

“พระราชบัญญัติอาคารชุด” หมายถึง พระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ.2522 พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2534 พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542 และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ตลอดจนให้รวมถึงพระราชบัญญัติอาคารชุด ที่จะมีการตราขึ้นใหม่หรือที่จะมีการปรับปรุงแก้ไขเพิ่มเติมในอนาคต

ข้อ 3. การใช้ประโยชน์ภายในห้องชุด ให้ใช้เฉพาะเพื่อการพักอาศัยเท่านั้น

ข้อ 4. ข้อบังคับนี้ให้ใช้บังคับ เจ้าของร่วมพร้อมทั้งบริวารหรือผู้แทนทุกคน นับแต่วันที่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดฯ เป็นต้นไป การเปลี่ยนแปลงแก้ไขข้อบังคับให้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่ ภายใต้บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ และข้อบังคับนี้ เมื่อที่ประชุมใหญ่มีมติแล้ว ให้คณะกรรมการมอบหมายให้ผู้จัดการนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนด 30 วันนับแต่วันที่ประชุมใหญ่มีมติและข้อบังคับที่ได้แก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงใหม่จะมีผลสมบูรณ์ใช้บังคับได้ต่อเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ทำการจดทะเบียนแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงแล้ว

ข้อ 5. นอกจากที่ได้ตราไว้ในข้อบังคับแล้ว ให้ใช้บทบัญญัติพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องมาบังคับใช้โดยอนุโลม

สำนักงานนิติบุคคล

เลขที่ 200 ซอยสุขุมวิท 49 แขวง 12 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา
กรุงเทพมหานคร 10110

หมวดที่ 2

วัตถุประสงค์

ข้อ 6. นิติบุคคลอาคารชุดฯ มีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการ และดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดฯ และให้มีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์สูงสุดในการใช้ห้องชุด และการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกัน ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของภายใต้บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ เช่น

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๖ มิ.ย. ๒๕๕๘

หน้าที่ 2

ลงชื่อ..... พนักงานเจ้าหน้าที่

- 6.1 ดำเนินการบำรุงดูแลรักษาระบบสาธารณูปโภค เรียกเก็บเงิน และหารายได้ เพื่อใช้จ่ายดังกล่าว ตลอดจนเพื่อการชำระภาษีอากรที่ดินบุคคลอาคารชุดฯ จะต้องชำระให้แก่ทางราชการ
- 6.2 จัดการดำเนินการด้วยวิธีการใด ๆ เพื่อความปลอดภัยและป้องกันอุบัติเหตุของอาคารชุดฯ และทรัพย์สินส่วนกลาง รวมทั้งทำสัญญาประกันภัยทุกชนิดกับบริษัทประกันภัย
- 6.3 จัดการดูแลรักษา และซ่อมแซมบรรดาทรัพย์สินส่วนกลางที่มีอยู่ และที่จะจัดให้มีขึ้นในอนาคต ให้อยู่ในสภาพที่เจ้าของร่วมในอาคารชุดฯ ใช้ประโยชน์ได้ตลอดเวลา
- 6.4 ดำเนินการติดต่อว่าจ้างหน่วยราชการ รัฐวิสาหกิจ บริษัท ห้างร้าน หรือบุคคลภายนอกเข้ามาดูแลรักษา และซ่อมแซมบรรดาทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุดฯ
- 6.5 ดำเนินการป้องกัน ต่อสู้หรือเรียกร้องซึ่งสิทธิหรือทรัพย์สินใด ๆ หรือดำเนินการคดีตามกฎหมาย ทั้งทางแพ่ง และทางอาญา เพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วม
- 6.6 ดำเนินการใด ๆ ภายใต้กฎหมายอาคารชุดฯ เพื่อประโยชน์ในการใช้ห้องชุด และการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วม

หมวดที่ 3

ทรัพย์สินส่วนกลาง

- ข้อ 7. ทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุดฯ นี้ ได้แก่ ส่วนของอาคารชุดฯ ที่มีใช้ห้องชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่น ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน สำหรับเจ้าของร่วมได้แก่
- 7.1 ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดฯ นี้ ได้แก่ที่ดินบนที่ดินโฉนดเลขที่ 1757 , 1758 , 10130 เลขที่ดิน 5661 , 1413 , 1414 ตำบลคลองตันเหนือ , คลองตันเหนือ , ที่ 11 พระโขนงฝั่งเหนือ อำเภอ วัฒนา , วัฒนา , พระโขนง จังหวัดกรุงเทพมหานคร รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างหรือสิ่งพัฒนาใด ๆ ของที่ดินดังกล่าวทั้งปวงที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม
- 7.2 ส่วนอาคารชุดฯ ที่มีใช้ห้องชุด ได้แก่
- 1) สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดฯ
 - 2) ห้องสมุด อาคาร บี
 - 3) ห้องอบไอน้ำ อาคาร บี
 - 4) ห้องออกกำลังกาย อาคาร บี
 - 5) สระว่ายน้ำ
 - 6) ทางเดินภายใน ภายนอกอาคาร
 - 7) บันไดหนีไฟ

- 8) ห้องปั้มน้ำ
- 9) ห้องไฟฟ้า
- 10) ช่องท่อระบบต่าง ๆ
- 11) ชุดล่อฟ้า
- 12) ระบบแสงสว่างทางเดินภายในและภายนอกอาคาร
- 13) ระบบท่อน้ำทิ้ง และท่ออากาศ
- 14) บ่อบำบัด พร้อมระบบปั้มควบคุม
- 15) ระบบท่อน้ำประปา
- 16) ถังเก็บน้ำใต้ดิน
- 17) ปั้มน้ำ
- 18) ตู้ควบคุมไฟฟ้า สำหรับปั้มน้ำ
- 19) มิเตอร์วัดปริมาณน้ำของห้องชุด
- 20) หัวรับน้ำดับเพลิง
- 21) ท่อดับเพลิง
- 22) ตู้ดับเพลิง
- 23) ถังดับเพลิงเคมี
- 24) ระบบโทรศัพท์
- 25) ระบบโทรทัศน์รวม
- 26) ระบบสัญญาณเตือนอัคคีภัย
- 27) ระบบไฟบอกป้ายทางหนีไฟ
- 28) ระบบไฟฟ้า

นายเอกชัย เจริญ...

นางจิตติมาภรณ์ ไชย...

(นายอนันต์ คู่สมรส)

7.3 ระบบลิฟต์โดยสารทรัพย์สินอื่นที่เป็นกรรมสิทธิ์ หรือเป็นสิทธิของนิติบุคคลอาคารชุด
ฯ ที่มีไว้เพื่อใช้ หรือประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

ข้อ 8. นิติบุคคลอาคารชุดฯ ให้สิทธิของเจ้าของร่วมครอบครองไปถึงทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมดใน
การต่อสู้นุ้บุคคลภายนอกหรือเรียกร้องเอาทรัพย์สินคืนเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วม
ทั้งหมดไว้โดยผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดฯ หรือคณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ดำเนินการ
ทั้งปวงของนิติบุคคลอาคารชุดฯ เช่น แจ้งความร้องทุกข์ ฟ้องร้องดำเนินคดี บังคับคดี เป็น
ต้น

หมวดที่ 4

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดฯ และการจัดการอาคารชุดฯ

ข้อ 9. ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้

ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการ ให้นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็น
ผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ

ข้อ 10. ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

- (1) ปฏิบัติให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ตาม พระราชบัญญัติอาคารชุด มาตรา 33 และตาม
ข้อบังคับ หรือตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการทั้งนี้โดยไม่
ขัดต่อกฎหมาย
- (2) ในกรณีจำเป็นและรีบด่วน ให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเอง สั่งหรือ
กระทำการใดๆ เกี่ยวกับความปลอดภัยของอาคาร ดังเช่น วิทยุชนจะพึงรักษาและ
จัดการทรัพย์สินของตนเอง
- (3) จัดให้มีการดูแลความปลอดภัยหรือความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุด
- (4) เป็นผู้แทนนิติบุคคลอาคารชุด
- (5) จัดให้มีการทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือน และติดประกาศให้เจ้าของร่วมทราบ
ภายในสิบห้าวันนับแต่วันสิ้นเดือนและต้องติดประกาศเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน
ต่อเนื่องกัน
- (6) ฟ้องบังคับชำระหนี้จากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามข้อบังคับ ข้อ 18 เกินหก
เดือนขึ้นไป
- (7) หน้าที่อื่น ๆ ตามที่กำหนดไว้ใน กฎกระทรวงผู้จัดการต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยตนเองเว้น
แต่กิจการซึ่งตามข้อบังคับหรือมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม กำหนดให้
มอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนได้และต้องปฏิบัติหน้าที่ตามเวลาที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

ข้อ 11. ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ มีอำนาจกำหนดกฎระเบียบของนิติบุคคล
อาคารชุดฯ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคล
อาคารชุดฯ เว้นแต่ในกรณีเร่งด่วนหรือจำเป็น ให้ผู้จัดการมีอำนาจกำหนดกฎระเบียบได้
ทั้งนี้ต้องไม่ขัดต่อข้อบังคับหรือต่อพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ

ข้อ 11/1 ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการเป็นผู้มีอำนาจวินิจฉัยกระทำการใด ๆ ต่อ
ทรัพย์สินบุคคลที่มีผลกระทบกระเทือนต่อโครงสร้างความมั่นคงการป้องกันความ
เสียหายต่อตัวอาคาร หรือการอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับหรือการทำการใดๆ ของ
เจ้าของร่วมคนใดที่จะมีผลต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินส่วนกลางหรือ

๑๖ มี.ค. ๒๕๕๘

ให้คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดฯ

หน้าที่ 5

ลงชื่อ..... (นาย.....) พนักงานเจ้าหน้าที่

กระทำการใดของเจ้าของร่วมหรือบุคคลใดๆเป็นการขัด และ/หรือ ผ่าฝืนต่อข้อบังคับหรือ พระราชบัญญัติอาคารชุด

ข้อ 12. ผู้จัดการมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 2 ปี โดยได้รับการแต่งตั้งจากที่ประชุมใหญ่ เจ้าของร่วม

กรณีตำแหน่งผู้จัดการว่างลงก่อนครบวาระหรือไม่มีผู้จัดการหรือผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้เกิน 7 วัน ให้คณะกรรมการแต่งตั้งกรรมการคนหนึ่งทำหน้าที่เป็นผู้จัดการจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการโดยที่ประชุมใหญ่

ผู้จัดการซึ่งพ้นจากการดำรงตำแหน่งแล้วอาจจะได้รับแต่งตั้งอีกได้

ข้อ 12/1 ผู้จัดการต้องมีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบห้าปีบริบูรณ์และต้องไม่มีลักษณะต้องห้าม ดังต่อไปนี้

- 1) เป็นบุคคลล้มละลาย
- 2) เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
- 3) เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์กรหรือหน่วยงานของรัฐหรือ เอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่
- 4) เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ
- 5) เคยถูกถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี

ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล ผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลนั้นในฐานะผู้จัดการ ต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามวรรคหนึ่งด้วย

ข้อ 13. ผู้จัดการพ้นจากตำแหน่ง เมื่อ

- (1) ตายหรือสิ้นสภาพการเป็นนิติบุคคล
- (2) ลาออก
- (3) สิ้นสุดระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้าง
- (4) ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้ามตามข้อบังคับ ข้อ 12/1
- (5) ไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดหรือกฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุดหรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้าง และที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอนตามข้อบังคับ ข้อ 43 ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอน

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๖ มี.ค. ๒๕๕๘

ลงชื่อ..... (นายณัฐพร ขจร.....) พนักงานเจ้าหน้าที่

ข้อ 13/1 ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำบัญชีอย่างน้อยหนึ่งครั้งในรอบสิบสองเดือน โดยให้ถือว่าเป็นรอบปีในทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น

งบดุลตามวรรคหนึ่งต้องมีรายการแสดงจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินของนิติบุคคลอาคารชุดกับทั้งบัญชีรายรับรายจ่าย และต้องจัดให้มีผู้สอบบัญชีตรวจสอบแล้วนำเสนอเพื่ออนุมัติในที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชี

ข้อ 13/2 ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำรายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานเสนอต่อที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมพร้อมกับการเสนองบดุล และให้ส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้แก่เจ้าของร่วมก่อนวันนัดประชุมใหญ่ล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน

ข้อ 13/3 ให้นิติบุคคลอาคารชุดเก็บรักษารายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุล พร้อมทั้งข้อบังคับไว้ที่สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าของร่วมตรวจสอบได้

รายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุลตามวรรคหนึ่งให้นิติบุคคลอาคารชุดเก็บรักษาไว้ไม่น้อยกว่าสิบปีนับแต่วันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

ข้อ 13/4 นิติบุคคลอาคารชุดอาจใช้สิทธิของเจ้าของร่วมครอบคลุมไปถึงทรัพย์สินส่วนกลาง ทั้งหมดในการต่อสู้บุคคลภายนอกหรือเรียกร้องเอาทรัพย์สินคืนเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมด โดยผู้จัดการหรือคณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ดำเนินการทั้งปวงในนามนิติบุคคลอาคารชุด เช่น แจ้งความร้องทุกข์ ฟ้องร้อง ดำเนินคดี และบังคับคดี เป็นต้น

หมวดที่ 5

การออกค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วม

ข้อ 14. เจ้าของร่วมต้องร่วมกันจัดตั้งกองทุนนิติบุคคล อาคารชุดฯ เพื่อไว้สำหรับใช้จ่ายในระยะแรก และเป็นเงินกองทุนสะสมสำหรับใช้จ่ายเพื่อการบำรุงรักษา ซ่อมแซม หรือจัดซื้อทรัพย์สินส่วนกลาง โดยเฉลี่ยเรียกเก็บจากเจ้าของร่วมในอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ละ 600.00 บาท (หก ร้อยบาทถ้วน) เงินกองทุนนิติบุคคลอาคารชุดฯ นี้ ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

เงินกองทุนดังกล่าวให้คณะกรรมการมอบหมายให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดฯ นำฝากธนาคารในนามของ “นิติบุคคลอาคารชุด ดาวนันทา 49 คอนโดมิเนียม” โดยให้คณะกรรมการกำหนดผู้มีอำนาจลงนามเบิกจ่ายจากธนาคารใช้จ่ายตามวัตถุประสงค์

ข้อ 15 เจ้าของร่วมแต่ละรายจะต้องออกค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้

15.1 ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการบริหารและดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้วตั้งแต่วันที่ ๑๖ มิ.ย. ๒๕๕๘

หน้าที่ 7

ลงชื่อ..... (นายณัฐพร.....) พนักงานเจ้าหน้าที่

15.2 ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากบริการส่วนรวมทั้งที่เกิดขึ้นภายในนิติบุคคลอาคารชุดฯ และที่เกิดขึ้นจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน

15.3 ค่าภาษีอากร ค่าเบี้ยประกันภัยทุกชนิดของอาคารชุดฯ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละรายมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางค่าจ่ายตามข้อ 15 เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายส่วนกลางในอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ละ 45.00 บาท (สี่สิบห้าบาทถ้วน) ต่อเดือนโดยชำระล่วงหน้าด้วยเช็คขีดคร่อมส่งจ่ายในนามนิติบุคคล “นิติบุคคลอาคารชุด ดาวน์ทาวน์ 49 คอนโดมิเนียม” นับแต่วันที่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์เป็นจำนวนหนึ่งปี และเมื่อครบกำหนดให้ชำระล่วงหน้าคราวละหนึ่งปี อัตราที่กำหนดไว้นี้อาจเปลี่ยนแปลงได้ตามความเหมาะสมทางสภาพเศรษฐกิจ ซึ่งจะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

ข้อ 16 เจ้าของห้องชุด หรือผู้ใช้ประโยชน์ห้องชุด ต้องชำระ ค่าสาธารณูปโภค และค่าบริการส่วนตัว เช่น ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าโทรศัพท์ ฯลฯ หรือตามอัตราค่าบริการที่นิติบุคคลอาคารชุดฯ จากที่ประชุมใหญ่กำหนด

ข้อ 17 เจ้าของร่วมต้องร่วมกันชำระค่าใช้จ่ายตามข้อ 14 นับแต่วันที่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ 18 เจ้าของร่วมต้องชำระค่าใช้จ่ายตามข้อ 15 ภายใน 30 วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งรายการเรียกเก็บจากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดฯ ณ สำนักงานนิติบุคคลนี้ ในกรณีที่มีได้ชำระภายในกำหนดเวลาดังกล่าวข้างต้น หรือนิติบุคคลอาคารชุดฯ ไม่สามารถเรียกเก็บเงินได้ตามเช็คได้เจ้าของร่วมจะต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราร้อยละ 12 ต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระ และหากค้างชำระตั้งแต่ 6 เดือนขึ้นไปจะต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราร้อยละ 20 ต่อปี ของจำนวนเงินที่ค้างชำระ และคณะกรรมการและ/หรือผู้จัดการมีอำนาจในการระงับการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง และ/หรืองดให้บริการสาธารณูปโภคในห้องชุด เช่น น้ำประปา และโทรศัพท์ เป็นต้น รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่

ข้อ 19 ในกรณีที่มีเหตุการณ์พิเศษฉุกเฉินและ/หรือจำเป็นรีบด่วนเพื่อจัดการการบำรุงรักษาการซ่อมแซม ตลอดจนการจัดการเพื่อประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง หรือเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมส่วนใหญ่ หรือการจัดการตามมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมที่ไม่ขัดต่อข้อบังคับหรือพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ และที่ นิติบุคคลอาคารชุดฯ จะต้องใช้จ่ายเงินเป็นกรณีพิเศษเพื่อการนั้นผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ มีอำนาจใช้จ่ายเงินกองทุนของอาคารชุดฯ ที่จัดไว้โดยเฉพาะ สำหรับเหตุฉุกเฉินหรือกรณีพิเศษหรือใช้จ่ายจากเงินกองทุนปกติและเรียกเก็บเงินกองทุนเพิ่ม เพื่อการพิเศษ หรือฉุกเฉินนั้นได้

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๖ มี.ค. ๒๕๕๘

ลงชื่อ.....พณงานเจ้าหน้าที่
(นายณัฐทรงชัย วิจารณ์)

ข้อ 20 ให้ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ เป็นผู้ดำเนินการให้มีการประกันอัคคีภัย และภัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับอาคารชุดฯ นี้ รวมทั้งภัยจากความรับผิดชอบต่าง ๆ ตามที่ผู้จัดการ หรือคณะกรรมการจะได้เลือกทำสัญญาประกันภัยกับบริษัทประกันภัยที่เชื่อถือได้ ตาม มูลค่าราคาตลาดที่เป็นจริง โดยให้นิติบุคคลอาคารชุดฯ เป็นผู้เอาประกันในฐานะตัวแทน ของเจ้าของร่วมทั้งหมด และเป็นผู้รับประโยชน์แทนเจ้าของร่วมทั้งหมดจากการประกันภัย เพื่อที่จะสามารถใช้จ่ายเงินนั้นในการซ่อมแซมความเสียหายของอาคารชุดฯ หากเกิดมีขึ้น ตามที่เอาประกันไว้ หรือในการใช้จ่ายเงินนั้นจ่ายค่าชดเชยความเสียหายของอาคารชุดฯ หาก เกิดมีขึ้นตามที่เอาประกันไว้ โดยให้เรียกเก็บเงินค่าประกันภัยทั้งหมดจากเจ้าของร่วมที่ จะต้องร่วมกันชำระตามอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 21 กรณีที่อาคารชุดฯ เสียหายทั้งหมด เจ้าของร่วมจะต้องประชุมใหญ่ทันที เพื่อลงมติว่าจะทำ การก่อสร้างอาคารชุดฯ ใหม่หรือไม่ ในกรณีที่มิตินำให้ก่อสร้าง ผู้จัดการโดยความเห็นชอบ คณะกรรมการจะต้องทำการจัดหาผู้รับเหมาเพื่อก่อสร้างอาคารชุดฯ ขึ้นใหม่ โดยใช้จ่ายเงินที่ ได้รับจากบริษัทประกันภัย หรือโดยเรียกเก็บจากเจ้าของร่วมโดยให้ถือเป็นค่าใช้จ่าย ส่วนกลาง ตามพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ กรณีที่ได้รับเงินจากบริษัทประกันภัย และ เงินกองทุนไม่พอก่อสร้าง

ในกรณีที่มิตินำไม่ก่อสร้างซึ่งเป็นการเลิก อาคารชุดฯ ให้ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของ คณะกรรมการ เสนอขอมติจากที่ประชุมใหญ่เพื่อเลิกอาคารชุดฯ และหากนิติบุคคลอาคาร ชุดฯ ได้รับเงินชดเชยจากบริษัทประกันภัย ให้ผู้จัดการหรือคณะกรรมการเฉลี่ยจ่ายเงินที่ ได้รับจากบริษัทประกันภัย และ/หรือ รวมทั้งจากการชำระบัญชีตามพระราชบัญญัติอาคาร ชุดฯ ให้แก่เจ้าของร่วม ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละรายมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ส่วนกลางทันทีและเพื่อประโยชน์ในการใช้ห้องชุดฯ และการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกัน ให้ ถือว่าห้องชุดทุกรายมีข้อตกลงยินยอมสละสิทธิ์โต้แย้งซึ่งกันและกัน โดยจะร่วมลงนามตกลง ยินยอมสละสิทธิ์โต้แย้งระหว่างกันและกันรวมทั้งนิติบุคคลอาคารชุดฯ และบริษัท ประกันภัย ก่อนการรับมอบกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ข้อ 22 เพื่อประโยชน์ในการบังคับชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่าย ให้นิติบุคคลอาคารชุดฯ มี บุริมสิทธิดังนี้

22.1 บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวม และที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันตามส่วนแห่งประโยชน์ห้องชุด ให้ถือว่าเป็น บุริมสิทธิที่มีอยู่เหนือสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าของห้องชุดนำไปไว้ในห้องชุดตน

22.2 บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่าย ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษา และ การดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคน มีใน ทรัพย์สินส่วนกลาง ให้ถือว่ามียู่อเหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของแต่ละเจ้าของห้องชุด

ให้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดฯ

22.3 ถ้าผู้จัดการได้ส่งรายการนี้ตาม ข้อ 22.1 และ 22.2 ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ให้ถือว่าอยู่ในลำดับก่อนจํานอง

หมวดที่ 6

การถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของบุคคลหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว

ข้อ 23. อาคารชุดจะมีบุคคลหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ข้อ 24. คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ถ้าเป็นคนต่างด้าวและนิติบุคคล ดังต่อไปนี้

24.1 คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง

24.2 คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

24.3 นิติบุคคลตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 97 และมาตรา 98 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินซึ่ง จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย

24.4 นิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 281 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

24.5 คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร หรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ

ข้อ 25. การถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวนอกจากที่ตราไว้ในข้อบังคับนี้ ให้ใช้บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542 และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๖ มิ.ย. ๒๕๕๘

ลงชื่อ..... (นายณัฏฐพรชัย วรรณานันท์) พนักงานเจ้าหน้าที่

หมวดที่ 7
การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล

- ข้อ 26 การจัดการและการใช้ประโยชน์ห้องชุดเป็นสิทธิของเจ้าของห้องชุด หรือบุคคลที่เจ้าของห้องชุดอนุญาตหรือมอบหมายให้ใช้ห้องชุด ซึ่งจะอยู่ภายใต้ความรับผิดชอบของเจ้าของห้องชุดและภายใต้กฎเกณฑ์ที่ต้องปฏิบัติตามนี้
- 26.1 เจ้าของห้องชุดจะต้องใช้ห้องชุดตามที่ระบุไว้ใน ข้อ 3 แห่งข้อบังคับนี้
- 26.2 เจ้าของห้องชุดหรือผู้ใช้ประโยชน์ห้องชุด ต้องดูแลรักษาห้องชุด และทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนให้อยู่ในสภาพที่ดี และไม่กระทำการใดๆ ให้เป็นอันตรายเดือดร้อนน่ารังเกียจ ไม่สุภาพก่อให้เกิดความรำคาญ และรบกวน ความสงบสุขในการใช้ห้องชุด และการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วมอื่น ๆ หรือต่อระบบรักษาความปลอดภัยของอาคารชุดฯ
- 26.3 ห้ามเลี้ยงสัตว์เลี้ยงทุกชนิดในห้องชุด และ/หรือ ภายในบริเวณอาคารชุดฯ
- 26.4 ให้ใช้ห้องชุดด้วยความสงบเรียบร้อยไม่ส่งเสียงดังจนเกินควร ทั้งในห้องชุดและบริเวณส่วนกลาง
- 26.5 ห้ามเปลี่ยนแปลง หรือเคลื่อนย้ายระบบเตือนภัย ระบบป้องกันอัคคีภัย และระบบรับสัญญาณภาพโทรทัศน์รวม และ/หรือ ระบบ อื่น ๆ ที่ใช้ร่วมกันเว้นแต่มีความจำเป็น ซึ่งต้องแจ้งให้ผู้จัดการทราบและตรวจสอบก่อน และจะดำเนินการได้ต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้จัดการแล้วเท่านั้น
- 26.6 ห้ามนำทรัพย์สินส่วนตัวไว้ในบริเวณทรัพย์สินส่วนกลาง
- 26.7 ห้าม สกัด เจาะ หรือตัดแปลงแก้ไขพื้น เพดาน ผนังกันห้องชุดด้านที่ติดกับทางเดินส่วนกลาง ผนังห้องชุดบริเวณระเบียงด้านหลัง และ/หรือ ผนังด้านข้างที่ใช้ร่วมกับห้องชุดอื่น
- 26.8 ห้ามติดป้าย หรือแผ่นภาพโฆษณาบริเวณผนัง หรือระเบียงด้านนอกห้องชุด
- 26.9 ห้ามตากผ้าหรือตากสิ่งของเหนือราวระเบียงกันตก
- 26.10 ห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงต่อเติมบนราวระเบียงห้องชุด รวมทั้งการติดตั้งลูกกรงเหล็กค้ำ เว้นแต่ได้รับอนุญาตตามข้อบังคับนี้ หรือได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมเจ้าของร่วม
- 26.11 การติดตั้งเครื่องคอมพิวเตอร์ของเครื่องปรับอากาศจะต้องอยู่ในบริเวณที่กำหนดไว้ และความสูงต้องไม่เกินกว่าขอบด้านบนของระเบียงกันตกเจ้าของห้องชุดฯ หรือผู้ใช้ประโยชน์ห้องชุดที่มีความประสงค์จะดัดแปลงแก้ไขหรือต่อเติมตกแต่ง จะต้องส่งแบบแปลนพร้อมรายละเอียด ให้ผู้จัดการตรวจสอบก่อนการดำเนินการ

ผู้จัดการจะอนุญาตได้ต่อเมื่อได้ผ่านการตรวจสอบของวิศวกรแล้วเห็นว่าไม่
กระทบกระเทือนต่อโครงสร้างระบบป้องกันอัคคีภัย และระบบสาธารณูปโภคอื่น
ๆ หรือไม่มีการเปลี่ยนแปลง สภาพภายนอกของอาคาร ชุตฯและ/หรือ ไม่ฝ่าฝืน
ระเบียบข้อบังคับกรณีที่มีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นอันเนื่องจากการตรวจสอบแบบแปลน
ของวิศวกร เจ้าของห้องชุด เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าวทั้งหมด

- 26.13 ก่อนหรือระหว่างการดำเนินการเจ้าของร่วมหรือผู้ใช้ประโยชน์ห้องชุดจะต้อง
วางเงินค้ำประกันความเสียหายไม่น้อยกว่า 20,000.- บาท (สองหมื่นบาทถ้วน) หรือ
ตามจำนวนที่นิติบุคคลอาคารชุดฯ กำหนดให้กับนิติบุคคลอาคารชุดฯ และจำต้อง
ปฏิบัติตามกฎระเบียบอื่น ๆ ของนิติบุคคลอาคารชุดฯ ที่ได้แจ้งและหรือ ประกาศไว้
- 26.14 ห้ามนำวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้างมาวางไว้ในบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง
- 26.15 ห้ามนำเศษวัสดุก่อสร้างและตกแต่งทิ้งลงในช่องขยะหรือทิ้งออกนอกกระเบื้องห่อ
ชุด
- 26.16 เจ้าของห้องชุดหรือผู้ใช้ประโยชน์ห้องชุด ต้องยินยอมให้พนักงานเจ้าหน้าที่ของ
ฝ่ายจัดการฯ หรือช่าง เข้าทำการตรวจสอบ และซ่อมแซมแก้ไขในกรณีที่ทรัพย์สิน
ส่วนกลางหรือห้องชุดข้างเคียงได้รับความเสียหาย หรือมีผลกระทบกระเทือน
เนื่องมาจากวัสดุอุปกรณ์ภายในห้องชุดนั้นเป็นต้นเหตุ
- 26.17 เจ้าของร่วมหรือผู้ใช้ประโยชน์ห้องชุด ต้องรับผิดชอบความเสียหายต่อทรัพย์สิน
ส่วนกลาง และทรัพย์สินของห้องชุดข้างเคียงหรือห้องชุดทั้งบนและล่าง อัน
เนื่องมาจากการต่อเติมตกแต่ง หรือซ่อมแซมแก้ไข หรือการเปลี่ยนแปลงเคลื่อนย้าย
ระบบสาธารณูปโภค และระบบป้องกันภัย และ/หรือ ความเสียหายที่เกิดจากห้อง
ชุดนั้นเป็นต้นเหตุ
- 26.18 ห้ามเจ้าของห้องชุด หรือผู้ใช้ประโยชน์ห้องชุดประกอบอาหารในห้องชุดโดยใช้
เตาถ่าน และเตาแก๊ส
- 26.19 เจ้าของร่วมหรือผู้ใช้ประโยชน์ที่ฝ่าฝืน ไม่ปฏิบัติตามข้อ 26.1 - 26.18
คณะกรรมการหรือที่ประชุมใหญ่ โดยผู้จัดการ มีอำนาจในการงดให้บริการ
สาธารณูปโภค อาทิ น้ำประปา โทรศัพท์ เป็นต้น และมีอำนาจริบเงินค่าประกัน
หรือเรียกเก็บค่าเสียหาย และ/หรือ ระงับยกเลิกมิให้ดำเนินการ หรือสั่งการส่วนใด
ๆ รวมทั้งสั่งการให้ปรับปรุงแก้ไขให้อยู่ในสภาพเดิม โดยเป็นค่าใช้จ่ายของเจ้าของ
ห้องชุดนั้น
- 26.20 เจ้าของห้องชุด ที่มีความประสงค์จะทำการโอนกรรมสิทธิ์ให้บุคคลอื่นต้องแจ้งขอ
หนังสือรับรองการไม่ติดค้างชำระค่าใช้จ่าย จากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดฯ

รวมทั้งแจ้งชื่อที่อยู่หรือสถานที่ติดต่อของผู้รับโอน ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดฯ
ทราบล่วงหน้า

ในกรณีที่เจ้าของห้องชุดต้องการ โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างด้าว
หรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในข้อ 24 ให้เจ้าของห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุด
แจ้งรายชื่อคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในข้อ 24 รวมทั้งจำนวนเนื้อที่
ของห้องชุดฯ ดังกล่าว หรือแสดงหลักฐานดังต่อไปนี้

26.20.1 สำหรับคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในข้อ 24.1 ต้องแสดง
หลักฐานการเป็นผู้ได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ใน
ราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมืองสำหรับคน
ต่างด้าวตามที่ระบุไว้ใน ข้อ 24.2 ต้องแสดงหลักฐาน
การเป็นผู้ได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตาม
กฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

26.20.2 สำหรับนิติบุคคล ตามที่ระบุไว้ใน ข้อ 24.3 ต้องแสดง
หลักฐานการเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย

26.20.3 สำหรับนิติบุคคล ตามที่ระบุไว้ใน ข้อ 24.4 ต้องแสดง
หลักฐานการเป็นผู้ได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตาม
กฎหมายไทยว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

26.20.4 สำหรับคนต่างด้าวและนิติบุคคลตามข้อ 24.5 ต้องแสดง
หลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาใน
ราชอาณาจักรเพื่อชำระค่าห้องชุดตามที่คนมีสิทธิที่จะ
ซื้อได้ตามพระราชบัญญัติการแจ้งหรือแสดงหลักฐาน
ต้องดำเนินการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วัน และผู้รับโอน
รายใหม่จะต้องปฏิบัติตามข้อบังคับและกฎระเบียบของ
อาคารชุดฯในกรณีที่มีการค้างชำระค่าใช้จ่าย เจ้าของ
ห้องชุดต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนที่ค้างชำระทั้งหมดให้กับ
นิติบุคคลอาคารชุดฯให้เรียบร้อยก่อน

26.21 ระเบียบกฎเกณฑ์ที่กล่าวนี้ ผู้จัดการ โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ
หรือที่ประชุมใหญ่ มีอำนาจที่จะออกเพิ่มเติมได้อีกเป็นครั้งคราวตามความ
เหมาะสมโดยการปิดประกาศให้ทราบ

ข้อ 27. การต่อเติมตกแต่ง หรือเปลี่ยนแปลงแก้ไขในเรื่องต่อไปนี้ ให้ถือว่าเป็นการเปลี่ยนแปลง
สภาพภายนอกอาคารซึ่งเจ้าของห้องชุดหรือผู้ใช้ประโยชน์ห้องชุดดำเนินการมิได้ เว้นแต่
จะได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๖ ม.ค. ๒๕๕๗

หน้า ที่ 13

ลงชื่อ..... (นายณัฐพรชัย วระบาวน) พนักงานเจ้าหน้าที่

- 27.1 การเปลี่ยนแปลงวัสดุหรือสีของประตูหน้าต่างห้องชุด
27.2 การเปลี่ยนแปลงวัสดุ หรือสีของผนังห้องชุดด้านนอกที่ติดกับทางเดินร่วม หรือผนัง
ห้องชุดบริเวณระเบียงด้านหลัง
27.3 การติดตั้งเสาอากาศทีวี หรืองานสัญญาณต่าง ๆ ที่เห็นได้จากภายนอกห้องชุด

หมวดที่ 8

การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

- ข้อ 28. การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง ให้ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการเป็นผู้จัดการ
ตามอำนาจ และข้อกำหนดที่ได้ระบุไว้ในข้อบังคับนี้ทุกประการโดยรวมถึงการออก
กฎเกณฑ์ข้อบังคับบทเฉพาะกาลหรือกฎเกณฑ์ข้อบังคับเพิ่มเติมอื่น ๆ โดยทั่วไป การ
จัดระบบความปลอดภัยต่างๆ จัดยามตรวจสอบการ เข้า – ออกและจัดการอื่น ๆ ตามความ
จำเป็น รวมทั้งการจ้างพนักงาน (ตำแหน่งเพิ่มเติมพิเศษที่เกินกว่ากำหนดไว้ในงบประมาณ)
จ้างผู้ดำเนินการต่าง ๆ และกำหนดเงินและค่าใช้จ่ายที่สมควรในการนั้น ๆ
- ข้อ 29. ในกรณีที่อาคารชุดฯ ถูกเวนคืนบางส่วน ตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์
ให้เจ้าของร่วมซึ่งถูกเวนคืนห้องชุดหมดสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางที่เหลือจากการเวนคืน ใน
กรณีนี้ให้ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ ให้เจ้าของห้องชุดซึ่งไม่ถูกเวนคืน
ร่วมกันชดใช้ราคาให้แก่เจ้าของห้องร่วมซึ่งหมดสิทธิไปดังกล่าว ทั้งนี้ตามอัตราส่วนที่
เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

หมวดที่ 9

การใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง

- ข้อ 30 ให้ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ เป็นผู้ควบคุมให้เจ้าของร่วม หรือผู้
ใช้ประโยชน์ห้องชุดที่ใช้ทรัพย์สินส่วนกลางปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ดังนี้
- 30.1 ห้ามมิให้เจ้าของร่วม หรือบุคคลใด ๆ ใช้ทรัพย์สินส่วนกลางนอกเหนือจากการใช้
ประโยชน์ตามกฎหมาย ตลอดจนวิธีการใช้และระยะเวลาการใช้ และกฎเกณฑ์
อื่นๆตามที่ได้กำหนดให้ใช้ โดยการจัดการและควบคุมดูแลของผู้จัดการ หาก
เจ้าของร่วมหรือบุคคลใดๆ ที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าของร่วมดังกล่าวข้างต้นไม่
ปฏิบัติหรือปฏิบัติไม่ถูกต้อง ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดฯ มีสิทธิห้ามมิให้เจ้าของ
ร่วมหรือบุคคลนั้น ๆ ใช้ทรัพย์สินส่วนกลางนั้นได้ จนกว่าเจ้าของร่วมหรือบุคคลนั้นๆ
จะได้ปฏิบัติตามข้อบังคับนี้

๑๖ มี.ค. ๒๕๕๘

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่.....

หน้าที่ 14

ลงชื่อ.....

(นายณัฐ

พนักงานเจ้าหน้าที่

- 27.1 การเปลี่ยนแปลงวัสดุหรือสีของประตูหน้าต่างห้องชุด
27.2 การเปลี่ยนแปลงวัสดุ หรือสีของผนังห้องชุดด้านนอกที่ติดกับทางเดินร่วม หรือผนัง
ห้องชุดบริเวณระเบียงด้านหลัง
27.3 การติดตั้งเสาอากาศทีวี หรืองานสัญญาณต่าง ๆ ที่เห็นได้จากภายนอกห้องชุด

หมวดที่ 8

การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

- ข้อ 28. การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง ให้ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการเป็นผู้จัดการ
ตามอำนาจ และข้อกำหนดที่ได้ระบุไว้ในข้อบังคับนี้ทุกประการโดยรวมถึงการออก
กฎเกณฑ์ข้อบังคับบทเฉพาะกาลหรือกฎเกณฑ์ข้อบังคับเพิ่มเติมอื่น ๆ โดยทั่วไป การ
จัดระบบความปลอดภัยต่างๆ จัดยามตรวจสอบการ เข้า – ออกและจัดการอื่น ๆ ตามความ
จำเป็น รวมทั้งการจ้างพนักงาน (ตำแหน่งเพิ่มเติมพิเศษที่เกินกว่ากำหนดไว้ในงบประมาณ)
จ้างผู้ดำเนินการต่าง ๆ และกำหนดเงินและค่าใช้จ่ายที่สมควรในการนั้น ๆ
- ข้อ 29. ในกรณีที่อาคารชุดฯ ถูกเวนคืนบางส่วน ตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์
ให้เจ้าของร่วมซึ่งถูกเวนคืนห้องชุดหมดสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางที่เหลือจากการเวนคืน ใน
กรณีนี้ให้ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ ให้เจ้าของห้องชุดซึ่งไม่ถูกเวนคืน
ร่วมกันชดใช้ราคาให้แก่เจ้าของห้องร่วมซึ่งหมดสิทธิไปดังกล่าว ทั้งนี้ตามอัตราส่วนที่
เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

หมวดที่ 9

การใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง

- ข้อ 30 ให้ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ เป็นผู้ควบคุมให้เจ้าของร่วม หรือผู้
ใช้ประโยชน์ห้องชุดที่ใช้ทรัพย์สินส่วนกลางปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ดังนี้
- 30.1 ห้ามมิให้เจ้าของร่วม หรือบุคคลใด ๆ ใช้ทรัพย์สินส่วนกลางนอกเหนือจากการใช้
ประโยชน์ตามกฎหมาย ตลอดจนวิธีการใช้และระยะเวลาการใช้ และกฎเกณฑ์
อื่นๆตามที่ได้กำหนดให้ใช้ โดยการจัดการและควบคุมดูแลของผู้จัดการ หาก
เจ้าของร่วมหรือบุคคลใดๆ ที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าของร่วมดังกล่าวข้างต้นไม่
ปฏิบัติหรือปฏิบัติไม่ถูกต้อง ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดฯ มีสิทธิห้ามมิให้เจ้าของ
ร่วมหรือบุคคลนั้น ๆ ใช้ทรัพย์สินส่วนกลางนั้นได้ จนกว่าเจ้าของร่วมหรือบุคคลนั้นๆ
จะได้ปฏิบัติตามข้อบังคับนี้

๑๖ มิ.ย. ๒๕๕๘

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว

หน้าที่ 14

ลงชื่อ.....

(นายณัฐพงษ์.....)

พนักงานเจ้าหน้าที่

- 30.2 ห้ามมิให้บริวารของเจ้าของร่วม หรือบุคคล ใด ๆ ที่ได้รับอนุญาตให้เข้ามาในอาคารชุดฯ ใช้หรือเข้าไปใช้สถานที่ที่ไม่เกี่ยวข้องกับวัตถุประสงค์ในการเข้ามาในอาคารชุดฯ ในกรณีเช่นนั้น ผู้จัดการมีสิทธิที่จะดำเนินการใด ๆ ได้ตามที่เห็นสมควร
- 30.3 ห้ามมิให้บุคคลใด ๆ ที่มีใจเจ้าของร่วมเข้ามาหรือใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง นอกจากจะได้รับอนุญาตจากเจ้าของร่วมหรือผู้จัดการ หรือผู้มีอำนาจดำเนินการแทนและนิติบุคคล อาคารชุดฯ สงวนสิทธิที่จะไม่ต้อนรับบุคคล ใด ๆ ที่แต่งกายหรือประพฤติตัวไม่สุภาพ หรือการทำการอื่นใดที่ไม่เหมาะสมหรือขัดต่อข้อบังคับหรือกฎหมาย ในกรณีเช่นนั้น ให้ผู้จัดการมีอำนาจเด็ดขาดในการวินิจฉัย และห้ามมิให้บุคคลนั้นเข้ามาในอาคารชุดฯ หรือใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง ตลอดจนมีอำนาจเชิญให้บุคคลนั้นออกไปจากอาคารชุดฯ
- 30.4 ห้ามมิให้บุคคลใด ๆ ที่เป็นโรคติดต่อร้ายแรงให้บริการในทรัพย์สินส่วนกลาง
- 30.5 กฎเกณฑ์ที่กล่าวมานี้ ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ มีอำนาจที่จะออกเพิ่มเติมได้อีกเป็นครั้งคราวตามความเหมาะสมโดยการปิดประกาศให้ทราบเพื่อการยึดถือปฏิบัติของเจ้าของร่วมและบริวาร และบุคคลที่เกี่ยวข้องทั้งปวง
- 30.6 หากเจ้าของร่วม หรือบริวารหรือผู้ที่ได้รับอนุญาตไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับนี้ ให้นิติบุคคลฯ โดยผู้จัดการมีอำนาจดำเนินการในฐานะผู้เสียหาย หรือแทนผู้เสียหายโดยการนำมาตรการในข้อ 26.19 มาบังคับใช้กำหนดเป็นเบี้ยปรับ หรือกำหนดมาตรการในการดำเนินการ ให้เจ้าของร่วมและบริวาร หรือผู้ที่ได้รับอนุญาตปฏิบัติตามข้อบังคับ ตลอดจนดำเนินการตามมาตรการนั้นรวมทั้งแจ้งความฟ้องร้องเจ้าของร่วมและบริวาร หรือผู้ที่ได้รับอนุญาตนั้น ให้ปฏิบัติตามข้อบังคับ และ/หรือให้ชดใช้ค่าเสียหายที่เกิดขึ้น

หมวดที่ 10

อัตราส่วนการมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วม

ข้อ 31. เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุด มีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ดังนี้

อาคาร	ห้องชุดเลขที่	เนื้อที่	อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินส่วนกลาง
เอ	200/1	117.48	117.48
เอ	200/2	119.96	119.96

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๖ มิ.ย. ๒๕๕๘

หน้า 15

ลงชื่อ..... (นายณัฐพงษ์ วรรณวิมล) พนักงานเจ้าหน้าที่

เอ	200/3	133.00	133.00
เอ	200/4	92.67	92.67
เอ	200/5	81.18	81.18
เอ	200/6	79.16	79.16
เอ	200/7	139.55	139.55
เอ	200/8	117.48	117.48
เอ	200/9	118.16	118.16
เอ	200/10	132.96	132.96
เอ	200/11	92.67	92.67
เอ	200/12	81.18	81.18
เอ	200/13	79.16	79.16
เอ	200/14	139.55	139.55
เอ	200/15	67.48	67.48
เอ	200/16	71.53	71.53
เอ	200/17	71.56	71.56
เอ	200/18	73.16	73.16
เอ	200/19	68.86	68.86
เอ	200/20	81.48	81.48
เอ	200/21	121.39	121.39
เอ	200/22	105.66	105.66
เอ	200/23	73.21	73.21
เอ	200/24	68.86	68.86
เอ	200/25	81.34	81.34
เอ	200/26	104.99	104.99
เอ	200/27	93.97	93.97
บี	200/28	129.28	129.28
บี	200/29	41.19	41.19
บี	200/30	34.47	34.47
บี	200/31	34.47	34.47
บี	200/32	33.88	33.88
บี	200/33	54.33	54.33
บี	200/34	62.37	62.37

นายเอกชัย เพียรวิเศษกุล

นายคณินทร ไชย

(นายอนันต์ ดุริยศักดิ์)

ปี	200/35	33.53	33.53
ปี	200/36	33.85	33.85
ปี	200/37	33.85	33.85
ปี	200/38	33.90	33.90
ปี	200/39	46.24	46.24
ปี	200/40	44.41	44.41
ปี	200/41	65.75	65.75
ปี	200/42	44.88	44.88
ปี	200/43	44.44	44.44
ปี	200/44	57.97	57.97
ปี	200/45	48.59	48.59
ปี	200/46	55.16	55.16
ปี	200/47	53.50	53.50
ปี	200/48	135.55	135.55
ปี	200/49	39.42	39.42
ปี	200/50	39.90	39.90
ปี	200/51	39.90	39.90
ปี	200/52	40.26	40.26
ปี	200/53	46.24	46.24
ปี	200/54	44.41	44.41
ปี	200/55	68.63	68.63
ปี	200/56	44.88	44.88
ปี	200/57	44.44	44.44
ปี	200/58	57.97	57.97
ปี	200/59	48.59	48.59
ปี	200/60	55.16	55.16
ปี	200/61	53.50	53.50
ปี	200/62	62.73	62.73
ปี	200/63	39.42	39.42
ปี	200/64	39.90	39.90
ปี	200/65	39.90	39.90
ปี	200/66	40.26	40.26

นายเอกชัย เจริญ...

นางจิตติมาภรณ์ ไชย...

(ทาสอนันต์ ดู่วงศ์ดี)

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่... ๑๖ มี.ค. ๒๕๕๘...

หน้าที่ 17

ลงชื่อ..... (นายณัฐทรงชัย วีระนาวิน) พนักงานเจ้าหน้าที่

ปี	200/67	46.24	46.24
ปี	200/68	44.41	44.41
ปี	200/69	65.75	65.75
ปี	200/70	44.88	44.88
ปี	200/71	44.44	44.44
ปี	200/72	57.97	57.97
ปี	200/73	48.59	48.59
ปี	200/74	55.16	55.16
ปี	200/75	53.50	53.50
ปี	200/76	62.38	62.38
ปี	200/77	39.42	39.42
ปี	200/78	39.90	39.90
ปี	200/79	39.90	39.90
ปี	200/80	40.26	40.26
ปี	200/81	46.24	46.24
ปี	200/82	44.41	44.41
ปี	200/83	65.43	65.43
ปี	200/84	44.88	44.88
ปี	200/85	44.44	44.44
ปี	200/86	41.42	41.42
ปี	200/87	40.52	40.52
ปี	200/88	40.52	40.52
ปี	200/89	39.76	39.76
ปี	200/90	53.50	53.50
ปี	200/91	62.38	62.38
ปี	200/92	39.42	39.42
ปี	200/93	39.90	39.90
ปี	200/94	39.90	39.90
ปี	200/95	40.26	40.26
ปี	200/96	46.24	46.24
ปี	200/97	44.41	44.41
ปี	200/98	65.75	65.75

นายเอกชัย

นางจิตตินันท์ ไชย

(นางสนันต์ สุวรรณรัตน์)

ปี	200/99	44.88	44.88
ปี	200/100	44.44	44.44
ปี	200/101	57.97	57.97
ปี	200/102	48.59	48.59
ปี	200/103	55.16	55.16
ปี	200/104	40.70	40.70
ปี	200/105	52.55	52.55
ปี	200/106	39.56	39.56
ปี	200/107	39.90	39.90
ปี	200/108	39.90	39.90
ปี	200/109	40.26	40.26
ปี	200/110	46.24	46.24
ปี	200/111	44.41	44.41
ปี	200/112	65.75	65.75
ปี	200/113	44.88	44.88
ปี	200/114	44.44	44.44
ปี	200/115	57.97	57.97
ปี	200/116	48.59	48.59
ปี	200/117	55.16	55.16
ปี	200/118	41.60	41.60
ปี	200/119	52.22	52.22
ปี	200/120	39.56	39.56
ปี	200/121	39.90	39.90
ปี	200/122	39.90	39.90
ปี	200/123	40.26	40.26
ปี	200/124	46.24	46.24
ปี	200/125	44.41	44.41
ปี	200/126	65.75	65.75
ปี	200/127	44.88	44.88
ปี	200/128	44.44	44.44

นายเอกชัย เจริญ...

นาย...

(นายอนันต์ คุ่มวงษ์ดี)

รวมอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง 7,507.46 อัตราส่วน

๑๖ มี.ค. ๒๕๕๘

เครื่องทะเบียนรถบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่.....

หน้าที่ 19

ลงชื่อ.....

(นายอรรถ)

นางงานเจ้าหน้าที่

ตามข้อบังคับนี้ ให้ห้องชุดเลขที่ ดังต่อไปนี้ จอครยนต์ประจำที่จอด เลขที่ ตามที่กำหนดไว้

อาคาร	ห้องชุดเลขที่	ที่จอร์ยนต์เลขที่
เอ	200/1	14
เอ	200/2	17
เอ	200/3	16
เอ	200/4	15
เอ	200/5	23
เอ	200/6	13
เอ	200/7	18
เอ	200/8	10
เอ	200/9	9
เอ	200/10	8
เอ	200/11	7
เอ	200/12	6
เอ	200/13	5
เอ	200/14	4
เอ	200/15	26
เอ	200/16	28
เอ	200/17	29
เอ	200/18	32
เอ	200/21	1
เอ	200/22	3
เอ	200/23	27
เอ	200/26	12
เอ	200/27	2
เอ	200/28	11
บี	200/34	30
บี	200/48	24
บี	200/55	19
บี	200/91	31
บี	200/98	22

นางเอกชัย เจียมวิเศษสุข

นางจิตติณณ

(นางอนันต์ คู่ทองศักดิ์)

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่...๑๖ มิ.ย. ๒๕๕๕

หน้าที่ 20

ลงชื่อ..... (นายณัฐพงษ์) พนักงานเจ้าหน้าที่

ปี	200/117	20
ปี	200/119	25
ปี	200/124	33
ปี	200/125	34
ปี	200/126	21

นายเอกข

หมวดที่ 11

การประชุมใหญ่ การประชุมคณะกรรมการ และอำนาจหน้าที่เจ้าของร่วม

ข้อ 32. ให้ผู้จัดการจัดให้มีการประชุมใหญ่ โดยถือว่าเป็นการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรก ภายในหกเดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อแต่งตั้งคณะกรรมการ และพิจารณาให้ความเห็นชอบข้อบังคับและผู้จัดการที่จดทะเบียนตามที่ได้ยื่นขอ จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไว้แล้ว

ในกรณีที่ที่ประชุมใหญ่สามัญไม่เห็นชอบกับข้อบังคับหรือผู้จัดการตามวรรคหนึ่งให้ที่ประชุมใหญ่สามัญพิจารณาแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ หรือ ถอดถอนและแต่งตั้งผู้จัดการด้วย

(นางจิตติมาภรณ์)

ข้อ 32/1 การเรียกประชุมใหญ่ต้องทำเป็นหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุมและเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร และจัดส่งให้เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนวันประชุม

ข้อ 33. ในกรณีมีเหตุจำเป็น ให้บุคคลดังต่อไปนี้มีสิทธิเรียกประชุมใหญ่วิสามัญเมื่อใดก็ได้

33.1 ผู้จัดการ

33.2 คณะกรรมการโดยมติเกินกว่ากึ่งหนึ่งของที่ประชุมคณะกรรมการ

33.3 เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมดลงลายมือชื่อทำหนังสือร้องขอให้เปิดประชุมต่อคณะกรรมการในกรณีนี้ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมภายในสิบห้าวันนับแต่วันรับคำร้องขอถ้าคณะกรรมการมิได้จัดให้มีการประชุมภายในกำหนดเวลาดังกล่าวเจ้าของร่วมตามจำนวนข้างต้นมีสิทธิจัดให้มีการประชุมใหญ่วิสามัญเองได้ โดยให้แต่งตั้งตัวแทนคนหนึ่งเพื่อออกหนังสือเรียกประชุม

ข้อ 34. การประชุมใหญ่ต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่... ๑๖ ม.ค. ๒๕๕๘

หน้าที่ 21

ลงชื่อ..... (นายณัฐทรงชัย วรรณวน) พนักงานเจ้าหน้าที่

ในกรณีที่เจ้าของร่วมมาประชุมไม่ครบองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และการประชุมใหญ่ครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ข้อ 35. มติของที่ประชุมใหญ่ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม เว้นแต่พระราชบัญญัติอาคารชุดหรือข้อบังคับนี้จะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

ข้อ 36. ในการลงคะแนนเสียง ให้เจ้าของร่วมแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนที่ดินมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง

ถ้าเจ้าของร่วมคนเดียวมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมดให้ลดจำนวนคะแนนเสียง ของผู้นั้นลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของบรรดาเจ้าของร่วมอื่น ๆ รวมกัน

ข้อ 37. ให้มีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดประกอบด้วยกรรมการจำนวนตั้งแต่สามคนไม่เกินเก้าคนซึ่งแต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมกรรมการมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละสองปี ในกรณีกรรมการพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระหรือมีการแต่งตั้งกรรมการเพิ่มขึ้นในระหว่างที่กรรมการซึ่งแต่งตั้งไว้แล้วยังมีวาระอยู่ในตำแหน่ง ให้ผู้ซึ่งได้รับแต่งตั้งดำรงตำแหน่งแทนหรือเป็นกรรมการเพิ่มขึ้นอยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการซึ่ง ได้รับแต่งตั้งไว้แล้ว

เมื่อครบกำหนดวาระตามวรรคสอง หากยังมิได้มีการแต่งตั้งกรรมการขึ้นใหม่ ให้กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระนั้นปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่ากรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งใหม่เข้ารับหน้าที่

กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้ แต่จะดำรงตำแหน่งเกินสองวาระติดต่อกันไม่ได้ เว้นแต่ไม่อาจหาบุคคลอื่นมาดำรงตำแหน่งได้

การแต่งตั้งกรรมการ ให้ผู้จัดการนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่

ข้อ 38 การประชุมคณะกรรมการกำหนดให้มีขึ้นอย่างน้อย 6 เดือนต่อ 1 ครั้ง โดยกำหนดให้การประชุมต้องมีคณะกรรมการเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคณะกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ให้ที่ประชุมคณะกรรมการแต่งตั้งกรรมการท่านหนึ่งท่านใด เป็นประธานกรรมการ และทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม และ/หรือ ที่ประชุมเจ้าของร่วม หากประธานฯ ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมให้รองประธานฯ หรือกรรมการในตำแหน่งถัดไปทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมแทน

๑๖ มี.ค. ๒๕๕๘

จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่.....

หน้าที่ 22

ลงชื่อ.....

(นาย.....)

พนักงานเจ้าหน้าที่

มติของที่ประชุมคณะกรรมการต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของกรรมการที่เข้าร่วมประชุม คะแนนเสียงของคณะกรรมการแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งเสียง

ข้อ 40. คณะกรรมการมีหน้าที่ควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดฯ ซึ่งผู้จัดการเป็นผู้ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้จัดการตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับ หรือตามพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ หรือมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมจะได้มอบหมายให้ไว้

ข้อ 41. เมื่อข้อบังคับกำหนดให้เจ้าของร่วมเพียงบางคนต้องเสียค่าใช้จ่ายในการใดโดยเฉพาะให้เจ้าของร่วมเหล่านั้นเท่านั้น มีส่วนออกเสียงในมติที่เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการนั้น โดยแต่ละคนมีคะแนนเสียงตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุดของตน

ข้อ 42. เจ้าของร่วมอาจมอบฉันทะเป็นหนังสือให้ผู้อื่นออกเสียงแทนตนได้ แต่ผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่งจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่งเกินสามห้องชุดมิได้

บุคคลดังต่อไปนี้จะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วมมิได้

- (1) กรรมการและคู่สมรสของกรรมการ
- (2) ผู้จัดการและคู่สมรสของผู้จัดการ
- (3) พนักงานหรือลูกจ้างของนิติบุคคลอาคารชุด

หรือของผู้รับจ้างของนิติบุคคลอาคารชุดพนักงานหรือลูกจ้างของผู้จัดการ ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล

ข้อ 43. มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

43.1 การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ

43.2 การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำการแทน

ข้อ 44. มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

44.1 การซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือรับการให้อสังหาริมทรัพย์ที่มีค่ากระดัดพันเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

44.2 การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์

44.3 การอนุญาตให้เจ้าของร่วมทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลงหรือต่อเติมห้องชุดของตนเองที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคารชุดโดยค่าใช้จ่ายของผู้นั้นเอง

44.4 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

44.5 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันใน ข้อบังคับ ข้อ 15

๑๖ มี.ค. ๒๕๕๕

ได้ลงคะแนนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่.....

หน้าที่ 23

ลงชื่อ.....

(นายนิติ)

พนักงานเจ้าหน้าที่

44.6 การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง

44.7 การจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ในกรณีที่เจ้าของร่วมเข้าประชุมมีคะแนนเสียงไม่ครบตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และมติเกี่ยวกับเรื่องที่บัญญัติไว้ตามวรรคหนึ่งในการประชุมครั้งใหม่นี้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

ข้อ 45 ให้ผู้จัดการ โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ เป็นผู้มีอำนาจวินิจฉัยการกระทำใด ๆ ต่อทรัพย์สินส่วนบุคคล ที่มีผลกระทบกระเทือนต่อโครงสร้าง ความมั่นคง การป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคาร หรือการอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับหรือ การกระทำใด ๆ ของเจ้าของร่วมคนใดจะมีผลต่อทรัพย์สินส่วนกลาง หรือการเปลี่ยนแปลงลักษณะภายนอกอาคาร หรือการก่อสร้างใด ๆ อันเป็นการเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินส่วนกลาง หรือการกระทำใด ๆ ของเจ้าของร่วมหรือบุคคลใด ๆ เป็นการขัด และ/หรือ ผิดแผกต่อกฎข้อบังคับนี้ หรือพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ

หมวดที่ 12

อำนาจและหน้าที่ของคณะกรรมการอาคารชุดฯ

ข้อ 47 ให้คณะกรรมการมีอำนาจและหน้าที่ดังต่อไปนี้

47.1 ควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด

47.2 แต่งตั้งกรรมการคนหนึ่งขึ้นทำหน้าที่เป็นผู้จัดการ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการหรือผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้เกินเจ็ดวัน

47.3 จัดประชุมคณะกรรมการหนึ่งครั้งในทุกหกเดือนเป็นอย่างน้อย

47.4 มีอำนาจในการออก เปลี่ยนแปลง แก้ไข ระเบียบ กฎเกณฑ์ต่าง ๆ ของอาคารชุด ที่อยู่ในขอบเขตของข้อบังคับและพระราชบัญญัติอาคารชุด

47.5 กำหนดนโยบายเพื่อให้ผู้จัดการนำไปปฏิบัติ

47.6 อนุมัติให้ผู้จัดการทำนิติกรรมในนามของนิติบุคคลอาคารชุดกับหน่วยงานทางราชการ รัฐวิสาหกิจ และ/หรือบุคคลภายนอก

47.7 อนุมัติค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นและเกินจากงบประมาณการที่ตั้งไว้ ซึ่งได้พิจารณาอนุมัติงบประมาณประจำปีอาคารชุดและพิจารณาอนุมัติค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นและเกินจากงบประมาณที่ตั้งไว้ ซึ่งได้พิจารณาแล้วเห็นว่ามีความจำเป็นต่อนิติบุคคลอาคารชุด

47.8 พิจารณาให้ความเห็นชอบในเรื่องการฝากและถอนเงิน การจัดสรรเงินและดอกเบี้ยของเงินดังกล่าว

47.9 วินิจฉัยและตัดสินปัญหาข้อขัดแย้งต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในอาคารชุด และนำเสนอให้ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมรับทราบหรือลงมติในกรณีที่จำเป็นต้องให้ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมลงมติ

47.10 พิจารณาชี้ขาดการกระทำใด ๆ ต่อทรัพย์สินส่วนบุคคลอันจะเป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้างความมั่นคง การป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารหรือการอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ หรือการกระทำใด ๆ ของเจ้าของร่วมอันจะมีผลต่อทรัพย์สินส่วนกลาง หรือลักษณะภายนอกอาคารหรือการก่อสร้างใด ๆ อันจะเป็นการเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง หรือการกระทำใด ๆ ของเจ้าของร่วมหรือบุคคลใด ๆ อันเป็นการฝ่าฝืนกฎข้อบังคับหรือกฎระเบียบของอาคารชุดฯ

47.11 หน้าที่อื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ พระราชบัญญัติอาคารชุด หรือกฎกระทรวง

ข้อ 47/1 บุคคลดังต่อไปนี้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ

- (1) เจ้าของร่วมหรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม
- (2) ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาล หรือผู้พิทักษ์ในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ แล้วแต่กรณีตัวแทนของนิติบุคคลจำนวนหนึ่งคน ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วม
- (3) ในกรณีที่ห้องชุดใดมีผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของร่วมหลายคน ให้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการจำนวนหนึ่งคน

ข้อ 47/2 บุคคลซึ่งจะได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการต้องไม่มีลักษณะ

ต้องห้าม ดังต่อไปนี้

- (1) เป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
- (2) เคยถูกที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการ หรือถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี
- (3) เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์กรหรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่
- (4) เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

ข้อ 47/3 นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระกรรมการพ้น

จากตำแหน่ง เมื่อ

จัดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๖ มิ.ย. ๒๕๕๘.....

หน้าที่ 25

ลงชื่อ..... (นายนิติกร) พนักงานเจ้าหน้าที่

- (1) ตาย
- (2) ลาออก
- (3) ไม่ได้เป็นบุคคลตามข้อบังคับ ข้อ 47/1 หรือมีลักษณะต้องห้ามตามข้อบังคับ ข้อ 47/2 ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติตามข้อบังคับ ข้อ 35 ให้พ้นจากตำแหน่ง

ข้อ 47/4 กรณีตำแหน่งกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดว่างลงก่อนถึงคราวออกตามวาระ ให้ผู้จัดการหรือคณะกรรมการจัดให้มีการเลือกตั้งกรรมการแทนตำแหน่งกรรมการที่ว่างลงภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ตำแหน่งว่างลง กรรมการที่ได้รับเลือกตั้งให้อยู่ในตำแหน่งได้เพียงระยะเวลาที่เหลืออยู่ของกรรมการที่ว่าง

ข้อ 47/5 ให้คณะกรรมการเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการและจะเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นรองประธานกรรมการก็ได้

ข้อ 47/6 ให้ประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุมคณะกรรมการ และในกรณีที่กรรมการตั้งแต่สองคนขึ้นไปร้องขอให้เรียกประชุมคณะกรรมการ ให้ประธานกรรมการกำหนดวันประชุมภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้รับการร้องขอ

ข้อ 47/7 การประชุมของคณะกรรมการต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการถ้าประธานกรรมการไม่มาประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ให้รองประธานกรรมการเป็นประธานในที่ประชุมถ้าไม่มีรองประธานกรรมการหรือมีแต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุมการวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

หมวดที่ 12/1

การประกันภัย

ข้อ 47/8 นิติบุคคลอาคารชุด จะจัดให้มีและคงไว้ตลอดไปซึ่งการประกันภัยดังต่อไปนี้

- (1) การประกันความรับผิดชอบต่อบุคคลที่สาม (Public liability Policy) เพื่อให้คุ้มครองถึง ความเสียหายต่อร่างกาย ชีวิต และความเสียหายผู้ครอบครองห้องชุดรวมทั้งเจ้าหน้าที่ พนักงานหรือตัวแทนของบุคคลดังกล่าวซึ่งได้กระทำการอันเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินส่วนกลางหรืออาคารชุด

๑ ๖ ๖.๖. ๒๕๕๘

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้วเมื่อวันที่

หน้าที่ 26

ลงชื่อ..... (นายณัฐพรชัย วัฒนารักษ์) พนักงานเจ้าหน้าที่

(2) ประกันความเสี่ยงภัยทุกชนิด (All Risks Policy) และประกันภัยอื่นๆ ที่จำเป็น โดยได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ

ข้อ 47/9 สิทธิและหน้าที่ของห้องชุดในการทำประกันภัยการประกันภัยในทรัพย์สินส่วนบุคคลหรือทรัพย์สินที่ปรับปรุงเพิ่มเติมภายในห้องชุดใดให้เป็นสิทธิของเจ้าของทรัพย์สินส่วนบุคคลหรือเจ้าของห้องชุดนั้นๆ ในการจัดให้มีการประกันภัยเพิ่มขึ้นเจ้าของห้องชุดอาจทำประกันความรับผิดชอบของตนในความเสียหายของบุคคลหรือทรัพย์สินซึ่งเกิดขึ้น ยกเว้นการรับช่วงสิทธิเพื่อเรียกร้องเอาแก่นิติบุคคลอาคารชุดฯ ผู้จัดการ คณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดฯ พนักงานของนิติบุคคลอาคารชุดฯ และเจ้าของร่วม อื่นๆ ทั้งการประกันภัยเช่นนี้จะต้องไม่กระทบหรือทำให้ความรับผิดชอบของผู้รับประกันภัยตามสัญญาที่นิติบุคคลอาคารชุดฯ ได้ทำขึ้นลดน้อยลงและในกรณีที่เกิดความเสียหายขึ้นแก่ทรัพย์สินซึ่งนิติบุคคลอาคารชุดฯ ประกันภัยไว้แต่นิติบุคคลอาคารชุดฯ ได้รับค่าสินไหมทดแทนน้อยกว่าจำนวนที่พึงได้ตามสัญญาประกันภัยที่นิติบุคคลอาคารชุดฯ ได้ทำเนื่องมาแต่เหตุที่เจ้าของห้องชุดได้ทำการประกันภัยขึ้นเองเจ้าของห้องชุดนั้นๆ จะต้องส่งมอบค่าสินไหมทดแทนที่ตนได้รับจากการทำการประกันภัยขึ้นเองให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดฯ (นายอภินันต์ สุขวงศ์) ตามจำนวนที่ลดน้อยลงไป ค่าสินไหมทดแทนส่วนนี้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดฯ โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดฯ จะได้จัดสรรตามวัตถุประสงค์ต่อไป

ข้อ 47/10 ค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัยค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับให้ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการเป็นผู้ใช้ในการก่อสร้างซ่อมแซมทรัพย์สินที่เสียหายขึ้นใหม่หรือชำระตามเงื่อนไขที่ระบุในข้อบังคับนี้ค่าสินไหมทดแทนทั้งหลายที่ได้รับจากสัญญาประกันภัยให้ผู้จัดการเป็นผู้มีอำนาจรับและเก็บรักษาไว้ในบัญชีธนาคารของนิติบุคคลอาคารชุดฯ ซึ่งเป็นผู้รับผลประโยชน์ตามกรมธรรม์ประกันภัยนั้นรวมทั้งมีอำนาจต่อรองค่าสินไหมทดแทนตามที่ระบุไว้นี้ได้

คณะกรรมการจะต้องพิจารณาทบทวนถึงการประกันภัยที่นิติบุคคลอาคารชุดฯ ได้ทำขึ้นอย่างน้อย ครั้งหนึ่งในทุกกรอบระยะเวลา 12 เดือน ทั้งนี้เบี้ยประกันจะตกเป็นภาระของเจ้าของร่วมทั้งหมดตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 47/11 เจ้าของร่วมจะต้องร่วมกันชำระค่าเบี้ยประกันภัยเฉลี่ยตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดฯ เมื่อวันที่ ๑๖ มิ.ย. ๒๕๕๘

ลงชื่อ..... (นายอภิสิทธิ์ สุขวงศ์) กรรมการผู้จัดการ

หมวด 12/2

บทลงโทษ

ข้อ 47/12 หากเจ้าของร่วมหรือบริวารของเจ้าของร่วม ไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับไม่ว่าข้อใดข้อหนึ่ง หรือหลายข้อ หรือไม่ปฏิบัติตามระเบียบอื่นๆ ของนิติบุคคลอาคารชุด หรือไม่ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติอาคารชุดเมื่อผู้จัดการได้เตือนด้วยวาจาหรือเป็นลายลักษณ์อักษร และหากผู้ถูกเตือนไม่นำพาต่อคำเตือนผู้จัดการมีอำนาจห้ามไม่ให้เจ้าของร่วมหรือบริวารของเจ้าของร่วมใช้ทรัพย์สินส่วนกลางส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทุกส่วน รวมไปถึงการห้ามเข้าภายในอาคารชุดหรือบริเวณอาคารชุดจนกว่าเจ้าของร่วมหรือบริวารจะได้ปฏิบัติตามระเบียบหรือข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดหรือพระราชบัญญัติอาคารชุด

ข้อ 47/13 ผู้จัดการ ประธานกรรมการ กรรมการ เจ้าของร่วม บริวารของเจ้าของร่วมและ/หรือบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องได้ฝ่าฝืนระเบียบ ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด และ/หรือพระราชบัญญัติอาคารชุดจะต้องถูกลงโทษจำคุก ปรับ หรือทั้งจำทั้งปรับตามพระราชบัญญัติอาคารชุดหมวด 8 ว่าด้วยบทกำหนดโทษ ตั้งแต่มาตรา 63 ถึง มาตรา 73

หมวด 13

การเลิกอาคารชุด

ข้อ 48. อาคารชุดที่ได้จดทะเบียนไว้ อาจเลิกได้ด้วยเหตุใดเหตุหนึ่ง ดังต่อไปนี้

48.1 เจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุด

48.2 อาคารชุดเสียหายทั้งหมด และเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างอาคารนั้นขึ้นใหม่

48.3 อาคารชุดถูกเวนคืนทั้งหมดตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

ข้อ 48/1 เมื่อมีการจดทะเบียนเลิกอาคารชุด ให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นอันเลิกและให้ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตั้งผู้ชำระบัญชีภายใน 14 วันนับแต่วันที่จดทะเบียนเลิกอาคารชุด

ข้อ 48/2 ผู้ชำระบัญชีมีอำนาจจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่ที่ประชุมเจ้าของร่วมจะมีมติเป็นอย่างอื่น

ข้อ 48/3 ให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะ 22 หุ่นส่วนและบริษัท หมวด 5 การชำระบัญชีห้างหุ้นส่วนจดทะเบียน ห้างหุ้นส่วนจำกัด และบริษัทจำกัด มาใช้บังคับแก่การชำระบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดโดยอนุโลม

ข้อ 48/4 เมื่อได้ชำระบัญชีเสร็จแล้ว ถ้ามีทรัพย์สินเหลืออยู่เท่าใดให้แบ่งให้แก่เจ้าของร่วมตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ลงจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดได้

หน้า 28

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่

บทเฉพาะกาล

ข้อ 49 ตามข้อบังคับนี้แต่งตั้งให้ บริษัท แมรีแลนด์ จำกัด จำกัด โดย นางสาวสุภาพร ทองเย็น
ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ดาวน์ทาวน์ 49 คอนโดมิเนียม ตามพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ
จนกว่าจะมีการประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วมครั้งแรกภายในหกเดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ 51 เงินกองทุนส่วนของโครงการ กำหนดให้ชำระเมื่อโอนห้องชุดเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

๑๖/๑๑/๒๕๖๓ ๓-

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๖ ธ.ค. ๒๕๕๘

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่
(นายณัฐทรงชัย วิระนาวัน)



(อ.ท.๑๐)

หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด

สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง
วันที่ ๒๕ เดือน กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๕๘

หนังสือนี้ออกให้เพื่อแสดงว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับจดทะเบียนอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ตามคำขอของผู้มีกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคาร ชื่อ บริษัท แมรี่แลนด์ จำกัด ทะเบียนเลขที่ ๓/๒๕๕๘ เมื่อวันที่ ๒๕ เดือน กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๕๘ โดยมีรายการ ดังนี้

/ ๑. ชื่ออาคารชุด "สวนไพรม์ 4๑ คอนโดมิเนียม"
๒. โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๗๕๗, ๑๗๕๘, ๑๐๑๓๐ตำบล/แขวง คลองตันเหนือ อำเภอ/เขต วัฒนา
จังหวัด กรุงเทพมหานคร

๓. จำนวนอาคาร ๒ หลัง
๔. จำนวนห้องชุด ๑๒๘ ห้องชุด
๕. บันทึกรายละเอียด(รายการทรัพย์สินส่วนกลาง เฉพาะทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา ๑๕(๕), (๖), (๗))
- นิติบุคคลอาคารชุดเลขที่ ๒๐๐ ซอยสุขุมวิท ๔๘
 - ห้องสมุดอาคารบี ห้องอบไอน้ำอาคารบี ห้องออกกำลังกายอาคารบี สระว่ายน้ำ
 - ทางเดินภายในและภายนอกอาคาร บันไดหนีไฟ ห้องปั๊มน้ำ ห้องไฟฟ้า ช่องท่อระบบต่างๆ
 - ชุดล่อฟ้า ระบบแสงสว่างทางเดินภายในและภายนอกอาคาร ระบบท่อน้ำทิ้งและท่ออากาศ
 - บ่อบำบัด พร้อมระบบบำบัดคุณภาพ ระบบท่อน้ำประปา ถังเก็บน้ำใต้ดิน ตัวควบคุมไฟฟ้าสำหรับปั๊มน้ำ มีเตอร์วัดปริมาณน้ำของห้องชุด หัวรับน้ำดับเพลิงพร้อมท่อดับเพลิง ถังดับเพลิงเคมี
 - ระบบโทรศัพท์ ระบบโทรทัศนรวม ระบบสัญญาณเตือนอัคคีภัย ระบบไฟบอกป้ายทางหนีไฟ
 - ระบบไฟฟ้า ระบบลิฟต์โดยสาร
 - ทรัพย์สินอื่นๆ ของอาคารชุดที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมที่มีอยู่แล้ว และจะให้เกิดขึ้นในภายหน้า

๖. ทรัพย์สินส่วนบุคคล

ห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย	จำนวน ๑๒๘	ห้องชุด
ห้องชุดเพื่อประกอบการค้า	จำนวน -	ห้องชุด
ที่จอดรถส่วนบุคคล	จำนวน -	ห้องชุด
อื่นๆ	-	ห้องชุด

(นายสมชาย ทองเต็ม)
เจ้าพนักงานที่ดินชำนาญงาน

๑๕ กพ. ๒๕๕๘

(ลงชื่อ).....พนักงานเจ้าหน้าที่

(นายณัฐพงษ์ วีระาวิน)

ตำแหน่งเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง