
เอกสารประกอบการปฏิบัติตามมาตราฯ

ระเบียบ ข้อบังคับการพักอาศัย

ข้อบังคับ
นิติบุคคลอาคารชุด ดี เอ็มเอส ปาร์ค

หมวดที่ 1 บททั่วไป	1	หน้า
หมวดที่ 2 คำจำกัดความ	1	
หมวดที่ 3 วัตถุประสงค์	2	
หมวดที่ 4 ที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคล	3	
หมวดที่ 5 ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด	4	
หมวดที่ 6 คณะกรรมการ	5	
หมวดที่ 7 ทรัพย์สินส่วนกลางและการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง	7	
หมวดที่ 8 อัตราส่วนที่แต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง	8	
หมวดที่ 9 การใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง	11	
หมวดที่ 10 การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล	12	
หมวดที่ 11 การประชุมใหญ่ การประชุมคณะกรรมการ และอำนาจหน้าที่ของเจ้าของร่วม	13	
หมวดที่ 12 การออกค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วม	15	
หมวดที่ 13 การถือกรรมสิทธิ์ของบุคคลหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว	18	
หมวดที่ 14 การเลิกอาคารชุด	18	
หมวดที่ 15 บทเฉพาะกาล	19	

หมวดที่ 1
บททั่วไป

- ข้อ 1. ข้อบังคับนี้เรียกว่า “ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ดี เอ็มเอส ปาร์ค” และนิติบุคคลอาคารชุดนี้ชื่อว่า “นิติบุคคลอาคารชุด ดี เอ็มเอส ปาร์ค”
- ข้อ 2. ข้อบังคับนี้ให้ใช้บังคับกับเจ้าของร่วมทุกคน รวมถึงบริวาร และผู้แทนของเจ้าของร่วมในอาคารชุดนับตั้งแต่วันที่ได้รับการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดจากกรมที่ดินอย่างถูกต้องเป็นต้นไป
- ข้อ 3. กรณีใดมิได้ตราไว้ในข้อบังคับนี้ ให้นำบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542 และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 รวมถึงกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องมาใช้บังคับ
- ข้อ 4. การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับใดๆ ให้กระทำได้โดยมติที่ประชุมใหญ่ และเมื่อได้จดทะเบียนแก้ไขเปลี่ยนแปลงที่กรมที่ดินเรียบร้อยแล้ว จึงให้มีผลใช้บังคับ

หมวดที่ 2
คำจำกัดความ

- ข้อ 5. ในข้อบังคับนี้ คำว่า
- | | | |
|-------------------|---------|---|
| อาคารชุด | หมายถึง | อาคารที่บุคคลสามารถแยกถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยการมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และการมีสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง ในที่นี้ หมายความว่า อาคารชุด ดี เอ็มเอส ปาร์ค |
| นิติบุคคลอาคารชุด | หมายถึง | นิติบุคคลอาคารชุด ดี เอ็มเอส ปาร์ค |
| ข้อบังคับ | หมายถึง | ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด ดี เอ็มเอส ปาร์ค |
| การประชุมใหญ่ | หมายถึง | การประชุมใหญ่สามัญหรือการประชุมใหญ่สามัญของเจ้าของร่วม แล้วแต่กรณี |
| คณะกรรมการ | หมายถึง | คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ตามข้อ 14 ของข้อบังคับนี้ ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากเจ้าของร่วม เพื่อดำเนินการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของเจ้าของร่วม |
| กรรมการ | หมายถึง | กรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ดี เอ็มเอส ปาร์ค |
| ผู้จัดการ | หมายถึง | ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ดี เอ็มเอส ปาร์ค |
| เจ้าของร่วม | หมายถึง | บุคคลหรือนิติบุคคล ซึ่งถือกรรมสิทธิ์ภายในห้องชุดของอาคารชุด ดี เอ็มเอส ปาร์ค |
| เจ้าของโครงการ | หมายถึง | บริษัท ออริส อินสไปร์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) |
| ทรัพย์สินส่วนกลาง | หมายถึง | ส่วนของอาคารชุดที่ใช้ห้องชุด ที่ดินที่ติดอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อใช้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน |

กลางแก่เจ้าของร่วม

6.9 การทำนิติกรรมสัญญาใดๆ เพื่อดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ 7. สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ดิ เอ็กเซล ปาร์ค ตั้งอยู่ ณ อาคารชุด เลขที่ 37 ซอยสาขลา 19 แขวงบางนา เขตบางนา กรุงเทพมหานคร 10260

หมวดที่ 4

ที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ 8. ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้จัดการคนหนึ่ง ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ ในการที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการ ให้นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ โดยการแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ดิ เอ็กเซล ปาร์ค

ข้อ 9. ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ตามวัตถุประสงค์ในหมวดที่ 3 รวมถึงกิจการ ดังต่อไปนี้

9.1 ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์แห่งพระราชบัญญัติมาตรา 33, ตามข้อบังคับ หรือ ตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม หรือคณะกรรมการ ทั้งนี้ โดยไม่ต้องออกกฎหมาย

9.2 ไม่กระนั้นจำเป็นเป็นส่วน ให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความดีริเริ่มของตนเอง สั่ง หรือกระทำการใด ๆ เกี่ยวกับความปลอดภัยของอาคารชุดซึ่งหนี้ผูกพันจะพึงรักษา และจัดการทรัพย์สินของตนเอง

9.3 จัดให้มีการดูแลความปลอดภัย หรือความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุด

9.4 เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด

9.5 จัดให้มีการทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือน และติดประกาศให้เจ้าของร่วมทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันสิ้นเดือน และต้องติดประกาศเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสิบห้าวันต่อเนื่องกัน

9.6 พ้องบังคับชำระหนี้จากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามพระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ.2551 มาตรา 18 เกินหกเดือนขึ้นไป

9.7 กำหนดระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุดเกี่ยวกับ การใช้ทรัพย์สินบุคคล ทรัพย์สินส่วนบุคคล การใช้บริการต่าง ๆ รวมถึง การรักษาความปลอดภัยของอาคารชุด

9.8 แต่งตั้ง ว่าจ้าง หรือถอดถอนลูกจ้าง พนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด รวมถึงคู่สัญญาต่างๆ ที่ผูกพันกับนิติบุคคล

9.9 จัดให้มี และดูแลรักษาสรรพเอกสารทางด้านการเงิน สมุดบัญชี สมุดทะเบียน งบประมาณ รายงานประจำปี รวมทั้งวัสดุอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุดให้ครบถ้วน ถูกต้องเรียบร้อยอยู่เสมอ ทั้งนี้ให้เป็นไปตามข้อบังคับ

9.10 จัดทำรายงานการดำเนินงานประจำปีของนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อเสนอต่อที่ประชุมใหญ่ตามข้อบังคับ

9.11 ออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ ให้แก่เจ้าของร่วมภายในสิบห้าวัน นับแต่วันที่ได้รับการร้องขอ และเจ้าของร่วมได้ชำระหนี้เงินติดค่าใช้จ่าย ตามมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติเรียบร้อยแล้ว

9.12 ออกหนังสือรับรองรายชื่อของกรมสิทธิห้องชุดที่เป็นเจ้าตัว

ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ดิ เอ็กเซล ปาร์ค

หน้า 1

สำหรับเจ้าของร่วม																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
-------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

9.13 เป็นที่เรียบร้อยประชุมใหญ่สามัญตามข้อบังคับ

9.14 ดำเนินการจัดซื้อ จัดหาเครื่องมือ อุปกรณ์ ทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อประโยชน์ในการจัดการ ทหพย
ส่วนกลาง การบริการต่าง ๆ ตลอดจนการอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ต่อเจ้าของร่วม

9.15 หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ผู้จัดการต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยตนเอง เว้นแต่กิจการซึ่งตามข้อบังคับหรือมติของที่ประชุมใหญ่
เจ้าของร่วม ตามพระราชบัญญัติกำหนดให้มอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนได้ และต้องอยู่ปฏิบัติหน้าที่ตามเวลาที่
กำหนดไว้

ข้อ 10. ผู้จัดการมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละไม่เกินสองปี หากหมดวาระการดำรงตำแหน่ง ให้แต่งตั้ง
บุคคลอาครตฯ โดยคณะกรรมการเรียกประชุมใหญ่ เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการใหม่

ข้อ 11. ผู้จัดการต้องมีอายุไม่เกินกว่ายี่สิบห้าปีบริบูรณ์ และต้องไม่มีลักษณะต้องห้าม ดังต่อไปนี้

11.1 เป็นบุคคลล้มละลาย

11.2 เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

11.3 เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์กรหรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน ฐาน
ทุจริตต่อหน้าที่

11.4 เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำ
โดยประมาท หรือความผิดลหุโทษ

11.5 เคยถูกถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือ
บกพร่องในศีลธรรมอันดี

11.6 มีหนี้ถึงชำระค่าใช้จ่ายตาม มาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด

11.7 ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล ผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลนั้นในฐานะผู้จัดการต้องมีคุณสมบัติ
และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามวรรคหนึ่งด้วย

ข้อ 12. การแต่งตั้งผู้จัดการให้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่ ตามข้อบังคับและให้ผู้จัดการซึ่งได้รับ
แต่งตั้งนำหลักฐานหรือสัญญาจ้างไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันประชุมใหญ่
เจ้าของร่วมมีมติ

ข้อ 13. นอกจากการครบวาระการดำรงตำแหน่งแล้ว ผู้จัดการพ้นจากตำแหน่ง เมื่อ

13.1 ตามหรือสิ้นสุดสภาพการเป็นนิติบุคคล

13.2 ลาออกโดยการแสดงความจำนงเป็นหนังสือต่อประธานหรือคณะกรรมการกล่าวหาเป็นเวลาน้อยกว่าสามสิบวัน

13.3 สิ้นสุดระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้าง

13.4 ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้าม ตามข้อบังคับ ข้อ 11

13.5 ไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหรือกฎกระทรวงที่ออกตามความใน
พระราชบัญญัตินี้หรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้างและที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอด
ถอน

13.6 ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอน

ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ดิ เอ็กเซล ปาร์ค

หน้า 4

หมวดที่ 6

คณะกรรมการ

ข้อ 14. ให้คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่าสามคน แต่ไม่เกิน
เก้าคน ซึ่งแต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

กรรมการมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละสองปี การที่กรรมการพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระ หรือมีการ
แต่งตั้งกรรมการเพิ่มขึ้นในระหว่างกรรมการซึ่งแต่งตั้งไว้แล้วยังมีวาระอยู่ในตำแหน่งให้ผู้ซึ่งได้รับการแต่งตั้ง
ดำรงตำแหน่งแทน หรือ เป็นกรรมการเพิ่มขึ้นอยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการซึ่งได้รับ
แต่งตั้งไว้แล้ว

เมื่อครบกำหนดวาระตามวรรคสอง หากยังมิได้มีการแต่งตั้งกรรมการขึ้นใหม่ให้กรรมการซึ่งพ้นจาก
ตำแหน่งตามวาระนั้นปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่ากรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งใหม่เข้ารับหน้าที่

กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้ แต่จะดำรงตำแหน่งเกินสองวาระติดต่อกันไม่ได้ เว้น
แต่ไม่อาจหาบุคคลอื่นมาดำรงตำแหน่งได้

การแต่งตั้งกรรมการ ให้ผู้จัดการนำใบจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวัน นับแต่วัน
ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

ข้อ 15. ให้คณะกรรมการเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการ และจะเลือกกรรมการคนหนึ่ง
เป็นรองประธานกรรมการก็ได้

ข้อ 16. ให้ประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุมคณะกรรมการ และในกรณีที่กรรมการซึ่งแสดงตนขึ้น
ไม่ประสงค์ให้เรียกประชุมคณะกรรมการ ให้ประธานกรรมการกำหนดวันประชุมภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้รับ
การร้องขอ

ข้อ 17. การประชุมของคณะกรรมการต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวน
กรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการถ้าประธานกรรมการไม่มาประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้รอง
ประธานกรรมการเป็นประธานในที่ประชุม ถ้าไม่มีรองประธานกรรมการหรือมีแต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้
กรรมการซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม
การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้า
คะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

ข้อ 18. บุคคลดังต่อไปนี้ไม่มีสิทธิได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ

18.1 เจ้าของร่วม หรือผู้สมรสของเจ้าของร่วม

18.2 ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้มอบล หรือผู้พิทักษ์ในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ
หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ แล้วแต่กรณี

18.3 ตัวแทนของนิติบุคคลจำนวนหนึ่งคน ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วม

ในกรณีที่ห้องชุดใดมีผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของร่วมหลายคน ให้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ
จำนวนหนึ่งคน

ข้อ 19. บุคคลซึ่งจะได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการต้องมีลักษณะต้องห้าม ดังต่อไปนี้

19.1 เป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

19.2 เคยถูกที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการ หรือถอดถอนจากการเป็น
ผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี

ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ดิ เอ็กเซล ปาร์ค

หน้า 5

19.3 เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์การหรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน ตาม พ.ร.บ.ข้าราชการพลเรือนสามัญ มาตรา 109 หรือ 110 หรือไม่

19.4 เคยได้รับโทษจำคุกโดยพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

ข้อ 20. ให้คณะกรรมการที่ตั้งมีอำนาจ และหน้าที่ตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

20.1 ควบคุมการจัดอันดับบุคลากร

20.2 แต่งตั้งกรรมการคนหนึ่งขึ้นทำหน้าที่เป็นผู้จัดการ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการ หรือผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้เกินเจ็ดวัน

20.3 จัดประมาณการการดำเนินงานให้เป็นรายปี

20.4 เป็นที่ปรึกษาของผู้จัดการ เพื่อดำเนินการตามวัตถุประสงค์

20.5 มีอำนาจในการเรียกประชุมใหญ่สามัญประจำปีหรือการประชุมใหญ่สามัญ ตามที่ได้กำหนดไว้

ให้ข้อบังคับหรือเมื่อมีเหตุจำเป็นที่จะต้องขอมติจากที่ประชุมใหญ่ไปดำเนินการ

20.6 มีอำนาจและหน้าที่ในการออกกฎระเบียบต่าง ๆ ของอาคารชุดที่อยู่ในขอบเขตของกฎหมาย

และข้อบังคับของอาคารชุดภายใต้พระราชบัญญัติ

20.7 มีอำนาจในการกำหนดนโยบาย ควบคุมดูแล และให้ความเห็นชอบในการปฏิบัติงานของผู้จัดการให้

อยู่ในขอบเขตของวัตถุประสงค์ และเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการจัดการ

20.8 มีอำนาจควบคุม และตรวจสอบการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งผู้จัดการเป็นผู้ดำเนินการ ให้

เป็นไปตามอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการ ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับหรือตามกฎหมาย หรือ

ตามที่ได้มีมติในที่ประชุมเจ้าของร่วมมอบหมายไว้ให้

20.9 มีอำนาจและหน้าที่ในการอนุมัติค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น และเกินจากงบประมาณที่กำหนด ซึ่งได้

พิจารณาแล้วว่ามีควมจำเป็นต่อการจัดการ และการบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุด

20.10 มีอำนาจในการพิจารณาเรื่องรางวัลต่าง ๆ ตามคำร้องขอของบรรดาเจ้าของร่วมที่ยื่นผ่าน

ผู้จัดการ รวมทั้งปัญหาข้อขัดแย้งต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในอาคารชุด และนำเสนอให้ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

รับทราบ เพื่อพิจารณาหรือลงมติในกรณีที่จำเป็นต้องให้ที่ประชุมใหญ่ลงมติ

20.11 มีอำนาจในการอนุมัติ ให้ผู้จัดการกระทำการในนามนิติบุคคลอาคารชุด กับ หน่วยงาน

ราชการ รัฐวิสาหกิจและหน่วยงานเอกชน

20.12 มีหน้าที่พิจารณาเรื่องอื่น ๆ ที่อยู่ในขอบเขตของข้อบังคับภายใต้พระราชบัญญัติ

20.13 มีหน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ข้อ 21. นอกจากพ้นจากตำแหน่งตามวาระกรรมการพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

21.1 ตาย

21.2 ลาออก

21.3 ไม่ได้เป็นบุคคลตามข้อ 18 และมีลักษณะต้องห้ามตามข้อ 19

21.4 ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติตามมาตรา 44 แห่งพระราชบัญญัติให้พ้นจากตำแหน่ง

ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ดิ เอ็กเซล ปาร์ค

หน้า 6

หมวดที่ 7

ทรัพย์สินส่วนกลาง และการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 22. ทิศทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดประกอบด้วย

22.1 ที่ดินที่จัดสรรโดยโครงการบ้าน-ออก และสถานจอดรถ รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างหรือพัฒนาใดๆ ของที่ดินดังกล่าวได้แก่ ที่ดินโฉนดเลขที่ 26896,92690 ตำบลบางนา อำเภอพระโขนง จังหวัด กรุงเทพมหานคร

22.2 ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด หมายถึง โครงสร้างและสิ่งปลูกสร้างเพื่อความเป็นอยู่ และป้องกันความเสียหายต่ออาคารชุด อุปกรณ์ที่มีไว้หรือเพื่อใช้ประโยชน์ของเจ้าของร่วม ได้แก่

22.2.1 เสาและฐานรากของอาคาร

22.2.2 พื้นลาดฟ้าคอนกรีตเสริมเหล็ก

22.2.3 บันไดหนีไฟฉุกเฉิน

22.2.4 บันไดทางขึ้น-ลงอาคาร

22.2.5 อุปกรณ์ดับเพลิงชนิดโฟมเคมี แบบมือถือ

22.2.6 อุปกรณ์จับสัญญาณเพลิงไหม้แบบชนิดจับตัว

22.2.7 สัญญาณเตือนเพลิงไหม้แบบ MANUAL พร้อมกริ่ง

22.2.8 ไฟฉุกเฉินใช้แบตเตอรี่สำรอง

22.2.9 ป้ายเรืองแสงทางออกหนีไฟ

22.2.10 ป้ายออกัน

22.2.11 ลิฟต์โดยสาร จำนวน 2 ตัว

22.2.12 ทางเดินกลางอาคารพร้อมดวงไฟทางเดินอาคารและเสียงหย่านอาคาร

22.2.13 สระว่ายน้ำและห้องออกกำลังกาย

22.2.14 ดึงกับน้ำได้ดินและถังกับน้ำจากฟ้า ท่อส่งน้ำขึ้นถึงกับน้ำและท่อปล่อยน้ำจาก

ถังเก็บน้ำ

22.2.15 ที่จอดรถ

22.2.16 ตู้จดหมายกลางสำหรับเจ้าของร่วม

22.2.17 กล้องโทรทัศน์วงจรปิด

22.2.18 จานรับสัญญาณดาวเทียม 1 จาน

22.2.19 สายลัดดับเพลิง FHC

22.2.20 สวมหมวก

22.2.21 ห้องพักระงับ

22.3 สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ 23. การจัดการใดๆ ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด ให้เป็นไปตามอำนาจ

หน้าที่ของผู้จัดการตามวัตถุประสงค์

ข้อ 24. การจัดการทรัพย์สินส่วนกลางดังต่อไปนี้ ต้องได้รับมติจากที่ประชุมใหญ่ตามมาตรา 48 แห่ง

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551

ดังต่อไปนี้

ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ดิ เอ็กเซล ปาร์ค

หน้า 7

- 24.1 การซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือรับการให้สังหิมทรัพย์ที่มีค่าการจดทะเบียนเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง
- 24.2 การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์
- 24.3 การอนุญาตให้เจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่งทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลงหรือต่อเติมห้องชุดของตนเองที่มีลักษณะต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคารชุดโดยค่าใช้จ่ายของผู้
- 24.4 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
- 24.5 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันเพื่อบังคับ ตามพระราชบัญญัติมาตรา 32
- 24.6 การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง
- 24.7 การจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

หมวดที่ 8

อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 25. อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง มีดังนี้

ลำดับ	ชั้นที่	ห้องชุดเลขที่	รวมพื้นที่ ห้องชุด (ตร.ม.)	อัตราส่วน กรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินส่วนกลาง
1	2	37/1	27.65	27.65
2	2	37/2	27.57	27.57
3	2	37/3	27.60	27.60
4	2	37/4	27.70	27.70
5	2	37/5	27.57	27.57
6	2	37/6	27.57	27.57
7	2	37/7	27.57	27.57
8	2	37/8	27.57	27.57
9	2	37/9	27.65	27.65
10	2	37/10	27.49	27.49
11	2	37/11	33.88	33.88
12	2	37/12	27.50	27.50
13	3	37/13	28.16	28.16
14	3	37/14	27.49	27.49
15	3	37/15	27.65	27.65
16	3	37/16	27.57	27.57
17	3	37/17	27.60	27.60
18	3	37/18	27.70	27.70
19	3	37/19	27.57	27.57
20	3	37/20	27.57	27.57
21	3	37/21	27.57	27.57
22	3	37/22	27.57	27.57
23	3	37/23	27.65	27.65
24	3	37/24	27.49	27.49
25	3	37/25	33.88	33.88

ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ดี เอ็มเทล ปาร์ค

ลำดับ	ชั้นที่	ห้องชุดเลขที่	รวมพื้นที่ ห้องชุด (ตร.ม.)	อัตราส่วน กรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินส่วนกลาง
26	3	37/26	27.50	27.50
27	3	37/27	27.57	27.57
28	3	37/28	27.92	27.92
29	4	37/29	28.16	28.16
30	4	37/30	27.49	27.49
31	4	37/31	27.65	27.65
32	4	37/32	27.57	27.57
33	4	37/33	27.60	27.60
34	4	37/34	27.70	27.70
35	4	37/35	27.57	27.57
36	4	37/36	27.57	27.57
37	4	37/37	27.57	27.57
38	4	37/38	27.57	27.57
39	4	37/39	27.65	27.65
40	4	37/40	27.49	27.49
41	4	37/41	33.88	33.88
42	4	37/42	27.50	27.50
43	4	37/43	27.57	27.57
44	4	37/44	27.92	27.92
45	5	37/45	28.16	28.16
46	5	37/46	27.49	27.49
47	5	37/47	27.65	27.65
48	5	37/48	27.57	27.57
49	5	37/49	27.60	27.60
50	5	37/50	27.70	27.70
51	5	37/51	27.57	27.57
52	5	37/52	27.57	27.57
53	5	37/53	27.57	27.57
54	5	37/54	27.57	27.57
55	5	37/55	27.65	27.65
56	5	37/56	34.03	34.03
57	5	37/57	27.50	27.50
58	5	37/58	27.57	27.57
59	5	37/59	27.92	27.92
60	6	37/60	28.16	28.16
61	6	37/61	27.49	27.49
62	6	37/62	27.65	27.65
63	6	37/63	27.57	27.57
64	6	37/64	27.60	27.60
65	6	37/65	27.70	27.70
66	6	37/66	27.57	27.57
67	6	37/67	27.57	27.57
68	6	37/68	27.57	27.57
69	6	37/69	27.57	27.57

ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ดี เอ็มเทล ปาร์ค

ลำดับ	วันที่	ห้องชุดเลขที่	รวมพื้นที่ ห้องชุด (ตร.ม.)	อัตราส่วน กรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินกลาง
70	6	3770	2765	2765
71	6	3771	3403	3403
72	6	3772	2750	2750
73	6	3773	2757	2757
74	6	3774	2792	2792
75	7	3775	2816	2816
76	7	3776	2749	2749
77	7	3777	2765	2765
78	7	3778	2757	2757
79	7	3779	2760	2760
80	7	3780	2770	2770
81	7	3781	2757	2757
82	7	3782	2757	2757
83	7	3783	2757	2757
84	7	3784	2757	2757
85	7	3785	2765	2765
86	7	3786	3403	3403
87	7	3787	2750	2750
88	7	3788	2757	2757
89	7	3789	2792	2792
90	8	3790	2816	2816
91	8	3791	2749	2749
92	8	3792	2765	2765
93	8	3793	2757	2757
94	8	3794	2760	2760
95	8	3795	2770	2770
96	8	3796	2757	2757
97	8	3797	2757	2757
98	8	3798	2757	2757
99	8	3799	2757	2757
100	8	37100	2765	2765
101	8	37101	3403	3403
102	8	37102	2750	2750
103	8	37103	2757	2757
104	8	37104	2792	2792
รวม			2,918.72	2,918.72

หมวดที่ 9

การใช้ทรัพย์สินกลาง

ข้อ 26. เจ้าของร่วมมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลางตามอัตราส่วน โดยเจ้าของร่วมและบุคคลที่เจ้าของร่วมอนุญาต จะต้องใช้ทรัพย์สินกลางและบริการต่าง ๆ ของนิติบุคคลอาคารชุดด้วยความระมัดระวัง ดังเช่นวิญญูชนพึงใช้ทรัพย์สินของตนทั้งไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการเสียหายต่ออาคารชุดหรือกระทบกระเทือนการใช้สิทธิในทรัพย์สินกลางของเจ้าของร่วมอื่น ทั้งนี้ จะต้องปฏิบัติตามวิธีการใช้ทรัพย์สินกลางของนิติบุคคลอาคารชุดและข้อบังคับต่อไปนี้อย่างเคร่งครัด

26.1 เพื่อให้เกิดความสงบ และความเปี่ยมเรียบร้อย รวมทั้งเพื่อให้การใช้ทรัพย์สินกลาง และบริการของนิติบุคคลอาคารชุดเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ เจ้าของร่วมทุกคนจะต้องใช้ทรัพย์สินกลางด้วยความระมัดระวัง และไม่เป็นการกระทบกระเทือนต่อสิทธิของเจ้าของร่วมคนอื่น

26.2 ห้ามเจ้าของร่วม หรือบุคคลใด ๆ ใช้ทรัพย์สินกลาง นอกจากการใช้ประโยชน์ตามวิธีการใช้ระยะเวลาการใช้และเงื่อนไขอื่น ๆ ที่นิติบุคคลอาคารชุดได้กำหนด

26.3 ห้ามบุคคลใด ๆ ที่ไม่ใช่เจ้าของร่วม และไม่ได้รับอนุญาตจากผู้จัดการ ใช้ทรัพย์สินกลาง และบริการของนิติบุคคลอาคารชุดโดยเด็ดขาด

26.4 นิติบุคคลอาคารชุดสงวนสิทธิที่จะไม่อนุญาตให้บุคคลใด ๆ ที่แต่งกาย หรือประพฤติตัวไม่สุภาพ หรือมีการกระทำที่ไม่เหมาะสม หรือขัดต่อข้อบังคับ หรือกฎหมาย เข้ามาในอาคารชุด ในกรณีเช่นนี้ ให้ผู้จัดการ มีอำนาจเชิญบุคคลนั้น ออกไปจากอาคารชุดได้โดยไม่ต้องแจ้งเหตุผล

26.5 ห้ามมิให้เจ้าของร่วม หรือบุคคลใด ๆ วางทรัพย์สินส่วนกลางบนพื้นที่ส่วนกลาง ห้ามมิให้ทำการก่อสร้างหรือต่อเติมห้องชุด และทรัพย์สินส่วนบุคคล หรือส่วนหนึ่งของชุดกุญแจเข้าไปในทรัพย์สินส่วนกลางและมีผลกระทบ หรือสร้างความเสียหายแก่โครงสร้างของอาคารชุด หรือระบบสาธารณูปโภค หรือระบบการรักษาความปลอดภัยของอาคารชุด รวมถึงส่งผลกระทบต่อลักษณะการก่อสร้าง สกนบัยกรรม ภาพลักษณ์อันดี ของอาคารชุด โดยเด็ดขาด

26.6 ห้ามมิให้เจ้าของร่วมกระทำการใด ๆ อันเป็นการรบกวนหรือขัดขวางต่อความสะดวกในการใช้ทรัพย์สินกลางและบริการของนิติบุคคลอาคารชุด ของเจ้าของร่วมคนอื่น

26.7 ห้ามมิให้บุคคลใด ๆ ที่เป็นโรคติดต่อร้ายแรง ใช้ทรัพย์สินกลาง หรือใช้บริการของนิติบุคคลอาคารชุดโดยเด็ดขาด

ข้อ 27. หากเจ้าของร่วม ไม่ปฏิบัติตามระเบียบ ประกาศ หรือคำสั่งใด ๆ ที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามข้อบังคับนี้ เจ้าของร่วมยินยอมให้ผู้จัดการดำเนินการระงับการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินกลางตามที่กำหนดในข้อบังคับนี้ โดยเจ้าของร่วมสละสิทธิที่จะเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ ต่อนิติบุคคลอาคารชุดทั้งสิ้น

ข้อ 28. ผู้จัดการมีอำนาจในการนำเสนอยะเบียต่าง ๆ เพื่อให้คณะกรรมการพิจารณาอนุมัติ ยกระเบียบ กำหนดวิธีการใช้และเงื่อนไขต่าง ๆ ในการใช้ทรัพย์สินกลาง และบริการของนิติบุคคลอาคารชุด รวมถึงมีอำนาจควบคุม ดูแล ตรวจสอบ การใช้ทรัพย์สินกลาง และบริการของนิติบุคคลอาคารชุดของเจ้าของร่วม ให้เป็นไปด้วยความเป็นระเบียบเรียบร้อย ไม่เป็นที่เดือดร้อนรำคาญหรือไม่กระทบกระเทือนการใช้สิทธิของเจ้าของร่วมอื่น

หมวดที่ 10

การใช้ทรัพย์สินบุคคล

ข้อ 29. วัตถุประสงค์การใช้ห้องชุดเพื่อเป็นการพักอาศัยเท่านั้น

ข้อ 30. ห้ามผู้ครอบครองอาคารชุด เว้นแต่เป็นการประกอบการค้าในพื้นที่ของอาคารชุดที่จัดไว้

ข้อ 31. การใช้ประโยชน์ในห้องชุด และทรัพย์สินส่วนบุคคล เป็นสิทธิของเจ้าของร่วม และบุคคลที่เจ้าของร่วมอนุญาต ซึ่งจะต้องใช้ด้วยความระมัดระวัง ไม่ให้เกิดความเดือดร้อน รำคาญ หรือกระทบกระเทือนและเสียหายถึงเจ้าของร่วมอื่น ภายใต้อำนาจของข้อบังคับ ดังต่อไปนี้

31.1 จะต้องไม่ทำการใด ๆ ให้เป็นที่เดือดร้อนรำคาญต่อความสงบสุขของเจ้าของร่วมอื่นในอาคารชุด ได้แก่ การก่อให้เกิดมลพิษทางเสียง กลิ่น หรือสิ่งสกปรกตามสภาพที่อาศัยอยู่อาศัยอื่น

31.2 จะไม่กระทำการใด ๆ ที่ผิดกฎหมาย หรือขัดต่อศีลธรรม หรือจารีตประเพณีอันดีงามในอาคารชุดโดยเด็ดขาด

31.3 จะไม่กระทำการใด ๆ ต่อห้องชุด หรือทรัพย์สินส่วนบุคคล อันเป็นการกระทบกระเทือนหรือจะทำให้เกิดความเสียหายต่อโครงสร้าง ความมั่นคง หรือความปลอดภัยของอาคารชุด หรือทรัพย์สินส่วนกลาง หรือบริการต่าง ๆ ของนิติบุคคลอาคารชุด

31.4 จะต้องปฏิบัติตามระเบียบ หรือข้อห้ามต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับรักษาความปลอดภัยอย่างเคร่งครัด รวมถึงเงื่อนไขและข้อห้ามต่าง ๆ ตามที่บริษัทประกันภัยได้กำหนด

31.5 ในการเข้าตัดแต่งภายในห้องชุด เจ้าของร่วมจะต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบการเข้าตัดแต่งภายในห้องชุด เช่นการเปลี่ยนแปลงผ้าม่านหรือประตู เพื่อพิจารณาผลกระทบโดยตรงสร้าง และงานระบบของอาคาร การวางไฟประทีปความเสียหาย การแจ้งแผนผู้รับเหมา และผู้ควบคุมงาน ตลอดจนการกำกับให้ผู้รับเหมาและคนงานในปฏิบัติตามกฎระเบียบการเข้าตัดแต่งอย่างเคร่งครัด และจะต้องให้ความร่วมมือกับฝ่ายบริหารอาคาร ด้วยดีตลอดระยะเวลาการดำเนินการตกแต่งห้องชุด ทั้งนี้เพื่อความปลอดภัย และความเรียบร้อยเรียบร้อยของส่วนรวม

31.6 จะไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการเปลี่ยนแปลง พ้อ หรือทางเดินระบบปรับอากาศ ไฟฟ้า ประปา และระบบสุขาภิบาลของอาคารชุดอย่างเด็ดขาด

31.7 จะต้องไม่กระทำการใด ๆ ที่ละเมิดต่อข้อกำหนดของบริษัทรักษาภัย ในเรื่องเกี่ยวกับวัตถุประสงค์ วัตถุประสงค์ เพื่อป้องกันอัคคีภัย และวินาศภัย

31.8 เจ้าของร่วมจะต้องไม่กระทำการใด ๆ อันมีผลในทางเดือดร้อนเสียหาย ต่อ เสาคาน พื้นห้อง หรือผนังห้องชุด ซึ่งเป็โครงสร้างของอาคารชุด ไม่ว่าจะเป็นการกระทำในเชิงรูป หรือสิ่งของอาคารที่อยู่นอกห้องชุด

31.9 ไม่เลี้ยงสัตว์ใด ๆ ที่ก่อให้เกิดเหตุรำคาญ และรบกวนการพักอาศัย ได้แก่ สุนัข แมว สัตว์เลื้อยคลาน หรือสัตว์อื่นใดที่ก่อให้เกิดอันตราย ในอาคารชุดอย่างเด็ดขาด

31.10 ไม่กระทำการใด ๆ ทั้งใน หรือนอกห้องชุด ที่มีผลอันเป็นการเปลี่ยนแปลงรูปลักษณะ ต่อทรัพย์สินส่วนกลาง หรือลักษณะภายนอกอาคารชุดรวมทั้งระเบียบ

31.11 จะไม่นำวัตถุเคมีภัณฑ์ สารกัมมันตภาพรังสี วัตถุไวไฟ วัตถุพิษ วัตถุที่มีกลิ่นแรงเป็นอันตรายต่ออาคารชุดและมีผลกระทบต่อนามัยส่วนรวม ตลอดจนแก๊ส รวมถึงสิ่งของที่มีน้ำหนักเกินกว่า 200 กิโลกรัม ตลอดจนเมตตรา มาไว้ในห้องชุดอย่างเด็ดขาด

ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ดี เอ็มเคเอส ปาร์ค

31.12 จะไม่ติดตั้งหมอบ สัญลักษณ์ป้าย จานับสัญญาณดาวเทียม ที่ประตู หน้าต่าง บริเวณระเบียง หรือส่วนใด ๆ ภายนอกห้องชุด ที่สามารถมองเห็นได้จากภายนอกอาคารชุด ทั้งนี้ ไม่รวมถึงป้ายเลขที่ห้องชุดที่ระบุตามแบบ และขนาด ที่นิติบุคคลอาคารชุดกำหนด

หมวดที่ 11

การประชุมใหญ่ การประชุมคณะกรรมการ และอำนาจหน้าที่ของเจ้าของร่วม

ข้อ 32. ให้มีการประชุมเจ้าของร่วมทั้งหมดเรียกว่า “การประชุมใหญ่” ซึ่งจะต้องจัดให้มีขึ้นภายในหกเดือนนับแต่วันที่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด คำบอกกล่าวเรียกประชุมใหญ่ทุกครั้ง ให้ทำเป็นหนังสือนัดประชุม ระบุ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควรส่งไปยังเจ้าของร่วมทุกคนตามสถานที่อยู่จริงของเจ้าของร่วม ก่อนวันประชุมใหญ่ไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน

ต่อจากนั้นให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญอย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง ภายในหนึ่งร้อยสิบวัน นับแต่วันสิ้นสุดของนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อกิจการดังต่อไปนี้

32.1 พิจารณารายงานประจำปี

32.2 พิจารณารายงานประจำปี

32.3 แต่งตั้งผู้สอบบัญชี

32.4 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ

ข้อ 33. บุคคลต่อไปนี้ไม่มีสิทธิในการเรียกประชุมใหญ่สามัญ

33.1 ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

33.2 คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

33.3 เจ้าของร่วมซึ่งได้เข้าร่วมกันไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมด ลงลายมือชื่อทำหนังสือของขอเปิดประชุมคณะ กรรมการ ในการนี้ ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมภายในสิบห้าวัน นับแต่วันที่ได้รับขอ

ถ้ากรรมการมีจัดให้มีการประชุมภายในกำหนดระยะเวลาดังกล่าว เจ้าของร่วมตามจำนวนข้างต้นมีสิทธิให้มีการประชุมใหญ่สามัญได้ โดยให้แต่งตั้งตัวแทนหนึ่งเพื่อออกหนังสือเรียกประชุม

ข้อ 34. การประชุมใหญ่ต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

กรณีที่เจ้าของร่วมมาไม่ถึงครบองค์ประชุมตามที่กำหนด ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวัน นับแต่วันเรียกประชุมครั้งแรกก่อน และการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าต้องครบองค์ประชุม

ข้อ 35. เนื้อหาของที่ประชุมใหญ่ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม เว้นแต่ข้อบังคับนี้จะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

ข้อ 36. ในการลงคะแนนเสียง ให้เจ้าของร่วมแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนที่ตนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ถ้าเจ้าของร่วมคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเกินหนึ่งในสองจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด ให้ลดจำนวนคะแนนเสียงผู้หนึ่งลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของบรรดาเจ้าของร่วมอื่น ๆ รวมกัน

ข้อ 37. เมื่อข้อบังคับกำหนดให้เจ้าของร่วมเพียงบางตนต้องเสียค่าใช้จ่ายในการโดยเฉพาะ ให้เจ้าของร่วมเหล่านั้นเท่าที่มีส่วนออกเสียงไม่ผิดที่เกี่ยวข้องกับการนั้น โดยแต่ละคนมีคะแนนเสียงตามอัตราส่วนแบ่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุดของตน

ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ดี เอ็มเคเอส ปาร์ค

ข้อ 38. เจ้าของร่วมอาจมอบเงินเป็นหนี้สินให้ผู้อื่นออกเสียงแทนได้ แต่ผู้รับมอบเงินคนหนึ่ง จะ รับผิดชอบต่อหนี้สินในการประชุมครั้งหนึ่งเกินสามห้องชุดมีได้

ข้อ 39. มติเกี่ยวกับเรื่องต่อไปนี้ให้ใช้เสียงข้างมากของจำนวนผู้เข้าร่วมประชุมมีได้

- 38.1 กรรมการและคณบดีของกรรมการ
 - 38.2 ผู้จัดการและคณบดีของผู้จัดการ
 - 38.3 พนักงานหรือลูกจ้างของนิติบุคคลอาคารชุดหรือของผู้อยู่อาศัยของนิติบุคคลอาคารชุด
 - 38.4 พนักงานหรือลูกจ้างของผู้จัดการ ในกรณีที่ได้จัดการเป็นนิติบุคคล
- ข้อ 39. มติเกี่ยวกับเรื่องต่อไปนี้ให้ใช้เสียงข้างมากของจำนวนผู้เข้าร่วมประชุมใหญ่เจ้าของร่วม
- 39.1 การอนุมัติระเบียบปฏิบัติและกรรมอันนาเกี่ยวกับการเงิน
 - 39.2 การอนุมัติงบประมาณประจำปี ในการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด
 - 39.3 พิจารณาคณะผู้บริหาร พิจารณาการดำเนินงานของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งผ่านการตรวจสอบและรับรองจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว
 - 39.4 การแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าตอบแทน
 - 39.5 การแต่งตั้งผู้สอบบัญชี

ข้อ 40. มติเกี่ยวกับเรื่องต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียง

เจ้าของร่วมทั้งหมด

- 40.1 การซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือรับการโอนอสังหาริมทรัพย์ ที่มีสาระสำคัญเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง
- 40.2 การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์
- 40.3 การอนุญาตให้เจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่งทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลงหรือต่อเติมห้องชุดของตนเองที่มีลักษณะต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคารชุดโดยค่าใช้จ่ายของผู้ นั้นเอง
- 40.4 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
- 40.5 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับ
- 40.6 การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง

ในกรณีที่เจ้าของร่วมเข้าประชุมมีคะแนนเสียงไม่ครบตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และมติเกี่ยวกับเรื่องที่มีบัญญัติไว้ตามวรรคหนึ่งในการประชุมครั้งต่อไปต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

ข้อ 41. มติเกี่ยวกับเรื่องต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

- 41.1 การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ
 - 41.2 การกำหนดจัดการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้อื่นทำแทน
- ข้อ 42. ให้ผู้จัดการนิติบุคคล โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ เป็นผู้ยื่นอำนาจวินิจฉัยการกระทำใดๆ ต่อทรัพย์สินส่วนบุคคลที่มีลักษณะก่อเหตุโจรสลัด ความมั่นคง การป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคาร หรือการอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ หรือการกระทำใดๆ ของเจ้าของร่วมคนใดจะมีผลต่อทรัพย์สินส่วนกลาง หรือเปลี่ยนแปลงลักษณะภายนอกของอาคาร หรือการก่อสร้างใดๆ อันเป็นการเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินส่วนกลาง หรือการกระทำใดๆของเจ้าของร่วมหรือบุคคลใดๆ เป็นการขัด และหรือ ผิดวินัย ข้อบังคับ หรือพระราชบัญญัติอาคารชุด

ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ดิ เอ็กเซล ปาร์ค

หน้า ที่ 14

ข้อ 43. เมื่อเกิดความเสียหายแก่อาคารชุด ให้ดำเนินการตามกรณีดังต่อไปนี้

43.1 ในกรณีที่อาคารชุดเสียหายทั้งหมดหรือเป็นบางส่วนแต่เกินครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ถ้าเจ้าของร่วมมีมติโดยคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ว่าให้ก่อสร้าง หรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้น ให้นิติบุคคลอาคารชุด จัดการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายให้คืนดี

43.2 ในกรณีที่อาคารชุดเสียหายเป็นบางส่วนแต่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ถ้าส่วนใหญ่เจ้าของห้องชุดที่เสียหายมีมติให้ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้น ให้นิติบุคคลอาคารชุด จัดการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายให้คืนดี

43.3 ในกรณีที่เงินประกันภัยไม่เพียงพอหรือการประกันภัยไม่ครอบคลุมถึงค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหาย ให้เจ้าของร่วมทุกคนในอาคารชุดเฉลี่ยออกตามอัตราส่วนที่แต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ส่วนค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมสำหรับส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลให้ตกเป็นภาระของเจ้าของห้องชุดที่เสียหายนั้น

43.4 ห้องชุดที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ตามข้อ 43.1 และ 43.2 ให้ถือว่าแทนที่ห้องชุดเดิม และให้ถือว่าหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเดิมเป็นหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดใหม่ นั้น ถ้ารายละเอียดในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเดิมไม่ตรงกับห้องชุดก่อสร้างใหม่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจแก้ไขให้ถูกต้อง

43.5 ถ้ามีมติไม่ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายตามข้อ 43.1 หรือตามข้อ 43.2 ให้เจ้าของร่วมซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินส่วนบุคคลที่เสียหายหรือถูกทำลายนั้นหมดสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมด ในกรณีที่ถ้าเงินประกันภัยที่ได้เอามาไว้ไม่เพียงพอหรือกรณีประกันภัยไม่ครอบคลุมถึงนิติบุคคลอาคารชุดจัดการให้เจ้าของร่วมที่ถือกรรมสิทธิ์อาคารให้แก่เจ้าของร่วมซึ่งหมดสิทธิ์ไปดังกล่าว ทั้งนี้ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

43.6 เมื่อเจ้าของห้องชุดที่ไม่ก่อสร้างหรือซ่อมแซมส่วนที่เสียหายตามข้อ 43.5 ได้รับค่าชดเชยทรัพย์สินส่วนกลางจากเจ้าของร่วมแล้ว ให้เจ้าของห้องชุดนั้นสิ้นสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางนั้น หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของห้องชุดดังกล่าวเป็นอันยกเลิก และให้เจ้าของสิ่งค้ำประกันงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวัน นับแต่วันได้รับชดเชยค่าชดเชยทรัพย์สินส่วนกลาง

หมวดที่ 12

การออกค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วม

ข้อ 44. เจ้าของร่วมต้องร่วมกันจัดตั้งกองทุน ไว้เป็นทุนหมุนเวียนสำหรับการบริการพัฒนาปรับปรุงและซ่อมแซม และจัดซื้อทรัพย์สินส่วนกลาง โดยเรียกเก็บจากเจ้าของร่วมตามอัตรากรรมสิทธิ์ของแต่ละห้องชุด โดยให้เรียกเก็บเงินกองทุนในอัตราส่วน 600 บาท (หกร้อยบาทถ้วน) ต่ออัตราส่วนกรรมสิทธิ์ของห้องชุด เจ้าของทุนนิติบุคคลอาคารชุดนี้ ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายส่วนกลาง เงินกองทุนเข้าต้นให้เจ้าของห้องชุด ทุกห้องชุดชำระในทันทีที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ข้อ 45. เจ้าของร่วมแต่ละรายจะต้องออกค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้

- 45.1 ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริหารและดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง เครื่องมือ เครื่องใช้สำนักงาน นิติบุคคลอาคารชุด, ค่าใช้จ่ายตอบแทนผู้จัดการ เงินเดือนพนักงานและลูกจ้าง
- 45.2 ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค
- 45.3 ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการให้บริการทรัพย์สินส่วนกลางตามที่คณะกรรมการจะได้กำหนดขึ้น

ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ดิ เอ็กเซล ปาร์ค

หน้า ที่ 15

45.4 ภาชีอกร คำเป็ยภัทกษณิตของอกรารชด และคำใช้จ่ายที่เก็ยกับการดูแลรักษาและดำเนนการเก็ยกับทรัพย์สินส่วนกลาง ตามอัตรว่าที่เจ้าของร่วมแต่ละรายมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

45.5 คำใช้จ่ายในกรณีพิเศษ เช่น เปลียนอุปภานที่สำคัญได้แก่ ลิภห์ เป็นต้น

คำใช้จ่ายในวรรคแรกเจ้าของร่วมและผู้กรรมสิทธิ์ให้ที่ดินและอกรารชดเป็นเจ้าของร่วมให้ของชดที่ ยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งจะต้องร่วมกันออกคำใช้จ่ายส่วนกลางตามอัตรว่าที่ของกรรมสิทธิ์ไว้แก่ทรัพย์สินส่วนกลางให้เป็นไปตามอัตรว่าที่ของชดแต่ละของชดทั้งหมดในอกรารชดนั้นในขณะที่จะจะเปลี่ยนอกรารชด ในอัตรว่า 40 บาท (สี่สิบบาท) ดออัตรว่าที่ของชดที่ดอเดอนโดยอัตรว่าที่ก่าทอไว้เื่อจะเปลียนแบบองได้ตามความเหมาะสมทางสภาพเศรษฐกิจซึ่งจะดอองได้บิความเห็นชอบจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม และการจัดเก็ยคำใช้จ่ายดังกล่าวจะจัดเก็ยลงหนังสือสองเดอน ในวันโอนกรรมสิทธิ์หือของชด

คำใช้จ่ายน้าบประปา นิติบุคคลอกรารชดโดยคณะกรรมการและผู้จัดการกำหนดตามอัตรว่าที่เจ้าจ่ายจริงและประกาศให้เจ้าของร่วมทราบในที่ปัดเผย

ข้อ 46. เจ้าของร่วมทุกคณจะต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนตัวของตนเอง เช่น ค่าน้ำประปา ค่าโทรศัพท์ รวมถึงค่าบริการสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ตามอัตรว่าที่บริการที่นิติบุคคลอกรารชดกำหนด หรือที่ประชุมคณะกรรมการและหรือที่ประชุมใหญ่กำหนด

ข้อ 47. เจ้าของหือของชดต่อชำระค่าใช้จ่ายตามข้อ 45 ภายในสิบหกวัน นับแต่วันได้รับการแจ้งพังกาผู้จัดการนิติบุคคลอกรารชด

ข้อ 48. ในกรณีเจ้าของร่วมชดไม่ชำระค่าใช้จ่ายตามข้อ 44,45,46 หรือกรณีที่ใช้ชดซึ่งชำระให้แก่นิติบุคคลอกรารชด ถูกปฏิเสธการจ่ายเงิน เจ้าของหือของชดต้องชำระเงินเพิ่มในอัตรว่าไม่เก็นร้อยละสิบต่อปี ของจำนวนเงินค้างชำระชดของเดื่อให้ให้เป็นหนี้หนึ่งเดื่อ โดยไม่คิดทบต้น ทั้งนี้ตามที่กำหนดในข้อบังคับ กรณีที่ค้างชำระเกินหนึ่งร้อยแปดสิบวันต้องเสียเงินเพิ่มในอัตรว่าไม่เก็นร้อยละสิบ ต่อปี และอกรารชดจะรับการให้บริการส่วนร่วมหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ รวมทั้งไม่มีสิทธิขอเสียเงนในที่ประชุมใหญ่ โดยเจ้าของหือของชดจะได้เงนไม่ ได้และการกระทำดังกล่าว เจ้าของหือของชดขอสิทธิในการฟ้องร้องผู้จัดการนิติบุคคลอกรารชดทั้งทางแพ่งและอาญา

ข้อ 49. ในกรณีที่มิใช่ทุกการณ์พิเศษ จุกเงิน และหรือ จำเป็ยรีบด่วน เพื่อจัดการ การบำรุงรักษา การซ่อมแซมตลอดจนการจัดการในทรัพย์สินส่วนกลาง หรือ เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมส่วนใหญ่ หรือการจัดการตามมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมที่ไม่ขัดต่อข้อบังคับหรือพระราชบัญญัติอกรารชด จะต้องใช้จ่ายเงินเป็นกรณีพิเศษเพื่อกำหนด ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการมีอำนาจใช้จ่ายเงินกองทุนของอกรารชด ที่จัดไว้โดยเฉพาะสำหรับเหตุจุกเงินหรือกรณีพิเศษ หรือใช้จ่ายจากเงินกองทุนปกติ และเรียกเก็บเงินกองทุนเพิ่มเพื่อกำพิชชชหรือจุกเงินนั้นได้

ข้อ 50. ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ เป็นผู้ดำเนินการปะกัน อัคคีภัย และภัยอื่น ๆ ที่เก็ยกับอกรารชดนี้ รวมทั้งภัยจากความรับผิดชอบต่าง ๆ ตามที่ผู้จัดการหรือคณะกรรมการจะได้เลือกทำสัญญาปะกันกับที่ชื้ออได้ ตามมูลค่าราคาตลาดที่เป็นจริง โดยให้นิติบุคคลอกรารชดเป็นผู้อุปะการันในฐานะตัวแทนของเจ้าของร่วมทั้งหมด และเป็นผู้นับปะประโยชน์ปะกันทั้งหมดจากปะกันบิ เพื่อที่จะสามารถใช้เงินนั้นในการซ่อมแซมความเสียหายของอกรารชด หากกิดมีขึ้นตามที่อุปะการันไว้ หรือในการใช้เงินนั้นจ่ายค่าชดชชความเสียหายโดยให้เรียกเก็บเงินปะกันทั้งหมดจากเจ้าของร่วมที่จะต้องร่วมกับชำระตามข้อ 45

ข้อบังคับนิติบุคคลอกรารชด ดิ เอ็กเซล ปาร์ค

หน้าที 16

ข้อ 51. กรณีที่อกรารชดเสียหายทั้งหมตและไม่อกรชดแชนได้ เจ้าของร่วมจะดอองปะกันใหญ่ในที่เพื่อลงมติว่าจะทำการก่อสร้าอกรารชดใหม่หรือไม่ ในกรณีที่มีมติให้ก่อสร้า ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการจะดอองทำการจัดหือผู้รับเหมาเพื่อก่อสร้าอกรารชดขึ้นใหม่ โดยใช้เงินที่ได้รับจากบริษัทปะกันกับหรือดอเรียกับกับเงินจากเจ้าของร่วมโดยให้ถือเป็นคำใช้จ่ายส่วนกลางตามพระราชบัญญัติอกรารชดกรณีได้รับเงินจากบริษัทปะกันกับและเงินกองทุนไม่พอคำก่อสร้า

ในกรณีที่มิได้มีคำก่อสร้า ซึ่งเป็นกรเลิกอกรารชด ให้ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการเสนอขอมติจากที่ประชุมใหญ่เพื่อก่ออกรารชด และหากนิติบุคคลอกรารชด ได้รับเงินชดชชจากบริษัทปะกันกับ ให้ผู้จัดการหรือคณะกรรมการเลื่อจ่ายเงินที่ได้รับจากบริษัทปะกันบิและหรือ รวมทั้งจากการชำระบัญชีตามพระราชบัญญัติอกรารชด ให้แก่เจ้าของร่วม ตามอัตรว่าส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละรายการมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางทันที

เพื่อประโยชน์ในการใช้หือของชดและการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกัน ให้ถือว่าเจ้าของหือของชดทุกายมีข้อตกลงยินยอมสละสิทธิ์ที่เื่อเป็ยช่งกันและกัน โดยจะร่วมลงนามตกลงยินยอมสละสิทธิ์ได้เป็ยระหวังกักร่วมทั้งกับนิติบุคคลอกรารชดและบริษัทปะกันกับก่นการรับโอนกรรมสิทธิ์หือของชด

ข้อ 52. เพื่อประโยชน์ในการบังคับชำระหนี้ันเกิดจากคำใช้จ่ายให้นิติบุคคลอกรารชดมีบิริมสิทธิ์ดังนี้

52.1 บิริมสิทธิ์เก็ยกับคำใช้จ่ายที่เกิดจากการบริการส่วนร่วมและที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มิใช่เพื่อประโยชน์ร่วมกันตามส่วนแพ่งประโชยนหือของชด ให้ดอองเป็นบิริมสิทธิ์ที่มีอยู่เหนือสิทธิการหือของชดนำไว้ในหือของชดตน

52.2 บิริมสิทธิ์เก็ยกับคำใช้จ่าย คำภาชีอกร และคำใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนนการเก็ยกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตรว่าส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคณมีในทรัพย์สินส่วนกลางให้ดอองมีอยู่เหนือทรัพย์สินบุคคลของแต่ละเจ้าของหือของชด

ถ้าผู้จัดการได้ส่งรายการหนี้ตามข้อ 52.1 และข้อ 52.2 ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วให้ถือว่าอยู่ในลำดับก่อนหน้าของ

ข้อบังคับนิติบุคคลอกรารชด ดิ เอ็กเซล ปาร์ค

หน้าที 17

หมวดที่ 13

การถือกรรมสิทธิ์ของคณะต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว

ข้อ 53. อาคารชุด จะมีบุคคลหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละ 49 (สี่สิบเก้า) ของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด

ข้อ 54. บุคคลหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ยาจถือกรรมสิทธิ์ได้ถ้าเป็นบุคคลหรือนิติบุคคลดังต่อไปนี้

- 54.1 บุคคลซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง
- 54.2 บุคคลซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน
- 54.3 นิติบุคคลตามที่ได้กำหนดไว้ในมาตรา 97 และ 98 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย

54.4 นิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 281 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

54.5 บุคคลหรือนิติบุคคลตามกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร เพื่อชำระค่าห้องชุด

ข้อ 55. การถือกรรมสิทธิ์ของบุคคลหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว นอกจากที่ตราไว้ในข้อบังคับนี้ ให้ใช้บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2534 พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2542 และกฎหมายที่ยกย่องบัญญัติขึ้นมานอเหนือ

หมวดที่ 14

การเลือกอาคารชุด

ข้อ 56. อาคารชุดที่ได้จดทะเบียนไว้ ยาจเลือกได้ด้วยเหตุหนึ่งดังต่อไปนี้

- 56.1 เจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุด
 - 56.2 อาคารชุดเสื่อมสภาพทั้งหมด และเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างอาคารนี้ขึ้นใหม่
 - 56.3 อาคารชุดถูกเวนคืนหรือหมดตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์
- การเลือกอาคารชุดตามข้อ 56.1 หรือ ข้อ 56.2 ให้ผู้จัดการยื่นคำขอพร้อมสำเนารายงานการประชุมเจ้าของร่วม ที่มีมติให้เลิกอาคารชุดพร้อมดีไม่ก่อสร้างอาคารนั้น ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่เจ้าของร่วมลงมติ
- ข้อ 57. กรณีมีการเลือกอาคารชุดตามข้อ 56. คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวต้องจำหน่ายที่ดินในส่วนของตนภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่จดทะเบียนเลิกอาคารชุด
- ข้อ 58. เมื่อมีการจดทะเบียนเลิกอาคารชุด ให้เจ้าของร่วมแต่งตั้งผู้ชำระบัญชีภายในสิบวัน นับแต่วันที่จดทะเบียนเลิกอาคารชุดเพื่อทำการสะสางงานของอาคารชุดนี้ให้เสร็จไป

หมวดที่ 15

บทเฉพาะกาล

ข้อ 59. ตามข้อบังคับนี้ บริษัท ออลล์ อิมส์ปาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะเจ้าของอาคารชุด ผู้เป็นของจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ขอแต่งตั้งให้ บริษัท ออลล์ พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด โดย นางสาวพัชรา ภาคลำเจียก ผู้รับมอบอำนาจ ดำเนินการในฐานะผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ เลขที่ 4345 อาคารกสิวิหาวเวอร์ แอท ไบเทค ชั้น 18 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนา เขตบางนา กรุงเทพมหานคร 10260 มีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. 2522 และตามที่ระบุไว้ในข้อบังคับนี้

ข้อ 60. เพื่อประโยชน์ในการบริหารอาคารชุดอย่างมีประสิทธิภาพ ให้ผู้จัดการมีอำนาจดำเนินการใดๆ รวมทั้งออกกฎระเบียบ ประกาศต่างๆ และมีอำนาจในการว่าจ้างพนักงาน หรือลูกจ้างเท่าที่จำเป็นเพื่ออำนวยความสะดวก

ข้อ 61. หากส่วนหนึ่งส่วนใด หรือข้อหนึ่งข้อใดของข้อบังคับนี้ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542 และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 หรือความสงบเรียบร้อย และศีลธรรมอันดีของประชาชน และ/หรือกฎหมายอื่นใดให้ถือว่าเฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใดหรือข้อหนึ่งข้อใดของข้อบังคับนี้ เป็นโมฆะและมีผลบังคับใช้โดยให้ถือว่าส่วนอื่นๆ ของข้อบังคับที่สมบูรณ์แยกจากส่วนที่เป็นโมฆะหรือไม่สมบูรณ์นั้น มีผลบังคับได้

Check Sheet ที่เกี่ยวข้องกับการดูแล
ระบบสาธารณูปโภค และระบบสุขาภิบาล

2

สมุดรายการตรวจเช็คประจำวัน

(Preventive maintenance: PM)

นิติบุคคลอาคารชุด ดี เอกเซล ปาร์ค

ประจำเดือน พ.ศ. ๒๕๖๖

ชื่อเอกสาร ใบบันทึกเลขมิเตอร์ไฟฟ้า / น้ำประปา (ส่วนกลาง)

ประจำเดือน ๑๑ / ๒๕๖๖

ปริมาณการใช้ไฟฟ้า น้ำประปาส่วนกลาง	1	2	3	4	5	6	7	8
	8.00 น.	8.00 น.	8.00 น.	8.00 น.	8.00 น.	8.00 น.	8.00 น.	8.00 น.
	๑๐๖๘	๑๑๔๘	๑๑๕๔	๑๑๖๓	๑๑๗๙	๑๒๐๔	๑๒๑๔	๑๒๓๕
ส่วนล่าง	ส่วนล่าง	ส่วนล่าง	ส่วนล่าง	ส่วนล่าง	ส่วนล่าง	ส่วนล่าง	ส่วนล่าง	ส่วนล่าง
ผู้บันทึก	ผู้บันทึก	ผู้บันทึก	ผู้บันทึก	ผู้บันทึก	ผู้บันทึก	ผู้บันทึก	ผู้บันทึก	ผู้บันทึก
9	10	11	12	13	14	15	16	
8.00 น.	8.00 น.	8.00 น.	8.00 น.	8.00 น.	8.00 น.	8.00 น.	8.00 น.	
๑๒๔๖	๑๒๖๑	๑๒๗๖	๑๒๙๒	๑๓๐๘	๑๓๒๐	๑๓๓๓	๑๓๕๗	
ส่วนล่าง	ส่วนล่าง	ส่วนล่าง	ส่วนล่าง	ส่วนล่าง	ส่วนล่าง	ส่วนล่าง	ส่วนล่าง	ส่วนล่าง
ผู้บันทึก	ผู้บันทึก	ผู้บันทึก	ผู้บันทึก	ผู้บันทึก	ผู้บันทึก	ผู้บันทึก	ผู้บันทึก	ผู้บันทึก
17	18	19	20	21	22	23	24	
8.00 น.	8.00 น.	8.00 น.	8.00 น.	8.00 น.	8.00 น.	8.00 น.	8.00 น.	
๑๓๕๒	๑๓๖๗	๑๓๘๐	๑๓๙๐	๑๔๐๕	๑๔๑๐	๑๔๒๓	๑๔๓๗	
ส่วนล่าง	ส่วนล่าง	ส่วนล่าง	ส่วนล่าง	ส่วนล่าง	ส่วนล่าง	ส่วนล่าง	ส่วนล่าง	ส่วนล่าง
ผู้บันทึก	ผู้บันทึก	ผู้บันทึก	ผู้บันทึก	ผู้บันทึก	ผู้บันทึก	ผู้บันทึก	ผู้บันทึก	ผู้บันทึก
25	26	27	28	29	30	31		
8.00 น.	8.00 น.	8.00 น.	8.00 น.	8.00 น.	8.00 น.	8.00 น.		
๑๔๑๑	๑๔๐๖	๑๔๓๔	๑๔๓๔	๑๔๔๘				
ส่วนล่าง	ส่วนล่าง	ส่วนล่าง	ส่วนล่าง	ส่วนล่าง	ส่วนล่าง	ส่วนล่าง	ส่วนล่าง	ส่วนล่าง
ผู้บันทึก	ผู้บันทึก	ผู้บันทึก	ผู้บันทึก	ผู้บันทึก	ผู้บันทึก	ผู้บันทึก	ผู้บันทึก	ผู้บันทึก

ลงชื่อผู้ควบคุมงาน

งวดงานประจำเดือน

หมายเหตุ

[illegible]

(ผู้ควบคุม)

งวดงานประจำเดือน

SAZUKUJIN

2



(ผู้ควบคุมงาน)

(งวดงานประจำเดือน)

(ผู้ตรวจสอบ)

(งวดงานประจำเดือน)



ชื่อเอกสาร ใบบันทึกการตรวจเช็ค Booter Pump 2 ตัว
ประจำเดือน 11 / 2566

ที่	รายการตรวจสอบ/ บำรุงรักษา	ค่าที่วัด/ สภาพการตรวจสอบ	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
1	เมนูสวิตช์ Mode การทำงาน	On/stand	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
2	การตรวจสอบสภาพอุปกรณ์ทั่วไป	ใช้งานปกติ	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
3	การตรวจสอบการวิ่งขึ้นต่างๆ	ไม่มีรอยรั่ว	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
4	การตรวจสอบ VALVE อยู่ในตำแหน่งถูกต้อง	OPEN								○						○						○											
5	การตรวจกลิ่นเสียง	เงียบ								○						○						○											
6	การตรวจสอบฟิวส์อุปกรณ์ต่างๆ	ครบถ้วน ไม่ขาด								○						○						○											
7	การทำความสะอาดเครื่องจักร	สะอาดไม่มีฝุ่น														○																	
8	การตรวจสอบการสั่นสะเทือน	ไม่แกว่ง														○	○																

ลงชื่อผู้ควบคุมงาน (ผู้ควบคุมงาน) 9.5 2566
(งวดงานประจำเดือน 9.5 2566)

ลงชื่อผู้ตรวจสอบงาน (ผู้ตรวจสอบ) 9.5 2566
(งวดงานประจำเดือน 9.5 2566)

หมายเหตุ ทักทวนปกติ

4



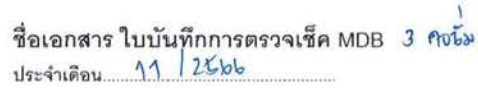
ชื่อเอกสาร ใบบันทึกการตรวจเช็ค Transfer Pump ทั้ง 2 ตัว
ประจำเดือน 11 / 2566

ที่	รายการตรวจสอบ/ บำรุงรักษา	ค่าที่วัด/ สภาพการตรวจสอบ	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	
1	เมนูสวิตช์ Mode การทำงาน	On/auto	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
2	การตรวจสถานะผู้ควบคุม	สถานะ	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
3	การทำควมสะอาดเครื่องจักร	สะอาดไม่มีฝุ่น	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
4	การตรวจสอบการวิ่งขึ้นต่างๆ	ไม่มีรอยรั่ว	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
5	การตรวจสอบเกจวัดเหนือ VALVE อยู่ในตำแหน่งถูกต้อง	มีแรงดัน	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
6	การเดินเครื่อง (เดินเครื่องแบบ Manual)																																	
	การเดินเครื่องตรวจสอบ (เดินเครื่องแบบ Manual)	เดินเครื่องได้																																
	การตรวจกลิ่นเสียง	เงียบ																																
	การตรวจสอบการสั่นสะเทือน	ไม่แกว่ง																																
	ลงชื่อผู้ดำเนินงาน																																	
	บันทึกเพิ่มเติม สัญลักษณ์	○ ปกติ (X) ไม่ปกติ	D รายวัน (ทุกวัน)				W รายสัปดาห์ (ทุกสัปดาห์)				1/2W รายครึ่งสัปดาห์																							

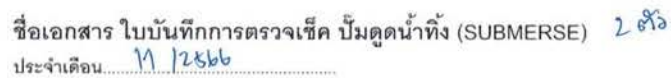
ลงชื่อผู้ควบคุมงาน (ผู้ควบคุมงาน) 9.5 2566
(งวดงานประจำเดือน 9.5 2566)

ลงชื่อผู้ตรวจสอบงาน (ผู้ตรวจสอบ) 9.5 2566
(งวดงานประจำเดือน 9.5 2566)

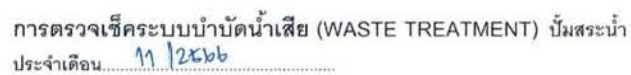
หมายเหตุ สักการะสิ่งศักดิ์สิทธิ์ก่อนเดินเครื่องทุกครั้ง



ลงชื่อผู้ควบคุมงาน..... ลงชื่อผู้ตรวจสอบงาน.....
 (ผู้ควบคุมงาน) (ผู้ตรวจสอบ)
 (งวดงานประจำเดือน พ.ย. ๒๕๖๖) (งวดงานประจำเดือน พ.ย. ๒๕๖๖)
 นาย.....



ลงชื่อผู้ควบคุมงาน..... ลงชื่อผู้ตรวจสอบงาน.....
(ผู้ควบคุมงาน) (ผู้ตรวจสอบ)
(งวดงานประจำเดือน.....) (งวดงานประจำเดือน.....)
หมายเหตุ.....
ภาคผนวก ค2-4



ลงชื่อผู้ควบคุมงาน [REDACTED]
(ผู้ควบคุมงาน
(งวดงานประจำเดือน พค 2566

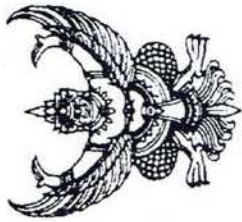
ลงชื่อผู้ตรวจสอบงาน...
(ผู้ตรวจสอบ)
(งวดงานประจำเดือน พ.พ 2566)

8

เอกสารรับรองการตรวจสอบอาคาร

เลขที่ ๗๐๓ / ๒๕๖๖

รายงานผลการตรวจสอบประจำปี ครั้งที่ ๒
ตามใบรับรองการตรวจสอบประจำปี ครั้งที่ ๑
เลขที่ ๙๘๖/๒๕๖๕ ลงวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๖๕



แบบ ร.๑

ตามใบรับรองการตรวจสอบใหญ่เลขที่ ๑๑๐๖/๒๕๖๔
ลงวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๖๔

ใบรับรองการตรวจสอบอาคาร

ใบรับรองฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า

อาคาร...ชุด.ดิ.เอ็กเซล.ปาร์ค...โดย...นิติบุคคลอาคารชุด.ดิ.เอ็กเซล.ปาร์ค...ตั้งอยู่เลขที่...๓๗...ตรอก/ซอย...ลวซาล.๑๙...ถนน...หมู่ที่...ตำบล/แขวง...บางนาใต้...
อำเภอ/เขต...บางนา...จังหวัด...กรุงเทพมหานคร...ได้ผ่านการตรวจสอบอาคาร ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ แล้ว

เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้พิจารณาผลการตรวจสอบอาคาร ซึ่งทำการตรวจสอบโดยผู้ตรวจสอบชื่อ...บริษัท.ดี.เอ็กเซล.ปาร์ค...เงินจีนยี่ห่วย...แอนด์...อินสเปคเตอร์.จำกัด...
เลขทะเบียน...น.๐๒๔๐/๒๕๕๗...ออกให้...ณ...วันที่...๒๘...มกราคม...๒๕๖๕...แล้วเห็นว่า อาคารนี้มีสภาพปลอดภัยในการใช้งาน

ออกให้ ณ วันที่...เดือน...ปี...๑๗ มีค ๒๕๖๖ พ.ศ.....

ใบรับรองฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่...๑๗...เดือน...มกราคม...พ.ศ. ๒๕๖๗

คำเตือน

๑. ใบรับรองฉบับนี้เป็นการรับรองเฉพาะการตรวจสอบอาคาร
มิได้เป็นการรับรองความถูกต้องของการก่อสร้างอาคาร
ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคารแต่อย่างใด
๒. ให้จัดส่งรายงานผลการตรวจสอบอาคารภายใน ๓๐ วัน
ก่อนใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.๑) จะมี
ระยะเวลาครบ ๑ ปี



(.....)
ตำแหน่ง...ปฏิบัติราชการแทนผู้อำนวยการกรุงเทพมหานคร
เจ้าพนักงานท้องถิ่น

เอกสารว่าจ้างทำความสะอาดถังเก็บน้ำใช้



รายงานผลการสำรวจถังเก็บน้ำประปา

ถังเก็บน้ำประปา
ภายในอาคารชุด ตี เอ็กเซล ปาร์ค

กองบริหารธุรกิจเสริมด้านบริการ
โทร. 0 2504 0123 ต่อ 1867
โทรสาร 0 2500 2802
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์: tankcleaner.mwa@gmail.com

กำหนดการสำรวจถังเก็บน้ำ									
สถานที่ นิติบุคคลอาคารชุด ตี เอ็กเซล ปาร์ค									
รายละเอียด									
ลำดับ วันสำรวจ	รายการ		ชื่อ	เวลาดำเนินการ	ความจุ โดย ประมาณ ต่อถัง (ลบ.ม.)	จำนวน	หน่วย		
	ประเภทถัง								
10 ก.พ. 66	คอนกรีต	ใต้ดิน	-	8.30 น. - 16.30 น.	60	1	ถัง		
14 ก.พ. 66	ไฟเบอร์กลาส	คาดฟ้า	-	8.30 น. - 16.30 น.	10	2	ถัง		
วันที่ 10 - 14 กุมภาพันธ์ 2566				เวลาปฏิบัติงาน		8.30 น. - 16.30 น.			
ผู้ติดต่อ 06 4190 0693 , 09 2272 8694 นิติบุคคล				โทรศัพท์		02 590 9145			

3.1 ภาพถ่ายการปฏิบัติงาน วันที่ดำเนินการ : 10 กุมภาพันธ์ 2566 (กลางวัน)
ถึงกับน้ำคอนกรีตใต้ดิน (ต่อ)



การดันและสูบลูกบอลออกจากถัง



การทำความสะอาดผนังด้วยปืนฉีดน้ำแรงดันสูง



การทำความสะอาดพื้นด้วยปืนฉีดน้ำแรงดันสูง



การเก็บกวาดตะกอนภายในถัง



การดันและสูบลูกบอลออกจากถัง



การทำความสะอาดผนังด้วยปืนฉีดน้ำแรงดันสูง



การทำความสะอาดพื้นด้วยปืนฉีดน้ำแรงดันสูง



การเก็บกวาดตะกอนภายในถัง

3.2 ภาพถ่ายการปฏิบัติงาน วันที่ดำเนินการ : 14 กุมภาพันธ์ 2566 (กลางวัน)
ถึงไฟเบอร์กลาสดาดฟ้า ถังที่ 1



การวัดความถี่ก่อนการล้างถัง



การเตรียมพื้นที่



การสูบลูกบอลออกจากถัง



การสูบลูกบอลออกจากถัง



การวัดค่าคลอรีนก่อนการล้างถัง



สภาพตะกอนภายในถัง



การสูบลูกบอลออกจากถัง



การสูบลูกบอลออกจากถัง

3.2 ภาพถ่ายการปฏิบัติงาน วันที่ดำเนินการ : 14 กุมภาพันธ์ 2566 (กลางวัน)
ตัวไฟเบอร์กลาสตัว ดังที่ 1 (ต่อ)



การทำความสะอาดภายในถังด้วยปืนฉีดน้ำแรงดันสูง



การทำความสะอาดภายในถังด้วยปืนฉีดน้ำแรงดันสูง



การเก็บกวาดตะกอนภายในถัง



การทำความสะอาดฝาดัง



การทำความสะอาดภายในถังด้วยปืนฉีดน้ำแรงดันสูง



การทำความสะอาดภายในถังด้วยปืนฉีดน้ำแรงดันสูง



การเก็บกวาดตะกอนภายในถัง



การทำความสะอาดฝาดัง

ที่ มท ๕๔๗๐-๒-๒๕๖๓๕๔



การประปานครหลวง
๔๐๐ ถนนประชาธิปไตย แขวงทุ่งสองห้อง
เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๕๖๓ มกราคม ๒๕๖๖

เรื่อง แจ้งค่าบริการล้างถังเก็บน้ำ ภายในอาคารชุด ดี เอ็กเซล ปาร์ค

เรียน ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ดี เอ็กเซล ปาร์ค

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑.ใบแสดงราคาค่าบริการล้างถังเก็บน้ำ จำนวน ๑ ฉบับ

๒.ขอบเขตและเงื่อนไขการทำงานโดยสังเขป จำนวน ๑ ฉบับ

ตามที่ นิติบุคคลอาคารชุด ดี เอ็กเซล ปาร์ค มีความประสงค์ให้การประปานครหลวงสำรวจและแจ้งค่าบริการล้างถังเก็บน้ำ ภายในอาคารชุด ดี เอ็กเซล ปาร์ค จำนวน ๓ ถึง โดยดำเนินการสำรวจไปแล้ว นั้น

ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ การประปานครหลวง ขอขอบพระคุณที่ได้มอบความไว้วางใจครั้งนี้ และมีความยินดีขอแจ้งค่าบริการล้างถังเก็บน้ำ ภายในอาคารชุด ดี เอ็กเซล ปาร์ค จำนวน ๑ ถึง เป็นจำนวน ๑๔,๓๐๐.๐๐ บาท ภาษีมูลค่าเพิ่ม ๑,๐๐๑.๐๐ บาท รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น ๑๕,๓๐๑.๐๐ บาท (หนึ่งหมื่นห้าพันสามร้อยเอ็ดบาทถ้วน) กำหนดการชำระเงิน ดังนี้

งวดที่ ๑ จำนวน ๑๐๐ เปอร์เซ็นต์ ก่อนเริ่มดำเนินการล้างถังเก็บน้ำ โดยหากท่านมีความประสงค์ให้การประปานครหลวงเข้าดำเนินการ โปรดลงนามในช่องด้านล่างพร้อมแนบใบแจ้งค่าบริการและส่งกลับมายัง อีเมล tankcleaner.mwa@gmail.com เพื่อทำการประปานครหลวงจะได้ดำเนินการจัดทำใบแจ้งราคาให้ท่าน เพื่อนำไปใช้ชำระค่าบริการต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา หากได้ผลเป็นประการใดกรุณาติดต่อประสานงาน นายเอกกิง ลำฟ้าเจริญ ตำแหน่ง วิศวกร 6 กองบริหารธุรกิจเสริมด้านบริการ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ โทรศัพท ๐ ๒๕๐๔ ๐๑๒๓ ต่อ ๑๘๖๗ หรือ ๐๖ ๕๔๖๕ ๑๕๕๐ ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ tankcleaner.mwa@gmail.com ต่อไปด้วย จะขอขอบคุณยิ่ง

ข้าพเจ้ายอมรับราคาค่าบริการ และประสงค์
ให้การประปานครหลวงดำเนินการ

ลงชื่อ
ตำแหน่ง
ลงวันที่

พร้อมประทับตราสำคัญของบริษัท

กองบริหารธุรกิจเสริมด้านบริการ

โทร. ๐ ๒๕๐๔ ๐๑๒๓ ต่อ ๑๘๖๗

โทรสาร ๐ ๒๕๐๐ ๒๘๐๒

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์: saraban@mwa.co.th

ผู้อำนวยการกองบริหารธุรกิจเสริมด้านบริการ
ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ

ราคาค่าบริการล้างถังเก็บน้ำ
ภายในอาคารชุด ดี เอ็กเซล ปาร์ค
ถนนสุขุมวิท 105

ลำดับ	รายการ	เวลาดำเนินการ	ความจุ โดย ประมาณ (ลบ.ม.)	จำนวน หน่วย	ราคาหน่วย (บาท)	รวมเป็นเงิน (บาท)
1	ถังคอมรีดีตัน	กลางวันในพักการ	60	1	ถึง	8,740.00
2	ถังคอมรีดีตฟ้า	กลางวันในพักการ	10	2	ถึง	5,560.00
รวมเป็นเงิน (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)						14,300.00
ภาษีมูลค่าเพิ่ม 7 %						1,001.00
รวมเป็นเงินค่าบริการทั้งสิ้น						15,301.00

หนึ่งหมื่นห้าพันสามร้อยเอ็ดบาทถ้วน

หมายเหตุ 1. บริการตรวจวัดระดับคุณภาพน้ำค่าคลอรีนอิสระคงเหลือ และค่าความขุ่นก่อนดำเนินการล้างถังเก็บน้ำ

2. ราคาที่เสนอสำหรับดำเนินการในวันธรรมดาเวลากลางวัน (เวลา 08.30 น. - 16.30 น.)

3. ใช้ระยะเวลาดำเนินการในสัญญาประมาณ 30 วัน หากผู้จ้างยังประสงค์จะนัดสัญญาจ้างหรือในสิ่งซึ่ง
รวมกันติดต่อกันที่ ดมที่จะเป็นข้อเสนอมาราคา เพื่อกำหนดระยะเวลาจ้างและวันเริ่มร่วมกันอีก
ครั้งตามความเหมาะสมของทั้งสองฝ่าย

4. หากผู้จ้างออกสัญญาจ้างหรือในสิ่งซึ่ง โดยไม่ได้กำหนดวันและเวลาร่วมกันตามข้อ 3 การประมาณคร่าว

ต้องขออภัยหากไม่สะดวกเข้าไปให้บริการเช่นกัน

5. หากวันก่อนเข้าดำเนินการ ผู้จ้างและการประมาณคร่าวได้กำหนดการล้างถังตั้งแต่ 1 ถึงขึ้นไป แต่ในวัน
ดำเนินการผู้จ้างไม่อนุญาตให้ล้างถังตามจำนวนที่กำหนดไว้ทั้งหมด หรือไม่ให้งัดการประมาณคร่าว
ของงานสิทธิ์คิดค่าบริการเพิ่มเติมจำนวน บุคลากร เครื่องมือ และค่ายานพาหนะที่ได้เตรียมไปในวันนั้น
โดยหากมีการลงนามสัญญาจ้างไว้ ผู้จ้างจะอ้างว่าการประมาณคร่าวทำงานล่าช้าจากสัญญาไม่ได้

6. ราคาที่เสนอไม่รวมการแก้ไข หรือซ่อมแซมถังเก็บน้ำและอุปกรณ์ภายในซึ่งมีการชำรุดเสียหาย หรือเสื่อมสภาพ
จากการใช้งาน โดยกรณีที่มีการตรวจพบขณะปฏิบัติงาน การประมาณคร่าวจะแจ้งให้ผู้เกี่ยวข้องของอาคารฯ
ทราบเบื้องต้น แล้วจะจัดทำรายงานพร้อมภาพถ่ายเป็นข้อเสนอแนะให้ทราบต่อไป

7. ผู้จ้างจะต้องให้การสนับสนุนงบประมาณซ่อมแซมและเงื่อนไขการทำงานโดยสังเขป

8. ในวันที่มีการล้างถังเก็บน้ำ ขอความอนุเคราะห์เจ้าหน้าที่อาคาร ทำการปิดระบบจ่ายน้ำเข้าอาคารทุกจุด
เพื่อหลีกเลี่ยงอุบัติเหตุจากถังเก็บน้ำจนเกิดขึ้นจากการล้างถังถึงไหลเข้าสู่ระบบน้ำเข้าอาคาร

9. หากปริมาณของถังเก็บน้ำมีการเปลี่ยนแปลง การประมาณคร่าวของงานสิทธิ์รับราคาค่าตามราคามาตรฐาน
ของการประมาณคร่าว

ขอบเขตและเงื่อนไขการทำงานโดยสังเขป

1. ผู้จ้าง จะต้องอำนวยความสะดวกในด้านพลังงานไฟฟ้าสำหรับใช้กับเครื่องมือ ต่างๆ ในการล้างถังโดย
ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่าย รวมถึงการรับผิดชอบขนย้ายวัสดุหรืออุปกรณ์ต่างๆ ที่อาจเป็นอุปสรรคกีดขวางต่อการ
ปฏิบัติงานตามความเหมาะสม
2. ราคาที่เสนอไม่รวมการแก้ไข หรือซ่อมแซมถังเก็บน้ำและอุปกรณ์ภายในซึ่งมีการชำรุดเสียหายหรือ
เสื่อมสภาพจากการใช้งาน โดยกรณีที่มีการตรวจพบขณะปฏิบัติงาน การประมาณคร่าวจะแจ้งให้ผู้เกี่ยวข้องของ
อาคารฯ ทราบเบื้องต้น แล้วจะจัดทำรายงานพร้อมภาพถ่ายเป็นข้อเสนอแนะให้ทราบต่อไป
3. ก่อนวันปฏิบัติงานล้างถัง ผู้จ้างต้องวางแผนการใช้น้ำในถังให้เหลือน้อยประมาณร้อยละ 20 เพื่อใช้
สำหรับล้าง

(1) ถังเก็บน้ำใต้ดิน ให้ใช้เครื่องสูบน้ำที่อยู่ภายในถังเก็บน้ำ สูบน้ำจนเหลือน้ำที่ระดับต่ำสุด (ระดับ
Foot Valve) หรือ ที่ประมาณ 20% ของถัง

(2) ถังเก็บน้ำคดฟ้า ให้ใช้ท่อระบายน้ำทั้งภายในถัง ระบายน้ำออกให้เหลือน้ำที่ระดับต่ำ
หรือที่ประมาณ 20% ของถัง

4. การล้างถังต้องมีการสูบน้ำออกจากถังจนหมดในขั้นตอนสุดท้าย การประมาณคร่าวจะถือว่าถังเก็บน้ำ
ของอาคารได้ถูกออกแบบป้องกันภาวะถังของถังเนื่องจากแรงดันน้ำใต้ดินไว้เป็นอย่างดี(Pop-Up) ความเสียหายที่
เกิดจากการฉีกฉีก การประมาณคร่าว ไม่ต้องรับผิดชอบใด ๆ

5. ผู้จ้างจะต้องตรวจสอบระบบระบายน้ำทั้งของอาคารก่อนการปฏิบัติงาน การประมาณคร่าวไม่ต้อง
รับผิดชอบใดๆ กรณีมีความเสียหายที่เกิดจากระบบระบายน้ำทั้ง

6. กำหนดเวลาและแผนการปฏิบัติงานทั้ง 2 ฝ่าย จะได้มีการประสานงานร่วมกันก่อนดำเนินการในแต่ละถัง
7. ขณะที่การประมาณคร่าวปฏิบัติงานล้างถังเก็บน้ำ ผู้จ้างต้องจัดให้มีผู้รับผิดชอบประสานงานด้าน
ไฟฟ้า และผู้ดูแลอาคารช่วยอำนวยความสะดวกในการทำงาน

8. ขอบเขตการปฏิบัติงานโดยสังเขป

- (1) ประสานงานและกำหนดวันปฏิบัติงาน
- (2) เก็บตัวอย่างน้ำในถังตรวจสอบความขุ่นและคลอรีนอิสระคงเหลือ
- (3) ติดตั้งเครื่องมือจากระบบไฟฟ้าในอาคาร ใช้เวลาประมาณ 1/2 ชั่วโมง
- (4) ตรวจสอบปริมาณน้ำภายในถัง ถังเหลือน้ำในปริมาณที่เหมาะสมให้เริ่มทำการล้างได้ ถังเหลือน้ำ

ปริมาณมากต้องทำการระบายน้ำออกจากถังก่อนจนได้ปริมาณที่เหมาะสม ระยะเวลาในขั้นตอนนี้
ขึ้นอยู่กับเวลาที่ผู้จ้างจะระบายน้ำออกจากถัง

(5) ล้างถังและพื้นถังเก็บน้ำทั้งหมดด้วยเครื่องฉีดน้ำแรงดันสูงเพื่อชำระคราบสกปรก ใช้เวลา
ประมาณ 1-2 ชั่วโมง

- (6) เก็บตะกอนภายในถังออก และสูบน้ำออกจนหมด ใช้เวลาประมาณ 1-2 ชั่วโมง
- (7) จัดพื้นที่ถังเก็บน้ำด้วยคลอรีน(ชนิดสารละลายโซเดียมไฮโปคลอไรต์เข้มข้น 10% มาเจือจางด้วยน้ำ)
- (8) ขนย้ายตะกอนและตรวจสอบความเรียบร้อยของสถานที่
- (9) สรุปรายงานเสนอพร้อมภาพถ่ายและข้อเสนอแนะ