

ภาคผนวก 4

กฎระเบียบผู้พักอาศัย

ได้ลงทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว

๒๗ มิ.ย. ๒๕๖๑

ลงชื่อ

พนักงานเจ้าหน้าที่

นายสุวิทย์ ใจป้อม

นักวิชาการที่ดินชำนาญการพิเศษ รักษาการแทน

เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางขุนเทียน

ข้อบังคับ

นิติบุคคล อาคารชุด

“PRESENT EKACHAI”

หมวดที่ 1

ชื่อและที่ตั้งสำนักงาน

- ข้อ 1. ข้อบังคับนี้เรียกว่า “ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดPRESENT EKACHAI(พรีเซนต์ เอกชัย)”
- ข้อ 2. นิติบุคคลอาคารชุดนี้ชื่อ “นิติบุคคลอาคารชุด PRESENT EKACHAI(พรีเซนต์ เอกชัย)”
- ข้อ 3. สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุดนี้ ตั้งอยู่เลขที่ เลขที่ 55/393 หมู่ 4 แขวงบางขุนเทียน เขตจอมทอง

กรมการปกครอง กรุงเทพมหานคร

หมวดที่ 2

บททั่วไป

- ข้อ 4. ในข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดนี้ หากมิได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นหรือข้อความต่อไปนี้ให้มีความหมายดังนี้

“พระราชบัญญัติอาคารชุด” หมายถึง พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ตลอดจนทั้งให้รวมถึง พระราชบัญญัติอาคารชุด หรือกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดที่จะมีการตราขึ้นใหม่ หรือที่จะมีการปรับปรุง แก้ไข เพิ่มเติมในอนาคต

“นิติบุคคลอาคารชุด” หมายถึง นิติบุคคลอาคารชุด PRESENT EKACHAI(พรีเซนต์ เอกชัย)

“อาคารชุด” หมายถึง อาคารชุด PRESENT EKACHAI(พรีเซนต์ เอกชัย)

“ทรัพย์สินส่วนบุคคล” หมายถึง ห้องชุดและหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินที่จัดไว้เป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

“ห้องชุด” หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล ซึ่งได้จดทะเบียนไว้กับพนักงานเจ้าหน้าที่

“ทรัพย์สินกลาง” หมายถึง ส่วนต่างๆของอาคารชุด ที่ดิน ที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม



“เจ้าของร่วม” หมายถึง เจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารชุดแต่ละอาคารชุด

“ข้อบังคับ” หมายถึง ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด PRESENT EKACHAI(พีริเซนต์ เอกชัย)

“ประกาศ” หมายถึง ประกาศของนิติบุคคลอาคารชุด หรือของคณะกรรมการ หรือผู้จัดการอันเกี่ยวกับหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดการจัดการดูแลรักษา การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล การให้ทรัพย์สินส่วนกลาง การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง การกำหนดและจัดการเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วมที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวม และที่เกิดจากการดูแลรักษาและดำเนินเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง รวมทั้งค่าธรรมเนียม และภาษีอากรที่เกิดจากการให้บริการ และการดูแลรักษา

“คณะกรรมการ” หมายถึง คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด PRESENT EKACHAI(พีริเซนต์ เอกชัย)

“กรรมการ” หมายถึง กรรมการนิติบุคคลอาคารชุด PRESENT EKACHAI(พีริเซนต์ เอกชัย)

“ผู้จัดการ” หมายถึง ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด PRESENT EKACHAI(พีริเซนต์ เอกชัย)

“เจ้าของโครงการ” หมายถึง บริษัท พรุ่งเรือง ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

“การประชุมใหญ่” หมายถึง การประชุมใหญ่สามัญหรือการประชุมใหญ่วิสามัญของเจ้าของร่วมแล้วแต่กรณี

ข้อ 5. บรรดาหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขอื่นที่มีได้ระบุกำหนดไว้ในข้อบังคับนี้ให้นำบทบัญญัติในพระราชบัญญัติอาคารชุด รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมมาใช้บังคับโดยอนุโลม

ข้อ 6. ข้อบังคับนี้ให้มีผลบังคับใช้เมื่อได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุดเรียบร้อยแล้ว

ข้อ 7. เจ้าของร่วมมีสิทธิใช้ห้องชุด เพื่อประโยชน์ในการอยู่อาศัยเท่านั้น

ข้อ 8. ข้อบังคับนี้ให้ใช้บังคับแก่ทรัพย์สินส่วนกลาง และทรัพย์สินส่วนบุคคลทั้งหมด ซึ่งมีอยู่ในปัจจุบันและที่อาจจะมีขึ้นต่อไปในอนาคต

ข้อ 9. ข้อบังคับนี้ให้ใช้บังคับแก่บุคคลทั้งหลายที่เป็นเจ้าของร่วม ผู้รับจ้างong ผู้เช่า ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน ผู้ครอบครองห้องชุด ลูกจ้าง ตัวแทน รวมถึง บริวารของบุคคลดังกล่าวข้างต้น แยกผู้มาเยี่ยม และบุคคลอื่นใด ซึ่งใช้ประโยชน์อาคารชุดไม่ว่าในลักษณะใดๆก็ตาม ทั้งนี้บุคคลใดก็ตามที่ได้สิทธิครอบครองหรือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลหรือทรัพย์สิน



ส่วนกลาง ไม่ว่าโดยวิธีการใดๆ และไม่ว่าจะเพียงแต่ส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารชุดให้ถือว่า ยอมรับและให้สัตยาบันในข้อบังคับนี้แล้ว และจะต้องปฏิบัติตามข้อบังคับนี้โดยเคร่งครัดตลอดเวลาที่ข้อบังคับนี้ใช้บังคับอยู่และที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติมต่อไป

ข้อ 10. การเปลี่ยนแปลงใดๆ ซึ่งข้อบังคับนี้ที่ได้จดทะเบียนบังคับใช้แล้ว ให้เป็นตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ทั้งนี้ผู้จัดการมีหน้าที่นำข้อบังคับที่เปลี่ยนแปลงดังกล่าวไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

หมวดที่ 3

วัตถุประสงค์

ข้อ 11. นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อการจัดการ และดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง โดยมีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ตามมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม ข้อบังคับนี้ และบทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด รวมถึงวัตถุประสงค์ ดังต่อไปนี้

- (1) จัดการ ดูแล บำรุงรักษา และซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลางให้อยู่ในลักษณะที่เหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ของเจ้าของร่วม รวมถึงการจัดซื้อ จัดหาบรรดาทรัพย์สิน สิ่งของใดๆ ตลอดทั้งสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด หรือเป็นไปตามมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม รวมถึงจัดหารายได้เพื่อใช้ในการจัดการดูแลบำรุงรักษา ทรัพย์สินส่วนกลางดังกล่าว
- (2) ลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งผลประโยชน์และดอกผลต่างๆ อันเป็นไปเพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วม โดยมีหรือไม่มีการค้ำประกันก็ได้
- (3) จัดการในกิจการเกี่ยวกับการรักษาความปลอดภัยตัวอาคารชุด และทรัพย์สินส่วนกลาง และบริการด้านอื่นๆ รวมไปถึงการทำประกันภัยต่างๆ
- (4) เข้าทำนิติกรรมสัญญาใดๆ รับ ออก โอน หรือสละหลังตัวเงิน หรือตราสารที่อาจโอนเปลี่ยนชื่อได้ และรวมถึงการกู้ยืมเงิน เบิกเงินเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน หรือบุคคลธรรมดา โดยมีหรือไม่มีเงื่อนไขก็ได้ ลงนามนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุดและเพื่อประโยชน์ร่วมกันของบรรดาเจ้าของร่วม



- (5) ดำเนินการฟ้องร้อง ต่อสู้ หรือดำเนินคดีเกี่ยวกับกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด ประนีประนอมยอมความ ตลอดจนเรียกทรัพย์สินจากบุคคลใดๆ อันเกิดจากสัญญาละเมิด การกระทำความผิด เพื่อประโยชน์แก่ทรัพย์สินส่วนกลางและเจ้าของร่วมในอาคารชุดทั้งทางแพ่งและทางอาญา
- (6) ทำการติดต่อหน่วยงานราชการ องค์กรของรัฐวิสาหกิจ เอกชน หน่วยงานอื่นๆ และนิติบุคคลหรือบุคคลใดที่เกี่ยวข้องในกิจการต่างๆ ซึ่งเกี่ยวกับการจัดการดูแลและบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ตลอดจนการยื่นแบบแสดงรายการ การจดทะเบียน การขออนุญาตการเลิกการขายต่างๆ ทั้งนี้เพื่อดำเนินการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด
- (7) ดำเนินการเรียกเก็บ รวมเงินค่าใช้จ่าจากเจ้าของร่วมทั้งหลายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวมและที่เกิดจากการดูแลรักษา และการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง รวมทั้งค่าธรรมเนียม และภาษีอากรที่เกิดจากการให้บริการและการดูแลรักษาดังกล่าว รวมถึงชำระภาษีอากรที่นิติบุคคลอาคารชุดจะต้องชำระให้แก่ทางราชการ
- (8) จัดให้มีและดูแลให้เรียบร้อย ซึ่งบรรดาทะเบียนสมุดบัญชี เอกสาร และสิ่งพิมพ์ต่างๆ รวมถึงอุปกรณ์ในการดำเนินงานของนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งนี้ ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด
- (9) ปฏิบัติตามมติที่ประชุมคณะกรรมการ ทั้งนี้ โดยต้องไม่ขัดต่อมติที่ประชุมเจ้าของร่วม ข้อบังคับ และกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด
- (10) ดำเนินการใดๆ ภายใต้มติที่ประชุมเจ้าของร่วม ทั้งนี้ โดยต้องไม่ขัดต่อมติที่ประชุมเจ้าของร่วม ข้อบังคับและกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

หมวดที่ 4

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ 12. การแต่งตั้งผู้จัดการ

ผู้จัดการเป็นบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลก็ได้ ซึ่งได้รับการแต่งตั้งโดยชอบจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ในกรณีที่ผู้จัดการที่ได้รับแต่งตั้งนั้นเป็นนิติบุคคล ให้นิติบุคคลดังกล่าวแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการให้ผู้จัดการไปกราบขอไว้แก่ บริษัท พรุ่งเรือง ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) นายธนเทพ มงคลเจริญศรี สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ 65114 ซอยรามอินทรา 14 ถนนรามอินทรา แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร



การแต่งตั้งผู้จัดการในคราวต่อไปนั้น ให้ผู้จัดการซึ่งได้รับแต่งตั้งนำหลักฐานหรือสัญญาจ้างอย่างใดอย่างหนึ่งไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

ข้อ 13. ผู้จัดการต้องมีอายุไม่ต่ำกว่า 25 ปีบริบูรณ์ และต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามดังต่อไปนี้

- (1) เป็นบุคคลล้มละลาย
- (2) เป็นคนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
- (3) เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์กรหรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่
- (4) เคยได้รับโทษจำคุกโดยพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาท หรือลหุโทษ
- (5) เคยถูกถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี
- (6) มีหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 ของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และตามข้อบังคับนี้ ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล ผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลนั้นในฐานะผู้จัดการต้องมีคุณสมบัติและมีลักษณะต้องห้ามข้างต้นด้วย

ข้อ 14. ผู้จัดการมีสิทธิและอำนาจเต็มที่ที่จะจัดการทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อประโยชน์ของอาคารชุดและเจ้าของร่วม รวมถึงอำนาจหน้าที่ ดังนี้

- (1) ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ตามมาตรา 33 ของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และตามข้อบังคับนี้ หรือตามมติของผู้ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการ ทั้งนี้โดยไม่ขัดต่อกฎหมายรวมถึงดำเนินการพิจารณาแต่งตั้งว่าจ้าง กำหนดค่าตอบแทน หรือถอดถอนพนักงานหรือลูกจ้างของนิติบุคคลอาคารชุด
- (2) ในกรณีจำเป็นและรีบด่วน ให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเอง สั่งหรือกระทำการใดๆ เกี่ยวกับความปลอดภัยของอาคารดังเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง
- (3) จัดให้มีการดูแลความปลอดภัยหรือความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุด
- (4) เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด
- (5) จัดให้มีการทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือน และติดประกาศให้เจ้าของร่วมทราบภายใน 15 วัน นับแต่วันสิ้นเดือนและต้องติดประกาศเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 15 วันต่อเนื่องกัน



- (6) ใช้สิทธิของเจ้าของร่วมครอบคลุมไปถึงทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมด การฟ้องร้องต่อสู้ เรียกร้องดำเนินคดี ประนีประนอมยอมความ หรือมอบข้อพิพาทให้อนุญาโตตุลาการพิจารณาในเรื่องที่เกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง หรือเรื่องอื่นใดที่เป็นประโยชน์ส่วนรวมของเจ้าของร่วม รวมถึงฟ้องบังคับชำระหนี้จากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระ ค่าใช้จ่ายในการให้บริการส่วนรวม และการดูแลรักษา รวมถึงการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางเกินหก เดือนขึ้นไป
- (7) ว่าจ้าง จัดซื้อ และจัดหาทรัพย์สินต่างๆ ที่จำเป็นในการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง หรือการให้บริการแก่เจ้าของร่วม ทั้งนี้ โดยความเห็นชอบหรือตามมติของคณะกรรมการ
- (8) กำหนดกฎ และระเบียบต่างๆ ของนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งนี้ โดยไม่ขัดต่อมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมและข้อบังคับ
- (9) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง และประกาศหรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้จัดการจะมอบหมายให้ผู้อื่นปฏิบัติหน้าที่แทนก็ได้

ข้อ 15. วาระการดำรงตำแหน่งของผู้จัดการในคราวแรกให้อยู่ในตำแหน่งมีกำหนดเวลา 1 ปี นับแต่วันจดทะเบียนนิติอาคารชุด และผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดรายต่อไป จะอยู่ในตำแหน่งตามกำหนดเวลา ซึ่งที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติเห็นชอบ

ข้อ 16. ผู้จัดการต้องพ้นจากตำแหน่งในกรณีดังต่อไปนี้

- (1) ตายหรือสิ้นสภาพการเป็นนิติบุคคล
- (2) ลาออก
- (3) สิ้นสุดระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้าง
- (4) ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้ามตามข้อบังคับนี้
- (5) ไม่ปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้หรือกฎกระทรวงหรือสัญญาจ้าง และที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอนตามมาตรา 46
- (6) ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอน

ในกรณีผู้จัดการว่างลงให้คณะกรรมการแต่งตั้งกรรมการคนใดคนหนึ่งขึ้นทำหน้าที่ผู้จัดการเป็นการชั่วคราวจนกว่าจะได้มีการแต่งตั้งผู้จัดการคนใหม่ ทั้งนี้ ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม จะต้องจัดให้มีการประชุมเจ้าของ



ร่วมเพื่อแต่งตั้งผู้จัดการที่ว่างไม่ว่าจะว่างลงด้วยครบวาระหรือด้วยเหตุใด ภายใน 30 วัน นับตั้งแต่วันที่ผู้จัดการว่างลงโดยที่ผู้จัดการพ้นตำแหน่งตามวาระหรือระยะเวลาตามสัญญาจ้างมีสิทธิได้รับเลือกตั้งเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่ได้

ข้อ 17. ผู้จัดการไม่ต้องผูกพันตามสัญญาใดๆเป็นการส่วนตัว ซึ่งได้กระทำลงในนามนิติบุคคลอาคารชุด หากได้กระทำไปในขอบเขตและหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับนี้

หมวดที่ 5

ทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 18. ทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด หมายถึงสิ่งต่างๆดังนี้

- (1) ที่ดินที่เป็นที่ตั้ง อาคารชุด PRESENT EKACHAI(พีริเซนต์ เอกชัย)
ตั้งอยู่บน โฉนดที่ดินเลขที่ 22319, 22320 แขวงบางขุนเทียน เขตจอมทอง กรุงเทพมหานคร รวม 2 โฉนด
เนื้อที่รวม 3 ไร่ 3 งาน 19 ตารางวาเป็นอาคารสูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร และอาคารสโมสรพร้อมสระว่ายน้ำ
- (2) โครงสร้างและสิ่งปลูกสร้างเพื่อความมั่นคงของอาคารชุด ประกอบด้วย
เสาเข็มคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก ระบบสำเร็จรูปบางส่วน คาดฟ้า และรั้วรอบ
โครงการ
- (3) สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด
ตั้งอยู่เลขที่ 55/393 หมู่ 4 แขวงบางขุนเทียน เขตจอมทอง จังหวัด กรุงเทพมหานคร
- (4) รายการงานระบบต่างๆภายในอาคาร

4.1 ส่วนของอาคารที่มีไว้ใช้ประโยชน์ร่วมกัน

- 1) พื้นที่ทางเดินภายในและภายนอกอาคาร
- 2) บันไดระหว่างชั้นและโถงบันได จำนวน 1 ตัว/1อาคาร รวม 2 ตัว
- 3) บันไดหนีไฟ จำนวน 1 ตัว/1อาคาร รวม 2 ตัว



- | | |
|---------------------|--|
| 4) ลิฟต์โดยสาร | จำนวน 2 ตัว/อาคาร รวม 4 ตัว |
| 5) ประตูทางเข้า-ออก | จำนวน 1 ทางเข้าหลัก |
| 6) ป้ายชื่ออาคารชุด | จำนวน ชื่อตึก A,B และชื่อโครงการ PERSENT  |
- 4.2 เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีเพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน
- | | |
|--|-------------------------------|
| 1) ระบบสัญญาณโทรศัพท์ | จำนวน 1 ระบบ/อาคาร รวม 2 ระบบ |
| 2) ระบบป้องกันอัคคีภัย | จำนวน 1 ระบบ/อาคาร รวม 2 ระบบ |
| 3) ระบบรักษาความปลอดภัย (CCTV) | จำนวน 1 ระบบ/อาคาร รวม 2 ระบบ |
| 4) ระบบดับเพลิง | จำนวน 1 ระบบ/อาคาร รวม 2 ระบบ |
| 5) ระบบบำบัดน้ำเสีย, ระบบไฟฟ้า, ระบบประปา, ระบบสุขาภิบาล, ท่อระบายน้ำ, | |
| 6) ระบบไฟฟ้า | จำนวน 1 ระบบ/อาคาร รวม 2 ระบบ |
| 7) ห้องเมนไฟหลัก | จำนวน 1 ห้อง/อาคาร รวม 2 ห้อง |

หมวดที่ 6

อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 19. เจ้าของร่วมที่ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแต่ละห้องจะมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ตามที่ระบุไว้ในหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแต่ละห้อง โดยอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วมแต่ละรายและอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วม จะเป็นไปตามที่กำหนดในตารางดังนี้



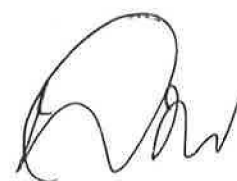
บัญชีแสดงอัตราส่วนห้องชุดและเฉลี่ยหนี้

ชื่ออาคารชุด PRESENT EKACHAI

ลำดับ ที่	อาคาร หลังที่	ห้องชุด เลขที่	ชั้น ที่	เนื้อที่ห้องชุด (ตร.ม.)	เนื้อที่ระเบียง (ตร.ม.)	เนื้อที่รวม (ตร.ม.)	อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์ส่วนกลาง ของแต่ละห้องชุด
1	A	55/1	2	30.12	2.64	32.76	32.76 / 10,545.29
2	A	55/2	2	26.84	1.67	28.51	28.51 / 10,545.29
3	A	55/3	2	25.51	1.76	27.27	27.27 / 10,545.29
4	A	55/4	2	24.98	1.81	26.79	26.79 / 10,545.29
5	A	55/5	2	24.80	1.63	26.43	26.43 / 10,545.29
6	A	55/6	2	24.80	1.63	26.43	26.43 / 10,545.29
7	A	55/7	2	26.45	1.76	28.21	28.21 / 10,545.29
8	A	55/8	2	31.34	1.76	33.10	33.10 / 10,545.29
9	A	55/9	2	30.92	1.85	32.77	32.77 / 10,545.29
10	A	55/10	2	26.93	1.63	28.56	28.56 / 10,545.29
11	A	55/11	2	30.38	2.68	33.06	33.06 / 10,545.29
12	A	55/12	2	25.47	1.63	27.10	27.10 / 10,545.29
13	A	55/13	2	25.14	1.68	26.82	26.82 / 10,545.29
14	A	55/14	2	22.05	1.55	23.60	23.60 / 10,545.29
15	A	55/15	2	22.07	1.55	23.62	23.62 / 10,545.29
16	A	55/16	2	22.07	1.55	23.62	23.62 / 10,545.29
17	A	55/17	2	22.07	1.55	23.62	23.62 / 10,545.29
18	A	55/18	2	22.07	1.55	23.62	23.62 / 10,545.29
19	A	55/19	2	22.07	1.55	23.62	23.62 / 10,545.29
20	A	55/20	2	22.07	1.55	23.62	23.62 / 10,545.29
21	A	55/21	2	22.07	1.55	23.62	23.62 / 10,545.29
22	A	55/22	2	22.07	1.55	23.62	23.62 / 10,545.29
23	A	55/23	2	22.07	1.55	23.62	23.62 / 10,545.29
24	A	55/24	2	32.59	2.49	35.08	35.08 / 10,545.29
25	A	55/25	2	25.79	1.63	27.42	27.42 / 10,545.29



26	A	55/26	2	25.30	1.63	26.93	26.93 / 10,545.29
27	A	55/27	2	25.30	1.63	26.93	26.93 / 10,545.29
28	A	55/28	2	25.30	1.63	26.93	26.93 / 10,545.29
29	A	55/29	2	25.37	1.63	27.00	27.00 / 10,545.29
30	A	55/30	3	30.12	2.64	32.76	32.76 / 10,545.29
31	A	55/31	3	26.84	1.67	28.51	28.51 / 10,545.29
32	A	55/32	3	25.51	1.76	27.27	27.27 / 10,545.29
33	A	55/33	3	24.98	1.81	26.79	26.79 / 10,545.29
34	A	55/34	3	24.80	1.63	26.43	26.43 / 10,545.29
35	A	55/35	3	24.80	1.63	26.43	26.43 / 10,545.29
36	A	55/36	3	26.45	1.76	28.21	28.21 / 10,545.29
37	A	55/37	3	31.34	1.76	33.10	33.10 / 10,545.29
38	A	55/38	3	30.92	1.85	32.77	32.77 / 10,545.29
39	A	55/39	3	26.93	1.63	28.56	28.56 / 10,545.29
40	A	55/40	3	30.38	2.68	33.06	33.06 / 10,545.29
41	A	55/41	3	25.47	1.63	27.10	27.10 / 10,545.29
42	A	55/42	3	25.14	1.68	26.82	26.82 / 10,545.29
43	A	55/43	3	22.05	1.55	23.60	23.60 / 10,545.29
44	A	55/44	3	22.07	1.55	23.62	23.62 / 10,545.29
45	A	55/45	3	22.07	1.55	23.62	23.62 / 10,545.29
46	A	55/46	3	22.07	1.55	23.62	23.62 / 10,545.29
47	A	55/47	3	22.07	1.55	23.62	23.62 / 10,545.29
48	A	55/48	3	22.07	1.55	23.62	23.62 / 10,545.29
49	A	55/49	3	22.07	1.55	23.62	23.62 / 10,545.29
50	A	55/50	3	22.07	1.55	23.62	23.62 / 10,545.29
51	A	55/51	3	22.07	1.55	23.62	23.62 / 10,545.29
52	A	55/52	3	22.07	1.55	23.62	23.62 / 10,545.29
53	A	55/53	3	32.59	2.49	35.08	35.08 / 10,545.29
54	A	55/54	3	25.79	1.63	27.42	27.42 / 10,545.29
55	A	55/55	3	25.30	1.63	26.93	26.93 / 10,545.29
56	A	55/56	3	25.30	1.63	26.93	26.93 / 10,545.29



57	A	55/57	3	25.30	1.63	26.93	26.93 / 10,545.29
58	A	55/58	3	25.37	1.63	27.00	27.00 / 10,545.29
59	A	55/59	4	30.12	2.64	32.76	32.76 / 10,545.29
60	A	55/60	4	26.84	1.67	28.51	28.51 / 10,545.29
61	A	55/61	4	25.51	1.76	27.27	27.27 / 10,545.29
62	A	55/62	4	24.98	1.81	26.79	26.79 / 10,545.29
63	A	55/63	4	24.80	1.63	26.43	26.43 / 10,545.29
64	A	55/64	4	24.80	1.63	26.43	26.43 / 10,545.29
65	A	55/65	4	26.45	1.76	28.21	28.21 / 10,545.29
66	A	55/66	4	31.34	1.76	33.10	33.10 / 10,545.29
67	A	55/67	4	30.92	1.85	32.77	32.77 / 10,545.29
68	A	55/68	4	26.93	1.63	28.56	28.56 / 10,545.29
69	A	55/69	4	30.38	2.68	33.06	33.06 / 10,545.29
70	A	55/70	4	25.47	1.63	27.10	27.10 / 10,545.29
71	A	55/71	4	25.14	1.68	26.82	26.82 / 10,545.29
72	A	55/72	4	22.05	1.55	23.60	23.60 / 10,545.29
73	A	55/73	4	22.07	1.55	23.62	23.62 / 10,545.29
74	A	55/74	4	22.07	1.55	23.62	23.62 / 10,545.29
75	A	55/75	4	22.07	1.55	23.62	23.62 / 10,545.29
76	A	55/76	4	22.07	1.55	23.62	23.62 / 10,545.29
77	A	55/77	4	22.07	1.55	23.62	23.62 / 10,545.29
78	A	55/78	4	22.07	1.55	23.62	23.62 / 10,545.29
79	A	55/79	4	22.07	1.55	23.62	23.62 / 10,545.29
80	A	55/80	4	22.07	1.55	23.62	23.62 / 10,545.29
81	A	55/81	4	22.07	1.55	23.62	23.62 / 10,545.29
82	A	55/82	4	32.59	2.49	35.08	35.08 / 10,545.29
83	A	55/83	4	25.79	1.63	27.42	27.42 / 10,545.29
84	A	55/84	4	25.30	1.63	26.93	26.93 / 10,545.29
85	A	55/85	4	25.30	1.63	26.93	26.93 / 10,545.29
86	A	55/86	4	25.30	1.63	26.93	26.93 / 10,545.29
87	A	55/87	4	25.37	1.63	27.00	27.00 / 10,545.29



88	A	55/88	5	30.12	2.64	32.76	32.76 / 10,545.29
89	A	55/89	5	26.84	1.67	28.51	28.51 / 10,545.29
90	A	55/90	5	25.51	1.76	27.27	27.27 / 10,545.29
91	A	55/91	5	24.98	1.81	26.79	26.79 / 10,545.29
92	A	55/92	5	24.80	1.63	26.43	26.43 / 10,545.29
93	A	55/93	5	24.80	1.63	26.43	26.43 / 10,545.29
94	A	55/94	5	26.45	1.76	28.21	28.21 / 10,545.29
95	A	55/95	5	31.34	1.76	33.10	33.10 / 10,545.29
96	A	55/96	5	30.92	1.85	32.77	32.77 / 10,545.29
97	A	55/97	5	26.93	1.63	28.56	28.56 / 10,545.29
98	A	55/98	5	30.38	2.68	33.06	33.06 / 10,545.29
99	A	55/99	5	25.47	1.63	27.10	27.10 / 10,545.29
100	A	55/100	5	25.14	1.68	26.82	26.82 / 10,545.29
101	A	55/101	5	22.05	1.55	23.60	23.60 / 10,545.29
102	A	55/102	5	22.07	1.55	23.62	23.62 / 10,545.29
103	A	55/103	5	22.07	1.55	23.62	23.62 / 10,545.29
104	A	55/104	5	22.07	1.55	23.62	23.62 / 10,545.29
105	A	55/105	5	22.07	1.55	23.62	23.62 / 10,545.29
106	A	55/106	5	22.07	1.55	23.62	23.62 / 10,545.29
107	A	55/107	5	22.07	1.55	23.62	23.62 / 10,545.29
108	A	55/108	5	22.07	1.55	23.62	23.62 / 10,545.29
109	A	55/109	5	22.07	1.55	23.62	23.62 / 10,545.29
110	A	55/110	5	22.07	1.55	23.62	23.62 / 10,545.29
111	A	55/111	5	32.59	2.49	35.08	35.08 / 10,545.29
112	A	55/112	5	25.79	1.63	27.42	27.42 / 10,545.29
113	A	55/113	5	25.30	1.63	26.93	26.93 / 10,545.29
114	A	55/114	5	25.30	1.63	26.93	26.93 / 10,545.29
115	A	55/115	5	25.30	1.63	26.93	26.93 / 10,545.29
116	A	55/116	5	25.37	1.63	27.00	27.00 / 10,545.29
117	A	55/117	6	30.12	2.64	32.76	32.76 / 10,545.29
118	A	55/118	6	26.84	1.67	28.51	28.51 / 10,545.29



119	A	55/119	6	25.51	1.76	27.27	27.27 / 10,545.29
120	A	55/120	6	24.98	1.81	26.79	26.79 / 10,545.29
121	A	55/121	6	24.80	1.63	26.43	26.43 / 10,545.29
122	A	55/122	6	24.80	1.63	26.43	26.43 / 10,545.29
123	A	55/123	6	26.45	1.76	28.21	28.21 / 10,545.29
124	A	55/124	6	31.34	1.76	33.10	33.10 / 10,545.29
125	A	55/125	6	30.92	1.85	32.77	32.77 / 10,545.29
126	A	55/126	6	26.93	1.63	28.56	28.56 / 10,545.29
127	A	55/127	6	30.38	2.68	33.06	33.06 / 10,545.29
128	A	55/128	6	25.47	1.63	27.10	27.10 / 10,545.29
129	A	55/129	6	25.14	1.68	26.82	26.82 / 10,545.29
130	A	55/130	6	22.05	1.55	23.60	23.60 / 10,545.29
131	A	55/131	6	22.07	1.55	23.62	23.62 / 10,545.29
132	A	55/132	6	22.07	1.55	23.62	23.62 / 10,545.29
133	A	55/133	6	22.07	1.55	23.62	23.62 / 10,545.29
134	A	55/134	6	22.07	1.55	23.62	23.62 / 10,545.29
135	A	55/135	6	22.07	1.55	23.62	23.62 / 10,545.29
136	A	55/136	6	22.07	1.55	23.62	23.62 / 10,545.29
137	A	55/137	6	22.07	1.55	23.62	23.62 / 10,545.29
138	A	55/138	6	22.07	1.55	23.62	23.62 / 10,545.29
139	A	55/139	6	22.07	1.55	23.62	23.62 / 10,545.29
140	A	55/140	6	32.59	2.49	35.08	35.08 / 10,545.29
141	A	55/141	6	25.79	1.63	27.42	27.42 / 10,545.29
142	A	55/142	6	25.30	1.63	26.93	26.93 / 10,545.29
143	A	55/143	6	25.30	1.63	26.93	26.93 / 10,545.29
144	A	55/144	6	25.30	1.63	26.93	26.93 / 10,545.29
145	A	55/145	6	25.37	1.63	27.00	27.00 / 10,545.29
146	A	55/146	7	30.12	2.64	32.76	32.76 / 10,545.29
147	A	55/147	7	26.84	1.67	28.51	28.51 / 10,545.29
148	A	55/148	7	25.51	1.76	27.27	27.27 / 10,545.29
149	A	55/149	7	24.98	1.81	26.79	26.79 / 10,545.29



150	A	55/150	7	24.80	1.63	26.43	26.43 / 10,545.29
151	A	55/151	7	24.80	1.63	26.43	26.43 / 10,545.29
152	A	55/152	7	26.45	1.76	28.21	28.21 / 10,545.29
153	A	55/153	7	31.34	1.76	33.10	33.10 / 10,545.29
154	A	55/154	7	30.92	1.85	32.77	32.77 / 10,545.29
155	A	55/155	7	26.93	1.63	28.56	28.56 / 10,545.29
156	A	55/156	7	30.38	2.68	33.06	33.06 / 10,545.29
157	A	55/157	7	25.47	1.63	27.10	27.10 / 10,545.29
158	A	55/158	7	25.14	1.68	26.82	26.82 / 10,545.29
159	A	55/159	7	22.05	1.55	23.60	23.60 / 10,545.29
160	A	55/160	7	22.07	1.55	23.62	23.62 / 10,545.29
161	A	55/161	7	22.07	1.55	23.62	23.62 / 10,545.29
162	A	55/162	7	22.07	1.55	23.62	23.62 / 10,545.29
163	A	55/163	7	22.07	1.55	23.62	23.62 / 10,545.29
164	A	55/164	7	22.07	1.55	23.62	23.62 / 10,545.29
165	A	55/165	7	22.07	1.55	23.62	23.62 / 10,545.29
166	A	55/166	7	22.07	1.55	23.62	23.62 / 10,545.29
167	A	55/167	7	22.07	1.55	23.62	23.62 / 10,545.29
168	A	55/168	7	22.07	1.55	23.62	23.62 / 10,545.29
169	A	55/169	7	32.59	2.49	35.08	35.08 / 10,545.29
170	A	55/170	7	25.79	1.63	27.42	27.42 / 10,545.29
171	A	55/171	7	25.30	1.63	26.93	26.93 / 10,545.29
172	A	55/172	7	25.30	1.63	26.93	26.93 / 10,545.29
173	A	55/173	7	25.30	1.63	26.93	26.93 / 10,545.29
174	A	55/174	7	25.37	1.63	27.00	27.00 / 10,545.29
175	A	55/175	8	30.12	2.64	32.76	32.76 / 10,545.29
176	A	55/176	8	26.84	1.67	28.51	28.51 / 10,545.29
177	A	55/177	8	25.51	1.76	27.27	27.27 / 10,545.29
178	A	55/178	8	24.98	1.81	26.79	26.79 / 10,545.29
179	A	55/179	8	24.80	1.63	26.43	26.43 / 10,545.29
180	A	55/180	8	24.80	1.63	26.43	26.43 / 10,545.29



181	A	55/181	8	26.45	1.76	28.21	28.21 / 10,545.29
182	A	55/182	8	31.34	1.76	33.10	33.10 / 10,545.29
183	A	55/183	8	30.92	1.85	32.77	32.77 / 10,545.29
184	A	55/184	8	26.93	1.63	28.56	28.56 / 10,545.29
185	A	55/185	8	30.38	2.68	33.06	33.06 / 10,545.29
186	A	55/186	8	25.47	1.63	27.10	27.10 / 10,545.29
187	A	55/187	8	25.14	1.68	26.82	26.82 / 10,545.29
188	A	55/188	8	22.05	1.55	23.60	23.60 / 10,545.29
189	A	55/189	8	22.07	1.55	23.62	23.62 / 10,545.29
190	A	55/190	8	22.07	1.55	23.62	23.62 / 10,545.29
191	A	55/191	8	22.07	1.55	23.62	23.62 / 10,545.29
192	A	55/192	8	22.07	1.55	23.62	23.62 / 10,545.29
193	A	55/193	8	22.07	1.55	23.62	23.62 / 10,545.29
194	A	55/194	8	22.07	1.55	23.62	23.62 / 10,545.29
195	A	55/195	8	22.07	1.55	23.62	23.62 / 10,545.29
196	A	55/196	8	22.07	1.55	23.62	23.62 / 10,545.29
197	A	55/197	8	22.07	1.55	23.62	23.62 / 10,545.29
198	A	55/198	8	32.59	2.49	35.08	35.08 / 10,545.29
199	A	55/199	8	25.79	1.63	27.42	27.42 / 10,545.29
200	A	55/200	8	25.30	1.63	26.93	26.93 / 10,545.29
201	A	55/201	8	25.30	1.63	26.93	26.93 / 10,545.29
202	A	55/202	8	25.30	1.63	26.93	26.93 / 10,545.29
203	A	55/203	8	25.37	1.63	27.00	27.00 / 10,545.29
204	B	55/204	2	30.12	2.64	32.76	32.76 / 10,545.29
205	B	55/205	2	26.84	1.67	28.51	28.51 / 10,545.29
206	B	55/206	2	25.21	1.76	26.97	26.97 / 10,545.29
207	B	55/207	2	24.94	1.76	26.70	26.70 / 10,545.29
208	B	55/208	2	24.74	1.67	26.41	26.41 / 10,545.29
209	B	55/209	2	26.45	1.76	28.21	28.21 / 10,545.29
210	B	55/210	2	27.10	1.65	28.75	28.75 / 10,545.29
211	B	55/211	2	26.45	1.76	28.21	28.21 / 10,545.29



212	B	55/212	2	30.48	2.66	33.14	33.14 / 10,545.29
213	B	55/213	2	26.76	1.65	28.41	28.41 / 10,545.29
214	B	55/214	2	25.50	1.63	27.13	27.13 / 10,545.29
215	B	55/215	2	25.19	1.72	26.91	26.91 / 10,545.29
216	B	55/216	2	22.08	1.55	23.63	23.63 / 10,545.29
217	B	55/217	2	22.08	1.55	23.63	23.63 / 10,545.29
218	B	55/218	2	22.08	1.55	23.63	23.63 / 10,545.29
219	B	55/219	2	22.08	1.55	23.63	23.63 / 10,545.29
220	B	55/220	2	22.08	1.55	23.63	23.63 / 10,545.29
221	B	55/221	2	22.08	1.55	23.63	23.63 / 10,545.29
222	B	55/222	2	22.08	1.55	23.63	23.63 / 10,545.29
223	B	55/223	2	22.08	1.55	23.63	23.63 / 10,545.29
224	B	55/224	2	22.08	1.55	23.63	23.63 / 10,545.29
225	B	55/225	2	29.97	2.23	32.20	32.20 / 10,545.29
226	B	55/226	2	25.79	1.63	27.42	27.42 / 10,545.29
227	B	55/227	2	25.30	1.63	26.93	26.93 / 10,545.29
228	B	55/228	2	25.30	1.63	26.93	26.93 / 10,545.29
229	B	55/229	2	25.30	1.63	26.93	26.93 / 10,545.29
230	B	55/230	2	25.37	1.63	27.00	27.00 / 10,545.29
231	B	55/231	3	30.12	2.64	32.76	32.76 / 10,545.29
232	B	55/232	3	26.84	1.67	28.51	28.51 / 10,545.29
233	B	55/233	3	25.21	1.76	26.97	26.97 / 10,545.29
234	B	55/234	3	24.94	1.76	26.70	26.70 / 10,545.29
235	B	55/235	3	24.74	1.67	26.41	26.41 / 10,545.29
236	B	55/236	3	26.45	1.76	28.21	28.21 / 10,545.29
237	B	55/237	3	27.10	1.65	28.75	28.75 / 10,545.29
238	B	55/238	3	26.45	1.76	28.21	28.21 / 10,545.29
239	B	55/239	3	30.48	2.66	33.14	33.14 / 10,545.29
240	B	55/240	3	26.76	1.65	28.41	28.41 / 10,545.29
241	B	55/241	3	25.50	1.63	27.13	27.13 / 10,545.29
242	B	55/242	3	25.19	1.72	26.91	26.91 / 10,545.29



243	B	55/243	3	22.08	1.55	23.63	23.63 / 10,545.29
244	B	55/244	3	22.08	1.55	23.63	23.63 / 10,545.29
245	B	55/245	3	22.08	1.55	23.63	23.63 / 10,545.29
246	B	55/246	3	22.08	1.55	23.63	23.63 / 10,545.29
247	B	55/247	3	22.08	1.55	23.63	23.63 / 10,545.29
248	B	55/248	3	22.08	1.55	23.63	23.63 / 10,545.29
249	B	55/249	3	22.08	1.55	23.63	23.63 / 10,545.29
250	B	55/250	3	22.08	1.55	23.63	23.63 / 10,545.29
251	B	55/251	3	22.08	1.55	23.63	23.63 / 10,545.29
252	B	55/252	3	29.97	2.23	32.20	32.20 / 10,545.29
253	B	55/253	3	25.79	1.63	27.42	27.42 / 10,545.29
254	B	55/254	3	25.30	1.63	26.93	26.93 / 10,545.29
255	B	55/255	3	25.30	1.63	26.93	26.93 / 10,545.29
256	B	55/256	3	25.30	1.63	26.93	26.93 / 10,545.29
257	B	55/257	3	25.37	1.63	27.00	27.00 / 10,545.29
258	B	55/258	4	30.12	2.64	32.76	32.76 / 10,545.29
259	B	55/259	4	26.84	1.67	28.51	28.51 / 10,545.29
260	B	55/260	4	25.21	1.76	26.97	26.97 / 10,545.29
261	B	55/261	4	24.94	1.76	26.70	26.70 / 10,545.29
262	B	55/262	4	24.74	1.67	26.41	26.41 / 10,545.29
263	B	55/263	4	26.45	1.76	28.21	28.21 / 10,545.29
264	B	55/264	4	27.10	1.65	28.75	28.75 / 10,545.29
265	B	55/265	4	26.45	1.76	28.21	28.21 / 10,545.29
266	B	55/266	4	30.48	2.66	33.14	33.14 / 10,545.29
267	B	55/267	4	26.76	1.65	28.41	28.41 / 10,545.29
268	B	55/268	4	25.50	1.63	27.13	27.13 / 10,545.29
269	B	55/269	4	25.19	1.72	26.91	26.91 / 10,545.29
270	B	55/270	4	22.08	1.55	23.63	23.63 / 10,545.29
271	B	55/271	4	22.08	1.55	23.63	23.63 / 10,545.29
272	B	55/272	4	22.08	1.55	23.63	23.63 / 10,545.29
273	B	55/273	4	22.08	1.55	23.63	23.63 / 10,545.29



274	B	55/274	4	22.08	1.55	23.63	23.63 / 10,545.29
275	B	55/275	4	22.08	1.55	23.63	23.63 / 10,545.29
276	B	55/276	4	22.08	1.55	23.63	23.63 / 10,545.29
277	B	55/277	4	22.08	1.55	23.63	23.63 / 10,545.29
278	B	55/278	4	22.08	1.55	23.63	23.63 / 10,545.29
279	B	55/279	4	29.97	2.23	32.20	32.20 / 10,545.29
280	B	55/280	4	25.79	1.63	27.42	27.42 / 10,545.29
281	B	55/281	4	25.30	1.63	26.93	26.93 / 10,545.29
282	B	55/282	4	25.30	1.63	26.93	26.93 / 10,545.29
283	B	55/283	4	25.30	1.63	26.93	26.93 / 10,545.29
284	B	55/284	4	25.37	1.63	27.00	27.00 / 10,545.29
285	B	55/285	5	30.12	2.64	32.76	32.76 / 10,545.29
286	B	55/286	5	26.84	1.67	28.51	28.51 / 10,545.29
287	B	55/287	5	25.21	1.76	26.97	26.97 / 10,545.29
288	B	55/288	5	24.94	1.76	26.70	26.70 / 10,545.29
289	B	55/289	5	24.74	1.67	26.41	26.41 / 10,545.29
290	B	55/290	5	26.45	1.76	28.21	28.21 / 10,545.29
291	B	55/291	5	27.10	1.65	28.75	28.75 / 10,545.29
292	B	55/292	5	26.45	1.76	28.21	28.21 / 10,545.29
293	B	55/293	5	30.48	2.66	33.14	33.14 / 10,545.29
294	B	55/294	5	26.76	1.65	28.41	28.41 / 10,545.29
295	B	55/295	5	25.50	1.63	27.13	27.13 / 10,545.29
296	B	55/296	5	25.19	1.72	26.91	26.91 / 10,545.29
297	B	55/297	5	22.08	1.55	23.63	23.63 / 10,545.29
298	B	55/298	5	22.08	1.55	23.63	23.63 / 10,545.29
299	B	55/299	5	22.08	1.55	23.63	23.63 / 10,545.29
300	B	55/300	5	22.08	1.55	23.63	23.63 / 10,545.29
301	B	55/301	5	22.08	1.55	23.63	23.63 / 10,545.29
302	B	55/302	5	22.08	1.55	23.63	23.63 / 10,545.29
303	B	55/303	5	22.08	1.55	23.63	23.63 / 10,545.29
304	B	55/304	5	22.08	1.55	23.63	23.63 / 10,545.29



305	B	55/305	5	22.08	1.55	23.63	23.63 / 10,545.29
306	B	55/306	5	29.97	2.23	32.20	32.20 / 10,545.29
307	B	55/307	5	25.79	1.63	27.42	27.42 / 10,545.29
308	B	55/308	5	25.30	1.63	26.93	26.93 / 10,545.29
309	B	55/309	5	25.30	1.63	26.93	26.93 / 10,545.29
310	B	55/310	5	25.30	1.63	26.93	26.93 / 10,545.29
311	B	55/311	5	25.37	1.63	27.00	27.00 / 10,545.29
312	B	55/312	6	30.12	2.64	32.76	32.76 / 10,545.29
313	B	55/313	6	26.84	1.67	28.51	28.51 / 10,545.29
314	B	55/314	6	25.21	1.76	26.97	26.97 / 10,545.29
315	B	55/315	6	24.94	1.76	26.70	26.70 / 10,545.29
316	B	55/316	6	24.74	1.67	26.41	26.41 / 10,545.29
317	B	55/317	6	26.45	1.76	28.21	28.21 / 10,545.29
318	B	55/318	6	27.10	1.65	28.75	28.75 / 10,545.29
319	B	55/319	6	26.45	1.76	28.21	28.21 / 10,545.29
320	B	55/320	6	30.48	2.66	33.14	33.14 / 10,545.29
321	B	55/321	6	26.76	1.65	28.41	28.41 / 10,545.29
322	B	55/322	6	25.50	1.63	27.13	27.13 / 10,545.29
323	B	55/323	6	25.19	1.72	26.91	26.91 / 10,545.29
324	B	55/324	6	22.08	1.55	23.63	23.63 / 10,545.29
325	B	55/325	6	22.08	1.55	23.63	23.63 / 10,545.29
326	B	55/326	6	22.08	1.55	23.63	23.63 / 10,545.29
327	B	55/327	6	22.08	1.55	23.63	23.63 / 10,545.29
328	B	55/328	6	22.08	1.55	23.63	23.63 / 10,545.29
329	B	55/329	6	22.08	1.55	23.63	23.63 / 10,545.29
330	B	55/330	6	22.08	1.55	23.63	23.63 / 10,545.29
331	B	55/331	6	22.08	1.55	23.63	23.63 / 10,545.29
332	B	55/332	6	22.08	1.55	23.63	23.63 / 10,545.29
333	B	55/333	6	29.97	2.23	32.20	32.20 / 10,545.29
334	B	55/334	6	25.79	1.63	27.42	27.42 / 10,545.29
335	B	55/335	6	25.30	1.63	26.93	26.93 / 10,545.29



336	B	55/336	6	25.30	1.63	26.93	26.93 / 10,545.29
337	B	55/337	6	25.30	1.63	26.93	26.93 / 10,545.29
338	B	55/338	6	25.37	1.63	27.00	27.00 / 10,545.29
339	B	55/339	7	30.12	2.64	32.76	32.76 / 10,545.29
340	B	55/340	7	26.84	1.67	28.51	28.51 / 10,545.29
341	B	55/341	7	25.21	1.76	26.97	26.97 / 10,545.29
342	B	55/342	7	24.94	1.76	26.70	26.70 / 10,545.29
343	B	55/343	7	24.74	1.67	26.41	26.41 / 10,545.29
344	B	55/344	7	26.45	1.76	28.21	28.21 / 10,545.29
345	B	55/345	7	27.10	1.65	28.75	28.75 / 10,545.29
346	B	55/346	7	26.45	1.76	28.21	28.21 / 10,545.29
347	B	55/347	7	30.48	2.66	33.14	33.14 / 10,545.29
348	B	55/348	7	26.76	1.65	28.41	28.41 / 10,545.29
349	B	55/349	7	25.50	1.63	27.13	27.13 / 10,545.29
350	B	55/350	7	25.19	1.72	26.91	26.91 / 10,545.29
351	B	55/351	7	22.08	1.55	23.63	23.63 / 10,545.29
352	B	55/352	7	22.08	1.55	23.63	23.63 / 10,545.29
353	B	55/353	7	22.08	1.55	23.63	23.63 / 10,545.29
354	B	55/354	7	22.08	1.55	23.63	23.63 / 10,545.29
355	B	55/355	7	22.08	1.55	23.63	23.63 / 10,545.29
356	B	55/356	7	22.08	1.55	23.63	23.63 / 10,545.29
357	B	55/357	7	22.08	1.55	23.63	23.63 / 10,545.29
358	B	55/358	7	22.08	1.55	23.63	23.63 / 10,545.29
359	B	55/359	7	22.08	1.55	23.63	23.63 / 10,545.29
360	B	55/360	7	29.97	2.23	32.20	32.20 / 10,545.29
361	B	55/361	7	25.79	1.63	27.42	27.42 / 10,545.29
362	B	55/362	7	25.30	1.63	26.93	26.93 / 10,545.29
363	B	55/363	7	25.30	1.63	26.93	26.93 / 10,545.29
364	B	55/364	7	25.30	1.63	26.93	26.93 / 10,545.29
365	B	55/365	7	25.37	1.63	27.00	27.00 / 10,545.29
366	B	55/366	8	30.12	2.64	32.76	32.76 / 10,545.29



367	B	55/367	8	26.84	1.67	28.51	28.51 / 10,545.29
368	B	55/368	8	25.21	1.76	26.97	26.97 / 10,545.29
369	B	55/369	8	24.94	1.76	26.70	26.70 / 10,545.29
370	B	55/370	8	24.74	1.67	26.41	26.41 / 10,545.29
371	B	55/371	8	26.45	1.76	28.21	28.21 / 10,545.29
372	B	55/372	8	27.10	1.65	28.75	28.75 / 10,545.29
373	B	55/373	8	26.45	1.76	28.21	28.21 / 10,545.29
374	B	55/374	8	30.48	2.66	33.14	33.14 / 10,545.29
375	B	55/375	8	26.76	1.65	28.41	28.41 / 10,545.29
376	B	55/376	8	25.50	1.63	27.13	27.13 / 10,545.29
377	B	55/377	8	25.19	1.72	26.91	26.91 / 10,545.29
378	B	55/378	8	22.08	1.55	23.63	23.63 / 10,545.29
379	B	55/379	8	22.08	1.55	23.63	23.63 / 10,545.29
380	B	55/380	8	22.08	1.55	23.63	23.63 / 10,545.29
381	B	55/381	8	22.08	1.55	23.63	23.63 / 10,545.29
382	B	55/382	8	22.08	1.55	23.63	23.63 / 10,545.29
383	B	55/383	8	22.08	1.55	23.63	23.63 / 10,545.29
384	B	55/384	8	22.08	1.55	23.63	23.63 / 10,545.29
385	B	55/385	8	22.08	1.55	23.63	23.63 / 10,545.29
386	B	55/386	8	22.08	1.55	23.63	23.63 / 10,545.29
387	B	55/387	8	29.97	2.23	32.20	32.20 / 10,545.29
388	B	55/388	8	25.79	1.63	27.42	27.42 / 10,545.29
389	B	55/389	8	25.30	1.63	26.93	26.93 / 10,545.29
390	B	55/390	8	25.30	1.63	26.93	26.93 / 10,545.29
391	B	55/391	8	25.30	1.63	26.93	26.93 / 10,545.29
392	B	55/392	8	25.37	1.63	27.00	27.00 / 10,545.29
รวม				9,866.78	678.51	10,545.29	



ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนร่วมและที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง อันเป็นค่าใช้จ่ายที่ขึ้นอยู่กับการใช้ประโยชน์ของเจ้าของร่วมเฉพาะแต่ละรายนั้นให้เจ้าของร่วมแต่ละรายออกค่าใช้จ่ายตามส่วนแบ่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุดนั้นๆ

เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดจะได้รับสิทธิในการจองรถยนต์ในอาคารจอดรถ หรือพื้นที่ในทรัพย์สินที่มีกรรมสิทธิ์รวม ตามที่กำหนดให้เป็นพื้นที่จองรถยนต์ได้ โดยกำหนดพื้นที่จองรถยนต์เป็นที่จอดรถประเภทไม่ประจำ ซึ่งจำนวนที่จองรถยนต์ของแต่ละห้องชุดจะได้รับสิทธิในการจองรถยนต์เป็นไปตามระเบียบที่นิติบุคคลอาคารชุดแห่งนี้กำหนดไว้

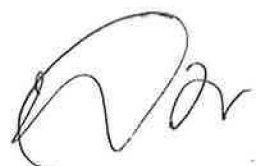
อย่างไรก็ตาม หากเจ้าของร่วม บริวาร หรือบุคคลที่อยู่อาศัยโดยอาศัยสิทธิของเจ้าของร่วมไม่ปฏิบัติตามระเบียบเกี่ยวกับเรื่องการจองรถยนต์ที่กำหนดดังกล่าว ผู้จัดการมีสิทธิในการไม่ให้เจ้าของร่วม บริวารหรือบุคคลที่อยู่อาศัยโดยอาศัยสิทธิของเจ้าของร่วมเข้ามาจองรถยนต์ในช่วงระยะเวลาที่ผู้จัดการเห็นเป็นการสมควรได้ หรือผู้จัดการจะได้กำหนดค่าปรับกับบุคคลที่ฝ่าฝืน โดยได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการก็ได้ ตามแต่จะเป็นการสมควร

หมวดที่ 7

การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 20. ผู้จัดการ บริวาร ตัวแทนหรือผู้รับเหมาของผู้จัดการจะต้องไม่รับผิดชอบในการกระทำหรือละเว้นที่จะกระทำให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับนี้ หรือในกฎระเบียบอาคาร หรือตามมติกรรมการ หรือตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ซึ่งมีใช้การกระทำหรือการละเว้นกระทำที่เป็นความรับผิดชอบทางอาญาหรือความไม่สุจริตหรือความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง รวมถึง ผู้จัดการ บริวาร ตัวแทน หรือผู้รับเหมาของผู้จัดการจะไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายสูญหาย หรือบาดเจ็บ ซึ่งเกิดขึ้นเนื่องมาจาก

- (1) ความชำรุดบกพร่องหรือเสียหายหรือแตกสลายของพื้นที่ส่วนกลาง และ/หรือ สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง
- (2) การหยุดหรือการชะงักในการจ่ายน้ำหรือไฟฟ้า หรือเครื่องใช้อื่นใด หรือการบริการอื่นใดในอาคารชุด
- (3) ไฟไหม้ ระเบิด น้ำท่วม หรือการท่วมฉับ รั่วไหลของน้ำหรือไฟฟ้าในบริเวณใดๆ ไม่ว่าจะเป็นภายในหรือภายนอกอาคารชุด
- (4) การใดๆอันเกิดจากการกระทำของปลวกแมลงสาบหนู หรือสัตว์เลื้อยอื่นใด หรือแมลงต่างๆ



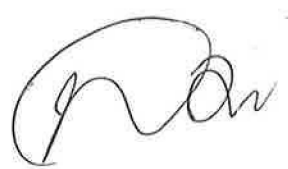
(5) การลักทรัพย์ การย่องเบาทรัพย์หรือการปล้นทรัพย์ภายในอาคารชุด

หมวดที่ 8

การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล

ข้อ 21. การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลนั้น เจ้าของร่วมและบุคคลที่เจ้าของร่วมอนุญาต หรือมอบหมายให้ใช้ห้องชุด มีสิทธิใช้ห้องชุดและทรัพย์สินส่วนบุคคลได้ โดยใช้อย่างสงบ ไม่รบกวนความเป็นอยู่โดยปกติสุขของเจ้าของร่วมอื่น โดยจะต้องอยู่ภายใต้ความรับผิดชอบของเจ้าของห้องชุด ตามหลักเกณฑ์และภายใต้ข้อกำหนดที่ต้องปฏิบัติ ดังนี้

- (1) ต้องใช้ห้องชุดตามที่ระบุไว้ในข้อบังคับนี้
- (2) ต้องดูแลและรักษาห้องชุดและทรัพย์สินส่วนกลางให้อยู่ในสภาพที่ดี ไม่ให้ภาพลักษณ์และทัศนียภาพอันสวยงาม รวมถึงความเป็นระเบียบเรียบร้อยของสภาพแวดล้อมที่ดีเสียไป
- (3) ห้ามเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดในห้องชุด และภายในอาคารชุด
- (4) ห้ามเปลี่ยนแปลง หรือเคลื่อนย้ายระบบสัญญาณเตือนภัย หรือกระทำการใดๆ ให้ระบบสัญญาณเตือนภัย ดังกล่าวขาดการใช้งาน ระบบป้องกันอัคคีภัย และระบบสัญญาณโทรศัพท์รวม ระบบประปา ระบบบำบัดน้ำ ระบบท่อ ระบบเดินสายไฟฟ้า และระบบอื่นๆ ที่ใช้เพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วม เว้นแต่ในกรณีที่มีความจำเป็นจะต้องดำเนินการ ซึ่งจะต้องแจ้งให้ผู้จัดการทราบ และเจ้าของร่วมจะดำเนินการได้ต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้จัดการแล้วเท่านั้น อย่างไรก็ตามผู้จัดการจะอนุญาตให้บุคคลใดดำเนินการหรือไม่ประการใดก็ได้ตามที่ผู้จัดการจะเห็นเป็นสมควร
- (5) ห้ามนำทรัพย์สินส่วนบุคคลมาวางหรือเก็บไว้ในบริเวณทรัพย์สินส่วนกลาง
- (6) ห้ามกระทำการใดๆ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อโครงสร้างความมั่นคง โครงสร้างความปลอดภัยและสิ่งป้องกันความเสียหายของอาคาร รวมทั้งโครงสร้างทางสถาปัตยกรรม หรือทำการเจาะพื้นหรือกำแพง ซึ่งแบ่งกั้นห้องชุดหรือการทำการติดตั้ง หรือกระทำการใดๆ ซึ่งอาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อพื้นหรือกำแพงซึ่งแบ่งกั้นห้องชุดหรือเปลี่ยนบานประตู สีของบานประตู และส่วนควบของประตูด้านที่ติดกับทรัพย์สินส่วนกลาง
- (7) ห้ามใช้ห้องชุดประกอบการค้า หรือนำห้องชุดใช้ในการประกอบธุรกิจ สำนักงาน อุตสาหกรรม กิจการสโมสรรีสถานเลี้ยงเด็กอ่อน โรงเรียน โกดัง หรือกิจกรรมอื่นใดอันเป็นการฝ่าฝืนข้อบังคับฉบับนี้ หรือเป็นฝ่าฝืนศีลธรรมอันดี หรือรบกวนต่อเจ้าของร่วมรายอื่น หรือระบบรักษาความปลอดภัยของอาคารชุด



- (8) ห้ามนำวัตถุระเบิด วัตถุเชื้อเพลิง วัตถุไวไฟ หรือวัตถุสิ่งของใดๆ ที่จะเป็นเหตุให้เกิดอัคคีภัย เข้ามาเก็บไว้ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และจะต้องให้ความร่วมมือโดยจะต้องไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการฝ่าฝืนข้อห้ามของกฎหมาย
- (9) ห้ามติดเครื่องหมาย สัญลักษณ์ ป้ายหรือแผ่นภาพโฆษณา หรือป้ายประกอบอาชีพใดๆ บริเวณผนังบานประตูบานหน้าต่าง และ/หรือระเบียง หรือส่วนใดๆ ภายนอกห้องชุด หรือสามารถมองเห็นได้จากภายนอกอาคาร ทั้งนี้ ไม่รวมถึงป้ายชื่อที่ประตูตามแบบและขนาด ที่นิติบุคคลอาคารชุดกำหนดให้บริษัท พรุ่งเรือง ดีเวลลอปเม้นท์ สามารถติดตั้งป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์การขายโครงการ PRESENT EKACHAI(พีริเซนต์ เอกชัย) บริเวณภายในโครงการอาคารชุด PRESENT EKACHAI(พีริเซนต์ เอกชัย) ทั้งนี้ จนกว่าจะมีการยกเลิกหรือปลดป้ายหรือรื้อถอนป้ายดังกล่าวออก หรือ จนกว่าจะมีมติของคณะกรรมการนิติบุคคลหรือ ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมให้เอาออก
- (10) ห้ามตัดหรือต่อสายอากาศที่ติดตั้งโดยผู้จัดการ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากผู้จัดการ และเป็นไปตามระเบียบอาคารที่กำหนดไว้เกี่ยวกับการนี้ ทั้งนี้ ห้ามเจ้าของร่วมติดตั้งสายอากาศส่วนตัวภายนอกของส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารหรือติดตั้งในทรัพย์สินส่วนกลาง
- (11) ห้ามตากผ้าหรือพาดสิ่งของเหนือราวะระเบียงกันตก
- (12) ห้ามก่อสร้างดัดแปลง ต่อเติมระเบียงห้องชุด รวมทั้งการติดตั้งลูกกรงเหล็กดัด บริเวณราวะระเบียงด้านหลังหรือประตูด้านหน้าอาคารชุด
- (13) ห้ามติดตั้งปั้มน้ำ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากผู้จัดการและเป็นไปตามระเบียบอาคารที่กำหนดไว้เกี่ยวกับการนี้
- (14) ห้ามไม่ให้เจ้าของร่วมอนุญาตหรือยินยอมให้กระทำการใดๆ ซึ่งจะทำให้การประกันภัยอาคารชุด หรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารชุดเป็นโมฆะ หรือโมฆียะ หรือทำให้ค่าเบี้ยประกันสำหรับการประกันภัยดังกล่าวสูงขึ้น และในกรณีที่มีการละเมิดดังกล่าวแล้ว เจ้าของร่วมรายนั้นจะต้องชดใช้ค่าเบี้ยประกันในส่วนเพิ่มขึ้น อันเนื่องมาจากการกระทำของตนด้วย
- (15) ห้ามนำถังแก๊ส เข้ามาภายในอาคารชุด หรือห้องชุด เป็นอันขาด
- (16) การก่อสร้าง ตกแต่ง ต่อเติมใดๆ แม้จะแสดงว่าจะไม่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลาง หรือลักษณะภายนอกของอาคารก็ตามแต่ ทุกครั้งก่อนที่จะกระทำการเจ้าของร่วมจะต้องแจ้ง แสดงรายการ แบบแปลนขออนุญาตกับผู้จัดการเสียก่อน โดยจะต้องวางเงินประกันความเสียหายทุกครั้งตามหลักเกณฑ์และจำนวนที่นิติบุคคลอาคารชุดกำหนด



- (17) เจ้าของห้องชุดหรือผู้ใช้ประโยชน์ห้องชุดยินยอมให้พนักงานเจ้าหน้าที่ของฝ่ายนิติบุคคลอาคารชุด หรือช่างที่นิติบุคคลแต่งตั้งเข้าทำการตรวจสอบและซ่อมแซมแก้ไข ในกรณีที่ทรัพย์สินส่วนกลางหรือห้องชุดข้างเคียงได้รับความเสียหาย หรือมีผลกระทบกระเทือนอันเนื่องจากวัสดุอุปกรณ์ภายในห้องชุดนั้นชำรุดบกพร่อง
- (18) เจ้าของชุด หรือผู้ใช้ประโยชน์ห้องชุดต้องรับผิดชอบความเสียหายต่อทรัพย์สินส่วนกลาง ทรัพย์สินของห้องชุดข้างเคียง ห้องชุดชั้นบน หรือห้องชุดชั้นล่างอันเนื่องมาจากการต่อเติมตกแต่ง หรือซ่อมแซม แก้ไข หรือการเปลี่ยนแปลงเคลื่อนย้ายระบบสาธารณูปโภค และระบบป้องกันภัย และ/หรือความเสียหายที่เกิดจากห้องชุดนั้นเป็นเหตุ
- (19) รถจักรยาน รถเข็นสำหรับเด็ก หรือรถอื่นๆ ที่มีลักษณะคล้ายกับที่กล่าวมา สามารถนำเข้ามาในลิฟท์ได้ โดยเจ้าของร่วมจะต้องใช้ความระมัดระวังอย่างดี เพื่อไม่ให้เกิดความเสียหายขึ้นกับลิฟท์ ทั้งนี้เจ้าของร่วมไม่สามารถนำรถจักรยาน รถเข็นสำหรับเด็ก หรือรถอื่นๆ ที่มีลักษณะคล้ายกับที่กล่าวมานี้ จอดไว้ตามทางเดินหรือพื้นที่ส่วนกลางห้องชุด เว้นแต่สถานที่ที่จะได้มีประกาศกำหนดต่อไป
- (20) การติดตั้งเครื่องคอมเพรสเซอร์ของเครื่องปรับอากาศ จะต้องอยู่ในบริเวณที่จัดไว้เพื่อติดตั้งคอมเพรสเซอร์ของเครื่องปรับอากาศในแต่ละห้องชุดเท่านั้น โดยการติดตั้งจะต้องไม่ยื่นล้ำแนวอาคาร และ/หรือ ขอบเขตห้องชุดนั้น โดยเด็ดขาด
- (21) เจ้าของร่วมมีสิทธิติดตั้งเครื่องใช้ไฟฟ้าในห้องชุดของตนได้ตามขนาดกำลังของมาตรวัดไฟฟ้า ซึ่งจัดไว้ให้สำหรับห้องชุดแต่ละห้อง ในกรณีที่มีข้อสงสัยว่า เครื่องใช้ไฟฟ้ารายการใดจะใช้ไฟฟ้าเกินกำลังของกระแสไฟ ให้เจ้าของร่วมรายนั้นติดต่อผู้จัดการเพื่อทำการตรวจสอบ มิฉะนั้นในกรณีที่ได้เกิดความเสียหายขึ้นในทรัพย์สินส่วนกลางหรือทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของร่วมรายใด ให้เจ้าของร่วมดังกล่าวเป็นฝ่ายรับผิดชอบในการชดเชยค่าเสียหายที่เกิดขึ้น
- (22) ถ้าผู้จัดการสงสัยว่า เจ้าของร่วมรายใด ใช้กระแสไฟฟ้าเกินอัตรากำลังของมิเตอร์ไฟฟ้าที่จัดไว้ ผู้จัดการมีสิทธิเข้าไปจัดการตรวจสอบได้ในห้องชุดดังกล่าว และในกรณีที่พบว่ามีการใช้ไฟฟ้าเกินกำลังของกระแสไฟฟ้าขึ้นจริง ซึ่งอาจก่อให้เกิดอันตรายแก่เจ้าของร่วมรายอื่น หรือก่อให้เกิดความเสียหายต่อระบบไฟฟ้า หรือต่ออาคาร ผู้จัดการมีสิทธิออกคำสั่งให้เจ้าของร่วมดังกล่าวดำเนินการแก้ไข และให้ผู้จัดการมีอำนาจงดจ่ายกระแสไฟฟ้าให้จนกว่าจะได้มีการปฏิบัติตามหรือได้มีการแก้ไขแล้วอย่างถูกต้อง ในกรณีดังกล่าวให้เจ้าของร่วมเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งปวงที่เกิดขึ้นสำหรับการดังกล่าว



(23) เจ้าของร่วมหรือผู้ใช้ประโยชน์ที่ฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับนี้ หรือตามมติที่ประชุมเจ้าของร่วม หรือตามมติคณะกรรมการโดยผู้จัดการมีอำนาจในการขอให้บริการสาธารณูปโภค บริการทรัพย์สินส่วนกลาง และมีอำนาจปรับเงินค่าประกัน หรือเรียกเก็บค่าเสียหาย และ/หรือระงับมิให้ดำเนินการหรือสั่งการให้รื้อถอนส่วนใดๆ รวมทั้งสั่งการให้ปรับปรุงแก้ไขให้อยู่ในสภาพเดิม โดยค่าใช้จ่ายของเจ้าของห้องชุดนั้นอย่างไรก็ตาม หากที่ประชุมเจ้าของร่วม หรือที่ประชุมคณะกรรมการมีมติดังกล่าวแล้ว แต่เจ้าของร่วมไม่ดำเนินการตามที่กำหนด ที่ประชุมเจ้าของร่วม หรือที่ประชุมคณะกรรมการจะลงมติมอบหมายให้ผู้จัดการเป็นผู้ฟ้องร้อง เพื่อบังคับการดำเนินการหรือแก้ไขการดำเนินการให้ถูกต้อง รวมทั้งเรียกค่าเสียหายจากเจ้าของร่วมรายนั้นได้

(24) ผู้จัดการมีสิทธิในเวลาอันควรเมื่อได้บอกกล่าวให้เจ้าของร่วมทราบแล้ว (ยกเว้นในกรณีฉุกเฉิน) เข้าไปในห้องชุดเพื่อการพักอาศัยโดยลำพังหรือพร้อมกับตัวแทน พนักงานตรวจสอบ คนงาน หรือบุคคลอื่นใด เพื่อทำการตรวจตรา ตรวจสอบ และบำรุงรักษาอาคารชุด หรือส่วนใดส่วนหนึ่ง หรือหลายส่วนของอาคารชุดเพื่อสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางใดๆ ในห้องชุดดังกล่าว หรือเครื่องใช้ และเครื่องมือใดๆ ที่ใช้ หรือติดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ของอาคารชุด หรือส่วนใดส่วนหนึ่ง หรือหลายส่วนของอาคารชุด ซึ่งมีใช้เพื่อประโยชน์ของเจ้าของห้องชุดรายใดรายหนึ่ง

(25) นอกเหนือจากข้อกำหนดข้างต้นแล้ว เจ้าของร่วมจะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่นิติบุคคลอาคารชุด หรือคณะกรรมการ หรือผู้จัดการจะกำหนดโดยการประกาศแจ้งให้ทราบเป็นคราวๆ ไป

ข้อ 22. ภายใต้ข้อกำหนดเรื่องการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง เจ้าของห้องชุดที่มีความประสงค์จะทำการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้บุคคลอื่น ต้องแจ้งขอหนังสือรับรองการปลอดหนี้ค่าใช้จ่ายคราวที่สุดจากผู้จัดการ รวมทั้งแจ้งชื่อที่อยู่หรือสถานที่ติดต่อของผู้รับโอน ให้ผู้จัดการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3-5 วันทำการ ในกรณีที่เจ้าของต้องการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้คนต่างด้าว หรือนิติบุคคลต่างด้าวจะต้องมีคุณสมบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไข บทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด รวมถึงประกาศ กฎ ระเบียบที่เกี่ยวข้อง โดยจะต้องดำเนินการแจ้งหรือแสดงหลักฐานล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3-5 วันทำการ และผู้รับโอนรายใหม่จะต้องปฏิบัติตามข้อบังคับและกฎระเบียบของอาคารชุด ในกรณีที่มีการค้างชำระค่าใช้จ่าย เจ้าของห้องชุดจะต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนที่ค้างชำระ ค่าปรับ ค่าติดตามทวงถาม (ถ้ามี) ให้เรียบร้อยก่อน ทั้งนี้ ผู้จัดการมีหน้าที่ต้องดำเนินการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ค่าใช้จ่ายให้แก่เจ้าของร่วมภายใน 3-5 วัน นับแต่วันที่ได้รับคำร้อง และเจ้าของร่วมผู้ขอหนังสือได้ชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามข้อบังคับนี้ครบถ้วน



ข้อ 23. ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของที่ประชุมเจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการ และภายใต้กฎหมายว่าด้วยอาคารชุดมีอำนาจที่จะออกประกาศ กฎ หรือระเบียบใดๆ เพิ่มเติมได้อีกเป็นครั้งคราวตามความเหมาะสม โดยการปิดประกาศกฎหรือระเบียบให้เจ้าของร่วมรับทราบ ซึ่งเมื่อปิดประกาศ กฎ ระเบียบเรียบร้อยแล้ว ให้ถือว่าเจ้าของร่วม หรือผู้ใช้ประโยชน์ในห้องชุดได้รับทราบเรียบร้อยแล้ว

ข้อ 24. การต่อเติม ตกแต่งหรือเปลี่ยนแปลงแก้ไขในเรื่องต่อไปนี้ ให้ถือว่าเป็นการเปลี่ยนแปลงสภาพภายนอกอาคาร ซึ่งเจ้าของห้องชุดหรือผู้ใช้ประโยชน์ห้องชุดดำเนินการมิได้ เว้นแต่จะได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

- 1) การเปลี่ยนแปลงวัสดุ หรือสีของผนังห้องชุดด้านนอกอาคาร หรือด้านที่ติดกับทางเดินส่วนกลาง
- 2) การติดตั้งเสาอากาศโทรทัศน์ หรืองานรับสัญญาณภาพต่างๆ ที่เห็นได้จากด้านนอกห้องชุด
- 3) การกระทำใดๆ ที่มองจากภายนอกอาคารชุดหรือห้องชุด แล้วเห็นว่า มีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้นกับสภาพภายนอกของอาคารหรือห้องชุด

ข้อ 25. เจ้าของร่วมมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินบุคคลที่เป็นของตน และมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง พื้น และผนัง ซึ่งกันระหว่างห้องชุด จะถือว่าเป็นทรัพย์สินที่มีกรรมสิทธิ์ร่วมของเจ้าของห้องชุดที่อยู่ติดกัน และการใช้สิทธิ์เกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวทั้งหลายให้เป็นไปตามข้อบังคับนี้

หมวดที่ 9

การใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 26. การใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง เจ้าของร่วมมีสิทธิในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางด้วยความระมัดระวัง ตามหลักเกณฑ์และภายใต้ข้อกำหนด ดังนี้

- (1) การใช้จะต้องไม่กระทำการใดๆ ที่เป็นการผิดกฎหมาย หรือไปก่อให้เกิดความสกปรก ส่อไปในทางที่ขัดต่อความสงบเรียบร้อย จารีตประเพณี ศีลธรรมอันดี และจะต้องไม่ก่อให้เกิดการรบกวน ไม่ก่อความเดือดร้อนรำคาญไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ทรัพย์สินส่วนกลาง ทรัพย์สินส่วนบุคคล หรือบุคคลอื่นจะต้องเป็นการใช้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน จะยึดถือครอบครองใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตนอันจะเป็นการละเมิด ขัดขวางรบกวนสิทธิของ



เจ้าของร่วมอื่นๆมิได้ และจะต้องใช้ให้ถูกต้องตรงตามวัตถุประสงค์ที่จัดให้มีทรัพย์สินส่วนกลางแต่ละประเภท ทั้งนี้ด้วยความระมัดระวังดังเช่นวิญญูชนพึงจะใช้ทรัพย์สินของตนเอง

- (2) ห้ามมิให้เจ้าของร่วมใช้ทรัพย์สินส่วนกลางทำการก่อสร้างเพิ่มเติมหรือใช้ห้องชุด หรือกระทำการใดๆซึ่งอาจกระทบกระเทือนต่อทรัพย์สินส่วนกลาง รวมทั้งโครงสร้างทางสถาปัตยกรรมและวิศวกรรม รวมถึงไม่ใช่ทรัพย์สินบุคคลของตนในลักษณะ ซึ่งเป็นการรุกรานทรัพย์สินส่วนกลาง
- (3) นอกจากข้อบังคับนี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ห้ามมิให้บุคคลใดๆ ที่ไม่ใช่เจ้าของร่วมเข้ามาในอาคารชุด หรือใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง นอกจากจะได้รับอนุญาตจากเจ้าของร่วมและผู้จัดการ หรือผู้มีอำนาจดำเนินการแทนนิติบุคคล และนิติบุคคลอาคารชุดสงวนสิทธิที่จะไม่ต้อนรับบุคคลใดๆ ที่แต่งกายหรือประพฤติตัวไม่สุภาพหรือกระทำการอื่นใด ไม่เหมาะสม หรือขัดต่อข้อบังคับหรือกฎหมาย ในกรณีเช่นนั้นให้ผู้จัดการมีอำนาจเด็ดขาดในการวินิจฉัย และห้ามมิให้บุคคลนั้นเข้ามาในอาคารชุดหรือใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง ตลอดจนมีอำนาจเชิญให้บุคคลนั้นออกไปจากอาคารชุดได้ตามแต่กรณี
- (4) ภายใต้ข้อกำหนดของข้อบังคับนี้ เจ้าของร่วมไม่มีสิทธิที่จะใช้หลังคาส่วนบนหรือชั้นดาดฟ้า (แล้วแต่กรณี) ของอาคารชุดส่วนใดส่วนหนึ่งของหลังคาหรือดาดฟ้าดังกล่าว เพื่อประโยชน์ของตนเองแต่โดยลำพัง เว้นแต่เพื่อการหนีไปในกรณีที่เกิดไฟไหม้ หรือเกิดอุบัติเหตุฉุกเฉินเท่านั้น เจ้าของร่วมจะต้องไม่ติดตั้ง หรือก่อสร้าง ป้ายโฆษณา หรือสิ่งก่อสร้างใดๆ บนหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของหลังคา หรือดาดฟ้าดังกล่าว โดยผู้จัดการมีสิทธิที่จะเข้าไปและเคลื่อนย้ายสิ่งใดๆ บนหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของหลังคา หรือดาดฟ้าดังกล่าว โดยผู้จัดการมีสิทธิที่จะเข้าไปและเคลื่อนย้ายสิ่งใดๆ ที่ติดตั้งขึ้นหรือที่วางไว้บนหลังคาหรือดาดฟ้าอาคารชุดดังกล่าว ซึ่งเป็นการละเมิดข้อกำหนดนี้ได้ด้วยค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วมรายการนั้น และเจ้าของร่วมจะไม่ปิดกั้นทางเข้า – ออกไปสู่หลังคาหรือดาดฟ้าดังกล่าว

ข้อ 27. เพื่อความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ตลอดจนทั้งเพื่อให้เกิดความเป็นเรียบร้อยในการอยู่อาศัยร่วมกันและทันต่อเหตุการณ์ นิติบุคคลอาคารชุด หรือคณะกรรมการ หรือผู้จัดการมีสิทธิและอำนาจกำหนดหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขเกี่ยวกับการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางได้เป็นคราวๆไปตามสถานการณ์และความเหมาะสม โดยออกประกาศและมีผลบังคับใช้ต่อเจ้าของร่วม บริวาร หรือบุคคลที่อยู่อาศัยสิทธิของเจ้าของร่วม

ข้อ 28. ในกรณีที่มีการฝ่าฝืน หรือประพฤติดิฉัยข้อกำหนดของข้อบังคับนี้ ไม่ว่าโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่อให้ เจ้าของร่วมที่ได้พบเห็นการฝ่าฝืนหรือประพฤติดิฉัยเช่นว่านั้น หรือผู้ที่ได้รับความเสียหาย หรือเจ้าหน้าที่ หรือพนักงานของนิติ



บุคคลอาคารชุด แจ้งให้ผู้จัดการทราบ เพื่อนำเรื่องเสนอต่อคณะกรรมการดำเนินการพิจารณาตัดสินต่อไป หากได้มีการวางกฎระเบียบเกี่ยวกับการฝ่าฝืนหรือประพฤติดื้อขัดข้องบังคับดังกล่าวไว้แล้ว ให้ผู้พิจารณาดำเนินการให้เป็นไปตามกฎระเบียบที่ได้วางไว้

หมวดที่ 10

อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วม

ข้อ 29. เพื่อให้นิติบุคคลอาคารชุดสามารถ ดำเนินการได้ตามวัตถุประสงค์เจ้าของร่วมจะต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้

- (1) ค่าใช้จ่ายสำหรับส่วนที่เกิดขึ้นในทรัพย์สินส่วนกลาง เพื่อประโยชน์แก่เจ้าของร่วม เช่น ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์ ค่าน้ำประปา ค่าแม่บ้านรักษาความสะอาด รวมทั้งค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นต่อทรัพย์สินส่วนกลาง อันเป็นค่าใช้จ่ายโดยตรงเพื่อประโยชน์ในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง
- (2) ค่าใช้จ่ายเป็นครั้งคราว อันได้แก่ ค่าภาษีอากร ค่าเบี้ยประกันภัยอันเกิดจากกิจการงานของนิติบุคคลอาคารชุด การประกันภัยอาคารชุดและทรัพย์สินส่วนกลาง และกรณีมีเหตุการณ์พิเศษ ฉุกเฉิน และ/หรือจำเป็นรีบด่วน เพื่อประโยชน์ในการบริการส่วนกลางของเจ้าของร่วม รวมทั้งจะต้องร่วมกันรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพิ่มเติม ค่าบริการบำรุงรักษาลิฟท์ และค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางใดๆ โดยชำระตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วมตามที่ปรากฏในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด โดยผู้จัดการหรือคณะกรรมการ หรือนิติบุคคลอาคารชุดจะแจ้งให้ทราบเป็นคราวๆ ไป
- (3) ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารชุด เจ้าของของร่วมจะต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น เงินค่าจ้างให้แก่ผู้จัดการ พนักงาน และลูกจ้าง ค่าใช้จ่ายสำหรับวัสดุสิ้นเปลืองในทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น ค่าซ่อมแซม และบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง รวมทั้งค่าใช้จ่ายทั้งหมดเพื่อบริหารงานของนิติบุคคลอาคารชุด เจ้าของร่วมจะต้องจ่ายค่าใช้จ่ายดังกล่าว ไม่ว่าจะมีผู้อาศัยในห้องชุดของตนหรือไม่ก็ตาม
- (4) ค่าใช้จ่ายประจำเดือน เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริการส่วนรวม ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเครื่องมือเครื่องใช้ ค่าใช้จ่ายในการจัดการการดูแลรักษา การซ่อมแซมบรรดาทรัพย์สินส่วนกลาง สาธารณูปโภค สาธารณูปการ สิ่งอำนวยความสะดวก และทรัพย์สินอื่นๆ เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ค่าใช้จ่ายในการจัดการและการบริหารงานสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ค่าใช้จ่ายในกิจการงานอื่นๆ ที่นิติบุคคลอาคารชุดพึงจะต้องจัดการอยู่เป็นประจำ



(5) เจ้าของร่วมจะต้องชำระค่าใช้จ่ายล่วงหน้า ซึ่งกำหนดเป็นเงินกองทุนให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด เพื่อวัตถุประสงค์ในการจัดซื้อทรัพย์สินต่างๆ ในช่วงเริ่มต้นการจัดการและบริหารทรัพย์สินส่วนกลาง การดูแลรักษาการซ่อมแซมเพื่อประโยชน์แก่เจ้าของร่วม รวมทั้งสำรองค่าใช้จ่ายต่างๆ โดยเจ้าของร่วมทุกคนจะต้องร่วมกันออกเงินกองทุนในอัตรา 500 บาท (ห้าร้อยบาทถ้วน) ต่อตารางเมตร (ของพื้นที่ห้องชุดรวมพื้นที่ระเบียงหรือตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์) กำหนดชำระให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดในวันรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจากเจ้าของโครงการ

เงินกองทุนให้ผู้จัดการนำฝากธนาคาร หรือสถาบันการเงินอื่นใดในนามของนิติบุคคลอาคารชุด PRESENT EKACHAI(พีริเซนต์ เอกชัย)เพื่อไว้ใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด โดยให้ที่ประชุมเข้าร่วมกำหนดผู้มีอำนาจลงชื่อถอนเงินจากธนาคาร หรือสถาบันการเงินอื่นใดมาใช้จ่ายตามวัตถุประสงค์ต่อไป

(6) เจ้าของร่วมจะต้องชำระค่าใช้จ่ายทรัพย์สินส่วนกลาง เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง สำหรับค่าใช้จ่ายตาม (1), (3) และ (4) ในอัตรา 40 บาท (สี่สิบบาทถ้วน) ต่อตารางเมตร (ของพื้นที่ห้องชุดรวมพื้นที่ระเบียงหรือตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์) โดยกำหนดชำระล่วงหน้าเป็นเวลาหนึ่งปี ทั้งนี้อัตราที่เรียกเก็บ นิติบุคคลอาคารชุดจะเป็นผู้กำหนด โดยของปีแรกให้ชำระนับตั้งแต่วันรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจากเจ้าของโครงการ จนถึงวันสิ้นปี สำหรับในปีต่อไปให้เจ้าของร่วมชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นการล่วงหน้าภายในเดือนมกราคมของทุกปี

(7) กรณีเจ้าของร่วมชำระค่าใช้จ่ายทรัพย์สินส่วนกลางล่าช้า เจ้าของร่วมรายนั้น จะต้องชำระค่าปรับให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดในอัตราตามที่กำหนดในมาตรา 18/1 ของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ดังนี้ “ไม่เกินร้อยละ 12 ต่อปี ของค่าใช้จ่ายที่ค้างชำระในแต่ละรายการ (โดยจะไม่คิดดอกเบี้ยทบต้น) และหากค้างชำระเกิน 6 เดือนขึ้นไป จะต้องชำระค่าปรับให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดในอัตราไม่เกินร้อยละ 20 ต่อปี ของค่าใช้จ่ายที่ค้างชำระในแต่ละรายการ และต้องถูกระงับการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่”

และกรณีค้างชำระเกิน 2 งวด ให้เป็นสิทธิของผู้จัดการ หรือคณะกรรมการ หรือนิติบุคคลอาคารชุดในการห้าม และ/หรือ ระงับการบริการส่วนกลาง บริการส่วนรวมได้รวมทั้งงดการให้บริการ สาธารณูปโภคตามที่ที่ประชุมเจ้าของร่วมหรือที่ประชุมคณะกรรมการจะเห็นเป็นการสมควร



- (8) ค่าใช้จ่ายหากจัดอยู่ในประเภทที่ต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม การจัดเก็บและการจ่ายจะต้องมีภาษีมูลค่าเพิ่มตามอัตราและวิธีการตามกฎหมายของทางราชการ
- (9) ให้นิติบุคคลอาคารชุดเปิดบัญชีธนาคารในชื่อนิติบุคคลอาคารชุด PRESENT EKACHAI(พีริเซนต์ เอกชัย) เพื่อการนำเข้า การเบิกจ่าย อนึ่งเงินค่าใช้จ่ายในหมวดนี้ จะต้องอยู่ในบัญชีแยกต่างหากจากบัญชีเงินกองทุน โดยวงเงินและอำนาจเบิกจ่ายให้เป็นไปตามมติของคณะกรรมการ

ข้อ 30. เจ้าของห้องชุดหรือผู้ใช้ประโยชน์ห้องชุดต้องชำระค่าบริการสาธารณูปโภคและค่าใช้จ่ายบริการส่วนตัวอันเป็นค่าใช้จ่ายที่ขึ้นอยู่กับการใช้ประโยชน์ของเจ้าของร่วมแต่ละราย เช่น ค่าน้ำประปาของแต่ละห้อง ค่าโทรศัพท์ผ่านศูนย์ ค่าไฟฟ้าของแต่ละห้องชุด ฯลฯ ตามอัตราที่นิติบุคคลอาคารชุดกำหนด

ข้อ 31. เจ้าของห้องชุดต้องชำระค่าใช้จ่ายตามข้อบังคับนี้ภายใน 15 วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดการ

ข้อ 32. เพื่อประโยชน์ในการบังคับชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิ ดังนี้

- (1) บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าภาษีอากรตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิที่มีอยู่เหนืออสังหาริมทรัพย์ส่วนบุคคลที่เจ้าของห้องชุดนำไว้ในห้องชุดของตน
- (2) บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนร่วม และที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษา และการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ของเจ้าของร่วม ให้ถือว่า อยู่เหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุด

ถ้าผู้จัดการได้ส่งรายการหนี้ตามข้อ (2) ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ให้ถือว่า นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุด โดยจัดอยู่ในลำดับก่อนจำนอง



หมวดที่ 11

การประกันภัย

ข้อ 33. นิติบุคคลอาคารชุดจะจัดให้มีและคงไว้ตลอดไป ซึ่งการประกันภัยสำหรับอาคารชุดและทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมดตามมูลค่าของการก่อสร้างใหม่ ตามมติคณะกรรมการ หรือมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม โดยให้ทำประกันภัยกับบริษัทรับประกันภัยที่เชื่อถือได้ โดยให้นิติบุคคลเป็นผู้เอาประกันภัยในฐานะตัวแทนของเจ้าของร่วมทั้งหมดและเป็นผู้รับประโยชน์แทนเจ้าของร่วมทั้งหมดจากการประกันภัย เพื่อที่จะสามารถใช้เงินนั้นจ่ายค่าชดเชยความเสียหาย

นิติบุคคลอาคารชุดจะจัดให้มีและคงไว้ตลอดไป ซึ่งการประกันภัย ดังต่อไปนี้

- (1) การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก เพื่อให้ความคุ้มครองความเสียหายต่อร่างกาย ชีวิตและทรัพย์สินของบุคคลภายนอก ซึ่งเป็นผลจากการกระทำของนิติบุคคลอาคารชุด คณะกรรมการ ผู้จัดการ เจ้าของร่วมหรือผู้ครอบครองห้องชุด รวมทั้งเจ้าหน้าที่ พนักงาน หรือตัวแทนของบุคคลดังกล่าว ซึ่งได้กระทำการใดๆอันเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินส่วนกลางหรืออาคารชุด และ
- (2) ประกันอัคคีภัยและประกันภัยอื่นๆ ที่จำเป็น ทั้งนี้ตามที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ

ข้อ 34. เจ้าของร่วมมีสิทธิทำประกันภัยเพิ่มเติมสำหรับทรัพย์สินบุคคลในการทำประกันภัยเพิ่มเติมดังกล่าว เจ้าของร่วมมีสิทธิทำประกันภัยสำหรับประกันความรับผิดของตน อันพึงมีเกี่ยวกับความเสียหายต่อทรัพย์สินในห้องชุดของตนแต่ทั้งนี้เจ้าของห้องชุดจะต้องระบุไว้ในกรมธรรม์ประกันภัยที่ตนทำขึ้น ให้มีความยกเว้น การรับช่วงสิทธิเพื่อเรียกร้องเอาแก่นิติบุคคลอาคารชุด ผู้จัดการ คณะกรรมการ พนักงาน และเจ้าของร่วมรายอื่นๆ การประกันภัยเช่นว่านี้ จะต้องไม่มีผลกระทบ หรือทำให้ความรับผิดของผู้เอาประกันตามสัญญาที่นิติบุคคลอาคารชุดได้ทำไว้ต้องลดน้อยลง ในกรณีที่นิติบุคคลอาคารชุดได้รับค่าสินไหมทดแทนที่ตนได้รับจากการประกันภัยขึ้นเองนั้น ให้แก่นิติอาคารชุด ตามจำนวนที่ลดน้อยลงไปนั้น ค่าสินไหมทดแทนส่วนนี้ ผู้จัดการ โดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการจะได้จัดสรรตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุดต่อไป

ข้อ 35. เบี้ยประกันภัยสำหรับการประกันภัยที่นิติบุคคลอาคารชุดทำขึ้น และการประกันภัยอื่นใดที่คณะกรรมการหรือมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเห็นว่า จำเป็นนั้นให้ถือว่าเป็นค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ที่เจ้าของร่วมจะต้องเฉลี่ยกันชำระตามอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ตามรายละเอียดในข้อบังคับนี้



ข้อ 36. ค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากบริษัทประกันภัย ให้ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการดำเนินการก่อสร้างซ่อมแซมทรัพย์สินที่เสียหายขึ้นใหม่ ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อบังคับนี้

ข้อ 37. ให้ผู้จัดการมีฐานะเป็นตัวแทนของผู้เอาประกัน ตามที่ระบุไว้ในกรมธรรม์ประกันภัยที่นิติบุคคลอาคารชุดได้ไว้ ค่าสินไหมทดแทนทั้งหลายที่เกิดจากสัญญาประกันภัยตามที่ระบุไว้ในข้อบังคับฉบับนี้ ให้ผู้จัดการเป็นผู้มีอำนาจรับไว้ในฐานะตัวแทนของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งเป็นผู้รับประโยชน์ตามกรมธรรม์ประกันภัยนั้น รวมทั้งมีอำนาจต่อรองค่าสินไหมทดแทนตามที่ระบุไว้นี้ได้ ทั้งนี้ให้ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการเป็นผู้นำค่าสินไหมทดแทนนั้นไปเป็นค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง ซ่อมแซม หรือการทำให้ทรัพย์สินที่เอาประกันไว้นั้นกลับคืนดังเดิม

ข้อ 38. เว้นแต่จะได้กำหนดไว้ในหมวดนี้เป็นประการอื่น ให้ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการและโดยกระทำการแทนนิติบุคคลอาคารชุดและเจ้าของร่วม มีอำนาจในการตกลงเรื่องค่าสินไหมทดแทนการจ่ายเบี้ยประกัน การสละสิทธิตามสัญญาการบอกเลิก หรือการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในการประกันภัยทั้งหลายนั้นตามความเหมาะสม และให้ผู้จัดการเป็นผู้เก็บคุ้มครองสัญญาหรือข้อตกลง หรือใบรับรองกรมธรรม์ประกันภัยต่างๆ เกี่ยวกับการประกันภัยต่างๆ เกี่ยวกับการประกันภัยตามข้อบังคับนี้ไว้ในที่ปลอดภัย

ข้อ 39. คณะกรรมการจะต้องพิจารณาทบทวนถึงการประกันภัยที่นิติบุคคลอาคารชุดได้ทำขึ้นอย่างน้อยครั้งหนึ่งในทุกรอบระยะเวลา 1 ปี

หมวดที่ 12

คณะกรรมการนิติอาคารชุด

ข้อ 40. ให้มีคณะกรรมการ ซึ่งแต่งตั้งตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่าสามคน แต่ไม่เกินเก้าคน ทั้งนี้ให้คณะกรรมการเลือกกรรมการคนหนึ่งขึ้น เป็นประธานคณะกรรมการและจะเลือกกรรมการอีกคนหนึ่งรองประธานก็ได้

ข้อ 41. บุคคลที่มีสิทธิจะได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการต้องเป็นบุคคลต่อไปนี้

- (1) เจ้าของร่วมหรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม
- (2) ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาล หรือผู้พิทักษ์ในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ แล้วแต่กรณี



- (3) ตัวแทนของนิติบุคคลจำนวนหนึ่งคน ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วม ในกรณีที่ห้องชุดใดมีผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของร่วมหลายคนให้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการจำนวนหนึ่งคน

ข้อ 42. กรรมการมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละสองปี ในกรณีกรรมการพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระ หรือมีการแต่งตั้งกรรมการเพิ่มขึ้นในระหว่างที่กรรมการ ซึ่งแต่งตั้งไว้แล้วยังมีวาระอยู่ในตำแหน่ง ให้ผู้ซึ่งได้รับแต่งตั้งดำรงตำแหน่งแทนหรือเป็นกรรมการเพิ่มขึ้นอยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งไว้แล้ว

เมื่อครบกำหนดวาระข้างต้น หากยังมิได้มีการแต่งตั้งกรรมการขึ้นใหม่ให้กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระนั้น ปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่ากรรมการ ซึ่งได้รับแต่งตั้งใหม่เข้ารับหน้าที่

กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้ แต่จะดำรงตำแหน่งเกินสองวาระติดต่อกันไม่ได้ เว้นแต่ไม่อาจหาบุคคลอื่นมาดำรงตำแหน่งได้

การแต่งตั้งกรรมการให้ผู้จัดการนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของมีมติ

ข้อ 43. นอกจากการพ้นจากตำแหน่งวาระ กรรมการพ้นจากตำแหน่ง เมื่อ

- (1) ตาย
- (2) ลาออก
- (3) ไม่ได้เป็นบุคคลตามที่มีคุณสมบัติตามข้อบังคับข้อ 41 หรือเป็นบุคคลที่มีลักษณะต้องห้ามตามข้อบังคับข้อ 44
- (4) ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม ตามมาตรา 44 ให้พ้นจากตำแหน่ง

ข้อ 44. บุคคลซึ่งจะได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามดังนี้

- (1) เป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
- (2) เคยถูกที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการ หรือถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการ เพราะเหตุทุจริต หรือมีพฤติกรรมเสื่อมเสีย หรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี
- (3) เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์กรหรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่



(4) เคยได้รับการจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาท ความผิดลหุโทษ

ข้อ 45. ให้ประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุมคณะกรรมการ และในกรณีที่กรรมการตั้งแต่สองคนขึ้นไปร้องขอให้เรียกประชุมคณะกรรมการ ให้ประธานกรรมการกำหนดวันประชุมภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้รับการร้องขอ

ข้อ 46. ให้คณะกรรมการมีอำนาจ ดังต่อไปนี้

- (1) ควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด
- (2) แต่งตั้งกรรมการคนหนึ่งขึ้นทำหน้าที่เป็นผู้จัดการ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการหรือผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้เกินเจ็ดวัน
- (3) จัดประชุมคณะกรรมการหนึ่งครั้งในทุกหกเดือนเป็นอย่างน้อย
- (4) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎหมายว่าด้วย อาคารชุด รวมถึงประกาศ และกฎและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

ข้อ 47. การประชุมของคณะกรรมการต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม ในการประชุมคณะกรรมการถ้าประธานกรรมการไม่มาประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

ข้อ 48. ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำบัญชีอย่างน้อยหนึ่งครั้งในรอบสิบสองเดือน โดยให้ถือว่าเป็นรอบปีในทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น

งบดุลตามวรรคหนึ่งต้องมีรายการแสดงจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินของนิติบุคคลอาคารชุดกับทั้งบัญชีรายรับรายจ่าย และต้องจัดให้มีผู้สอบบัญชีตรวจสอบ แล้วนำเสนอเพื่ออนุมัติในที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวัน นับแต่วันสิ้นปีทางบัญชี

ข้อ 49. ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำรายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานเสนอต่อที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมพร้อมกับการเสนองบดุล และให้ส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้แก่เจ้าของร่วมก่อนวันนัดประชุมใหญ่ล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน



ข้อ 50. ให้นิติบุคคลอาคารชุดเก็บรักษารายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุล พร้อมทั้งข้อบังคับไว้ที่สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าของร่วมตรวจสอบได้

รายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุลตามวรรคหนึ่ง ให้นิติบุคคลอาคารชุดเก็บรักษาไว้ไม่น้อยกว่าสิบปี นับแต่วันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

หมวดที่ 13

การประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

ข้อ 51. ให้ผู้จัดการจัดให้มีการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมโดยให้ถือว่าเป็นการประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วมคราวแรกภายในหกเดือน นับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อแต่งตั้งคณะกรรมการ และพิจารณาให้ความเห็นชอบข้อบังคับและผู้จัดการที่จดทะเบียนตามที่ได้ยื่นขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไว้แล้ว

ข้อ 52. ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญปีละหนึ่งครั้งภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อกิจการ ดังต่อไปนี้

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

ข้อ 53. ในกรณีมีเหตุจำเป็นให้บุคคลดังต่อไปนี้มีสิทธิเรียกประชุมใหญ่วิสามัญเมื่อใดก็ได้

- (1) ผู้จัดการ
- (2) คณะกรรมการ โดยมีมติเกินกว่ากึ่งหนึ่งของที่ประชุมคณะกรรมการ
- (3) เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมดลงลายมือชื่อทำหนังสือร้องขอให้เปิดประชุมต่อคณะกรรมการ ในกรณีนี้ ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมภายในสิบห้าวันนับแต่วันรับคำร้องขอ ถ้าคณะกรรมการมิได้จัดให้มีการประชุมภายในกำหนดเวลาดังกล่าว เจ้าของร่วมตามจำนวนข้างต้นมีสิทธิจัดให้มีการประชุมใหญ่วิสามัญเองได้ โดยให้แต่งตั้งตัวแทนคนหนึ่งเพื่อออกหนังสือเรียกประชุม



ข้อ 54. การเรียกประชุมใหญ่ต้องทำเป็นหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียด ตามสมควรและจัดส่งให้เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนวันประชุม

ข้อ 55. การประชุมใหญ่ต้องมีผู้มาประชุม ซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกัน ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

เมื่อล่วงเวลานัดนั้นไปแล้ว หนึ่งชั่วโมง หากจำนวนเจ้าของร่วม ซึ่งเข้าประชุมยังไม่ครบองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้คณะกรรมการเรียกนัดประชุมใหม่ภายใน 15 วัน นับแต่วันประชุมครั้งก่อน และการประชุมใหญ่ครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าต้องมีผู้เข้าร่วมประชุมครบองค์ประชุม

ผู้จัดการ หรือคู่สมรสของผู้จัดการจะเป็นประธานในการประชุมใหญ่ก็ได้

ข้อ 56. เจ้าของร่วมอาจมอบฉันทะเป็นหนังสือให้ผู้อื่นออกเสียงแทนตนได้ แต่ผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่งจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่งเกินสามห้องชุดมิได้

บุคคลดังต่อไปนี้จะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วมมิได้

- (1) กรรมการและคู่สมรสของกรรมการ
- (2) ผู้จัดการและคู่สมรสของผู้จัดการ
- (3) พนักงานหรือลูกจ้างของนิติบุคคลอาคารชุดหรือของผู้รับจ้างของนิติอาคารชุด
- (4) พนักงานหรือลูกจ้างของผู้จัดการในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล

ข้อ 57. เมื่อมีข้อบังคับกำหนดให้เจ้าของร่วมเพียงบางคนต้องเสียค่าใช้จ่ายในการใด โดยเฉพาะให้เจ้าของร่วมเหล่านี้เท่านั้นมีส่วนออกเสียงในมติที่เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการนั้น โดยแต่ละคนมีคะแนนเสียงตามอัตราส่วนที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

ข้อ 58. มติที่ประชุมใหญ่ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม เว้นแต่ข้อบังคับจะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

ข้อ 59. มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด



- (1) การซื้อสังหาริมทรัพย์หรือรับการให้อสังหาริมทรัพย์ที่มีค่าภาระติดพันเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง
- (2) การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์
- (3) การอนุญาตให้เจ้าของร่วมทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลงหรือต่อเติมห้องชุดของตนเองที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคารชุดโดยค่าใช้จ่ายของผู้เป็นเจ้าของ
- (4) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
- (5) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับ
- (6) การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง
- (7) การจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ในกรณีที่เจ้าของร่วมเข้าประชุมมีคะแนนเสียงไม่ครบตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวัน นับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และมติเกี่ยวกับเรื่องที่บัญญัติไว้ตามวรรคหนึ่งในการประชุมครั้งใหม่นี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

ข้อ 60. การลงคะแนนเสียงให้เจ้าของร่วมแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนที่ดินมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ถ้าเจ้าของร่วมคนเดียวมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด ให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้ผู้นั้นลงมาหรือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของบรรดาเจ้าของร่วมรายอื่น ๆ รวมกันในการลงมติแต่ละครั้ง ถ้าคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงลงคะแนนชี้ขาดได้

หมวดที่ 14

อาคารชุดเสียหาย และอาคารชุดถูกเวนคืน

ข้อ 61. ในกรณีที่อาคารชุดเสียหายทั้งหมด หรือเป็นบางส่วนแต่เกินครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด เจ้าของร่วมจะต้องประชุมใหญ่ทันที เพื่อลงมติว่า จะทำการก่อสร้างอาคารชุดใหม่หรือไม่ ในกรณีที่มติให้ก่อสร้างอาคารชุดขึ้นใหม่จะต้องมีมติไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมดให้ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคาร

กรณีที่อาคารชุดเสียหายเป็นบางส่วนแต่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ถ้าส่วนใหญ่ของเจ้าของห้องชุดที่เสียหายกมิตให้ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้นให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้นให้คืนดี ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง หรือซ่อมแซมอาคารที่เสียหาย จะใช้เงินที่ได้รับ



จากบริษัทประกันภัย(ถ้ามี) และกรณีเป็นค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารที่เสียหายสำหรับที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางให้เจ้าของร่วมทุกคนในอาคารชุดเฉลี่ยออกตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ส่วนค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง หรือซ่อมแซมสำหรับที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลให้ตกเป็นภาระของเจ้าของห้องชุดที่เสียหายนั้น

ในกรณีที่มิมีมติไม่ก่อสร้าง ซึ่งเป็นการเลิกอาคารชุดและหากนิติบุคคลอาคารชุดได้รับเงินจากบริษัทประกันภัย ให้ผู้จัดการหรือคณะกรรมการเฉลี่ยจ่ายเงินที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยและ/หรือ รวมทั้งจากการชำระบัญชีตามพระราชบัญญัติอาคารชุดของเจ้าของร่วม ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละรายมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางและเพื่อประโยชน์สุขในการใช้ห้องชุด และการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกัน ให้ถือว่าเจ้าของห้องชุดทุกรายมีข้อตกลงยินยอมสละสิทธิไล่เบี้ยซึ่งกันและกัน โดยอาศัยตามข้อบังคับนี้

ข้อ 62. ในกรณีที่อาคารชุดถูกเวนคืนบางส่วนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ให้เจ้าของร่วม ซึ่งถูกเวนคืนห้องชุดหมดสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางที่เหลือจากการเวนคืน และให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการให้เจ้าของร่วมซึ่งไม่ถูกเวนคืนห้องชุดร่วมกันชดเชยราคาในส่วน of ทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วมที่ถูกเวนคืนในอัตราส่วนที่เหลือจากการถูกเวนคืนให้แก่เจ้าของร่วม ซึ่งหมดสิทธิดังกล่าวตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

หมวดที่ 15

การเลิกอาคารชุด

ข้อ 63. อาคารชุดที่ได้จดทะเบียนแล้ว อาจเลิกได้ด้วยเหตุใดเหตุหนึ่ง ดังต่อไปนี้

- (1) เจ้าของร่วมทั้งหมดมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุด
- (2) อาคารชุดนั้นเสียหายทั้งหมด และเจ้าของร่วมมีมติไม่ให้อาคารชุดนั้นขึ้นใหม่
- (3) อาคารชุดเวนคืนทั้งหมดตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์



หมวดที่ 16

บทเฉพาะกาล

ข้อ 64. เพื่อประโยชน์ในการบริหารอาคารชุดหลังจากทะเบียนอาคารชุดเรียบร้อยแล้ว แต่ห้องชุดเป็นส่วนมากยังไม่โอนกรรมสิทธิ์จากเจ้าของโครงการให้แก่ผู้ซื้อ เจ้าของโครงการจึงขอสงวนสิทธิในการกำหนดบทเฉพาะกาล ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการบริหารอาคารชุดให้เป็นตามความประสงค์ของเจ้าของร่วมแต่ละรายในอนาคต ดังต่อไปนี้

- (1) เพื่อประโยชน์ในการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมคราวแรก นอกเหนือจากวาระเรื่องปกติที่พึงจะมีแล้ว ให้มีการพิจารณาให้สัตยาบันในการรับรองข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด และให้มีการพิจารณาเรื่องการจัดตั้งกรรมการในคราวเดียวกัน
- (2) ในส่วนของค่าส่วนกลางของเจ้าของร่วมให้ยกเว้นการชำระค่าส่วนกลางเป็นระยะเวลา ห้าเดือนนับตั้งแต่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ส่วนค่าเงินกองทุน เจ้าของโครงการยังไม่ต้องชำระจนกว่าจะมีผู้ซื้อห้องชุด โดยเจ้าของโครงการจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายค่าส่วนกลางที่เกิดขึ้นจริงเองทั้งหมดตลอดระยะเวลาดังกล่าว อย่างไรก็ตาม เจ้าของโครงการยังมีหน้าที่ในการเรียกเก็บเงินกองทุนและค่าใช้จ่ายส่วนกลางจากผู้ซื้อห้องชุดแทนนิติบุคคลอาคารชุด โดยเมื่อผู้ซื้อได้โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจากเจ้าของโครงการแล้ว เจ้าของโครงการจะเรียกเก็บเงินกองทุน และค่าใช้จ่ายส่วนกลางนำส่งให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดต่อไป(หลังจากครบกำหนดระยะเวลาห้าเดือน ห้องที่ยังไม่โอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อ เจ้าของโครงการจะเป็นผู้ชำระค่าส่วนกลางตามที่กำหนดในข้อ 29(6))
- (3) ในขณะที่ยังไม่ได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการ การใดที่ข้อบังคับกำหนดว่าผู้จัดการจะดำเนินการได้ต้องได้รับอนุมัติหรือผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการก่อน ให้ผู้จัดการดำเนินการไปตามที่จำเป็นก่อนได้ โดยมีต้องขอความยินยอมจากกรรมการแต่อย่างใด ทั้งนี้ จนกว่าจะได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการเรียบร้อยแล้ว
- (4) ให้ผู้จัดการมีอำนาจดำเนินการใดๆ รวมทั้งออกกฎระเบียบ ประกาศต่างๆ และมีอำนาจในการว่าจ้างพนักงานหรือลูกจ้างเท่าที่จำเป็น เพื่ออำนวยความสะดวกการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดตามความ



เหมาะสม โดยให้ผู้จัดการอาคารชุดในคราวแรกมีวาระดำรงตำแหน่งสองปี ทั้งนี้โดยได้รับความเห็นชอบจากมติของที่ประชุมใหญ่

ข้อ 65. หากข้อบังคับนี้ ส่วนใดส่วนหนึ่ง หรือข้อใดข้อหนึ่ง หรือหลายข้อขัดแย้งกับกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด หรือความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีงามของประชาชน หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ให้ถือเฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใดหรือข้อหนึ่งข้อใดหรือหลายข้อนั้น เป็นโมฆะไม่มีผลบังคับใช้ ส่วนข้อความอื่นยังคงมีผลใช้บังคับได้

