

สารบัญ

	หน้า
หมวดที่ 1 บททั่วไป	2
หมวดที่ 2 วัตถุประสงค์	3
หมวดที่ 3 ทรัพย์สินกลาง	4
หมวดที่ 4 การจัดการทรัพย์สินกลาง	7
หมวดที่ 5 การใช้ทรัพย์สินกลาง	7
หมวดที่ 6 การออกค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วม	8
หมวดที่ 7 อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง	10
หมวดที่ 8 การใช้ทรัพย์สินบุคคล	10
หมวดที่ 9 การถือกรรมสิทธิ์ของบุคคลหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว	13
หมวดที่ 10 การประชุมใหญ่เจ้าของร่วม	14
หมวดที่ 11 ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและอำนาจหน้าที่	16
หมวดที่ 12 คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดและอำนาจหน้าที่	19
หมวดที่ 13 การเลิกอาคารชุด	21
หมวดที่ 14 ข้อบังคับอื่นๆ	21
หมวดที่ 15 บทเฉพาะกาล	22

ฉะพพะเบี่ยนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๒๙ ต.ค. ๒๕๖๓

ลงชื่อ.....

.....พนักงานเจ้าหน้าที่

ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด  
ควินน์ สุขุมวิท 101



JURISTIC PERSON CONDOMINIUM  
QUINN SUKHUMVIT 101

ข้อ 3 การใช้ประโยชน์ภายในห้องชุดของเจ้าของร่วมให้ใช้ได้เฉพาะเพื่อการอยู่อาศัย ยกเว้นห้องชุดเพื่อการพาณิชย์

ข้อ 4 ข้อบังคับนี้และหรือข้อบังคับที่มีการแก้ไขใหม่ทุกฉบับที่ได้รับมติจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมให้ใช้บังคับแก่เจ้าของร่วมทุกคนหรือทั้งปวงหรือผู้ได้รับอนุญาต รวมถึงผู้เช่า ผู้เช่าช่วง หรือผู้เช่าและ ผู้เช่าช่วงและผู้เช่าบุคคลภายนอกที่มาใช้สถานที่ของอาคารชุดนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด การเปลี่ยนแปลงข้อบังคับให้กระทำตามมติที่ประชุมใหญ่ภายใต้บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด และ เมื่อมีมติถูกต้องแล้วให้คณะกรรมการมอบหมายให้ผู้จัดการนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติและเมื่อเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงแล้วจึงมีผลสมบูรณ์บังคับใช้

ข้อ 5 ข้อบังคับนี้ถ้ามิได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นให้นำบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และ ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมใหม่และหรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องมาใช้บังคับในการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด

หมวดที่ 2

วัตถุประสงค์

ข้อ 6 นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และมีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว เพื่อประโยชน์สูงสุดในการใช้ห้องชุด การใช้ทรัพย์สินส่วนกลางและการพักอาศัย ร่วมกัน ทั้งนี้ ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้ข้อบังคับหรือบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และ ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมใหม่ โดยมีวัตถุประสงค์ ดังนี้

(1) จัดการและดำเนินการด้วยวิธีใดๆ เพื่อความปลอดภัย ความสงบเรียบร้อย และป้องกันอุบัติเหตุของ อาคารชุดและทรัพย์สินส่วนกลาง รวมทั้งทำสัญญาประกันภัยทุกชนิดกับบริษัทประกันภัยที่นำเชื่อถือในนามนิติบุคคล อาคารชุด

(2) จัดการดูแลรักษา ซ่อมแซมระบบสาธารณูปโภคและบรรดาทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดที่มีอยู่และ ที่จะจัดให้มีขึ้นใหม่ให้อยู่ในสภาพที่เจ้าของร่วมในอาคารชุดจะใช้ประโยชน์ได้ตลอดเวลา

(3) ดำเนินการประสาน ติดต่อ ยื่นคำร้อง คำขอ ต่อหน่วยงานราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือเอกชน หรือว่าจ้าง หน่วยงานดังกล่าวเข้ามาดูแลรักษาซ่อมแซมบรรดาทรัพย์สินส่วนกลางหรือการจัดระบบรักษาความปลอดภัย ของอาคารชุดเพื่อประโยชน์ของอาคารชุด

(4) มีอำนาจทำนิติกรรมกับบุคคลอื่น ดำเนินการแจ้งความร้องทุกข์ กล่าวโทษ ใช้สิทธิเรียกร้อง หรือดำเนินคดี ตามกฎหมายทั้งทางแพ่ง อาญา และทางปกครองรวมทั้งประนีประนอมยอมความกับผู้ที่ทำการละเมิดต่ออาคารชุด หรือทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด และการบังคับคดีตามกฎหมาย

(5) จัดให้มีขึ้นและดูแลสิ่งกิจกรรมต่างๆ อันเป็นการบริการต่อเจ้าของร่วมหรือบุคคลภายนอกที่มาใช้สถานที่ ของอาคารชุดและเป็นประโยชน์ต่อเจ้าของร่วม

(6) ดูแลบำรุงรักษา ซ่อมแซมสาธารณูปโภค และทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น อาคาร ทางเดินรถยนต์ ทางเดินเท้า รั้ว สวน ต้นไม้ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบระบายน้ำ ระบบสุราภิบาล การรักษาความสะอาด การรักษา ความปลอดภัย เป็นต้น **จึงจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๒๕ ต.ค. ๒๕๖๓**

ลงชื่อ.....

พนักงานเจ้าหน้าที่

หมวดที่ 1

บททั่วไป

ข้อ 1 ข้อบังคับนี้เรียกว่า "ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ควินน์ สุขุมวิท 101"

ข้อ 2 นิติบุคคลอาคารชุดนี้มีชื่อว่า "นิติบุคคลอาคารชุด ควินน์ สุขุมวิท 101" เขียนเป็นภาษาอังกฤษว่า "Quinn Sukhumvit 101 Juristic Person" สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 3099 ซอยสุขุมวิท 101 ถนนสุขุมวิท แขวงบางจาก เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร ในข้อบังคับนี้

"เจ้าของโครงการ"	หมายถึง	บริษัท เอ็ม บี เค สุขุมวิท จำกัด
"อาคารชุด"	หมายถึง	อาคารชุด ควินน์ สุขุมวิท 101
"นิติบุคคลอาคารชุด"	หมายถึง	นิติบุคคลอาคารชุด ควินน์ สุขุมวิท 101
"คณะกรรมการ"	หมายถึง	คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ควินน์ สุขุมวิท 101
"เจ้าของร่วม"	หมายถึง	เจ้าของห้องชุดในอาคารชุด ควินน์ สุขุมวิท 101
"ผู้จัดการ"	หมายถึง	ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ควินน์ สุขุมวิท 101
"ทรัพย์สินส่วนบุคคล"	หมายถึง	ห้องชุดและหมายความรวมถึงระเบียง ที่จอดรถและสิ่งปลูกสร้าง หรือทรัพย์สินที่จัดให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย
"ห้องชุด"	หมายถึง	ส่วนของอาคารชุดที่แยกถือกรรมสิทธิ์ได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคลตามที่ปรากฏในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด
"ทรัพย์สินส่วนกลาง"	หมายถึง	ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด ส่วนของอาคารชุด ควินน์ สุขุมวิท 101 ที่มีใช้ ห้องชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม
"ข้อบังคับ"	หมายถึง	ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ควินน์ สุขุมวิท 101
"เงินกองทุน"	หมายถึง	เงินทุนที่เจ้าของร่วมได้ร่วมกันออกไว้เพื่อใช้ในการของ นิติบุคคลอาคารชุด ในกรณีที่มีการซ่อมแซมใหญ่หรือกรณี มีเหตุฉุกเฉินกรณีจำเป็นเร่งด่วนหรือกรณีพิเศษ
"เงินค่าใช้จ่ายส่วนกลาง"	หมายถึง	เงินที่เจ้าของร่วมต้องชำระล่วงหน้าเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการดูแล บำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก ต่างๆ ในอาคารชุดและนอกอาคารชุดที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อ ประโยชน์โดยรวมของเจ้าของร่วม
"การประชุมใหญ่"	หมายถึง	การประชุมใหญ่สามัญหรือการประชุมใหญ่วิสามัญเจ้าของร่วม
"ประกาศนิติบุคคล"	หมายถึง	ประกาศนิติบุคคลอาคารชุด คณะกรรมการ หรือผู้จัดการ อันเกี่ยวกับหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดการจัดการดูแล รักษาการใช้ห้องชุด การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล การใช้ทรัพย์สิน ส่วนกลาง การกำหนดและการจัดการเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายของ เจ้าของร่วม รวมทั้งกฎ ระเบียบการอาศัยอยู่ร่วมกันในอาคารชุด

**จึงจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๒๕ ต.ค. ๒๕๖๓**

ลงชื่อ.....

พนักงานเจ้าหน้าที่

- ที่จอดรถขยับ
- ห้องขยับเบียด, ขยับอันตราย, ห้องขยับแห้ง, ขยับวีไอเคิล

(4) ชั้น 2

- ห้องอเนกประสงค์
- พื้นที่จอดรถ จำนวน 27 คัน
- กระบะต้นไม้

(5) ชั้น 3

- พื้นที่จอดรถ จำนวน 31 คัน
- กระบะต้นไม้

(6) ชั้น 4

- พื้นที่จอดรถ จำนวน 31 คัน
- กระบะต้นไม้

(7) ชั้น 5

- พื้นที่จอดรถ จำนวน 31 คัน
- พื้นที่จัดสวน
- กระบะต้นไม้

(8) ชั้น 6

- พื้นที่จอดรถ จำนวน 30 คัน
- ห้องเครื่องปั๊ม
- กระบะต้นไม้
- จุดกลับรถ

(9) ชั้น 7

- สระว่ายน้ำ
- เขลียงสระว่ายน้ำ
- ห้องออกกำลังกาย
- ห้องน้ำชาย
- ห้องน้ำหญิง
- ห้องขยะ
- ห้องไฟฟ้า
- ห้องสื่อสาร
- พื้นที่จัดสวน

(10) ชั้น 8-24

- ห้องขยะ
- ห้องไฟฟ้า
- ห้องสื่อสาร

แสดงทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๒๙ ต.ค. ๒๕๖๓

ลงชื่อ.....

พนักงานเจ้าหน้าที่

(7) เข้าถือกรรมสิทธิ์และครอบครองของสังหาริมทรัพย์ สังกาทรัพย์ การให้เช่าทรัพย์สิน ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมตามมติที่ประชุมเจ้าของร่วม

(8) ดำเนินการใดๆ ภายใต้ข้อบังคับและพระราชบัญญัติอาคารชุดเพื่อประโยชน์ในการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินส่วนกลาง

(9) ประกอบหรือดำเนินการใดๆ ที่จะเป็นประโยชน์ต่ออาคารชุดโดยส่วนรวม

หมวดที่ 3

ทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 7 ทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด ได้แก่ ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมตามข้อบังคับหรือตามรายการทรัพย์สินส่วนกลางแนบท้ายข้อบังคับนี้ ได้แก่

(1) ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด โฉนดเลขที่ 10077 และ 252473-252480 เลขที่ดิน 3818 และ 10988-10995 แขวงบางจาก เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร รวมเนื้อที่ 2 - 2 - 82 ไร่ รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างหรือสิ่งพัฒนาใดๆ ของที่ดินดังกล่าวที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วม

(2) โครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อป้องกันความเสียหายต่ออาคารชุด

- ส่วนของอาคารชุดที่เป็นฐานราก
- เสาเข็ม
- เสาคอนกรีตเสริมเหล็ก
- พื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก
- คานคอนกรีตเสริมเหล็ก
- ผนังภายนอกก่ออิฐฉาบปูน

(3) ชั้น 1

- พื้นที่จอดรถ จำนวน 29 คัน
- พื้นที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 6 คัน
- สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด
- โถงต้อนรับ
- ตู้จดหมาย
- ห้องน้ำ
- ห้องซักผ้า
- ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า
- ห้อง RMU
- ห้อง MBD
- ห้องปั๊ม
- พื้นที่จัดสวน

แสดงทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๒๙ ต.ค. ๒๕๖๓

ลงชื่อ.....

พนักงานเจ้าหน้าที่



หมวดที่ 4  
การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 8 การจัดการใดๆ ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางให้ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ตามข้อบังคับนี้โดยความเห็นชอบและคำแนะนำของคณะกรรมการและหรือที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม รวมถึงการออกกฎระเบียบ คำสั่งหรือข้อบังคับเพิ่มเติมที่ใช้บังคับในอาคารชุดตามความจำเป็น การจัดจ้างพนักงาน จัดจ้างผู้ดำเนินการต่างๆ และค่าใช้จ่ายที่สมควรในการนั้นๆ

ข้อ 9 การจัดการทรัพย์สินส่วนกลางดังต่อไปนี้ จะต้องได้รับมติจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมภายใต้พระราชบัญญัติอาคารชุด และหรือกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

(1) การอนุญาตให้เจ้าของร่วมก่อสร้างต่อเติมห้องชุดที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคารชุด

(2) การซื้อ ขาย หรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง เว้นแต่ การจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น การให้เช่าพื้นที่ส่วนกลางภายในบริเวณอาคารชุดอันเป็นประโยชน์ต่อเจ้าของร่วมโดยคณะกรรมการให้ความเห็นชอบ

(3) การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมหรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลางนอกเหนือจากงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมเจ้าของร่วมไว้แล้วและหรือจะต้องใช้เงินจำนวนเกินกว่า 100,000 บาท (หนึ่งแสนบาทถ้วน) ขึ้นไป เว้นแต่กรณีฉุกเฉินหรือจำเป็นเร่งด่วน

หมวดที่ 5  
การใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 10 เจ้าของร่วมมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามที่ระบุไว้ในหมวด 3 ตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์และต้องใช้สิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางด้วยความระมัดระวังเช่นวิญญูชนพึงใช้ทรัพย์สินของตน รวมทั้งไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการเสียหายต่อทรัพย์สินส่วนกลางตามระเบียบและวิธีการใช้ ดังต่อไปนี้

(1) ห้ามเจ้าของร่วมหรือบุคคลใดๆ ใช้ทรัพย์สินส่วนกลางนอกจากการใช้ประโยชน์ตามกฎหมาย ระเบียบ วิธีการใช้ระยะเวลาการใช้และเงื่อนไขอื่นๆ ตามประกาศนิติบุคคลอาคารชุดโดยการควบคุมดูแลของผู้จัดการและหรือคณะกรรมการ หากเจ้าของร่วมหรือบุคคลใดๆ ที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าของร่วมข้างต้นไม่ปฏิบัติตามระเบียบปฏิบัติไม่ถูกต้อง ผู้จัดการมีสิทธิห้ามเจ้าของร่วมหรือบุคคลนั้นๆ ใช้ทรัพย์สินส่วนกลางนั้นได้จนกว่าเจ้าของร่วมหรือบุคคลนั้นๆ จะได้ปฏิบัติตามกฎระเบียบหรือข้อบังคับ

(2) ห้ามบุคคลใดๆ ที่ไม่ใช่เจ้าของร่วมเข้ามาหรือใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากผู้จัดการ คณะกรรมการหรือเจ้าของร่วม ทั้งนี้ นิติบุคคลอาคารชุดของลงหนังสือที่จะไม่อนุญาตให้บุคคลใดๆ ที่ดังกล่าวไม่เรียบร้อยหรือเป็นโรคติดต่อหรือประพฤติดังการไม่เหมาะสม โดยให้ผู้จัดการมีอำนาจเด็ดขาดในการวินิจฉัยและหรือห้าม ตลอดจนเชิญตัวบุคคลนั้นออกไปจากอาคารชุด

(3) ห้ามมิให้บุคคลใดๆ ที่เป็นโรคติดต่อร้ายแรงเข้ามาในอาคารชุดหรือใช้บริการทรัพย์สินส่วนกลาง

๒ ๕ ต.ค. ๒๕๖๓  
จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่

(11) ชั้น 25-31

- ห้องขยะ

- ห้องไฟฟ้า

- ห้องสื่อสาร

(12) ชั้น 3-ชั้นลอย

- สกายเลาจน์

(13) ชั้นคาเฟ่

- พื้นที่จัดสวน

- พื้นที่หนีไฟทางอากาศ

- ห้องน้ำ

(14) ทรัพย์สินส่วนกลางอื่นๆ

- ทางเดินภายในและภายนอกอาคาร

- ทางขึ้น-ลง อาคาร

- ทางขึ้น-ลง ที่จอดรถ

- โถงหน้าลิฟต์และลิฟต์

- บันไดและบันไดหนีไฟ

- ทางเดินเชื่อมระหว่างห้องชุด

- ระบบป้องกันและแจ้งเตือนอัคคีภัย

- ระบบไฟฟ้าและสื่อสาร

- ระบบปรับอากาศ

- ระบบระบายอากาศ

- ระบบระบายน้ำ

- ระบบบำบัดน้ำเสีย

- ระบบป้องกันฟ้าผ่า

- ระบบสุขาภิบาล

- ระบบประปา

- รังโครงการ

- ป้อมยาม

(15) เครื่องมือ เครื่องใช้ และทรัพย์สินส่วนกลางอื่นๆ ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมที่มีอยู่แล้ว หรือที่จะจัดให้มีในภายหน้าเพื่อประโยชน์กับเจ้าของร่วมทุกคน

(16) ทรัพย์สินอื่นซึ่งกฎหมาย และหรือ พระราชบัญญัติอาคารชุด และหรือ ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดกำหนดให้เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๒ ๕ ต.ค. ๒๕๖๓

ลงชื่อ

พนักงานเจ้าหน้าที่

(1) ค่าใช้จ่ายในงานบริหาร เช่น ค่าบริหารและจัดการอาคารชุด ค่าบริการรักษาความปลอดภัย ค่ารักษาความสะอาด ค่าบริการกำจัดแมลง ค่าดูแลบำรุงรักษาต้นไม้และสวน ค่าจัดเก็บขยะ ค่าดูแลบำรุงรักษาลิฟท์ ค่าดูแลบำรุงรักษาเครื่องปรับอากาศ ค่าดูแลซ่อมบำรุงอุปกรณ์สำนักงาน และค่าจ้างงานบริการ เป็นต้น

(2) ค่าใช้จ่ายด้านจัดซื้อทรัพย์สินหรือจัดหาเครื่องมือเครื่องใช้วัสดุอุปกรณ์วัสดุสิ้นเปลืองที่จำเป็นเพื่อการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด

(3) ค่าใช้จ่ายบำรุงรักษาซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด เช่น อะไหล่ลิฟท์ งานบำรุงรักษาระบบอาคาร ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบสื่อสาร ระบบเตือนภัย ระบบประปา และระบบอื่นๆ เป็นต้น

(4) ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน เช่น ค่าสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายสำนักงาน ค่าจ้างพนักงาน ค่าขนส่ง ค่าภาษีอากร ค่าเบี้ยประกันภัย เป็นต้น โดยในส่วนค่าเบี้ยประกันภัยในปีแรก ให้ชำระจากค่าใช้จ่ายส่วนกลางของอาคารชุด และในปีต่อไป ให้ชำระโดยเรียกเก็บจากเจ้าของร่วมโดยตรงตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

อัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่เจ้าของร่วมแต่ละรายต้องร่วมกันออกชำระ ดังนี้

ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง นับแต่วันจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเป็นต้นไป เรียกเก็บในอัตรา 65 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนของเนื้อที่ห้องชุด โดยเรียกเก็บจากเจ้าของร่วมเมื่อมีการรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดล่วงหน้า 12 เดือนชำระ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ค่าใช้จ่ายส่วนกลางในปีต่อไป หากจะเรียกเก็บเกินกว่าอัตรา 65 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ให้ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมพิจารณาลงมติอัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ตามข้อบังคับหรือภายใต้พระราชบัญญัติอาคารชุด ในกรณีที่มีประชุมใหญ่ไม่สามารถมีมติได้เรียกเก็บในอัตราใดก็ได้ ให้ใช้อัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลางอัตราเดิมไปจนกว่าจะมีมติที่ประชุมใหญ่ครั้งต่อไป

ให้ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการกำหนดวิธีการเก็บรักษา การรับจ่าย และการเรียกเก็บเงินดังกล่าวจากเจ้าของร่วม

ข้อ 13 อัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลางในหมวดนี้ให้เปลี่ยนแปลงได้ตามความเหมาะสมและตามสภาพเศรษฐกิจ โดยได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการและหรือมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

ข้อ 14 เจ้าของร่วม บริวาร ผู้เช่าหรือผู้ใช้ประโยชน์ในห้องชุดทุกราย ต้องชำระค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสาธารณูปโภคส่วนบุคคล เช่น ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์ ค่าบริการอินเทอร์เน็ต ค่าเบี้ยประกันภัย เป็นต้น และหรือค่าบริการที่นิติบุคคลอาคารชุดกำหนด หากเจ้าของร่วมไม่ชำระค่าใช้จ่ายข้างต้นภายในระยะเวลาที่กำหนดเจ้าของร่วมยินยอมให้ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการระงับสาธารณูปโภคหรือบริการ จนกว่าเจ้าของร่วมจะชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ เจ้าของร่วมละสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใดๆทั้งสิ้น และจะชำระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการระงับและติดตั้งอุปกรณ์ดังกล่าว

ในกรณีที่นิติบุคคลอาคารชุดได้ตรองจ่ายเงินค่าสาธารณูปโภค ค่าบริการหรือค่าใช้จ่ายใดๆ แก่ตน เจ้าของร่วมไปก่อน เจ้าของร่วมต้องชำระคืนเงินตรองดังกล่าวพร้อมเบี้ยปรับ (ถ้ามี) ให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดทันทีที่ผู้จัดการเรียกเก็บ

**แจ้งจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๒๕ ต.ค. ๒๕๖๓**

ลงชื่อ..... พนักงานเจ้าพนักงาน

(4) ห้ามเจ้าของร่วมทำการก่อสร้างต่อเติมห้องชุดรุกล้ำเข้าไปในทรัพย์สินส่วนกลาง

(5) ห้ามเจ้าของร่วมกระทำการใดๆ อันเป็นการรบกวน หรือขัดขวางต่อความสะดวกในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วมอื่นๆ

(6) กำหนดให้ที่จอดรถภายในอาคารตามที่ดินบุคคลอาคารชุดกำหนดเป็นที่จอดรถสำหรับผู้มาใช้บริการห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) และรถรับส่งสินค้า กรณีบุคคลภายนอกหรือเจ้าของร่วมหรือผู้มาติดต่อมาใช้บริการห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ดังกล่าว ให้จอดรถได้ไม่เกินกำหนดเวลาที่นิติบุคคลอาคารชุดกำหนด โดยถือปฏิบัติตามข้อบังคับหรือระเบียบนิติบุคคลอาคารชุด

(7) หากเจ้าของร่วม บริวาร หรือผู้ได้รับอนุญาตไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับนี้ ให้นิติบุคคลอาคารชุดโดยผู้จัดการมีอำนาจดำเนินการในฐานะผู้เสียหายหรือแทนผู้เสียหายในการดำเนินการกับเจ้าของร่วม บริวาร หรือผู้ได้รับอนุญาต ปฏิบัติตามข้อบังคับ ตลอดจนดำเนินการตามมาตรการต่างๆรวมทั้งแจ้งความฟ้องร้องเจ้าของร่วม บริวาร หรือ ผู้ได้รับอนุญาตให้ปฏิบัติตามข้อบังคับนี้ และหรือให้ศาลใช้คำสั่งเสียหายที่เกิดขึ้น

นอกจากที่กำหนดไว้ในหมวดนี้ ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการมีอำนาจออกระเบียบเพิ่มเติมเกี่ยวกับการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตามความเหมาะสมเป็นกรณีๆ ไป โดยเปิดเผยให้ทราบเพื่อการปฏิบัติตามของเจ้าของร่วมหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องทั้งปวง

หมวดที่ 6

การออกค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วม

ข้อ 11 เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายตั้งเป็นกองทุนให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด เพื่อวัตถุประสงค์ในการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง หรือเพื่อใช้ในการฉุกเฉินหรือกรณีพิเศษหรือมีเหตุจำเป็นเร่งด่วน หรือจัดการตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมโดยเรียกเก็บในอัตรา 600 บาทต่อตารางเมตร ของเนื้อที่ห้องชุดจากเจ้าของร่วมครั้งแรกครั้งเดียวเมื่อมีการรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจากเจ้าของโครงการ ให้ผู้จัดการนำเงินกองทุนดังกล่าวฝากธนาคารในนามของ "นิติบุคคลอาคารชุด ควินน์ สุนวาท 101" โดยให้คณะกรรมการกำหนดผู้มีอำนาจถอนเงินจากธนาคารมาใช้จ่ายตามวัตถุประสงค์ ดอกเบี้ยของเงินกองทุนนี้ให้นำไปเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายส่วนกลาง และหรือตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

ข้อ 12 เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง เพื่อวัตถุประสงค์ในการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง สำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวม และซ่อมบำรุงรักษาอุปกรณ์ต่างๆที่เกิดขึ้นในอาคารชุด ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าเบี้ยประกัน และค่าใช้จ่ายใดๆ อันเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางและการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง ตลอดจนค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้ใช้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน และหรือจัดเก็บไปเป็นเงินสำรองหมุนเวียนในการบริหารจัดการ

ในการทำสัญญาประกันภัยต่างๆ นอกจากทรัพย์สินส่วนบุคคล ให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้เอาประกันและเป็นผู้รับประโยชน์จากการทำประกันภัย

ค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวม และซ่อมบำรุงรักษาอุปกรณ์ต่างๆที่เกิดขึ้นในอาคารชุดมีดังนี้

**แจ้งจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๒๕ ต.ค. ๒๕๖๓**

ลงชื่อ..... พนักงานเจ้าพนักงาน



.....พนักงานเจ้าหน้าที

(29) ระเบียบในการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลนั้น ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการมีอำนาจที่จะออกเพิ่มเติมได้ ตามที่ผู้จัดการเห็นว่ามีควมจำเป็นและเหมาะสมโดยการปิดประกาศให้ทราบ ณ สำนักงานนิติบุคคล อาคารชุด และให้มีอำนาจกำหนดบทลงโทษและมาตรการการขึ้นไต่ บังคับแก่เจ้าของร่วมที่ไม่ปฏิบัติตามหรือปฏิบัติผิดระเบียบ และจะจัดหรือแย้งกับข้อบังคับนี้ไม่ได้

(30) เจ้าของร่วมที่มีความประสงค์จะโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่บุคคลอื่นต้องแจ้งขอหนังสือปลอดหนี้จากผู้จัดการ รวมทั้งแจ้งชื่อ ที่อยู่หรือสถานที่ติดต่อของผู้รับโอนให้ผู้จัดการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 10 วันทำการ ในกรณีที่มีการค้างชำระค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วม เจ้าของร่วมรายนั้นจะต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนที่ค้างชำระให้เรียบร้อยแล้ว และผู้จัดการจะดำเนินการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้เจ้าของร่วมภายใน 10 วันทำการ นับแต่วันที่เจ้าของร่วมปฏิบัติตามข้อบังคับนี้ถูกต้องครบถ้วนแล้ว

ข้อ 19 การต่อเติมตกแต่งหรือเปลี่ยนแปลงแก้ไขในเรื่องต่อไปนี้ให้ถือว่าเป็นการเปลี่ยนแปลงสภาพภายนอกอาคาร  
ซึ่งเจ้าของร่วม บริวาร หรือผู้ใช้อประโยชน์ของชุดดำเนินการมิได้ เห็นแต่จะได้กับความเห็นชอบจากที่ประชุมใหญ่  
เจ้าของร่วม

(1) การเปลี่ยนแปลงวัสดุอุปกรณ์หรือสิ่งของผนังห้องชุด ระเบียง ประตู หน้าต่างที่ติดกับทางเดินร่วมหรือทรัพย์สินส่วนกลางภายในและนอกอาคาร

(2) การติดตั้งเสาศาภากาตุปรณีสื่อสาร หรืองานรับสัญญาณภาพที่เห็นได้จากภายนอกห้องชุด

(3) การกระทำใดๆ ที่มีผลจากภายนอกหนึ่งองค์หรืออาคารชุดแล้วเห็นว่าการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้นกับสภาพภายนอกของอาคารและหนึ่งหรือหนึ่งชุด

(4) การปลุกต้นไม้ให้งอกบนหรือนอกกระเบื้องซีเมนต์

ข้อ 20 ในกรณีที่จำเป็นและส่วนให้ผู้จัดการมีอำนาจจัดการในกิจการเพื่อความปลอดภัยของอาคารชุดรวมทั้งทรัพย์สินส่วนกลาง และทรัพย์สินส่วนบุคคลเช่นวิทยุชุมชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง หากมีค่าใช้จ่ายผู้จัดการมีสิทธิอนุมัติให้จ่ายเงินค่าใช้จ่ายตามหมวด 6 ข้อ 11 หรือข้อ 12 มาซ่อมแซมได้คราวละไม่เกิน 50,000 บาท หากค่าใช้จ่ายเกิน 50,000 บาทขึ้นไป ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการก่อนดำเนินการและให้เจ้าของร่วมทุกคนออกค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

## หมวดที่ ๑

การถือกรรมสิทธิ์ของบุคคลหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว

ข้อ 21 การถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของบุคคลหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวให้ใช้พระราชบัญญัติอาคารชุดที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้นหรือที่มีการแก้ไขบทบัญญัติขึ้นใหม่ในภายหลังมาบังคับใช้

ข้อ 22 เจ้าของห้องชุดที่มีความประสงค์จะโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้กับบุคคลหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ต้องแจ้งชื่อ ที่อยู่หรือสถานที่ติดต่อของบุคคลหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวผู้รับโอน รวมทั้งจำนวนเนื้อที่ของห้องชุดดังกล่าวให้ผู้จัดการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 วันทำการ เพื่อให้จัดการจะได้ตรวจสอบให้

๒ ๙ ต.ค. ๒๕๖๓

UDC 621.372.6.01:621.372.6.01:621.372.6.01

**หน้างานเข้าหน้า**

(16) ก่อนดำเนินการชำระ ข้อ 18(15) เจ้าของร่วม บริหารหรือผู้ให้เช่ารายหนึ่งจะต้องวางเงินสดหรือเช็คหรือเช็คเพื่อเป็นเงินประกันความเสียหาย 30,000 บาท หรือตามจำนวนที่นิติบุคคลอาคารชุดกำหนด และจะต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบอื่นๆ ของนิติบุคคลอาคารชุดที่ได้แจ้งหรือประกาศไว้โดยเคร่งครัด

(17) ห้ามนำวัสดุอุปกรณ์การก่อสร้างมาวางไว้ในบริเวณทรัพย์สินส่วนกลาง

(18) ห้ามนำเศษวัสดุก่อสร้างและของตกค้างทิ้งลงในภาชนะที่เก็บขยะของนิติบุคคลอาคารชุดบริเวณทรัพย์สินส่วนกลางทั้งภายในและภายนอกอาคารชุด

(19) ผู้จัดการมีอำนาจที่จะกำหนดข้อปฏิบัติ เงินค่าประกันความเสียหายหรือเงื่อนไขใดๆ ในการอนุญาตให้ติดตั้ง แก๊ส ต่อเติมห้องชุดแต่ละครั้งและจะคืนให้ภายหลังการดำเนินการแล้วเสร็จหากไม่มีความเสียหายใดๆ

(20) เจ้าของร่วม บริวารหรือผู้ใ้ประโยชน์ห้องชุด ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดแก่ทรัพย์สินส่วนกลาง หรือทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของร่วมอื่นอันเนื่องมาจากการติดตั้ง แก้ไข ต่อเติมห้องชุด และหรือความเสียหายใดๆ ที่เกิดจากห้องชุดนั้นเป็นต้นเหตุ

(21) เจ้าขอร่วมบริหารหรือผู้ใช้ประโยชน์ของชุด ต้องยินยอมให้ผู้จัดการหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายหรือเจ้าหน้าที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องเข้าทำการตรวจสอบ ซ่อมแซม แก้ไข กรณีทรัพย์สินส่วนกลางหรือห้องชุดข้างเคียงได้รับความเสียหายจากการดำเนินการดังกล่าว แม้ใช่ ต่อเติมห้องชุด

(22) ในกรณีที่มีการซ่อมแซมทรัพย์สินกลาง หรือห้องชุดห้องหนึ่งห้องใด จำเป็นต้องเข้าไปในห้องชุดข้างเคียง เจ้าของห้องชุดข้างเคียงนั้นต้องยินยอมและให้ความสะดวกตามสมควร แก่ผู้จัดการหรือผู้ได้รับมอบหมายจาก ผู้จัดการหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเข้าไปดำเนินการดังกล่าวได้

(23) ห้ามนำทรัพย์สินส่วนบุคคลมาไว้ในบริเวณทรัพย์สินส่วนกลาง

(24) ห้ามประกบขอบอาหารในห้องชุดโดยใช้เชือกคล้องจากถาดน หรือแก๊ส

(25) เจ้าของร่วมจะใช้พื้นที่จอดรถเพื่อการอื่นมิได้นอกจากการใช้เพื่อจอดรถ และจะต้องจอดตามที่ดินบุคคล  
อาคารชุดได้กำหนดที่จอดไว้ให้เท่านั้น

(26) เจ้าของร่วมที่ฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับหมวดนี้หรือทำให้ความเสียหายให้เกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินส่วนกลางหรือทรัพย์สินส่วนบุคคลใดๆ ภายในอาคารชุด ผู้จัดการหรือคณะกรรมการหรือที่ประชุมใหญ่ โดยผู้จัดการมีอำนาจกำหนดเบี้ยปรับและหรือสั่งให้วิธีการสารภาพโทษที่จำเป็นได้ และริบเงินค่าประกันหรือเรียกเก็บค่าเสียหายและหรือจะจับมิให้ดำเนินการหรือสั่งการให้หรือถอนส่วนใดๆ ให้อยู่ในสภาพเดิมโดยถือเป็นค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วมนั้น

(27) ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการมีอำนาจจะปรับการคิดแปลง แก้วให้ ต่อเติมห้องชุดให้ตลอดเวลาแม้จะได้รับอนุญาตไว้แล้ว หากเห็นว่าควรจะต้องคิดแปลง แก้วให้ ต่อเติมห้องชุดนั้น ไม่เป็นไปตามแบบแปลนที่แสดงไว้ หรือการดำเนินการต่อไปจะทำให้เกิดความเสียหายหรือเป็นภัยอันตรายต่ออาคารชุดหรือเจ้าของร่วมอื่น รวมทั้งให้มีอำนาจสั่งการให้รื้อถอนส่วนใดๆ หรือเข้าดำเนินการเองเพื่อปรับปรุงแก้ไขความบกพร่องนั้นให้กลับคืนโดยค่าใช้จ่ายของเจ้าของห้องชุดนั้น

(28) หากเจ้าของรวมไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับนี้ หรือตามระเบียบประกาศ หรือคำสั่งใดๆ ที่ออกโดยอำนาจตามข้อบังคับนี้ เจ้าของร่วมยินยอมให้ผู้จัดการดำเนินการแทนในฐานะผู้เสียหาย ดำเนินการกับเจ้าของร่วมที่ทำความเสียหายเกิดขึ้นรวมถึงแจ้งความ ฟ้องร้อง ดำเนินคดี เรียกค่าเสียหายที่ค้างชำระตามข้อบังคับนี้หรือเรียกค่าเสียหายที่เกิดขึ้นได้ โดยเจ้าของร่วมที่ทำความเสียหายจะละสิทธิที่จะเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ ต่อนิติบุคคลอาคารชุด

២៩ ត.ក. ២០០៣

[illegible]

১৭৭৩

Downloaded from <http://ajphaphapublications.org/> on Oct 29, 2016

**สหกรณ์งานเจ้าหน้าที**

D. jamaicensis (Quoy &amp; Gaimard)



ข้อ 26 ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นให้ผู้ใดคนหนึ่งไปมีสิทธิเรียกประชุมใหญ่วิสามัญได้

- (1) ผู้จัดการ
- (2) คณะกรรมการโดยมติเกินกว่ากึ่งหนึ่งของที่ประชุมคณะกรรมการ
- (3) เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมดลงลายมือชื่อทำหนังสือร้องขอให้

เปิดประชุมเพื่อคณะกรรมการ ในกรณีนี้ให้คณะกรรมการจัดการให้มีการประชุมภายในสิบห้าวันนับแต่วันรับคำร้องขอ ถ้าคณะกรรมการมิได้จัดให้มีการประชุมภายในกำหนดเวลาดังกล่าว เจ้าของร่วมตามจำนวนข้างต้นมีสิทธิจัดให้มีการประชุมใหญ่วิสามัญเองได้ โดยให้แต่งตั้งตัวแทนคนหนึ่งเพื่อออกหนังสือเรียกประชุม

ข้อ 27 มติของที่ประชุมใหญ่ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุมวันแต่ข้อบังคับและพระราชบัญญัติอาคารชุดจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

ข้อ 28 ในการออกเสียงลงคะแนนให้เจ้าของร่วมแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง ถ้าเจ้าของร่วมคนเดียวย่อมมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด ให้ลดคะแนนเสียงผู้นั้นลงเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของบรรดาเจ้าของร่วมรายอื่นๆ รวมกัน

ข้อ 29 การเรียกประชุมใหญ่ต้องทำเป็นหนังสือมีเลขที่ประชุมระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมหรือแนบด้วยรายละเอียดตามสมควร และจัดส่งให้เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนวันประชุม

ข้อ 30 เจ้าของร่วมอาจขอขึ้นทะเบียนหนังสือให้ผู้อื่นเข้าประชุมและออกเสียงแทนตนได้แต่ผู้รับมอบขึ้นทะเบียนคนหนึ่งจะรับมอบขึ้นทะเบียนการประชุมและออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่งเกินสามห้องชุดมิได้

บุคคลดังต่อไปนี้จะรับมอบขึ้นทะเบียนออกเสียงแทนเจ้าของร่วมไม่ได้

- (1) กรรมการและคู่สมรสของกรรมการ
- (2) ผู้จัดการและคู่สมรสของผู้จัดการ
- (3) พนักงานหรือลูกจ้างของนิติบุคคลอาคารชุดหรือของนิติบุคคลอาคารชุด
- (4) พนักงานหรือลูกจ้างของผู้จัดการ ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล

ข้อ 31 ในกรณีที่เจ้าของร่วมเพียงบางคนต้องเสียค่าใช้จ่ายในการใดโดยเฉพาะให้เฉพาะเจ้าของร่วมนั้นๆ ออกเสียงลงคะแนนในมติที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายในการนั้นตามส่วนแบ่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุดของตน โดยแต่ละห้องชุดมีคะแนนเสียง 1 เสียง หรือตามประกาศหรือระเบียบที่ผู้จัดการและหรือคณะกรรมการกำหนด

ข้อ 32 มติที่ถือเอาคะแนนเสียงข้างมากของผู้เข้าประชุม

- (1) การอนุมัติระเบียบปฏิบัติและการมอบอำนาจเรื่องเกี่ยวกับการเงิน
- (2) การอนุมัติงบประมาณประจำปี ในการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด
- (3) การรับรองงบดุลและรายงานประจำปี แสดงผลการดำเนินงานของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งผ่านการตรวจสอบ และรับรองจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว

เลขที่ทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเลขที่ ๒ ๙ ตก ๒๕๖๓

ถูกต้องตามพระราชบัญญัติอาคารชุด ในกรณีที่มีการค้างชำระค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วม เจ้าของร่วมรายนั้นจะต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนที่ค้างชำระ ค่าปรับ ค่าติดตามทวงหนี้ให้เรียบร้อยก่อน และผู้จัดการจะดำเนินการออกหนังสือรับรองการปลดหนี้ให้เจ้าของร่วมภายใน 15 วันทำการ นับแต่วันที่เจ้าของร่วมปฏิบัติตามข้อบังคับนี้ถูกต้องครบถ้วน

ข้อ 23 ในกรณีที่มีการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดแล้ว หลังจากที่พักงานเจ้าหน้าที่ได้แจ้งแจ้งในสารบัญสำหรัจดทะเบียนของโฉนดที่ดินที่ต้งอาคารชุดโดยแสดงชื่อเจ้าของร่วมที่มีชื่อในคำขอจดทะเบียนอาคารชุดเป็นผูถือกรรมสิทธิ์รวมตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง รวมทั้งรายการภาระผูกพันอื่น ๆ ที่ปรากฏในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดพร้อมนำส่งโฉนดที่ดินให้เจ้าของร่วมแล้ว เจ้าของร่วมที่เป็นบุคคลต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวซึ่งมีชื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินที่ต้งอาคารชุดจะต้องจำหน่ายที่ดินส่วนนั้นภายในระยะเวลาตามที่กฎหมายกำหนดนับแต่วันจดทะเบียนเลิกอาคารชุด

หมวดที่ 10  
การประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

ข้อ 24 การประชุมใหญ่ต้องมีเจ้าของร่วมหรือผู้รับมอบขึ้นทะเบียนประชุมมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมดจึงจะครบองค์ประชุม

ในกรณีวันประชุมหากเจ้าของร่วมหรือผู้รับมอบขึ้นทะเบียนมาประชุมไม่ครบองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ ให้ผู้จัดการเลื่อนการประชุมไปและให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และการประชุมใหญ่ครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ในการประชุมแต่ละครั้งให้เลือกเจ้าของร่วมคนหนึ่งเป็นประธานที่ประชุม ผู้จัดการหรือคู่สมรสของผู้จัดการจะเป็นประธานในการประชุมใหญ่ไม่ได้

ข้อ 25 ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญปีละหนึ่งครั้งภายใน 120 วันนับแต่สิ้นปีทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อพิจารณา ดังต่อไปนี้

- (1) พิจารณารายงานประจำปี
- (2) พิจารณารายงานประจำปี
- (3) แต่งตั้งผู้สอบบัญชี
- (4) พิจารณาเรื่องอื่นๆ

งบดุลตามวรรคหนึ่งให้มีรายการแสดงจำนวนสินทรัพย์และหนี้สิน รายรับ รายจ่ายตามหลักการบัญชี โดยจัดให้มีผู้ตรวจสอบบัญชีตรวจสอบเพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมใหญ่

ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำรายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานหรืองบการเงิน งบดุล สำเนาเอกสารส่งให้เจ้าของร่วมล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วัน ก่อนวันประชุมใหญ่

เลขที่ทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเลขที่ ๒ ๙ ตก ๒๕๖๓

ลงชื่อ..... พักงานเจ้าหน้าที่



ข้อ 36 ผู้จัดการต้องมีคุณสมบัติและต้องไม่มีลักษณะต้องห้าม ดังนี้

- (1) บุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคล โดยแต่งตั้งให้บุคคลธรรมดาเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคล
- (2) ต้องมีอายุไม่ต่ำกว่า 25 ปี
- (3) ต้องไม่เป็นคนไร้ความสามารถหรือเสมือนไร้ความสามารถ หรือเป็นบุคคลล้มละลาย
- (4) ต้องไม่เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์การหรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชนฐานทุจริตต่อหน้าที่
- (5) ต้องไม่เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ
- (6) ต้องไม่เคยถูกถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสียหรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี
- (7) ต้องไม่มีหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามข้อบังคับนี้

ข้อ 37 ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) เป็นผู้ดำเนินการแทนและในนามนิติบุคคลอาคารชุดปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด ตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมภายใต้ข้อบังคับและกฎหมายอาคารชุด
- (2) จัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง จัดซื้อและจัดหาทรัพย์สินตลอดจนจัดให้มีการบริการสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ แก่เจ้าของร่วม
- (3) ในกรณีจำเป็นและเร่งด่วนให้ผู้จัดการมีอำนาจดำเนินการเพื่อความปลอดภัยของอาคาร ดังเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง
- (4) วางระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุดเกี่ยวกับการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางและทรัพย์สินส่วนกลาง หรือทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะสำหรับการอุปถัมภ์กันภายในอาคารชุด ตลอดจนกำหนดอัตราและระเบียบการจัดเก็บค่าใช้จ่ายและเงินกองทุน ตามข้อ 11 และข้อ 12 ทั้งนี้ ต้องไม่ขัดต่อข้อบังคับหรือกฎหมายอาคารชุด
- (5) การพิจารณาแต่งตั้ง ว่าจ้าง ถอดถอนลูกจ้าง พนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด ผู้บริหารนิติบุคคลอาคารชุดให้เป็นไปโดยถูกต้อง
- (6) ปฏิบัติตามมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม และหรือตามมติคณะกรรมการ ทั้งนี้ต้องไม่ขัดต่อข้อบังคับหรือกฎหมายอาคารชุด
- (7) เป็นผู้มีอำนาจควบคุมดูแล บังคับบัญชาการปฏิบัติงานของลูกจ้างพนักงานของนิติบุคคลอาคารชุดและผู้บริหารนิติบุคคลอาคารชุด
- (8) มีอำนาจแต่งตั้งตัวแทนช่วงให้ดำเนินการแทนในกิจการที่อยู่ในอำนาจของผู้จัดการอันเป็นประโยชน์แก่เจ้าของร่วม
- (9) จัดให้มีและดูแลรักษาซึ่งบรรดาเอกสาร สมุดบัญชีทะเบียนงบประมาณ รายรับและรายจ่ายประจำปี วัสดุอุปกรณ์ การดำเนินงานต่างๆ ของนิติบุคคลอาคารชุด
- (10) จัดให้มีการทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำปี และติดประกาศให้เจ้าของร่วมทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันสิ้นเดือนและต้องติดประกาศเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสิบห้าวันต่อเนื่องกัน

๒ ๙ ต.ค. ๒๕๖๓  
เจตพลเบญนตบุททชย เท รุชเกล้า เมื่อวันที่

ลงชื่อ

พนักงานเจ้าหน้าที่

(4) การแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าตอบแทน

- (5) การพิจารณาการร้องทุกข์เกี่ยวกับพฤติกรรมหรือการกระทำใดๆ ของเจ้าของร่วม การกำหนดเบี้ยปรับและหรือข้อห้ามใดๆ การจำกัดสิทธิการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วมซึ่งละเมิดข้อบังคับ
- (6) การพิจารณาเรื่องอื่นๆ ตามที่ไม่ขัดต่อพระราชบัญญัติอาคารชุดและข้อบังคับ

ข้อ 33 มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

- (1) การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ
- (2) การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทน

ข้อ 34 มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

- (1) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามที่ระบุไว้ใน ข้อ 12 ของข้อบังคับนี้
- (2) การซื้อส่งหรือทรัพย์สิน หรือรับให้สิ่งหรือทรัพย์สินที่มีค่ากระดัดพันเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง
- (3) การแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
- (4) การก่อสร้างขึ้นเป็นการเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง นอกเหนือจากที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

(5) การขายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์

(6) การอนุญาตให้เจ้าของร่วมทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลงหรือต่อเติมห้องชุดของตนเองที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคารชุด โดยค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วมนั้น

(7) การจัดทามลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง เว้นแต่ การดำเนินการนั้นทำให้นิติบุคคลอาคารชุดและเจ้าของร่วมได้รับประโยชน์เพิ่มขึ้น

ในกรณีที่เจ้าของร่วมเข้าประชุมมีคะแนนเสียงไม่ครบตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และมติเกี่ยวกับเรื่องที่มีบัญญัติไว้ตามวรรคหนึ่งในการประชุมครั้งใหม่นี้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

หมวดที่ 11

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและอำนาจหน้าที่

ข้อ 35 การแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องได้รับการแต่งตั้งโดยมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ ในกรณีที่นิติบุคคลให้แต่งตั้งบุคคลธรรมดาหนึ่งคนเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในตำแหน่งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

และให้ผู้จัดการซึ่งได้รับแต่งตั้งนำหลักฐานหรือสัญญาจ้างไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

๒ ๙ ต.ค. ๒๕๖๓  
เจตพลเบญนตบุททชย เท รุชเกล้า เมื่อวันที่

ลงชื่อ

พนักงานเจ้าหน้าที่

ข้อ 39 ผู้จัดการมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 2 ปี หรือตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้างและให้มีการแต่งตั้งผู้จัดการใหม่ภายใน 90 วัน นับแต่วันครบวาระการดำรงตำแหน่ง หากมิได้มีการแต่งตั้งผู้จัดการใหม่ให้คณะกรรมการแต่งตั้งบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลขึ้นทำหน้าที่เป็นผู้จัดการ การแต่งตั้งผู้จัดการตามบทเฉพาะกาลมีวาระการดำรงตำแหน่งตามบทเฉพาะกาล ข้อบังคับและหรือตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมครั้งแรกภายใน 180 วัน นับแต่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

ผู้จัดการเมื่อพ้นจากการดำรงตำแหน่งแล้วอาจจะได้รับแต่งตั้งให้เป็นผู้จัดการได้อีก

## หมวดที่ 12

### คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดและอำนาจหน้าที่

ข้อ 40 ให้ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมแต่งตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่า 3 คนแต่ไม่เกิน 9 คน ให้คณะกรรมการเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการและจะเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นรองกรรมการก็ได้

คณะกรรมการมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 2 ปี และให้มีการแต่งตั้งกรรมการใหม่ภายใน 60 วัน นับแต่วันครบวาระการดำรงตำแหน่ง

เมื่อครบกำหนดวาระตามวรรคสอง หากยังมิได้มีการแต่งตั้งกรรมการขึ้นใหม่ให้กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระนั้นปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่ากรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งใหม่เข้ารับหน้าที่ กรณีกรรมการพ้นจากตำแหน่งก่อนครบวาระให้ผู้ซึ่งได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการใหม่แทนกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งอยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของคณะกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งไว้แล้ว ทั้งนี้ กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับแต่งตั้งให้เป็นกรรมการได้อีก

ข้อ 41 บุคคลดังต่อไปนี้ไม่มีสิทธิได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ

- (1) เจ้าของร่วมหรือคู่สมรสโดยชอบด้วยกฎหมายของเจ้าของร่วม
- (2) ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้ธนาคารหรือผู้พิทักษ์ของเจ้าของร่วมในกรณีเจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ แล้วแต่กรณี
- (3) ตัวแทนของนิติบุคคลที่ได้รับมอบอำนาจโดยชอบด้วยกฎหมายจำนวนหนึ่งคน ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วม

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นใดมีผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของร่วมหลายคน ให้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการหนึ่งคน

ข้อ 42 บุคคลซึ่งจะได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการต้องไม่มีลักษณะต้องห้าม ดังต่อไปนี้

- (1) ไม่เป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
- (2) เคยถูกที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการ หรือถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสียหรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี
- (3) เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์การหรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชนฐานทุจริตต่อหน้าที่

๒ ๙ ต.ค. ๒๕๖๓  
คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่

(11) จัดเตรียมงบดุล รายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งผ่านการตรวจสอบและรับรองจากผู้สอบบัญชีอนุญาตแล้ว เพื่อเสนอต่อที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมในแต่ละปี

(12) จัดการแสดงบัญชีทรัพย์สินส่วนกลาง หรือทรัพย์สินบุคคลที่ได้จดทะเบียน ณ วันจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด และหรือที่จะมีขึ้นในภายหน้าทุกคราวไป ให้ ณ สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด

(13) พ้องร้อง ต่อผู้คดี ใช้สิทธิเรียกร้องหรือดำเนินคดีรวมทั้งดำเนินการต่างๆ เกี่ยวกับกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด หรือประนีประนอมยอมความ หรือมอบอำนาจให้อนุญาตโดยศาลการพิจารณา ทั้งนี้ ต้องแจ้งให้คณะกรรมการพิจารณา ก่อนดำเนินการ เว้นแต่เป็นกรณีเร่งด่วนให้อำนาจดำเนินการดังกล่าวได้ และต้องแจ้งให้คณะกรรมการทราบภายหลัง

(14) ควบคุมดูแลการใช้ประโยชน์ทั้งในห้องชุด และการใช้สิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วม บริหาร ผู้ใช้ประโยชน์ในห้องชุด ให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ของกฎหมายอาคารชุด ข้อบังคับ มติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมและกฎระเบียบนิติบุคคลอาคารชุด

(15) ออกหนังสือรับรองการปลดหนี้อื่นเกิดจากค่าใช้จ่ายตามข้อบังคับ หรือตามพระราชบัญญัติอาคารชุด

(16) การขอเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ต้องปิดประกาศไว้ ณ ที่ทำการนิติบุคคลอาคารชุด

(17) เรียกเก็บค่าใช้จ่ายกับเจ้าของร่วม หรือค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการบริหารและดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง

(18) พ้องบังคับชำระหนี้จากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามข้อ 8 ของข้อบังคับ

(19) จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการ และการประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

(20) มีอำนาจหน้าที่อื่นตามที่กฎหมายกำหนด

ผู้จัดการต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยตนเอง เว้นแต่กิจการซึ่งตามข้อบังคับหรือมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมกำหนดให้มอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนได้

ข้อ 38 ในกรณีที่ผู้จัดการว่างลงให้คณะกรรมการแต่งตั้งกรรมการคนหนึ่งทำหน้าที่เป็นผู้จัดการจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการคนใหม่ คณะกรรมการจะต้องจัดให้มีการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเพื่อแต่งตั้งผู้จัดการภายใน 60 วัน นับจากวันที่ตำแหน่งผู้จัดการว่างลง นอกจากกรณีครบวาระการดำรงตำแหน่งตามข้อ 39 ให้ผู้จัดการพ้นจากตำแหน่งในกรณีต่อไปนี้

(1) ตายหรือสิ้นสภาพการเป็นนิติบุคคล

(2) ลาออก

(3) สิ้นสุดระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้าง

(4) ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้ามตามข้อ 36

(5) ต้องคำพิพากษาล้มละลาย

(6) ไม่ปฏิบัติตามบทกฎหมายอาคารชุดหรือกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องหรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้างและที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอน

(7) ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอน

๒ ๙ ต.ค. ๒๕๖๓  
คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่



ข้อ 46 การแต่งตั้งกรรมการ ให้ผู้จัดการนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับประชุมใหญ่เจ้าของส่วนมีมติ

ข้อ 47 นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระกรรมการพ้นจากตำแหน่ง เมื่อ

- (1) ดาวย หรือเลิกจากร การนิมนต์บุคคลอื่น
- (2) ลาออก หรือควรวาระการดำรงตำแหน่ง
- (3) ต้องคำพิพากษาถึงที่สุดให้รับโทษ หรือคำพิพากษาให้ล้มละลาย
- (4) เป็นคนวิกลจริต หรือศาลสั่งเป็นคนไร้ความสามารถหรือเสมือนไร้ความสามารถ
- (5) เป็นบุคคลที่มีลักษณะต้องห้ามตามข้อ 42
- (6) ที่ประชุมใหญ่มีมติให้ถอดถอนจากตำแหน่ง

หมวดที่ 13  
การเลือกอาคารชุด

ข้อ 48 หากการชุดที่ได้จดทะเบียนไว้อาจเลิกได้ด้วยเหตุใดเหตุหนึ่ง ดังนี้

- (1) เจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุด
- (2) อาคารชุดเสียหายทั้งหมดและเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างอาคารขึ้นใหม่
- (3) อาคารชุดถูกเวนคืนทั้งหมดตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์
- (4) อาคารชุดถูกเวนคืนทั้งหมดตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

ข้อ 49 การจดทะเบียนเลิกอาคารชุดให้ปฏิบัติตามกฎหมายอาคารชุด ในกรณีอาคารชุดเลิกตามข้อ 48 (1) และ (2) ให้ผู้จัดกาขึ้นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดและสำเนารายงานการประชุมของเจ้าของร่วมที่มีมติให้เลิกอาคารชุดและหรือไม่ก่อสร้างอาคารขึ้นใหม่ แล้วแต่กรณี ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

ข้อ 50 เมื่อมีการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดเสร็จสิ้น ให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นอันยกเลิกและที่ประชุมเจ้าของร่วม  
แต่งตั้งผู้ชำระบัญชีภายใน 14 วัน นับจากวันจดทะเบียนอาคารชุด

ข้อ 51 ผู้ชำระบัญชีมีอำนาจจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นของสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่ที่ประชุมเจ้าชองร่วมจะมีมติเป็น  
 อยาาขึ้น และเมื่อได้ชำระบัญชีแล้วถ้ามีทรัพย์สินเหลืออยู่เท่าใด ให้แบ่งแก่เจ้าชองร่วมตามอัตราส่วนที่เจ้าชองร่วม  
 แต่ละรายมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

မျက်နှာ ၁၄

ข้อบังคับอื่น ๆ

ข้อ ๕๒ การดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุดเรื่องใดที่มีได้บัญญัติไว้ในข้อบังคับฉบับนี้ให้ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติอาคารชุด ๒๕ ๓๐๖ ๒๕๖๓

क-अक्षर...

...พนักงานเจ้าหน้าที

© 2004 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 255: 103–110

UDC 62-50:621.372.6.01+621.372.6.02

(4) เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

(5) ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ตามหมวด 6

ข้อ 43 ให้คณะกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้ง ตามข้อ 40 มีอำนาจและหน้าที่ ดังต่อไปนี้

- (2) ออกระเบียบหรือให้ความเห็นชอบกฎระเบียบต่างๆ ของอาคารชุดที่อยู่ในขอบเขตของกฎหมายและ

ชื่อย่อ: ชัย

- (3) กำหนดนโยบายและกำกับดูแลให้ผู้จัดการนำไปปฏิบัติ
- (4) อนุมัติให้ผู้จัดการทำนิติกรรมในนามของนิติบุคคลอาชญากรรมกับบุคคลภายนอก
- (5) อนุมัติค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นและเกินจากงบประมาณที่ตั้งไว้ซึ่งได้พิจารณาแล้วว่ามีความจำเป็น
- (6) ให้ความเห็นชอบต่อระเบียบหรือคำสั่งใดที่ผู้จัดการได้ออกตามข้อบังคับหรือตามกฎหมายอาชญากรรม
- (7) แต่งตั้งกรรมการคนหนึ่งขึ้นทำหน้าที่เป็นผู้จัดการ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการหรือผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติ

หน้าที่จะตามปกติได้เกิน 7 วัน

- (8) พิจารณาว่ามาตรการกระทำใดๆ ของเจ้าของร่วมอันมีต่อทรัพย์สินส่วนบุคคลอื่นจะเป็นการกระทบกระเทือนหรือสร้างความมั่นคง การป้องกันความเสียหายกับอาคารชุดหรือการอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ หรือการกระทำใดๆ ของเจ้าของร่วมอันจะมีผลกระทบต่อทรัพย์สินกลางหรือลักษณะภายนอกอาคาร หรือฝ่าฝืนข้อบังคับระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุด

- (9) จัดประชุมคณะกรรมการเดือนละหนึ่งครั้งหรือสองเดือนหนึ่งครั้ง หรือกำหนดระยะเวลาอื่นแล้วแต่ความสมควรและจำเป็น

- (10) หน้าที่อื่นที่กำหนดในพระราชบัญญัติอาศรัยและกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง

การให้ความเห็นชอบเกี่ยวกับระเบียบ หรือคำสั่ง หรือการใดที่ผู้จัดการได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ  
ใช้กระทำการเป็นลายลักษณ์อักษร

ข้อ 44 การเรียกประชุมกรรมการให้ประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุมคณะกรรมการ และในกรณีที่มีการแต่งตั้ง  
สองคนขึ้นในรองขอให้เรียกประชุมคณะกรรมการ ให้ประธานกรรมการกำหนดวันประชุมภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่  
ได้รับการร้องขอ

ข้อ 45 การประชุมคณะกรรมการ ต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจการเงินแห่งชาติ (ก.ก.ป.) เมื่อวันที่ 11 กรกฎาคม 2561 คณะกรรมการได้พิจารณาและเห็นชอบร่างกฎกระทรวงว่าด้วยการประกอบธุรกิจการเงินภายใต้การกำกับของ ก.ก.ป. ซึ่งร่างกฎกระทรวงฉบับนี้จะมีผลบังคับใช้ในวันที่ 1 ตุลาคม 2561

การวินิจฉัยข้อขาดของทีประทุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

...๒๙ ต.ค. ๒๕๖๓

Copyright © 2010 John Wiley & Sons, Ltd.

 **Swiss Contact**

บัญชีแสดงอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง  
โครงการอาคารชุด "ควีนส์ สุขุมวิท 101"

ลำดับ	ชื่อชุดเลขที่	ชั้นที่	ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ตารางเมตร)					อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินส่วนกลาง
			พื้นที่ใช้สอย	พื้นที่ระเบียง	พื้นที่วางยวดย	พื้นที่จอดรถ	รวมพื้นที่ใช้สอย	
1	3099/1	7	30.21	4.37	1.59	0.00	36.17	36.17
2	3099/2	7	29.45	4.37	1.49	0.00	35.31	35.31
3	3099/3	7	29.45	4.29	1.49	0.00	35.23	35.23
4	3099/4	7	29.45	4.29	1.49	0.00	35.23	35.23
5	3099/5	7	29.45	4.37	1.49	0.00	35.31	35.31
6	3099/6	7	29.14	4.41	1.74	0.00	35.29	35.29
7	3099/7	7	29.52	4.30	1.18	0.00	35.00	35.00
8	3099/8	7	29.84	4.30	1.18	0.00	35.32	35.32
9	3099/9	7	48.17	3.39	1.94	0.00	53.50	53.50
10	3099/10	7	48.20	3.77	1.94	0.00	53.91	53.91
11	3099/11	7	28.61	4.67	1.18	0.00	34.46	34.46
12	3099/12	8	30.21	4.37	1.59	0.00	36.17	36.17
13	3099/13	8	29.45	4.37	1.49	0.00	35.31	35.31
14	3099/14	8	30.65	3.13	1.49	0.00	35.27	35.27
15	3099/15	8	33.82	0.00	1.49	0.00	35.31	35.31
16	3099/16	8	29.45	4.29	1.49	0.00	35.23	35.23
17	3099/17	8	29.14	4.33	1.74	0.00	35.21	35.21
18	3099/18	8	28.93	4.24	1.49	0.00	34.66	34.66
19	3099/19	8	29.45	4.37	1.49	0.00	35.31	35.31
20	3099/20	8	29.45	4.37	1.49	0.00	35.31	35.31
21	3099/21	8	29.11	4.24	1.49	0.00	34.84	34.84
22	3099/22	8	48.79	3.39	1.94	0.00	54.12	54.12
23	3099/23	8	31.01	3.06	1.18	0.00	35.25	35.25
24	3099/24	8	34.14	0.00	1.18	0.00	35.32	35.32
25	3099/25	8	48.17	3.39	1.94	0.00	53.50	53.50
26	3099/26	8	48.20	3.77	1.94	0.00	53.91	53.91
27	3099/27	8	28.61	4.67	1.18	0.00	34.46	34.46
28	3099/28	9	30.21	4.37	1.59	0.00	36.17	36.17
29	3099/29	9	31.07	4.37	1.59	0.00	37.03	37.03
30	3099/30	9	29.45	4.37	1.49	0.00	35.31	35.31
31	3099/31	9	29.45	4.37	1.49	0.00	35.31	35.31
32	3099/32	9	29.45	4.37	1.49	0.00	35.31	35.31
33	3099/33	9	29.18	4.27	1.48	0.00	34.93	34.93
34	3099/34	9	28.80	4.29	1.49	0.00	34.58	34.58
35	3099/35	9	29.45	4.29	1.49	0.00	35.23	35.23
36	3099/36	9	29.45	4.29	1.49	0.00	35.23	35.23
37	3099/37	9	29.11	4.24	1.49	0.00	34.84	34.84
38	3099/38	9	29.84	4.30	1.18	0.00	35.12	35.12
39	3099/39	9	29.84			0.00	35.32	35.32
40	3099/40	9	29.84	4.30	1.18	0.00	35.32	35.32

ข้อ 53 หากเจ้าของร่วมหรือบริวารไม่ปฏิบัติตามหรือทำการละเมิดต่อข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดฉบับนี้ไม่ว่าข้อใดข้อหนึ่งหรือหลายข้อหรือไม่ปฏิบัติตามระเบียบอื่นใดที่ออกตามความในข้อบังคับนี้ ให้ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการหรือองค์การเพื่อให้เกิดผลบังคับให้เจ้าของร่วมหรือบริวารกระทำหรือให้ตนดำเนินการกระทำที่ฝ่าฝืนต่อข้อบังคับนี้และให้ค่าเสียหายแก่นิติบุคคลอาคารชุด

หมวดที่ 15

บทเฉพาะกาล

ข้อ 54 เพื่อประโยชน์ในการบริหารจัดการอาคารชุด การส่งมอบอาคารและทรัพย์สินส่วนกลางของโครงการให้นิติบุคคลอาคารชุด เกิดประโยชน์แก่เจ้าของร่วม เนื่องจากเจ้าของร่วมรับโอนกรรมสิทธิ์และเข้าอยู่อาศัยไม่พร้อมเพรียงกัน เจ้าของโครงการจึงกำหนดและมอบหมายให้บริษัท เอ็ม บีเค สุขุมวิท จำกัด โดยนายสุริยา จันทร์ตระกูล เป็นผู้ดำเนินการแทนในตำแหน่งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 3099 ถนนสุขุมวิท แขวงบางจาก เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร โดยมีวาระการดำรงตำแหน่งตามข้อบังคับข้อ 39 นับแต่วันจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ 55 ให้ผู้จัดการมีอำนาจดำเนินการต่างๆ ตามข้อบังคับรวมทั้งออกกฎระเบียบหรือว่าจ้างพนักงาน ลูกจ้าง ผู้รับจ้าง ผู้บริหารนิติบุคคลอาคารชุดเท่าที่จำเป็นเพื่ออำนวยความสะดวกในการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด

และเพื่อประโยชน์ในการบริหารจัดการอาคารชุด เจ้าของโครงการกำหนดและมอบหมาย ให้บริษัท เอ็ม บีเค สแควร์ จำกัด เป็นผู้บริหารนิติบุคคลอาคารชุด นับแต่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเป็นต้นไป จนกว่าจะมีการแต่งตั้งและหรือว่าจ้างใหม่จากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

ข้อ 56 ให้ผู้จัดการจัดให้มีการประชุมเจ้าของร่วมครั้งแรกภายในหกเดือนนับแต่วันที่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด และจัดให้มีการเลือกตั้งกรรมการต่างๆ ที่ได้กระทำขึ้น และหรือรับรองการกระทำต่างๆ ที่ได้กระทำขึ้นเพื่อประโยชน์ในการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งก่อนและหลังการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ตลอดจนประมาณค่าใช้จ่ายรายเดือน หรือจัดให้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการตามข้อบังคับ

ในการนี้ ถ้ามีการผิดที่จำเป็นต้องเปลี่ยนแปลงนิติกรรมให้มาทำในนามของนิติบุคคลอาคารชุด ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

ข้อ 57 บทบัญญัติใดที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดและนิติบุคคลอาคารชุด หากมิได้บัญญัติไว้ในข้อบังคับนี้ให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติอาคารชุด

ข้อ 58 ข้อบังคับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามบทบัญญัติกฎหมายแห่งราชอาณาจักรไทย

จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๒๕ ต.ค. ๒๕๖๓

ลงชื่อ..... พยานเจ้าบ้าน



บัญชีแสดงอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง  
โครงการอาคารชุด "ควีนส์ สุขุมวิท 101"

ลำดับ	ชื่อชุดเลขที่	ชั้นที่	ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ตารางเมตร)					อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินส่วนกลาง
			พื้นที่ห้องชุด	พื้นที่ระเบียง	พื้นที่วางแอร์	พื้นที่จอดรถ	รวมพื้นที่ห้องชุด	
81	3099/81	12	29.18	4.27	1.48	0.00	34.93	34.93
82	3099/82	12	28.93	4.24	1.49	0.00	34.66	34.66
83	3099/83	12	29.45	4.37	1.49	0.00	35.31	35.31
84	3099/84	12	29.45	4.37	1.49	0.00	35.31	35.31
85	3099/85	12	29.06	4.29	1.49	0.00	34.84	34.84
86	3099/86	12	48.79	3.39	1.94	0.00	54.12	54.12
87	3099/87	12	29.84	4.30	1.18	0.00	35.32	35.32
88	3099/88	12	29.84	4.30	1.18	0.00	35.32	35.32
89	3099/89	12	48.17	3.39	1.94	0.00	53.50	53.50
90	3099/90	12	48.20	3.77	1.94	0.00	53.91	53.91
91	3099/91	12	28.61	4.67	1.18	0.00	34.46	34.46
92	3099/92	13	34.64	0.00	1.59	0.00	36.23	36.23
93	3099/93	13	30.64	3.13	1.49	0.00	35.26	35.26
94	3099/94	13	29.45	4.29	1.49	0.00	35.23	35.23
95	3099/95	13	29.45	4.29	1.49	0.00	35.23	35.23
96	3099/96	13	29.45	4.29	1.49	0.00	35.23	35.23
97	3099/97	13	29.14	4.33	1.74	0.00	35.21	35.21
98	3099/98	13	28.93	4.24	1.49	0.00	34.66	34.66
99	3099/99	13	29.45	4.29	1.49	0.00	35.23	35.23
100	3099/100	13	29.45	4.29	1.49	0.00	35.23	35.23
101	3099/101	13	29.11	4.24	1.49	0.00	34.84	34.84
102	3099/102	13	48.79	3.39	1.94	0.00	54.12	54.12
103	3099/103	13	29.84	4.30	1.18	0.00	35.32	35.32
104	3099/104	13	29.84	4.30	1.18	0.00	35.32	35.32
105	3099/105	13	48.17	3.39	1.94	0.00	53.50	53.50
106	3099/106	13	48.20	3.77	1.94	0.00	53.91	53.91
107	3099/107	13	28.61	4.67	1.18	0.00	34.46	34.46
108	3099/108	14	30.21	4.37	1.59	0.00	36.17	36.17
109	3099/109	14	31.07	4.37	1.59	0.00	37.03	37.03
110	3099/110	14	29.45	4.37	1.49	0.00	35.31	35.31
111	3099/111	14	29.45	4.37	1.49	0.00	35.31	35.31
112	3099/112	14	29.45	4.37	1.49	0.00	35.31	35.31
113	3099/113	14	29.18	4.27	1.48	0.00	34.93	34.93
114	3099/114	14	28.80	4.29	1.49	0.00	34.58	34.58
115	3099/115	14	29.45	4.29	1.49	0.00	35.23	35.23
116	3099/116	14	29.45	4.29	1.49	0.00	35.23	35.23
117	3099/117	14	29.11	4.24	1.49	0.00	34.84	34.84
118	3099/118	14	48.79	3.39	1.94	0.00	54.12	54.12
119	3099/119	14	29.84	4.30	1.18	0.00	35.32	35.32
120	3099/120	14	29.84	4.30	1.18	0.00	35.32	35.32

บัญชีแสดงอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง  
โครงการอาคารชุด "ควีนส์ สุขุมวิท 101"

ลำดับ	ชื่อชุดเลขที่	ชั้นที่	ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ตารางเมตร)					อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินส่วนกลาง
			พื้นที่ห้องชุด	พื้นที่ระเบียง	พื้นที่วางแอร์	พื้นที่จอดรถ	รวมพื้นที่ห้องชุด	
41	3099/41	9	48.17	3.39	1.94	0.00	53.50	53.50
42	3099/42	9	48.20	3.77	1.94	0.00	53.91	53.91
43	3099/43	9	28.61	4.67	1.18	0.00	34.46	34.46
44	3099/44	10	30.21	4.37	1.59	0.00	36.17	36.17
45	3099/45	10	29.45	4.37	1.49	0.00	35.31	35.31
46	3099/46	10	29.45	4.29	1.49	0.00	35.23	35.23
47	3099/47	10	29.45	4.29	1.49	0.00	35.23	35.23
48	3099/48	10	29.45	4.29	1.49	0.00	35.23	35.23
49	3099/49	10	29.14	4.33	1.74	0.00	35.21	35.21
50	3099/50	10	28.93	4.24	1.49	0.00	34.66	34.66
51	3099/51	10	29.45	4.29	1.49	0.00	35.23	35.23
52	3099/52	10	29.45	4.29	1.49	0.00	35.23	35.23
53	3099/53	10	29.11	4.24	1.49	0.00	34.84	34.84
54	3099/54	10	48.79	3.39	1.94	0.00	54.12	54.12
55	3099/55	10	29.84	4.30	1.18	0.00	35.32	35.32
56	3099/56	10	34.14	0.00	1.18	0.00	35.32	35.32
57	3099/57	10	48.17	3.39	1.94	0.00	53.50	53.50
58	3099/58	10	48.20	3.77	1.94	0.00	53.91	53.91
59	3099/59	10	28.61	4.67	1.18	0.00	34.46	34.46
60	3099/60	11	30.21	4.37	1.59	0.00	36.17	36.17
61	3099/61	11	30.99	4.37	1.59	0.00	36.95	36.95
62	3099/62	11	30.65	3.13	1.49	0.00	35.27	35.27
63	3099/63	11	33.82	0.00	1.49	0.00	35.31	35.31
64	3099/64	11	30.65	3.13	1.49	0.00	35.27	35.27
65	3099/65	11	33.55	0.00	1.74	0.00	35.29	35.29
66	3099/66	11	28.80	4.37	1.49	0.00	34.66	34.66
67	3099/67	11	29.45	4.37	1.49	0.00	35.31	35.31
68	3099/68	11	29.45	4.29	1.49	0.00	35.23	35.23
69	3099/69	11	29.11	4.24	1.49	0.00	34.84	34.84
70	3099/70	11	48.79	3.39	1.94	0.00	54.12	54.12
71	3099/71	11	29.84	4.30	1.18	0.00	35.32	35.32
72	3099/72	11	29.84	4.30	1.18	0.00	35.32	35.32
73	3099/73	11	48.17	3.39	1.94	0.00	53.50	53.50
74	3099/74	11	48.20	3.77	1.94	0.00	53.91	53.91
75	3099/75	11	28.61	4.67	1.18	0.00	34.46	34.46
76	3099/76	12	34.64	0.00	1.59	0.00	36.23	36.23
77	3099/77	12	32.20	0.00	0.00	0.00	36.92	36.92
78	3099/78	12	29.45	4.29	1.49	0.00	35.23	35.23
79	3099/79	12	29.45	4.29	1.49	0.00	35.23	35.23
80	3099/80	12	29.45	4.29	1.49	0.00	35.23	35.23

บัญชีแสดงอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง  
โครงการอาคารชุด "ควีนส์ สุขุมวิท 101"

ลำดับ	ห้องชุดเลขที่	ชั้นที่	ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ตารางเมตร)					อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินส่วนกลาง
			พื้นที่ห้องชุด	พื้นที่ระเบียง	พื้นที่วางแอร์	พื้นที่จอดรถ	รวมพื้นที่ห้องชุด	
161	3099/161	17	29.18	4.27	1.48	0.00	34.93	34.93
162	3099/162	17	28.93	4.24	1.49	0.00	34.66	34.66
163	3099/163	17	29.45	4.37	1.49	0.00	35.31	35.31
164	3099/164	17	29.45	4.37	1.49	0.00	35.31	35.31
165	3099/165	17	29.06	4.29	1.49	0.00	34.84	34.84
166	3099/166	17	48.79	3.39	1.94	0.00	54.12	54.12
167	3099/167	17	29.84	4.30	1.18	0.00	35.32	35.32
168	3099/168	17	29.84	4.30	1.18	0.00	35.32	35.32
169	3099/169	17	48.17	3.39	1.94	0.00	53.50	53.50
170	3099/170	17	48.20	3.77	1.94	0.00	53.91	53.91
171	3099/171	17	29.95	3.33	1.18	0.00	34.46	34.46
172	3099/172	18	30.21	4.37	1.59	0.00	36.17	36.17
173	3099/173	18	30.99	4.37	1.59	0.00	36.96	36.96
174	3099/174	18	29.45	4.37	1.49	0.00	35.31	35.31
175	3099/175	18	29.45	4.37	1.49	0.00	35.31	35.31
176	3099/176	18	29.45	4.37	1.49	0.00	35.31	35.31
177	3099/177	18	29.14	4.41	1.74	0.00	35.29	35.29
178	3099/178	18	28.93	4.24	1.49	0.00	34.66	34.66
179	3099/179	18	29.45	4.29	1.49	0.00	35.23	35.23
180	3099/180	18	29.45	4.29	1.49	0.00	35.23	35.23
181	3099/181	18	29.11	4.24	1.49	0.00	34.84	34.84
182	3099/182	18	48.79	3.39	1.94	0.00	54.12	54.12
183	3099/183	18	29.84	4.30	1.18	0.00	35.32	35.32
184	3099/184	18	29.84	4.30	1.18	0.00	35.32	35.32
185	3099/185	18	48.17	3.39	1.94	0.00	53.50	53.50
186	3099/186	18	48.20	3.77	1.94	0.00	53.91	53.91
187	3099/187	18	28.61	4.67	1.18	0.00	34.46	34.46
188	3099/188	19	30.21	4.37	1.59	0.00	36.17	36.17
189	3099/189	19	29.45	4.37	1.49	0.00	35.31	35.31
190	3099/190	19	29.45	4.29	1.49	0.00	35.23	35.23
191	3099/191	19	29.45	4.29	1.49	0.00	35.23	35.23
192	3099/192	19	29.45	4.37	1.49	0.00	35.31	35.31
193	3099/193	19	29.14	4.41	1.74	0.00	35.29	35.29
194	3099/194	19	30.05	3.14	1.49	0.00	34.68	34.68
195	3099/195	19	ค.ช. ๒๕๖๓	๒๕๖๓	๒๕๖๓	๒๕๖๓	๒๕๖๓	๒๕๖๓
196	3099/196	19	29.45	4.37	1.49	0.00	35.31	35.31
197	3099/197	19	29.06	4.37			34.92	34.92
198	3099/198	19	๔๘.๗๙	๓.๓๙			๕๔.๑๒	๕๔.๑๒
199	3099/199	19	29.84	4.30			35.32	35.32
200	3099/200	19	29.84	4.30	1.18	0.00	35.32	35.32

บัญชีแสดงอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง  
โครงการอาคารชุด "ควีนส์ สุขุมวิท 101"

ลำดับ	ห้องชุดเลขที่	ชั้นที่	ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ตารางเมตร)					อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินส่วนกลาง
			พื้นที่ห้องชุด	พื้นที่ระเบียง	พื้นที่วางแอร์	พื้นที่จอดรถ	รวมพื้นที่ห้องชุด	
121	3099/121	14	48.17	3.39	1.94	0.00	53.50	53.50
122	3099/122	14	48.20	3.77	1.94	0.00	53.91	53.91
123	3099/123	14	28.61	4.67	1.18	0.00	34.46	34.46
124	3099/124	15	30.21	4.37	1.59	0.00	36.17	36.17
125	3099/125	15	29.45	4.37	1.49	0.00	35.31	35.31
126	3099/126	15	29.45	4.37	1.49	0.00	35.31	35.31
127	3099/127	15	29.45	4.37	1.49	0.00	35.31	35.31
128	3099/128	15	29.45	4.29	1.49	0.00	35.23	35.23
129	3099/129	15	29.14	4.33	1.74	0.00	35.21	35.21
130	3099/130	15	28.93	4.24	1.49	0.00	34.66	34.66
131	3099/131	15	30.65	3.13	1.49	0.00	35.27	35.27
132	3099/132	15	33.82	0.00	1.49	0.00	35.31	35.31
133	3099/133	15	29.11	4.24	1.49	0.00	34.84	34.84
134	3099/134	15	48.79	3.39	1.94	0.00	54.12	54.12
135	3099/135	15	29.84	4.30	1.18	0.00	35.32	35.32
136	3099/136	15	29.84	4.30	1.18	0.00	35.32	35.32
137	3099/137	15	48.17	3.39	1.94	0.00	53.50	53.50
138	3099/138	15	48.20	3.77	1.94	0.00	53.91	53.91
139	3099/139	15	28.61	4.67	1.18	0.00	34.46	34.46
140	3099/140	16	30.21	4.37	1.59	0.00	36.17	36.17
141	3099/141	16	29.45	4.37	1.49	0.00	35.31	35.31
142	3099/142	16	29.45	4.29	1.49	0.00	35.23	35.23
143	3099/143	16	29.45	4.29	1.49	0.00	35.23	35.23
144	3099/144	16	29.45	4.37	1.49	0.00	35.31	35.31
145	3099/145	16	29.14	4.41	1.74	0.00	35.29	35.29
146	3099/146	16	28.80	4.37	1.49	0.00	34.66	34.66
147	3099/147	16	29.45	4.37	1.49	0.00	35.31	35.31
148	3099/148	16	29.45	4.37	1.49	0.00	35.31	35.31
149	3099/149	16	29.06	4.37	1.49	0.00	34.92	34.92
150	3099/150	16	48.79	3.39	1.94	0.00	54.12	54.12
151	3099/151	16	29.84	4.30	1.18	0.00	35.32	35.32
152	3099/152	16	29.84	4.30	1.18	0.00	35.32	35.32
153	3099/153	16	48.17	3.39	1.94	0.00	53.50	53.50
154	3099/154	16	48.20	3.77	1.94	0.00	53.91	53.91
155	3099/155	16	๒๘.๖๑	๔.๖๗	๑.๑๘	๐.๐๐	๓๔.๔๖	๓๔.๔๖
156	3099/156	17	30.21	4.37	1.59	0.00	36.17	36.17
157	3099/157	17	๒๙.๐๖	๔.๓๗			๓๔.๙๖	๓๔.๙๖
158	3099/158	17	29.45	4.37			35.31	35.31
159	3099/159	17	29.45	4.37	1.49	0.00	35.31	35.31
160	3099/160	17	29.45	4.29	1.49	0.00	35.23	35.23



บัญชีแสดงอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง  
โครงการอาคารชุด "ควีนส์ สุขุมวิท 101"

ลำดับ	ห้องชุดเลขที่	ชั้นที่	ทรัพย์สินส่วนกลาง (ตารางเมตร)					อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินส่วนกลาง
			พื้นที่ห้องชุด	พื้นที่ระเบียง	พื้นที่วางแอร์	พื้นที่จอดรถ	รวมพื้นที่ห้องชุด	
241	3099/241	22	29.14	4.33	1.74	0.00	35.21	35.21
242	3099/242	22	28.93	4.24	1.49	0.00	34.66	34.66
243	3099/243	22	29.45	4.29	1.49	0.00	35.23	35.23
244	3099/244	22	29.45	4.29	1.49	0.00	35.23	35.23
245	3099/245	22	29.11	4.24	1.49	0.00	34.84	34.84
246	3099/246	22	48.79	3.39	1.94	0.00	54.12	54.12
247	3099/247	22	29.84	4.30	1.18	0.00	35.32	35.32
248	3099/248	22	29.84	4.30	1.18	0.00	35.32	35.32
249	3099/249	22	48.17	3.39	1.94	0.00	53.50	53.50
250	3099/250	22	48.20	3.77	1.94	0.00	53.91	53.91
251	3099/251	22	28.61	4.67	1.18	0.00	34.46	34.46
252	3099/252	23	30.21	4.37	1.59	0.00	36.17	36.17
253	3099/253	23	30.99	4.37	1.59	0.00	36.95	36.95
254	3099/254	23	29.45	4.37	1.49	0.00	35.31	35.31
255	3099/255	23	29.45	4.37	1.49	0.00	35.31	35.31
256	3099/256	23	29.45	4.37	1.49	0.00	35.31	35.31
257	3099/257	23	29.14	4.41	1.74	0.00	35.29	35.29
258	3099/258	23	29.99	3.14	1.49	0.00	34.62	34.62
259	3099/259	23	33.81	0.00	1.49	0.00	35.30	35.30
260	3099/260	23	29.45	4.29	1.49	0.00	35.23	35.23
261	3099/261	23	29.11	4.24	1.49	0.00	34.84	34.84
262	3099/262	23	48.79	3.39	1.94	0.00	54.12	54.12
263	3099/263	23	29.84	4.30	1.18	0.00	35.32	35.32
264	3099/264	23	29.84	4.30	1.18	0.00	35.32	35.32
265	3099/265	23	48.17	3.39	1.94	0.00	53.50	53.50
266	3099/266	23	48.20	3.77	1.94	0.00	53.91	53.91
267	3099/267	23	28.61	4.67	1.18	0.00	34.46	34.46
268	3099/268	24	30.21	4.37	1.59	0.00	36.17	36.17
269	3099/269	24	30.99	4.37	1.59	0.00	36.95	36.95
270	3099/270	24	29.45	4.37	1.49	0.00	35.31	35.31
271	3099/271	24	29.45	4.37	1.49	0.00	35.31	35.31
272	3099/272	24	29.45	4.29	1.49	0.00	35.23	35.23
273	3099/273	24	29.18	4.27	1.48	0.00	34.93	34.93
274	3099/274	24	28.93	4.24	1.49	0.00	34.66	34.66
275	3099/275	24	29.45	4.37	1.49	0.00	35.31	35.31
276	3099/276	24	29.45	4.37	1.49	0.00	35.31	35.31
277	3099/277	24	29.06	4.39	1.49	0.00	34.84	34.84
278	3099/278	24	48.79	3.39	1.94	0.00	54.12	54.12
279	3099/279	24	29.84	4.30	1.18	0.00	35.32	35.32
280	3099/280	24	29.84	4.30	1.18	0.00	35.32	35.32

บัญชีแสดงอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง  
โครงการอาคารชุด "ควีนส์ สุขุมวิท 101"

ลำดับ	ห้องชุดเลขที่	ชั้นที่	ทรัพย์สินส่วนกลาง (ตารางเมตร)					อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินส่วนกลาง
			พื้นที่ห้องชุด	พื้นที่ระเบียง	พื้นที่วางแอร์	พื้นที่จอดรถ	รวมพื้นที่ห้องชุด	
201	3099/201	19	48.17	3.39	1.94	0.00	53.50	53.50
202	3099/202	19	48.20	3.77	1.94	0.00	53.91	53.91
203	3099/203	19	28.61	4.67	1.18	0.00	34.46	34.46
204	3099/204	20	30.21	4.37	1.59	0.00	36.17	36.17
205	3099/205	20	29.45	4.37	1.49	0.00	35.31	35.31
206	3099/206	20	29.45	4.37	1.49	0.00	35.31	35.31
207	3099/207	20	29.45	4.37	1.49	0.00	35.31	35.31
208	3099/208	20	29.45	4.29	1.49	0.00	35.23	35.23
209	3099/209	20	29.14	4.33	1.74	0.00	35.21	35.21
210	3099/210	20	28.93	4.24	1.49	0.00	34.66	34.66
211	3099/211	20	29.45	4.37	1.49	0.00	35.31	35.31
212	3099/212	20	29.45	4.37	1.49	0.00	35.31	35.31
213	3099/213	20	29.11	4.24	1.49	0.00	34.84	34.84
214	3099/214	20	48.79	3.39	1.94	0.00	54.12	54.12
215	3099/215	20	29.84	4.30	1.18	0.00	35.32	35.32
216	3099/216	20	29.84	4.30	1.18	0.00	35.32	35.32
217	3099/217	20	48.17	3.39	1.94	0.00	53.50	53.50
218	3099/218	20	48.20	3.77	1.94	0.00	53.91	53.91
219	3099/219	20	28.61	4.67	1.18	0.00	34.46	34.46
220	3099/220	21	30.21	4.37	1.59	0.00	36.17	36.17
221	3099/221	21	31.07	4.37	1.59	0.00	37.03	37.03
222	3099/222	21	29.45	4.37	1.49	0.00	35.31	35.31
223	3099/223	21	29.45	4.37	1.49	0.00	35.31	35.31
224	3099/224	21	29.45	4.37	1.49	0.00	35.31	35.31
225	3099/225	21	29.18	4.27	1.48	0.00	34.93	34.93
226	3099/226	21	28.80	4.29	1.49	0.00	34.58	34.58
227	3099/227	21	29.45	4.29	1.49	0.00	35.23	35.23
228	3099/228	21	29.45	4.29	1.49	0.00	35.23	35.23
229	3099/229	21	29.11	4.24	1.49	0.00	34.84	34.84
230	3099/230	21	48.79	3.39	1.94	0.00	54.12	54.12
231	3099/231	21	29.84	4.30	1.18	0.00	35.32	35.32
232	3099/232	21	29.84	4.30	1.18	0.00	35.32	35.32
233	3099/233	21	48.17	3.39	1.94	0.00	53.50	53.50
234	3099/234	21	48.20	3.77	1.94	0.00	53.91	53.91
235	3099/235	21	28.61	4.67	1.18	0.00	34.46	34.46
236	3099/236	22	30.21	4.37	1.59	0.00	36.17	36.17
237	3099/237	22	30.99	4.37	1.59	0.00	36.95	36.95
238	3099/238	22	29.45	4.37	1.49	0.00	35.31	35.31
239	3099/239	22	29.45	4.29	1.49	0.00	35.23	35.23
240	3099/240	22	29.45	4.29	1.49	0.00	35.23	35.23

บัญชีแสดงอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง  
โครงการอาคารชุด "ควีนส์ สุขุมวิท 101"

ลำดับ	ชื่อชุดเลขที่	ชั้นที่	ทรัพย์สินส่วนกลาง (ตารางเมตร)					อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินส่วนกลาง
			พื้นที่ใช้สอย	พื้นที่ระเบียง	พื้นที่วางแอร์	พื้นที่จอดรถ	รวมพื้นที่ใช้สอย	
321	3099/321	28	33.90	0.00	1.49	0.00	35.39	35.39
322	3099/322	28	29.54	4.37	1.49	0.00	35.40	35.40
323	3099/323	28	29.15	4.37	1.49	0.00	35.01	35.01
324	3099/324	29	34.64	0.00	1.59	0.00	36.23	36.23
325	3099/325	29	32.20	3.13	1.59	0.00	36.92	36.92
326	3099/326	29	29.54	4.37	1.49	0.00	35.40	35.40
327	3099/327	29	29.54	4.37	1.49	0.00	35.40	35.40
328	3099/328	29	29.54	4.29	1.49	0.00	35.32	35.32
329	3099/329	29	29.24	4.27	1.48	0.00	34.99	34.99
330	3099/330	29	29.02	4.24	1.49	0.00	34.75	34.75
331	3099/331	29	29.54	4.37	1.49	0.00	35.40	35.40
332	3099/332	29	29.54	4.37	1.49	0.00	35.40	35.40
333	3099/333	29	29.15	4.29	1.49	0.00	34.93	34.93
334	3099/334	30	34.64	0.00	1.59	0.00	36.23	36.23
335	3099/335	30	32.20	3.13	1.59	0.00	36.92	36.92
336	3099/336	30	29.54	4.37	1.49	0.00	35.40	35.40
337	3099/337	30	29.54	4.37	1.49	0.00	35.40	35.40
338	3099/338	30	29.54	4.37	1.49	0.00	35.40	35.40
339	3099/339	30	29.20	4.41	1.74	0.00	35.35	35.35
340	3099/340	30	30.08	3.14	1.49	0.00	34.71	34.71
341	3099/341	30	33.90	0.00	1.49	0.00	35.39	35.39
342	3099/342	30	29.54	4.29	1.49	0.00	35.32	35.32
343	3099/343	30	29.20	4.24	1.49	0.00	34.93	34.93
344	3099/344	31,net	124.36	1.73	1.52	12.00	139.61	139.61
345	3099/345	31,net	124.37	1.73	1.38	12.00	139.48	139.48
346	3099/346	31,net	123.13	1.73	1.45	12.00	138.31	138.31
347	3099/347	31,net	123.84	1.73	1.52	12.00	139.09	139.09
348	3099/348	1	146.40	0.00	0.00	0.00	146.40	146.40
349	3099/349	1	152.33	0.00	0.00	0.00	152.33	152.33
รวม							13,943.99	13,943.99

แสดงทะเบียนรถของรถที่จอดแล้ว เมื่อวันที่ ๒๔ ต.ค. ๒๕๖๓

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่

บัญชีแสดงอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง  
โครงการอาคารชุด "ควีนส์ สุขุมวิท 101"

ลำดับ	ชื่อชุดเลขที่	ชั้นที่	ทรัพย์สินส่วนกลาง (ตารางเมตร)					อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินส่วนกลาง
			พื้นที่ใช้สอย	พื้นที่ระเบียง	พื้นที่วางแอร์	พื้นที่จอดรถ	รวมพื้นที่ใช้สอย	
281	3099/281	24	48.17	3.39	1.94	0.00	53.50	53.50
282	3099/282	24	48.20	3.77	1.94	0.00	53.91	53.91
283	3099/283	24	28.61	4.67	1.18	0.00	34.46	34.46
284	3099/284	25	34.64	0.00	1.59	0.00	36.23	36.23
285	3099/285	25	30.64	3.13	1.49	0.00	35.26	35.26
286	3099/286	25	29.54	4.29	1.49	0.00	35.32	35.32
287	3099/287	25	29.54	4.29	1.49	0.00	35.32	35.32
288	3099/288	25	29.54	4.29	1.49	0.00	35.32	35.32
289	3099/289	25	29.20	4.33	1.74	0.00	35.27	35.27
290	3099/290	25	29.02	4.24	1.49	0.00	34.75	34.75
291	3099/291	25	29.54	4.29	1.49	0.00	35.32	35.32
292	3099/292	25	29.54	4.29	1.49	0.00	35.32	35.32
293	3099/293	25	29.20	4.24	1.49	0.00	34.93	34.93
294	3099/294	26	34.64	0.00	1.59	0.00	36.23	36.23
295	3099/295	26	32.28	3.13	1.59	0.00	37.00	37.00
296	3099/296	26	29.54	4.37	1.49	0.00	35.40	35.40
297	3099/297	26	29.54	4.37	1.49	0.00	35.40	35.40
298	3099/298	26	29.54	4.37	1.49	0.00	35.40	35.40
299	3099/299	26	29.24	4.27	1.48	0.00	34.99	34.99
300	3099/300	26	28.89	4.29	1.49	0.00	34.67	34.67
301	3099/301	26	29.54	4.29	1.49	0.00	35.32	35.32
302	3099/302	26	29.54	4.29	1.49	0.00	35.32	35.32
303	3099/303	26	29.20	4.24	1.49	0.00	34.93	34.93
304	3099/304	27	34.64	0.00	1.59	0.00	36.23	36.23
305	3099/305	27	30.64	3.13	1.49	0.00	35.26	35.26
306	3099/306	27	29.54	4.37	1.49	0.00	35.40	35.40
307	3099/307	27	29.54	4.37	1.49	0.00	35.40	35.40
308	3099/308	27	29.54	4.29	1.49	0.00	35.32	35.32
309	3099/309	27	29.20	4.33	1.74	0.00	35.27	35.27
310	3099/310	27	29.02	4.24	1.49	0.00	34.75	34.75
311	3099/311	27	30.68	3.13	1.49	0.00	35.30	35.30
312	3099/312	27	33.91	0.00	1.49	0.00	35.40	35.40
313	3099/313	27	29.20	4.24	1.49	0.00	34.93	34.93
314	3099/314	28	34.64	0.00	1.59	0.00	36.23	36.23
315	3099/315	28	30.64	3.13	1.49	0.00	35.26	35.26
316	3099/316	28	29.54	4.37	1.49	0.00	35.32	35.32
317	3099/317	28	29.54	4.37	1.49	0.00	35.32	35.32
318	3099/318	28	29.54	4.37	1.49	0.00	35.40	35.40
319	3099/319	28	29.20	4.41	1.74	0.00	35.35	35.35
320	3099/320	28	30.08	3.14	1.49	0.00	34.71	34.71

แสดงทะเบียนรถของรถที่จอดแล้ว เมื่อวันที่ ๒๔ ต.ค. ๒๕๖๓

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่