
เอกสารประกอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ



เอกสารนำส่งรายงาน EIA และแจ้งให้นิติบุคคลผู้รับโอนทราบ


เรื่อง ขอนำส่งรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการอาคารชุด นิว โนเบิล งามวงศ์วาน ฉบับสมบูรณ์
เพื่อแจ้งให้นิติบุคคลอาคารชุดทราบถึงสิทธิและหน้าที่ในการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบ
ผลกระทบสิ่งแวดล้อม
เขียน นิติบุคคลอาคารชุด นิว โนเบิล งามวงศ์วาน

ตามที่ บริษัท คอนติเนนตัล ซิตี้ จำกัด ("บริษัท") ผู้พัฒนาโครงการ นิว โนเบิล งามวงศ์วาน ได้ดำเนินโครงการเสร็จสิ้นแล้ว และก่อนที่จะมีการโอนสิทธิให้กับ
นิติบุคคล (ในกรณีที่มีการโอนสิทธิ)

จึงจัดให้มีการส่งมอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมฉบับสมบูรณ์ มาตราการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตาม
ตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ฉบับที่ได้รับแจ้งความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด เพื่อแจ้งให้นิติ
บุคคลผู้รับโอนทราบถึงสิทธิ หน้าที่ และค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่
ระบุไว้ในรายการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด

ขอแสดงความนับถือ



ผู้จัดการแผนกก่อสร้างโครงการ
โครงการ นิว โนเบิล งามวงศ์วาน


ผู้จัดการอาคาร
โครงการ นิว โนเบิล งามวงศ์วาน

ตัวอย่างสำเนาข้อความ และภาพโฆษณา



FACT SHEET

PROJECT NAME	: Nue Noble Ngamwongwan	TOTAL UNITS	: RESIDENTIAL 800 UNITS, COMMERCIAL 4 UNITS
LOCATION	: NGAMWONGWAN ROAD	LAND AREA	: 3-0-75 RAIS
DEVELOPER	: NOBLE DEVELOPMENT BY CONTINENTAL CITY CO., LTD.	ROOM TYPE	:
PROJECT TYPE	: FREE HOLD RESIDENTIAL CONDOMINIUM	• TYPE S (22.00 - 22.30 SQ.M.)	: 105 UNITS
CONSIST OF	: 1 RESIDENTIAL BUILDING, 1 SHOP BUILDING AND 1 CARPARK BUILDING	• TYPE A (26.00 - 26.40 SQ.M.)	: 383 UNITS
FLOOR	: 37 FLOORS	• TYPE A (30.20 - 30.40 SQ.M.)	: 173 UNITS
		• TYPE B (34.80 SQ.M.)	: 139 UNITS
		CONSTRUCTION BE COMPLETED IN DECEMBER 2022.	

Nue Noble Ngamwongwan Condominium Project: Owned and operated by Continental City Company Limited. Office Address: 1035 NOBLE Building, Ploenchit Rd., Lumpini, Pathumwan, Bangkok 10330. Registered and paid-up capital: THB 3,000 million CO-CEO: Mr. Thongchai Busrapan and Mr. Frank Fung Kuen Leung. Project Location: Land title deed no. 12284 24945 24946 24947 24948 24949 Ngamwongwan Rd., Bang Khen, Muang Nonthaburi (Talat Khwan), Nonthaburi 11000. Project's land area: Approximately 3-0-75 Rais. The Project is a residential condominium, 37 stories, 800 residential units, a commercial building, 4 commercial units, and 1 carpark building. Currently, the project has financial support and obligation. The Project obtained the Notice of Building Construction, Modification or Demolition under section 39 1st. Construction started in September 2020 and to be completed in December 2022. The registration of the condominium will be proceeded once the construction is completed. The purchaser must fully pay any payments under Agreement for Sale and Purchase of Condominium including common property expense, sinking fund and tax stipulated by the project owner or in accordance with the regulation of the Condominium Juristic Person. Remark: Reserve the right to change all information without prior notice. Simulated image for commercial use only.



FACT SHEET FACILITIES :

GROUND FLOOR

- 4 PASSENGER ELEVATORS AND 1 SERVICE ELEVATOR
- THE LOBBY
- MAIL ROOM & JURISTIC PERSON OFFICE
- SMART LOCKER
- COURTYARD CHILLING DECK
- OPEN SPACE & GARDEN
- HALF-COURT BASKETBALL
- OUTDOOR FITNESS

PARKING SPACE

- CARPARK BUILDING

6TH FLOOR

- CO-SALON SPACE
- SNACK BAR & READING POCKET
- LAUNDRY CORNER
- AUTO MASSAGE ZONE

CARPARK BUILDING ROOF FLOOR

- BBQ CORNER
- GREENERY STEPS
- PUTTING GREEN(MINI GOLF)
- JOGGING TRACK
- OUTDOOR PLAYGROUND
- BREEZY PAVILION

37TH FLOOR (WITH MEZZANINE FLOOR)

- CO-WORKING SPACE & CREATIVE STUDIO
- CO-KITCHEN SPACE
- SKY BAR & LOUNGE
- SKY THEATRE
- INFINITY EDGE POOL
- WINDY JACUZZI
- STEAM ROOM
- SUNKEN LOUNGE & POOL DECK
- ENERGY ROOM & BOXING ZONE
- TRAINING ROOM & YOGA FLY

ROOF FLOOR

- MULTIPURPOSE LAWN
- CHILLOUT DECK
- PARTY STEP LAWN

SECURITY SYSTEM

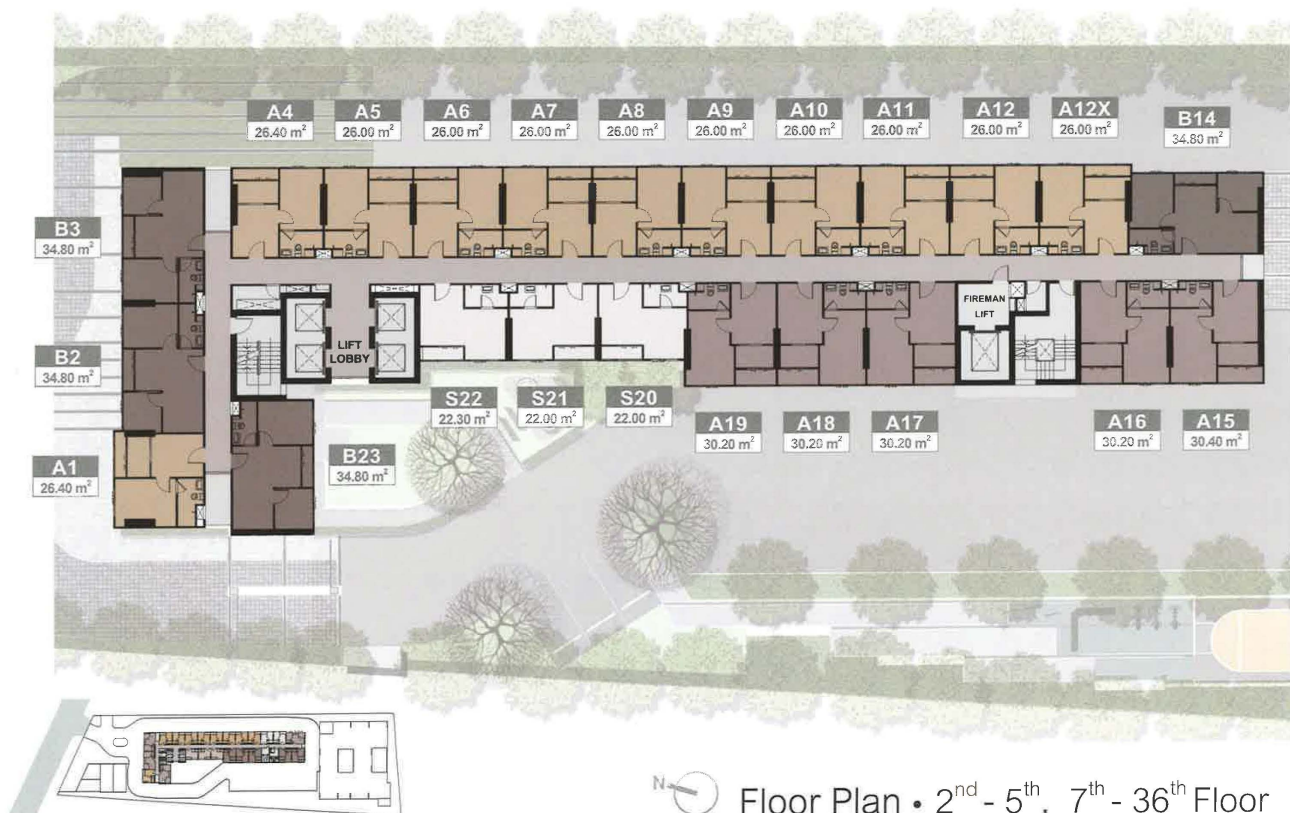
- CCTV 24 HOURS
- SECURITY SYSTEM WITH ACCESS CONTROL BY KEYCARD
- SECURITY OFFICER 24 HOURS

Nue Noble Ngamwongwan Condominium Project: Owned and operated by Continental City Company Limited. Office Address: 1035 NOBLE Building, Ploenchit Rd., Lumpini, Pathumwan, Bangkok 10330. Registered and paid-up capital: THB 3,000 million CO-CEO: Mr. Thongchai Busrapan and Mr. Frank Fung Kuen Leung. Project Location: Land title deed no. 12284 24945 24946 24947 24948 24949 Ngamwongwan Rd., Bang Khen, Muang Nonthaburi (Talat Khwan), Nonthaburi 11000. Project's land area: Approximately 3-0-75 Rais. The Project is a residential condominium, 37 stories, 800 residential units, a commercial building, 4 commercial units, and 1 carpark building. Currently, the project has financial support and obligation. The Project obtained the Notice of Building Construction, Modification or Demolition under section 39 1st. Construction started in September 2020 and to be completed in December 2022. The registration of the condominium will be proceeded once the construction is completed. The purchaser must fully pay any payments under Agreement for Sale and Purchase of Condominium including common property expense, sinking fund and tax stipulated by the project owner or in accordance with the regulation of the Condominium Juristic Person. Remark: Reserve the right to change all information without prior notice. Simulated image for commercial use only.



N Floor Plan • Ground Floor

Nue Noble Ngamwongwan Condominium Project: Owned and operated by Continental City Company Limited. Office Address: 1035 NOBLE Building, Phloenchit Rd., Lumpini, Pathumwan, Bangkok 10330. Registered and paid-up capital: THB 3,000 million. CEO: Mr. Thongchai Busrapan and Mr. Frank Fung Kuan Leung. Project Location: Land title deed no. 12284 24945 24946 24947 24948 24949 Ngamwongwan Rd., Bang Khen, Mueang Nonthaburi (Talat Khwan), Nonthaburi 11000. Project's land area: Approximately 3-0.75 Rai. The Project is a residential condominium, 37 stories, 800 residential units, a commercial building, 4 commercial units, and 1 carpark building. Currently, the project has financial support and obligation. The Project obtained the Notice of Building Construction, Modification or Demolition under section 39 ter. Construction started in September 2020 and to be completed in December 2022. The registration of the condominium will be proceeded once the construction is completed. The purchaser must fully pay any payments under Agreement for Sale and Purchase of Condominium including common property expense, sinking fund and tax stipulated by the project owner or in accordance with the regulation of the Condominium Juristic Person. Remark: Reserve the right to change all information without prior notice. Simulated image for commercial use only.



N Floor Plan • 2nd - 5th, 7th - 36th Floor

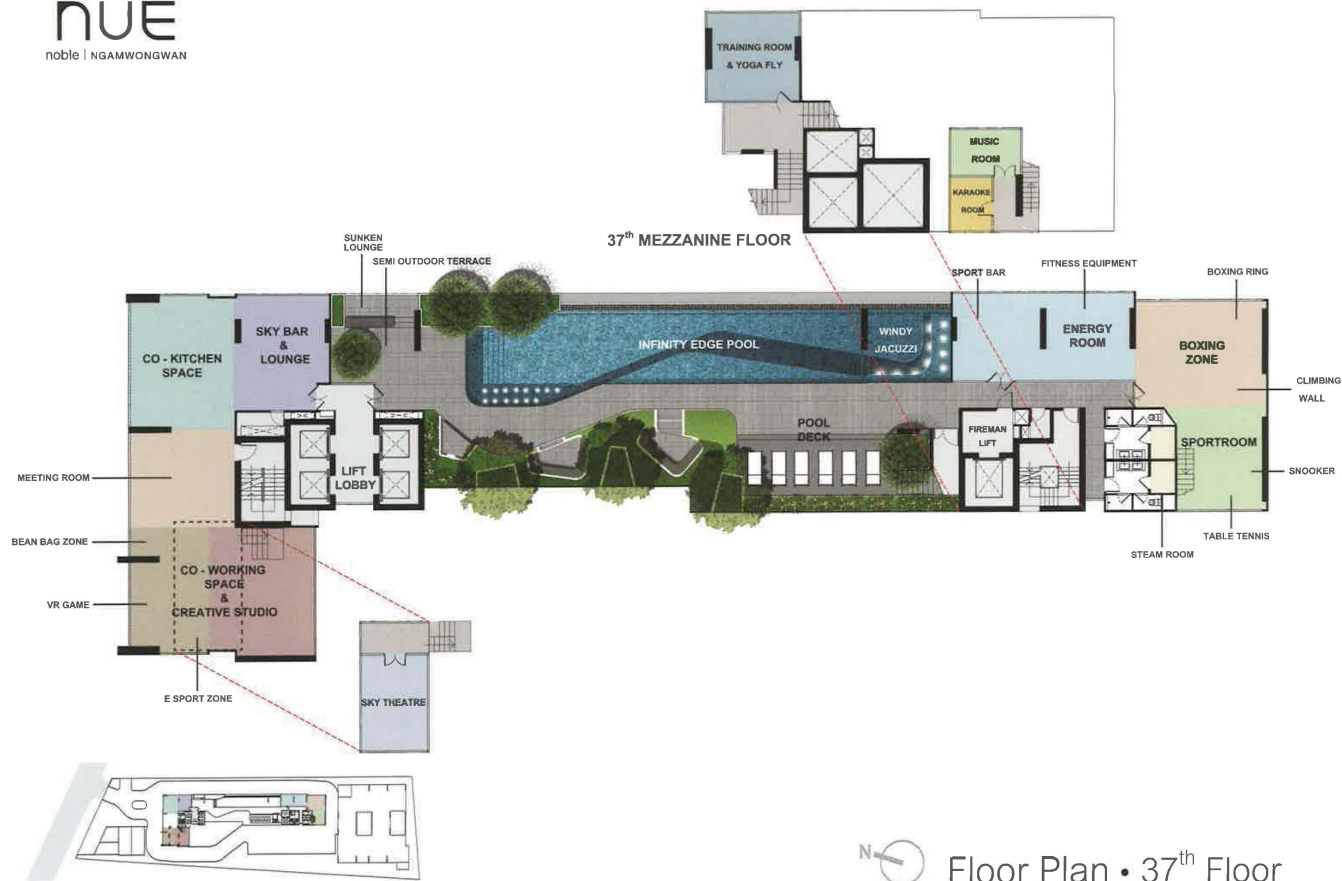
Nue Noble Ngamwongwan Condominium Project: Owned and operated by Continental City Company Limited. Office Address: 1035 NOBLE Building, Phloenchit Rd., Lumpini, Pathumwan, Bangkok 10330. Registered and paid-up capital: THB 3,000 million. CEO: Mr. Thongchai Busrapan and Mr. Frank Fung Kuan Leung. Project Location: Land title deed no. 12284 24945 24946 24947 24948 24949 Ngamwongwan Rd., Bang Khen, Mueang Nonthaburi (Talat Khwan), Nonthaburi 11000. Project's land area: Approximately 3-0.75 Rai. The Project is a residential condominium, 37 stories, 800 residential units, a commercial building, 4 commercial units, and 1 carpark building. Currently, the project has financial support and obligation. The Project obtained the Notice of Building Construction, Modification or Demolition under section 39 ter. Construction started in September 2020 and to be completed in December 2022. The registration of the condominium will be proceeded once the construction is completed. The purchaser must fully pay any payments under Agreement for Sale and Purchase of Condominium including common property expense, sinking fund and tax stipulated by the project owner or in accordance with the regulation of the Condominium Juristic Person. Remark: Reserve the right to change all information without prior notice. Simulated image for commercial use only.



Nue Noble Ngamwongwan Condominium Project: Owned and operated by Continental City Company Limited. Office Address: 1035 NOBLE Building, Ploenchit Rd., Lumpini, Pathumwan, Bangkok 10330. Registered and paid-up capital: THB 3,000 million. CEO: Mr. Thongchai Bussarapan and Mr. Frank Fung Kuen Leung. Project Location: Land title deed no. 12284 24945 24946 24947 24948 24949 Ngamwongwan Rd., Bang Khen, Muang Nonthaburi (Talat Khwan), Nonthaburi 11000. Project's land area: Approximately 3-0-75 Rais. The Project is a residential condominium, 37 stories, 600 residential units, a commercial building, 4 commercial units, and 1 carpark building. Currently, the project has financial support and obligation. The Project obtained the Notice of Building Construction, Modification or Demolition under section 39 ter. Construction started in September 2020 and to be completed in December 2022. The registration of the condominium will be proceeded once the construction is completed. The purchaser must fully pay any payments under Agreement for Sale and Purchase of Condominium including common property expense, sinking fund and tax stipulated by the project owner or in accordance with the regulation of the Condominium Juristic Person. Remark: Reserve the right to change all information without prior notice. Simulated Image for commercial use only.

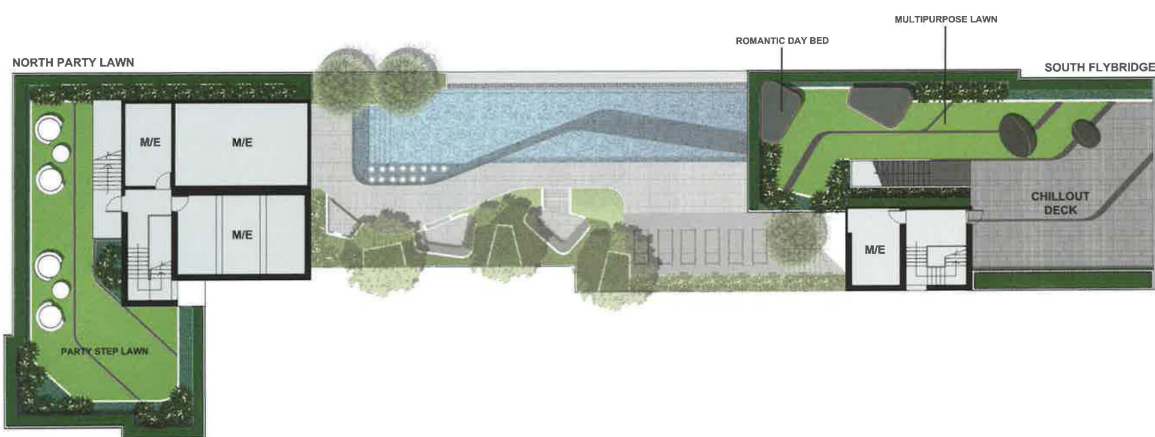


Nue Noble Ngamwongwan Condominium Project: Owned and operated by Continental City Company Limited. Office Address: 1035 NOBLE Building, Ploenchit Rd., Lumpini, Pathumwan, Bangkok 10330. Registered and paid-up capital: THB 3,000 million. CEO: Mr. Thongchai Bussarapan and Mr. Frank Fung Kuen Leung. Project Location: Land title deed no. 12284 24945 24946 24947 24948 24949 Ngamwongwan Rd., Bang Khen, Muang Nonthaburi (Talat Khwan), Nonthaburi 11000. Project's land area: Approximately 3-0-75 Rais. The Project is a residential condominium, 37 stories, 600 residential units, a commercial building, 4 commercial units, and 1 carpark building. Currently, the project has financial support and obligation. The Project obtained the Notice of Building Construction, Modification or Demolition under section 39 ter. Construction started in September 2020 and to be completed in December 2022. The registration of the condominium will be proceeded once the construction is completed. The purchaser must fully pay any payments under Agreement for Sale and Purchase of Condominium including common property expense, sinking fund and tax stipulated by the project owner or in accordance with the regulation of the Condominium Juristic Person. Remark: Reserve the right to change all information without prior notice. Simulated Image for commercial use only.



Floor Plan • 37th Floor

Nue Noble Ngamwongwan Condominium Project: Owned and operated by Continental City Company Limited. Office Address: 1035 NOBLE Building, Ploenchit Rd., Lumpini, Pathumwan, Bangkok 10330. Registered and paid-up capital: THB 3,000 million. CEO: Mr. Thongchai Busrapan and Mr. Frank Fung Kuen Leung. Project Location: Land title deed no. 12284 24845 24846 24847 24848 24849 Ngamwongwan Rd., Bang Khen, Mueang Nonthaburi (Talat Khwan), Nonthaburi 11000. Project's land area: Approximately 3-0-75 Rais. The Project is a residential condominium, 37 stories, 800 residential units, a commercial building, 4 commercial units, and 1 carpark building. Currently, the project has financial support and obligation. The Project obtained the Notice of Building Construction, Modification or Demolition under section 39 ter. Construction started in September 2020 and to be completed in December 2022. The registration of the condominium will be proceeded once the construction is completed. The purchaser must fully pay any payments under Agreement for Sale and Purchase of Condominium including common property expense, sinking fund and tax stipulated by the project owner or in accordance with the regulation of the Condominium Juristic Person. Remark: Reserve the right to change all information without prior notice. Simulated image for commercial use only.



Floor Plan • Roof Floor

Nue Noble Ngamwongwan Condominium Project: Owned and operated by Continental City Company Limited. Office Address: 1035 NOBLE Building, Ploenchit Rd., Lumpini, Pathumwan, Bangkok 10330. Registered and paid-up capital: THB 3,000 million. CEO: Mr. Thongchai Busrapan and Mr. Frank Fung Kuen Leung. Project Location: Land title deed no. 12284 24845 24846 24847 24848 24849 Ngamwongwan Rd., Bang Khen, Mueang Nonthaburi (Talat Khwan), Nonthaburi 11000. Project's land area: Approximately 3-0-75 Rais. The Project is a residential condominium, 37 stories, 800 residential units, a commercial building, 4 commercial units, and 1 carpark building. Currently, the project has financial support and obligation. The Project obtained the Notice of Building Construction, Modification or Demolition under section 39 ter. Construction started in September 2020 and to be completed in December 2022. The registration of the condominium will be proceeded once the construction is completed. The purchaser must fully pay any payments under Agreement for Sale and Purchase of Condominium including common property expense, sinking fund and tax stipulated by the project owner or in accordance with the regulation of the Condominium Juristic Person. Remark: Reserve the right to change all information without prior notice. Simulated image for commercial use only.



Unit Plan • S20, S21 : 22.00 m² (2nd - 36th Floor)

- S22 : 23.30 m² (2nd - 36th Floor)



Unit Plan • A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12*, A12X* : 26.00 m² (2nd - 36th Floor)

* Unit A12 and A12X are not available on 6th floor

- A1, A4 : 26.40 m² (2nd - 36th Floor)

Nue Noble Ngamwongwan Condominium Project: Owned and operated by Continental City Company Limited, Office Address: 1035 NOBLE Building, Ploenchit Rd., Lumpini, Pathumwan, Bangkok 10330, Registered and paid-up capital: THB 3,000 million, CO-CEO: Mr. Thongchai Busapan and Mr. Frank Fung Kuen Leung, Project Location: Land title deed no. 12284 24945 24946 24947 24948 24949 Ngamwongwan Rd., Bang Khan, Mueang Nonthaburi (Talat Khwan), Nonthaburi 11000, Project's land area: Approximately 3-0-75 Rai, The Project is a residential condominium, 37 stories, 800 residential units, a commercial building, 4 commercial units, and 1 carpark building. Currently, the project has financial support and obligation. The Project obtained the Notice of Building Construction, Modification or Demolition under section 39 1st, Construction started in September 2020 and to be completed in December 2022. The registration of the condominium will be proceeded once the construction is completed. The purchaser must fully pay any payments under Agreement for Sale and Purchase of Condominium including common property expense, sinking fund and tax stipulated by the project owner or in accordance with the regulation of the Condominium Juristic Person. Remark: Reserve the right to change all information without prior notice. Simulated image for commercial use only.



Unit Plan • A16*, A17, A18, A19 : 30.20 m² (2nd - 36th Floor)

* Unit A16 is not available on 6th floor

- A15 : 30.40 m² (2nd - 5th, 7th - 36th Floor)



Unit Plan • B2, B3, B14*, B23 : 34.80 m² (2nd - 36th Floor)

* Unit B14 is not available on 6th floor

Nue Noble Ngamwongwan Condominium Project: Owned and operated by Continental City Company Limited, Office Address: 1035 NOBLE Building, Ploenchit Rd., Lumpini, Pathumwan, Bangkok 10330, Registered and paid-up capital: THB 3,000 million, CO-CEO: Mr. Thongchai Busapan and Mr. Frank Fung Kuen Leung, Project Location: Land title deed no. 12284 24945 24946 24947 24948 24949 Ngamwongwan Rd., Bang Khan, Mueang Nonthaburi (Talat Khwan), Nonthaburi 11000, Project's land area: Approximately 3-0-75 Rai, The Project is a residential condominium, 37 stories, 800 residential units, a commercial building, 4 commercial units, and 1 carpark building. Currently, the project has financial support and obligation. The Project obtained the Notice of Building Construction, Modification or Demolition under section 39 1st, Construction started in September 2020 and to be completed in December 2022. The registration of the condominium will be proceeded once the construction is completed. The purchaser must fully pay any payments under Agreement for Sale and Purchase of Condominium including common property expense, sinking fund and tax stipulated by the project owner or in accordance with the regulation of the Condominium Juristic Person. Remark: Reserve the right to change all information without prior notice. Simulated image for commercial use only.



Nue Noble Ngamwongwan Condominium Project: Owned and operated by Continental City Company Limited, Office Address: 1035 NOBLE Building, Ploenchit Rd., Lumpini, Pathumwan, Bangkok 10330, Registered and paid-up capital: THB 3,000 million.CO-CEO: Mr. Thongchai Busrapan and Mr. Frank Fung Kuen Leung, Project Location: Land title deed no. 12284 24945 24946 24947 24948 24949 Ngamwongwan Rd., Bang Khen, Musang Northburi (Talai Khwan), Northburi 11009, Project's land area: Approximately 3-0-75 Rai, The Project is a residential condominium, 37 stories, 800 residential units, a commercial building, 4 commercial units, and 1 carpark building. Currently, the project has financial support and obligation. The Project obtained the Notice of Building Construction, Modification or Demolition under section 39 ter. Construction started in September 2020 and to be completed in December 2022. The registration of the condominium will be proceeded once the construction is completed. The purchaser must fully pay any payments under Agreement for Sale and Purchase of Condominium including common property expense, sinking fund and tax stipulated by the project owner or in accordance with the regulation of the Condominium Juristic Person. Remark: Reserve the right to change all information without prior notice. Simulated image for commercial use only.



Nue Noble Ngamwongwan Condominium Project: Owned and operated by Continental City Company Limited, Office Address: 1035 NOBLE Building, Ploenchit Rd., Lumpini, Pathumwan, Bangkok 10332, Registered and paid-up capital: THB 3,000 million.CO-CEO: Mr. Thongchai Busrapan and Mr. Frank Fung Kuen Leung, Project Location: Land title deed no. 12284 24945 24946 24947 24948 24949 Ngamwongwan Rd., Bang Khen, Musang Northburi (Talai Khwan), Northburi 11009, Project's land area: Approximately 3-0-75 Rai, The Project is a residential condominium, 37 stories, 800 residential units, a commercial building, 4 commercial units, and 1 carpark building. Currently, the project has financial support and obligation. The Project obtained the Notice of Building Construction, Modification or Demolition under section 39 ter. Construction started in September 2020 and to be completed in December 2022. The registration of the condominium will be proceeded once the construction is completed. The purchaser must fully pay any payments under Agreement for Sale and Purchase of Condominium including common property expense, sinking fund and tax stipulated by the project owner or in accordance with the regulation of the Condominium Juristic Person. Remark: Reserve the right to change all information without prior notice. Simulated image for commercial use only.

ตัวอย่างสัญญาซื้อ-ขาย ห้องชุด

สัญญาซื้อขายห้องชุด
โครงการ นู โนเบิล อมวองวาน

สัญญาเลขที่ C106900499

คู่ฉบับที่ 4 ขึ้น ณ เลขที่ 1035 อาคารโนเบิล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร วันที่ 7 เดือน กรกฎาคม พ.ศ. 2563 ระหว่าง บริษัท ดอนเดิเนล ซิดส์ จำกัด ผู้มีกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคาร ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ เลขที่ 1035 อาคารโนเบิล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 02-251-9955 โดย นางสาว - หรือ นาม - หรือ นางสาว - ผู้รับมอบอำนาจให้กระทำการแทนตนหนังสือมอบอำนาจลงวันที่ 17 ธันวาคม 2562 ชื่ออาคารชุด นู โนเบิล อมวองวาน ที่ตั้ง ตำบลบางเขน อำเภอเมืองนนทบุรี (ตลาดขวัญ) จังหวัดนนทบุรี ซึ่งต่อไปในสัญญาเรียกว่า "ผู้ขาย" ฝ่ายหนึ่ง กับ

นาย	อายุ	ปี สัญชาติ
อยู่บ้านเลขที่	หมู่ที่ - ต.รอก/ตม	
ถนน - ตำบล/แขวง		
อำเภอ/เขต		จังหวัด
รหัสไปรษณีย์		
โทรศัพท์		

ซึ่งต่อไปในสัญญาเรียกว่า "ผู้ซื้อ" อีกฝ่ายหนึ่ง

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ 1. คำรับรองของผู้ขาย

1.1. ผู้ขายรับรองว่า ผู้ขายเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ที่ดินซึ่งเป็นที่ดินของอาคารชุดตามโฉนดที่ดินเลขที่ 12884 24945 24946 24947 24948 24949 หน้าสำรวจ 6686 เลขที่ดิน 471 หน้าสำรวจ 7446 เลขที่ดิน 466 หน้าสำรวจ 7447 เลขที่ดิน 467 หน้าสำรวจ 7448 เลขที่ดิน 468 หน้าสำรวจ 7449 เลขที่ดิน 469 หน้าสำรวจ 7450 เลขที่ดิน 470 ตำบลบางเขน อำเภอเมืองนนทบุรี (ตลาดขวัญ) จังหวัดนนทบุรี ขนาดเนื้อที่ดินรวมประมาณ 3 ไร่ 0 งาน 75 ตารางวา โดยที่ดินแปลงดังกล่าวในวันทำสัญญาคู่ฉบับนี้

[✓] ไม่มีจำนอง/ ไม่มีกรรมสิทธิ์

1.2. ผู้ขายรับรองว่าอาคารชุดและห้องชุด เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ขาย โดยอาคารดังกล่าวในวันทำสัญญาฉบับนี้

[✓] ไม่มีจำนอง/ ไม่มีกรรมสิทธิ์

1.3. ผู้ซื้อขอรับทราบด้วยว่า ผู้ขายยังไม่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ขณะทำสัญญาคู่ฉบับนี้ ผู้ขายอยู่ระหว่างขั้นตอนดำเนินการและจัดเตรียมขอมูลเอกสาร รวมถึงแบบก่อสร้างอาคารเพื่อประกอบการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม และเพื่อยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และเมื่อได้ก่อสร้างแล้วเสร็จจะนำไปจดทะเบียนเป็นอาคารชุด

ข้อ 2. ข้อตกลงจะซื้อจะขาย

2.1. ผู้ขายตกลงจะขายและผู้ซื้อตกลงจะซื้อห้องชุดในอาคารชุด นู โนเบิล อมวองวาน จำนวน 1 ห้องชุด ได้แก่ ห้องชุดเลขที่ 21A1 ชั้นที่ 21 เพื่อที่ห้องชุดรวมประมาณ 26.40 ตารางเมตร และเนื้อที่บริเวณส่วนที่เหลือประมาณ - ตารางเมตร รวมเป็นเนื้อที่ห้องชุดประมาณ 26.40 ตารางเมตร

2.2. นอกจากกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามข้อ 2.1 แล้วยังรวมถึงทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งผู้ซื้อขอมีสิทธิในสอยรวมกันกับเจ้าของห้องชุดอื่น ๆ ดังต่อไปนี้

2.2.1. ทรัพย์สินตามที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติมกำหนดให้ถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

2.2.2. ที่ดินที่ติดอาคารชุดเนื้อที่ประมาณ 3 ไร่ 0 งาน 75 ตารางวา

2.2.3. สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่ผู้ซื้อจะได้รับ โดยผู้ขายมีความผูกพันที่จะต้องนำไปจัดให้เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง (รายละเอียดปรากฏในเอกสารแนบท้ายสัญญา) ทั้งนี้ หากผู้ขายได้ทำการโฆษณาตามข้อความหรือภาพโฆษณา ให้ถือว่าเอกสารที่โฆษณาด้วยความและภาพโฆษณาเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจะซื้อจะขายนี้ด้วย

ข้อ 3. ราคาจะซื้อจะขาย

3.1. ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงจะซื้อจะขายห้องชุดตามข้อ 2 จำนวน 1 ห้องชุดในราคาห้องชุดรวมระเบียบตารางเมตรละ 92,770.00 บาท (เก้าหมื่นสองพันเจ็ดร้อยเจ็ดสิบบาทถ้วน) เพื่อที่ระเบียบส่วนเพิ่มตารางเมตรละ - บาท (-) รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 2,449,000.00 บาท (สองล้านสี่แสนสี่หมื่นเก้าพันบาทถ้วน)

3.2. ในกรณีที่อาคารชุดยังดำเนินการก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ต่อมาเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ ปรากฏว่ามีเนื้อที่ห้องชุดเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากจำนวนที่ระบุไว้ในสัญญา คู่สัญญาตกลงคิดราคาห้องชุดส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงในราคาต่อหน่วยตามที่กำหนดในข้อ 3.1 และให้ราคาห้องชุดในส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงไปเพิ่มหรือลดลงจากราคาห้องชุดตามข้อ 3.1 และจำนวนเงินที่ต้องชำระตามข้อ 4.2

ข้อ 4. การชำระเงินและการโอนกรรมสิทธิ์

4.1. คู่สัญญาตกลงให้ถือเอาเงินที่ผู้ซื้อได้นำมาชำระเงินที่จองเมื่อ วันที่ 7 เดือน กรกฎาคม พ.ศ. 2563 จำนวน 4,900.00 บาท (สี่พันเก้าร้อยบาทถ้วน) และเงินที่ผู้ซื้อได้นำมาชำระเงินที่สัญญาจำนวน 50,000.00 บาท (ห้าหมื่นบาทถ้วน) รวมเป็นเงินที่ผู้ซื้อได้นำมาชำระเงินที่สัญญาไปแล้วทั้งสิ้นจำนวน 54,900.00 บาท (ห้าหมื่นสี่พันเก้าร้อยบาทถ้วน) เป็นการชำระราคาห้องชุดตามข้อ 3.1 ส่วนหนึ่ง

4.2. ผู้ซื้อขอตกลงชำระราคาห้องชุดที่เหลือจำนวน 2,394,100.00 บาท (สองล้านสามแสนเก้าหมื่นสี่พันหนึ่งร้อยบาทถ้วน) โดยแบ่งชำระเป็นงวด ๆ ดังนี้

4.2.1. งวดที่ 1 ถึงงวดที่ 30 ชำระภายในทุกวันที่ 15 ของแต่ละเดือน เริ่มชำระงวดแรก (งวดที่ 1) ภายในวันที่ 15 เดือน สิงหาคม พ.ศ. 2563 รายละเอียดดังนี้
งวดที่ 1-5, 7-11, 13-17, 19-23 และ 25-30 ชำระงวดละ 8,400.00 บาท (แปดพันสี่ร้อยบาทถ้วน)

4.2.2. งวดที่ 6, 12, 18 และ 24 ชำระงวดละ 27,900.00 บาท (สองหมื่นเจ็ดพันเก้าร้อยบาทถ้วน)
4.2.2.2. งวดสุดท้ายจำนวน 2,064,100.00 บาท (สองล้านหกหมื่นสี่พันหนึ่งร้อยบาทถ้วน) ชำระในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

4.3. ในการชำระเงินค่าห้องชุด ผู้ซื้อจะต้องนำไปชำระให้แก่ผู้ขาย ณ สำนักงานของผู้ขายที่ปรากฏในสัญญา หรือที่เปลี่ยนแปลงภูมิสำนักงานในให้อำนาจผู้ขายได้แจ้งให้ทราบเป็นหนังสือเป็นข้อๆ และผู้ขายจะต้องออกหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ขายหรือผู้รับเงินให้แก่ผู้ซื้อ

4.4. ผู้ขายรับรองว่าจะดำเนินการอาคารชุดให้แล้วเสร็จ พร้อมที่จะโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อภายในวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2566 โดยผู้ขายจะแจ้งกำหนดวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้ผู้ซื้อทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบวัน

ผู้ซื้อขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อเมื่อผู้ขายได้ก่อสร้างอาคารและห้องชุดถูกต้อง ครบถ้วนตามสัญญาพร้อมออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว ในกรณีที่ผู้ซื้อจะซื้อจัดความเป็นหนังสือจะขอรับโอนกรรมสิทธิ์ก่อนเวลาที่ผู้ขายกำหนดวันแรก ผู้ขายจะไม่ได้ดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อภายในเงื่อนไขที่ผู้ได้รับแจ้งจากผู้ขาย

4.5 ในระหว่างที่สัญญาที่มีผลใช้บังคับ ผู้จะซื้อสิทธิโอนสิทธิตามสัญญาที่มีบุคคลอื่น โดยบอกกล่าวเป็นหนังสือแก่ผู้จะขาย โดยผู้จะขายตกลงจะไม่เรียกร้องค่าใช้ประโยชน์ใด ๆ เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ ผู้จะขายต้องแจ้งให้ผู้รับโอนไปซึ่งสิทธิและหน้าที่

ข้อ 5. การก่อสร้างอาคาร

5.1 ลักษณะของห้องชุด วัสดุและอุปกรณ์ที่ใช้ในการสร้างและประกอบเป็นห้องชุด ผู้จะขายจะต้องสร้างตามแบบแปลนและใช้วัสดุอุปกรณ์ตามชนิด ขนาด ประเภท และคุณภาพ ตามแผนผังแบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลนของห้องชุดที่ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ และต้องมีมาตรฐานไม่ต่ำกว่ามาตรฐานที่กำหนดไว้ตามกฎหมาย

5.2 ลักษณะ ยี่ห้อ รุ่น คุณภาพ ขนาด สี ของวัสดุ วัสดุพื้น ผิวผนัง ผิวเพดาน หลังคา สวิตช์ต่าง ๆ ประตูหน้าต่าง และอุปกรณ์ประกอบหน้าต่าง ตามมาตรฐานของผลิตภัณฑ์นั้น ๆ หากผู้จะขายไม่สามารถหรือหาวัสดุตามที่กำหนดไว้จากท้องถิ่นได้ ผู้จะขายจะจัดหาวัสดุที่มีคุณภาพดีกว่าเพื่อเทียบเท่ามาใช้ทำการก่อสร้างแทน

5.3 ในกรณีที่การก่อสร้างต้องหยุดชะงักลงโดยมีใ้ความผิดของผู้จะขาย ผู้จะขายยินยอมให้ผู้จะขายขายระยะเวลาการสร้างตามสัญญาออกไปได้แต่ไม่เกินระยะเวลาที่การก่อสร้างต้องหยุดชะงัก โดยผู้จะขายต้องแจ้งเหตุดังกล่าวพร้อมพยานหลักฐานเป็นหนังสือให้ผู้จะขายรับทราบภายในเจ็ดวันนับแต่เหตุนั้น ได้สิ้นสุดลง หากผู้จะขายไม่ดำเนินการแจ้งดังกล่าว ในถือว่าผู้จะขายได้ละสิทธิการขายเวลาทำการก่อสร้างออกไป

ระยะเวลาที่ผู้จะขายขายชอยชานั้น จะชอยขายเกินหนึ่งปีไม่ได้

ความในวรรคหนึ่งให้ใช้บังคับกับการซื้อห้องชุดโดยมีกำหนดใช้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่งโดยเฉพาะ

5.4 ผู้จะขายเป็นผู้ดำเนินการติดตั้งมาตรวัดปริมาตร และปริมาณการใช้สาธารณูปโภค ทั้งในส่วนกลางและส่วนที่แยกออกมาในห้องชุด

สำหรับมาตรวัดในส่วนที่แยกออกมาในห้องชุด ผู้จะขายจะเป็นผู้ดำเนินการติดตั้ง โดยผู้จะขายจะชำระค่าธรรมเนียมนำเข้าจ่ายในการติดตั้งไปก่อน และเมื่อผู้จะขายได้โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้แก่ผู้จะซื้อ พร้อมกันได้โอนมาตรวัดให้เป็นของจะซื้อแล้ว ผู้จะขาย จึงจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากผู้จะซื้อ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะไม่เกินจำนวนเงินที่ผู้จะขายได้จ่ายไปก่อนนั้น นอกจากนี้ผู้จะซื้อที่มีหน้าที่เป็นผู้ชำระค่าไฟฟ้า/ค่าน้ำประปา นับแต่วันที่โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ข้อ 6. ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

ค่าภาษีเงินได้ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าอากรแสตมป์ ในการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ผู้จะขายเป็นผู้จ่าย ส่วนค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในห้องชุด ผู้จะซื้อและผู้จะขายออกค่าใช้จ่ายคนละครึ่งหนึ่ง

ข้อ 7. เบี้ยปรับ ดอกเบี้ยผิดนัด และการบอกเลิกสัญญา

7.1 หากผู้จะซื้อผิดนัดการชำระเงินตามที่กำหนดไว้ในข้อ 4 ผู้จะขายยินยอมให้ผู้จะขายเรียกดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี ของจำนวนเงินที่ค้างชำระ แตรวมกันแล้วต้องไม่เกินร้อยละสิบของราคาห้องชุดที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขาย

7.2 ในกรณีที่ผู้จะซื้อผิดนัดชำระราคาที่ตกลงให้ชำระก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ดังนี้

- 7.2.1 ผิดนัดชำระราคาดังกล่าวในการผิดนัดชำระกับงวดเดียว
- 7.2.2 ผิดนัดชำระราคาดังกล่าวสามงวดติดต่อกัน ในการผิดนัดชำระกับงวดสี่ขึ้นไป
- 7.2.3 ผิดนัดชำระราคาในอัตราร้อยละสิบสองจุดห้าของจำนวนราคดังกล่าว ในการผิดนัดชำระกับน้อยกว่าสี่สิบสอง

ก่อนบอกเลิกสัญญา ผู้จะขายต้องมีหนังสือบอกกล่าวแจ้งผู้จะซื้อ ให้ชำระเงินที่ค้างชำระภายในเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้จะซื้อได้รับหนังสือ และผู้จะซื้อละเลยเสีย ไม่ปฏิบัติตามหนังสือบอกกล่าวนั้น

7.3 หากผู้จะขายไม่โอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้จะซื้อภายในกำหนดเวลาตามข้อ 4 หรือที่จะขายออกไปตามสัญญาได้ ผู้จะขายยินยอมให้ผู้จะซื้อดำเนินการ ดังนี้

7.3.1 ให้ผู้จะซื้อสิทธิบอกเลิกสัญญาโดยผู้จะขายยินยอมคืนเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระไปแล้วทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี และไม่เป็นการตัดสิทธิผู้จะซื้อที่จะเรียกร้องค่าเสียหายอย่างอื่น

7.3.2 ในกรณีที่ผู้จะซื้อไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามข้อ 7.3.1 ผู้จะขายยินยอมให้ผู้จะซื้อปรับเป็นรายวันในอัตราร้อยละ 0.01 ของราคาห้องชุดที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายแต่รวมกันแล้วไม่เกินร้อยละสิบ แต่หากผู้จะซื้อได้ใช้สิทธิในการปรับจนร้อยละสิบของราคาห้องชุดแล้ว และผู้จะซื้อเห็นว่าผู้จะขายไม่อาจปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้ ให้ผู้จะซื้อสิทธิบอกเลิกสัญญาได้

7.3.3 ในกรณีที่ผู้จะขายไม่สามารถดำเนินการขออาคารชุดต่อไปได้เนื่องจากเหตุผลอื่น ผู้จะขายยินยอมคืนเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระไปแล้วทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละสิบสองจุดห้าของเงินฝากประจำของธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) นับแต่วันที่ได้รับเงินจากผู้จะซื้อ แต่ทั้งนี้ ไม่เป็นการตัดสิทธิผู้จะซื้อที่จะเรียกค่าเสียหายอย่างอื่น แต่หากผู้จะขายได้ใช้เงินดังกล่าวไปเป็นจำนวนเท่าใด ผู้จะขายมีสิทธิหักเงินที่ใช้ไปออกจากดอกเบี้ยที่ต้องใช้คืนได้

ข้อ 8. ความรับผิดชอบในการชำรุดบกพร่อง

8.1 ผู้จะขายต้องรับผิดชอบเพื่อความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้น เนื่องจากความชำรุดบกพร่อง ของอาคารชุดหรือห้องชุดในกรณีดังต่อไปนี้

8.1.1 กรณีที่เป็น โครงสร้างและอุปกรณ์อื่นเป็นส่วนประกอบอาคารที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ ในระยะเวลาไม่น้อยกว่าห้าปีนับแต่รับจดทะเบียนอาคารชุด

8.1.2 กรณีส่วนความอื่นนอกจากกรณีตามข้อ 8.1.1 ในระยะเวลาไม่น้อยกว่าสองปีนับแต่รับจดทะเบียนอาคารชุด

8.2 ผู้จะขายต้องแก้ไขความชำรุดบกพร่องของอาคารชุดที่เกิดขึ้นภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ผู้จะซื้อหรือผู้นิเทศอาคารชุด แลแล้วแต่กรณีได้แจ้งเป็นหนังสือให้ทราบถึงความชำรุดบกพร่องนั้น เว้นแต่ในกรณีที่ความชำรุดบกพร่องนั้นเป็นเรื่องที่จำเป็นต้องดำเนินการแก้ไขโดยเร่งด่วน ผู้จะขายต้องดำเนินการแก้ไขในทันทีที่ได้รับแจ้ง หากผู้จะขายไม่ดำเนินการแก้ไขความชำรุดบกพร่องดังกล่าวข้างต้น ผู้จะซื้อหรือผู้นิเทศอาคารชุดและเจ้าทรัพย์ มีสิทธิดำเนินการแก้ไขของทรัพย์สินดังกล่าว นอกเหนือให้ทำได้ โดยผู้จะขายยินยอมชดเชยค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการแก้ไขความชำรุดบกพร่องดังกล่าว

ข้อ 9. ค่าบอกกล่าว

การบอกกล่าวใด ๆ ตามสัญญานี้ต้องทำเป็นหนังสือและแจ้งไปยังผู้สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ตามที่อยู่ข้างต้นหรือที่อยู่อื่นตามที่ผู้สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะได้แจ้งเป็นหนังสือให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบ ในกรณีที่ผู้จะขายเป็นผู้แจ้งให้แจ้งโดยไปรษณีย์ลงทะเบียนก่อนครบวัน และให้ถือว่าผู้สัญญาฝ่ายที่รับแจ้งได้รับทราบตั้งแต่วันที่ได้รับหนังสือดังกล่าว

เมื่อผู้สัญญาฝ่ายใดฝ่ายที่อยู่ ต้องแจ้งให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบเป็นหนังสือ

ข้อ 10. เอกสารแนบท้ายสัญญา

ผู้สัญญาตกลงให้อธิบายเอกสารต่าง ๆ แนบท้ายสัญญาซึ่งสัญญาได้ลงนามร่วมกันไว้ทุก ๆ หน้าดังต่อไปนี้ เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาด้วย

10.1 ส่วนหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคลจำนวน 6 แผ่น และส่วนหนังสือมอบอำนาจให้กระทำการแทนผู้จะขายพร้อมสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มอบอำนาจและผู้รับมอบอำนาจจำนวน 7 แผ่น

10.2 สำเนาโฉนดที่ดิน

10.3 แผนผังอาคารชุดและหลักฐานการจดทะเบียนอาคารชุด (ถ้ามี)

10.4 แผนผังแสดงตำแหน่งที่ตั้งอาคารชุด

10.5 แผนผังแสดงตำแหน่งห้องชุด

10.6 รายการวัสดุมาตรฐานภายในห้องชุด

10.7 รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์สินส่วนบุคคล ทรัพย์สินส่วนบุคคล สิ่งอำนวยความสะดวก สื่อโฆษณาทั้งข้อความและภาพโฆษณา

ในกรณีที่ข้อความในเอกสารแนบท้ายสัญญาขัดแย้งกับข้อความในสัญญาที่ให้ไว้ข้อความในสัญญา
นี้บังคับ

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความในสัญญาโดยตลอด
แล้วจึงลงลายมือชื่อพร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ.....	ลงชื่อ.....
(.....)	ผู้จะซื้อ	(.....)	ผู้จะขาย
ลงชื่อ.....	พยาน	ลงชื่อ.....	พยาน
(.....)		(.....)	

บริษัท คอนเดเนตล ชิตส์ จำกัด

ลงชื่อ..... พยาน

บันทึกข้อตกลงเรื่องการชำระเงิน

โครงการ บำรุงเมือง กรุงเทพมหานคร

พ.ที่เลขที่ 1035 อาคารโนเบิล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี
เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

วันที่ 7 เดือน กรกฎาคม พ.ศ. 2563

บันทึกข้อตกลงฉบับนี้ "บันทึกนี้" ทำขึ้นระหว่าง บริษัท คอนเดเนตล ชิตส์ จำกัด โดย นางสาว
หรือ นาย ผู้รับมอบ
อำนาจให้กระทำการแทนตามหนังสือมอบอำนาจฉบับลงวันที่ 17 ธันวาคม 2562 สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ 1035
อาคารโนเบิล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปบันทึกนี้เรียกว่า "ผู้จะขาย"
ฝ่ายหนึ่งกับ

นาย อายุ ปี สัญชาติ
อยู่บ้านเลขที่ หมู่ที่ ต.ตรอก/ชอม
ถนน - ตำบล/แขวง
อำเภอ/เขต จังหวัด
รหัสไปรษณีย์
โทรศัพท์

ซึ่งต่อไปบันทึกนี้เรียกว่า "ผู้จะซื้อ" อีกฝ่ายหนึ่ง

ตามที่คู่สัญญาได้ตกลงจะซื้อขายทองคำ โดยได้ทำสัญญาซื้อขายทองคำทองคำทองคำในโครงการ "โนเบิล
มางดา" ตามสัญญาเลขที่ C106900499 ลงวันที่ 7 เดือน กรกฎาคม พ.ศ. 2563 ซึ่งต่อไปบันทึกนี้
เรียกว่า "สัญญาซื้อขาย" ไปแล้วนั้น คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันทำบันทึกนี้ โดยมีสาระสำคัญ
ดังต่อไปนี้

1. กรณีที่ผู้จะซื้อไม่ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขข้อ 4 ของสัญญาซื้อขายทองคำทองคำทองคำ การชำระเงินค่า
ทองคำทองคำ 4.2.1 ของสัญญาซื้อขายทองคำทองคำทองคำ โดยไม่ปฏิบัติตามสัญญาซื้อขายทองคำทองคำทองคำ
จะขายแล้ว ผู้จะซื้อสามารถชำระหนี้แก่ธนาคารโดยใช้แบบฟอร์มการชำระเงินที่ผู้จะขายกำหนดขึ้นได้

การชำระเงินค่าทองคำทองคำทองคำโดยวิธีอื่นหรือต่อบุคคลผู้ไม่มีอำนาจรับชำระให้ถือว่าไม่สมบูรณ์

2. การชำระเงินค่าทองคำทองคำทองคำโดยวิธีอื่นหรือต่อบุคคลผู้ไม่มีอำนาจรับชำระให้ถือว่าไม่สมบูรณ์
จะซื้อเมื่อผู้จะขายสามารถเรียกเก็บเงินได้ตามเช็คแล้วเท่านั้น

การชำระเงินค่าทองคำทองคำทองคำโดยวิธีอื่นหรือต่อบุคคลผู้ไม่มีอำนาจรับชำระให้ถือว่าไม่สมบูรณ์
และเช็คเมื่อผู้จะซื้อส่งจ่ายผู้จะขายเท่านั้น

3. กรณีที่ผู้จะซื้อเป็นบุคคลต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว เพื่อประโยชน์ในการโอนกรรมสิทธิ์ทองคำทองคำทองคำ
สัญญาซื้อขายทองคำทองคำทองคำ ผู้จะซื้อตกลงจะชำระเงินค่าทองคำทองคำทองคำ 4 ของสัญญาซื้อขายทองคำทองคำทองคำ
หลักทรัพย์ที่กฎหมายกรมสรรพากรหรือระเบียบปฏิบัติใด ๆ ที่กำหนดขึ้น ธนาคารแห่งประเทศไทยตลอดจนหน่วยงาน
อื่นใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้ประกาศหรือกำหนดขึ้นไว้ ซึ่งผู้จะซื้อหรือผู้จะขายและเข้าใจการและหลักเกณฑ์ดังกล่าวเป็น
อย่างดีแล้ว และผู้จะซื้อตกลงว่าหากผู้จะซื้อไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาซื้อขายทองคำทองคำทองคำได้ อัน
เนื่องจากการที่ไม่ปฏิบัติตามวิธีหรือหลักเกณฑ์ที่กฎหมายรวมถึงประกาศหรือระเบียบปฏิบัติ กำหนดหรือประกาศ
ขึ้น ผู้จะซื้อตกลงจะไม่ถือว่าตนได้ปฏิบัติตามสัญญาซื้อขายทองคำทองคำทองคำที่ผู้จะซื้อมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตาม
สัญญาซื้อขายทองคำทองคำทองคำ

อนึ่งการชำระเงินค่าทองคำทองคำทองคำดังกล่าวเป็นเงินสดเป็นเงินสดเป็นเงินสด หากจำนวนเงิน
ดังกล่าวน้อยกว่าจำนวนเงินบาทที่ผู้จะซื้อต้องชำระตามสัญญาซื้อขายทองคำทองคำทองคำ ผู้จะซื้อจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบชำระเงิน
ส่วนที่ขาดให้ครบถ้วน นอกจากนี้ผู้จะซื้อจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินค่าทองคำทองคำทองคำ
เพียงผู้เดียว

4. ผู้จะซื้อจะมีสิทธิเข้าครอบครองทองคำทองคำทองคำโดยผู้จะซื้อได้ชำระเงินค่าทองคำทองคำทองคำ
ตามสัญญาซื้อขายทองคำทองคำทองคำให้แก่ผู้จะขายครบถ้วนแล้วและผู้จะซื้อได้ชำระเงินค่าทองคำทองคำทองคำแล้วเท่านั้น

ระเบียบการพักอาศัย อาคารชุดนิว โบเบิล งามวงศ์วาน

nue

nue
noble | NGAMWONGWAN

ระเบียบการพักอาศัย อาคารชุด นิว โนเบิล งามวงศ์วาน

จัดทำโดย บริษัท เอส แอนด์ พี พร็อพเพอร์ตี้ แบบฉบับที่ จำกัด

สารบัญ

หมายเหตุ

- ประกาศใช้ : ธันวาคม 2553
- ข้อมูลระเบียบการพักอาศัย อาศัยการเปลี่ยนแปลงได้ความเหมาะสมของกฎหมายหรือสถานการณ์ตลาดหรือปัจจัยอื่น ๆ

ชื่ออาคาร	อาคารชุด บิว โนเบิล งามวงศ์วาน
เจ้าของโครงการ	บริษัท คอนติเนนทัล ซิตี จำกัด โทรศัพท์ 02-251-9955 โทรสาร 02-251-9977 www.noblehome.com
ที่ตั้งโครงการ	32/1 ถนนงามวงศ์วาน ตำบลบางพลี อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัด นนทบุรี 11000
ที่ดินที่จัดอาคารชุด	ที่ดินโฉนดเลขที่ 12284 24945 24946 24947 24948 24949 ถนนงามวงศ์วาน ตำบลบางพลี อำเภอเมืองนนทบุรี (ตลาดขวัญ) จังหวัดนนทบุรี ขนาดเนื้อที่ดินรวม ประมาณ 3-0-75 ไร่
ลักษณะโครงการประกอบด้วย	อาคารชุดพักอาศัย จำนวน จำนวน 1 อาคาร อาคารสูง 37 ชั้น
จำนวนยูนิตทั้งหมด	รวมทั้งสิ้น 804 ยูนิต
วันที่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด	วันที่ 15 พฤศจิกายน 2565
ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด	บริษัท เอส แอนด์ พี พร็อพเพอร์ตี้ แบบจเนนจ์ จำกัด

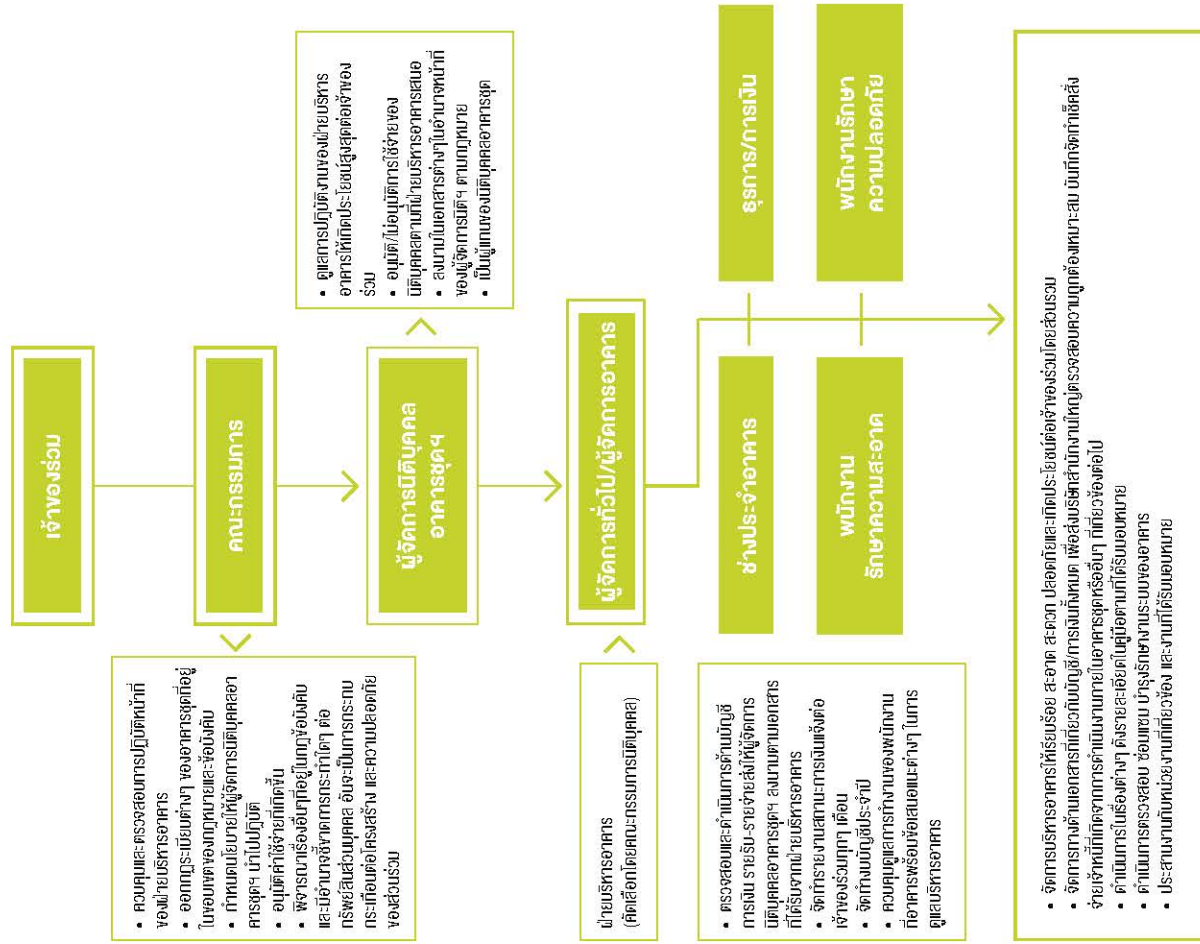
รายละเอียดด้านการออกแบบ

วิศวกรกรมโครงสร้าง	บริษัท อินฟรา กรุ๊ป จำกัด
วิศวกรกรมระบบไฟฟ้าและสื่อสาร	บริษัท ไอทีเอส เอ็มอี จำกัด
งานระบบสุขาภิบาล และป้องกันอัคคีภัย	บริษัท ไอทีเอส เอ็มอี จำกัด
งานระบบปรับอากาศ และระบายอากาศ	บริษัท ไอทีเอส เอ็มอี จำกัด
งานสถาปัตยกรรม	บริษัท วีทีไอเอ สตูดิโอ จำกัด
งานตกแต่งภายใน	บริษัท บริธ จำกัด
งานภูมิสถาปัตย์กรรม	บริษัท ไอทีโอพี จำกัด
ผู้รับเหมาก่อสร้างหลัก	บริษัท ทีชาก่อสร้าง จำกัด (มหาชน)
ผู้รับเหมางานระบบ	บริษัท ทีชาก่อสร้าง จำกัด (มหาชน)
ผู้รับเหมางานระบบไฟฟ้าโดยสาย	บริษัท ฟู้จิก (ประเทศไทย) จำกัด
ผู้บริหารงานการก่อสร้าง	บริษัท เอบีวีดี แบบจเนนจ์ จำกัด

รายละเอียดของโครงการ	6
ฝ่ายบริหาร และการบริหารอาคาร	7
ข้อมูลเกี่ยวกับอาคาร และระเบียบการพักอาศัยในอาคาร	
หมวดที่ 1 ระบบต่างๆ ภายในอาคาร	13
หมวดที่ 2 การชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง และค่าสาธารณูปโภค	14
หมวดที่ 3 การตกแต่ง ต่อเติม กฎระเบียบข้อบังคับในการตกแต่งภายในห้องชุด	16
กฎระเบียบข้อบังคับในการตกแต่งภายใน	
หมวดที่ 4 การเข้าพักอาศัย การใช้ประโยชน์ห้องชุด และการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง	23
หมวดที่ 5 พนักงานรักษาความปลอดภัย และพนักงานรักษาความปลอดภัย	36
หมวดที่ 6 ข้อบัญญัติ	38
บริการพิเศษ	38
ข้อควรปฏิบัติเมื่อเกิดอัคคีภัย	38
กรณีความรู้อย่างห้องชุด	38
การดูแลรักษาห้องชุดเบื้องต้น	41
ข้อควรปฏิบัติเมื่อเกิดเหตุการณ์ต่างๆ	44
หมายเลขโทรศัพท์ต่างๆ	47

ส่วนที่ 1 - ฝ่ายบริหาร และการบริหารอาคาร

1. ขั้วโครงสร้างการบริหาร



สำนักงานปศุสัตว์คลอลาการชุด นิว ไบเบิล งานวงศ์วาน ซึ่งตั้งอยู่ ณ อาคารชุด นิว ไบเบิล งานวงศ์วาน ชั้น 1 มีหน้าที่รับผิดชอบต่อการดำเนินงานภายในอาคาร หากท่านเจ้าของร่วมมีข้อสงสัยหรือคำแนะนำใด ๆ ซึ่งจะเป็นการปรับปรุงการดำเนินงานภายในขอบเขตรับผิดชอบของฝ่ายบริหารอาคาร เราพร้อมที่จะรับฟังข้อแนะนำของท่าน โดยท่านสามารถติดต่อเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารอาคาร ได้ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในหมวดที่ 6 ของระเบียบการพักอาศัยฉบับนี้

3. คำแนะนำทั่วไป

3.1 ความรับผิดชอบของฝ่ายบริหารอาคาร

- ฝ่ายบริหารอาคาร จะทำการจัดเตรียมค่าเช่าบ้านเจ้าของร่วม
- ฝ่ายบริหารอาคาร จะเป็นผู้จัดการดูแลและบริหารอาคารชุด โดยอาจจะทำการแก้ไข หรือพิทักษ์ หรือกำหนดค่าเช่าบ้านใหม่ตามความเหมาะสมและจำเป็น
- ฝ่ายบริหารอาคารภายใต้คำแนะนำของคณะกรรมการ และผู้จัดการบุคคลอาคารชุด ๆ จะเป็นผู้จัดทำบัญชีและภาระเกี่ยวสำหรับใช้ในการใช้ส่วนบนอาคารต่าง ๆ ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของพื้นที่ส่วนกลาง เพื่อให้การบริหารอาคารเป็นไปด้วยดีและมีประสิทธิภาพ

3.2 ความรับผิดชอบของท่านเจ้าของร่วม และผู้พักอาศัย

- ทำน้ำจิ้มของร้อน และ/หรือ ผู้พักอาศัย ต้องเคารพสิทธิซึ่งกันและกัน และจะต้องไม่กระทำการใดๆ ที่สร้างความเสียหายหรือรบกวนความสงบสุข หรือทำให้ผู้อื่นเดือดร้อนรำคาญใจ
- ของความร้อนหรือรบกวนความสงบสุข และ/หรือ ผู้พักอาศัย ไม่ส่งเสียงดังรบกวนห้องชุดอื่น โดยเฉพาะอย่างยิ่งช่วงเวลา 23.00-7.00 น. (ยามวิกาล)
- ของความร้อนหรือรบกวนความสงบสุข และ/หรือ ผู้พักอาศัย ไม่นำสัตว์เลี้ยงเข้าห้องพักใดๆ ก็ตาม ตามบริเวณระเบียงของห้องชุด ทั้งนี้ เพื่อเป็นการรักษาภาพลักษณ์ของอาคาร และคงไว้ซึ่งความสวยงามของอาคาร
- ของความร้อนหรือรบกวนความสงบสุข และ/หรือ ผู้พักอาศัย ในการรณรงค์ทางทางดับไฟซึ่งตั้งอยู่ตามระเบียง ควรระมัดระวังความระมัดระวัง ทั้งนี้ เพื่อมิให้ดินในกระถางหล่นไปบนน้ำทิ้ง อันจะเป็นสาเหตุให้เกิดการอุดตันของท่อน้ำทั้งสองกลางได้
- ของความร้อนหรือรบกวนความสงบสุข และ/หรือ ผู้พักอาศัย ไม่ติดป้ายโฆษณาใดๆ ที่สามารถมองเห็นจากหน้าต่าห้องชุดได้ หรือติดบริเวณส่วนอื่น ๆ ของห้องชุด หรือบริเวณอื่นใดของอาคาร
- ของความร้อนหรือรบกวนความสงบสุข และ/หรือ ผู้พักอาศัย ไม่ทิ้งขยะลงไปในถัง ส่วน การก่อให้เกิดการอุดตัน การแตกน้ำรั่ว หรือความเสียหายใด ๆ อันเนื่องมาจากการใช้งานผิดวัตถุประสงค์ ผู้ที่ทำให้เกิดความเสียหาย

ดังกล่าว หรือผู้ทอ้ายในหัวข้อที่เกิดความเสียหาย จะต้องรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายในการทำให้อุปกรณ์ดัง

- ทำน้ำจิ้มจิ้ม และ/หรือ ผู้พักอาศัยจะต้องรับผิดชอบในการซ่อมแซมต่าง ๆ ภายในห้องชุด
- เด็กอายุต่ำกว่า 15 ปี ควรจะมีผู้ใหญ่ดูแลตลอดเวลา ในขณะใช้พื้นที่ส่วนกลาง อาทิเช่น บริเวณโถงส่วนกลาง โถงทางเดินส่วนกลาง ลิฟต์โดยสาย บันไดหนีไฟ เป็นต้น กรณีเกิดความเสียหายหรือสิ่งประดับตกแต่งต่าง ๆ ประเวณีเป็นบริเวณดังกล่าว ผู้ปกครองของเด็กที่ทำให้เกิดความเสียหายจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบต่อการใช้จ่ายค่าซ่อมแซมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น
- ห้ามทำน้ำจิ้มจิ้ม และ/หรือ ผู้พักอาศัย วานสิ่งของหรืออุปกรณ์อื่นใดบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง หากได้รับการแจ้งเตือนแล้วไม่เก็บให้เรียบร้อย ฝ่ายบริหารอาคารจะถือว่าเป็นสิ่งของที่ไม่พึงประสงค์ ฝ่ายบริหารอาคารมีสิทธิ์เคลื่อนย้ายวัสดุใดๆ ที่ผิดระเบียบข้อบังคับ หรือกีดขวางในพื้นที่ส่วนกลางโดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า และไม่ต้องรับผิดชอบต่อสิ่งของนั้นๆ
- ขอความร่วมมือ ทำน้ำจิ้มจิ้ม และ/หรือ ผู้พักอาศัย ไม่ทิ้งสิ่งของใด ๆ ออกนอกตัวอาคารที่พัก
- ขอความร่วมมือ ทำน้ำจิ้มจิ้ม และ/หรือ ผู้พักอาศัย ไม่สร้างสิ่งของ หรือเครื่องใช้ไฟฟ้าเป็นเวลานานจนก่อให้เกิดอันตรายในสถานที่สาธารณะ
- ห้ามนำสิ่งของผิดกฎหมายเข้ามาในบริเวณอาคารชุด เช่น ยาเสพติด ในกรณีที่พบหรือตรวจพบ ฝ่ายบริหารอาคาร มีสิทธิ์จะขอตรวจค้นได้ตามสมควร
- ห้ามเล่นการพนัน และประกอบกิจการที่ผิดกฎหมายทุกชนิด
- ขอความร่วมมือ ทำน้ำจิ้มจิ้ม และ/หรือ ผู้พักอาศัย ไม่กระทำการใดๆ ที่จะก่อให้เกิดภาพ เสียแก่กัน หรือสิ่งอันน่ารังเกียจที่จะทำความเดือดร้อน รำคาญให้กับผู้พักอาศัยที่อยู่ในอาคารชุด
- ห้ามดัดแปลงต่อเติมแก้ไขทุกสิ่งในอาคารชุดโดยพลการ โดยมีได้รับการยินยอมจากฝ่ายบริหารอาคารเสียก่อน
- ห้ามต่อเติมอุปกรณ์หรือสิ่งก่อสร้างยื่นออกนอกตัวอาคาร
- ห้ามให้เลี้ยงสัตว์เลี้ยงทุกชนิด ในห้องชุดและ/หรือบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง หากพบฝ่าฝืนปรับ 2,000 บาท หากพบเห็นอีก ปรับจะ 1,000 บาท
- ขอความร่วมมือ ทำน้ำจิ้มจิ้ม และ/หรือ ผู้พักอาศัย ไม่ส่งน้ำหรือใช้พนักงานของฝ่ายบริหารอาคารออกไปทำธุระส่วนตัวของทำนออกอาคาร พนักงานของฝ่ายบริหารอาคารหรือพนักงานที่ทำงานที่ฝ่ายบริหารอาคารดูแลอยู่ ผู้ใดที่รับค่าจ้างจากท่านเจ้าของร่วม และ/หรือ ผู้พักอาศัย เพื่อให้ทำธุระส่วนจะต้องถูกไล่ออกจากที่
- ไม่อนุญาตให้ท่านเจ้าของร่วม/ ผู้พักอาศัย ใช้เกสในห้องพัก และ/หรือบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง
- ไม่อนุญาตให้สูบบุหรี่ที่บริเวณพื้นที่ส่วนกลาง อาทิเช่น ส่วนส่วนกลาง สวนสาธารณะ โถงส่วนกลาง โถงทางเดินบันไดขึ้นพัก และภายในห้องพักอาศัย เว้นแต่บริเวณที่ฝ่ายบริหารอาคาร ได้กำหนดให้สูบบุหรี่ได้
- เป็นพื้นที่ส่วนบุคคล เท่านั้น

3.3 แบบฟอร์มที่ใช้สำหรับทำเจ้าของร่วมและ/หรือผู้พักอาศัย

คำแนบมานี้ ได้รวมแบบฟอร์มต่าง ๆ ซึ่งทำกันเจ้าของร่วมและ/หรือผู้พักอาศัยในอาคาร นว ไบเบิล งานวงศ่วน จะต้องแจ้งข้อมูลให้ฝ่ายบริหารอาคารทราบ ซึ่งจะเป็นข้อมูลเกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และการอนุญาตยินยอมต่างๆ ทั้งนี้ ข้อมูลที่ทำไม่ได้ให้กับฝ่ายบริหารอาคารจะถือเป็นความลับ จะไม่มีการเปิดเผยให้บุคคลภายนอกทราบ เว้นแต่จะได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากท่านเจ้าของร่วมก่อน แบบฟอร์มมีดังต่อไปนี้

- แบบฟอร์มรายละเอียดเจ้าของห้องชุด

แบบฟอร์มนี้จะเป็นการให้ข้อมูลที่สำคัญแก่บุคคลอาคารชุดฯ ของท่านเจ้าของร่วม เกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ในเรื่อง วันที่ ชื่อ และที่อยู่ พร้อมสำเนาหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อเก็บไว้เป็นหลักฐาน

- คำขอเปลี่ยนแปลงที่อยู่

ขอความร่วมมือ กรณีที่ท่านเจ้าของร่วม ที่ยังไม่ได้ย้ายพักอาศัย ณ อาคาร นว ไบเบิล แจ้งวัฒนะ มีการเปลี่ยนแปลงย้ายที่อยู่แจ้งให้ฝ่ายบริหารอาคารทราบโดยกรอกรายละเอียดในแบบฟอร์มนี้ ทั้งนี้เพื่อฝ่ายบริหารอาคารจะได้จัดส่งเอกสารสำคัญต่างๆ ถึงท่านได้โดยเร็ว

- คำขอให้ออกใบเงินนี้

แบบฟอร์มนี้เป็นการแจ้งให้ฝ่ายบริหารอาคารทราบว่า จะต้องส่งใบเงินนี้ต่างๆ ให้กับใครและที่อยู่ที่จะให้จัดส่งอย่างชัดเจน

- แบบฟอร์มขอหนังสือปลอดหนี้

เมื่อท่านเจ้าของร่วม จะขายห้องชุดซึ่งต้องใช้หนังสือรับรองการปลอดหนี้ประกอบการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ที่สำนักงานที่ดิน ท่านเจ้าของร่วมจะต้องแจ้งให้ฝ่ายบริหารอาคารทราบ โดยกรอกแบบฟอร์มคำขอ แล้วส่งให้ฝ่ายบริหารอาคาร จะดำเนินการออกเอกสารปลอดหนี้ให้แล้วเสร็จภายใน 15 วันทำการ (จันทร์-ศุกร์) และเอกสารปลอดหนี้จะมีอายุเพียง 7 วัน นับจากวันที่ออกเอกสารปลอดหนี้ ทั้งนี้ อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ของต่างชาติจะต้องไม่เกินที่พระราชบัญญัติอาคารชุดกำหนด ณ ช่วงเวลาที่เอกสาร

เอกสารปลอดหนี้ คือ เอกสารการรับรองไม่มีหนี้สินใด ๆ ค้างกับนิติบุคคลอาคารชุดฯ และลงนามรับรองการปลอดหนี้จากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดฯ เท่านั้น

ส่วนที่ 2 – ข้อมูลเกี่ยวกับอาคาร และระบบการพักอาศัยในอาคาร

ข้อบังคับ ของ นิติบุคคลอาคารชุด นิว โนเบิล งามวงศ์วาน

ข้อบังคับ

ของ

นิติบุคคลอาคารชุด นิว โนเบิล จมวงสว่าง

หมวดที่ 1

บททั่วไป

ข้อ 1. ข้อบังคับนี้เรียกว่า “ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด นิว โนเบิล จมวงสว่าง” และนิติบุคคลอาคารชุดนี้
มีชื่อว่า “นิติบุคคลอาคารชุด นิว โนเบิล จมวงสว่าง” เขียนเป็นภาษาอังกฤษว่า “NUE NOBLE NGAMWONGWAN
JURISTIC PERSON”

ข้อ 2. ในข้อบังคับนี้ คำว่า

“อาคารชุด” หมายถึง อาคารชุด นิว โนเบิล จมวงสว่าง ซึ่งประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน
บุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง

“ทรัพย์สินส่วนบุคคล” หมายถึง ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้างและที่ดินและทรัพย์สินใด ๆ
ที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของร่วมแต่ละราย

“ห้องชุด” หมายถึง ส่วนของอาคารชุดซึ่งแยกกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล
ตามหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ในอาคารชุด นิว โนเบิล จมวงสว่าง

“ทรัพย์สินส่วนกลาง” หมายถึง ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดและทรัพย์สินใด ๆ ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์
ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

“เจ้าของร่วม” หมายถึง เจ้าของห้องชุดในอาคารชุด นิว โนเบิล จมวงสว่าง

“นิติบุคคลอาคารชุด” หมายถึง นิติบุคคลอาคารชุด นิว โนเบิล จมวงสว่าง

“ข้อบังคับนี้” หมายถึง ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด นิว โนเบิล จมวงสว่าง

“ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม” หมายถึง ที่ประชุมใหญ่สามัญของเจ้าของร่วมหรือที่ประชุมใหญ่
วิสามัญของเจ้าของร่วม แล้วแต่กรณี

“การประชุมใหญ่” หมายถึง การประชุมใหญ่สามัญ หรือ การประชุมใหญ่วิสามัญของเจ้าของร่วม
แล้วแต่กรณี

“คณะกรรมการ” หมายถึง คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด นิว โนเบิล จมวงสว่าง

“กรรมการ” หมายถึง กรรมการนิติบุคคลอาคารชุด นิว โนเบิล จมวงสว่าง

“ผู้จัดการ” หมายถึง ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด นิว โนเบิล จมวงสว่าง

“พนักงานเจ้าหน้าที่” หมายถึง ผู้ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยมอบหมายให้
ปฏิบัติราชการตามพระราชบัญญัติอาคารชุด

“อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง” หมายถึง อัตราส่วนใน
กรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลางของเจ้าของห้องชุด

“ค่าชดเชยการจัดการพื้นที่ส่วนกลาง” หมายถึง ค่าชดเชยค่าใช้จ่ายในการจัดการและดูแลรักษาพื้นที่
ส่วนกลาง ซึ่งนิติบุคคลอาคารชุดจะเรียกเก็บจากเจ้าของร่วม หรือผู้ใช้ประโยชน์ในส่วนกลาง ตามอัตราค่าใช้จ่าย
ที่คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดกำหนด

“เจ้าของโครงการ” หมายถึง บริษัท คอนดิเนนตัล จีดี จำกัด

“ผู้บริหารอาคารชุด” หมายถึง บุคคล และ/หรือ นิติบุคคล ที่ได้รับการว่าจ้างบริหาร อาคารชุด นิว
โนเบิล จมวงสว่าง

“พระราชบัญญัติอาคารชุด” หมายถึง พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522, พระราชบัญญัติอาคาร
ชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534, พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542 และ พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4)
พ.ศ. 2551 ตลอดจนทั้งพระราชบัญญัติอาคารชุดที่จะมีการตราขึ้นใหม่ หรือที่จะได้มีการปรับปรุง แก้ไขเพิ่มเติม
ในอนาคต และได้ประกาศใช้ต่อไปด้วย

ข้อ 3. ข้อบังคับนี้ให้ใช้บังคับกับเจ้าของร่วม ผู้รับจ้าง ผู้เช่า ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน ผู้ครอบครอง ลูกจ้าง
บริวารและผู้แทนของบุคคลดังกล่าวข้างต้นแขกผู้มาเยี่ยม และบุคคลอื่นใดซึ่งใช้ประโยชน์อาคารชุดไม่ว่าลักษณะใดที่
ตาม ทั้งนี้ นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเป็นต้นไป

ข้อ 4. กรณีไม่ได้ตราไว้ในข้อบังคับนี้ ให้นำบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดตลอดจนบทบัญญัติ
แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องมาบังคับใช้โดยอนุโลม

ข้อ 5. การใช้ประโยชน์จากห้องชุดทั้งหมดซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลนั้น ต้องได้รับความสงบเรียบร้อยและ
ไม่ขัดต่อจรรยาบรรณและศีลธรรมอันดี และกำหนดให้ใช้ประโยชน์จากห้องชุดดังนี้

5.1 ห้องชุดประเภทพักอาศัย ได้แก่ ห้องชุดเลขที่ 228/5 ถึง 228/12 และ 228/14 ถึง 228/805
กำหนดให้ใช้เป็นห้องอยู่เพื่อการพักอาศัยเท่านั้น

5.2 ห้องชุดประเภทพาณิชยกรรมร้านค้า อาทิ กาดคาเฟ่ ร้านอาหาร ร้านกาแฟ ร้านค้า ร้านสะดวกซื้อ สำนักงาน
กิจการประเภทร้านค้า อพาร์ทเมนต์ สถานประกอบการ สถานบริการ สถานศึกษา สถานรักษาพยาบาล
สำนักงานแพทย์ (คลินิก) สปา ฟิตเนส สถานบันเทิง สถานประกอบการ ใช้อุบัติการณ์การใช้ร่วมกันได้ รวมถึง
สถานบริการ สถานที่ทำงานร่วมกัน (โคเวิร์กิง สเปซ) ศูนย์สนับสนุนการใช้ร่วมกันได้ รวมถึง
เพื่อการพาณิชย์ เป็นต้น

ห้ามมิให้ใช้ห้องชุด โดยมีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจ เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัยชั่วคราว (ห้องเช่ารายวัน)
และ/หรือ เป็นการพักอาศัยต่อเนื่องน้อยกว่า 30 วัน สำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดมีค่าตอบแทน รวมถึงต้องใช้
เพื่อหรือเกี่ยวข้องกันธุรกิจอื่นใดที่ผิดกฎหมาย หรือมีจุดประสงค์เพื่อการเล่นพนัน หรือกิจการอื่นที่ผิดกฎหมาย หรือผิด
ต่อจารีตประเพณีและศีลธรรมใดๆทั้งสิ้น หากเจ้าของร่วม และ/หรือ ผู้เช่า บุคคล บริวาร ทำการละเมิดให้ถือว่าเจ้าของ
ร่วมใจ จะมีความผิดข้อบังคับนี้ จะต้องดำเนินการให้ถูกต้องตามกฎหมาย และต้องชำระค่าปรับเป็นจำนวน
100,000 บาท (หนึ่งแสนบาทถ้วน) ต่อครั้ง และปรับไม่เกิน 3,000 บาท (สามพันบาทถ้วน) จนกว่าจะปฏิบัติให้ถูกต้อง
ตามระเบียบข้อบังคับหรือเป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

ข้อ 6. การเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือ เพิ่มเติม ข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้ จะกระทำโดยมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ทั้งนี้ภายใต้บทบัญญัติของพระราชบัญญัติอาคารชุดและภายใต้ข้อบังคับนี้ และเมื่อมีมติถูกต้องแล้วให้ผู้จัดการนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ และเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงถูกต้องแล้วจึงมีผลใช้บังคับ

หมวดที่ 2 วัตถุประสงค์และการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ 7. นิติบุคคลอาคารชุด มีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำ การใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ ตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ภายใต้ข้อบังคับแห่ง พระราชบัญญัติอาคารชุดและข้อบังคับนี้ อาทิเช่น

7.1 จัดการดูแลและบำรุงรักษา ระบบสาธารณูปโภคและบรรดาทรัพย์สินส่วนกลางให้อยู่ในสภาพที่ เจ้าของร่วมสามารถจะใช้ประโยชน์ได้ตลอดเวลารวมถึงกำหนดกฎเกณฑ์ วิธีและระเบียบการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง

7.2 จัดให้มีระบบงานด้านการจัดการและบริหารอาคารชุด อันได้แก่ ระบบบัญชี ระบบการเงิน ภาษีอากร งานธุรการ การจ้างงานเฉพาะอย่าง ตลอดจนจัดหาบุคลากรประจำอาคารชุดเป็นประโยชน์ และอำนวยความสะดวกต่อส่วนรวมของอาคารชุด

7.3 จัดให้มีการดำเนินการด้วยวิธีการใด ๆ เพื่อความปลอดภัยและกำหนดมาตรการที่จำเป็นเพื่อ ป้องกันและรักษาความปลอดภัยของทรัพย์สินส่วนกลางและทรัพย์สินส่วนบุคคล

7.4 จัดให้มีรับและดูแลสิ่งบริการต่าง ๆ เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมหรือบุคคลภายนอกที่เข้ามา ใช้สถานที่ของอาคารชุดและเป็นประโยชน์ต่อเจ้าของร่วม

7.5 เข้าถือกรรมสิทธิ์และครอบครองสิ่งหรือทรัพย์สินสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งการซื้อขาย เช่า ให้เช่า เชื้อ ให้เช่าซื้อ จำนำ รับจำนอง ค้ำประกัน รับเป็นนายหน้า ตัวแทน รับให้ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ต่อเจ้าของร่วม ตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

7.6 ดำเนินการจัดซื้อหรือเช่าส่วนงานกับหน่วยงานราชการและเอกชน เพื่อทำนิติกรรม เพื่อประโยชน์ ของเจ้าของร่วม

7.7 ปกป้อง ต่อสู้ ดำเนินการแจ้งความร้องทุกข์ ใช้สิทธิเรียกร้องดำเนินคดีตามกฎหมาย ทั้งทาง แห่งและทางอาญา รวมทั้งทำการประนีประนอมยอมความกับผู้ทำให้อาคารชุดหรือทรัพย์สินส่วนกลางได้รับความ เสียหาย

7.8 เรียกเก็บเงินและหารายได้เพื่อการจัดทำและรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และเพื่อใช้จ่ายในกิจการ ต่าง ๆ ของนิติบุคคลอาคารชุด ตลอดจนเพื่อการชำระภาษีอากรที่ทรัพย์สินส่วนกลางจะต้องชำระให้แก่ทางราชการ

7.9 ดำเนินการเรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายจากเจ้าของร่วม ตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม เพื่อใช้ จ่ายในกิจการตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วม

7.10 ใช้สิทธิของเจ้าของร่วมครอบงำไปถึงทรัพย์สินส่วนกลางในการต่อผู้บุคคลภายนอก หรือเรียกร้อง เอาทรัพย์สินคืน เพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมทั้งหมด ตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

7.11 ประกอบหรือดำเนินกิจการใด ๆ เพื่อประโยชน์ในการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง ตลอดจนเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วม ภายใต้บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดและข้อบังคับนี้

ข้อ 8. ในนิติบุคคลอาคารชุดจัดทำงบดุลอย่างน้อยหนึ่งครั้งในรอบ 12 เดือน โดยให้ถือว่าวันที่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคมของทุกปีเป็นรอบปีในทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุด งบดุลดังกล่าวต้องมีรายการแสดงจำนวน สินทรัพย์และหนี้สินของนิติบุคคลอาคารชุดกับทั้งบัญชีรายรับรายจ่าย และต้องจัดทำให้ผู้สอบบัญชีตรวจสอบแล้ว นำเสนอเพื่ออนุมัติในที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมภายใน 120 วันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชี

ในนิติบุคคลอาคารชุดจัดทำรายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานเสนอต่อที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมพร้อมกับการเสนองบดุล และให้ส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้แก่เจ้าของร่วมก่อนวันนัดประชุมใหญ่ล่วงหน้าไม่น้อย กว่า 7 วัน

ในนิติบุคคลอาคารชุดเก็บรักษารายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุล รวมทั้งข้อบังคับ ไว้ที่สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือเจ้าของร่วมตรวจสอบได้ รายงานประจำปีแสดงผล การดำเนินงานและงบดุลให้เก็บรักษาไว้ไม่น้อยกว่า 10 ปี นับแต่วันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

หมวดที่ 3 ที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ 9. สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด "นิว โนเบิล งามวงศ์วาน" เลขที่ 228 ถนนงามวงศ์วาน ตำบล บางชน อำเภอเมืองนนทบุรี (ตลาดขวัญ) นนทบุรี ตั้งอยู่ที่บริเวณพื้นที่ G ของอาคารชุด นิว โนเบิล งามวงศ์วาน

หมวดที่ 4 ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ 10. ในนิติบุคคลอาคารชุดผู้จัดการคนหนึ่ง ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ กรณีที่นิติบุคคล เป็นผู้จัดการ ให้นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคล ในฐานะผู้จัดการ

ข้อ 11. ผู้จัดการต้องอายุไม่ต่ำกว่า 25 ปีบริบูรณ์ และต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามดังต่อไปนี้

11.1 เป็นบุคคลล้มละลาย

11.2 เป็นคนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

11.3 เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์การหรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่

11.4 เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้ กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

11.5 เคยถูกถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสียหรือ บกพร่องในศีลธรรมอันดี

11.6 มีหนี้ค้างชำระทำให้จ่ายตามข้อ 38. และ ข้อ 39. ของข้อบังคับ

ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล ผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลนี้ในฐานะผู้จัดการต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามข้อนี้ด้วย

ข้อ 12. การแต่งตั้งผู้จัดการให้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมและให้ผู้จัดการซึ่งได้รับแต่งตั้งนำหลักฐานหรือสัญญาจ้างไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้การจดทะเบียนผู้จัดการในวรรคแรก มิใช่ใช้บังคับกับการแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในคราวแรก เพื่อให้การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามข้อ 57. ของข้อบังคับนี้

ข้อ 13. ผู้จัดการมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละไม่เกิน 2 ปี ผู้จัดการที่อยู่ในตำแหน่งครบวาระแล้ว อาจได้รับแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งต่อไปอีกได้

ข้อ 14. นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระ ให้ผู้จัดการพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

14.1 ตายหรือสิ้นสภาพการเป็นนิติบุคคล

14.2 ลาออก

14.3 สิ้นสุดระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้าง

14.4 ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้ามตามข้อ 11. ของข้อบังคับนี้

14.5 ไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดหรือกฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด หรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้างและที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอน ตามมาตรา 49

14.6 ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอน

ข้อ 15. กรณีผู้จัดการพ้นจากตำแหน่งหรือกรณีตำแหน่งผู้จัดการว่างลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ให้คณะกรรมการเรียกประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเพื่อแต่งตั้งผู้จัดการให้แล้วเสร็จภายใน 60 วัน นับแต่วันที่ผู้จัดการพ้นจากตำแหน่งหรือตำแหน่งผู้จัดการว่างลง ในระหว่างที่ยังมิได้แต่งตั้งผู้จัดการให้คณะกรรมการแต่งตั้งกรรมการคนหนึ่งขึ้นทำหน้าที่ผู้จัดการ

ข้อ 16. ผู้จัดการมีอำนาจและหน้าที่ ดังต่อไปนี้

16.1 ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์และการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามหมวดที่ 2 ของข้อบังคับนี้ หรือตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการ ทั้งนี้ โดยไม่ต้องออกหมาย

16.2 ในกรณีที่จำเป็นและรีบด่วน ให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความศรัทธาของตนเอง สั่งหรือกระทำการใด ๆ เกี่ยวกับความปลอดภัยของอาคาร ดังเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง

16.3 จัดให้มีการดูแลความปลอดภัยหรือความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุด

16.4 เป็นผู้ดูแลนิติบุคคลอาคารชุด

16.5 จัดให้มีการทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือน และติดประกาศให้เจ้าของร่วมทราบภายใน 5 วันนับแต่วันสิ้นเดือนและต้องติดประกาศเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 15 วันต่อเนื่องกัน

16.6 พ้องบังคับชำระหนี้จากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามข้อ 38. และ ข้อ 39. ของข้อบังคับนี้เกิน 6 เดือนขึ้นไป

16.7 นอกเหนือจากรับรองการปลอดหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามข้อ 39. ให้แก่เจ้าของร่วมภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับความช่วยเหลือและเจ้าของร่วมได้ชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามข้อ 39. ครบถ้วนแล้ว

16.8 จัดให้มีการประชุมใหญ่เจ้าของร่วม โดยถือว่าเป็นการประชุมใหญ่สามัญของเจ้าของร่วมครั้งแรกภายในหกเดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อแต่งตั้งคณะกรรมการและพิจารณา ให้ความเห็นชอบข้อบังคับและผู้จัดการที่จดทะเบียนตามที่ได้ยื่นขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไว้แล้ว

16.9 จัดการทรัพย์สินส่วนกลางและดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง กำหนดกฎเกณฑ์ ระเบียบและวิธีการเกี่ยวกับการจัดการและดูแลทรัพย์สินส่วนกลางรวมถึงจัดซื้อจัดหาเครื่องมืออุปกรณ์ทรัพย์สินต่าง ๆ และมีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ ทั้งปรอง เพื่อประโยชน์ในการจัดการและดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง

16.10 กำหนดกฎเกณฑ์ระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุด เกี่ยวกับการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง การใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง รวมถึงระเบียบการอยู่ร่วมกันในอาคารชุด

16.11 แต่งตั้ง ว่าจ้าง หรือถอดถอน ลูกจ้าง พนักงาน รวมถึงผู้รักษาอาคารชุดของนิติบุคคลอาคารชุด

16.12 มีอำนาจแต่งตั้งตัวแทน มอบหมาย หรือมอบอำนาจให้บุคคลหนึ่งบุคคลใดดำเนินการแทนในกิจการที่อยู่ในอำนาจและหน้าที่ของผู้จัดการตามข้อบังคับนี้ได้ ทั้งนี้บุคคลที่ได้รับการแต่งตั้ง มอบหมาย หรือ มอบอำนาจ ต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามตามข้อ 11. ของข้อบังคับนี้

16.13 มีอำนาจตามที่กำหนดในกฎกระทรวง พระราชบัญญัติอาคารชุดและข้อบังคับนี้

หมวดที่ 5 คณะกรรมการ

ข้อ 17. ไม่มีคณะกรรมการประกอบด้วยการไม่น้อยกว่า 3 คน แต่ไม่เกิน 9 คน ซึ่งแต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

ข้อ 18. กรรมการมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 2 ปี ในกรณีที่กรรมการพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระ หรือมีการแต่งตั้งกรรมการเพิ่มขึ้นในระหว่างที่กรรมการซึ่งแต่งตั้งไว้แล้วยังมีวาระอยู่ในตำแหน่งให้ผู้ซึ่งได้รับแต่งตั้งดำรงตำแหน่งแทนหรือเป็นกรรมการเพิ่มขึ้นในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งไว้แล้ว

เมื่อครบกำหนดวาระตามวรรคแรกหากยังมิได้มีการแต่งตั้งกรรมการขึ้นใหม่ ให้กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระนั้นปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่ากรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งใหม่เข้ารับหน้าที่ กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้ แต่จะดำรงตำแหน่งเกิน 2 วาระติดต่อกันไม่ได้ เว้นแต่ไปอาหาบุคคลอื่นมาดำรงตำแหน่งได้

การแต่งตั้งกรรมการ ให้ผู้จัดการนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

ข้อ 19. บุคคลดังต่อไปนี้ไม่มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ

19.1 เจ้าของร่วมหรือผู้ถือหุ้นของเจ้าของร่วม

19.2 ผู้แทนโดยชอบธรรมผู้มอบพลหรือผู้ถือสิทธิในกรณีนี้เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์ คนไม่สามารถ หรือคนเสมือนไม่สามารถ แล้วแต่กรณี

19.3 ตัวแทนของนิติบุคคลจำนวนหนึ่งคน ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วม ในกรณีที่ห้องชุดใดมีผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของร่วมหลายคนคนให้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ จำนวน 1 คน

ข้อ 20. บุคคลซึ่งจะได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการต้องไม่มีลักษณะต้องห้าม ดังต่อไปนี้

20.1 เป็นผู้เยาว์ คนไม่สามารถ หรือคนเสมือนไม่สามารถ

20.2 เคยถูกที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการ หรือถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี

20.3 เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากการจ้างหรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชนฐานทุจริตฉ้อฉล

20.4 เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

ข้อ 21. นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระ ให้กรรมการพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

21.1 ตาย

21.2 ลาออก

21.3 ไม่ได้เป็นบุคคลตามข้อ 19. หรือมีลักษณะต้องห้ามตามข้อ 20. ของข้อบังคับนี้

21.4 ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้พ้นจากตำแหน่ง

ข้อ 22. ไม่คณะกรรมการเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการ และจะเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นรองกรรมการก็ได้ รวมทั้งตำแหน่งอื่น ๆ เช่น เหนรัญญา และเลขานุการ

ข้อ 23. ให้ประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุมคณะกรรมการและในกรณีที่กรรมการตั้งแต่ 2 คนขึ้นไปร้องขอให้เรียกประชุมคณะกรรมการ ให้ประธานกรรมการกำหนดวันประชุมภายใน 7 วัน นับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอ

หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการและเอกสารประกอบการประชุมจะทำเป็นเอกสารหรือรูปแบบเอกสารอิเล็กทรอนิกส์ก็ได้ โดยจะให้ผู้ดูแลส่งหรือส่งทางไปรษณีย์ให้กับคณะกรรมการ ณ สถานที่ซึ่งปรากฏในทะเบียนเจ้าของร่วมก็ได้ และหากสถานที่ส่งนั้นเป็นห้องชุดในอาคารชุด ให้ส่งไปที่ผู้รับจดหมายของห้องชุดนั้น

ข้อ 24. การประชุมของคณะกรรมการต้องมีการลงนามการประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะถือว่าประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการ ถ้าประธานกรรมการไม่มาประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้รองประธานกรรมการเป็นประธานที่ประชุม ถ้าไม่มีรองประธานกรรมการหรือแต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ไม่กรรมการซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

หมวดที่ 8 การจัดกาทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 29. ในนิติบุคคลอาคารชุด โดยผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ในการบริหารและจัดการใดๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด รวมถึงกำหนดกฎเกณฑ์ ระเบียบ วิธีการหรือคำสั่งใด ๆ เพิ่มเติม เพื่อควบคุมและใช้บังคับหรือเป็นแนวทางปฏิบัติสำหรับเจ้าของร่วมบริวารและบุคคลที่เกี่ยวข้อง ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุดตามข้อบังคับหรือของเจ้าของร่วม หรือมติของคณะกรรมการ หรือตามระเบียบหรือประกาศที่ซึ่งจะมีเกี่ยวกับการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง ทั้งนี้ให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติอาคารชุดและตามข้อบังคับนี้

หมวดที่ 9 การใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 30. การใช้ทรัพย์สินส่วนกลางและวิธีการต่าง ๆ ของนิติบุคคลอาคารชุดต้องใช้ด้วยความระมัดระวังดังเช่นวิญญูชนพึงใช้ทรัพย์สินของตน รวมทั้งไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการเสียหายต่ออาคารชุดหรือกระทบกระเทือนการใช้สิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วมและบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ จะต้องปฏิบัติตามวิธีการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุดและข้อบังคับอย่างเคร่งครัด

30.1 เพื่อให้เกิดความสงบและความเรียบร้อย และเพื่อให้การใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง และบริการของนิติบุคคลอาคารชุดเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ การใช้ทรัพย์สินส่วนกลางต้องใช้ด้วยความระมัดระวังและไม่เป็นการกระทบกระเทือนต่อสิทธิของเจ้าของร่วมและบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้อง

30.2 ห้ามใช้ทรัพย์สินส่วนกลางจากการการไปประโยชน์ส่วนตัววิธีการใช้ ระยะเวลาการใช้ และเงื่อนไขอื่น ๆ ที่ผู้จัดการได้กำหนด

30.3 ห้ามบุคคลใด ๆ ที่ไม่ใช่เจ้าของร่วมและไม่ได้มอบหมายจากเจ้าของร่วมหรือผู้จัดการ ใช้ทรัพย์สินส่วนกลางและบริการของนิติบุคคลอาคารชุดโดยเด็ดขาด

30.4 นิติบุคคลอาคารชุดสงวนสิทธิที่จะไม่อนุญาตให้บุคคลใด ๆ ที่แต่งกาย หรือประพฤติตัวไม่สุภาพ หรือมีการกระทำที่ไม่เหมาะสม หรือขัดต่อข้อบังคับ กฎหมาย เข้ามาในอาคารชุด ในกรณีเช่นนี้ ให้ผู้จัดการมีอำนาจเชิญบุคคลนั้นออกไปจากอาคารชุดได้โดยไม่ต้องแจ้งเหตุผล

30.5 ห้ามมิให้เจ้าของร่วมหรือบุคคลใด ๆ ทำการก่อสร้าง หรือดัดแปลงห้องชุด และทรัพย์สินส่วนกลาง หรือส่วนหนึ่งส่วนใดของห้องชุดยกเว้นแต่ในทรัพย์สินส่วนกลาง และมีผลการกระทบหรือสร้างความเสียหายแก่โครงสร้างของอาคารชุด หรือระบบสาธารณูปโภค หรือระบบการรักษาความปลอดภัยของอาคารชุดโดยเด็ดขาด

30.6 ห้ามมิให้กระทำการใด ๆ อันเป็นการกีดขวาง ขัดขวาง รบกวน รอนสิทธิตลอดจนขัดขวางต่อความสะดวกในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางและบริการของนิติบุคคลอาคารชุดของเจ้าของร่วมและบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้อง

30.7 ห้ามมิให้บุคคลใด ๆ ที่เป็นโรคติดต่อร้ายแรง ใช้ทรัพย์สินส่วนกลางหรือใช้บริการของนิติบุคคลอาคารชุดโดยเด็ดขาด

30.8 เพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อยในบริเวณทรัพย์สินส่วนกลาง ห้ามนำวัสดุ อุปกรณ์ใด ๆ มาติดตั้งภายนอกห้องชุดเพื่อทำการตกแต่ง ว่างวัตถุหรือสิ่งใด ๆ อันทำให้เสียทัศนียภาพของอาคารชุด

30.9 ห้ามนำทรัพย์สินส่วนตัววางและหรือเก็บไว้ในบริเวณทรัพย์สินส่วนกลาง

30.10 พื้นที่ส่วนกลาง มีไว้เพื่ออำนวยความสะดวกแก่เจ้าของร่วม หรือผู้พักอาศัยในอาคารชุด โดยมีนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้จัดการและดูแลรักษาพื้นที่ให้เป็นไปตามระเบียบในการใช้พื้นที่

การเรียกเก็บค่าเช่าของเสียจากการพื้นที่ส่วนกลาง เจ้าของร่วมหรือผู้พักอาศัยในอาคารชุดต้องเสียค่าใช้จ่ายในการจัดการพื้นที่และใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ตามอัตราค่าใช้จ่ายที่คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดกำหนด

30.11 ไม่ให้เจ้าของร่วมจองรถยนต์ไว้ในบริเวณพื้นที่จอดรถซึ่งเป็นพื้นที่ส่วนกลาง ตามที่นิติบุคคลอาคารชุดได้กำหนดไว้เท่านั้น และจะต้องปฏิบัติตามระเบียบการใช้พื้นที่จอดรถโดยเคร่งครัด หากนิติบุคคลอาคารชุดพบว่าผู้มีเจ้าของร่วมฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามระเบียบ นิติบุคคลอาคารชุด สงวนสิทธิในการจะนำไปใช้สิทธิการใช้ที่จอดรถหรือรถลีดส์ หรือเคลื่อนย้ายรถยนต์ฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามระเบียบดังกล่าว รวมถึงเจ้าของร่วมหรือผู้ลีดส์จะมีจะต้องชำระค่าปรับ และหรือ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการดำเนินการทั้งหมด นิติบุคคลอาคารชุดไม่ได้มีวัตถุประสงค์ในการฝากทรัพย์สิน หรือใช้เช่าที่จอดรถ และไม่ต้องรับผิดชอบใดๆต่อรถ และหรือ ทรัพย์สินที่อยู่ในรถ

30.12 ห้ามสูบบุหรี่ ในพื้นที่ส่วนกลาง เว้นแต่ในบริเวณพื้นที่ซึ่งนิติบุคคลได้จัดไว้ให้เป็นสถานที่สูบบุหรี่

30.13 หากเจ้าของร่วมหรือบุคคลใด ๆ ไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับนี้ หรือตามระเบียบ ประกาศหรือคำสั่งใด ๆ ที่ออกโดยอำนาจตามข้อบังคับนี้ เจ้าของร่วมยินยอมให้ผู้จัดการดำเนินการตามในฐานเป็นผู้เสียหายดำเนินการกับเจ้าของร่วมหรือบุคคลใด ๆ ที่ทำให้เกิดความเสียหายเกิดขึ้น รวมทั้งแรงกดดัน ฟ้องร้อง ดำเนินคดี เรียกค่าเสียหายที่เกิดขึ้นได้ โดยเจ้าของร่วมและสิทธิที่จะเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ ต่อนิติบุคคลอาคารชุดและหรือผู้จัดการทั้งสิ้น

ข้อ 31. ให้ผู้จัดการและคณะกรรมการมีอำนาจในการออกกฎเกณฑ์ ระเบียบ วิธีการใช้ และเงื่อนไขต่าง ๆ ในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง และหรือ ระบบรักษาความปลอดภัยของอาคารชุด และ/หรือ บริการของนิติบุคคลอาคารชุด รวมถึงมีอำนาจควบคุม ดูแล ตรวจสอบ การใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง ระบบรักษาความปลอดภัย และบริการของนิติบุคคลอาคารชุดของเจ้าของร่วมให้เป็นไปตามความเหมาะสมและให้มีผลบังคับใช้ต่อเจ้าของร่วม บริหาร นิติบุคคลหรือผู้โดยอาศัยสิทธิของเจ้าของร่วม

ข้อ 32. เพื่อให้เกิดความปลอดภัยแก่ชีวิตและทรัพย์สินตลอดจนเพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อยในการอยู่ร่วมกันของเจ้าของร่วมที่พักอาศัยในอาคารชุด และเห็นชอบเหตุการณ์ ไม่ชอบธรรมการ มีอำนาจในการกำหนดระบบรักษาความปลอดภัยในการเช่า – ออก อาคารชุด ตลอดจนมีอำนาจแก้ไขเปลี่ยนแปลงระบบรักษาความปลอดภัยในการเช่า – ออก อาคารชุดจากระบบเดิมที่จัดการ ระบบเดิมไปเป็นหน้า ระบบสแกนลายนิ้วมือ ไม่เป็นระบบรักษาความปลอดภัยอื่น ๆ ที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นสมควร

32.1 ไม่ให้คณะกรรมการ มีอำนาจกำหนดและหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลง สิทธิของผู้มีสิทธิใช้ระบบคีย์การ์ด ระบบสแกนใบหน้า ระบบสแกนลายนิ้วมือ และหรือ ระบบรักษาความปลอดภัยอื่น ๆ รวมถึงไม่มีอำนาจในการออกกฎระเบียบ วิธีการใช้ และเงื่อนไขต่าง ๆ ตามที่กำหนดในข้อ 31.

หมวดที่ 10 การใช้ทรัพย์สินบุคคล

ข้อ 33. เจ้าของร่วมทุกคนเข้าใจแล้วว่าอาคารชุดนี้เป็นอาคารเพื่อการพักอาศัยเท่านั้น ดังนั้น การใช้ประโยชน์ในห้องพักและทรัพย์สินส่วนบุคคล เป็นสิทธิของเจ้าของร่วมและบุคคลที่เจ้าของร่วมอนุญาต ซึ่งจะต้องใช้ด้วยความระมัดระวัง ตลอดจนจัดการ ดูแล ซ่อมแซม บำรุงรักษาให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยสมบูรณ์ อันพึงก่อให้เกิดความเดือดร้อน รำคาญ หรือกระทบกระเทือน และเสียหายถึงเจ้าของร่วมอื่น ภายใต้ระเบียบข้อบังคับต่อไปนี้

33.1 จะต้องไม่ทำการใด ๆ ให้เป็นที่เดือดร้อนรำคาญต่อความสงบสุขของเจ้าของร่วมอื่นในอาคารชุด และจะต้องปฏิบัติตามข้อบังคับนี้โดยเคร่งครัด

33.2 จะไม่กระทำการใด ๆ ที่ผิดกฎหมาย หรือขัดต่อศีลธรรม หรือจารีตประเพณีอันดีงาม ในอาคารชุดโดยเด็ดขาด

33.3 จะไม่กระทำการใด ๆ ต่อห้องพัก และทรัพย์สินส่วนบุคคลอันเป็นการกระทบกระเทือนหรือจะทำให้เกิดความเสียหายต่อ โครงสร้าง ความมั่นคง หรือความปลอดภัยของอาคารชุด หรือทรัพย์สินส่วนกลาง หรือบริการต่าง ๆ ของนิติบุคคลอาคารชุด

33.4 จะต้องปฏิบัติตามระเบียบหรือข้อห้ามต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการรักษาความปลอดภัยอย่างเคร่งครัด รวมถึงเงื่อนไขและข้อห้ามต่าง ๆ ตามที่บริษัทประกันภัยได้กำหนด

33.5 ในการเข้าตกแต่งภายในห้องพัก เจ้าของร่วมจะต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบการเข้าตกแต่งภายในห้องพักอย่างเคร่งครัด เช่น การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการหรือผู้บริหารอาคารชุดเพื่อพิจารณาผลกระทบต่อการสร้างและงานระบบของอาคาร การวางผังบริเวณความเสียหาย การจ้างช่างผู้รับเหมา ผู้ควบคุมงาน และคนงาน ตลอดจนการกำกับให้ผู้รับเหมาและคนงานให้ปฏิบัติตามกฎระเบียบการเข้าตกแต่งอย่างเคร่งครัด และจะต้องให้ความร่วมมือกับผู้จัดการหรือผู้บริหารอาคารชุดด้วยตลอดระยะเวลาการดำเนินการตกแต่งห้องชุด ทั้งนี้ เพื่อความปลอดภัยและความเรียบร้อยของส่วนรวม

33.6 จะไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการเปลี่ยนแปลง ท่อ หรือ ทางเดินระบบปรับอากาศและระบบอากาศ ไฟฟ้า ประปา ระบบป้องกันอัคคีภัยและแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ระบบโทรศัพท์สายตรง และระบบสุขาภิบาลของห้องชุดและอาคารชุดอย่างเด็ดขาด

33.7 จะต้องไม่กระทำการใด ๆ ที่ละเมิดต่อข้อห้ามของบริษัทประกันภัย ในเรื่องเกี่ยวกับอุปกรณ์วัสดุไฟฟ้า เพื่อการป้องกันอัคคีภัยและวินาศภัย

33.8 เจ้าของร่วมจะต้องไม่กระทำการใด ๆ อันมีผลในทางเดือดร้อน เสียหาย ต่อเสา คาน พื้นห้อง หรือผนังห้องชุด ซึ่งเป็นโครงสร้างของอาคารชุด ไม่ว่าจะเป็นการกระทำในห้องชุด หรือส่วนอาคารที่อยู่นอกห้องชุด

33.9 ห้ามเลี้ยงสัตว์ใด ๆ ในห้องชุด และ/หรือ บริเวณทรัพย์สินส่วนกลาง กรณีฝ่าฝืนปรับ 2,000 บาท หากพบเห็นอีกปรับวันละ 1,000 บาท

33.10 จะต้องไม่กระทำการใด ๆ ทั้งในหรือนอกห้องชุดที่มีผลอันเป็นการเปลี่ยนแปลงรูปลักษณ์ห้องพักหรือส่วนกลาง หรือลักษณะภายนอกอาคาร รวมทั้งระเบียง

33.11 ห้ามนำวัตถุเคมีภัณฑ์ สารพิษอันตรายหรือวัตถุไวไฟ วัตถุที่มีพิษ วัตถุที่มีกลิ่นรุนแรง ซึ่งเป็นอันตรายต่ออาคารชุด และมีผลกระทบต่ออนามัยส่วนรวม รวมถึงแก๊ส นำไว้ในห้องชุดอย่างเด็ดขาด

33.12 ห้ามนำวัสดุรวมถึงสิ่งของที่มีน้ำหนักเกินกว่า 200 กิโลกรัมต่อตารางเมตร มาไว้ในห้องชุดอย่างเด็ดขาด

33.13 ห้ามใช้ห้องชุดประกอบการค้าหรือนำห้องชุดดังกล่าวใช้ในการประกอบธุรกิจ

33.14 ห้ามติดตั้งเครื่องหมาย สัญลักษณ์ ป้ายที่ประตู หน้าต่าง ระเบียง หรือส่วนใด ๆ ภายนอกห้องชุด หรือสามารถมองเห็นได้จากภายนอกอาคารทั้งนี้ไม่รวมถึงเครื่องหมาย สัญลักษณ์ ป้าย ตามแบบและขนาดที่นิติบุคคลอาคารชุดกำหนด

33.15 เจ้าของร่วมและบุคคลที่เจ้าของร่วมอนุญาต ที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนของนิติบุคคลอาคารชุดเท่านั้น ที่จะได้รับอนุญาตให้นำเข้า ออกและพักอาศัยในอาคารชุดเท่านั้น

33.16 เพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อยและทัศนียภาพที่ดีงามของอาคารชุด เจ้าของร่วมจะไม่นำวัสดุ อุปกรณ์ใด ๆ มาติดตั้งกับห้องชุดรวมทั้งระเบียงเพื่อทำการตากผ้า หรือเพื่อทำการใด ๆ หรือติดตั้งสิ่งของอุปกรณ์ใด ๆ ที่ยื่นออกไปนอกตัวอาคารชุดอันทำให้เสียทัศนียภาพที่ดีของอาคารชุด รวมถึงจะไม่นำแขวนวัสดุตกแต่ง เช่น กระเช้า กระดาษต้นไม้ หรือสิ่งอื่นใด ๆ บริเวณภายนอก ผ้า หรือเพดานเหนือระเบียง ที่อาจก่อให้เกิดอันตรายหรือทำให้เสียทัศนียภาพที่ดีของอาคารชุด

33.17 เพื่อให้ไม่มีความคลุมเครือไม่เกิดความเสียหายต่อระบบไฟฟ้ารวม ห้ามมิให้เจ้าของร่วมเพิ่มขนาดของมิเตอร์ไฟฟ้าประจำห้องชุดโดยมิได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากผู้จัดการก่อน

33.18 เพื่อความสงบสุขของเจ้าของร่วมในอาคารชุด ห้ามมิให้เจ้าของร่วมและบริวารใช้เครื่องมือไฟฟ้า ที่มิเสียงดังรบกวนเจ้าของร่วมอื่นและบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องโดยเด็ดขาด

33.19 ในกรณีที่มีห้องชุดที่ไม่มีผู้พักอาศัย หรือไม่มีบุคคลอยู่ในห้องชุดและมิเห็นเหตุอันควรสงสัยว่ากำลังอันตรายก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือทรัพย์สินของเจ้าของร่วมอื่น เจ้าของห้องชุดดังกล่าวจะต้องยินยอมให้ผู้จัดการหรือผู้รับมอบหมายเข้าไปภายในห้องใด เพื่อตรวจสอบ บังคับและจะบังคับผู้ดังกล่าว

33.20 การต่อเติมตกแต่งหรือเปลี่ยนแปลงแก้ไข ในเรื่องต่อไปนี้ ให้ถือว่าเป็นการเปลี่ยนแปลงลักษณะภายนอกอาคาร ซึ่งเจ้าของร่วมหรือผู้ใช้ประโยชน์ห้องชุดจะดำเนินการไม่ได้

33.20.1 การติดตั้ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลง สีประตูหน้าต่าง สีประตุน้ำต่าง หรือวัสดุอุปกรณ์บนระเบียงหรือผนังด้านหลังห้องชุด

33.20.2 การติดตั้งหลังคาติดประตูหน้าต่างหรือระบียงคานหน้าต่างและหลังห้องชุด

33.20.3 การติดตั้งเสาอากาศทีวี งานดาวเทียม ที่เห็นได้จากภายนอกห้องชุด

33.20.4 การติดตั้งฟิล์มโปรททุกชนิด ที่มีผลต่อรูปลักษณ์และทัศนียภาพทางสถาปัตยกรรมภายนอกอาคารเปลี่ยนแปลง

33.21 เจ้าของร่วมตกลงยินยอมให้ ผู้จัดการหรือผู้บริหารอาคารชุด รวมถึงตัวแทน เข้าทำการตรวจสอบและซ่อมแซมแก้ไขภายในห้องชุด กรณีที่ทรัพย์สินส่วนกลางหรือห้องชุดอื่นได้รับความเสียหาย หรือมีผลกระทบกระเทือน อันมีสาเหตุจากความชำรุดบกพร่องของวัสดุอุปกรณ์ภายในห้องชุดนั้น

33.22 หากเจ้าของร่วมไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับนี้ หรือตามกฎหมายนี้ หรือตามกฎเกณฑ์ ระเบียบ ประกาศหรือคำสั่งใด ๆ ที่ออกโดยอำนาจตามข้อบังคับนี้ เจ้าของร่วมยินยอมให้ผู้จัดการดำเนินการแทนในฐานะผู้เสียหาย ดำเนินการกับเจ้าของร่วมที่ไม่ให้ความเสียหายขึ้น รวมทั้ง แรงจูงใจ ค่าเงินคดี เบียดค่าเสียหายตามข้อบังคับนี้ โดยเจ้าของร่วมและสิทธิที่จะเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ ต่อนิติบุคคลอาคารชุดและหรือผู้จัดการทั้งสิ้น

ข้อ 34. ให้ผู้จัดการและคณะกรรมการมีอำนาจในการออกกฎเกณฑ์ ระเบียบ วิธีการใช้ และเงื่อนไขต่าง ๆ ในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง รวมถึง มีอำนาจควบคุม ดูแล ตรวจสอบ การใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง ให้เป็นด้วยความเป็น

ระเบียบเรียบร้อย และเป็นเหตุเดือดร้อนรำคาญ หรือกระทบกระเทือนการใช้สิทธิของเจ้าของร่วมและบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้อง หรือจะทำให้บรรดาทรัพย์สินส่วนกลางได้รับความเสียหาย

หมวดที่ 11 การออกค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วม

ข้อ 35. นิติบุคคลอาคารชุดจะเริ่มจัดการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และบริการต่าง ๆ เพื่อการบริหารจัดการอาคารชุดและตามวัตถุประสงค์และการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดในหมวดที่ 2 นับแต่วันที่ได้รับการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ดังนั้น ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เจ้าของร่วมจะต้องรับผิดชอบ จะเริ่มใช้และมีผลนับตั้งแต่วันที่ดังกล่าวเป็นต้นไป ยกเว้นที่ได้กำหนดไว้ในข้ออื่นตามความในข้อ 38. และข้อ 39. และบทเฉพาะกาล ตามข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด นิว โนเบิล งามวงศ์วาน นี้

ข้อ 36. เจ้าของร่วมต้องชำระค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการใช้ประโยชน์ส่วนตัวของตนเอง เช่น ค่าน้ำประปา ค่าบำรุงรักษามิเตอร์ประปา รวมถึงค่าบริการสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ของนิติบุคคลอาคารชุดตามอัตราที่ทางราชการหรือนิติบุคคลอาคารชุดกำหนด

ข้อ 37. เจ้าของร่วมจะต้องชำระค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อันเกิดจากทรัพย์สินซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของตมรวมทั้งค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมทรัพย์สินบุคคล และค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลางที่ได้รับความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการกระทำของเจ้าของร่วมนั่นเอง

ข้อ 38. เจ้าของร่วมจะต้องชำระเงินค่าใช้จ่ายล่วงหน้าให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด เพื่อดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดดังต่อไปนี้

38.1 เงินค่าใช้จ่ายซึ่งกำหนดให้เป็นเงินกองทุนของนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อวัตถุประสงค์ในการจัดซื้อทรัพย์สินต่าง ๆ ในช่วงเริ่มต้นการจัดการและบริหารทรัพย์สินส่วนกลาง การดูแลรักษา การซ่อมแซม เพื่อประโยชน์แก่เจ้าของร่วม รวมทั้งชำระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ โดยผู้ชำระชื่อในฐานะเจ้าของร่วมจะต้องร่วมกันออกเงินกองทุนในอัตรา 450 บาท (สี่ร้อยห้าสิบบาทถ้วน) ต่อตารางเมตร (ของพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางตามที่ใช้ปรากฏ) ในหนังสือแสดงกรรมสิทธิห้องชุด) มีกำหนดชำระให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดด้วยทั้งจำนวนในวันรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจากเจ้าของโครงการ แต่ทั้งนี้ เมื่อพ้นกำหนด 1 ปี (หนึ่งปี) นับแต่วันจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ให้เจ้าของโครงการชำระเงินกองทุนตามข้อนี้สำหรับห้องชุดที่ยังเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของโครงการในฐานะที่เป็นเจ้าของร่วมให้เกิดนิติบุคคลอาคารชุดภายในกำหนดระยะเวลาที่นิติบุคคลอาคารชุดกำหนด

เงินกองทุนตามข้อ 38.1 ให้ผู้จัดการนำมาจ่ายอาคาร หรือสถาบันการเงินอื่นใดไม่ว่ามีเงินกองทุนอาคารชุด นิว โนเบิล งามวงศ์วาน ส่วนรับเพื่อใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดต่อไป

38.2 เงินทุนเมื่อเริ่มต้นกระทำการอย่างใดอย่างหนึ่งตามข้อบังคับหรือตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

38.3 เงินอื่นเพื่อปฏิบัติตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ภายใต้เงื่อนไขซึ่งที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมกำหนด

ให้ผู้จัดการและคณะกรรมการ มีอำนาจกำหนดกฎเกณฑ์ ระเบียบ วิธีการใด ๆ ที่เกี่ยวกับการเรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายจากผู้ร่วมลงทุนที่จะนำไปในข้อบังคับนี้ รวมถึงการเก็บรักษา การรับเงินและการจ่ายคืนเงินค่าใช้จ่ายดังกล่าว

ข้อ 39. เจ้าของร่วมจะต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้

39.1 ค่าภาษีอากร ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละหุ้นมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง
39.2 ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการให้บริการส่วนรวม และที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ตลอดจนถึงอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อให้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันทั้งหมดของเจ้าของร่วม และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละหุ้นมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง อาทิเช่น ค่าบริการรักษาความปลอดภัย ค่าบริการรักษาความปลอดภัย ค่าเบี้ยประกัน ค่าใช้จ่ายและค่าจ้างเพื่อบริหารและจัดการ ตลอดจนค่าใช้จ่าย ค่าไฟฟ้าและค่าบำรุงรักษา และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ค่าซ่อมแซม ค่าวัสดุสิ้นเปลือง และค่าบริการหรือจัดจ้างอื่น ๆ เพื่อประโยชน์ร่วมกันทั้งหมด

39.3 เจ้าของร่วมจะต้องร่วมกันชำระเงินค่าใช้จ่ายเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางสำหรับค่าใช้จ่ายตามข้อ 39.1 และ 39.2 ในอัตราเฉลี่ยตามกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางของแต่ละหุ้นชุด ในอัตรา 45 บาท (สี่สิบห้าบาทถ้วน) ต่อเดือนต่ออัตราส่วนกรรมสิทธิ์ โดยให้ชำระล่วงหน้าทั้งจำนวนเป็นเวลา 1 ปี (หนึ่งปี) ในวันที่โอนกรรมสิทธิ์หรือหุ้นชุดจากเจ้าของโครงการ สำหรับการชำระค่าใช้จ่ายในคราวต่อไป ให้มีบุคคลเขียนกับในอัตราตามอัตราดังกล่าว ตามระยะเวลาที่มีบุคคลออกเอกสารกำหนด ทั้งนี้ อัตราค่าใช้จ่ายดังกล่าวสามารถเปลี่ยนแปลงได้ตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

ข้อ 40. กรณีเจ้าของร่วมไม่ชำระเงินตามข้อ 39. ภายใต้กำหนดเวลาที่ได้รับแจ้งจากนิติบุคคลออกเอกสารชุดเจ้าของร่วมต้องเสียเงินเพิ่มให้แก่นิติบุคคลออกเอกสารชุดในอัตราไม่เกินร้อยละ 12 ต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระจนกว่าจะชำระเสร็จสิ้นโดยไม่มีคืบคลาน

กรณีที่เจ้าของร่วมค้างชำระเงินตามข้อ 39. ตั้งแต่ 6 เดือนขึ้นไปต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละ 20 ต่อปี และผู้จัดการมีสิทธิระงับการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางรวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุม

เงินเพิ่มตามวรรคหนึ่งให้ถือเป็นเงินค่าใช้จ่ายตามข้อ 39. ของข้อบังคับนี้

ข้อ 41. กรณีมีเหตุการณ์พิเศษ อุบัติเหตุ และ/หรือ จำเป็นเร่งด่วนเพื่อจัดการบำรุง รักษา ซ่อมแซม ตลอดจนการจัดการเพื่อประโยชน์ในทรัพย์สินกลาง หรือเพื่อความปลอดภัยของอาคารชุด หรือเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมโดยส่วนใหญ่ หรือเพื่อการบริหารและจัดการอาคารชุด หรือการจัดการตามมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมที่มีมติต่อข้อบังคับนี้ หรือ พระราชบัญญัติอาคารชุด และนิติบุคคลอาคารชุด จะต้องได้เงินเป็นกรณีพิเศษเพื่อการนี้ ผู้จัดการและคณะกรรมการ มีอำนาจใช้จ่ายเงินจากกองทุนของนิติบุคคลอาคารชุด หรือใช้จ่ายจากเงินที่เรียกเก็บจากเจ้าของร่วมใด ๆ หรือเรียกเก็บเงินกองทุนเพื่อการพิเศษ อุบัติเหตุ หรือจำเป็นเร่งด่วนนี้ได้

ข้อ 42. เพื่อประโยชน์ในการบังคับชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามข้อ 39. ของข้อบังคับนี้ ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีกรรมสิทธิ์ดังนี้

42.1 กรรมสิทธิ์เกี่ยวกับค่าภาษีอากรตามข้อ 39.1 ให้ถือว่าเป็นกรรมสิทธิ์ในลำดับเดียวกับกรรมสิทธิ์ตามมาตรา 259(1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนือสิทธิทรัพย์สินที่เจ้าของหุ้นชุดนั้น นำมาใช้ในข้อชุดของตน

42.2 กรรมสิทธิ์เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายอื่นนอกเหนือจากค่าภาษีอากรตามข้อ 39.1 ให้ถือว่าเป็นกรรมสิทธิ์ในลำดับเดียวกับกรรมสิทธิ์ตามมาตรา 273(1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนือสิทธิส่วนบุคคลของเจ้าของหุ้นชุด

กรรมสิทธิ์ตามข้อ 42. ถ้าผู้จัดการได้ส่งรายการหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วให้ถือว่าอยู่ลำดับก่อนจำนวน

หมวดที่ 12 การเรียกประชุมใหญ่และวิธีการประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม

ข้อ 43. ให้ผู้จัดการจัดให้มีการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเรียกว่า "การประชุมใหญ่สามัญครั้งแรก" ภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

การประชุมใหญ่สามัญตามวรรคก่อน ต้องมีวาระเพื่อแต่งตั้งกรรมการ พิจารณาให้ความเห็นชอบข้อบังคับ และผู้จัดการที่จะเป็นนิติบุคคลอาคารชุดไว้แล้ว

ในกรณีที่ที่ประชุมใหญ่สามัญไม่เห็นชอบกับข้อบังคับหรือผู้จัดการตามวรรคก่อน ให้ที่ประชุมใหญ่สามัญพิจารณาแก้ไข หรือเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ หรือถอดถอนและแต่งตั้งผู้จัดการคนใหม่ แล้วแต่กรณี

ข้อ 44. ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญปีละหนึ่งครั้งเป็นอย่างน้อยภายใน 120 วันนับแต่วันสิ้นปีบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อพิจารณาข้อต่อไปนี้

- 44.1 พิจารณานโยบายงบดุล
- 44.2 พิจารณารายงานประจำปี
- 44.3 แต่งตั้งผู้สอบบัญชี
- 44.4 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ

ข้อ 45. กรณีมีเหตุจำเป็นบุคคลต่อไปมีสิทธิในการเรียกประชุมใหญ่สามัญเมื่อใดก็ได้

- 45.1 ผู้จัดการ
- 45.2 คณะกรรมการโดยมติเกินกว่ากึ่งหนึ่งของที่ประชุมคณะกรรมการ
- 45.3 เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมด ลงลายมือชื่อทำหนังสือร้องขอให้เปิดประชุมต่อคณะกรรมการ ในกรณีนี้ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมภายใน 15 วันนับแต่วันรับคำร้องขอ ถ้าคณะกรรมการมิได้จัดประชุมภายในกำหนดเวลาดังกล่าว เจ้าของร่วมตามจำนวนข้างต้นมีสิทธิจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญเองได้ โดยให้แต่งตั้งตัวแทนคนหนึ่งเพื่อออกหนังสือเรียกประชุม

ข้อ 46. การเรียกประชุมใหญ่ต้องทำเป็นหนังสือไปประชุมประชุมระบุด่วนที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดคุณสมบัติและจัดส่งให้เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม

หนังสือข้อประชุมและเอกสารประกอบการประชุม จะทำเป็นเอกสารหรือรูปแบบเอกสารอิเล็กทรอนิกส์ก็ได้ โดยจะนำบุคคลลงหรือส่งทางไปรษณีย์ให้กับเจ้าของร่วม ณ สถานที่ซึ่งปรากฏ ในทะเบียนเจ้าของร่วมก็ได้ และหาก สถานที่ส่งนั้นเป็นห้องชุด ในอาคารชุด ให้ส่งให้ผู้ที่รับผิดชอบของห้องชุดนั้น

ข้อ 47. การประชุมใหญ่ต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนคะแนนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่เจ้าของร่วมมาประชุมไม่ครบองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในวรรคก่อน ให้เรียกประชุมใหญ่ ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งแรก และการประชุมใหญ่ครั้งแรกนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ข้อ 48. ในการประชุมใหญ่แต่ละครั้งให้ที่ประชุมเลือกเจ้าของร่วมคนหนึ่งเป็นประธานที่ประชุม เพื่อทำหน้าที่ดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระการประชุม

ผู้จัดการหรือผู้ลงมติของผู้จัดการจะเป็นประธานในการประชุมใหญ่ก็ได้

ข้อ 49. มติของที่ประชุมต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าร่วมที่ประชุม เว้นแต่ข้อบังคับนี้ หรือพระราชบัญญัติอาคารชุดจะกำหนดให้เป็นอย่างอื่น

ข้อ 50. ในการลงคะแนนเสียง ไม่เจ้าของร่วมแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง ถ้าเจ้าของร่วมคนเดียว มีคะแนนเสียงเกินครึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด ได้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้ลงมติลงเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของบรรดาเจ้าของร่วมอื่น ๆ รวมกัน

ข้อ 51. เจ้าของร่วมอาจมอบอำนาจเป็นหนังสือให้ผู้อื่นเข้าร่วมประชุม และออกเสียงแทนตนได้ แต่ผู้รับมอบอำนาจนั้นจะรับมอบอำนาจไปประชุมและออกเสียงในการประชุมจากเจ้าของร่วมครั้งหนึ่งเกิน 3 ห้องชุดมิได้ บุคคลต่อไปนี้จะไม่รับมอบอำนาจให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วมมิได้

51.1 กรรมการและผู้ลงมติของกรรมการ

51.2 ผู้จัดการและผู้ลงมติของผู้จัดการ

51.3 พนักงานหรือลูกจ้างของนิติบุคคลอาคารชุดหรือของผู้รับจ้างของนิติบุคคลอาคารชุด

51.4 พนักงานหรือลูกจ้างของผู้จัดการ ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล

ข้อ 52. มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

52.1 การซื้อสิ่งหรือทรัพย์สิน หรือการรับไถ่สิ่งหรือทรัพย์สินที่มีค่ากระดิดพินเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

52.2 การจำหน่ายทรัพย์สินกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์

52.3 การอนุญาตให้เจ้าของร่วมทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลงหรือต่อเติมห้องชุดของตนเองที่มีอาคารทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคารชุดโดยค่าใช้จ่ายของผู้เป็นเจ้าของ

52.4 การเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

52.5 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันตามข้อ 39.

52.6 การก่อสร้างขึ้นเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุง ทรัพย์สินส่วนกลาง

52.7 การจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ในกรณีที่เจ้าของร่วมเข้าประชุมมีคะแนนเสียงไม่ครบตามที่กำหนดในวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ ภายใน 15 วันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งแรก และมติเกี่ยวกับเรื่องที่บัญญัติไว้ตามวรรคหนึ่งในการประชุมครั้งใหม่นี้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

ข้อ 53. มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

53.1 การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ

53.2 การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทน

หมวดที่ 13

การถือกรรมสิทธิ์ของบุคคลหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว

ข้อ 54. อาคารชุดอาจมีบุคคลหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวตามที่จะบัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุดถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ ทั้งนี้ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด

หมวดที่ 14

การเลิกอาคารชุด

ข้อ 55. อาคารชุดที่ได้จดทะเบียนไว้ อาจเลิกได้ด้วยเหตุใดเหตุหนึ่ง ดังต่อไปนี้

55.1 ในกรณีที่ยังไม่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จดทะเบียนอาคารชุดหรือผู้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด แล้วแต่กรณี ขอเลิกอาคารชุด

55.2 เจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุด

55.3 อาคารชุดเสียหายทั้งหมดและเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างอาคารขึ้นขึ้นใหม่

55.4 อาคารชุดถูกเวนคืนทั้งหมดตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

ข้อ 56. การเลิกอาคารชุดและการขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุดให้เป็นไปตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด

หมวดที่ 15
บทเฉพาะกาล

ข้อ 57. ตามข้อบังคับนี้ บริษัท คอนดิเนนตัล จีดี จำกัด ในฐานะเจ้าของโครงการผู้ยื่นจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ขอแต่งตั้งให้ บริษัท เอส แอนด์ พี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในคราวแรก โดยมีวาระการดำรงตำแหน่ง 2 ปี นับจากวันจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด และให้มีอำนาจหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด และตามที่จะระบุไว้ในข้อบังคับนี้

ข้อ 58. ในกรณีที่ยังไม่มีแผนผังองค์ประกอบกิจการ ได้ข้อบังคับนี้กำหนดให้เป็นอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการเป็นผู้ดำเนินการ หรือ กิจการใดผู้จัดการจะดำเนินการได้ ต้องได้รับการอนุมัติหรือผ่านการเห็นชอบจากคณะกรรมการก่อน ให้ผู้จัดการดำเนินการไปตามความจำเป็นก่อนได้ โดยไม่ต้องรอให้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการหรือต้องได้รับความยินยอมจากคณะกรรมการแต่อย่างใด ทั้งนี้จนกว่าจะได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการเรียบร้อยแล้ว

ข้อ 59. ในการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมครั้งแรกผู้จัดการจะต้องจัดให้มีการให้สัตยาบันนิติกรรมต่าง ๆ ที่ได้กระทำขึ้น และรับรองการกระทำต่าง ๆ ที่ได้กระทำขึ้นเพื่อประโยชน์ในการบริหารกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งก่อนและหลังจากการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ในการนี้ ถ้ามีกรณีที่จะต้องเปลี่ยนแปลงนิติกรรมให้นำทำในนามนิติบุคคลอาคารชุดให้ผู้จัดการจัดให้เป็นไปตามนั้น

ข้อ 60. ในระหว่างการบริหารสิทธิห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อในช่วงเวลาหกเดือนแรกนับจากวันจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด เป็นช่วงเวลาการเริ่มทยอยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อและมีเจ้าของร่วมเข้าอยู่อาศัยและใช้ประโยชน์ในอาคารชุดไม่มากนัก จึงกำหนดให้เจ้าของร่วมชำระเงินค่าใช้จ่ายในการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางตามที่ระบุไว้ใน ข้อ 39.3 ในอัตราเฉลี่ยตามกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางของแต่ละห้องชุด ในอัตรา 15 บาท (สิบห้าบาทถ้วน) ต่อเดือนต่ออัตราส่วนกรรมสิทธิ์ เป็นเวลาหกเดือน นับจากวันจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด หลังจากนั้น (เดือนที่เจ็ดถึงเดือนที่สิบสอง) ให้ชำระในอัตรา 45 บาท (สี่สิบห้าบาทถ้วน) ต่อเดือนต่ออัตราส่วนกรรมสิทธิ์ โดยให้เจ้าของร่วมชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวทั้งจำนวน ส่วนหนึ่งทั้งสิบสองเดือนในวันรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจากเจ้าของโครงการ เมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาสิบสองเดือนนับจากวันจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว ให้เป็นไปตามที่ได้ระบุไว้ในข้อ 39.3

ข้อ 61. หากข้อบังคับนี้มีส่วนใดหรือข้อหนึ่งข้อใดหรือหลายข้อ ซึ่งขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัติอาคารชุดหรือความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชน และหรือกฎหมายอื่นใด ให้ถือเฉพาะส่วนที่ขัดหรือแย้งนั้นเป็นโมฆะและไม่มีผลบังคับใช้

