
เอกสารประกอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ

รายการคำนวณการออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน

รายงานการคำนวณ OTTV และ RTTV				
ชื่อโครงการ	ริเริ่มที่โรงแรม บางซื่อ อาคาร A			
ชื่อบริเวณ	บางซื่อ			
ชนิดบริเวณ	อาคารหรือบ้านพักอาศัย			
ที่ตั้งโครงการ	นนทบุรี			
ขนาดพื้นที่ปรับอากาศ	8237.21 ตารางเมตร			
ความสูงของบริเวณ (FL To FL.)	2.9 เมตร			
ค่า OTTV ของอาคาร	29.91	วัดต่อ ตารางเมตร		
ค่า RTTV ของอาคาร	6.00	วัดต่อ ตารางเมตร		
รายละเอียดค่า OTTV และ RTTV				
ทิศ N	ผนังที่บ	ผนังโปร่งแสง	รวม	วัดต่อ ตารางเมตร
ทิศ NNE	13.50	85.06	30.45	วัดต่อ ตารางเมตร
ทิศ NE				วัดต่อ ตารางเมตร
ทิศ ENE				วัดต่อ ตารางเมตร
ทิศ E	13.50	85.06	29.36	วัดต่อ ตารางเมตร
ทิศ ESE				วัดต่อ ตารางเมตร
ทิศ SE				วัดต่อ ตารางเมตร
ทิศ SSE				วัดต่อ ตารางเมตร
ทิศ S	13.50	85.06	30.99	วัดต่อ ตารางเมตร
ทิศ SSW				วัดต่อ ตารางเมตร
ทิศ SW				วัดต่อ ตารางเมตร
ทิศ WSW				วัดต่อ ตารางเมตร
ทิศ W	13.50	85.06	28.86	วัดต่อ ตารางเมตร
ทิศ WNW				วัดต่อ ตารางเมตร
ทิศ NW				วัดต่อ ตารางเมตร
ทิศ NNW				วัดต่อ ตารางเมตร
หลังคา	6.00		6.00	วัดต่อ ตารางเมตร

รายงานการคำนวณ OTTV และ RTTV				
ชื่อโครงการ	ริเริ่มที่โยม บางซ่อน อาคารB			
ชื่อบริเวณ	บางซ่อน นนทบุรี			
ชนิดบริเวณ	อาคารหรือบ้านพักอาศัย			
ที่ตั้งโครงการ	นนทบุรี			
ขนาดพื้นที่ปรับอากาศ	7607.38 ตารางเมตร			
ความสูงของบริเวณ (FL To FL)	2.85 เมตร			
ค่า OTTV ของอาคาร	29.98	วัดต่อ ตารางเมตร		
ค่า RTTV ของอาคาร	6.00	วัดต่อ ตารางเมตร		
รายละเอียดค่า OTTV และ RTTV				
ทิศ N	ผนังทึบ	ผนังโปร่งแสง	รวม	วัดต่อ ตารางเมตร
	13.50	85.06	31.52	วัดต่อ ตารางเมตร
ทิศ NNE	วัดต่อ ตารางเมตร			
ทิศ NE	วัดต่อ ตารางเมตร			
ทิศ ENE	วัดต่อ ตารางเมตร			
ทิศ E	13.50	85.06	28.31	วัดต่อ ตารางเมตร
ทิศ ESE	วัดต่อ ตารางเมตร			
ทิศ SE	วัดต่อ ตารางเมตร			
ทิศ SSE	วัดต่อ ตารางเมตร			
ทิศ S	13.50	85.06	31.39	วัดต่อ ตารางเมตร
ทิศ SSW	วัดต่อ ตารางเมตร			
ทิศ SW	วัดต่อ ตารางเมตร			
ทิศ WSW	วัดต่อ ตารางเมตร			
ทิศ W	13.50	85.06	28.69	วัดต่อ ตารางเมตร
ทิศ WNW	วัดต่อ ตารางเมตร			
ทิศ NW	วัดต่อ ตารางเมตร			
ทิศ NNW	วัดต่อ ตารางเมตร			
หลังคา	6.00		6.00	วัดต่อ ตารางเมตร

รายงานการคำนวณ OTTV และ RTTV				
ชื่อโครงการ	รีเ็นทีโฮม บางซ่อน อาคารC			
ชื่อบริเวณ	บางซ่อน นนทบุรี			
ชนิดบริเวณ	อาคารหรือบ้านพักอาศัย			
ที่ตั้งโครงการ	นนทบุรี			
ขนาดพื้นที่รับอากาศ	8775.78 ตารางเมตร			
ความสูงของบริเวณ (FL To FL)	2.85 เมตร			
ค่า OTTV ของอาคาร	26.91		วัดต์ ต่อ ตารางเมตร	
ค่า RTTV ของอาคาร	6.00		วัดต์ ต่อ ตารางเมตร	
รายละเอียดค่า OTTV และ RTTV				
ทิศ N	ผนังทับ	ผนังโปร่งแสง	รวม	วัดต์ ต่อ ตารางเมตร
ทิศ NNE	13.50	85.06	35.14	วัดต์ ต่อ ตารางเมตร
ทิศ NE				วัดต์ ต่อ ตารางเมตร
ทิศ ENE				วัดต์ ต่อ ตารางเมตร
ทิศ E	13.50	85.06	19.06	วัดต์ ต่อ ตารางเมตร
ทิศ ESE				วัดต์ ต่อ ตารางเมตร
ทิศ SE				วัดต์ ต่อ ตารางเมตร
ทิศ SSE				วัดต์ ต่อ ตารางเมตร
ทิศ S	13.50	85.06	31.08	วัดต์ ต่อ ตารางเมตร
ทิศ SSW				วัดต์ ต่อ ตารางเมตร
ทิศ SW				วัดต์ ต่อ ตารางเมตร
ทิศ WSW				วัดต์ ต่อ ตารางเมตร
ทิศ W	13.50	85.06	22.37	วัดต์ ต่อ ตารางเมตร
ทิศ WNW				วัดต์ ต่อ ตารางเมตร
ทิศ NW				วัดต์ ต่อ ตารางเมตร
ทิศ NNW				วัดต์ ต่อ ตารางเมตร
หลังคา	6.00		6.00	วัดต์ ต่อ ตารางเมตร

รายงานการคำนวณ OTTV และ RTTV				
ชื่อโครงการ	รีเซ็นโฮม บางซ่อน อาคารD			
ชื่อบริเวณ	บางซ่อน นนทบุรี			
ชนิดบริเวณ	อาคารหรือบ้านพักอาศัย			
ที่ตั้งโครงการ	นนทบุรี			
ขนาดพื้นที่รับอากาศ	7652 ตารางเมตร			
ความสูงของบริเวณ (FL. To FL.)	2.9 เมตร			
ค่า OTTV ของอาคาร	27.20		วัดต์ ต่อ ตารางเมตร	
ค่า RTTV ของอาคาร	6.00		วัดต์ ต่อ ตารางเมตร	
รายละเอียดค่า OTTV และ RTTV				
ทิศ N	ผนังทับ	ผนังโปร่งแสง	รวม	วัดต์ ต่อ ตารางเมตร
ทิศ NNE	13.50	85.06	36.15	วัดต์ ต่อ ตารางเมตร
ทิศ NE				วัดต์ ต่อ ตารางเมตร
ทิศ ENE				วัดต์ ต่อ ตารางเมตร
ทิศ E	13.50	85.06	22.87	วัดต์ ต่อ ตารางเมตร
ทิศ ESE				วัดต์ ต่อ ตารางเมตร
ทิศ SE				วัดต์ ต่อ ตารางเมตร
ทิศ SSE				วัดต์ ต่อ ตารางเมตร
ทิศ S	13.50	85.06	30.57	วัดต์ ต่อ ตารางเมตร
ทิศ SSW				วัดต์ ต่อ ตารางเมตร
ทิศ SW				วัดต์ ต่อ ตารางเมตร
ทิศ WSW				วัดต์ ต่อ ตารางเมตร
ทิศ W	13.50	85.06	19.23	วัดต์ ต่อ ตารางเมตร
ทิศ WNW				วัดต์ ต่อ ตารางเมตร
ทิศ NW				วัดต์ ต่อ ตารางเมตร
ทิศ NNW				วัดต์ ต่อ ตารางเมตร
หลังคา	6.00		6.00	วัดต์ ต่อ ตารางเมตร

PROJECT : อาคารชุดพักอาศัยสูง 29 ชั้น รีเจนทียาม บางพลี อาคาร A

SUBJECT : รายงานคำนวณค่ากำลังไฟฟ้าส่องสว่างสูงสุด (วัตถุประสงค์ตารางเมตรของพื้นที่ใช้งาน)

No.	Room Type / Area	Area (Sq.m.)		Load Lighting			Remark	
		Per Room	Total	Watt	Watt/Sq.m.	Unit	Floor	
1	ROOM TYPE A	27.20	30409.60	91676	3.01	1118	ชั้น 4-29	
2	ROOM TYPE B	27.00	702.00	2418	3.44	26	ชั้น 4-29	
3	ROOM TYPE C	27.70	3601.00	10660	2.96	130	ชั้น 4-29	
4	ROOM TYPE D	27.70	3601.00	10660	2.96	130	ชั้น 4-29	
5	ร้านค้า TYPE S1	31.40	690.80	1892	2.74	22	ชั้น 1	
	Total Room Load (A)		39,004.40	117,306	3.01			
B	Common Load							
1	ห้องตรวจ-ถนน ชั้น 1	3129	3129	2772	0.89			
2	ห้องไฟฟ้า+ห้องลิ้ม ชั้น 1	67	67	364	5.43			
3	โถงทางเดิน-ห้องลิ้ม ชั้น 1	168	168	910	5.42			
4	ห้องน้ำ ชั้น 1	15	15	54	3.60			
5	ห้องตรวจ-โถงลิฟต์ ชั้น 2-3	9244.6	18489.2	9346	0.51			
6	บันไดหนีไฟ ชั้น 1-ชั้นใต้ฝ้า	1320	1320	7000	5.30			
7	โถงทางเดิน-โถงลิฟต์ ชั้น 4-29	246	6396	18980	2.97		ชั้น 4-29	
8	ห้องออกกำลังกาย ชั้น 4	413	413	607	1.47			
	Total Common Load (B)		29,997.20	40,033	1.33			
	Total Load A + B		69,001.60	157,339	2.28			

สรุป ค่ากำลังไฟฟ้าส่องสว่างสูงสุด (วัตถุประสงค์ตารางเมตรของพื้นที่ใช้งาน) = 2.28 Watt/Sq.m Watt/Sq.m.
(สำหรับอาคารชุด ต้องไม่เกิน 12 วัตต์ ต่อ ตารางเมตร)

Check Sheet ที่เกี่ยวกับการดูแลระบบสาธารณูปโภค และ
ระบบสุขาภิบาล

อาคาร	รีเจนท์ไฮม์ บางซ่อน เฟส28 อาคาร A
-------	-----------------------------------

[illegible][illegible][illegible][illegible]

ประจำเดือน ธันวาคม..2567

ภาคผนวก ค2 - 3

ผู้จัดการอาคาร

ลำดับ	อุปกรณ์	รหัส	สถานที่	การทำงานของอุปกรณ์			รายละเอียด/ปัญหา	หมายเหตุ
				หลอดไฟ	เซ็นเซอร์	ตัวจ่ายไฟ		
51	Emergency Light	EM-27-11	ทางเดินส่วนกลาง ชั้น27	✓	×	✓		
52	Emergency Light	EM-27-12	ทางเดินส่วนกลาง ชั้น27	✓	✓	✓		
53	Emergency Light	EM-27-13	ทางเดินส่วนกลาง ชั้น27	✓	×	✓		
54	Emergency Light	EM-27-14	ทางเดินส่วนกลาง ชั้น27	✓	×	✓		
55	Emergency Light	EM-27-15	ทางเดินส่วนกลาง ชั้น27	✓	✓	✓		
56	Emergency Light	EM-27-16	บันไดรถไฟ ST1 ชั้น27	✓	×	✓		
57	Emergency Light	EM-27-17	บันไดรถไฟ ST2 ชั้น27	✓	×	✓		
58	Emergency Light	EM-27-18	บันไดรถไฟ ST3 ชั้น27	✓	✓	✓		
59	Emergency Light	EM-27-19	บันไดรถไฟ ST4 ชั้น27	✓	✓	✓		
60	Emergency Light	EM-27-20	ลิฟท์ชั้นขอขึ้น 27	✓	×	×		
61	Emergency Light	EM-26-01	ทางเดินส่วนกลาง ชั้น26	✓	×	✓		
62	Emergency Light	EM-26-02	ทางเดินส่วนกลาง ชั้น26	✓	×	✓		
63	Emergency Light	EM-26-03	ทางเดินส่วนกลาง ชั้น26	✓	✓	✓		
64	Emergency Light	EM-26-04	ทางเดินส่วนกลาง ชั้น26	✓	✓	✓		
65	Emergency Light	EM-26-05	ทางเดินส่วนกลาง ชั้น26	✓	✓	✓		
66	Emergency Light	EM-26-06	ทางเดินส่วนกลาง ชั้น26	✓	✓	✓		
67	Emergency Light	EM-26-07	ทางเดินส่วนกลาง ชั้น26	✓	×	✓		
68	Emergency Light	EM-26-08	ทางเดินส่วนกลาง ชั้น26	✓	×	✓		
69	Emergency Light	EM-26-09	ทางเดินส่วนกลาง ชั้น26	✓	×	✓		
70	Emergency Light	EM-26-10	ทางเดินส่วนกลาง ชั้น26	✓	✓	✓		
71	Emergency Light	EM-26-11	ทางเดินส่วนกลาง ชั้น26	✓	✓	✓		
72	Emergency Light	EM-26-12	ทางเดินส่วนกลาง ชั้น26	✓	✓	✓		
73	Emergency Light	EM-26-13	ทางเดินส่วนกลาง ชั้น26	✓	✓	✓		
74	Emergency Light	EM-26-14	ทางเดินส่วนกลาง ชั้น26	✓	✓	✓		
75	Emergency Light	EM-26-15	ทางเดินส่วนกลาง ชั้น26	✓	×	✓		
76	Emergency Light	EM-26-16	บันไดรถไฟ ST1 ชั้น26	✓	×	✓		
77	Emergency Light	EM-26-17	บันไดรถไฟ ST2 ชั้น26	✓	×	✓		
78	Emergency Light	EM-26-18	บันไดรถไฟ ST3 ชั้น26	✓	×	✓		
79	Emergency Light	EM-26-19	บันไดรถไฟ ST4 ชั้น26	✓	✓	✓		
80	Emergency Light	EM-26-20	ลิฟท์ชั้นขอขึ้น 26	✓	✓	✓		
81	Emergency Light	EM-25-01	ทางเดินส่วนกลาง ชั้น25	✓	×	✓		
82	Emergency Light	EM-25-02	ทางเดินส่วนกลาง ชั้น25	✓	×	✓		
83	Emergency Light	EM-25-03	ทางเดินส่วนกลาง ชั้น25	✓	✓	✓		
84	Emergency Light	EM-25-04	ทางเดินส่วนกลาง ชั้น25	✓	✓	✓		
85	Emergency Light	EM-25-05	ทางเดินส่วนกลาง ชั้น25	✓	✓	✓		
86	Emergency Light	EM-25-06	ทางเดินส่วนกลาง ชั้น25	✓	✓	✓		
87	Emergency Light	EM-25-07	ทางเดินส่วนกลาง ชั้น25	✓	×	✓		
88	Emergency Light	EM-25-08	ทางเดินส่วนกลาง ชั้น25	✓	×	✓		
89	Emergency Light	EM-25-09	ทางเดินส่วนกลาง ชั้น25	✓	✓	✓		
90	Emergency Light	EM-25-10	ทางเดินส่วนกลาง ชั้น25	✓	✓	✓		
91	Emergency Light	EM-25-11	ทางเดินส่วนกลาง ชั้น25	✓	✓	✓		
92	Emergency Light	EM-25-12	ทางเดินส่วนกลาง ชั้น25	✓	✓	✓		
93	Emergency Light	EM-25-13	ทางเดินส่วนกลาง ชั้น25	✓	×	✓		
94	Emergency Light	EM-25-14	ทางเดินส่วนกลาง ชั้น25	✓	✓	✓		
95	Emergency Light	EM-25-15	ทางเดินส่วนกลาง ชั้น25	✓	✓	✓		
96	Emergency Light	EM-25-16	บันไดรถไฟ ST1 ชั้น25	✓	✓	✓		
97	Emergency Light	EM-25-17	บันไดรถไฟ ST2 ชั้น25	✓	×	✓		
98	Emergency Light	EM-25-18	บันไดรถไฟ ST3 ชั้น25	✓	✓	✓		
99	Emergency Light	EM-25-19	บันไดรถไฟ ST4 ชั้น25	✓	×	✓		
100	Emergency Light	EM-25-20	ลิฟท์ชั้นขอขึ้น 25	✓	×	×		
101	Emergency Light	EM-24-01	ทางเดินส่วนกลาง ชั้น24	✓	✓	✓		
102	Emergency Light	EM-24-02	ทางเดินส่วนกลาง ชั้น24	✓	✓	✓		
103	Emergency Light	EM-24-03	ทางเดินส่วนกลาง ชั้น24	✓	✓	✓		
104	Emergency Light	EM-24-04	ทางเดินส่วนกลาง ชั้น24	✓	✓	✓		
105	Emergency Light	EM-24-05	ทางเดินส่วนกลาง ชั้น24	✓	✓	✓		
106	Emergency Light	EM-24-06	ทางเดินส่วนกลาง ชั้น24	✓	✓	✓		
107	Emergency Light	EM-24-07	ทางเดินส่วนกลาง ชั้น24	✓	✓	✓		
108	Emergency Light	EM-24-08	ทางเดินส่วนกลาง ชั้น24	✓	×	✓		

ตรวจเช็คโดย		ตรวจสอบโดย		หน่วยงานตรวจสอบโดย	
ชื่อ.....	ชื่อ.....	ชื่อ.....	ชื่อ.....	ชื่อ.....	ชื่อ.....
วันที่.....	วันที่.....	วันที่.....	วันที่.....	วันที่.....	วันที่.....
ช่างอาคาร	หัวหน้าช่างอาคาร	ผู้จัดการอาคาร			

ช่างอาคาร หัวหน้าช่างอาคาร ผู้จัดการอาคาร

ภาค



แบบฟอร์มตรวจสอบและบำรุงรักษาเชิงป้องกันแสงสว่างฉุกเฉิน (Emergency Light)

อาคาร	รีเจนท์โฮม บางซื่อ เฟส28 อาคาร D
-------	----------------------------------

ประจำเดือน.ธันวาคม..2567

2 - 8

อาคาร A ชั้น17

อาคาร รีเจนท์ไฮม์ บางซ่อน 28



Pressure Reducing Valve Weekly Checklist

Pressure Reducing Valve Weekly Checklist
แบบฟอร์มการตรวจสอบระบบวาล์วลดแรงดัน (PRV)

เดือน พฤศจิกายน 2567

[illegible]

อาคาร A ชั้น22

อาคาร รีเจนท์ไฮม์ บางซื่อ 28



Pressure Reducing Valve Weekly Checklist

Pressure Reducing Valve Weekly Checklist
แบบฟอร์มการตรวจสอบระบบวาล์วลดแรงดัน (PRV)

เดือน พฤษภาคม 2567

[illegible]

อาคาร A ชั้น 26

อาคาร รีเจนท์ไฮม์ บางซื่อ 28



Pressure Reducing Valve Weekly Checklist

Pressure Reducing Valve Weekly Checklist
แบบฟอร์มการตรวจสอบระบบวาล์วลดแรงดัน (PRV)

เดือน พฤศจิกายน 2567

[illegible]

อาจารย์ A

อาคารชุด RGH28



Generator Weekly Checklist

แบบฟอร์มการตรวจสอบเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรองประจำสัปดาห์

เดือน พฤษภาคม

[illegible]

[illegible]

หนังสือรับรองการซ่อมอพยพกรณีเกิดเหตุฉุกเฉินไฟไหม้



บริษัท เอ.เอ็น.เอ็น เซฟตี้ จำกัด

A.N.N SAFETY CO.,LTD.

ทะเบียนนิติบุคคล ๐๑๙๐/๒๕๖๙

ได้รับอนุญาตจากกรมสวัสดิการและคุ้มครองแรงงาน ใบอนุญาตเลขที่ ๐๑๐๒-๐๓-๒๕๖๙-๐๐๘๙๙

ขอรับรองว่า

นิติบุคคลอาคารชุด รีเจนทโฮม บางซื่อ น เฟส ๒๘

เลขที่ ๘๘๖ แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร

ได้ดำเนินการได้ข้อดีแห่งและน้ำเชื่อมพหุพีไฟ

ตามกฎกระทรวงกำหนดมาตรฐานในการบริหาร จัดการ และดำเนินการด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงานเกี่ยวกับการป้องกันและระงับอัคคีภัย พ.ศ.๒๕๕๕ ลงวันที่ ๗ ธันวาคม พ.ศ.๒๕๕๕

เมื่อวันที่ ๓ พฤศจิกายน ๒๕๖๙ มีผู้รับบริการฝึก ๖๐ คน

ให้ไว้ ณ วันที่ ๘ พฤศจิกายน ๒๕๖๙

กรรมการผู้จัดการ

แบบฟอร์มรับเรื่องร้องเรียน

แบบรับคำร้องเรียนลูกค้า

คำร้องเรียน

บันทึกผลการดำเนินการ			
ผู้ร้องเรียน	ผู้รับเรื่อง	ผู้จัดการหน่วยงาน	ผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการ
ชื่อ..... ตำแหน่ง..... วันที่	ชื่อ..... ตำแหน่ง..... วันที่	ชื่อ..... ตำแหน่ง..... วันที่	ชื่อ..... ตำแหน่ง..... วันที่

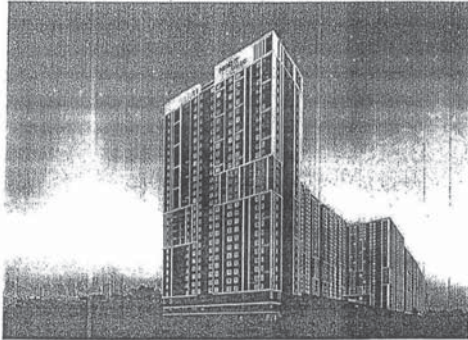
ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด



ข้อบังคับ

นิติบุคคลอาคารชุด

ริเจนท์โฮม บางซื่อน เฟส 28



สำนักงานเลขที่ 881 อาคารเอ ริเจนท์โฮม บางซื่อน เฟส 28 แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ
จังหวัด กรุงเทพมหานคร

นิติบุคคลอาคารชุด
ริเจนท์โฮม บางซื่อน เฟส 28

- 2 -

ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด
“ริเจนท์โฮม บางซื่อน เฟส 28”
สารบัญ

หน้าที่

หมวดที่ 1	บทนิยาม นิติบุคคลอาคารชุด	3
หมวดที่ 2	วัตถุประสงค์	5
หมวดที่ 3	ที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด	6
หมวดที่ 4	จำนวนเงินค่าใช้จ่ายนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของร่วมต้องชำระล่วงหน้า	7
หมวดที่ 5	ทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคล	9
หมวดที่ 6	การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง	11
หมวดที่ 7	การใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง	11
หมวดที่ 8	การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล	13
หมวดที่ 9	อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง	17
หมวดที่ 10	การเรียกประชุมใหญ่และวิธีการประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม	18
หมวดที่ 11	คณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด	20
หมวดที่ 12	การแต่งตั้ง อำนาจหน้าที่และการดำรงตำแหน่งและการพ้นจากตำแหน่งผู้จัดการ	22
หมวดที่ 13	ข้อบังคับอื่น ๆ	24
หมวดที่ 14	คนต่างด้าว และนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือเป็นคนต่างด้าว	25
หมวดที่ 15	บทเฉพาะกาล	26

นิติบุคคลอาคารชุด
ริเจนท์โฮม บางซื่อน เฟส 28

- 3 -

ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด “ริเจนท์โฮม บางซื่อน เฟส 28”

หมวดที่ 1 บทนิยาม

- ข้อ 1. ข้อบังคับนี้ชื่อว่า “ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดริเจนท์โฮม บางซื่อน เฟส 28” และนิติบุคคลอาคารชุดนี้มีชื่อเรียกว่า “นิติบุคคลอาคารชุด ริเจนท์โฮม บางซื่อน เฟส 28”
- ข้อ 2. ในข้อบังคับนี้
- “อาคารชุด” หมายถึงอาคารชุดริเจนท์โฮม บางซื่อน เฟส 28
- “เจ้าของร่วม” หมายถึง เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดแต่ละห้องชุด
- “ทรัพย์สินส่วนบุคคล” หมายถึง ห้องชุด รวมถึงสิ่งปลูกสร้างที่จัดให้เป็นของเจ้าของห้องชุด
- “ทรัพย์สินส่วนกลาง” หมายถึง ส่วนของอาคารที่มีใช้หรือห้องชุด ที่ดินที่ติดอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม
- “นิติบุคคลอาคารชุด” หมายถึง นิติบุคคลอาคารชุดริเจนท์โฮม บางซื่อน เฟส 28
- “ข้อบังคับ” หมายถึง ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดริเจนท์โฮม บางซื่อน เฟส 28
- “การประชุมใหญ่” หมายความว่า การประชุมใหญ่สามัญหรือการประชุมใหญ่วิสามัญของเจ้าของร่วม แล้วแต่กรณี
- “คณะกรรมการ” หมายถึง คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดริเจนท์โฮม บางซื่อน เฟส 28
- “กรรมการ” หมายถึง กรรมการนิติบุคคลอาคารชุดริเจนท์โฮม บางซื่อน เฟส 28
- “ผู้จัดการ” หมายถึง ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดริเจนท์โฮม บางซื่อน เฟส 28
- “ค่าใช้จ่ายอื่นๆ” หมายถึง เงินค่าใช้จ่ายอื่นใดเพื่อปฏิบัติให้เป็นไปตามมติของที่ประชุมใหญ่ภายใต้เงื่อนไขซึ่งที่ประชุมใหญ่ได้กำหนด
- “ระเบียบ” หมายความว่าระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุด
- การใช้ประโยชน์จากห้องชุดทั้งหมดซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลนั้น ต้องอยู่ภายใต้ระเบียบข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดแห่งนี้ โดยไม่ขัดต่อบทบัญญัติแห่งกฎหมาย และต้องใช้ด้วยความสงบเรียบร้อย ความสุจริตและจารีตประเพณีอันดีงาม โดยไม่ก่อให้เกิดความเสียหาย หรือเดือดร้อนรำคาญแก่เจ้าของร่วม และ/หรือ ผู้อาศัยอื่นในอาคารชุด โดยกำหนดให้ใช้ประโยชน์จากห้องชุดดังนี้

ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์

อาคาร เอ ห้องชุดเลขที่ 881/1 - 881/20

อาคาร บี ห้องชุดเลขที่ 883/1 - 883/19

อาคาร ซี ห้องชุดเลขที่ 885/1 - 885/10

อาคาร ดี ห้องชุดเลขที่ 887/1 - 887/5

นิติบุคคลอาคารชุด
ริเจนท์โฮม บางซื่อน เฟส 28

- 4 -

ห้องชุดพักอาศัย

อาคาร เอ ห้องชุดเลขที่ 881/21 - 881/424

อาคาร บี ห้องชุดเลขที่ 883/20 - 883/1527

อาคาร ซี ห้องชุดเลขที่ 885/11 - 885/1006

อาคาร ดี ห้องชุดเลขที่ 887/6 - 887/1017

- ข้อ 3. ข้อบังคับนี้ให้ใช้บังคับกับเจ้าของร่วม ผู้เช่า ผู้เช่าช่วง และบริวาร หรือผู้แทนทั้งปวงของบุคคลดังกล่าว นับแต่วันที่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเป็นต้นไป
- การที่จะเปลี่ยนแปลงข้อบังคับใด ๆ จะต้องได้รับความยินยอม จากมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม เมื่อที่ประชุมใหญ่ลงมติให้เปลี่ยนแปลงข้อบังคับใด ๆ แล้ว ให้ผู้จัดการนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่และเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงแล้ว จึงจะมีผลสมบูรณ์ให้บังคับได้
- ข้อ 4. กรณีใดที่ได้ตราไว้ในข้อบังคับนี้ ให้ใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติมและกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องนำมาใช้บังคับได้

นิติบุคคลอาคารชุด
ริเจนท์โฮม บางซื่อน เฟส 28

ข้อ 5. นิติบุคคลอาคารชุดนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้ บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) เพื่อจัดการและดำเนินการด้วยวิธีใด ๆ เพื่อความปลอดภัย ความสงบเรียบร้อยของผู้ อยู่อาศัยและป้องกันอุบัติเหตุของอาคารชุดและทรัพย์สินส่วนกลาง รวมทั้งทำสัญญาประกันภัยชุมชนกับ บริษัทประกันภัยในนามนิติบุคคล

(2) เพื่อจัดการดูแล รักษา ซ่อมแซมระบบสาธารณูปโภค และบรรดาทรัพย์สินส่วนกลาง ของอาคารชุดที่มีอยู่ และที่จัดให้มีขึ้นใหม่ ให้อยู่ในสภาพที่เจ้าของร่วมในอาคารชุดจะใช้ประโยชน์ได้ ศักยภาพ

(3) เพื่อดำเนินการติดต่อและตกลงว่าจ้างหน่วยราชการ รัฐวิสาหกิจ และเอกชนเข้ามา ดูแลรักษา ซ่อมแซมบรรดาทรัพย์สินส่วนกลาง หรือการจัดระบบรักษาความปลอดภัยของอาคารชุดเพื่อ ประโยชน์ของอาคารชุด

(4) เพื่อมีอำนาจทำนิติกรรมกับบุคคลอื่นและดำเนินการแจ้งความร้องทุกข์ใช้สิทธิ เรียกร้องหรือดำเนินคดีตามกฎหมายทั้งทางแพ่งและอาญา รวมทั้งมีอำนาจฟ้องร้องผู้ใดที่ทำการ ละเมิดกับนิติบุคคลอาคารชุด หรือทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด หรือรับเงินแทนในนามนิติ บุคคลอาคารชุด

(5) เพื่อจัดให้มีขึ้นในการจัดการและบริหารอาคารชุดและดูแลสิ่งกีดขวางต่าง ๆ อันเป็น การบริการต่อเจ้าของร่วมหรือบุคคลภายนอกที่มาใช้สถานที่ของอาคารชุด ที่เป็นประโยชน์และอำนวยความสะดวกแก่เจ้าของร่วม

(6) เพื่อเข้าถือกรรมสิทธิ์และครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ สังหาริมทรัพย์ รวมทั้งการ ซื้อขาย เช่า ให้เช่า เช่าซื้อ ให้เช่าซื้อ จำนำ รับจำนำ จำนอง รับจำนอง ค้ำประกัน รับเป็นนายหน้า ตัวแทนแต่ต้องอยู่ภายใต้ขอบเขตกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหลาย ตามมติ ที่ประชุมเจ้าของร่วม

(7) เพื่อดำเนินการบริหารจัดการสิ่งแวดล้อม การรักษาพื้นที่สีเขียวให้เป็นไปตามรายงาน ผลกระทบสิ่งแวดล้อม การรักษาความสะอาด การจัดการขยะในอาคารชุด การบำบัดน้ำเสีย โดยนิติบุคคล อาคารชุดจัดการดูแลติดต่อและตกลงว่าจ้างหน่วยราชการ รัฐวิสาหกิจ และเอกชนเข้ามาดูแลรักษา ซ่อมแซมเพื่อประโยชน์ของอาคารชุด

(8) เพื่อประกอบหรือดำเนินการใด ๆ ที่เป็นประโยชน์ต่ออาคารชุด และเจ้าของ ร่วมโดยส่วนรวม

นิติบุคคลอาคารชุด
วิเชษฐ์ โสม บงชอน เฟส28

ข้อ 6. สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดตั้งที่เลขที่ 881 อาคารเอ แวงบางซื่อ เขตบางซื่อ จังหวัดกรุงเทพมหานคร

นิติบุคคลอาคารชุด
วิเชษฐ์ โสม บงชอน เฟส28

ข้อ 7. เจ้าของร่วมต้องร่วมกันลงเงินค่าใช้จ่าย โดยชำระให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดไว้เป็น ค่าใช้จ่าย เพื่อประโยชน์ในการดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและบริการต่างๆ เพื่อประโยชน์ร่วมกันของ เจ้าของร่วม ดังนี้

(1) เงินกองทุน ให้เรียกเก็บจากเจ้าของร่วมเป็นครั้งแรกในวันโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด เก็บครั้งแรก จำนวน 4,800.- บาทต่อห้องชุดแต่ละห้องนับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

ให้ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ มีอำนาจเบิกถอนเงินกองทุนตามวรรคแรก มา ใช้จ่ายเพื่อประโยชน์ในการดูแล บำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและบริการต่างๆ เป็นการฉุกเฉินไปก่อนได้ แต่ทั้งนี้ต้องมีเหตุฉุกเฉิน หรือเหตุจำเป็นเร่งด่วนและไม่สามารถจัดหาเงินจากส่วนอื่นมาใช้จ่ายได้ ทัน จึงจะสามารถทำการเบิกถอนเงินกองทุนมาใช้จ่ายได้ และจัดต้องแจ้งให้เจ้าของร่วมได้รับทราบ โดยเร็ว

(2) เงินค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวม (ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง) ให้เรียกเก็บจากเจ้าของร่วมเป็น ครั้งแรกในวันโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด เรียกเก็บตามขนาดพื้นที่ของชุดของห้องชุดแต่ละห้อง และให้เรียก เก็บได้ในอัตราตารางเมตรละ 40.- บาทต่อเดือน จะแบ่งชำระเป็นงวดรายเดือนทุกหก (6) เดือนต้องงวดแรก ในครั้งแรกให้เรียกเก็บห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ได้เพียงจำนวน 900.- บาทต่อเดือน และให้เรียกเก็บห้องชุดพักอาศัยได้เพียงจำนวน 700.- บาทต่อเดือน โดยให้เรียกเก็บจากเจ้าของร่วมเป็นการล่วงหน้าเป็นเวลา หก (6) เดือนนับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

กรณีมีความจำเป็นเรียกเก็บค่าบริการส่วนกลางเพิ่มขึ้น แต่ไม่เกินอัตราตารางเมตรละ 40.- บาทต่อ เดือนตามความในวรรคแรก จะกระทำได้ก็แต่โดยมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

(3) เจ้าของร่วมต้องร่วมกันจ่ายค่าเช่าอาคารเช่าเพื่อที่อยู่อาศัยในนามของนิติบุคคลอาคารชุด และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลางและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกี่ยวกับ ทรัพย์สินส่วนกลาง (ถ้ามี)

(4) เงินค่าใช้จ่ายอื่นๆ เพื่อปฏิบัติตามมติของที่ประชุมใหญ่
เงินค่าใช้จ่ายตามข้อ (1) และข้อ (2) นี้ เมื่อใช้จ่ายไปเพื่อส่วนรวมบางส่วนแล้วผู้จัดการจะเรียก เก็บใหม่ และเรียกเก็บเพิ่มขึ้นหรือลดลงตามสภาวะเศรษฐกิจ หรือด้วยเหตุผลความจำเป็นตามความเนน ชอบของมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมที่สามารถจะกระทำได้

ข้อ 8. เจ้าของร่วมมีหน้าที่ต้องนำเงินค่าใช้จ่ายตามข้อ 7 มาชำระ ณ สำนักงานนิติบุคคลอาคาร ชุดภายในเวลาที่กำหนด

หากเจ้าของร่วมชำระค่าเงินค่าบริการส่วนกลางตามข้อ 7 (2) ถ้าชำระไม่ตรงตามกำหนดเวลาให้ ชำระ เจ้าของร่วมจะต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราร้อยละ 12 ต่อปี นับจากจำนวนเงินค่าใช้จ่ายที่ค้างชำระโดยไม่ คำนึงถึงจำนวนกว่าจะชำระเสร็จสิ้น

นิติบุคคลอาคารชุด
วิเชษฐ์ โสม บงชอน เฟส28

หากเจ้าของร่วมค้างชำระค่าเงินค่าบริการส่วนกลางตามข้อ 7 (2) ตั้งแต่หกเดือนขึ้นไปต้องเสียเงิน เพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละ 20 ต่อปี และถูกะจัดการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตามที่ กำหนดในข้อบังคับนี้ รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่

ข้อ 9. ถ้าเจ้าของร่วมรายใดค้างชำระค่าใช้จ่ายใด ๆ ตามข้อ 7 หรือค้างชำระค่าน้ำประปา ที่ใช้ ในห้องชุดของตน และเจ้าของร่วมนั้น ๆ ได้รับใบแจ้งหนี้หรือเตือนหลายครั้งและให้เวลานานพอสมควร แล้วก็ยังไม่ชำระ เจ้าของร่วมยินยอมให้ผู้จัดการและ/หรือคณะกรรมการมีอำนาจในการระงับการ ให้บริการส่วนรวม หรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง จนให้บริการน้ำประปาจากส่วนกลางไปยังภายในห้องชุด ของเจ้าของร่วมนั้น จนกว่าเจ้าของร่วมจะได้อำนาจเงินเป็นต้นเรียนร้อยและผู้จัดการยังมีสิทธิเรียกห้อง ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ตามที่มีอยู่ในข้อบังคับนี้หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ อันเกิดจากการคิดค่าไม่ชำระเงินค้ำมัดและ เจ้าของร่วมสละสิทธิที่จะเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ

ข้อ 10. ในการทำสัญญาประกันกันต่าง ๆ นอกจากทรัพย์สินส่วนบุคคล ให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็น ผู้เอประกัน และเป็นผู้รับประโยชน์จากประกันภัย โดยให้เรียกเก็บค่าเบี้ยประกันภัยทั้งหมดจาก เจ้าของร่วม ตามอัตราส่วนการมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 11. ในกรณีที่เป็นและเร่งด่วนให้ผู้จัดการมีอำนาจจัดการในกิจการ เพื่อความปลอดภัย ของอาคาร รวมทั้งทรัพย์สินส่วนกลาง และทรัพย์สินส่วนบุคคลซึ่งอยู่ชุมชนจะพึงรักษา และจัดการทรัพย์สิน ของตนเอง หากมีค่าใช้จ่ายให้ชำระจากเงินตาม ข้อ 7 (2) และ (1) และให้ผู้จัดการเรียกเก็บจากเจ้าของร่วม ตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 12. กรณีเกิดความเสียหายแก่ทรัพย์สินส่วนกลาง ให้ผู้จัดการทำการซ่อมแซม โดยค่าใช้จ่ายจาก เงินค่าใช้จ่ายเงินกองทุนตามข้อ 7 (1) ทั้งนี้ผู้จัดการมีสิทธิอนุมัติให้นำเงินดังกล่าวซ่อมแซมได้ และให้ เจ้าของร่วมทุกคนออกค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

สำหรับค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของร่วมแต่ละราย ให้คิดเป็นภาระ ความรับผิดชอบของเจ้าของร่วมที่เสียหาย

ข้อ 13. ค่าใช้จ่ายที่เจ้าของร่วมต้องรับผิดชอบความในหมวดนี้ ให้เริ่มเก็บตั้งแต่วันที่จด ทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด เป็นต้นไป

นิติบุคคลอาคารชุด
วิเชษฐ์ โสม บงชอน เฟส28

หมวดที่ 5

ทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 14. ทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด ได้แก่ ที่ดินที่สิ่งอาคารชุด ส่วนของอาคารชุด ที่มีใช้ห้องชุด ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม ตามรายการแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ดังนี้

1. โฉนดที่ดินเลขที่ 171346, 122391, 105437, 105438, 76736, 49817, 49818, 49819 เลขที่ดิน 761, 247, 743, 840, 646, 222, 223, 224 หน้าสำรวจ 17947, 9062, 7620, 7621, 17977, 2445, 2446, 2447 ตำบลบางซื่อ อำเภอบางซื่อ จังหวัดกรุงเทพมหานคร เนื้อที่รวม 19 ไร่ 0 งาน 16.7 ตารางวา
2. สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด บ้านเลขที่ 881
3. โครงสร้างอาคารชั้นฐานราก ประกอบด้วย เสาเข็มคอนกรีตเสริมเหล็ก ฐานรากคานาคอนกรีตเสริมเหล็ก เสาเข็มกริดเสริมเหล็ก คานาหลักวิศวกรรม
4. บ่อพักน้ำรัศมี 1.5 เมตร บ่อน้ำใต้ดิน
5. รื้อรอบอาคาร, ถนน, ท่อระบายน้ำพร้อมบ่อพักรอบอาคาร,ถังบำบัดน้ำเสียแบบเดิมอาคารชุดเดิมบ้านเลขที่ 881
6. ตู้เก็บสายดินน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์อาคารชุด
7. ทางเดินกลางภายในอาคาร, บันไดกลางภายในอาคาร, บันไดหนีไฟทุกจุดอาคารชุด
8. ห้องครัวภายในชั้น 2-3 อาคารเอ, บี ชั้น 2-4 อาคารซี, ดี และภายนอกอาคาร และบริเวณที่ปลูกต้นไม้รอบอาคาร
9. ระบบไฟฟ้า ประกอบด้วย หม้อแปลงไฟฟ้า ขนาด 1250 KVA, ตู้ MDB, สายเมนไฟฟ้าจากตู้ MDB ถึงตู้ PB, สายเมนไฟฟ้าจากตู้ PB ถึงห้องพักอาศัยทั้งหมด, ตู้ PB
10. ไฟฟ้าแสงสว่างภายนอก และภายในอาคารส่วนกลางทั้งหมด
11. ระบบประปา และระบบสุขาภิบาลชั้น 3 อาคารเอ, บี ชั้น 4 อาคารซี, ดี
12. ระบบส่งน้ำดื่ม จากบ่อน้ำดื่มถึงถังเก็บน้ำดื่ม, ระบบส่งน้ำจากถังเก็บน้ำดื่มมาตามคาเฟ่ถึงห้องพักอาศัยทุกห้อง, ระบบ Booster Pump
13. ระบบท่อน้ำจากห้องพักอาศัยทุกห้องถึงระบบบำบัดน้ำเสีย ชั้น 3 อาคารเอ, บี ชั้น 4 อาคารซี, ดี
14. ระบบจานดาวเทียม และระบบทีวีรวม พื้นที่จัดสวนชั้นคาเฟ่ทุกอาคารและพื้นที่หนีไฟทางอากาศ
15. ห้องพักรับแขกโดยรวม และห้องพักรับแขกประจำชั้นทุกอาคาร
16. ทรัพย์สินส่วนกลางในพื้นที่ของอาคาร เอ

- 16.1 ห้องสำนักงานนิติบุคคล 1 ห้อง เลขที่ 881 ชั้น 1
- 16.2 โถงรับรอง ห้องข้าง 1 ห้อง ชั้น 1
- 16.3 ห้องสุขา 2 ห้อง ชั้น 1
- 16.4 ห้อง GENE, ห้อง MDB, ห้อง PUMP ชั้น 1

นิติบุคคลอาคารชุด
บ้านเลขที่ 881
บางซื่อ กรุงเทพฯ 10828

หมวดที่ 6

การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 15. การจัดการใด ๆ ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการ โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ และรวมถึงการกำหนดกฎเกณฑ์ ระเบียบ ข้อบังคับ คำสั่งหรือที่ใช้บังคับในอาคารชุด

ข้อ 16. การจัดการทรัพย์สินส่วนกลางดังกล่าวนี้เพื่อให้ได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ภายใต้บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 คือ

- (1) การอนุญาตให้เจ้าของร่วมคนหนึ่งคนใด ทำการก่อสร้างต่อเติมห้องชุดที่มีผลต่อทรัพย์สินส่วนกลาง หรือลักษณะภายนอกอาคารชุด
- (2) การซื้อหรือขาย ให้เช่า อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง
- (3) การก่อสร้างซ่อมแซมขึ้นเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมหรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง

หมวดที่ 7

การใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 17. เจ้าของร่วมต้องใช้ทรัพย์สินส่วนกลางด้วยความระมัดระวังเช่นวิญญูชนที่ใช้ทรัพย์สินของตนรวมทั้ง ไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการเสียหายต่อทรัพย์สินส่วนกลางระเบียบและวิธีการใช้ดังต่อไปนี้

- (1) การใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง ให้เจ้าของร่วมใช้ตามระเบียบ หรือคำสั่งที่ผู้จัดการจะกำหนดขึ้น โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ
- (2) ห้ามเจ้าของร่วมหรือบุคคลใด ๆ ใช้ทรัพย์สินส่วนกลางนอกจากการใช้ประโยชน์ตามปกติตามวิธีการใช้และระยะเวลาการใช้และเงื่อนไขอื่น ๆ ตามระเบียบที่กำหนดไว้ให้ใช้ ซึ่งจะออกและควบคุมดูแลโดยผู้จัดการ
- (3) ห้ามบุคคลใด ๆ ที่ไม่ใช่เจ้าของร่วม และไม่ได้รับอนุญาตจากผู้จัดการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง และนิติบุคคลอาคารชุดสงวนสิทธิที่จะไม่อนุญาตให้บุคคลใด ๆ ที่แต่งกายหรือประพฤติตัวไม่สุภาพ หรือมีการกระทำที่ไม่เหมาะสม และขัดต่อบังคับหรือข้อกฎหมายใด ๆ เข้ามาในอาคารชุดในกรณีเช่นนี้ให้ผู้จัดการมีอำนาจเชิญบุคคลนั้นออกไปจากอาคารชุดได้
- (4) เจ้าของร่วมจะไม่ทำการก่อสร้าง ต่อเติมห้องชุด รุกค้ำที่ดินหรือทรัพย์สินส่วนกลาง
- (5) เจ้าของร่วมจะไม่ทำการใด ๆ อันเป็นการรบกวน หรือรบกวนทางต่อความสงบภายในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วมอื่น
- (6) หากเจ้าของร่วมคนใดไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับหรือระเบียบหรือคำสั่งของนิติบุคคลอาคารชุด อาจเสียหาย หรือเกิดการเสียหายขึ้น เจ้าของร่วม นั้นยินยอมให้ผู้จัดการหรือผู้แทน

นิติบุคคลอาคารชุด
บ้านเลขที่ 881
บางซื่อ กรุงเทพฯ 10828

16.5 ลิฟต์โดยสารจำนวน 5 ตัว และลิฟต์ดับเพลิงจำนวน 1 ตัว

16.6 สระว่ายน้ำ 1 สระ ห้องออกกำลังกายพร้อมอุปกรณ์ และ Co-working space (ห้องสำนักงาน) และห้องน้ำ ชั้น 4

16.7 ลิฟต์โดยสารขึ้นสระว่ายน้ำจำนวน 1 ตัว

17. ทรัพย์สินส่วนกลางในพื้นที่ของอาคาร บี
- 17.1 ห้องสำนักงาน 1 ห้อง เลขที่ 883 ชั้น 1
- 17.2 โถงรับรอง ห้องข้าง 1 ห้อง ชั้น 1
- 17.3 ห้องสุขา 4 ห้อง ชั้น 1
- 17.4 ห้อง GENE, ห้อง MDB, ห้อง PUMP ชั้น 1
- 17.5 ลิฟต์โดยสารจำนวน 5 ตัว และลิฟต์ดับเพลิงจำนวน 1 ตัว

18. ทรัพย์สินส่วนกลางในพื้นที่ของอาคาร ซี

- 18.1 ห้องสำนักงาน 1 ห้อง เลขที่ 885 ชั้น 1
- 18.2 ห้องข้าง 1 ห้องชั้น 1
- 18.3 ห้องสุขา 2 ห้องชั้น 1
- 18.4 ห้อง GENE, ห้อง MDB, ห้อง PUMP ชั้น 1
- 18.5 ลิฟต์โดยสารจำนวน 4 ตัว และลิฟต์ดับเพลิงจำนวน 1
- 18.6 สระว่ายน้ำ 1 สระ ห้องออกกำลังกายพร้อมอุปกรณ์ และห้องน้ำ ชั้น 5
- 18.7 ห้องอเนกประสงค์ 1 ห้อง ชั้น 6
- 18.8 ลิฟต์โดยสารขึ้นสระว่ายน้ำจำนวน 1 ตัว

19. ทรัพย์สินส่วนกลางในพื้นที่ของอาคาร ดี

- 19.1 ห้องสำนักงาน 1 ห้อง เลขที่ 887 ชั้น 1
- 19.2 ห้องข้าง 1 ห้องชั้น 1
- 19.3 ห้องสุขา 2 ห้องชั้น 1
- 19.4 ห้อง GENE, ห้อง MDB, ห้อง PUMP ชั้น 1
- 19.5 ลิฟต์โดยสารจำนวน 4 ตัว และลิฟต์ดับเพลิงจำนวน 1 ตัว

20. ทรัพย์สินอื่น ๆ ของอาคารชุดที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมที่มีอยู่แล้ว และจะให้ใช้ขึ้นในภายหลัง

นิติบุคคลอาคารชุด
บ้านเลขที่ 881
บางซื่อ กรุงเทพฯ 10828

ดำเนินการแจ้งความร้องทุกข์ หรือฟ้องร้องบุคคลที่ทำความเสียหายให้ระงับการกระทำและเรียกค่าเสียหายที่เกิดขึ้นได้ โดยเจ้าของร่วมมีหน้าที่แจ้งให้นิติบุคคลอาคารชุด และ จะทำการอย่างใดให้เกิดความเสียหายแก่ทรัพย์สินส่วนกลางย่อมไม่ได้อีก

(7) เจ้าของร่วมยินยอมให้หน่วยงานขององค์กรรัฐบาลหรือรัฐวิสาหกิจ รวมทั้งผู้ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง บำรุงรักษา ซ่อมแซม ระบบสาธารณูปโภค ได้แก่ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ตลอดจนท่อระบายน้ำ ท่อน้ำเสียทั้งที่ ถนนและทางเดินภายในบริเวณอาคารชุดเป็นทรัพย์สินส่วนกลางเข้าดำเนินการตรวจสอบทรัพย์สินขององค์กรนั้น ๆ ได้ทุกเวลา เพื่อจัดให้มีการบำรุงรักษาปรับปรุงซ่อมแซม ปรับปรุงการจราจรบนถนนและทรัพย์สินส่วนกลางอย่างอื่นใดที่เห็นโดยเจ้าของร่วมตกลงให้ความช่วยเหลือพร้อมมอบอำนาจความสะดวกให้แก่พนักงานหรือผู้มีส่วนเกี่ยวข้องเพื่อทำการดำเนินการดังกล่าวเสร็จเรียบร้อยด้วยดี

(8) พื้นที่จอดรถเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง มีไว้เพื่ออำนวยความสะดวกแก่เจ้าของร่วม หรือผู้พักอาศัยในอาคารชุดเท่านั้น หรือผู้มาติดต่อกับผู้ที่อาศัยในห้องชุด โดยมีนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้จัดการและดูแลรักษาพื้นที่จอดรถ ให้เป็นไปตามระเบียบในการใช้พื้นที่ ตลอดจนการจัดการจราจรในการใช้พื้นที่นิติบุคคลอาคารชุดไม่ได้มีวัตถุประสงค์ในการฝากทรัพย์สิน หรือให้เช่าที่จอดรถและไม่ได้รับสิทธิประโยชน์ใดๆ และ/หรือทรัพย์สินที่อยู่ในรถ

การเรียกเก็บค่าใช้พื้นที่จอดรถ เจ้าของร่วม หรือผู้พักอาศัยในอาคารชุด หรือผู้มาติดต่อกับผู้ที่พักอาศัยในห้องชุด ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการใช้พื้นที่จอดรถทั้งนี้ให้เป็นไปตามระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุด เจ้าของร่วมสามารถแจ้งสิทธิขอรถได้ห้องชุดละ 1 คันโดยการแจ้งสิทธิให้เป็นไปตามระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุด

นิติบุคคลอาคารชุดสงวนสิทธิในการใช้พื้นที่จอดรถสำหรับผู้ที่พักอาศัยในอาคารชุดเท่านั้น ผู้ใดฝ่าฝืนการใช้พื้นที่จอดรถดังกล่าวจะถือว่า หรือโอนสิทธิการใช้พื้นที่จอดรถของตนให้แก่ผู้อื่นไม่ได้ เว้นแต่คดีที่ประชุมใหญ่จะได้อนุญาตไว้เป็นอย่างอื่น

(9) เจ้าของร่วม บริวาร หรือบุคคลใด ๆ ที่ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ต้องปฏิบัติตามกำหนดกฎเกณฑ์ ระเบียบ คำสั่ง วิธีการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางภายใต้ข้อบังคับ และระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุดนี้ด้วย

9.1 ห้ามกระทำการใดๆ ที่จะก่อให้เกิดผลกระทบต่อโครงสร้าง ความมั่นคงแข็งแรง

ระบบการป้องกันรักษาความปลอดภัย ระบบสาธารณูปโภค หรือทรัพย์สินส่วนกลางอื่น ๆ หรือรูปแบบสถาปัตยกรรม

9.2 ห้ามกระทำการใดๆ อันเป็นการกีดขวาง ขัดขวาง ระบบการจราจร หรือรบกวนสิทธิการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง ตลอดจน ไม่ก่อความเสียหายแก่ทรัพย์สินส่วนกลาง

9.3 ห้ามบุคคลใด ๆ ที่แต่งกายไม่เรียบร้อย ประพฤติตัวไม่สุภาพ ขัดต่อความสงบเรียบร้อย

ศีลธรรมอันดี หรือกระทำอื่นใดที่ไม่เหมาะสมเข้าไปหรือใช้ประโยชน์ในส่วนกลาง

9.4 ห้ามสูบบุหรี่ภายในอาคารและบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง เว้นแต่ในบริเวณพื้นที่ซึ่งมีนิคมอุตสาหกรรมหรืออาคารให้ใช้ให้เป็นบริเวณสถานที่สูบบุหรี่

(10) ห้องชุดที่กำหนดให้ใช้เป็นที่อยู่อาศัย หรือเพื่อการพาณิชย์ซึ่งมีวัตถุประสงค์ในการให้บริการเช่าหรือร่วมภายในอาคารชุด หากต้องมีการติดตั้ง ดังแก๊ส ระบบบำบัดควัน และป้าย หรือสิ่งอื่นใดที่จำเป็นตามความเหมาะสม เจ้าของห้องชุดนั้นๆ สามารถใช้พื้นที่ส่วนกลางตามที่นิคมอุตสาหกรรมชุดกำหนดได้ โดยได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมหรือค่าเช่าอาคารใช้พื้นที่ โดยเจ้าของห้องชุดดังกล่าวมีหน้าที่ต้องดูแลบำรุงรักษาตามที่นิคมอุตสาหกรรมชุดกำหนด

เจ้าของร่วม บริวาร หรือบุคคลใดๆที่ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง โดยฝ่าฝืนระเบียบข้อบังคับ ไม่ปฏิบัติตามหรือปฏิบัติด้วยความประมาทเลินเล่อ อันก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือบุคคลอื่น ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ มีอำนาจห้ามมิให้เจ้าของร่วม หรือบุคคลใดๆเข้าไป หรือใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางได้ รวมถึงมีอำนาจในการระงับการให้บริการส่วนรวม หรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง รวมทั้งมีอำนาจดำเนินการใดๆ ในฐานะผู้เสียหาย และ/หรือแทนผู้เสียหายในการดำเนินคดีการเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้น ตลอดจนมีอำนาจแจ้งความร้องทุกข์ดำเนินคดีตามกฎหมายกับเจ้าของร่วม บริวาร หรือบุคคลใดที่ไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับ โดยเจ้าของร่วมละสิทธิที่จะเรียกร้องค่าเสียหายต่อนิคมอุตสาหกรรมชุด และ/หรือบุคคลที่ดำเนินการดังกล่าว

ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการมีอำนาจกำหนดกฎเกณฑ์ ระเบียบ คำสั่งที่เกี่ยวข้องกับการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางได้ตามความเหมาะสม หรือสภาวะการได้มาซึ่งทรัพย์สินโดยเจ้าของร่วมบริหาร และมีผลบังคับใช้ต่อเจ้าของร่วม บริวาร หรือบุคคลใดๆ ที่ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

หมวดที่ 8
การใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 18. การจัดการและการใช้ประโยชน์ของห้องชุด เป็นสิทธิของเจ้าของร่วม หรือบุคคลที่เจ้าของร่วมอนุญาตหรือมอบหมาย แต่จะต้องอยู่ภายใต้ความรับผิดชอบของเจ้าของร่วม และภายใต้ข้อปฏิบัติดังนี้

- (1) จะต้องไม่ทำการใด ๆ ที่เป็นที่เดือดร้อน รำคาญ ต่อความสงบสุขของผู้อยู่ร่วมกันในอาคารชุด และจะต้องปฏิบัติตามข้อบังคับนี้โดยเคร่งครัด
- (2) จะต้องไม่ดำเนินการที่ผิดกฎหมายหรือขัดต่อศีลธรรม หรือขัดต่อระเบียบข้อบังคับ และอนุบัญญัติส่วนรวม หรือกิจการที่ผู้จัดการจะได้กำหนดระเบียบ
- (3) จะไม่กระทำใด ๆ ต่อทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดหรือทรัพย์สินส่วนกลางของผู้อื่น หรือก่อให้เกิดความเปลี่ยนแปลงสภาพของห้องชุดจนผิดแบบที่ได้รับอนุญาตจากทางราชการ

(11) เจ้าของร่วมจะต้องรับผิดชอบให้ผู้จัดการหรือผู้แทนหรือช่างซ่อมแซมเข้าซ่อมแซมครววิน้ำหรือเข้าซ่อมแซมส่วนของสาธารณูปโภคที่เสียหายในของชุดและผลกระทบที่มีส่วนร่วมได้

หากมีเหตุจำเป็นและเร่งด่วนมาก ถ้าปล่อยนานไปจะเกิดความเสียหายแก่เจ้าของร่วมนั้น หรืออาจเสียหายแก่ผู้อื่นได้ เจ้าของร่วมนั้นยินยอมให้ผู้จัดการ ผู้แทน เข้าไปในห้องของตนโดยวิธีใดก็ได้ โดยมีข้อได้รับอนุญาตจากเจ้าของห้องนั้นก่อน ทั้งนี้เพื่อระงับเหตุอันอาจเกิดความเสียหายโดยเจ้าของร่วมนั้นละสิทธิที่จะเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ

(12) ห้ามเปลี่ยนแปลงสีระเบียง สีประตูด้านติดกับสิ่งปลูกสร้าง กั้นสาด จานดาวเทียม ป้ายโฆษณา แผ่นป้ายโฆษณา ป้ายประกอบอาคารหรือวัสดุอื่นใด รวมทั้งเครื่องหมายหรือสัญลักษณ์ต่างๆที่ประดิษฐ์ บริเวณหน้าต่างหรือประตูกระจกของชุดด้านติดกับระเบียงห้องชุด หรือภายนอกห้องชุด หรือขอบด้านบนของระเบียงห้องชุด หรือที่สามารถมองเห็นได้จากภายนอกของอาคาร เว้นแต่ที่ประตูห้องชุดตามแบบ และขนาดที่นิคมอุตสาหกรรมชุดกำหนด

(13) ห้ามใช้เครื่องดนตรี วิทยุ โทรทัศน์ เครื่องขยายเสียง เครื่องยนต์ เครื่องมือเครื่องใช้ มอเตอร์ หรือเครื่องใช้ไฟฟ้าใด ๆ ที่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญให้แก่เจ้าของร่วมคนอื่น ๆ

(14) เจ้าของร่วมจะต้องรับผิดชอบต่อบุคคลที่เจ้าของร่วมได้อนุญาตให้ครอบครองห้องชุด หรือใช้ประโยชน์ในของชุดและทรัพย์สินส่วนกลางนั้น ในการกระทำต่างๆเสมือนหนึ่งเป็นการกระทำของเจ้าของร่วมเอง โดยกรณีที่ผู้เช่าห้องชุดหรือครอบครองห้องชุด แทนเจ้าของร่วมต้องส่งเอกสารหลักฐานการเช่าห้องชุดและ/หรือเอกสารการยินยอมให้พักอาศัยภายในห้องชุดให้กับนิคมอุตสาหกรรมชุด ทั้งนี้ให้รวมถึงเอกสารอื่นตามที่ระเบียบของนิคมอุตสาหกรรมชุดกำหนดด้วย โดยหากเจ้าของร่วมไม่ส่งเอกสารหลักฐานเช่าห้องชุด และ/หรือเอกสารการยินยอมให้พักอาศัยภายในห้องชุด นิคมอุตสาหกรรมชุดจะถือว่าบุคคลดังกล่าว เป็นบุคคลภายนอกและจะไม่อนุญาตให้ใช้ทรัพย์สินส่วนกลางใดๆภายในอาคารชุดทุกกรณี ทั้งนี้เพื่อความปลอดภ้ยภายในอาคารชุด และผู้พักอาศัยต้องปฏิบัติตามข้อบังคับและระเบียบของนิคมอุตสาหกรรมชุดเช่นเดียวกัน

(15) ห้ามสูบบุหรี่หรือจุดธูปเทียนใดก็ตามในบริเวณ ภายในของชุดและบริเวณระเบียงของชุด อันอาจกระทบต่อความปลอดภัยและก่อให้เกิดอันตรายต่อห้องชุดและอาคารชุด

(16) ห้ามใช้ห้องชุดเป็นสถานที่เก็บ แห่ จำหน่ายเสพติด หรือสารเสพติด หรือสิ่งผิดกฎหมายทุกชนิด ในกรณีมีเหตุอันควรสงสัยว่ามีการกระทำตามดังกล่าว หรือมีผู้กระทำความผิดซ่อนอยู่ และทางนิคมอุตสาหกรรมชุดได้แจ้งให้เจ้าของร่วมทราบ เจ้าของร่วมจะต้องยินยอมให้ความร่วมมือและให้ความสะดวกแก่ผู้จัดการหรือเจ้าหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายเข้าไปตรวจสอบภายในห้องชุดของเจ้าของร่วมทุกกรณี โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดทั้งในทางแพ่งและอาญา

(17) เจ้าของร่วมหรือผู้ใช้ประโยชน์ในของชุดนั้นๆ จะต้องปฏิบัติตามระเบียบของนิคมอุตสาหกรรมชุดที่กำหนดไว้ และปฏิบัติตามระเบียบของนิคมอุตสาหกรรมชุด

นิคมอุตสาหกรรมชุด
ริเจนเทียม บางซื่อ เฟส 2B

(4) จะต้องไม่กระทำใด ๆ ภายในห้องชุดอันเป็นเปลี่ยนแปลงต่อ หรือทางเดินระบบน้ำ ระบบไฟ ระบบสาธารณูปโภคของอาคารชุด ในการใช้ การติดตั้ง อุปกรณ์ไฟฟ้า เครื่องปรับอากาศ หรืออุปกรณ์อื่นใด ที่ต้องเป็นเหตุให้เจ้าของร่วมหรืออาคารชุดได้รับความเสียหาย

(5) จะต้องไม่กระทำใด ๆ ที่จะเกิดข้อขัดข้องกับบริษัทประกันภัยในเรื่องเกี่ยวกับวัสดุไฟฟ้า เกี่ยวกับการป้องกันอัคคีภัยและวินาศภัย

(6) ให้พึงเข้าใจว่า พื้นที่ห้อง ผังพื้นที่ห้องชุด เป็นกรรมสิทธิ์ร่วมของเจ้าของร่วมที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน ดังนั้นเจ้าของร่วมจะต้องไม่กระทำใด ๆ อันมีผลในทางเดือดร้อนเสียหายต่อพื้นที่ห้อง หรือผังพื้นที่ห้องชุดนั้นและทรัพย์สินส่วนกลาง ไม่ว่าจะเป็นการกระทำในห้องชุด หรือส่วนของอาคารที่อยู่นอกห้องชุดเช่น การเจาะ การสกัดพื้นที่ห้อง เพดานห้อง ผังพื้นที่ห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุด เป็นต้น

(7) ห้ามเลี้ยงสัตว์ทุกชนิด

(8) ห้ามกระทำใด ๆ ในการแก้ไข ตกแต่ง ครอบครอง ติดตั้งตกแต่งภายในห้องชุดซึ่งอาจมีผลกระทบกระเทือนต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกอาคาร หรืออาจกระทบกระเทือนการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วมอื่น เจ้าของร่วมที่จะกระทำดังกล่าวจะต้องขออนุญาตจากผู้จัดการ และให้ผู้จัดการมีอำนาจในการวินิจฉัยเบื้องต้น และอนุญาตให้เจ้าของร่วมเข้ากระทำการดังกล่าวได้ตามขอบเขต และเงื่อนไขที่กำหนดไว้เป็นเฉพาะกรณีเท่านั้น ทั้งนี้การขออนุญาตดังกล่าว จะต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษรโดยเจ้าของร่วมจะต้องส่งแบบแปลนพร้อมรายละเอียดที่ครบถ้วนให้ผู้จัดการพิจารณาตรวจสอบและอนุญาต มิเช่นนั้นจะกระทำไม่ได้ และการดำเนินการจะต้องปฏิบัติตามระเบียบที่กำหนดไว้

(9) ห้ามใช้ห้องชุดเป็นที่เก็บวัสดุที่อาจเกิดระเบิดหรือส่วนประกอบที่จะเป็นระเบิด วัสดุที่ง่ายในการเป็นเชื้อเพลิง เตาถ่าน แก๊สหุงต้ม อันอาจก่อให้เกิดอันตรายต่อชีวิตและทรัพย์สินของบุคคลอื่น ห้องชุดที่เป็นร้านค้าเฉพาะที่ประกอบธุรกิจบริการประเภทอาหาร และเครื่องดื่ม อนุญาตให้ประกอบอาหารในห้องชุดด้วยแก๊สหุงต้มที่เป็นเชื้อเพลิงได้ โดยต้องติดตั้งระบบป้องกันแก๊สรั่ว ระบบดับเพลิงเพิ่มเติมที่ได้มาตรฐานตามที่หน่วยงานของรัฐกำหนด ทั้งนี้ต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติจากผู้จัดการก่อนการดำเนินการ

(10) การตกแต่ง และการติดตั้งวัสดุใดๆ จะต้องอยู่ภายในห้องชุด หรือภายในบริเวณระเบียงของชุด ทั้งนี้ห้ามถึงความสวยงามของอาคารด้านสถาปัตยกรรม และทัศนียภาพที่ใกล้เคียงภายนอกอาคารชุด

การติดตั้งเครื่องปรับอากาศ ภายในห้องชุดหรือภายในบริเวณระเบียงของชุด หรือภายนอกอาคารชุด หรือของด้านบนของระเบียง หรือภายนอกอาคารชุด เป็นสิ่งที่สามารถมองเห็นได้จากภายนอกของชุด ต้องติดตั้งชุดระบายความร้อนในพื้นที่ที่กำหนดไว้เท่านั้นและต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติจากผู้จัดการ ทั้งนี้ห้ามถึงความสวยงามของอาคารด้านสถาปัตยกรรม และทัศนียภาพที่ใกล้เคียงภายนอกอาคารชุดเป็นหลักในการพิจารณาอนุญาต ในกรณีที่ผู้เช่าไม่สามารถติดตั้งตามตำแหน่งที่กำหนด ให้ผู้เช่าอยู่ชุดที่นั้นของผู้จัดการ โดยพิจารณาจากความเหมาะสมเป็นกรณีไป

นิคมอุตสาหกรรมชุด
ริเจนเทียม บางซื่อ เฟส 2B

(18) ระเบียบในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางนั้น ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการมีอำนาจที่จะออกเพิ่มเติมได้ ตามที่ผู้จัดการเห็นว่ามีความจำเป็น และเหมาะสมโดยการประกาศให้ทราบ ณ สำนักงานนิคมอุตสาหกรรมชุด เพื่อกำหนดข้อปฏิบัติ แต่จะขัดหรือแย้งกับข้อบังคับนี้ไม่ได้

เจ้าของร่วม บริวาร หรือบุคคลอื่นใดที่ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับนี้หรือความระเบียบประกาศหรือคำสั่งใดๆตามข้อบังคับนี้ เกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง เจ้าของร่วมยินยอมให้ผู้จัดการดำเนินการแทนในฐานะผู้เสียหายดำเนินการกับเจ้าของร่วมที่ทำการเสียหายเกิดขึ้น รวมทั้งแจ้งความ ฟ้องร้อง ดำเนินคดีหรือเรียกค่าเสียหาย หรือค่าเสียหายที่เกิดขึ้นได้ โดยเจ้าของร่วมละสิทธิที่จะเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ ต่อนิคมอุตสาหกรรมชุดทั้งสิ้นโดยค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วมนั้น และไม่มีอำนาจเงินค่าประกัน และ/หรือ เรียกให้ค่าเสียหาย ในการนี้จะกำหนดเบี้ยประกันตามที่เห็นสมควร

หากเจ้าของร่วม บริวาร หรือบุคคลอื่นใดที่ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ไม่ปฏิบัติตามความในวรรคสอง ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการมีอำนาจจะระงับการให้บริการส่วนรวม หรือการให้บริการทรัพย์สินส่วนกลางตลอดจนมีอำนาจแจ้งความร้องทุกข์ ดำเนินคดีตามกฎหมายกับเจ้าของร่วม และ/หรือ บุคคลที่ฝ่าฝืน

ห้ามเจ้าของร่วมใช้ห้องชุดโดยมีวัตถุประสงค์ในทางทุจริตเพื่อให้บริการที่ผิดกฎหมาย
ภายใต้บังคับ สำหรับกรณีการเช่าหรือบุคคลอื่นใดโดยมีวัตถุประสงค์ในทางทุจริตเพื่อให้บริการที่ผิดกฎหมายโดยคดี
ดำเนินการเป็นกรณีพิเศษขึ้นในกรณีที่หากมีเหตุอันควรสงสัยว่ามีการกระทำตามพระราชบัญญัติรวม พ.ศ. 2547
รวมเสียงว่าโดยคำสั่งว่าพักอาศัยโดยไม่มีเจตนาจ้างมาเช่าเป็นความผิดอาญาตามพระราชบัญญัติ
กันข่มขืน พ.ศ. 2522 และการใช้ห้องชุดในทางอื่นที่ผิดกฎหมาย หรือตามกฎหมายอื่น

นิคมอุตสาหกรรมชุด
ริเจนเทียม บางซื่อ เฟส 2B

ข้อ 19. อัตราส่วนในกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วม ให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะจดทะเบียนอาคารชุด ตามมาตรา 6 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด ดังรายละเอียดปรากฏตามบัญชีอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องผู้ถือหุ้นในทรัพย์สินส่วนกลางแนบท้ายข้อบังคับนี้

นิติบุคคลอาคารชุด
บริษัท โยธิน บำรุงสุข จำกัด

ข้อ 30. ให้ที่ประชุมใหญ่แต่งตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่าสามคน แต่ไม่เกินเก้าคน ซึ่งแต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

กรรมการมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละสองปี ในการมีการพ้นตำแหน่งก่อนวาระหรือมีการแต่งตั้งกรรมการเพิ่มขึ้นในระหว่างที่กรรมการซึ่งแต่งตั้งไว้แล้วยังมีวาระอยู่ในตำแหน่งให้ผู้ที่ได้รับแต่งตั้งดำรงตำแหน่งแทนหรือเป็นการเพิ่มขึ้นอยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งไว้แล้ว

เมื่อครบกำหนดวาระตามวรรคสอง หากยังมิได้มีการแต่งตั้งกรรมการขึ้นใหม่ให้กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระนั้นปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่ากรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งใหม่จะได้เข้ารับหน้าที่ กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้ แต่จะดำรงตำแหน่งเกินสองวาระติดต่อกันไม่ได้ เว้นแต่ไม่อาจหาบุคคลอื่นมาดำรงตำแหน่งได้

การแต่งตั้งกรรมการ ให้ผู้จัดการนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

ข้อ 31. บุคคลดังต่อไปนี้ไม่มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ

(1) เจ้าของร่วมหรือผู้สมรสของเจ้าของร่วม

(2) ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้บุคลหรือผู้พิทักษ์ ในกรณีเจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือเสมือนไร้ความสามารถแล้วแต่กรณี

(3) คู่สมรสของนิติบุคคลจำนวนหนึ่งคน ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วมในกรณีนี้ห้องชุดใดมีผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของร่วมหลายคนให้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการจำนวนหนึ่งคน

ข้อ 32. นอกจากกรณีพ้นจากตำแหน่งตามวาระแล้ว กรรมการพ้นจากตำแหน่งในกรณีต่อไปนี้

1. ลาออก หรือ ลาออก

2. ต้องคำพิพากษาถึงที่สุดให้เป็นบุคคลล้มละลาย หรือได้รับโทษจำคุก โดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นความผิดที่ได้กระทำโดยประมาท หรือเป็นความผิดลหุโทษ

3. ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้พ้นจากตำแหน่ง ตามมาตรา 44

4. เป็นบุคคลไร้ความสามารถ หรือเสมือนไร้ความสามารถ

ข้อ 33. คณะกรรมการได้รับการแต่งตั้ง ตามข้อ 30. มีอำนาจและหน้าที่ดังต่อไปนี้

(1) ควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด

(2) แต่งตั้งกรรมการคนหนึ่งขึ้นทำหน้าที่เป็นผู้จัดการในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการหรือผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้เกินเจ็ดวัน

นิติบุคคลอาคารชุด
บริษัท โยธิน บำรุงสุข จำกัด

ข้อ 50. ในสามปีแรกการทำสัญญาจ้างบริหารจัดการอาคารชุดระหว่างนิติบุคคลอาคารชุดในฐานะผู้ว่าจ้าง กับบริษัท วิเซ็นท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ในฐานะผู้รับจ้าง ให้เจ้าของโครงการบริษัท วิเซ็นท์ กรีน เพาเวอร์ จำกัด เป็นผู้มีอำนาจลงนามในสัญญาจ้างบริหารจัดการอาคารชุดดังกล่าวในนามของนิติบุคคลอาคารชุดได้ โดยให้ถือว่าเป็นตัวแทนของผู้ว่าจ้าง

ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเปิดบัญชีเงินฝากกับธนาคารพาณิชย์ในนามของนิติบุคคลอาคารชุดนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ประกอบไปด้วย

(1) บัญชีเงินฝากออมทรัพย์ เงินกองทุนมีวัตถุประสงค์เพื่อการออมทรัพย์ของนิติบุคคลอาคารชุด

(2) บัญชีเงินฝากออมทรัพย์ และบัญชีเงินฝากกระแสรายวัน เงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางมี

วัตถุประสงค์เพื่อใช้ดำเนินการบำรุงรักษาของนิติบุคคลอาคารชุด

หลังจากการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรก ให้อำนาจในการลงนามสั่งจ่ายเงินในบัญชีเงินฝากออมทรัพย์เงินกองทุน และบัญชีเงินฝากกระแสรายวันเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุดเป็นไปตามความเห็นชอบของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

ภายใน 6 เดือนนับตั้งแต่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ได้รับการแต่งตั้ง ตามข้อ 36. เสนองบประมาณค่าใช้จ่ายรายเดือน ที่จะต้องจ่ายในการดำเนินกิจการนิติบุคคลอาคารชุด

การเสนองบประมาณดังกล่าว ให้เสนอต่อที่ประชุมเจ้าของร่วม

ข้อ 51. เงินค่าใช้จ่ายที่เจ้าของร่วมจะต้องชำระ ตามข้อ 7 (2) ให้จ่ายเป็นรายล่วงหน้านับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด เป็นต้นไป

ข้อ 52. ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ตามข้อ 36. กระทำนิติกรรมใด ๆ รวมทั้งออกใบมอบอำนาจมอบอำนาจในการว่าจ้างพนักงานลูกจ้างเท่าที่จำเป็นเพื่ออำนวยความสะดวกในการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ 53. หากเจ้าของร่วมที่รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว แต่ยังไม่ได้ใช้ห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย เจ้าของร่วมจะต้องจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางรายเดือนตามอัตราและระยะเวลาเรียกเก็บที่กำหนดด้วย

ข้อ 54. ในการประชุมใหญ่ครั้งแรก ผู้จัดการจะต้องจัดให้มีการรับรองนิติกรรมต่างๆ ที่ได้กระทำขึ้นไปก่อนแล้วและรับรองการกระทำต่างๆ ที่กระทำขึ้นเพื่อประโยชน์ในการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดทั้งก่อนและหลังการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ในการนี้หากมีกรณีจำเป็นต้องเปลี่ยนแปลงนิติกรรมใด ให้ผู้จัดการดำเนินการให้เป็นไปตามมติของที่ประชุมใหญ่

นิติบุคคลอาคารชุด
บริษัท โยธิน บำรุงสุข จำกัด

ภาคผนวก ค-6

แบบบันทึก ทส.1 และท.ส.2

เดือน	จำนวนวัน
กรกฎาคม	31

ดร.วชิรวิทย์ โสภณศิริ อธิการบดี อธิการบดี อธิการบดี อธิการบดี อธิการบดี

ภาคผนวก ค6 - 1

เดือน	จำนวนวัน
สิงหาคม	31

ตรวจสอบโดย	ชื่อหนังสือ	ผู้จัดทำ	วันที่ทำ	ผู้จัดการเอกสาร
------------	-------------	----------	----------	-----------------

ภาคผนวก ค6 - 2

เดือน	จำนวนวัน
พฤศจิกายน	30

ตรวจสอบโดย ธีรพงศ์ สุภารัตน หัวหน้าช่าง ธีรภรณโณ ผู้จัดการอาคารฯ

ภาคผนวก ค6 - 5

เดือน	จำนวนวัน
สิ้นวาคม	31

1000000

เดือน	จำนวนปี
ธันวาคม	31

1101