

เอกสารแนบที่ 11 ข้อบังคับหรือกฎระเบียบการพักอาศัย

ข้อบังคับ ของ

นิติบุคคลอาคารชุด "เดอะ ลอฟท์ สีลม"



สารบัญ

หัวข้อ	หน้า
หมวดที่ 1	
ชื่อและสำนักงาน	
ข้อ 1. ชื่อข้อบังคับ	1
ข้อ 2. ชื่อนิติบุคคลอาคารชุด	1
ข้อ 3. สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด	1
หมวดที่ 2	
บททั่วไป	
ข้อ 4. คำจำกัดความ	1
ข้อ 5. บทบัญญัติในพระราชบัญญัติอาคารชุด	2
ข้อ 6. การใช้บังคับของข้อบังคับนี้	3
หมวดที่ 3	
วัตถุประสงค์	
ข้อ 7. วัตถุประสงค์	3
ข้อ 8. หน้าที่	4
หมวดที่ 4	
ทรัพย์สินส่วนกลาง	
ข้อ 9. ทรัพย์สินส่วนกลาง	4
หมวดที่ 5	
อัตราส่วนแห่งการมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วม	
ข้อ 10. อัตราส่วนแบ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง	5
หมวดที่ 6	
ประกันภัย	
ข้อ 11. การจัดให้มีการประกันภัย	5
ข้อ 12. สิทธิและหน้าที่ของเจ้าของร่วมในการทำสัญญาประกันภัย	5
ข้อ 13. การบอกกล่าวยกเลิกกรรมธรรม์ประกันภัย	6
ข้อ 14. เบี้ยประกันและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง	6
ข้อ 15. ค่าสินไหมทดแทน	6
ข้อ 16. ตัวแทนตามกรรมธรรม์ประกันภัย	6
ข้อ 17. อำนาจและหน้าที่ของตัวแทน	6
ข้อ 18. การพิจารณาทบทวนการทำประกันภัยประจำปี	7
หมวดที่ 7	
การออกค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วม	
ข้อ 19. ค่าใช้จ่ายทั่วไป	7
ข้อ 20. ค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม	9
ข้อ 21. กาฬ/เบี้ยประกัน	10
ข้อ 22. ค่าใช้จ่ายทรัพย์สินส่วนบุคคล	10
ข้อ 23. การชำระค่าใช้จ่าย	10
ข้อ 24. บุริมสิทธิ์	11

หมวดที่ 8	กรรมสิทธิ์ของบุคคลหรือนิติบุคคลซึ่งตามกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว	
	ข้อ 25. การอนุญาตให้คนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด	11
	ข้อ 26. ประเภทของผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่เป็นบุคคลต่างด้าว	12
	ข้อ 27. การนำพระราชบัญญัติอาคารชุดมาใช้บังคับแก่การถือกรรมสิทธิ์ของบุคคลต่างด้าว	12
หมวดที่ 9	การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง	
	ข้อ 28. การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล	12
	ข้อ 29. การใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง	18
หมวดที่ 10	การประชุมใหญ่	
	ข้อ 30. การประชุม	21
	ข้อ 31. วิธีการเรียกประชุมและองค์ประชุม	22
	ข้อ 32. ผู้รับมอบฉันทะ	22
	ข้อ 33. ประธานที่ประชุม	22
	ข้อ 34. สิทธิในการออกเสียง	23
	ข้อ 35. มติที่ประชุม/การเลื่อนประชุม	23
หมวดที่ 11	ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด	
	ข้อ 36. การจัดการอาคารชุด	24
	ข้อ 37. การแต่งตั้งผู้จัดการ	24
	ข้อ 38. คุณสมบัติของผู้จัดการ	24
	ข้อ 39. อำนาจและหน้าที่ของผู้จัดการ	25
	ข้อ 40. วาระการดำรงตำแหน่งของผู้จัดการ	26
	ข้อ 41. การพ้นจากตำแหน่งของผู้จัดการ	26
	ข้อ 42. ความรับผิดของผู้จัดการ	27
หมวดที่ 12	คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด	
	ข้อ 43. การแต่งตั้ง	27
	ข้อ 44. คุณสมบัติของกรรมการ	27
	ข้อ 45. อำนาจและหน้าที่	28
	ข้อ 46. วาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการ	28
	ข้อ 47. การพ้นจากตำแหน่งของกรรมการ	29
	ข้อ 48. ความรับผิด	29
	ข้อ 49. การประชุม	29
หมวดที่ 13	ความเสียหายที่เกิดขึ้นกับอาคารชุด	
	ข้อ 50. ความเสียหายที่เกิดขึ้นกับอาคารชุด	30
หมวดที่ 14	งบการเงินและรายงาน	
	ข้อ 51. งบการเงิน	30
	ข้อ 52. รายงานประจำปี	30

หมวดที่ 15	การเลิกอาคารชุด	
	ข้อ 53. การเลิกอาคารชุด	30
	ข้อ 54. การแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี	31
หมวดที่ 16	บทลงโทษ	
	ข้อ 55. บทลงโทษ	31
หมวดที่ 17	บทเฉพาะกาล	
	ข้อ 56. การแต่งตั้งผู้จัดการคนแรก	31
	ข้อ 57. ชื่อและสำนักงานของผู้จัดการคนแรก	31
	ข้อ 58. อำนาจของผู้จัดการคนแรก	32
	ข้อ 59. บัญชีธนาคารในระยะเริ่มแรก	32

เอกสารแนบ

1.	รายการแสดงรายละเอียดทรัพย์สินส่วนกลาง	33
2.	บัญชีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์	35

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว
เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2562

สำนักงานเขตหนองจอก

ข้อบังคับของ
นิติบุคคลอาคารชุด เดอะ ลอฟท์ สีลม

หมวดที่ 1

ชื่อและสำนักงาน

ข้อ 1. ชื่อข้อบังคับ

ข้อบังคับนี้เรียกว่า "ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด เดอะ ลอฟท์ สีลม"

ข้อ 2. ชื่อนิติบุคคลอาคารชุด

นิติบุคคลอาคารชุดนี้มีชื่อเป็นภาษาไทยว่า "นิติบุคคลอาคารชุด เดอะ ลอฟท์ สีลม" และเป็นภาษาอังกฤษว่า
"THE LOFTS SILOM Condominium Juristic Person"

ข้อ 3. สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด

สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุดตั้งอยู่ ณ อาคารชุด เดอะ ลอฟท์ สีลม เลขที่ 33 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก
กรุงเทพฯ 10500.

หมวดที่ 2

บททั่วไป

ข้อ 4. คำจำกัดความในข้อบังคับนี้

"คณะกรรมการ" หมายถึง คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด เดอะ ลอฟท์ สีลม

"การประชุมคณะกรรมการ" หมายถึง การประชุมที่จัดขึ้นโดยคณะกรรมการ

"กรรมการ" หมายถึง กรรมการนิติบุคคลอาคารชุด เดอะ ลอฟท์ สีลม ซึ่งได้รับการแต่งตั้งโดยเจ้าของร่วมตาม
ข้อบังคับนี้ เพื่อดำเนินการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของเจ้าของร่วม

"ทรัพย์สินส่วนกลาง" หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุดหรือทรัพย์สินส่วนบุคคล รวมถึงที่ดินที่ตั้งอาคารชุดและ
ที่ดิน หรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วม ซึ่งได้จดทะเบียนไว้แล้ว และ/หรือจะ ได้มี
ขึ้นต่อไปในอนาคต รายการของทรัพย์สินส่วนกลางได้ระบุไว้ในข้อ 9 และในเอกสารแนบ 1

"อาคารชุด" หมายถึง อาคารชุด เดอะ ลอฟท์ สีลม

"พระราชบัญญัติอาคารชุด" หมายถึง พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542 และ พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 รวมถึงพระราชบัญญัติที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมในอนาคต ตลอดจนกฎกระทรวงหรือข้อบังคับที่ออกมากายหลัง ภายใต้พระราชบัญญัติอาคารชุด

"นิติบุคคลอาคารชุด" หมายถึง นิติบุคคลอาคารชุด เดอะ สอฟท์ สีส้ม

"เจ้าของร่วม" หมายถึง บรรดาเจ้าของห้องชุดในอาคารชุด เดอะ สอฟท์ สีส้ม

"การประชุมใหญ่วิสามัญ" หรือ "ที่ประชุมใหญ่วิสามัญ" หมายถึง การประชุมซึ่งผู้จัดการ คณะกรรมการ หรือเจ้าของร่วมเรียกประชุมขึ้นโดยมีรายละเอียดตามที่ระบุไว้ในหมวดที่ 10

"การประชุมใหญ่" หรือ "ที่ประชุมใหญ่" หมายถึง การประชุมซึ่งผู้จัดการ คณะกรรมการ หรือเจ้าของร่วมเรียกประชุม ขึ้นโดยมีรายละเอียดตามที่ระบุไว้ในหมวดที่ 10

"ผู้จัดการ" หมายถึง ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เดอะ สอฟท์ สีส้ม

"ทรัพย์สินส่วนบุคคล" หมายถึง ห้องชุดและสิ่งปลูกสร้างใดๆ หรือที่ดิน หรือทรัพย์สินที่จัดไว้ให้เป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของห้องชุดเป็นการเฉพาะราย

"ข้อบังคับ" หมายถึง ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด เดอะ สอฟท์ สีส้ม

"พื้นที่ห้องชุดที่ซื้อขาย" หมายถึง พื้นที่ทั้งหมดของห้องชุดและทรัพย์สินส่วนบุคคลอื่นๆ (ถ้ามี) ตามที่ปรากฏในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช.2)

"ห้องชุด" หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลของแต่ละบุคคล

"ห้องชุดเพื่อการพักอาศัย" หมายถึง "ห้องชุด" ที่จัดไว้เฉพาะเพื่อการพักอาศัย

ข้อ 5. บทบัญญัติในพระราชบัญญัติอาคารชุด

หากส่วนใดส่วนหนึ่งของข้อบังคับนี้มีเนื้อหาขัดหรือแย้งกับบทบัญญัติใดในพระราชบัญญัติอาคารชุดให้นำบทบัญญัติในพระราชบัญญัติอาคารชุดมาใช้บังคับแทนในส่วนที่ขัดแย้งกัน

ข้อ 6. การใช้บังคับของข้อบังคับนี้

- 6.1 เมื่อมีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว ข้อบังคับนี้ให้ใช้บังคับแก่ทรัพย์ส่วนกลาง ทรัพย์ส่วนบุคคล เจ้าของร่วมทุกราย รวมทั้งบริวารและผู้เยี่ยมเยียนของเจ้าของร่วม รวมถึงแต่ไปจำกัดเฉพาะ คนรับใช้ คนขับรถ ผู้จ้างง ผู้เช่า ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน ผู้ครอบครอง ตัวแทน และลูกจ้างของบุคคลดังกล่าว ตลอดจนผู้รับจ้างและผู้รับเหมาที่บุคคลดังกล่าวหรือบุคคลอื่นใดได้ว่าจ้าง ในกรณีที่บุคคลใดบุคคลหนึ่งเข้าครอบครองห้องชุดไม่ว่า ด้วยวิธีการใด ๆ รวมถึงการเช่าหรือ เพียงแต่ครอบครองส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารชุด การได้มาซึ่งอาคารชุดในลักษณะดังกล่าวย่อมเป็นการเพียงพอที่จะถือว่าบุคคลนั้นตกลงให้สัตยาบัน และรับรองว่าจะปฏิบัติตามข้อบังคับนี้
- 6.2 การแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับนี้ต้องได้รับความเห็นชอบโดยมติของที่ประชุมใหญ่ตามที่พระราชบัญญัติอาคารชุดบัญญัติไว้เมื่อติดตั้งแล้วได้รับอนุมัติอย่าง ถูกต้องแล้ว ให้ผู้จัดการนำการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวไปจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน สามสิบ (30) วัน นับแต่วันที่ที่ประชุมมีมติ

หมวดที่ 3

วัตถุประสงค์

ข้อ 7. วัตถุประสงค์

นิติบุคคลอาคารชุดมีนโยบายและวัตถุประสงค์ในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง เพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมทุกรายตามข้อบังคับนี้และตามพระราชบัญญัติอาคารชุด โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 7.1 จัดการ ดูแล และดำเนินการให้มีการซ่อมแซมและบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภคและทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุดเพื่อให้อยู่ในลักษณะที่เหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ของเจ้าของร่วม
- 7.2 จัดทำและปฏิบัติตามมาตรการรักษาความปลอดภัย เพื่อปกป้องรักษาอาคารชุดและทรัพย์ส่วนกลางรวมทั้งทำประกันภัยทุกประเภทกับบริษัทประกันภัย และจัดให้มีบริการอื่น ๆ เพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วม
- 7.3 ติดต่อ เจรจา ว่าจ้าง ทำสัญญา และประสานงานกับหน่วยงานราชการ รัฐวิสาหกิจ รวมถึงบุคคลภายนอกเกี่ยวกับบริการซ่อมแซมและบำรุงรักษา การชำระภาษีอากร และเรื่องอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์ส่วนกลางตามวัตถุประสงค์ของข้อบังคับนี้
- 7.4 ดำเนินการใดๆ ที่เป็นประโยชน์ต่ออาคารชุดและทรัพย์ส่วนกลางเพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมทุกราย
- 7.5 ดำเนินการต่อสู้ฟ้องร้อง ใช้หรือสงวนสิทธิ์เรียกร้องที่เกี่ยวกับกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด หรือ ประนีประนอมยอมความกับบุคคลภายนอกผู้ซึ่งได้กระทำความผิดต่ออาคารชุดหรือทรัพย์ส่วนกลาง ตลอดจน เรียกรับจากบุคคลใดๆ อันเกิดจากสัญญา ละเมิด การกระทำความผิดเกี่ยวกับตัวทรัพย์เพื่อประโยชน์แก่ทรัพย์ส่วนกลางและเจ้าของร่วมในอาคารชุดทั้งทางแพ่งและทางอาญา ทั้งนี้โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ
- 7.6 เก็บและจัดเก็บค่าใช้จ่ายต่างๆ จากเจ้าของร่วม และ/หรือบุคคลที่มีหนี้ค้างชำระต่อนิติบุคคลอาคารชุด ทำการบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภค และจัดเก็บรายได้ที่เกิดจากระบบสาธารณูปโภคดังกล่าวเพื่อรักษาและซ่อมบำรุงระบบสาธารณูปโภค ดำเนินการในเรื่องค่าใช้จ่าย การฝาก การถอน และการจัดสรรเงิน รวมถึง

- ชำระภาษีอากร พร้อมดอกเบี้ยที่เกิดจากภาษีอากรดังกล่าวซึ่งหน่วยงานรัฐบาลเรียกเก็บจากทรัพย์สินส่วนกลาง
- 7.7 จัดทำและแก้ไขระเบียบ ข้อบังคับ และวิธีการว่าด้วยการพิทักษ์ในอาคารชุดและการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมทุกราย
- 7.8 ปฏิบัติตามมติของที่ประชุมคณะกรรมการ ทั้งนี้โดยต้องไม่ขัดต่อมติที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม ข้อบังคับฯ และพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ

ข้อ 8. หน้าที

นิติบุคคลอาคารชุดมีหน้าที่ต้องดำเนินการดังนี้

- 8.1 จัดทำงบดุลอย่างน้อยหนึ่งครั้งในรอบสิบสองเดือน โดยให้ถือว่าเป็นรอบปีในทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุด โดยต้องแสดงจำนวนทรัพย์สิน และหนี้สินของนิติบุคคลอาคารชุดกับทั้งบัญชีรายรับรายจ่าย และต้องจัดให้ผู้สอบบัญชีตรวจสอบแล้วนำเสนอเพื่ออนุมัติในที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วมภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชี
- 8.2 จัดทำรายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานเสนอต่อที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วมพร้อมกับการเสนองบดุล และให้ส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้แก่เจ้าของร่วมก่อนวันนัดประชุมใหญ่ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า เจ็ด (7) วัน
- 8.3 จัดให้มีการเก็บรักษารายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุล พร้อมทั้งข้อบังคับไว้ที่สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าของร่วมตรวจสอบได้
- 8.4 รายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุล ให้นิติบุคคลอาคารชุดเก็บรักษาไว้ไม่น้อยกว่า สิบ (10) ปี นับแต่วันที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม
- 8.5 จัดให้มีการทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือน และติดประกาศให้เจ้าของร่วมทราบภายใน สิบห้า (15) วัน นับแต่วันสิ้นเดือนและต้องติดประกาศเป็นเวลาไม่น้อยกว่า สิบห้า (15) วันต่อเนื่องกัน

หมวดที่ 4

ทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 9. ทรัพย์สินส่วนกลาง

ทรัพย์สินส่วนกลาง หมายถึง

- 9.1 ที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารชุด ซึ่งได้แก่ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 53215 ที่ตั้งถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500 เนื้อที่รวม 2 ไร่ 10 ตารางวา
- 9.2 ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ทรัพย์สินส่วนบุคคล และที่จอดรถส่วนบุคคล
- 9.3 ทรัพย์สินใดๆ ที่มีไว้เพื่อการใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วม
- 9.4 ทรัพย์สินใดๆ ที่นิติบุคคลอาคารชุดเป็นเจ้าของภายหลังวันที่มีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อการใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วม

9.5 กรัฟฟี่สันตามทีละบู่ไว้ในเอกสารแนบ 1

หมวดที่ 5

อัตราส่วนแห่งการมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางของเจ้าของร่วม

ข้อ 10. อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง

กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางของเจ้าของร่วมแต่ละรายให้จัดสรรตามอัตราส่วนที่ระบุในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ในขณะที่มีการจดทะเบียนอาคารชุด และเป็นไปตามเอกสารแนบ 2

หมวดที่ 6

ประกันภัย

ข้อ 11. การจัดให้มีการประกันภัยโดยนิติบุคคลอาคารชุด

นิติบุคคลอาคารชุดจะจัดให้มีและคงไว้ซึ่งการประกันภัยดังต่อไปนี้

- 11.1 นิติบุคคลอาคารชุดมีหน้าที่ทำประกันภัยอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดของนิติบุคคลอาคารชุดจากความเสี่ยงหรือความเสียหายที่ไม่อาจคาดการณ์ได้หรือที่เกิดขึ้นโดยไม่คาดคิด ซึ่งอยู่ภายใต้การประกันภัยทุกประเภท (Industrial All Risks) และประกันภัยอื่นๆตามที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ
- 11.2 การประกันความรับผิดชอบต่อบุคคลที่สาม ซึ่งครอบคลุมถึงความเสียหายต่อร่างกาย ชีวิต และทรัพย์สินของบุคคลภายนอก และ/หรือเจ้าของร่วม หรือผู้ครอบครองห้องชุด อันเป็นผลมาจากการกระทำของนิติบุคคลอาคารชุด คณะกรรมการ ผู้จัดการ รวมทั้งเจ้าหน้าที่พนักงาน หรือตัวแทนของบุคคลของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งได้กระทำการใดๆ โดยสุจริตอันเกี่ยวข้องกับทรัพย์ส่วนบุคคลของเจ้าของร่วม หรือผู้ครอบครองห้องชุด รายใดตามที่นิติบุคคลอาคารชุดพิจารณาเห็นควร
- 11.3 ประกันภัยอื่น ๆ ที่จำเป็นเพื่อประโยชน์ต่ออาคารชุด หรือห้องชุดทั้งนี้ ตามที่คณะกรรมการ หรือที่ประชุมใหญ่เห็นชอบ

ข้อ 12. หน้าที่ของเจ้าของร่วมในการทำสัญญาประกันภัย

เจ้าของร่วมจะต้องจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์ส่วนบุคคลและทรัพย์สินภายในห้องชุด และการประกันความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก ในวงเงินความคุ้มครองไม่น้อยกว่า ห้าแสน (500,000) บาท ภายใน สามสิบ (30) วัน นับแต่วันที่ได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้น และต้องส่งมอบสำเนากรมธรรม์ประกันภัยให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด หนึ่ง (1) ฉบับ การต่ออายุกรมธรรม์ประกันภัยรายปีใหม่ต้องทำการจัดส่งเอกสารประกันภัยให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดภายใน สามสิบ (30) วัน การประกันภัยเช่นว่านี้จะต้องไม่กระทบ หรือทำให้ความรับผิดชอบของผู้รับประกันภัยตามสัญญาที่นิติบุคคลอาคารชุดได้ทำขึ้นลดน้อยลง และในกรณีที่เกิดความเสียหายขึ้นแก่ทรัพย์สินที่นิติบุคคลอาคารชุดเอาประกันไว้ แต่นิติบุคคลอาคารชุดได้รับค่าสินไหมทดแทนน้อยกว่าจำนวนที่พึงได้ตามสัญญาประกันภัยที่นิติบุคคลอาคารชุดได้

ทำขึ้นเนื่องจากการที่เจ้าของร่วมได้ทำประกันภัยขึ้นเอง เจ้าของร่วมนั้นๆจะต้องส่งมอบค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากการทำประกันภัยดังกล่าวให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดตามจำนวนที่ลดน้อยลงไปนั้น ค่าสินไหมทดแทนส่วนนี้ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการจะได้จัดสรรตามวัตถุประสงค์ต่อไป

อนึ่งเจ้าของห้องชุดจะต้องจัดให้มีการทำการประกันภัยในทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินภายในห้องชุดนั้นทุกปี ทั้งนี้หากเจ้าของห้องชุดมิได้มีการดำเนินการทำสัญญาประกันภัยดังกล่าวข้างต้น นิติบุคคลอาคารชุดฯ สามารถคิดค่าปรับ 100 บาทต่อวัน จนกระทั่งเจ้าของห้องชุดได้ทำการแสดงเอกสารในการต่ออายุประกันภัย

ข้อ 13. การบอกกล่าวยกเลิกกรมธรรม์ประกันภัย

ถ้าสามารถกระทำได้กรมธรรม์ประกันภัยทั้งหลายที่นิติบุคคลอาคารชุดได้ทำขึ้นต้องมีข้อกำหนดว่ากรมธรรม์ประกันภัยนั้น จะไม่สามารถถูกยกเลิกได้จนกว่าจะได้มีการส่งคำบอกกล่าวเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า สิบห้า (15) วันไปยังผู้จัดการหรือบุคคลอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

ข้อ 14. เบี้ยประกันภัย

เบี้ยประกันสำหรับการประกันภัยที่นิติบุคคลอาคารชุดทำขึ้น ถือเป็นค่าใช้จ่ายส่วนกลางซึ่งเจ้าของร่วมต้องเฉลี่ยกันโดยไม่รวมในเงินค่าส่วนกลาง เจ้าของห้องชุดต้องชำระตามอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางที่เจ้าของร่วมแต่ละรายมีอยู่ และแยกใบแจ้งหนี้จากค่าใช้จ่ายนี้

ข้อ 15. ค่าสินไหมทดแทน

ผู้จัดการโดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการ ต้องนำค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับไปใช้เพื่อการก่อสร้างทรัพย์สินที่เสียหายขึ้นใหม่หรือเพื่อซ่อมแซมทรัพย์สินดังกล่าวหรือเพื่อวัตถุประสงค์ของข้อบังคับนี้

ข้อ 16. ตัวแทนตามกรมธรรม์ประกันภัย

ผู้จัดการพึงมีฐานะเป็นตัวแทนของผู้เอาประกันตามกรมธรรม์ประกันภัยที่นิติบุคคลอาคารชุดทำขึ้นโดยผู้จัดการมีอำนาจเจรจาต่อรอง และรับค่าสินไหมทดแทนทั้งหมดที่เกิดขึ้นตามสัญญาประกันภัยในนามของนิติบุคคลอาคารชุด นอกจากนี้ผู้จัดการต้องนำค่าสินไหมทดแทนไปใช้เป็นค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมหรือปรับปรุงทรัพย์สินที่ทำประกันภัยไว้ตามที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ

ข้อ 17. อำนาจและหน้าที่ของตัวแทน

เว้นแต่จะระบุไว้เป็นอย่างอื่นในหมวดนี้โดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการและในฐานะผู้กระทำการแทนนิติบุคคลอาคารชุด และบรรดาเจ้าของร่วม ผู้จัดการมีอำนาจในการเข้าทำประกันภัยอาคารชุดในมูลค่าเท่ากับค่าใช้จ่ายทั้งหมดในการสร้างอาคารชุดขึ้นใหม่แทนที่ ณ วันที่ที่ลงไว้ในกรมธรรม์กับบริษัทประกันภัยที่เชื่อถือได้ รวมทั้งมีอำนาจเจรจา

ตกลงค่าสินไหมทดแทน ละเว้นสิทธิ์ตามสัญญา เลิกสัญญา และเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ประกันภัย และมีหน้าที่เก็บรักษาสำเนาสัญญาประกันภัยกรรมสิทธิ์ประกันภัยและเอกสารอื่น ๆ หรือเอกสารการติดต่อระหว่างกันที่เกี่ยวข้อง

ข้อ 18. การพิจารณาบทลงโทษการรับประกันภัยประจำปี

คณะกรรมการต้องพิจารณาบทลงโทษประกันภัยที่นิติบุคคลอาคารชุดได้ทำขึ้นอย่างน้อยหนึ่งครั้งในรอบระยะเวลา สิบสอง (12) เดือน

หมวดที่ 7

การออกค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วม

ข้อ 19. ค่าใช้จ่ายทั่วไป

เพื่อให้นิติบุคคลอาคารชุดสามารถดำเนินการได้ตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด เจ้าของร่วมทุกรายมีหน้าที่ร่วมกันในการชำระค่าบริการ ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายสำหรับการบริการเก็บรักษาและซ่อมบำรุงทรัพย์สินส่วนกลางตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับนี้หรือตามที่กฎหมายกำหนด

19.1 กองทุนสะสม เจ้าของร่วมแต่ละราย ต้องจ่ายเงินสมทบกองทุนสะสมเพื่อเป็นทุนสำรองสำหรับค่าใช้จ่ายที่จำเป็นของนิติบุคคลอาคารชุด ในอัตรา แปดร้อย (800) บาทต่อพื้นที่ห้องชุดหนึ่งตารางเมตร ในวันจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจากเจ้าของโครงการ โดยส่งจ่ายเงินสมทบเจ้ากองทุนสะสมให้แก่ "นิติบุคคลอาคารชุด เดอะ ลอฟท์ สีลม" ซึ่งเงินกองทุนสะสมนี้ถือเป็นเงินกองทุนสะสมของห้องชุดนั้นๆ ตามทะเบียนบ้านเลขที่กำกับห้องชุด

หนึ่งสำหรับห้องชุดที่เจ้าของโครงการถือกรรมสิทธิ์และอยู่ระหว่างการขาย หรืออยู่ระหว่างรอการขาย หรืออยู่ระหว่างรอโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อนั้น เงินกองทุนสะสมจะจ่ายให้กับนิติบุคคลอาคารชุด ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อ โดยผู้ซื้อในฐานะของเจ้าของร่วมจะเป็นผู้ชำระเงินกองทุนสะสมข้างต้น

เจ้าของร่วมไม่มีสิทธิ์ขอรับเงินสมทบกองทุนสะสมคืนเมื่อมีการขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่เจ้าของร่วมรายใหม่

วัตถุประสงค์ของเงินจากกองทุนสะสมคือ เพื่อใช้ในการทดแทนหรือซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลางครั้งใหญ่ โดยเป็นไปตามความเห็นชอบของคณะกรรมการ ยกเว้น ในกรณีฉุกเฉินที่ค่าใช้จ่ายส่วนกลางรายเดือนมีจำนวนไม่เพียงพอสำหรับนำไปชำระค่าซ่อมแซมในกรณีเร่งด่วน ทั้งนี้เงินจากกองทุนสะสมที่ใช้ไปในกรณีฉุกเฉินดังกล่าว ต้องนำกลับมาคืนให้แก่กองทุนสะสมโดยเร็วที่สุดโดยการเรียกเก็บเงินสมทบกองทุนสะสมเป็นรายไตรมาสตามข้อ 19.2 หรือในกรณีที่เงินสมทบในหนึ่งไตรมาสดังกล่าวไม่เพียงพอ ให้ใช้วิธีเรียกเก็บเงินเพิ่มเติมจากเจ้าของร่วม

ในกรณีที่เงินต้นในกองทุนสะสมมีจำนวนลดลง อันเป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายที่เกิดจากนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จัดการมีอำนาจเรียกเก็บเงินเพิ่มเติมจากเจ้าของร่วม เพื่อทดแทนเงินกองทุนที่ขาดหายไป ทั้งนี้โดยได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ เจ้าของร่วมจะต้องจ่ายเงินเพิ่มเติม ซึ่งเรียกเก็บภายใน สามสิบ (30) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากนิติบุคคลอาคารชุด

ผู้จัดการโดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการ อาจเพิ่มหรือลดขนาดของกองทุนสะสม โดยคำนึงถึงสภาพเศรษฐกิจที่เปลี่ยนไปเป็นสำคัญ ทั้งนี้โดยได้รับความเห็นชอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด การเพิ่มขึ้นหรือลดลงของเงินต้นของเงินกองทุนสะสมให้เป็นไปตามอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วมแต่ละรายตามข้อบังคับนี้

ดอกเบี้ยของเงินกองทุนสะสม เป็นส่วนหนึ่งของรายได้ของบัญชีค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามข้อ 19.2

- 19.2 ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง** เจ้าของร่วมแต่ละรายต้องจ่ายเงินสมทบค่าใช้จ่ายส่วนกลางรายเดือนในอัตราเก้าสิบ (90) บาท ต่อ พื้นที่ห้องชุดหนึ่งตารางเมตร โดยค่าใช้จ่ายส่วนกลางข้างต้นจะเรียกเก็บเป็นการล่วงหน้าตามอัตราต่อตารางเมตรและขนาดพื้นที่ห้องชุด ทั้งนี้เจ้าของร่วมแต่ละรายจะต้องชำระปีละ หนึ่ง (1) ครั้ง หรือหนึ่งรอบบัญชีค่าใช้จ่าย ส่วนกลาง โดยจะต้องชำระภายในกำหนดชำระตามใบแจ้งหนี้ของแต่ละปี เว้นแต่เจ้าของร่วมจะได้มีมติตกลงกันเป็นอย่างอื่นในการประชุมใหญ่ อัตราเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางนี้ อาจเปลี่ยนแปลงได้โดยมติคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 50 เปอร์เซ็นต์ของจำนวนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด โดยคำนึงถึงสภาพเศรษฐกิจที่เปลี่ยนไปเป็นสำคัญ

การเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางครั้งแรกให้เรียกเก็บล่วงหน้าหนึ่งปี โดยจะต้องชำระก่อนหรือ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

เพื่อให้การบริหารจัดการเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพในปีแรก นับแต่วันที่ได้มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดห้องแรก

ก) ภายใน หก (6) เดือนแรกนับแต่วันที่ได้มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดห้องแรก เจ้าของโครงการมีหน้าที่รับผิดชอบค่าใช้จ่ายการบริหารจัดการเป็นรายเดือนตามที่เกิดขึ้นจริงทั้งหมด ไม่รวมค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

ข) หลังจาก หก (6) เดือนแรกสำหรับห้องชุดที่เจ้าของโครงการ และ/หรือตัวแทนเจ้าของโครงการที่ถือครองกรรมสิทธิ์อยู่และ / หรืออยู่ระหว่างการขาย หรืออยู่ระหว่างรอโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อนั้น การเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางให้เรียกเก็บเช่นเดียวกับเจ้าของร่วม

ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางแบ่งเป็น 2 ประเภทดังนี้

"ค่าใช้จ่ายส่วนกลางประเภท ก" หมายถึง ค่าใช้จ่ายที่เจ้าของร่วมจะต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากบริการส่วนรวม และที่เกิดขึ้นจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน อาทิ บริการน้ำประปา และค่า

โทรศัพท์ผ่านศูนย์ของแต่ละห้องชุด ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคส่วนกลางเป็นต้น โดยชำระตามส่วนแบ่ง
ประโยชน์ที่มีต่อห้องชุดที่อาจเกิดขึ้นเฉพาะส่วน หรือเกิดขึ้นทุกห้องชุดแล้วแต่กรณีตามอัตราที่นิติบุคคล
อาคารชุดกำหนด

"ค่าใช้จ่ายส่วนกลางประเภท v" หมายถึง ค่าใช้จ่ายที่เจ้าของร่วมจะต้องร่วมกันออกตามอัตราส่วนที่
เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง อาทิ ค่าภาษีอากร, ค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษา, ค่า
ซ่อมแซมสำหรับงานระบบวิศวกรรม, ค่าบริการต่างๆ ที่นิติบุคคลอาคารชุดฯ ไปดำเนินการว่าจ้าง หรือ
จัดหามาเพื่อประโยชน์ในการใช้ หรือบริการสำหรับท่านเจ้าของร่วม การปรับปรุงใดๆเกี่ยวกับอาคารที่ใช้อยู่
การดูแลระบบ และงานดูแลอุปกรณ์ต่างๆ ที่จะเกิดขึ้นส่วนกลางภายในอาคารสามารถทำการเรียกเก็บ
เพิ่มเติม

19.3 เงินค่าส่วนกลางชำระล่วงหน้า ในวันรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจากเจ้าของโครงการ เจ้าของร่วมแต่ละราย
ต้องชำระเงินค่าส่วนกลางชำระล่วงหน้า สำหรับค่าใช้จ่ายส่วนกลางรายเดือนเป็นระยะเวลา สิบสอง (12)
เดือน โดยชำระให้แก่ "นิติบุคคลอาคารชุด เดอะ ลอฟท์ สยาม"

19.4 ค่าก่อสร้างใหม่และเงินทดแทนค่าเสียหาย ในกรณีที่เงินจากกองทุนสะสม และ/หรือเงินค่าสินไหมทดแทน
จากบริษัทประกันภัยมีจำนวนไม่เพียงพอ หรือไม่สามารถครอบคลุมค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างทรัพย์
ส่วนกลางขึ้นใหม่ หรือทดแทนความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่ทรัพย์ส่วนกลาง เจ้าของร่วมทุกรายต้องจ่ายเงินค่า
ก่อสร้างใหม่ เงินทดแทนค่าเสียหาย และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ประชุมใหญ่
กำหนด
การจ่ายสมทบเงินทดแทนค่าเสียหายและค่าซ่อมบำรุง ให้ชำระตามอัตราส่วนแบ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์
ส่วนกลางของเจ้าของร่วมแต่ละรายตามข้อบังคับนี้

19.5 เงินซึ่งเป็นรายรับของนิติบุคคล เช่น ดอกเบี้ยของเงินกองทุน ดอกเบี้ยของเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางล่วงหน้า
รายรับจากการให้บริการเช่าสถานที่ส่วนกลาง หรือการให้บริการใดๆ หรือรายรับอื่นให้นำไปเป็นเงินเพื่อ
ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

ข้อ 20. ค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม

นอกเหนือจากกองทุนสะสมและค่าใช้จ่ายส่วนกลาง เจ้าของร่วมแต่ละรายมีหน้าที่รับผิดชอบในการชำระค่าบริการ
ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายดังนี้

20.1 ค่าบริการ ได้แก่ ค่าบริการตามสัญญาบริการที่นิติบุคคลอาคารชุดได้ทำไว้ในนามของเจ้าของห้องชุดเพื่อ
การจัดให้มีบริการต่าง ๆ ในพื้นที่ห้องชุดอันได้แก่ บริการฉีดยาฆ่าแมลงอย่างสม่ำเสมอภายในห้องชุด
บริการดูแลรักษาทำความสะอาดและซ่อมบำรุงระบบเครื่องปรับอากาศและอุปกรณ์ต่าง ๆ ในห้องชุดที่ต้อง

ดำเนินการอย่างสม่ำเสมอ (ซึ่งรวมค่าวัสดุและค่าแรงไว้แล้ว) การทำประกันภัยบุคคลที่สามที่ครอบคลุมถึงความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่ห้องชุดและทรัพย์สินกลาง อันเนื่องมาจากทรัพย์สินบุคคลของเจ้าของร่วมและบริการอื่นที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันตามที่คณะกรรมการได้เสนอแนะไว้ และที่ประชุมใหญ่ให้ความเห็นชอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของคะแนนเสียงทั้งหมดของเจ้าของร่วมทุกราย

เจ้าของร่วมแต่ละรายมีหน้าที่ชำระค่าบริการ โดยชำระผ่านนิติบุคคลอาคารชุด หรือชำระโดยตรงแก่ผู้ให้บริการ ทั้งนี้เป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในสัญญาบริการที่เกี่ยวข้อง

20.2 ค่าใช้จ่ายอื่น ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นเพื่อการเริ่มดำเนินการทั่วไปตามข้อบังคับนี้หรือตามมติของเจ้าของร่วมในการประชุมใหญ่ ให้ชำระตามอัตราที่ที่ประชุมใหญ่จะได้อำหนด

ข้อ 21. ก๊าซ/เบียร์ประกัน

เจ้าของร่วมต้องชำระค่าก๊าซที่ติด ก๊าซโรงเรียน เบียร์ประกัน และค่าก๊าซอาคารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินกลาง และการจัดการทรัพย์สินกลางตามอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลางของเจ้าของร่วมแต่ละราย เจ้าของร่วมจะได้รับใบแจ้งหนี้สำหรับค่าใช้จ่ายนั้นๆ ต่างหาก

ข้อ 22. ค่าใช้จ่ายทรัพย์สินส่วนบุคคล

เจ้าของร่วมแต่ละราย และ/หรือผู้ใช้ประโยชน์ห้องชุดมีหน้าที่ต้องชำระค่าบริการสาธารณูปโภคและค่าใช้บริการส่วนตัว เช่น ค่าน้ำประปาของห้องชุด ค่าโทรศัพท์ผ่านศูนย์ รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินบุคคลตามจำนวนที่เกิดขึ้นจริง หรือตามอัตราที่นิติบุคคลอาคารชุด คณะกรรมการ หรือที่ประชุมเจ้าของร่วมได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ เจ้าของร่วมรับทราบและตกลงว่าในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่ชำระเงินตามใบเรียกเก็บค่าบริการสาธารณูปโภคดังกล่าวเมื่อครบกำหนดชำระ ผู้จัดการมีสิทธิ์ระงับการให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางจนกว่าจะมีการชำระเงินดังกล่าวเต็มจำนวน ทั้งนี้เจ้าของร่วมทุกรายตกลงยินยอมสละสิทธิ์ในการเรียกร้องค่าเสียหาย และยอมรับผิดชอบชำระเงินใดๆ เพื่อการติดตั้งอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องใหม่อีกครั้งหนึ่งในอัตราที่ผู้จัดการ และ/หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้ กำหนด นอกจากนี้เจ้าของร่วมแต่ละรายมีหน้าที่ชำระค่าก๊าซโรงเรียน เบียร์ประกัน และค่าก๊าซอาคารอื่นๆ (ถ้ามี) ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินบุคคลของตนเอง

ข้อ 23. การชำระค่าใช้จ่าย

- 23.1 เจ้าของร่วมทุกรายต้องชำระค่าบริการ ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายที่ระบุไว้ในหมวดที่ 6 และ 7 นี้ ณ สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุดภายในสามสิบ (30) วันนับจากวันที่เจ้าของร่วมได้รับใบแจ้งยอดค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่ต้องชำระ เว้นแต่ที่ประชุมใหญ่จะมีมติกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น
- 23.2 กรณีเจ้าของร่วมชำระค่าใช้จ่ายต่างๆ ตามที่ระบุในหมวดนี้ล่าช้า และ/หรือไม่ชำระค่าใช้จ่ายต่างๆ เจ้าของร่วมจะต้อง

23.2.1 เสียเงินเพิ่มในอัตราร้อยละสิบสอง (12) ต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบต้น หากในกรณีที่เจ้าของร่วมค้างชำระเงินตั้งแต่ หก (6) เดือนขึ้นไป ต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราร้อยละสิบ (20) ต่อปี และถูกระงับการให้บริการส่วนรวมหรือระงับการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง รวมทั้งไม่มีสิทธิ์ออกเสียงในการประชุมใหญ่ จนกว่าจะได้ชำระค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

23.3 เมื่อได้รับความยินยอมจากคณะกรรมการ ผู้จัดการมีอำนาจดำเนินการทางกฎหมายที่เหมาะสม กับเจ้าของร่วมที่ไม่ชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าว

ข้อ 24. บุริมสิทธิ์

เพื่อประโยชน์ในการบังคับชำระหนี้ที่เกิดจากค่าใช้จ่าย นิติบุคคลอาคารชุดพึงมีบุริมสิทธิ์ดังนี้

- 24.1 บุริมสิทธิ์สำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากบริการส่วนกลาง รวมถึงเครื่องมือ เครื่องใช้ และอุปกรณ์ที่จัดให้เพื่อการใช้หรือประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมตามส่วนแบ่งประโยชน์ของแต่ละห้องชุด ให้ถือว่าเป็น บุริมสิทธิ์ตามมาตรา 273 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งมีอยู่เหนืออสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ของเจ้าของร่วมแต่ละรายที่นำมาไว้ในห้องชุดของตน ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวให้รวมถึงค่าสาธารณูปโภคและค่าบริการการจัดการ เงินเดือนพนักงาน ค่าอุปกรณ์เครื่องมือ เครื่องใช้ และวัสดุ
- 24.2 บุริมสิทธิ์สำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากสิทธิในการได้รับชำระค่าภาษี ค่าบำรุงรักษา ค่าซ่อมแซม ค่าประกันภัย ค่ารักษาความปลอดภัย และค่าใช้งานทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วมแต่ละราย ให้ถือเสมือนว่าเป็นบุริมสิทธิ์ตามมาตรา 259 (1) ของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ซึ่งมีอยู่เหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของร่วมแต่ละราย

ในกรณีที่ผู้จัดการได้แจ้งรายละเอียดของหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ให้ถือว่าบุริมสิทธิ์ตามข้อ 24.2 ย่อมมีความสำคัญเหนือกว่าการจำนองใดๆ ที่เกิดขึ้นก่อนหน้านี้

หมวดที่ 8

กรรมสิทธิ์ของบุคคลหรือนิติบุคคลซึ่งตามกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว

ข้อ 25. การถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าว

บุคคลหรือนิติบุคคลซึ่งตามกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารชุดได้ไม่เกิน ร้อยละ สิบเก้า (49) ของพื้นที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด

ข้อ 26. ประเภทของผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่เป็นบุคคลต่างด้าว

ภายใต้บังคับของข้อจำกัดการถือครองกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดโดยคนต่างด้าวตามข้อ 25 บุคคลต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวตามข้อ 25 มีสิทธิ์ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ หากบุคคลดังกล่าวมีคุณสมบัติอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้

- 26.1 เป็นบุคคลหรือนิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้พำนักอยู่ในประเทศไทย ตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง
- 26.2 เป็นบุคคลหรือนิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้เข้ามาในประเทศไทย ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน
- 26.3 เป็นนิติบุคคลต่างด้าวตามมาตรา 97 และ 98 ของประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งจดทะเบียนและจัดตั้งขึ้นภายใต้กฎหมายไทย
- 26.4 เป็นนิติบุคคลตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ซึ่งได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน
- 26.5 เป็นบุคคลหรือนิติบุคคลที่
 - 26.5.1 ส่งเงินตราต่างประเทศเข้ามาในประเทศไทยเพื่อการชำระราคาซื้อขายห้องชุด
 - 26.5.2 ก่อเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่พำนักอยู่นอกประเทศไทย ("บัญชีเงินบาทของผู้มีถิ่นพำนักนอกประเทศ")
 - 26.5.3 ก่อเงินจากบัญชีฝากเงินตราต่างประเทศ ("บัญชีของผู้มีถิ่นพำนักนอกประเทศ") ซึ่งเงินดังกล่าวมีจำนวนเท่ากับราคาซื้อขายห้องชุดหรือมีจำนวนมากกว่า

ข้อ 27. การนำพระราชบัญญัติอาคารชุดมาใช้บังคับแก่การถือกรรมสิทธิ์ของบุคคลต่างด้าว

ให้บทบัญญัติในพระราชบัญญัติอาคารชุด มีผลใช้บังคับแก่การถือกรรมสิทธิ์โดยบุคคลหรือนิติบุคคลที่ตามกฎหมายถือว่าเป็นบุคคลต่างด้าวโดยอนุโลม เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นประการอื่นในข้อบังคับนี้

หมวดที่ 9

การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินกลาง

ข้อ 28. การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล

เฉพาะเจ้าของร่วม และ/หรือ แยก บริวารของเจ้าของร่วมที่มีชื่อในสมุดทะเบียนผู้เข้าพักของนิติบุคคลอาคารชุด หรือ บุคคลที่เจ้าของร่วมได้แจ้งชื่อไว้กับนิติบุคคลอาคารชุด หรือเจ้าของโครงการ ตัวแทน ลูกจ้างของเจ้าของโครงการและ/หรือบริวารของเจ้าของโครงการเท่านั้นที่มีสิทธิ์เข้ามาในอาคารชุด และใช้ห้องชุด รวมถึงทรัพย์สินส่วนบุคคลได้ตามกฎหมาย ทั้งนี้ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในหมวดนี้เจ้าของร่วมมีหน้าที่รับผิดชอบต่อความเสียหายใด ๆ ที่เกิดจากผู้เยี่ยมเยือนหรือผู้ครอบครองห้องชุดของตน

- 28.1 ห้ามมิให้เจ้าของร่วมดำเนินธุรกิจใด ๆ ภายในห้องชุด หรือใช้ห้องชุดเป็นสำนักงานจดทะเบียนของ กิจการ สมาคม หรือนิติบุคคลใดๆ เว้นแต่ กรณีจำเป็นที่ต้องมีการจดทะเบียนสำนักงานดังกล่าว เพื่อขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเท่านั้น

- 28.2 เจ้าของร่วมต้องใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลด้วยความระมัดระวัง และมีหน้าที่รับผิดชอบดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนบุคคลให้อยู่ในสภาพดีด้วยค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วมเองเพื่อหลีกเลี่ยงความสูญเสีย ความเสียหาย เหตุเดือดร้อน หรือเหตุรำคาญที่อาจเกิดขึ้นแก่เจ้าของร่วมหรือผู้ครอบครองอาคารชุดรายอื่น
- 28.3 เจ้าของร่วมต้องใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลโดยไม่ก่อให้เกิดเหตุเดือดร้อน หรือเหตุรบกวนต่อความสงบสุขของผู้อยู่ร่วมกันในอาคารชุด อาทิ การก่อให้เกิดเสียงดังโดยไม่จำเป็นหรือที่อาจเป็นที่เดือดร้อน รำคาญ หรือสร้างความไม่สะดวกให้แก่ผู้ครอบครองห้องชุดรายอื่น
- 28.4 เจ้าของร่วมต้องไม่ใช้ หรืออนุญาตให้มีการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนหรือทรัพย์สินกลางเพื่อวัตถุประสงค์ทางธุรกิจ การเมือง หรือศาสนา หรือเพื่อการใดที่เป็นการฝ่าฝืนบทบัญญัติของกฎหมาย ศีลธรรม ขนบธรรมเนียม หรือจารีตประเพณีอันดี หรือความสงบเรียบร้อยของประชาชน หรือที่ก่อให้เกิดอันตราย หรือเป็นการรบกวนผู้อื่น หรือที่สร้างความเสียหายให้แก่บุคคลอาคารชุด หรือที่ขัดกับข้อบังคับนี้
- 28.5 เจ้าของร่วมต้องไม่กระทำการใดๆ ที่เป็นการฝ่าฝืนข้อห้ามของบริษัทประกันภัยในส่วนที่ว่าด้วยวัตถุระเบิด วัตถุไวไฟ รวมถึงเงื่อนไขเกี่ยวกับการป้องกันอัคคีภัยและวินาศภัย
- 28.6 ห้ามนำสัตว์ทุกชนิดเข้ามาภายในบริเวณอาคารชุด ฯ และห้ามเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดในห้องชุด ยกเว้นปลาตู้สวยงามที่ไม่เป็นอันตราย และไม่เป็นการเลี้ยงปลาเชิงพาณิชย์ หรือเป็นปลาประเภทต้องห้าม ตามกฎหมาย หรือกฎกระทรวงที่กำหนดไว้ทั้งในปัจจุบันและอนาคต ทั้งนี้ให้ผู้จัดการมีอำนาจในการอนุญาตการเลี้ยงปลา ดังกล่าวและการอนุญาตต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษรเท่านั้น
- 28.7 เจ้าของร่วมต้องแจ้งให้ผู้จัดการทราบเป็นลายลักษณ์อักษรถึงรายละเอียดของการขาย ให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน หรือการจำนอง จำย โอนในลักษณะอื่นใดซึ่งทรัพย์สินส่วนบุคคล หรือสิทธิในการครอบครองทรัพย์สินส่วนบุคคล ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรือสิทธิของบุคคลที่จะได้รับการจำนอง จำย โอนทรัพย์สินกลาง ดังกล่าวก่อน ดำเนินการการจำนอง จำย โอน
- 28.8 ในกรณีที่เจ้าของร่วม และ/หรือบริวารผู้เยี่ยมเยือน หรือผู้ครอบครองห้องชุดของเจ้าของร่วมไม่ปฏิบัติตามระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศ หรือคำสั่งที่ออกภายใต้ข้อบังคับนี้ ผู้จัดการอาจทำหน้าที่แทนนิติบุคคลอาคารชุด และ/หรือเจ้าของร่วมรายอื่นในฐานะผู้เสียหาย ในการดำเนินการกับเจ้าของร่วมและ/หรือบริวาร ผู้เยี่ยมเยือน หรือผู้ครอบครองห้องชุดที่ปฏิบัติไม่ถูกต้องเพื่อจำกัดความเสียหายที่เกิดขึ้นโดยการยื่นคำร้องทุกข้อต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินคดีทางกฎหมายและเรียกร้องค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามข้อบังคับนี้รวมถึงเรียกร้องค่าเสียหายหรือ ค่าสินไหมทดแทน ในกรณีนี้เจ้าของร่วมดังกล่าวสละสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ ต่อนิติบุคคลอาคารชุด

นอกเหนือจากนี้ เจ้าของร่วมแต่ละรายจะต้องรับผิดชอบต่อเจ้าของร่วมรายอื่นสำหรับการกระทำหรือละเว้น การกระทำของตน หรือบุคคลที่อาศัยในทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนโดยความยินยอมโดยชัดแจ้งหรือโดยนัย ของตน และจะต้องชำระราคาค่าบริการ ค่าใช้จ่ายอันสืบเนื่องจากการซ่อมแซม การทำให้กลับคืนสู่สภาพดี ของความสูญหายหรือความเสียหายใด อันเนื่องมาจากการกระทำ การประมาทเลินเล่อ หรือการละเว้นการ กระทำ การของบุคคลดังกล่าว การกระทำหรือละเว้นการกระทำของบุคคลใดๆ จะถือเป็นการกระทำของ เจ้าของห้อง ชุดที่เกี่ยวข้อง ในกรณีเกิดความสูญหาย หรือเสียหาย ซึ่งผู้จัดการมีหน้าที่ดำเนินการซ่อมแซม

- หรือแก้ไขให้ดีขึ้น ผู้จัดการมีสิทธิ์เรียกค่าราคา ค่าบริการ ค่าใช้จ่ายเพื่อการนั้นจากเจ้าของห้องชุดในกรณีเกิดความสูญหายหรือเสียหายแก่เจ้าของร่วมรายอื่น หรือผู้ครอบครองส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารชุด ซึ่งผู้จัดการไม่มีหน้าที่ในการดำเนินการซ่อมแซมหรือทำให้ดีขึ้น ในการนี้ค่าราคา ค่าบริการค่าใช้จ่าย รวมทั้งค่าเสียหายตามกฎหมายจะต้องได้รับการชำระโดยบุคคลใด ซึ่งก่อความสูญหายหรือความเสียหายดังกล่าว
- 28.9 เจ้าของร่วมต้องไม่ทำการเจาะ ทุบ หรือเปลี่ยนแปลงแก้ไขต่อเติมใดๆ ซึ่งทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนอันอาจกระทบกระเทือนต่อโครงสร้าง ความมั่นคง ความปลอดภัย หรือรูปแบบและสีสันทนของอาคารชุดเจ้าของร่วมที่ประสงค์จะเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือตกแต่งทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนต้องส่งแบบแปลนพร้อมรายละเอียดให้ผู้จัดการพิจารณา ก่อนดำเนินการดังกล่าวอย่างน้อย สิบสี่ (14) วัน พร้อมวางเงินประกันด้วยตนเอง หรือให้ผู้รับอนุญาตจากตนเองเป็นผู้วางเงินประกันดังกล่าวในจำนวน ห้าหมื่น (50,000) บาทต่อห้องชุดประเภทห้องชุดประเภทหนึ่ง (1) ห้องนอน และจำนวนเงิน หนึ่งแสน (100,000) บาทต่อห้องชุดประเภทสอง (2) ห้องนอน สาม (3) ห้องนอน และสี่ (4) ห้องนอน นอกจากนี้ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการดำเนินการจำนวน สาม พัน (3,000) บาทต่อเดือนจนกว่าจะดำเนินการเสร็จสิ้น ผู้จัดการจะต้องอนุญาตให้ดำเนินการดังกล่าวได้โดยไม่พ่วงหนี้ยวอย่างไม่สมเหตุผล หากเป็นกรณีเป็นที่ชัดเจนว่า การเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขดังกล่าวไม่กระทบกระเทือนต่อโครงสร้าง รูปลักษณะภายนอกของอาคารชุด (ซึ่งรวมถึงกำแพง หน้าต่าง ระเบียง และส่วนประกอบด้านหน้าอื่นๆ) หรือระบบสาธารณูปโภค รวมทั้งไม่ขัดกับระเบียบและข้อบังคับที่ออกโดยนิติบุคคลอาคารชุดหรือผู้จัดการ และไม่ขัดต่อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาในการตกแต่งต้องไม่เกิน สาม (3) เดือนนับแต่วันที่ได้รับการอนุญาตให้ดำเนินการจากผู้จัดการ หาก เกินกำหนดเจ้าของร่วมจะต้องจ่ายค่าปรับล่าช้าในอัตราร้อยละ สิบ (10) ต่อเดือนจากจำนวนเงินประกัน เงินประกันที่ว่างไว้ส่วนที่เหลือหลังจากหักค่าปรับ และ/หรือค่าเสียหายใดๆ นิติบุคคลอาคารชุดจะคืนให้แก่เจ้าของร่วม หรือผู้รับอนุญาตของเจ้าของร่วมโดยไม่มีดอกเบี้ยหลังจากที่การเปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขดังกล่าวแล้วเสร็จโดยที่การแก้ไข หรือเปลี่ยนแปลงดังกล่าว ต้องเป็นไปตามแบบแปลนที่ได้รับความเห็นชอบทุกประการ และไม่มี ความเสียหายอย่างชัดเจนเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินกลาง
- 28.10 เจ้าของร่วม และ/หรือผู้รับอนุญาตของเจ้าของร่วมต้องให้ความยินยอม และให้ความร่วมมือแก่นิติบุคคลอาคารชุด และ/หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากนิติบุคคลอาคารชุดในการเข้าไปตรวจสอบซ่อมบำรุง และซ่อมแซมระบบรักษาความปลอดภัยส่วนกลาง อันได้แก่ อุปกรณ์ตรวจจับความร้อน ควิโนไฟ และระบบดับเพลิงอัตโนมัติ หรือสิ่งอื่นใดที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันภายในทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของร่วมแต่ละราย ทั้งนี้กรณีที่เกิดความชำรุดบกพร่อง และ/หรือเกิดความเสียหายแก่อุปกรณ์และ/หรือระบบรักษาความปลอดภัยส่วนกลางที่อยู่ภายในทรัพย์สินส่วนบุคคล อันเนื่องมาจากการที่เจ้าของร่วมได้ดำเนินการแก้ไข ซ่อมแซม ตกแต่งทรัพย์สินส่วนบุคคลของตน หรือการเปลี่ยนแปลงการใช้งานอุปกรณ์ใดๆ ตลอดถึงกรณีระบบการทำงานของอุปกรณ์ต่างๆ ภายในทรัพย์สินส่วนบุคคลผิดปกติ และ/หรือความเสียหายที่เกิดจากทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของร่วม และ/หรือความเสียหายที่เจ้าของร่วม และ/หรือผู้ครอบครองห้องชุดแทนเจ้าของร่วมเป็นผู้ก่อให้เกิด เจ้าของร่วมต้องเป็นผู้ชำระค่าสินไหมทดแทน และ/หรือค่าใช้จ่ายสำหรับการเยียวยา หรือชดเชยค่าแห่งความเสียหายดังกล่าวทุกประการ รวมถึงการแก้ไขซ่อมแซม หรือหามาแทนซึ่งอุปกรณ์ และ/หรือ

ระบบรักษาความปลอดภัยส่วนกลางที่อยู่ภายในทรัพย์สินส่วนบุคคลดังกล่าวกลับคืนสู่สภาพที่ดีและสามารถใช้งานได้ตามปกติต่อไป

- 28.11 เจ้าจงร่วม และ/หรือผู้รับอนุญาตของเจ้าจงร่วมต้องให้ความยินยอม และให้ความร่วมมือแก่นิติบุคคลอาคารชุด และ/หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากนิติบุคคลอาคารชุดในการเข้าไปตรวจสอบซ่อมบำรุง และซ่อมแซม ภายในพื้นที่ทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าจงร่วม แต่ละราย ที่ต้องทำการบำรุง ซ่อมแซม ความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากห้องชุดท่านเจ้าจงร่วมรายอื่น หรือพื้นที่ส่วนกลาง เงินเพิ่มค่าปรับจะทำการจัดเก็บ หนึ่งพัน (1,000) บาท ถ้าเจ้าจงร่วมห้องชุดไม่ปฏิบัติตามดังกล่าว ไม่ให้เข้าพื้นที่ และดำเนินการแก้ไข
- 28.12 ห้ามมิให้เจ้าจงร่วมทำการแก้ไข ดัดแปลง หรือเชื่อมต่อกับระบบท่อระบายน้ำ ป่อเก็บน้ำเสีย ระบบไฟฟ้า ระบบการติดต่อสื่อสาร ระบบสัญญาณเตือนอัคคีภัย หรืองานระบบอื่นๆ รวมถึงระบบสาธารณูปโภคทั้งหมดที่ใช้ร่วมกันภายในอาคารชุด และห้ามมิให้กระทำการใดๆ อันเป็นการฝ่าฝืนเงื่อนไขแห่งความคุ้มครองตามกรรมธรรม์ประกันภัยที่นิติบุคคลอาคารชุดได้ทำไว้สำหรับอาคารชุด และ/หรือทรัพย์สินส่วนกลาง เว้นแต่จะได้รับความเห็นชอบล่วงหน้าจากนิติบุคคลอาคารชุดเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน
- 28.13 ห้ามมิให้เจ้าจงร่วมกระทำการใดๆ ภายใน หรือภายนอกทรัพย์สินส่วนบุคคลในลักษณะที่ก่อให้เกิดเหตุเดือดร้อนหรือเหตุรบกวน หรือเป็นการขัดขวางการใช้หรือทำให้เกิดความเสียหายแก่ทรัพย์สินส่วนกลาง และห้ามมิให้สลัก เจาะ หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงพื้น ฝาเพดานถาวร เสา หรือผนังระหว่างทรัพย์สินส่วนบุคคลและทางเดิน ผนังด้านนอกของห้องชุดในบริเวณระเบียง และ/หรือพื้นที่สำหรับการใช้ส่วนรวมของห้องชุดอื่น ๆ
- 28.14 เจ้าจงร่วมต้องไม่แก้ไข ติดตั้ง หรือใช้เครื่องมือ เครื่องใช้ หรืออุปกรณ์อันอาจกระทบกระเทือนต่อระบบไฟฟ้า ระบบการติดต่อสื่อสาร ระบบสุขาภิบาล ระบบสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ อันเป็นส่วนรวม หรือระบบรักษา ความปลอดภัยของอาคารชุด
- 28.15 ห้ามมิให้เจ้าจงร่วมนำเข้ามา หรือใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลเป็นสถานที่เก็บสารเคมี วัตถุไวไฟ หรือวัตถุระเบิด แก๊ส สิ่งผิดกฎหมาย วัตถุอันตราย หรือสิ่งใดๆ ที่มีกลิ่นอันอาจเป็นที่เดือดร้อนรำคาญ และ/หรืออันตรายต่อเจ้าจงร่วมรายอื่น รวมถึงสิ่งของที่มีน้ำหนักเกินกว่า 200 กิโลกรัมต่อตารางเมตร
- 28.16 ห้ามมิให้เจ้าจงร่วมติดเครื่องหมาย สัญลักษณ์ธง ป้ายประกอบอาชีพ ป้ายโฆษณา ป้ายโปสเตอร์เสา ผนังขนาดใหญ่ ชั้นวางของ วัสดุ อุปกรณ์ล๊อคประตูอัตโนมัติ หรือโครงสร้างใดๆ ไว้ที่ประตู หน้าต่าง ระเบียงผนัง หรือส่วนใดๆ ภายในนอกห้องชุด ซึ่งสามารถมองเห็นได้จากภายนอก หรืออาจไม่เป็นระเบียบเรียบร้อยหรืออาจก่อให้เกิดอันตราย ทั้งนี้ไปรวมถึงป้ายชื่อที่ประตูตามแบบและขนาดที่นิติบุคคลอาคารชุดกำหนด ตามแนว และ/หรือ อุปกรณ์ล๊อคประตูอัตโนมัติ สามารถทำการติดตั้งได้โดยไม่ต้องทำการติดตั้งโดยผู้รับเหมาจากนิติบุคคลอาคารชุดฯ ซึ่งค่าใช้จ่ายเป็นของเจ้าจงร่วม
- 28.17 เพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อยในบริเวณทรัพย์สินส่วนกลาง ห้ามมิให้เจ้าจงร่วมแขวนป้ายโครงสร้างหรือติดตั้ง ราวตากผ้า เครื่องซักผ้า พัดลม หรือวัสดุอื่นใดในบริเวณระเบียง รวมถึงทรัพย์สินส่วนบุคคล รองเท้า ที่วางรองเท้า หรือสิ่งใดๆ ควรทำการเก็บภายในบริเวณห้องชุด และไม่วางบนทางเดินส่วนกลาง
- 28.18 เจ้าจงร่วมต้องไม่สร้าง วาง หรือกาสิโนโฆษณา หรือป้ายเพื่อการค้า ป้ายประกอบอาชีพหรือป้ายทางธุรกิจ หรือวัสดุหรือโครงสร้างอื่นใดในบริเวณผนังด้านนอกหรือระเบียงของทรัพย์สินส่วนบุคคลของตน

- 28.19 ห้ามมิให้เจ้าของร่วมกระทำการใดๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนที่อาจกระทบกระเทือนต่อทรัพย์สินส่วนกลางทั้งภายในและภายนอกของอาคารชุด และการใช้สอยทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของร่วมรายอื่นและห้ามมิให้แก้ไขหรือต่อเติมดาดฟ้า ลานโล่ง หรือระเบียงภายในห้องชุดของตน รวมถึงไม่ติดตั้งหรือล้อมรั้วพื้นที่ดังกล่าว
- 28.20 เจ้าของร่วมต้องไม่กระทำ หรืออนุญาตให้มีการกระทำการ หรือสิ่งใดอันอาจเป็นการแก้ไขรูปลักษณ์ภายนอกของอาคารชุด รวมถึงการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสี แผ่นสะท้อนความร้อนประเภทลักษณะภายนอกของอาคารชุด ตลอดจนตำแหน่งและวัสดุของหน้าต่าง ในการนี้หากเจ้าของร่วมต้องการหรือประสงค์จะเปลี่ยนแปลงกระจกหน้าต่าง กรอบหรือโครงหน้าต่าง วัสดุอุปกรณ์ สี ฟลัมติดกระจกหรือส่วนประกอบใดที่อยู่ภายนอกของอาคารชุด การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวต้องสอดคล้องกับรายละเอียดที่กำหนดไว้ในแบบแปลนก่อสร้างเดิม หรือรายละเอียดที่มีการแก้ไขซึ่งได้รับความเห็นชอบจากนิติบุคคลอาคารชุดเป็นลายลักษณ์อักษร
- 28.21 เจ้าของร่วมต้องไม่กระทำการเปลี่ยนแปลง แก้ไข ดัดแปลง และต้องขออนุญาตให้เจ้าหน้าที่ของอาคารชุด หรือช่างของอาคารเข้าไปภายในห้องชุดเพื่อทำการตรวจสอบและซ่อมแซมงานระบบเครื่องปรับอากาศภายในห้องชุด ทั้งนี้เจ้าของห้องชุดจะต้องตกลงยอมรับมาตรการกำหนดการบำรุงรักษาระบบปรับอากาศตามที่ทางผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดกำหนด
- 28.22 เจ้าของร่วมต้องไม่เชื่อมต่อเสาอากาศของตนเข้ากับเสาอากาศที่นิติบุคคลอาคารชุดติดตั้งไว้ หรือติดตั้งเสาอากาศของตน หรือวิธีการอื่นใดในการรับหรือส่งสัญญาณภายนอกทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนโดยไม่ได้รับหนังสือยินยอมล่วงหน้าจากนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งนี้นิติบุคคลอาคารชุดจะไม่ยินยอมให้เจ้าของร่วมติดตั้งจานรับสัญญาณทีวีส่วนบุคคล ยกเว้นเคเบิลทีวีเท่านั้น
- 28.23 เจ้าของร่วมต้องไม่เก็บสะสม โยนหรือทิ้ง หรืออนุญาตให้มีการโยนหรือทิ้งขยะของเสีย หรือสิ่งใดออกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนหรือจากส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารชุด เว้นแต่การกระทำดังกล่าวจะเป็นส่วนหนึ่งของการกำจัดขยะ ของเสีย หรือสิ่งดังกล่าวอย่างเหมาะสม เจ้าของร่วมต้องใช้สิ่งอำนวยความสะดวกในการกำจัดขยะที่นิติบุคคลอาคารชุดได้จัดเตรียมไว้ และต้องไม่กำจัดหรือเก็บเศษวัสดุก่อสร้างและวัสดุใดๆ ในบริเวณระเบียงห้องชุด
- 28.24 เจ้าของร่วมต้องไม่ติดตั้งอุปกรณ์ใดๆ ที่ใช้เชื้อเพลิง ณ พื้นที่ส่วนใดในทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนหรือใช้กรรมวิธีการแปรรูปหรือบำบัด ซึ่งอาจทำให้มีการปล่อยของเสียหรือสิ่งที่เป็นอันตรายและเจ้าของร่วมต้องไม่ติดตั้ง อุปกรณ์ใดๆ ที่ใช้เชื้อเพลิง ณ พื้นที่ส่วนใดในทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนที่อาจทำให้เกิดควัน รวมถึงการใช้เตาถ่านหรือเตาแก๊ส
- 28.25 เจ้าของร่วมต้องไม่อนุญาตให้มีการปล่อยของโสโครกที่เป็นพิษเป็นอันตราย หรือไม่พึงประสงค์จากทรัพย์สินส่วนบุคคลของตน ไม่ว่าจะเป็นการปล่อยผ่านท่อน้ำ ท่อระบายน้ำ หรือท่อน้ำทิ้ง หรือท่ออื่นใด และเจ้าของร่วมต้องใช้มาตรการทุกอย่างตามที่จำเป็นเพื่อให้แน่ใจว่าของโสโครกที่ปล่อยออกมาจะไม่ทำลายหรือเป็นอันตราย กับท่อระบายน้ำหรือท่อน้ำทิ้งหรือทำให้ท่อดังกล่าวอุดตัน และของโสโครกเช่นว่านั้นมีสภาพอยู่ในเกณฑ์มาตรฐาน และเป็นไปตามข้อจำกัดมลภาวะและการรักษาสิ่งแวดล้อมตามที่กฎหมายที่ใช้บังคับกำหนด รวมถึงข้อกำหนดของใบอนุญาตหรือหนังสืออนุญาตที่ใช้บังคับกับอาคารชุด

- 28.26 เจ้าของร่วม ผู้พักอาศัย และ/หรือบริวารจะต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายสำหรับความเสียหายของทรัพย์สินส่วนกลาง, ทรัพย์สินของห้องชุดข้างเคียง หรือห้องชุดอื่นใด ในกรณีที่ความเสียหายดังกล่าวเกิดขึ้นเนื่องจาก การตกแต่ง ก่อสร้าง หรือดัดแปลงแก้ไขระบบสาธารณูปโภค ระบบรักษาความปลอดภัย และ/หรือความเสียหายอันเกิดขึ้นเนื่องจากการกระทำใดๆ ของเจ้าของร่วม ผู้พักอาศัยและ/หรือบริวาร
- 28.27 เจ้าของร่วม ผู้พักอาศัยและ/หรือบริวาร ซึ่งเป็นผู้ก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของร่วมอื่น เจ้าของร่วม ผู้พักอาศัยและ/หรือบริวารตกลงยอมรับมาตรการแก้ไขความเสียหายของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด อันเนื่องมาจากมติของคณะกรรมการนิติบุคคล และ/หรือมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการจำกัดสิทธิการบริการสาธารณูปโภค ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดโดยการอนุมัติของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด หรือจากการประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วมแล้วแต่กรณี มีอำนาจในการริบเงินประกันหรือเรียกมัดจำความเสียหายเพื่อดำเนินการจัดการให้พื้นที่ดังกล่าวกลับสู่สภาพเดิม ด้วยค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วมผู้พักอาศัยและ/หรือบริวารดังกล่าวเอง
- 28.28 เจ้าของร่วมได้รับการจัดสรรสิทธิในการจองรถยนต์หนึ่งแห่งหรือหลายแห่งตามขนาดพื้นที่ห้องชุดเพื่อการใช้ และเป็นการเฉพาะสำหรับห้องพักของตนเท่านั้น โดยสิทธิในการจองรถยนต์เป็นแบบระบุช่องจอดและชั้นจอด ซึ่งเจ้าของร่วมแต่ละราย หรือบุคคลทั้งหลายที่ครอบครอง ใช้ หรือเยี่ยมเยียนต้องเคารพการจัดสรรที่จอดรถของนิติบุคคลอาคารชุดอย่างเคร่งครัด นอกจากนี้ผู้เยี่ยมเยียนต้องจอดรถในที่จอดรถที่กำหนดไว้เป็นที่จอดรถเฉพาะของผู้เยี่ยมเยียนเท่านั้น เจ้าของร่วมไม่มีสิทธิจองรถยนต์ในที่จอดรถของผู้เยี่ยมเยียน
- 28.29 เจ้าของร่วมที่ประสงค์จะโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของตนไปให้แก่บุคคลภายนอก ต้องยื่นขอหนังสือรับรองการปลอดหนี้ที่เกิดขึ้นจากค่าใช้จ่ายตามข้อบังคับนี้โดยเจ้าของร่วมดังกล่าวต้องยื่นขอหนังสือรับรองการปลอดหนี้ ต่อผู้จัดการเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วันก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในกรณีที่เจ้าของร่วมประสงค์จะโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของตนให้แก่บุคคล หรือนิติบุคคลใดซึ่งตามกฎหมายถือว่าเป็นบุคคลต่างด้าว นอกเหนือจากหนังสือรับรองการปลอดหนี้ที่กำหนดไว้ในวรรคแรกแล้ว เจ้าของร่วมจะต้องแจ้งชื่อคนต่างด้าวนั้น ตลอดจนจำนวนพื้นที่ของห้องชุด พร้อมทั้งส่งเอกสารดังต่อไปนี้ และ/หรือเอกสารอื่นใดตามที่กฎหมายกำหนดให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด
- 28.29.1 คนต่างด้าวตามข้อ 26.1 ต้องแสดงหลักฐานการได้รับอนุญาตให้พำนักถาวรอยู่ประเทศไทยตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง
- 28.29.2 คนต่างด้าวตามข้อ 26.2 ต้องแสดงหลักฐานการได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรไทยตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน
- 28.29.3 คนต่างด้าวที่เป็นนิติบุคคลตามข้อ 26.3 ต้องแสดงหลักฐานการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทตามกฎหมายไทย
- 28.29.4 นิติบุคคลต่างด้าวตามข้อ 26.4 ต้องแสดงหลักฐานการเป็นบุคคลที่ได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน
- 28.29.5 คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวตามข้อ 26.5 ต้องแสดงหลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในประเทศไทย หรือหลักฐานการเบิกถอนเงินจากบัญชีธนาคารของผู้มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศไทย

หรือหลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินฝากในสกุลเงินต่างประเทศในจำนวนไม่น้อยกว่าราคาซื้อขายห้องชุด

- 28.30 การตรวจสอบอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ของคนต่างด้าวในอาคารชุด (ซึ่งต้องไม่เกินร้อยละสี่สิบเก้า (49) ของพื้นที่ทั้งหมดของห้องชุด) การตรวจสอบหลักฐานดังกล่าวและการพิจารณาว่าคนต่างด้าวมียุทธศาสตร์ที่เหมาะสมที่จะถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดจะต้องกระทำก่อนหน้าที่ผู้จัดการจะสามารถออกหนังสือรับรองแสดงอัตราส่วนของกรรมสิทธิ์ของคนต่างด้าวในอาคารชุดให้แก่เจ้าของร่วม ผู้ซึ่งประสงค์จะโอนห้องชุดของตนให้แก่คนต่างด้าวอื่นใดได้
- 28.31 ผู้จัดการอาจเปลี่ยนแปลง แก๊ว หรือออกระเบียบและข้อบังคับเพิ่มเติมว่าด้วยการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลตามที่เห็นสมควรเป็นครั้งคราว ซึ่งต้องเป็นไปตามความเห็นชอบของคณะกรรมการโดยการปิดประกาศระเบียบหรือข้อบังคับเพิ่มเติมหรือที่มีการแก้ไขไว้ ณ สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด และให้ถือว่าการดำเนินการด้วยวิธีการดังกล่าวนี้เจ้าของร่วมทุกคนได้รับทราบและตกลงยินยอมในการปฏิบัติตามด้วยแล้ว

ข้อ 29. การใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง

- เจ้าของร่วมทุกราย ต้องใช้สิทธิของตนในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางด้วยความระมัดระวังดังเช่นวิญญูชนทั่วไปพึงกระทำในการใช้ทรัพย์สินของตน และการใช้สิทธิเช่นว่านั้น ต้องเป็นไปตามระเบียบและข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบัน และ/หรือที่จะกำหนดขึ้นต่อไปในอนาคต เว้นแต่จะได้ระบุไว้เป็นอย่างอื่นในข้อบังคับนี้ เจ้าของร่วมต้องไม่กระทำการใดๆ ที่เป็นอันตรายต่อทรัพย์สินส่วนกลาง และต้องปฏิบัติตามดังนี้
- 29.1 เจ้าของร่วมแต่ละราย ต้องใช้ทรัพย์สินส่วนกลางด้วยความระมัดระวังโดยไม่กระทบกระเทือนต่อสิทธิของผู้อื่น (กล่าวคือ ไม่ทำให้เกิดความสกปรกหรือความเดือดร้อน หรือขัดขวางการปฏิบัติงานหรือการใช้สิทธิของผู้อื่น) ตามระเบียบและข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดทั้งในปัจจุบันและในอนาคตเพื่อความสงบสุข ความเป็นระเบียบเรียบร้อย การเก็บรักษาที่ดี และความมั่นคงปลอดภัยของทรัพย์สินส่วนกลาง รวมถึงทรัพย์สินใดที่เป็นของเจ้าของร่วมหรือนิติบุคคลอาคารชุด
- 29.2 ห้ามมิให้เจ้าของร่วม หรือบุคคลภายนอกใช้ทรัพย์สินส่วนกลางนอกเหนือขอบข่ายของวิธีการระยะเวลา ระเบียบข้อบังคับ และเงื่อนไขของนิติบุคคลอาคารชุดทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันและในอนาคต
- 29.3 นอกจากเจ้าของร่วมและบริวารของเจ้าของร่วมแล้ว ห้ามมิให้บุคคลใดใช้ทรัพย์สินส่วนกลางโดยไม่ได้รับอนุญาตจากผู้จัดการ และ/หรือผู้รับมอบอำนาจของผู้จัดการ ผู้รับมอบอำนาจให้หมายความรวมถึงบุคคลที่สาม ซึ่งเป็นผู้ให้บริการที่ได้รับความเห็นชอบจากนิติบุคคลอาคารชุดในการให้บริการแก่ทรัพย์สินส่วนกลาง นิติบุคคลอาคารชุดขอสงวนสิทธิ์ในการห้ามมิให้บุคคลที่แต่งกายไม่เหมาะสมหรือปฏิบัติตนไม่สุภาพเข้ามาในอาคารชุดและใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง
- 29.4 ห้ามมิให้เจ้าของร่วมทำการปรับปรุงห้องชุด ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนอันเป็นการรุกรานทรัพย์สินส่วนกลาง
- 29.5 ห้ามมิให้เจ้าของร่วมสร้างอุปสรรค หรือขัดขวางการเข้าใช้ทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วม หรือผู้ครอบครองห้องชุดรายอื่น

- 29.6 ห้ามมิให้เจ้าของร่วมติดตั้ง เชื่อมต่อ เชื่อมโยง ผูก หรือติดต่อก่อประปา สายไฟเดินผนัง และอุปกรณ์หรือ ส่วนประกอบอื่นที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของโครงสร้างอาคารชุด หรืออุปกรณ์อื่นจากทรัพย์สินส่วนบุคคลไปยัง ทรัพย์สินส่วนกลางโดยไม่ได้รับอนุญาตจากนิติบุคคลอาคารชุด หรือผู้รับมอบอำนาจของนิติบุคคลอาคารชุด
- 29.7 เจ้าของร่วมต้องไม่เจาะ ทุบ หรือเปลี่ยนแปลง แก้ว หรือต่อเติมทรัพย์สินส่วนกลาง
- 29.8 ห้ามมิให้เจ้าของร่วมรื้อ แก้ว กัน หรือสับเปลี่ยนท่อน้ำทิ้ง ท่อระบายน้ำ อุปกรณ์ไฟฟ้าและอุปกรณ์ป้องกัน อัคคีภัย หรืออุปกรณ์อื่นใดที่เป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งมีได้เชื่อมต่อกับท่อหรือส่วนประกอบใดๆ ในห้องชุดของตน หรือดำเนินการใดซึ่งทำให้ระบบล้างทำความสะอาดด้วยแรงดันน้ำหรือระบบระบายน้ำ หรือ ทรัพย์สินส่วนกลางอุดตัน หรือทำงานได้ไม่ดีเท่าที่ควร
- 29.9 เจ้าของร่วมต้องไม่วางหรือจัดเก็บวัตถุอันตราย วัตถุไวไฟ ของผิดกฎหมาย หรือวัตถุระเบิดไว้ในส่วนใดของ ทรัพย์สินส่วนกลาง
- 29.10 เจ้าของร่วมต้องไม่วางหรือเก็บถังดับเพลิง ถังขยะ เศษวัสดุก่อสร้าง เครื่องเรือน เครื่องจักร สินค้าหรือสิ่งของ ส่วนตัว หรือสิ่งอื่นใดบนทางเท้า ทางเข้า ทางออก บันได ทางเดิน ห้องโถง ทางเดินในอาคาร ที่จอดรถ หรือ พื้นที่ส่วนใดของทรัพย์สินส่วนกลาง หรือคิดวางพื้นที่ส่วนใดของทรัพย์สินส่วนกลาง หากเจ้าของร่วมวางหรือ จัดเก็บสิ่งของใดในลักษณะดังกล่าว ผู้จัดการหรือตัวแทนหรือลูกจ้างของผู้จัดการ หรือการโรง หรือ พนักงานทำความสะอาดของอาคารชุดมีสิทธิ์เคลื่อนย้ายสิ่งของดังกล่าวไปไว้อีกที่หนึ่งได้ตามที่ผู้จัดการ เห็นสมควร โดยไม่ต้องแจ้งให้เจ้าของร่วมดังกล่าวทราบล่วงหน้า และเจ้าของร่วมต้องชำระค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่ เกิดจากการที่ผู้จัดการเคลื่อนย้ายสิ่งของดังกล่าวเมื่อมีการทวงถาม นอกจากนี้เจ้าของร่วมดังกล่าวยังไม่มี สิทธิ์เรียกร้องเงินใดๆ สำหรับการสูญเสียหรือความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่สิ่งของนั้นจากผู้จัดการตัวแทนหรือ ลูกจ้างของผู้จัดการ หรือการโรง หรือพนักงานทำความสะอาดของอาคารชุด
- 29.11 เจ้าของร่วมต้องไม่กระทำหรืออนุญาตให้มีการกระทำใดๆ ที่ทำให้ประกันภัยที่ทำไว้สำหรับอาคารชุดและ ทรัพย์สินส่วนกลางตกเป็นโมฆะหรือโมฆียะ หรือส่งผลให้ค่าเบี้ยประกันเพิ่มสูงขึ้นและเจ้าของร่วมแต่ละรายต้อง ชดใช้ค่าเบี้ยประกันที่เพิ่มขึ้นหรือค่าเบี้ยประกันเพิ่มเติมที่เกิดจากการกระทำดังกล่าวให้แก่เจ้าของร่วมรายอื่น ในกรณีที่ทรัพย์สินส่วนบุคคลหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของทรัพย์สินส่วนบุคคล หรือทรัพย์สินส่วนกลางอื่นใดได้รับความ เสียหายหรือถูกทำลาย และเงินที่ได้จากการประกันทรัพย์สินนั้นไม่สามารถครอบคลุมค่าเสียหายได้ทั้งหมด หรือครอบคลุมได้เพียงบางส่วนโดยเป็นผลเนื่องมาจากการกระทำดังกล่าว หรือการผิดนัดของเจ้าของร่วม รายใด หรือ ลูกจ้าง ตัวแทน ผู้เช่า หรือผู้รับอนุญาตของเจ้าของร่วมรายนั้นเพียงอย่างเดียว หรือโดยมีเหตุ อื่นร่วมด้วย ในกรณีนี้เจ้าของร่วมรายนั้นต้องชำระค่าก่อสร้างใหม่หรือค่าใช้จ่ายในการทำให้ทรัพย์สินดังกล่าว กลับคืนสู่สภาพเดิมทั้งหมดหรือตามส่วน (แล้วแต่กรณี) ให้แก่ผู้จัดการโดยทันทีเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วม รายอื่น
- 29.12 เจ้าของร่วมและบริวารของเจ้าของร่วม ต้องปฏิบัติตามระเบียบและข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด รวมทั้ง ต้องเคารพปฏิบัติตามระยะเวลาที่อนุญาตให้ใช้หรืองดใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง ในกรณีที่เจ้าของร่วมหนึ่งรายหรือ หลายรายไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับนี้เจ้าของร่วมรายอื่นยอมรับว่านิติบุคคลอาคารชุดอาจทำหน้าที่แทนตนใน ฐานะผู้เสียหาย ในการดำเนินการกับเจ้าของร่วมที่ไม่ปฏิบัติตามเพื่อจำกัดความเสียหายที่เกิดขึ้นโดยการ เคลื่อนย้ายสิ่งของใดๆ ยื่นคำร้องทุกข์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินคดีทางกฎหมาย และเรียกร้องค่าเสียหาย

ในกรณีนี้เจ้าของร่วมที่ไม่ปฏิบัติตามต้องชดใช้ค่าเสียหายและสูญเสียในการเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ ต่อ นิติบุคคลอาคารชุด

ถ้าในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางดังกล่าวก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลอื่น เจ้าของร่วมจะต้องทำการเยียวยา และปรับปรุงให้กลับคืนสู่สภาพเดิม และ/หรือหากมีกำหนดซึ่งทรัพย์สินที่เสียหายภายในระยะเวลาที่ คณะกรรมการกำหนด และ/หรือชดใช้ค่าเสียหาย ถ้าเจ้าของร่วมไม่สามารถดำเนินการภายในระยะเวลาที่กำหนด ผู้จัดการด้วยความเห็นชอบของคณะกรรมการมีสิทธิ์ที่จะทำการซ่อมแซม และปรับปรุงให้กลับคืนสู่สภาพเดิม และชำระค่าเสียหายให้แก่บุคคลที่ได้รับความเสียหาย ในการนี้เจ้าของร่วมจะต้องชดใช้เงินดังกล่าวจนเต็มจำนวน ตลอดจนชำระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด

นอกจากนี้ ผู้จัดการมีสิทธิ์ห้ามมิให้เจ้าของร่วม หรือบุคคลดังกล่าวใช้ทรัพย์สินส่วนกลางจนกว่าจะได้ปฏิบัติตามข้อบังคับนี้แล้ว

- 29.13 เจ้าของร่วมและบุคคลอื่นทั้งหมดถูกห้ามเป็นการเฉพาะมิให้ใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงห้อง สันทนาการ ห้องออกกำลังกาย ห้องพักผ่อน พื้นที่สีเขียว สระว่ายน้ำ ห้องสตรัม เพื่อการค้าหรือเพื่อการพาณิชย์ หรือเพื่อกิจกรรมอื่นใดที่อาจรบกวนหรือสร้างความรำคาญให้แก่เจ้าของร่วมรายอื่น
- 29.14 ห้ามมิให้สูบบุหรี่ในบริเวณที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง
- 29.15 การส่งมอบของทั้งหลายถึงปวงให้แก่อาคารชุดและผู้ครอบครองห้องชุด ต้องเป็นไปตามวิธีการขนส่งและต้องกระทำภายในพื้นที่และระยะเวลาที่กำหนดไว้เป็นระยะเวลาส่งมอบของตามที่ผู้จัดการได้กำหนดไว้
- 29.16 ห้ามมิให้บุคคลใดๆ ที่ป่วยเป็นโรคติดต่อร้ายแรงใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง และ/หรือบริการที่เป็นการให้บริการส่วนรวมของอาคารชุด
- 29.17 ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการมีสิทธิ์เปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือออกกฎระเบียบ เพิ่มเติมว่าด้วยการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตามที่เห็นควรเป็นครั้งคราวไป เช่น การออกระเบียบและข้อจำกัดการใช้ห้องออกกำลังกาย ห้องประชุม และสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางอื่นๆ ของเจ้าของร่วม และแนวของเจ้าของร่วม การออกระเบียบว่าด้วยการติดตั้งและตกแต่งห้องชุดของเจ้าของร่วม การจัดให้มีระบบรักษาความปลอดภัย เวรยาม และการจัดการอื่นๆ การจ้างพนักงาน (ในตำแหน่งที่มีได้ระบุไว้ใน จบประมาณ) การจ้างรองผู้จัดการ และการกำหนดค่าจ้าง ค่าตอบแทน และค่าใช้จ่ายของบุคคลดังกล่าวตามควร โดยการติดประกาศระเบียบ และกฎระเบียบเพิ่มเติมดังกล่าวไว้ ณ สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด
- 29.18 เจ้าของร่วมสามารถทำการเช่าพื้นที่ส่วนกลาง สำหรับเก็บของ ได้ที่นิติบุคคลอาคารชุด และซึ่งราคาเช่าจะทำการอนุมัติกำหนดโดยคณะกรรมการ และอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมฯ
- 29.19 เจ้าของโครงการ ตัวแทน หรือ บริวาร มีหน้าที่ในการให้บริการในการนำตรวจห้องชุด ช่วยเหลือด้านการโอนห้องชุด และตรวจรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด รวมถึงการให้บริการอื่นๆแก่เจ้าของร่วม การดำเนินการ ขายสำหรับห้องชุดที่ว่าง ซึ่งสามารถใช้พื้นที่อยู่บริเวณพื้นที่ส่วนกลาง เพื่อดึงดูดลูกค้าได้ โดยเจ้าของโครงการรับผิดชอบดำเนินการตกแต่งเอง และเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภคต่างๆ อาทิ ค่าไฟฟ้า ค่าประปา และค่าโทรศัพท์ โดยมีกำหนดระยะเวลาการใช้พื้นที่ดังกล่าวเป็นเวลา สอง (2) ปี หากแต่ขยายเวลาออกไปได้ ต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการนิติฯ และอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมฯ

- 29.20 การจราจรและที่จอดรถ ทางเจ้าของร่วมและบริวาร รวมถึงผู้พักอาศัยต้องปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ และป้ายจราจรในการใช้ทางวิ่งรถ และจอดรถในที่จอดรถ ที่ทางนิติบุคคลอาคารชุด กำหนดไว้

หมวดที่ 10

การประชุมใหญ่

ข้อ 30. การประชุม

- 30.1 การประชุมใหญ่ ให้ผู้จัดการจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วมครั้งแรกภายใน หก (6) เดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อแต่งตั้งคณะกรรมการชุดแรก และรับรองการแต่งตั้งผู้จัดการ ตามที่ได้ยื่นขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไว้แล้ว โดยการประชุมนี้เรียกว่า **"การประชุมใหญ่"** และหลังจากนั้น ให้จัดประชุมใหญ่ขึ้นปีละหนึ่งครั้งภายใน หนึ่งร้อยยี่สิบ (120) วัน นับแต่วันสิ้นปีทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อพิจารณาเรื่องดังต่อไปนี้

- 30.1.1 พิจารณานอมนุ้ตังบุคคล
- 30.1.2 พิจารณารายงานประจำปี
- 30.1.3 แต่งตั้งผู้สอบบัญชี
- 30.1.4 พิจารณาเรื่องอื่นๆ

- 30.2 การประชุมใหญ่วิสามัญ คือ การประชุมอื่นๆ ของเจ้าของร่วมในกรณีมีเหตุจำเป็น นอกเหนือจากการประชุมใหญ่สามัญ ผู้จัดการ หรือคณะกรรมการต้องเรียกประชุมใหญ่วิสามัญเจ้าของร่วมในกรณีดังนี้

- 30.2.1 เมื่อเจ้าของร่วมที่มีสิทธิ์ลงคะแนน ซึ่งมีคะแนนเสียงรวมกันเป็นอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบ 20 ของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมดได้ร่วมกันเข้าชื่อทำหนังสือขอให้เรียกประชุม ซึ่งระบุเหตุผลในการเรียกประชุม
- 30.2.2 เมื่อตำแหน่งผู้จัดการว่างลงก่อนครบวาระ
- 30.2.3 เมื่อผู้จัดการหรือคณะกรรมการมีมติเกินกว่ากึ่งหนึ่งของที่ประชุมคณะกรรมการเห็นสมควรให้มีการประชุมใหญ่วิสามัญ

ในกรณีที่เจ้าของร่วมทำหนังสือร้องขอต่อคณะกรรมการให้เรียกประชุมตามข้อ 30.2.1 ผู้จัดการหรือคณะกรรมการต้องเรียกประชุมภายใน สิบห้า (15) วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือร้องขอดังกล่าวจากเจ้าของร่วม ถ้าคณะกรรมการมิได้จัดให้มีการประชุมภายในกำหนดเวลาดังกล่าว เจ้าของร่วมตามจำนวนข้างต้นมีสิทธิ์ จัดให้มีการประชุมใหญ่วิสามัญเองได้ โดยให้ตั้งตัวแทนคนหนึ่งเพื่อออกหนังสือเรียกประชุม

ข้อ 31. วิธีการเรียกประชุมและองค์ประชุม

- 31.1 ในการเรียกประชุมใหญ่ต้องส่งหนังสือนัดประชุมซึ่งระบุวัน เวลา สถานที่ ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่
จะเสนอพิจารณาในที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควรไปยังเจ้าของร่วมล่วงหน้าไม่น้อยกว่า เจ็ด
(7) วันก่อนวันประชุม เว้นแต่เจ้าของร่วมจะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น หนังสือเรียกประชุมต้องจัดส่งโดยมี
บุคคลนำส่งโดยตรง หรือทางอีเมล หรือส่งโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังเจ้าของร่วม ณ ห้องชุดของ
เจ้าของร่วม หรือตามที่ปรากฏในสมุดทะเบียนเจ้าของร่วม และปิดหนังสือเรียกประชุมดังกล่าวไว้บนป้าย
ประกาศของอาคารชุด ทั้งนี้เมื่อมีการจัดส่งหนังสือเรียกประชุมในลักษณะดังกล่าวแล้วให้ถือว่าเจ้าของร่วม
ได้รับแจ้งถึงกำหนดระยะเวลาการประชุมแล้ว
- 31.2 ในการประชุมใหญ่ จะต้องมีการแจ้งหรือผู้รับมอบอำนาจจากเจ้าของร่วมซึ่งมีสิทธิ์ออกเสียงลงคะแนน
รวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของเสียงลงคะแนนทั้งหมดมาประชุมจึงจะครบเป็นองค์ประชุม
ในกรณีที่เจ้าของร่วมมาประชุมไม่ครบองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ข้างต้น ให้เรียกประชุมใหม่ภายใน สิบห้า
(15) วัน นับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และการประชุมใหญ่ครั้งหลังนี้ไปบังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ข้อ 32. ผู้รับมอบอำนาจ

- 32.1 เจ้าของร่วมอาจมอบอำนาจให้ผู้อื่นเข้าร่วมประชุมและออกเสียงแทนตนในการประชุมได้ ทั้งนี้การมอบอำนาจ
ต้องทำเป็นหนังสือ
- 32.2 หนังสือมอบอำนาจต้องลงวันที่และลงนามโดยเจ้าของร่วม รวมทั้งต้องมีรายละเอียดดังนี้
- 32.2.1 จำนวนเสียงลงคะแนนที่เจ้าของร่วมมี
- 32.2.2 ชื่อผู้รับมอบอำนาจ
- 32.2.3 การประชุมหรือระยะเวลาที่ผู้รับมอบอำนาจได้รับแต่งตั้งให้เข้าประชุม
- 32.3 ในการประชุมแต่ละครั้ง ผู้รับมอบอำนาจหนึ่งคนสามารถเป็นตัวแทนของเจ้าของร่วมได้สูงสุดไม่เกินสาม (3)
ห้องชุด
- 32.4 บุคคลต่อไปนี้ห้ามมิให้ทำหน้าที่เป็นผู้รับมอบอำนาจออกเสียงแทนเจ้าของร่วม
- 32.4.1 กรรมการ และคู่สมรสของกรรมการ
- 32.4.2 ผู้จัดการ และคู่สมรสของผู้จัดการ
- 32.4.3 พนักงาน หรือลูกจ้างของนิติบุคคลอาคารชุด หรือของผู้รับจ้างของนิติบุคคลอาคารชุด
- 32.4.4 พนักงาน หรือลูกจ้างของผู้จัดการ ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล

ข้อ 33. ประธานที่ประชุม

เว้นแต่ที่ประชุมเจ้าของร่วมจะมีมติเป็นอย่างอื่น ให้ประธานคณะกรรมการเป็นประธานในการประชุมใหญ่ ในกรณีที่
ประธานคณะกรรมการไม่มาประชุมภายในเวลา สิบห้า (15) นาทีหลังจากเวลาที่กำหนดไว้ ให้คณะกรรมการเลือก
กรรมการคนใดคนหนึ่งที่มาประชุมเพื่อเป็นประธานในการประชุมนั้น ทั้งนี้ ผู้จัดการหรือคู่สมรสของผู้จัดการจะเป็น
ประธานในการประชุมมิได้

ข้อ 34. สิทธิในการออกเสียง

- 34.1 ในการนับองค์ประชุม จำนวนสิทธิออกเสียงลงคะแนนของเจ้าของร่วมแต่ละรายให้มีจำนวนเท่ากับอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางที่เจ้าของร่วมรายนั้นถืออยู่
- 34.2 ในการใช้สิทธิออกเสียง จำนวนเสียงของเจ้าของร่วมแต่ละรายให้มีจำนวนเท่ากับอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางที่เจ้าของร่วมรายนั้นถืออยู่ โดยกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแต่ละห้องไม่สามารถแบ่งแยกได้
- 34.3 ในกรณีที่สิทธิออกเสียงของเจ้าของร่วมรายใดมีจำนวนคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของสิทธิออกเสียงลงคะแนนของบรรดาเจ้าของร่วมอื่นๆ ทั้งหมดรวมกัน ให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมรายนั้นลงมาให้เหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของบรรดาเจ้าของร่วมอื่น ๆ รวมกัน

ข้อ 35. มติที่ประชุม/การเลื่อนประชุม

- 35.1 มติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากจากเจ้าของร่วมที่มาประชุม เว้นแต่ข้อบังคับนี้และพระราชบัญญัติอาคารชุดจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น
- 35.2 ในการประชุมใหญ่ ประธานอาจเลื่อนการประชุมออกไปได้โดยคะแนนเสียงข้างมากจากเจ้าของร่วมที่มาประชุม แต่ในการประชุมซึ่งได้เลื่อนมานั้น ห้ามมิให้มีการกำหนดวาระอื่นใดเพิ่มเติมนอกจากวาระที่กล่าวไว้ในการประชุมครั้งก่อนที่เลื่อนออกมา
- 35.3 การจัดการทรัพย์สินส่วนกลางตามมติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้จะดำเนินการได้ต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมใหญ่ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด
 - 35.3.1 การซื้อสังหาริมทรัพย์หรือรับการให้อสังหาริมทรัพย์ที่มีค่าการติดพันเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง
 - 35.3.2 การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์
 - 35.3.3 การอนุญาตให้เจ้าของร่วมทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลงหรือต่อเติมห้องชุดของตนเอง ที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคารชุด โดยค่าใช้จ่ายของผู้เป็นเจ้าของ
 - 35.3.4 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
 - 35.3.5 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับตามมาตรา 32(8)
 - 35.3.6 การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือ ปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง
 - 35.3.7 การจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ในกรณีที่เจ้าของร่วมเข้าประชุมมีคะแนนเสียงไม่ครบตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้า (15) วันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และมติเกี่ยวกับเรื่องที่บัญญัติไว้ตามวรรคหนึ่งในการประชุมครั้งใหม่นี้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

- 35.4 การจัดการทรัพย์สินส่วนกลางเรื่องดังต่อไปนี้จะดำเนินการได้ต้องได้รับมติเห็นชอบจากจากที่ประชุมใหญ่ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด คือ
 - 35.4.1 การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ
 - 35.4.2 การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทน
- 35.5 มติดังต่อไปนี้ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม

- 35.5.1 การแต่งตั้งหรือถอดถอนกรรมการ
- 35.5.2 การให้ความเห็นชอบต่องบดุลและรายงานประจำปีเกี่ยวกับผลการดำเนินงานของนิติบุคคลอาคารชุดที่ผ่านการตรวจสอบและรับรองโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
- 35.6 มติของที่ประชุมใหญ่สำหรับการเลือกอาคารชุด ต้องเป็นมติเอกฉันท์ของเจ้าของร่วมทุกรายในอาคารชุด

หมวดที่ 11

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ 36. การจัดการอาคารชุด

ภายใต้บทเฉพาะกาล และ/หรือการควบคุมและตรวจสอบของคณะกรรมการที่ได้แต่งตั้งขึ้น ผู้จัดการต้องบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลางและทรัพย์สินส่วนบุคคลตามตามข้อบังคับนี้ รวมถึงพระราชบัญญัติอาคารชุดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ โดยไม่ขัดต่อกฎหมาย

ข้อ 37. การแต่งตั้งผู้จัดการ

ผู้จัดการต้องได้รับการแต่งตั้งโดยมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด เว้นแต่การแต่งตั้งผู้จัดการคนแรกตามบทเฉพาะกาล
ผู้จัดการซึ่งได้รับแต่งตั้ง จะต้องนำหลักฐานการแต่งตั้ง หรือสัญญาจ้างไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันในที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

ข้อ 38. คุณสมบัติของผู้จัดการ

ผู้จัดการต้องมีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบห้า (25) ปีบริบูรณ์ และต้องไม่มีลักษณะต้องห้าม ดังต่อไปนี้

- 38.1 เป็นบุคคลล้มละลาย
- 38.2 เป็นคนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
- 38.3 เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์กร หรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชนฐานทุจริตต่อหน้าที่
- 38.4 เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาท หรือความผิดลหุโทษ
- 38.5 เคยถูกถอดจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี
- 38.6 มีหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด

ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล ผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลนั้นในฐานะผู้จัดการต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามข้างต้นด้วย

ข้อ 39. อำนาจและหน้าที่ของผู้จัดการ

เว้นแต่ข้อบังคับนี้และพระราชบัญญัติอาคารชุดจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจดำเนินการดังนี้

- 39.1 กระทำการแทนนิติบุคคลอาคารชุดตามวัตถุประสงค์ของข้อบังคับนี้ และมติที่ได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม หรือมติที่ได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการ ทั้งนี้โดยไม่ขัดต่อกฎหมาย
- 39.2 ในกรณีเร่งด่วน ผู้จัดการพึงกระทำการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้อาคารชุดมีความปลอดภัย โดยพึงกระทำการดังกล่าวด้วยความระมัดระวังดังเช่นวิญญูชนพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง
- 39.3 จัดทำระเบียบและข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด ว่าด้วยการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง การอยู่ร่วมกัน ตลอดจนอัตราและวิธีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ค่าบริการ และค่าใช้จ่ายตามที่ระบุไว้ในหมวด 4 ทั้งนี้ระเบียบและข้อบังคับเหล่านี้ต้องไม่ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัติอาคารชุด
- 39.4 ดูแลให้เจ้าของร่วม และบริวารของเจ้าของร่วม ตลอดจนผู้ครอบครองห้องชุดปฏิบัติตามข้อบังคับ ระเบียบ และมติของที่ประชุมใหญ่ รวมถึงพระราชบัญญัติอาคารชุด และในกรณีที่จำเป็น ผู้จัดการพึงใช้อำนาจตามข้อบังคับนี้เพื่อให้เจ้าของร่วมปฏิบัติตามข้อบังคับ ระเบียบและมติของที่ประชุมใหญ่อ้างกล่าว
- 39.5 เรียกประชุมใหญ่เจ้าของร่วม เพื่อพิจารณางบดุลและผลการดำเนินงานประจำปีของนิติบุคคลอาคารชุด รวมถึงจัดทำและจัดส่งงบดุล งบการเงิน และรายงานผลการดำเนินงานของนิติบุคคลอาคารชุดที่ต้องแสดงต่อที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม
- 39.6 เรียกประชุมคณะกรรมการตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับนี้ รวมถึงจัดส่งรายงาน เอกสารชี้แจง คำถาม และ/หรือจัดเตรียมข้อมูลและเอกสารเกี่ยวกับการจัดการอาคารชุดตามที่คณะกรรมการร้องขอ
- 39.7 ดำเนินการจัดส่งเอกสารตามที่กฎหมายกำหนดต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการยื่นแบบแสดงรายการภาษี และเอกสารเพื่อการชำระค่าใช้จ่ายที่แท้จริงทั้งหมดอันเกี่ยวข้องกับการจัดการอาคารชุดตามงบประมาณ โดยต้องได้รับความเห็นชอบล่วงหน้าจากคณะกรรมการก่อน
- 39.8 ดูแลให้มีการเก็บรักษาบันทึก สมุดบัญชี สมุดทะเบียน เอกสารแสดงรายรับรายจ่าย อุปกรณ์และทรัพย์สินอื่นๆของนิติบุคคลอาคารชุดไว้อย่างเรียบร้อยปลอดภัยรวมถึงจัดให้มีการทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือน และติดประกาศให้เจ้าของร่วมทุกรายทราบภายใน สิบห้า (15) วันนับแต่วันสิ้นเดือนแต่ละเดือน และต้องติดประกาศเป็นเวลาไม่น้อยกว่า สิบห้า (15) วันต่อเนื่องกัน
- 39.9 จัดให้มีการดูแลความปลอดภัย หรือความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุด รวมถึงบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลาง ซื้อหรือเข้าซื้อทรัพย์สิน และจัดให้มีบริการอำนวยความสะดวกแก่เจ้าของร่วม ทั้งนี้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม
- 39.10 ยื่นคำฟ้อง ดำเนินการทางกฎหมาย ฟ้องร้องคดี ให้การต่อสู้คดี ใช้สิทธิเรียกร้องดำเนินคดีกระทำการใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด ประนีประนอมยอมความ ส่งข้อพิพาทให้แก่อนุญาโตตุลาการ และใช้สิทธิของเจ้าของร่วมที่มีอยู่เหนือทรัพย์สินส่วนกลาง รวมถึงการดำเนินการฟ้องบังคับชำระหนี้จากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามที่ระบุในหมวดที่ 7 ที่เกินหก (6) เดือนขึ้นไป
- 39.11 แต่งตั้ง ว่าจ้าง ถอดถอน และกำหนดค่าตอบแทนของพนักงานของนิติบุคคลอาคารชุดโดยได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ รวมถึงควบคุมและตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานดังกล่าว

- 39.12 รับรองเอกสารแสดงหนี้และความรับผิดชอบสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามข้อบังคับนี้ หรือตามกฎหมายที่ใช้บังคับ
- 39.13 รับรองบัญชีรายชื่อเจ้าของร่วมที่ถือเป็นคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลต่างด้าวตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าวของไทย
- 39.14 แต่งตั้งตัวแทนช่วงเพื่อกระทำการใดๆ ในนามของผู้จัดการเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมโดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการ
- 39.15 จัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง จัดซื้อและจัดให้มีทรัพย์สินและบริการเพื่ออำนวยความสะดวกในส่วนกลาง รวมถึงเข้าทำสัญญาหรือข้อตกลงว่าด้วยการใช้ การจัดการ และการให้บริการ ตลอดจนสัญญาหรือข้อตกลงเพื่อการชำระค่าธรรมเนียม ค่าบริการ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดเพื่อประโยชน์ร่วมกันของอาคารชุดและเจ้าของร่วม
- 39.16 จัดเก็บเงินฝากและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการจัดการและการบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับนี้
- 39.17 กำหนดขั้นตอนต่างๆ และข้อบังคับปลีกย่อยของนิติบุคคลอาคารชุด รวมถึงออกคำสั่งและประกาศที่จำเป็นโดยได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการก่อน
- 39.18 ลงนาม รับรอง สลักหลัง และทำโดยประการอื่นใด (ตามแต่กรณี) ซึ่งเชื่อกว่าสัญญาใช้เงินตรา/ฟั ตั๋วแลกเงิน และตราสารเปลี่ยนมือได้อื่นๆ ตลอดจนใบเสร็จสำหรับการชำระเงินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด โดยมีการลงนามร่วมกันของคณะกรรมการ
- 39.19 ปฏิบัติตามมติของที่ประชุมใหญ่ และ/หรือมติของคณะกรรมการ โดยมติดังกล่าวต้องไม่ขัดกับข้อบังคับนี้ และ/หรือพระราชบัญญัติอาคารชุด
- 39.20 ใช้อำนาจและหน้าที่อื่นๆ ที่กำหนดไว้ในข้อบังคับนี้หรือพระราชบัญญัติอาคารชุด

ข้อ 40 วาระการดำรงตำแหน่งของผู้จัดการ

ผู้จัดการมีวาระการดำรงตำแหน่งเป็นเวลา ห้า (5) ปี

ข้อ 41 การพ้นจากตำแหน่งของผู้จัดการ

- 41.1 นอกเหนือจากการลาออกตามที่ระบุไว้ในข้อ 40 ผู้จัดการพ้นจากตำแหน่งด้วยเหตุดังนี้
- 41.1.1 การถึงแก่กรรมหรือการเลิกกิจการ
- 41.1.2 ลาออก
- 41.1.3 สิ้นสุดระยะเวลาตามที่กำหนดในสัญญาจ้าง
- 41.1.4 เมื่อมีคำสั่งศาลให้เป็นบุคคลล้มละลายหรือต้องโทษจำคุก
- 41.1.5 การถูกให้ออกด้วยมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ซึ่งมีคะแนนเสียงรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของเจ้าของร่วมทุกราย
- 41.1.6 ขาดคุณสมบัติ หรือมีลักษณะต้องห้ามตามที่ระบุในข้อ 38
- 41.1.7 การป่วยเป็นโรคที่มีอันตรายร้ายแรง

41.1.8 การเลิกอาคารชุดทั้งหมด

- 41.2 ในกรณีที่ผู้จัดการพ้นจากตำแหน่งด้วยเหตุใด ๆ คณะกรรมการต้องแต่งตั้งกรรมการท่านหนึ่งขึ้นทำหน้าที่เป็นผู้จัดการคนใหม่โดยทันที ในระหว่างที่ตำแหน่งผู้จัดการว่างลง จนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการคนใหม่ ผู้จัดการชั่วคราวต้องเรียกประชุมใหญ่เพื่อเลือกผู้จัดการ (คนใหม่) ภายในสามสิบ (30) วันนับจากวันที่ตำแหน่งผู้จัดการว่างลง

ข้อ 42. ความรับผิดชอบของผู้จัดการ

ผู้จัดการไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดจากการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งเป็นไปตามมติของที่ประชุมใหญ่ หรือมติของคณะกรรมการ หรือเป็นไปตามข้อบังคับ เว้นแต่เป็นที่ปรากฏชัดเจนว่าผู้จัดการได้กระทำการโดยทุจริต โดยมีเจตนาที่จะสร้างความเสียหาย หรือโดยความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง

หมวดที่ 12

คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ 43. การแต่งตั้ง

- 43.1 ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมต้องเลือกบุคคลไม่น้อยกว่า สาม (3) คนแต่ไม่เกิน เก้า (9) คนขึ้นเป็นคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด
- 43.2 บุคคลดังต่อไปนี้มีสิทธิได้รับเลือกเป็นคณะกรรมการ
- 43.2.1 เจ้าของร่วมหรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม
 - 43.2.2 ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาล หรือผู้พิทักษ์ ในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์ ผู้ไร้ความสามารถ หรือเสมือนไร้ความสามารถ แล้วแต่กรณี
 - 43.2.3 ผู้แทนรับมอบอำนาจของนิติบุคคลในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นนิติบุคคลในกรณีที่ห้องชุดมีผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของร่วมหลายคน ให้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการจำนวนหนึ่ง (1) คนเท่านั้น

ข้อ 44 คุณสมบัติของกรรมการ

บุคคลซึ่งจะได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ ต้องไม่มีลักษณะต้องห้าม ดังต่อไปนี้

- 44.1 เป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
- 44.2 เคยถูกที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการ หรือถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี
- 44.3 เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์กร หรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชนฐานทุจริตต่อหน้าที่
- 44.4 เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาท หรือความผิดลหุโทษ

ข้อ 45. อำนาจและหน้าที่

เว้นแต่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมจะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น คณะกรรมการพึงมีอำนาจและหน้าที่ในการดำเนินการดังนี้

- 45.1 เสนอชื่อหรือแต่งตั้งบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลเป็นผู้จัดการ
- 45.2 ออก ให้ความเห็นชอบ หรือไปให้ความเห็นชอบต่อระเบียบปฏิบัตินิติบุคคลอาคารชุด หรือคำสั่งที่ผู้จัดการออกไว้ตามข้อบังคับนี้หรือตามกฎหมาย
- 45.3 ให้ความเห็นชอบในเรื่องเงินฝากและการจัดสรรเงินรวมถึงดอกผลของเงินดังกล่าว
- 45.4 ควบคุมและตรวจสอบการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดของผู้จัดการภายในขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับนี้ ตามที่กฎหมายกำหนดไว้ หรือตามมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม
- 45.5 กำหนดนโยบายการจัดการอาคารเพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติสำหรับผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด
- 45.6 อนุมัติให้ผู้จัดการใช้ชื่อของนิติบุคคลอาคารชุดกับหน่วยงานราชการ และ/หรือรัฐวิสาหกิจ และหรือบุคคลภายนอก รวมถึงให้ความเห็นชอบต่อการที่ผู้จัดการเข้าทำสัญญากับบุคคลภายนอกในนามของนิติบุคคลอาคารชุด หรือการที่กรรมการเข้าทำสัญญากับบุคคลภายนอกในนามของนิติบุคคลอาคารชุดในกรณี ที่ผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ของตนได้
- 45.7 ให้ความเห็นชอบต่อค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นหรือที่เกินไปจากวงเงินที่กำหนดไว้ในข้อบังคับนี้ ซึ่งคณะกรรมการเห็นว่าจำเป็นและมีความสำคัญต่ออาคารชุด
- 45.8 พิจารณาและระงับข้อพิพาทเกี่ยวกับอาคารชุดที่เกิดขึ้น รวมถึงเสนอข้อพิพาทดังกล่าวต่อที่ประชุมใหญ่ เพื่อให้ที่ประชุมใหญ่รับทราบหรือให้ความเห็นชอบในกรณีที่ต้องได้รับมติของที่ประชุม
- 45.9 พิจารณาและตัดสินใจในเรื่องใดๆเกี่ยวกับ (1) การดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนบุคคลซึ่งอาจกระทบกระเทือนต่อมาตรการรักษาความปลอดภัยในเชิงโครงสร้างและความมั่นคงของอาคารตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับนี้ (2) การดำเนินการของเจ้าของร่วมที่อาจกระทบกระเทือนต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคาร เช่น การก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลง หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง และ (3) การดำเนินการของเจ้าของร่วมหรือบุคคลภายนอกที่เป็นการฝ่าฝืนข้อบังคับนี้
- 45.10 เรียกประชุมใหญ่ตามข้อบังคับนี้
- 45.11 พิจารณาเรื่องอื่นใดตามที่ระบุไว้ในข้อบังคับนี้หรือพระราชบัญญัติอาคารชุด

ข้อ 46. วาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการ

คณะกรรมการ มีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 2 ปี ในกรณีกรรมการพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระ ให้แต่งตั้งกรรมการใหม่ขึ้นแทนกรรมการที่ออกจากตำแหน่ง โดยให้มีระยะเวลาการดำรงตำแหน่งเหลืออยู่เท่ากับกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งไว้แล้ว การแต่งตั้งครั้งนี้เป็นการเลือกทดแทนกรรมการในวาระแรกที่กรรมการออกจากตำแหน่ง เมื่อครบกำหนดวาระหากยังมิได้มีการแต่งตั้งกรรมการขึ้นใหม่ให้กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระนั้นปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่ากรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งใหม่เข้ารับหน้าที่กรรมการที่ออกอาจได้รับเลือกให้ดำรงตำแหน่งอีกได้ วาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการอยู่ได้ไม่เกิน 2 วาระติดต่อกัน

ข้อ 47. การพ้นจากตำแหน่งของกรรมการ

- 47.1 นอกเหนือจากการออกตามวาระ กรรมการอาจพ้นจากตำแหน่งด้วยเหตุดังนี้
 - 47.1.1 การถึงแก่กรรมหรือการลาออก
 - 47.1.2 การขาดคุณสมบัติตามที่ระบุไว้ในข้อ 43.2 และ ข้อ 44
 - 47.1.3 การถูกให้ออกด้วยมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ซึ่งมีคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าร่วมประชุม
- 47.2 ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงก่อนการลาออกตามวาระ และจำนวนคณะกรรมการมีไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด โดยมีการเลือกบุคคลมาทดแทนที่ว่างลงภายในการประชุมใหญ่สามัญประจำปี ครั้งต่อไป

ข้อ 48. ความรับผิด

กรรมการไม่มีหน้าที่รับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดจากการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งเป็นไปตามมติของเจ้าของร่วม หรือมติของคณะกรรมการ หรือเป็นไปตามข้อบังคับ เว้นแต่เป็นที่ปรากฏชัดเจนว่ากรรมการได้กระทำการโดยทุจริตโดยมีเจตนาที่จะสร้างความเสียหาย หรือโดยความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง

ข้อ 49. การประชุม

- 49.1 คณะกรรมการต้องจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการอย่างน้อยหนึ่งครั้งในทุก ๆ หก (6) เดือนโดยในการประชุมคณะกรรมการทุกครั้ง ต้องมีกรรมการอย่างน้อยกึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งหมดเข้าร่วมประชุมจึงจะครบเป็นองค์ประชุม
- 49.2 ที่ประชุมคณะกรรมการพึงเลือกกรรมการหนึ่งคนขึ้นเป็นประธานในการประชุม และปฏิบัติหน้าที่เป็น ประธานในการประชุมคณะกรรมการหรือการประชุมใหญ่ ในกรณีที่ประธานไม่สามารถทำหน้าที่เป็นประธานในการประชุมได้ ให้รองประธานหรือกรรมการอื่นที่มีตำแหน่งรองจากประธานทำหน้าที่เป็นประธานในการประชุม
- 49.3 ในกรณีที่ประธานลาออกจากตำแหน่ง ให้คณะกรรมการเลือกกรรมการคนหนึ่งขึ้นทำหน้าที่แทนประธานกรรมการที่ลาออกไปในทันที
- 49.4 หลักเกณฑ์และวิธีการในการจัดการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมให้นำมาใช้กับการประชุมคณะกรรมการโดยอนุโลม ตราบเท่าที่หลักเกณฑ์และวิธีการดังกล่าวไม่ขัด หรือแย้งกับข้อกำหนดในหมวดนี้
- 49.5 มติของที่ประชุมคณะกรรมการต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากจากกรรมการที่มาประชุม กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด
- 49.6 เมื่อมีการให้ความเห็นชอบต่อมติใดๆ ที่อาจกระทบกระเทือนต่อผลประโยชน์ของเจ้าของร่วมให้จัดพิมพ์ และติดมติดังกล่าวไว้บนป้ายประกาศเพื่อให้เจ้าของร่วมทุกรายทราบถึงมติดังกล่าว

หมวดที่ 13

ความเสียหายที่เกิดขึ้นกับอาคารชุด

ข้อ 50. ความเสียหายที่เกิดขึ้นกับอาคารชุด

ในกรณีที่อาคารชุดได้รับความเสียหายให้นำข้อกำหนดตามมาตราต่างๆของพระราชบัญญัติอาคารชุดในส่วนที่เกี่ยวกับความเสียหายของอาคารชุด และกฎหมายที่เกี่ยวข้องมาบังคับใช้

หมวดที่ 14

งบการเงินและรายงาน

ข้อ 51. งบการเงิน

ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานทางบัญชีอย่างน้อยหนึ่งครั้งทุกรอบ สิบสอง (12) เดือน โดยให้ถือว่าเป็นรอบปีทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น

งบการเงินตามวรรคหนึ่ง ต้องมีรายการแสดงจำนวนสินทรัพย์ และหนี้สินของนิติบุคคลอาคารชุดทั้งบัญชีรายรับ รายจ่าย และต้องจัดให้มีผู้สอบบัญชีตรวจสอบแล้วนำเสนอเพื่ออนุมัติในที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมภายใน หนึ่งร้อย ยี่สิบ (120) วันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชี

ข้อ 52. รายงานประจำปี

52.1 ให้นิติบุคคลอาคารชุด จัดทำรายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานเสนอต่อที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม พร้อมการเสนองบดุล และให้ส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้แก่เจ้าของร่วมก่อนวันประชุมใหญ่ล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วัน

52.2 ให้นิติบุคคลอาคารชุดเก็บรักษารายงานการประจำปี งบการเงิน พร้อมทั้งข้อบังคับไว้ที่สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุดไม่น้อยกว่า สิบ (10) ปีนับแต่วันที่ไดรับอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือเจ้าของห้องชุดตรวจสอบได้

หมวดที่ 15

การเลิกอาคารชุด

ข้อ 53. การเลิกอาคารชุด

อาคารชุดที่จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุดแล้วอาจเลิกได้เมื่อปรากฏเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้เกิดขึ้น

53.1 ที่ประชุมเจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุด

53.2 อาคารชุดได้รับความเสียหายทั้งหมด และที่ประชุมเจ้าของร่วมมีมติไม่สร้างอาคารชุดขึ้นใหม่

53.3 อาคารชุดถูกเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

ข้อ 54. การแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี

ให้ที่ประชุมใหญ่แต่งตั้งผู้ชำระบัญชีภายใน สิบสี่ (14) วันนับแต่วันที่มีมติให้เลิกอาคารชุด และให้ผู้ชำระบัญชีมีอำนาจ ในการจำหน่ายทรัพย์สินใด ๆ ที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง เว้นแต่ที่ประชุมใหญ่จะมีมติเป็นอย่างอื่น

หมวดที่ 16

บทลงโทษ

ข้อ 55. บทลงโทษ

ในกรณีที่เจ้าของร่วม หรือบริวารของเจ้าของร่วมไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดใดในข้อบังคับนี้ หรือระเบียบอื่นใดที่ออก ภายใต้อำนาจข้อบังคับนี้ ผู้จัดการจะเตือนเจ้าของร่วมหรือบริวารของเจ้าของร่วมดังกล่าวด้วยวาจาหรือเป็นลายลักษณ์ อักษร หากบุคคลดังกล่าวไม่ปฏิบัติตามคำเตือน ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการมีอำนาจสั่งห้ามมิให้ เจ้าของร่วม หรือบริวารของเจ้าของร่วมรายนั้นใช้ทรัพย์สินส่วนกลางบางส่วน หรือทั้งหมดจนกว่าเจ้าของร่วมหรือ บริวารของเจ้าของร่วมรายนั้นจะปฏิบัติตามข้อบังคับนี้และ/หรือคำเตือนดังกล่าว ในการนี้ผู้จัดการมีอำนาจ ดำเนินการใดๆ ของ ข้อบังคับนี้กับเจ้าของร่วมได้

หมวดที่ 17

บทเฉพาะกาล

ข้อ 56. การแต่งตั้งผู้จัดการคนแรก

การดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการคนแรก คือ บริษัท ไรมอนแลนด์ เซอร์วิสส์ จำกัด จากการแต่งตั้งโดย เจ้าของโครงการ ขึ้นเพื่อจัดการอาคารชุดในช่วงเวลาก่อนและหลังการจดทะเบียนข้อบังคับนี้ นอกจากนี้ เจ้าของร่วมยังให้สัตยาบันต่อ บรรดาค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่ผู้จัดการดังกล่าวได้ใช้ไปในการดำเนินการหรือในการที่เกี่ยวข้องกับ อาคารชุด และ/หรือ ทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 57. ชื่อและสำนักงานของผู้จัดการคนแรก

ในระยะเริ่มแรก ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด คือบริษัท ไรมอนแลนด์ เซอร์วิสส์ จำกัด ทั้งนี้ บริษัท ไรมอน แลนด์ เซอร์วิสส์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการนิติบุคคลมีวาระการดำรงตำแหน่งเริ่มแรก เป็นเวลา ห้า (5) ปี นับแต่วันจดทะเบียน อาคารชุด

ผู้จัดการคนแรกมีอำนาจและหน้าที่ตามข้อบังคับนี้และตามพระราชบัญญัติอาคารชุด

ข้อ 58. อำนาจของผู้จัดการคนแรก

เพื่ออำนวยความสะดวกต่อการจัดการอาคารชุด ผู้จัดการคนแรกพึงมีอำนาจในการบริหารพิจารณาว่าจ้าง และดำเนินการใดๆ ในส่วนของการจัดการอาคารชุดนั้น ผู้จัดการต้องแสดงรายละเอียดของค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการต่อที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมครั้งแรกเพื่อให้ที่ประชุมให้สัตยาบัน

ข้อ 59. บัญชีธนาคารในระยะเริ่มแรก

นิติบุคคลอาคารชุด ต้องนำฝากเงินที่เรียกเก็บจากเจ้าของร่วมตามข้อบังคับนี้ไว้ในบัญชีธนาคารภายใต้ชื่อ "นิติบุคคลอาคารชุด เดอะ ลอฟท์ สีลม"

เอกสารแนบท้าย
รายการแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง
โครงการอาคารชุด เดอะ สลอฟท์ สยาม

ทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุดฯ ได้แก่ ส่วนของอาคารชุดฯ ที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดฯ และ/หรือ ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน สำหรับเจ้าของร่วม ได้แก่

1. ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดิน เลขที่ 53215 แขวงสีลม เขตบางรัก จังหวัดกรุงเทพมหานคร เนื้อที่
รวม 2 ไร่ 10 ตารางวา
2. โครงสร้างอาคาร เช่น ฐานราก ซึ่งประกอบด้วย เสาเข็มและฐานรากคอนกรีตเสริมเหล็ก, พื้น คาน เสา
คานฟ้าและหลังคาคอนกรีตเสริมเหล็ก รวมถึงผนังภายนอกและส่วนตกแต่งผนังภายนอกอาคาร
3. สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ตั้งอยู่เลขที่ 33 ถนนประมวญ แขวงสีลม เขตบางรัก จังหวัด
กรุงเทพมหานคร ตั้งอยู่ที่ชั้น 1
4. ลิฟท์ทั้งหมด 4 เครื่อง ประกอบด้วย ลิฟท์โดยสารสำหรับผู้พักอาศัยและส่วนจอดรถจำนวน 3 เครื่อง
และลิฟท์สำหรับบริการและพนักงานดับเพลิง จำนวน 1 เครื่อง พร้อมด้วยระบบเครื่องจักร เครื่องกล
อุปกรณ์ประกอบครบสมบูรณ์ ตั้งอยู่ที่ห้องเครื่องลิฟท์ ชั้นห้องเครื่อง
5. โถงต้อนรับ จุดรับส่ง ห้องจดหมาย ตั้งอยู่ที่ชั้น 1
6. ห้องน้ำส่วนกลางตั้งอยู่ที่ชั้น 1 และชั้น 34
7. ห้องสมุด / อ่านหนังสือ ตั้งอยู่ที่ชั้น 1
8. ห้องแม่บ้าน พร้อมห้องน้ำภายใน ตั้งอยู่ที่ชั้น 1
9. สวนหย่อม และพื้นที่สีเขียวภายนอกอาคาร ตั้งอยู่ที่ชั้น 1
10. สวนหย่อม และพื้นที่สีเขียวบนอาคาร ตั้งอยู่ที่ชั้น 9 และชั้นคานฟ้า
11. ห้องออกกำลังกาย ตั้งอยู่ชั้น 33
12. ห้องจัดเลี้ยง และส่วนเตรียมอาหาร ตั้งอยู่ที่ชั้น 34
13. สระว่ายน้ำระบบน้ำแร่ (Mineral Water Pool System) พร้อมสระเด็ก และระบบจากุซซี่ ตั้งอยู่ที่ชั้น 34
14. ระเบียงและพื้นที่โดยรอบสระว่ายน้ำ ตั้งอยู่ที่ชั้น 34
15. ห้องอบไอน้ำ แยกชาย/หญิง และอุปกรณ์ ตั้งอยู่ที่ชั้น 34
16. ทางเดินส่วนกลางในแต่ละชั้น
17. ป่อหนองน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย และระบบสุญญากาศ ตั้งอยู่ที่ดินรอบอาคาร
18. ห้องปั๊มน้ำ เครื่องจักรกลระบบดับเพลิง และระบบควบคุม ตั้งอยู่ที่ชั้น 1 และชั้นห้องเครื่อง
19. กังเก็บน้ำ ตั้งอยู่ที่ชั้นห้องเครื่อง
20. กังเก็บน้ำสำรอง (ดับเพลิง) ตั้งอยู่ที่ชั้นห้องเครื่อง
21. ตู้ชุมสายโทรศัพท์, ระบบรักษาความปลอดภัย และระบบสื่อสาร ตั้งอยู่ที่ชั้น 1
22. ห้องหม้อแปลงไฟฟ้า, ห้องควบคุมระบบไฟฟ้า, และห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง ตั้งอยู่ที่ชั้น 1

23. ห้องควบคุมระบบป้องกันอัคคีภัย และระบบกล้องวงจรปิด ตั้งอยู่ที่ชั้น 1
24. ห้องเครื่องพัดลมอัดอากาศ ตั้งอยู่ที่ชั้นห้องเครื่อง
25. ห้องระบบไฟฟ้าและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องต่างๆในแต่ละชั้น
26. ระบบประปา, ระบบสุขาภิบาล และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องต่างๆในแต่ละชั้น
27. ระบบเสอากาศรับสัญญาณโทรทัศน์และการสื่อสาร สายล่อฟ้า และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องต่างๆ ตั้งอยู่ที่ชั้น
ห้องเครื่องและชั้นดาดฟ้า และห้องควบคุมอุปกรณ์ไฟฟ้าประจำชั้น
28. ห้องเครื่องลิฟต์ และระบบควบคุม ตั้งอยู่ที่ชั้นห้องเครื่อง
29. พื้นที่หนีไฟทางอากาศ ตั้งอยู่ที่ชั้นดาดฟ้า
30. พื้นที่ทางเดินทั้งภายในและภายนอกอาคาร ราวระเบียงทางเดินทั้งภายในและภายนอกอาคาร, บันได
ภายในอาคาร, บันไดหนีไฟ, กำแพงลูกกรง, ราวระเบียงนอกหน้าต่าง, กันสาด ในแต่ละชั้น
31. ไฟแสงสว่างรอบนอกอาคาร ไฟแสงสว่างส่องภายในอาคาร ปรากฏอยู่ที่ชั้น 1 ถึงชั้นดาดฟ้า
32. อุปกรณ์ระบบป้องกันและแจ้งเตือนอัคคีภัย ภายในพื้นที่ทางเดินทั้งภายในและภายนอกอาคาร ปรากฏอยู่
ที่ชั้น 1 ถึงชั้นดาดฟ้า
33. ป้ายชื่ออาคาร อยู่บริเวณด้านหน้าอาคาร, ป้ายทาง และป้ายสัญลักษณ์อยู่ภายในอาคารในแต่ละชั้น
34. ทางรอกวิ่งและพื้นที่จอดรถภายในอาคาร จำนวน 203 คัน แบ่งออกเป็น
- | | |
|-------------|-----------------------------|
| - ชั้นที่ 1 | ที่จอดรถทั่วไป จำนวน 9 คัน |
| - ชั้นที่ 2 | ที่จอดรถทั่วไป จำนวน 17 คัน |
| - ชั้นที่ 3 | ที่จอดรถทั่วไป จำนวน 30 คัน |
| - ชั้นที่ 4 | ที่จอดรถทั่วไป จำนวน 32 คัน |
| - ชั้นที่ 5 | ที่จอดรถทั่วไป จำนวน 33 คัน |
| - ชั้นที่ 6 | ที่จอดรถทั่วไป จำนวน 32 คัน |
| - ชั้นที่ 7 | ที่จอดรถทั่วไป จำนวน 33 คัน |
| - ชั้นที่ 8 | ที่จอดรถทั่วไป จำนวน 17 คัน |
35. ทางวิ่งรอกยนต์ภายนอกอาคาร ตั้งอยู่ที่ชั้น 1
36. ห้องพักขยะ ตั้งอยู่ที่ชั้น 1 และห้องพักขยะในแต่ละชั้น
37. ทางระบายน้ำโดยรอบอาคารที่ชั้น 1
38. รั้วโครงการ, ป้อมรักษาความปลอดภัย, อุปกรณ์ควบคุมการเข้า-ออก, หัวรับน้ำดับเพลิง ตั้งอยู่ที่ชั้น 1
39. กรงขังสุนัขที่จัดซื้อ จัดหาเพิ่มเติมภายหลังโดยนิติบุคคลอาคารชุดฯ ที่เป็นกรรมสิทธิ์หรือสิทธิของนิติ
บุคคลอาคารชุดฯ และมีไว้สำหรับใช้หรือประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วม

เอกสารแนบ 2

บัญชีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ โครงการอาคารชุด เดอะ ลอฟท์ สีลม

ลำดับที่	บ้านเลขที่	เลขที่ห้อง	ชั้นที่	ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ตารางเมตร)					อัตราส่วน กรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สิน ส่วนกลาง
				พื้นที่ห้อง ชุด	พื้นที่ ระเบียง	พื้นที่ที่ว่าง แอร์	พื้นที่สวน	รวมพื้นที่ ห้องชุด	
1	33/1	LS-901	9	30.52	2.24	1.16	0.00	33.92	33.92
2	33/2	LS-902	9	30.52	2.24	1.16	0.00	33.92	33.92
3	33/3	LS-903	9	46.08	7.19	1.17	0.00	54.44	54.44
4	33/4	LS-904	9	35.99	0.00	1.30	0.00	37.29	37.29
5	33/5	LS-905	9	35.96	0.00	1.31	0.00	37.27	37.27
6	33/6	LS-906	9	46.38	7.17	1.15	0.00	54.70	54.70
7	33/7	LS-907	9	30.52	2.20	1.17	0.00	33.89	33.89
8	33/8	LS-908	9	30.52	2.20	1.17	0.00	33.89	33.89
9	33/9	LS-909	9	76.05	0.00	2.99	29.10	108.14	108.14
10	33/10	LS-910	9	50.97	0.00	3.12	13.66	67.75	67.75
11	33/11	LS-911	9	55.02	0.00	1.76	23.37	80.15	80.15
12	33/12	LS-1001	10	30.52	2.20	1.18	0.00	33.90	33.90
13	33/14	LS-1002	10	30.52	2.21	1.16	0.00	33.89	33.89
14	33/15	LS-1003	10	46.69	7.19	1.17	0.00	55.05	55.05
15	33/16	LS-1004	10	36.07	0.00	1.30	0.00	37.37	37.37
16	33/17	LS-1005	10	35.96	0.00	1.31	0.00	37.27	37.27
17	33/18	LS-1006	10	46.24	7.08	1.17	0.00	54.49	54.49
18	33/19	LS-1007	10	30.57	2.20	1.17	0.00	33.94	33.94
19	33/20	LS-1008	10	30.57	2.20	1.17	0.00	33.94	33.94
20	33/21	LS-1009	10	51.54	5.91	1.16	0.00	58.61	58.61
21	33/22	LS-1010	10	29.09	2.72	1.21	0.00	33.02	33.02
22	33/23	LS-1011	10	55.06	2.21	1.30	0.00	58.57	58.57
23	33/24	LS-1012	10	29.07	2.72	1.21	0.00	33.00	33.00
24	33/25	LS-1013	10	51.51	5.91	1.14	0.00	58.56	58.56

ลำดับที่	บ้านเลขที่	เลขที่ห้อง	ชั้นที่	ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ตารางเมตร)					อัตราส่วน กรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สิน ส่วนกลาง
				พื้นที่ห้อง ชุด	พื้นที่ ระเบียง	พื้นที่ที่ว่าง แอร์	พื้นที่สวน	รวมพื้นที่ ห้องชุด	
25	33/26	LS-1101	11	30.52	2.20	1.18	0.00	33.90	33.90
26	33/27	LS-1102	11	30.52	2.21	1.16	0.00	33.89	33.89
27	33/28	LS-1103	11	46.69	7.19	1.17	0.00	55.05	55.05
28	33/29	LS-1104	11	36.07	0.00	1.30	0.00	37.37	37.37
29	33/30	LS-1105	11	35.96	0.00	1.31	0.00	37.27	37.27
30	33/31	LS-1106	11	46.24	7.08	1.17	0.00	54.49	54.49
31	33/32	LS-1107	11	30.57	2.20	1.17	0.00	33.94	33.94
32	33/33	LS-1108	11	30.57	2.20	1.17	0.00	33.94	33.94
33	33/34	LS-1109	11	51.54	5.91	1.16	0.00	58.61	58.61
34	33/35	LS-1110	11	29.09	2.72	1.21	0.00	33.02	33.02
35	33/36	LS-1111	11	55.06	2.21	1.30	0.00	58.57	58.57
36	33/37	LS-1112	11	29.07	2.72	1.21	0.00	33.00	33.00
37	33/38	LS-1113	11	51.51	5.91	1.14	0.00	58.56	58.56
38	33/39	LS-1201	12	30.52	2.20	1.18	0.00	33.90	33.90
39	33/40	LS-1202	12	30.52	2.21	1.16	0.00	33.89	33.89
40	33/41	LS-1203	12	46.69	7.19	1.17	0.00	55.05	55.05
41	33/42	LS-1204	12	36.07	0.00	1.30	0.00	37.37	37.37
42	33/43	LS-1205	12	35.96	0.00	1.31	0.00	37.27	37.27
43	33/44	LS-1206	12	46.24	7.08	1.17	0.00	54.49	54.49
44	33/45	LS-1207	12	30.57	2.20	1.17	0.00	33.94	33.94
45	33/46	LS-1208	12	30.57	2.20	1.17	0.00	33.94	33.94
46	33/47	LS-1209	12	51.54	5.91	1.16	0.00	58.61	58.61
47	33/48	LS-1210	12	29.09	2.72	1.21	0.00	33.02	33.02
48	33/49	LS-1211	12	55.06	2.21	1.30	0.00	58.57	58.57
49	33/50	LS-1212	12	29.07	2.72	1.21	0.00	33.00	33.00
50	33/51	LS-1213	12	51.51	5.91	1.14	0.00	58.56	58.56
51	33/52	LS-12A01	13	30.52	2.20	1.18	0.00	33.90	33.90

ลำดับที่	บ้านเลขที่	เลขที่ห้อง	ชั้นที่	ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ตารางเมตร)					อัตราส่วน กรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สิน ส่วนกลาง
				พื้นที่ห้อง ชุด	พื้นที่ ระเบียง	พื้นที่ที่ว่าง แอร์	พื้นที่สวน	รวมพื้นที่ ห้องชุด	
52	33/53	LS-12A02	13	30.52	2.21	1.16	0.00	33.89	33.89
53	33/54	LS-12A03	13	46.69	7.19	1.17	0.00	55.05	55.05
54	33/55	LS-12A04	13	36.07	0.00	1.30	0.00	37.37	37.37
55	33/56	LS-12A05	13	35.96	0.00	1.31	0.00	37.27	37.27
56	33/57	LS-12A06	13	46.24	7.08	1.17	0.00	54.49	54.49
57	33/58	LS-12A07	13	30.57	2.20	1.17	0.00	33.94	33.94
58	33/59	LS-12A08	13	30.57	2.20	1.17	0.00	33.94	33.94
59	33/60	LS-12A09	13	51.54	5.91	1.16	0.00	58.61	58.61
60	33/61	LS-12A10	13	29.09	2.72	1.21	0.00	33.02	33.02
61	33/62	LS-12A11	13	55.06	2.21	1.30	0.00	58.57	58.57
62	33/63	LS-12A12	13	29.07	2.72	1.21	0.00	33.00	33.00
63	33/64	LS-12A13	13	51.51	5.91	1.14	0.00	58.56	58.56
64	33/65	LS-1401	14	30.52	2.20	1.18	0.00	33.90	33.90
65	33/66	LS-1402	14	30.52	2.21	1.16	0.00	33.89	33.89
66	33/67	LS-1403	14	46.69	7.19	1.17	0.00	55.05	55.05
67	33/68	LS-1404	14	36.07	0.00	1.30	0.00	37.37	37.37
68	33/69	LS-1405	14	35.96	0.00	1.31	0.00	37.27	37.27
69	33/70	LS-1406	14	46.24	7.08	1.17	0.00	54.49	54.49

ลำดับที่	บ้านเลขที่	เลขที่ห้อง	ชั้นที่	ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ตารางเมตร)					อัตราส่วน กรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สิน ส่วนกลาง
				พื้นที่ห้อง ชุด	พื้นที่ ระเบียง	พื้นที่ที่ว่าง แอร์	พื้นที่สวน	รวมพื้นที่ ห้องชุด	
70	33/71	LS-1407	14	30.57	2.20	1.17	0.00	33.94	33.94
71	33/72	LS-1408	14	30.57	2.20	1.17	0.00	33.94	33.94
72	33/73	LS-1409	14	51.54	5.91	1.16	0.00	58.61	58.61
73	33/74	LS-1410	14	29.09	2.72	1.21	0.00	33.02	33.02
74	33/75	LS-1411	14	55.06	2.21	1.30	0.00	58.57	58.57
75	33/76	LS-1412	14	29.07	2.72	1.21	0.00	33.00	33.00
76	33/77	LS-1413	14	51.51	5.91	1.14	0.00	58.56	58.56
77	33/78	LS-1501	15	30.52	2.20	1.18	0.00	33.90	33.90
78	33/79	LS-1502	15	30.52	2.21	1.16	0.00	33.89	33.89
79	33/80	LS-1503	15	46.69	7.19	1.17	0.00	55.05	55.05
80	33/81	LS-1504	15	36.07	0.00	1.30	0.00	37.37	37.37
81	33/82	LS-1505	15	35.96	0.00	1.31	0.00	37.27	37.27
82	33/83	LS-1506	15	46.24	7.08	1.17	0.00	54.49	54.49
83	33/84	LS-1507	15	30.57	2.20	1.17	0.00	33.94	33.94
84	33/85	LS-1508	15	30.57	2.20	1.17	0.00	33.94	33.94
85	33/86	LS-1509	15	51.54	5.91	1.16	0.00	58.61	58.61
86	33/87	LS-1510	15	29.09	2.72	1.21	0.00	33.02	33.02
87	33/88	LS-1511	15	55.06	2.21	1.30	0.00	58.57	58.57
88	33/89	LS-1512	15	29.07	2.72	1.21	0.00	33.00	33.00
89	33/90	LS-1513	15	51.51	5.91	1.14	0.00	58.56	58.56
90	33/91	LS-1601	16	30.52	2.20	1.18	0.00	33.90	33.90
91	33/92	LS-1602	16	30.52	2.21	1.16	0.00	33.89	33.89
92	33/93	LS-1603	16	46.69	7.19	1.17	0.00	55.05	55.05
93	33/94	LS-1604	16	36.07	0.00	1.30	0.00	37.37	37.37
94	33/95	LS-1605	16	35.96	0.00	1.31	0.00	37.27	37.27
95	33/96	LS-1606	16	46.24	7.08	1.17	0.00	54.49	54.49
96	33/97	LS-1607	16	30.57	2.20	1.17	0.00	33.94	33.94
97	33/98	LS-1608	16	30.57	2.20	1.17	0.00	33.94	33.94

ลำดับที่	บ้านเลขที่	เลขที่ห้อง	ชั้นที่	ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ตารางเมตร)					อัตราส่วน กรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สิน ส่วนกลาง
				พื้นที่ห้อง ชุด	พื้นที่ ระเบียง	พื้นที่ที่ว่าง แอร์	พื้นที่สวน	รวมพื้นที่ ห้องชุด	
98	33/99	LS-1609	16	51.54	5.91	1.16	0.00	58.61	58.61
99	33/100	LS-1610	16	29.09	2.72	1.21	0.00	33.02	33.02
100	33/101	LS-1611	16	55.06	2.21	1.30	0.00	58.57	58.57
101	33/102	LS-1612	16	29.07	2.72	1.21	0.00	33.00	33.00
102	33/103	LS-1613	16	51.51	5.91	1.14	0.00	58.56	58.56
103	33/104	LS-1701	17	30.52	2.20	1.18	0.00	33.90	33.90
104	33/105	LS-1702	17	30.52	2.21	1.16	0.00	33.89	33.89
105	33/106	LS-1703	17	46.69	7.19	1.17	0.00	55.05	55.05
106	33/107	LS-1704	17	36.07	0.00	1.30	0.00	37.37	37.37
107	33/108	LS-1705	17	35.96	0.00	1.31	0.00	37.27	37.27
108	33/109	LS-1706	17	46.24	7.08	1.17	0.00	54.49	54.49
109	33/110	LS-1707	17	30.57	2.20	1.17	0.00	33.94	33.94
110	33/111	LS-1708	17	30.57	2.20	1.17	0.00	33.94	33.94
111	33/112	LS-1709	17	51.54	5.91	1.16	0.00	58.61	58.61
112	33/113	LS-1710	17	29.09	2.72	1.21	0.00	33.02	33.02
113	33/114	LS-1711	17	55.06	2.21	1.30	0.00	58.57	58.57
114	33/115	LS-1712	17	29.07	2.72	1.21	0.00	33.00	33.00
115	33/116	LS-1713	17	51.51	5.91	1.14	0.00	58.56	58.56
116	33/117	LS-1801	18	30.52	2.20	1.18	0.00	33.90	33.90
117	33/118	LS-1802	18	30.52	2.21	1.16	0.00	33.89	33.89
118	33/119	LS-1803	18	46.69	7.19	1.17	0.00	55.05	55.05
119	33/120	LS-1804	18	36.07	0.00	1.30	0.00	37.37	37.37
120	33/121	LS-1805	18	35.96	0.00	1.31	0.00	37.27	37.27
121	33/122	LS-1806	18	46.24	7.08	1.17	0.00	54.49	54.49
122	33/123	LS-1807	18	30.57	2.20	1.17	0.00	33.94	33.94
123	33/124	LS-1808	18	30.57	2.20	1.17	0.00	33.94	33.94
124	33/125	LS-1809	18	51.54	5.91	1.16	0.00	58.61	58.61
125	33/126	LS-1810	18	29.09	2.72	1.21	0.00	33.02	33.02

ลำดับที่	บ้านเลขที่	เลขที่ห้อง	ชั้นที่	ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ตารางเมตร)					อัตราส่วน กรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สิน ส่วนกลาง
				พื้นที่ห้อง ชุด	พื้นที่ ระเบียง	พื้นที่ที่ว่าง แอร์	พื้นที่สวน	รวมพื้นที่ ห้องชุด	
126	33/127	LS-1811	18	55.06	2.21	1.29	0.00	58.56	58.56
127	33/128	LS-1812	18	29.07	2.72	1.21	0.00	33.00	33.00
128	33/129	LS-1813	18	51.51	5.91	1.14	0.00	58.56	58.56
129	33/130	LS-1901	19	41.22	3.42	1.41	0.00	46.05	46.05
130	33/131	LS-1902	19	43.95	3.39	1.40	0.00	48.74	48.74
131	33/132	LS-1903	19	80.69	4.20	1.26	0.00	86.15	86.15
132	33/133	LS-1904	19	80.69	4.20	1.26	0.00	86.15	86.15
133	33/134	LS-1905	19	43.82	3.34	1.36	0.00	48.52	48.52
134	33/135	LS-1906	19	41.26	3.34	1.37	0.00	45.97	45.97
135	33/136	LS-1907	19	61.76	3.68	1.20	0.00	66.64	66.64
136	33/137	LS-1908	19	44.86	3.06	1.21	0.00	49.13	49.13
137	33/138	LS-1909	19	44.98	3.06	1.18	0.00	49.22	49.22
138	33/139	LS-1910	19	62.22	3.68	1.22	0.00	67.12	67.12
139	33/140	LS-2001	20	41.22	3.42	1.41	0.00	46.05	46.05
140	33/141	LS-2002	20	43.95	3.39	1.40	0.00	48.74	48.74
141	33/142	LS-2003	20	80.69	4.20	1.26	0.00	86.15	86.15
142	33/143	LS-2004	20	80.69	4.20	1.26	0.00	86.15	86.15
143	33/144	LS-2005	20	43.82	3.34	1.36	0.00	48.52	48.52
144	33/145	LS-2006	20	41.26	3.34	1.37	0.00	45.97	45.97
145	33/146	LS-2007	20	61.76	3.68	1.20	0.00	66.64	66.64
146	33/147	LS-2008	20	44.86	3.06	1.21	0.00	49.13	49.13
147	33/148	LS-2009	20	44.98	3.06	1.18	0.00	49.22	49.22
148	33/149	LS-2010	20	62.22	3.68	1.22	0.00	67.12	67.12
149	33/150	LS-2101	21	41.22	3.42	1.41	0.00	46.05	46.05
150	33/151	LS-2102	21	43.95	3.39	1.40	0.00	48.74	48.74
151	33/152	LS-2103	21	80.69	4.20	1.26	0.00	86.15	86.15
152	33/153	LS-2104	21	81.11	4.20	1.26	0.00	86.57	86.57
153	33/154	LS-2105	21	43.82	3.34	1.36	0.00	48.52	48.52

ลำดับที่	บ้านเลขที่	เลขที่ห้อง	ชั้นที่	ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ตารางเมตร)					อัตราส่วน กรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สิน ส่วนกลาง
				พื้นที่ห้อง ชุด	พื้นที่ ระเบียง	พื้นที่ที่ว่าง แอร์	พื้นที่สวน	รวมพื้นที่ ห้องชุด	
154	33/155	LS-2106	21	41.26	3.34	1.37	0.00	45.97	45.97
155	33/156	LS-2107	21	61.76	3.68	1.20	0.00	66.64	66.64
156	33/157	LS-2108	21	44.86	3.06	1.21	0.00	49.13	49.13
157	33/158	LS-2109	21	44.98	3.06	1.18	0.00	49.22	49.22
158	33/159	LS-2110	21	62.22	3.68	1.22	0.00	67.12	67.12
159	33/160	LS-2201	22	41.22	3.42	1.41	0.00	46.05	46.05
160	33/161	LS-2202	22	43.95	3.39	1.40	0.00	48.74	48.74
161	33/162	LS-2203	22	80.69	4.20	1.26	0.00	86.15	86.15
162	33/163	LS-2204	22	80.69	4.20	1.26	0.00	86.15	86.15
163	33/164	LS-2205	22	43.82	3.34	1.36	0.00	48.52	48.52
164	33/165	LS-2206	22	41.26	3.34	1.37	0.00	45.97	45.97
165	33/166	LS-2207	22	61.76	3.68	1.20	0.00	66.64	66.64
166	33/167	LS-2208	22	44.86	3.06	1.21	0.00	49.13	49.13
167	33/168	LS-2209	22	44.98	3.06	1.18	0.00	49.22	49.22
168	33/169	LS-2210	22	62.22	3.68	1.22	0.00	67.12	67.12
169	33/170	LS-2301	23	41.22	3.42	1.41	0.00	46.05	46.05
170	33/171	LS-2302	23	43.95	3.39	1.40	0.00	48.74	48.74
171	33/172	LS-2303	23	80.69	4.20	1.26	0.00	86.15	86.15
172	33/173	LS-2304	23	80.69	4.20	1.26	0.00	86.15	86.15
173	33/174	LS-2305	23	43.82	3.34	1.36	0.00	48.52	48.52
174	33/175	LS-2306	23	41.26	3.34	1.37	0.00	45.97	45.97
175	33/176	LS-2307	23	61.76	3.68	1.20	0.00	66.64	66.64
176	33/177	LS-2308	23	44.86	3.06	1.21	0.00	49.13	49.13
177	33/178	LS-2309	23	44.98	3.06	1.18	0.00	49.22	49.22
178	33/179	LS-2310	23	62.22	3.68	1.22	0.00	67.12	67.12
179	33/180	LS-2401	24	41.22	3.42	1.41	0.00	46.05	46.05
180	33/181	LS-2402	24	43.95	3.39	1.40	0.00	48.74	48.74
181	33/182	LS-2403	24	80.69	4.20	1.26	0.00	86.15	86.15

ลำดับที่	บ้านเลขที่	เลขที่ห้อง	ชั้นที่	ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ตารางเมตร)					อัตราส่วน กรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สิน ส่วนกลาง
				พื้นที่ห้อง ชุด	พื้นที่ ระเบียง	พื้นที่ที่ว่าง แอร์	พื้นที่สวน	รวมพื้นที่ ห้องชุด	
182	33/183	LS-2404	24	80.69	4.20	1.26	0.00	86.15	86.15
183	33/184	LS-2405	24	43.82	3.34	1.36	0.00	48.52	48.52
184	33/185	LS-2406	24	41.26	3.34	1.37	0.00	45.97	45.97
185	33/186	LS-2407	24	61.76	3.68	1.20	0.00	66.64	66.64
186	33/187	LS-2408	24	44.86	3.06	1.21	0.00	49.13	49.13
187	33/188	LS-2409	24	44.98	3.06	1.18	0.00	49.22	49.22
188	33/189	LS-2410	24	62.22	3.68	1.22	0.00	67.12	67.12
189	33/190	LS-2501	25	41.22	3.42	1.41	0.00	46.05	46.05
190	33/191	LS-2502	25	43.95	3.39	1.40	0.00	48.74	48.74
191	33/192	LS-2503	25	80.69	4.20	1.26	0.00	86.15	86.15
192	33/193	LS-2504	25	80.69	4.20	1.26	0.00	86.15	86.15
193	33/194	LS-2505	25	43.82	3.34	1.36	0.00	48.52	48.52
194	33/195	LS-2506	25	41.26	3.34	1.37	0.00	45.97	45.97
195	33/196	LS-2507	25	61.76	3.68	1.20	0.00	66.64	66.64
196	33/197	LS-2508	25	44.86	3.06	1.21	0.00	49.13	49.13
197	33/198	LS-2509	25	44.98	3.06	1.18	0.00	49.22	49.22
198	33/199	LS-2510	25	62.22	3.68	1.22	0.00	67.12	67.12
199	33/200	LS-2601	26	41.22	3.42	1.41	0.00	46.05	46.05
200	33/201	LS-2602	26	43.95	3.39	1.40	0.00	48.74	48.74
201	33/202	LS-2603	26	80.69	4.20	1.26	0.00	86.15	86.15
202	33/203	LS-2604	26	80.69	4.20	1.26	0.00	86.15	86.15
203	33/204	LS-2605	26	43.82	3.34	1.36	0.00	48.52	48.52
204	33/205	LS-2606	26	41.26	3.34	1.37	0.00	45.97	45.97
205	33/206	LS-2607	26	61.76	3.68	1.20	0.00	66.64	66.64
206	33/207	LS-2608	26	44.86	3.06	1.21	0.00	49.13	49.13
207	33/208	LS-2609	26	44.98	3.06	1.18	0.00	49.22	49.22
208	33/209	LS-2610	26	62.22	3.68	1.22	0.00	67.12	67.12
209	33/210	LS-2701	27	41.22	3.42	1.41	0.00	46.05	46.05

ลำดับที่	บ้านเลขที่	เลขที่ห้อง	ชั้นที่	ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ตารางเมตร)					อัตราส่วน กรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สิน ส่วนกลาง
				พื้นที่ห้อง ชุด	พื้นที่ ระเบียง	พื้นที่ที่ว่าง แอร์	พื้นที่สวน	รวมพื้นที่ ห้องชุด	
210	33/211	LS-2702	27	43.95	3.39	1.40	0.00	48.74	48.74
211	33/212	LS-2703	27	80.69	4.20	1.26	0.00	86.15	86.15
212	33/213	LS-2704	27	80.69	4.20	1.26	0.00	86.15	86.15
213	33/214	LS-2705	27	43.82	3.34	1.36	0.00	48.52	48.52
214	33/215	LS-2706	27	41.26	3.34	1.37	0.00	45.97	45.97
215	33/216	LS-2707	27	61.76	3.68	1.20	0.00	66.64	66.64
216	33/217	LS-2708	27	44.86	3.06	1.21	0.00	49.13	49.13
217	33/218	LS-2709	27	44.98	3.06	1.18	0.00	49.22	49.22
218	33/219	LS-2710	27	62.22	3.68	1.22	0.00	67.12	67.12
219	33/220	LS-2801	28	41.13	3.42	1.23	0.00	45.78	45.78
220	33/221	LS-2802	28	43.82	3.39	1.22	0.00	48.43	48.43
221	33/222	LS-2803	28	80.69	4.20	1.26	0.00	86.15	86.15
222	33/223	LS-2804	28	80.69	4.20	1.26	0.00	86.15	86.15
223	33/224	LS-2805	28	43.70	3.34	1.19	0.00	48.23	48.23
224	33/225	LS-2806	28	41.18	3.34	1.19	0.00	45.71	45.71
225	33/226	LS-2807	28	61.76	3.68	1.20	0.00	66.64	66.64
226	33/227	LS-2808	28	44.86	3.06	1.21	0.00	49.13	49.13
227	33/228	LS-2809	28	44.98	3.06	1.18	0.00	49.22	49.22
228	33/229	LS-2810	28	62.22	3.68	1.22	0.00	67.12	67.12
229	33/230	LS-2901	29	99.33	6.68	1.76	0.00	107.77	107.77
230	33/231	LS-2902	29	113.97	7.15	1.36	0.00	122.48	122.48
231	33/232	LS-2903	29	113.97	7.15	1.36	0.00	122.48	122.48
232	33/233	LS-2904	29	99.33	6.68	1.76	0.00	107.77	107.77
233	33/234	LS-2905	29	109.95	6.24	1.32	0.00	117.51	117.51
234	33/235	LS-2906	29	99.59	5.88	1.25	0.00	106.72	106.72
235	33/236	LS-2907	29	109.95	6.24	1.32	0.00	117.51	117.51
236	33/237	LS-3001	30	99.33	6.68	1.76	0.00	107.77	107.77
237	33/238	LS-3002	30	113.97	7.15	1.36	0.00	122.48	122.48

ลำดับที่	บ้านเลขที่	เลขที่ห้อง	ชั้นที่	ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ตารางเมตร)					อัตราส่วน กรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สิน ส่วนกลาง
				พื้นที่ห้อง ชุด	พื้นที่ ระเบียง	พื้นที่ที่ว่าง แอร์	พื้นที่สวน	รวมพื้นที่ ห้องชุด	
238	33/239	LS-3003	30	113.97	7.15	1.36	0.00	122.48	122.48
239	33/240	LS-3004	30	99.33	6.68	1.76	0.00	107.77	107.77
240	33/241	LS-3005	30	109.95	6.24	1.32	0.00	117.51	117.51
241	33/242	LS-3006	30	99.59	5.88	1.25	0.00	106.72	106.72
242	33/243	LS-3007	30	109.95	6.24	1.32	0.00	117.51	117.51
243	33/244	LS-3101	31	99.33	6.68	1.76	0.00	107.77	107.77
244	33/245	LS-3102	31	113.97	7.15	1.36	0.00	122.48	122.48
245	33/246	LS-3103	31	113.97	7.15	1.36	0.00	122.48	122.48
246	33/247	LS-3104	31	99.33	6.68	1.76	0.00	107.77	107.77
247	33/248	LS-3105	31	109.95	6.24	1.32	0.00	117.51	117.51
248	33/249	LS-3106	31	99.59	5.88	1.25	0.00	106.72	106.72
249	33/250	LS-3107	31	109.95	6.24	1.32	0.00	117.51	117.51
250	33/251	LS-3201	32	99.33	6.68	1.76	0.00	107.77	107.77
251	33/252	LS-3202	32	113.97	7.15	1.36	0.00	122.48	122.48
252	33/253	LS-3203	32	113.97	7.15	1.36	0.00	122.48	122.48
253	33/254	LS-3204	32	99.33	6.68	1.76	0.00	107.77	107.77
254	33/255	LS-3205	32	109.95	6.24	1.32	0.00	117.51	117.51
255	33/256	LS-3206	32	99.59	5.88	1.25	0.00	106.72	106.72
256	33/257	LS-3207	32	109.95	6.24	1.32	0.00	117.51	117.51
257	33/258	LS-3301	33	39.88	6.54	0.00	0.00	46.42	46.42
258	33/259	LS-3302	33	114.69	7.17	1.44	0.00	123.30	123.30
259	33/260	LS-3303	33	114.69	7.17	1.44	0.00	123.30	123.30
260	33/261	LS-3501	35	98.73	6.57	1.63	0.00	106.93	106.93
261	33/262	LS-3502	35	114.69	7.17	1.44	0.00	123.30	123.30
262	33/263	LS-3503	35	114.69	7.17	1.44	0.00	123.30	123.30
263	33/264	LS-3504	35	98.73	6.57	1.63	0.00	106.93	106.93
264	33/265	LS-3601	36	98.73	6.57	1.63	0.00	106.93	106.93
265	33/266	LS-3602	36	114.69	7.17	1.44	0.00	123.30	123.30

ลำดับที่	บ้านเลขที่	เลขที่ห้อง	ชั้นที่	ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ตารางเมตร)					อัตราส่วน กรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สิน ส่วนกลาง
				พื้นที่ห้อง ชุด	พื้นที่ ระเบียง	พื้นที่ที่ว่าง แอร์	พื้นที่สวน	รวมพื้นที่ ห้องชุด	
266	33/267	LS-3603	36	114.69	7.17	1.44	0.00	123.30	123.30
267	33/268	LS-3604	36	98.73	6.57	1.63	0.00	106.93	106.93
268	33/269	LS-3701	37	325.98	19.40	8.22	0.00	353.60	353.60
รวม				14,887.00	1,039.21	350.19	66.13	16,342.53	16,342.53

NS
X

