หรือลงมติ ในกรณีที่ต้องให้ที่ประชุมอนุมัติ
  - 55.6 มีอำนาจควบคุมและตรวจสอบ การจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งมีผู้จัดการเป็นผู้ดำเนินการ ให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้จัดการตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับ หรือตามกฎหมาย หรือตามมติที่ประชุมเจ้าของร่วมได้อนุญาตให้ไว้
  - 55.7 มีอำนาจพิจารณาพิจารณาการกระทำใดๆ ของทรัพย์สินส่วนกลาง อันจะเป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้าง ความมั่นคง การป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคาร หรือการอื่น ตามที่กฎหมายไว้ในข้อบังคับ หรือการกระทำใดๆ ของเจ้าของร่วม อันจะมีผลต่อทรัพย์สินส่วนกลาง หรือลักษณะภายนอกอาคาร หรือการก่อสร้างใดๆ อันจะเป็นการเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง หรือกระทำใดๆ ของเจ้าของร่วม หรือบุคคลใดๆ อันเป็นการฝ่าฝืนข้อบังคับ หรือกฎระเบียบอาคารชุด
  - 55.8 มีอำนาจเรียกประชุมใหญ่เจ้าของร่วม
  - 55.9 มีหน้าที่แต่งตั้งคณะกรรมการคนหนึ่งขึ้นทำหน้าที่เป็นผู้จัดการ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการ หรือผู้จัดการ ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ตามปกติได้เกิน 7 วัน
  - 55.10 มีหน้าที่จัดประชุมร่วม เพื่อกำหนดแผนทางการเงินการคลังของนิติบุคคลตาม ข้อ 7.5 ข้อ 7.6 ร่วมกัน อย่างน้อยปีละ 1 ครั้งและแต่งตั้งตัวแทนเข้าร่วมประชุมดังกล่าว
  - 55.11 มีหน้าที่พิจารณาเรื่องอื่นๆ ที่อยู่ในขอบเขตตามกฎหมายและข้อบังคับของอาคารชุด

ผู้มีอำนาจตั้ง

(นางนงนุช คำศิริพร)

ผู้แทนเจ้าของร่วม

-5 ม.ค. 2564

นายอรรถวิทย์ คุ้มใจเย็น

20 ส.ค. 2562

14

การเลือกสารชุด

ข้อ 56 การควบคุมที่ได้จดทะเบียนไว้ อาจยกเลิกได้ด้วยเหตุใดก็ตามที่ข้างต่อไปนี้

56.1 ใบสมณิธิซึ่งมิได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาจหาผู้ซื้อจดทะเบียนในนามหาผู้ซื้อ (หรือผู้ขาย) โยนการรวมสิทธิ์  
ในที่ดินของบุคคลในนามหาผู้ซื้อ แก้วแก้วคนใด ขอนแก่นหาผู้ซื้อ

56.2 เจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกฮาลาการชุด

56.3 อัตราการดูดน้ำของพืชทั้งหมด และถ้าจะจรวดมีเมล็ดใหม่ก่อนแล้วอัตราการขึ้นขึ้นใหม่

96.4. สาธารณชนควรคำนึงถึงผลกระทบจากกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

นับตั้งแต่วันที่ประชุมใหญ่ผู้เจ้าของร่วมบริษัทฯ ข้อ 57 ที่ประชุมใหญ่ผู้เจ้าของร่วม จะต้องแต่งตั้งผู้กระบัญชี ภายใน 10 วัน นับจากวันที่จดทะเบียนเลิกอาคารชุด

ข้อ 57 ผู้สำรวจบัญชี ซึ่งได้รับการแต่งตั้งนี้ มีอำนาจหน้าที่จะกระทำการชำระบัญชีส่วนกลางที่เป็น  
ส่วนเกินหรือขาดเกินกว่าที่ประมวลเจ้าของร่วมจะรับผิดชอบอย่างอื่น

ข้อ 58 ให้มีนายบัญชีผู้ฝึกประจำระบบควบคุมยานยนต์ทางเคาะเคาะเคาะ 22 ชั่วโมง และบริษัท หนาด 5 การชำระบัญชี ให้มีหุ้นส่วนจดทะเบียน ให้มีหุ้นส่วนจำกัด และบริษัทจำกัด มาใช้บังคับแก่การชำระบัญชีจนมีมติปลดกองกลางชุดใดชุดใด

ข้อ ๑๑ เมื่อได้พิจารณาบัญชีแล้ว ถ้ามีทรัพย์สินเหลืออยู่ทั่วโลก ให้ยกให้แก่เจ้าของร่วมแต่ละคนที่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

## 15

บทองค์โทษ

ข้อ 60 หากเจ้าของร่วม หรือบริวารของเจ้าของร่วม ไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับข้อนี้หรือข้ออื่นใด หรือหาข้ออ้าง หรือไม่ปฏิบัติตามระเบียบอื่นใด ที่ออกตามความในข้อบังคับนี้ ผู้จัดการอาจลงโทษด้วยวาจา และสั่งการเนรเทศเป็นสายทันทีตามสมควร และหากผู้ถูกเตือนไม่ปฏิบัติตามคำสั่งนั้น ผู้จัดการมีอำนาจที่จะไม่ให้เจ้าของร่วม หรือบริวารของเจ้าของร่วมใช้สิทธิ์ในส่วนกลางส่วนใดส่วนหนึ่ง ตลอดจนการงานบริหารสาธารณะใด ๆ อีกต่อไป น้ำป๋วยป๋วย, สนิมสว เป็นต้น จนกว่าเจ้าของร่วม หรือบริวารจะปฏิบัติตามข้อบังคับนี้แล้ว

หน้า 16

บทเรียนที่ ๑๒

ข้อ 61 เพื่อประโยชน์ในการบริหารราชการชุด ถวายเงินจากที่สหทะเบียนอาคารชุดเรือนร้อยแล้ว แต่ห้องชุดจำนวนมากยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์จากเจ้าของโครงการให้แก่ผู้ซื้อ เจ้าของโครงการจึงขอสงวนสิทธิ์ในการกำหนดบทเฉพาะกาล ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ในการบริหารราชการชุด ดังต่อไปนี้

20. 3. 1962

เจ้าอาวาสวัด  
(นายทองดี น. น. น. น.)  
เจ้าอาวาสวัด  
- 5. 11. 2564



ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ ๑ ของมติที่ประชุมที่ ๑๖/๒๕๖๑

- (1) ในขณะที่ยังไม่ได้มีการประชุมใหญ่ผู้ถือหุ้นครั้งแรก การใดที่ข้อบังคับกำหนดว่าผู้จัดการจะดำเนินการให้ต้องได้รับการอนุมัติหรือผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการก่อน ให้ผู้จัดการดำเนินการไปก่อนที่จำเป็นก่อนได้โดยไม่ต้องขออนุมัติหรือผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการ
- (2) ให้ผู้จัดการมีอำนาจดำเนินการใด ๆ รวมทั้งออกกฎ ระเบียบ ประกาศต่าง ๆ และมีอำนาจในการว่าจ้าง ผู้รับเหมาหรือผู้รับจ้างทำที่จำเป็น เพื่ออำนวยความสะดวกในการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามความเหมาะสม

ข้อ 62 ในการประชุมใหญ่ผู้ถือหุ้นครั้งแรก ผู้จัดการจะต้องจัดให้มีการให้ศึกษาในนิติกรรมต่าง ๆ ที่ได้กระทำขึ้นและวันรองการกระทำต่าง ๆ เพื่อประโยชน์ในการบริหารจัดการของนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งก่อนและหลังการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ในกรณีที่มีกรณีที่ต้องเปลี่ยนแปลงนิติกรรมให้มาทำในนาม นิติบุคคลอาคารชุด ให้ผู้จัดการดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

นายสมศักดิ์ ชื่นใจเย็น  
20 ส.ค. 2561

ตำแหน่งผู้ดูแล  
(นางนงเยาว์ ชื่นใจเย็น)  
ตำแหน่งผู้ดูแลนิติบุคคลอาคารชุด  
-5 ส.ค. 2561



## ภาคผนวก 5

ผลการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำทิ้ง  
และคุณภาพน้ำสระว่ายน้ำ

## ผลตรวจน้ำ เดือน 1



บริษัท วิศวกรรมเคมี จำกัด

THAI CHEMICAL &amp; ENGINEERING CO., LTD.

1048/2 ซ.สุขุมวิท 66/1 อ.สุขุมวิท แขวงพระโขนงใต้ เขตพระโขนง กรุงเทพฯ 10260 โทร. 0-2744-9911 แฟกซ์ 0-2393-0165

1048/2 Soi Sukhumvit 66/1, Sukhumvit Rd., Prakanong Tai, Prakanong, Bangkok 10260 TEL. 0-2744-9911 FAX 0-2393-0165

No. 0184/66

## WASTE WATER ANALYSIS REPORT

Date : 30/01/66

Analysis Date : 24/01/66-30/01/66

Customer : นิติบุคคลอาคารชุด ไอคอนโด สุขุมวิท 77

Sampling Date : 24/01/66

Address : อาคาร A หมู่บ้านไอคอนโดสุขุมวิท 77 เฟส 2 ชั้นที่ 1 เลขที่ 1 ซ.ลาดกระบัง  
20/3 ถ.ลาดกระบัง แขวงลาดกระบัง เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ 10520

Sampling Time : 13.50

Received Date : 24/01/66

Tel : -

Reference Number	WP/SL 418/66			Method of Analysis
Parameter	Unit	น้ำเสียหลังบำบัด	มาตรฐาน อาคารประเภท ข.	
Appearance		เหลืองใส		
pH		@ 23.5 °C = 8.1	5.0-9.0	Electrometric (SM 2017:4500-H <sup>+</sup> B.)
Biochemical Oxygen Demand	(mg/l)	7	≤ 30	5-Day BOD Test, Azide Modification (SM 2017:5210 B.)
Total Suspended Solids	(mg/l)	< 10	≤ 40	Dried at 103-105°C (SM 2017:2540 D.)
Total Dissolved Solids	(mg/l)	603	≤ 500	Dried at 180°C (SM 2017:2540 C.)
Oil & Grease	(mg/l)	< 5.00	≤ 20	Soxhlet Extraction (SM 2017:5520 D.)
Total Kjeldahl Nitrogen	(mg/l)	22.67	≤ 35	Macro-Kjeldahl, Titrimetric (SM 2017:4500-N(org) B.)
Sulfide	(mg/l)	Not detected	≤ 1.0	ZnS Precipitation, Iodometric (SM 2017:4500-S <sup>2-</sup> F.)
Settleable Solids	(ml/l)	< 0.5	≤ 0.5	Imhoff Cone, Volumetric (SM 2017:2540 F.)

SM : Standard Methods for the Examination of Water and Wastewater, APHA, AWWA, WEF, 23 rd Edition, 2017.

❖ The results relate only to the samples tested and apply to customer's self-drawn samples only.

❖ This analysis report may not be reproduced other than in full, except with the prior written approval of the technical manager.

Approved by

  
( ธีบุญรัตน์ พลอยกระจำ )

## ผลตรวจน้ำ เดือน 1



บริษัท วิศวกรรมเคมี จำกัด

THAI CHEMICAL &amp; ENGINEERING CO., LTD.

1048/2 ซ.สุขุมวิท 66/1 ถ.สุขุมวิท แขวงพระโขนงใต้ เขตพระโขนง กรุงเทพฯ 10260 โทร. 0-2744-9911 แฟกซ์ 0-2393-0165

1048/2 Soi Sukhumvit 66/1, Sukhumvit Rd., Prakanong Tai, Prakanong, Bangkok 10260 TEL. 0-2744-9911 FAX 0-2393-0165

No. 0184/66

## WASTE WATER ANALYSIS REPORT (RECOMMENDED)

Date : 30/01/66

Customer : นิติบุคคลอาคารชุด ไอคอนโด สุขุมวิท 77

อาคาร A หมู่บ้านไอคอนโดสุขุมวิท 77 เฟส 2 ชั้นที่ 1 เลขที่ 1 ซ.ลาดกระบัง 20/3 ถ.ลาดกระบัง  
แขวงลาดกระบัง เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ 10520

Recommended :

- คุณภาพน้ำอยู่ในเกณฑ์มาตรฐานอาคารประเภท ข ยกเว้นค่า TDS  
ทั้งนี้ค่า TDS ที่สูงนั้น ควรพิจารณาค่า TDS ของน้ำประปากรุงเทพฯ ร่วมด้วย

Recommended by N. Supaluk  
( ศุภลักษณ์ นิธิวิธราช )

## ผลตรวจน้ำ เดือน 1



บริษัท วิศวกรรมเคมี จำกัด  
THAI CHEMICAL & ENGINEERING CO., LTD.

1049/2 ซ.สุขุมวิท 66/1, สุขุมวิท แขวงพระโขนงใต้ เขตพระโขนง กรุงเทพฯ 10260 โทร: 0-2744-9911 แฟกซ์ 0-2393-0165  
1049/2 Soi Sukhumvit 66/1, Sukhumvit Rd., Prakanong Tai, Prakanong, Bangkok 10260 TEL: 0-2744-9911 FAX: 0-2393-0165

No...0235/66

## WATER ANALYSIS REPORT

Date : February 03, 2023

Analysis Date : January 25, 2023

Messrs : นิติบุคคลอาคารชุด ไอคอนโด สุขุมวิท 77

Sampling Date : January 24, 2023

อาคาร A หมู่บ้านไอคอนโดสุขุมวิท 77 เฟส 2 ชั้นที่ 1 เลขที่ 1 ซ.ลาดกระบัง 20/3 ถ.ลาดกระบัง

Received Date : January 24, 2023

แขวงลาดกระบัง เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ 10520

Reference Number	WP/SL 419/66				Method
Sample	Swimming	Standard			
Item					
Appearance	ใส				
Turbidity (NTU)	-	-			Nephelometric
Color (UNIT)	-	-			Spectrophotometric
pH	-	-			Electrometric
Specific Conductivity ( $\mu\text{S}/\text{cm}$ )	-	-			Electrometric
Total Alkalinity (ppm as $\text{CaCO}_3$ )	62	80-100			Titrimetric
Chloride (ppm as Cl)	1524	$\leq 600$			Argentometric
Calcium Hardness (ppm as $\text{CaCO}_3$ )	91	250-600			EDTA Titrimetric
Combine Chlorine (ppm as $\text{Cl}_2$ )	0.01	0.5-1.0			Colorimetric
Cyanuric acid (ppm)	34	30-60			Turbidimetric method
Nitrate (ppm as $\text{NO}_3$ )	0.05	$\leq 50$			Colorimetric
Ammonia (ppm as $\text{NH}_3$ )	Not detected	$\leq 20$			Distillation and Titrimetric
Total Coliform (MPN/100 ml)	$< 2$	$\leq 10$			Multiple tube technique
Faecal Coliform (MPN/100 ml)	$< 2$	Negative			Multiple tube technique
E.Coli (MPN/100 ml)	Negative	Negative			Multiple tube technique
Staphylococcus aureus (Per 100mL)	Not detected	Negative			Standard Methods for the Examination of Water and Wastewater, APHA, AWWA, WEF, 23rd Edition, 2017, Part 9213 B and FDA BAM Online, 2016 (Chapter 12)-S.aureus
Pseudomonas aeruginosa (Per 100mL)	Not detected	Negative			ISO 16266 : 2006

Remark :

Swimming : คุณภาพน้ำอยู่ในเกณฑ์มาตรฐาน

Analyzed by : กิทยา นริ

กิทยา นริ

Approved by : ธีรณัฐ วัฒนกระสัง

ธีรณัฐ วัฒนกระสัง

TR/c

F-QC-04-10 Rev.2

## ผลตรวจน้ำ เดือน 2



บริษัท วิศวกรรมเคมี จำกัด

THAI CHEMICAL &amp; ENGINEERING CO., LTD.

1048/2 ซ.สุขุมวิท 66/1 อ.สุขุมวิท แขวงพระโขนงใต้ เขตพระโขนง กรุงเทพฯ 10260 โทร. 0-2744-9911 แฟกซ์ 0-2393-0165

1048/2 Soi Sukhumvit 66/1, Sukhumvit Rd., Prakanong Tai, Prakanong, Bangkok 10260 TEL. 0-2744-9911 FAX 0-2393-0165

No. 0411/66

## WASTE WATER ANALYSIS REPORT

Date : 28/02/66

Analysis Date : 20/02/66-27/02/66

Customer : นิติบุคคลอาคารชุด ไอคอนโด สุขุมวิท 77

Sampling Date : 20/02/66

Address : อาคาร A หมู่บ้านไอคอนโดสุขุมวิท 77 เฟส 2 ชั้นที่ 1 เลขที่ 1 ซ.ลาดกระบัง  
20/3 ถ.ลาดกระบัง แขวงลาดกระบัง เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ 10520

Sampling Time : 14.00

Received Date : 20/02/66

Tel : -

Reference Number	WP/SL 783/66			Method of Analysis
Parameter	Unit	น้ำเสียหลังบำบัด	มาตรฐาน อาคารประเภท ข.	
Appearance		เหลืองใสมีตะกอน เล็กน้อย		
pH		@ 24.5 °C = 8.0	5.0-9.0	Electrometric (SM 2017:4500-H <sup>+</sup> B.)
Biochemical Oxygen Demand	(mg/l)	9	≤ 30	5-Day BOD Test, Azide Modification (SM 2017:5210 B.)
Total Suspended Solids	(mg/l)	< 10	≤ 40	Dried at 103-105°C (SM 2017:2540 D.)
Total Dissolved Solids	(mg/l)	612	≤ 500	Dried at 180°C (SM 2017:2540 C.)
Oil & Grease	(mg/l)	< 5.00	≤ 20	Soxhlet Extraction (SM 2017:5520 D.)
Total Kjeldahl Nitrogen	(mg/l)	10.15	≤ 35	Macro-Kjeldahl, Titrimetric (SM 2017:4500-N(org) B.)
Sulfide	(mg/l)	Not detected	≤ 1.0	ZnS Precipitation, Iodometric (SM 2017:4500-S <sup>2-</sup> F.)
Settleable Solids	(ml/l)	< 0.5	≤ 0.5	Imhoff Cone, Volumetric (SM 2017:2540 F.)

SM : Standard Methods for the Examination of Water and Wastewater, APHA, AWWA, WEF, 23 rd Edition, 2017.

❖ The results relate only to the samples tested and apply to customer's self-drawn samples only.

❖ This analysis report may not be reproduced other than in full, except with the prior written approval of the technical manager.

Approved by ณัฏฐา วัฒนกุล พลผดุงการช่าง  
( ธีรณัฐ วัฒนกุล )



## ผลตรวจน้ำ เดือน 2



บริษัท วิศวกรรมเคมี จำกัด

THAI CHEMICAL &amp; ENGINEERING CO., LTD.

1048/2 ซ.สุขุมวิท 66/1 ถ.สุขุมวิท แขวงพระโขนงใต้ เขตพระโขนง กรุงเทพฯ 10260 โทร. 0-2744-9911 แฟกซ์ 0-2393-0165

1048/2 Soi Sukhumvit 66/1, Sukhumvit Rd., Prakanong Tai, Prakanong, Bangkok 10260 TEL. 0-2744-9911 FAX 0-2393-0165

No. 0411/66

## WASTE WATER ANALYSIS REPORT (RECOMMENDED)

Date : 28/02/66

Customer : นิติบุคคลอาคารชุด ไอคอนโด สุขุมวิท 77

อาคาร A หมู่บ้านไอคอนโดสุขุมวิท 77 เฟส 2 ชั้นที่ 1 เลขที่ 1 ซ.ลาดกระบัง 20/3 ถ.ลาดกระบัง  
แขวงลาดกระบัง เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ 10520

Recommended :


- คุณภาพน้ำอยู่ในเกณฑ์มาตรฐานอาคารประเภท ข ยกเว้นค่า TDS  
ทั้งนี้ค่า TDS ที่สูงนั้น ควรพิจารณาค่า TDS ของน้ำประปากรุงเทพฯ ร่วมด้วย

Recommended by

N. Supaluk

( ศุภลักษณ์ นิธิวิรัช )

## ผลตรวจน้ำ เดือน 2

	<b>บริษัท วิศวกรรมเคมี จำกัด</b> <b>THAI CHEMICAL &amp; ENGINEERING CO., LTD.</b> 1048/2 ซ.สุขุมวิท 66/1 ถ.สุขุมวิท แขวงพระโขนงใต้ เขตพระโขนง กรุงเทพฯ 10260 โทร. 0-2744-9911 แฟกซ์ 0-2393-0165 1048/2 Soi Sukhumvit 66/1, Sukhumvit Rd., Prakanong Tai, Prakanong, Bangkok 10260 TEL. 0-2744-9911 FAX 0-2393-0165																
<b>ANALYSIS REPORT</b>																	
REF. NO.	WP/SL 784/66	February 23, 2023															
APPLICANT	: นิติบุคคลอาคารชุด ไอคอนโด สุขุมวิท 77 Phase 2																
COMMODITY	: Swimming																
SAMPLING DATE	: February 20, 2023	Received Date : February 20, 2023															
ANALYSIS RESULT (S)	:																
<table border="1"><thead><tr><th>Items</th><th>Unit</th><th>Result</th><th>Standard</th><th>Analysis Method</th></tr></thead><tbody><tr><td>Total Coliform</td><td>MPN/100 ml</td><td>&lt; 2</td><td>&lt; 2</td><td>Multiple tube technique</td></tr><tr><td>Faecal</td><td>MPN/100 ml</td><td>&lt; 2</td><td>&lt; 2</td><td>Multiple tube technique</td></tr></tbody></table>			Items	Unit	Result	Standard	Analysis Method	Total Coliform	MPN/100 ml	< 2	< 2	Multiple tube technique	Faecal	MPN/100 ml	< 2	< 2	Multiple tube technique
Items	Unit	Result	Standard	Analysis Method													
Total Coliform	MPN/100 ml	< 2	< 2	Multiple tube technique													
Faecal	MPN/100 ml	< 2	< 2	Multiple tube technique													
Remark :																	
คุณภาพน้ำอยู่ในเกณฑ์มาตรฐาน																	
TR/lc																	
This report applies to client's self-drawn sample only.																	
Analyzed by..... <u>รัชนิภา วนิชกุลรัตน์</u>		Approved by <u>ศุภณัฐ วัฒนการวงศ์</u>															

## ผลตรวจน้ำ เดือน 3



บริษัท วิศวกรรมเคมี จำกัด

THAI CHEMICAL &amp; ENGINEERING CO., LTD.

1048/2 ซ.สุขุมวิท 66/1 ถ.สุขุมวิท แขวงพระโขนงใต้ เขตพระโขนง กรุงเทพฯ 10260 โทร. 0-2744-9911 แฟกซ์ 0-2393-0165

1048/2 Soi Sukhumvit 66/1, Sukhumvit Rd., Prakanong Tai, Prakanong, Bangkok 10260 TEL. 0-2744-9911 FAX 0-2393-0165

No. 0710/66

## WASTE WATER ANALYSIS REPORT

Date : 28/03/66

Analysis Date : 21/03/66-27/03/66

Customer : นิติบุคคลอาคารชุด ไอคอนโด สุขุมวิท 77

Sampling Date : 20/03/66

Address : อาคาร A หมู่บ้านไอคอนโดสุขุมวิท 77 เฟส 2 ชั้นที่ 1 เลขที่ 1 ซ.ลาดกระบัง  
20/3 ถ.ลาดกระบัง แขวงลาดกระบัง เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ 10520

Sampling Time : -

Received Date : 21/03/66

Tel : -

Reference Number	WP/SL 1288/66			
Parameter	Unit	น้ำเสียหลังบำบัด	มาตรฐาน อาคารประเภท ข.	Method of Analysis
Appearance		เหลืองใสมีตะกอน		
pH		@ 24.0 °C = 7.9	5-9	Electrometric (SM 2017:4500-H <sup>+</sup> B.)
Biochemical Oxygen Demand	(mg/l)	8	≤ 30	5-Day BOD Test, Azide Modification (SM 2017:5210 B.)
Total Suspended Solids	(mg/l)	13	≤ 40	Dried at 103-105°C (SM 2017:2540 D.)
Total Dissolved Solids	(mg/l)	511	≤ 500	Dried at 180°C (SM 2017:2540 C.)
Oil & Grease	(mg/l)	< 5.00	≤ 20	Soxhlet Extraction (SM 2017:5520 D.)
Total Kjeldahl Nitrogen	(mg/l)	19.80	≤ 35	Macro-Kjeldahl, Titrimetric (SM 2017:4500-N(org) B.)
Sulfide	(mg/l)	Not detected	≤ 1.0	ZnS Precipitation, Iodometric (SM 2017:4500-S <sup>2-</sup> F.)
Settleable Solids	(ml/l)	< 0.5	≤ 0.5	Imhoff Cone, Volumetric (SM 2017:2540 F.)

SM : Standard Methods for the Examination of Water and Wastewater, APHA, AWWA, WEF, 23 rd Edition, 2017.

❖ The results relate only to the samples tested and apply to customer's self-drawn samples only.

❖ This analysis report may not be reproduced other than in full, except with the prior written approval of the technical manager.

Approved by นิพนธ์รัตน์ พลอยกระจำ  
๘ ( ธีรณัฐรัตน์ พลอยกระจำ )

## ผลตรวจน้ำ เดือน 3



บริษัท วิศวกรรมเคมี จำกัด

THAI CHEMICAL &amp; ENGINEERING CO., LTD.

1048/2 ซ.สุขุมวิท 66/1 ถ.สุขุมวิท แขวงพระโขนงใต้ เขตพระโขนง กรุงเทพฯ 10260 โทร. 0-2744-9911 แฟกซ์ 0-2393-0165

1048/2 Soi Sukhumvit 66/1, Sukhumvit Rd., Prakanong Tai, Prakanong, Bangkok 10260 TEL. 0-2744-9911 FAX 0-2393-0165

No. 0710/66

## WASTE WATER ANALYSIS REPORT (RECOMMENDED)

Date : 28/03/66

Customer : นิติบุคคลอาคารชุด ไอคอนโด สุขุมวิท 77

อาคาร A หมู่บ้านไอคอนโดสุขุมวิท 77 เฟส 2 ชั้นที่ 1 เลขที่ 1 ซ.ลาดกระบัง 20/3 ถ.ลาดกระบัง  
แขวงลาดกระบัง เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ 10520

Recommended :

- คุณภาพน้ำอยู่ในเกณฑ์มาตรฐานอาคารประเภท ข ยกเว้นค่า TDS
- ทั้งนี้ค่า TDS ที่สูงนั้น ควรพิจารณาค่า TDS ของน้ำประปากรุงเทพฯ ร่วมด้วย


Recommended by

N. Supaluk

( ศุภลักษณ์ นินริราช )



ผลตรวจน้ำ เดือน 3

	<b>บริษัท วิศวกรรมเคมี จำกัด</b> <b>THAI CHEMICAL &amp; ENGINEERING CO., LTD.</b> 1048/2 ซ.สุขุมวิท 66/1 ถ.สุขุมวิท แขวงพระโขนงใต้ เขตพระโขนง กรุงเทพฯ 10260 โทร. 0-2744-9911 แฟกซ์ 0-2393-0165 1048/2 Soi Sukhumvit 66/1, Sukhumvit Rd., Prakanong Tai, Prakanong, Bangkok 10260 TEL. 0-2744-9911 FAX 0-2393-0165																
<b>ANALYSIS REPORT</b>																	
REF. NO.	WP/SL 1289/66	March 23, 2023															
APPLICANT	: นิติบุคคลอาคารชุด ไอคอนโด สุขุมวิท 77 Phase 2																
COMMODITY	: Swimming																
SAMPLING DATE	: March 20, 2023	Received Date : March 20, 2023															
ANALYSIS RESULT (S)	:																
<table border="1"><thead><tr><th>Items</th><th>Unit</th><th>Result</th><th>Standard</th><th>Analysis Method</th></tr></thead><tbody><tr><td>Total Coliform</td><td>MPN/100 ml</td><td>&lt; 2</td><td>&lt; 2</td><td>Multiple tube technique</td></tr><tr><td>Faecal</td><td>MPN/100 ml</td><td>&lt; 2</td><td>&lt; 2</td><td>Multiple tube technique</td></tr></tbody></table>			Items	Unit	Result	Standard	Analysis Method	Total Coliform	MPN/100 ml	< 2	< 2	Multiple tube technique	Faecal	MPN/100 ml	< 2	< 2	Multiple tube technique
Items	Unit	Result	Standard	Analysis Method													
Total Coliform	MPN/100 ml	< 2	< 2	Multiple tube technique													
Faecal	MPN/100 ml	< 2	< 2	Multiple tube technique													
Remark :																	
คุณภาพน้ำอยู่ในเกณฑ์มาตรฐาน																	
TR/lc																	
This report applies to client's self-drawn sample only.																	
Analyzed by..... <u>รัชนัท ทนกุลวิชัย</u>		Approved by..... <u>ฉัตรกานต์ พงษ์ผลมากร</u>															

## ผลตรวจน้ำ เดือน 4



บริษัท วิศวกรรมเคมี จำกัด

THAI CHEMICAL &amp; ENGINEERING CO., LTD.

1048/2 ซ.สุขุมวิท 66/1 อ.สุขุมวิท แขวงพระโขนงใต้ เขตพระโขนง กรุงเทพฯ 10260 โทร. 0-2744-9911 แฟกซ์ 0-2393-0165

1048/2 Soi Sukhumvit 66/1, Sukhumvit Rd., Prakanong Tai, Prakanong, Bangkok 10260 TEL. 0-2744-9911 FAX 0-2393-0165

No. 0998/66

## WASTE WATER ANALYSIS REPORT

Date : 03/05/66

Analysis Date : 26/04/66-02/05/66

Customer : นิติบุคคลอาคารชุด ไอคอนโด สุขุมวิท 77

Sampling Date : 26/04/66

Address : อาคาร A หมู่บ้านไอคอนโดสุขุมวิท 77 เฟส 2 ชั้นที่ 1 เลขที่ 1 ซ.ลาดกระบัง  
20/3 ถ.ลาดกระบัง แขวงลาดกระบัง เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ 10520

Sampling Time : 15.00

Received Date : 26/04/66

Tel : -

Reference Number	WP/SL 1859/66			Method of Analysis
Parameter	Unit	น้ำเสียหลังบำบัด	มาตรฐาน อาคารประเภท ข.	
Appearance		เหลืองขุ่นมีตะกอน		
pH		@ 23.9 °C = 7.6	5-9	Electrometric (SM 2017:4500-H <sup>+</sup> B.)
Biochemical Oxygen Demand	(mg/l)	23	≤ 30	5-Day BOD Test, Azide Modification (SM 2017:5210 B.)
Total Suspended Solids	(mg/l)	26	≤ 40	Dried at 103-105°C (SM 2017:2540 D.)
Total Dissolved Solids	(mg/l)	360	≤ 500	Dried at 180°C (SM 2017:2540 C.)
Oil & Grease	(mg/l)	< 5.00	≤ 20	Soxhlet Extraction (SM 2017:5520 D.)
Total Kjeldahl Nitrogen	(mg/l)	29.56	≤ 35	Macro-Kjeldahl, Titrimetric (SM 2017:4500-N(org) B.)
Sulfide	(mg/l)	Not detected	≤ 1.0	ZnS Precipitation, Iodometric (SM 2017:4500-S <sup>2-</sup> F.)
Settleable Solids	(ml/l)	< 0.5	≤ 0.5	Imhoff Cone, Volumetric (SM 2017:2540 F.)

SM : Standard Methods for the Examination of Water and Wastewater, APHA, AWWA, WEF, 23 rd Edition, 2017.

❖ The results relate only to the samples tested and apply to customer's self-drawn samples only.

❖ This analysis report may not be reproduced other than in full, except with the prior written approval of the technical manager.

Approved by ฉัตรภาวรัตน์ พลอยกระจำ  
( ธีญารัตน์ พลอยกระจำ )

## ผลตรวจน้ำ เดือน 4



บริษัท วิศวกรรมเคมี จำกัด

THAI CHEMICAL &amp; ENGINEERING CO., LTD.

1048/2 ซ.สุขุมวิท 66/1 อ.สุขุมวิท แขวงพระโขนงใต้ เขตพระโขนง กรุงเทพฯ 10260 โทร. 0-2744-9911 แฟกซ์ 0-2393-0165

1048/2 Soi Sukhumvit 66/1, Sukhumvit Rd., Prakanong Tai, Prakanong, Bangkok 10260 TEL. 0-2744-9911 FAX 0-2393-0165

No. 0998/66

## WASTE WATER ANALYSIS REPORT (RECOMMENDED)

Date : 03/05/66

Customer : นิติบุคคลอาคารชุด ไอคอนโด สุขุมวิท 77

อาคาร A หมู่บ้านไอคอนโดสุขุมวิท 77 เฟส 2 ชั้นที่ 1 เลขที่ 1 ซ.ลาดกระบัง 20/3 ถ.ลาดกระบัง  
แขวงลาดกระบัง เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ 10520

Recommended :

- คุณภาพน้ำอยู่ในเกณฑ์มาตรฐานอาคารประเภท ข ยกเว้นค่า TDS  
ทั้งนี้ค่า TDS ที่สูงนั้น ควรพิจารณาค่า TDS ของน้ำประปากรุงเทพฯ ร่วมด้วย

Recommended by

N. Supaluk

( ศุภลักษณ์ นิธิราช )

## ผลตรวจน้ำ เดือน 4



บริษัท วิสวกรรมเคมี จำกัด  
THAI CHEMICAL & ENGINEERING CO., LTD.

1048/2 ซ.สุขุมวิท 66/1 อ.สุขุมวิท แขวงพระโขนงใต้ เขตพระโขนง กรุงเทพฯ 10260 โทร. 0-2744-9911 แฟกซ์ 0-2393-0165  
1048/2 Soi Sukhumvit 66/1, Sukhumvit Rd., Prakanong Tai, Prakanong, Bangkok 10260 TEL. 0-2744-9911 FAX 0-2393-0165

## ANALYSIS REPORT

REF. NO. WP/SL 1860/66 April 28, 2023

APPLICANT : นิติบุคคลอาคารชุด ไอคอนโด สุขุมวิท 77 Phase 2  
COMMODITY : Swimming

SAMPLING DATE : April 26, 2023 Received Date : April 26, 2023  
ANALYSIS RESULT (S) :

Items	Unit	Result	Standard	Analysis Method
Total Coliform	MPN/100 ml	< 2	< 2	Multiple tube technique
Faecal	MPN/100 ml	< 2	< 2	Multiple tube technique

Remark :

คุณภาพน้ำอยู่ในเกณฑ์มาตรฐาน

TR/lc

This report applies to client's self-drawn sample only.

Analyzed by... ธีรภัทร์ วนิชกุลวิริยะ

Approved by... ศุภณัฐรัตน์ พงศภักดิ์



## ผลตรวจน้ำ เดือน 5



บริษัท วิศวกรรมเคมี จำกัด

THAI CHEMICAL &amp; ENGINEERING CO., LTD.

1048/2 ซ. สุขุมวิท 66 ต. สุขุมวิท แขวงคลองเตยใต้ เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10260 โทร. 0-2744-9911 แฟกซ์ 0-2743-0165

1048/2 Soi Sukhumvit 66/1, Sukhumvit Rd., Prakanong, Tai, Prakanong, Bangkok, 10260 TEL. 0-2744-9911 FAX 0-2743-0165

No. 1254/66

## WASTE WATER ANALYSIS REPORT

Date 30/05/66

Analysis Date 22/05/66-29/05/66

Customer นิติบุคคลอาคารชุด ไอคอนโด สุขุมวิท 77

Sampling Date 22/05/66

Address อาคาร A หมู่บ้านไอคอนโดสุขุมวิท 77 เฟส 2 ชั้นที่ 1 ซ.ลาดกระบัง  
20/3 ต.ลาดกระบัง แขวงลาดกระบัง เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ 10520

Sampling Time 15.20

Received Date 22/05/66

Tel -

Reference Number	WP/SL 2268/66			
Parameter	Unit	น้ำเสียหลังบำบัด	มาตรฐาน อาคารประเภท ข.	Method of Analysis
Appearance		เหลืองขุ่นมีตะกอนเล็กน้อย		
pH		@ 24.9 °C = 8.0	5-9	Electrometric (SM 2017 4500-H <sup>+</sup> B.)
Biochemical Oxygen Demand	(mg/l)	25	< 30	5-Day BOD Test, Azide Modification (SM 2017 5210 B.)
Total Suspended Solids	(mg/l)	41	< 40	Dried at 103-105 °C (SM 2017 2540 D.)
Total Dissolved Solids	(mg/l)	403	≤ 500	Dried at 180 °C (SM 2017 2540 C.)
Oil & Grease	(mg/l)	< 5.00	< 20	Soxhlet Extraction (SM 2017 5520 D.)
Total Kjeldahl Nitrogen	(mg/l)	43.44	< 35	Macro-Kjeldahl, Titrimetric (SM 2017 4500-Nitro B.)
Sulfide	(mg/l)	Not detected	≤ 1.0	ZnS Precipitation, Iodometric (SM 2017 4500-S <sup>2-</sup> F.)
Settleable Solids	(ml/l)	< 0.5	< 0.5	Imhoff Cone, Volumetric (SM 2017 2540 F.)


SM : Standard Methods for the Examination of Water and Wastewater, APHA, AWWA, WEF 23rd Edition, 2017

❖ The results relate only to the samples tested and apply to customer's self-drawn samples only.

❖ This analysis report may not be reproduced other than in full, except with the prior written approval of the technical manager.

Approved by วิไลพรรัตน์ พงษ์มากร  
วิศวกรสิ่งแวดล้อม

## ผลตรวจน้ำ เดือน 5

	<b>บริษัท วิศวกรรมเคมี จำกัด</b> <b>THAI CHEMICAL &amp; ENGINEERING CO., LTD.</b>																
	1048 2 ซ. สุขุมวิท 66 1 ม.สุขุมวิท แขวงพระโขนงใต้ เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร 10260 โทร. 0-2744-0911 แฟกซ์ 0-2393-0168 1048 2 Soi Sukhumvit 66 1, Sukhumvit Rd., Prakanong Tai, Prakanong, Bangkok 10260 TEL: 0-2744-0911 FAX: 0-2393-0168																
<b>ANALYSIS REPORT</b>																	
REF. NO.	WP/SL 2269 66	May 25, 2023															
APPLICANT	: นิติบุคคลอาคารชุด ไอคอนโด สุขุมวิท 77 Phase 2																
COMMODITY	: Swimming																
SAMPLING DATE	: May 22, 2023	Received Date : May 22, 2023															
ANALYSIS RESULT (S)	:																
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Items</th> <th>Unit</th> <th>Result</th> <th>Standard</th> <th>Analysis Method</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Total Coliform</td> <td>MPN/100 ml</td> <td>&lt; 2</td> <td>&lt; 2</td> <td>Multiple tube technique</td> </tr> <tr> <td>E.Coli</td> <td>MPN/100 ml</td> <td>&lt; 2</td> <td>negative</td> <td>Multiple tube technique</td> </tr> </tbody> </table>			Items	Unit	Result	Standard	Analysis Method	Total Coliform	MPN/100 ml	< 2	< 2	Multiple tube technique	E.Coli	MPN/100 ml	< 2	negative	Multiple tube technique
Items	Unit	Result	Standard	Analysis Method													
Total Coliform	MPN/100 ml	< 2	< 2	Multiple tube technique													
E.Coli	MPN/100 ml	< 2	negative	Multiple tube technique													
Remark :																	
TR/lc																	
This report applies to client's self-drawn sample only.																	
Analyzed by: <u>พรนันทน์ อนันต์กุลวณิช</u>		Approved by: <u>วิมลนาถ วัฒนศิริกุล</u>															

## ผลตรวจน้ำ เดือน 6



บริษัท วิส อี แกรนด์ จำกัด

THAI CHEMICAL &amp; ENGINEERING CO., LTD.

16482 ซ.สุขุมวิท 66-1 อ.สุขุมวิท เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10260 โทร. 0-2744-9911 แฟกซ์ 0-2745-0165

10482/2 Soi Sukhumvit 66-1, Sukhumvit Rd., Prakanong Tat Prakanong Bangkok 10260 TEL: 0-2744-9911 FAX: 0-2745-0165

No. 1496/66

## WASTE WATER ANALYSIS REPORT

Date 27/06/66

Analysis Date 19/06/66-26/06/66

Customer นิติบุคคลอาคารชุด ไอคอนโด สุขุมวิท 77

Sampling Date 19/06/66

Address อาคาร A หมู่บ้านไอคอนโดสุขุมวิท 77 เฟส 2 ชั้นที่ 1 เลขที่ 1 ซ.ลาดกระบัง

Sampling Time 15.30

20/3 ถ.ลาดกระบัง แขวงลาดกระบัง เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ 10520

Received Date 19/06/66

Tel -

Reference Number	WP/NM 2690/66			
Parameter	Unit	น้ำเสียหลังบำบัด	มาตรฐาน อาคารประเภท ข	Method of Analysis
Appearance		เหลืองค่อนข้างใส		
pH		@ 25.4 °C = 7.9	5-9	Electrometric (SM 2017 4500-H <sup>+</sup> B)
Biochemical Oxygen Demand	(mg/l)	23	< 30	5-Day BOD Test Azide Modification (SM 2017 5210 B)
Total Suspended Solids	(mg/l)	18	< 40	Dried at 103-105 °C (SM 2017 2540 D)
Total Dissolved Solids	(mg/l)	344	< 500	Dried at 180 °C (SM 2017 2540 C)
Oil & Grease	(mg/l)	< 5.00	< 20	Soxhlet Extraction (SM 2017 5520 D)
Total Kjeldahl Nitrogen	(mg/l)	36.20	< 35	Macro-Kjeldahl Titrimetric (SM 2017 4500-Nitrog) B)
Sulfide	(mg/l)	Not detected	< 1.0	ZnS Precipitation, Iodometric (SM 2017 4500-S <sup>2-</sup> F)
Settleable Solids	(ml/l)	< 0.5	< 0.5	Imhoff Cone Volumetric (SM 2017 2540 F)

SM - Standard Methods for the Examination of Water and Wastewater, APHA, AWWA, WEF, 23 rd Edition, 2017.


❖ The results relate only to the samples tested and apply to customer's self drawn samples only.

❖ This analysis report may not be reproduced other than in full, except with the prior written approval of the technical manager.

Approved by

วิญญูวัฒน์ พลอยกระลา

## ผลตรวจน้ำ เดือน 6

	<b>บริษัท วิศวกรรมเคมี จำกัด</b> <b>THAI CHEMICAL &amp; ENGINEERING CO., LTD.</b> 1048/2 ซ.สุขุมวิท 66/1 ถ.สุขุมวิท แขวงพระโขนงใต้ เขตพระโขนง กรุงเทพฯ 10260 โทร. 0-2744-9911 แฟกซ์ 0-2393-0165 1048/2 Soi Sukhumvit 66/1, Sukhumvit Rd., Prakanong Tai, Prakanong, Bangkok 10260 TEL. 0-2744-9911 FAX 0-2393-0165																
<b>ANALYSIS REPORT</b>																	
REF. NO.	WP/NM 2691/66	June 23, 2023															
APPLICANT	: นิติบุคคลอาคารชุด ไอคอนโด สุขุมวิท 77 Phase 2																
COMMODITY	: Swimming																
SAMPLING DATE	: June 19, 2023	Received Date : June 19, 2023															
ANALYSIS RESULT (S)	:																
<table><thead><tr><th>Items</th><th>Unit</th><th>Result</th><th>Standard</th><th>Analysis Method</th></tr></thead><tbody><tr><td>Total Coliform</td><td>MPN/100 ml</td><td>4.5</td><td>&lt; 10</td><td>Multiple tube technique</td></tr><tr><td>Faecal</td><td>MPN/100 ml</td><td>&lt; 2</td><td>&lt; 2</td><td>Multiple tube technique</td></tr></tbody></table>			Items	Unit	Result	Standard	Analysis Method	Total Coliform	MPN/100 ml	4.5	< 10	Multiple tube technique	Faecal	MPN/100 ml	< 2	< 2	Multiple tube technique
Items	Unit	Result	Standard	Analysis Method													
Total Coliform	MPN/100 ml	4.5	< 10	Multiple tube technique													
Faecal	MPN/100 ml	< 2	< 2	Multiple tube technique													
Remark :																	
คำขออยู่ในเกณฑ์ควบคุม																	
TR/lc																	
This report applies to client's self-drawn sample only.																	
Analyzed by	รศ.นันทน์ วชิรกุลวิริยะ	Approved by ศ.ดร.นันทน์ พงศ์มการกิจ															