

APPENDIX

ภาคผนวก



APPENDIX-1

หนังสือเห็นชอบรายงานฯ และใบอนุญาตโครงการ

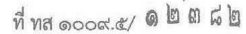
- เอกสาร 1-1 หนังสือแจ้งผลการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม
- เอกสาร 1-2 มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามผลกระทบสิ่งแวดล้อม
- เอกสาร 1-3 ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (อ.6)
เลขที่ ดม.3/2560 ออกให้ ณ วันที่ 1 กันยายน 2560
- เอกสาร 1-4 หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.10)
ทะเบียนเลขที่ 6/2560 วันที่ 3 ตุลาคม 2560
- เอกสาร 1-5 หนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.13)
ทะเบียนเลขที่ 6/2560 วันที่ 14 พฤศจิกายน 2560
- เอกสาร 1-6 เอกสารรายชื่อกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.12)



APPENDIX-1

เอกสาร 1-1 หนังสือแจ้งผลการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม





๑ ๒ ตุลาคม ๒๕๕๙

ตามที่ บริษัท อินฟิทิ รีลเอสเตท จำกัด ได้อนุญาตและมอบอำนาจให้บริษัท เอวิธ แอนด์ ซัน จำกัด จัดทำและเสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ HAPPY CONDO DONMUANG 2 ตั้งอยู่ที่ ถนนสรองประชา แขวงดอนเมือง เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร เป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) มีจำนวนห้องชุดรวม ๑,๐๗๓ ห้อง (ห้องชุดเพื่อการพักอาศัย จำนวน ๑,๐๗๐ ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน ๓ ห้อง) รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑ และต่อมาบริษัท อินฟิทิ รีลเอสเตท จำกัด ได้แจ้งเปลี่ยนนิติบุคคลผู้จัดทำรายงานฯ เป็นบริษัท มาสเตอร์ ฟอร์ กรีน จำกัด จัดทำและเสนอรายงานฯ ฉบับนี้แจ้งเพิ่มเติมให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมดำเนินการตามขั้นตอนการพิจารณารายงานรายละเอียดตามที่ส่งมาด้วย ๒ และ ๓ นั้น

ภาคผนวก ก-1

โทรสาร ๐ ๒๒๖๕ ๖๖๑๖

ภาคผนวก ก-2

APPENDIX-1

เอกสาร 1-2 มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามผลกระทบสิ่งแวดล้อม



APPENDIX-1

เอกสาร 1-3 ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (อ.6)
เลขที่ ดม.3/2560 ออกให้ ณ วันที่ 1 กันยายน 2560

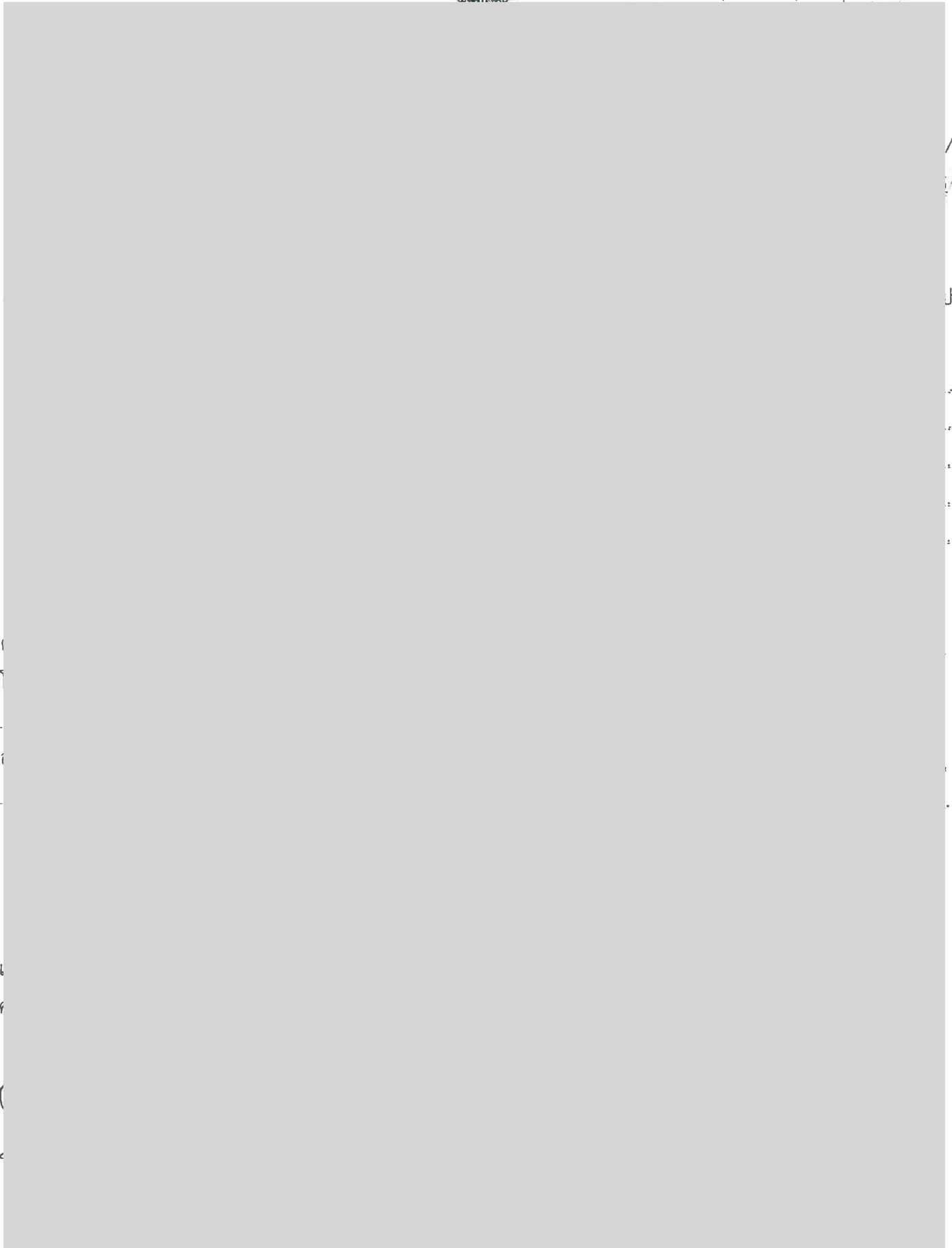




ระบบ MIS *

แบบ อ. 6

จากการประเภทควบคุมการใช้ตามมาตรา ๓๒



APPENDIX-1

เอกสาร 1-4 หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.10)
ทะเบียนเลขที่ 6/2560 วันที่ 3 ตุลาคม 2560





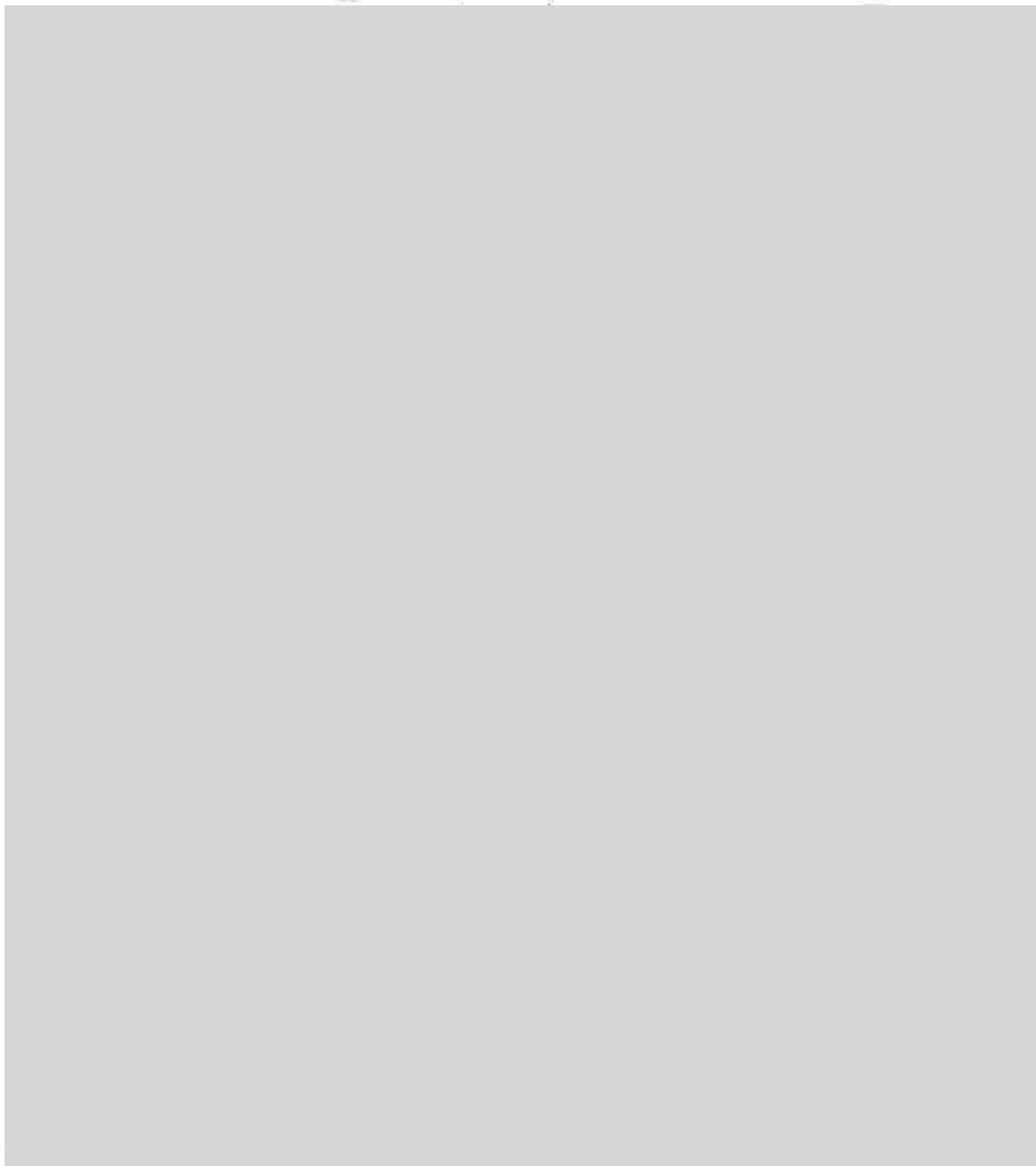
อ.ช.๑๐

1/2

หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด

สำนักงานที่ดินจังหวัด กรุงเทพมหานคร สาขาดอนเมือง.....

วันที่ ๓ เดือน ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๖๐



APPENDIX-1

เอกสาร 1-5 หนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.13)
ทะเบียนเลขที่ 6/2560 วันที่ 14 พฤศจิกายน 2560



1/2

คู่มือ

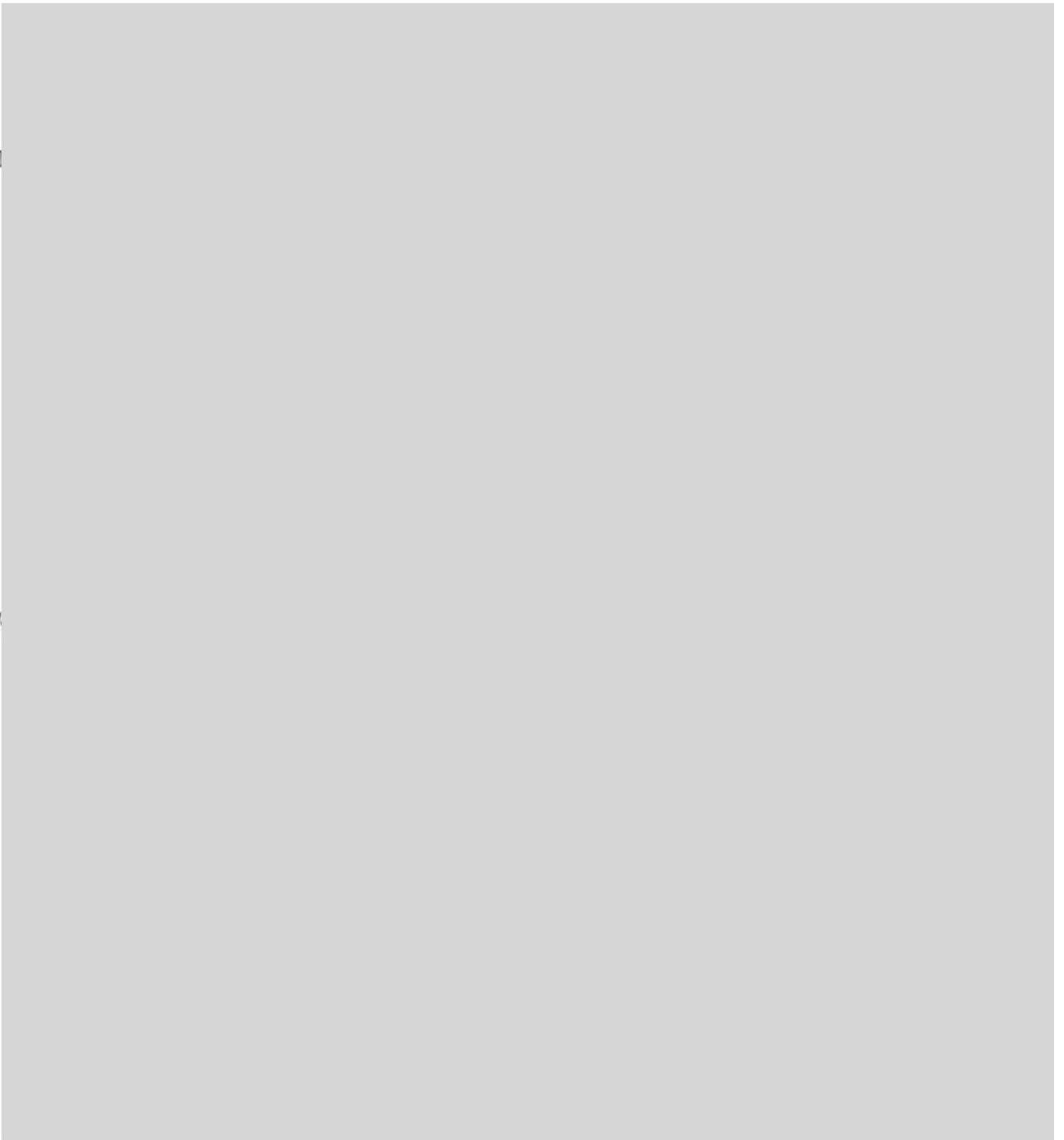


อ.ช.๑๓

หนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

สำนักงานที่ดินจังหวัด...กรุงเทพมหานคร...สาขาดอนเมือง

วันที่...๑๔...เดือน...พฤศจิกายน...พ.ศ. ๒๕๖๐.....



APPENDIX-1

เอกสาร 1-6 เอกสารรายชื่อกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.12)



รายการจดทะเบียนแต่งตั้ง / เปลี่ยนแปลงกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด และเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

| ลำดับ ที่ | ประเภท | อาคารชุด | | นิติบุคคลอาคารชุด | | ชื่อผู้พ้นจากตำแหน่ง | ชื่อผู้ได้รับแต่งตั้งใหม่ | พนักงานเจ้าหน้าที่ จดทะเบียน วัน เดือน ปี |
|--------------|---------------------------|----------|-------------------|-------------------|-------------------|----------------------|---------------------------|---|
| | | ชื่อ | ทะเบียน เลขที่ | ชื่อ | ทะเบียน เลขที่ | | | |
| 6 | จดทะเบียนแต่งตั้ง | | | | | | | |
| | คณะกรรมการนิติบุคคล | | | | | | | (วิศุณ) |
| | อาคารชุด | | | | | | | ๖๖ |
| | (ตามหลักที่ ๖ แห่งกฎหมาย) | | | | | | | |
| | สำหรับ ๖ ห้องรวม ๖ ห้อง | | | | | | | |
| | ๒๕๖๔ และ ๒๕๖๕ | | | | | | | |
| | เมื่อวันที่ ๒๙ ตุลาคม ๒๕ | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |

รายการจดทะเบียนแต่งตั้ง / เปลี่ยนแปลงกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด และเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

| ลำดับ ที่ | ประเภท | อาคารชุด | | นิติบุคคลอาคารชุด | | ชื่อผู้พ้นจากตำแหน่ง | ชื่อผู้ได้รับแต่งตั้งใหม่ | พนักงานเจ้าหน้าที่ จดทะเบียน วัน เดือน ปี |
|--------------|-----------------------|----------|-------------------|-------------------|-------------------|----------------------|---------------------------|---|
| | | ชื่อ | ทะเบียน เลขที่ | ชื่อ | ทะเบียน เลขที่ | | | |
| 7 | จดทะเบียนแปลงตัว | | | | | | | |
| | ผู้จัดการนิติบุคคล | | | | | | | |
| | อาคารชุด | | | | | | | |
| | (ตามมติที่ประชุมใหญ่) | | | | | | | |
| | สัญญาเช่าอาคารชุด | | | | | | | |
| | 2564 ถึง 2565 | | | | | | | |
| | เมื่อวันที่ 29 ตุลาคม | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |

APPENDIX-2

เอกสารประกอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ

เอกสาร 2-1 ระเบียบ ข้อบังคับ นิติบุคคลอาคารชุด แสปี้ คอนโด ดอนเมือง เดอะ เทอมินอล

เอกสาร 2-2 ตัวอย่างใบเสร็จรับเงินค่าเก็บขยะมูลฝอย

เอกสาร 2-3 ตัวอย่างการประชาสัมพันธ์การกำจัดแมลง



APPENDIX-2

เอกสาร 2-1 ระเบียบ ข้อบังคับ นิติบุคคลอาคารชุด แสปี้ คอนโด ดอนเมือง เดอะ เทอมินอล





ข้อบังคับ
นิติบุคคลอาคารชุด
แฟรี่ คอนโด คอนมือง เดอะ เทอมินอล

หมวดที่ 1
บททั่วไป

ข้อ 1. ข้อบังคับนี้เรียกว่า “ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด แฟรี่ คอนโด คอนมือง เดอะ เทอมินอล” และนิติบุคคลอาคารชุดนี้มีชื่อว่า “นิติบุคคลอาคารชุด แฟรี่ คอนโด คอนมือง เดอะ เทอมินอล” เขียนเป็นภาษาอังกฤษว่า “HAPPY CONDO DONMUEANG THE TERMINAL CONDOMINIUM JURISTIC PERSON”

ข้อ 2. ในข้อบังคับนี้

| | |
|----------------------|--|
| “อาคารชุด” | หมายถึง อาคารชุด แฟรี่ คอนโด คอนมือง เดอะ เทอมินอล ซึ่งประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง |
| “ห้องชุด” | หมายถึง ส่วนของอาคารชุดฯ ที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคลในอาคารชุด แฟรี่ คอนโด คอนมือง เดอะ เทอมินอล |
| “ทรัพย์สินส่วนบุคคล” | หมายถึง ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นเจ้าของ ห้องชุดแต่ละราย |
| “ทรัพย์สินส่วนกลาง” | หมายถึง ส่วนของอาคารชุดฯ ที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินสิ่งอาคารชุดฯ และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมและ/หรือ จะได้มีขึ้นต่อไปในอนาคตตามสิทธิของเจ้าของร่วมแต่ละราย |
| “นิติบุคคลอาคารชุด” | หมายถึง นิติบุคคลอาคารชุด แฟรี่ คอนโด คอนมือง เดอะ เทอมินอล ซึ่งประกอบด้วยอาคาร เอ (A) อาคาร บี (B) อาคาร ซี (C) อาคาร ดี (D) และอาคาร อี (E) ซึ่งจดทะเบียนตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 |
| “ผู้จัดการ” | หมายถึง ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด แฟรี่ คอนโด คอนมือง เดอะ เทอมินอล |
| “เจ้าของร่วม” | หมายถึง เจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุด และ/หรือผู้สมรสของเจ้าของร่วมในห้องชุดแต่ละอาคารชุด และ/ หรือผู้แทน ในกรณีที่นิติบุคคลเป็น เจ้าของกรรมสิทธิ์ |
| “กรรมการ” | หมายถึง กรรมการนิติบุคคลอาคารชุด แฟรี่ คอนโด คอนมือง เดอะ เทอมินอล |
| “คณะกรรมการ” | หมายถึง คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด แฟรี่ คอนโด คอนมือง เดอะ เทอมินอล |
| “การประชุมใหญ่” | หมายถึง การประชุมใหญ่สามัญหรือการประชุมใหญ่วิสามัญของเจ้าของร่วมแล้วแต่กรณี |

ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด แฟรี่ คอนโด คอนมือง เดอะ เทอมินอล

“พระราชบัญญัติอาคารชุดฯ” หมายถึง พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522, พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534, พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542 และ พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 และให้หมายความรวมถึง พระราชบัญญัติอาคารชุดที่ได้รับการแก้ไขเพิ่มเติมและประกาศใช้ต่อมา ภายหลังจากวันจดทะเบียนข้อบังคับนี้

“ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง” หมายถึง ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันเจ้าของร่วมจะต้องร่วมกันเฉลี่ยออกตามภาระที่ระบุไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ หรือข้อบังคับ

“กฎกระทรวง” หมายถึง กฎกระทรวงซึ่งได้ออกมาเพื่อบังคับใช้ตามพระราชบัญญัติอาคารชุดทั้งที่มีอยู่แล้วและจะได้ออกเพิ่มเติมภายหลัง

ข้อ 3. การใช้ประโยชน์ภายในห้องชุด แฟรี่ คอนโด คอนมือง เดอะ เทอมินอล จำนวน 1,071 ห้องชุดแบ่งการใช้ประโยชน์ ภายในห้องชุดออกเป็น 2 ส่วน

| | | |
|-----------|--|--|
| ส่วนที่ 1 | ห้องชุดเลขที่ 1 | การใช้ประโยชน์ห้องชุดเพื่อกิจการเชิงพาณิชย์เท่านั้น ประกอบด้วยธุรกิจประเภท สำนักงาน สถานศึกษา ร้านค้า ร้านอาหาร การบริการความงาม การบริการกายภาพบำบัด และ คลินิก เป็นต้น |
| ส่วนที่ 2 | อาคาร เอ ห้องชุดเลขที่ 1/1-1/147 อาคาร บี ห้องชุดเลขที่ 3/1-3/222 อาคาร ซี ห้องชุดเลขที่ 5/1-5/222 อาคาร ดี ห้องชุดเลขที่ 7/1-7/251 อาคาร อี ห้องชุดเลขที่ 9/1-9/228 | การใช้ประโยชน์ห้องชุดเพื่อพักอาศัยเท่านั้น การใช้ประโยชน์ห้องชุดเพื่อพักอาศัยเท่านั้น การใช้ประโยชน์ห้องชุดเพื่อพักอาศัยเท่านั้น การใช้ประโยชน์ห้องชุดเพื่อพักอาศัยเท่านั้น การใช้ประโยชน์ห้องชุดเพื่อพักอาศัยเท่านั้น |

ข้อ 4. ข้อบังคับนี้ ให้ใช้บังคับเจ้าของร่วมพร้อมทั้งบริวารทั้งหลายหรือผู้แทนทุกคน นับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดฯ เป็นต้นไป การเปลี่ยนแปลงข้อบังคับให้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่ภายใต้บัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ และข้อบังคับนี้ เมื่อมีมติถูกต้องแล้วให้ผู้จัดการนำไปจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติและมีมติจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงแล้ว จึงมีผลสมบูรณ์บังคับใช้

ข้อ 5. นอกจากที่ได้ตราไว้ในข้อบังคับ ให้ใช้บังคับบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด เป็นข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดฯ ในกรณีใดที่พระราชบัญญัติอาคารชุด ไม่ได้บัญญัติไว้ ให้ใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาบังคับใช้โดยอนุโลม

ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด แฟรี่ คอนโด คอนมือง เดอะ เทอมินอล

หมวดที่ 2

วัตถุประสงค์

ข้อ 6. นิติบุคคลอาคารชุดฯ มีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดฯ และให้มีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์สูงสุดในการใช้ห้องชุด และการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกันทั้งนี้ตามมติของเจ้าของร่วม ภายใต้ข้อบังคับแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด นอกจากวัตถุประสงค์ข้างต้นแล้วนิติบุคคลอาคารชุดฯ ยังมีหน้าที่ ดังนี้

6.1 จัดเก็บและดูแลรักษาบรรดาเอกสารต่างๆ ของนิติบุคคลอาคารชุดฯ ได้แก่ ข้อความหรือภาพโฆษณา หรือหนังสือชักชวนที่นำออกโฆษณา ของผู้ดำเนินการจดทะเบียนอาคารชุดฯ

6.2 นิติบุคคลอาคารชุดฯ จะต้องจัดทำบัญชีอย่างน้อยหนึ่งครั้งทุกรอบปี (สิบสอง) เดือนหรือ 1 (ปี) โดยให้ถือว่าเป็นรอบปีในทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดฯ นั้น งบดุลตามวรรคหนึ่งต้องมีรายการแสดงจำนวนทรัพย์สินของนิติบุคคล อาคารชุดฯ กับทั้งบัญชีรายรับ – รายจ่าย และต้องจัดให้มีผู้สอบบัญชีตรวจสอบ แล้วนำเสนอเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่ออนุมัติในที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวัน นับแต่วันสิ้นปีทางบัญชี

6.3 นิติบุคคลอาคารชุดฯ จะต้องจัดทำรายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานการเสนอต่อที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมพร้อมกับการเสนองบดุล และให้นำส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้แก่เจ้าของร่วมก่อนวันนัดประชุมใหญ่ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วัน

6.4 นิติบุคคลอาคารชุดฯ เก็บรักษา รายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินการและงบดุล พร้อมทั้งข้อบังคับไว้ที่สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุดฯ เพื่อให้พนักงานที่เจ้าหน้าที่หรือเจ้าของร่วมตรวจสอบได้

รายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินการและงบดุลตามวรรคหนึ่ง ให้นิติบุคคลอาคารชุดฯ เก็บรักษาไว้ไม่น้อยกว่า 10 (สิบ) ปีนับแต่วันที่ไต่สวนอุทธรณ์ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

6.5 เรียกเก็บเงินและหารายได้เพื่อใช้จ่ายดังกล่าวตลอดจนเพื่อการชำระภาษีอากรที่นิติบุคคลอาคารชุดฯ จะต้องชำระให้แก่ทางราชการ หรือสำนักงานเขตที่โครงการอยู่ในพื้นที่

6.6 จัดการดำเนินการด้วยวิธีใดๆ เพื่อความปลอดภัย และป้องกันอุบัติเหตุของอาคารและทรัพย์สินส่วนกลาง รวมทั้งทำสัญญาประกันภัยทุกชนิดกับบริษัทประกันภัย

6.7 จัดการดำเนินการด้วยวิธีใดๆ เพื่อความปลอดภัยและป้องกันอุบัติเหตุของอาคารชุดฯ และทรัพย์สินส่วนกลางที่มีอยู่และที่ได้อาศัยให้มีขึ้นในอนาคตให้อยู่ในสภาพที่เจ้าของร่วมในอาคารชุดฯ ใช้ประโยชน์ได้ตลอดเวลา

6.8 ดำเนินการติดต่อจ้างหน่วยงานราชการ รัฐวิสาหกิจ บริษัท ห้างร้าน หรือบุคคลภายนอกเข้ามาดูแลรักษา และซ่อมแซมบรรดาทรัพย์สินส่วนกลาง ในอาคารชุดฯ

6.9 ดำเนินการป้องกัน ค่อสู หรือเครื่องจักร ซึ่งสิทธิหรือทรัพย์สินใดๆ อันเป็นประโยชน์ร่วมกันเป็นเจ้าของร่วม

6.10 ควบคุมดูแล การให้บริการต่างๆ ให้กับท่านเจ้าของร่วม

6.11 ดำเนินการใดๆ ภายใต้บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ เพื่อประโยชน์ในการใช้ห้องชุดและการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วม

ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดฯ แอปเปิ้ล คอนโด ดอนเมือง เดอะ เทอมนิสต์

หมวดที่ 3

ทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 7. ทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุดฯ ได้แก่ ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุดที่ดินที่ตั้งอาคารชุดและที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มิใช่เพื่อประโยชน์อันร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม ซึ่งได้แก่ทรัพย์สินต่อไปนี้

7.1 ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดฯ โฉนดที่ดินเลขที่ 28651 เลขที่ดิน 208 หน้าสำรวจ 39216 ตำบลสีกัน อำเภอคอนเมือง กรุงเทพมหานคร รวม 1 โฉนด เนื้อที่รวม 11 ไร่ 26 ตารางวา รวมทั้งอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดบนที่ดินดังกล่าว

7.2 สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดฯ เลขที่ 9 ซอยสรองประชา 9/1 แขวงสีกัน เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร ตั้งอยู่ที่อาคารสโมสร

7.3 อาคารชุดจำนวน 5 อาคาร ประกอบด้วย

- อาคาร เอ (A) สูง 8 ชั้น พร้อมรากฐาน
- อาคาร บี (B) สูง 8 ชั้น พร้อมรากฐาน
- อาคาร ซี (C) สูง 8 ชั้น พร้อมรากฐาน
- อาคาร ดี (D) สูง 8 ชั้น พร้อมรากฐาน
- อาคาร อี (E) สูง 8 ชั้น พร้อมรากฐาน

7.4 ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน ประกอบด้วย

- (1) ลิฟต์โดยสารจำนวน 10 ตัว (2 ตัวต่อ 1 อาคาร)
- (2) ห้องโถงหน้าลิฟต์และห้องโถงต้อนรับพร้อมเฟอร์นิเจอร์ ห้องโถงนิย
- (3) ห้องโถงต้อนรับพร้อมรูปภาพตกแต่ง
- (4) ทางเดินส่วนกลางพร้อมระบบ ไฟฟ้า
- (5) บันไดหนีไฟ
- (6) บันไดเลื่อนส่วนกลางระหว่างชั้น
- (7) พื้นที่ทางเดินกลาง ห้องโถงลิฟต์ทุกชั้นของอาคาร
- (8) พื้นที่สวนชั้นดาดฟ้า (เฉพาะ อาคาร เอ (A) และอาคาร บี (B))
- (9) ห้องน้ำส่วนกลาง
- (10) งานระบบ ดึงเก็บน้ำใต้ดิน และดึงเก็บน้ำบนอาคาร พร้อมระบบปั๊ม, ระบบระบายน้ำ, ระบบน้ำประปาพร้อมอุปกรณ์,บ่อกรองบ่อซึม
- (11) ระบบป้องกันฟ้าผ่า
- (12) ห้องควบคุมระบบไฟฟ้า
- (13) ระบบปรับอากาศในพื้นที่ส่วนกลาง
- (14) ระบบบำบัดน้ำเสีย
- (15) ระบบเสาอากาศโทรทัศน์พร้อมอุปกรณ์, งานรับสัญญาณดาวเทียม
- (16) ระบบดับเพลิงพร้อมตู้อุปกรณ์ดับเพลิง

ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดฯ แอปเปิ้ล คอนโด ดอนเมือง เดอะ เทอมนิสต์

- (17) ระบบแจ้งสัญญาณเตือนอัคคีภัย
- (18) ระบบไฟฟ้าฉุกเฉินที่มั่นคงและจุด
- (19) ถังดับเพลิงเคลื่อนที่ชนิดที่เป็นคาร์บอน ไดออกไซด์ที่ห้องไฟฟ้า
- (20) หัวรับน้ำดับเพลิง
- (21) ระบบเครื่องกั้น-ไม่กั้นที่ประตูทางเข้า-ออกโครงการ

7.5 อาคารสโมสร, สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด, ห้องออกกำลังกาย ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินส่วนกลางดังนี้

- (1) พื้นที่จอดรถ จำนวน 331 คัน
- (2) ห้องออกกำลังกาย
- (3) สระว่ายน้ำเด็กและผู้ใหญ่พร้อมอุปกรณ์

7.6 พื้นที่ส่วนกลางด้านนอกอาคาร ประกอบด้วย สวนและสนามเด็กเล่น, รูปประติมากรรม, ระบบรักษาความปลอดภัย, ระบบกล้องวงจรปิด CCTV, สถานที่เก็บขยะ, ระบบที่อยู่ส่วนกลางที่อาคารสโมสร, ทางเดินรอบนอกอาคาร, รั้วกำแพง

7.7 ทรัพย์สินอื่นที่ใช้เงินนิติบุคคลอาคารชุดจัดซื้อเข้ามาเพื่อเป็นอสังหาริมทรัพย์ หรือ เป็นสิทธิของนิติบุคคลอาคารชุดและมีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

ข้อ 8 นิติบุคคลอาคารชุด ใช้สิทธิของเจ้าของร่วมครอบคลุมไปถึงทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมดในการต่อสู้บุคลภายนอกหรือเรียกร้องเอาทรัพย์สินคืนเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมดโดยผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ดำเนินการซึ่งปวงชนนิติบุคคลอาคารชุดฯ เช่นแจ้งความ ฟ้องร้องดำเนินคดี บังคับคดี หรือประโยชน์ของบุคคลเป็นต้น เว้นแต่กรณีผู้จัดการเป็นผู้กระทำผิดด้วยตนเองหรือปฏิบัติหน้าที่อย่างใดอย่างหนึ่งซึ่งขัดต่อกฎหมาย ให้ประธานกรรมการ โดยความเห็นชอบของมติเกินกึ่งหนึ่งของคณะกรรมการ มีอำนาจกระทำการฟ้องร้องดำเนินคดีกับผู้จัดการได้

หมวดที่ 4

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและการจัดการอาคารชุด

ข้อ 9. ให้นิติบุคคลอาคารชุดฯ มีผู้จัดการคนหนึ่ง ซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ในกรณี นิติบุคคลเป็นผู้จัดการให้ นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ ในครั้งแรกของการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดฯ ได้แต่งตั้งให้ นายกมล โมทะไพบูลย์สูง เป็นผู้จัดการที่จะได้รับการแต่งตั้งต่อไป จะต้องมิอายุไม่ต่ำกว่า 25 ปี บริบูรณ์และต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามดังต่อไปนี้

- 9.1 เป็นบุคคลล้มละลาย
- 9.2 เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
- 9.3 เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ ออกรับหรือ หน่วยงานของรัฐหรือเอกชนฐานทุจริตต่อหน้าที่
- 9.4 เคยได้รับโทษทางอาญาหรือเคยได้รับโทษจำคุกโดยพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด แอปป์ ก่อนโด คอนมือง เดอะ เทอมนอล

9.5 เคยถูกถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต มีความประพฤติเสื่อมเสียหรือบกพร่องทางกฎหมายแลอื่นใดของประชาชน

9.6 มีหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ

ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล ผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลนั้นในฐานะผู้จัดการต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามวรรคหนึ่งด้วย

การแต่งตั้งผู้จัดการให้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามข้อ 43 ของข้อบังคับและให้ผู้จัดการซึ่งได้รับแต่งตั้งนำหลักฐาน หรือสัญญาจ้างไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

ข้อ 10. ผู้จัดการนิติบุคคลฯ มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

- 10.1.1 ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ตามมาตรา 33 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ และตามข้อบังคับหรือความมติที่ประชุมใหญ่ เจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดต่อกฎหมายและศีลธรรมอันดีของประชาชน
- 10.1.2 ในกรณีจำเป็นและรีบด่วน ให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเองสั่งหรือระงับการใดๆ เกี่ยวกับความปลอดภัยของอาคารสิ่งอำนวยความสะดวกจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง
- 10.1.3 จัดให้มีการดูแลความปลอดภัยหรือความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุดฯ
- 10.1.4 เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุดฯ
- 10.1.5 จัดให้มีการทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือนหรือ ทุก 30 (สามสิบ) วัน และคิดประกาศให้เจ้าของร่วมทราบภายใน สิบห้าวัน นับแต่วันสิ้นเดือน และต้องติดประกาศเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 15 (สิบห้า) วันต่อเนื่องกัน
- 10.1.6 ฟ้องบังคับชำระหนี้จากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ ที่เกิน 6 (หก) เดือนขึ้นไป
- 10.1.7 ผู้จัดการต้องดำเนินการออกหนังสือรับรองการปลดหนี้ให้แก่เจ้าของร่วมภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอและเจ้าของร่วมได้ชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ ครบถ้วนแล้ว
- 10.1.8 หากที่อื่นตามที่กฎหมายจะกำหนดในกฎกระทรวง

ผู้จัดการต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยตนเอง เว้นแต่กิจการซึ่งความซื่อสัตย์หรือความซื่อสัตย์ของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามข้อ 40.2 กำหนดให้มอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนได้และต้องอยู่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่เวลาที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

ข้อ 11. ผู้จัดการมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละไม่เกิน 2 (สอง) ปี โดยการแต่งตั้งนั้นต้องมิมีมติตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ แต่ต้องไม่ขัดต่อพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ และหากมิได้มีมติแต่งตั้งผู้จัดการคนใหม่หรือในกรณีตำแหน่งผู้จัดการ วางลงก่อนครบวาระ หรือไม่มีผู้จัดการหรือผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้เกิน 7 (เจ็ด) วัน ให้คณะกรรมการแต่งตั้งกรรมการคนหนึ่ง ขึ้นทำหน้าที่เป็นผู้จัดการ

ผู้จัดการเมื่อพ้นจากการดำรงตำแหน่งแล้วอาจจะได้รับแต่งตั้งให้เป็นผู้จัดการได้อีก

การแต่งตั้งผู้จัดการในวาระแรกนั้น มิให้ใช้บังคับการแต่งตั้งผู้จัดการครั้งแรกเพื่อกำหนดเพื่อบริการนิติบุคคลอาคารชุดฯ

ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด แอปป์ ก่อนโด คอนมือง เดอะ เทอมนอล

ข้อ 12. ผู้จัดการหรือผู้ทำการแทนในฐานะผู้จัดการ พ้นจากตำแหน่งในกรณีดังต่อไปนี้

13.1.1 ด้วยหรือสิ้นสภาพการเป็นนิติบุคคล

13.1.2 ลาออก

13.1.3 สิ้นสุดระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้าง

13.1.4 ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้ามตามข้อ 9

13.1.5 ไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาหารชุด หรือกฎกระทรวงที่ออกควบคุมภายในพระราชบัญญัติ หรือ ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้างและที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ออกถอนตามข้อ 43.

13.1.6 ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ออกถอน

ข้อ 13. ให้นิติบุคคลอาหารชุดฯ จัดทำงบดุลอย่างน้อยหนึ่งครั้งในรอบทุก 12 (สิบสอง) เดือน โดยให้ถือว่า

เป็นรอบปีทางบัญชีของนิติบุคคลอาหารชุดฯ

งบดุลตามวรรคนั้นต้องมีรายการแสดงสินทรัพย์และหนี้สินของนิติบุคคลอาหารชุดฯ กับทั้งบัญชีรายรับ-รายจ่าย และต้องจัดให้มีผู้สอบบัญชีตรวจสอบแล้วแนบเพื่ออนุมัติในที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมภายใน 120 (หนึ่งร้อยยี่สิบ) วันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชี

ให้นิติบุคคลอาหารชุดฯ จัดทำรายงานประจำปี แสดงผลการดำเนินงานเสนอต่อที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมพร้อมกับการสอบงบดุล และให้ส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้เจ้าของร่วมก่อนวันนัดประชุมใหญ่อีกครั้งไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วัน

ให้นิติบุคคลอาหารชุดฯ เก็บรักษารายงานการประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุลพร้อมทั้งข้อบังคับไว้ที่สำนักงานของนิติบุคคลอาหารชุดฯ เพื่อให้เจ้าหน้าที่หรือเจ้าของร่วมตรวจสอบได้

หมวดที่ 5

การออกค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วม

ข้อ 14. เจ้าของร่วมต้องร่วมกันจัดตั้ง " กองทุน " ไว้เป็นทุนสำรองและหาทุนและสำหรับการบริหารการจัดการอาหารชุดฯ เพื่อใช้จ่ายในการพัฒนา บำรุงรักษา ปรับปรุง และซ่อมแซมหรือจัดซื้อทรัพย์สินส่วนกลาง โดยเฉลี่ยเรียกเก็บจากเจ้าของร่วม ตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ของแต่ละห้องชุด ในอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ละ 500.00 บาท (ห้าร้อยบาทถ้วน) ส่วนการเก็บหรือการจัดตั้งเงินกองทุนในครั้งต่อไป ให้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่

เงินกองทุนดังกล่าว ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาหารชุดฯ นำฝากธนาคาร ในนามของ "นิติบุคคลอาหารชุดฯ แอปเปิ้ล คอนโด คอนมือง เดอะ เทอมนอล " โดยให้คณะกรรมการกำหนดผู้มีอำนาจลงนาม ถอนเงินจากธนาคารมาใช้จ่ายตามวัตถุประสงค์

ข้อ 15. เจ้าของร่วมจะต้องร่วมกันออกค่าน้ำประปา ค่าน้ำเสีย ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์ ค่าเช่าส่วนกลาง ค่าซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลาง ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงรักษา และค่าบำรุงรักษาที่เกิดจากเครื่องใช้ เครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวก ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ค่าน้ำประปาส่วนที่เจ้าของร่วมรับผิดชอบดังนี้

เจ้าของร่วมจะต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่เกิดขึ้นจากการบริการส่วนรวม และจากการบำรุงรักษาที่เกิดขึ้นจากเครื่องใช้ เครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวก ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ค่าน้ำประปาส่วนที่เจ้าของร่วม

แต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง และให้เรียกเก็บค่าน้ำประปาส่วนกรรมสิทธิ์ของแต่ละห้องชุด ทุกห้องชุดในอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ละ 40.00 บาท (สี่สิบบาทถ้วน) ต่อเดือนเรียกเก็บล่วงหน้า คราวละ 12 (สิบสอง) เดือน ค่าน้ำประปาส่วนที่เจ้าของร่วมรับผิดชอบส่วนกลางที่เกิดขึ้นเป็นรายครั้งในแต่ละปี อาทิ ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าบำรุงรักษาไฟฟ้า และหรือค่าตรวจสอบอาคาร เป็นต้น โดยให้เฉลี่ยเรียกเก็บตามที่เกิดขึ้นเป็นคราวๆ ไปการชำระกำหนดให้ชำระเป็นเงินสด หรือ เช็คสั่งจ่ายล่วงหน้า เข้าบัญชี นิติบุคคลอาหารชุดฯ แอปเปิ้ล คอนโด คอนมือง เดอะ เทอมนอล เจ้าของร่วมจะต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น

15.1 "เงินกองทุน " เพื่อใช้จ่ายในการปรับปรุงพัฒนาและซ่อมแซมหรือซื้อทรัพย์สินส่วนกลาง ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการบริการส่วนรวม

15.2 ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการบริการและดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง

15.3 ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการบริการส่วนรวม ทั้งที่เกิดขึ้นภายในนิติบุคคลอาหารชุดฯ ตลอดจนที่เกิดขึ้นจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้ เพื่อประโยชน์ร่วมกันตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด

15.4 ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา สระว่ายน้ำ สนามหญ้า ในอัตรา 70.00 บาท (เจ็ดสิบบาทถ้วน) ต่อเดือน ต่อห้องชุด เรียกเก็บล่วงหน้าคราวละ 12 (สิบสอง) เดือน เริ่มจัดเก็บตามรอบบัญชีของนิติบุคคล เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2561 เป็นต้นไป

15.5 ค่าใช้จ่าย ค่าเบี้ยประกันทรัพย์สินของอาหารชุด และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ค่าน้ำประปาส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละรายมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ค่าใช้จ่ายตามข้อ 15. (สิบห้า) เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม โดยชำระล่วงหน้าเป็นเงินสด หรือเช็คเช็คเช็คพร้อมสั่งจ่ายในนาม " นิติบุคคลอาหารชุดฯ แอปเปิ้ล คอนโด คอนมือง เดอะ เทอมนอล " อัตราที่เรียกเก็บในแต่ละปีอาจเปลี่ยนแปลงได้ตามความเหมาะสมตามสถานะทางเศรษฐกิจ ซึ่งจะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการอาหารชุดและ/หรือที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

ข้อ 16. เจ้าของร่วมหรือผู้ใดใช้ประโยชน์ของชุดสิ่งชำระค่าสาธารณูปโภคและค่าใช้จ่ายบริการส่วนรวมที่จัดเตรียมไว้ให้บริการ อาทิ ค่าน้ำประปา ฯลฯ ตามจำนวนที่ใช้อัตรา 18.00 บาท (สิบแปดบาทถ้วน) ต่อหน่วย และค่ารักษามิเตอร์น้ำ ในอัตรา 30.00 บาท (สามสิบบาทถ้วน) ต่อเดือน ต่อห้องชุด เรียกเก็บล่วงหน้า คราวละ 12 (สิบสอง) เดือน และหรือค่าน้ำนิติบุคคลอาหารชุดฯ เรียกเก็บในแต่ละปี อาจเปลี่ยนแปลงได้ตามความเหมาะสมตามสถานะทางเศรษฐกิจ ซึ่งจะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการนิติบุคคลอาหารชุด เริ่มจัดเก็บตามรอบบัญชีของนิติบุคคล เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2561 เป็นต้นไป

ข้อ 17. เจ้าของร่วมต้องชำระค่าใช้จ่าย ตามข้อ 15. และ 16 แห่งข้อบังคับนี้ นับตั้งแต่วันที่ข้อบังคับกำหนดหรือภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับรายการแจ้งจากผู้จัดการ โดยชำระ ณ สำนักงานนิติบุคคลอาหารชุดฯ

ข้อ 18. ในกรณีที่เจ้าของห้องชุดไม่ชำระค่าใช้จ่ายตามข้อ 15 ตามกำหนดเวลาในข้อ 17 เจ้าของห้องชุดต้องรับผิดชอบดังนี้

18.1 ต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราร้อยละ 12 (สิบสอง) ต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระ โดยไม่คิดทบต้น

18.2 กรณีค้างชำระเกินกว่า 6 (หก) เดือนขึ้นไปต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละ 20 (ยี่สิบ) ต่อปี และให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาหารชุดฯ มีอำนาจในการงดให้บริการส่วนรวมและสาธารณูปโภคภายในห้องชุด อาทิ น้ำประปา , โทรศัพท์ ฯลฯ และการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางอื่นๆ โดยเจ้าของร่วมละสิทธิที่จะเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ ต่อนิติบุคคลอาหารชุดฯทั้งสิ้น รวมถึงไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมใหญ่

ข้อบังคับนิติบุคคลอาหารชุดฯ แอปเปิ้ล คอนโด คอนมือง เดอะ เทอมนอล

ข้อ 19. ในกรณีที่มีเหตุการณ์พิเศษ อุทกภัย และ/หรือจำเป็นเร่งด่วน เพื่อจัดการ การบำรุงรักษา การซ่อมแซม ตลอดจนการจัดการเพื่อประโยชน์ส่วนกลาง หรือเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมส่วนใหญ่หรือการจัดการตามมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม ที่ไม่ขัดต่อข้อบังคับ หรือพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ และที่นิติบุคคลอาคารชุดฯ จะต้องใช้จ่ายเงินเป็นกรณีพิเศษเพื่อกำหนดนั้น ผู้จัดการ โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ มีอำนาจใช้จ่ายเงินกองทุนที่จัดไว้ โดยเฉพาะสำหรับเหตุฉุกเฉิน หรือกรณีพิเศษ หรือใช้จ่ายจากเงินกองทุนปกติได้ และเรียกเก็บเงินกองทุนเพิ่มเพื่อการฟื้นฟูหรือฉุกเฉินนั้นได้

ข้อ 20. ให้ผู้จัดการ โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ นิติบุคคลอาคารชุดฯ เป็นผู้ดำเนินการให้มีการประกันอัคคีภัยและภัยอื่นๆ ที่เกี่ยวกับอาคารชุดนี้ รวมทั้งภัยจากความร้อนภัยต่างๆ ตามที่ผู้จัดการและคณะกรรมการ จะได้เลือกทำสัญญาประกันภัยกับบริษัทประกันภัยที่เชื่อถือได้ ตามมูลค่าราคาตลาดที่เป็นจริง โดยให้นิติบุคคลอาคารชุดฯ เป็นผู้รับประกัน ในฐานะตัวแทนของเจ้าของร่วมทั้งหมด และเป็นผู้รับประโยชน์แทนเจ้าของร่วมทั้งหมดจากการประกันภัย เพื่อที่จะสามารถใช้จ่ายเงินนั้นในการซ่อมแซมความเสียหายของอาคารชุดฯ หรือส่วนบุคคลของคนที่ไปก่อให้เกิดความเสียหาย ต่อทรัพย์สินส่วนกลาง และทรัพย์สินส่วนบุคคลของผู้อื่น

ในกรณีที่การใช้จ่ายนั้นจ่ายค่าเสียหายความเสียหาย ไม่เพียงพอให้เรียกเก็บเงินที่ขาดจากเจ้าของร่วม จะต้องร่วมกันชำระตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ทั้งนี้ เจ้าของร่วมจะต้องจัดทำประกันทรัพย์สินส่วนบุคคลด้วยตนเอง และจะต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินส่วนบุคคลของคนที่ไปก่อให้เกิดความเสียหาย ต่อทรัพย์สินส่วนกลาง และทรัพย์สินส่วนบุคคลของผู้อื่น

ข้อ 21. กรณีที่อาคารชุดฯ เสียหายทั้งหมดเจ้าของร่วมจะต้องประชุมใหญ่ทันที เพื่อลงมติว่าจะทำการก่อสร้างอาคารชุดฯ ใหม่หรือไม่ ในกรณีที่มติไม่ให้ก่อสร้าง ผู้จัดการ โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ จะต้องทำการจัดหาผู้รับเหมามาเพื่อก่อสร้างอาคารชุดฯ ขึ้นใหม่โดยให้เงินที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยหรือโดยเรียกเก็บเงินจากเจ้าของร่วม โดยให้ถือเป็นค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ ในกรณีที่ได้รับเงินจากบริษัทประกันภัย และเงินกองทุน ไม่พอค่าก่อสร้างดังกล่าว ส่วนค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนบุคคล ให้เจ้าของร่วมแต่ละรายออกค่าใช้จ่ายซ่อมแซมด้วยตนเอง

ในกรณีที่มติไม่ให้ก่อสร้าง ซึ่งเป็นการเลิกอาคารชุดฯ ให้ผู้จัดการ โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ เสนอขอมติจากที่ประชุมใหญ่เพื่อเลิกอาคารชุดฯ โดยให้ผู้จัดการและคณะกรรมการ เสนอจ่ายเงินที่ได้รับจากบริษัทประกันภัย และชำระบัญชีตามพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ ให้แก่เจ้าของร่วมตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละรายกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางทันที และเพื่อประโยชน์สุขในการใช้ห้องชุดและทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกัน และให้ถือว่าเจ้าของห้องชุดทุกราย มีข้อตกลงยินยอมสละสิทธิโดยปริยายซึ่งกันและกัน รวมทั้งกับนิติบุคคลอาคารชุดฯ

ข้อ 22. เพื่อประโยชน์ในการบังคับชำระหนี้ที่เกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ ให้นิติบุคคลอาคารชุดฯ มีบุริมสิทธิ ดังนี้

22.1 บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าภาษีอากร ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา 259 (1) แห่งประมวลแห่งละพาณิชย์ และมีอยู่เหนือ สหกรณ์ทรัพย์สินที่เจ้าของห้องชุดนั้นนำไปไว้ในห้องชุดของตน

22.2 บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องเรือนเครื่องใช้ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกันและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง หรือตามส่วนแบ่งประโยชน์ที่มิต้อง

ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดฯ แอปเปิ้ล คอนโด คอนเมือง เดอะ เทอริบิล

ห้องชุด ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา 273 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของแต่ละเจ้าของห้องชุด

บุริมสิทธิ ตามข้อ 22.2 ถ้าผู้จัดการได้ส่งรายการนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ให้ถือว่า อยู่ในลำดับก่อนชำระ

หมวดที่ 6

การถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของบุคคลหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว

ข้อ 23. คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวอาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้โดยให้เป็นไปตามที่พระราชบัญญัติอาคารชุดฯ กำหนด

ข้อ 24. คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามข้อ 23 อาจถือกรรมสิทธิ์ได้ถ้าเป็นบุคคลหรือนิติบุคคลดังต่อไปนี้

24.1 คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมาย ว่าด้วยคนเข้าเมือง

24.2 คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

24.3 นิติบุคคลตามข้อ 23 ที่ได้กำหนดไว้ในมาตรา 97 และ 98 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย

24.4 นิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 281 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

24.5 คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ในต่างประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ

ข้อ 25. เจ้าของห้องชุดที่มีความประสงค์จะโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้กับบุคคลหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ให้แจ้งชื่อบุคคลหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว รวมทั้งจำนวนเนื้อที่ของห้องชุดดังกล่าวให้กับผู้จัดการพารามก่อนดำเนินการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วัน เพื่อให้ผู้จัดการจะได้ตรวจสอบให้ถูกต้องตามพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ ตามมาตรา 19 บุคคลต่างด้าวและ/หรือนิติบุคคลต่างด้าวสามารถถือครองกรรมสิทธิ์ได้ไม่เกินร้อยละ 49 ของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด ในขณะที่ของทะเบียนอาคารชุด ตามมาตรา 6 และผู้รับโอนรายใหม่จะต้องปฏิบัติตามข้อบังคับและกฎระเบียบอาคารชุด ในกรณีที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนที่ค้างชำระทั้งหมดให้กับนิติบุคคลอาคารฯ ให้รีบรีบก่อน

ข้อ 26. การถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ที่ปรากฏชื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินที่ตั้งอาคารชุด ในกรณีที่มีการจดทะเบียนเลิกอาคารชุด จะต้องจำหน่ายที่ดินส่วนนั้นภายใน 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันจดทะเบียนเลิกอาคารชุด

ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดฯ แอปเปิ้ล คอนโด คอนเมือง เดอะ เทอริบิล

ข้อ 27. การถือกรรมสิทธิ์ของบุคคลหรือนิติบุคคล ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว นอกจากที่ตราไว้ในข้อบังคับนี้ให้ใช้บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด

หมวดที่ 7

การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล

ข้อ 28. การจัดการและการใช้ประโยชน์ของห้องชุด เป็นสิทธิของเจ้าของร่วมหรือบุคคลที่เจ้าของร่วมอนุญาตหรือมอบหมายให้ใช้ห้องชุด ซึ่งจะอยู่ภายใต้ความรับผิดชอบของเจ้าของร่วมและภายใต้กฎหมายที่บังคับปฏิบัติดังนี้

- 28.1 เจ้าของห้องชุดจะต้องใช้ห้องชุด ตามที่ข้อบังคับกำหนดไว้ใน ข้อ 3.
- 28.2 เจ้าของร่วมหรือผู้ใช้ประโยชน์ในห้องชุด ต้องดูแลรักษาห้องชุดและทรัพย์สินของตน และไม่ทำการใดๆ ให้เป็นอันตราย ,เดือดร้อน , น่าเกลียด ไม่สุภาพ , รำคาญ และรบกวนต่อความสงบสุขในการอยู่อาศัย และใช้ทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วมอื่นๆ หรือต่อระบบการรักษามความปลอดภัยของอาคารชุด
- 28.3 ไม่อนุญาตให้สะสมอาวุธ ซึ่งมีกฎหมาย พ.ร.บ.อาวุธปืน 2490 ยาเสพติด ซึ่งมีความสำคัญกำหนด พ.ร.บ. ยาเสพติดให้โทษ ซึ่งผิดกฎหมาย เจ้าของร่วมหรือบริหารหรือบุคคลที่เจ้าของร่วมอนุญาต จะต้องไม่ทำผิดจรรยาบรรณ วัตถุไวไฟ ยาเสพติด สิ่งผิดกฎหมายหรือทำการใดๆ ในห้องชุดที่ขัดต่อกฎหมาย ศีลธรรมประเพณีอันดีงาม
- 28.4 ห้ามนำสัตว์ทุกชนิดเข้ามาภายในบริเวณอาคารชุดฯ หรือเลี้ยงสัตว์ไว้ในห้องชุด เว้นแต่เป็นการเลี้ยงดูเพื่อช่วยเหลือในการดำรงชีพของผู้พลพาทางสายตา ซึ่งได้รับอนุญาตจากผู้จัดการ โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ เป็นลายลักษณ์อักษร
- 28.5 ไม่ทำเสียงดังจนก่อกวน ในห้องชุดและบริเวณส่วนกลาง
- 28.6 ห้ามเปลี่ยนแปลงหรือเคลื่อนย้ายระบบเตือนภัย , ระบบป้องกันอัคคีภัย และระบบรับสัญญาณรับภาพโทรทัศน์รวม และ/หรือระบบสาธารณูปโภคอื่นๆ ที่ใช้ร่วมกัน เว้นแต่มีความจำเป็นจะต้องแจ้งให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดทราบ และตรวจสอบก่อน และจะดำเนินการได้ก็ต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดแล้วเท่านั้น
- 28.7 ห้ามมิให้เทน้ำร้อนหรือทิ้งขยะออกไปนอกกระเบื้อง
- 28.8 ห้ามเทน้ำปุนหรือน้ำที่ตะกอนจับแข็ง ลงในท่อระบายน้ำทิ้งหรือโถส้วม
- 28.9 ห้ามทิ้งผ้าอ้อมหรือขยะ ลงในโถส้วมและท่อน้ำทิ้ง
- 28.10 ห้ามนำทรัพย์สินส่วนบุคคลมาไว้ในบริเวณทรัพย์สินส่วนกลาง
- 28.11 ห้ามมิให้ทำการสกัด เจาะหรือ ดัดแปลงแก้ไข เพดานและผนังห้องชุดด้านที่ติดกับทางเดินส่วนกลางและระเบียง และ/หรือ ผนังด้านข้างที่ไว้ร่วมกับเจ้าของห้องชุดอื่น
- 28.12 ห้ามปิดแผ่นภาพหรือป้ายชื่อหรือแผ่นภาพโฆษณาบริเวณผนังทางเดินด้านหน้าห้องชุดหรือระเบียงด้านหน้าห้องชุด
- 28.13 ห้ามตากผ้าหรือพาสสิ่งของเหนียวระแวงระแวงกันคก หรือยื่นล้ำแนวอาคาร
- 28.14 ห้ามก่อสร้างดัดแปลงต่อเติมบนราวกะเบื้องห้องชุด รวมทั้งการติดตั้งอุปกรณ์เหล็กดัด บริเวณราวกะเบื้องด้านหลังและประตูด้านหน้าห้องชุด เว้นแต่ได้จัดทำแบบที่นิติบุคคลอาคารชุดกำหนดไว้ หรือได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือที่ประชุมใหญ่ เป็นลายลักษณ์อักษร

ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด แบบปี ก่อน โด คอนมือง เดอะ เทอมนอล

28.15 การติดตั้งวัสดุอุปกรณ์ของห้องชุด จะต้องไม่ยื่นล้ำแนวอาคารและหรือขอบเขตห้องชุดโดยเด็ดขาด

28.17 เจ้าของห้องชุดหรือผู้ใช้ประโยชน์ห้องชุด ที่มีความประสงค์จะดัดแปลงแก้ไข หรือต่อเติมตกแต่ง จะต้องส่งแบบแปลนหรือรายละเอียดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตรวจสอบก่อนดำเนินการอย่างน้อย 15 วันผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะอนุญาตได้ก็ต่อเมื่อได้ตรวจสอบแล้วเห็นว่าไม่กระทบกระเทือนต่อโครงสร้างหรือระบบป้องกันอัคคีภัย และระบบสาธารณูปโภคอื่นๆ หรือไม่มีการเปลี่ยนแปลงสภาพนอกของอาคารชุดฯ และ/หรือ ไม่ฝ่าฝืนระเบียบ ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดฯ

28.18 ห้ามมิให้นำเศษวัสดุก่อสร้างและตกแต่ง ที่ลงในภายหลังที่เก็บขยะหรือทิ้งออกนอกกระเบื้องห้องชุดก่อสร้างและตกแต่ง หรือจะขุดทิ้งแล้วออกไปทิ้งนอกอาคารชุดฯ

28.19 เจ้าของร่วมหรือผู้ใช้ประโยชน์ห้องชุด ต้องให้ความยินยอมให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือตัวแทนของนิติบุคคลอาคารชุดฯ เข้าทำการตรวจสอบและซ่อมแซมแก้ไข ในกรณีที่ทรัพย์สินส่วนกลางหรือห้องชุดข้างเคียงได้รับความเสียหาย หรือมีผลกระทบกระเทือนอันเนื่องมาจากการติดตั้งอุปกรณ์ภายในห้องชุดนั้น ข้าราชการหรือ

กรณีตรวจสอบโดยแล้วแล้วความเสียหายที่เกิดขึ้นมาจากการทรัพย์สินส่วนบุคคลในห้องชุด นอกจากเจ้าของห้องชุดดังกล่าวจะต้องยินยอมเปิดห้องชุด ให้ซ่อมแซมแล้ว ยังต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการซ่อมแซมทรัพย์สินดังกล่าวให้คืนอีกด้วย

28.20 เจ้าของร่วมหรือผู้ใช้ประโยชน์ห้องชุด ต้องรับผิดชอบความเสียหายต่อทรัพย์สินส่วนกลางและทรัพย์สินของห้องชุดข้างเคียงหรือห้องชุดชั้นบนและล่าง อันเนื่องมาจากการต่อเติมหรือซ่อมแซมแก้ไข หรือการเปลี่ยนแปลงเคลื่อนย้าย ระบบสาธารณูปโภคและระบบป้องกัน และ/หรือความเสียหายที่เกิดจากห้องชุดนั้นเป็นต้นเหตุ

28.21 ก่อนและในระหว่างการค้าดำเนินการ เจ้าของห้องชุดหรือผู้ใช้ประโยชน์ห้องชุดจะต้องวางเงินค้ำประกันความเสียหายอย่างน้อย 30,000 บาท (สามหมื่นบาทถ้วน) และห้องชุดเพื่อเป็นสำนักงานหรือประกอบกิจการเชิงพาณิชย์ต้องวางเงินค้ำประกันการตกแต่งในอัตรา ห้องชุดละ 50,000.00 บาท (ห้าหมื่นบาทถ้วน) ให้กับนิติบุคคลอาคารชุดตามจำนวนที่นิติบุคคลอาคารชุดกำหนด

โดยในระหว่างการดำเนินการตกแต่งห้องชุดเจ้าของห้องชุดจะต้องควบคุมคนงานให้ปฏิบัติตามกฎระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุดฯ ที่ได้แจ้งหรือประกาศไว้โดยเคร่งครัด

28.22 ห้ามนำวัสดุอุปกรณ์การก่อสร้างวางไว้ในบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง

28.23 เจ้าของห้องชุดหรือผู้ใช้ประโยชน์ห้องชุดจะไ้พื้นที่จอดรถเพื่อการอื่นมิได้นอกจากการใช้เพื่อจอดรถ และจะต้องจอดรถตามที่นิติบุคคลอาคารชุด ได้กำหนดไว้ให้เท่านั้น

28.24 ห้ามเจ้าของห้องชุดหรือผู้ใช้ประโยชน์ห้องชุดส่วนพักอาศัยและสำนักงาน ประกอบอาหารในห้องชุดโดยใช้เตาถ่าน หรือใช้แก๊สเป็นเชื้อเพลิง ส่วนห้องชุดเพื่อประกอบกิจการเชิงพาณิชย์อนุญาตให้ใช้ได้ แต่จะต้องนำแบบและวิธีการติดตั้งให้นิติบุคคลอาคารชุดตรวจสอบและต้องได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนเข้าดำเนินการ ซึ่งการดำเนินการนั้นต้องเป็นไปตามแบบและมาตรฐานที่ทางราชการกำหนด ภายในระยะเวลา 7 (เจ็ด) วันก่อนการติดตั้ง รวมทั้งต้องไม่ก่อให้เกิดอันตรายหรือเดือดร้อนรำคาญแก่เจ้าของร่วมอื่น โดยเด็ดขาด

ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด แบบปี ก่อน โด คอนมือง เดอะ เทอมนอล

- 28.25 ห้ามแก้วจุดระเบิด วัตถุเชื้อเพลิง วัตถุไวไฟ หรือวัตถุที่อาจก่อให้เกิดวินาศภัยเข้ามาหรือเก็บรักษาภายในอาคาร เว้นแต่ห้องชุดส่วนพาณิชย์ที่ประกอบกิจการค้าดังกล่าว โดยจำนวนที่เก็บสต็อกต้องไม่เกินกว่าจำนวนที่กฎหมายกำหนด
- 28.26 เจ้าของร่วมหรือผู้เช่าประโยชน์ห้องชุดที่ฝ่าฝืน ไม่ปฏิบัติตามข้อ 28.1 ถึง 28.26 คณะกรรมการหรือที่ประชุมใหญ่ โดยผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจในการขอให้บริการสาธารณสุขในท้องถิ่นห้องชุด อาทิ น้ำประปา, โทรศัพท์ ฯลฯ และมีอำนาจรับเงินค่าประกัน และ/หรือ เรียกเก็บค่าเสียหายและ/หรือระงับยกเลิกมิให้ส่วนการหรือสั่งการให้รื้อถอนส่วนใดๆ รวมทั้งสั่งการให้ปรับปรุงแก้ไขให้อยู่ในสภาพเดิมโดยเป็นค่าใช้จ่ายของเจ้าของห้องชุดนั้น
- 28.27 เจ้าของร่วม ที่มีความประสงค์จะทำการโอนกรรมสิทธิ์ในบุคคลอื่น ต้องแจ้งขอหนังสือรับรองการปลอดหนี้คร่าวล่าสุด อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ จากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดฯ และผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดฯ จะต้องดำเนินการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้เจ้าของห้องชุดภายในไม่เกิน 15 (สิบห้า) วันนับจากวันร้องขอและเจ้าของร่วมได้ชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ ครบถ้วนแล้ว โดยเจ้าของร่วมดังกล่าวจะต้องแจ้ง ชื่อ ที่อยู่หรือสถานที่ติดต่อของผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดฯ ทราบด้วย
- ในกรณีที่เจ้าของห้องชุดต้องการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้คนต่างด้าวหรือ นิติบุคคลต่างด้าวตามที่ได้ระบุไว้ในข้อ 24. ให้เจ้าของห้องชุดแจ้งรายชื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวนั้น รวมทั้งจำนวนเมื่อห้องชุดดังกล่าว พร้อมแสดงหลักฐาน ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดฯ ดังต่อไปนี้
- 28.27.1 สำหรับคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในข้อ 24.1 ต้องแสดงหลักฐานการเป็นผู้ได้รับอนุญาตให้พำนักอยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง
- 28.27.2 สำหรับคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในข้อ 24.2 ต้องแสดงหลักฐานการเป็นผู้ได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน
- 28.27.3 สำหรับคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในข้อ 24.3 ต้องแสดงหลักฐานการเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย
- 28.27.4 สำหรับคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในข้อ 24.4 ต้องแสดงหลักฐานการเป็นผู้ได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน
- 28.27.5 สำหรับคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในข้อ 24.5 ต้องแสดงหลักฐานการมีเงินตราต่างประเทศ เข้ามานำเข้าราชอาณาจักรหรือหลักฐานการโอนเงินจากบัญชีเงินฝากของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ในต่างประเทศ หรือ โอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศในจำนวนไม่น้อยกว่าค่าห้องชุดที่จะซื้อ
- การแจ้งหรือแสดงหลักฐานต้องดำเนินการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วัน และผู้รับโอนรายใหม่จะต้องปฏิบัติตามข้อบังคับและระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุดฯ ในกรณีที่มีการค้างชำระค่าใช้จ่าย เจ้าของห้องชุดจะต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนที่ค้างชำระทั้งหมดให้กับนิติบุคคลอาคารชุดฯ ให้ครบถ้วนก่อน
- 28.28 กฎระเบียบที่กล่าวมานี้ ผู้จัดการ โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ หรือที่ประชุมใหญ่มีอำนาจที่จะออกเพิ่มเติมอีกได้เป็นครั้งคราวตามความเหมาะสมและจะแจ้งให้ทราบ โดยการประกาศ

ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด แอปเปิ้ล คอนโด คอนมือง เดอะ เทอมนอล

ข้อ 29. การต่อเติมตกแต่งหรือเปลี่ยนแปลงแก้ไขในเรื่องต่อไปนี้ ให้ถือว่าเป็นการเปลี่ยนแปลงลักษณะภายนอกอาคาร ซึ่งเจ้าของร่วมหรือผู้เช่าประโยชน์ห้องชุดดำเนินการได้ เว้นแต่จะได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ และ/หรือที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเป็นลายลักษณ์อักษร

- 29.1 การติดตั้ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลง สีประตูกว้างต่าง หรือวัสดุอุปกรณ์บนระเบียงหรือผนังด้านหลังห้องชุด ที่ได้เห็นได้จากภายนอกห้องชุด
- 29.2 การติดตั้งเหล็กดัดประตู หน้าต่าง หรือระเบียงด้านหน้าและหลังห้องชุด
- 29.3 การติดตั้งเสาอากาศทีวี งานดาวเทียม ที่เห็นได้จากภายนอกห้องชุด
- 29.4 ห้ามคิดแผ่นฟิล์มกรองแสงทุกชนิดบริเวณผนังกระจกด้านหลังห้องชุด เว้นแต่เป็นการคิดแผ่นฟิล์มกรองแสงที่เจ้าของห้องชุดได้ทำเรื่องแจ้งการขอคิดแผ่นฟิล์มกรองแสง ซึ่งได้รับตรวจสอบและความเห็นชอบจากนิติบุคคลอาคารชุดฯ และหรือคณะกรรมการแล้วเท่านั้น
- 29.5 การเปลี่ยนแปลงอื่นๆที่มีผลต่อลักษณะทางสถาปัตยกรรมของอาคาร

หมวดที่ 8

การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 30. การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง ให้ผู้จัดการ โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด เป็นผู้จัดการตามอำนาจและข้อกำหนดที่ได้ระบุไว้ในข้อบังคับนี้ทุกประการ โดยรวมถึงการออกกฎเกณฑ์ข้อบังคับเฉพาะกาลหรือกฎเกณฑ์ข้อบังคับเพิ่มเติมอื่นๆ โดยทั่วไปการจัดการระบบความปลอดภัยต่างๆ จัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัย ตรวจสอบบุคคลภายนอกเข้า-ออก และจัดการอื่นๆ ตามความจำเป็น รวมทั้งการจ้างพนักงาน จ้างผู้ดำเนินการต่างๆ และกำหนดเงินและค่าใช้จ่ายที่สมควรไม่การัน

ข้อ 31. ในกรณีที่อาคารชุดฯ ถูกเวนคืนบางส่วน ตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ให้เจ้าของร่วมซึ่งถูกเวนคืนห้องชุด เหมดสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางที่เหลือจากการเวนคืน ในกรณีที่ไม่มีนิติบุคคลอาคารชุดฯ แจ้งให้เจ้าของร่วมซึ่งไม่ถูกเวนคืนห้องชุดร่วมกัน ชดใช้ราคาห้องชุดของเจ้าของร่วมซึ่งหมดสิทธิไปดังกล่าว ทั้งนี้ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

เพื่อประโยชน์ในการชดใช้ราคาให้แก่เจ้าของร่วม ซึ่งหมดสิทธิไปตามวรรคหนึ่ง ให้ถือว่าหนี้เพื่อชดใช้ราคาดังกล่าวมีวิธีสันนิษฐานหนี้ทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของห้องชุด ซึ่งไม่ถูกเวนคืนห้องชุดเช่นเดียวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ

ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด แอปเปิ้ล คอนโด คอนมือง เดอะ เทอมนอล

หมวดที่ 9

การใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง

- ข้อ 32. ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดฯ โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการเป็นผู้ควบคุมการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง ให้เจ้าของร่วมหรือผู้เช่าใช้ประโยชน์ของชุดฯ ที่ใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง ปฏิบัติตามกฎหมายดังนี้
- 32.1 ให้เจ้าของร่วมหรือบุคคลใดๆ ใช้ทรัพย์สินส่วนกลางได้ตามการใช้ประโยชน์ที่กำหนดไว้ในกฎเกณฑ์ ตลอดจนวิธีการใช้และระยะเวลาการใช้และกฎเกณฑ์อื่นๆ ที่กำหนดไว้ โดยการจัดการและควบคุมดูแลของผู้จัดการ หากเจ้าของร่วมหรือบุคคลใดๆ ที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าของร่วมดังกล่าวข้างต้น ปฏิบัติไม่ถูกต้อง ผู้จัดการมีสิทธิห้ามมิให้เจ้าของร่วมหรือบุคคลนั้นๆ ใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง ได้จนกว่าเจ้าของร่วมหรือบุคคลนั้นๆ จะได้ปฏิบัติตามข้อบังคับ
- 32.2 ห้ามมิให้วินวาร์ของเจ้าของร่วมหรือบุคคลใดๆ ที่ได้รับอนุญาตให้เข้ามาในอาคารชุดฯ ใช้หรือเข้าไปใช้สถานที่ที่ไม่เกี่ยวข้องกับวัตถุประสงค์ในการเข้ามาในอาคารชุดฯ ในกรณีเช่นว่านี้ ผู้จัดการมีสิทธิที่จะดำเนินการใดๆ ได้ตามที่เห็นสมควร
- 32.3 ห้ามมิให้บุคคลใดๆ ที่ไม่ใช่เจ้าของร่วม เข้ามาหรือใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง นอกจากจะได้รับอนุญาตจากเจ้าของห้องชุดหรือผู้จัดการ หรือผู้มีอำนาจดำเนินการแทน และนิติบุคคลอาคารชุดฯ สงวนสิทธิที่จะไม่ต้อนรับบุคคลใดๆ ที่แต่งกาย หรือประพฤติตัวไม่สุภาพหรือกระทำการอื่นๆ ใดที่ไม่เหมาะสม หรือขัดต่อข้อบังคับหรือกฎหมายในกรณีเช่นว่านี้ ให้ผู้จัดการมีอำนาจเด็ดขาดในการวินิจฉัย และห้ามมิให้บุคคลนั้นเข้ามาในอาคารชุดฯ หรือใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตลอดจนมีอำนาจเชิญให้บุคคลนั้นออกไปจากอาคารชุดฯ
- 32.4 ห้ามมิให้บุคคลใดๆ ที่เป็นโรคติดต่อร้ายแรง ใช้บริการในทรัพย์สินส่วนกลาง
- 32.5 ให้เจ้าของร่วมจอดรถยนต์ไว้ในบริเวณที่จอดรถซึ่งเป็นพื้นที่ส่วนกลางตามที่นิติบุคคลอาคารชุดฯ กำหนดสิทธิการจอดเท่านั้น และจะต้องปฏิบัติตามระเบียบการใช้พื้นที่จอดรถโดยเคร่งครัด
- การใช้สิทธิในที่จอดรถข้างต้น หากนิติบุคคลอาคารชุดฯ พบว่ามีเจ้าของร่วมฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามนิติบุคคลอาคารชุดฯ สงวนสิทธิในการระงับการให้ใช้สิทธิการใช้ที่จอดรถ หรือถือถอย หรือเคลื่อนย้ายรถยนต์ ที่ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามระเบียบข้อบังคับดังกล่าว รวมถึงเจ้าของร่วมหรือผู้ละเมิดสิทธิจะต้องชำระค่าปรับ และ/หรือค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการดำเนินการทั้งหมด
- 32.6 กฎเกณฑ์ที่กล่าวมานี้ ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ มีอำนาจที่จะออกเพิ่มเติมได้อีกเป็นครั้งคราวตามความเหมาะสมโดยการประกาศให้ทราบเพื่อการยึดถือปฏิบัติของเจ้าของร่วมและบริหารและบุคคลที่เกี่ยวข้องทั้งปวง
- 32.7 หากเจ้าของร่วมหรือวินวาร์หรือผู้ที่ได้รับอนุญาต ไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับนี้ ให้นิติบุคคลอาคารชุดฯ โดยผู้จัดการมีอำนาจดำเนินการในฐานะผู้เสียหาย หรือแทนผู้เสียหายโดยการนำมาตรการในข้อ 28.26 มาบังคับใช้ กำหนดเป็นเบี้ยปรับ หรือกำหนดมาตรการในการดำเนินการมาตรการนั้น รวมทั้งแจ้งความฟ้องร้องดำเนินคดีกับเจ้าของร่วมและบริหาร หรือผู้ที่ได้รับอนุญาตนั้น ให้ปฏิบัติตามข้อบังคับ และ/หรือให้ชุดใช้ดำเนินการที่เห็นสมควร

ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดฯ แบบบี คอนโด คอนเมือง เดอะ เทมมินอล

หมวดที่ 10

อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วม

ข้อ 33. เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดฯ มีอัตราส่วนในทรัพย์สินส่วนกลางของแต่ละห้องชุด ดังนี้อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ในขณะที่จดทะเบียนอาคารชุดปรากฏตามอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางร่วมแต่ละห้องชุด มีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางดังนี้ (ตามเอกสารแนบท้ายหมายเหตุฯ)

หมวดที่ 11

การประชุมใหญ่ การประชุมคณะกรรมการฯ และอำนาจหน้าที่ของเจ้าของร่วม

ข้อ 34. ให้ผู้จัดการจัดการให้มีการประชุมใหญ่ โดยถือว่าเป็นการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรกภายใน 6 (หก) เดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดฯ เพื่อแต่งตั้งคณะกรรมการ และพิจารณาให้ความเห็นชอบข้อบังคับและผู้จัดการตามที่ได้จดทะเบียนไว้ ในกรณีที่ที่ประชุมใหญ่สามัญไม่เห็นชอบกับข้อบังคับหรือผู้จัดการตามวาระหนึ่ง ให้ที่ประชุมใหญ่สามัญพิจารณาแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงข้อบังคับหรือลดหย่อนและแต่งตั้งผู้จัดการคนใหม่

ให้คณะกรรมการจัดการให้มีการประชุมใหญ่สามัญ ปีละหนึ่งครั้งภายใน 120 (หนึ่งร้อยยี่สิบ) วันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดฯ เพื่อพิจารณาเรื่องดังต่อไปนี้

- 35.1 พิจารณารายงานบัญชีงบดุล
- 35.2 พิจารณารายงานประจำปี
- 35.3 แต่งตั้งผู้สอบบัญชี
- 35.4 พิจารณาเรื่องอื่นๆ

ถ้าออกกล่าวเรียกประชุมใหญ่ต้องทำเป็นหนังสือนัดประชุม ระบุ สถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่ที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร และจัดส่งให้เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม

การเรียกประชุมใหญ่สามัญประจำปี ให้จัดส่ง รายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานพร้อมงบดุลและจะต้องจัดส่งให้เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม สำหรับการประชุมเจ้าของร่วมทั้งหมดอันจะเกิดขึ้นในระหว่างปี จะเรียกว่า "การประชุมใหญ่สามัญ"

ข้อ 36. ในกรณีที่มิได้ประชุมใหญ่สามัญประจำปี มีสิทธิในการเรียกประชุมใหญ่สามัญและวิสามัญใดก็ได้

- 36.1 ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดฯ
- 36.2 คณะกรรมการ โดยมติเกินกว่ากึ่งหนึ่งของที่ประชุมคณะกรรมการ
- 36.3 เจ้าของร่วมเข้าชื่อร่วมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมดลงลายมือชื่อทำ

หนังสือร้องขอให้เปิดประชุมต่อคณะกรรมการ ในกรณีนี้ให้คณะกรรมการจัดการให้มีการประชุมภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันรับทำเรื่อง แต่ถ้าคณะกรรมการมิได้จัดให้มีการประชุมภายในกำหนดเวลาดังกล่าว เจ้าของร่วมตามจำนวนข้างต้นมีสิทธิจัดการให้มีการประชุมใหญ่วิสามัญเองได้ โดยให้แต่งตั้งตัวแทนหนึ่งเพื่อออกหนังสือเรียกประชุม

ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดฯ แบบบี คอนโด คอนเมือง เดอะ เทมมินอล

ข้อ 37. การประชุมใหญ่ทุกครั้งต้องมีเจ้าของร่วมผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมด ซึ่งจะครบเป็นองค์ประชุม และกำหนดให้ประธานกรรมการเป็นประธานในที่ประชุมโดยตำแหน่งในกรณีที่ประธานกรรมการไม่เข้าร่วมประชุมให้รองประธานกรรมการหรือกรรมการผู้ได้รับแต่งตั้งจากประธานกรรมการเป็นประธานในที่ประชุมแทน หากมิได้มีการแต่งตั้ง ให้ที่ประชุมใหญ่แต่งตั้งเจ้าของร่วมในที่ประชุมใหญ่เป็นประธานในที่ประชุม

ในกรณีที่เจ้าของร่วมประชุมในคราวที่ประธานที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหญ่ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งแรก และการประชุมใหญ่ครั้งหลังนี้ ไม่บังคับว่าจะต้องครบเป็นองค์ประชุม

ผู้จัดการหรือผู้สมรสของผู้จัดการจะเป็นประธานในที่ประชุมใหญ่ก็ได้

ข้อ 38. มติของที่ประชุมใหญ่ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม เว้นแต่พระราชบัญญัติอาคารชุดฯ จะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

ข้อ 39. ในการลงคะแนนเสียงให้เจ้าของร่วมแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนที่ตนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ยกเว้นเจ้าของร่วมที่มีข้อขัดแย้งตามข้อ 18.2 ไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุม

ถ้าเจ้าของร่วมคนเดียวกันมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมดให้ลดจำนวนคะแนนเสียงผู้นั้นลงมาเหลือเท่ากับจำนวนเสียงของบรรดาเจ้าของร่วมอื่นารวมกัน

ข้อ 40. เมื่อข้อบังคับ กำหนดให้เจ้าของร่วมเพียงบางรายต้องเสียค่าใช้จ่ายในการใด โดยเฉพาะให้เจ้าของร่วมเหล่านั้นเท่านั้น มีส่วนออกเสียงในมติที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายในการนั้น โดยแต่ละมีคะแนนเสียงตามอัตราส่วนที่กำหนดไว้ในข้อบังคับตามมาตรา 18 วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ

ข้อ 41. เจ้าของร่วมอาจมอบฉันทะเป็นหนังสือให้ผู้อื่นออกเสียงแทนตนได้ แต่ผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่งจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่งเกินสามห้องชุดมิได้

ข้อ 41.1 กรรมกรและผู้สมรสของกรรมกร

ข้อ 41.2 ผู้จัดการและผู้สมรสของผู้จัดการ

ข้อ 41.3 พนักงานหรือลูกจ้างของนิติบุคคลอาคารชุดฯ หรือของผู้รับจ้างของนิติบุคคลอาคารชุดฯ

ข้อ 41.4 พนักงานหรือลูกจ้างของผู้จัดการ ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล

การมอบฉันทะเข้าประชุม หากเจ้าของห้องชุดหรือผู้มีอำนาจกระพแทนเจ้าของห้องชุดได้ลงนามในหนังสือมอบฉันทะพร้อมแนบสำเนาเอกสารแสดงตนตามที่ราชการกำหนดที่ลงนามรับรองสำเนาเอกสารแล้วและหนังสือรับรองของนิติบุคคล ในกรณีนิติบุคคลเป็นเจ้าของห้องชุด ให้ถือว่าเป็นการมอบฉันทะเข้าประชุมที่ถูกต้องแล้วตามข้อบังคับ

ข้อ 42. มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

42.1 การซื้อสิ่งหรือทรัพย์สิน หรือรับให้อสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีภาระติดพันเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

42.2 การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์

42.3 การอนุญาตให้เจ้าของร่วมทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลงหรือต่อเติมห้องชุดของตนหรือที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคารชุดโดยค่าใช้จ่ายของผู้เป็นเจ้าของ

42.4 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

42.5 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับ

42.6 การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด แอปบี คอนโด คอนเมอเรีย เดอะ เทอริบิลลิส

42.7 การจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

42.8 การก่อสร้าง หรือซ่อมแซม ในกรณีที่อาคารชุดฯ เสียหายทั้งหมดหรือบางส่วนแต่เกินครึ่งหนึ่งของห้องชุดทั้งหมด

ในการพิจารณาเรื่องร่วมเข้าประชุมมีคะแนนเสียงไม่ครบตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งให้เรียกประชุมใหม่ภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับแต่วันเรียกประชุมครั้งแรก และมติเกี่ยวกับเรื่องที่บัญญัติไว้ตามวรรคหนึ่งในการประชุมครั้งใหม่นี้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 1 (หนึ่ง) ใน 3 (สาม) ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

ข้อ 43. มติเกี่ยวกับเรื่องต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

43.1 การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

43.2 การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำการแทน

ข้อ 44. มติเกี่ยวกับเรื่องต่อไปนี้ ให้ใช้เสียงข้างมากของจำนวนผู้เข้าร่วมประชุม

44.1 การจัดตั้งเงินกองทุน

44.2 การลงมติและถอดถอนคณะกรรมการ

ข้อ 45. ให้ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการเป็นผู้มีอำนาจวินิจฉัยการกระทำใดๆต่อทรัพย์สินส่วนบุคคลที่ผลกระทบกระเทือนต่อโครงสร้างความมั่นคงการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคาร หรือการอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ หรือการกระทำใดๆของเจ้าของร่วมคนใดจะมีผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลาง หรือกระทำการใดๆของเจ้าของร่วมหรือบุคคลใดๆเป็นการขัด/ หรือฝ่าฝืนต่อกฎข้อบังคับ หรือพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ

ข้อ 46. เมื่อเกิดความเสียหายแก่อาคารชุดฯ ให้ดำเนินการตามกรณีต่อไปนี้

ข้อ 46.1. ในกรณีที่อาคารชุดฯเสียหาย ทั้งหมดหรือเป็นบางส่วนแต่เกินครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ถ้าเจ้าของร่วมมีคะแนนเสียงตามข้อ 42. 2 ให้ออกสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้น ถ้านิติบุคคลอาคารชุดฯ จัดการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายให้คืนดี

ข้อ 46.2 ในกรณีที่อาคารชุดฯ เสียหายเป็นบางส่วนแต่ไม่มากกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ถ้าส่วนใหญ่ของเจ้าของห้องชุดที่เสียหายมีมติให้ออกสร้าง หรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้น ให้นิติบุคคลอาคารชุดฯ จัดการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายให้คืนดี

ข้อ 46.3 ในกรณีที่เงินประกันภัยไม่เพียงพอหรือการประกันภัยไม่ครอบคลุมค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารที่เสียหายให้เจ้าของร่วมทุกคนในอาคารชุดฯ เหลือออกค่าใช้จ่าย ตามอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารที่เสียหายในส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ส่วนค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างซ่อมแซมเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนบุคคลให้ตกเป็นภาระของเจ้าของห้องชุดที่เสียหายนั้น ห้องชุดที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ตามข้อ 46.1 และ 46.2 ให้ถือว่าแทนที่ห้องชุดเดิม และให้ถือว่าหนึ่งถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเดิมเป็นหนึ่งถือกรรมสิทธิ์ห้องชุด สำหรับห้องชุดที่ก่อสร้างขึ้นใหม่นั้นถ้ารายละเอียดในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเดิมไม่ตรงกับห้องชุดที่ก่อสร้างใหม่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจแก้ไขให้ถูกต้อง

ข้อ 46.4 ถ้ามีมติไม่ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหาย ตาม 46.1 หรือตามข้อ 46.2 ให้มีวิธีการจัดการตามข้อ 31. มาบังคับใช้โดยอนุโลม

ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด แอปบี คอนโด คอนเมอเรีย เดอะ เทอริบิลลิส

ข้อ 46.5 เมื่อเจ้าของห้องชุดที่ไม่ก่อสร้างหรือซ่อมแซมส่วนที่เสียหายตาม 46.4 ได้รับค่าชดเชยจากทรัพย์สินส่วนกลางจากเจ้าของร่วมแล้ว หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของห้องชุดดังกล่าวเป็นอันยกเลิก และให้เจ้าของห้องชุดส่งคืนพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่ได้รับชดเชยในราคาทรัพย์สินส่วนกลาง

หมวดที่ 12

อำนาจและหน้าที่ของคณะกรรมการอาคารชุดฯ

ข้อ 47. ให้ที่ประชุมใหญ่แต่งตั้งคณะกรรมการ เพื่อควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดฯ ประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่าสามคนแต่ไม่เกินหกคน ซึ่งแต่งตั้งโดยมติเสียงข้างมากของที่ประชุมใหญ่

กรรมการมีวาระดำรงตำแหน่งคราวละ 2 (สอง) ปี ในกรณีกรรมการพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระหรือมีการแต่งตั้งกรรมการเพิ่มขึ้นในระหว่างที่กรรมการซึ่งแต่งตั้งไว้แล้วยังมีวาระอยู่ในตำแหน่ง ให้ผู้ซึ่งได้รับแต่งตั้งดำรงตำแหน่งแทนหรือเป็นกรรมการเพิ่มขึ้นอยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการ ซึ่งได้รับแต่งตั้งไว้แล้ว

เมื่อครบกำหนดวาระครบสอง หากยังมิได้มีการแต่งตั้งกรรมการขึ้นใหม่ ให้กรรมการซึ่งพ้นตำแหน่งตามวาระนั้นปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่ากรรมการซึ่งได้รับการแต่งตั้งใหม่เข้ารับหน้าที่

กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้ แต่จะดำรงตำแหน่งเกินสองวาระติดต่อกันไม่ได้ เว้นแต่ไม่อาจหาบุคคลอื่นมาดำรงตำแหน่งได้

การแต่งตั้งกรรมการให้ผู้จัดการนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

ข้อ 48. การประชุมคณะกรรมการ กำหนดให้มีขึ้นหนึ่งครั้งในทุก 6 (หก) เดือนเป็นอย่างน้อย

ให้คณะกรรมการเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการ และเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นรองประธานกรรมการก็ได้

เว้นแต่ในกรณีที่กรรมการตั้งแต่สองคนขึ้นไปร้องขอให้เรียกประชุมคณะกรรมการ ให้ประธานกรรมการกำหนด วันประชุมภายใน 7 (เจ็ด) วัน นับแต่วันที่ได้รับการร้องขอ กรรมการต้องเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง ห้ามมอบอำนาจให้ผู้อื่นเข้าร่วมประชุมแทน โดยกำหนดให้การประชุม ต้องมีคณะกรรมการเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคณะกรรมการทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

ให้ที่ประชุมคณะกรรมการแต่งตั้งกรรมการท่านใดท่านหนึ่งเป็นประธานกรรมการและเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นรองประธานก็ได้ ให้ประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุมคณะกรรมการและเป็นประธานในที่ประชุมโดยตำแหน่ง

ในการประชุมคณะกรรมการถ้าประธานกรรมการไม่มาประชุมหรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ได้ให้รองประธานกรรมการเป็นประธานในที่ประชุม ถ้าไม่มีรองประธานหรือมีแต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่ง

การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนนถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

ข้อ 49. คุณสมบัติของคณะกรรมการและการแต่งตั้งคณะกรรมการ

49.1 บุคคลดังต่อไปนี้ มีสิทธิได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ

49.1.1 เจ้าของร่วมหรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม

ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด แอสบี คอนโด คอนเมือง เดอะ เทอมนอล

49.1.2 ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้มอบาหรือผู้พิทักษ์ ในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ แล้วแต่กรณี

49.1.3 ตัวแทนของนิติบุคคลจำนวนหนึ่งคน ในกรณีที่นิติบุคคลนั้นเป็นเจ้าของร่วมในกรณีที่ห้องชุดใดมีผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของร่วมหลายคน ให้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการจำนวนหนึ่งคน

ข้อ 50. บุคคลซึ่งได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการตามข้อ 49 ต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามดังต่อไปนี้

50.1 เป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

50.2 เคยถูกที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการหรือถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี

50.3 เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์การหรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่

50.4 เคยได้รับ โทษจำคุก โดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็น โทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

ข้อ 51. นอกจากพ้นจากตำแหน่งตามวาระ กรรมการพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

51.1 ตาย

51.2 ลาออก

51.3 ไม่ได้เป็นบุคคลตามมาตรา 37/1 หรือมีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา 37/2 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ

51.4 ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติตามข้อ 44. แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ ให้พ้นจากตำแหน่ง

ข้อ 52. คณะกรรมการมีอำนาจและหน้าที่ดังต่อไปนี้

52.1 ควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดฯ โดยกำหนดให้มีอำนาจและหน้าที่ในการออกกฎระเบียบต่างๆ ของอาคารชุดฯ ที่อยู่ในขอบเขตของกฎหมายและข้อบังคับ

52.2 มีอำนาจและหน้าที่กำหนดนโยบายให้ผู้จัดการเพื่อนำไปปฏิบัติ

52.3 แต่งตั้งกรรมการคนหนึ่งขึ้นทำหน้าที่เป็นผู้จัดการ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการหรือผู้จัดการไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้เกิน 7 วัน

52.4 คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ในการอนุมัติให้ผู้จัดการกระทำนิติกรรมในนามของนิติบุคคลอาคารชุดฯ กับหน่วยงานราชการ รัฐวิสาหกิจ และ/หรือบุคคลภายนอก

52.5 มีอำนาจและหน้าที่อนุมัติค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นและเกินจากงบที่ตั้งไว้ซึ่งได้พิจารณาแล้วว่ามีความจำเป็นต่ออาคารชุดฯ

52.6 มีอำนาจวินิจฉัยและตัดสินปัญหาข้อขัดแย้งต่างๆ ที่เกิดขึ้นในอาคารชุดฯ และนำเสนอให้ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมรับทราบหรือลงมติในกรณีที่ จำเป็นต้องให้ที่ประชุมลงมติ

52.7 มีอำนาจควบคุม และตรวจสอบการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดฯ ซึ่งผู้จัดการเป็นผู้ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้จัดการ ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับหรือตามกฎหมาย หรือตามมติที่ประชุมเจ้าของร่วมได้มอบหมายให้ไว้

ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด แอสบี คอนโด คอนเมือง เดอะ เทอมนอล

52.8 มีอำนาจพิจารณาชี้ขาดการกระทำใดๆต่อทรัพย์สินส่วนบุคคลอันจะเป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้างความมั่นคง การป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารหรือการอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับหรือการกระทำใดๆของเจ้าของร่วมอันจะมีผลต่อทรัพย์สินส่วนกลาง หรือลักษณะภายนอกอาคารหรือลักษณะภายในอาคาร หรือการก่อสร้างใดๆอันจะเป็นการเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลางหรือการกระทำใดๆของเจ้าของร่วมหรือบุคคลใดๆ อันเป็นการฝ่าฝืนกฎระเบียบหรือข้อบังคับ

52.9 มีอำนาจเรียกประชุมใหญ่

52.10 จัดประชุมคณะกรรมการหนึ่งครั้งในทุกหกเดือนเป็นอย่างน้อย

52.10 มีหน้าที่อื่นๆตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

หมวดที่ 13

การเลิกอาคารชุดฯ

ข้อ 53. อาคารชุดที่ได้จดทะเบียนไว้ อาจเลิกได้ด้วยเหตุใดเหตุหนึ่ง ดังต่อไปนี้

53.1 เจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุด

53.2 อาคารชุดฯ เสียหายทั้งหมดและเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างอาคารขึ้นใหม่

53.3 อาคารชุดถูกเวนคืนทั้งหมด ตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

การเลิกอาคารชุดตามข้อ 53. หลังจากที่ได้แจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินได้จดทะเบียนในสารบัญชารับจดทะเบียนของโฉนดที่ดินที่เลิกอาคารชุดฯ โดยแสดงชื่อเจ้าของร่วมที่มีชื่อในคำขอจดทะเบียนขอเลิก อาคารชุดฯ เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางรวมทั้งรายการภาระผูกพันอื่นๆ ที่ปรากฏพร้อมนำส่งโฉนดที่ดินให้แก่เจ้าของร่วมแล้ว เจ้าของร่วมต่างหรือนิติบุคคลต่างที่มีชื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินที่เลิกอาคารชุดฯ จะต้องจำหน่ายที่ดินในส่วนนั้นภายในหนึ่งปีนับแต่วันจดทะเบียนเลิกอาคารชุดฯ

ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด แอปป์ คอนโด คอนโดเมือง เดอะ เทอมนิสต์

หมวดที่ 14

บทลงโทษ

ข้อ 54. ผู้ฝ่าฝืนการใช้ห้องชุดตามข้อ 28.1 ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาท และปรับอีกไม่เกินวันละ 5,000.00 (ห้าพัน) บาทตลอดเวลาที่ฝ่าฝืนอยู่

ข้อ 55. คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ผู้ใดไม่แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการที่บัญญัติไว้ในมาตรา 19 เบญจ วรรคสอง มาตรา 19 สัด มาตรา 19 อัฐ มาตรา 19 นว มาตรา 19 ทศ และมาตรา 19 เอกทศ ในพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ ภายในเวลาที่กำหนดต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 50,000.00 บาท (ห้าหมื่นบาท) และปรับอีกไม่เกินวันละห้าร้อยบาทตลอดเวลาที่ฝ่าฝืนอยู่

ข้อ 56. บุคคลใดถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ไม่ว่าคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าวจะมีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามพระราชบัญญัตินี้หรือไม่ก็ตาม ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกิน 20,000.00 (สองหมื่น) บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และให้นับบทบัญญัติในมาตรา 19 เบญจ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ข้อ 57. ผู้จัดการไม่ปฏิบัติในเรื่องการออกหนังสือรับรองรายการปลดหนี้ตามข้อบังคับ ข้อ 10 วรรคสอง และข้อ 10.5 ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 50,000.00 (ห้าหมื่นบาท) และปรับอีกไม่เกินวันละ 500.00 (ห้าร้อยบาท) ตลอดเวลาที่ยังไม่ปฏิบัติให้ถูกต้อง

ข้อ 58. ผู้จัดการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับข้อ 4 วรรคสอง ข้อ 9 วรรคห้า ข้อ 47 วรรคห้า และข้อ 34 วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพัน

ข้อ 59. ประธานกรรมการไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับข้อ 48 วรรคสาม และข้อ 48 วรรคหนึ่งต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 5,000.00 (ห้าพันบาท)

ข้อ 60. นิติบุคคลอาคารชุดฯ ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับข้อ 6.2 ข้อ 6.3 และข้อ 6.4 ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 10,000.00 (หนึ่งหมื่นบาท) ในกรณีที่นิติบุคคลอาคารชุดฯ กระทำผิดตามวรรคหนึ่ง ผู้จัดการต้องรับผิดชอบที่บัญญัติไว้ตามวรรคหนึ่งด้วย เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าตนมิได้มีส่วนในการกระทำผิดนั้น

ข้อ 61. เจ้าของร่วมผู้ใดดำเนินการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลง หรือซ่อมแซมห้องชุดของตนโดยฝ่าฝืนข้อบังคับ 42.3 ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 100,000.00 (หนึ่งแสนบาท)

ข้อ 62. ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามคำสั่ง ชดเชยหรือไม่อำนวยความสะดวกแก่พนักงานที่ซึ่งปฏิบัติกรตาม มาตรา 60/1 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามเดือนหรือปรับไม่เกิน 6,000.00 (หกพันบาท) หรือทั้งจำทั้งปรับ

ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด แอปป์ คอนโด คอนโดเมือง เดอะ เทอมนิสต์

หมวดที่ 15

บทเฉพาะกาล

ข้อ 63. เพื่อประโยชน์ในการบริหารอาคารชุดภายหลังจากที่จดทะเบียนอาคารชุดเรียบร้อยแล้ว แต่ห้องชุดเป็นจำนวนมากยังไม่ได้อโอนกรรมสิทธิ์จากเจ้าของโครงการให้แก่ผู้ซื้อ บริษัท อินฟิไนท์ เรียดเอสเตท จำกัด ในฐานะเจ้าของโครงการจึงขอสงวนสิทธิ์ในการกำหนดบทเฉพาะกาล ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ในการบริหารอาคารชุดให้เป็นตามความประสงค์ของเจ้าของร่วมแต่ละรายในอนาคต ดังต่อไปนี้

- (1) บริษัท อินฟิไนท์ เรียดเอสเตท จำกัด ในฐานะเจ้าของโครงการไม่มีภาระหน้าที่ในการชำระเงินกองทุนตามที่กำหนดในข้อ 14 แต่ประการใด ทั้งนี้ถึงแม้ว่าเจ้าของโครงการจะอยู่ในฐานะเจ้าของห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด แต่เจ้าของโครงการยังมีภาระหน้าที่ต้องรับผิดชอบนอกเหนือจากเจ้าของห้องชุดตามปกติทั่วไป อย่างไรก็ตามเจ้าของโครงการยังมีหน้าที่ในการเรียกเก็บเงินกองทุนจากผู้ซื้อห้องชุดแทนนิติบุคคลอาคารชุด โดยเมื่อผู้ซื้อได้รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจากเจ้าของโครงการแล้ว เจ้าของโครงการเรียกเก็บเงินกองทุนและนำส่งให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด ภายใน 30 วัน
- (2) บริษัท อินฟิไนท์ เรียดเอสเตท จำกัด ในฐานะเจ้าของโครงการ จะเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายส่วนกลางในการบริหารจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด ภายใน 30 วัน นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด จนถึงวันที่ 30 เมษายน 2561 ก่อนเข้ารอบบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุด ในวันที่ 1 พฤษภาคม 2561 ยกเว้นค่าใช้จ่ายในการจัดซื้อหรือการจัดสร้างทรัพย์สินเพิ่มเติมของนิติบุคคลอาคารชุด กำหนดให้เป็นค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุด หลังจากนั้น เจ้าของโครงการจะชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางให้แก่นิติบุคคลเป็นรายเดือน (ส่งมอบภายใน 30 (สามสิบ) วัน) ตามจำนวนห้องชุดที่เจ้าของโครงการเป็นเจ้าของร่วม จนถึงวันที่ได้อโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อ โดยไม่ต้องชำระเงินเพิ่มแต่อย่างใด
- (3) ในขณะที่ยังไม่ได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการ การใดที่ข้อบังคับกำหนดว่าผู้จัดการจะดำเนินการได้ ต้องได้รับการอนุมัติหรือความเห็นชอบจากคณะกรรมการก่อน ให้ผู้จัดการดำเนินการไปตามที่จำเป็นก่อนได้ โดยไม่ต้องขอความเห็นชอบจากกรรมการแต่อย่างใด ทั้งนี้ จนกว่าจะได้รับการแต่งตั้งคณะกรรมการเรียบร้อยแล้ว
- (4) ให้ผู้จัดการมีอำนาจดำเนินการใด รวมทั้งออกกฎ ระเบียบ ประกาศต่างๆ และมีอำนาจในการว่าจ้างพนักงานหรือลูกจ้างเท่าที่จำเป็น เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่การบริหารนิติบุคคลอาคารชุดตามความเหมาะสม
- (5) ในการประชุมเจ้าของร่วมคราวแรก นอกเหนือจากวาระเรื่องปกติที่พึงจะมีขึ้นแล้วให้มีการพิจารณาให้สัตยาบันในการจ้างแต่งตั้งผู้จัดการ การจ้างจัดการบริหาร และการบริการตลอดทั้งกิจการใดที่ได้จัดทำและทศรองให้แก่เจ้าของโครงการ และให้มีการพิจารณาเรื่องการแต่งตั้งกรรมการในคราวเดียวกัน

ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด แสปี้ คอนโด คอนเมือง เดอะ เทอมนอล

ข้อ 64. หากส่วนใดส่วนหนึ่ง หรือข้อหนึ่งข้อใดของข้อบังคับนี้ ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522, พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534, พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542, พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 หรือความสงบเรียบร้อย และศีลธรรมอันดีของประชาชน และ/หรือกฎหมายอื่นใด ให้ถือเฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใดหรือข้อหนึ่งข้อใดของข้อบังคับนี้เป็นโมฆะ ไม่มีผลบังคับใช้ โดยให้ถือว่าส่วนอื่นๆ ของข้อบังคับที่สมบูรณ์แยกจากส่วนที่เป็นโมฆะหรือไม่สมบูรณ์นั้นมิผลบังคับใช้ได้

ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด แสปี้ คอนโด คอนเมือง เดอะ เทอมนอล

APPENDIX-2

เอกสาร 2-2 ตัวอย่างใบเสร็จรับเงินค่าเก็บขนขยะมูลฝอย



BOOK NO.

BILL NO.

สำเนาบิลเงินสด

現兌單存底

ที่อยู่ 住址
ADDRESS

Commercial License

ational ID Card
96.8

ລິບປາ

[illegible]

မှန်ပါရဲ့ 收銀人
COLLECTOR

1030-61-02241757

1. $\alpha_1, \alpha_2, \alpha_3$

APPENDIX-2

เอกสาร 2-3 ตัวอย่างการประชาสัมพันธ์การกำจัดแมลง



Happy Condo

happy
CONDO
DONMUEANG * THE TERMINAL

Don Mueang The Terminal

ประกาศ

วันอังคาร ที่ 11 มิถุนายน 2567

ตั้งแต่เวลา 10.00น. ถึง 12.00น.

ณ ช่วงเวลาดังกล่าว จะมีทางเจ้าหน้าที่เข้ามาดำเนินการ
พ่นน้ำยา ณ บริเวณ พื้นที่ส่วนกลาง เพื่อดำเนินการกำจัด
แมลงสาบและแมลงวัน ซึ่งเป็นพาหะนำโรคฯ



APPENDIX-3

หนังสืออนุญาตขึ้นทะเบียนห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชน





ที่ อก ๐๓๑๐(๑)/ ๑๕๕๒๖

กรมโรงงานอุตสาหกรรม
ถนนพระรามที่ ๖ แขวงทุ่งพญาไท
เขตราชเทวี กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๒๘ ตุลาคม ๒๕๖๕

เรื่อง ต่ออายุหนังสือรับขึ้นทะเบียนห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชน

เรียน กรรมการผู้จัดการ บริษัท อีโคเทค วอเตอร์ซิสเต็มส์ จำกัด

อ้างถึง คำขอขึ้นทะเบียน/ต่ออายุ/เปลี่ยนแปลงบุคลากร และชนิดสารมลพิษของห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชน
ลงวันที่ ๕ กันยายน ๒๕๖๕

สิ่งที่ส่งมาด้วย เอกสารแนบท้ายหนังสือรับต่ออายุขึ้นทะเบียนห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชน
บริษัท อีโคเทค วอเตอร์ซิสเต็มส์ จำกัด จำนวน ๑ แผ่น

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท อีโคเทค วอเตอร์ซิสเต็มส์ จำกัด ขอต่ออายุหนังสือรับขึ้นทะเบียน
ห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชน เลขทะเบียน ว-๒๙๕ สถานที่ตั้งเลขที่ ๒๐ ซอยเคหะร่มเกล้า ๗๔ แยก ๖
แขวงราษฎร์พัฒนา เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร ต่อกรมโรงงานอุตสาหกรรม นั้น

กรมโรงงานอุตสาหกรรมพิจารณาแล้ว ให้บริษัท อีโคเทค วอเตอร์ซิสเต็มส์ จำกัด ต่ออายุ
หนังสือรับขึ้นทะเบียนห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชน โดยมีองค์ประกอบดังนี้

ก. ผู้ควบคุมดูแลห้องปฏิบัติการวิเคราะห์

๑)

๒)

ข. เจ้า

๑)

๒)

๓)

๔)

๕)

๖)

๗)

๘)

ค. ขอ



หนังสือฉบับนี้...

หนังสือฉบับนี้จะหมดอายุในวันที่ ๑๑ ตุลาคม ๒๕๖๘ หากประสงค์จะต่ออายุหนังสือ
รับขึ้นทะเบียนห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชน ให้ยื่นคำขอต่ออายุพร้อมเอกสารประกอบคำขอต่อ
กรมโรงงานอุตสาหกรรม ภายใน ๓๐ วัน ก่อนวันสิ้นอายุของหนังสือรับขึ้นทะเบียนห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชน
ทั้งนี้ สามารถยื่นคำขอผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ได้ที่หน้าเว็บไซต์กรมโรงงานอุตสาหกรรม ตาม QR Code
ท้ายหนังสือฉบับนี้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

ผู้อำนวยความสะดวกวิจัยและเตือนภัยมลพิษโรงงาน
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโรงงานอุตสาหกรรม



กองวิจัยและเตือนภัยมลพิษโรงงาน
กลุ่มมาตรฐานวิธีการวิเคราะห์ทดสอบมลพิษและทะเบียนห้องปฏิบัติการ
โทร. ๐ ๒๔๓๐ ๖๓๑๒ ต่อ ๒๑๐๓-๕
โทรสาร ๐ ๒๔๓๐ ๖๓๑๒ ต่อ ๒๑๙๙
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ saraban@diw.mail.go.th

ยื่นคำขอผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์



เอกสารแนบท้ายหนังสือรับต่ออายุขึ้นทะเบียนห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชน

บริษัท อีโคเทค วอเตอร์ซิสเต็มส์ จำกัด เลขทะเบียน ว-๒๙๕

ที่ อก ๐๓๑๐(๑)/ ๑๕๕๒๖

ลงวันที่ ๒๔ ตุลาคม ๒๕๖๕

ขอขยายสารมลพิษที่ได้รับขึ้นทะเบียนจากกรมโรงงานอุตสาหกรรม จำนวน ๘ รายการ

น้ำเสีย จำนวน 8 รายการ

| ลำดับที่ | สารมลพิษ | วิธีวิเคราะห์ |
|----------|---------------------------|---|
| 1 | Biochemical Oxygen Demand | 5-Day BOD Test, Azide Modification Method |
| 2 | Chemical Oxygen Demand | Closed Reflux, Titrimetric Method |
| 3 | Oil & Grease | Liquid-Liquid, Partition-Gravimetric Method |
| 4 | pH | Electrometric Method |
| 5 | Sulfide | Iodometric Method |
| 6 | Total Dissolved Solids | Dried at 180 °C |
| 7 | Total Kjeldahl Nitrogen | Semi-Micro-Kjeldahl Method |
| 8 | Total Suspended Solids | Dried at 103 |

เอกสารอ้างอิง

APHA, AWWA, WEF. Standard Methods for the Examination of Water and Wastewater. 23rd ed. Washington, DC: APHA, 2017.



APPENDIX-4

ใบรายงานผลการวิเคราะห์คุณภาพน้ำ

เอกสาร 4-1 ใบรายงานผลการวิเคราะห์คุณภาพน้ำทิ้ง

เอกสาร 4-2 ใบรายงานผลการวิเคราะห์คุณภาพน้ำระวายน้



APPENDIX-4

เอกสาร 4-1 ใบรายงานผลการวิเคราะห์คุณภาพน้ำทิ้ง



Report for Sample Analysis

CUSTOMER NAME : Presearch Co.,Ltd.
 ADDRESS : 30 Punna-withi 24 Sukhumvit101 Bangchak Phraknong Bangkok 10260
 CONTACT DETAILS : คุณเบญจพร อินทรเพชร TEL: 099 - 9264661 e-mail: support@presearch.co.th
 SAMPLING SOURCE : Happy Condo คอนโดเมือง
 SAMPLE TYPE/NAME : Waste Water REPORT NO. : JEX-Ww-24-J0255
 SAMPLING DATE : February 17, 2024 RECEIVED DATE : February 19, 2024
 SAMPLING TIME : 13.30 Hour ANALYTICAL DATE : February 19-29, 2024
 SAMPLING METHOD : Grab QUOTATION NO. : QL/24/0104/W/Pw rev.1
 SAMPLING BY : Praphan Wongjaesem (๖-295-๖-0004) WORK NO. : Ww-24-J0596

| PARAMETERS | UNIT | METHOD OF ANALYSIS | RESULT | REGULATORY STANDARD |
|------------------------|------|---|---|------------------------|
| | | | Effluent | |
| BOD | mg/l | 5-day BOD Test, Azide Modification | <LOQ (2.0) | ≤ 20 |
| Oil and Grease | mg/L | Liquid-Liquid, Partial-Gravimetric Method | <LOQ (5.0) | ≤ 20.0 |
| pH | - | Electrometric Method | 7.2 (25°C) | 5.0-9.0 |
| Total Suspended Solids | mg/l | Total Suspended Solids Dried at 103-105°C | <LOQ (2.5) | ≤ 30 |
| Total Dissolved Solids | mg/l | Total Dissolved Solids Dried at 180°C | 18 | ≤ 500 |
| Sulfide | mg/l | Iodometric Method | <LOQ (1.0) | ≤ 1.0 |
| TKN * | mg/l | Semi-Micro Kjeldahl Nitrogen | <LOQ (5.0) | ≤ 35 |
| Settleable Solids | mg/l | Imhoff cone- Settleable Solids | <0.1 | ≤ 0.5 |
| SAMPLE CONDITION | | | Sample Color / Turbid : Colorless / Clear Sediment : A bit | |

Reference: Base on Standard Methods for the Examination of Water and Wastewater, APHA, AWWA, WEF, 23rd ed. Washington, 2017
Standard: Notification of the Ministry of Natural Resources and Environment, Subject: Establish control standards Drainage of wastewater from certain types and buildings of certain sizes, dated November 7, 2005, announced in the Government Gazette, Volume 122, Chapter 125 D, dated 29 December 2005.

Definition *: The test was subcontracted to another laboratory

Remark: *Bold-Italic* number meaning the value out of regulatory standard range

*ค่า TDS ของน้ำเสีย Effluent (301) สูง ค่า TDS ของน้ำประปา (283)



ห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชน : ทะเบียนเลขที่ ๖-295

Laboratory Manager: _____

๖-295-๖-0002

Remark: 1) The above results are valid only for the analyzed / tested sample (s) as indicated in this report only.
 2) Do not copy partial of this analysis report without official approval.

Report for Sample Analysis

CUSTOMER NAME : Presearch Co.,Ltd.
 ADDRESS : 30 Punna-withi 24 Sukhumvit101 Bangchak Phraknong Bangkok 10260
 CONTACT DETAILS : คุณเบญจพร อินทรเพชร TEL: 099 - 9264661 e-mail: support@presearch.co.th
 SAMPLING SOURCE : Happy Condo คอนโดเมือง
 SAMPLE TYPE/NAME : Waste Water REPORT NO. : JEX-Ww-24-J0615
 SAMPLING DATE : April 29, 2024 RECEIVED DATE : April 30, 2024
 SAMPLING TIME : 14.30 Hour ANALYTICAL DATE : April 30 – May 14, 2024
 SAMPLING METHOD : Grab QUOTATION NO. : QL/24/0104/W/Pw rev.1
 SAMPLING BY : Praphan Wongjaesem (๖-295-๖-0004) WORK NO. : Ww-24-J1505

| PARAMETERS | UNIT | METHOD OF ANALYSIS | RESULT | REGULATORY STANDARD |
|------------------------|------|---|---|------------------------|
| | | | Effluent | |
| BOD | mg/l | 5-day BOD Test, Azide Modification | 18.0 | ≤ 20 |
| Oil and Grease | mg/L | Liquid-Liquid, Partial-Gravimetric Method | <LOQ (5.0) | ≤ 20.0 |
| pH | - | Electrometric Method | 7.0 (25°C) | 5.0-9.0 |
| Total Suspended Solids | mg/l | Total Suspended Solids Dried at 103-105°C | 35.3 | ≤ 30 |
| Total Dissolved Solids | mg/l | Total Dissolved Solids Dried at 180°C | 68 | ≤ 500 |
| Sulfide | mg/l | Iodometric Method | NOT DETECTED | ≤ 1.0 |
| TKN * | mg/l | Semi-Micro Kjeldahl Nitrogen | 20.8 | ≤ 35 |
| Settleable Solids | mg/l | Imhoff cone- Settleable Solids | 0.1 | ≤ 0.5 |
| SAMPLE CONDITION | | | Sample Color / Turbid : Yellow / Cloudy Sediment : Black | |

Reference: Base on Standard Methods for the Examination of Water and Wastewater, APHA, AWWA, WEF, 23rd ed. Washington, 2017
Standard: Notification of the Ministry of Natural Resources and Environment, Subject: Establish control standards Drainage of wastewater from certain types and buildings of certain sizes, dated November 7, 2005, announced in the Government Gazette, Volume 122, Chapter 125 D, dated 29 December 2005.

Definition *: The test was subcontracted to another laboratory

Remark: *Bold-Italic* number meaning the value out of regulatory standard range

*ค่า TDS ของน้ำเสีย Effluent (294) สูง ค่า TDS ของน้ำประปา (228)



ห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชน : ทะเบียนเลขที่ ๖-295

Laboratory Manager: _____

๖-295-๖-0002

Remark: 1) The above results are valid only for the analyzed / tested sample (s) as indicated in this report only.
 2) Do not copy partial of this analysis report without official approval.

Report for Sample Analysis

CUSTOMER NAME : Presearch Co.,Ltd.
 ADDRESS : 30 Punnawithi 24 Sukhumvit101 Bangchak Phraknong Bangkok 10260
 CONTACT DETAILS : คุณเบญจพร อินทรเพชร TEL: 099 - 9264661 e-mail: support@presearch.co.th
 SAMPLING SOURCE : Happy Condo ดอนเมือง
 SAMPLE TYPE/NAME : Waste Water REPORT NO. : JEX-Ww-24-J0380
 SAMPLING DATE : March 11, 2024 RECEIVED DATE : March 12, 2024
 SAMPLING TIME : 11.00 Hour ANALYTICAL DATE : March 12-19, 2024
 SAMPLING METHOD : Grab QUOTATION NO. : QL/24/0104/W/Pw rev.1
 SAMPLING BY : Praphan Wongjaesem (๓-295-๙-0004) WORK NO. : Ww-24-J0905

| PARAMETERS | UNIT | METHOD OF ANALYSIS | RESULT | REGULATORY STANDARD |
|--|------|---|--------------|---------------------|
| | | | Effluent | |
| BOD | mg/l | 5-day BOD Test, Azide Modification | 9.2 | ≤ 20 |
| Oil and Grease | mg/L | Liquid-Liquid, Partial-Gravimetric Method | NOT DETECTED | ≤ 20.0 |
| pH | - | Electrometric Method | 7.1 (25°C) | 5.0-9.0 |
| Total Suspended Solids | mg/l | Total Suspended Solids Dried at 103-105°C | <LOQ (2.5) | ≤ 30 |
| Total Dissolved Solids | mg/l | Total Dissolved Solids Dried at 180°C | NOT DETECTED | ≤ 500 |
| Sulfide | mg/l | Iodometric Method | <LOQ (1.0) | ≤ 1.0 |
| TKN * | mg/l | Semi-Micro Kjeldahl Nitrogen | <LOQ (5.0) | ≤ 35 |
| Settleable Solids | mg/l | Imhoff cone- Settleable Solids | <0.1 | ≤ 0.5 |
| SAMPLE CONDITION Sample Color / Turbid : Colorless / Clear Sediment : A bit | | | | |

Reference: Base on Standard Methods for the Examination of Water and Wastewater, APHA, AWWA, WEF, 23rd ed. Washington, 2017
Standard: Notification of the Ministry of Natural Resources and Environment, Subject: Establish control standards Drainage of wastewater from certain types and buildings of certain sizes, dated November 7, 2005, announced in the Government Gazette, Volume 122, Chapter 125 D, dated 29 December 2005.
Definition *: The test was subcontracted to another laboratory
Remark: *Bold-Italic* number meaning the value out of regulatory standard range
**ค่า TDS ของน้ำเสีย Effluent (204) สูง ค่า TDS ของน้ำประปา (240)*



Laboratory Manager:

ห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชน : ทะเบียนเลขที่ ๓-295

๓-295-๙-0002

Remark: 1) The above results are valid only for the analyzed / tested sample (s) as indicated in this report only.
 2) Do not copy partial of this analysis report without official approval.

Report for Sample Analysis

CUSTOMER NAME : Presearch Co.,Ltd.
 ADDRESS : 30 Punnawithi 24 Sukhumvit101 Bangchak Phraknong Bangkok 10260
 CONTACT DETAILS : คุณเบญจพร อินทรเพชร TEL: 099 - 9264661 e-mail: support@presearch.co.th
 SAMPLING SOURCE : Happy Condo ดอนเมือง
 SAMPLE TYPE/NAME : Waste Water REPORT NO. : JEX-Ww-24-J0446
 SAMPLING DATE : March 25, 2024 RECEIVED DATE : March 26, 2024
 SAMPLING TIME : 11.30 Hour ANALYTICAL DATE : March 26 - April 5, 2024
 SAMPLING METHOD : Grab QUOTATION NO. : QL/24/0104/W/Pw rev.1
 SAMPLING BY : Praphan Wongjaesem (๓-295-๙-0004) WORK NO. : Ww-24-J1068

| PARAMETERS | UNIT | METHOD OF ANALYSIS | RESULT | REGULATORY STANDARD |
|---|------|---|------------|---------------------|
| | | | Effluent | |
| BOD | mg/l | 5-day BOD Test, Azide Modification | 35.0 | ≤ 20 |
| Oil and Grease | mg/L | Liquid-Liquid, Partial-Gravimetric Method | 5.0 | ≤ 20.0 |
| pH | - | Electrometric Method | 7.5 (25°C) | 5.0-9.0 |
| Total Suspended Solids | mg/l | Total Suspended Solids Dried at 103-105°C | 35.7 | ≤ 30 |
| Total Dissolved Solids | mg/l | Total Dissolved Solids Dried at 180°C | 101 | ≤ 500 |
| Sulfide | mg/l | Iodometric Method | <LOQ (1.0) | ≤ 1.0 |
| TKN * | mg/l | Semi-Micro Kjeldahl Nitrogen | 23.9 | ≤ 35 |
| Settleable Solids | mg/l | Imhoff cone- Settleable Solids | <0.1 | ≤ 0.5 |
| SAMPLE CONDITION Sample Color / Turbid : Yellow / Clear Sediment : A bit | | | | |

Reference: Base on Standard Methods for the Examination of Water and Wastewater, APHA, AWWA, WEF, 23rd ed. Washington, 2017
Standard: Notification of the Ministry of Natural Resources and Environment, Subject: Establish control standards Drainage of wastewater from certain types and buildings of certain sizes, dated November 7, 2005, announced in the Government Gazette, Volume 122, Chapter 125 D, dated 29 December 2005.
Definition *: The test was subcontracted to another laboratory
Remark: *Bold-Italic* number meaning the value out of regulatory standard range
**ค่า TDS ของน้ำเสีย Effluent (332) สูง ค่า TDS ของน้ำประปา (231)*



Laboratory Manager:

ห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชน : ทะเบียนเลขที่ ๓-295

๓-295-๙-0002

Remark: 1) The above results are valid only for the analyzed / tested sample (s) as indicated in this report only.
 2) Do not copy partial of this analysis report without official approval.

Report for Sample Analysis

CUSTOMER NAME : Presearch Co.,Ltd.
 ADDRESS : 30 Punnaewithi 24 Sukhumvit101 Bangchak Phraknong Bangkok 10260
 CONTACT DETAILS : คุณเบญจพร อินทรเพชร TEL: 099 - 9264661 e-mail: support@presearch.co.th
 SAMPLING SOURCE : Happy Condo ดอนเมือง
 SAMPLE TYPE/NAME : Waste Water REPORT NO. : JEX-Ww-24-J0759
 SAMPLING DATE : May 27, 2024 RECEIVED DATE : May 28, 2024
 SAMPLING TIME : 11.00 Hour ANALYTICAL DATE : May 28 - June 5, 2024
 SAMPLING METHOD : Grab QUOTATION NO. : QL/24/0104/W/Pw rev.1
 SAMPLING BY : Praphan Wongjaesem (ว-295-จ-0004) WORK NO. : Ww-24-11883

| PARAMETERS | UNIT | METHOD OF ANALYSIS | RESULT | REGULATORY |
|---|------|---|--------------|------------|
| | | | Effluent | STANDARD |
| BOD | mg/l | 5-day BOD Test, Azide Modification | 12.8 | ≤ 20 |
| Oil and Grease | mg/L | Liquid-Liquid, Partial-Gravimetric Method | <LOQ (5.0) | ≤ 20.0 |
| pH | - | Electrometric Method | 7.3 (25°C) | 5.0-9.0 |
| Total Suspended Solids | mg/l | Total Suspended Solids Dried at 103-105°C | 6.7 | ≤ 30 |
| Total Dissolved Solids | mg/l | Total Dissolved Solids Dried at 180°C | NOT DETECTED | ≤ 500 |
| Sulfide | mg/l | Iodometric Method | <LOQ (1.0) | ≤ 1.0 |
| TKN | mg/l | Semi-Micro Kjeldahl Nitrogen | 12.0 | ≤ 35 |
| Settleable Solids | mg/l | Imhoff cone- Settleable Solids | <0.1 | ≤ 0.5 |
| SAMPLE CONDITION Sample Color / Turbid : Black / Cloudy Sediment : Black | | | | |

Reference: Base on Standard Methods for the Examination of Water and Wastewater, APHA, AWWA, WEF, 23rd ed. Washington, 2017

Standard: Notification of the Ministry of Natural Resources and Environment, Subject: Establish control standards Drainage of wastewater from certain types and buildings of certain sizes, dated November 7, 2005, announced in the Government Gazette, Volume 122, Chapter 125 D, dated 29 December 2005.

Definition *: The test was subcontracted to another laboratory

Remark: *Bold-Italic* number meaning the value out of regulatory standard range

*ค่า TDS ของน้ำเสีย Effluent (312) ลบ ค่า TDS ของน้ำประปา (346)



ห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชน : ทะเบียนเลขที่ ว-295

Laboratory Manager: _____

ว-295-ค-0002

Remark: 1) The above results are valid only for the analyzed / tested sample (s) as indicated in this report only.

2) Do not copy partial of this analysis report without official approval.

Report for Sample Analysis

CUSTOMER NAME : Presearch Co.,Ltd.
 ADDRESS : 30 Punnaewithi 24 Sukhumvit101 Bangchak Phraknong Bangkok 10260
 CONTACT DETAILS : คุณเบญจพร อินทรเพชร TEL: 099 - 9264661 e-mail: support@presearch.co.th
 SAMPLING SOURCE : Happy Condo ดอนเมือง
 SAMPLE TYPE/NAME : Waste Water REPORT NO. : JEX-Ww-24-J0920.1
 SAMPLING DATE : June 24 2024 RECEIVED DATE : June 25, 2024
 SAMPLING TIME : 11.00 Hour ANALYTICAL DATE : June 25 - 2 July, 2024
 SAMPLING METHOD : Grab QUOTATION NO. : QL/24/0104/W/Pw rev.1
 SAMPLING BY : Praphan Wongjaesem (ว 205 จ 0004) WORK NO. : Ww 24 J2267

| PARAMETERS | UNIT | METHOD OF ANALYSIS | RESULT | REGULATORY |
|--|------|---|--------------|------------|
| | | | Effluent | STANDARD |
| BOD | mg/l | 5-day BOD Test, Azide Modification | 9.5 | ≤ 20 |
| Oil and Grease | mg/L | Liquid-Liquid, Partial-Gravimetric Method | <LOQ (5.0) | ≤ 20.0 |
| pH | - | Electrometric Method | 7.4 (25°C) | 5.0-9.0 |
| Total Suspended Solids | mg/l | Total Suspended Solids Dried at 103-105°C | 12.1 | ≤ 30 |
| Total Dissolved Solids | mg/l | Total Dissolved Solids Dried at 180°C | 114 | ≤ 500 |
| Sulfide | mg/l | Iodometric Method | NOT DETECTED | ≤ 1.0 |
| TKN | mg/l | Semi-Micro Kjeldahl Nitrogen | 27.7 | ≤ 35 |
| Settleable Solids | mg/l | Imhoff cone- Settleable Solids | 0.1 | ≤ 0.5 |
| SAMPLE CONDITION Sample Color / Turbid : Yellow / Cloudy Sediment : Black | | | | |

Reference: Base on Standard Methods for the Examination of Water and Wastewater, APHA, AWWA, WEF, 23rd ed. Washington, 2017

Standard: Notification of the Ministry of Natural Resources and Environment, Subject: Establish control standards Drainage of wastewater from certain types and buildings of certain sizes, dated November 7, 2005, announced in the Government Gazette, Volume 122, Chapter 125 D, dated 29 December 2005.

Definition *: The test was subcontracted to another laboratory

Remark: *Bold-Italic* number meaning the value out of regulatory standard range

*ค่า TDS ของน้ำเสีย Effluent (330) ลบ ค่า TDS ของน้ำประปา (216)



ห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชน : ทะเบียนเลขที่ ว-295

Laboratory Manager: _____

ว-295-ค-0002

Remark: 1) The above results are valid only for the analyzed / tested sample (s) as indicated in this report only.

2) Do not copy partial of this analysis report without official approval.

APPENDIX-4

เอกสาร 4-2 ใบรายงานผลการวิเคราะห์คุณภาพน้ำสระว่ายน้ำ



Report for Sample Analysis

CUSTOMER NAME : Presearch Co.,Ltd.
 ADDRESS : 30 Punnawithi 24 Sukhumvit101 Bangchak Phraknong Bangkok 10260
 CONTACT DETAILS : คุณเบญจพร อินทรเพชร TEL: 099 - 9264661 e-mail: support@presearch.co.th
 SAMPLING SOURCE : Happy Condo คอนโดเมือง
 SAMPLE TYPE/NAME : Swimming Water REPORT NO. : JEX-Sw-24-J0256
 SAMPLING DATE : February 17, 2024 RECEIVED DATE : February 19, 2024
 SAMPLING TIME : 13.30 Hour ANALYTICAL DATE : February 19-29, 2024
 SAMPLING METHOD : Grab QUOTATION NO. : QL/24/0104/W/Pw rev.1
 SAMPLING BY : Praphan Wongjaesem (๓-295-๙-๐๐๐4) WORK NO. : Sw-24-J0598

| Parameters | Unit | Method of Analysis | RESULT | Regulatory Standard |
|---|----------------|--------------------------------------|---------------|---------------------|
| | | | Swimming Pool | |
| Chlorine- Total* | mg/L | DPD Ferrous titrimetric method | NOT DETECTED | 0.5-1.0 |
| Chloride* | mg/L | Argentometric Method | 1,823 | <600 |
| Total Ammonia Nitrogen* | mg/L | Phenate Method | 0.12 | <20 |
| Nitrate* | mg/L | DPD Ferrous titrimetric method | 1.24 | <50 |
| Total Coliform Bacteria* | MPN/100ml | Multiple Tube Fermentation Technique | <1.1 | < 1.1 |
| Fecal Coliform Bacteria* | MPN/100ml | Multiple Tube Fermentation Technique | <1.1 | < 1.1 |
| E. coli* | MPN/100 ml | Multiple Tube Fermentation Technique | <1.1 | <1.1 |
| Pseudomonas aeruginosa* | CFU/250 mL | Membrane Filter Technique | NOT DETECTED | NOT DETECTED |
| Staphylococcus aureus* | S.aureus/100ml | Membrane Filter Technique | NOT DETECTED | NOT DETECTED |
| SAMPLE CONDITION Sample Color / Turbid : Colorless / Clear Sediment : - | | | | |

Reference: Base on Standard Methods for the Examination of Water and Wastewater, APHA, AWWA, WEF, 23rd ed. Washington, 2017

Standard: หลักเกณฑ์ด้านสุขลักษณะในการควบคุมการประกอบกิจการสระว่ายน้ำ หรือกิจการอื่นๆ ในทำนองเดียวกัน

Definition *: The test was subcontracted to another laboratory

Remark: *Bold-Italic* number meaning the value out of regulatory standard range



Laboratory Manager: _____

ห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชน : ทะเบียนเลขที่ ๓-295

๓-295-๙-๐๐๐2

Remark: 1) The above results are valid only for the analyzed / tested sample (s) as indicated in this report only.

2) Do not copy partial of this analysis report without official approval.

Report for Sample Analysis

CUSTOMER NAME : Presearch Co.,Ltd.
 ADDRESS : 30 Punnawithi 24 Sukhumvit101 Bangchak Phraknong Bangkok 10260
 CONTACT DETAILS : คุณเบญจพร อินทรเพชร TEL: 099 - 9264661 e-mail: support@presearch.co.th
 SAMPLING SOURCE : Happy Condo คอนโดเมือง
 SAMPLE TYPE/NAME : Swimming Water REPORT NO. : JEX-Sw-24-J0381
 SAMPLING DATE : March 11, 2024 RECEIVED DATE : March 12, 2024
 SAMPLING TIME : 11.00 Hour ANALYTICAL DATE : March 12-22, 2024
 SAMPLING METHOD : Grab QUOTATION NO. : QL/24/0104/W/Pw rev.1
 SAMPLING BY : Praphan Wongjaesem (๓-295-๙-๐๐๐4) WORK NO. : Sw-24-J0907

| Parameters | Unit | Method of Analysis | RESULT | Regulatory Standard |
|---|----------------|--------------------------------------|---------------|---------------------|
| | | | Swimming Pool | |
| Total Coliform Bacteria* | MPN/100ml | Multiple Tube Fermentation Technique | <1.1 | < 1.1 |
| Fecal Coliform Bacteria* | MPN/100ml | Multiple Tube Fermentation Technique | <1.1 | < 1.1 |
| E. coli* | MPN/100 ml | Multiple Tube Fermentation Technique | <1.1 | <1.1 |
| Pseudomonas aeruginosa* | CFU/250 mL | Membrane Filter Technique | NOT DETECTED | NOT DETECTED |
| Staphylococcus aureus* | S.aureus/100ml | Membrane Filter Technique | NOT DETECTED | NOT DETECTED |
| SAMPLE CONDITION Sample Color / Turbid : Colorless / Clear Sediment : - | | | | |

Reference: Base on Standard Methods for the Examination of Water and Wastewater, APHA, AWWA, WEF, 23rd ed. Washington, 2017

Standard: หลักเกณฑ์ด้านสุขลักษณะในการควบคุมการประกอบกิจการสระว่ายน้ำ หรือกิจการอื่นๆ ในทำนองเดียวกัน

Definition *: The test was subcontracted to another laboratory

Remark: *Bold-Italic* number meaning the value out of regulatory standard range



Laboratory Manager: _____

ห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชน : ทะเบียนเลขที่ ๓-295

๓-295-๙-๐๐๐2

Remark: 1) The above results are valid only for the analyzed / tested sample (s) as indicated in this report only.

2) Do not copy partial of this analysis report without official approval.

Report for Sample Analysis

CUSTOMER NAME : Presearch Co.,Ltd.
 ADDRESS : 30 Punnavithi 24 Sukhumvit101 Bangchak Phraknong Bangkok 10260
 CONTACT DETAILS : คุณเบญจพร อินทรเพชร TEL: 099 - 9264661 e-mail: support@presearch.co.th
 SAMPLING SOURCE : Happy Condo คอนโดเมือง
 SAMPLE TYPE/NAME : Swimming Water REPORT NO. : JEX-Sw-24-J0447
 SAMPLING DATE : March 25, 2024 RECEIVED DATE : March 26, 2024
 SAMPLING TIME : 11.30 Hour ANALYTICAL DATE : March 26 – April 3, 2024
 SAMPLING METHOD : Grab QUOTATION NO. : QL/24/0104/W/Pw rev.1
 SAMPLING BY : Praphan Wongjaesem (๖-295-๙-0004) WORK NO. : Sw-24-J1070

| Parameters | Unit | Method of Analysis | RESULT | Regulatory Standard |
|--|------------------------|--------------------------------------|---------------|---------------------|
| | | | Swimming Pool | |
| Total Coliform Bacteria* | MPN/100ml | Multiple Tube Fermentation Technique | <1.1 | < 1.1 |
| Fecal Coliform Bacteria* | MPN/100ml | Multiple Tube Fermentation Technique | <1.1 | < 1.1 |
| <i>E. coli</i> * | MPN/100 ml | Multiple Tube Fermentation Technique | <1.1 | <1.1 |
| <i>Pseudomonas aeruginosa</i> * | CFU/250 mL | Membrane Filter Technique | NOT DETECTED | NOT DETECTED |
| <i>Staphylococcus aureus</i> * | <i>S.aureus</i> /100ml | Membrane Filter Technique | NOT DETECTED | NOT DETECTED |
| SAMPLE CONDITION Sample Color / Turbid : Colorless / Clear Sediment : - | | | | |

Reference: Base on Standard Methods for the Examination of Water and Wastewater, APHA, AWWA, WEF, 23rd ed. Washington, 2017

Standard: หลักเกณฑ์ด้านสุขลักษณะในการควบคุมประกอบกิจการสระว่ายน้ำ หรือกิจการอื่นๆ ในทำนองเดียวกัน

Definition *: The test was subcontracted to another laboratory

Remark: *Bold-Italic* number meaning the value out of regulatory standard range



ห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชน : ทะเบียนเลขที่ ๖-295

Laboratory Manager:

๖-295-๙-0002

Remark: 1) The above results are valid only for the analyzed / tested sample (s) as indicated in this report only.

2) Do not copy partial of this analysis report without official approval.

Report for Sample Analysis

CUSTOMER NAME : Presearch Co.,Ltd.
 ADDRESS : 30 Punnavithi 24 Sukhumvit101 Bangchak Phraknong Bangkok 10260
 CONTACT DETAILS : คุณเบญจพร อินทรเพชร TEL: 099 - 9264661 e-mail: support@presearch.co.th
 SAMPLING SOURCE : Happy Condo คอนโดเมือง
 SAMPLE TYPE/NAME : Swimming Water REPORT NO. : JEX-Sw-24-J0615
 SAMPLING DATE : April 29, 2024 RECEIVED DATE : April 30, 2024
 SAMPLING TIME : 14.30 Hour ANALYTICAL DATE : April 30 – May 9, 2024
 SAMPLING METHOD : Grab QUOTATION NO. : QL/24/0104/W/Pw rev.1
 SAMPLING BY : Praphan Wongjaesem (๖-295-๙-0004) WORK NO. : Sw-24-J1506

| Parameters | Unit | Method of Analysis | RESULT | Regulatory Standard |
|--|------------------------|--------------------------------------|---------------|---------------------|
| | | | Swimming Pool | |
| Total Coliform Bacteria* | MPN/100ml | Multiple Tube Fermentation Technique | <1.1 | < 1.1 |
| Fecal Coliform Bacteria* | MPN/100ml | Multiple Tube Fermentation Technique | <1.1 | < 1.1 |
| <i>E. coli</i> * | MPN/100 ml | Multiple Tube Fermentation Technique | <1.1 | <1.1 |
| <i>Pseudomonas aeruginosa</i> * | CFU/250 mL | Membrane Filter Technique | NOT DETECTED | NOT DETECTED |
| <i>Staphylococcus aureus</i> * | <i>S.aureus</i> /100ml | Membrane Filter Technique | NOT DETECTED | NOT DETECTED |
| SAMPLE CONDITION Sample Color / Turbid : Colorless / Clear Sediment : - | | | | |

Reference: Base on Standard Methods for the Examination of Water and Wastewater, APHA, AWWA, WEF, 23rd ed. Washington, 2017

Standard: หลักเกณฑ์ด้านสุขลักษณะในการควบคุมประกอบกิจการสระว่ายน้ำ หรือกิจการอื่นๆ ในทำนองเดียวกัน

Definition *: The test was subcontracted to another laboratory

Remark: *Bold-Italic* number meaning the value out of regulatory standard range



ห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชน : ทะเบียนเลขที่ ๖-295

Laboratory Manager:

Remark: 1) The above results are valid only for the analyzed / tested sample (s) as indicated in this report only.

2) Do not copy partial of this analysis report without official approval.

Report for Sample Analysis

CUSTOMER NAME : Presearch Co.,Ltd.
 ADDRESS : 30 Punnaewithi 24 Sukhumvit101 Bangchak Phraknong Bangkok 10260
 CONTACT DETAILS : คุณเบญจพร อินทรเพชร TEL: 099 - 9264661 e-mail: support@presearch.co.th
 SAMPLING SOURCE : Happy Condo คอนโดเมือง
 SAMPLE TYPE/NAME : Swimming Water REPORT NO. : JEX-Sw-24-J0759
 SAMPLING DATE : May 27, 2024 RECEIVED DATE : May 28, 2024
 SAMPLING TIME : 11.00 Hour ANALYTICAL DATE : May 28 – June 7, 2024
 SAMPLING METHOD : Grab QUOTATION NO. : QL/24/0104/W/Pw rev.1
 SAMPLING BY : Praphan Wongjaesem (๑-295-๑-0004) WORK NO. : Sw-24-11884

| Parameters | Unit | Method of Analysis | RESULT | Regulatory Standard |
|--|------------------------|--------------------------------------|---------------|---------------------|
| | | | Swimming Pool | |
| Total Coliform Bacteria* | MPN/100ml | Multiple Tube Fermentation Technique | <1.1 | < 1.1 |
| Fecal Coliform Bacteria* | MPN/100ml | Multiple Tube Fermentation Technique | <1.1 | < 1.1 |
| <i>E. coli</i> * | MPN/100 ml | Multiple Tube Fermentation Technique | <1.1 | <1.1 |
| <i>Pseudomonas aeruginosa</i> * | CFU/250 mL | Membrane Filter Technique | NOT DETECTED | NOT DETECTED |
| <i>Staphylococcus aureus</i> * | <i>S.aureus</i> /100ml | Membrane Filter Technique | NOT DETECTED | NOT DETECTED |
| SAMPLE CONDITION Sample Color / Turbid : Colorless / Clear Sediment : - | | | | |

Reference: Base on Standard Methods for the Examination of Water and Wastewater, APHA, AWWA, WEF, 23rd ed. Washington, 2017

Standard: หลักเกณฑ์ด้านสุขลักษณะในการควบคุมประกอบกิจการระบายนํ้า หรือกิจการอื่นๆ ในทำนองเดียวกัน

Definition *: The test was subcontracted to another laboratory

Remark: **Bold-Italic** number meaning the value out of regulatory standard range



Laboratory Manager:

ห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชน : ทะเบียนเลขที่ ๑-295

๑-295-๑-0002

Remark: 1) The above results are valid only for the analyzed / tested sample (s) as indicated in this report only.
 2) Do not copy partial of this analysis report without official approval.

Report for Sample Analysis

CUSTOMER NAME : Presearch Co.,Ltd.
 ADDRESS : 30 Punnaewithi 24 Sukhumvit101 Bangchak Phraknong Bangkok 10260
 CONTACT DETAILS : คุณเบญจพร อินทรเพชร TEL: 099 - 9264661 e-mail: support@presearch.co.th
 SAMPLING SOURCE : Happy Condo คอนโดเมือง
 SAMPLE TYPE/NAME : Swimming Water REPORT NO. : JEX-Sw-24-J0920.2
 SAMPLING DATE : June 24, 2024 RECEIVED DATE : June 25, 2024
 SAMPLING TIME : 11.00 Hour ANALYTICAL DATE : June 25 – July 6, 2024
 SAMPLING METHOD : Grab QUOTATION NO. : QL/24/0104/W/Pw rev.1
 SAMPLING BY : Praphan Wongjaesem (๑-295-๑-0004) WORK NO. : Sw-24-J2288

| Parameters | Unit | Method of Analysis | RESULT | Regulatory Standard |
|--|------------------------|--------------------------------------|---------------|---------------------|
| | | | Swimming Pool | |
| Total Coliform Bacteria* | MPN/100ml | Multiple Tube Fermentation Technique | <1.8 | <10 |
| Fecal Coliform Bacteria* | MPN/100ml | Multiple Tube Fermentation Technique | NOT DETECTED | NOT DETECTED |
| <i>E. coli</i> * | MPN/100 ml | Multiple Tube Fermentation Technique | NOT DETECTED | NOT DETECTED |
| <i>Pseudomonas aeruginosa</i> * | CFU/250 mL | Membrane Filter Technique | NOT DETECTED | NOT DETECTED |
| <i>Staphylococcus aureus</i> * | <i>S.aureus</i> /100ml | Membrane Filter Technique | NOT DETECTED | NOT DETECTED |
| SAMPLE CONDITION Sample Color / Turbid : Colorless / Clear Sediment : - | | | | |

Reference: Base on Standard Methods for the Examination of Water and Wastewater, APHA, AWWA, WEF, 23rd ed. Washington, 2017

Standard: หลักเกณฑ์ด้านสุขลักษณะในการควบคุมประกอบกิจการระบายนํ้า หรือกิจการอื่นๆ ในทำนองเดียวกัน

Definition *: The test was subcontracted to another laboratory

Remark: **Bold-Italic** number meaning the value out of regulatory standard range



Laboratory Manager:

ห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชน : ทะเบียนเลขที่ ๑-295

๑-295-๑-0002

Remark: 1) The above results are valid only for the analyzed / tested sample (s) as indicated in this report only.
 2) Do not copy partial of this analysis report without official approval.