

บทที่ 5
ภาคผนวก

ภาคผนวก ก

เอกสารสำคัญจากหน่วยงานราชการและเอกสารสำคัญอาคารชุด



ที่ ทส ๑๐๐๙.๕/ ๑๕๑๕๑

สำนักงานนโยบายและแผน
ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
ถนนพระรามที่ ๖ แขวงสามเสนใน
เขตพญาไท กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๘ พฤศจิกายน ๒๕๖๐

เรื่อง ผลการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ IDEO Q สุขุมวิท 36
ของบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด

เรียน กรรมการผู้จัดการบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาหนังสือบริษัท กรีนแคร์ คอนซัลแตนท์ จำกัด ที่ GCC-085/2560
ลงวันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๕๖๐

๒. สำเนาหนังสือคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม
ด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน กรุงเทพมหานคร ที่ กท ๑๑๐๔/๓๗๓๘
ลงวันที่ ๑๗ พฤศจิกายน ๒๕๖๐

๓. มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบ
ผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่โครงการ IDEO Q สุขุมวิท 36 ของบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ
เอเชีย ทองหล่อ จำกัด ต้องยึดถือปฏิบัติอย่างเคร่งครัด

๔. แนวทางการเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ
สิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการด้านอาคาร
การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน

ตามที่ บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด ได้มอบหมายและมอบอำนาจให้บริษัท
กรีนแคร์ คอนซัลแตนท์ จำกัด จัดทำและเสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ IDEO Q
สุขุมวิท 36 ตั้งอยู่ที่ ซอยสุขุมวิท ๓๖ ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร เป็นโครงการ
ประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) มีจำนวนห้องชุด ๔๔๙ ห้อง ให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากร
ธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมดำเนินการตามขั้นตอนการพิจารณารายงาน รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑

สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ได้ดำเนินการตามขั้นตอน
การพิจารณารายงาน และกรุงเทพมหานครได้แจ้งมติคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์
ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน กรุงเทพมหานคร ในการประชุมครั้งที่
๔๐/๒๕๖๐ เมื่อวันที่ ๑๙ ตุลาคม ๒๕๖๐ คณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ มีมติให้ความเห็นชอบรายงานการวิเคราะห์

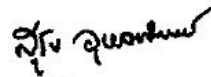
ผลกระทบ...

-๒-

ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ IDEO Q สุขุมวิท 36 ของบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒ โดยให้บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด เจ้าของโครงการ ปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานฯ อย่างเคร่งครัด ทั้งนี้ หากท่านได้รับอนุญาตแล้ว สำนักงานนโยบายฯ ขอความร่วมมือท่านส่งสำเนาใบอนุญาตพร้อมเงื่อนไขให้สำนักงานนโยบายฯ ทราบด้วย และเมื่อเริ่มดำเนินโครงการแล้วจะต้องเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๓ และ ๔ รวมทั้งโครงการจะต้องปฏิบัติตามกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องด้วย และประสานกับผู้จัดทำรายงานฯ ให้ดำเนินการรวบรวมรายละเอียดข้อมูลทั้งหมดเรียงตามลำดับการพิจารณาของคณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ จำนวน ๑ เล่ม พร้อมแผ่นบันทึกข้อมูล (CD-ROM) ในรูปของ Digital File (pdf) Adobe Acrobat จำนวน ๒ แผ่น พร้อมทั้ง ให้จัดทำรายงานฉบับสมบูรณ์ที่ปรับปรุงตามข้อคิดเห็นของคณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ จำนวน ๓ เล่ม พร้อมแผ่นบันทึกข้อมูล (CD-ROM) ในรูปของ Digital File (pdf) Adobe Acrobat จำนวน ๘ แผ่น เสนอต่อสำนักงานนโยบายฯ ภายในเวลา ๑ เดือน เพื่อใช้เป็นเอกสารอ้างอิงและส่งให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องต่อไป ทั้งนี้ สำนักงานนโยบายฯ ได้มีหนังสือแจ้งบริษัท กรีนแคร้ คอนซัลแตนท์ จำกัด เพื่อดำเนินการต่อไปด้วยแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายสุวิทย์ จิตวงศ์)

รองเลขาธิการ ปฏิบัติราชการแทน

เลขาธิการสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

สำเนาถูกต้อง



(นางสาวมะลิวรรณ เทศจำปา)
เจ้าพนักงานธุรการชำนาญงาน

สำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โทรศัพท์ ๐ ๒๒๖๕ ๖๕๐๐ กด ๒ กด ๖๘๑๒

โทรสาร ๐ ๒๒๖๕ ๖๖๑๖

ต่ออายุใบอนุญาต

อาคารประเภทควบคุมการใช้ ตามมาตรา ๓๒
อาคารชุด

แบบ อ. ๑

(๔) ท่อระบายน้ำ ยาว ๓๕๐.๐๐ เมตร

(๕) รั้ว เพื่อใช้กันแนวเขตที่ดิน

ยาว ๓๒๔.๐๐ เมตร

(๖) พื้น ค.ส.ล.บนดิน จำนวน ๑ แห่ง เพื่อใช้เป็น

ทางวิ่งและที่จอดรถยนต์ พื้นที่ ๑,๘๓๐.๐๐ ตร.ม.



(๗) ป้ายที่ยื่นจากผนังอาคาร A จำนวน ๒ ป้าย

เพื่อใช้เป็นป้ายชื่ออาคาร พื้นที่ป้ายละ

๓๕.๐๐ ตร.ม.

(ต่ออายุฯ ได้อีกไม่เกิน ๓ ครั้ง)

ตามใบรับแจ้งฯ(ยผ.๕) เลขที่ ๑๓๗/๒๕๖๐ ลงวันที่ ๘ ธันวาคม ๒๕๖๐

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

มีผลก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จหรือมีการใช้อาคารแล้วให้จัดส่งรายงานผล

ตรวจสอบใหญ่ของอาคารตามกฎกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์การตรวจเ

อาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ภายในระยะเวลา ๑ ปี หลังจากวันสิ้นสุดอายุใบอนุญาต

เจ้าของอาคาร

เลขที่ ๒๕๖๓

อนุญาตให้ บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ

อยู่บ้านเลขที่ ๔๔/๑ ซอย ๕ หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถนน บางนา-ตราด (กม.๑๐.๕) หมู่ที่ ๑๔

ตำบล/แขวง บางพลีใหญ่ อำเภอ/เขต บางพลี จังหวัด สมุทรปราการ

ข้อ ๑ ทำการ ก่อสร้างอาคาร

ที่บ้านเลขที่ ๔๔/๑ ซอย ๕ สุขุมวิท ๓๖ ถนน สุขุมวิท หมู่ที่ ๑๔

แขวง คลองตัน เขต คลองเตย กรุงเทพมหานคร

ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส.๓ เลขที่/ส.๓/๘ เลขที่ ๒๖๓๕

เป็นที่ดินของ บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด

ข้อ ๒ เป็นอาคาร

(๑) ชนิดตึก ๔๗ ชั้น ชั้นลอย ๓ (อาคาร A) ๑ หลัง และจอดรถยนต์

พื้นที่/สวนหย่อม ๒๗,๗๕๔.๐๐ ตร.ม. ที่จอดรถ ที่กับริด และทางเข้าออกของรถ จำนวน ๑๒๕ คัน

พื้นที่ ๒๗,๗๕๔.๐๐ ตร.ม. ที่จอดรถ ที่กับริด และทางเข้าออกของรถ จำนวน ๑๒๕ คัน

(๒) ชนิดตึก ๒๔ ชั้น ชั้นลอย ๒ (อาคาร B) ๑ หลัง และจอดรถยนต์

พื้นที่/สวนหย่อม ๑๐,๖๓๓.๐๐ ตร.ม. ที่จอดรถ ที่กับริด และทางเข้าออกของรถ จำนวน ๑๖๑ คัน

พื้นที่ ๑๐,๖๓๓.๐๐ ตร.ม. ที่จอดรถ ที่กับริด และทางเข้าออกของรถ จำนวน ๑๖๑ คัน

(๓) ชนิด ทางเชื่อมอาคารโครงสร้างเหล็ก ๑ แห่ง เพื่อใช้เป็น ทางเชื่อมระหว่างอาคาร A

พื้นที่/สวนหย่อม ๔๐.๐๐ ตร.ม. ที่จอดรถ ที่กับริด และทางเข้าออกของรถ จำนวน ๑ คัน

พื้นที่ ๔๐.๐๐ ตร.ม. ที่จอดรถ ที่กับริด และทางเข้าออกของรถ จำนวน ๑ คัน

พื้นที่ ๔๐.๐๐ ตร.ม. ที่จอดรถ ที่กับริด และทางเข้าออกของรถ จำนวน ๑ คัน

ค่าธรรมเนียมใบอนุญาตต่ออายุก่อสร้างอาคาร ฉบับละ ๒๐.๐๐ บาท

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ

เลขที่ ๒๕๖๓ ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้

ข้อ ๓ โดยมี นายณรงค์พล เสนาณรงค์(ส.ส.๒๕๘๐), นายกิตติชัย โยธาทักดี (สย.๑๒๐๗๐)

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้ นายบุญชัย ศูนย์โคก (สพ.๓๕๗๕)

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดใน

กฎกระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่ง

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒

(๒) ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขแนบท้ายใบอนุญาตนี้ จำนวน ๗ ข้อ

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ ๒๕ ธ.ค. ๒๕๖๔ พ.ศ.

ออกให้ ณ วันที่ ๒๐ มี.ค. ๒๕๖๓ พ.ศ.

(ลายมือชื่อ) (นายไพฑูริย์ ชันแก้ว)

ผู้อำนวยการสำนักงานเขต

ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้อนุญาต

EIA = โครงการ IDEO Q สุขุมวิท ๓๖

ตำแหน่ง

เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้อนุญาต



การต่ออายุใบอนุญาต

การต่ออายุใบอนุญาต ครั้งที่

ให้ต่ออายุใบอนุญาตฉบับนี้จนถึง วันที่.....เดือน.....พ.ศ..... โดยมีเงื่อนไข

(ลายมือชื่อ).....

ตำแหน่ง.....

เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้อนุญาต

...../...../.....

การต่ออายุใบอนุญาต ครั้งที่

ให้ต่ออายุใบอนุญาตฉบับนี้จนถึง วันที่.....เดือน.....พ.ศ..... โดยมีเงื่อนไข

(ลายมือชื่อ).....

ตำแหน่ง.....

เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้อนุญาต

...../...../.....

การต่ออายุใบอนุญาต ครั้งที่

ให้ต่ออายุใบอนุญาตฉบับนี้จนถึง วันที่.....เดือน.....พ.ศ..... โดยมีเงื่อนไข

(ลายมือชื่อ).....

ตำแหน่ง.....

เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้อนุญาต

...../...../.....

คำเตือน

๑. ถ้าผู้ได้รับใบอนุญาตจะบอกเลิกตัวผู้ควบคุมงานที่ระบุชื่อไว้ในใบอนุญาต หรือผู้ควบคุมงานจะบอกเลิกการเป็นผู้ควบคุมงาน ให้มีหนังสือแจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ ทั้งนี้ ไม่เป็นการกระทบถึงสิทธิและหน้าที่ทางแพ่งระหว่างผู้ได้รับใบอนุญาตกับผู้ควบคุมงานนั้น ในการบอกเลิกตัวผู้ควบคุมงานนี้ ผู้ได้รับใบอนุญาตจะต้องระงับการดำเนินการตามที่ได้รับอนุญาตไว้ก่อนจนกว่าจะมีผู้ควบคุมงานคนใหม่ และมีหนังสือแจ้งพร้อมกับส่งมอบหนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงานคนใหม่ให้แก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว

๒. ผู้ได้รับใบอนุญาตที่ต้องจัดให้มีพื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กักเก็บ และทางเข้าออกของรถตามที่กำหนดไว้ในใบอนุญาตฉบับนี้ ต้องแสดงที่จอดรถ ที่กักเก็บ และทางเข้าออกของรถไว้ให้ปรากฏตามแผนผังบริเวณที่ได้รับใบอนุญาต การดัดแปลงหรือใช้ที่จอดรถ ที่กักเก็บ และทางเข้าออกของรถเพื่อการอื่นนั้น ต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

๓. ผู้ได้รับอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้ เมื่อได้ทำการตามที่ได้รับอนุญาตเสร็จแล้ว ต้องได้รับใบรับรองจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๓๒ ก่อน จึงจะใช้อาคารนั้นได้

๔. ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้ตามระยะเวลาที่กำหนดในใบอนุญาต ถ้าประสงค์จะขอต่ออายุใบอนุญาต จะต้องยื่นคำขอก่อนใบอนุญาตสิ้นอายุ

เงื่อนไขแนบท้ายใบอนุญาต ราย บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด

เลขที่ ๓.๗๖ / ๕๕๖๓

๑. ผู้ได้รับอนุญาตฯ ยังคงมีหน้าที่ต้องขออนุญาตเกี่ยวกับอาคารนั้น ตามกฎหมายอื่นในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป และต้องปฏิบัติตามวิธีการและเงื่อนไขในการก่อสร้าง ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๒๖) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๘ (พ.ศ. ๒๕๓๐) และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ หมวด ๑๑

๒. ต้องปฏิบัติตามความเห็นชอบจาก คณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมฯ ตามหนังสือสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ที่ ทส. ๑๐๐๙.๕/๑๕๑๕๑ ลงวันที่ ๒๘ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ อย่างเคร่งครัด

๓. เมื่อผู้แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ ได้กระทำการก่อสร้างและดัดแปลงอาคารแล้วเสร็จ ให้แจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบตามแบบที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดเพื่อทำการตรวจสอบการก่อสร้างและดัดแปลงอาคารนั้น

๔. ผู้ได้รับอนุญาตฯ ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๐)

๕. ผู้ได้รับอนุญาตฯ ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๗ (พ.ศ. ๒๕๔๔)

๖. ผู้ได้รับอนุญาตฯ ต้องปฏิบัติตามวิธีการและเงื่อนไขในการก่อสร้างตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๒๖) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และจะต้องไม่กระทำการใดๆ อันอาจเป็นภัยอันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกายหรือทรัพย์สิน โดยผู้ได้รับใบอนุญาตต้องดำเนินการฉีดพ่นละอองน้ำบนอาคารและบริเวณรอบสถานที่ก่อสร้างอย่างสม่ำเสมอ เพื่อลดปัญหาฝุ่นละอองในอากาศ

๗. หากการปฏิบัติตามเงื่อนไข มีผลทำให้แบบแปลนหรือรายละเอียดผิดไปจากที่ได้แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ และเข้าข่ายเป็นการดัดแปลงอาคาร ผู้แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ ยังคงมีหน้าที่ที่จะต้องยื่นแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ ให้ถูกต้องก่อน

๑๓๖

อาคารประเภทควบคุมการใช้ ตามมาตรา ๓๒

อาคารชุด

แบบ อ. ๖

0297

- (๓) ต้องปฏิบัติตามรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมฯ ตามหนังสือสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ที่ ทส ๑๐๐.๕/๑๕๑๕๑ ลงวันที่ ๒๘ พฤศจิกายน ๒๕๖๐



คำเตือน

ให้จัดส่งรายงานผลการตรวจสอบให้เจ้าของอาคาร ตามกฎกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๘ ภายใน ๓๐ วัน ก่อนใบรับรองการก่อสร้างอาคารจะมีระยะเวลาครบ ๑ ปี

ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร

เลขที่.....๑๕๖/.....๒๕๖๓ บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด
ใบรับรองฉบับนี้แสดงว่า โดย นายสุเมธ รัตนศรีกุล เจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร
อยู่บ้านเลขที่ ๙๙/๑ ตรอก/ซอย หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถนน บางนา-ตราด (กม.๑๐.๕) หมู่ที่ ๑๔
ตำบล/แขวง บางพลีใหญ่ อำเภอ/เขต บางพลี จังหวัด สมุทรปราการ
ได้ทำการ ก่อสร้าง อาคาร เป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบอนุญาต
(ยผ.๔) ๑๓๗ ๒๕๖๐ จำนวน ๒๕๖๐
เลขที่ ต.๓๘ / ๒๕๖๓ ลงวันที่ ๒๐ เดือน มีนาคม พ.ศ. ๒๕๖๓

ซึ่งอาคารดังกล่าวเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงออกใบรับรองให้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ เป็นอาคาร (อาคาร A)

(๑) ชนิด.....ตึก ๔๗ ชั้น ชั้นลอย ๓ ชั้น ๑ หลัง เพื่อใช้เป็น อาคารชุดอยู่อาศัย (๓๖๔ ห้อง) และจอดรถยนต์

โดยมีที่จอดรถ ที่กัลปพฤกษ์ และทางเข้าออกของรถ จำนวน ๑๒๕ คัน

(๒) ชนิด.....ตึก ๒๔ ชั้น ชั้นลอย ๒ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็น อาคารชุดอยู่อาศัย (๘๘ ห้อง) และจอดรถยนต์

โดยมีที่จอดรถ ที่กัลปพฤกษ์ และทางเข้าออกของรถ จำนวน ๑๖๑ คัน

(๓) ชนิด..... (แยกเป็นอาคาร A = ๙๐ คัน อาคาร B = ๗๑ คัน)

โดยมีที่จอดรถ ที่กัลปพฤกษ์ และทางเข้าออกของรถ จำนวน.....คัน

ที่บ้านเลขที่.....ตรอก/ซอย.....สุขุมวิท ๓๖ ถนน.....สุขุมวิท

หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....คลองตัน อำเภอ/เขต.....คลองเตย จังหวัด.....กรุงเทพมหานคร

โดย.....บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด เป็นเจ้าของอาคาร และ.....บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด

เป็นผู้ครอบครองอาคาร อยู่ในที่ดิน โฉนดที่ดิน.....เลขที่.....๑ เลขที่.....๒๖๓๕

เป็นที่ดินของ.....บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด

ค่าธรรมเนียมใบรับรองฯ ฉบับละ ๑๐.๐๐ บาท

ข้อ ๒ ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวง และหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ แก้ไขเพิ่มเติมตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๕ และ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๖๓

(๒) ห้ามมิให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารประเภทควบคุมการใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารนั้น เพื่อกิจการอื่นนอกจากที่ระบุไว้ในใบอนุญาต

EIA = โครงการ IDEO Q สุขุมวิท ๓๖ ออกให้ ณ วันที่.....เดือน.....ปี พ.ศ.....

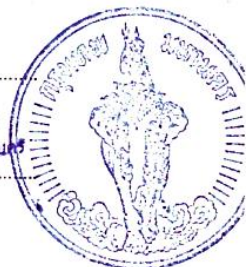
(ลายมือชื่อ).....

(นายไพฑูริ ชื่นแก้ว)

(ผู้อำนวยการสำนักงานวิศวกรรมโยธา.....)

ตำแหน่ง.....ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้อนุญาต





(อ.ข.๑๐)

หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด

สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง

วันที่ ๓๐ เดือน กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๖๓

หนังสือนี้ออกให้เพื่อแสดงว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับจดทะเบียนอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ตามคำขอของผู้มีกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคาร ชื่อ บริษัท อเนก เอ็มเอฟ เอเซีย ทองหล่อ จำกัด ทะเบียนเลขที่ ๑๖/๒๕๖๓ เมื่อวันที่ ๓๐ เดือน กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๖๓ โดยมีรายการ ดังนี้

๑. ชื่ออาคารชุด..... "ไอดีโอ คิว สุขุมวิท 36"

๒. โฉนดที่ดินเลขที่..... ๒๖๓๕

ตำบล/แขวง..... คลองตัน อำเภอ/เขต..... คลองเตย
จังหวัด..... กรุงเทพมหานคร

๓. จำนวนอาคาร..... ๒ หลัง

๔. จำนวนห้องชุด..... ๔๔๔ ห้องชุด

๕. บันทึกรายละเอียด(รายการทรัพย์สินส่วนกลาง เฉพาะทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา ๑๕(๕), (๖), (๗))

- ทรัพย์สินส่วนกลาง ตั้งอยู่ อาคาร เอ ได้แก่ ที่จอดรถ, ห้องควบคุมระบบลิฟต์จอดรถ, ห้องควบคุม, ห้องขยะรีไซเคิล/ขยะมูลฝอยทั่วไป/ขยะอันตราย/ขยะเปียก, ห้องนิติบุคคล, ห้องแม่บ้าน, ห้องน้ำชาย-หญิง, ห้องจดหมาย, โถงต้อนรับ, ห้องไฟฟ้ากำลัง, ห้องเครื่องปั๊ม, ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า, ถังเก็บน้ำสำหรับระบบดับเพลิง, ห้องขยะประจำชั้น, พื้นที่วาง CDU, ห้องบ่อกักน้ำส้วม, ห้องซักritz, ห้องเครื่องอัดอากาศ, ห้องออกกำลังกาย, ห้องจำลองการเล่นกอล์ฟ, ห้องงานระบบไฟฟ้า, ส้วม, ห้องอบนึ่ง, ห้องนึ่งเส้น, พื้นที่จัดสวน, ห้องสปา, ห้องเครื่องลิฟต์, พื้นที่หนีไฟทางอากาศ ลิฟต์โดยสาร, ลิฟต์ดับเพลิง, โถงลิฟต์, บันได, โถงบันได, ทางเดิน, ทางรถวิ่ง

- ทรัพย์สินส่วนกลาง ตั้งอยู่ อาคาร บี ได้แก่ ห้องเครื่องปั๊ม, ที่จอดรถ, ห้องเก็บของ, ห้องจดหมาย, ห้องควบคุมระบบลิฟต์, ห้องน้ำชาย-หญิง, โถงต้อนรับ, ห้องแม่บ้าน, ห้องขยะเปียก/ขยะรีไซเคิล/ขยะทั่วไป/ขยะอันตราย ที่จอดรถสำหรับ EV Charger, โถงทางเข้า, ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า, ห้องไฟฟ้ากำลัง, พื้นที่วาง CDU, ห้องงานระบบไฟฟ้า, ห้องงานระบบสุขาภิบาล, ห้องขยะประจำชั้น, ห้องเครื่องอัดอากาศ, พื้นที่จัดสวน, ห้องนึ่งเส้น, คลับ, บาร์, ห้องดูหนัง, ห้องประชุม, ห้องเครื่องลิฟต์, ห้องเครื่องอัดอากาศ, พื้นที่หนีไฟทางอากาศ, ลิฟต์โดยสาร, ลิฟต์ดับเพลิง, โถงลิฟต์, บันได, โถงบันได, ทางเดิน, ทางรถวิ่ง

- ระบบต่างๆ พร้อมอุปกรณ์ในพื้นที่ส่วนกลาง ได้แก่ ระบบบำบัดน้ำเสีย, ระบบป้องกันอัคคีภัย, ระบบป้องกันฟ้าผ่า, ระบบการควบคุมการเข้า-ออก, ระบบโทรศัพท์ดูชมสาย, ระบบสัญญาณโทรทัศน์แบบเสาอากาศ และจานดาวเทียม, ระบบสุขาภิบาล, ระบบไฟฟ้า, ระบบโทรศัพท์วงจรปิด

- ทรัพย์สินอื่นที่มีอยู่แล้วหรือที่จะมีขึ้นในภายหลังในภายหลังเพื่อให้เป็นประโยชน์ร่วมกัน สำหรับเจ้าของร่วม

๖. ทรัพย์สินส่วนบุคคล

ห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย

ห้องชุดเพื่อประกอบการค้า

ที่จอดรถส่วนบุคคล

อื่นๆ.....

จำนวน ๔๔๔ ห้องชุด

จำนวน ห้องชุด

จำนวน คัน


(ลงชื่อ)..... พนักงานเจ้าหน้าที่

ตำแหน่ง..... เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง



หน้าที่.....

รายการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

ทะเบียน เลขที่	ชื่อนิติบุคคลอาคารชุด	ที่ตั้งสำนักงาน	ชื่อ ที่อยู่ของผู้จัดการ	จดทะเบียน วัน เดือน ปี	พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงลายมือชื่อ ทะเบียน
๐๒๕๐๖๖	ไอดีไอ คิว สุขุมวิท ๓๖	เลขที่ ๒๖ ซอยสุขุมวิท ๒๖ แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร	บริษัท เคอเน็กซ์ คอมมูนิคีส แห่งประเทศไทย จำกัด เลขที่ ๑๑/๑ หมู่ที่ ๑๑ ถนนพหลโยธิน ถนนพหลโยธิน-ศรีนครินทร์ (กม. ๐๐๕) ตำบลบางพลีใหญ่ กิ่งอำเภอคลองเตย จังหวัดสมุทรปราการ (โดยนายสุวิทย์ พงษ์สุภาวดี ผู้ดำเนินการแทน)	๑๕ กย. ๒๕๖๒	

เหตุ : วัตถุประสงค์นิติบุคคลอาคารชุดเป็นไปตามมาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งบัญญัติว่า เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง
มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้

สำเนาถูกต้อง
(นางสาวอริยา คณารักษ์)
เจ้าพนักงานส่งเสริมอสังหาริมทรัพย์
๒๕ กพ. ๒๕๖๕

รายการจดทะเบียนแต่งตั้ง / เปลี่ยนแปลงกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด และเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ลำดับ	ประเภท	อาคารชุด		นิติบุคคลอาคารชุด		ชื่อผู้พ้นจากตำแหน่ง	ชื่อผู้ได้รับแต่งตั้งใหม่	พนักงานเจ้าหน้าที่ จดทะเบียน วัน เดือน ปี
		ชื่อ	ทะเบียน เลขที่	ชื่อ	ทะเบียน เลขที่			
๑๑๐	เปลี่ยนแปลงกรรมการ นิติบุคคลอาคารชุด	พินิจ อโศก	๘/๒๕๖๕	พินิจ อโศก	๑๐/๒๕๖๕	๑. นางอเล็กซานเดอร์ แซงเคลก ๒. บริษัท ซันเดอร์พาร์ค ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (โดย นางสาวพรวิภา นรนาถนันท์ ผู้จัดการแทน)	๑. นายรุ่งอรุณ ขอดเยี่ยม (นายรุ่งอรุณ ขอดเยี่ยม)	๑๐/๒๕๖๕
๑๑๑	เปลี่ยนแปลงผู้จัดการ นิติบุคคลอาคารชุด	พินิจ อโศก	๘/๒๕๖๕	พินิจ อโศก	๑๐/๒๕๖๕	นางจวิตดี พรหมเสนา	นางรุ่งอรุณ ขอดเยี่ยม (นายรุ่งอรุณ ขอดเยี่ยม)	๑๐/๒๕๖๕
๑๑๒	เปลี่ยนแปลงกรรมการ นิติบุคคลอาคารชุด	ไอดีไอ คิว สุขุมวิท ๓๖	๑๐/๒๕๖๕	ไอดีไอ คิว สุขุมวิท ๓๖	๑๐/๒๕๖๕	๑. นางสาว รุจิรา ตั้งศุภกุล ๒. นายรุสว ไร่ ๓. นายศรีสวัสดิ์ ไร่ ๔. นายทาทกร ลีลาประทีป ๕. นายเอกขันธ์ ไร่ ๖. นายสุภากร ไร่	๑. นางสาว รุจิรา ตั้งศุภกุล ๒. นายรุสว ไร่ ๓. นายศรีสวัสดิ์ ไร่ ๔. นายทาทกร ลีลาประทีป ๕. นายเอกขันธ์ ไร่ ๖. นายสุภากร ไร่	๑๐/๒๕๖๕

รายการจดทะเบียนต่าง ๆ / เปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และเปลี่ยนแปลงผู้จัดการชุด

[illegible]



(อ.ช.๑๓)

หนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง
วันที่ ๑๕ เดือน กันยายน พ.ศ. ๒๕๖๓

หนังสือสำคัญฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด
ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ทะเบียนเลขที่ ๒๐/๒๕๖๓

เมื่อวันที่ ๑๕ เดือน กันยายน พ.ศ. ๒๕๖๓ โดยมีรายการ ดังนี้

๑. ชื่อนิติบุคคลอาคารชุด “ไอดีโอ คิว สุขุมวิท 36”

๒. มีวัตถุประสงค์นิติบุคคลอาคารชุดเป็นไปตามมาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด
พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งบัญญัติว่า เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและให้มีอำนาจกระทำการใดๆเพื่อประโยชน์ตาม
วัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้

๓. ที่ตั้งสำนักงานอยู่ที่ เลขที่ ๒๖ หมู่ที่ - ตรอก/ซอย สุขุมวิท ๓๖
ถนน - ตำบล/แขวง คลองตัน อำเภอ/เขต คลองเตย
จังหวัด กรุงเทพมหานคร รหัสไปรษณีย์ ๑๐๑๑๐ โทรศัพท์ -

(ลงชื่อ) _____ พนักงานเจ้าหน้าที่
(นายไตรรัตน์ เทพปรีกษ์)

ตำแหน่ง เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง



ข้อบังคับ
นิติบุคคลอาคารชุด ไอดีโอ คิว สุขุมวิท 36

หมวดที่ 1
ชื่อและสำนักงาน

- ข้อ 1. ข้อบังคับนี้เรียกว่า “ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ไอดีโอ คิว สุขุมวิท 36”
- ข้อ 2. นิติบุคคลอาคารชุดนี้เรียกเป็นภาษาไทยว่า “นิติบุคคลอาคารชุด ไอดีโอ คิว สุขุมวิท 36” และเขียนเป็นภาษาอังกฤษว่า “IDEO Q SUKHUMVIT 36 JURISTIC PERSON”
- ข้อ 3. สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุดนี้ ตั้งอยู่เลขที่ 26 ซอยสุขุมวิท 36 แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร

หมวดที่ 2
บททั่วไป

- ข้อ 4. ข้อบังคับนี้ให้มีผลบังคับใช้เมื่อได้จดทะเบียนข้อบังคับอาคารชุดเจ้าพนักงานที่ดินตามพระราชบัญญัติอาคารชุดเรียบร้อยแล้ว
- ข้อ 5. บรรดาหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขอื่นที่มีได้ระบุกำหนดไว้ในข้อบังคับนี้ให้ใช้บทบัญญัติในพระราชบัญญัติอาคารชุดประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องมาใช้บังคับโดยอนุโลม

ข้อ 6. ในข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดนี้

“กรรมการ”	หมายถึง	กรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งได้รับการแต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม
“การประชุมใหญ่”	หมายถึง	การประชุมใหญ่สามัญ หรือการประชุมใหญ่วิสามัญของเจ้าของร่วม แล้วแต่กรณี
“ข้อบังคับ”	หมายถึง	ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ไอดีโอ คิว สุขุมวิท 36
“คณะกรรมการ”	หมายถึง	คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ไอดีโอ คิว สุขุมวิท 36
“เจ้าของโครงการ”	หมายถึง	บริษัท อนันดา เอ็มเพฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างอาคารชุด ไอดีโอ คิว สุขุมวิท 36
“เจ้าของร่วม”	หมายถึง	เจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อการพักอาศัย และ/หรือผู้แทนในกรณีที่ดินบุคคลเป็น เจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดพักอาศัยในอาคารชุด ไอดีโอ คิว สุขุมวิท 36
“ผู้มาติดต่อ”	หมายถึง	ผู้ที่มาติดต่อกับเจ้าของร่วม ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดพักอาศัย หรือนิติบุคคลอาคารชุดฯ


ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ ก.ย. ๒๕๖๓

ลงชื่อ..........พนักงานเจ้าหน้าที่
(นายไตรรงค์ เทพบริรักษ์)

“ทรัพย์สินส่วนกลาง” หมายถึง	ส่วนต่างๆ ของอาคารชุดตามที่ระบุไว้ในข้อบังคับที่มีใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล เช่น ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด, ที่จอดรถ และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในห้องชุดพักอาศัย
“ทรัพย์สินส่วนบุคคล” หมายถึง	ห้องชุด และหมายความรวมถึง สิ่งปลูกสร้าง หรือทรัพย์สินที่จัดไว้ให้เป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของห้องชุดเป็นการเฉพาะราย
“นิติบุคคลอาคารชุด” หมายถึง	นิติบุคคลอาคารชุด ไอดีโอ คิว สุขุมวิท 36
“ประกาศ” หมายถึง	ประกาศของนิติบุคคลอาคารชุด ประกาศของคณะกรรมการหรือผู้จัดการอันเกี่ยวกับหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดการจัดการดูแลรักษา การใช้ห้องชุด การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล การใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง การกำหนดและจัดการเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วม
“ผู้จัดการ” หมายถึง	ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ไอดีโอ คิว สุขุมวิท 36
“พระราชบัญญัติอาคารชุด” หมายถึง	พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติ อาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2534 และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542 และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ตลอดจนให้รวมถึงพระราชบัญญัติที่จะมีการตราขึ้นใหม่ หรือที่จะมีการปรับปรุง แก้ไข เพิ่มเติมในอนาคต
“ห้องชุด” หมายถึง	ห้องชุดในอาคารชุดซึ่งได้จดทะเบียนไว้กับพนักงานเจ้าหน้าที่
“อาคารชุด” หมายถึง	อาคารชุด ไอดีโอ คิว สุขุมวิท 36
“เงินกองทุน” หมายถึง	เงินทุนสำรองที่เรียกเก็บจากเจ้าของร่วม สำหรับเหตุฉุกเฉินใดๆ ที่มีผลกระทบต่อความปลอดภัย และ/หรือมีความจำเป็นเร่งด่วนที่จะต้องเข้าไปถึงการหรือดำเนินการโดยทันทีเพื่อประโยชน์สำหรับอาคารชุด และ/หรือผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด
“ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง” หมายถึง	ค่าภาษีอากร, ค่าประกันภัยอาคารและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวม และที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษา และการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง หรือตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุดตามที่กำหนดในข้อบังคับนี้
“ระเบียบ” หมายถึง	ระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุด
“อัตราส่วนกรรมสิทธิ์” หมายถึง	อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางตามที่ได้แจ้งไว้ในการจดทะเบียนอาคารชุด

ข้อ 7. ข้อบังคับนี้ให้ใช้บังคับแก่ทรัพย์สินส่วนกลาง และทรัพย์สินส่วนบุคคลทั้งหมด ซึ่งมีอยู่ในปัจจุบันและที่อาจจะมีขึ้นต่อไปในอนาคต

ข้อ 8. ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดนี้ให้ใช้บังคับแก่บุคคลทั้งหลายที่เป็นเจ้าของร่วม ผู้รับจ้าง ผู้เช่า ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน ผู้ครอบครอง ลูกจ้าง บริวารของบุคคลดังกล่าวข้างต้น แยกผู้มาเยี่ยม และบุคคลอื่นใด ซึ่งใช้ประโยชน์อาคารชุดไม่ว่าในลักษณะใดๆ ก็ตาม รวมทั้งบุคคลใดก็ตามที่ได้ห้องชุดมาโดยวิธีใดๆ รวมถึงการเช่า หรือเพียงแต่ครอบครองส่วนใดๆ ของอาคารชุดจะต้องปฏิบัติตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดนี้

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ ก.ย. ๒๕๖๓

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่
(นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์)

- ข้อ 9. การเปลี่ยนแปลงใดๆ ซึ่งข้อบังคับนี้ที่ได้จัดทะเบียนบังคับใช้แล้ว ให้เป็นตามมติที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม และจะมีผลสมบูรณ์ต่อเมื่อได้นำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงแล้วข้อบังคับนี้ถ้ามิได้กำหนดเป็นอย่างอื่น ให้ถือตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด

หมวดที่ 3

วัตถุประสงค์

- ข้อ 10. นิติบุคคลอาคารชุดฯ มีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อประโยชน์ตามมติของเจ้าของร่วมและให้มีอำนาจกระทำการเป็นตัวแทนและกระทำการในนามเจ้าของร่วมทั้งหมดในกิจการต่างๆอันเกี่ยวกับการจัดการอาคารชุดและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางทั้งนี้ตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดฯนี้และบทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดซึ่งกิจการดังกล่าวมีดังต่อไปนี้
- (1) จัดการ ดูแล บำรุงรักษา และซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลางให้อยู่ในลักษณะที่เหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ของเจ้าของร่วม รวมถึงการจัดซื้อ จัดหาบรรดาทรัพย์สิน สิ่งของใดๆ ตลอดจนสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด หรือเป็นไปตามมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม
 - (2) จัดการในกิจการเกี่ยวกับการรักษาความปลอดภัยตัวอาคารชุดและทรัพย์สินส่วนกลาง และบริการด้านอื่นๆ รวมไปถึงการรับประกันภัยทุกประเภทกับบริษัทประกันภัยที่เชื่อถือได้
 - (3) เข้าทำนิติกรรมสัญญาใดๆ ในนามนิติบุคคลอาคารชุดฯ เพื่อดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด
 - (4) ดำเนินการฟ้องร้อง ต่อสู้ หรือดำเนินคดีเกี่ยวกับกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดฯ ประนีประนอมยอมความ ตลอดจนเรียกทรัพย์สินจากบุคคลใดๆ อันเกิดจากสัญญา ละเมิดการกระทำความผิดเกี่ยวกับตัวทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แก่ทรัพย์สินส่วนกลางและเจ้าของร่วมในอาคารชุดทั้งทางแพ่งและทางอาญาดำเนินการตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม
 - (5) ทำการติดต่อหน่วยงานราชการ องค์การของรัฐวิสาหกิจ เอกชน และหน่วยงานอื่นๆ นิติบุคคลหรือบุคคลใดๆ ที่เกี่ยวข้องในกิจการใดๆ ที่เกี่ยวกับการจัดการดูแลและบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ตลอดจนการยื่นแบบแสดงรายการ การจดทะเบียน การขออนุญาต ทั้งนี้เพื่อดำเนินการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุดฯ
 - (6) ดำเนินการเรียกเก็บค่าใช้จ่าจากเจ้าของร่วมทั้งหลาย และดำเนินการในเรื่องการใช้จ่ายการฝากเงิน ถอนเงิน การจัดสรรเงินและดอกเบี้ยของเงินดังกล่าว ตลอดจนชำระภาษีอากรที่นิติบุคคลจะต้องชำระให้แก่ทางราชการ
 - (7) จัดให้มี และดูแลให้เรียบร้อย ซึ่งบรรดาทะเบียนสมุดบัญชี เอกสาร และสิ่งพิมพ์ต่างๆ ซึ่งเป็นอุปกรณ์ในการดำเนินงานของนิติบุคคลอาคารชุดฯ
 - (8) ปฏิบัติตามมติของที่ประชุมคณะกรรมการ ทั้งนี้โดยต้องไม่ขัดต่อมติที่ประชุมเจ้าของร่วม ข้อบังคับ และพระราชบัญญัติอาคารชุด
 - (9) ดำเนินการใดๆ ภายใต้มติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ข้อบังคับ และ/หรือพระราชบัญญัติอาคารชุด เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุดฯ เพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วม และ/หรือเพื่อประโยชน์ในการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

- ข้อ 11. นิติบุคคลอาคารชุดฯมีหน้าที่ต้องดำเนินการดังนี้

- (1) จัดทำบัญชีอย่างน้อยหนึ่งครั้ง (1) ทุกรอบสิบสองเดือน (12) โดยให้ถือว่าเป็นรอบปีในทางบัญชีนิติบุคคลอาคารชุดฯ นั้น โดยต้องแสดงจำนวนทรัพย์สิน และหนี้สินของนิติบุคคลอาคารชุดฯ กับทั้งบัญชีรายรับ รายจ่าย และต้องจัดให้มี

ดังจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ กย ๒๕๖๓

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่
(นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์)

ผู้สอบบัญชีตรวจสอบ แล้วนำเสนอเพื่ออนุมัติในที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมภายในหนึ่งร้อยยี่สิบ (120) วัน นับแต่วันสิ้นปีทางบัญชี

- (2) จัดทำรายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานเสนอต่อที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมพร้อมกับการเสนองบดุลและให้ส่งดำเนินเอกสารดังกล่าวให้แก่เจ้าของร่วมก่อนวันนัดประชุมใหญ่ล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วัน
- (3) จัดให้มีการเก็บรักษา รายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุล พร้อมทั้งข้อบังคับไว้ที่สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดฯ เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าของร่วมตรวจสอบได้
- (4) รายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุล ให้นิติบุคคลอาคารชุดฯ เก็บรักษาไว้ไม่น้อยกว่าสิบ (10) ปี นับแต่วันที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

หมวดที่ 4

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ 12. การแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดอาจเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ ซึ่งได้รับการแต่งตั้งโดยชอบ โดยที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม (เว้นแต่การแต่งตั้งผู้จัดการในคราวแรกให้เจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุด ขณะยื่นจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด กำหนดแต่งตั้งบุคคลหรือนิติบุคคลเป็นผู้จัดการได้) ในกรณีที่ผู้จัดการที่ได้รับแต่งตั้งนั้นเป็นนิติบุคคล ให้นิติบุคคลดังกล่าวแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในคราวแรกได้แก่ บริษัท เคอะเวิร์ลส์ คอมมิวนิตี แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 99/4 หมู่ 14 ซอยหมู่บ้านวิไลมิลล์ ถนนบางนา-ตราด (กม.10.5) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

ข้อ 13. ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ ดังนี้

- (1) จัดการนิติบุคคลอาคารชุดให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และตามข้อบังคับหรือมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม หรือมติคณะกรรมการ โดยไม่ขัดต่อกฎหมาย อนุสัญญาใดก็ตามในกรณีจำเป็นและรีบด่วน ให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเอง สั่งหรือกระทำการใดๆ เกี่ยวกับจัดให้มีการดูแลความปลอดภัยหรือความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุด เพื่อความปลอดภัยของอาคาร ดังเช่นวิญญูชนจะต้องพึงสงวนรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง
- (2) เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด ในการจัดการกำกับดูแล และควบคุมทรัพย์สินส่วนกลาง และสิ่งสาธารณูปโภคต่างๆ ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของอาคารชุด
- (3) จัดให้มีการทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือน และติดประกาศให้เจ้าของร่วมทราบภายในสิบห้า (15) วันนับแต่วันสิ้นเดือน และต้องติดประกาศเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสิบห้า (15) วันต่อเนื่องกัน
- (4) แต่งตั้ง ว่าจ้าง ควบคุมดูแล หรือถอดถอนพนักงานของนิติบุคคลอาคารชุดตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดขึ้นโดยที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม หรือคณะกรรมการ
- (5) เป็นผู้บังคับบัญชาลูกจ้าง/ผู้รับจ้างพนักงานของนิติบุคคลอาคารชุดให้ปฏิบัติงานอย่างมีประสิทธิภาพ จัดให้มีและดูแลจัดเก็บบรรดาหลักฐานการจดทะเบียนอาคารชุด และนิติบุคคลอาคารชุด สมุดทะเบียนและบัญชีหลักฐานงบประมาณรายได้และรายจ่ายประจำปี อุปกรณ์และวัสดุ รวมทั้งกิจกรรมต่างๆ ทั้งหมดของนิติบุคคลอาคารชุด จัดเก็บค่าใช้จ่ายจากเจ้าของร่วมอย่างมีประสิทธิภาพและตรงตามกำหนดเวลา

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ ก.ย. ๒๕๖๓

ลงชื่อ..... พนักงานเจ้าหน้าที่
(นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์)

- (6) ออกหนังสือรับรองค่าใช้จ่ายที่เจ้าของร่วมได้ชำระ เพื่อใช้เป็นหลักฐานประกอบการพิจารณาของพนักงานเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด รวมทั้งการออกหนังสือรับรองอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ของเจ้าของร่วมซึ่งเป็นคนต่างด้าว เพื่อใช้เป็นหลักฐานประกอบการพิจารณาของพนักงานเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดภายในสิบห้า (15) วันนับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอและเจ้าของร่วมได้ชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 มาตรา 29 ตามพระราชบัญญัติอาคารชุดครบถ้วนแล้ว
- (7) ดำเนินการฟ้องร้องต่อสู้ หรือดำเนินคดีเกี่ยวกับกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด ประนีประนอมยอมความ ตลอดจนเรียกทรัพย์จากบุคคลใดๆ อันเกิดจากสัญญา ละเมิดการกระทำความผิดเกี่ยวกับตัวทรัพย์ เพื่อประโยชน์แก่ทรัพย์ส่วนกลางและเจ้าของร่วมในอาคารชุดทั้งทางแพ่งและทางอาญา ทั้งนี้ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการ
- (8) ยื่นคำขอ ขอส่งรายการหนี้ค่าใช้จ่ายในการจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลางต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกฎหมาย
- (9) ฟ้องบังคับชำระหนี้จากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ตามพระราชบัญญัติอาคารชุดเกินหก (6) เดือนขึ้นไป
- (10) ยื่นขอจดทะเบียนการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับฉบับนี้ รวมทั้งใช้อำนาจหน้าที่อื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ หรือพระราชบัญญัติอาคารชุดหรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องทุกประการ ภายในสามสิบ (30) วันนับจากวันที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติอนุมัติ
- (11) เป็นผู้แทนนิติบุคคลอาคารชุด ในการจัดหา จัดซื้อ จัดจ้าง หรือการใดๆ ที่จะต้องมีค่าใช้จ่าย และหรือมีข้อผูกพันกับนิติบุคคลอาคารชุด ในกิจการส่วนที่นอกเหนือจากการที่จะต้องอาศัย มติที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วมแล้ว ผู้จัดการจะต้องเสนอและได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการก่อนจึงจะกระทำได้ โดยคณะกรรมการอาจกำหนดหลักเกณฑ์ให้อำนาจกรรมการคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนกระทำการร่วมกับผู้จัดการเป็นการเฉพาะรายก็ได้
- (12) เป็นผู้แทนนิติบุคคลอาคารชุดในการทำข้อตกลง หรือนิติกรรมสัญญาใดๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรงหรือโดยอ้อมกับนิติบุคคลอาคารชุด (ทั้งที่เป็นเรื่องเกี่ยวกับนิติบุคคลผู้เป็น ผู้จัดการ หรือบุคคลธรรมดาที่รับแต่งตั้งเป็นผู้ดำเนินการแทน) อย่างไรก็ตามในกรณีที่ผู้จัดการเป็นผู้มีส่วนได้เสีย ผู้จัดการจะกระทำในนามของนิติบุคคลอาคารชุดมิได้ หากจะต้องมีการกระทำการในกรณีดังกล่าวให้คณะกรรมการสอง (2) คนลงลายมือชื่อร่วมกันจึงจะมีผลผูกพันนิติบุคคลอาคารชุดหรือเป็นไปตามมติที่ประชุมคณะกรรมการอาคารชุดกำหนด เว้นแต่กรณีที่การกระทำนั้นจะต้องได้รับการเห็นชอบจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมก่อน
- (13) จัดทำงบดุลและรายงานประจำปี เพื่อแสดงผลการดำเนินงานของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อเสนอต่อที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม และหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง
- (14) ดูแลให้เจ้าของร่วมและผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดปฏิบัติตามกฎหมายข้อบังคับ กฎระเบียบ หรือประกาศใดซึ่งออกบังคับใช้กฎหมายและข้อบังคับ รวมทั้งจัดให้มีการประชุมใหญ่เจ้าของร่วม
- (15) จัดให้มีการดูแลความปลอดภัย หรือความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุด

ข้อ 14. วาระการดำรงตำแหน่งของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในคราวแรกให้อยู่ในตำแหน่งมีกำหนดเวลา 2 ปี และผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดรายต่อไปจะอยู่ในตำแหน่งตามกำหนดเวลา ซึ่งที่ประชุมของเจ้าของร่วมมีมติเห็นชอบ โดยที่ประชุมของเจ้าของร่วม จะต้องจัดให้มีการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเพื่อแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ว่างอยู่ ภายในสามสิบ (30) วันนับตั้งแต่วันที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดว่างลง โดยที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่พ้นตำแหน่งตามวาระมีสิทธิได้รับการเลือกตั้งเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่อีกครั้งหนึ่งได้

แจ้งทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ ก.ย. ๒๕๖๓

ลงชื่อ.....

(นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์).....พนักงานเจ้าบ้าน

ข้อ 15. คุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ผู้จัดการต้องมีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบห้า (25) ปีบริบูรณ์ และต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามดังต่อไปนี้

- (1) เป็นบุคคลล้มละลาย
- (2) เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
- (3) เคยถูกไล่ออกปลดออกหรือให้ออกจากราชการ องค์กรหรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชนฐานทุจริตต่อหน้าที่
- (4) เคยได้รับโทษจำคุกโดยพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ
- (5) เคยถูกถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือ มีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือ บกพร่องในศีลธรรมอันดี
- (6) มีหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด

ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล ผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลนั้นในฐานะผู้จัดการต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามรายละเอียดข้างต้นด้วย

ข้อ 16. ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องพ้นจากตำแหน่งในกรณีดังต่อไปนี้

- (1) ตาย หรือ สิ้นสภาพการเป็นนิติบุคคล
- (2) ลาออกโดยแสดงความจำนงเป็นหนังสือต่อคณะกรรมการ
- (3) สิ้นสุดระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้าง
- (4) ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้ามตามข้อ 15.
- (5) ไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหรือกฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัตินี้ หรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้างและที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอนตามมาตรา 49 ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด
- (6) ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอน

ข้อ 17. ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามอำนาจหน้าที่ หรือตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม หรือมติของคณะกรรมการ เว้นแต่ปรากฏว่าผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้กระทำไปโดยประมาทเลินเล่อหรือมีเจตนาก่อให้เกิดความเสียหายต่อนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่ต้องผูกพันตามสัญญาใดๆ เป็นการส่วนตัว ซึ่งได้กระทำลงในนามนิติบุคคลอาคารชุด หากได้กระทำไปในขอบเขตและหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับนี้

หมวดที่ 5

ทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 18. ทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด มีดังต่อไปนี้

ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด 2 อาคาร สูง 47 ชั้น และสูง 24 ชั้น ตั้งอยู่บนที่ดิน โฉนดเลขที่ 2635 ตำบลคลองตัน อำเภอคลองเตย จังหวัดกรุงเทพมหานคร เนื้อที่รวม 2 ไร่ 3 งาน 63.6 ตารางวา



คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ ก.ย. ๒๕๖๓

ลงชื่อ.....



.....พนักงานเจ้าหน้าที่
(นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์)

6

1. โครงสร้างชั้นรากฐาน ประกอบด้วยเสาเข็มคอนกรีตเสริมเหล็ก ฐานคอนกรีตเสริมเหล็ก เสาคอนกรีตเสริมเหล็ก ตามหลักวิศวกรรม
2. สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ตั้งอยู่เลขที่ 26 ซอยสุขุมวิท 36 แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร อยู่บริเวณ ชั้น 1 อาคารเอ
3. ห้องควบคุมระบบอาคาร และห้องช่างประจำอาคาร อยู่บริเวณชั้น 1 อาคารเอ
4. ห้องเครื่องปั๊มน้ำ อยู่ชั้นใต้ดิน บี3 อาคารบี มี 2 ชุด ชุดที่ 1 สูบจากชั้น บี3 ขึ้นชั้น 23เอ็ม อาคารบี, ชุดที่ 2 สูบจากชั้น บี3 อาคารบี ขึ้นชั้น 4 อาคารเอ : อีกชุดอยู่ที่ชั้น 3 อาคารเอ สูบจากชั้น 3 อาคารเอ ขึ้นชั้น 48 อาคารเอ
5. ห้องปั๊มดับเพลิง ชุดที่ 1 อยู่ชั้นใต้ดิน บี3 อาคารบี สูบจากชั้น บี3 ขึ้นชั้น 23เอ็ม อาคารบี และชั้นชั้น 23เอ็ม อาคารเอ, ชุดที่ 2 อยู่ที่ชั้น 3 อาคารเอ สูบจากชั้น 3 อาคารเอ ขึ้นชั้น 24 - 48 อาคารเอ
6. ถังเก็บน้ำ อยู่ชั้นใต้ดิน บี3 และชั้น 23เอ็ม อาคารบี, อาคารเอ ชั้น 4 และชั้น 48
7. พื้นที่ทางเดินภายในและภายนอกอาคาร บันไดหนีไฟหลัก อาคารละ 2 จุด กำแพงรั้วอาคาร
8. ลิฟต์อาคารเอ ลิฟต์โดยสาร จำนวน 3 ตัว และลิฟต์ดับเพลิง จำนวน 1 ตัว, อาคารบี ลิฟต์โดยสาร จำนวน 2 ตัว และลิฟต์ดับเพลิง จำนวน 1 ตัว พร้อมระบบเครื่องจักร เครื่องกลอุปกรณ์ส่วนควบคุมต่างๆ
9. ลิฟต์รถยนต์ อาคารเอ จำนวน 2 ตัว, อาคารบี จำนวน 2 ตัว พร้อมระบบเครื่องจักร เครื่องกลอุปกรณ์ส่วนควบคุมต่างๆ
10. เมนระบบไฟฟ้าหลัก อาคารเอ ติดตั้งที่ชั้น 2, อาคารบี ติดตั้งที่ชั้น 2
11. ห้องควบคุมไฟฟ้าหลัก อาคารเอ ติดตั้งที่ชั้น 2, อาคารบี ติดตั้งที่ชั้น 2
12. ห้องเครื่องสำรองไฟฟ้า อาคารเอ ติดตั้งที่ชั้น 3, อาคารบี ติดตั้งที่ชั้น 2
13. ระบบบำบัดน้ำเสียมี ถึง ค.ส.ด. และระบบสุขาภิบาล ตั้งอยู่บริเวณข้างพื้นที่สาธารณะ และมีบ่อบำบัดน้ำเสีย 3 บ่อ
14. ระบบป้องกันอัคคีภัย อาคารเอ อยู่บริเวณ ชั้น 1 – ชั้นคาถฟ้า, อาคารบี อยู่บริเวณ ชั้นใต้ดิน – ชั้นคาถฟ้า
15. ระบบป้องกันฟ้าผ่า ติดตั้งบริเวณ ชั้นคาถฟ้า และชั้นหลังคาห้องเครื่อง
16. ระบบควบคุมการเข้า-ออกภายในโครงการ ใช้ Access Control ที่ชั้น 1 ทั้ง 2 อาคาร และระบบโทรทัศน์วงจรปิด อาคารเอ ที่ชั้น 1, 6เอ็ม, 7 – ชั้นคาถฟ้า, อาคารบี ที่ชั้น บี1, 1, 6เอ็ม, 7 – ชั้นคาถฟ้า พร้อมอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง
17. ระบบโทรศัพท์โดยผู้คุมสาย อยู่ที่ห้องควบคุม อยู่บริเวณ ชั้น 1 ของอาคารเอ, ระบบสัญญาณโทรศัพท์แบบเสาอากาศและแบบจานดาวเทียมรวมทั้งสายที่เตรียมไว้สำหรับเคเบิลทีวี
18. ป้ายชื่ออาคาร และป้ายเลขที่ห้องชุด
19. ไฟแสงสว่างรอบนอกอาคาร และไฟแสงสว่างทางเดินภายในอาคาร
20. ตู้รับจดหมาย อยู่บริเวณ ชั้น 1 ของทั้ง 2 อาคาร
21. พื้นที่ซักกรีด (ไม่มีอุปกรณ์) อยู่บริเวณชั้น 23เอ็ม อาคารเอ
22. ห้องออกกำลังกาย (พร้อมอุปกรณ์ออกกำลังกาย) อยู่ชั้น 24 อาคารเอ
23. ห้องบาร์, คลับ, ห้องนั่งเล่น อยู่ชั้น 24 อาคารบี
24. สระว่ายน้ำกลางแจ้งและโน้รม พร้อมเฟอร์นิเจอร์ที่ชั้น 24 อาคารเอ
25. ห้องดูหนัง และห้องประชุม ที่ชั้น 24 อาคารบี
26. ห้องจำลองการเล่นกอล์ฟ ที่ชั้น 24 อาคารเอ
27. ห้องเอนกประสงค์, ห้องส่วนบุคคล ที่ชั้น 24 อาคารเอ
28. ห้องน้ำ, ห้องเปลี่ยนเสื้อผ้าหญิงและห้องอบไอน้ำ, ห้องเปลี่ยนเสื้อผ้าชายและห้องซาวน่า ที่ชั้น 47 อาคารเอ
29. ห้องสปา แยกชาย-หญิง ที่ชั้น 47 อาคารเอ
30. ห้องพักขยะ อาคารเอ ชั้น 7 ถึงชั้น 46, อาคารบี ชั้น 7 ถึงชั้น 23

ได้งดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่..... ๑๕ ก.ย. ๒๕๖๓

ลงชื่อ..... (นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์)..... พนักงานเจ้าหน้าที่

31. ห้องเก็บขยะรวม อยู่ในอาคาร ชั้น 1 อาคารเอ และชั้น 1 อาคารบี
32. พื้นที่วางแอร์ทุกชั้น
33. ห้องมิเตอร์ไฟฟ้า อาคารเอ ชั้น 7 ถึงชั้น 46 , อาคารบี ชั้น 7 ถึงชั้น 23
34. บ่อท่อน้ำ อยู่ใต้ถนนด้านหน้าในโครงการ
35. บ่อตรวจคุณภาพน้ำ อยู่ใต้ถนนด้านหน้าในโครงการ
36. ป้อมยามหน้าโครงการ อยู่บริเวณ ชั้น 1
37. โถงรับแขก พร้อมโต๊ะเก้าอี้ และเคาน์เตอร์ประชาสัมพันธ์ อยู่ที่ชั้น 1 ของทั้ง 2 อาคาร
38. ห้องสุขาส่วนกลาง อยู่ที่ชั้น 1 ทั้ง 2 อาคาร , ชั้น 24 อาคารเอ และชั้น 47 อาคารเอ
39. พื้นที่จอดรถ อาคารเอ อยู่ชั้น 1 = 13 คัน (จอดปกติ) และชั้น 1 เอ็ม ถึงชั้น 6 = 112 คัน (Auto Parking) , อาคารบี อยู่ชั้น 1 = 7 คัน (จอดปกติ) และชั้น บี3 ถึงชั้น 6 = 154 คัน (Auto Parking) รวมจำนวน 286 คัน , พื้นที่จอดรถ EV Charging จำนวน 2 คัน อยู่ชั้น 1 อาคารบี และทางร่ววงโคจรอาคาร
40. คันไม้และพื้นที่จัดสวนโดยรอบอาคาร สวนบริเวณชั้น 1 , ชั้น 7บี , ชั้น 23เอเอ็มบี , ชั้น 24เอ , ชั้น 24บี , ชั้น 47เอ , ชั้นคาเฟ่ เอ-บี และชั้นหลังคาบันได
41. ลานหนีไฟทางอากาศ อยู่ที่ชั้นคาเฟ่ ทั้ง 2 อาคาร
42. ทรัพย์สินอื่นที่เป็นกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิของนิติบุคคลอาคารชุดที่มีไว้เพื่อให้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วม ทรัพย์สินส่วนกลางอื่นๆ ของอาคารชุดที่จะจัดให้มีขึ้นภายในเพื่อประโยชน์เจ้าของร่วมทุกคน

หมวดที่ 6

อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

- ข้อ 19. เจ้าของร่วมที่ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแต่ละห้องจะมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ตามที่ระบุไว้ในหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด โดยตารางแสดงอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วม แต่ละรายจะเป็นไปตามที่กำหนดดังนี้

รายการแสดงอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ที่เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

นิติบุคคลอาคารชุด ไอดีโอ คิว สุขุมวิท 36

ลำดับ	ห้องชุด เลขที่	อาคาร	ชั้นที่	ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ตารางเมตร)			อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินส่วนกลาง
				พื้นที่ห้องชุด	พื้นที่ระเบียง	รวมพื้นที่ห้องชุด	
1	26/1	เอ	7	43.89	2.46	46.35	46.35 : 21,840.39
2	26/2	เอ	7	31.43	2.52	33.95	33.95 : 21,840.39
3	26/3	เอ	7	31.45	2.53	33.98	33.98 : 21,840.39
4	26/4	เอ	7	37.16	1.54	38.70	38.70 : 21,840.39
5	26/5	เอ	7	69.30	2.41	71.71	71.71 : 21,840.39
6	26/6	เอ	7	42.17	2.62	44.79	44.79 : 21,840.39
7	26/7	เอ	7	42.16	2.62	44.78	44.78 : 21,840.39
8	26/8	เอ	7	42.16	2.62	44.78	44.78 : 21,840.39

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่..... ๑๕ ก.ย. ๒๕๖๓

ลงชื่อ..... พนักงานเจ้าหน้าที่
(นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์)

ลำดับ	ห้องชุด เลขที่	อาคาร	ชั้นที่	ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ตารางเมตร)			อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินส่วนกลาง
				พื้นที่ห้องชุด	พื้นที่ระเบียง	รวมพื้นที่ห้องชุด	
9	26/9	เอ	7	41.86	2.62	44.48	44.48 : 21,840.39
10	26/10	เอ	7	60.98	1.57	62.55	62.55 : 21,840.39
11	26/11	เอ	7	43.54	2.49	46.03	46.03 : 21,840.39
12	26/12	เอ	8	43.89	2.46	46.35	46.35 : 21,840.39
13	26/13	เอ	8	31.43	2.52	33.95	33.95 : 21,840.39
14	26/14	เอ	8	31.45	2.53	33.98	33.98 : 21,840.39
15	26/15	เอ	8	37.16	1.54	38.70	38.70 : 21,840.39
16	26/16	เอ	8	69.30	2.41	71.71	71.71 : 21,840.39
17	26/17	เอ	8	42.17	2.62	44.79	44.79 : 21,840.39
18	26/18	เอ	8	42.16	2.62	44.78	44.78 : 21,840.39
19	26/19	เอ	8	42.16	2.62	44.78	44.78 : 21,840.39
20	26/20	เอ	8	41.86	2.62	44.48	44.48 : 21,840.39
21	26/21	เอ	8	60.98	1.57	62.55	62.55 : 21,840.39
22	26/22	เอ	8	43.54	2.49	46.03	46.03 : 21,840.39
23	26/23	เอ	9	43.89	2.46	46.35	46.35 : 21,840.39
24	26/24	เอ	9	31.43	2.52	33.95	33.95 : 21,840.39
25	26/25	เอ	9	31.45	2.53	33.98	33.98 : 21,840.39
26	26/26	เอ	9	37.16	1.54	38.70	38.70 : 21,840.39
27	26/27	เอ	9	69.30	2.41	71.71	71.71 : 21,840.39
28	26/28	เอ	9	42.17	2.62	44.79	44.79 : 21,840.39
29	26/29	เอ	9	42.16	2.62	44.78	44.78 : 21,840.39
30	26/30	เอ	9	42.16	2.62	44.78	44.78 : 21,840.39
31	26/31	เอ	9	41.86	2.62	44.48	44.48 : 21,840.39
32	26/32	เอ	9	60.98	1.57	62.55	62.55 : 21,840.39
33	26/33	เอ	9	43.54	2.49	46.03	46.03 : 21,840.39
34	26/34	เอ	10	43.89	2.46	46.35	46.35 : 21,840.39
35	26/35	เอ	10	31.43	2.52	33.95	33.95 : 21,840.39
36	26/36	เอ	10	31.45	2.53	33.98	33.98 : 21,840.39
37	26/37	เอ	10	37.16	1.54	38.70	38.70 : 21,840.39
38	26/38	เอ	10	69.30	2.41	71.71	71.71 : 21,840.39
39	26/39	เอ	10	42.17	2.62	44.79	44.79 : 21,840.39
40	26/40	เอ	10	42.16	2.62	44.78	44.78 : 21,840.39
41	26/41	เอ	10	42.16	2.62	44.78	44.78 : 21,840.39
42	26/42	เอ	10	41.86	2.62	44.48	44.48 : 21,840.39

แจ้งจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่... ๑๕ ก.ย. ๒๕๖๓

ลงชื่อ..... (นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์) พนักงานเจ้าหน้าที่

ลำดับ	ห้องชุด เลขที่	อาคาร	ชั้นที่	ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ตารางเมตร)			อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินกลาง
				พื้นที่ห้องชุด	พื้นที่ระเบียง	รวมพื้นที่ห้องชุด	
43	26/43	เอ	10	60.98	1.57	62.55	62.55 : 21,840.39
44	26/44	เอ	10	43.54	2.49	46.03	46.03 : 21,840.39
45	26/45	เอ	11	43.89	2.46	46.35	46.35 : 21,840.39
46	26/46	เอ	11	31.43	2.52	33.95	33.95 : 21,840.39
47	26/47	เอ	11	31.45	2.53	33.98	33.98 : 21,840.39
48	26/48	เอ	11	37.16	1.54	38.70	38.70 : 21,840.39
49	26/49	เอ	11	69.30	2.41	71.71	71.71 : 21,840.39
50	26/50	เอ	11	42.17	2.62	44.79	44.79 : 21,840.39
51	26/51	เอ	11	42.16	2.62	44.78	44.78 : 21,840.39
52	26/52	เอ	11	42.16	2.62	44.78	44.78 : 21,840.39
53	26/53	เอ	11	41.86	2.62	44.48	44.48 : 21,840.39
54	26/54	เอ	11	60.98	1.57	62.55	62.55 : 21,840.39
55	26/55	เอ	11	43.54	2.49	46.03	46.03 : 21,840.39
56	26/56	เอ	12	43.89	2.46	46.35	46.35 : 21,840.39
57	26/57	เอ	12	31.43	2.52	33.95	33.95 : 21,840.39
58	26/58	เอ	12	31.45	2.53	33.98	33.98 : 21,840.39
59	26/59	เอ	12	37.16	1.54	38.70	38.70 : 21,840.39
60	26/60	เอ	12	69.30	2.41	71.71	71.71 : 21,840.39
61	26/61	เอ	12	42.17	2.62	44.79	44.79 : 21,840.39
62	26/62	เอ	12	42.16	2.62	44.78	44.78 : 21,840.39
63	26/63	เอ	12	42.16	2.62	44.78	44.78 : 21,840.39
64	26/64	เอ	12	41.86	2.62	44.48	44.48 : 21,840.39
65	26/65	เอ	12	60.98	1.57	62.55	62.55 : 21,840.39
66	26/66	เอ	12	43.54	2.49	46.03	46.03 : 21,840.39
67	26/67	เอ	12เอ	43.89	2.46	46.35	46.35 : 21,840.39
68	26/68	เอ	12เอ	31.43	2.52	33.95	33.95 : 21,840.39
69	26/69	เอ	12เอ	31.45	2.53	33.98	33.98 : 21,840.39
70	26/70	เอ	12เอ	37.16	1.54	38.70	38.70 : 21,840.39
71	26/71	เอ	12เอ	69.30	2.41	71.71	71.71 : 21,840.39
72	26/72	เอ	12เอ	42.17	2.62	44.79	44.79 : 21,840.39
73	26/73	เอ	12เอ	42.16	2.62	44.78	44.78 : 21,840.39
74	26/74	เอ	12เอ	42.16	2.62	44.78	44.78 : 21,840.39
75	26/75	เอ	12เอ	41.86	2.62	44.48	44.48 : 21,840.39
76	26/76	เอ	12เอ	60.98	1.57	62.55	62.55 : 21,840.39

แสดงทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ กย ๒๕๖๓

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่
(นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์)

ลำดับ	ห้องชุด เลขที่	อาคาร	ชั้นที่	ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ตารางเมตร)			อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินส่วนกลาง
				พื้นที่ห้องชุด	พื้นที่ระเบียง	รวมพื้นที่ห้องชุด	
77	26/77	เอ	12เอ	43.54	2.49	46.03	46.03 : 21,840.39
78	26/78	เอ	14	43.89	2.46	46.35	46.35 : 21,840.39
79	26/79	เอ	14	31.43	2.52	33.95	33.95 : 21,840.39
80	26/80	เอ	14	31.45	2.53	33.98	33.98 : 21,840.39
81	26/81	เอ	14	37.16	1.54	38.70	38.70 : 21,840.39
82	26/82	เอ	14	69.30	2.41	71.71	71.71 : 21,840.39
83	26/83	เอ	14	42.17	2.62	44.79	44.79 : 21,840.39
84	26/84	เอ	14	42.16	2.62	44.78	44.78 : 21,840.39
85	26/85	เอ	14	42.16	2.62	44.78	44.78 : 21,840.39
86	26/86	เอ	14	41.86	2.62	44.48	44.48 : 21,840.39
87	26/87	เอ	14	60.98	1.57	62.55	62.55 : 21,840.39
88	26/88	เอ	14	43.54	2.49	46.03	46.03 : 21,840.39
89	26/89	เอ	15	43.89	2.46	46.35	46.35 : 21,840.39
90	26/90	เอ	15	31.43	2.52	33.95	33.95 : 21,840.39
91	26/91	เอ	15	31.45	2.53	33.98	33.98 : 21,840.39
92	26/92	เอ	15	37.16	1.54	38.70	38.70 : 21,840.39
93	26/93	เอ	15	69.30	2.41	71.71	71.71 : 21,840.39
94	26/94	เอ	15	42.17	2.62	44.79	44.79 : 21,840.39
95	26/95	เอ	15	42.16	2.62	44.78	44.78 : 21,840.39
96	26/96	เอ	15	42.16	2.62	44.78	44.78 : 21,840.39
97	26/97	เอ	15	41.86	2.62	44.48	44.48 : 21,840.39
98	26/98	เอ	15	60.98	1.57	62.55	62.55 : 21,840.39
99	26/99	เอ	15	43.54	2.49	46.03	46.03 : 21,840.39
100	26/100	เอ	16	43.89	2.46	46.35	46.35 : 21,840.39
101	26/101	เอ	16	31.43	2.52	33.95	33.95 : 21,840.39
102	26/102	เอ	16	31.45	2.53	33.98	33.98 : 21,840.39
103	26/103	เอ	16	37.16	1.54	38.70	38.70 : 21,840.39
104	26/104	เอ	16	69.30	2.41	71.71	71.71 : 21,840.39
105	26/105	เอ	16	42.17	2.62	44.79	44.79 : 21,840.39
106	26/106	เอ	16	42.16	2.62	44.78	44.78 : 21,840.39
107	26/107	เอ	16	42.16	2.62	44.78	44.78 : 21,840.39
108	26/108	เอ	16	41.86	2.62	44.48	44.48 : 21,840.39
109	26/109	เอ	16	60.98	1.57	62.55	62.55 : 21,840.39
110	26/110	เอ	16	43.54	2.49	46.03	46.03 : 21,840.39

แจ้งทะเบียนส่วนบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ กย ๒๕๖๓

ลงชื่อ



พนักงานเจ้าหน้าที่
(นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์)

11

ลำดับ	ห้องชุด เลขที่	อาคาร	ชั้นที่	ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ตารางเมตร)			อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินกลาง
				พื้นที่ห้องชุด	พื้นที่ระเบียง	รวมพื้นที่ห้องชุด	
111	26/111	เอ	17	43.89	2.46	46.35	46.35 : 21,840.39
112	26/112	เอ	17	31.43	2.52	33.95	33.95 : 21,840.39
113	26/113	เอ	17	31.45	2.53	33.98	33.98 : 21,840.39
114	26/114	เอ	17	37.16	1.54	38.70	38.70 : 21,840.39
115	26/115	เอ	17	69.30	2.41	71.71	71.71 : 21,840.39
116	26/116	เอ	17	42.17	2.62	44.79	44.79 : 21,840.39
117	26/117	เอ	17	42.16	2.62	44.78	44.78 : 21,840.39
118	26/118	เอ	17	42.16	2.62	44.78	44.78 : 21,840.39
119	26/119	เอ	17	41.86	2.62	44.48	44.48 : 21,840.39
120	26/120	เอ	17	60.98	1.57	62.55	62.55 : 21,840.39
121	26/121	เอ	17	43.54	2.49	46.03	46.03 : 21,840.39
122	26/122	เอ	18	43.89	2.46	46.35	46.35 : 21,840.39
123	26/123	เอ	18	31.43	2.52	33.95	33.95 : 21,840.39
124	26/124	เอ	18	31.45	2.53	33.98	33.98 : 21,840.39
125	26/125	เอ	18	37.16	1.54	38.70	38.70 : 21,840.39
126	26/126	เอ	18	69.30	2.41	71.71	71.71 : 21,840.39
127	26/127	เอ	18	42.17	2.62	44.79	44.79 : 21,840.39
128	26/128	เอ	18	42.16	2.62	44.78	44.78 : 21,840.39
129	26/129	เอ	18	42.16	2.62	44.78	44.78 : 21,840.39
130	26/130	เอ	18	41.86	2.62	44.48	44.48 : 21,840.39
131	26/131	เอ	18	60.98	1.57	62.55	62.55 : 21,840.39
132	26/132	เอ	18	43.54	2.49	46.03	46.03 : 21,840.39
133	26/133	เอ	19	43.89	2.46	46.35	46.35 : 21,840.39
134	26/134	เอ	19	31.43	2.52	33.95	33.95 : 21,840.39
135	26/135	เอ	19	31.45	2.53	33.98	33.98 : 21,840.39
136	26/136	เอ	19	37.16	1.54	38.70	38.70 : 21,840.39
137	26/137	เอ	19	69.30	2.41	71.71	71.71 : 21,840.39
138	26/138	เอ	19	42.17	2.62	44.79	44.79 : 21,840.39
139	26/139	เอ	19	42.16	2.62	44.78	44.78 : 21,840.39
140	26/140	เอ	19	42.16	2.62	44.78	44.78 : 21,840.39
141	26/141	เอ	19	41.86	2.62	44.48	44.48 : 21,840.39
142	26/142	เอ	19	60.98	1.57	62.55	62.55 : 21,840.39
143	26/143	เอ	19	43.54	2.49	46.03	46.03 : 21,840.39
144	26/144	เอ	20	43.89	2.46	46.35	46.35 : 21,840.39

แสดงเป็นแบบจำลองอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๕ ก.ย. ๖๕

ลงชื่อ

(นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์)

พนักงานเจ้าหน้าที่

12

ลำดับ	ห้องชุด เลขที่	อาคาร	ชั้นที่	ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ตารางเมตร)			อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินกลาง
				พื้นที่ห้องชุด	พื้นที่ระเบียง	รวมพื้นที่ห้องชุด	
145	26/145	เอ	20	31.43	2.52	33.95	33.95 : 21,840.39
146	26/146	เอ	20	31.45	2.53	33.98	33.98 : 21,840.39
147	26/147	เอ	20	37.16	1.54	38.70	38.70 : 21,840.39
148	26/148	เอ	20	69.30	2.41	71.71	71.71 : 21,840.39
149	26/149	เอ	20	42.17	2.62	44.79	44.79 : 21,840.39
150	26/150	เอ	20	42.16	2.62	44.78	44.78 : 21,840.39
151	26/151	เอ	20	42.16	2.62	44.78	44.78 : 21,840.39
152	26/152	เอ	20	41.86	2.62	44.48	44.48 : 21,840.39
153	26/153	เอ	20	60.98	1.57	62.55	62.55 : 21,840.39
154	26/154	เอ	20	43.54	2.49	46.03	46.03 : 21,840.39
155	26/155	เอ	21	43.89	2.46	46.35	46.35 : 21,840.39
156	26/156	เอ	21	31.43	2.52	33.95	33.95 : 21,840.39
157	26/157	เอ	21	31.45	2.53	33.98	33.98 : 21,840.39
158	26/158	เอ	21	37.16	1.54	38.70	38.70 : 21,840.39
159	26/159	เอ	21	67.82	2.08	69.90	69.90 : 21,840.39
160	26/160	เอ	21	42.17	2.62	44.79	44.79 : 21,840.39
161	26/161	เอ	21	42.16	2.62	44.78	44.78 : 21,840.39
162	26/162	เอ	21	42.16	2.62	44.78	44.78 : 21,840.39
163	26/163	เอ	21	41.86	2.62	44.48	44.48 : 21,840.39
164	26/164	เอ	21	60.98	1.57	62.55	62.55 : 21,840.39
165	26/165	เอ	21	43.54	2.49	46.03	46.03 : 21,840.39
166	26/166	เอ	22	43.89	2.46	46.35	46.35 : 21,840.39
167	26/167	เอ	22	31.43	2.52	33.95	33.95 : 21,840.39
168	26/168	เอ	22	31.45	2.53	33.98	33.98 : 21,840.39
169	26/169	เอ	22	35.33	1.54	36.87	36.87 : 21,840.39
170	26/170	เอ	22	66.38	1.89	68.27	68.27 : 21,840.39
171	26/171	เอ	22	42.17	2.62	44.79	44.79 : 21,840.39
172	26/172	เอ	22	42.16	2.62	44.78	44.78 : 21,840.39
173	26/173	เอ	22	42.16	2.62	44.78	44.78 : 21,840.39
174	26/174	เอ	22	41.86	2.62	44.48	44.48 : 21,840.39
175	26/175	เอ	22	60.98	1.57	62.55	62.55 : 21,840.39
176	26/176	เอ	22	43.54	2.49	46.03	46.03 : 21,840.39
177	26/177	เอ	23	43.89	2.46	46.35	46.35 : 21,840.39
178	26/178	เอ	23	31.43	2.52	33.95	33.95 : 21,840.39

จัดทะเบียนนิติบุคคลฯ เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่..... ๑๕ กย ๒๕๖๓

ลงชื่อ..... พนักงานเจ้าหน้าที่
(นายไตรรัตน์ เทพศิริรักษ์)

ลำดับ	ห้องชุด เลขที่	อาคาร	ชั้นที่	ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ตารางเมตร)			อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินส่วนกลาง
				พื้นที่ห้องชุด	พื้นที่ระเบียง	รวมพื้นที่ห้องชุด	
179	26/179	เอ	23	31.45	2.53	33.98	33.98 : 21,840.39
180	26/180	เอ	23	33.93	1.66	35.59	35.59 : 21,840.39
181	26/181	เอ	23	64.19	1.45	65.64	65.64 : 21,840.39
182	26/182	เอ	23	42.17	2.62	44.79	44.79 : 21,840.39
183	26/183	เอ	23	42.16	2.62	44.78	44.78 : 21,840.39
184	26/184	เอ	23	42.16	2.62	44.78	44.78 : 21,840.39
185	26/185	เอ	23	41.86	2.62	44.48	44.48 : 21,840.39
186	26/186	เอ	23	60.98	1.57	62.55	62.55 : 21,840.39
187	26/187	เอ	23	43.54	2.49	46.03	46.03 : 21,840.39
188	26/188	เอ	25	43.89	2.46	46.35	46.35 : 21,840.39
189	26/189	เอ	25	31.43	2.52	33.95	33.95 : 21,840.39
190	26/190	เอ	25	64.24	2.29	66.53	66.53 : 21,840.39
191	26/191	เอ	25	51.20	1.91	53.11	53.11 : 21,840.39
192	26/192	เอ	25	42.17	2.62	44.79	44.79 : 21,840.39
193	26/193	เอ	25	42.16	2.62	44.78	44.78 : 21,840.39
194	26/194	เอ	25	42.16	2.62	44.78	44.78 : 21,840.39
195	26/195	เอ	25	41.86	2.62	44.48	44.48 : 21,840.39
196	26/196	เอ	25	60.98	1.57	62.55	62.55 : 21,840.39
197	26/197	เอ	25	43.54	2.49	46.03	46.03 : 21,840.39
198	26/198	เอ	26	43.89	2.46	46.35	46.35 : 21,840.39
199	26/199	เอ	26	31.43	2.52	33.95	33.95 : 21,840.39
200	26/200	เอ	26	64.30	1.82	66.12	66.12 : 21,840.39
201	26/201	เอ	26	49.61	1.17	50.78	50.78 : 21,840.39
202	26/202	เอ	26	26.48	2.45	28.93	28.93 : 21,840.39
203	26/203	เอ	26	42.16	2.62	44.78	44.78 : 21,840.39
204	26/204	เอ	26	42.16	2.62	44.78	44.78 : 21,840.39
205	26/205	เอ	26	41.86	2.62	44.48	44.48 : 21,840.39
206	26/206	เอ	26	60.98	1.57	62.55	62.55 : 21,840.39
207	26/207	เอ	26	43.54	2.49	46.03	46.03 : 21,840.39
208	26/208	เอ	27	43.89	2.46	46.35	46.35 : 21,840.39
209	26/209	เอ	27	31.43	2.52	33.95	33.95 : 21,840.39
210	26/210	เอ	27	63.63	1.70	65.33	65.33 : 21,840.39
211	26/211	เอ	27	60.75	2.50	63.25	63.25 : 21,840.39
212	26/212	เอ	27	26.48	2.45	28.93	28.93 : 21,840.39

ลงชื่อ..... พนักงนเจ้าหน้าที่
(นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์)

14

ลำดับ	ห้องชุด เลขที่	อาคาร	ชั้นที่	ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ตารางเมตร)			อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินกลาง
				พื้นที่ห้องชุด	พื้นที่ระเบียง	รวมพื้นที่ห้องชุด	
213	26/213	เอ	27	42.16	2.62	44.78	44.78 : 21,840.39
214	26/214	เอ	27	42.16	2.62	44.78	44.78 : 21,840.39
215	26/215	เอ	27	41.86	2.62	44.48	44.48 : 21,840.39
216	26/216	เอ	27	60.98	1.57	62.55	62.55 : 21,840.39
217	26/217	เอ	27	43.54	2.49	46.03	46.03 : 21,840.39
218	26/218	เอ	28	43.89	2.46	46.35	46.35 : 21,840.39
219	26/219	เอ	28	31.43	2.52	33.95	33.95 : 21,840.39
220	26/220	เอ	28	61.70	2.85	64.55	64.55 : 21,840.39
221	26/221	เอ	28	54.24	2.74	56.98	56.98 : 21,840.39
222	26/222	เอ	28	26.48	2.45	28.93	28.93 : 21,840.39
223	26/223	เอ	28	42.16	2.62	44.78	44.78 : 21,840.39
224	26/224	เอ	28	42.16	2.62	44.78	44.78 : 21,840.39
225	26/225	เอ	28	41.86	2.62	44.48	44.48 : 21,840.39
226	26/226	เอ	28	60.98	1.57	62.55	62.55 : 21,840.39
227	26/227	เอ	28	43.54	2.49	46.03	46.03 : 21,840.39
228	26/228	เอ	29	43.89	2.46	46.35	46.35 : 21,840.39
229	26/229	เอ	29	31.43	2.52	33.95	33.95 : 21,840.39
230	26/230	เอ	29	60.68	2.61	63.29	63.29 : 21,840.39
231	26/231	เอ	29	51.34	1.54	52.88	52.88 : 21,840.39
232	26/232	เอ	29	26.48	2.45	28.93	28.93 : 21,840.39
233	26/233	เอ	29	42.16	2.62	44.78	44.78 : 21,840.39
234	26/234	เอ	29	42.16	2.62	44.78	44.78 : 21,840.39
235	26/235	เอ	29	41.86	2.62	44.48	44.48 : 21,840.39
236	26/236	เอ	29	60.98	1.57	62.55	62.55 : 21,840.39
237	26/237	เอ	29	43.54	2.49	46.03	46.03 : 21,840.39
238	26/238	เอ	30	43.89	2.46	46.35	46.35 : 21,840.39
239	26/239	เอ	30	31.43	2.52	33.95	33.95 : 21,840.39
240	26/240	เอ	30	57.50	2.56	60.06	60.06 : 21,840.39
241	26/241	เอ	30	43.84	2.29	46.13	46.13 : 21,840.39
242	26/242	เอ	30	26.60	2.45	29.05	29.05 : 21,840.39
243	26/243	เอ	30	27.19	2.61	29.80	29.80 : 21,840.39
244	26/244	เอ	30	41.88	2.61	44.49	44.49 : 21,840.39
245	26/245	เอ	30	41.86	2.62	44.48	44.48 : 21,840.39
246	26/246	เอ	30	60.98	1.57	62.55	62.55 : 21,840.39

ทงฉีก

(นายไตรรัตน์ เทพวรวิทย์)

พนักงานเจ้าหน้าที่

15

ลำดับ	ห้องชุด เลขที่	อาคาร	ชั้นที่	ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ตารางเมตร)			อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินกลาง
				พื้นที่ห้องชุด	พื้นที่ระเบียง	รวมพื้นที่ห้องชุด	
247	26/247	เอ	30	43.54	2.49	46.03	46.03 : 21,840.39
248	26/248	เอ	31	43.89	2.46	46.35	46.35 : 21,840.39
249	26/249	เอ	31	31.43	2.52	33.95	33.95 : 21,840.39
250	26/250	เอ	31	54.78	2.06	56.84	56.84 : 21,840.39
251	26/251	เอ	31	56.36	2.79	59.15	59.15 : 21,840.39
252	26/252	เอ	31	41.87	2.62	44.49	44.49 : 21,840.39
253	26/253	เอ	31	41.88	2.61	44.49	44.49 : 21,840.39
254	26/254	เอ	31	41.86	2.62	44.48	44.48 : 21,840.39
255	26/255	เอ	31	60.98	1.57	62.55	62.55 : 21,840.39
256	26/256	เอ	31	43.54	2.49	46.03	46.03 : 21,840.39
257	26/257	เอ	32	43.89	2.46	46.35	46.35 : 21,840.39
258	26/258	เอ	32	31.43	2.52	33.95	33.95 : 21,840.39
259	26/259	เอ	32	51.95	1.46	53.41	53.41 : 21,840.39
260	26/260	เอ	32	64.71	2.47	67.18	67.18 : 21,840.39
261	26/261	เอ	32	41.87	2.62	44.49	44.49 : 21,840.39
262	26/262	เอ	32	41.88	2.61	44.49	44.49 : 21,840.39
263	26/263	เอ	32	41.86	2.62	44.48	44.48 : 21,840.39
264	26/264	เอ	32	60.98	1.57	62.55	62.55 : 21,840.39
265	26/265	เอ	32	43.54	2.49	46.03	46.03 : 21,840.39
266	26/266	เอ	33	43.89	2.46	46.35	46.35 : 21,840.39
267	26/267	เอ	33	31.43	2.52	33.95	33.95 : 21,840.39
268	26/268	เอ	33	47.46	1.74	49.20	49.20 : 21,840.39
269	26/269	เอ	33	57.74	3.05	60.79	60.79 : 21,840.39
270	26/270	เอ	33	41.87	2.62	44.49	44.49 : 21,840.39
271	26/271	เอ	33	41.88	2.61	44.49	44.49 : 21,840.39
272	26/272	เอ	33	41.86	2.62	44.48	44.48 : 21,840.39
273	26/273	เอ	33	60.98	1.57	62.55	62.55 : 21,840.39
274	26/274	เอ	33	43.54	2.49	46.03	46.03 : 21,840.39
275	26/275	เอ	34	43.89	2.46	46.35	46.35 : 21,840.39
276	26/276	เอ	34	31.43	2.52	33.95	33.95 : 21,840.39
277	26/277	เอ	34	42.59	2.97	45.56	45.56 : 21,840.39
278	26/278	เอ	34	52.20	1.79	53.99	53.99 : 21,840.39
279	26/279	เอ	34	41.87	2.62	44.49	44.49 : 21,840.39
280	26/280	เอ	34	41.88	2.61	44.49	44.49 : 21,840.39

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่
(นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์)

ลำดับ	ห้องชุด เลขที่	อาคาร	ชั้นที่	ทรัพย์ส่วนบุคคล (ตารางเมตร)			อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์ส่วนกลาง
				พื้นที่ห้องชุด	พื้นที่ระเบียง	รวมพื้นที่ห้องชุด	
281	26/281	เอ	34	41.86	2.62	44.48	44.48 : 21,840.39
282	26/282	เอ	34	60.98	1.57	62.55	62.55 : 21,840.39
283	26/283	เอ	34	43.54	2.49	46.03	46.03 : 21,840.39
284	26/284	เอ	35	43.89	2.46	46.35	46.35 : 21,840.39
285	26/285	เอ	35	31.43	2.52	33.95	33.95 : 21,840.39
286	26/286	เอ	35	39.27	2.16	41.43	41.43 : 21,840.39
287	26/287	เอ	35	43.82	2.42	46.24	46.24 : 21,840.39
288	26/288	เอ	35	26.47	2.46	28.93	28.93 : 21,840.39
289	26/289	เอ	35	41.88	2.61	44.49	44.49 : 21,840.39
290	26/290	เอ	35	41.86	2.62	44.48	44.48 : 21,840.39
291	26/291	เอ	35	60.98	1.57	62.55	62.55 : 21,840.39
292	26/292	เอ	35	43.54	2.49	46.03	46.03 : 21,840.39
293	26/293	เอ	36	43.89	2.46	46.35	46.35 : 21,840.39
294	26/294	เอ	36	67.28	4.46	71.74	71.74 : 21,840.39
295	26/295	เอ	36	50.74	1.69	52.43	52.43 : 21,840.39
296	26/296	เอ	36	26.63	2.45	29.08	29.08 : 21,840.39
297	26/297	เอ	36	27.21	2.56	29.77	29.77 : 21,840.39
298	26/298	เอ	36	41.86	2.62	44.48	44.48 : 21,840.39
299	26/299	เอ	36	60.98	1.57	62.55	62.55 : 21,840.39
300	26/300	เอ	36	43.54	2.49	46.03	46.03 : 21,840.39
301	26/301	เอ	37	43.89	2.46	46.35	46.35 : 21,840.39
302	26/302	เอ	37	65.51	1.91	67.42	67.42 : 21,840.39
303	26/303	เอ	37	61.20	3.18	64.38	64.38 : 21,840.39
304	26/304	เอ	37	41.96	2.60	44.56	44.56 : 21,840.39
305	26/305	เอ	37	41.86	2.62	44.48	44.48 : 21,840.39
306	26/306	เอ	37	60.98	1.57	62.55	62.55 : 21,840.39
307	26/307	เอ	37	43.54	2.49	46.03	46.03 : 21,840.39
308	26/308	เอ	38	43.89	2.46	46.35	46.35 : 21,840.39
309	26/309	เอ	38	59.58	2.80	62.38	62.38 : 21,840.39
310	26/310	เอ	38	71.18	1.82	73.00	73.00 : 21,840.39
311	26/311	เอ	38	41.96	2.60	44.56	44.56 : 21,840.39
312	26/312	เอ	38	41.86	2.62	44.48	44.48 : 21,840.39
313	26/313	เอ	38	60.98	1.57	62.55	62.55 : 21,840.39
314	26/314	เอ	38	43.54	2.49	46.03	46.03 : 21,840.39

จัดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่..... ๑๕ ก.ย. ๒๕๖๓

ลงชื่อ..... พนักงานเจ้าหน้าที่
(นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์)

17

ลำดับ	ห้องชุด เลขที่	อาคาร	ชั้นที่	ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ตารางเมตร)			อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินกลาง
				พื้นที่ห้องชุด	พื้นที่ระเบียง	รวมพื้นที่ห้องชุด	
315	26/315	เอ	39	43.89	2.46	46.35	46.35 : 21,840.39
316	26/316	เอ	39	54.83	1.85	56.68	56.68 : 21,840.39
317	26/317	เอ	39	60.72	2.99	63.71	63.71 : 21,840.39
318	26/318	เอ	39	41.96	2.60	44.56	44.56 : 21,840.39
319	26/319	เอ	39	41.86	2.62	44.48	44.48 : 21,840.39
320	26/320	เอ	39	60.98	1.57	62.55	62.55 : 21,840.39
321	26/321	เอ	39	43.54	2.49	46.03	46.03 : 21,840.39
322	26/322	เอ	40	43.89	2.46	46.35	46.35 : 21,840.39
323	26/323	เอ	40	48.85	1.88	50.73	50.73 : 21,840.39
324	26/324	เอ	40	50.52	1.70	52.22	52.22 : 21,840.39
325	26/325	เอ	40	26.46	2.42	28.88	28.88 : 21,840.39
326	26/326	เอ	40	41.86	2.62	44.48	44.48 : 21,840.39
327	26/327	เอ	40	60.98	1.57	62.55	62.55 : 21,840.39
328	26/328	เอ	40	43.54	2.49	46.03	46.03 : 21,840.39
329	26/329	เอ	41	43.89	2.46	46.35	46.35 : 21,840.39
330	26/330	เอ	41	41.55	2.78	44.33	44.33 : 21,840.39
331	26/331	เอ	41	58.68	2.89	61.57	61.57 : 21,840.39
332	26/332	เอ	41	26.46	2.42	28.88	28.88 : 21,840.39
333	26/333	เอ	41	41.86	2.62	44.48	44.48 : 21,840.39
334	26/334	เอ	41	60.98	1.57	62.55	62.55 : 21,840.39
335	26/335	เอ	41	43.54	2.49	46.03	46.03 : 21,840.39
336	26/336	เอ	42	43.89	2.46	46.35	46.35 : 21,840.39
337	26/337	เอ	42	36.35	1.61	37.96	37.96 : 21,840.39
338	26/338	เอ	42	52.30	1.17	53.47	53.47 : 21,840.39
339	26/339	เอ	42	26.84	2.47	29.31	29.31 : 21,840.39
340	26/340	เอ	42	27.23	2.56	29.79	29.79 : 21,840.39
341	26/341	เอ	42	60.98	1.57	62.55	62.55 : 21,840.39
342	26/342	เอ	42	43.54	2.49	46.03	46.03 : 21,840.39
343	26/343	เอ	43	43.89	2.46	46.35	46.35 : 21,840.39
344	26/344	เอ	43	31.22	0.00	31.22	31.22 : 21,840.39
345	26/345	เอ	43	56.78	2.40	59.18	59.18 : 21,840.39
346	26/346	เอ	43	41.99	2.62	44.61	44.61 : 21,840.39
347	26/347	เอ	43	60.98	1.57	62.55	62.55 : 21,840.39
348	26/348	เอ	43	43.54	2.49	46.03	46.03 : 21,840.39

จัดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๒๕ ก.ย. ๒๕๖๓

ลงชื่อ..... (นายไตรรัตน์ เทพบรรณ) พนักงานเจ้าหน้าที่ 18

ลำดับ	ห้องชุด เลขที่	อาคาร	ชั้นที่	ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ตารางเมตร)			อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินกลาง
				พื้นที่ห้องชุด	พื้นที่ระเบียง	รวมพื้นที่ห้องชุด	
349	26/349	เอ	44	43.89	2.46	46.35	46.35 : 21,840.39
350	26/350	เอ	44	23.88	0.00	23.88	23.88 : 21,840.39
351	26/351	เอ	44	62.89	2.39	65.28	65.28 : 21,840.39
352	26/352	เอ	44	41.99	2.62	44.61	44.61 : 21,840.39
353	26/353	เอ	44	60.98	1.57	62.55	62.55 : 21,840.39
354	26/354	เอ	44	43.54	2.49	46.03	46.03 : 21,840.39
355	26/355	เอ	45	60.05	3.35	63.40	63.40 : 21,840.39
356	26/356	เอ	45	52.36	1.86	54.22	54.22 : 21,840.39
357	26/357	เอ	45	26.47	2.46	28.93	28.93 : 21,840.39
358	26/358	เอ	45	60.98	1.57	62.55	62.55 : 21,840.39
359	26/359	เอ	45	43.54	2.49	46.03	46.03 : 21,840.39
360	26/360	เอ	46	54.30	2.11	56.41	56.41 : 21,840.39
361	26/361	เอ	46	54.07	2.96	57.03	57.03 : 21,840.39
362	26/362	เอ	46	26.47	2.46	28.93	28.93 : 21,840.39
363	26/363	เอ	46	60.98	1.57	62.55	62.55 : 21,840.39
364	26/364	เอ	46	43.54	2.49	46.03	46.03 : 21,840.39
365	26/365	บี	7	47.41	2.02	49.43	49.43 : 21,840.39
366	26/366	บี	7	62.34	1.60	63.94	63.94 : 21,840.39
367	26/367	บี	7	45.91	2.94	48.85	48.85 : 21,840.39
368	26/368	บี	7	54.03	1.71	55.74	55.74 : 21,840.39
369	26/369	บี	7	44.52	1.96	46.48	46.48 : 21,840.39
370	26/370	บี	8	47.41	2.02	49.43	49.43 : 21,840.39
371	26/371	บี	8	62.34	1.60	63.94	63.94 : 21,840.39
372	26/372	บี	8	45.91	2.94	48.85	48.85 : 21,840.39
373	26/373	บี	8	63.23	1.71	64.94	64.94 : 21,840.39
374	26/374	บี	8	44.52	1.96	46.48	46.48 : 21,840.39
375	26/375	บี	9	47.41	2.02	49.43	49.43 : 21,840.39
376	26/376	บี	9	62.34	1.60	63.94	63.94 : 21,840.39
377	26/377	บี	9	45.91	2.94	48.85	48.85 : 21,840.39
378	26/378	บี	9	63.23	1.71	64.94	64.94 : 21,840.39
379	26/379	บี	9	44.52	1.96	46.48	46.48 : 21,840.39
380	26/380	บี	10	47.41	2.02	49.43	49.43 : 21,840.39
381	26/381	บี	10	62.34	1.60	63.94	63.94 : 21,840.39
382	26/382	บี	10	45.91	2.94	48.85	48.85 : 21,840.39

จึงขอเชิญบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที ๑๕ มิ.ย. ๒๕๖๓

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่ 9
(นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์)

ลำดับ	ห้องชุด เลขที่	อาคาร	ชั้นที่	ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ตารางเมตร)			อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินกลาง
				พื้นที่ห้องชุด	พื้นที่ระเบียง	รวมพื้นที่ห้องชุด	
383	26/383	บี	10	63.23	1.71	64.94	64.94 : 21,840.39
384	26/384	บี	10	44.52	1.96	46.48	46.48 : 21,840.39
385	26/385	บี	11	47.41	2.02	49.43	49.43 : 21,840.39
386	26/386	บี	11	62.34	1.60	63.94	63.94 : 21,840.39
387	26/387	บี	11	45.91	2.94	48.85	48.85 : 21,840.39
388	26/388	บี	11	63.23	1.71	64.94	64.94 : 21,840.39
389	26/389	บี	11	44.52	1.96	46.48	46.48 : 21,840.39
390	26/390	บี	12	47.41	2.02	49.43	49.43 : 21,840.39
391	26/391	บี	12	62.34	1.60	63.94	63.94 : 21,840.39
392	26/392	บี	12	45.91	2.94	48.85	48.85 : 21,840.39
393	26/393	บี	12	63.23	1.71	64.94	64.94 : 21,840.39
394	26/394	บี	12	44.52	1.96	46.48	46.48 : 21,840.39
395	26/395	บี	12เอ	47.41	2.02	49.43	49.43 : 21,840.39
396	26/396	บี	12เอ	62.34	1.60	63.94	63.94 : 21,840.39
397	26/397	บี	12เอ	45.91	2.94	48.85	48.85 : 21,840.39
398	26/398	บี	12เอ	63.23	1.71	64.94	64.94 : 21,840.39
399	26/399	บี	12เอ	44.52	1.96	46.48	46.48 : 21,840.39
400	26/400	บี	14	47.41	2.02	49.43	49.43 : 21,840.39
401	26/401	บี	14	62.34	1.60	63.94	63.94 : 21,840.39
402	26/402	บี	14	45.91	2.94	48.85	48.85 : 21,840.39
403	26/403	บี	14	63.23	1.71	64.94	64.94 : 21,840.39
404	26/404	บี	14	44.52	1.96	46.48	46.48 : 21,840.39
405	26/405	บี	15	47.41	2.02	49.43	49.43 : 21,840.39
406	26/406	บี	15	62.34	1.60	63.94	63.94 : 21,840.39
407	26/407	บี	15	45.91	2.94	48.85	48.85 : 21,840.39
408	26/408	บี	15	63.23	1.71	64.94	64.94 : 21,840.39
409	26/409	บี	15	44.52	1.96	46.48	46.48 : 21,840.39
410	26/410	บี	16	47.41	2.02	49.43	49.43 : 21,840.39
411	26/411	บี	16	62.34	1.60	63.94	63.94 : 21,840.39
412	26/412	บี	16	45.91	2.94	48.85	48.85 : 21,840.39
413	26/413	บี	16	63.23	1.71	64.94	64.94 : 21,840.39
414	26/414	บี	16	44.52	1.96	46.48	46.48 : 21,840.39
415	26/415	บี	17	47.41	2.02	49.43	49.43 : 21,840.39
416	26/416	บี	17	62.34	1.60	63.94	63.94 : 21,840.39

ประกาศเป็นนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่

ลงชื่อ.....

(นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์)

พนักงานเจ้าหน้าที่ 20

ลำดับ	ห้องชุด เลขที่	อาคาร	ชั้นที่	ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ตารางเมตร)			อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินกลาง
				พื้นที่ห้องชุด	พื้นที่ระเบียง	รวมพื้นที่ห้องชุด	
417	26/417	บี	17	45.91	2.94	48.85	48.85 : 21,840.39
418	26/418	บี	17	63.23	1.71	64.94	64.94 : 21,840.39
419	26/419	บี	17	44.52	1.96	46.48	46.48 : 21,840.39
420	26/420	บี	18	47.41	2.02	49.43	49.43 : 21,840.39
421	26/421	บี	18	62.34	1.60	63.94	63.94 : 21,840.39
422	26/422	บี	18	45.91	2.94	48.85	48.85 : 21,840.39
423	26/423	บี	18	63.23	1.71	64.94	64.94 : 21,840.39
424	26/424	บี	18	44.52	1.96	46.48	46.48 : 21,840.39
425	26/425	บี	19	47.41	2.02	49.43	49.43 : 21,840.39
426	26/426	บี	19	62.34	1.60	63.94	63.94 : 21,840.39
427	26/427	บี	19	45.91	2.94	48.85	48.85 : 21,840.39
428	26/428	บี	19	63.23	1.71	64.94	64.94 : 21,840.39
429	26/429	บี	19	44.52	1.96	46.48	46.48 : 21,840.39
430	26/430	บี	20	47.41	2.02	49.43	49.43 : 21,840.39
431	26/431	บี	20	62.34	1.60	63.94	63.94 : 21,840.39
432	26/432	บี	20	45.91	2.94	48.85	48.85 : 21,840.39
433	26/433	บี	20	63.23	1.71	64.94	64.94 : 21,840.39
434	26/434	บี	20	44.52	1.96	46.48	46.48 : 21,840.39
435	26/435	บี	21	47.41	2.02	49.43	49.43 : 21,840.39
436	26/436	บี	21	62.34	1.60	63.94	63.94 : 21,840.39
437	26/437	บี	21	45.91	2.94	48.85	48.85 : 21,840.39
438	26/438	บี	21	63.23	1.71	64.94	64.94 : 21,840.39
439	26/439	บี	21	44.52	1.96	46.48	46.48 : 21,840.39
440	26/440	บี	22	47.41	2.02	49.43	49.43 : 21,840.39
441	26/441	บี	22	62.34	1.60	63.94	63.94 : 21,840.39
442	26/442	บี	22	45.91	2.94	48.85	48.85 : 21,840.39
443	26/443	บี	22	63.23	1.71	64.94	64.94 : 21,840.39
444	26/444	บี	22	44.52	1.96	46.48	46.48 : 21,840.39
445	26/445	บี	23	47.41	2.02	49.43	49.43 : 21,840.39
446	26/446	บี	23	62.34	1.60	63.94	63.94 : 21,840.39
447	26/447	บี	23	45.91	2.94	48.85	48.85 : 21,840.39
448	26/448	บี	23	63.23	1.71	64.94	64.94 : 21,840.39
449	26/449	บี	23	44.52	1.96	46.48	46.48 : 21,840.39

จัดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่..... ๑๕ ก.ย. ๒๕๖๓

ลงชื่อ..... พนักงานเจ้าหน้าที่ 21
(นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์)

หมวดที่ 7

การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 20. การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง กำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้แทนนิติบุคคลอาคารชุด มีอำนาจหน้าที่ทั่วไปในการบริหารจัดการ และการควบคุมให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด ตามข้อบังคับ หรือมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม หรือมติของคณะกรรมการ หรือตามประกาศที่พึงจะมีเกี่ยวกับการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง ทั้งนี้ จะต้องอยู่ภายใต้บทบัญญัติของพระราชบัญญัติอาคารชุด

ข้อ 21. ในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางที่จัดให้เป็นพื้นที่จอดรถยนต์ ซึ่งเป็นที่จอดรถยนต์แบบไม่ประจำ ประกอบด้วย พื้นที่จอดรถอาคารเอ อยู่ชั้น 1 = 13 คัน (จอดปกติ) และชั้น 11เอ ถึงชั้น 6 = 112 คัน (Auto Parking) , อาคารบี อยู่ชั้น 1 = 7 คัน (จอดปกติ) และชั้น บี3 ถึงชั้น 6 = 154 คัน (Auto Parking) รวมสองร้อยแปดสิบหก (286) ช่องจอด , พื้นที่จอดรถ EV Charging จำนวน 2 คัน อยู่ชั้น 1 อาคารบี และทางวิ่งโดยรอบอาคาร ซึ่งมีน้อยกว่าจำนวนห้องชุด โดยเจ้าของร่วมซึ่งมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้สิทธิในการรับบัตรผ่านเข้าออกพื้นที่จอดรถยนต์ สำหรับรถยนต์จำนวนหนึ่ง (1) คัน ทุกห้องชุด

การนำรถยนต์เข้าจอดในพื้นที่จอดรถยนต์ที่เป็นที่จอดรถอัตโนมัติ (Automatic Parking) รถยนต์ที่จะนำเข้าจอดในพื้นที่จอดรถอัตโนมัติ (Automatic Parking) ได้ต้องมีขนาดของตัวรถรวมอุปกรณ์และส่วนควบแล้ว สำหรับรถยนต์ประเภท SEDAN จำนวน 192 คัน (สูงไม่เกิน 1.60 เมตร ยาวไม่เกิน 5.25 เมตร กว้างไม่เกิน 2.10 เมตร) ส่วนรถยนต์ประเภท SUV จำนวน 74 คัน (สูงไม่เกิน 2.00 เมตร ยาวไม่เกิน 5.25 เมตร กว้างไม่เกิน 2.10 เมตร)

ส่วนข้อกำหนดและเงื่อนไขในการได้สิทธิ รวมถึงการใช้ประโยชน์ในพื้นที่จอดรถยนต์จะเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของอาคารชุด และอาจเปลี่ยนแปลงได้ในภายหลัง

สำหรับที่จอดรถอัตโนมัติ (Automatic Parking) เจ้าของโครงการจะทำหน้าที่ดูแลบำรุงรักษาเป็นระยะเวลาห้า (5) ปี นับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด ด้วยค่าใช้จ่ายของเจ้าของโครงการเอง หากเกิดความชำรุดบกพร่องหรือต้องซ่อมแซมแก้ไข นิติบุคคลอาคารชุดฯ และเจ้าของร่วมไม่คิดใจเรียกร้องค่าเสียหายอย่างใดๆ กับเจ้าของโครงการทั้งสิ้น และเมื่อครบกำหนดระยะเวลาห้า (5) ปี ให้เป็นหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดฯ และเจ้าของร่วมในการดูแลบำรุงรักษาต่อไป โดยเจ้าของโครงการจะมอบหลักประกันเพื่อการดูแลบำรุงรักษาให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด ภายใน 60 วัน หลังจากมีการตรวจรับพื้นที่จากนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว ทั้งนี้ หลักประกันจะมีมูลค่าตามที่กำหนดไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อช่วยสมทบค่าใช้จ่ายในการดูแลและบำรุงรักษาที่จอดรถอัตโนมัติ (Automatic Parking) ในปี 6-10 โดยนิติบุคคลอาคารชุดฯ และเจ้าของร่วมจะไม่คิดใจเรียกร้องเงินจำนวนใดๆ เพิ่มเติมกับเจ้าของโครงการทั้งสิ้น

ข้อ 22. ในกรณีที่อาคารชุดถูกเวนคืนบางส่วนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ให้เจ้าของร่วม ซึ่งถูกเวนคืนห้องชุดหมดสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางที่เหลือจากการเวนคืนในกรณีนี้ให้นิติบุคคลอาคารชุดฯจัดการให้เจ้าของร่วม ซึ่งไม่ถูกเวนคืนห้องชุดร่วมกันชดเชยราคาให้แก่เจ้าของร่วมซึ่งหมดสิทธิดังกล่าว ทั้งนี้ ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

เพื่อประโยชน์ในการชดเชยราคาให้แก่เจ้าของร่วมซึ่งหมดสิทธิไปตามวรรคหนึ่งให้ถือว่าหนี้เพื่อชดเชยราคาดังกล่าวมีบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุด ซึ่งไม่ถูกเวนคืนห้องชุดเช่นเดียวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคสองของพระราชบัญญัติอาคารชุด



จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่... ๐๕ กย. ๒๕๖๓

ลงชื่อ.....



.....พนักงานเจ้าหน้าที่
22
(นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์)

หมวดที่ 8

การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล

ข้อ 23. การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล เจ้าของร่วมที่เป็นเจ้าของห้องชุด บุคคลที่เจ้าของร่วมอนุญาต หรือมอบหมายให้ใช้ห้องชุด มีสิทธิใช้ห้องชุดและทรัพย์สินส่วนบุคคลได้ แต่จะต้องอยู่ภายใต้ความรับผิดชอบของเจ้าของร่วมตามหลักเกณฑ์ และภายใต้ข้อกำหนดที่ต้องปฏิบัติ ดังนี้

- (1) เจ้าของร่วมจะต้องใช้ห้องชุดโดยไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนแก่เจ้าของร่วมอื่น
- (2) เจ้าของร่วมหรือผู้ใช้ประโยชน์ในห้องชุด จะต้องดูแลและรักษาห้องชุดและทรัพย์สินส่วนกลางให้อยู่ในสภาพที่ดี
- (3) ห้ามเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดในห้องชุด และ/หรือภายในบริเวณอาคารชุด
- (4) ห้ามเปลี่ยนแปลง หรือเคลื่อนย้ายระบบสัญญาณเตือนภัย ระบบป้องกันอัคคีภัย และระบบรับสัญญาณ โทรศัพท์รวม และ/หรือระบบอื่นๆ ที่ใช้เพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วม เว้นแต่ในกรณีที่มีความจำเป็นจะต้องดำเนินการ ซึ่งการดังกล่าวจะต้องแจ้งให้ผู้จัดการทราบ และเจ้าของร่วมจะดำเนินการได้ต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้จัดการแล้วเท่านั้น อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการจะอนุญาตให้บุคคลใดดำเนินการหรือไม่ประการใดก็ได้ตามรายการที่ผู้จัดการจะเห็นเป็นสมควร
- (5) ห้ามนำทรัพย์สินส่วนบุคคลมาวางหรือเก็บไว้ในบริเวณทรัพย์สินส่วนกลางรวมทั้งห้ามนำวัสดุอุปกรณ์ การก่อสร้างมาวางไว้ในบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง และห้ามนำเศษวัสดุก่อสร้าง และตกแต่งทิ้งนอกกระเบื้อง หรือนอกห้องชุด
- (6) ห้ามกระทำการใดๆ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อ โครงสร้าง ความมั่นคง และสิ่งป้องกันความเสียหายของอาคาร รวมทั้งโครงสร้างทางสถาปัตยกรรม หรือทำการเจาะพื้น หรือกำแพงซึ่งแบ่งกั้นห้องชุดกับทรัพย์สินส่วนกลาง หรือการทำการติดตั้ง หรือกระทำการใดๆ ซึ่งอาจก่อให้เกิดความเสียหาย หรือความสูญเสียต่อพื้นหรือกำแพงซึ่งแบ่งกั้นห้องชุดกับทรัพย์สินส่วนกลาง หรือเปลี่ยนบานประตู สีของบานประตู หรือเปลี่ยนป้ายเลขที่ห้องชุด และส่วนควบของประตูด้านที่ติดกับทรัพย์สินส่วนกลาง ตลอดจนไม่กระทำการใดๆ อันเป็นผลกระทบต่อความมั่นคงแข็งแรง และความปลอดภัยของตัวอาคาร รวมทั้งภาพลักษณ์และความสวยงาม เป็นระเบียบเรียบร้อยโดยรวมของอาคารชุด
- (7) ห้ามนำวัตถุระเบิด วัตถุเคมีภัณฑ์ สารกัมมันตภาพรังสี วัตถุเชื้อเพลิง วัตถุไวไฟ วัตถุมีพิษ วัตถุที่มีกลิ่นรุนแรงเป็นอันตรายต่อตัวอาคารชุด และมีผลกระทบต่ออนามัยส่วนรวม ตลอดจนแก๊สหรือวัตถุสิ่งของใดๆ ที่จะเป็เหตุให้เกิดอัคคีภัย เข้ามาเก็บไว้ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และจะต้องให้ความร่วมมือโดยจะต้องไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการฝ่าฝืนข้อห้ามของกรมธรรม์ประกันภัยที่ผู้จัดการจะประกาศหรือแจ้งให้ทราบ
- (8) ห้ามทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ต่อเติมใดๆ แม้จะแสดงว่าจะไม่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคารก็ตาม เว้นแต่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายและได้รับอนุญาตจากนิติบุคคลอาคารชุดให้กระทำการดังกล่าวได้ โดยเจ้าของร่วมต้องแสดง แบบแปลน และเอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องให้นิติบุคคลอาคารชุดฯ พิจารณาเสียก่อน และเมื่อได้รับอนุญาตให้ดำเนินการแล้วเจ้าของร่วมต้องวางเงินประกันความเสียหายให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดฯ ก่อนดำเนินการด้วย โดยการวางเงินประกันความเสียหายและการคืนเงินประกันความเสียหายให้เป็นไปตามระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุดฯ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการมีอำนาจที่จะระงับการดัดแปลง แก้ไข ต่อเติมห้องชุดได้ตลอดเวลาแม้จะได้อนุญาตไว้แล้ว รวมทั้งให้มีอำนาจในการรื้อถอนส่วนใดๆ เพื่อปรับปรุงแก้ไขให้กลับคืนดี หากเห็นว่าการดัดแปลงแก้ไข ต่อเติมห้องชุดนั้นไม่เป็นไปตามแบบแปลนที่แสดงไว้ หรือการดำเนินการต่อไปจะก่อให้เกิดอันตรายต่ออาคารชุดโดยเจ้าของร่วมต้องรับผิดชอบชำระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการนี้ให้แก่ นิติบุคคลอาคารชุดฯ ทั้งหมด

๑ ๕ ก.ย. ๒๕๖๓

จัดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่.....

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่
(นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์)

23

- (9) เจ้าของร่วม หรือผู้ใช้ประโยชน์ห้องชุดต้องยินยอมให้พนักงานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารอาคารชุด หรือช่างอาคารเข้าทำการตรวจสอบและซ่อมแซมแก้ไข ในกรณีที่ทรัพย์สินส่วนกลางหรือห้องชุดข้างเคียง ห้องชุดชั้นบน และห้องชุดชั้นล่างได้รับความเสียหาย
- (10) เจ้าของร่วม หรือผู้ใช้ประโยชน์ห้องชุดต้องรับผิดชอบความเสียหายต่อทรัพย์สินส่วนกลาง ทรัพย์สินของห้องชุดข้างเคียง ห้องชุดชั้นบน หรือห้องชุดชั้นล่างอันเนื่องมาจากการต่อเติมตกแต่ง หรือซ่อมแซมแก้ไข หรือการเปลี่ยนแปลงเคลื่อนย้ายระบบสาธารณูปโภค และระบบป้องกันภัย และ/หรือความเสียหายที่เกิดจากห้องชุดนั้นเป็นต้นเหตุ
- (11) ห้ามติดเครื่องหมาย สัญลักษณ์ ป้าย หรือแผ่นภาพโฆษณา หรือป้ายอาชีพใดๆ บริเวณผนัง บานประตู บานหน้าต่าง และ/หรือระเบียง หรือส่วนใดๆ ภายนอกห้องชุดหรือสามารถมองเห็นได้จากภายนอกอาคาร ทั้งนี้ไม่รวมถึงป้ายชื่อประตูตามแบบและขนาดที่นิติบุคคลอาคารชุดฯ กำหนด
- (12) ห้ามตากผ้า หรือพาดสิ่งของเหนือราวจะเบียของห้องชุด รวมถึงห้ามแขวนกระเช้าหรือคั้นไม้แขวน บริเวณผ้าเหนือราวจะเบียของห้องชุด รวมทั้งสิ่งของใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดอันตรายได้
- (13) ห้ามก่อสร้างดัดแปลง ต่อเติมระเบียงห้องชุดรวมทั้งการติดตั้งลูกกรงเหล็กดัด บริเวณราวจะเบียด้านหลัง หรือประตูด้านหน้าห้องชุด
- (14) การติดตั้งเครื่องคอมเพรสเซอร์ของเครื่องปรับอากาศ จะต้องอยู่ในบริเวณที่วางเครื่องปรับอากาศ ซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง โดยการติดตั้งจะต้องไม่ยื่นล้ำทรัพย์สินส่วนกลาง แนวอาคาร และ/หรือขอบเขตห้องชุดนั้นโดยเด็ดขาด หากจะติดตั้งในตำแหน่งอื่นต้องได้รับความเห็นชอบจากนิติบุคคลอาคารชุดฯ โดยผู้จัดการเสียก่อน
- (15) นอกเหนือจากข้อกำหนดข้างต้นแล้ว เจ้าของร่วมจะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขที่นิติบุคคลอาคารชุดฯ หรือคณะกรรมการ หรือผู้จัดการจะกำหนดโดยการประกาศแจ้งให้ทราบเป็นคราวๆ ไป
- (16) เจ้าของร่วมมีสิทธิติดตั้งเครื่องใช้ไฟฟ้าในห้องชุดของตนได้ตามขนาดกำลังของมาตรวัดไฟฟ้า ซึ่งจัดไว้ให้สำหรับห้องชุดแต่ละห้อง ในกรณีที่มิใช่ข้อสงสัยว่าเครื่องใช้ไฟฟ้ารายการใดจะใช้ไฟฟ้าเกินกำลังของกระแสไฟ ให้เจ้าของร่วมรายนั้นติดต่อผู้จัดการเพื่อทำการตรวจสอบ มิฉะนั้นในกรณีที่ให้เกิดความเสียหายขึ้นในทรัพย์สินส่วนกลาง หรือทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของร่วมรายใดให้เจ้าของร่วมดังกล่าวเป็นฝ่ายรับผิดชอบในการชดเชยค่าเสียหายที่เกิดขึ้น
- (17) ถ้าผู้จัดการสงสัยว่าเจ้าของร่วมรายใดใช้กระแสไฟฟ้าเกินอัตราค่าจ้างของมิเตอร์ไฟฟ้าที่จัดไว้ ผู้จัดการมีสิทธิเข้าไปจัดการตรวจสอบในห้องชุดดังกล่าวได้ และในกรณีที่พบว่ามีการใช้ไฟฟ้าเกินอัตรากระแสไฟฟ้าขึ้นจริง ซึ่งอาจก่อให้เกิดอันตรายแก่เจ้าของร่วมรายอื่นหรือก่อให้เกิดความเสียหายต่อระบบไฟฟ้า หรือต่ออาคาร ผู้จัดการมีสิทธิแจ้งให้จัดการจ่ายกระแสไฟฟ้าให้จนกว่าเจ้าของร่วมรายดังกล่าวมีการปฏิบัติตามหรือได้มีการแก้ไขแล้วอย่างถูกต้อง และให้เจ้าของร่วมเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งปวงที่เกิดขึ้น
- (18) ห้ามสูบบุหรี่ในห้องชุด หรือบริเวณระเบียงห้องชุดเพื่อความปลอดภัย ป้องกันเหตุเพลิงไหม้ และคว้นบุหรี่ไปรบกวนเจ้าของร่วมและผู้พักอาศัยอื่น
- (19) ห้ามเจ้าของร่วมหรือผู้ใช้ประโยชน์ห้องชุด ประกอบอาหารในห้องชุดโดยใช้เตาถ่านหรือใช้แก๊สเป็นเชื้อเพลิง และ/หรือเชื้อเพลิงอื่นที่ก่อให้เกิดความรำคาญหรือเป็นการรบกวนแก่เจ้าของร่วมอื่นโดยเด็ดขาดนอกเหนือจากข้อกำหนดข้างต้นแล้ว เจ้าของร่วมจะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่นิติบุคคลอาคารชุดฯ หรือคณะกรรมการ หรือผู้จัดการจะกำหนดโดยการประกาศแจ้งให้ทราบเป็นคราวๆ ไป
- (20) เจ้าของร่วมหรือผู้ใช้ประโยชน์ห้องชุดที่ฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับนี้ ที่ประชุมเจ้าของร่วม หรือคณะกรรมการโดยผู้จัดการมีอำนาจปรับเงินค่าประกันหรือเรียกเก็บค่าเสียหายและ/หรือระงับมิให้ดำเนินการหรือสั่งการให้รื้อถอนส่วนใดๆ รวมทั้งสั่งการให้ปรับปรุงแก้ไขให้อยู่ในสภาพเดิม โดยค่าใช้จ่ายของเจ้าของห้องชุดนั้น อย่างไรก็ตามหากที่

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่..... ๑๕ ก.ย. ๒๕๖๓

ลงชื่อ..... พนักงานเจ้าหน้าที่
(นายไตรรัตน์ เทพนริภักษ์)

ประชุมเจ้าของร่วม หรือที่ประชุมคณะกรรมการมีมติดังกล่าวแล้ว แต่เจ้าของร่วมไม่ดำเนินการตามที่กำหนด ที่ประชุมเจ้าของร่วม หรือที่ประชุมคณะกรรมการจะลงมติมอบหมายให้ผู้จัดการเป็นผู้ฟ้องร้องเพื่อระงับการดำเนินการ หรือแก้ไขการดำเนินการให้ถูกต้อง รวมทั้งเรียกค่าเสียหายจากเจ้าของร่วมรายนั้นได้

- ข้อ 24. เจ้าของร่วมที่มีความประสงค์จะทำการ โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้บุคคลอื่น ต้องแจ้งขอหนังสือรับรองการ ไม่ค้างชำระ ค่าใช้จ่ายจากผู้จัดการ รวมทั้ง แจ้งชื่อ ที่อยู่ หรือสถานที่ติดต่อของผู้รับ โอนให้ผู้จัดการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วันทำการ ในกรณีที่เจ้าของห้องชุดต้องการ โอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้คนต่างด้าว หรือ นิติบุคคลต่างด้าวจะต้องมีคุณสมบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของทนายอัยการพระราชบัญญัติอาคารชุดหรือตามเงื่อนไขที่พระราชบัญญัติอาคารชุดจะมีการปรับปรุงแก้ไข (ถ้ามี) โดยจะต้องดำเนินการแจ้งหรือแสดงหลักฐานล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วันทำการ และผู้รับโอนรายใหม่ จะต้องปฏิบัติตามข้อบังคับและกฎระเบียบของอาคารชุด ในกรณีที่มีการค้างชำระค่าใช้จ่ายใดๆ เจ้าของห้องชุดจะต้องชำระ ค่าใช้จ่ายส่วนที่ค้างชำระพร้อมเงินเพิ่มให้เรียบร้อยก่อนทำการ โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด
- ข้อ 25. ระเบียบกฎเกณฑ์ที่ออกตามข้อบังคับนี้ ผู้จัดการ โดยความเห็นชอบของที่ประชุมเจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการมีอำนาจที่จะ ออกเพิ่มเติมได้อีกเป็นครั้งคราวตามความเหมาะสม โดยการปิดประกาศให้เจ้าของร่วมรับทราบซึ่งเมื่อปิดประกาศเรียบร้อยแล้วให้ถือว่าเจ้าของร่วมหรือผู้ใช้ประโยชน์ในห้องชุดได้รับทราบเรียบร้อยแล้ว
- ข้อ 26. การต่อเติมตกแต่ง หรือเปลี่ยนแปลงแก้ไขในเรื่องต่อไปนี้ให้ถือว่าเป็นการเปลี่ยนแปลงสภาพภายนอกอาคาร ซึ่งเจ้าของร่วม หรือผู้ใช้ประโยชน์ห้องชุดดำเนินการมิได้ เว้นแต่จะได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม
- (1) การเปลี่ยนแปลงลักษณะ หรือวัสดุ หรือสีของผนังห้องชุดด้านนอกอาคาร หรือด้านที่ติดกับทางเดินส่วนกลางหรือ ผนังที่เป็นส่วนรับน้ำหนักของโครงสร้างอาคารชุด
 - (2) การติดตั้งเสาอากาศโทรทัศน์ หรือจานรับสัญญาณภาพต่างๆ ที่เห็นได้จากด้านนอกห้องชุด
 - (3) การกระทำใดๆ ที่มองจากภายนอกอาคารชุดหรือห้องชุดแล้วเห็นว่าการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้นกับสภาพภายนอก ของอาคารหรือห้องชุด
- ข้อ 27. อุปกรณ์ตกแต่งเพื่อกันแสง หรือกันการมองเห็นจากภายนอก เช่น ม่าน มู่ลี่ สตีกเกอร์ เป็นต้น ให้ใช้เฉดสีเทา สีขาว หรือสี น้ำตาล หรือที่นิติบุคคลฯ ได้กำหนดไว้เท่านั้น โดยต้องแจ้งให้นิติบุคคลอาคารชุดทราบก่อนการติดตั้งทุกครั้ง
- ข้อ 28. การติดตั้งฟิล์มกรองแสง บริเวณกระจกที่มองเห็นจากภายนอก ให้ใช้เฉดสีเทา มีความเข้มไม่เกินหกสิบ (60) เปอร์เซ็นต์ เท่านั้น
- ข้อ 29. การใช้ประโยชน์ภายในห้องชุดเลขที่ 26/1 ถึงห้องชุดเลขที่ 26/449 ให้ใช้เพื่อการพักอาศัยเท่านั้น
- ข้อ 30. เจ้าของร่วมห้องชุดเลขที่ 26/1 ถึงห้องชุดเลขที่ 26/449 ให้ใช้ห้องชุดเพื่อเป็นการอยู่อาศัยของตน หรือนำออกให้เช่าได้เท่าที่ ไม่ขัดต่อกฎหมาย
- ข้อ 31. เจ้าของร่วมต้องให้รายละเอียดเป็นหนังสือแก่ผู้จัดการอันเกี่ยวกับการฝากขาย การให้เช่า การให้เช่าช่วง การโอนหรือการ จำหน่ายโดยประการอื่นใดซึ่งทรัพย์สินส่วนบุคคลหรือสิทธิในการครอบครองห้องชุดนั้นๆ หรือสิทธิในการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนและเกี่ยวกับบุคคลผู้โอนห้องชุดดังกล่าวไว้ก่อนที่จะมีการ โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดดังกล่าวต่อไป



ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่... ๑๕ ก.ย. ๒๕๖๓

ลงชื่อ.....



พนักงานเจ้าหน้าที่

(นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์)

หมวดที่ 9

การใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 32. การใช้ทรัพย์สินส่วนกลางเจ้าของร่วมมีสิทธิในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตามหลักเกณฑ์และภายใต้ข้อกำหนด ดังนี้

- (1) การใช้จะต้องไม่กระทำการใดๆ ที่เป็นการผิดกฎหมาย หรือส่อไปในทางที่ขัดต่อความสงบเรียบร้อย จารีตประเพณี ศีลธรรมอันดี และจะต้องไม่ก่อให้เกิดการรบกวน ไม่ก่อความเดือดร้อนรำคาญ ไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ทรัพย์สินส่วนกลาง ทรัพย์สินส่วนบุคคลหรือบุคคลอื่น จะต้องเป็นการใช้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน จะยึดถือครอบครองใช้ประโยชน์เพื่อประโยชน์ส่วนตน อันจะเป็นการละเมิดขัดขวางรบกวนสิทธิของเจ้าของร่วมอื่นๆ มิได้ และจะต้องใช้ให้ถูกต้องตรงตามวัตถุประสงค์ที่จัดให้มีทรัพย์สินส่วนกลางแต่ละประเภท ทั้งนี้ด้วยความระมัดระวังดังเช่นวินัยชุมชนพึงจะใช้ทรัพย์สินของตนเอง
- (2) ห้ามมิให้เจ้าของร่วมหรือบุคคลใดๆ ใช้ทรัพย์สินส่วนกลางนอกเหนือจากการใช้ประโยชน์ตามกฎหมายเกณฑ์ ตลอดจนวิธีการใช้ และระยะเวลาการใช้ และกฎหมายอื่นๆ ตามที่ได้กำหนดให้ใช้ โดยการจัดการและควบคุมดูแลของผู้จัดการ หากเจ้าของร่วมหรือบุคคลใดๆ ที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าของร่วมดังกล่าวข้างต้นไม่ปฏิบัติตามหรือปฏิบัติไม่ถูกต้อง ผู้จัดการมีสิทธิระงับการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วม หรือบุคคลนั้นๆ ได้ทันที จนกว่าเจ้าของร่วมหรือบุคคลนั้นๆ จะได้ปฏิบัติตามข้อบังคับนี้
- (3) ห้ามมิให้เจ้าของร่วมทำการก่อสร้าง หรือต่อเติมห้องชุดส่วนหนึ่งส่วนใดของห้องชุดรุกล้ำเข้าไปในทรัพย์สินส่วนกลาง หรือใช้ห้องชุด หรือกระทำการใดๆ ซึ่งอาจกระทบกระเทือนต่อทรัพย์สินส่วนกลาง หรือสร้างความเสียหายแก่โครงสร้างของอาคารชุดหรือระบบสาธารณูปโภค หรือระบบการรักษาความปลอดภัยของอาคารชุด รวมทั้งโครงสร้างทางสถาปัตยกรรมและวิศวกรรม
- (4) ห้ามมิให้บุคคลใดๆ ที่ไม่ใช่เจ้าของร่วมเข้ามาในอาคารชุด หรือใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง นอกจากจะได้รับอนุญาตจากเจ้าของร่วมและผู้จัดการ หรือผู้มีอำนาจดำเนินการแทนและนิติบุคคลอาคารชุดฯ สงวนสิทธิ์ที่จะไม่ต้อนรับบุคคลใดๆ ที่แต่งกายหรือประพฤติตัวไม่สุภาพหรือกระทำการอื่นใดไม่เหมาะสม หรือขัดต่อข้อบังคับหรือกฎหมาย ในกรณีเช่นนั้นให้ผู้จัดการมีอำนาจเด็ดขาดในการวินิจฉัย และห้ามมิให้บุคคลนั้นเข้ามาในอาคารชุดหรือใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง ตลอดจนมีอำนาจเชิญให้บุคคลนั้นออกไปจากอาคารชุดได้ตามแต่กรณี
- (5) เพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อยในบริเวณทรัพย์สินส่วนกลาง ห้ามนำวัสดุ อุปกรณ์ใดๆ มาติดตั้งภายนอกห้องชุดเพื่อทำการตากผ้า วางวัสดุหรือสิ่งใดๆ อันทำให้เสียทัศนียภาพของอาคารชุด
- (6) ห้ามสูบบุหรี่ในบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง เว้นแต่บริเวณพื้นที่ซึ่งนิติบุคคลอาคารชุดได้จัดไว้ให้เป็นสถานที่สูบบุหรี่
- (7) ห้ามมิให้บุคคลใดๆ ที่เป็นโรคติดต่อร้ายแรงหรือโรคที่สังคมรังเกียจใช้บริการในทรัพย์สินส่วนกลาง
- (8) นอกเหนือจากข้อกำหนดข้างต้นแล้ว เจ้าของร่วมจะต้องปฏิบัติตามให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขที่นิติบุคคลอาคารชุดฯ หรือผู้จัดการจะกำหนดโดยการประกาศแจ้งให้ทราบเป็นคราวๆ ไป
- (9) หากเจ้าของร่วม หรือบริวาร หรือผู้ที่ได้รับอนุญาต ไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับนี้ ให้นิติบุคคลอาคารชุดฯ โดยผู้จัดการมีอำนาจดำเนินการในฐานะผู้เสียหาย หรือแทนผู้เสียหายโดยการนำมาตรการใน ข้อ 23. (20) มาบังคับใช้กำหนดเป็นโทษ หรือกำหนดมาตรการในการดำเนินการให้เจ้าของร่วมและบริวาร หรือผู้ที่ได้รับอนุญาตปฏิบัติตามข้อบังคับ ตลอดจนดำเนินการตามมาตรการนั้น รวมทั้งแจ้งความฟ้องร้องเจ้าของร่วมและบริวารหรือผู้ที่ได้รับอนุญาตนั้น ให้ปฏิบัติตามข้อบังคับ และ/หรือให้ชดเชยค่าเสียหายที่เกิดขึ้น

จัดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่..... ๑๕ ก.ย. ๒๕๖๓

ลงชื่อ..... พนักงานเจ้าหน้าที่
(นายไตรรัตน์ เทพบริษัท)

- ข้อ 33. เพื่อความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินตลอดทั้งเพื่อให้เกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อยในการอยู่อาศัยร่วมกัน และทันต่อเหตุการณ์นิคมอุตสาหกรรมฯ หรือคณะกรรมการหรือผู้จัดการมีสิทธิ และอำนาจกำหนดระเบียบ หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขเกี่ยวกับการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางได้เป็นคราวๆ ไป ตามสถานการณ์ และความเหมาะสมโดยออกประกาศและมีผลบังคับใช้ต่อเจ้าของร่วม บริวาร หรือบุคคลที่อยู่โดยอาศัยสิทธิของเจ้าของร่วม
- ข้อ 34. เพื่อความสวยงามและเพิ่มมูลค่าของอาคาร การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น ไฟประดับ ไฟส่องสว่าง เพื่อบ่งบอกรูปลักษณ์ของอาคาร และป้ายชื่ออาคาร กรณีที่จะมีการเปลี่ยนแปลงการใช้งาน ต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วม
- ข้อ 35. การเปลี่ยนแปลงการจัดการทั่วไป เช่น การประหยัดพลังงานไฟฟ้า หรือการเปิด - ปิด เครื่องปรับอากาศ บริเวณพื้นที่ส่วนกลาง ที่มีผลกระทบต่อความสะดวกสบาย และความปลอดภัยของเจ้าของร่วม ต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วม หรือตามมติที่ประชุมคณะกรรมการ

หมวดที่ 10

อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วม

- ข้อ 36. เพื่อให้นิติบุคคลอาคารชุดฯ สามารถดำเนินการ ได้ตามวัตถุประสงค์ เจ้าของร่วมจะต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้
- (1) ค่าใช้จ่ายสำหรับส่วนที่เกิดขึ้นในทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อประโยชน์แก่เจ้าของร่วม เช่น ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์ ค่าสัญญาณโทรศัพท์บอกรับสมาชิก ค่าน้ำประปา รวมทั้งค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นต่อทรัพย์สินส่วนกลางอันเป็นค่าใช้จ่ายโดยตรงเพื่อประโยชน์ในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง
 - (2) ค่าใช้จ่ายเป็นครั้งคราวอันได้แก่ ค่าภาษีอากร ค่าเบี้ยประกันภัยอันเกิดจากกิจการงานของนิติบุคคลอาคารชุดฯ การประกันภัยอาคารชุดและทรัพย์สินส่วนกลาง และกรณีมีเหตุการณ์พิเศษ อุกเหตุน และ/หรือจำเป็นรีบด่วนเพื่อประโยชน์ในการบริการส่วนกลางของเจ้าของร่วม รวมทั้งจะต้องร่วมกันรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพิ่มเติม ค่าบริการบำรุงรักษาลิฟต์ และค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางใดๆ โดยชำระตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วม ตามที่ปรากฏในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด โดยผู้จัดการ หรือคณะกรรมการ หรือนิติบุคคลอาคารชุดฯ จะแจ้งให้ทราบเป็นคราวๆ ไป
 - (3) ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารชุด เจ้าของร่วมจะต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวกับการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น ค่าจ้างผู้จัดการ พนักงาน และลูกจ้าง ค่าจ้างบริหารจัดการอาคาร ค่าใช้จ่ายสำหรับวัสดุสิ้นเปลืองในทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น ค่าไฟฟ้าน้ำประปา และค่าใช้จ่ายในทรัพย์สินส่วนกลางตามปกติ เช่น ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง รวมทั้งค่าใช้จ่ายทั้งหมดเพื่อบริหารงานของนิติบุคคลอาคารชุดฯ เจ้าของร่วมจะต้องจ่ายค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่ว่าจะมีผู้อยู่อาศัยในห้องชุดของตนหรือไม่ก็ตาม
 - (4) ค่าใช้จ่ายประจำเดือนเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริการส่วนรวม ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ ค่าใช้จ่ายในการจัดการดูแลรักษาซ่อมแซมบรรดาทรัพย์สินส่วนกลาง สาธารณูปโภค สาธารณูปการ สิ่งอำนวยความสะดวก และทรัพย์สินอื่นๆ เพื่อประโยชน์ร่วมกันค่าใช้จ่ายในการจัดการและการบริหารงานสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดฯ ค่าใช้จ่ายในกิจการงานอื่นๆ ที่ นิติบุคคลอาคารชุดฯ พึงจะต้องจัดการอยู่เป็นประจำ

ให้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่..... ๑ ๕ ก.ย. ๒๕๖๓

ลงชื่อ..... พนักงานเจ้าหน้าที่
(นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์)

- (5) เจ้าของร่วมจะต้องชำระค่าใช้จ่ายล่วงหน้า ซึ่งกำหนดเป็นเงินกองทุนให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดเพื่อวัตถุประสงค์ในการจัดซื้อทรัพย์สินต่างๆ ในช่วงเริ่มต้นการจัดการและบริหารทรัพย์สินส่วนกลาง การดูแลรักษาการซ่อมแซมเพื่อประโยชน์แก่เจ้าของร่วมรวมทั้งสำรองค่าใช้จ่ายต่างๆ โดยเจ้าของร่วมทุกคนจะต้องร่วมกันออกเงินกองทุนในอัตราหนึ่งพันบาท (1,000) ต่อตารางเมตร (ของพื้นที่ห้องชุดรวมพื้นที่ระเบียงตามหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด) มีกำหนดชำระให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดฯ งวดเดียวทั้งจำนวนในวันโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด (ครั้งแรก) จากเจ้าของโครงการให้แก่ผู้ซื้อซึ่งจะเข้าเป็นเจ้าของร่วมต่อไป แต่ทั้งนี้ เมื่อพ้นกำหนดหนึ่ง (1) ปี นับแต่วันจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดฯ ให้เจ้าของโครงการชำระเงินสมทบตามข้อนี้สำหรับห้องชุดที่ยังเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของโครงการในฐานะที่เป็นเจ้าของร่วมทันทีภายในระยะเวลาที่นิติบุคคลอาคารชุดฯ กำหนด เงินกองทุนตาม (5) หากมีเงินเหลือจากการใช้จ่ายล่วงหน้าให้ผู้จัดการนำฝากธนาคาร หรือสถาบันการเงินอื่นใดในนามของ นิติบุคคลอาคารชุด ไอดีโอ คิว สุขุมวิท 36 เพื่อไว้ใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด โดยให้ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมกำหนดผู้มีอำนาจลงชื่อถอนเงินจากธนาคารหรือสถาบันการเงินอื่นใดมาใช้จ่ายตามวัตถุประสงค์ต่อไป
- (6) สำหรับเจ้าของร่วม ห้องชุดเลขที่ 26/1 ถึงห้องชุดเลขที่ 26/449 ซึ่งเป็นห้องชุดสำหรับพักอาศัย จะต้องชำระค่าใช้จ่ายทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางสำหรับค่าใช้จ่ายตาม (1), (3) และ (4) ในอัตราแปดสิบห้า (85) บาทต่อเดือนต่อตารางเมตร โดยในปีแรกนี้ให้ชำระล่วงหน้าหนึ่ง (1) ปี (สิบสอง (12) เดือน) มีกำหนดชำระทั้งจำนวนในวันโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด (ครั้งแรก) จากเจ้าของโครงการให้แก่ผู้ซื้อ ซึ่งจะเข้าเป็นเจ้าของร่วมต่อไป สำหรับในปีต่อไป ให้เจ้าของร่วมชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวโดยชำระล่วงหน้าหนึ่ง (1) ปี (สิบสอง (12) เดือน) ตามระยะเวลาที่นิติบุคคลอาคารชุดกำหนด
- สำหรับห้องชุดที่ยังเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของโครงการในฐานะที่เป็นเจ้าของร่วมให้ชำระค่าใช้จ่ายในการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางในฐานะเจ้าของร่วมทุกๆ เดือนนับแต่เริ่มต้นกำหนดรอบบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุด โดยชำระเป็นแบบรายเดือนไปจนกว่าจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลใดคนหนึ่ง และต้องชำระเป็นการล่วงหน้าหนึ่ง (1) ปี (สิบสอง (12) เดือน) ในวันโอนกรรมสิทธิ์ ในอัตราเดียวกับเจ้าของร่วมคนอื่น แต่ทั้งนี้ เมื่อพ้นกำหนดหนึ่ง (1) ปี นับแต่วันจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ให้เจ้าของโครงการชำระเงินค่าใช้จ่ายทรัพย์สินส่วนกลางตามข้อนี้สำหรับห้องชุดที่ยังเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของโครงการในฐานะที่เป็นเจ้าของร่วมชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามระยะเวลาที่นิติบุคคลอาคารชุดกำหนด
- ทั้งนี้ หากมีการเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายส่วนกลางในปีถัดไป จะเป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม
- (7) ในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่ชำระเงินตามมาตรา 18 ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด ภายในเวลาที่กำหนด ต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราร้อยละสิบสอง (12) ต่อปีของเงินที่ค้างชำระ โดยไม่คิดทบต้น ทั้งนี้ตามที่กำหนดในข้อบังคับเจ้าของร่วมที่ค้างชำระเงินตามมาตรา 18 ตามพระราชบัญญัติอาคารชุดตั้งแต่หก (6) เดือนขึ้นไปต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราร้อยละยี่สิบ (20) ต่อปี และอาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวม หรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตามที่กำหนดในข้อบังคับ รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่ เงินเพิ่มดังกล่าวให้ถือเป็นค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18
- (8) ค่าใช้จ่ายใดๆ หากจัดอยู่ในประเภทที่ต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่มการจัดเก็บและการจ่ายจะต้องมีภาษีมูลค่าเพิ่มตามอัตราและวิธีการตามกฎหมาย
- (9) ให้นิติบุคคลอาคารชุดเปิดบัญชีธนาคารแยกประเภทเงินกองทุน และเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางออกจากกันเป็น 2 บัญชี ใช้ชื่อบัญชีว่า “นิติบุคคลอาคารชุด ไอดีโอ คิว สุขุมวิท 36” เพื่อการนำเข้าการเบิกจ่าย อนึ่ง เงินค่าใช้จ่ายในหมวดนี้จะต้องอยู่ในบัญชีแยกต่างหากจากบัญชีเงินกองทุน โดยวงเงินและอำนาจการเบิกจ่ายในเบื้องต้นให้เป็นไปตามที่นิติบุคคลโดยผู้จัดการเห็นสมควร แต่เมื่อมีคณะกรรมการแล้วให้เป็นไปตามมติคณะกรรมการ
- ลง ๕ ก.ย. ๒๕๖๓
- จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่.....**

ลงชื่อ..... พนักงนเจ้าหน้าที่ 28
(นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์)

- ข้อ 37. เจ้าของร่วมหรือผู้ใช้ประโยชน์ห้องชุดต้องชำระค่าบริการสาธารณูปโภคและค่าใช้บริการส่วนตัว เช่น ค่าน้ำประปาของ แต่ละห้องชุด ค่าโทรศัพท์ผ่านศูนย์ ค่าไฟฟ้าของแต่ละห้องชุด ฯลฯ ตามจริงในอัตราที่นิติบุคคลอาคารชุดฯ หรือที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม หรือที่ประชุมคณะกรรมการกำหนด
- ข้อ 38. เจ้าของร่วมต้องชำระค่าใช้จ่ายตาม ข้อ 36. หรือ ข้อ 37. ภายในวันที่ระบุไว้ในใบแจ้งหนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ และระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุดฯ
- ข้อ 39. ในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่ชำระค่าใช้จ่ายตามที่กล่าวในหมวดนี้ หรือกรณีที่ชำระด้วยเช็คให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดฯ แต่ถูกปฏิเสธการจ่ายเงิน เจ้าของร่วมจะต้องปฏิบัติตามระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุดฯ ที่กำหนดไว้
- ข้อ 40. เพื่อประโยชน์ในการบังคับชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีนิติสิทธิ ดังนี้
- (1) นิติสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคหนึ่ง ให้ถือว่าเป็นนิติสิทธิในลำดับเดียวกันกับนิติสิทธิตามมาตรา 259 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และมีอยู่เหนือสิทธิของเจ้าของร่วมนั้นนำไปในห้องชุดของตน
 - (2) นิติสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคสอง ให้ถือว่าเป็นนิติสิทธิในลำดับเดียวกันกับนิติสิทธิตามมาตรา 273 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนือสิทธิส่วนบุคคลของแต่ละเจ้าของร่วม
- ถ้าผู้จัดการได้ส่งรายการหนี้ตามข้อ 40. (1) ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ให้ถือว่านิติบุคคลอาคารชุดฯ มีนิติสิทธิเหนือสิทธิส่วนบุคคลของเจ้าของร่วม โดยจัดอยู่ในลำดับก่อนจำนองโดยนิติบุคคลอาคารชุดฯ จะต้องดำเนินการตามขั้นตอนของกฎหมาย
- ข้อ 41. ในกรณีที่มิเหตุการจำเป็นรีบด่วน เพื่อการรักษา ซ่อมแซม ตลอดจนการจัดการอื่นใดเพื่อความปลอดภัยของตัวอาคาร หรือเพื่อประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง หรือเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมให้ผู้จัดการและ/หรือคณะกรรมการมีอำนาจใช้จ่ายเงินกองทุนสำหรับการดังกล่าวได้ทันทีซึ่งเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง และเมื่อได้จัดการไปเช่นใดแล้ว ให้รายงานให้คณะกรรมการและจัดประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเพื่อรายงานให้ทราบ ภายในสามสิบ (30) วัน นับแต่วันที่จัดการใช้จ่ายเงินกองทุน
- ข้อ 42. ในกรณีที่ประชุมใหญ่มีมติให้ดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง นอกเหนือจากการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางตามปกติหรือให้จัดซื้อหรือให้ได้ว่าซึ่งทรัพย์สินใดๆ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าวทั้งหมดให้ผู้จัดการเรียกเก็บจากเจ้าของร่วมทุกคน เฉลี่ยตามอัตราส่วนที่แต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง หรือตามมติของที่ประชุมใหญ่แล้วแต่กรณี

หมวดที่ 11

การประกันภัย

- ข้อ 43. นิติบุคคลอาคารชุดฯ จะจัดให้มี และคงใช้ตลอดไปซึ่งการประกันภัยดังต่อไปนี้
- (1) การประกันภัยสำหรับอาคารชุดและทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมด
 - (2) การประกันภัยความรับผิดชอบบุคคลภายนอก (Third Party Liability Insurance) เพื่อให้ความคุ้มครองหรือความเสียหายต่อร่างกาย ชีวิต และทรัพย์สินของบุคคลภายนอก ซึ่งเป็นผลจากการกระทำของนิติบุคคลอาคารชุดฯ

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ ก.ย. ๒๕๖๓

ลงชื่อ..... พนักงานเจ้าหน้าที่
(นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์)

29

คณะกรรมการ ผู้จัดการ เจ้าของร่วมหรือผู้ครอบครองห้องชุด รวมทั้งเจ้าหน้าที่พนักงาน หรือตัวแทนของบุคคลดังกล่าวซึ่งได้กระทำการใดๆ อันเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินส่วนกลางหรืออาคารชุด

- (3) ประกันอัคคีภัยและประกันภัยอื่นๆ ที่จำเป็น ทั้งนี้ตามที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ โดยให้ทำประกันภัยกับบริษัทรับประกันภัยที่เชื่อถือได้ และให้นิติบุคคลเป็นผู้เอาประกันภัยในฐานะตัวแทนของเจ้าของร่วมทั้งหมด และเป็นผู้รับประโยชน์แทนเจ้าของร่วมทั้งหมดจากการประกันภัยเพื่อที่จะสามารถใช้เงินนั้นจ่ายค่าชดเชยความเสียหาย โดยให้เรียกเก็บเงินค่าเบี้ยประกันภัยทั้งหมด จากเจ้าของร่วมเฉลี่ยตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินส่วนกลางตามวิธีการที่ผู้จัดการจะได้กำหนดเรียกเก็บต่อไป

- ข้อ 44. เจ้าของร่วมมีสิทธิทำประกันภัยเพิ่มเติม สำหรับทรัพย์สินส่วนบุคคลในการทำประกันภัยเพิ่มเติมดังกล่าว เจ้าของร่วมมีสิทธิทำประกันภัยสำหรับประกันความรับผิดชอบตน อันพึงมีเกี่ยวกับความเสียหายต่อบุคคลหรือทรัพย์สินในห้องชุดของตน แต่ทั้งนี้ เจ้าของห้องชุดจะต้องระบุไว้ในกรมธรรม์ประกันภัยที่ตนทำขึ้น ให้มีข้อความยกเว้น การรับช่วงสิทธิเพื่อเรียกร้องเอาแก่นิติบุคคลอาคารชุดฯ ผู้จัดการ คณะกรรมการ พนักงาน และเจ้าของร่วมรายอื่นๆ การประกันภัยเช่นว่านี้จะต้องไม่มีผลกระทบหรือทำให้ความรับผิดชอบของผู้เอาประกันตามสัญญาที่นิติบุคคลอาคารชุดฯ ได้ทำไว้ต้องลดน้อยลง ในกรณีที่นิติบุคคลอาคารชุดฯ ได้รับค่าสินไหมทดแทนน้อยกว่าจำนวนที่พึงได้รับตามสัญญาประกันภัยที่นิติบุคคลอาคารชุดฯ ได้ทำขึ้น เนื่องจากเหตุที่เจ้าของห้องชุดได้ทำประกันภัยขึ้นเอง เจ้าของร่วมรายนั้นจะต้องส่งมอบค่าสินไหมทดแทนที่ตนได้รับการประกันภัยขึ้นเองนั้น ให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดฯ ตามจำนวนที่ตนต้องส่งมอบไปนั้น ค่าสินไหมทดแทนส่วนนี้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดฯ โดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการจะได้จัดสรรตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุดฯ ต่อไป
- ข้อ 45. เบี้ยประกันภัยสำหรับการประกันภัยที่นิติบุคคลอาคารชุดฯ ทำขึ้นและการประกันภัยอื่นใดที่คณะกรรมการเห็นว่าจำเป็นนั้น ให้ถือว่าเป็นค่าใช้จ่ายที่เจ้าของร่วมจะต้องเฉลี่ยกันชำระตามอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามรายละเอียดในข้อบังคับนี้
- ข้อ 46. ค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากบริษัทประกันภัย ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดฯ โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการดำเนินการก่อสร้าง ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เสียหายขึ้นใหม่ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อบังคับนี้
- ข้อ 47. ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดฯ มีฐานะเป็นตัวแทนของผู้เอาประกันตามที่ระบุไว้ในกรมธรรม์ประกันภัยที่ได้ทำไว้ ค่าสินไหมทดแทนทั้งหลายที่เกิดจากสัญญาประกันภัยตามที่ระบุไว้ในข้อบังคับฉบับนี้ ให้ผู้จัดการเป็นผู้มีอำนาจรับไว้ในฐานะตัวแทนของนิติบุคคลอาคารชุดฯ ซึ่งเป็นผู้รับผลประโยชน์ตามกฎหมายว่าด้วยประกันภัยนั้น รวมทั้งมีอำนาจต่อรองค่าสินไหมทดแทนตามที่ระบุไว้นี้ได้ ทั้งนี้ให้ผู้จัดการ โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการเป็นผู้นำค่าสินไหมทดแทนนั้นไปเป็นค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง ซ่อมแซม หรือการทำให้ทรัพย์สินที่เอาประกันไว้นั้นกลับคืนดังเดิม
- ข้อ 48. เว้นแต่จะได้กำหนดไว้ในหมวดนี้เป็นประการอื่น ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดฯ โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการและโดยการกระทำการแทนนิติบุคคลอาคารชุดฯ และเจ้าของร่วมมีอำนาจในการตกลงเรื่องค่าสินไหมทดแทน การสละสิทธิตามสัญญาการบอกเลิก หรือการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในการประกันภัยทั้งหลายนั้นตามความเหมาะสม
- ข้อ 49. คณะกรรมการจะต้องพิจารณาบทลงโทษถึงการประกันภัยที่ได้ทำขึ้นอย่างน้อยครั้งหนึ่งในทุกรอบระยะเวลาหนึ่ง (1) ปี

๑๕ ก.ย. ๒๕๖๒
 ๑๕ ก.ย. ๒๕๖๒
 ๑๕ ก.ย. ๒๕๖๒

นางสาว..... พนักงานเจ้าหน้าที่

(นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์)

30

หมวดที่ 12

คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ 50. เจ้าของร่วมจะต้องจัดให้มีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดตามมติเสียงข้างมากของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ประกอบด้วยกรรมการอย่างน้อยสาม (3) คน แต่ไม่เกินเก้า (9) คน ให้คณะกรรมการเลือกกรรมการคนหนึ่งขึ้นเป็นประธานคณะกรรมการ

- (1) กรรมการมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละสอง (2) ปี ในกรณีกรรมการพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระหรือมีการแต่งตั้งกรรมการเพิ่มขึ้นในระหว่างที่กรรมการซึ่งแต่งตั้งไว้แล้วยังมีวาระอยู่ในตำแหน่ง ให้ผู้ซึ่งได้รับแต่งตั้งดำรงตำแหน่งแทนหรือเป็นกรรมการเพิ่มขึ้นอยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งไว้แล้ว
- (2) เมื่อครบกำหนดตามข้อ (1) หากยังมิได้มีการแต่งตั้งกรรมการขึ้นใหม่ให้กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระนั้นปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่ากรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งใหม่เข้ารับหน้าที่
- (3) กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้ แต่จะดำรงตำแหน่งเกินสอง (2) วาระติดต่อกันไม่ได้เว้นแต่ไม่อาจหาบุคคลอื่นมาดำรงตำแหน่งได้
- (4) การแต่งตั้งกรรมการให้ผู้จัดการนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

ข้อ 51. บุคคลที่มีสิทธิจะได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการต้องเป็นบุคคลต่อไปนี้

- (1) เจ้าของร่วมหรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม
- (2) ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาล หรือผู้พิทักษ์ในกรณีเจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ แล้วแต่กรณี
- (3) ตัวแทนของนิติบุคคลจำนวนหนึ่งคน ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วม
ในกรณีที่ห้องชุดใดมีผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของร่วมหลายคนให้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการจำนวนหนึ่งคน

ข้อ 52. บุคคลซึ่งจะได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการต้องไม่มีลักษณะต้องห้าม ดังต่อไปนี้

- (1) เป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือ คนเสมือนไร้ความสามารถ
- (2) เคยถูกที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการหรือถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริตหรือมีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี
- (3) เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์กร หรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่
- (4) เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำ โดยประมาท หรือ ความผิดลหุโทษ

ข้อ 53. คณะกรรมการจะพ้นจากตำแหน่งเมื่อสิ้นสุดวาระการดำรงตำแหน่งของตนหรือเมื่อที่ประชุมใหญ่มิได้ให้พ้นจากตำแหน่งโดยคะแนนเสียงข้างมากของที่ประชุมเจ้าของร่วม
กรรมการต้องออกจากตำแหน่งเพราะเหตุดังต่อไปนี้

- (1) ตาย
- (2) ลาออกโดยแสดงความจำนงเป็นหนังสือต่อประธานคณะกรรมการ
- (3) ไม่เป็นบุคคลตามข้อ 51.



จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ ก.ย. ๒๕๖๓

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่
(นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์)

- (4) มีลักษณะต้องห้ามตามข้อ 52.
- (5) ต้องคำพิพากษาให้ล้มละลาย
- (6) เมื่อปฏิบัติงานครบวาระการดำรงตำแหน่ง
- (7) ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติตามมาตรา 44 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด ให้พ้นจากตำแหน่ง

ข้อ 54. คณะกรรมการมีหน้าที่ควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดฯ และหน้าที่ตามที่กำหนดในข้อบังคับนี้ ซึ่งผู้จัดการเป็นผู้ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ หรือพระราชบัญญัติอาคารชุด หรือตามมติที่ประชุมเจ้าของร่วมจะได้อบหมายไว้

- (1) ให้คณะกรรมการเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการ และจะเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นรองประธานกรรมการก็ได้
- (2) ให้ประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุมคณะกรรมการ และในกรณีที่กรรมการตั้งแต่สองคนขึ้นไปร้องขอให้เรียกประชุมกรรมการให้ประธานกรรมการกำหนดวันประชุมภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้รับการร้องขอ
- (3) การประชุมของคณะกรรมการต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม
- (4) ในการประชุมคณะกรรมการ ถ้าประธานกรรมการไม่มาประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้รองประธานกรรมการเป็นประธานในที่ประชุม ถ้าไม่มีรองประธานกรรมการ หรือมีแต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ให้กรรมการซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม
- (5) การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

ข้อ 55. ให้คณะกรรมการมีอำนาจ ดังต่อไปนี้

- (1) ควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดฯ
- (2) แต่งตั้งกรรมการคนหนึ่งขึ้นทำหน้าที่เป็นผู้จัดการ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการหรือผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้เกินเจ็ด (7) วัน
- (3) จัดประชุมคณะกรรมการหนึ่งครั้งในทุกหก (6) เดือนเป็นอย่างน้อย
- (4) มีอำนาจในการออกระเบียบ เปลี่ยนแปลง แก้ไขระเบียบ กฎเกณฑ์ต่างๆ ของอาคารชุดที่อยู่ในขอบเขตของข้อบังคับของกฎหมาย
- (5) กำหนดนโยบาย เพื่อให้ผู้จัดการนำไปปฏิบัติ
- (6) อนุมัติให้ผู้จัดการจัดทำนิติกรรมในนามของนิติบุคคลอาคารชุดฯ กับหน่วยงานของราชการ รัฐวิสาหกิจ และ/หรือนุคคลภายนอก
- (7) อนุมัติค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นและเกิดจากงบประมาณการที่ตั้งไว้ซึ่งได้พิจารณาแล้วว่ามีความจำเป็นต่ออาคารชุด
- (8) วินิจฉัยและตัดสินปัญหาข้อขัดแย้งต่างๆ ที่เกิดขึ้นในอาคารชุด และนำเสนอให้ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมรับทราบหรือลงมติในกรณีที่จำเป็นต้องให้ที่ประชุมเจ้าของร่วมลงมติ
- (9) ควบคุมตรวจสอบการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดฯ ซึ่งผู้จัดการเป็นผู้ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้จัดการที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับ หรือตามกฎหมาย หรือมติที่ประชุมเจ้าของร่วมได้อบหมายไว้
- (10) พิจารณาชี้ขาดการกระทำใดๆ ต่อทรัพย์สินส่วนบุคคลอันจะเป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้างความมั่นคง การป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารหรือการอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับหรือการกระทำใดๆ อันจะเป็น

แต่งตั้งเป็นนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ กย. ๒๕๖๓

คงจิต

๒

พนักงาณเจ้าหน้า

32

(นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์)

การเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมหรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลางหรือการทำใดๆ ของเจ้าของร่วมหรือบุคคลใดๆ อันเป็นการฝ่าฝืนข้อบังคับหรือกฎระเบียบของอาคารชุด

- (11) เรียกประชุมเจ้าของร่วมเพียงลงมติในกิจการต่างๆ รวมทั้งการจัดประชุมใหญ่ประจำปี
- (12) พิจารณาเรื่องอื่นๆ ที่อยู่ในขอบเขตตามกฎหมายและข้อบังคับของอาคารชุด
- (13) หน้าที่อื่นที่กำหนดตามกฎหมาย

การปฏิบัติตามอำนาจของคณะกรรมการดังกล่าวข้างต้น ให้ถือปฏิบัติตามจารีตประเพณีและที่วิญญูชนพึงปฏิบัติ

- ข้อ 56. การประชุมคณะกรรมการต้องจัดให้มีการประชุมอย่างน้อยหนึ่ง (1) ครั้งในทุกหก (6) เดือน โดยกำหนดให้การประชุมต้องมีคณะกรรมการเข้าร่วมการประชุมอย่างน้อยกึ่งหนึ่งจึงจะครบองค์ประชุม กิจการใดที่ประชุมลงมติเห็นชอบ โดยคะแนนเสียงข้างมากให้ถือว่าเป็นการกระทำของที่ประชุมทั้งหมด ในกรณีที่มิฉะนั้นคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานคณะกรรมการมีสิทธิออกเสียงชี้ขาดให้นำหลักเกณฑ์และวิธีการประชุมของเจ้าของร่วมมาใช้บังคับการประชุมคณะกรรมการได้โดยอนุโลมเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับข้อบังคับนี้

หมวดที่ 13

การประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

- ข้อ 57. ให้ผู้จัดการจัดให้มีการประชุมใหญ่ โดยถือว่าเป็นการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรก ภายในหก (6) เดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อแต่งตั้งคณะกรรมการและพิจารณาให้ความเห็นชอบข้อบังคับและผู้จัดการที่จดทะเบียนตามที่ไต่ขึ้นของจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไว้แล้ว ในกรณีที่ที่ประชุมใหญ่สามัญไม่เห็นชอบกับข้อบังคับหรือผู้จัดการตามวรรคหนึ่งให้ที่ประชุมใหญ่สามัญพิจารณาแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ หรือถอดถอนและแต่งตั้งผู้จัดการด้วย

- ข้อ 58. ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญปีละหนึ่ง (1) ครั้งภายในหนึ่งร้อยยี่สิบ (120) วันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อกิจการ ดังต่อไปนี้

- (1) พิจารณานุมัติงบดุล
- (2) พิจารณารายงานประจำปี
- (3) แต่งตั้งผู้สอบบัญชี
- (4) พิจารณาเรื่องอื่น ๆ

- ข้อ 59. ในกรณีมีเหตุจำเป็น ให้บุคคลดังต่อไปนี้มีสิทธิเรียกประชุมใหญ่สามัญเมื่อใดก็ได้

- (1) ผู้จัดการ
- (2) คณะกรรมการ โดยมติเกินกว่ากึ่งหนึ่งของที่ประชุมคณะกรรมการ
- (3) เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบ (20) ของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมด ลงลายมือชื่อทำหนังสือร้องขอให้เปิดประชุมต่อคณะกรรมการ ในกรณีนี้ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมภายในสิบห้า (15) วันนับแต่วันรับคำร้องขอ ถ้าคณะกรรมการมิได้จัดให้มีการประชุมภายในกำหนดเวลาดังกล่าว เจ้าของร่วมตามจำนวนข้างต้นมีสิทธิจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญเองได้โดยให้แต่งตั้งตัวแทนคนหนึ่งเพื่อออกหนังสือเรียกประชุม

จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่.....

ลงชื่อ..... พนักงาบเจ้าหน้า 33

(นายไตรรัตน์ เทพศิริรักษ์)

- ข้อ 60. การเรียกประชุมใหญ่ต้องทำเป็นหนังสือเชิญประชุม เพื่อนัดประชุมพร้อมทั้งระบุ สถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร และจัดส่งให้เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วัน ก่อนวันประชุม โดยวิธีการนำส่งจะให้บุคคลเป็นผู้นำส่ง หรือนำส่งในรูปแบบจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ (E-MAIL) หรือนำส่งโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ หรือโดยวิธีการอื่นใดก็ได้
- ข้อ 61. การประชุมใหญ่ต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ (1/4) ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม กรณีที่เจ้าของร่วมมาประชุมไม่ครบองค์ประชุมตามที่กำหนดในวรรคหนึ่งให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้า (15) วันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และการประชุมใหญ่ครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม
- ข้อ 62. ผู้จัดการ หรือคู่สมรสของผู้จัดการจะเป็นประธานในการประชุมใหญ่ได้
- ข้อ 63. เจ้าของร่วมอาจมอบฉันทะเป็นหนังสือให้ผู้อื่นออกเสียงแทนตนได้ แต่ผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่งจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่งเกินสาม (3) ห้องชุดมิได้
- ข้อ 64. บุคคลดังต่อไปนี้จะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วมมิได้
- (1) กรรมการและคู่สมรสของกรรมการ
 - (2) ผู้จัดการและคู่สมรสของผู้จัดการ
 - (3) พนักงานหรือลูกจ้างของนิติบุคคลอาคารชุดฯ หรือของผู้รับจ้างของนิติบุคคลอาคารชุดฯ
 - (4) พนักงานหรือลูกจ้างของผู้จัดการ ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล
- ข้อ 65. การจัดการทรัพย์สินส่วนกลางตามมติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ที่ประชุมใหญ่ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง (1/2) ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด
- (1) การซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือรับการให้อสังหาริมทรัพย์ที่มีค่ากระดขันเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง
 - (2) การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์
 - (3) การอนุญาตให้เจ้าของร่วมทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลงหรือต่อเติมห้องชุดของตนเองที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคารชุดโดยค่าใช้จ่ายของผู้นั้นเอง
 - (4) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
 - (5) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับตามมาตรา 32(8) ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด
 - (6) การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม หรือ ปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง
 - (7) การจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง
- ในกรณีที่เจ้าของร่วมเข้าประชุมมีคะแนนเสียงไม่ครบตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวัน (15) นับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และมติเกี่ยวกับเรื่องที่บัญญัติไว้ตามวรรคหนึ่งในการประชุมครั้งใหม่นี้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสาม (1/3) ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด
- ข้อ 66. มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ (1/4) ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด
- (1) การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ
 - (2) การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทน

จึงขอเชิญนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ ก.ย. ๒๕๖๓

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าบ้าน
(นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์)

หมวดที่ 14

อาคารชุดเสียหายทั้งหมดหรือบางส่วน

ข้อ 67. เมื่อเกิดความเสียหายแก่อาคารชุด ให้ดำเนินการดังนี้ ต่อไปนี้

- (1) ในกรณีที่อาคารชุดเสียหายทั้งหมด หรือเสียหายเป็นบางส่วนเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ถ้าที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติโดยคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ให้ก่อสร้างขึ้นใหม่ หรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้นก็ได้ นิติบุคคลอาคารชุดจัดการก่อสร้างขึ้นใหม่หรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายให้คืนดี
- (2) ในกรณีที่อาคารชุดเสียหายเป็นบางส่วน แต่ไม่เกินครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ถ้าส่วนใหญ่อเจ้าของร่วมที่ห้องชุดเสียหายมีมติให้ก่อสร้างขึ้นใหม่หรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้นก็ได้ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการก่อสร้างขึ้นใหม่หรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายให้คืนดี
- (3) ถ้าที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตาม (1) หรือส่วนใหญ่ของเจ้าของร่วมที่ห้องชุดเสียหายตาม (2) แล้วแต่กรณีมีมติไม่ก่อสร้างใหม่หรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายให้เจ้าของร่วมซึ่งเป็นเจ้าของห้องชุดที่เสียหายนั้นสิ้นสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมด และให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการให้เจ้าของร่วมซึ่งห้องชุดไม่ได้รับความเสียหายร่วมกันชดเชยราคาให้แก่เจ้าของร่วมซึ่งหมดสิทธิ ไปนั้น ทั้งนี้ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง เมื่อเจ้าของร่วมดังกล่าวได้รับค่าชดเชยราคาทรัพย์สินส่วนกลางแล้วให้เจ้าของร่วมนั้นสิ้นสิทธิในทรัพย์สินบุคคล หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของห้องชุดดังกล่าวเป็นอันยกเลิก และให้เจ้าของร่วมส่งคืนพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบ (30) วัน นับแต่วันที่ได้รับความชดเชยราคาทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 68. ในกรณีที่อาคารชุดมีการทำประกันภัยอาคารไว้

- (1) หากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม หรือส่วนใหญ่ของเจ้าของร่วมที่ห้องชุดเสียหายมีมติให้ก่อสร้างขึ้นใหม่หรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายตามข้อ 67. (1) หรือ (2) แล้วแต่กรณี ให้นำค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากการประกันภัยไว้ชดเชยสำหรับการก่อสร้างหรือซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลางก่อน หากไม่พอหรือการประกันภัยไม่คุ้มครองให้เจ้าของร่วมทุกคนเฉลี่ยออกค่าใช้จ่ายตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคน มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ส่วนค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนบุคคลให้ตกเป็นภาระของเจ้าของร่วมแต่ละรายที่ต้องเสียหายนั่นเอง
- (2) กรณีอาคารชุดถูกเวนคืนบางส่วนตามข้อ 22. หรือที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมหรือส่วนใหญ่ของเจ้าของร่วมที่ห้องชุดเสียหาย มีมติไม่ก่อสร้างขึ้นใหม่หรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายตาม ข้อ 67. (3) การจัดการค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับให้เป็นไปตามเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่ห้องชุดไม่ถูกเวนคืนหรือไม่ได้รับความเสียหาย

ข้อ 69. ห้องชุดที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ตาม ข้อ 67. (1) และ (2) แล้วแต่กรณี ให้ถือว่าแทนที่ห้องชุดเดิมและให้ถือว่าหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเดิมเป็นหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดสำหรับห้องชุดที่ก่อสร้างขึ้นใหม่นั้น ถ้ารายละเอียดในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเดิมไม่ตรงกับห้องชุดที่ก่อสร้างใหม่ ให้ผู้จัดการดำเนินการแจ้งพนักงานเจ้าหน้าที่แก้ไขให้ถูกต้อง

ข้อ 70. กรณีทรัพย์สินส่วนกลางอื่นนอกจากอาคารชุดได้รับความเสียหาย ถูกทำลาย หรือสูญหาย และได้มีการประกันภัยทรัพย์สินส่วนกลางนั้นไว้ ให้ผู้จัดการนำค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากการประกันภัยออกใช้ในการซ่อมแซม หรือจัดหาทดแทนทรัพย์สินส่วนกลางนั้นก่อน หากไม่พอหรือการประกันภัยไม่คุ้มครองให้เจ้าของร่วมทุกคนเฉลี่ยออกค่าใช้จ่ายตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

จัดทําโดยนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่...๑๕ ก.พ. ๒๕๖๓

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่
(นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์)

หมวดที่ 15

การเลิกอาคารชุด

- ข้อ 71. อาคารชุดที่ได้จดทะเบียนแล้วอาจเลิกได้ด้วยเหตุใดเหตุหนึ่ง ดังต่อไปนี้
- (1) เจ้าของร่วมทั้งหมดมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุด
 - (2) อาคารชุดนั้นเสียหายทั้งหมด และเจ้าของร่วมมีมติไม่ให้ออกสร้างอาคารนั้นขึ้นใหม่
 - (3) อาคารชุดเวนคืนทั้งหมดตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

หมวดที่ 16

บทเฉพาะกาล

- ข้อ 72. เพื่อประโยชน์ในการบริหารอาคารชุดหลังจากที่จดทะเบียนอาคารชุดเรียบร้อยแล้ว แต่ห้องชุดเป็นจำนวนมาก ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์จากเจ้าของโครงการให้แก่ผู้ซื้อ เจ้าของโครงการจึงขอสงวนสิทธิในการกำหนดบทเฉพาะกาล ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ในการบริหารอาคารชุดดังต่อไปนี้
- (1) ในขณะที่ยังไม่ได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการ การใดที่ข้อบังคับกำหนดว่าผู้จัดการจะดำเนินการ ได้ต้องได้รับการอนุมัติหรือผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการก่อน ให้ผู้จัดการดำเนินการไปตามที่จำเป็นก่อนได้โดยไม่ต้องขออนุมัติหรือผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการ
 - (2) ให้ผู้จัดการมีอำนาจดำเนินการใดๆ รวมทั้งออกกฎ ระเบียบ ประกาศต่างๆ และมีอำนาจในการว่าจ้างผู้รับเหมาหรือผู้รับจ้างเท่าที่จำเป็นเพื่ออำนวยความสะดวกในการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดตามความเหมาะสม
 - (3) เมื่อได้ออกระเบียบใดๆตามกระบวนการดังกล่าวข้างต้นจนระเบียบมีผลใช้บังคับแล้ว ให้ผู้จัดการแจกจ่ายระเบียบให้แก่เจ้าของร่วม หรือปิดประกาศระเบียนนั้นในสำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุดเป็นเวลาไม่น้อยกว่า สิบห้า (15) วัน เพื่อให้เจ้าของร่วมทราบโดยทั่วกัน
- ข้อ 73. หากส่วนหนึ่งส่วนใด หรือข้อหนึ่งข้อใดของข้อบังคับนี้ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522, พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534, พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542 พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 หรือความสงบเรียบร้อย และศีลธรรมอันดีของประชาชน และ/หรือกฎหมายอื่นใด ให้ถือว่าเฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใด หรือข้อหนึ่งข้อใดของข้อบังคับนั้น เป็น โฆษะไม่ผลบังคับใช้ โดยให้ถือว่าส่วนอื่นๆ ของข้อบังคับที่สมบูรณ์แยกจากส่วนที่เป็น โฆษะหรือไม่สมบูรณ์นั้นมิผลใช้บังคับได้



ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่..... ๑๕ ก.ย. ๒๕๖๓

ลงชื่อ.....
(นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์).....พนักงานเจ้าหน้าที่