

ภาคผนวก ค1

ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด เดอะ ริเวียร่า โอเชียน ไดรฟ์





ข้อบังคับ

ของ

นิติบุคคลอาคารชุด เดอะ ริวีเยรา โอเชียน ไดรฟ์

หมวดที่ 1

ชื่อ และ สำนักงาน

ข้อ 1: ชื่อข้อบังคับ

ข้อบังคับนี้เรียกว่า “ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด เดอะ ริวีเยรา โอเชียน ไดรฟ์”

ข้อ 2: ชื่อนิติบุคคลอาคารชุด

นิติบุคคลอาคารชุดนี้มีชื่อเป็นภาษาไทยว่า “นิติบุคคลอาคารชุด เดอะ ริวีเยรา โอเชียน ไดรฟ์” และเป็นภาษาอังกฤษว่า “The Riviera Ocean Drive Juristic Person”

ข้อ 3: สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด

สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดตั้งอยู่ ณ อาคารชุด เดอะ ริวีเยรา โอเชียน ไดรฟ์ เลขที่ 593 หมู่ 12 ต. หอนงปรือ อ.บางละมุง จ.ชลบุรี 20150

หมวดที่ 2

บททั่วไป

ข้อ 4: คำจำกัดความ ในข้อบังคับนี้:

“คณะกรรมการ” หมายถึง คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด เดอะ ริวีเยรา โอเชียน ไดรฟ์

“การประชุมคณะกรรมการ” หมายถึง การประชุมที่จัดขึ้นโดยคณะกรรมการ

“กรรมการ” หมายถึง กรรมการนิติบุคคลอาคารชุด เดอะ ริวีเยรา โอเชียน ไดรฟ์ ซึ่งได้รับการแต่งตั้งโดยเจ้าของร่วมตามข้อบังคับนี้เพื่อบริหารให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของเจ้าของร่วม การแต่งตั้งดังกล่าวไม่นับรวมถึงการแต่งตั้งคณะกรรมการชุดแรกตามบทเฉพาะกาลเพื่อประโยชน์ในการบริหารและจัดการนิติบุคคลอาคารชุด

“ทรัพย์สินส่วนกลาง” หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุดหรือทรัพย์สินส่วนบุคคล รวมถึงที่ดินที่ตั้งอาคารชุดและที่ดิน หรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วม ซึ่งได้จดทะเบียนไว้แล้วและ/หรือจะได้มีขึ้นต่อไปในอนาคต รายการของทรัพย์สินส่วนกลางได้ระบุไว้ในข้อ 9 และเอกสารแนบ 1

“อาคารชุด” หมายถึง อาคารชุด เดอะ ริวีเยรา โอเชียน ไดรฟ์

THE
RIVIERA
OCEAN DRIVE

“พระราชบัญญัติอาคารชุด” หมายถึง พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522, พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่2) พ.ศ. 2534, พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่3) พ.ศ. 2542 และ พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่4) พ.ศ. 2551 รวมถึงพระราชบัญญัติที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมในอนาคต ตลอดจนกฎกระทรวงหรือบังคับที่ออกมาภายหลัง ภายใต้พระราชบัญญัติอาคารชุด

“นิติบุคคลอาคารชุด” หมายถึง นิติบุคคลอาคารชุด เดอะ ริวีเยรา โอเชียน ไดรฟ์

“เจ้าของร่วม” หมายถึง บรรดาเจ้าของห้องชุดในอาคารชุด เดอะ ริวีเยรา โอเชียน ไดรฟ์

“การประชุมใหญ่วิสามัญ” หรือ “ที่ประชุมใหญ่วิสามัญ” หมายถึง การประชุมซึ่งผู้จัดการ คณะกรรมการ หรือเจ้าของร่วมเรียกประชุมขึ้นโดยมีรายละเอียดตามที่ระบุไว้ในหมวดที่ 10

“การประชุมใหญ่” หรือ “ที่ประชุมใหญ่” หมายถึง การประชุมซึ่งผู้จัดการ คณะกรรมการ หรือเจ้าของร่วมเรียกประชุมขึ้นโดยมีรายละเอียดตามที่ระบุไว้ในหมวดที่ 10

“ผู้จัดการ” หมายถึง ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เดอะ ริวีเยรา โอเชียน ไดรฟ์

“ทรัพย์สินส่วนบุคคล” หมายถึง ห้องชุดและสิ่งปลูกสร้างใดๆ หรือที่ดิน หรือทรัพย์สินที่จัดไว้ให้เป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของห้องชุดเป็นการเฉพาะราย

“ข้อบังคับ” หมายถึง ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด เดอะ ริวีเยรา โอเชียน ไดรฟ์

“พื้นที่ห้องชุดที่ซื้อขาย” หมายถึง พื้นที่ทั้งหมดของห้องชุดและทรัพย์สินส่วนบุคคลอื่นๆ (ถ้ามี) ตามที่ปรากฏในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช.2)

“ห้องชุด” หมายถึง ส่วนของอาคารที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลของแต่ละบุคคล

“ห้องชุดเพื่อการพักอาศัย” หมายถึง “ห้องชุด” ที่จัดไว้เฉพาะเพื่อพักอาศัยเท่านั้น

ข้อ 5:

บทบัญญัติในพระราชบัญญัติอาคารชุด

หากส่วนใดส่วนหนึ่งแห่งข้อบังคับนี้มีเนื้อหาขัดแย้งกับบทบัญญัติใดในพระราชบัญญัติอาคารชุด ให้นำบทบัญญัติในพระราชบัญญัติอาคารชุดมาใช้บังคับแทนส่วนที่ขัดกัน

THE
RIVIERA
OCEAN DRIVE

ข้อ 6:

การใช้บังคับข้อบังคับนี้

6.1 เมื่อมีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว ข้อบังคับนี้ให้ใช้บังคับแก่ทรัพย์สินส่วนกลาง ทรัพย์สินส่วนบุคคล เจ้าของร่วมทุกราย รวมทั้งบริวารและผู้เยี่ยมชมของเจ้าของร่วม รวมถึง แต่ไม่จำกัดเฉพาะ คนรับใช้ คนขับรถ ผู้จ้าง ผู้เช่า ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน ผู้ครอบครอง ตัวแทน และลูกจ้างของบุคคลดังกล่าว ตลอดจนผู้รับจ้างและผู้รับเหมาที่บุคคลดังกล่าวหรือบุคคลอื่นใดได้ว่าจ้าง ในกรณีที่บุคคลใดบุคคลหนึ่งเข้าครอบครองห้องชุดไม่ว่าด้วยวิธีการใดๆ รวมถึงการเช่า หรือเพียงแต่ครอบครองส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารชุด การได้มาซึ่งอาคารชุดในลักษณะดังกล่าวย่อมเป็นการเพียงพอที่จะถือว่าบุคคลนั้นตกลงให้สัตยาบัน และรับรองว่าจะปฏิบัติตามข้อบังคับนี้

6.2 การแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับนี้ต้องได้รับความเห็นชอบโดยมติที่ประชุมของคณะกรรมการชุดแรกตามบทเฉพาะกาลหรือมติที่ประชุมใหญ่ตามที่พระราชบัญญัติอาคารชุดบัญญัติไว้ เมื่อมีมติดังกล่าวได้รับอนุมัติอย่างถูกต้องแล้ว ให้ผู้จัดการนำการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวไปจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันที่ที่ประชุมมีมติ

หมวดที่ 3

วัตถุประสงค์

ข้อ 7:

วัตถุประสงค์

นิติบุคคลอาคารชุดมีนโยบายและวัตถุประสงค์ในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมทุกรายตามข้อบังคับนี้ และตามพระราชบัญญัติอาคารชุด โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 7.1 จัดการ ดูแล และดำเนินการให้มีการซ่อมแซมและบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภคและทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดเพื่อให้อยู่ในลักษณะที่เหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ของเจ้าของร่วม
- 7.2 จัดทำและปฏิบัติตามมาตรการรักษาความปลอดภัย เพื่อปกป้องรักษาอาคารชุดและทรัพย์สินส่วนกลาง รวมทั้งทำประกันภัยทุกประเภทกับบริษัทประกันภัย และจัดให้มีบริการอื่นๆเพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วม
- 7.3 ติดต่อ เกรงา ว่าจ้าง ทำสัญญา และประสานงานกับหน่วยงานราชการ รัฐวิสาหกิจ รวมถึงบุคคลภายนอกเกี่ยวกับบริการซ่อมแซมและบำรุงรักษา การชำระภาษีอากร และเรื่องอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินส่วนกลางตามวัตถุประสงค์ของข้อบังคับนี้
- 7.4 ดำเนินการใดๆ ที่เป็นประโยชน์ต่ออาคารชุดและทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมทุกราย
- 7.5 ดำเนินการฟ้องร้อง ต่อสู้ ใช้หรือสงวนสิทธิเรียกร้อง ที่เกี่ยวกับกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด หรือ ประนีประนอมยอมความกับบุคคลภายนอกผู้ซึ่งได้กระทำความผิดต่ออาคารชุดหรือทรัพย์สินส่วนกลาง ตลอดจนเรียกทรัพย์สินจากบุคคลใดๆ อันเกิดจากสัญญา ละเมิด การกระทำความผิดเกี่ยวกับตัวทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แก่ทรัพย์สินส่วนกลางและเจ้าของร่วมในอาคารชุดทั้งทางแพ่งและทางอาญา ทั้งนี้โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ

THE
RIVIERA
OCEAN DRIVE

- 7.6 เก็บและจัดเก็บค่าใช้จ่ายต่างๆจากเจ้าของร่วม และ/หรือบุคคลที่มีหนี้ค้างชำระต่อนิติบุคคลอาคารชุด ทำการบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภค และจัดเก็บรายได้ที่เกิดจากระบบสาธารณูปโภคดังกล่าวเพื่อรักษาและซ่อมบำรุงระบบสาธารณูปโภค ดำเนินการในเรื่องค่าใช้จ่าย การฝาก การถอน และการสรรหาเงิน รวมถึงชำระภาษีอากรพร้อมดอกเบี้ยที่เกิดจากภาษีอากรดังกล่าวซึ่งหน่วยงานรัฐบาลเรียกเก็บจากทรัพย์สินส่วนกลาง
- 7.7 จัดทำและแก้ไขระเบียบ ข้อบังคับ และวิธีการว่าด้วยการพักอาศัยในอาคารชุดและการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมทุกราย

ข้อ 8.

หน้าที่

นิติบุคคลอาคารชุดมีหน้าที่ต้องดำเนินการดังนี้

- 8.1 จัดทำงบดุลอย่างน้อยหนึ่งครั้งในรอบสิบสองเดือน โดยให้ถือว่าเป็นรอบปีในทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุด โดยต้องแสดงจำนวนทรัพย์สิน และหนี้สินของนิติบุคคลอาคารชุดกับทั้งบัญชีรายรับรายจ่าย และต้องจัดให้มีผู้สอบบัญชีตรวจสอบแล้วนำเสนอเพื่ออนุมัติในที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมภายในหนึ่งร้อยยี่สิบ (120) วันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชี
- 8.2 จัดทำรายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานเสนอต่อที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมพร้อมกับการเสนองบดุล และให้ส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้แก่เจ้าของร่วมก่อนวันนัดประชุมใหญ่วางหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วัน
- 8.3 จัดให้มีการเก็บรักษารายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุล พร้อมทั้งข้อบังคับไว้ที่สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าของร่วมตรวจสอบได้
- 8.4 รายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุล ให้นิติบุคคลอาคารชุดเก็บรักษาไว้ไม่น้อยกว่าสิบ (10) ปีนับแต่วันที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม
- 8.5 จัดให้มีการทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือน และติดประกาศให้เจ้าของร่วมทราบภายในสิบห้า (15) วันนับแต่วันสิ้นเดือนและต้องติดประกาศเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสิบห้า (15) วันต่อเนื่องกัน

หมวดที่ 4

ทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 9.

ทรัพย์สินส่วนกลาง

ทรัพย์สินส่วนกลาง หมายถึง

- 9.1 ที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารชุด ซึ่งได้แก่ ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 2727 เนื้อที่รวม 2 ไร่ 2 งาน 75 ตารางวา, ตำบลหนองปรือ, อำเภอบางละมุง, จังหวัดชลบุรี
- 9.2 ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุดและทรัพย์สินส่วนบุคคล
- 9.3 ทรัพย์สินใดๆที่มีไว้เพื่อการใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วม

THE
RIVIERA
OCEAN DRIVE

- 9.4 ทรัพย์สินใดๆที่นิติบุคคลอาคารชุดเป็นเจ้าของ ภายหลังจากวันที่มีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อการใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วม
- 9.5 ทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในเอกสารแนบ 1

หมวดที่ 5

อัตราส่วนแห่งการมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วม

- ข้อ 10. อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง
- กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วมแต่ละราย ให้จัดสรรตามอัตราส่วนที่ระบุในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ในขณะที่มีการจดทะเบียนอาคารชุดและเป็นไปตามเอกสารแนบ 2.

หมวดที่ 6

ประกันภัย

- ข้อ 11. การจัดให้มีการประกันภัยโดยนิติบุคคลอาคารชุด
- นิติบุคคลอาคารชุดจะจัดให้มีและคงไว้ซึ่งการประกันภัยดังต่อไปนี้
- 11.1 นิติบุคคลอาคารชุดมีหน้าที่ทำประกันภัยต่ออันตรายทั้งหมดยกเว้นความเสียหายที่เกิดจากความเสียหายหรือความเสียหายที่ไม่อาจคาดการณ์ได้หรือที่เกิดขึ้นโดยไม่คาดคิด ซึ่งอยู่ภายใต้การประกันภัยทุกประเภท (All Risks) และประกันภัยอื่นๆตามที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ
- 11.2 การประกันความรับผิดชอบต่อบุคคลที่สาม ซึ่งครอบคลุมถึงความเสียหายต่อร่างกาย ชีวิต และทรัพย์สินของบุคคลภายนอก และ/หรือเจ้าของร่วม หรือผู้ครอบครองห้องชุด อันเป็นผลมาจากการกระทำของนิติบุคคลอาคารชุด คณะกรรมการ ผู้จัดการ รวมทั้งเจ้าหน้าที่ พนักงาน หรือตัวแทนของบุคคลของนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งได้กระทำการใดๆโดยสุจริตอันเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินบุคคลของเจ้าของร่วม หรือผู้ครอบครองห้องชุดรายใดตามที่นิติบุคคลอาคารชุดพิจารณาเห็นควร
- 11.3 ประกันภัยอื่นๆ ที่จำเป็นเพื่อประโยชน์ต่ออาคารชุด หรือห้องชุดทั้งนี้ตามที่คณะกรรมการ หรือที่ประชุมใหญ่เห็นชอบ

- ข้อ 12. เบี้ยประกันภัย
- เบี้ยประกันสำหรับการประกันภัยที่นิติบุคคลอาคารชุดทำขึ้นถือเป็นค่าใช้จ่ายส่วนกลางซึ่งเจ้าของร่วมต้องเฉลี่ยกันชำระตามอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางที่เจ้าของร่วมแต่ละรายมีอยู่ และการเอาประกันภัยในทรัพย์สินบุคคลและทรัพย์สินภายในห้องชุดเป็นค่าใช้จ่ายของเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้น.

- ข้อ 13. ค่าสินไหมทดแทน
- ผู้จัดการโดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการ ต้องนำค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับไปใช้เพื่อการก่อสร้างทรัพย์สินที่เสียหายขึ้นใหม่หรือเพื่อซ่อมแซมทรัพย์สินดังกล่าวหรือเพื่อวัตถุประสงค์ของข้อบังคับนี้

THE
RIVIERA
OCEAN DRIVE

- ข้อ 14. ตัวแทนตามกรรมธรรม์ประกันภัย
- ผู้จัดการฟิงมีฐานะเป็นตัวแทนของผู้เอาประกันภัยตามกรรมธรรม์ประกันภัยที่นิติบุคคลอาคารชุดทำขึ้น โดยผู้จัดการมีอำนาจเจรจาต่อรอง และรับค่าสินไหมทดแทนไปใช้เป็นค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมหรือปรับปรุงทรัพย์สินที่ทำประกันภัยไว้ตามที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ.
- ข้อ 15. อำนาจและหน้าที่ของตัวแทน
- เว้นแต่จะระบุไว้เป็นอย่างอื่นในหมวดนี้ โดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการและในฐานะผู้กระทำการแทนนิติบุคคลอาคารชุด และบรรดาเจ้าของร่วม ผู้จัดการมีอำนาจในการเข้าทำประกันภัยอาคารชุดในมูลค่าเท่ากับค่าใช้จ่ายทั้งหมดในการสร้างอาคารชุดขึ้นใหม่แทนที่ ณ วันที่ที่ลงไว้ในกรรมธรรม์กับบริษัทประกันภัยที่เชื่อถือได้ รวมทั้งมีอำนาจเจรจาตกลงค่าสินไหมทดแทน ละเว้นสิทธิตามสัญญา เลิกสัญญา และเปลี่ยนแปลงกรรมธรรม์ประกันภัย และมีหน้าที่เก็บรักษาสำเนาสัญญาประกันภัย กรรมธรรม์ประกันภัยและเอกสารอื่นๆ หรือเอกสารการติดต่อระหว่างกันที่เกี่ยวข้อง
- ข้อ 16. การพิจารณาบทวนการทำประกันภัยประจำปี
- คณะกรรมการต้องพิจารณาบทวนประกันภัยที่นิติบุคคลอาคารชุดได้ทำขึ้นอย่างน้อยหนึ่งครั้งในรอบระยะเวลาสิบสอง (12) เดือน

หมวดที่ 7

การออกค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วม

- ข้อ 17. ค่าใช้จ่ายทั่วไป
- เพื่อให้นิติบุคคลอาคารชุดสามารถดำเนินการได้ตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด เจ้าของร่วมทุกรายมีหน้าที่ร่วมกันในการชำระค่าบริการ ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายสำหรับการบริการเก็บรักษาและซ่อมบำรุงทรัพย์สินส่วนกลางตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับนี้หรือตามที่กฎหมายกำหนด

- 17.1 กองทุนสะสม : เจ้าของร่วมแต่ละรายต้องจ่ายเงินสมทบกองทุนสะสมเพื่อเป็นทุนสำรองสำหรับค่าใช้จ่ายที่จำเป็นของนิติบุคคลอาคารชุดในอัตรา 500 บาทต่อพื้นที่ห้องชุดหนึ่งตารางเมตรในวันจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจากเจ้าของโครงการ โดยส่งจ่ายเงินสมทบเข้ากองทุนสะสมให้แก่ “นิติบุคคลอาคารชุด เดอะ ริวีเอร์ โอเชียน ไดรฟ์” ซึ่งเงินกองทุนสะสมนี้ถือเป็นเงินกองทุนสะสมของห้องชุดนั้นๆตามทะเบียนบ้านเลขที่กำกับห้องชุด

อนึ่งสำหรับห้องชุดที่เจ้าของโครงการถือกรรมสิทธิ์และอยู่ระหว่างการขาย หรืออยู่ระหว่างการรอการขาย หรืออยู่ระหว่างรอโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อนั้น เงินกองทุนสะสมจะจ่ายให้กับนิติบุคคลอาคารชุด ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อ โดยผู้ซื้อในฐานะของเจ้าของร่วมจะเป็นผู้ชำระเงินกองทุนสะสมข้างต้น

THE
RIVIERA
OCEAN DRIVE

เจ้าของร่วมไม่มีสิทธิขอรับเงินสมทบกองทุนสะสมคืน เมื่อมีการขายหรือการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่เจ้าของร่วมรายใหม่

วัตถุประสงค์ของเงินจากกองทุนสะสม คือ เพื่อใช้ในการทดแทนหรือซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลางครั้งใหญ่ โดยเป็นไปตามความเห็นชอบของคณะกรรมการ ยกเว้น ในกรณีฉุกเฉินที่ค่าใช้จ่ายส่วนกลางรายเดือนมีจำนวนไม่เพียงพอสำหรับนำไปชำระค่าซ่อมแซมในกรณีเร่งด่วน ทั้งนี้ เงินจากกองทุนสะสมที่ใช้ไปในกรณีฉุกเฉินดังกล่าว ต้องนำกลับมาคืนให้แก่กองทุนสะสมโดยเร็วที่สุด โดยการเรียกเก็บเงินสมทบกองทุนสะสมเป็นรายไตรมาสตามข้อ 17.2 หรือในกรณีที่เงินสมทบในหนึ่งไตรมาสดังกล่าวไม่เพียงพอ ให้ใช้วิธีเรียกเก็บเงินเพิ่มเติมจากเจ้าของร่วม

ในกรณีที่เงินต้นในกองทุนสะสมมีจำนวนลดลงอันเป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายที่เกิดจากนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จัดการมีอำนาจเรียกเก็บเงินเพิ่มเติมจากเจ้าของร่วม เพื่อทดแทนเงินกองทุนที่ขาดหายไป ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ เจ้าของร่วมจะต้องจ่ายเงินเพิ่มเติมซึ่งเรียกเก็บภายในสามสิบ (30) วันนับจากวันที่ได้รับการแจ้งจากนิติบุคคล

ผู้จัดการ โดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการอาจเพิ่มหรือลดขนาดของกองทุนสะสม โดยคำนึงถึงสภาพเศรษฐกิจที่เปลี่ยนไปเป็นสำคัญ ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด การเพิ่มขึ้นหรือลดลงของเงินต้นของเงินกองทุนสะสมให้เป็นไปตามอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วมแต่ละรายตามข้อบังคับนี้

ดอกเบี้ยของเงินกองทุนสะสมเป็นส่วนหนึ่งของรายได้ของบัญชีค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามข้อ 17.2

- 17.2 ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง : เจ้าของร่วมแต่ละรายต้องจ่ายเงินสมทบค่าใช้จ่ายส่วนกลางรายเดือนในอัตรา 50 บาทต่อพื้นที่ห้องชุดหนึ่งตารางเมตร โดยค่าใช้จ่ายส่วนกลางข้างต้นจะเรียกเก็บเป็นการล่วงหน้าตามอัตราส่วนต่อตารางเมตรและขนาดพื้นที่ห้องชุด ทั้งนี้เจ้าของร่วมแต่ละรายจะต้องชำระปีละ 1 ครั้ง หรือหนึ่งรอบบัญชีค่าใช้จ่ายส่วนกลาง โดยจะต้องชำระภายในสัปดาห์แรกของเดือนมกราคมของแต่ละปีและไม่ควรเกินเดือนมีนาคมของปีนั้นๆ เว้นแต่เจ้าของร่วมจะได้มีมติตกลงกันเป็นอย่างอื่นในการประชุมใหญ่ อัตราเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางนี้อาจเปลี่ยนแปลงได้โดยมติคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด โดยคำนึงถึงสภาพเศรษฐกิจที่เปลี่ยนไปเป็นสำคัญ การเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางครั้งแรกให้เรียกเก็บล่วงหน้า 1 ปี โดยจะต้องชำระก่อนหรือ ณ วันที่โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

เพื่อให้การบริหารจัดการเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพในปีแรก นับแต่วันที่ได้มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดแรกนั้น

- ก) ภายใน 6 เดือนแรกนับแต่วันที่ได้มีการจดทะเบียน โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดแรก เจ้าของโครงการมีหน้าที่รับผิดชอบ "ค่าใช้จ่ายส่วนกลางประเภท ก" เป็นรายเดือนตามที่เกิดขึ้น

THE
RIVIERA
OCEAN DRIVE

จริงทั้งหมด

- ข) ระยะเวลา 6 เดือนถัดมา เจ้าของโครงการมีหน้าที่รับผิดชอบค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่เกิดขึ้นจริงเป็นรายเดือนเฉพาะในส่วนที่เกินกว่าจำนวนที่เรียกเก็บจากเจ้าของร่วม แต่ไม่รวมถึงห้องชุดของเจ้าของโครงการตามค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง เพื่อให้นิติบุคคลอาคารชุดสามารถบริหารจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางแบ่งออกเป็น 2 ประเภทดังนี้

"ค่าใช้จ่ายส่วนกลางประเภท ก" หมายถึง ค่าใช้จ่ายที่เจ้าของร่วมจะต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการบริการส่วนรวม และที่เกิดขึ้นจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน อาทิ บริการน้ำประปา และค่าโทรศัพท์ผ่านศูนย์กลางของแต่ละห้องชุด ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคส่วนกลาง เป็นต้น โดยชำระตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุดที่อาจเกิดขึ้นเฉพาะส่วน หรือเกิดขึ้นทุกห้องชุดแล้วแต่กรณีตามอัตราที่นิติบุคคลอาคารชุดกำหนด

"ค่าใช้จ่ายส่วนกลางประเภท ข" หมายถึง ค่าใช้จ่ายที่เจ้าของร่วมจะต้องร่วมกันออกตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง อาทิ ค่าภาษีอากร, ค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษา, ค่าซ่อมแซม, ค่าประกันภัย, ค่าบริการต่างๆที่นิติบุคคลอาคารชุดไปดำเนินการว่าจ้างหรือจัดหาเพื่อประโยชน์ในการใช้หรือเพื่อบริการสำหรับท่านเจ้าของร่วมและดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง

- 17.3 เงินค่าส่วนกลางชำระล่วงหน้า ในวันรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจากเจ้าของโครงการ เจ้าของร่วมแต่ละรายต้องชำระเงินค่าส่วนกลางชำระล่วงหน้าสำหรับค่าใช้จ่ายส่วนกลางรายเดือนเป็นระยะเวลาสิบสองเดือน (12) เดือน โดยชำระให้แก่ "นิติบุคคลอาคารชุด เดอะ ริวีเยรา โอเชียน ไดรฟ์"
- 17.4 ค่าก่อสร้างใหม่และเงินทดแทนค่าเสียหาย ในกรณีที่เงินจากกองทุนสะสม และ/หรือเงินค่าสินไหมทดแทนจากบริษัทประกันภัยมีจำนวนไม่เพียงพอ หรือไม่สามารถครอบคลุมค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างทรัพย์สินส่วนกลางขึ้นใหม่ หรือทดแทนความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินส่วนกลาง เจ้าของร่วมทุกรายต้องจ่ายเงินค่าก่อสร้างใหม่ เงินทดแทนค่าเสียหาย และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ประชุมใหญ่กำหนด การจ่ายสมทบเงินทดแทนค่าเสียหายและค่าซ่อมบำรุง ให้ชำระตามอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วมแต่ละรายตามข้อบังคับนี้
- 17.5 เงินซึ่งเป็นรายรับของนิติบุคคล เช่น ดอกเบี้ยของเงินกองทุน, ดอกเบี้ยของเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางล่วงหน้า, รายรับจากการให้บริการเช่าสถานที่ส่วนกลาง หรือการให้บริการใดๆ หรือรายรับอื่นให้นำไปเป็นเงินเพื่อชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

THE
RIVIERA
OCEAN DRIVE

ข้อ 18. ค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม

นอกเหนือจากกองทุนสะสมและค่าใช้จ่ายส่วนกลาง เจ้าของร่วมแต่ละรายมีหน้าที่รับผิดชอบในการชำระค่าบริการ ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายดังนี้

18.1 ค่าบริการ ได้แก่ ค่าบริการตามสัญญาบริการที่นิติบุคคลอาคารชุดได้ทำไว้ในนามของเจ้าของห้องชุด เพื่อการจัดให้มีบริการต่างๆ ในพื้นที่ห้องชุดอัน ได้แก่ บริการฉีดพ่นยากำจัดแมลงอย่างสม่ำเสมอ ภายในห้องชุด บริการดูแลรักษา ทำความสะอาดและซ่อมบำรุงระบบเครื่องปรับอากาศและอุปกรณ์ต่างๆ ในห้องชุดที่ต้องดำเนินการอย่างสม่ำเสมอ (ซึ่งรวมค่าวัสดุและค่าแรงไว้แล้ว) การทำประกันภัยบุคคลที่สามที่ครอบคลุมถึงความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่ห้องชุดและทรัพย์สินส่วนกลาง อันเนื่องมาจากทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของร่วมและบริการอื่นที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันตามที่คณะกรรมการได้เสนอแนะไว้ และที่ประชุมใหญ่ให้ความเห็นชอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนเสียงทั้งหมดของเจ้าของร่วมทุกราย

เจ้าของร่วมแต่ละรายมีหน้าที่ชำระค่าบริการ โดยชำระผ่านนิติบุคคลอาคารชุด หรือชำระโดยตรงแก่ผู้ให้บริการ ทั้งนี้ เป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในสัญญาบริการที่เกี่ยวข้อง

18.2 ค่าใช้จ่ายอื่น ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกิดขึ้นเพื่อการเริ่มดำเนินการทั่วไปตามข้อบังคับนี้หรือตามมติของเจ้าของร่วมในการประชุมใหญ่ ให้ชำระตามอัตราที่ที่ประชุมใหญ่ได้กำหนด

ข้อ 19. ภาษี / เบี้ยประกัน

เจ้าของร่วมต้องชำระค่าภาษีที่ดิน ภาษีโรงเรือน เบี้ยประกัน และค่าอากรอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินส่วนกลาง และการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วมแต่ละราย

ข้อ 20. ค่าใช้จ่ายทรัพย์สินส่วนบุคคล

เจ้าของร่วมแต่ละราย และ/หรือผู้ใช้ประโยชน์ห้องชุดมีหน้าที่ต้องชำระค่าบริการสาธารณูปโภคและค่าบริการส่วนตัว เช่น ค่าน้ำประปาของแต่ละห้องชุด ค่าโทรศัพท์ผ่านศูนย์ รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินส่วนบุคคลตามจำนวนที่เกิดขึ้นจริง หรือตามอัตราที่นิติบุคคลอาคารชุด คณะกรรมการ หรือที่ประชุมเจ้าของร่วมได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ เจ้าของร่วมรับทราบและตกลงว่า ในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่ชำระเงินตามใบเรียกเก็บค่าบริการสาธารณูปโภคดังกล่าวเมื่อครบกำหนดชำระ ผู้จัดการมีสิทธิระงับการให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางจนกว่าจะมีการชำระเงินดังกล่าวเต็มจำนวน ทั้งนี้ เจ้าของร่วมทุกรายยินยอมสละสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหาย และยอมรับผิดชอบชำระเงินใดๆ เพื่อการติดตั้งอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องใหม่อีกครั้งหนึ่งในอัตราที่ผู้จัดการ และ/หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้กำหนด นอกจากนี้เจ้าของร่วมแต่ละรายมีหน้าที่ชำระค่าภาษีโรงเรือน เบี้ยประกัน และค่าภาษีอากรอื่นๆ (ถ้ามี) ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนเอง

ข้อ 21. การชำระค่าใช้จ่าย

21.1 เจ้าของร่วมทุกรายต้องชำระค่าบริการ ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายที่ระบุไว้ในหมวดที่ 7 นี้ ณ สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุดภายในสามสิบ (30) วันนับจากวันที่เจ้าของร่วมได้รับใบแจ้งยอดค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่ต้องชำระ เว้นแต่ที่ประชุมใหญ่มีมติกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

THE
RIVIERA
OCEAN DRIVE

- 21.2 กรณีเจ้าของร่วมชำระค่าใช้จ่ายต่างๆ ตามที่ระบุในหมวดนี้ล่าช้า และ/หรือไม่ชำระค่าใช้จ่ายๆ เจ้าของร่วมจะต้อง
- 21.2.1 เสียเงินเพิ่มในอัตราร้อยละสิบสอง (12) ต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบต้น หากในกรณีที่เจ้าของร่วมค้างชำระเงินตั้งแต่หก (6) เดือนขึ้นไป ต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราร้อยละยี่สิบ (20) ต่อปีและถูกระงับการให้บริการส่วนรวมหรือระงับการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่ จนกว่าจะได้ชำระค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเป็นที่เรียบร้อยแล้ว
- 21.2.2 ค่าทวงถาม 1,000 บาท (หนึ่งพันบาทถ้วน) ทุกครั้งที่ทวงถามโดยชำระในวันเดียวกันกับการชำระค่าใช้จ่ายของเดือนถัดไป
- 21.2.3 เมื่อได้รับความยินยอมจากคณะกรรมการ ผู้จัดการมีอำนาจดำเนินการทางกฎหมายที่เหมาะสมกับเจ้าของร่วมที่ไม่ชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าว

ข้อ 22.

นิติบุคคล

เพื่อประโยชน์ในการบังคับชำระหนี้ที่เกิดจากค่าใช้จ่าย นิติบุคคลอาคารชุดนี้มีนิติบุคคลดังนี้

- 22.1 นิติบุคคลสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการบริการส่วนกลาง รวมถึงเครื่องมือ เครื่องใช้ และอุปกรณ์ที่จัดให้เพื่อการใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมตามส่วนแห่งประโยชน์ของแต่ละห้องชุด ให้ถือว่าเป็นนิติบุคคลตามมาตรา 273 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งมีอยู่เหนืออสังหาริมทรัพย์ และสังหาริมทรัพย์ของเจ้าของร่วมแต่ละรายที่นำมาไว้ในห้องชุดของตน ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวให้รวมถึงค่าสาธารณูปโภคและค่าบริการจัดการ เงินเดือนพนักงาน ค่าอุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องใช้ และวัสดุ
- 22.2 นิติบุคคลสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากสิทธิในการได้รับชำระค่าภาษี ค่าบำรุงรักษา ค่าซ่อมแซม ค่าประกันภัย ค่ารักษาความปลอดภัย และค่าจ้างงานทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วมแต่ละราย ให้ถือเป็นนิติบุคคลตามมาตรา 259 (1) ของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งมีอยู่เหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของร่วมแต่ละราย

ในกรณีที่ผู้จัดการได้แจ้งรายละเอียดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ให้ถือว่าเป็นนิติบุคคลตามข้อ 21.2 ย่อมมีความสำคัญเหนือกว่าการจ้างใดๆ ที่เกิดขึ้นก่อนหน้านี้

THE
RIVIERA
OCEAN DRIVE

หมวดที่ 8

กรรมสิทธิ์ของบุคคลหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว

- ข้อ 23. การถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าว
บุคคลหรือนิติบุคคลซึ่งตามกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ไม่เกินร้อยละสี่สิบเก้า (49) ของพื้นที่ของจำนวนห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด
- ข้อ 24. ประเภทของผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่เป็นบุคคลต่างด้าว
ภายใต้บังคับของข้อจำกัดการถือครองกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดโดยคนต่างด้าวตามข้อ 25 บุคคลต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวตามข้อ 25 มีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ หากบุคคลดังกล่าวมีคุณสมบัติอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้
- 24.1 เป็นบุคคลหรือนิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้พำนักอยู่ในประเทศไทย ตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง
 - 24.2 เป็นบุคคลหรือนิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้เข้ามาในประเทศไทย ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน
 - 24.3 เป็นนิติบุคคลต่างด้าวตามมาตรา 97 และ 98 ของประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งจดทะเบียนและจัดตั้งขึ้นภายใต้กฎหมายไทย
 - 24.4 เป็นนิติบุคคลตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ.2542 ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ซึ่งได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน
 - 24.5 เป็นบุคคลหรือนิติบุคคลที่
 - 24.5.1 ส่งเงินตราต่างประเทศเข้ามาในประเทศไทยเพื่อการชำระราคาซื้อขายห้องชุด
 - 24.5.2 ถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่พำนักอยู่นอกประเทศ (บัญชีเงินบาทของผู้มีถิ่นพำนักนอกประเทศ)
 - 24.5.3 ถอนเงินจากบัญชีฝากเงินตราต่างประเทศ (บัญชีของผู้มีถิ่นพำนักนอกประเทศ) ซึ่งเงินดังกล่าวมีจำนวนเท่ากับราคาซื้อขายห้องชุดหรือมีจำนวนมากกว่า
- ข้อ 25. การนำพระราชบัญญัติอาคารชุดมาใช้บังคับแก่การถือกรรมสิทธิ์ของบุคคลต่างด้าว
ให้บทบัญญัติในพระราชบัญญัติอาคารชุดมีผลใช้บังคับแก่การถือกรรมสิทธิ์โดยบุคคลหรือนิติบุคคลที่ตามกฎหมายถือว่าเป็นบุคคลต่างด้าว โดยอนุโลม เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นประการอื่นในข้อบังคับนี้

หมวดที่ 9

การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินกลาง

- ข้อ 26. การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล
เฉพาะเจ้าของร่วม และ/หรือ แยก บริวารของเจ้าของร่วมที่มีชื่อในสมุดทะเบียนผู้เข้าพักของนิติบุคคลอาคารชุด หรือบุคคลที่เจ้าของร่วมได้แจ้งชื่อไว้กับนิติบุคคลอาคารชุด หรือเจ้าของโครงการ ตัวแทน ลูกจ้างของ

THE
RIVIERA
OCEAN DRIVE

เจ้าของโครงการและ/หรือบริวารของเจ้าของโครงการเท่านั้นที่มีสิทธิ์เข้ามาในอาคารชุด และใช้ห้องชุดรวมถึงทรัพย์สินส่วนบุคคลได้ตามกฎหมาย ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในหมวดนี้ เจ้าของร่วมมีหน้าที่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่เกิดจากผู้เยี่ยมชมหรือผู้ครอบครองห้องชุดของตน

26.1 ห้ามมิให้เจ้าของร่วมดำเนินธุรกิจใดๆ ภายในห้องชุด หรือใช้ห้องชุดเป็นสำนักงานจดทะเบียนของกิจการสมาคม หรือนิติบุคคลใดๆ เว้นแต่ กรณีจำเป็นที่ต้องมีการจดทะเบียนสำนักงานดังกล่าวเพื่อขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเท่านั้น

26.2 เจ้าของร่วมต้องใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลด้วยความระมัดระวัง และมีหน้าที่รับผิดชอบดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนบุคคลให้อยู่ในสภาพดีด้วยค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วมเองเพื่อหลีกเลี่ยงความสูญเสีย ความเสียหาย เหตุเดือดร้อน หรือเหตุรำคาญที่อาจเกิดขึ้นแก่เจ้าของร่วมหรือผู้ครอบครองอาคารชุดรายอื่น

26.3 เจ้าของร่วมต้องใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลโดยไม่ก่อให้เกิดเหตุเดือดร้อน หรือเหตุรบกวนต่อความสงบสุขของผู้ร่วมกันในอาคารชุด อาทิ การก่อให้เกิดเสียงดังโดยไม่จำเป็นหรือที่อาจเป็นที่เดือดร้อน รำคาญ หรือสร้างความไม่สะดวกให้แก่ผู้ครอบครองห้องชุดรายอื่น

26.4 เจ้าของร่วมต้องไม่ใช้ หรืออนุญาตให้มีการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนหรือทรัพย์สินกลางเพื่อวัตถุประสงค์ทางธุรกิจ การเมือง หรือศาสนา หรือเพื่อการใดที่เป็นการฝ่าฝืนบทบัญญัติของกฎหมาย ศีลธรรม ขนบธรรมเนียม หรือจารีตประเพณีอันดี หรือความสงบเรียบร้อยของประชาชน หรือก่อให้เกิดอันตรายหรือเป็นการรบกวนผู้อื่น หรือสร้างความเสียหายให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด หรือขัดแย้งกับข้อบังคับนี้

26.5 เจ้าของร่วมต้องไม่กระทำการใดๆ ที่เป็นการฝ่าฝืนข้อห้ามของบริษัทประกันภัยในส่วนที่ว่าด้วยวัตถุระเบิด วัตถุไวไฟ รวมถึงเงื่อนไขเกี่ยวกับการป้องกันอัคคีภัยและวินาศภัย

26.6 เจ้าของร่วมมีสิทธิ์เลี้ยงสัตว์เลี้ยงได้ เช่น สุนัข แมว เป็นต้น แต่ต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุดอย่างเคร่งครัด สูงสุดไม่เกิน 1 ตัว ต่อ 1 ห้อง โดยจะต้องดูแลสัตว์เลี้ยงของตนไม่ให้ส่งเสียงดังหรือปล่อยทิ้งสิ่งไม่พึงประสงค์ทั้งบริเวณโดยรอบและพื้นที่ส่วนกลาง ไม่ทำลายทรัพย์สินส่วนกลาง รวมถึงทรัพย์สินโครงสร้างส่วนตัวของคอนโด หรือก่อความเดือดร้อนรำคาญหรือทำอันตรายแก่เจ้าของร่วมรายอื่นๆ หากเจ้าของร่วมปล่อยปละละเลย หรือประมาทเลินเล่อเป็นเหตุให้สัตว์เลี้ยงส่งเสียงดังหรือทำอันตรายแก่ผู้อื่น นิติบุคคลอาคารชุดมีสิทธิ์แจ้งระงับการเลี้ยงสัตว์ดังกล่าวได้โดยเจ้าของร่วมดังกล่าวต้องนำสัตว์เลี้ยงออกจากพื้นที่อาคารชุดภายใน 15 วันนับจากวันที่ได้รับจดหมายเตือน ทั้งนี้หากเป็นสุนัขต้องเป็นสุนัขพันธุ์เล็กและมีน้ำหนักไม่เกิน 10 กิโลกรัม โดยเจ้าของสัตว์เลี้ยงดังกล่าวจะต้องทำการลงทะเบียนสัตว์เลี้ยงไว้กับนิติบุคคลอาคารชุด และจะต้องปฏิบัติตามภายใต้กฎระเบียบข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดและกฎหมายด้วยเช่นกัน

ไม่อนุญาตให้เลี้ยงสัตว์เลี้ยงคลาน สัตว์มีพิษ สัตว์ปีก สัตว์ป่าคุ้มครอง สัตว์ป่าสงวน และสัตว์ต่างๆ ที่เป็นอันตราย ทุกชนิด เช่น งู กิ้งก่า อีกาน้ำ นก แมลงสายพันธุ์

สัตว์เลี้ยงต้องมีสายจูง และผู้ดูแลตลอดเวลาที่อยู่ในพื้นที่ส่วนกลาง ป้องกันการพ่นผ่านหรือสัตว์เลี้ยงหลุดจากการดูแล ควบคุม

THE
RIVIERA
OCEAN DRIVE

จะไม่ได้รับอนุญาตให้นำสัตว์เลี้ยงไปบริเวณ เช่น ห้องฟิตเนส สระว่ายน้ำ ชวนนำห้องสมุด สนามเด็กเล่น รวมไปถึงลิฟต์โดยสารด้วยนะคะ ให้ใช้ลิฟต์ขนของท่านั้น หรือนำสัตว์เลี้ยงใส่ตะกร้า ขึ้นรถเข็นแทน เจ้าของสัตว์เลี้ยงต้องดูแลจัดเก็บอุจจาระและปัสสาวะทำความสะอาดด้วย ทุกครั้ง กรณีพาเดินเล่นในพื้นที่ส่วนกลางเพื่อสุนัขน่าย ไม่สร้างความสกปรกและกีดกันรบกวน

- 26.7 เจ้าของร่วมต้องแจ้งให้ผู้จัดการทราบเป็นลายลักษณ์อักษรถึงรายละเอียดของการขาย ให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน หรือการจำหน่าย จ่าย โอนในลักษณะอื่นใดซึ่งทรัพย์สินส่วนบุคคล หรือสิทธิในการครอบครองทรัพย์สินส่วนบุคคลไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรือสิทธิของบุคคลที่จะได้รับการจำหน่าย จ่าย โอนทรัพย์สินส่วนกลางดังกล่าวก่อนดำเนินการการจำหน่าย จ่าย โอน
- 26.8 ในกรณีที่เจ้าของร่วม และ/หรือบริวาร ผู้เยี่ยมชม หรือผู้ครอบครองห้องชุดของเจ้าของห้องชุดไม่ปฏิบัติตามระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศ หรือคำสั่งที่ออกภายใต้ข้อบังคับนี้ ผู้จัดการอาจทำหน้าที่แทนนิติบุคคลอาคารชุด และ/หรือเจ้าของร่วมรายอื่นในฐานะผู้เสียหาย ในการดำเนินการกับเจ้าของร่วม และ/หรือบริวาร ผู้เยี่ยมชม หรือผู้ครอบครองห้องชุดที่ปฏิบัติไม่ถูกต้องเพื่อจำกัดความเสียหายที่เกิดขึ้น โดยการยื่นคำร้องทุกข์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ดำเนินคดีทางกฎหมายและเรียกร้องค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามข้อบังคับนี้ รวมถึงการเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าสินไหมทดแทน ในกรณีนี้เจ้าของร่วมดังกล่าวจะสูญเสียสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายใดๆต่อนิติบุคคลอาคารชุด
- นอกเหนือจากนี้ เจ้าของร่วมแต่ละรายจะต้องรับผิดชอบต่อเจ้าของร่วมรายอื่นสำหรับการกระทำหรือละเว้นการกระทำของตน หรือบุคคลที่อาศัยในทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนโดยยินยอมโดยชัดแจ้งหรือโดยนัยของตน และจะต้องชำระราคาค่าบริการ ค่าใช้จ่ายอันสืบเนื่องจากการซ่อมแซม การทำให้กลับสู่สภาพดีของความเสียหายหรือความเสียหายใด อันเนื่องมาจากการกระทำ การประมาทเลินเล่อ หรือการละเว้นการกระทำของบุคคลดังกล่าว การกระทำหรือการละเว้นการกระทำของบุคคลใดๆ จะถือเป็นการกระทำของเจ้าของห้องชุดที่เกี่ยวข้อง ในกรณีเกิดความเสียหาย หรือเสียหาย ซึ่งผู้จัดการมีหน้าที่ดำเนินการซ่อมแซมหรือแก้ไขให้ดีขึ้น (จัดการมีสิทธิเรียกค่าราคาค่าบริการ ค่าใช้จ่ายเพื่อการนั้นจากเจ้าของห้องชุดในกรณีเกิดความเสียหายหรือเสียหายแก่เจ้าของร่วมรายอื่น หรือผู้ครอบครองส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารชุด ซึ่งผู้จัดการไม่มีหน้าที่ในการดำเนินการซ่อมแซมหรือทำให้ดีขึ้น ในการนี้ ค่าราคา ค่าบริการค่าใช้จ่าย รวมทั้งค่าเสียหายตามกฎหมายจะต้องได้รับการชำระโดยบุคคลใด ซึ่งก่อความเสียหายหรือเสียหายดังกล่าว
- 26.9 เจ้าของร่วมต้องไม่ทำการเจาะ ทับ หรือเปลี่ยนแปลงแก้ไขต่อเติมใดๆ ซึ่งทรัพย์สินส่วนบุคคลของตน อันอาจกระทบกระเทือนต่อโครงสร้าง ความมั่นคง ความปลอดภัย หรือรูปแบบและสีสันทนของอาคารชุด
- เจ้าของร่วมที่ประสงค์จะเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือตกแต่งทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนต้องส่งแบบแปลนพร้อมรายละเอียดให้ผู้จัดการพิจารณา ก่อนดำเนินการดังกล่าวอย่างน้อย 30 วัน พร้อมวางเงินประกันด้วยตนเอง หรือผู้รับอนุญาตจากตนเองเป็นผู้วางเงินประกันดังกล่าวในจำนวน 30,000 บาท สำหรับห้องสตูดิโอ, จำนวน 50,000 บาท สำหรับห้องชุด 1 ห้องนอน, จำนวน 100,000 บาท สำหรับห้องชุด 2 ห้องนอน, จำนวน 150,000 บาท สำหรับห้องชุด 3 ห้องนอน และ จำนวน 200,000 บาท สำหรับ

THE
RIVIERA
OCEAN DRIVE

ห้องชุดที่มีขนาดเกิน 150 ตารางเมตร ผู้จัดการจะต้องอนุญาตให้ดำเนินการดังกล่าวได้โดยไม่หน่วงเหนี่ยวอย่างไม่สมเหตุสมผล หากเป็นกรณีเป็นที่ชัดเจนว่าการเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขดังกล่าวไม่กระทบกระเทือนต่อโครงสร้าง รูปลักษณ์ภายนอกของอาคารชุด (ซึ่งรวมถึงกำแพง หน้าต่าง และส่วนประกอบด้านหน้าอื่นๆ) หรือระบบสาธารณูปโภค รวมทั้งไม่ขัดกับระเบียบและข้อบังคับที่ออกโดยนิติบุคคลอาคารชุดหรือผู้จัดการ และไม่ขัดต่อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ระยะเวลาในการตกแต่งต้องไม่เกินหก (6) เดือน นับแต่วันที่ได้รับอนุญาตให้ดำเนินการจากผู้จัดการ หากเกินกำหนดเจ้าของร่วมจะต้องจ่ายค่าปรับล่าช้าในอัตราร้อยละ 10 ต่อเดือนจากจำนวนเงินประกัน

เงินประกันที่วางไว้ส่วนที่เหลือหลังจากหักค่าปรับ และ/หรือค่าเสียหายใดๆ นิติบุคคลอาคารชุดจะคืนให้แก่เจ้าของร่วม หรือผู้ได้รับอนุญาตของเจ้าของร่วม โดยไม่มีดอกเบี้ยหลังจากที่การเปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขดังกล่าวแล้วเสร็จโดยที่การแก้ไข หรือ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวต้องเป็นไปตามแบบแปลนที่ได้รับความเห็นชอบทุกประการ และไม่มี ความเสียหายอย่างชัดเจนเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินส่วนกลาง

- 26.10 เจ้าของร่วม และ/หรือผู้รับอนุญาตของเจ้าของร่วมต้องได้รับความยินยอมและให้ความร่วมมือแก่นิติบุคคลอาคารชุด และ/หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากนิติบุคคลอาคารชุดในการเข้าไปตรวจสอบ ซ่อมบำรุง และซ่อมแซมระบบรักษาความปลอดภัยส่วนกลาง อันได้แก่ อุปกรณ์ตรวจจับความร้อน ควันทัน และระบบดับเพลิงอัตโนมัติ หรือสิ่งอื่นใดที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันภายในทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของร่วมแต่ละราย ทั้งนี้ กรณีที่เกิดความชำรุดบกพร่อง และ/หรือเกิดความเสียหายแก่อุปกรณ์ และ/หรือระบบรักษาความปลอดภัยส่วนกลางที่อยู่ภายในทรัพย์สินส่วนบุคคล อันเนื่องมาจากการที่เจ้าของร่วมได้ดำเนินการแก้ไข ซ่อมแซม ตกแต่งทรัพย์สินส่วนบุคคลของตน หรือการเปลี่ยนแปลงการใช้งานอุปกรณ์ใดๆ ตลอดจนถึงกรณีระบบการทำงานของอุปกรณ์ต่างๆภายในทรัพย์สินส่วนบุคคลผิดปกติ และ/หรือความเสียหายที่เกิดจากทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของร่วม และ/หรือความเสียหายที่เจ้าของร่วม และ/หรือผู้ครอบครองห้องชุดแทนเจ้าของร่วมเป็นผู้ก่อให้เกิด เจ้าของร่วมต้องเป็นผู้ชำระค่าสินไหมทดแทน และ/หรือค่าใช้จ่ายสำหรับการเยียวยา หรือชดเชยค่าแห่งความเสียหายดังกล่าวทุกประการรวมถึงการแก้ไขซ่อมแซม หรือหามาแทนซึ่งอุปกรณ์ และ/หรือระบบรักษาความปลอดภัยส่วนกลางที่อยู่ภายในทรัพย์สินส่วนบุคคลดังกล่าวกลับคืนสู่สภาพที่ดีและสามารถใช้งานได้ตามปกติต่อไป

- 26.11 ห้ามมิให้เจ้าของร่วมทำการแก้ไข ดัดแปลง หรือเชื่อมต่อกับระบบท่อระบายน้ำ บ่อเก็บน้ำเสีย ระบบไฟฟ้า ระบบการติดต่อสื่อสาร ระบบสัญญาณเตือนอัคคีภัย หรืองานระบบอื่นๆรวมถึงระบบสาธารณูปโภคทั้งหมดที่ใช้ร่วมกันภายในอาคารชุด และห้ามมิให้กระทำการใดๆ อันเป็นการฝ่าฝืนเงื่อนไขแห่งความคุ้มครองตามกฎหมายประกันภัยที่นิติบุคคลอาคารชุดได้ทำไว้สำหรับอาคารชุด และ/หรือทรัพย์สินส่วนกลาง เว้นแต่จะได้รับความเห็นชอบล่วงหน้าจากนิติบุคคลอาคารชุดเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน

THE
RIVIERA
OCEAN DRIVE

- 26.12 ห้ามมิให้เจ้าของร่วมกระทำการใดๆภายใน หรือภายนอกทรัพย์สินส่วนบุคคลในลักษณะก่อให้เกิดเหตุเดือดร้อนหรือเหตุรบกวน หรือเป็นการขัดขวางการใช้ หรือทำให้เกิดความเสียหายแก่ทรัพย์สินส่วนกลาง และห้ามมิให้สลัก เจาะ หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงพื้น ฝ้าเพดานถาวร เสา หรือผนังระหว่างทรัพย์สินส่วนบุคคลและทางเดินผนังด้านนอกของห้องชุดในบริเวณระเบียง และ/หรือพื้นที่สำหรับการใช้ส่วนรวมของห้องชุดอื่นๆ
- 26.13 เจ้าของร่วมต้องไม่แก้ไข ติดตั้ง หรือใช้เครื่องมือ เครื่องใช้ หรืออุปกรณ์อันอาจกระทบกระเทือนต่อระบบไฟฟ้า ระบบการติดต่อสื่อสาร ระบบสุขาภิบาล ระบบสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆอันเป็นส่วนรวม หรือระบบรักษาความปลอดภัยของอาคารชุด
- 26.14 ห้ามมิให้เจ้าของร่วมนำเข้ามา หรือใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลเป็นสถานที่เก็บสารเคมี วัตถุไวไฟ หรือวัตถุระเบิด แก๊ส สิ่งผิดกฎหมาย วัตถุอันตราย หรือสิ่งอื่นใดที่มีกลิ่นอันอาจเป็นที่เดือดร้อนรำคาญ และ/หรือเป็นอันตรายต่อเจ้าของร่วมรายอื่น รวมถึงสิ่งของที่มีน้ำหนักเกินกว่า 200 กิโลกรัมต่อตารางเมตร
- 26.15 ห้ามมิให้เจ้าของร่วมติดเครื่องหมาย สัญลักษณ์ ธง ป้ายประกอบอาชีพ ป้ายโฆษณา ป้ายโปสเตอร์ เสา ผืนผ้าขนาดใหญ่ ชั้นวางของ วัสดุ หรือ โครงสร้างใดๆไว้ที่หน้าประตู หน้าต่าง ระเบียงผนัง หรือส่วนใดภายนอกห้องชุด ซึ่งสามารถมองเห็นได้จากภายนอก หรืออาจดูไม่เป็นระเบียบเรียบร้อย หรืออาจก่อให้เกิดอันตราย ทั้งนี้ ไม่รวมถึงป้ายชื่อที่ประตูตามแบบและขนาดที่นิติบุคคลอาคารชุดกำหนด
- 26.16 เพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อยในบริเวณทรัพย์สินส่วนกลาง ห้ามมิให้เจ้าของร่วมแขวนป้าย โครงสร้าง หรือติดตั้งราวตากผ้า หรือวัสดุอื่นใดภายนอกลาน โถงบริเวณที่ว่างระหว่างโครงสร้างหรือบริเวณระเบียง
- 26.17 เจ้าของร่วมต้องไม่สร้าง วาง หรือทาสีป้ายโฆษณา หรือป้ายเพื่อการค้า ป้ายประกอบอาชีพหรือป้ายทางธุรกิจ หรือวัสดุหรือ โครงสร้างอื่นใดบริเวณผนังด้านนอกหรือระเบียงของทรัพย์สินส่วนบุคคลของตน
- 26.18 ห้ามมิให้เจ้าของร่วมกระทำการใดๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนที่อาจกระทบกระเทือนต่อทรัพย์สินส่วนกลางทั้งภายในและภายนอกห้องชุด และการใช้สอยทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของร่วมรายอื่นและห้ามมิให้แก้ไขหรือต่อเติมคาดผ้า ลาน โถง หรือระเบียงภายในห้องชุดของตน รวมถึงไม่ติดตั้งหรือล้อมรั้วพื้นที่ดังกล่าว
- 26.19 เจ้าของร่วมต้องไม่กระทำ หรืออนุญาตให้มีการกระทำการ หรือสิ่งอื่นใดอันอาจเป็นการแก้ไข รูปลักษณะภายนอกของอาคารชุด รวมถึงการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสี แผ่นสะท้อนความร้อนประเภทลักษณะภายนอกของอาคารชุดตลอดจนตำแหน่งและวัสดุของหน้าต่าง ในการนี้ หากเจ้าของร่วมต้องการหรือประสงค์จะเปลี่ยนแผ่นกระจกหน้าต่าง กรอบหรือโครงหน้าต่าง วัสดุ อุปกรณ์ สี หรือส่วนประกอบใดที่อยู่ภายนอกอาคารชุด การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวต้องสอดคล้องกับรายละเอียดที่กำหนดไว้ในแบบแปลนก่อสร้างเดิม หรือรายละเอียดที่มีการแก้ไขซึ่งได้รับความเห็นชอบจากนิติบุคคลอาคารชุดเป็นลายลักษณ์อักษร

THE
RIVIERA
OCEAN DRIVE

- 26.20 การติดตั้งหรือการเปลี่ยนแปลงเครื่องปรับอากาศ เครื่องจักรหรือเครื่องอัดอากาศตัวใหม่ (คอมเพลสเซอร์) หรือสิ่งติดตั้งอื่นใดผ่านหน้าต่าง หรือบนหรือผ่านผนังภายนอกอาคารชุดต้องเป็นไปตามข้อกำหนดเกี่ยวกับประเภท ยี่ห้อ และข้อจำกัดด้านความดังของเสียงที่นิติบุคคลอาคารชุดกำหนดขึ้น และต้องติดตั้งในบริเวณเฉพาะที่นิติบุคคลอาคารชุดกำหนดไว้ และไม่ว่ากรณีใดก็ตาม การติดตั้งหรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากนิติบุคคลอาคารชุดก่อน และต้องมีการปฏิบัติตามเงื่อนไขการให้ความยินยอมนั้นด้วย ทั้งนี้ ไม่ว่ากรณีใดก็ตาม ห้ามมิให้ติดตั้งอุปกรณ์ของเครื่องปรับอากาศไว้บนระเบียง
- 26.21 เจ้าของร่วมต้องไม่เชื่อมต่อเสาอากาศของตนเข้ากับเสาอากาศที่ทางนิติบุคคลอาคารชุดติดตั้งไว้หรือติดตั้งเสาอากาศของตน หรือวิธีการอื่นใดในการรับหรือส่งสัญญาณภายนอกทรัพย์สินส่วนบุคคลของตน โดยไม่ได้รับหนังสือยินยอมล่วงหน้าจากนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งนี้ นิติบุคคลอาคารชุดจะไม่ยินยอมให้เจ้าของร่วมติดตั้งจานรับสัญญาณทีวีส่วนบุคคล ยกเว้นเคเบิลทีวีเท่านั้น
- 26.22 เจ้าของร่วมต้องไม่เก็บ สะสม โยนหรือทิ้ง หรืออนุญาตให้มีการ โยนหรือทิ้งขยะ ของเสีย หรือสิ่งใดออกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนหรือจากส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารชุด เว้นแต่การกระทำดังกล่าวจะเป็นส่วนหนึ่งของการกำจัดขยะ ของเสีย หรือสิ่งดังกล่าวอย่างเหมาะสม เจ้าของร่วมต้องใช้สิ่งอำนวยความสะดวกในการกำจัดขยะที่นิติบุคคลอาคารชุดได้จัดเตรียมไว้ และต้องไม่กำจัดหรือเก็บเศษวัสดุก่อสร้างและวัสดุใดๆ ในระเบียงห้องชุด
- 26.23 เจ้าของร่วมต้องไม่ติดตั้งอุปกรณ์ใดๆ ที่ใช้เชื้อเพลิง ณ พื้นที่ส่วนใดในทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนหรือใช้กรรมวิธีการแปรรูปหรือบำบัด ซึ่งอาจทำให้มีการปล่อยของเสียหรือสิ่งที่เป็นอันตรายและเจ้าของร่วมต้องไม่ติดตั้งอุปกรณ์ใดๆ ที่ใช้เชื้อเพลิง ณ พื้นที่ส่วนใดในทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนที่อาจทำให้เกิดควัน รวมถึงการใช้เตาถ่านหรือเตาแก๊ส
- 26.24 เจ้าของร่วมต้องไม่อนุญาตให้มีการปล่อยของโสโครกที่เป็นพิษ เป็นอันตราย หรือ ไม่พึงประสงค์จากทรัพย์สินส่วนบุคคลของตน ไม่ว่าจะเป็นการปล่อยผ่านท่อน้ำ ท่อระบายน้ำ หรือท่อน้ำทิ้ง หรือท่ออื่นใด และเจ้าของร่วมต้องใช้มาตรการทุกอย่างตามที่จำเป็นเพื่อให้แน่ใจว่าของโสโครกที่ปล่อยออกมาจะไม่ทำลายหรือเป็นอันตรายกับท่อระบายน้ำหรือท่อน้ำทิ้ง หรือทำให้ท่อดังกล่าวอุดตัน และของโสโครกเช่นว่านั้นมีสภาพอยู่ในเกณฑ์มาตรฐาน และเป็นไปตามข้อจำกัดมลภาวะและการรักษาสีสิ่งแวดล้อมตามที่กฎหมายที่ใช้บังคับกำหนด รวมถึงข้อกำหนดของใบอนุญาตหรือหนังสืออนุญาตที่ใช้บังคับกับอาคารชุด
- 26.25 เจ้าของร่วมจะต้องอนุญาตให้เจ้าหน้าที่ของอาคารชุด หรือช่างของอาคารเข้าไปภายในห้องชุดเพื่อทำการตรวจสอบและซ่อมแซมงานระบบ และ/หรืออุปกรณ์ซึ่งเป็นทรัพย์สินกลางบางรายการที่อยู่ภายในทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของร่วม ในกรณีที่พบว่าทรัพย์สินกลาง และ/หรือทรัพย์สินภายในห้องชุดข้างเคียงเกิดความเสียหาย และในกรณีที่พบว่าความเสียหายของทรัพย์สินส่วนกลาง และ/หรือทรัพย์สินของห้องชุดข้างเคียงนั้นเกิดขึ้นจากการกระทำ และ/หรือเกิดจากทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของร่วมท่านใด เจ้าของร่วมท่านนั้นจะต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมความเสียหายดังกล่าว

THE
RIVIERA
OCEAN DRIVE

- 26.26 เจ้าของร่วม ผู้พักอาศัย และ/หรือบริวารจะต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายสำหรับความเสียหายของทรัพย์สินส่วนกลาง, ทรัพย์สินของห้องชุดข้างเคียง หรือห้องชุดอื่นใด ในกรณีที่มีความเสียหายดังกล่าวเกิดขึ้นเนื่องจากการตกแต่ง ก่อสร้าง หรือดัดแปลงแก้ไข ระบบสาธารณูปโภค ระบบรักษาความปลอดภัย และ/หรือความเสียหายอันเกิดขึ้นเนื่องจากกระทำใดๆของเจ้าของร่วม ผู้พักอาศัย และ/หรือบริวาร
- 26.27 เจ้าของร่วม ผู้พักอาศัย และ/หรือบริวาร ซึ่งเป็นผู้ก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของร่วมอื่น เจ้าของร่วม ผู้พักอาศัย และ/หรือบริวารตกลงยอมรับกับมาตรการแก้ไขความเสียหายของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด อันเนื่องมาจากมติของคณะกรรมการนิติบุคคล และ/หรือมติที่ประชุมเจ้าของร่วม ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการจำกัดสิทธิการบริการสาธารณูปโภค ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดโดยการอนุมัติของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด หรือจากการประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วมแล้วแต่กรณี มีอำนาจในการริบเงินประกันหรือเรียกชดเชยความเสียหายเพื่อดำเนินการจัดการให้พื้นที่ดังกล่าวกลับสู่สภาพเดิมด้วยค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วม ผู้พักอาศัย และ/หรือบริวารดังกล่าวเอง
- 26.28 เจ้าของร่วมได้รับการจัดสรรสิทธิในการจอดรถยนต์หนึ่งแห่งหรือหลายแห่งตามขนาดพื้นที่ห้องชุดเพื่อการใช้และเป็นการเฉพาะสำหรับห้องพักของตนเท่านั้น โดยสิทธิในการจอดรถยนต์เป็นแบบไม่ระบุช่องจอดและชั้นจอด ซึ่งเป็นแบบหมุนเวียน โดยเจ้าของร่วม และเจ้าของร่วมแต่ละราย หรือบุคคลทั้งหลายที่ครอบครอง ใช้ หรือเชื่อมต่อต้องเคารพการจัดสรรที่จอดรถของนิติบุคคลอาคารชุดอย่างเคร่งครัด นอกจากนี้ ผู้เชื่อมต่อต้องจอดรถในที่จอดรถที่กำหนดไว้เป็นที่จอดเฉพาะของผู้เชื่อมต่อเท่านั้น เจ้าของร่วมไม่มีสิทธิจอดรถของตนในที่จอดรถของผู้เชื่อมต่อ
- 26.29 เจ้าของร่วมที่ประสงค์จะโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของตนไปให้แก่บุคคลภายนอก ต้องยื่นขอหนังสือรับรองการปลอดหนี้ที่เกิดขึ้นจากค่าใช้จ่ายตามข้อบังคับนี้ โดยเจ้าของร่วมดังกล่าวต้องยื่นขอหนังสือรับรองการปลอดหนี้ต่อผู้จัดการเป็นเวลาล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วันก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์
- ในกรณีที่เจ้าของร่วมประสงค์จะโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของตนให้แก่บุคคล หรือนิติบุคคลใด ซึ่งตามกฎหมายถือว่าเป็นบุคคลต่างด้าว นอกเหนือจากหนังสือรับรองการปลอดหนี้ที่กำหนดไว้ในวรรคแรกแล้ว เจ้าของร่วมจะต้องแจ้งชื่อคนต่างด้าวนั้น ตลอดจนจำนวนพื้นที่ของห้องชุด พร้อมทั้งเอกสารดังต่อไปนี้ และ/หรือเอกสารอื่นใดตามที่กฎหมายกำหนดให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด
- 26.29.1 คนต่างด้าวตามข้อ 24.1 ต้องแสดงหลักฐานการได้รับอนุญาตให้พำนักรถาวรอยู่ประเทศไทยตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง
- 26.29.2 คนต่างด้าวตามข้อ 24.2 ต้องแสดงหลักฐานการได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรไทยตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน
- 26.29.3 คนต่างด้าวที่เป็นนิติบุคคลตามข้อ 24.3 ต้องแสดงหลักฐานการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทตามกฎหมายไทย
- 26.29.4 นิติบุคคลต่างด้าวตามข้อ 24.4 ต้องแสดงหลักฐานการเป็นบุคคลที่ได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

THE
RIVIERA
OCEAN DRIVE

- 26.29.5 คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวตามข้อ 24.5 ต้องแสดงหลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในประเทศไทย หรือหลักฐานการเบิกถอนเงินจากบัญชีธนาคารของผู้มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศไทย หรือหลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินฝากในสกุลเงินต่างประเทศในจำนวนไม่น้อยกว่าราคาซื้อขายห้องชุด
- 26.30 การตรวจสอบอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ของคนต่างด้าวในอาคารชุด (ซึ่งต้องไม่เกินร้อยละ 49 ของพื้นที่ทั้งหมดของห้องชุด) การตรวจสอบหลักฐานดังกล่าว และการพิจารณาว่าคนต่างด้าวมียุทธศาสตร์ที่เหมาะสมที่จะถือกรรมสิทธิ์ห้องชุด จะต้องกระทำก่อนหน้าที่ผู้จัดการจะสามารถออกหนังสือรับรองแสดงอัตราส่วนของกรรมสิทธิ์ของคนต่างด้าวในอาคารชุดให้แก่เจ้าของร่วม ผู้ซึ่งประสงค์จะโอนห้องชุดของตนให้แก่คนต่างด้าวอื่นใดได้
- 26.31 ผู้จัดการอาจเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือออกระเบียบและข้อบังคับเพิ่มเติมว่าด้วยการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลตามที่เห็นสมควรเป็นครั้งคราว ซึ่งต้องเป็นไปตามความเห็นชอบของคณะกรรมการ โดยการปิดประกาศระเบียบหรือข้อบังคับเพิ่มเติมที่มีกรณีแก้ไขไว้ ณ สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด และให้ถือว่าการดำเนินการด้วยวิธีดังกล่าวนี้ เจ้าของร่วมทุกคนได้รับทราบและตกลงยินยอมในการปฏิบัติตาม

ข้อ 27. การใช้ทรัพย์สินกลาง

- เจ้าของร่วมทุกรายต้องใช้สิทธิของตนในการใช้ทรัพย์สินกลางด้วยความระมัดระวังดังเช่นวิญญูชนทั่วไปพึงกระทำในการใช้ทรัพย์สินของตน และการใช้สิทธิเช่นว่านั้นต้องเป็นไปตามระเบียบและข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบัน และ/หรือที่จะกำหนดขึ้นต่อไปในอนาคต เว้นแต่จะได้ระบุไว้เป็นอย่างอื่นในข้อบังคับนี้ เจ้าของร่วมต้องไม่กระทำการใดๆที่เป็นอันตรายต่อทรัพย์สินกลาง และต้องปฏิบัติตามนี้
- 27.1 เจ้าของร่วมแต่ละรายต้องใช้ทรัพย์สินกลางด้วยความระมัดระวังโดยไม่กระทบกระเทือนต่อสิทธิของผู้อื่น (กล่าวคือ ไม่ทำให้เกิดความสับสนหรือความเดือดร้อน หรือขัดขวางการปฏิบัติงานหรือการใช้สิทธิของผู้อื่น) ตามระเบียบและข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดทั้งในปัจจุบันและในอนาคตเพื่อความสงบสุข ความเป็นระเบียบเรียบร้อย การเก็บรักษาที่ดี และความมั่นคงปลอดภัยของทรัพย์สินกลาง รวมถึงทรัพย์สินใดที่เป็นเจ้าของร่วมหรือนิติบุคคลอาคารชุด
- 27.2 ห้ามมิให้เจ้าของร่วมหรือนุคคลภายนอกใช้ทรัพย์สินกลางนอกเหนือขอบข่ายของวิธีการระยะเวลา ระเบียบ ข้อบังคับและเงื่อนไขของนิติบุคคลอาคารชุดทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันและในอนาคต
- 27.3 นอกจากเจ้าของร่วมและบริวารของเจ้าของร่วมแล้ว ห้ามมิให้บุคคลใดใช้ทรัพย์สินกลางโดยไม่ได้รับอนุญาตจากผู้จัดการ และ/หรือผู้รับมอบอำนาจของผู้จัดการ ผู้รับมอบอำนาจให้หมายความรวมถึงบุคคลที่สาม ซึ่งเป็นผู้ให้บริการที่ได้รับความเห็นชอบจากนิติบุคคลอาคารชุดในการให้บริการแก่ทรัพย์สินกลาง นิติบุคคลอาคารชุดขอสงวนสิทธิในการห้ามมิให้บุคคลที่แต่งกายไม่เหมาะสมหรือปฏิบัติตนไม่สุภาพเข้ามาในอาคารชุดและใช้ทรัพย์สินกลาง
- 27.4 ห้ามมิให้เจ้าของร่วมทำการปรับปรุงห้องชุด ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนอันเป็นการรบกวนทรัพย์สินกลาง
- 27.5 ห้ามมิให้เจ้าของร่วมสร้างอุปสรรค หรือขัดขวางการเข้าใช้ทรัพย์สินกลางของเจ้าของร่วมหรือผู้ครอบครองห้องชุดรายอื่น
- 27.6 ห้ามมิให้เจ้าของร่วมติดตั้ง เชื่อมต่อ เชื่อมโยง ผูก หรือตัดต่อท่อประปา สายไฟเดินผนัง และอุปกรณ์หรือ

THE
RIVIERA
OCEAN DRIVE

ส่วนประกอบอื่นที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอาคารชุด หรืออุปกรณ์อื่นจากทรัพย์สินส่วนบุคคลไปยังทรัพย์สิน
ส่วนกลางโดยไม่ได้รับอนุญาตจากนิติบุคคลอาคารชุด หรือผู้รับมอบอำนาจของนิติบุคคลอาคารชุด

- 27.7 เจ้าของร่วมต้องไม่เจาะ ทับ หรือเปลี่ยนแปลง แก้ว ไข หรือต่อเติมทรัพย์สินส่วนกลาง
- 27.8 ห้ามมิให้เจ้าของร่วมรื้อ แก้ว ไข กัน หรือสับเปลี่ยนท่อน้ำทิ้ง ท่อระบายน้ำ อุปกรณ์ไฟฟ้าและ
อุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัย หรืออุปกรณ์อื่นใดที่เป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งมีได้เชื่อมต่อกับ
ท่อหรือส่วนประกอบใดๆ ในห้องชุดของตน หรือดำเนินการใดซึ่งทำให้ระบบดังกล่าวเกิดความสะอาด
ด้วยแรงดันน้ำหรือระบบระบายน้ำ หรือทรัพย์สินส่วนกลางอุดตัน หรือทำงานได้ไม่ดีเท่าที่ควร
- 27.9 เจ้าของร่วมต้องไม่วางหรือจัดเก็บวัตถุอันตราย วัตถุไวไฟ ของผิดกฎหมาย หรือวัตถุระเบิดไว้ใน
ส่วนใดของทรัพย์สินส่วนกลาง
- 27.10 เจ้าของร่วมต้องไม่วางหรือเก็บถังดับเพลิง ถังขยะ เศษวัสดุก่อสร้าง เครื่องเรือน เครื่องจักร สินค้าหรือ
สิ่งของส่วนตัว หรือสิ่งอื่นใดบนทางเท้า ทางเข้า ทางออก บันได ทางเดิน ห้องโถง ทางเดินใน
อาคาร ที่จอดรถ หรือพื้นที่ส่วนใดของทรัพย์สินส่วนกลาง หรือกีดขวางพื้นที่ส่วนใดของทรัพย์สิน
ส่วนกลาง หากเจ้าของร่วมวางหรือจัดเก็บสิ่งของใดในลักษณะดังกล่าว ผู้จัดการหรือตัวแทนหรือ
ลูกจ้างของผู้จัดการ หรือภารโรง หรือพนักงานทำความสะอาดของอาคารชุดมีสิทธิเคลื่อนย้าย
สิ่งของดังกล่าวไปไว้ที่อื่นหนึ่ง ได้ตามที่ผู้จัดการเห็นสมควร โดยไม่ต้องแจ้งให้เจ้าของร่วมดังกล่าว
ทราบล่วงหน้า และเจ้าของร่วมต้องชำระค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดจากการที่ผู้จัดการเคลื่อนย้ายสิ่งของ
ดังกล่าวเมื่อมีการทวงถาม นอกจากนี้ เจ้าของร่วมดังกล่าวยังไม่มียกเว้นหรือข้อยกเว้นใดๆ สำหรับการ
สูญเสียหรือความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่สิ่งของนั้นจากผู้จัดการ ตัวแทน หรือลูกจ้างของผู้จัดการ หรือ
ภารโรง หรือพนักงานทำความสะอาดของอาคารชุด
- 27.11 เจ้าของร่วมต้องไม่กระทำหรืออนุญาตให้มีการกระทำใดๆ ที่ทำให้ประกันภัยที่ทำไว้สำหรับอาคาร
ชุดและทรัพย์สินส่วนกลางตกเป็น โมฆะหรือโมฆียะ หรือส่งผลให้ค่าเบี้ยประกันเพิ่มสูงขึ้น และ
เจ้าของร่วมแต่ละรายต้องชดเชยค่าเบี้ยประกันที่เพิ่มขึ้นหรือค่าเบี้ยประกันเพิ่มเติมที่เกิดจากการ
กระทำดังกล่าวให้แก่เจ้าของร่วมรายอื่น ในกรณีที่ทรัพย์สินส่วนบุคคลหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของ
ทรัพย์สินส่วนบุคคล หรือทรัพย์สินส่วนกลางอื่นใดได้รับความเสียหายหรือถูกทำลาย และเงินที่ได้จาก
การประกันทรัพย์สินนั้นไม่สามารถครอบคลุมค่าเสียหายได้ทั้งหมดหรือครอบคลุมได้เพียง
บางส่วนโดยเป็นผลเนื่องมาจากการกระทำดังกล่าว หรือการผิดนัดของเจ้าของร่วมรายใด หรือ
ลูกจ้าง ตัวแทน ผู้เช่า หรือผู้รับอนุญาตของเจ้าของร่วมรายนั้นเพียงอย่างเดียวหรือโดยมีเหตุอื่นร่วม
ด้วย ในกรณีนี้เจ้าของร่วมรายนั้นต้องชำระค่าก่อสร้างใหม่หรือค่าใช้จ่ายในการทำให้ทรัพย์สิน
ดังกล่าวกลับคืนสู่สภาพเดิมทั้งหมดหรือตามส่วน (แล้วแต่กรณี) ให้แก่ผู้จัดการโดยทันทีเพื่อ
ประโยชน์ของเจ้าของร่วมรายอื่น
- 27.12 เจ้าของร่วมและบริวารเจ้าของร่วม ต้องปฏิบัติตามระเบียบและข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด
รวมทั้งต้องเคารพปฏิบัติตามระยะเวลาที่อนุญาตให้ใช้หรือดัดใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง ในกรณีที่เจ้าของ
ร่วมหนึ่งรายหรือหลายรายไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับนี้ เจ้าของร่วมรายอื่นยอมรับว่านิติบุคคลอาคาร
ชุดอาจทำหน้าที่แทนตนในฐานะผู้เสียหายในการดำเนินการกับเจ้าของร่วมที่ไม่ปฏิบัติตามเพื่อ
จำกัดความเสียหายที่เกิดขึ้น โดยการเคลื่อนย้ายสิ่งของใดๆ ยื่นคำร้องทุกข์ต่อพนักงานเจ้า

THE
RIVIERA
OCEAN DRIVE

ดำเนินคดีทางกฎหมาย และเรียกร้องค่าเสียหาย ในกรณีนี้ เจ้าของร่วมที่ไม่ปฏิบัติตามต้องชดใช้ค่าเสียหายและสละสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายใดๆต่อนิติบุคคลอาคารชุด

ถ้าในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางดังกล่าวก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลอื่น เจ้าของร่วมจะต้องทำการเยียวยาและปรับปรุงให้กลับคืนสู่สภาพเดิม และ/หรือหามาทดแทนซึ่งทรัพย์สินที่เสียหายภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการกำหนด และ/หรือชดใช้ค่าเสียหาย ถ้าเจ้าของร่วมไม่สามารถดำเนินการภายในระยะเวลาที่กำหนด ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการมีสิทธิที่จะทำการซ่อมแซมและปรับปรุงให้กลับคืนสู่สภาพเดิม และชำระค่าเสียหายให้แก่บุคคลที่ได้รับความเสียหาย ในการนี้เจ้าของร่วมจะต้องชดใช้เงินดังกล่าวจนเต็มจำนวน ตลอดจนชำระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด

นอกจากนี้ ผู้จัดการมีสิทธิห้ามมิให้เจ้าของร่วม หรือบุคคลดังกล่าวใช้ทรัพย์สินส่วนกลางจนกว่าจะได้ปฏิบัติตามข้อบังคับนี้แล้ว

- 27.13 เจ้าของร่วมและบุคคลอื่นทั้งหมดถูกห้ามเป็นการเฉพาะมิให้ใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงห้องควบคุม ห้องออกกักตัว ห้องพักผ่อน สวนหย่อม สระว่ายน้ำ เพื่อการค้าหรือการพนัน หรือเพื่อกิจกรรมอื่นใดที่อาจรบกวนหรือสร้างความรำคาญให้แก่เจ้าของร่วมรายอื่น
- 27.14 ห้ามมิให้สูบบุหรี่ในบริเวณที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ยกเว้นพื้นที่ที่กำหนดให้เป็นพื้นที่สูบบุหรี่โดยเฉพาะ
- 27.15 การส่งมอบของทั้งหลายทั้งปวงให้แก่อาคารชุดและผู้ครอบครองห้องชุดต้องเป็นไปตามวิธีการขนส่ง และต้องกระทำภายในพื้นที่และระยะเวลาที่กำหนดไว้เป็นระยะเวลาส่งมอบของตามที่ผู้จัดการได้กำหนดไว้
- 27.16 ห้ามมิให้บุคคลใดๆที่ป่วยเป็นโรคติดต่อร้ายแรงใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง และ/หรือบริการที่เป็นการให้บริการส่วนรวมของอาคารชุด
- 27.17 ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการมีสิทธิเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือออกระเบียบ ข้อบังคับเพิ่มเติมว่าด้วยการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตามที่เห็นควรเป็นครั้งคราวไป เช่น การออกระเบียบและข้อจำกัดการใช้ห้องออกกักตัว ห้องพักผ่อน ห้องประชุม และสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางอื่นๆ ของเจ้าของร่วมและแขกของเจ้าของร่วม การออกระเบียบว่าด้วยการติดตั้งและตกแต่งห้องชุดของเจ้าของร่วม การจัดให้มีระบบรักษาความปลอดภัย เวรยาม และการจัดการอื่นๆ การจ้างพนักงาน (ในตำแหน่งที่มีได้ระบุไว้ในงบประมาณ) การจ้างรองผู้จัดการ และการกำหนดค่าจ้าง ค่าตอบแทน และค่าใช้จ่ายของบุคคลดังกล่าวตามควร โดยตีประกาศระเบียบและข้อบังคับเพิ่มเติมดังกล่าวไว้ ณ สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด

THE
RIVIERA
OCEAN DRIVE

หมวดที่ 10

การประชุมใหญ่

ข้อ 28.

การประชุม

28.1 การประชุมใหญ่ ให้ผู้จัดการจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วมครั้งแรกภายในหก (6) เดือน นับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อรับทราบการแต่งตั้งคณะกรรมการชุดแรก และรับทราบการแต่งตั้งผู้จัดการตามที่ได้ยื่นขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไว้แล้ว โดยการประชุมนี้เรียกว่า “การประชุมใหญ่” และหลังจากนั้นให้จัดให้มีการประชุมใหญ่ขึ้นปีละหนึ่งครั้งภายในหนึ่งร้อยยี่สิบ (120) วันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อพิจารณาเรื่องดังต่อไปนี้

28.1.1 พิจารณานุมัติงบดุล

28.1.2 พิจารณารายงานประจำปี

28.1.3 แต่งตั้งผู้สอบบัญชี

28.1.4 พิจารณาเรื่องอื่นๆ

28.2 การประชุมใหญ่วิสามัญ คือ การประชุมอื่นๆของเจ้าของร่วมในกรณีมีเหตุจำเป็น นอกเหนือจากการประชุมใหญ่สามัญ ผู้จัดการ หรือคณะกรรมการต้องเรียกประชุมใหญ่วิสามัญเจ้าของร่วมในกรณีดังนี้

28.2.1 เมื่อเจ้าของร่วมที่มีสิทธิลงคะแนน ซึ่งมีคะแนนเสียงรวมกันเป็นอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบ (20) ของคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมดได้ร่วมกันเข้าชื่อทำหนังสือขอให้เรียกประชุม ซึ่งระบุเหตุผลในการเรียกประชุม

28.2.2 เมื่อตำแหน่งผู้จัดการว่างลงก่อนครบวาระ

28.2.3 เมื่อผู้จัดการหรือคณะกรรมการมีมติเกินกว่ากึ่งหนึ่งของที่ประชุมคณะกรรมการเห็นสมควรให้มีการประชุมใหญ่วิสามัญ

ในกรณีที่เจ้าของร่วมทำหนังสือร้องขอต่อคณะกรรมการให้เรียกประชุมตามข้อ 24.2.1 ผู้จัดการหรือคณะกรรมการต้องเรียกประชุมภายในสิบห้า (15) วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือร้องขอดังกล่าวจากเจ้าของร่วม

ถ้าคณะกรรมการมิได้จัดให้มีการประชุมภายในกำหนดเวลาดังกล่าว เจ้าของร่วมตามจำนวนข้างต้นมีสิทธิจัดให้มีการประชุมใหญ่วิสามัญเองได้ โดยให้ตั้งตัวแทนคนหนึ่งเพื่อออกหนังสือเรียกประชุม

ข้อ 29.

วิธีการเรียกประชุมและองค์ประชุม

29.1 ในการเรียกประชุมใหญ่ต้องส่งหนังสือนัดประชุมซึ่งระบุวัน เวลา สถานที่ ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอพิจารณาในวันที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร ไปยังเจ้าของร่วมล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วันก่อนวันประชุม เว้นแต่เจ้าของร่วมจะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น หนังสือเรียกประชุมต้องจัดส่งโดยมีบุคคลนำส่งหรือส่งโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังเจ้าของร่วม ณ ห้องชุดของเจ้าของร่วม หรือตามที่ปรากฏในสมุดทะเบียนเจ้าของร่วม และปิดหนังสือเรียก

THE
RIVIERA
OCEAN DRIVE

ประชุมดังกล่าวไว้บนป้ายประกาศของอาคารชุด ทั้งนี้ เมื่อมีการจัดส่งหนังสือเรียกประชุมในลักษณะดังกล่าวแล้ว ให้ถือว่าเจ้าของร่วมได้รับแจ้งถึงกำหนดระยะเวลาการประชุมแล้ว

- 29.2 ในการประชุมใหญ่จะต้องมีเจ้าของร่วมหรือผู้รับมอบฉันทะจากเจ้าของร่วมซึ่งมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนรวมกัน ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของเสียงลงคะแนนทั้งหมดมาประชุมจึงจะครบเป็นองค์ประชุม ในกรณีที่เจ้าของร่วมมาประชุมไม่ครบองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ข้างต้น ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้า (15) วันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และการประชุมใหญ่ครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ข้อ 30.

ผู้รับมอบฉันทะ

- 30.1 เจ้าของร่วมอาจมอบฉันทะให้ผู้อื่นเข้าร่วมประชุมและออกเสียงแทนตนในการประชุมได้ ทั้งนี้ การมอบฉันทะต้องทำเป็นหนังสือ
- 30.2 หนังสือมอบฉันทะต้องลงวันที่และลงนามโดยเจ้าของร่วม รวมทั้งต้องมีรายละเอียดดังนี้
- 30.2.1 จำนวนเสียงลงคะแนนที่เจ้าของร่วมมี
- 30.2.2 ชื่อผู้รับมอบฉันทะ
- 30.2.3 การประชุมหรือระยะเวลาที่ผู้มอบฉันทะได้รับแต่งตั้งให้เข้าประชุม
- 30.3 ในการประชุมแต่ละครั้ง ผู้รับมอบฉันทะหนึ่งคนสามารถเป็นตัวแทนเจ้าของร่วมได้สูงสุดไม่เกินสาม (3) ห้องชุด
- 30.4 บุคคลต่อไปนี้ห้ามมิให้ทำหน้าที่เป็นผู้รับมอบฉันทะออกเสียงแทนเจ้าของร่วม
- 30.4.1 กรรมการ และคู่สมรสของกรรมการ
- 30.4.2 ผู้จัดการ และคู่สมรสของผู้จัดการ
- 30.4.3 พนักงาน หรือลูกจ้างของนิติบุคคลอาคารชุด หรือของผู้รับจ้างของนิติบุคคลอาคารชุด
- 30.4.4 พนักงาน หรือลูกจ้างของผู้จัดการ ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล

ข้อ 31.

ประธานที่ประชุม

เว้นแต่ที่ประชุมเจ้าของร่วมจะมีมติเป็นอย่างอื่น ให้ประธานคณะกรรมการเป็นประธานในการประชุมใหญ่ ในกรณีที่ประธานคณะกรรมการมาประชุมภายในสิบห้า (15) นาทีหลังจากเวลาที่กำหนดไว้ให้คณะกรรมการเลือกกรรมการคนใดคนหนึ่งในที่ประชุมเพื่อเป็นประธานในการประชมนั้น ทั้งนี้ ผู้จัดการ หรือคู่สมรสของผู้จัดการจะเป็นประธานในการประชุมมิได้

ข้อ 32.

สิทธิในการออกเสียง

- 32.1 ในการนับองค์ประชุม จำนวนสิทธิออกเสียงลงคะแนนของเจ้าของร่วมแต่ละรายให้มีจำนวนเท่ากับอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางที่เจ้าของร่วมรายนั้นมีอยู่
- 32.2 ในการใช้สิทธิออกเสียง จำนวนเสียงของเจ้าของร่วมแต่ละรายให้มีจำนวนเท่ากับอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางที่เจ้าของร่วมรายนั้นมีอยู่ โดยกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแต่ละห้องไม่

THE
RIVIERA
OCEAN DRIVE

สามารถแบ่งแยกได้

- 32.3 ในกรณีที่สิทธิออกเสียงของเจ้าของร่วมรายใดมีจำนวนคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของสิทธิการออกเสียงลงคะแนนของบรรดาเจ้าของร่วมอื่นทั้งหมดรวมกัน ให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมรายนั้นลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของบรรดาเจ้าของร่วมอื่น ๆ รวมกัน

ข้อ 33.

มติที่ประชุม / การเลื่อนประชุม

- 33.1 มติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากจากเจ้าของร่วมที่มาประชุม เว้นแต่ข้อบังคับนี้และพระราชบัญญัติอาคารชุดจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น
- 33.2 ในการประชุมใหญ่ ประธานอาจเลื่อนการประชุมออกไปได้โดยคะแนนเสียงข้างมากจากเจ้าของร่วมที่มาประชุม แต่ในการประชุมซึ่งได้เลื่อนมานั้นห้ามมิให้มีการกำหนดวาระอื่นใดเพิ่มเติมนอกจากวาระที่กล่าวไว้ในการประชุมครั้งก่อนที่เลื่อนออกมา
- 33.3 การจัดการทรัพย์สินส่วนกลางตามมติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ จะดำเนินการได้ต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมใหญ่ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด
- 33.3.1 การซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือรับการให้อสังหาริมทรัพย์ที่มีค่าภาระคิดค้นเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง
- 33.3.2 การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์
- 33.3.3 การอนุญาตให้เจ้าของร่วมทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลงหรือต่อเติมห้องชุดของตนเองที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคารชุด โดยค่าใช้จ่ายของผู้นั้นเอง
- 33.3.4 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
- 33.3.5 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับตามมาตรา 32(8)
- 33.3.6 การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง
- 33.3.7 การจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง
- ในกรณีที่เจ้าของร่วมเข้าประชุมมีคะแนนเสียงไม่ครบตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้า (15) วันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และมติเกี่ยวกับเรื่องที่บัญญัติไว้ตามวรรคหนึ่งในการประชุมครั้งใหม่นี้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด
- 33.4 การจัดการทรัพย์สินส่วนกลางเรื่องต่อไปนี้ จะดำเนินการได้ต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมใหญ่ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด คือ
- 33.4.1 การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ
- 33.4.2 การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทน
- 33.5 มติดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม

THE
RIVIERA
OCEAN DRIVE

- 33.5.1 การแต่งตั้งหรือถอดถอนกรรมการ
- 33.5.2 การให้ความเห็นชอบต่อบุคคลและรายงานประจำปีเกี่ยวกับผลการดำเนินงานของนิติบุคคลอาคารชุดที่ผ่านการตรวจสอบและรับรองโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
- 33.6 มติของที่ประชุมใหญ่สำหรับการบอกเลิกอาคารชุดต้องเป็นมติเอกฉันท์ของเจ้าของร่วมทุกรายในอาคารชุด

หมวดที่ 11

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

- ข้อ 34. การจัดการอาคารชุด
- ภายใต้บทเฉพาะกาล และ/หรือการควบคุมและตรวจสอบของคณะกรรมการที่ได้แต่งตั้งขึ้น ผู้จัดการต้องบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลางและทรัพย์สินส่วนบุคคลตามข้อบังคับนี้ รวมถึงพระราชบัญญัติอาคารชุดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้โดยไม่ขัดต่อกฎหมาย
- ข้อ 35. การแต่งตั้งผู้จัดการ
- ผู้จัดการต้องได้รับการแต่งตั้งโดยมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด เว้นแต่การแต่งตั้งผู้จัดการคนแรกตามบทเฉพาะกาล
- ผู้จัดการซึ่งได้รับการแต่งตั้งจะต้องนำหลักฐานการแต่งตั้ง หรือสัญญาจ้าง ไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ
- ข้อ 36. คุณสมบัติของผู้จัดการ
- ผู้จัดการต้องมีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบห้าปีบริบูรณ์ และต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามดังต่อไปนี้
- 36.1 เป็นบุคคลล้มละลาย
 - 36.2 เป็นคนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
 - 36.3 เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์กร หรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชนฐานทุจริตต่อหน้าที่
 - 36.4 เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาท หรือความผิดลหุโทษ
 - 36.5 เคยถูกถอดจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี
 - 36.6 มีหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด
- ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล ผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลนั้นในฐานะผู้จัดการต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามข้างต้นด้วย

THE
RIVIERA
OCEAN DRIVE

ข้อ 37.

อำนาจและหน้าที่ของผู้จัดการ

เว้นแต่ข้อบังคับนี้และพระราชบัญญัติอาคารชุดจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจดำเนินการดังนี้

- 37.1 กระทำการแทนนิติบุคคลอาคารชุดตามวัตถุประสงค์ของข้อบังคับนี้ และมติที่ได้รับการเห็นชอบจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม หรือมติที่ได้รับการเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการ ทั้งนี้โดยไม่ขัดต่อกฎหมาย
- 37.2 ในกรณีเร่งด่วนผู้จัดการพึงกระทำการใดๆที่จำเป็นเพื่อให้อาคารชุดมีความปลอดภัย โดยพึงกระทำการดังกล่าวด้วยความระมัดระวังดังเช่นวิญญูชนพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง
- 37.3 จัดทำระเบียบและข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด ว่าด้วยการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง การอยู่ร่วมกัน ตลอดจนอัตราและวิธีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ค่าบริการ และค่าใช้จ่ายตามที่ระบุไว้ในหมวด 4 ทั้งนี้ระเบียบและข้อบังคับเหล่านี้ต้องไม่ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัติอาคารชุด
- 37.4 ดูแลให้เจ้าของร่วมและบริวารของเจ้าของร่วม ตลอดจนผู้ครอบครองห้องชุดปฏิบัติตามข้อบังคับ ระเบียบ และมติของที่ประชุมใหญ่ รวมถึงพระราชบัญญัติอาคารชุด และกรณีที่จำเป็นผู้จัดการพึงใช้อำนาจตามข้อบังคับนี้เพื่อให้เจ้าของร่วมปฏิบัติตามข้อบังคับ ระเบียบและมติของที่ประชุมใหญ่ดังกล่าว
- 37.5 เรียกประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเพื่อพิจารณาบุคคลและผลการดำเนินงานประจำปีของนิติบุคคลอาคารชุด รวมถึงจัดทำและจัดส่งงบดุล งบการเงิน และรายงานผลการดำเนินงานของนิติบุคคลอาคารชุดที่ต้องแสดงต่อที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม
- 37.6 เรียกประชุมคณะกรรมการตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับนี้ รวมถึงจัดส่งรายงาน เอกสารชี้แจงคำถาม และ/หรือจัดเตรียมข้อมูลและเอกสารเกี่ยวกับการจัดการอาคารชุดตามที่คณะกรรมการร้องขอ
- 37.7 ดำเนินการจัดส่งเอกสารตามที่กฎหมายกำหนดต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการยื่นแบบแสดงรายการภาษี และเอกสารเพื่อการชำระค่าใช้จ่ายที่แท้จริงทั้งหมดอันเกี่ยวข้องกับการจัดการอาคารชุดตามงบประมาณ โดยต้องได้รับความเห็นชอบล่วงหน้าจากคณะกรรมการก่อน
- 37.8 ดูแลให้มีการเก็บรักษาบันทึก สมุดบัญชี สมุดทะเบียน เอกสารแสดงรายรับรายจ่าย อุปกรณ์และทรัพย์สินอื่นๆของนิติบุคคลอาคารชุดไว้อย่างเรียบร้อยปลอดภัย รวมถึงจัดให้มีการทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือน และติดประกาศให้เจ้าของร่วมทุกรายทราบภายในสิบห้า (15) วันนับแต่วันสิ้นเดือนแต่ละเดือน และต้องติดประกาศเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสิบห้า (15) วันต่อเนื่องกัน
- 37.9 จัดให้มีการดูแลความปลอดภัย หรือความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุด รวมถึงบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลาง ซื้อมหรือเช่าซื้อทรัพย์สินและจัดให้มีบริการอำนวยความสะดวกแก่เจ้าของร่วม ทั้งนี้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่ด้วย
- 37.10 ยื่นคำฟ้อง ดำเนินการทางกฎหมาย ฟ้องร้องคดี ให้การต่อสู้คดี ใช้สิทธิเรียกร้อง ดำเนินคดีกระทำการใดๆที่เกี่ยวข้องกับกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด ประนีประนอมยอมความ ส่งข้อพิพาทให้แก่อนุญาโตตุลาการและใช้สิทธิของเจ้าของร่วมที่มีอยู่เหนือทรัพย์สินส่วนกลาง รวมถึงการดำเนิน

THE
RIVIERA
OCEAN DRIVE

- บังคับชำระหนี้จากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามที่ระบุในหมวดที่ 7 เกินหก (6) เดือนขึ้นไป
- 37.11 แต่งตั้ง ว่าจ้าง ถอดถอน และกำหนดค่าตอบแทนของพนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด โดยได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ รวมถึงควบคุมและตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานดังกล่าว
- 37.12 รับรองเอกสารแสดงหนี้และความรับผิดชอบสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามข้อบังคับนี้ หรือตามกฎหมายที่ใช้บังคับ
- 37.13 รับรองบัญชีรายชื่อเจ้าของร่วมที่ถือเป็นคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลต่างด้าวตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าวของไทย
- 37.14 แต่งตั้งตัวแทนช่วงเพื่อกระทำการใดๆ ในนามของผู้จัดการเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมโดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการ
- 37.15 จัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง จัดซื้อและจัดให้มีทรัพย์สินและบริการเพื่ออำนวยความสะดวกในส่วนกลาง รวมถึงเข้าทำสัญญาหรือข้อตกลงว่าด้วยการใช้ การจัดการ และการให้บริการ ตลอดจนสัญญาหรือข้อตกลงเพื่อการชำระค่าธรรมเนียม ค่าบริการ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดเพื่อประโยชน์ร่วมกันของอาคารชุดและเจ้าของร่วม
- 37.16 จัดเก็บเงินฝากและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการจัดการและการบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับนี้
- 37.17 กำหนดขึ้นตอนต่างๆ และข้อบังคับปลีกย่อยของนิติบุคคลอาคารชุด รวมถึงออกคำสั่งและประกาศที่จำเป็น โดยได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการก่อน
- 37.18 ลงนาม รับรอง สลักหลัง และทำโดยประการอื่นใด (ตามแต่กรณี) ซึ่งเชื่อกว่าสัญญาใช้เงินตราฟัด ตัวแลกเงินและตราสารเปลี่ยนมือได้อื่นๆ ตลอดจนใบเสร็จสำหรับการชำระเงินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด โดยมีการลงนามร่วมกันของคณะกรรมการ
- 37.19 ปฏิบัติตามมติของที่ประชุมใหญ่ และ/หรือมติของคณะกรรมการ โดยมติดังกล่าวต้องไม่ขัดต่อข้อบังคับนี้ และ/หรือพระราชบัญญัติอาคารชุด
- 37.20 ใช้อำนาจและหน้าที่อื่นๆ ที่กำหนดไว้ในข้อบังคับหรือพระราชบัญญัติอาคารชุด

ข้อ 38.

วาระการดำรงตำแหน่งของผู้จัดการ

ผู้จัดการมีวาระการดำรงตำแหน่งเป็นเวลาสอง (2) ปี เมื่อผู้จัดการคนก่อนได้ลาออกไปแล้วต้องมีการแต่งตั้งผู้จัดการคนใหม่ภายในเวลาสามสิบ (30) วัน ทั้งนี้ให้ผู้จัดการคนก่อนยังคงปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการคนใหม่

ข้อ 39.

การพ้นจากตำแหน่งของผู้จัดการ

39.1 นอกเหนือจากการลาออกตามที่ระบุไว้ในข้อ 38 ผู้จัดการหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการให้พ้นจากตำแหน่งด้วยเหตุดังนี้

39.1.1 การถึงแก่กรรมหรือการเลิกกิจการ

39.1.2 ลาออก

THE
RIVIERA
OCEAN DRIVE

- 39.1.3 สิ้นสุดระยะเวลาตามที่กำหนดในสัญญาจ้าง
- 39.1.4 เมื่อมีคำสั่งศาลให้เป็นบุคคลล้มละลายหรือต้องโทษจำคุก
- 39.1.5 การถูกให้ออกด้วยมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมซึ่งมีคะแนนเสียงรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของเจ้าของร่วมทุกราย เว้นแต่ในกรณีสามปีแรกนับแต่วันที่จะทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด การถอดถอนผู้จัดการจะกระทำได้อีกเมื่อได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้าจากคะแนนเสียงทั้งหมดของเจ้าของร่วมทุกราย
- 39.1.6 ขาดคุณสมบัติ หรือมีลักษณะต้องห้ามตามที่ระบุในข้อ 35
- 39.1.7 การป่วยเป็นโรคที่มีอันตรายร้ายแรง
- 39.1.8 การเลิกอาคารชุดทั้งหมด
- 39.1.9 เมื่อคณะกรรมการมีมติเป็นเอกฉันท์ว่าได้มีการทุจริตในการปฏิบัติหน้าที่ รวมถึงการรับสินบนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรฐานวิชาชีพด้วยความสามารถและความระมัดระวังตามสมควร
- 39.2 ในกรณีที่ผู้จัดการพ้นจากตำแหน่งด้วยเหตุผลใดๆ คณะกรรมการต้องแต่งตั้งผู้จัดการคนใหม่โดยทันทีในระหว่างที่ตำแหน่งผู้จัดการว่างลง ให้ประธานกรรมการหรือบุคคลที่คณะกรรมการแต่งตั้งขึ้นทำหน้าที่เป็นผู้จัดการชั่วคราวไปก่อนจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการคนใหม่ ผู้จัดการชั่วคราวต้องเรียกประชุมใหญ่เพื่อเลือกผู้จัดการ (คนใหม่) ภายในสามสิบ (30) วันนับจากวันที่ตำแหน่งผู้จัดการว่างลง

ข้อ 40.

ความรับผิดชอบของผู้จัดการ

ผู้จัดการไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดจากการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งเป็นไปตามมติของที่ประชุมใหญ่ หรือมติของคณะกรรมการ หรือเป็นไปตามข้อบังคับ เว้นแต่เป็นที่ปรากฏชัดเจนว่าผู้จัดการได้กระทำการโดยทุจริต โดยมีเจตนาที่จะสร้างความเสียหายหรือโดยความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง

หมวดที่ 12

คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ 41.

การแต่งตั้ง

- 41.1 ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมต้องเลือกบุคคลไม่น้อยกว่าสาม (3) คนแต่ไม่เกินเก้า (9) คนขึ้นเป็น

คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

- 41.2 บุคคลดังต่อไปนี้ไม่มีสิทธิได้รับเลือกเป็นกรรมการ

41.2.1 เจ้าของร่วมหรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม

41.2.2 ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาล หรือผู้พิทักษ์ ในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์ ผู้ไร้ซึ่งความสามารถ หรือเสมือนไร้ซึ่งความสามารถ แล้วแต่กรณี

THE
RIVIERA
OCEAN DRIVE

- 41.2.3 ผู้แทนรับมอบอำนาจของนิติบุคคลในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นนิติบุคคล
ในกรณีที่ห้องชุดมีผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของร่วมหลายคน ให้มีสิทธิ์ได้รับการแต่งตั้งเป็น
กรรมการจำนวนหนึ่งคนเท่านั้น

ข้อ 42.

คุณสมบัติของกรรมการ

บุคคลซึ่งจะได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ ต้องไม่มีลักษณะต้องห้าม ดังนี้

- 42.1 เป็นผู้เยาว์ คนไร้ซึ่งความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ซึ่งความสามารถ
- 42.2 เคยถูกที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการหรือถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการ
เพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี
- 42.3 เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์กร หน่วยงานของรัฐหรือเอกชนฐานทุจริตต่อ
หน้าที่
- 42.4 เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดย
ประมาท หรือความผิดลหุโทษ

ข้อ 43.

อำนาจและหน้าที่

เว้นแต่ที่ประชุมเจ้าของร่วมจะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น คณะกรรมการพึงมีอำนาจและหน้าที่ในการ
ดำเนินการดังนี้

- 43.1 เสนอชื่อหรือแต่งตั้งบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลเป็นผู้จัดการ
- 43.2 ออกความเห็นชอบ หรือไม่ให้ความเห็นชอบต่อระเบียบหรือข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดหรือ
คำสั่งที่ผู้จัดการออกไว้ตามข้อบังคับนี้หรือตามกฎหมาย
- 43.3 ให้ความเห็นชอบในเรื่องเงินฝากและการจัดสรรเงิน รวมถึงดอกผลของเงินดังกล่าว
- 43.4 ควบคุมและตรวจสอบการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดของผู้จัดการภายในขอบเขตอำนาจ หน้าที่และ
ความรับผิดชอบของผู้จัดการตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับนี้ ตามที่กฎหมายกำหนดไว้ หรือตามมติที่
ประชุมเจ้าของร่วม
- 43.5 กำหนดนโยบายการจัดการอาคารเพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติสำหรับผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด
- 43.6 อนุมัติให้ผู้จัดการใช้ชื่อของนิติบุคคลอาคารชุดกับหน่วยงานราชการ และ/หรือรัฐวิสาหกิจ และ/
หรือบุคคลภายนอก รวมถึงให้ความเห็นชอบต่อการที่ผู้จัดการเข้าทำสัญญากับบุคคลภายนอกในนาม
ของนิติบุคคลอาคารชุด หรือการที่กรรมการเข้าทำสัญญากับบุคคลภายนอกในนามของนิติบุคคล
อาคารชุดในกรณีที่ผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ของตนได้
- 43.7 ให้ความเห็นชอบต่อค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นหรือที่เกินไปจากวงเงินที่กำหนดไว้ในข้อบังคับนี้ ซึ่ง
คณะกรรมการเห็นว่าจำเป็นและมีความสำคัญต่ออาคารชุด
- 43.8 พิจารณาและระงับข้อพิพาทเกี่ยวกับอาคารชุดที่เกิดขึ้น รวมถึงเสนอข้อพิพาทดังกล่าวต่อที่ประชุม
ใหญ่เพื่อให้ที่ประชุมใหญ่รับทราบหรือให้ความเห็นชอบในกรณีที่จำเป็นต้องได้รับมติของที่ประชุม
- 43.9 พิจารณาและตัดสินใจในเรื่องใดๆเกี่ยวกับ (1) การดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนบุคคลซึ่งอาจ
กระทบกระเทือนต่อมาตรการรักษาความปลอดภัย ในเชิงโครงสร้างและความมั่นคงของอาคาร
ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ (2) การดำเนินการของเจ้าของร่วมที่อาจกระทบกระเทือนต่อทรัพย์สิน

THE
RIVIERA
OCEAN DRIVE

ส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกอาคาร เช่น การก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อแก้ไข เปลี่ยนแปลง หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง และ (3) การดำเนินการของเจ้าของร่วมหรือบุคคลภายนอกที่เป็นการฝ่าฝืนข้อบังคับนี้

43.10 เรียกประชุมใหญ่ตามข้อบังคับนี้

43.11 พิจารณาเรื่องอื่นใดตามที่ระบุไว้ในข้อบังคับหรือพระราชบัญญัติอาคารชุด

ข้อ 44. วาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการ

คณะกรรมการมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 2 ปี ในกรณีกรรมการพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระ ให้แต่งตั้งกรรมการขึ้นแทนกรรมการที่ลาออกจากตำแหน่ง โดยให้มีระยะเวลาการดำรงตำแหน่งเหลืออยู่เท่ากับกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งไว้แล้ว เมื่อครบกำหนดวาระหากยังมิได้มีการแต่งตั้งกรรมการขึ้นใหม่ ให้กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระนั้นปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่ากรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งใหม่เข้ารับหน้าที่ กรรมการที่ออกอาจได้รับเลือกให้ดำรงตำแหน่งอีกได้ วาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการอยู่ได้ไม่เกิน 2 วาระติดกัน

ข้อ 45. การพ้นจากตำแหน่งของกรรมการ

45.1 นอกเหนือจากการออกตามวาระ กรรมการอาจพ้นจากตำแหน่งด้วยเหตุดังนี้

45.1.1 การถึงแก่กรรมหรือการลาออก

45.1.2 การขาดคุณสมบัติตามที่ระบุไว้ในข้อ 41.2 และข้อ 42

45.1.3 การถูกให้ออกด้วยมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ซึ่งมีคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าร่วมประชุม

45.2 ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงก่อนการลาออกตามวาระให้คณะกรรมการเรียกประชุมเพื่อเลือกบุคคลมาปฏิบัติหน้าที่ในตำแหน่งกรรมการที่ว่างลงในสามสิบ (30) วันนับจากวันที่เกิดตำแหน่งว่าง กรรมการที่เข้ามาทำหน้าที่ในตำแหน่งที่ว่างลง พึ่งอยู่ในตำแหน่งได้เพียงระยะเวลาที่เหลืออยู่ของกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งไป

ข้อ 46. ความรับผิดชอบ

กรรมการไม่มีหน้าที่รับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดจากการจัดการนิติบุคคล ซึ่งเป็นไปตามมติของเจ้าของร่วม หรือมติของคณะกรรมการ หรือเป็นไปตามข้อบังคับ เว้นแต่เป็นที่ปรากฏชัดเจนว่ากรรมการได้กระทำการโดยทุจริต โดยมีเจตนาที่จะสร้างความเสียหาย หรือโดยความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง

ข้อ 47. การประชุม

47.1 คณะกรรมการต้องจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการอย่างน้อยหนึ่งครั้งทุกหก (6) เดือน โดยในการประชุมคณะกรรมการทุกครั้งต้องมีกรรมการอย่างน้อยกึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งหมดเข้าร่วมประชุม จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

THE
RIVIERA
OCEAN DRIVE

- 47.2 ที่ประชุมคณะกรรมการพึงเลือกหนึ่งคนขึ้นเป็นประธานในการประชุม และปฏิบัติหน้าที่เป็นประธานในการประชุมคณะกรรมการหรือการประชุมใหญ่ ในกรณีที่ประธานไม่สามารถทำหน้าที่เป็นประธานในการประชุมได้ ให้รองประธานหรือคณะกรรมการท่านอื่นที่มีตำแหน่งรองจากประธานทำหน้าที่เป็นประธานในการประชุม
- 47.3 ในกรณีที่ประธานลาออกจากตำแหน่ง ให้คณะกรรมการเลือกกรรมการคนหนึ่งขึ้นทำหน้าที่แทนประธานกรรมการที่ลาออกไปทันที
- 47.4 หลักเกณฑ์และวิธีการในการจัดประชุมใหญ่เจ้าของร่วมให้นำมาใช้ในการประชุมคณะกรรมการ โดยอนุโลมตราบท่าที่หลักเกณฑ์และวิธีการดังกล่าว ไม่ขัด หรือแย้งกับข้อกำหนดในหมวดนี้
- 47.5 มติของที่ประชุมคณะกรรมการต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากจากกรรมการที่ร่วมประชุม กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด
- 47.6 เมื่อมีการให้ความเห็นชอบต่อมติใดๆ ที่อาจกระทบกระเทือนต่อผลประโยชน์ของเจ้าของร่วมให้จัดพิมพ์และตีพิมพ์ดังกล่าวไว้บนป้ายประกาศในที่ เพื่อให้เจ้าของร่วมทุกรายทราบถึงมติดังกล่าว

หมวดที่ 13

ความเสียหายที่เกิดขึ้นกับอาคารชุด

ข้อ 48

ความเสียหายที่เกิดขึ้นกับอาคารชุด

ในกรณีที่อาคารชุดได้รับความเสียหายให้นำข้อกำหนดตามมาตราต่างๆของพระราชบัญญัติอาคารชุดในส่วนที่เกี่ยวกับความเสียหายของอาคารชุดและกฎหมายที่เกี่ยวข้องมาบังคับใช้

หมวดที่ 14

งบการเงินและรายงาน

ข้อ 49.

งบการเงิน

ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานทางบัญชีอย่างน้อยหนึ่งครั้งในรอบสิบสอง (12) เดือน โดยให้ถือว่าเป็นรอบปีทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น

งบการเงินตามวรรคหนึ่งต้องมีรายงานแสดงจำนวนสินทรัพย์ และหนี้สินของนิติบุคคลอาคารชุดกับทั้งบัญชีรายรับรายจ่าย และต้องจัดให้มีผู้สอบบัญชีตรวจสอบแล้วนำเสนอเพื่ออนุมัติในที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมภายในหนึ่งร้อยยี่สิบ (120) วันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชี

ข้อ 50.

รายงานประจำปี

50.1 ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำรายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานเสนอต่อที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมพร้อมการเสนองบดุล และให้ส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้แก่เจ้าของร่วม ก่อนวันประชุมใหญ่ล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วัน

50.2 ให้นิติบุคคลอาคารชุดเก็บรักษารายงานประจำปี งบการเงิน พร้อมทั้งข้อบังคับไว้ที่สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุดไม่น้อยกว่าสิบ (10) ปี นับแต่วันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

THE
RIVIERA
OCEAN DRIVE

เพื่อให้ พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือเจ้าของห้องชุดตรวจสอบได้

หมวดที่ 15

การเลิกอาคารชุด

ข้อ 51.

การเลิกอาคารชุด

อาคารชุดที่จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุดแล้วอาจเลิกได้เมื่อปรากฏเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งเกิดขึ้น ดังนี้

- 51.1 ที่ประชุมเจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุด
- 51.2 อาคารชุดได้รับความเสียหายทั้งหมด และที่ประชุมเจ้าของร่วมมีมติไม่สร้างอาคารชุดขึ้นใหม่
- 51.3 อาคารชุดถูกเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

ข้อ 52.

การแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี

ให้ที่ประชุมใหญ่แต่งตั้งผู้ชำระบัญชีภายในสิบสี่ (14) วันนับแต่วันที่มติให้เลิกอาคารชุด และให้ผู้ชำระบัญชีมีอำนาจในการจำหน่ายทรัพย์สินใดๆที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง เว้นแต่ที่ประชุมจะมีมติเป็นอย่างอื่น

หมวดที่ 16

บทลงโทษ

ข้อ 53.

บทลงโทษ

ในกรณีที่เจ้าของร่วมหรือบริวารของเจ้าของร่วมไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดใดในข้อบังคับนี้ หรือระเบียบอื่นใด ที่ออกภายใต้ข้อบังคับนี้ ผู้จัดการจะเตือนเจ้าของร่วมหรือบริวารของเจ้าของร่วมดังกล่าวด้วยวาจาหรือเป็นลายลักษณ์อักษร หากบุคคลดังกล่าวไม่ปฏิบัติตามคำเตือน ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการมีอำนาจสั่งห้ามมิให้เจ้าของร่วม หรือบริวารของเจ้าของร่วมรายนั้นใช้ทรัพย์สินส่วนกลางบางส่วนหรือทั้งหมดจนกว่าเจ้าของร่วมหรือบริวารของเจ้าของร่วมรายนั้นจะปฏิบัติตามข้อบังคับนี้ และ/หรือคำเตือนดังกล่าว ในการนี้ผู้จัดการมีอำนาจดำเนินการใดๆของข้อบังคับนี้กับเจ้าของร่วมได้

หมวดที่ 17

บทเฉพาะกาล

ข้อ 54.

การแต่งตั้งผู้จัดการคนแรก

เจ้าของร่วมตกลงและให้สัตยาบันต่อการแต่งตั้ง และดำเนินการของผู้จัดการคนแรกที่ บริษัท เดอะ ริวีร์วา โอเชียน ไดรฟ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้แต่งตั้งขึ้นเพื่อจัดการอาคารชุดในช่วงเวลาก่อนและหลังการจดทะเบียนข้อบังคับนี้ นอกจากนี้ เจ้าของร่วมยังให้สัตยาบันต่อบรรดาค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่ผู้จัดการดังกล่าวได้ใช้ไปในการดำเนินการหรือในการที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด และ/หรือทรัพย์สินส่วนกลาง

THE
RIVIERA
OCEAN DRIVE

- ข้อ 55. ชื่อและสำนักงานของผู้จัดการคนแรก
- ในระยะเริ่มแรก ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดคือ โดย นางสุกัญญา เกล ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีวาระการดำรงตำแหน่งเริ่มแรกเป็นเวลา 2 ปี นับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด
- ผู้จัดการคนแรกพึงมีอำนาจและหน้าที่ตามข้อบังคับนี้และตามพระราชบัญญัติอาคารชุด
- ข้อ 56. อำนาจของผู้จัดการคนแรก
- เพื่ออำนวยความสะดวกต่อการจัดการอาคารชุด ผู้จัดการคนแรกพึงมีอำนาจในการบริหาร พิจารณาว่าจ้าง และดำเนินการใดๆ โดยได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ ในส่วนของการจัดการอาคารชุดนั้น ผู้จัดการต้องแสดงรายละเอียดของค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการต่อที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมครั้งแรกเพื่อให้ที่ประชุมให้สัตยาบัน
- ข้อ 57. การแต่งตั้งคณะกรรมการชุดแรก
- โดยอาศัยอำนาจของข้อบังคับนี้ กรรมการชุดแรกมีจำนวน คน ซึ่งมีหน้าที่ควบคุมการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดฯ โดยมีวาระดำรงตำแหน่ง 2 ปี นับแต่วันจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ดังนี้
1. -NAME-
 2. -NAME-
 3. -NAME-
- หากมีกรรมการชุดแรกท่านใดมีเหตุต้องลาออกก่อนครบวาระ ให้ทางเจ้าของโครงการมีอำนาจในการดำเนินการแต่งตั้งบุคคลแทน ตามจำนวนกรรมการที่ลาออกไป ทั้งนี้เพื่ออำนวยความสะดวกเรียบร้อยในการบริหารและจัดการอาคารชุด โดยมีระยะเวลาดำรงตำแหน่งเหลืออยู่เท่ากับกรรมการชุดแรกที่ได้รับการแต่งตั้งไว้แล้ว
- ข้อ 58. บัญชีธนาคารในระยะเริ่มแรก
- นิติบุคคลอาคารชุดต้องนำฝากเงินที่เรียกเก็บจากเจ้าของร่วมตามข้อบังคับนี้ไว้ในบัญชีธนาคารภายใต้ชื่อ "นิติบุคคลอาคารชุด เดอะ ริวีเยรา โอเชียน ไดร์ฟ "

THE
RIVIERA
OCEAN DRIVE

เอกสารแนบ 1

รายการแสดงรายละเอียดทรัพย์สินส่วนกลางโครงการ เดอะ ริวีเยรา โอเชียนไดรฟ์
ทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุดฯ นี้ ได้แก่ ส่วนของอาคารชุดฯ ที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดฯ และ/
หรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม ได้แก่

1. ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด ตั้งอยู่บนที่ดิน โฉนดเลขที่ 2727 เนื้อที่รวม 2 ไร่ 2 งาน 75 ตารางวา, ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี
2. ระบบโครงสร้างอาคาร พร้อมฐานราก และโครงสร้างส่วนของอาคารชุด ประกอบด้วยเสาเข็มและฐานราก, เสาโครงสร้าง พื้นและคาน
3. ทางเดินโดยรอบโครงการ, ภายในโครงการ และภายในอาคาร
4. ที่จอดรถ ที่กั้นรั้วและทางเข้าออกของรถ จำนวน 108 คัน
5. ถังเก็บน้ำ
 - 5.1 ใต้ดิน-1 ขนาด 180 ตร.ม. ปริมาตร 576 ลบ.ม.
 - 5.2 ใต้ดิน-2 ขนาด 108 ตร.ม. ปริมาตร 346 ลบ.ม.
 - 5.3 คาดฟ้า-1 ขนาด 17.40 ตรม. สูง 3ม. ลีกรน้ำ 2.20ม.ปริมาตร 40 ลบ.ม.
 - 5.4 คาดฟ้า-2 ขนาด 17.40ตรม.สูง 3ม. ลีกรน้ำ 2.20ม.ปริมาตร 40 ลบ.ม.
 - 5.5 ถังเก็บน้ำดับเพลิง ชั้นใต้ดิน ขนาด 40 ตรม. ปริมาตรน้ำ 120 ลบ.ม.
6. บ่อน้ำจืด รองรับได้ 277.5 ลบ.ม./วัน
7. พื้นที่ขึ้นเหนืไฟทางอากาศ 266.57 ตรม.
8. ห้องน้ำส่วนกลาง
 - 8.1 บริเวณล็อบบี้ ห้องน้ำชาย 2 ห้อง ห้องน้ำหญิง 2 ห้อง
 - 8.2 บริเวณชั้น 5 ห้องน้ำชาย 2 ห้อง , ห้องน้ำหญิง 2 ห้อง, ห้องอาบน้ำ 1 ห้อง
 - 8.3 บริเวณชั้น 21 ห้องน้ำชาย 2 ห้อง ห้องน้ำหญิง 2 ห้อง, ห้องอาบน้ำ 1 ห้อง
 - 8.4 บริเวณชั้น 43 ห้องน้ำชาย 2ห้อง ห้องน้ำหญิง 2 ห้อง, ห้องอาบน้ำ 1 ห้อง
9. ห้องเครื่อง GENERATOR อยู่บริเวณชั้น 1
10. ห้องเครื่องลิฟต์ อยู่ชั้นคาดฟ้าและชั้น 31
11. ห้องเครื่องงานระบบ (ห้อง MDB) อยู่บริเวณชั้น 1
12. ห้องปั้มอยู่บริเวณชั้น 1และชั้น 44 (BP PUMP)
13. ถังเก็บน้ำใต้ดิน และระบบน้ำเสีย อยู่ชั้นใต้ดิน
14. ล็อบบี้โถงรับรองต้อนรับ ชั้น 1
15. ตู้จดหมายจำนวน 546 ตู้ อยู่ล็อบบี้ชั้น 1

THE
RIVIERA
OCEAN DRIVE

16. สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด เลขที่ 593 หมู่ 12 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ชั้น 1
17. ห้องคอนโทรลควบคุมระบบรักษาความปลอดภัย อยู่บริเวณชั้น 1
18. ห้องเก็บขยะภายในอาคาร
 - ชั้น 1 อยู่บริเวณด้านหลังทางลาด
 - ชั้น 4 – 43 ห้องอยู่บริเวณข้างลิฟต์โดยสาร บริเวณโถงบันไดหนีไฟของแต่ละชั้น
19. ห้องออกกำลังกายอยู่บริเวณชั้น 21 และชั้น 22
20. ห้องสันทนาการ , ใช้สำหรับจัดกิจกรรม อยู่บริเวณชั้น 5 และห้องครัว (ภายใต้การควบคุมของนิติบุคคล)
21. ลิ้อบบี้ สำหรับพักผ่อนและนั่งพักผ่อน อยู่บริเวณ ชั้น 1
22. ห้องเด็กเล่น อยู่บริเวณชั้น 5 และชั้น 21 และห้องเล่นเกมอยู่ชั้น 22
23. สระว่ายน้ำจำนวน 2 สระพื้นที่โดยรอบสระ และสระน้ำ 1 สระ
 - 23.1 สระว่ายน้ำ ชั้น 5 กว้าง 14.14 เมตร ยาว 15.42 เมตร ลึก 1.20 เมตร
 - 23.2 สระว่ายน้ำ ชั้น 21 กว้าง 8.10 เมตร ยาว 13.5 เมตร ลึก 1.20 เมตร
 - 23.2 สระน้ำชั้น 43 เป็นพื้นที่นั่งพักผ่อน
24. บริเวณสวนหย่อมพื้นที่สีเขียวโดยรอบโครงการ, ภายในโครงการ และภายในอาคาร
 - บริเวณชั้นพื้นดิน, ชั้น 4, ชั้น 5, ชั้น 23, ชั้น 28, ชั้น 31, ชั้น 32, ชั้น 41 และ ชั้น 42
25. ระบบประปาและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องต่างๆ, ระบบไฟฟ้าและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องต่างๆ
26. ป้ายชื่ออาคาร, ป้ายทางและป้ายสัญลักษณ์ต่างๆภายในอาคารและโดยรอบอาคาร
27. ห้องเก็บอุปกรณ์ชั้น 31
28. ระบบปรับอากาศส่วนกลางและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องต่างๆ
29. ท่อเมนน้ำดี, ท่อระบายน้ำฝน, ท่อทางระบายน้ำทิ้งและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง
30. ระบบโทรศัพท์ภายใน, ตู้สายโทรศัพท์, ห้องควบคุมระบบโทรศัพท์ภายในอาคาร ชั้น 1 (ห้อง CONTROL)
31. เสาอากาศทีวีพร้อมสายเมน, สายล่อฟ้าพร้อมอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง
32. ลิฟต์โดยสารจำนวน 4 ตัว รับน้ำหนักได้ 1,000 กิโลกรัม จำนวน 13 คน,
ลิฟต์ขนของ(ลิฟต์ดับเพลิง) จำนวน 1 ตัว รับน้ำหนักได้ 1,000 กิโลกรัม จำนวน 13 คน ,
32. ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน และรวมถึงพื้นที่จอดรถส่วนกลาง, สวนหย่อมที่ปลูกต้นไม้บริเวณโดยรอบอาคาร โฉนดเลขที่ 2727 เนื้อที่รวม 2 ไร่ 2 งาน 75 ตารางวา, ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี
33. อาคาร หรือ ส่วนของอาคารและอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน
34. เครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน
35. สถานที่ที่มีไว้เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกันในอาคารชุดฯ

THE
RIVIERA
OCEAN DRIVE

ข้อบังคับ
ของ
นิติบุคคลอาคารชุด
เดอะ ริวีเรา โอเชียน ไดรฟ์

THE
RIVIERA
OCEAN DRIVE

สารบัญ

หัวข้อ		หน้า
หมวดที่ 1	ชื่อ และ สำนักงาน	5
	ชื่อ 1. ชื่อชื่อบังคับ	5
	ชื่อ 2. ชื่อนิติบุคคลอาคารชุด	5
	ชื่อ 3. สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด	5
หมวดที่ 2	บททั่วไป	5
	ชื่อ 4. คำจำกัดความ	5
	ชื่อ 5. บทบัญญัติในพระราชบัญญัติอาคารชุด	6
	ชื่อ 6. การใช้บังคับของข้อบังคับนี้	6
หมวดที่ 3	วัตถุประสงค์	7
	ชื่อ 7. วัตถุประสงค์	7
	ชื่อ 8. หน้าที่	8
หมวดที่ 4	ทรัพย์สินส่วนกลาง	8
	ชื่อ 9. ทรัพย์สินส่วนกลาง	8
หมวดที่ 5	อัตราส่วนแห่งการมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วม	9
	ชื่อ 10. อัตราส่วนแห่งการมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วม	9
หมวดที่ 6	ประกันภัย	9
	ชื่อ 11. การจัดให้มีการประกันภัย	9
	ชื่อ 12. เบี้ยประกันและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง	9
	ชื่อ 13. ค่าสินไหมทดแทน	9
	ชื่อ 14. ตัวแทนตามกรมธรรม์ประกันภัย	10
	ชื่อ 15. อำนาจและหน้าที่ของตัวแทน	10
	ชื่อ 16. การพิจารณาบทวนการทำประกันภัยประจำปี	10
หมวดที่ 7	การออกค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วม	10
	ชื่อ 17. ค่าใช้จ่ายทั่วไป	10
	ชื่อ 18. ค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม	13
	ชื่อ 19. ภาษี / เบี้ยประกัน	13
	ชื่อ 20. ค่าใช้จ่ายทรัพย์สินส่วนบุคคล	13
	ชื่อ 21. การชำระค่าใช้จ่าย	13
	ชื่อ 22. บุริมสิทธิ	14

 THE RIVIERA

 OCEAN DRIVE

หมวดที่ 8	กรรมสิทธิ์ของบุคคลหรือนิติบุคคลซึ่งตามกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว	15
	ข้อ 23. การอนุญาตให้คนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด	15
	ข้อ 24. ประเภทของผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่เป็นบุคคลต่างด้าว	15
	ข้อ 25. การนำพระราชบัญญัติอาคารชุดมาใช้บังคับแก่การถือกรรมสิทธิ์ของบุคคลต่างด้าว	15
หมวดที่ 9	การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินกลาง	15
	ข้อ 26. การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล	15
	ข้อ 27. การใช้ทรัพย์สินกลาง	22
หมวดที่ 10	การประชุมใหญ่	25
	ข้อ 28. การประชุม	25
	ข้อ 29. วิธีการเรียกประชุมและองค์ประชุม	25
	ข้อ 30. ผู้รับมอบฉันทะ	26
	ข้อ 31. ประธานที่ประชุม	26
	ข้อ 32. สิทธิในการออกเสียง	26
	ข้อ 33. มติที่ประชุม / การเลื่อนประชุม	27
หมวดที่ 11	ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด	28
	ข้อ 34. การจัดการอาคารชุด	28
	ข้อ 35. การแต่งตั้งผู้จัดการ	28
	ข้อ 36. คุณสมบัติของผู้จัดการ	28
	ข้อ 37. อำนาจและหน้าที่ของผู้จัดการ	29
	ข้อ 38. วาระการดำรงตำแหน่งของผู้จัดการ	30
	ข้อ 39. การพ้นจากตำแหน่งของผู้จัดการ	30
	ข้อ 40. ความรับผิดชอบของผู้จัดการ	31
หมวดที่ 12	คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด	31
	ข้อ 41. การแต่งตั้ง	31
	ข้อ 42. คุณสมบัติของกรรมการ	32
	ข้อ 43. อำนาจและหน้าที่	32
	ข้อ 44. วาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการ	33
	ข้อ 45. การพ้นจากตำแหน่งของกรรมการ	33
	ข้อ 46. ความรับผิดชอบ	33
	ข้อ 47. การประชุม	33
หมวดที่ 13	ความเสียหายที่เกิดขึ้นกับอาคารชุด	34
	ข้อ 48. ความเสียหายที่เกิดขึ้นกับอาคารชุด	34
หมวดที่ 14	งบการเงินและรายงาน	34
	ข้อ 49. งบการเงิน	34

THE
RIVIERA
OCEAN DRIVE

	ข้อ 50. รายงานประจำปี	34
หมวดที่ 15	การเลิกอาคารชุด	35
	ข้อ 51. การเลิกอาคารชุด	35
	ข้อ 52. การแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี	35
หมวดที่ 16	บทลงโทษ	35
	ข้อ 53. บทลงโทษ	35
หมวดที่ 17	บทเฉพาะกาล	35
	ข้อ 54. การแต่งตั้งผู้จัดการคนแรก	35
	ข้อ 55. ชื่อและตำแหน่งของผู้จัดการคนแรก	36
	ข้อ 56. อำนาจของผู้จัดการคนแรก	36
	ข้อ 57. การแต่งตั้งคณะกรรมการชุดแรก	36
	ข้อ 58. บัญชีธนาคารในระยะเริ่มแรก	36

เอกสารแนบ

1. รายการแสดงรายละเอียดทรัพย์สินส่วนกลาง