ภาคผนวกที่ 1
สำเนาหนังสือแจ้งผลการพิจารณาการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม/เอกสารจดทะเบียนนิติบุคคล

ภาคผนวกที่ 1-1
สำเนาหนังสือแจ้งผลการพิจารณาการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม
อ้างถึงหนังสือ ที่ ทส. 1009.5/11993
ลงวันที่ 6 ตุลาคม พ.ศ. 2558



ที่ ทส ๑๐๐๔.๕/ ๑ ๑ ๙ ๙ ๓

สำนักงานนโยบายและแผน
ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
ถนนพระรามที่ ๖ แขวงสามเสนใน
เขตพญาไท กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๖ ตุลาคม ๒๕๕๘

เรื่อง แจ้งผลการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ ดีคอน ไพร์ม

เรียน กรรมการผู้จัดการบริษัท อรดา จำกัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑ สำเนาหนังสือ บริษัท มิตรสิ่งแวดล้อมไทย จำกัด ที่ MET ๐๒๙/OSC/๕๘
ลงวันที่ ๒๓ กันยายน ๒๕๕๘
๒. สำเนาหนังสือ บริษัท มิตรสิ่งแวดล้อมไทย จำกัด ที่ MET ๐๔๑/OSC/๕๘
ลงวันที่ ๒ มิถุนายน ๒๕๕๘
๓. สรุปมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ ดีคอน ไพร์ม ของบริษัท อรดา จำกัด ต้องยึดถือปฏิบัติอย่างเคร่งครัด
๔. แนวทางการเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน

ตามที่ บริษัท อรดา จำกัด ได้มอบหมายและมอบอำนาจให้บริษัท มิตรสิ่งแวดล้อมไทย จำกัด จัดทำและเสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ ดีคอน ไพร์ม ของบริษัท อรดา จำกัด ตั้งอยู่ที่ ถนนรัตนาธิเบศร์ ตำบลไทรม้า อำเภอไทรม้า จังหวัดนนทบุรี มีขนาดพื้นที่โครงการ ๒๑ ๑๖ ไร่ เป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง ๓๘ ชั้น จำนวน ๑ อาคาร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยทั้งหมด ๖๓๘ ห้อง ให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมดำเนินการตามขั้นตอนการพิจารณารายงาน รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑ และ ๒ นั้น

สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ได้พิจารณาและนำเสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมดังกล่าวต่อคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชนตามลำดับขั้นตอนการพิจารณา และในการประชุมครั้งที่ ๖๖/๒๕๕๘ เมื่อวันที่ ๒๓ กันยายน ๒๕๕๘ คณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ มีมติให้ความเห็นชอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ ดีคอน ไพร์ม ของบริษัท อรดา จำกัด โดยให้ บริษัท อรดา จำกัด

โดยให้

เจ้าของโครงการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานฯ อย่างเคร่งครัด ทั้งนี้ หากท่านได้รับอนุญาตจากหน่วยงานอนุญาตแล้ว สำนักงานนโยบายฯ ขอความร่วมมือท่านส่งสำเนาใบอนุญาตพร้อมเงื่อนไขให้สำนักงานนโยบายฯ ทราบด้วย และเมื่อมีการเริ่มดำเนินโครงการแล้วจะต้องเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๓ และ ๔ รวมทั้งโครงการจะต้องปฏิบัติตามกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องด้วย และประสานกับผู้จัดทำรายงานฯ ให้ดำเนินการรวบรวมรายละเอียดข้อมูลทั้งหมดเรียงตามลำดับการพิจารณาของคณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ จำนวน ๑ เล่ม พร้อมแผ่นบันทึกข้อมูล (CD-ROM) ในรูปของ Digital File (pdf) Adobe Acrobat จำนวน ๒ แผ่น พร้อมทั้งให้จัดทำรายงานฉบับสมบูรณ์ที่ปรับปรุงตามข้อคิดเห็นของคณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ จำนวน ๓ เล่ม พร้อมแผ่นบันทึกข้อมูล (CD-ROM) ในรูปแบบ Digital File (pdf) Adobe Acrobat จำนวน ๘ แผ่น เสนอต่อสำนักงานนโยบายฯ ภายใน ๑ เดือน เพื่อใช้เป็นเอกสารอ้างอิงและส่งให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องต่อไป ทั้งนี้ สำนักงานนโยบายฯ ได้สำเนาหนังสือแจ้งบริษัท มิตรสิ่งแวดล้อมไทย จำกัด เพื่อดำเนินการต่อไปด้วยแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นางนิยนันท์ โศภนคณาภรณ์)
รองเลขาธิการฯ ปฏิบัติราชการแทน
เลขาธิการสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

สำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม
โทร ๐ ๒๒๐๕ ๖๕๐๐ ต่อ ๒ ต่อ ๖๘๓๐ - ๖๘๓๖
โทรสาร ๐ ๒๒๐๕ ๖๖๓๖

04/



ที่ ทส ๑๐๐๙.๕/ ๑๑๙๙๑

สำนักงานนโยบายและแผน
ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
ถนนพระรามที่ ๖ แขวงสามเสนใน
เขตพญาไท กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๖ ตุลาคม ๒๕๕๘

เรื่อง แจ้งผลการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ ดีคอน ไพร์ม

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดนนทบุรี

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สรุปมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่โครงการ ดีคอน ไพร์ม ของบริษัท อรดา จำกัด ต้องยึดถือปฏิบัติอย่างเคร่งครัด

๒. แนวทางการเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการด้านอาคาร การจัดสรรที่ดินและบริการชุมชน

ด้วย บริษัท อรดา จำกัด ได้มอบหมายและมอบอำนาจให้บริษัท มิตรสิ่งแวดล้อมไทย จำกัด จัดทำและเสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ ดีคอน ไพร์ม ของบริษัท อรดา จำกัด ตั้งอยู่ที่ถนนรัตนาธิเบศร์ ตำบลไทรม้า อำเภอไทรม้า จังหวัดนนทบุรี มีขนาดพื้นที่โครงการ ๒-๑-๑๖ ไร่ เป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง ๓๘ ชั้น จำนวน ๑ อาคาร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยทั้งหมด ๖๓๘ ห้อง ให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมดำเนินการตามขั้นตอนการพิจารณารายงาน

สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ได้พิจารณาและนำเสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมดังกล่าวต่อคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน ตามลำดับขั้นตอนการพิจารณา และในการประชุมครั้งที่ ๖๖/๒๕๕๘ เมื่อวันที่ ๒๓ กันยายน ๒๕๕๘ คณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ มีมติให้ความเห็นชอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ ดีคอน ไพร์ม ของบริษัท อรดา จำกัด โดยให้ บริษัท อรดา จำกัด เจ้าของโครงการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานฯ อย่างเคร่งครัด ทั้งนี้ หากจังหวัดนนทบุรีได้อนุญาตโครงการแล้ว สำนักงานนโยบายฯ ขอความร่วมมือจังหวัดนนทบุรี ส่งสำเนาใบอนุญาตพร้อมเงื่อนไขให้สำนักงานนโยบายฯ ทราบด้วย และเมื่อมีการเริ่มดำเนินโครงการแล้วโครงการจะต้องเสนอรายงานผลการ

ปฏิบัติตาม...

ปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑ และ ๒ ในการนี้ จึงขอให้จังหวัดนนทบุรี ดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายมาตรา ๕๐ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ กล่าวคือ เมื่อคณะกรรมการผู้ชำนาญการ ได้ให้ความเห็นชอบในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามมาตรา ๔๙ แล้ว ให้เจ้าหน้าที่ซึ่งมีอำนาจตามกฎหมายในการพิจารณาสั่งอนุญาตหรือต่ออายุใบอนุญาตนำมาตรการที่เสนอไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมไปกำหนดเป็นเงื่อนไขในการสั่งอนุญาตหรือต่ออายุใบอนุญาตโดยให้ถือว่าเป็นเงื่อนไขที่กำหนดตามกฎหมายในเรื่องนั้นด้วย อย่างไรก็ตาม ก่อนที่จะมีการอนุมัติหรืออนุญาต ขอให้จังหวัดนนทบุรีพิจารณากฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับด้านสิ่งแวดล้อมที่อยู่ในอำนาจหน้าที่ของจังหวัดนนทบุรีเพิ่มเติมด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางปิยนันท์ โศภนคณาภรณ์)
รองเลขาธิการฯ ปฏิบัติราชการแทน
เลขาธิการสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

สำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม
โทร. ๐ ๒๒๖๕ ๖๕๐๐ ต่อ ๒ ต่อ ๖๘๑๐ - ๖๘๑๖
โทรสาร ๐ ๒๒๖๕ ๖๖๑๖



ที่ ทส ๐๐๐๙.๕/ ๑๑๙๒

สำนักงานนโยบายและแผน
ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
ถนนพระรามที่ ๖ แขวงสามเสนใน
เขตพญาไท กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๖ ตุลาคม ๒๕๕๘

เรื่อง แจ้งผลการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ ดีคอน ไพร์ม

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลไทรม้า

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สรุปมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่โครงการ ดีคอน ไพร์ม ของบริษัท อรดา จำกัด ต้องยึดถือปฏิบัติอย่างเคร่งครัด
๒. แนวทางการเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ สิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน

ด้วย บริษัท อรดา จำกัด ได้มอบหมายและมอบอำนาจให้บริษัท มิตรสิ่งแวดล้อมไทย จำกัด จัดทำและเสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ ดีคอน ไพร์ม ของบริษัท อรดา จำกัด ตั้งอยู่ที่ ถนนรัตนาธิเบศร์ ตำบลไทรม้า อำเภอไทรม้า จังหวัดนนทบุรี มีขนาดพื้นที่โครงการ ๒-๑-๑๖ ไร่ เป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง ๓๘ ชั้น จำนวน ๑ อาคาร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยทั้งหมด ๖๓๘ ห้อง ให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมดำเนินการตามขั้นตอนการพิจารณารายงาน

สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ได้พิจารณาและนำเสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมดังกล่าวต่อคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน ตามลำดับขั้นตอนการพิจารณา และในการประชุมครั้งที่ ๖๖/๒๕๕๘ เมื่อวันที่ ๒๓ กันยายน ๒๕๕๘ คณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ มีมติให้ความเห็นชอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ ดีคอน ไพร์ม ของบริษัท อรดา จำกัด โดยให้บริษัท อรดา จำกัด เจ้าของโครงการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานฯ อย่างเคร่งครัด ทั้งนี้ หากเทศบาลตำบลไทรม้าได้อนุญาตโครงการแล้ว สำนักงานนโยบายฯ ขอความร่วมมือนายกเทศมนตรีตำบลไทรม้าส่งสำเนาใบอนุญาต พร้อมเงื่อนไขให้สำนักงานนโยบายฯ ทราบด้วย และเมื่อมีการเริ่มดำเนินโครงการแล้ว โครงการจะต้องเสนอรายงานผลการ

ปฏิบัติตาม...

ปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑ และ ๒ ในการนี้ จึงขอให้เทศบาลตำบลไทรม้า ดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมาย มาตรา ๕๐ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.๒๕๓๕ กล่าวคือ เมื่อคณะกรรมการผู้ชำนาญการ ได้ให้ความเห็นชอบในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามมาตรา ๔๙ แล้ว ให้เจ้าหน้าที่ซึ่งมีอำนาจตามกฎหมายในการพิจารณาสั่งอนุญาตหรือต่ออายุใบอนุญาตนำมาตรการที่เสนอไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมไปกำหนดเป็นเงื่อนไขในการสั่งอนุญาตหรือต่ออายุใบอนุญาตโดยให้ถือว่าเป็นเงื่อนไขที่กำหนดตามกฎหมายในเรื่องนั้นด้วย อย่างไรก็ตาม ก่อนที่จะมีการอนุมัติหรืออนุญาต ขอให้เทศบาลตำบลไทรม้าพิจารณากฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับด้านสิ่งแวดล้อมที่อยู่ในอำนาจหน้าที่ของเทศบาลตำบลไทรม้าเพิ่มเติมด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางปิยนันท์ โตมานคณาภรณ์)
รองเลขาธิการฯ ปฏิบัติราชการแทน
เลขาธิการสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

สำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม
โทร ๐ ๒๒๖๕ ๖๕๐๐ ต่อ ๒ ต่อ ๖๘๑๐ - ๖๘๑๖
โทรสาร ๐ ๒๒๖๕ ๖๖๑๖

ภาคผนวกที่ 1-2
ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (อ.1)

กฎกระทรวง ฉบับที่ 2 พ.ศ.2535
ข้อ 2 ใบอนุญาตเกี่ยวกับอาคารนั้น

ได้รับอนุญาต ฯ ต้องจัดให้มีบอบำบัดน้ำเสีย แบบ อ.1

อาคารควบคุมการใช้

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ 057/2558

อนุญาตให้.....บริษัท อรดา จำกัด.....เจ้าของอาคาร อยู่บ้านเลขที่.....๓๓๐๐/๕๙ ตึกช้าง อาคารบี ชั้น ๘.....ตรอก/ซอย.....-.....ถนน....พหลโยธิน.....หมู่ที่.....-..... ตำบล/แขวง.....จอมพล.....อำเภอ/เขต.....จตุจักร.....จังหวัด.....กรุงเทพมหานคร.....

ข้อ ๑ ทำการ .....ก่อสร้างอาคาร..... ตรอก/ซอย.....-.....ถนน.....รัตนาธิเบศร์.....หมู่ที่.....๓..... ตำบล/แขวง.....ไทรม้า.....อำเภอ/เขต.....เมืองนนทบุรี.....จังหวัด.....นนทบุรี..... ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่/น.ส.๓เลขที่/ส.ค.๑ เลขที่.....๑๑๙๔๓๕,๑๑๙๔๓๖,๑๓๖๗/๕๖,๒๓๓๗/๒๒..... เป็นที่ดินของ.....บริษัท อรดา จำกัด.....

ข้อ ๒ เป็นอาคาร

(๑) ชนิด.....คสล.๓๘ ชั้น ใต้ดิน ๑ ชั้น .....จำนวน.....๑ หลัง.....เพื่อใช้เป็น.....อาคารชุดพักอาศัย (๖๓๘ ห้อง), พาณิชย์(ร้านค้า ๓ ห้อง).....พื้นที่/ความยาว...๓๖,๖๙๔.๐๐ ตารางเมตร....โดยมีที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน.....๑๓๗.....คัน พื้นที่.....-.....ตารางเมตร

(๒) ชนิด.....จอดรถ.....จำนวน.....-.....เพื่อใช้เป็น.....ที่จอดรถภายนอกอาคาร..... พื้นที่/ความยาว.....๑,๒๗๐.๐๐ เมตร.....โดยมีที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน.....-.....คัน พื้นที่.....-... ....ตารางเมตร

(๓) ชนิด.....ท่อระบายน้ำ .....จำนวน.....-.....เพื่อใช้เป็น.....ทางระบายน้ำ..... พื้นที่/ความยาว.....๒๗๐ เมตร.....โดยมีที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน.....-.....คัน พื้นที่.....ตารางเมตร

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณเลขที่.....๐๔๖/๒๕๕๘..... ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้

ข้อ ๓ โดยมี นายธงพล เอี่ยมสุวรรณ สย.4190 , นาย เมืองแอ้ ยุทัน ~~นายธนาธร พรพิพัฒนพงศ์ สย.สถ.๘๔๖~~ ~~และ นายสุชาติ ศุภผล วย.๑๑๒๔,นายณัฐพล ประชาเสรี สก.๓๓๕๒,นายศราวุฒิ ช่างคิด ลพก.๔๘๔๖~~ สก.. 3345 และ นาย ..... สก. 4868 เป็นผู้ควบคุมงาน และมี นายอำพล ชูวงษ์ ส-สถ ๒๗๖๙,นายชนกภัทร์ ต่างใจ สย.๘๔๘๒,นายณัฐพล ประชาเสรี สก.๓๓๕๒,นายศราวุฒิ ช่างคิด ลพก.๔๘๔๖,นายสุโรจน์ ชูติวงศ์ธนะพัฒน์ สส.๑๓๖, เป็นผู้ออกแบบและคำนวณ และมี นายณัฐ บรรลุพันธุนาถ วย.๖๙๗ ตรวจสอบงานออกแบบและโครงสร้าง

ข้อ ๔ ผู้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง และหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒

(๒) ชำระค่าธรรมเนียมในการตรวจแบบแปลนและค่าใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเป็นเงิน....๑๔๗,๗๒๑.๐๐...บาท

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่.....๒๑.....เดือน.....ตุลาคม.....พ.ศ.....๒๕๖๐.....

ออกให้ ณ วันที่.....๒๒.....เดือน.....ตุลาคม.....พ.ศ.....๒๕๕๘.....

จ่าสิบเอก.....

(มงคล โอดวันโดรธร)

นายกเทศมนตรีตำบลไทรม้า

ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการจังหวัดนนทบุรี

ภาคผนวกที่ 1-3
ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร
หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ. 6)

แบบ อ.๖

ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร

เลขที่ 004/2561

ใบรับรองฉบับนี้แสดงว่า.....บริษัท อรดา จำกัด..... เจ้าของอาคาร / ผู้ครอบครองอาคาร อยู่บ้านเลขที่....๓๓๐๐/๕๙ ตึกช้าง อาคารบี ชั้น ๘.....ตรอก/ซอย.....-.....ถนน.....พหลโยธิน.....หมู่ที่.....-..... ตำบล/แขวง.....จอมพล.....อำเภอ/เขต.....จตุจักร.....จังหวัด.....กรุงเทพมหานคร..... ได้ทำการ.....การก่อสร้าง .....อาคาร เป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบอนุญาต เลขที่ .....๐๕๗/๒๕๕๘..... ลงวันที่ .....๒๒ .....เดือน.....ตุลาคม.....พ.ศ...๒๕๕๘ .....ซึ่งอาคารดังกล่าว เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงออกใบรับรองให้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ เป็นอาคาร

(๑) ชนิด.....คสล. ๓๘ ชั้น , ใต้ดิน ๑ ชั้น.....จำนวน.....๑ หลัง .....เพื่อใช้เป็น.....อาคารชุดพักอาศัย (๖๓๘ ห้อง), พาณิชย์ (ร้านค้า ๓ ห้อง).....พื้นที่/ความยาว....๓๖,๖๙๔.๐๐ ตารางเมตร..... โดยมีที่จอดรถ ที่กลับรถ และ ทางเข้าออกของรถ จำนวน.....๑๓๗.....คัน พื้นที่.....-.....ตารางเมตร

(๒) ชนิด.....จอดรถ.....จำนวน.....-.....เพื่อใช้เป็น.....ที่จอดรถภายนอกอาคาร..... พื้นที่/ความยาว.....๑,๒๗๐.๐๐ เมตร.....-.....โดยมีที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน.....-.....คัน พื้นที่.....-.....ตารางเมตร

(๓) ชนิด.....ท่อระบายน้ำ.....จำนวน.....-.....เพื่อใช้เป็น.....ทางระบายน้ำ..... พื้นที่/ความยาว.....๒๙๐.๐๐ เมตร.....-.....โดยมีที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน.....-.....คัน พื้นที่.....-.....ตารางเมตร

ที่บ้านเลขที่.....-.....ตรอก/ซอย.....-.....ถนน.....รัตนาธิเบศร์..... หมู่ที่.....๓.....ตำบล/แขวง.....ไทรม้า.....อำเภอ/เขต.....เมืองนนทบุรี.....จังหวัด.....นนทบุรี..... โดย..... .....บริษัท อรดา จำกัด..... เจ้าของอาคาร และ..... เป็นผู้ครอบครองอาคาร อยู่ในโฉนดที่ดิน เลขที่ /น.ส. ๓ เลขที่ / ส.ค. ๑ เลขที่.....๑๑๙๔๓๕, ๑๑๙๔๓๖, ๑๓๖๗๕๖, ๒๓๓๗๓๒..... เป็นที่ดินของ.....บริษัท อรดา จำกัด.....

ข้อ ๒ ผู้ได้ใบรับรองต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้ใบรับรองต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในอาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือ มาตร ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) ชำระค่าธรรมเนียมใบรับรองการก่อสร้างอาคาร เป็นเงิน ๑๐ บาท (สิบบาทถ้วน)

ออกให้ ณ วันที่.....เดือน ๒๓ ก.พ. ๒๕๖๑ พ.ศ.....

จ่าสิบเอก.....

(มงคล อัศวนิโครธร)

นายกเทศมนตรีตำบลไทรม้า

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

ภาคผนวกที่ 1-4
หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช. 10)

สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี

คู่ฉบับ

อ.ช.๑๐

หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด

สำนักงานที่ดินจังหวัด นนทบุรี

วันที่ ๒๐ เดือน มีนาคม พ.ศ. ๒๕๖๑

หนังสือนี้ออกให้ไว้เพื่อแสดงว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ตามคำขอของผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร ชื่อ บริษัท อรดา จำกัด ทะเบียนเลขที่ ๗/๒๕๖๑ วันที่ ๒๐ เดือน มีนาคม พ.ศ. ๒๕๖๑ โดยมีรายการ ดังนี้

๑. ชื่ออาคารชุด ดีคอน ไพร์ม รัตนาธิเบศร์

๒. โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๖๗๕๖,๒๓๓๗๓๒,๑๑๙๔๓๕ และ ๑๑๙๔๓๖

ตำบล/แขวง ไทรม้า อำเภอ/เขต เมืองนนทบุรี จังหวัด นนทบุรี

๓. จำนวนอาคาร ๑ หลัง

๔. จำนวนห้องชุด ๖๔๑ ห้องชุด

๕. บันทึกรายละเอียด (รายการทรัพย์ส่วนกลาง เฉพาะทรัพย์ส่วนกลางตามมาตรา ๑๕ (๕), (๖), (๗)

- สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดเลขที่ ๒๓๔ ตำบลไทรม้า อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี
- ห้องออกกำลังกายพร้อมอุปกรณ์ชั้น ๓๗
- ห้องหนังสือพร้อมโต๊ะเก้าอี้บริเวณชั้น ๑ ห้องตู้จดหมายบริเวณชั้น ๑
- ห้องทำงานนิติบุคคลพร้อมโต๊ะเก้าอี้
- บ่อน้ำพุนอกตัวอาคารพร้อมอุปกรณ์จำนวน ๔ บ่อ
- ห้องน้ำส่วนกลางบริเวณชั้น ๑,๒,๓,๔,๕,๖,๓๖,๓๗
- ทางเดินภายในอาคาร,โถงลิฟต์,ลิฟต์พร้อมอุปกรณ์จำนวน ๔ ตัว ,ห้องเครื่องลิฟต์พร้อมอุปกรณ์และเครื่องปรับอากาศ
- โถงพักคอยชั้น ๑ พร้อมโต๊ะเก้าอี้ ผ้าม่านและเครื่องปรับอากาศ
- ห้องขาวน่าพร้อมอุปกรณ์ชั้น ๓๖ สระว่ายน้ำชั้น ๓๗
- ห้องพักขยะประจำอาคาร,ห้องขยะประจำชั้นพักอาศัยพร้อมถังขยะ
- ห้องนั่งเล่นชั้น ๓๖ พร้อมโต๊ะเก้าอี้ ผ้าม่านและเครื่องปรับอากาศ
- บันไดหลักและบันไดหนีไฟภายในอาคาร
- ดาดฟ้า,ถังเก็บน้ำใต้ดินและถังเก็บน้ำบนดาดฟ้า
- ระบบบำบัดน้ำเสียพร้อมอุปกรณ์,ระบบสุขาภิบาลส่วนกลางพร้อมอุปกรณ์
- ระบบแสงสว่างส่วนกลาง,ห้องเครื่องไฟฟ้า,ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้าพร้อมอุปกรณ์
- ห้องเครื่องสูบน้ำ ตั้งอยู่ที่ชั้นล่างและดาดฟ้า
- ระบบเตือนป้องกันอัคคีภัยของอาคารพร้อมอุปกรณ์ ตู้ดับเพลิง

สำเนาถูกต้อง

(นายณัฐพล วานิชชา)
เจ้าพนักงานที่ดินปฏิบัติงาน
- 7 พค 2564

/ ป้ายจราจร ...

- ป้ายจราจร ป้ายเลขชั้น ป้ายห้องส่วนกลาง
- ระบบดับเพลิงสปริงเกอร์ทั่วบริเวณภายในอาคารพร้อมอุปกรณ์และปั้มน้ำ
- ระบบสายโทรศัพท์ ตั้งอยู่ที่ชั้นล่างของอาคาร
- ระบบสายโทรทัศน์พร้อมอุปกรณ์ตั้งอยู่ที่ชั้น ๓๗
- ห้องควบคุมเครื่องปั้มสระว่ายน้ำพร้อมอุปกรณ์ชั้น ๓๖
- ระบบป้องกันฟ้าผ่าพร้อมอุปกรณ์บนชั้นดาดฟ้า
- ระบบรักษาความปลอดภัยส่วนกลางของอาคารพร้อมอุปกรณ์เช่นประตูคีย์การ์ด
- ระบบโทรทัศน์วงจรปิด
- เมนมิเตอร์ไฟฟ้าประจำอาคาร,เมนมิเตอร์ประปาประจำอาคาร
- ทางเดินรถพร้อมช่องจอดรถ ที่จอดรถภายในอาคาร ๑๓๗ คน
- ถนนเข้า-ออกภายในโครงการ ป้อม ร.ป.ภ.พร้อมระบบไม้กั้นอัตโนมัติ
- ศาลพระพรหม ป้ายชื่อโครงการ ตรงทางเข้า-ออกและผนังอาคาร
- สวนบริเวณรอบๆโครงการ,สวนบริเวณชั้นดาดฟ้า,สวนบริเวณชั้น ๗ ,๓๗ พร้อมเก้าอี้
- สถานที่หรือทรัพย์สินอื่นๆ ที่มีไว้ใช้ประโยชน์ร่วมกัน

๖. ทรัพย์ส่วนบุคคล

ห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย	จำนวน ๖๓๘	ห้องชุด
ห้องชุดเพื่อประกอบการค้า	จำนวน ๔	ห้องชุด
ที่จอดรถส่วนบุคคล	จำนวน -	คัน

อื่น ๆ

(ลงชื่อ) ..... พนักงานเจ้าหน้าที่

(นายประสพโชค ปิยโชติสกิจ)

ตำแหน่ง เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี

สำเนาถูกต้อง

(นายณัฐพล วานิชชา)
เจ้าพนักงานที่ดินปฏิบัติงาน

- 7 พ.ค. 2564

(นายพีรพล ลิ้มสมัย) หัวหน้าฝ่าย

(นางสมพร ศรีเนียงจาน) หัวหน้างาน

พิมพ์/ ทาน

นางสาวสุรีพร ใจจง 20 มี.ค. 2561

แบบพิมพ์หมายเลข 5137

ภาคผนวกที่ 1-5
หนังสือการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช. 14)

อ.ช.๑๔



ประกาศ
สำนักงานที่ดินจังหวัด นนทบุรี
สาขา/ส่วนแยก .....
เรื่อง การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

ด้วย ผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุด ชื่อ **บริษัท อรดา จำกัด** และผู้ซื้อห้องชุดรายแรก ชื่อ **นางสาวสุเลขา แสนมานิตย์** ได้ยื่นขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลางและให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ของอาคารชุด ชื่อ **ดีคอน ไพร์ม รัตนาธิเบศร์**

พนักงานเจ้าหน้าที่ได้พิจารณาเห็นว่าถูกต้อง จึงรับจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ชื่อ **" ดีคอน ไพร์ม รัตนาธิเบศร์ "** ทะเบียนเลขที่ **๗/๒๕๖๑** เมื่อวันที่ **๑** เดือน **มิถุนายน** พ.ศ. **๒๕๖๑** โดยให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ตามวรรคแรก

จึงประกาศให้ทราบทั่วกัน

ประกาศ ณ วันที่ **๑** เดือน **มิถุนายน** พ.ศ. **๒๕๖๑**

ลงชื่อ .....

(นางสมพร ศรัณยพจน์)

พนักงานเจ้าหน้าที่

อ.ช.๑๔



ประกาศ
สำนักงานที่ดินจังหวัด นนทบุรี
สาขา/ส่วนแยก .....
เรื่อง การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

ด้วย ผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุด ชื่อ บริษัท อรดา จำกัด และผู้ซื้อห้องชุดรายแรก ชื่อ นางสาวสุเลขา แสนมานิตย์ ได้ยื่นขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลางและให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ของอาคารชุด ชื่อ ดีคอน ไพร์ม รัตนาธิเบศร์

พนักงานเจ้าหน้าที่ได้พิจารณาเห็นว่าถูกต้อง จึงรับจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ชื่อ " ดีคอน ไพร์ม รัตนาธิเบศร์ " ทะเบียนเลขที่ ๗/๒๕๖๑ เมื่อวันที่ ๑ เดือน มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๖๑ โดยให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ตามวรรคแรก

จึงประกาศให้ทราบทั่วกัน

ประกาศ ณ วันที่ ๑ เดือน มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๖๑

ลงชื่อ .....
(นางสมพร ศรัณยพงษ์)

สำเนาถูกต้อง

(นางสาวสุภัสสร ศรีรุ้ง)
เจ้าพนักงานที่ดินปฏิบัติงาน
๑ ๙ มิ.ย. ๒๕๖๑

ภาคผนวกที่ 1-6
หนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช. 13)

อ.ช.๑๓

คู่ฉบับ

หนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

สำนักงานที่ดินจังหวัด นนทบุรี

วันที่ ๑ เดือน มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๖๑

หนังสือสำคัญฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ทะเบียนเลขที่ ๗/๒๕๖๑ เมื่อวันที่ ๑ เดือน มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๖๑ โดยมีรายการ ดังนี้

๑. ชื่อนิติบุคคลอาคารชุด ดีคอน ไพร์ม รัตนาธิเบศร์

๒. มีวัตถุประสงค์นิติบุคคลอาคารชุดเป็นไปตามมาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ซึ่งบัญญัติว่า เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลางและให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้

๓. ที่ตั้งสำนักงานอยู่ที่ เลขที่ ๒๓๔ หมู่ที่ ๓ ตรอก/ซอย - ถนน - ตำบล/~~แขวง~~ ไทรม้า อำเภอ/~~เขต~~ เมืองนนทบุรี จังหวัด นนทบุรี รหัสไปรษณีย์ ๑๑๐๐๐ โทรศัพท์

สำเนาถูกต้อง

(นายณัฐพล วานิชชา)
เจ้าพนักงานที่ดินปฏิบัติงาน
- 7 พ.ค. 2564

(ลงชื่อ) พนักงานเจ้าหน้าที่
(นายพิชญ์ พวงพงษ์)
ตำแหน่งนักวิชาการที่ดินชำนาญการพิเศษ รักษาราชการแทน
เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี

แบบพิมพ์หมายเลข ๔๒๓๗

01 มิ.ย. 2561
01 มิ.ย. 2561
01 มิ.ย. 2561

ภาคผนวกที่ 2
เอกสารประกอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ

ภาคผนวกที่ 2-1
หนังสือตอบรับนำส่งเล่มรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ

นิติบุคคลอาคารชุด ดีคอน ไพร์ม รัตนาธิเบศร์
เลขที่ 234 ถนนรัตนาธิเบศร์ ตำบลไทรม้า อำเภอไทรม้า
จังหวัดนนทบุรี 11000 โทรศัพท์ 095-3860405

เลขที่ DCP-007/2567

23 กรกฎาคม 2567

เรื่อง ขอนำส่งรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ) โครงการดีคอน ไพร์ม ฉบับประจำเดือนมกราคม – มิถุนายน 2567

เรียน นายกเทศมนตรีเทศบาลเมืองไทรม้า

อ้างถึง หนังสือสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ที่ ทส 1008.5/11993 ลงวันที่ 6 ตุลาคม 2558

สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. รายงานรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ) ฉบับประจำเดือนมกราคม – มิถุนายน 2567 โครงการ ดีคอน ไพร์ม จำนวน 3 ชุด
2. ไฟล์อิเล็กทรอนิกส์บันทึกลงแผ่นซีดี จำนวน 3 แผ่น

ตามหนังสือที่อ้างถึง โครงการ ดีคอน ไพร์ม ของบริษัท อรดา จำกัด บริหารจัดการโดยนิติบุคคลอาคารชุด ดีคอน ไพร์ม รัตนาธิเบศร์ ตั้งอยู่เลขที่ 234 ถนนรัตนาธิเบศร์ ตำบลไทรม้า อำเภอไทรม้า จังหวัดนนทบุรี ได้รับความเห็นชอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยมีเงื่อนไขให้บริษัทฯ เจ้าของโครงการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานฯ อย่างเคร่งครัดประกอบกับพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2561 มาตรา 51/5 กำหนดให้ผู้ดำเนินการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ระยะดำเนินการเสนอต่อเทศบาลเมืองไทรม้า ซึ่งเป็นหน่วยงานอนุญาต เพื่อรวบรวมนำส่งให้สำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัดนนทบุรี และสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเพื่อพิจารณาต่อไป

บัดนี้ นิติบุคคลอาคารชุด ดีคอน ไพร์ม รัตนาธิเบศร์ ได้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ เสร็จเรียบร้อยแล้วดังสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 และ 2 จึงขอส่งให้เทศบาลเมืองไทรม้าในฐานะหน่วยงานอนุญาตดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายศุภกิจ ปรมาภูติ)
ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ดีคอน ไพร์ม รัตนาธิเบศร์

สป. 31 ก.ค. 67

ภาคผนวกที่ 2-2
รายงานสรุปผลการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย (ทส.2)

รายงานสรุปผลการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย

ชื่อแหล่งกำเนิดมลพิษ : คอนโดดีคอนไพร์มรัตนาธิเบศร์

เหล่งกำเนิดมลพิษ ตั้งอยู่เลขที่ : 234 หมู่ที่ : - ซอย : -

ำนน : รัตนาธิเบศร์ แขวง/ตำบล : ไทรม้า เขต/ตำบล : เมืองนนทบุรี

งหวัด : นนทบุรี โทรศัพท์ : 0953860405 โทรสาร : -

ี่ : เป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษ

ประกอบกิจการประเภท : อาคารชุด

ประเภทย่อย : ประเภท ก ตั้งแต่ 500 ห้องขึ้นไป จำนวนห้อง : 638

สังกัด : < สังกัด>

บอนุญาตเลขที่ (ถ้ามี) : ออกให้โดย : หมดอายุ : วว/ดด/ปปปป

ในการนี้ ขอรายงานสรุปผลการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย ของแหล่งกำเนิดมลพิษสำหรับ เดือน กรกฎาคม พ.ศ. 2567 ามที่ได้กำหนดในมาตรา 80 แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 ในฐานะ

ลงชื่อ นางสาววรสุดารัตน์ ประเสริฐศรี เจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษ

ลงชื่อ _____ ผู้ควบคุมระบบบำบัดน้ำเสีย

ใบอนุญาตเลขที่ _____ หมดอายุ _____

ออกให้โดย _____

ลงชื่อ _____ ผู้รับจ้างให้บริการบำบัดน้ำเสีย

ใบอนุญาตเลขที่ _____ หมดอายุ _____

ออกให้โดย _____

. ข้อมูลเกี่ยวกับระบบน้ำเสีย และแหล่งรองรับน้ำทิ้ง

(1) ประเภท / ชนิดของระบบบำบัดน้ำเสีย ความสามารถในการบำบัดน้ำเสีย

1. ระบบบำบัดน้ำเสียแบบแอกทิเวเต็ดสลัดจ์ (Activated Sludge Process) 375.25 ลบ.ม./วัน

(2) การทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย [X] แบบต่อเนื่อง ชั่วโมง/วัน

[ ] แบบไม่ต่อเนื่อง (ระบุ)

(3) อุปกรณ์และเครื่องมือที่ใช้ในระบบบำบัดน้ำเสีย [X] เครื่องสูบน้ำ [X] ระบบเติมอากาศ

[X] เครื่องกวน/ผสมน้ำเสีย [ ] เครื่องกวน/ผสมสารเคมี

[X] เครื่องสูบตะกอน [ ] อื่นๆ

[ ] อื่นๆ

[ ] อื่นๆ

(4) แหล่งรองรับน้ำทิ้ง (ระบุ)

(5) วิธีจัดการตะกอนที่เกิดขึ้นจากระบบบำบัดน้ำเสียและวิธีการกำจัด

3. สรุปผลการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสียเป็นรายเดือน

(1) ปริมาณการใช้ไฟฟ้าของระบบบำบัดน้ำเสีย (หน่วย) 1,333.000 หน่วย

(2) ปริมาณน้ำใช้ในทุกกิจกรรมของแหล่งกำเนิดมลพิษ (ลบ.ม.) 5,120.000 ลบ.ม.

(3) ปริมาณน้ำเสียที่เข้าระบบบำบัดน้ำเสีย (ลบ.ม.) 4,096.000 ลบ.ม.

(4) การระบายน้ำทิ้งจากระบบบำบัดน้ำเสีย [X] ระบายทุกวัน

[ ] ระบายบางวัน (ระบุจำนวนวันที่ระบาย) วัน

[ ] ไม่ระบายเลย

(5) ปริมาณสารเคมี หรือสารสกัดชีวภาพที่ใช้

	ปริมาณ	หน่วย
1.	0.000	กิโลกรัม

(6) การทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย

ระบบบำบัดน้ำเสีย	[X] ปกติ	[ ] ผิดปกติ
เครื่องสูบน้ำ	[X] ปกติ	[ ] ผิดปกติ
ระบบเติมอากาศ	[X] ปกติ	[ ] ผิดปกติ
เครื่องกวน/ผสมน้ำเสีย	[X] ปกติ	[ ] ผิดปกติ
เครื่องสูบตะกอน	[X] ปกติ	[ ] ผิดปกติ

(7) ปริมาณตะกอนส่วนเกินที่เกิดขึ้นจากระบบนำบัดน้ำเสียที่นำไปกำจัด 0.00 กิโลกรัม

(8) ปัญหา อุปสรรค และแนวทางแก้ไข

คำเตือน ๑. เจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษ ผู้ควบคุมระบบบำบัดน้ำเสีย หรือผู้รับจ้างให้บริการบำบัดน้ำเสียผู้ใดไม่จัดเก็บสถิติ ข้อมูล หรือไม่ทำบันทึกหรือรายงานตามมาตรา ๘๐ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับตามมาตรา ๑๐๖

๒. ผู้ควบคุมระบบบำบัดน้ำเสียหรือผู้รับจ้างให้บริการบำบัดน้ำเสียผู้ใดทำบันทึกหรือรายงานโดยแสดงข้อความอันเป็นเท็จ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท หรือทั้งจำทั้งปรับตามมาตรา ๑๐๗

รายงานสรุปผลการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย

ชื่อแหล่งกำเนิดมลพิษ : คอนโดดีคอนไพร์มรัตนาธิเบศร์

หล่งกำเนิดมลพิษ ตั้งอยู่เลขที่ : 234 หมู่ที่ : - ซอย : -

นน : รัตนาธิเบศร์ แขวง/ตำบล : ไทรม้า เขต/ตำบล : เมืองนนทบุรี

งหวัด : นนทบุรี โทรศัพท์ : 0953860405 โทรสาร : -

: เป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษ

ระกอบกิจการประเภท : อาคารชุด

ประเภทย่อย : ประเภท ก ตั้งแต่ 500 ห้องขึ้นไป จำนวนห้อง : 638

สังกัด : < สังกัด>

บอนุญาตเลขที่ (ถ้ามี) : ออกให้โดย : หมดอายุ : วว/ดด/ปปปป

ในการนี้ ขอรายงานสรุปผลการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย ของแหล่งกำเนิดมลพิษสำหรับ เดือน สิงหาคม พ.ศ. 2567 ามที่ได้กำหนดในมาตรา 80 แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 ในฐานะ

ลงชื่อ นางสาววรสุดารัตน์ ประเสริฐศรี เจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษ

ลงชื่อ _____ ผู้ควบคุมระบบบำบัดน้ำเสีย

ใบอนุญาตเลขที่ _____ หมดอายุ _____

ออกให้โดย _____

ลงชื่อ _____ ผู้รับจ้างให้บริการบำบัดน้ำเสีย

ใบอนุญาตเลขที่ _____ หมดอายุ _____

ออกให้โดย _____

. ข้อมูลเกี่ยวกับระบบน้ำเสีย และแหล่งรองรับน้ำทิ้ง

(1) ประเภท / ชนิดของระบบบำบัดน้ำเสีย ความสามารถในการบำบัดน้ำเสีย

1. ระบบบำบัดน้ำเสียแบบแอกทิเวเต็ดสลัดจ์ (Activated Sludge Process) 375.25 ลบ.ม./วัน

(2) การทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย [X] แบบต่อเนื่อง ชั่วโมง/วัน

[ ] แบบไม่ต่อเนื่อง (ระบุ)

(3) อุปกรณ์และเครื่องมือที่ใช้ในระบบบำบัดน้ำเสีย [X] เครื่องสูบน้ำ [X] ระบบเติมอากาศ

[X] เครื่องกวน/ผสมน้ำเสีย [ ] เครื่องกวน/ผสมสารเคมี

[X] เครื่องสูบตะกอน [ ] อื่นๆ

[ ] อื่นๆ

[ ] อื่นๆ

(4) แหล่งรองรับน้ำทิ้ง (ระบุ)

(5) วิธีจัดการตะกอนที่เกิดขึ้นจากระบบบำบัดน้ำเสียและวิธีการกำจัด

3. สรุปผลการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสียเป็นรายเดือน

(1) ปริมาณการใช้ไฟฟ้าของระบบบำบัดน้ำเสีย (หน่วย) 1,291.000 หน่วย

(2) ปริมาณน้ำใช้ในทุกกิจกรรมของแหล่งกำเนิดมลพิษ (ลบ.ม.) 5,143.000 ลบ.ม.

(3) ปริมาณน้ำเสียที่เข้าระบบบำบัดน้ำเสีย (ลบ.ม.) 4,114.400 ลบ.ม.

(4) การระบายน้ำทิ้งจากระบบบำบัดน้ำเสีย [X] ระบายทุกวัน

[ ] ระบายบางวัน (ระบุจำนวนวันที่ระบาย) วัน

[ ] ไม่ระบายเลย

(5) ปริมาณสารเคมี หรือสารสกัดชีวภาพที่ใช้

	ปริมาณ	หน่วย
1.	0.000	กิโลกรัม

(6) การทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย

ระบบบำบัดน้ำเสีย	[X] ปกติ	[ ] ผิดปกติ
เครื่องสูบน้ำ	[X] ปกติ	[ ] ผิดปกติ
ระบบเติมอากาศ	[X] ปกติ	[ ] ผิดปกติ
เครื่องกวน/ผสมน้ำเสีย	[X] ปกติ	[ ] ผิดปกติ
เครื่องสูบตะกอน	[X] ปกติ	[ ] ผิดปกติ

(7) ปริมาณตะกอนส่วนเกินที่เกิดขึ้นจากระบบนำบัดน้ำเสียที่นำไปกำจัด 0.00 กิโลกรัม

(8) ปัญหา อุปสรรค และแนวทางแก้ไข

คำเตือน ๑. เจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษ ผู้ควบคุมระบบบำบัดน้ำเสีย หรือผู้รับจ้างให้บริการบำบัดน้ำเสียผู้ใดไม่จัดเก็บสถิติ ข้อมูล หรือไม่ทำบันทึกหรือรายงานตามมาตรา ๘๐ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับตามมาตรา ๑๐๖

๒. ผู้ควบคุมระบบบำบัดน้ำเสียหรือผู้รับจ้างให้บริการบำบัดน้ำเสียผู้ใดทำบันทึกหรือรายงานโดยแสดงข้อความอันเป็นเท็จ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท หรือทั้งจำทั้งปรับตามมาตรา ๑๐๗

รายงานสรุปผลการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย

ชื่อแหล่งกำเนิดมลพิษ : คอนโดดีคอนไพร์มรัตนาธิเบศร์

เหล่งกำเนิดมลพิษ ตั้งอยู่เลขที่ : 234 หมู่ที่ : - ซอย : -

ถนน : รัตนาธิเบศร์ แขวง/ตำบล : ไทรม้า เขต/ตำบล : เมืองนนทบุรี

จังหวัด : นนทบุรี โทรศัพท์ : 0953860405 โทรสาร : -

ที่ : เป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษ

ประกอบกิจการประเภท : อาคารชุด

ประเภทย่อย : ประเภท ก ตั้งแต่ 500 ห้องขึ้นไป จำนวนห้อง : 638

สังกัด : < สังกัด>

ใบอนุญาตเลขที่ (ถ้ามี) : ออกให้โดย : หมดอายุ : ววว/ดดด/ปปปป

ในการนี้ ขอรายงานสรุปผลการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย ของแหล่งกำเนิดมลพิษสำหรับ เดือน กันยายน พ.ศ. 2567 ตามที่ได้กำหนดในมาตรา 80 แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 ในฐานะ

ลงชื่อ นางสาววรสุดารัตน์ ประเสริฐศรี เจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษ

ลงชื่อ _____ ผู้ควบคุมระบบบำบัดน้ำเสีย

ใบอนุญาตเลขที่ _____ หมดอายุ _____

ออกให้โดย _____

ลงชื่อ _____ ผู้รับจ้างให้บริการบำบัดน้ำเสีย

ใบอนุญาตเลขที่ _____ หมดอายุ _____

ออกให้โดย _____

. ข้อมูลเกี่ยวกับระบบน้ำเสีย และแหล่งรองรับน้ำทิ้ง

(1) ประเภท / ชนิดของระบบบำบัดน้ำเสีย ความสามารถในการบำบัดน้ำเสีย

1. ระบบบำบัดน้ำเสียแบบแอกทิเวเต็ดสลัดจ์ (Activated Sludge Process) 375.25 ลบ.ม./วัน

(2) การทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย [X] แบบต่อเนื่อง ชั่วโมง/วัน

[ ] แบบไม่ต่อเนื่อง (ระบุ)

(3) อุปกรณ์และเครื่องมือที่ใช้ในระบบบำบัดน้ำเสีย [X] เครื่องสูบน้ำ [X] ระบบเติมอากาศ

[X] เครื่องกวน/ผสมน้ำเสีย [ ] เครื่องกวน/ผสมสารเคมี

[X] เครื่องสูบตะกอน [ ] อื่นๆ

[ ] อื่นๆ

[ ] อื่นๆ

(4) แหล่งรองรับน้ำทิ้ง (ระบุ)

(5) วิธีจัดการตะกอนที่เกิดขึ้นจากระบบบำบัดน้ำเสียและวิธีการกำจัด

3. สรุปผลการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสียเป็นรายเดือน

(1) ปริมาณการใช้ไฟฟ้าของระบบบำบัดน้ำเสีย (หน่วย) 2,513.000 หน่วย

(2) ปริมาณน้ำใช้ในทุกกิจกรรมของแหล่งกำเนิดมลพิษ (ลบ.ม.) 4,869.000 ลบ.ม.

(3) ปริมาณน้ำเสียที่เข้าระบบบำบัดน้ำเสีย (ลบ.ม.) 3,895.200 ลบ.ม.

(4) การระบายน้ำทิ้งจากระบบบำบัดน้ำเสีย [X] ระบายทุกวัน

[ ] ระบายบางวัน (ระบุจำนวนวันที่ระบาย) วัน

[ ] ไม่ระบายเลย

(5) ปริมาณสารเคมี หรือสารสกัดชีวภาพที่ใช้

	ปริมาณ	หน่วย
1.	20.000	กิโลกรัม

(6) การทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย

ระบบบำบัดน้ำเสีย	[X] ปกติ	[ ] ผิดปกติ
เครื่องสูบน้ำ	[X] ปกติ	[ ] ผิดปกติ
ระบบเติมอากาศ	[X] ปกติ	[ ] ผิดปกติ
เครื่องกวน/ผสมน้ำเสีย	[X] ปกติ	[ ] ผิดปกติ
เครื่องสูบตะกอน	[X] ปกติ	[ ] ผิดปกติ

(7) ปริมาณตะกอนส่วนเกินที่เกิดขึ้นจากระบบนำบัดน้ำเสียที่นำไปกำจัด 0.00 กิโลกรัม

(8) ปัญหา อุปสรรค และแนวทางแก้ไข

คำเตือน ๑. เจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษ ผู้ควบคุมระบบบำบัดน้ำเสีย หรือผู้รับจ้างให้บริการบำบัดน้ำเสียผู้ใดไม่จัดเก็บสถิติ ข้อมูล หรือไม่ทำบันทึกหรือรายงานตามมาตรา ๘๐ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับตามมาตรา ๑๐๖

๒. ผู้ควบคุมระบบบำบัดน้ำเสียหรือผู้รับจ้างให้บริการบำบัดน้ำเสียผู้ใดทำบันทึกหรือรายงานโดยแสดงข้อความอันเป็นเท็จ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท หรือทั้งจำทั้งปรับตามมาตรา ๑๐๗

ภาคผนวกที่ 2-3
แบบบันทึกมิเตอร์ระบบบำบัดน้ำเสียประจำปี 2024

dcon prime

Daily Record

แบบฟอร์มรายงานการจดบันทึกมิเตอร์ไฟฟ้าบ่อบัดรายวันประจำเดือน

ประจำเดือน ~~กันยายน~~ กันยายน *2567*

Building / *อาคาร คอนโดดีคอน ไพร์ม รัตนาธิเบศร์*

Date / วันที่	ปริมาณการใช้ไฟฟ้าของระบบบ่อบำบัดน้ำเสีย (หน่วย)	ปริมาณน้ำใช้ในทุกกิจกรรมของแหล่งกำเนิดมลพิษ (ลบ.ม.)	ปริมาณน้ำเสียที่เข้าระบบ (ลบ.ม.)	การระบายน้ำทิ้งจากระบบบำบัดน้ำเสีย (ระบาย/ไม่ระบาย)	ปริมาณสารเคมีหรือสารสกัดชีวภาพที่ใช้ (ขัน/ปริมาณ)(ลิตรหรือกิโลกรัม)	การทำงานของระบบบ่อบำบัด				Recorded By บันทึกโดย	Checked By Tech Sup. หัวหน้าช่าง
						ระบบบำบัดน้ำเสีย(ปกติ/ไม่ปกติ)	เครื่องสูบน้ำ(ปกติ/ไม่ปกติ)	เครื่องเติมอากาศ (ปกติ/ไม่ปกติ	เครื่องกวนผสมน้ำเสีย(ปกติ/ไม่ปกติ)		
1	41	173	138.4								
2	42	169	135.2								
3	42	169	135.2								
4	41	161	128.8								
5	42	171	136.8								
6	42	158	126.4								
7	42	174	139.2								
8	41	182	145.6								
9	42	158	126.4								
10	42	125	100								
11	41	190	152								
12	42	131	104.8								
13	42	189	151.2								
14	42	174	139.2								
15	41	178	142.4								
16	42	166	132.8								
17	42	157	125.6								
18	42	159	127.2								
19	41	160	128								
20	42	152	121.6								
21	41	172	137.6								
22	42	195	156								
23	41	154	123.2								
24	40	163	130.4								
25	42	167	133.6								
26	41	160	128								
27	42	154	123.2								
28	41	176	136								
29	41	179	143.2								
30	42	170	136								
31											
			0		0		0			○This Month / *เดือนปัจจุบัน*	
										○ Last Month / *เดือนที่ผ่านมา*	

หมายเหตุ

Suggestion / ข้อเสนอแนะ

.....

.....

.....

.....

Verified by / *ทวนสอบโดย*

Signature/*ลายเซ็น*

Date/*วันที่*

Building Manager/*ผู้จัดการอาคาร*

dcon prime

A.P.M

Daily Record

แบบฟอร์มรายงานการจดบันทึกมิเตอร์ไฟฟ้าบ่อบัดรายวันประจำเดือน

ประจำเดือน ~~กันยายน~~ ตุลาคม *2567*

Building / *อาคาร คอนโดดีคอน ไพร์ม รัตนาธิเบศร์*

Date / วันที่	ปริมาณการใช้ไฟฟ้าของระบบบ่อบำบัดน้ำเสีย (หน่วย)	ปริมาณน้ำใช้ในทุกกิจกรรมของแหล่งกำเนิดมลพิษ (ลบ.ม.ฉ)	ปริมาณน้ำเสียที่เข้าระบบ (ลบ.ม.)	การระบายน้ำทิ้งจากระบบบำบัดน้ำเสีย (ระบาย/ไม่ระบาย)	ปริมาณสารเคมีหรือสารสกัดชีวภาพที่ใช้ (ชื่อ/ปริมาณ)(ลิตรหรือกิโลกรัม)	การทำงานของระบบบ่อบำบัด				Recorded By บันทึกโดย	Checked By Tech Sup. หัวหน้าช่าง
						ระบบบำบัดน้ำเสีย(ปกติ/ไม่ปกติ)	เครื่องสูบน้ำ(ปกติ/ไม่ปกติ)	เครื่องเติมอากาศ (ปกติ/ไม่ปกติ	เครื่องกวนผสมน้ำเสีย(ปกติ/ไม่ปกติ)		
1	41	151	120.6								
2	42	165	132								
3	41	161	128.8								
4	42	144	115.2								
5	41	185	148								
6	42	173	138.4								
7	4.2	161	128.8								
8	41	154	123.2								
9	4.2	173	138.4								
10	42	151	120.8								
11	4.1	163	130.4								
12	4.2	153	122.4								
13	4.1	174	~~138.4~~	139.2							
14	4.2	167	133.6								
15	4.2	157	125.6								
16	4.1	178	142.4								
17	4.2	161	128.8								
18	4.1	156	124.8								
19	4.1	170	168.2								
20	41	176	174.2								
21	4.2	161	128.8								
22	4.1	151	120.8								
23	4.2	170	168.2								
24	4.1	145	116								
25	4.2	162	129.6								
26	4.1	168	134.4								
27	4.2	167	133.6								
28	4.2	169	135.2								
29	4.2	165	132								
30											
31											
			0		0		0			○This Month / *เดือนปัจจุบัน*	
										○ Last Month / *เดือนที่ผ่านมา*	

หมายเหตุ

Suggestion / ข้อเสนอแนะ

.....

.....

.....

.....

Verified by / *ทวนสอบโดย*

Signature/*ลายเซ็น*

Building Manager/*ผู้จัดการอาคาร*

Date/*วันที่*

dcon prime

Daily Record

แบบฟอร์มรายงานการจดบันทึกมิเตอร์ไฟฟ้าบ่อบัดรายวันประจำเดือน
พ.ค.

ประจำเดือน ~~กรกฎาคม~~ 2567

Building / *อาคาร คอนโดดีคอน ไพร์ม รัตนาธิเบศร์*

Date / วันที่	ปริมาณการใช้ไฟฟ้าของระบบบ่อบำบัดน้ำเสีย (หน่วย)	ปริมาณน้ำใช้ในทุกกิจกรรมของแหล่งกำเนิดมลพิษ (ลบ.ม.ฉ)	ปริมาณน้ำเสียที่เข้าระบบ (ลบ.ม.)	การระบายน้ำทิ้งจากระบบบำบัดน้ำเสีย (ระบาย/ไม่ระบาย)	ปริมาณสารเคมีหรือสารสกัดชีวภาพที่ใช้ (ชื่อ/ปริมาณ)(ลิตรหรือกิโลกรัม)	การทำงานของระบบบ่อบำบัด				Recorded By บันทึกโดย	Checked By Tech Sup. หัวหน้าช่าง
						ระบบบำบัดน้ำเสีย(ปกติ/ไม่ปกติ)	เครื่องสูบน้ำ(ปกติ/ไม่ปกติ)	เครื่องเติมอากาศ (ปกติ/ไม่ปกติ	เครื่องกวนผสมน้ำเสีย(ปกติ/ไม่ปกติ)		
1	4.2	162	129.6								
2	4.2	162	129.6								
3	4.1	181	144.8								
4	4.1	169	135.2								
5	4.2	162	129.6								
6	4.2	163	130.4								
7	4.1	157	125.6								
8	4.1	152	121.6								
9	4.1	133	106.4								
10	4.2	163	130.4								
11	4.2	167	133.6								
12	4.3	168	134.4								
13	4.2	60	48								
14	4.2	202	161.6								
15	4.2	245	196								
16	4.1	249	199.2								
17	5.2	201	160.8								
18	4.1	180	144								
19	4.2	165	132								
20	4.2	165	132								
21	4.1	153	122.4								
22	4.2	158	126.4								
23	4.1	153	122.4								
24											
25											
26											
27											
28											
29											
30											
31											
			0		0		0			⊙This Month / *เดือนปัจจุบัน*	
										⊙ Last Month / *เดือนที่ผ่านมา*	

หมายเหตุ

Suggestion / ข้อเสนอแนะ

.....

.....

.....

.....

Verified by / *ทวนสอบโดย*

Signature/*ลายเซ็น*

Building Manager/*ผู้จัดการอาคาร*

Date/*วันที่*

ภาคผนวกที่ 2-4
เอกสารแผน Preventive Maintenance

โครงการ Dcon Prime Rattanthibet

ลำดับ	กฎหมาย	ความถี่	จำนวน/ปี	2023	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec	หมายเหตุ
1	ทส 2	Monthly	12	Plan	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec	ส่งภายใน 5 ของเดือน
				Actual	2/2/67	2/3/67	1/4/67	3/5/67	4/6/67	2/7/67							เพื่อแนบรายงานภายใน 10 ของเดือน
2	EIA	2/Halfyearly	2	Plan	Jan						Jul						มกราคม(ส่ง ก.ค.-ธ.ค.2567)
				Actual	27/1/67	✕	✕	✕	✕	✕							กรกฎาคม(ส่ง ม.ค.-มิ.ย. 2568)
	ตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้ง	ตามเงื่อนไข EIA	12	Plan	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec	EIA ระบุ 12 ครั้ง/ปี
				Actual	5/1/67	9/02/67	7/03/67	7/04/67	7/05/67	10/06/67							
	สูบกากตะกอน	ตามเงื่อนไข EIA	12	Plan	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec	EIA ไม่กำหนด
				Actual	✕	16/02/67	✕	✕	✕	28/06/67							แผนสูบ พ.ค.67
	ตรวจสอบคุณภาพน้ำดี	ตามเงื่อนไข EIA	12	Plan	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec	EIA ระบุ 12 ครั้ง/ปี
				Actual	5/1/67	9/2/67	7/03/67	7/04/67	7/05/67	10/06/67							
	น้ำดี(ล้างแท็งค์)	ตามเงื่อนไข EIA	2	Plan												Dec	EIA ระบุล้างแท็งค์ 2 ครั้ง/ปี
				Actual	✕	✕	✕	✕	✕	✕							แผนล้าง 24-25/08/67
	ตรวจสอบคุณภาพน้ำสระว่ายน้ำ	ตามเงื่อนไข EIA	12	Plan	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec	EIA ระบุ 12 ครั้ง/ปี
				Actual	5/1/67	9/2/67	7/03/67	7/04/67	7/05/67	10/06/67							
	สระว่ายน้ำ(ล้างแท็งค์)	ตามเงื่อนไข EIA		Plan													EIA ไม่กำหนด
				Actual				✕									
3	Fire drill	Yearly	1	Plan												Dec	
				Actual				✕									
4	รายงานตรวจสอบอาคาร (ร 1)	Yearly	1	Plan				Apr									
	ครบกำหนดวันที่ 19/1/2566			Actual				23/04/67									ติดตามใบ ร.1
5	Preventive maintenance 5.1 EE (RMU,TR,MDB)	Yearly	1	Plan								Aug					
	*Batterry ระบบต่างๆ			Actual				✕									
	EE (เครื่องกำเนิดไฟฟ้า(GENERATOR))	Yearly	1	Plan					May								
				Actual				✕									
	*Batterry ระบบต่างๆ	2 Yearly	1	Plan										Oct			ครบกำหนด 2568
				Actual													
	EE (*Batterry ระบบต่างๆ) Emer	2 Yearly	1	Plan										Oct			ครบกำหนด 2568
				Actual													
	EE (*Batterry ระบบต่างๆ) Exit	2 Yearly	1	Plan										Oct			ครบกำหนด 2568
				Actual													
	Fire Alarm (Battery)	2 Yearly	1	Plan													ครบกำหนด 2568
				Actual													
	Battery (Backup)	2 Yearly	1	Plan								Aug					ครบกำหนด 2568
				Actual													
	5.2 ME (เครื่องยนต์ดับเพลิง(FIRE PUMP))	Yearly	1	Plan	Jan												
				Actual													
	**Batterry ระบบต่างๆ	2 Yearly	1	Plan	Jan												ครบกำหนด 2568
				Actual													

Preventive Maintenance	(มาตรฐาน SSM) แนวสูง																
5.5 Electrical System																	
Elevator (Battery)	2 Yearly	1	Plan				Apr										ครบกำหนด 2568
			Actual														
5.6 Communication System																	

Telephone & Pabx (Battery)	2 Yearly	1	Plan													
			Actual													
5.7 Security System																
Access Control (Battery)	2 Yearly	1	Plan								Aug					ครบกำหนด 2568
			Actual													
'Gate Barrier (Battery)	2 Yearly	1	Plan								Aug					ครบกำหนด 2568
			Actual													
5.8 Fire Protection System																
Roof Tank																
ล้างแท้งค์น้ำดาดฟ้า	2 Yearly		Plan													อยู่ในข้อกำหนด EIA
			Actual													
ตรวจสอบคุณภาพน้ำ	Yearly		Plan													อยู่ในข้อกำหนด EIA
			Actual													
Underground Tank																
ล้างแท้งค์น้ำใต้ดิน	2 Yearly		Plan													อยู่ในข้อกำหนด EIA
			Actual													
ตรวจสอบคุณภาพน้ำ	Yearly		Plan													อยู่ในข้อกำหนด EIA
			Actual													
Swimming Pool																
Surge Tank (ล้าง แท้งค์)	2 Yearly	1	Plan													ครบกำหนดปี 2568
			Actual													
ตรวจสอบคุณภาพน้ำ	Yearly		Plan													อยู่ในข้อกำหนด EIA
			Actual													
Waste Water Treatment System																
สูบตะกอน	Yearly	1	Plan													
			Actual													
ตรวจสอบคุณภาพน้ำ	Yearly		Plan													อยู่ในข้อกำหนด EIA
			Actual													

รายงานโดย : ☐ BM ☐ VM	ตรวจสอบโดย : Area Manager	รับรองรายงานโดย : Zone Manager
ชื่อ : _____รุจิรัตน์ ฤกษ์ฐิตินันท์ _____	ชื่อ : _____วุฒิวิทย์ กำแก้ว_____	ชื่อ : ภคมน ภาณุธนศรี _____
วันที่ : (_____ / _____ / _____)	วันที่ : (_____ / _____ / _____)	วันที่ : (_____ / _____ / _____)

ภาคผนวกที่ 2-5
ข้อกำหนดและข้อบังคับ โครงการ ดีคอนไพร์ม

สารบัญ

	หน้า
หมวดที่ 1 บททั่วไป	2
หมวดที่ 2 วัตถุประสงค์	3
หมวดที่ 3 ทรัพย์ส่วนกลาง	5
หมวดที่ 4 ทรัพย์ส่วนบุคคล	6
หมวดที่ 5 อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง	6
หมวดที่ 6 การออกค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วม	7
หมวดที่ 7 การถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของบุคคล หรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นต่างด้าว	9
หมวดที่ 8 การใช้ทรัพย์ส่วนบุคคล	9
หมวดที่ 9 การจัดการทรัพย์ส่วนกลาง	11
หมวดที่ 10 การใช้ทรัพย์ส่วนกลาง	11
หมวดที่ 11 ที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด	12
หมวดที่ 12 คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด	14
หมวดที่ 13 การประชุมใหญ่เจ้าของร่วม	16
หมวดที่ 14 การยกเลิกอาคารชุด	19
หมวดที่ 15 บทลงโทษ	19
หมวดที่ 16 บทเฉพาะกาล	20
บัญชีแสดงอัตราส่วนที่เจ้าของแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง	21

สำเนาถูกต้อง
(นางสาวกิ่งแก้ว ขอเพิ่มกลาง)
เจ้าพนักงานที่ดินปฏิบัติงาน
๒๗ พ.ค. ๒๕๖๑

"ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว"
เมื่อวันที่ ๒๗ มิถุนายน ๒๕๖๑
(นายพิชญ์ พ่วงพงษ์)
นักวิชาการที่ดินชำนาญการพิเศษ รักษาราชการแทน
เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี

ข้อบังคับ

นิติบุคคลอาคารชุด ดีคอน ไพร์ม รัตนาธิเบศร์

หมวดที่ 1
บททั่วไป

ข้อที่ 1 ข้อบังคับนี้เรียกว่า "ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ดีคอน ไพร์มรัตนาธิเบศร์ และนิติบุคคลอาคารชุดนี้มีชื่อว่า "นิติบุคคลอาคารชุดดีคอน ไพร์มรัตนาธิเบศร์"เขียนเป็นภาษังกฤษว่า "Dcon Prime RattanathibetJuristic Person"

ข้อที่ 2 ในข้อบังคับนี้

"พระราชบัญญัติอาคารชุด"	หมายถึง	พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 , พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2534 , พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2542, และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ตลอดทั้งให้รวมถึงพระราชบัญญัติอาคารชุดที่จะมีการตราขึ้นใหม่ หรือที่จะมีการปรับปรุงแก้ไขเพิ่มเติมในอนาคต
"เจ้าของโครงการ"	หมายถึง	บริษัท อรดา จำกัด
"อาคารชุด"	หมายถึง	อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง ในที่นี้ คือ อาคารชุด ดีคอน ไพร์มรัตนาธิเบศร์
"เจ้าของร่วม"	หมายถึง	เจ้าของห้องชุดในอาคารชุด ดีคอน ไพร์มรัตนาธิเบศร์
"คณะกรรมการ"	หมายถึง	คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดดีคอน ไพร์มรัตนาธิเบศร์
"กรรมการ"	หมายถึง	กรรมการนิติบุคคลอาคารชุดดีคอน ไพร์มรัตนาธิเบศร์
"นิติบุคคลอาคารชุด"	หมายถึง	นิติบุคคลอาคารชุด ดีคอน ไพร์มรัตนาธิเบศร์
"ผู้จัดการ"	หมายถึง	ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ดีคอน ไพร์มรัตนาธิเบศร์
"ห้องชุด"	หมายถึง	ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นเฉพาะส่วนของแต่ละบุคคล
"ทรัพย์ส่วนกลาง"	หมายถึง	ส่วนของอาคารชุดที่มิใช่ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดและที่ดินหรือทรัพย์สินอันมีไว้เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน
"ทรัพย์ส่วนบุคคล"	หมายถึง	ห้องชุดและหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย
"เงินกองทุน"	หมายถึง	เงินทุนสำรองสำหรับนิติบุคคลอาคารชุดตามข้อบังคับหรือตามมติที่ประชุมใหญ่
"ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง"	หมายถึง	ค่าใช้จ่ายที่เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกในการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อประโยชน์ต่อส่วนรวม
"อัตราส่วนกรรมสิทธิ์"	หมายถึง	อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับ
"การประชุมใหญ่"	หมายถึง	การประชุมใหญ่สามัญหรือการประชุมใหญ่วิสามัญของเจ้าของร่วมแล้วแต่กรณี
"หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด"	หมายถึง	หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมใน

(นางสาวสุวิมร ใจจง)
นักวิชาการที่ดินชำนาญการ
สำเนาถูกต้อง
(นางสาวกิ่งแก้ว ขอเพิ่มกลาง)
เจ้าพนักงานที่ดินปฏิบัติงาน
๒๗ พ.ค. ๒๕๖๑

		ทรัพย์ส่วนกลาง
"ข้อบังคับ"	หมายถึง	ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ดีคอน ไพร์มรัตนาธิเบศร์
"ประกาศ"	หมายถึง	ประกาศของนิติบุคคลอาคารชุด รวมถึงประกาศของคณะกรรมการหรือผู้จัดการอันเกี่ยวกับหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดการจัดการดูแลรักษาการใช้ทรัพย์ส่วนบุคคล การใช้ทรัพย์ส่วนกลาง และ อื่น ๆ
"พนักงานเจ้าหน้าที่"	หมายถึง	ผู้ซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งให้ปฏิบัติการตามพระราชบัญญัติอาคารชุด
"รัฐมนตรี"	หมายถึง	รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัติอาคารชุด

ข้อ 3 การใช้ประโยชน์ภายในห้องชุด เจ้าของร่วมหรือบุคคลที่เจ้าของร่วมอนุญาตให้ใช้ห้องชุดจะใช้ประโยชน์ภายในห้องชุดเพื่อการพักอาศัย ได้แก่ ห้องชุดเลขที่ 234/1 - 234/638 และเพื่อการพาณิชย์ ห้องชุดเลขที่ 234/639 – 234/641

ข้อ 4 ข้อบังคับนี้ ให้ใช้บังคับกับเจ้าของร่วม รวมถึงคู่สมรสของเจ้าของร่วม บริวาร ผู้รับจำนอง ผู้เช่า ตัวแทน ผู้ครอบครอง ผู้อาศัย ผู้มาเยือน ตลอดจนบุคคลอื่นใด นับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด

ข้อ 5 กรณีที่มิได้ตราไว้ในข้อบังคับนี้ ให้นำบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2534 และ พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่3) พ.ศ. 2542 และ พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 รวมถึงกฎหมายอาคารชุดที่จะมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมในภายหน้า ตลอดจนบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแห่งแพ่งและพาณิชย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องมาใช้บังคับโดยอนุโลม

ข้อที่ 6 การแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้ จะกระทำได้ก็แต่โดยมติของที่ประชุมใหญ่และผู้จัดการต้องนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่ เจ้าของร่วมมีมติ

หมวดที่ 2
วัตถุประสงค์

ข้อ 7 นิติบุคคลอาคารชุดฯ มีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุด และให้มีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ดังต่อไปนี้

7.1 ดำเนินกิจการ และบำรุงดูแลรักษาระบบสาธารณูปโภคให้อยู่ในสภาพที่เจ้าของร่วมสามารถใช้ประโยชน์ได้ดีตลอดเวลา ดำเนินการในเรื่องการใช้จ่าย การฝากเงิน ถอนเงิน การจัดสรรเงิน และดำเนินการเรียกเก็บเงินเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายดังกล่าว ตลอดจนเพื่อการชำระภาษีอากรที่นิติบุคคลอาคารชุด จะต้องชำระให้แก่ทางราชการ

7.2 จัดการดำเนินการด้วยวิธีใดๆ เพื่อความปลอดภัย และป้องกันอุบัติเหตุของอาคารชุด และทรัพย์ส่วนกลาง รวมทั้งทำสัญญาประกันเสี่ยงภัยทุกชนิดกับบริษัทประกันภัยในนามนิติบุคคลอาคารชุด

7.3 จัดการดูแล รักษา และซ่อมแซมบรรดาทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดที่มีอยู่ และที่จะจัดให้มีขึ้นในอนาคตให้อยู่ในสภาพที่เจ้าของร่วมในอาคารชุดใช้ประโยชน์ได้ตลอดเวลา รวมถึงกำหนดวิธีและระเบียบการใช้ทรัพย์ส่วนกลาง

7.4 ดำเนินการติดต่อว่าจ้างหน่วยงานราชการ รัฐวิสาหกิจ บริษัท ห้างร้าน หรือบุคคลภายนอก

สำเนาถูกต้อง
(นางสาวกิ่งแก้ว ชอเพิ่มกลาง)
เจ้าพนักงานที่ดินปฏิบัติงาน
๒๔ พ.ค. ๒๕๕๔

(นางสาวสุรีพร ใจจง)
นักวิชาการที่ดินชำนาญการ

ดูแลรักษา และซ่อมแซมบรรดาทรัพย์ส่วนกลางในอาคารชุด ตลอดทั้งการยื่นแบบแสดงรายการการจดทะเบียน การขออนุญาต ทั้งนี้ เพื่อดำเนินการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด

7.5 ดำเนินการเรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายจากเจ้าของร่วม และหารายได้ตามข้อบังคับและมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม เพื่อใช้จ่ายในกิจการตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมด

7.6 ดำเนินการป้องกัน ฟ้องร้อง ดำเนินคดี ประนีประนอมยอมความ หรือเรียกร้อง ซึ่งสิทธิหรือทรัพย์สินใดๆ อันเป็นประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วม และใช้สิทธิ์ใดๆ ของเจ้าของร่วมเพื่อป้องกันทรัพย์ส่วนกลางจากบุคคลที่สาม หรือเพื่อเรียกร้องให้คืนทรัพย์ใดๆ และออกหนังสือบอกกล่าว ร้องทุกข์ หรือดำเนินการฟ้องร้องดำเนินคดี ทั้งทางแพ่ง และอาญา

7.7 ดำเนินการใดๆ ภายใต้มติที่ประชุมเจ้าของร่วม โดยไม่ขัดต่อบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด เพื่อประโยชน์ในการใช้ห้องชุด และการใช้ทรัพย์ส่วนกลางเจ้าของร่วม

7.8 ดำเนินการใดๆ เพื่อผลประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าวข้างต้น ตามมติที่ประชุมเจ้าของร่วมภายใต้บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด รวมทั้งดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องหรือเกี่ยวเนื่องกับการจัดการทรัพย์ส่วนกลางตามวัตถุประสงค์

7.9 ดำเนินการแต่งตั้งตัวแทนช่วยให้ดำเนินกิจการแทนในกิจการที่อยู่ในอำนาจของผู้จัดการอันเป็นประโยชน์แก่เจ้าของร่วม

7.10 ทำนิติกรรม สัญญาใดๆ ในนามนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อดำเนินกิจการตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคล

7.11 จัดทำงบดุลอย่างน้อยหนึ่งครั้งทุกรอบสิบสองเดือน โดยให้ถือว่าเป็นรอบบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุด งบดุลต้องแสดงรายการแสดงจำนวนสินทรัพย์ และหนี้สินของนิติบุคคลอาคารชุด กับทั้งบัญชีรายรับรายจ่าย และต้องจัดให้มีผู้สอบบัญชีตรวจสอบ เพื่อนำเสนอขออนุมัติในที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชี

7.12 จัดทำรายงานประจำปี แสดงผลการดำเนินงานเสนอต่อที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมพร้อมกับการเสนองบดุล และส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้แก่เจ้าของร่วมก่อนนัดประชุมใหญ่ล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน

7.13 เก็บรักษารายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุลพร้อมทั้งข้อบังคับไว้ที่สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดไว้ไม่น้อยกว่าสิบปีนับแต่วันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่

สำเนาถูกต้อง
(นางสาวกิ่งแก้ว ชอเพิ่มกลาง)
เจ้าพนักงานที่ดินปฏิบัติงาน
๒๔ พ.ค. ๒๕๕๔

(นางสาวสุรีพร ใจจง)
นักวิชาการที่ดินชำนาญการ

หมวดที่ 3
ทรัพย์ส่วนกลาง

ข้อ 8 ทรัพย์ส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุดฯ มีดังต่อไปนี้

8.1 โฉนดที่ดินที่เป็นที่ตั้งอาคาร โฉนดที่ดินเลขที่ ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 136756, 233732, 119436, 119435 เลขที่ดิน52, 196 50, 51 หน้าสำรวจ 1337, 196, 10794,1196, ตำบลไทรม้า อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี เนื้อที่ 2 ไร่ 1 งาน 16 ตารางวา

8.2 โครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงแข็งแรงของตัวอาคารชุดเสาเข็ม ฐานราก เสา คาน พื้น ผนัง คสล. และผนังภายนอกอาคาร

8.3 อาคารชุด ดีคอน ไพร์มรัตนาธิเบศร์ ประกอบไปด้วย อาคารพักอาศัย 1 อาคาร

8.4 สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ดีคอน ไพร์มรัตนาธิเบศร์ ตั้งอยู่ที่ ชั้นล่าง ตั้งอยู่บ้านเลขที่ 234 ตำบลไทรม้า อำเภอ เมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี

8.5 โครงการเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 38 ชั้น จำนวน1หลัง

8.6 ส่วนของอาคาร ระบบเครื่องมือ เครื่องใช้ และอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันของอาคารชุด

8.6.1 ห้องออกกำลังกายพร้อมอุปกรณ์ชั้น 37
8.6.2 ห้องตู้จดหมายบริเวณชั้น 1
8.6.3 ห้องหนังสือพร้อมโต๊ะเก้าอี้ บริเวณชั้น 1
8.6.4 ห้องทำงานนิติบุคลพร้อมโต๊ะเก้าอี้บริเวณ ชั้น 1
8.6.5 บ่อน้ำพุ นอกตัวอาคารพร้อมอุปกรณ์ จำนวน 4 บ่อ
8.6.6 ห้องน้ำส่วนกลาง บริเวณชั้น 1 ชั้น 2 ชั้น 3 ชั้น 4 ชั้น 5 ชั้น 6 ชั้น 36 และชั้น 37
8.6.7 ทางเดินภายในอาคาร,โถงลิฟต์,ลิฟต์พร้อมอุปกรณ์ จำนวน 4 ตัว,ห้องเครื่องลิฟต์พร้อมอุปกรณ์และเครื่องปรับอากาศ.
8.6.8 ห้องชาวด์น่าพร้อมอุปกรณ์ ชั้น 36
8.6.9 สระว่ายน้ำ บริเวณ ชั้น 37
8.6.10 ห้องพักขยะประจำอาคาร
8.6.11 ห้องขยะประจำชั้นพักอาศัยพร้อมถังขยะ
8.6.12 ห้องนั่งเล่นชั้น 36 พร้อมโต๊ะเก้าอี้ เครื่องปรับอากาศ และผ้าม่าน
8.6.13 บันไดหลักและบันไดหนีไฟภายในอาคาร
8.6.14 คาดฟ้า ถังเก็บน้ำใต้ดิน และ ถังเก็บน้ำบนคาดฟ้า
8.6.15 ระบบบำบัดน้ำเสียพร้อมอุปกรณ์
8.6.16 ระบบสุขาภิบาลส่วนกลางพร้อมอุปกรณ์
8.6.17 ระบบแสงสว่างส่วนกลาง
8.6.18 ห้องเครื่องไฟฟ้า
8.6.19 ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้าพร้อมอุปกรณ์
8.6.20 ห้องเครื่องสูบน้ำ ตั้งอยู่ที่ชั้นล่างและคาดฟ้า
8.6.21 ระบบเตือนป้องกันอัคคีภัยของอาคาร พร้อมอุปกรณ์ ตู้ดับเพลิง

สำเนาถูกต้อง
(นางสาวกิงแก้ว ขอเพิ่มกลาง)
เจ้าพนักงานที่ดินปฏิบัติงาน
๒๘ ม.ค. ๒๕๖๔
(นางสาวสุรีพร ใจจง)
นักวิชาการที่ดินเชี่ยวชาญการ

8.6.22ป้ายจราจร ป้ายเลขชั้น ป้ายห้องส่วนกลาง
8.6.23ระบบดับเพลิงสปริงเกอร์ทั่วบริเวณภายในอาคารพร้อมอุปกรณ์และปั๊มน้ำ
8.6.24ระบบสายโทรศัพท์ ตั้งอยู่ที่ ชั้นล่าง ของอาคาร
8.6.25 ระบบสายโทรทัศน์พร้อมอุปกรณ์ ตั้งอยู่ที่ ชั้น37
8.6.26ห้องควบคุมเครื่องปั๊มสระว่ายน้ำพร้อมอุปกรณ์ ชั้น 36
8.6.27ระบบป้องกันฟ้าผ่าพร้อมอุปกรณ์บนชั้นคาดฟ้า
8.6.28ระบบรักษาความปลอดภัยส่วนกลางของอาคารพร้อมอุปกรณ์ เช่น ประตูคีย์การ์ด, ระบบโทรทัศน์วงจรปิด
8.6.29เมนมิเตอร์ไฟฟ้าประจำอาคาร 1 ชุด
8.6.30เมนมิเตอร์ประปาประจำอาคาร 1ชุด
8.6.31ทางเดินรถ พร้อมช่องจอดรถ (รายละเอียดตามผังอาคารชุด)
8.6.32ที่จอดรถในอาคาร 137 คัน
8.6.33ถนนเข้า - ออก ภายในโครงการ ป้อม รปภ. พร้อมระบบไม้กั้นอัตโนมัติ
8.6.34ป้ายชื่อโครงการ ตรงทางเข้า - ออก และ ผนังอาคาร
8.6.35สวนบริเวณรอบ ๆ โครงการ
8.6.36สวนบริเวณชั้น7 พร้อมเก้าอี้นั่ง
8.6.37สวนบริเวณชั้น 37 พร้อมเก้าอี้นั่ง
8.6.38สวนบริเวณชั้น คาดฟ้า
8.6.39ศาลพระพรหม , ศาลเจ้าที่

หมวดที่ 4
ทรัพย์ส่วนบุคคล

ข้อ 9 ทรัพย์ส่วนบุคคล

ประกอบด้วยอาคารจำนวน1 อาคาร รวมจำนวน 641 ห้องชุด ได้แก่ห้องชุดเลขที่ 234/1 ถึง 234/641

หมวดที่ 5
อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง

ข้อ 10 อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด ปรากฏตามตารางแสดงอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางท้ายข้อบังคับฉบับนี้

สำเนาถูกต้อง
(นางสาวกิงแก้ว ขอเพิ่มกลาง)
เจ้าพนักงานที่ดินปฏิบัติงาน
(นางสาวสุรีพร ใจจง)
นักวิชาการที่ดินเชี่ยวชาญการ

หมวดที่ 6

การออกค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วม

ข้อ 11 เจ้าของร่วมต้องร่วมมือกันจัดตั้งกองทุนไว้ เป็นทุนหมุนเวียน สำหรับการบริหาร เพื่อพัฒนาปรับปรุง และซ่อมแซมหรือจัดซื้อทรัพย์ส่วนกลาง (ซึ่งต่อไปนี้ในข้อบังคับนี้เรียกว่า "เงินกองทุนนิติบุคคลอาคารชุด") โดยให้เรียกเก็บเงินครั้งแรกตามตารางเมตรของแต่ละห้องชุด ในอัตรา 400.00 บาท (สี่ร้อยบาทถ้วน) ต่อตารางเมตร ซึ่งเจ้าของร่วมจะต้องชำระเงินกองทุน ณ วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดครั้งแรก

ในกรณีที่เงินกองทุนนิติบุคคลอาคารชุดไม่เพียงพอ สำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น ให้ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการมีอำนาจในการกำหนดเรียกเก็บเงินกองทุนเพิ่มตามตารางเมตรแต่ละห้องชุด เป็นคราวๆ ไป และต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

ข้อ 12 เจ้าของร่วมแต่ละราย จะต้องออกค่าใช้จ่าย ดังต่อไปนี้

เจ้าของร่วมแต่ละรายจะต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายค่าส่วนกลางในอัตรา 40.00 บาท (สี่สิบบาทถ้วน) ต่อตารางเมตรต่อเดือน

เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายค่าส่วนกลางในอัตราที่ได้กำหนดไว้เป็นรายปี โดยชำระล่วงหน้าด้วยเงินสด หรือเช็คสั่งจ่ายในนาม "นิติบุคคลอาคารชุด ดีคอน ไพร์ม รัตนาธิเบศร์"

ข้อ 13 เจ้าของร่วมจะต้องชำระค่าใช้จ่ายค่าส่วนกลางของปีแรก ในวันที่โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

สำหรับห้องชุดที่เจ้าของโครงการถือกรรมสิทธิ์อยู่ระหว่างรอโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อ ให้ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามอัตราที่เกิดขึ้นจริงในแต่ละเดือน

ข้อ 14 เจ้าของร่วมต้องชำระค่าใช้จ่ายตามข้อ 12 โดยชำระล่วงหน้า จำนวน 12 เดือน และให้ชำระภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับรายการแจ้งจากนิติบุคคลอาคารชุด ในกรณีที่เจ้าของร่วมรายใด ชำระหลังจากกำหนดเวลาดังกล่าว หรือนิติบุคคลอาคารชุดไม่สามารถเรียกเก็บเงินได้ เจ้าของห้องชุดจะต้องชำระเงินเพิ่มในอัตราร้อยละ 12 ต่อปี ของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบต้น เศษของ 1 เดือน ให้นับเป็น 1 เดือน และหากค้างชำระตั้งแต่ 6 เดือนขึ้นไปต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราร้อยละ 20 ต่อปี และให้ผู้จัดการ โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ มีอำนาจงดให้บริการสาธารณูปโภคห้องชุด และอื่น ๆ ที่นิติบุคคลอาคารชุดให้บริการได้ ตลอดจนไม่มีสิทธิ์ออกเสียงในการประชุมใหญ่ และไม่สามารถรับเลือกตั้งเป็นคณะกรรมการนิติบุคคลรวมถึงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ทั้งนี้ ให้ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ มีอำนาจดำเนินคดี กับเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าส่วนกลางและเงินเพิ่มรวมถึงเงินค่าปรับต่างๆ เพื่อให้เป็นไปตามข้อบังคับนี้ และเป็นไปตามพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ และให้เรียกเก็บค่าทนายความ ค่าธรรมเนียมศาล ค่าติดตามทวงถามและค่าใช้จ่ายในการฟ้องคดีตามความเป็นจริง กับเจ้าของร่วม ที่ถูกฟ้องคดีทั้งในคราวนี้และคราวต่อ ๆ ไป

เงินเพิ่ม ถือว่าเป็นค่าใช้จ่ายตามข้อ 12

ข้อ 15 เจ้าของร่วมจะต้องชำระค่าสาธารณูปโภค และค่าใช้บริการ ซึ่งเจ้าของร่วมเป็นผู้ได้รับประโยชน์โดยตรง อาทิเช่น ค่าน้ำประปา , ค่าเบี้ยประกันภัยอาคาร , ค่าซ่อมมิเตอร์หน้าห้องชุด , ค่าโทรศัพท์ , ค่าบริการและค่าซ่อมเครื่องโทรศัพท์, ค่าบริการอินเตอร์เน็ต , ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ตามมติที่ประชุมใหญ่ หรือมติที่ประชุมคณะกรรมการ หรือที่ประชุมใหญ่ที่เจ้าของร่วมกำหนด

ข้อ 16 ในกรณีที่มีเหตุการณ์พิเศษ ฉุกเฉิน และ/หรือ จำเป็นรีบด่วนเพื่อจัดการ การบำรุงรักษา การซ่อมแซม ตลอดจนการจัดการเพื่อประโยชน์ในทรัพย์ส่วนกลาง หรือเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมส่วนใหญ่ หรือการจัดการตามมติ

(นางสาวกิงแก้ว ขอเพิ่มกลาง)
เจ้าพนักงานที่ดินปฏิบัติงาน
๒๘ พ.ค. ๒๕๖๔

(นางสาวสุวิพร ใจจง)
นักวิชาการที่ดินชำนาญการ

ของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมที่ไม่ขัดต่อข้อบังคับ หรือพระราชบัญญัติอาคารชุด และที่นิติบุคคลอาคารชุดจะต้องจ่ายเงินเป็นกรณีพิเศษเพื่อการนั้น ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการมีอำนาจเรียกเก็บเงินจากเจ้าของร่วมเพื่อจัดการการบำรุงรักษา การซ่อมแซม สำหรับเหตุการณ์พิเศษ ฉุกเฉิน และ/หรือ จำเป็นรีบด่วนเป็นกรณีๆ ก็ได้ ทั้งนี้จะต้องแจ้งให้ที่ประชุมทราบ เมื่อมีการประชุมใหญ่ในคราวต่อไป

ข้อ 17 ให้ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ เป็นผู้ดำเนินการให้มีการประกันภัย และภัยอื่นๆ ที่เกี่ยวกับอาคารชุดนี้ รวมทั้งภัยจากความรับผิดชอบต่างๆ ตามที่ผู้จัดการ หรือคณะกรรมการจะได้เลือกทำสัญญาประกันภัยที่เชื่อถือได้ตามมูลค่าราคาตลาดที่เป็นจริง โดยให้นิติบุคคลอาคารชุด เป็นผู้เอาประกันในฐานะตัวแทนของเจ้าของร่วมทั้งหมด และเป็นผู้รับประโยชน์แทนเจ้าของร่วมทั้งหมดจากประกันภัย เพื่อที่จะสามารถใช้เงินนั้น ในการซ่อมแซมความเสียหายของอาคารชุด หากเกิดมีขึ้นตามที่เอาประกันไว้ หรือในการใช้เงินนั้นจ่ายค่าชดเชยความเสียหาย

ในการประกันภัยในวรรคต้น ให้เรียกเก็บเงินค่าเบี้ยประกันภัย ซึ่งต้องชำระเป็นรายปีแก่บริษัทประกันภัย ทั้งหมดจากเจ้าของร่วม ที่จะต้องร่วมกันชำระตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละรายมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง ตามหมวดที่ 5 ของข้อบังคับนี้

ข้อ 18 กรณีที่อาคารชุดเสียหายทั้งหมด คณะกรรมการหรือผู้จัดการต้องเรียกประชุมใหญ่ทันที เพื่อลงมติว่าจะทำการก่อสร้างอาคารชุดใหม่หรือไม่ ในกรณีที่มีมติให้ก่อสร้าง ผู้จัดการ โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ จะต้องทำการจัดหาผู้รับเหมา เพื่อก่อสร้างอาคารชุดขึ้นใหม่ทันที โดยใช้เงินที่ได้รับจากบริษัทประกันภัย หรือด้วยการเรียกเก็บเงินจากเจ้าของร่วม โดยให้ถือว่าเป็นค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามพระราชบัญญัติอาคารชุด ในกรณีอาคารชุดเสียหายทั้งหมด และเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างอาคารนั้นขึ้นใหม่ ซึ่งเป็นการยกเลิกอาคารชุด ต้องได้รับมติจากที่ประชุมใหญ่เพื่อยกเลิกอาคารชุด และหากนิติบุคคลอาคารชุด ได้รับเงินชดเชยจากบริษัทประกันภัย ให้ผู้จัดการ โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการเฉลี่ยจ่ายเงินที่ได้รับจากบริษัทประกันภัย และ/หรือรวมทั้งจากการชำระบัญชีตามพระราชบัญญัติอาคารชุดให้แก่เจ้าของร่วมตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละรายมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางทันที

และเพื่อประโยชน์สุขในการใช้ห้องชุด และการใช้ทรัพย์ส่วนกลางร่วมกัน ให้ถือว่าเจ้าของร่วมทุกรายมีข้อตกลงยินยอมสละสิทธิ์ไล่เบี้ยซึ่งกันและกัน

ข้อ 19 เพื่อประโยชน์ในการบังคับชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่าย ให้นิติบุคคลอาคารชุด มีบุริมสิทธิ์ดังนี้

19.1 บุริมสิทธิ์เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวม และที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ตามส่วนแห่งประโยชน์ห้องชุด ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิ์ในระดับเดียวกับบุริมสิทธิ์ตามมาตรา 259 (1) แห่งประมวลผลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และที่มีอยู่เหนือสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าของร่วมนำไว้ในห้องชุดของตน

19.2 บุริมสิทธิ์เกี่ยวกับค่าใช้จ่าย ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษา และการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลาง ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีในทรัพย์ส่วนกลาง ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิ์ในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิ์ ตามมาตรา 273 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และที่มีอยู่เหนือทรัพย์ส่วนบุคคลของแต่ละเจ้าของร่วม ถ้าผู้จัดการได้ส่งรายการหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ให้ถือว่าบุริมสิทธิ์ตามข้อ 19.2 อยู่ในลำดับก่อนจำนอง

สำเนาถูกต้อง
(นางสาวกิงแก้ว ขอเพิ่มกลาง)
เจ้าพนักงานที่ดินปฏิบัติงาน

(นางสาวสุวิพร ใจจง)
นักวิชาการที่ดินชำนาญการ
๒๘ พ.ค. ๒๕๖๔

หมวดที่ 7
การถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของบุคคล หรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว

ข้อ 20 อาคารชุดจะมีบุคคลหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เมื่อรวมกันแล้ว ต้องไม่เกินอัตราที่กฎหมายกำหนด (49%) เกี่ยวกับการถือครองกรรมสิทธิ์ของคนต่างด้าวของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด

ข้อ 21 เจ้าของร่วมที่มีความประสงค์จะทำการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้บุคคลอื่น จะต้องขอหนังสือรับรองการปลอดหนี้ อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามข้อบังคับนี้จากผู้จัดการ โดยเจ้าของร่วม จะต้องแจ้งให้ผู้จัดการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 วัน ก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้อื่น

ในกรณีที่เจ้าของร่วมต้องการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้คนต่างด้าว ให้ยึดหลักตามกฎหมายเรื่องการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างด้าวครอบครองตามพระราชบัญญัติอาคารชุด

หมวดที่ 8
การใช้ทรัพย์ส่วนบุคคล

ข้อ 22 การจัดการ และการใช้ประโยชน์ห้องชุด เป็นสิทธิ์ของเจ้าของร่วม หรือบุคคลที่เจ้าของร่วมอนุญาต หรือมอบหมายให้ใช้ห้องชุด ซึ่งจะต้องอยู่ภายใต้ความรับผิดชอบของเจ้าของร่วม และภายใต้ข้อบังคับที่ต้องปฏิบัติดังนี้

22.1 เจ้าของร่วมจะต้องใช้ห้องชุด ตามที่ระบุไว้ในข้อ 3 แห่งข้อบังคับนี้

22.2 เจ้าของร่วม หรือผู้ใช้ประโยชน์ในห้องชุดต้องดูแลรักษาห้องชุด และทรัพย์ส่วนบุคคลของตนให้อยู่ในสภาพที่ดี และไม่กระทำการใดๆ ให้เป็นอันตราย เดือดร้อน น่ารังเกียจ ไม่สุภาพ ก่อให้เกิดความรำคาญ และรบกวนต่อความสงบสุขในการใช้ห้องชุด และการใช้ทรัพย์ส่วนกลางของเจ้าของร่วมอื่นๆ หรือต่อระบบรักษาความปลอดภัยของอาคารชุด

22.3 ห้ามนำสัตว์เลี้ยงหรือเลี้ยงสัตว์ทุกชนิด ไว้ภายในห้องชุด และ/หรือ ภายในบริเวณอาคารชุด

22.4 ให้ใช้ห้องชุดด้วยความสงบเรียบร้อย ไม่ส่งเสียงดังจนเกินควร ทั้งในห้องชุดและบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง

22.5 ห้ามเปลี่ยนแปลงหรือเคลื่อนย้ายระบบสัญญาณเตือนภัย ระบบป้องกันอัคคีภัย และระบบรับสัญญาณภาพโทรทัศน์รวม และ/หรือ ระบบอื่นๆ ที่ใช้ร่วมกัน เว้นแต่มีความจำเป็น ซึ่งต้องแจ้งให้ผู้จัดการทราบ เป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อตรวจสอบก่อน และจะดำเนินการได้ต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้จัดการแล้วเท่านั้น

22.6 ห้ามนำทรัพย์สินส่วนตัววางไว้ในบริเวณทรัพย์ส่วนกลาง

22.7 ห้ามสกัด เจาะ หรือดัดแปลงแก้ไขพื้น เพดาน ผนังกั้นห้องชุดด้านที่ติดกับทางเดินกลาง ผนังห้องชุดบริเวณระเบียงด้านนอก และ/หรือ ผนังด้านข้างที่ใช้ร่วมกับห้องชุดอื่น เนื่องจากผนังห้องชุดทั้งหมดเป็นผนังรับน้ำหนัก

22.8 ห้ามติดป้ายหรือภาพโฆษณาบริเวณผนัง หรือระเบียงด้านนอกห้องชุด

22.9 ห้ามตากผ้า หรือพาดสิ่งของเหนือราวระเบียง

22.10 ห้ามก่อสร้างดัดแปลงต่อเติม ราวระเบียง กันสาด รวมทั้งการติดตั้งราวลูกกรง หรือผู้ที่ได้รับอนุญาตจากการที่ติดตั้งเข้าของร่วมหรือผู้ใช้ห้องชุด

(นางสาวสุรีพร ใจจง)
ผู้จัดการ

(นางสาวกิ่งแก้ว ขอเพิ่มกลาง)
เจ้าพนักงานที่ดินปฏิบัติงาน
๒๘ พ.ค. ๒๕๖๔

22.11 เจ้าของร่วมหรือผู้ใช้ประโยชน์ห้องชุด ที่มีความประสงค์จะดัดแปลง แก้ไข หรือต่อเติมตกแต่งภายในห้องชุด จะต้องส่งแบบแปลน พร้อมรายละเอียดให้ผู้จัดการตรวจสอบก่อนดำเนินการ ผู้จัดการจะอนุญาตได้ต่อเมื่อได้ตรวจสอบแล้วเห็นว่า ไม่กระทบกระเทือนต่อโครงสร้าง ระบบป้องกันอัคคีภัยและระบบสาธารณูปโภคอื่นๆ หรือไม่มีการเปลี่ยนแปลงสภาพภายนอกของอาคารชุด และ/หรือ ไม่ฝ่าฝืนระเบียบข้อบังคับ

22.12 ก่อนหรือในระหว่างการดำเนินการเปลี่ยนแปลง แก้ไขและต่อเติมห้องชุด เจ้าของร่วมหรือผู้ใช้ประโยชน์ห้องชุด จำต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบอื่นๆ ของนิติบุคคลอาคารชุดที่ได้แจ้ง และ/หรือประกาศไว้

22.13 ห้ามนำวัสดุ อุปกรณ์ก่อสร้างมาวางไว้ในบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง และ/หรือ ทรัพย์ส่วนกลาง

22.14 ห้ามนำเศษวัสดุก่อสร้างและตกแต่ง ทิ้งออกนอกระเบียงห้องชุด

22.15 เจ้าของร่วม หรือผู้ใช้ประโยชน์ห้องชุด ต้องยินยอมให้พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือช่างของฝ่ายจัดการฯ เข้าทำการตรวจสอบและซ่อมแซมแก้ไข ในกรณีที่ทรัพย์ส่วนกลาง หรือห้องชุดข้างเคียงได้รับความเสียหายหรือมีผลกระทบกระเทือนอันเนื่องมาจากวัสดุอุปกรณ์ภายในห้องชุดนั้นชำรุดบกพร่อง

22.16 เจ้าของร่วม หรือผู้ใช้ประโยชน์ห้องชุด ต้องรับผิดชอบความเสียหายต่อทรัพย์ส่วนกลางและและสินทรัพย์ของห้องชุดข้างเคียง หรือห้องชุดชั้นบน และชั้นล่าง อันเนื่องมาจากการต่อเติมตกแต่งหรือซ่อมแซมแก้ไข หรือการเปลี่ยนแปลงเคลื่อนย้ายระบบสาธารณูปโภคและระบบป้องกันภัย และ/หรือความเสียหายที่เกิดจากห้องชุดนั้นเป็นต้นเหตุ

22.17 ห้ามเจ้าของห้องชุด หรือผู้ใช้ประโยชน์ห้องชุด ประกอบอาหารในห้องชุดโดยใช้เตาถ่าน และเตาแก๊ส และเชื้อเพลิงไวไฟทุกชนิด และ/หรือ ห้ามนำวัตถุเคมีภัณฑ์, วัตถุไวไฟ, วัตถุมีพิษ, วัตถุที่มีกลิ่นรุนแรงซึ่งเป็นอันตรายต่ออาคารชุด และมีผลกระทบต่ออนามัยส่วนรวม ตลอดจนสิ่งของที่มีน้ำหนักเกินกว่า 200 กิโลกรัมต่อตารางเมตร มาเก็บไว้ในห้องชุดโดยเด็ดขาด

22.18 เจ้าของร่วม หรือผู้ใช้ประโยชน์ห้องชุด จะใช้พื้นที่จอดรถเพื่อการอื่นมิได้ นอกจากการใช้เพื่อจอดรถ และจะต้องจอดตามบริเวณที่จัดไว้เป็นที่จอดของอาคารชุดเท่านั้น

22.19 เจ้าของร่วม หรือผู้ใช้ประโยชน์ที่ฝ่าฝืน ไม่ปฏิบัติตามข้อ 22.1 – 22.18 ผู้จัดการ โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการหรือที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม มีอำนาจในการงดให้สาธารณูปโภค และ/หรือ ระงับมิให้ดำเนินการหรือสั่งการให้รื้อถอนส่วนใดๆ รวมทั้งสั่งการให้ปรับปรุงแก้ไขให้อยู่ในสภาพเดิมด้วยค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วมนั้น

22.20 ระเบียบกฎเกณฑ์เกี่ยวกับการใช้ห้องชุดที่กล่าวนี้ ผู้จัดการ โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการหรือที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม มีอำนาจที่จะเปลี่ยนแปลงแก้ไข และเพิ่มเติมได้อีกเป็นครั้งคราวตามความเหมาะสม โดยการปิดประกาศให้ทราบ

ข้อ 23 การต่อเติมตกแต่ง หรือเปลี่ยนแปลงแก้ไขในเรื่องต่อไปนี้ ให้ถือว่าเป็นการเปลี่ยนแปลงภายนอกอาคาร ซึ่งเจ้าของร่วมหรือผู้ใช้ประโยชน์ห้องชุดดำเนินการมิได้

23.1 การเปลี่ยนแปลงวัสดุ หรือสีของประตูหน้าต่างและระเบียงด้านนอกห้องชุด

23.2 การเปลี่ยนแปลงวัสดุ หรือสีของผนังห้องชุดด้านนอกที่ติดกับทางเดินร่วม หรือผนังห้องชุดบริเวณระเบียงด้านนอก

23.3 การติดตั้งเสาอากาศโทรทัศน์ หรือจานรับสัญญาณภาพต่างๆ ที่เห็นจากภายนอกห้องชุด

23.4 การต่อเติมใดๆที่เห็นได้จากภายนอกห้องชุดและกระทบต่อทัศนียภาพโดยรวมของอาคาร

(นางสาวสุรีพร ใจจง)
ผู้จัดการ

(นางสาวกิ่งแก้ว ขอเพิ่มกลาง)
เจ้าพนักงานที่ดินปฏิบัติงาน
๒๘ พ.ค. ๒๕๖๔

หมวดที่ 9
การจัดการทรัพย์ส่วนกลาง

ข้อ 24 การจัดการทรัพย์ส่วนกลาง ให้ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ เป็นผู้จัดการตามอำนาจและข้อกำหนดที่ได้ระบุไว้ในข้อบังคับนี้ทุกประการ โดยรวมถึงการออกกฎเกณฑ์ข้อบังคับ บทเฉพาะกาล หรือกฎเกณฑ์ข้อบังคับเพิ่มเติมอื่นๆ โดยทั่วไป การจัดระบบความปลอดภัยต่างๆ จัดเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยตรวจสอบการเข้า – ออก และจัดการอื่นๆ ตามความจำเป็นรวมทั้งการจ้างพนักงาน ข้างผู้ดำเนินการต่างๆ และกำหนดเงิน และค่าใช้จ่ายที่สมควรในการนั้นๆ

ข้อ 25 ในกรณีที่อาคารชุด ถูกเวนคืนบางส่วนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ให้เจ้าของร่วมซึ่งถูกเวนคืนห้องชุดหมดสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางที่เหลือจากการเวนคืน ในกรณีนี้ให้ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ ให้เจ้าของห้องชุดซึ่งไม่ถูกเวนคืนร่วมกันชดใช้ราคาให้แก่เจ้าของร่วมซึ่งหมดสิทธิ์ดังกล่าว ทั้งนี้ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง

เพื่อประโยชน์ในการใช้ราคาให้แก่เจ้าของร่วมซึ่งหมดสิทธิ์ไปตามวรรคแรก ให้ถือว่าหนี้เพื่อชดใช้ราคาดังกล่าวมีบุริมสิทธิ์เหนือทรัพย์ส่วนบุคคลเจ้าของร่วมซึ่งไม่ถูกเวนคืนห้องชุดเช่นเดียวกับค่าใช้จ่าย ตามข้อ 20 ของข้อบังคับนี้

ข้อ 26 นิติบุคคลอาคารชุด สามารถใช้สิทธิ์ของเจ้าของร่วมครอบครองไปถึงทรัพย์ส่วนกลางทั้งหมดในการต่อสู้กับบุคคลภายนอก หรือเรียกร้องเอาทรัพย์สินคืน เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมดไว้ โดยผู้จัดการด้วยความเห็นชอบของคณะกรรมการ มีอำนาจหน้าที่ดำเนินการทั้งปวงของนิติบุคคลอาคารชุด เช่น แจ้งความ ฟ้องร้อง ดำเนินคดี ข้อบังคับคดีประนีประนอมยอมความ เป็นต้น

หมวดที่ 10
การใช้ทรัพย์ส่วนกลาง

ข้อ 27 ให้ผู้จัดการ โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ เป็นผู้ควบคุมให้เจ้าของร่วม หรือผู้ประโยชน์ห้องชุด ที่ใช้ทรัพย์ส่วนกลางปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ดังนี้

27.1 ห้ามมิให้เจ้าของร่วม หรือบุคคลใดๆ ใช้ทรัพย์ส่วนกลาง นอกเหนือจากการใช้ประโยชน์ตามกฎเกณฑ์ตลอดจนวิธีการใช้ และระยะเวลาการใช้และกฎเกณฑ์อื่นๆ ตามที่ได้กำหนดให้ใช้โดยการจัดการ และควบคุมดูแลของผู้จัดการ หากเจ้าของร่วมหรือบุคคลใดๆ ที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าของร่วมดังกล่าวข้างต้นไม่ปฏิบัติตาม หรือปฏิบัติไม่ถูกต้อง ผู้จัดการมีสิทธิ์ห้ามมิให้เจ้าของร่วม หรือบุคคลนั้นๆ ใช้ทรัพย์ส่วนกลางนั้นได้ จนกว่าเจ้าของร่วมหรือบุคคลนั้นๆ จะได้ปฏิบัติตามข้อบังคับนี้

27.2 ห้ามมิให้บริวารของเจ้าของร่วม หรือบุคคลใดๆ ที่ได้รับอนุญาต ให้เข้ามาในอาคารชุด ใช้หรือเข้าไปใช้สถานที่ ที่ไม่เกี่ยวข้องกับวัตถุประสงค์ในการเข้ามาในอาคารชุด ในกรณีเช่นนั้นผู้จัดการมีสิทธิที่จะดำเนินการใดๆ ได้ตามที่เห็นสมควร

27.3 ห้ามมิให้บุคคลใดๆ ที่ไม่ใช่เจ้าของร่วม เข้ามาใช้ทรัพย์ส่วนกลาง นอกจากจะได้รับอนุญาตจากเจ้าของร่วมหรือผู้จัดการ หรือคณะกรรมการ และนิติบุคคลอาคารชุด สงวนสิทธิที่จะไม่ต้อนรับบุคคลใดๆ ที่แต่งกาย หรือพฤติตัวไม่สุภาพ หรือกระทำการอื่นใดที่ไม่เหมาะสม หรือขัดต่อข้อ

(นางสาวสุวิพร ใจจง)
นักวิชาการที่ดิน ชำนาญการ
สำเนาถูกต้อง
(นางสาวกิ่งแก้ว ขอเพิ่มกลาง)
เจ้าพนักงานที่ดินปฏิบัติงาน
๒๘ พ.ค. ๒๕๖๙

ข้อบังคับ หรือกฎหมายในกรณีเช่นนั้น ให้ผู้จัดการมีอำนาจเด็ดขาดในการวินิจฉัย และห้ามมิให้บุคคลนั้น เข้ามาในอาคารชุด หรือใช้ทรัพย์ส่วนกลาง ตลอดจนมีอำนาจเชิญให้บุคคลนั้นออกไปจากอาคารชุด

27.4 ห้ามมิให้บุคคลใดๆ ที่เป็นโรคติดต่อร้ายแรง ใช้บริการในทรัพย์ส่วนกลาง

27.5 กฎเกณฑ์ที่กล่าวมานี้ ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการมีอำนาจที่จะเปลี่ยนแปลงแก้ไข และออกกฎเกณฑ์ได้เป็นครั้งคราว ตามความเหมาะสม โดยการปิดประกาศให้ทราบเพื่อการยึดถือปฏิบัติของเจ้าของร่วมและบริวาร และบุคคลที่เกี่ยวข้องทั้งปวง

27.6 หากเจ้าของร่วมหรือบริวาร หรือผู้ที่ได้รับอนุญาต ไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับนี้ ให้นิติบุคคลอาคารชุดโดยผู้จัดการ มีอำนาจดำเนินการในฐานะผู้เสียหายหรือตัวแทนผู้เสียหาย โดยการนำมาตรการในข้อ 22.19 มาบังคับใช้กำหนดเป็นเบี้ยปรับ หรือกำหนดมาตรการในการดำเนินการให้เจ้าของร่วมและบริวารหรือผู้ที่ได้รับอนุญาตปฏิบัติตามข้องบังคับ ตลอดจนดำเนินการตามมาตรการนั้น รวมทั้งแจ้งความร้องทุกข์ และฟ้องร้องเจ้าของร่วม และบริวารหรือผู้ที่ได้รับรับอนุญาตนั้นให้ปฏิบัติตามข้อบังคับ และ/หรือ ให้ชดใช้ค่าเสียหายที่เกิดขึ้น

27.7 การใช้ที่จอดรถ ที่จอดรถของอาคารชุดมีประเภทเดียว คือที่จอดแบบหมุนเวียน

27.8 รถยนต์ที่ผ่านเข้า – ออก ภายในบริเวณอาคารชุด จะต้องแสดงเครื่องหมาย ที่นิติบุคคลอาคารชุดได้จัดไว้ให้ประจำแต่ละห้องชุดตามสิทธิ์ของห้องชุดที่มีอยู่ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามระเบียบการพักอาศัยของอาคารชุดกำหนด

27.9 ห้ามล้างรถในที่จอดรถของอาคารชุดโดยไม่มีข้อยกเว้น อนึ่งการแก้ไขระเบียบใดๆ อันเกี่ยวกับที่จอดรถ จะทำได้ก็แต่โดยการแก้ไขข้อบังคับนี้เท่านั้น

หมวดที่ 11
ที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ 28 สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 136756,233732,119436,119435 เลขที่ดิน 52,196 , 50,51 หน้าสำรวจ 1337,196,10794,1196 ตำบลไทรม้า อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี เนื้อที่ 2 ไร่ 1 งาน 16 ตารางวา

ข้อ 29 การแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ ซึ่งได้รับแต่งตั้ง โดยมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม (เว้นแต่การแต่งตั้งผู้จัดการในคราวแรก ให้เจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดขณะยื่นจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้แต่งตั้งผู้จัดการได้) ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการให้นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ

ผู้จัดการครั้งแรกได้แก่ บริษัท เอ็ม แมเนจเม้นท์ จำกัด โดยนายเมธา ชำดีซึ่งจะอยู่ในตำแหน่งจนกว่าที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมจะมีมติเปลี่ยนแปลง

ข้อ 30 ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ ดังนี้

(1) ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดมาตรา 33 ตามข้อบังคับหรือตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม หรือคณะกรรมการ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดต่อกฎหมาย

(2) ในกรณีจำเป็นและรีบด่วน ให้ผู้จัดการมีอำนาจ โดยความริเริ่มของตนเองสั่งหรือกระทำการใดๆ เกี่ยวกับความปลอดภัยของอาคาร ดังเช่นวิญญูชนพึงจะรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง

(นางสาวสุวิพร ใจจง)
นักวิชาการที่ดิน ชำนาญการ
สำเนาถูกต้อง
(นางสาวกิ่งแก้ว ขอเพิ่มกลาง)
เจ้าพนักงานที่ดินปฏิบัติงาน
๒๘ พ.ค. ๒๕๖๙

(3) จัดให้มีการดูแลความปลอดภัยหรือความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุด

(4) เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด

(5) จัดให้มีการทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือน และติดประกาศให้เจ้าของร่วมทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันสิ้นเดือนและต้องติดประกาศเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสิบห้าวันต่อเนื่องกัน

(6) ฟ้องบังคับชำระหนี้จากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2551 (ฉบับที่ 4) มาตรา 18 เกินหกเดือนขึ้นไป

(7) เรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการบริหารจัดการและดูแลบำรุงรักษาทรัพย์ส่วนกลาง

(8) กำหนดระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุดเกี่ยวกับการใช้ทรัพย์ส่วนบุคคล ทรัพย์ส่วนกลาง การใช้บริการต่างๆ รวมถึงการรักษาความปลอดภัยของอาคารชุด

(9) แต่งตั้ง ว่าจ้าง หรือถอดถอนลูกจ้าง พนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด รวมถึงคู่สัญญาต่างๆ ที่ผูกพันกับนิติบุคคลอาคารชุด

(10) จัดให้มี ดูแลรักษาเอกสารทางด้านการเงิน สมุดบัญชี สมุดทะเบียน งบประมาณ รายงานประจำปี รวมทั้งวัสดุอุปกรณ์ต่างๆ ที่เกี่ยวกับการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุด ให้ครบถ้วนถูกต้อง เรียบร้อยอยู่เสมอ ทั้งนี้ให้เป็นไปตามข้อบังคับ

(11) จัดทำรายการดำเนินงานประจำปีของนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อเสนอต่อที่ประชุมใหญ่ตามข้อบังคับ

(12) ออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ ให้แก่เจ้าของร่วมภายในสิบห้าวัน นับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอ และเจ้าของร่วมได้ชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด เรียบร้อยแล้ว

(13) ออกหนังสือรับรองรายชื่อเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่เป็นคนต่างด้าว

(14) จัดให้มีการประชุมใหญ่โดยถือว่าเป็นการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรกภายในหกเดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อแต่งตั้งคณะกรรมการ และพิจารณาให้ความเห็นชอบข้อบังคับ และผู้จัดการที่ได้ขึ้นจดทะเบียนอาคารชุดไว้แล้ว

(15) มีสิทธิเรียกประชุมใหญ่วิสามัญ (ในกรณีที่ ประธานกรรมการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้)

(16) ใช้สิทธิของเจ้าของร่วมครอบครองถึงทรัพย์ส่วนกลางทั้งหมดในการต่อสู้บุคคลภายนอก หรือเรียกร้องเอาทรัพย์สินคืน เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมดได้

(17) จัดส่งรายการหนี้ค้างชำระของเจ้าของร่วมต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

(18) ดำเนินการจัดซื้อ จัดหา เครื่องมือ อุปกรณ์ เพื่อประโยชน์ในการจัดการทรัพย์ส่วนกลาง ตลอดจนอำนวยความสะดวกต่างๆ แก่เจ้าของร่วม

(19) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

สำเนาถูกต้อง
(นางสาวกิงแก้ว ขอเพิ่มกลาง)
เจ้าพนักงานที่ดินปฏิบัติงาน
๒๔ พ.ค. ๒๕๖๔

ข้อ 31 กรณีที่ผู้จัดการพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับการแต่งตั้งอีกได้ การแต่งตั้งผู้จัดการให้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมและให้ผู้จัดการซึ่งได้รับการแต่งตั้งนำหลักฐานหรือสัญญาจ้างไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

กรณีที่ไม่มีผู้จัดการหรือผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้เกินเจ็ดวัน ให้คณะกรรมการแต่งตั้งกรรมการคนหนึ่งทำหน้าที่เป็นผู้จัดการจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการคนใหม่

ข้อ 32 ผู้จัดการต้องมีอายุไม่ต่ำกว่า ยี่สิบห้าปีบริบูรณ์ และต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามดังต่อไปนี้

(1) เป็นบุคคลล้มละลาย

(นางสาวสุธีพร ใจจง)
นักวิชาการที่ดิน ชำนาญการ

(2) เป็นคนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

(3) เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์การหรือหน่วยงานของรัฐ หรือเอกชนฐานทุจริตต่อหน้าที่

(4) เคยได้รับโทษจำคุกโดยพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาท หรือความผิดลหุโทษ

(5) เคยถูกถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี

(6) มีหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2551 (ฉบับที่ 4) มาตรา 18

ในกรณีที่ผู้จัดการนิติบุคคล ผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลนั้นในฐานะผู้จัดการต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามราชละเอียดข้างต้นด้วย

ข้อ 33 ผู้จัดการพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

(1) ตาย หรือสิ้นสภาพการเป็นนิติบุคคล

(2) ลาออกโดยแสดงความจำนงเป็นหนังสือต่อคณะกรรมการ

(3) สิ้นสุดระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้าง

(4) ขาดคุณสมบัติ หรือมีลักษณะต้องห้ามตามข้อ 32

(5) ไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหรือกฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุดหรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้างและที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอน

(6) ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอน

ข้อ 34 ผู้จัดการไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ตามอำนาจหน้าที่ หรือตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม หรือมติของคณะกรรมการ เว้นแต่ปรากฏว่าผู้จัดการได้กระทำไปโดยประมาท เลินเล่อ หรือมีเจตนาก่อให้เกิดความเสียหายต่อนิติบุคคลอาคารชุด

ผู้จัดการไม่ต้องผูกพันตามสัญญาใดๆ เป็นการส่วนตัว ซึ่งได้กระทำในนามของนิติบุคคลอาคารชุด หากได้กระทำภายในขอบเขต และหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับนี้

หมวดที่ 12
คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ 35 คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดประกอบด้วย กรรมการไม่น้อยกว่าสามคนแต่ไม่เกินเก้าคน ซึ่งแต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

(1) กรรมการมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละสองปี ในกรณีกรรมการพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระ หรือมีการแต่งตั้งกรรมการเพิ่มขึ้นในระหว่างที่กรรมการซึ่งแต่งตั้งไว้แล้วยังมีวาระอยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งไว้แล้ว

(2) เมื่อครบกำหนดตาม (1) หากยังมิได้มีการแต่งตั้งกรรมการขึ้นใหม่ ให้กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระนั้น ปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่ากรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งใหม่เข้ารับหน้าที่

(3) กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้ แต่จะดำรงตำแหน่งเกินสองวาระติดต่อกันไม่ได้ เว้นแต่ไม่อาจหาบุคคลอื่นมาดำรงตำแหน่งได้

สำเนาถูกต้อง
(นางสาวกิงแก้ว ขอเพิ่มกลาง)
เจ้าพนักงานที่ดินปฏิบัติงาน
๒๔ พ.ค. ๒๕๖๔

(นางสาวสุธีพร ใจจง)
นักวิชาการที่ดิน ชำนาญการ

(4) การแต่งตั้งกรรมการให้ผู้จัดการนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

ข้อ 36 บุคคลดังต่อไปนี้มีสิทธิ์ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ

(1) เจ้าของร่วม หรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม

(2) ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาล หรือผู้พิทักษ์ ในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ แล้วแต่กรณี

(3) ตัวแทนของนิติบุคคลจำนวนหนึ่งคน ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วมในกรณีที่ห้องชุดใดมีผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของร่วมหลายคน ให้มีสิทธิ์ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการจำนวนหนึ่งคน

ข้อ 37 บุคคลซึ่งจะได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการต้องไม่มีลักษณะต้องห้าม ดังต่อไปนี้

(1) เป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

(2) เคยถูกที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการ หรือถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี

(3) เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์กรหรือหน่วยงานของรัฐ หรือเอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่

(4) เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

ข้อ 38 นอกจากการพ้นตำแหน่งตามวาระ กรรมการพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

1 ตาย

2 ลาออกโดยแสดงความจำนงเป็นหนังสือต่อประธานคณะกรรมการ

3 ไม่ได้เป็นบุคคลตามข้อ 36

4 มีลักษณะต้องห้ามตามข้อ 37

5 ต้องคำพิพากษาให้เป็นบุคคลล้มละลาย

6 ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้พ้นจากตำแหน่ง

7 ที่ประชุมใหญ่มีมติให้ออกจากตำแหน่ง

ข้อ 39 ให้คณะกรรมการเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการ และจะเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นรองประธานกรรมการ

ข้อ 40 ให้ประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุมคณะกรรมการ ในกรณีที่กรรมการตั้งแต่สองคนขึ้นไปร้องขอให้เรียกประชุมกรรมการ ให้ประธานกรรมการกำหนดวันประชุมภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้รับการร้องขอ

ข้อ 41 การประชุมของคณะกรรมการต้องกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุมได้

ในการประชุมคณะกรรมการ ถ้าประธานกรรมการไม่มาประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ให้รองประธานกรรมการเป็นประธานในที่ประชุม ถ้าไม่มีรองประธานกรรมการ หรือมีแต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ให้กรรมการที่มาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

ข้อ 42 คณะกรรมการมีอำนาจ ดังต่อไปนี้

(1) ควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด

สำเนาถูกต้อง
(นางสาวกิ่งแก้ว ขอเพิ่มกลาง)
เจ้าพนักงานที่ดินปฏิบัติงาน
๒๘ พ.ค. ๒๕๖๔

(นางสาวสุรีพร ใจจง)
นักวิชาการที่ดินเจ้าพนักงาน

(2) แต่งตั้งคณะกรรมการคนหนึ่งขึ้นทำหน้าที่เป็นผู้จัดการ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการ หรือผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ตามปกติได้เกินเจ็ดวัน

(3) จัดประชุมคณะกรรมการ หนึ่งครั้งในทุกหกเดือนเป็นอย่างน้อย

(4) มีอำนาจในการออกระเบียบ เปลี่ยนแปลง แก้ไขระเบียบ กฎเกณฑ์ต่างๆ ของอาคารชุดที่อยู่ในขอบเขตของข้อบังคับและกฎหมาย

(5) กำหนดนโยบาย เพื่อให้ผู้จัดการนำไปปฏิบัติ

(6) อนุมัติให้ผู้จัดการทำนิติกรรม ในนามนิติบุคคลอาคารชุดกับหน่วยงานราชการ รัฐวิสาหกิจ และ/หรือ บุคคลภายนอก

(7) อนุมัติค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น และเกิดจากงบประมาณการที่ตั้งไว้ ซึ่งได้พิจารณาแล้วว่ามีความจำเป็นต่ออาคารชุด

(8) วินิจฉัย และตัดสินปัญหาข้อขัดแย้งต่างๆ ที่เกิดขึ้นในอาคารชุด และนำเสนอให้ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมรับทราบ หรือลงมติ ในกรณีที่จำเป็นต้องให้ที่ประชุมเจ้าของร่วมลงมติ

(9) ควบคุมและตรวจสอบการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งผู้จัดการเป็นผู้ดำเนินการ ให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้จัดการตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับ หรือ ตามกฎหมาย หรือตามมติที่ประชุมเจ้าของร่วมได้มอบหมายให้ไว้

(10) พิจารณาชี้ขาดการกระทำใดๆ ต่อทรัพย์ส่วนบุคคล อันจะเป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้าง ความมั่นคง การป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคาร หรือการอื่น ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ หรือการกระทำใด อันจะเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์ส่วนกลาง หรือการทำการใดๆ ของเจ้าของร่วม หรือบุคคลใดๆ อันเป็นการฝ่าฝืนข้องบังคับหรือกฎระเบียบอาคารชุด

(11) เรียกประชุมใหญ่เจ้าของร่วม เพื่อลงมติในกิจการต่างๆ รวมทั้งจัดการประชุมใหญ่ประจำปี

(12) พิจารณาเรื่องอื่นๆ ที่อยู่ในขอบเขตตามกฎหมายและข้อบังคับของอาคารชุด

(13) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวงและกฎหมาย

ข้อ 43 การประชุมคณะกรรมการต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมอย่างน้อยกึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดจึงจะครบองค์ประชุม กิจการใดที่ที่ประชุมคณะกรรมการลงมติเห็นชอบโดยคะแนนเสียงข้างมากให้ถือว่าเป็นการกระทำของกรรมการทุกคน ในกรณีที่มีคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานกรรมการมีสิทธิ์ออกเสียงชี้ขาดอีกหนึ่งเสียง

หมวดที่13
การประชุมใหญ่ เจ้าของร่วม

ข้อ 44ให้ผู้จัดการจัดให้มีการประชุมใหญ่ โดยถือว่าเป็นการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรก ภายใน หกเดือนนับตั้งแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อแต่งตั้งคณะกรรมการ และพิจารณาให้ความเห็นชอบข้อบังคับ และผู้จัดการที่จดทะเบียนตามที่ได้ยื่นขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไว้แล้ว

ข้อ 45 ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญปีละหนึ่งครั้งภายใน หนึ่งร้อยยี่สิบวัน นับแต่วันสิ้นปีทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อกิจกรรมดังต่อไปนี้

(1) พิจารณาอนุมัติงบดุล

สำเนาถูกต้อง
(นางสาวกิ่งแก้ว ขอเพิ่มกลาง)
เจ้าพนักงานที่ดินปฏิบัติงาน
๒๘ พ.ค. ๒๕๖๔

(นางสาวสุรีพร ใจจง)
นักวิชาการที่ดินเจ้าพนักงาน

(2) แต่งตั้งผู้สอบบัญชี

(3) พิจารณาเรื่องอื่น ๆ

ข้อ 46 กรณีมีเหตุจำเป็น ให้บุคคลต่อไปนี้มีสิทธิในการเรียกประชุมใหญ่วิสามัญเมื่อใดก็ได้

(1) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

(2) คณะกรรมการ โดยมติเกินกว่ากึ่งหนึ่งของที่ประชุมคณะกรรมการ

(3) เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมดลงลายมือชื่อทำหนังสือร้องขอให้เปิดประชุมต่อคณะกรรมการ ในกรณีนี้ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมนั้นขึ้นภายในสิบห้าวัน นับจากวันรับคำร้องขอ ถ้าคณะกรรมการมิได้จัดให้มีการประชุมภายในกำหนดเวลาดังกล่าว เจ้าของร่วมตามจำนวนข้างต้นมีสิทธิจัดให้มีการประชุมใหญ่วิสามัญเองได้ โดยให้แต่งตั้งตัวแทนคนหนึ่งเพื่อออกหนังสือเรียกประชุม

ข้อ 47 การเรียกประชุมใหญ่ต้องทำเป็นหนังสือนัดประชุม ระบุ สถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร และจัดส่งให้เจ้าของร่วมทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนวันประชุม

ข้อ 48 การประชุมใหญ่ต้องมีผู้มาประชุม ซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม ในกรณีที่เจ้าของร่วมมาประชุมไม่ครบองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวัน นับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และการประชุมใหญ่ครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุมหรือไม่

ข้อ 49 มติของที่ประชุมใหญ่ ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าร่วมประชุม เว้นแต่ข้อบังคับนี้ จะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

ข้อ 50 ในการลงคะแนนเสียง ให้เจ้าของร่วมแต่ละราย มีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนที่ตนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง

ถ้าเจ้าของร่วมคนเดียวมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด ให้ลดจำนวนคะแนนเสียงผู้นั้นลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของบรรดาเจ้าของร่วมอื่นๆ รวมกัน

ข้อ 51ข้อบังคับกำหนดให้เจ้าของร่วมเพียงบางคน ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการใดโดยเฉพาะให้เจ้าของร่วมเหล่านั้นเท่านั้น ที่มีส่วนออกเสียงในมติที่เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการนั้น โดยแต่ละคนมีคะแนนเสียงตาม อัตราส่วนที่กำหนดไว้ในข้อบังคับตามพระราชบัญญัติอาคารชุด มาตรา 18 วรรคหนึ่ง

ข้อ52 ผู้จัดการหรือคู่สมรสของผู้จัดการ จะเป็นประธานในที่ประชุมใหญ่มิได้

ข้อ53 เจ้าของร่วมอาจมอบฉันทะเป็นหนังสือให้ผู้อื่นออกเสียงแทนตนได้ แต่ผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่งจะรับมอบฉันทะให้ออกคะแนนเสียงครั้งหนึ่งเกินสามห้องชุดไม่ได้

ข้อ 54 บุคคลดังต่อไปนี้จะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วมมิได้

(1) กรรมการ และคู่สมรสของกรรมการ

(2) ผู้จัดการ และคู่สมรสของผู้จัดการ

(3) พนักงานหรือลูกจ้างของนิติบุคคลอาคารชุดหรือของผู้รับจ้างของนิติบุคคลอาคารชุด

(4) พนักงานหรือลูกจ้างของผู้จัดการ ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล

สำเนาถูกต้อง
(นางสาวกิงแก้ว ขอเพิ่มกลาง)
เจ้าพนักงานที่ดินปฏิบัติงาน
๒๘ พ.ค. ๒๕๖๔
(นางสาวสุรีพร โจจง)
นักวิชาการที่ดินชำนาญการ

ข้อ 55 มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องรับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

(1) การซื้อสังหาริมทรัพย์หรือรับการให้สังหาริมทรัพย์ที่มีค่าภาระติดพันเป็นทรัพย์ส่วนกลาง

(2) การจำหน่ายทรัพย์ส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์

(3) การอนุญาตให้เจ้าของร่วมทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลงหรือต่อเติมห้องชุด ของตนเองที่มีผลกระทบต่อทรัพย์ส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคารชุดโดยค่าใช้จ่าย ของผู้นั้นเอง

(4) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับตามมาตรา 32 (8) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด

(5) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์ส่วนกลาง

(6) การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์ส่วนกลาง นอกจากที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับ

(7) การจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์ส่วนกลาง

ในกรณีที่เจ้าของร่วมเข้าประชุมมีคะแนนเสียงไม่ครบตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวัน นับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และมติเกี่ยวกับเรื่องที่บัญญัติไว้ตามวรรคหนึ่ง ในการประชุมครั้งใหม่นี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

ข้อ 56 มติเกี่ยวกับเรื่องต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

(1) การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ

(2) การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทน

ข้อ 57 ในกรณีที่อาคารชุด เสียหายทั้งหมด หรือบางส่วน แต่เกินครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุด ถ้าเจ้าของร่วมมีมติ โดยคะแนนเสียงตามข้อ 55 ให้ก่อสร้าง หรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้น ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการก่อสร้าง หรือซ่อมแซมอาคารที่เสียหายให้คืนดี

ในกรณีอาคารชุดเสียหายเป็นบางส่วนแต่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ถ้าส่วนใหญ่ ของเจ้าของร่วมของห้องชุดที่เสียหาย มีมติให้ก่อสร้าง หรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหาย ให้ นิติบุคคลอาคารชุด จัดการก่อสร้าง หรือ ซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายให้คืนดี

ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง หรือ ซ่อมแซมอาคารที่เสียหายสำหรับเป็นทรัพย์ส่วนกลาง ให้เจ้าของร่วมทุกคนในอาคารชุด เฉลี่ยออกตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง ส่วนค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมที่เกี่ยวกับทรัพย์ส่วนบุคคลให้ตกเป็นภาระของเจ้าของห้องชุดที่เสียหายนั้น

ห้องชุดที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ตามวรรคหนึ่ง วรรคสอง ให้ถือว่าแทนที่ห้องชุดเดิมและให้ถือว่าหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเดิมเป็นหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดสำหรับห้องชุดที่ก่อสร้างขึ้นใหม่นั้น ถ้าราชละเอียดในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเดิมไม่ตรงกับห้องชุดที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจแก้ไขให้ถูกต้อง

ถ้ามีมติไม่ก่อสร้าง หรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหาย ตามวรรคหนึ่ง วรรคสอง ให้นำข้อ 18 มาบังคับใช้โดยอนุโลม

เมื่อเจ้าของห้องชุดที่ไม่ก่อสร้าง หรือซ่อมแซมส่วนที่เสียหาย ได้รับค่าชดใช้ราคาทรัพย์ส่วนกลางจากเจ้าของร่วมแล้ว หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของห้องชุดดังกล่าว เป็นอันยกเลิก และให้เจ้าของส่งคืนพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับชดใช้ในราคาทรัพย์ส่วนกลาง

สำเนาถูกต้อง
(นางสาวกิงแก้ว ขอเพิ่มกลาง)
เจ้าพนักงานที่ดินปฏิบัติงาน
๒๘ พ.ค. ๒๕๖๔
(นางสาวสุรีพร โจจง)
นักวิชาการที่ดินชำนาญการ

หมายเหตุ การยกเลิกในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้ง ฉบับเจ้าของห้องชุดและฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานหนักงานเจ้าหน้าที่ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศยกเลิกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นในราชกิจจานุเบกษา

หมวดที่ 14
การเลิกอาคารชุด

ข้อ58 อาคารชุดที่ได้จดทะเบียนไว้ อาจเลิกได้ด้วยเหตุใดเหตุหนึ่ง ดังต่อไปนี้

(1) เจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุด

(2) อาคารชุดเสียหายทั้งหมด และเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างอาคารนั้นขึ้นใหม่

(3) อาคารชุดถูกเวนคืนทั้งหมดตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

ข้อ 59 ในกรณีที่อาคารชุดเลิกเพราะเหตุตามข้อ 58 (1) และ (2) ให้ผู้จัดการยื่นขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามแบบที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วยพร้อมด้วยหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดและสำเนารายงานการประชุมเจ้าของร่วมที่มีมติให้เลิกอาคารชุดนั้นหรือที่มีมติไม่ก่อสร้างอาคารชุดนั้นขึ้นใหม่ โดยมีผู้จัดการรับรองว่าเป็นสำเนาถูกต้อง แล้วแต่กรณี ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมเจ้าของร่วมลงมติ

ข้อ 60 เมื่อได้จดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามข้อ 59 แล้ว ให้หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของห้องชุดนั้นเป็นอันยกเลิก

ข้อ 61 เมื่อมีการยกเลิกอาคารชุด ให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นอันยกเลิกและให้ที่ประชุมเจ้าของร่วมตั้งผู้ชำระบัญชีภายในสิบสี่วัน นับจากวันที่จดทะเบียนเลิกอาคารชุด

ข้อ 62 ผู้ชำระบัญชี มีอำนาจจำหน่ายทรัพย์ส่วนกลางที่เป็นสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่ที่ประชุมเจ้าของร่วมจะมีมติเป็นอย่างอื่น

ข้อ 63 ให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะ 22 หุ้นส่วน และบริษัท หมวด 5 การชำระบัญชี ห้างหุ้นส่วนจดทะเบียน ห้างหุ้นส่วนจำกัด และบริษัทจำกัด มาใช้บังคับแก่การชำระบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดโดยอนุโลม

ข้อ 64 เมื่อได้ชำระบัญชีเสร็จแล้ว ถ้ามีทรัพย์สินเหลืออยู่เท่าใด ให้แบ่งแก่เจ้าของร่วมแต่ละคนที่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง

หมวดที่ 15
บทลงโทษ

ข้อ 65 หากเจ้าของร่วม หรือบริวารของเจ้าของร่วม ไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับใดข้อบังคับหนึ่ง หรือหลายข้อ หรือไม่ปฏิบัติตามระเบียบอื่นใด ที่ออกตามความในข้อบังคับนี้ ผู้จัดการอาจเตือนด้วยวาจา และด้วยการบันทึกเป็นลายลักษณ์อักษร และหากผู้ถูกเตือนไม่ปฏิบัติตามคำเตือน ผู้จัดการมีอำนาจห้ามไม่ให้เจ้าของร่วม หรือบริวารของเจ้าของร่วมใช้ทรัพย์ส่วนกลางส่วนใดส่วนหนึ่ง จนกว่าเจ้าของร่วม หรือบริวารจะปฏิบัติตามข้อบังคับนี้แล้ว

สำเนาถูกต้อง

(นางสาวกิงแก้ว ขอเพิ่มกลาง)
เจ้าพนักงานที่ดินปฏิบัติงาน
๒๔ พ.ค. ๒๕๖๕

(นางสาวสุรีพร ใจจง)
นักวิชาการที่ดินชำนาญการ

หมวดที่ 16
บทเฉพาะกาล

ข้อ 66 เพื่อประโยชน์ในการบริหารอาคารชุดภายหลังจากที่จดทะเบียนอาคารชุดเรียบร้อยแล้ว แต่ห้องชุดส่วนมากยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์จากเจ้าของโครงการให้แก่ผู้จะซื้อ เจ้าของโครงการจึงขอสงวนสิทธิในการกำหนดบทเฉพาะกาล ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ในการบริหารอาคารชุด ดังต่อไปนี้

(1) ในขณะที่ยังไม่ได้มีการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมครั้งแรก การใดที่ข้อบังคับกำหนดว่าผู้จัดการจะดำเนินการได้ต้องได้รับการอนุมัติหรือผ่านความเห็นชอบของคณะกรรมการก่อน ให้ผู้จัดการดำเนินการไปตามที่จำเป็นก่อนได้โดยไม่ต้องขออนุมัติหรือผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการ

(2) ให้ผู้จัดการมีอำนาจดำเนินการใดๆ รวมทั้งออกกฎ ระเบียบ ประกาศต่างๆ และมีอำนาจในการว่าจ้างผู้รับเหมาหรือผู้รับจ้างเท่าที่จำเป็นเพื่ออำนวยประโยชน์ให้แก่การบริหารนิติบุคคลอาคารชุดตามความเหมาะสม

ข้อ 67 ในการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมครั้งแรกผู้จัดการจะต้องจัดให้มีการให้สัตยาบันนิติกรรมต่างๆ ที่ได้กระทำขึ้นและรับรองการกระทำต่างๆ เพื่อประโยชน์ในการบริหารจัดการของนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งก่อนและหลังการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ในการนี้ถ้ามีกรณีที่จำเป็นต้องเปลี่ยนแปลงนิติกรรมให้มาทำในนามนิติบุคคลอาคารชุดให้ผู้จัดการดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

สำเนาถูกต้อง

(นางสาวกิงแก้ว ขอเพิ่มกลาง)
เจ้าพนักงานที่ดินปฏิบัติงาน
๒๔ พ.ค. ๒๕๖๕

(นางสาวสุรีพร ใจจง)
นักวิชาการที่ดินชำนาญการ