

ภาคผนวก ก-2

สำเนาหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด



อ.ช.๑๐

ข้อบังคับนี้ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว
เมื่อวันที่ 26 มิ.ย. 2562

หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....ภูเก็ต

วันที่ ๑ เดือน กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๖๒

หนังสือนี้ออกให้เพื่อแสดงว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ตามคำขอของผู้มีกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคาร ชื่อ บริษัท ภูเก็ตไนน์ โอเคย์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ทะเบียนเลขที่ ๒/๒๕๖๒ วันที่ ๑ เดือน กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๖๒ โดยมีรายการ ดังนี้

๑. ชื่ออาคารชุด.....วีไอพี คอนโด กะตะ (VIP CONDO KATA)
๒. โฉนดที่ดินเลขที่.....๖๑๔๓๙, ๖๑๕๔๒ และ ๑๑๒๖๕๔
- ตำบล/แขวง.....กะรน อำเภอ/เขต.....เมืองภูเก็ต จังหวัด.....ภูเก็ต
๓. จำนวนอาคาร.....๒ หลัง
๔. จำนวนห้องชุด.....๑๗๓ ห้องชุด
๕. บันทึกรายละเอียด (รายการทรัพย์สินส่วนกลาง เฉพาะทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา ๑๕ (๕), (๖), (๗)
 - บันไดหลักและทางเดินร่วมระหว่างชั้น บันไดหนีไฟ ลิฟท์โดยสาร ทางเดินร่วม
 - ทางเดินร่วม โถงต้อนรับ ห้องนั่งรวม
 - ห้องเก็บของ ห้องควบคุม ที่จอดรถทั้งหมด ลานเอนกประสงค์ ถนน ทางเดิน สวน
 - กล้องโทรทัศน์วงจรปิดพร้อมอุปกรณ์ (CCTV) ระบบโทรทัศน์ สายสัญญาณโทรทัศน์
 - ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ เครื่องตรวจจับความร้อน ถังดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์
 - ระบบสายแลนโทรศัพท์พร้อมอุปกรณ์ ระบบป้องกันฟ้าผ่าและสายล่อฟ้าพร้อมอุปกรณ์
 - สระว่ายน้ำ ระเบียงสระ พร้อมอุปกรณ์เครื่องเล่น ห้องควบคุมพร้อมอุปกรณ์ หม้อแปลงไฟฟ้า
 - ตู้ควบคุมไฟฟ้า (ตู้ MDB) สายไฟฟ้าที่จ่ายไฟฟ้า พร้อมท่อไฟฟ้าที่จ่ายไฟไปยังห้องชุด
 - เครื่องกำเนิดไฟฟ้า ไฟฟ้าฉุกเฉิน มาตรการไฟฟ้าส่วนกลาง
 - ถังเก็บน้ำใต้ดินพร้อมอุปกรณ์ บิมน้ำ มาตรการน้ำส่วนกลาง ระบบท่อน้ำทิ้ง
 - ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบระบายน้ำ ถังบำบัดน้ำเสียพร้อมอุปกรณ์ ระบบท่อน้ำทิ้งส่วนกลาง
 - สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด เลขที่ ๙๙/๓๐๑ ถนนกะตะ ตำบลกะรน อำเภอเมืองภูเก็ต
 - สถานที่หรือทรัพย์สินอื่นๆ ที่มีไว้ใช้ประโยชน์ร่วมกัน

๖. ทรัพย์สินส่วนบุคคล

ห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย จำนวน ๓๒ ห้องชุด

ห้องชุดเพื่อประกอบการค้า จำนวน ๑๔๑ ห้องชุด

ที่จอดรถส่วนบุคคล จำนวน - คัน

อื่น ๆ

(ลงชื่อ

นายอำนาจ พินธุสุวรรณ)

ตำแหน่งเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดภูเก็ต

พนักงานเจ้าหน้าที่

ข้อบังคับ

นิติบุคคลอาคารชุด

วีไอพี คอนโด กะตะ (VIP CONDO KATA)

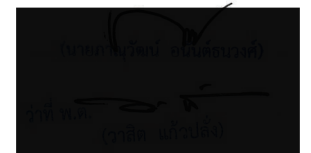
หมวดที่ 1

ชื่อ และ สำนักงาน

ข้อ 1. นิติบุคคลอาคารชุดนี้ ได้จดทะเบียนตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม เป็นนิติบุคคลที่มีชื่อและสำนักงาน ดังต่อไปนี้

ชื่อ นิติบุคคลอาคารชุด วีไอพี คอนโด กะตะ

สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 98/301 ถนนกะตะ ตำบลกะรน อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต รหัสไปรษณีย์ 83100



หมวดที่ 2 บทวิเคราะห์ศัพท์

ข้อ 2. สำหรับคำศัพท์และถ้อยคำดังกล่าวต่อไปนี้ให้นำมาใช้ในข้อบังคับนี้ ให้มีความหมายตามที่กำหนดไว้ในข้อนี้ เว้นแต่เนื้อหาแห่งประโยคที่ใช้กำหนดให้มีความหมายอย่างอื่น

2.1 “นิติบุคคลอาคารชุด” หมายถึงนิติบุคคลอาคารชุด **วีไอพี คอนโด กะตะ** ซึ่งได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม

2.2 “อาคารชุด” หมายถึง โครงการอาคารชุด **วีไอพี คอนโด กะตะ** ซึ่งประกอบด้วยอาคารสูงแปดชั้น จำนวนหนึ่งหลัง และห้าชั้น จำนวนหนึ่งหลัง มีห้องชุดรวมแล้ว จำนวน 173 ห้องชุด ตำบลกระรน อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต รหัสไปรษณีย์ 83100 ซึ่งได้จดทะเบียนที่สำนักงานที่ดินจังหวัดภูเก็ต ทะเบียนเลขที่.....ลงวันที่.....

2.3 “ห้องชุด” หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล

2.4 “ทรัพย์สินส่วนกลาง” หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่เป็นที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอย่างอื่นที่มีไว้ใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

อนึ่ง ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด ได้แก่ โฉนดเลขที่ 61439, 61582 และ 112654 รวม 3 แปลง ตำบลกระรน อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต เนื้อที่รวม 2 - 2 - 06.50 ไร่

2.5 “ทรัพย์สินส่วนบุคคล” หมายถึง ห้องชุดเลขที่ 98/128 - 98/300 ระบบไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์ รวมทั้งเครื่องอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอยู่ภายในห้องชุด ตลอดจนทรัพย์สินสัมภาระในห้องชุดของเจ้าของห้องชุดของแต่ละราย

2.6 “เจ้าของร่วม” หมายถึง บุคคลธรรมดา กลุ่มบุคคล หรือนิติบุคคล ซึ่งถือกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลในห้องชุด และ กรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางตามที่ระบุไว้ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของแต่ละห้องชุด และในกรณีที่น่ามาใช้ได้ ให้รวมถึงบุคคลผู้ซึ่งสืบช่วงสิทธิ์ต่อจากเจ้าของร่วมตามที่มีส่วนได้เสีย สิทธิ หรือได้รับมอบหมาย

2.7 “ผู้จัดการ” หมายถึง บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่แต่งตั้งเพื่อบริหารการงานของนิติบุคคลอาคารชุด ตามข้อบังคับนี้

2.8 “คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด” หมายถึง คณะกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งจากเจ้าของร่วมเพื่อดูแลและควบคุมการจัดการบริหารกิจของนิติบุคคลอาคารชุดตามข้อบังคับนี้



2.9 “ค่าบริการ” หมายถึง เงินที่เจ้าของร่วมต้องจ่ายล่วงหน้าให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น และ ผลประโยชน์ที่ได้รับจากการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกับเจ้าของห้องชุดอื่น ๆ เช่น ค่าดูแลจัดการและบริหารสิ่งอำนวยความสะดวก และ บริการแห่งทรัพย์สินส่วนกลางรวมทั้งค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่ารักษาความสะอาด ค่าทำสวนหย่อม ค่ายารักษาความปลอดภัย ค่าเบี้ยประกันวินาศภัย ค่าเก็บขยะมูลฝอย และ ค่าภาษีต่าง ๆ ที่ทางราชการเรียกเก็บเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินส่วนกลาง ตลอดจนค่าจ้างบุคคลและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจ้างบุคคลเพื่อจัดไว้ซึ่งสิ่งอำนวยความสะดวก และ บริการแห่งทรัพย์สินส่วนกลาง รวมทั้งค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับอุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องใช้ หรือสิ่งอื่น ๆ ที่มีไว้เพื่อผลประโยชน์ร่วมกันแก่ทรัพย์สินส่วนกลางหรือเจ้าของร่วมทุกคน

2.10 “ค่าบำรุงรักษา” หมายถึง เงินที่เจ้าของร่วมต้องจ่ายล่วงหน้าให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด เพื่อดำเนินการอย่างสม่ำเสมอซึ่งการบำรุงรักษา ซ่อมแซม ปรับปรุง และ เปลี่ยนใหม่ ซึ่งทรัพย์สินส่วนกลางแล้วแต่กรณี เช่น การทาสีส่วนภายนอกอาคารชุด และ การเปลี่ยนใหม่ซึ่งสายไฟฟ้า เครื่องมือ และ เครื่องใช้ต่าง ๆ ที่เป็นส่วนประกอบทรัพย์สินส่วนกลางและอาคารชุดเมื่อชำรุดแล้วตามอายุการใช้งาน

2.11 “เงินกองทุน” เงินที่เจ้าของร่วมต้องชำระล่วงหน้าให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด เพื่อเริ่มต้นและ ดำเนินการต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในข้อบังคับนี้ หรือ ตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม เพื่อใช้ในกรณีที่มีจำนวนเงินที่เก็บเป็นค่าบริการ ค่าบำรุงรักษา ไม่เพียงพอที่จะรองรับค่าใช้จ่ายฉุกเฉิน

2.12 “วันที่เข้าครอบครอง” หมายถึงวันที่ที่เจ้าของร่วมรับมอบหรือถือว่าได้รับมอบห้องชุดของตน

2.13 “ข้อบังคับ” หมายถึง ข้อบังคับนี้ ซึ่งบรรดาเจ้าของร่วมและผู้รับเชิญ ผู้อยู่อาศัย คนรับใช้ ผู้เช่า และ ทุก ๆ คน หรือนิติบุคคล ผู้ซึ่งเป็นบริวารเจ้าของร่วมที่ใช้ หรือ ได้รับผลประโยชน์จากหรือครอบครองห้องชุดทุกคนต้องถือปฏิบัติตามทุกประการ โดยถือว่าทุกคนหรือนิติบุคคลดังกล่าวได้รับทราบและตกลงที่จะปฏิบัติตามข้อบังคับนี้อย่างเคร่งครัด และกรณีที่บุคคลหรือนิติบุคคลหนึ่งคนใดฝ่าฝืน ขัดขึ้น หรือไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับนี้ ต้องถือเสมือนว่าเป็นการฝ่าฝืน ขัดขึ้น หรือไม่ปฏิบัติตามของเจ้าของร่วมเอกทุกกรณีไป

2.14 “เจ้าของโครงการ” หมายถึง บริษัท ภูเก็ตไนน์ โอเคย์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด สำนักงาน เลขที่ 58/87 หมู่ที่ 9 ตำบลราไวย์ อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต



หมวดที่ 3 วัตถุประสงค์

ข้อ 3. นิติบุคคลอาคารชุดนี้มีวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

3.1 เพื่อจัดการดูแลและรักษาทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดโดยมีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อให้เจ้าของร่วมสามารถใช้ประโยชน์ของตนตามวัตถุประสงค์นี้และเพื่อให้นิติบุคคลอาคารชุดสามารถดำเนินการได้ตามวัตถุประสงค์ที่กล่าวข้างต้น โดยเจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในข้อบังคับนี้ หรือ ตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมและตามพระราชบัญญัติอาคารชุด ปี พ.ศ. 2522 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม

3.2 เพื่อกำหนดระเบียบในการใช้และบริหารทรัพย์สินส่วนกลางและห้องชุด

3.3 เพื่อกำหนดวิธีการเรียกประชุมเจ้าของร่วม องค์ประชุม และ สิทธิในการออกเสียง

3.4 เพื่อกำหนดวิธีการบริหารการเงินของนิติบุคคลอาคารชุด

3.5 เพื่อกำหนดวิธีการดำเนินการในกรณีผิดนัดผิดสัญญาไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับนี้

ข้อ 4. นิติบุคคลอาคารชุดจะต้องเก็บรักษาสำเนาข้อความ หรือภาพที่โฆษณา หรือหนังสือชักชวนที่นำออกโฆษณาแก่บุคคลทั่วไปไม่ว่าจะทำไว้ในรูปแบบใด ที่เจ้าของโครงการมีหน้าที่ส่งมอบให้นิติบุคคลอาคารชุดเก็บรักษาไว้

ข้อ 5. ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดหางบคูลอย่างน้อยหนึ่งครั้งในรอบ 12 เดือน โดยให้ถือว่าเป็นรอบปีทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น

งบคูลตามวรรคหนึ่งต้องมีรายการแสดงจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินของนิติบุคคลอาคารชุดกับทั้งบัญชีรายรับรายจ่ายและต้องจัดให้มีผู้สอบบัญชีตรวจสอบแล้วนำเสนอเพื่ออนุมัติในที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

ข้อ 6. ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำรายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงาน เสนอต่อที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมพร้อมกับการเสนองบคูล และให้นำส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่เจ้าของร่วมก่อนวันนัดประชุมใหญ่ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วัน

ข้อ 7. ให้นิติบุคคลอาคารชุดเก็บรักษารายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบคูลพร้อมทั้งข้อบังคับไว้ที่สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าของร่วมตรวจสอบได้

รายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบคูลตามวรรคหนึ่ง ให้นิติบุคคลอาคารชุดเก็บรักษาไว้ไม่น้อยกว่า 10 ปี นับแต่วันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม



ข้อ 8. นิติบุคคลอาคารชุดอาจใช้สิทธิเจ้าของร่วมครบไปถึงทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมด ในการต่อสู้บุคคลภายนอก หรือเรียกร้องเอาทรัพย์สินคืน เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมดได้

หมวดที่ 4

อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วมแต่ละราย

ข้อ 9. เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดนั้น มีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนระหว่างเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ในขณะที่จดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6 แห่งพระราชบัญญัติห้องชุด พ.ศ. 2522 และระบุไว้ด้านหน้าหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของแต่ละห้องชุด ทั้งนี้ปรากฏตามบัญชีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินส่วนกลางเอกสารแนบท้ายหมายอักษร ก.

หมวดที่ 5

กรรมสิทธิ์ของบุคคลหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือเป็นบุคคลต่างด้าว

ข้อ 10. อาคารชุดจะมีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดของอาคารชุดนั้นในขณะที่จดทะเบียนตามมาตรา 6

ข้อ 11. บุคคลหรือนิติบุคคลภายใต้ข้อ 10 อาจมีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ หากนิติบุคคลหรือบุคคลมีคุณสมบัติดังนี้

- (1) คนต่างด้าวที่ได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยกฎหมายคนเข้าเมือง
- (2) คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน
- (3) นิติบุคคลตามที่กำหนดได้ในมาตรา 97 และมาตรา 98 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย

(4) นิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 281 (กฎหมายธุรกิจต่างด้าว) ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยส่งเสริมการลงทุน หรือ

(5) คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือเป็นชาวต่างด้าว ซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศเพื่อชำระค่าห้องชุด



หมวดที่ 6 การใช้ทรัพย์สินบุคคล

ข้อ 12. สิทธิตามกฎหมาย

เจ้าของร่วมมีสิทธิใช้ทรัพย์สินบุคคลได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เว้นแต่ระบุไว้เป็นอย่างอื่นในข้อบังคับนี้

ข้อ 13. การใช้ห้องชุด

สำหรับการใช้ห้องชุดทุก ๆ ห้องชุดนั้นให้ใช้เป็นที่อยู่อาศัยส่วนตัวที่ไม่เปิดรับผู้คนทั่วไปเท่านั้น แต่ทั้งนี้ไม่จำกัดสิทธิ์ที่เจ้าของร่วมจะนำห้องชุดของตนให้บุคคลอื่นเช่าได้ทั้งระยะสั้นก็ดีและระยะยาวก็ดี

ข้อ 14. การเปลี่ยนแปลงหรือปรับปรุงห้องชุด

ห้ามเจ้าของร่วมกระทำการต่อเติม เปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือปรับปรุงส่วนหนึ่งส่วนใดของส่วนภายนอกห้องชุด และ ต้องไม่กระทำการใดดังกล่าวกับส่วนภายในห้องชุดที่อาจกระทบกระเทือนหรือก่อความเสียหายต่อโครงสร้างห้องชุดส่วนหนึ่งส่วนใดที่ถือกรรมสิทธิ์รวมกับห้องชุด อื่น ๆ ที่อยู่ติดกัน รวมทั้งการเจาะรูพื้น เพดาน หรือผนังกัน ที่ติดกับห้องชุดอื่น ๆ หรือ กระทำการใด ๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อโครงสร้าง ความมั่นคงหรือมาตรการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด รวมทั้งเอกลักษณ์แห่งสถาปัตยกรรม โดยไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม แต่ทั้งนี้กรณีเจ้าของร่วมได้รับอนุญาตให้กระทำได้ เจ้าของร่วมยังต้องรับผิดชอบในความกระทบกระเทือน เสียหาย หรือ ความเสียหายอื่นใดที่อาจเกิดขึ้นจากกระทำดังกล่าว ต่อเจ้าของร่วม หรือบุคคลอื่นที่ได้รับความเสียหาย

ข้อ 15. การบำรุงรักษาและซ่อมแซม

เจ้าของร่วมมีหน้าที่ต้องบำรุงรักษาและซ่อมแซมห้องชุดของตน เพื่อสงวนรักษาและดูแลทั้งภายในและภายนอกห้องชุด ให้อยู่ในสภาพที่น่าชื่นชม สะอาด และปลอดภัยเสมอ

ข้อ 16. การปฏิบัติตามเงื่อนไขกรรมธรรม์ประกันภัย

เจ้าของร่วมต้องปฏิบัติตามคำแนะนำจากผู้จัดการ เจ้าหน้าที่บริษัทประกันภัย และ เจ้าหน้าที่ดับเพลิงที่เกี่ยวข้องกับอัคคีภัย หรือ วินาศภัยอื่น ๆ ซึ่งอาจเกิดขึ้นในห้องชุดหรือบริเวณห้องชุด อาคารชุด หรือ ทรัพย์สินกลาง ตลอดจนเจ้าของร่วมจะกระทำ หรือยินยอมให้บุคคลอื่นกระทำการใดที่อาจทำให้กรรมธรรม์ประกันภัยห้องชุด อาคารชุด หรือทรัพย์สินกลางต้องเป็นอันระงับยกเลิกไป หรือ ทำให้เบี้ยประกันต้องถูกปรับสูงขึ้นไม่ได้เป็นอันขาด



นาย 
นายกสมาคม (นางสาว) 

ข้อ 17. การใช้ที่หวงห้าม

ห้ามใช้ห้องชุดเพื่อประกอบกิจการค้าขายหรือบริหาร กิจการวิชาชีพ กิจการอุตสาหกรรม กิจการสโมสร หรือสมาคม กิจการสถานที่เลี้ยงเด็ก หรือโรงเรียน สถานรักษาคาสิโน หรือ บำบัดสุขภาพกิจการโกดังเก็บสินค้า หรือการอื่นใดอันสังคมรังเกียจ หรือก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญต่อเจ้าของร่วมคนอื่น (เว้นแต่เป็นการประกอบการค้าที่ได้รับยกเว้นตามมาตรา 17/1 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม)

ข้อ 18. การเก็บไว้ซึ่งสิ่งที่หวงห้าม

ห้ามใช้ห้องชุดเป็นที่เก็บหรือใช้สิ่งใดที่ผิดกฎหมาย เป็นกรด ต่าง อาวุธที่ผิดกฎหมาย วัตถุระเบิด เคมีภัณฑ์อันตราย วัตถุ หรือสิ่งอื่นต่าง ๆ ที่อาจทำให้เกิดอันตราย หรือมีกลิ่นเหม็น หรือเป็นภัยต่อห้องชุด อาคารชุด หรือทรัพย์สินกลาง รวมทั้งจะไม่วางสิ่งใดที่มีน้ำหนักเกิน สองร้อยห้าสิบ (250) กิโลกรัม ต่อพื้นที่หนึ่งตารางเมตร

ข้อ 19. การกระทำที่หวงห้าม

เจ้าของร่วมต้องไม่กระทำ หรือยินยอมให้บุคคลอื่นกระทำการใด ภายในห้องชุดหรือบริเวณห้องชุด อาคารชุด หรือทรัพย์สินกลางอันเป็นการกระทำผิดกฎหมายหรือผิดศีลธรรมอันดีงามของผู้คนทั่วไป หรือเป็นที่รังเกียจ รำคาญต่อเจ้าของร่วมอื่น ๆ หรือบุคคลผู้อยู่ใกล้เคียงในทาง แสง เสียง กลิ่น ควั่น หรือ โดยวิธีอื่นใด หรือ กระทำการใด ๆ อันเป็นการผิดสุจริตขณะ หรือนำมาเกิดอันตรายแก่นามย ชีวดี ร่างกาย หรือทรัพย์สินของผู้อื่น รวมทั้งห้ามใช้ระเบียบห้องชุดเป็นที่ปรุงอาหาร

ห้ามไม่ให้เจ้าของห้องชุด หรือยินยอมให้บุคคลอื่น ดาฝ้าหรือพาดสิ่งของหรือสิ่งอื่นใด ที่มองเห็นได้จากภายนอกอาคารหรือระเบียบกันตก

การติดตั้งเครื่องคอมพิวเตอร์ ของเครื่องปรับอากาศ จะต้องอยู่ในบริเวณพื้นที่ห้องชุดของแต่ละห้องชุด โดยจะต้องติดตั้งไม่ให้ยื่นล้ำแนวขอบเขตห้องชุด ของห้องชุดนั้น ๆ

ข้อ 20. สัตว์และสัตว์เลี้ยง

ห้ามนำสัตว์ หรือสัตว์เลี้ยงทุกชนิดเข้ามาเลี้ยง หรือเก็บไว้ในห้องชุด หรือส่วนหนึ่งส่วนใดของทรัพย์สินกลางเป็นอันขาด เว้นแต่สัตว์มีขนาดเล็กที่เลี้ยงไว้ในอ่างเลี้ยงสัตว์น้ำภายในห้องชุด

ข้อ 21. ประกาศ ป้าย คำโฆษณา ฯลฯ

ห้ามมิให้วาง พาดพิง แหว่น ห้อย ติดตั้ง ยื่น หรือตั้งหรือติดไว้ด้วยวิธีอื่นใด ซึ่งรูปภาพ ภาพถ่าย แผ่นข้อความ ประกาศ หรือโฆษณาใด ๆ รวมทั้งห้ามตาก ห้อย หรือตั้งเสื้อผ้าหรือสิ่งอื่นใดในส่วนภายนอกของห้องชุดหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของทรัพย์สินกลาง เว้นแต่กระถางต้นไม้ประดับ และ /หรือ เครื่องเฟอร์นิเจอร์ที่วางและยึดไว้อย่างปลอดภัยและเหมาะสมบนระเบียงของห้องชุดและให้ติดป้ายชื่อหรือบ้านเลขที่กับประตูเข้าห้องชุดหรือข้าง ๆ ประตูเข้าห้องชุดได้ตามความเหมาะสม



นาย 
นายกสมาคม (นางสาว) 

ข้อ 22. ทางหนีไฟ

ห้ามวางหรือติดตั้งสิ่งใด ๆ ใน บน หรือตามทางหนีไฟ บันได หรือทางเดินที่เป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 23. ขยะมูลฝอย

ให้นำขยะมูลฝอยทั้งหมดใส่ถุงพลาสติก และ วางไว้ในสถานที่ตามที่ได้จัดการกำหนดเพื่อเก็บเอาไปทิ้งต่อไป ห้ามเผาหรือวางทิ้งไว้ภายในห้องชุด ทางเดิน หรือบริเวณทรัพย์สินส่วนกลางอื่น ๆ เป็นอันขาด

ข้อ 24. การลงทะเบียนผู้รับเชิญ และ กำหนดจำนวนผู้รับเชิญ

ในกรณีเจ้าของร่วมประสงค์ที่จะเชิญผู้อื่นมาค้างคืน ที่ห้องชุดของตนให้แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้จัดการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าหนึ่งวัน โดยระบุชื่อผู้รับเชิญและ/หรือรายละเอียดอื่น ๆ ตามที่ผู้จัดการอาจกำหนดโดยมีเหตุอันควร เช่น สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน บัตรประจำตัวข้าราชการ หรือ หนังสือเดินทาง เป็นต้น ทั้งนี้ให้นำข้อกำหนดนี้มาใช้กับผู้รับเชิญทุก ๆ คน ที่จะค้างอยู่ในห้องชุดของตนเกินเวลาเที่ยงคืนด้วย โดยกำหนดจำนวนคนที่จะค้างคืนไม่เกิน 6 คน

หมวดที่ 7

การใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 25. เจ้าของร่วมทุกคนมีสิทธิใช้สอยทรัพย์สินส่วนกลางได้โดยตรง ในฐานะเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วม และ โดยวิธีที่ทางนิติบุคคลอาคารชุดกำหนดให้ใช้ไว้แล้ว

25.1 การก่อสร้างเพิ่มเติม หรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางด้วยวิธีใดหรือการกระทำใดๆ อันมีผลกระทบต่อ หรือทำให้สภาพทรัพย์สินส่วนกลางเปลี่ยนแปลงไป รวมทั้งส่วนสถาปัตยกรรม วิศวกรรม โครงสร้างอาคาร หรือการจัดการสวนหย่อม

25.2 การใช้สอยทรัพย์สินส่วนกลางในทางที่ก่อให้เกิดความเดือดร้อน น่ารังเกียจ หรือรำคาญแก่เจ้าของร่วมคนอื่น หรือ ในทางที่เป็นการศึกษา หรือรอนสิทธิของเจ้าของร่วม

25.3 สำหรับการนำใช้สอยทรัพย์สินส่วนกลางในทางที่ขัด หรือละเมิดต่อข้อบังคับนี้ ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับนี้ หรือตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

ข้อ 26. การไม่ระมัดระวังและความประมาทเลินเล่อ

เจ้าของร่วมต้องรับผิดชอบจ่ายค่าซ่อมแซม หรือ ค่าเปลี่ยนใหม่ สำหรับความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินส่วนกลางเนื่องมาจากการไม่ระมัดระวัง ความประมาทเลินเล่อ หรือ โดยเหตุอื่นใดของเจ้าของร่วมหรือบริวารของเจ้าของร่วม

๑๕

ข้อ 27. ลานจอดรถและที่จอดรถ

ห้ามมิให้เจ้าของร่วมนำรถยนต์ หรือรถจักรยานยนต์ ที่อยู่ในสภาพใช้งานไม่ได้ หรือจอดทิ้งไว้ในทรัพย์สินส่วนกลางเป็นอันขาด กรณีมีรถยนต์ หรือ รถจักรยานยนต์ จอดทิ้งไว้ในบริเวณทรัพย์สินส่วนกลางโดยมิได้ใช้ หรือเคลื่อนไหวเป็นเวลาเกินสามสิบ (30) วัน นั้น ต้องได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้จัดการเสียก่อน ซึ่งผู้จัดการจะปฏิเสธหรือชักช้าในการอนุญาตนั้นโดยไร้เหตุผลอันสมควรไม่ได้ นอกจากนี้สำหรับรถยนต์หรือรถจักรยานยนต์คันหนึ่งคันใดที่มีเสียงดัง และ/หรือรถยนต์หรือรถจักรยานยนต์ที่ถือได้ว่า ไม่ปลอดภัยหรืออาจทำให้เกิดความเสียหายแก่ทรัพย์สินส่วนกลางนั้น ผู้จัดการสงวนสิทธิ์ที่จะห้ามมิให้นำเข้ามาในทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 28. สิทธิเฉพาะ

หากส่วนหนึ่งส่วนใด หรือทุกส่วนของทางเดิน บันได หรือทางเข้าที่กำหนดไว้เป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งโดยลักษณะเดิมมีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์โดยเฉพาะของห้องชุดหนึ่งห้องชุดใดนั้น จะต้องดำเนินการตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 48(4)

ข้อ 29. การบริหารทรัพย์สินส่วนกลาง

สำหรับการจัดการบริหารทั้งปวง อันเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินส่วนกลางนั้น ให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เป็นผู้จัดการไปตามข้อบังคับนี้โดยอิสระ เว้นแต่การจัดการทรัพย์สินส่วนกลางที่ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดบัญญัติให้กระทำได้ต่อเมื่อมีมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

หมวดที่ 8

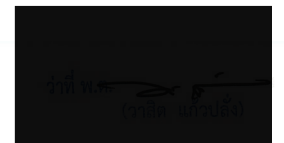
การประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

ข้อ 30. การเรียกการประชุมใหญ่

ให้ผู้จัดการเรียกประชุมใหญ่เจ้าของร่วมทั้งหมด เป็นการประชุมใหญ่ครั้งแรกภายใน หก (6) เดือนนับแต่วันที่ได้รับจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อแต่งตั้งคณะกรรมการ และพิจารณาให้ความเห็นชอบข้อบังคับ และผู้จัดการที่จดทะเบียนตามที่ได้ยื่นขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไว้

ในกรณีที่ที่ประชุมใหญ่สามัญไม่เห็นชอบกับข้อบังคับหรือผู้จัดการตามวรรคหนึ่ง ให้ที่ประชุมใหญ่สามัญพิจารณาแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ หรือถอดถอนและแต่งตั้งผู้จัดการด้วยให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมใหญ่คราวต่อไป ไม่น้อยกว่าปีละ หนึ่งครั้งภายใน หนึ่งร้อยยี่สิบ(120) วันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อ

๑๕



- 30.1 พิจารณานุมัติงบดุล
- 30.2 พิจารณารายงานประจำปี
- 30.3 แต่งตั้งผู้สอบบัญชี
- 30.4 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ

ทั้งนี้ ต้องประชุม ณ จังหวัดภูเก็ต ประเทศไทย

ภายใต้ข้อกำหนดข้างต้นนี้ ในกรณีที่มีเหตุจำเป็น ให้ (1) ผู้จัดการ หรือ (2) คณะกรรมการโดยมติเกินกว่ากึ่งหนึ่งของที่ประชุมคณะกรรมการ (3) เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าร้อยละสิบ (10) ของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมดลงลายมือชื่อทำหนังสือร้องขอให้เปิดประชุมต่อคณะกรรมการ ในกรณีนี้ ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมภายในสิบห้าวันนับแต่วันรับคำร้องขอ ถ้าคณะกรรมการมิได้จัดให้มีการประชุมภายในกำหนดเวลาดังกล่าว เจ้าของร่วมตามจำนวนข้างต้นมีสิทธิจัดให้มีการประชุมใหญ่วิสามัญเองได้ โดยให้แต่งตั้งตัวแทนคนหนึ่งหรือเพื่อออกหนังสือแรกประชุม

ข้อ 31. คำบอกกล่าวเรียกประชุม

การเรียกประชุมใหญ่ ต้องทำเป็นหนังสือนัดประชุม โดยให้ระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร และจัดส่งให้เจ้าของร่วมทุกรายที่มีชื่อในทะเบียนเจ้าของร่วม เป็นการล่วงหน้า ไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วันก่อนวันประชุม

หนังสือบอกกล่าวเรียกประชุมข้างต้น จะต้องจัดส่งไปยังเจ้าของร่วมทุกรายตามที่อยู่ระบุไว้ในทะเบียนเจ้าของร่วม โดยเจ้าของร่วมเป็นผู้รับด้วยตนเอง หรือจัดส่งโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังเจ้าของร่วมทั้งนี้ หลักฐานการส่งมอบด้วยตนเอง และหลักฐานใดๆ ในการส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนจะถือเป็นหลักฐานว่าการจัดส่งหนังสือดังกล่าวได้กระทำโดยชอบแล้ว

ข้อ 32. องค์ประชุม

สำหรับการประชุมใหญ่นั้น ต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่เจ้าของร่วมมาประชุมไม่ครบองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และการประชุมใหญ่ครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ทำขึ้น ณ กรุงเทพมหานคร
วันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๖๓

ข้อ 33. ประธานในที่ประชุมและเลขานุการ

ในการประชุมใหญ่ทุกราย ให้เจ้าของร่วมผู้เข้าประชุมเลือกตั้งให้เจ้าของร่วมคนหนึ่งเป็นจำนวนซึ่งมาประชุมขึ้นนั่งเป็นประธานในที่ประชุมนั้น แต่ทั้งนี้ผู้จัดการหรือคู่สมรสของผู้จัดการจะเป็นประธานในที่ประชุมไม่ได้ นอกจากนี้ให้เจ้าของร่วมแต่งตั้งเจ้าของร่วมคนหนึ่งเป็นจำนวนซึ่งมาประชุมหรือผู้จัดการหรือบุคคลที่ผู้จัดการกำหนดขึ้นนั่งเป็นเลขานุการในการประชุมนั้นด้วย

ข้อ 34. การลงคะแนนเสียง

ในการลงคะแนนเสียงให้เจ้าของร่วมแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนที่ตนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ถ้าเจ้าของร่วมคนเดียวกันมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด ให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้คนลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมอื่น ๆ รวมกัน

ข้อ 35. การมอบหมาย

หากเจ้าของร่วมคนหนึ่งคนใดมอบหมายซึ่งสิทธิในการใช้หรือครอบครองห้องชุดของตนให้แก่บุคคลภายนอกเป็นลายลักษณ์อักษรและได้จดทะเบียนสิทธิอันต่อเจ้าพนักงานสำนักงานที่ดินโดยบันทึกชัดเจนด้านหลังหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด เจ้าของร่วมอาจมอบหมายโดยหนังสือฉบับเดียวกันให้บุคคลภายนอกผู้รับมอบหมายดังกล่าวเป็น ผู้สรวสิทธิของเจ้าของร่วมที่จะเข้าร่วมประชุมใหญ่ และออกเสียงในที่ประชุมใหญ่ หรือที่จะมอบฉันทะให้ผู้อื่นเข้าร่วมประชุมและออกเสียงในที่ประชุมใหญ่ หรือมอบฉันทะให้ผู้อื่นเข้าร่วมและออกเสียงในที่ประชุมใหญ่แทนตนได้ตลอดระยะเวลาที่การมอบหมายดังกล่าวยังคงจดทะเบียนไว้ดังกล่าวข้างต้น โดยจะไม่ถือว่าการออกเสียงของผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าว เป็นการออกเสียงในฐานะผู้รับฉันทะจากเจ้าของร่วม และไม่ถูกลดจำนวนคะแนนเสียงแต่อย่างใด เว้นแต่กรณีบุคคลภายนอกผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวตามข้อนี้ ได้มาซึ่งจำนวนคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด ซึ่งในกรณีเช่นว่านี้ให้นำข้อกำหนดตามข้อ 34 มาใช้บังคับ

ข้อ 36. การมอบฉันทะ

เจ้าของร่วมหรือบุคคลภายนอกผู้ซึ่งเป็นผู้รับมอบหมายตามข้อ 35 แห่งข้อบังคับนี้อาจมอบฉันทะเป็นหนังสือให้ผู้อื่นเข้าร่วมประชุมและออกเสียงแทนตนได้ แต่ผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่งจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงในที่ประชุมครั้งหนึ่งเกินสามห้องชุดมิได้ สำหรับหนังสือมอบฉันทะนั้น ให้ระบุชื่อผู้มอบและผู้รับมอบฉันทะ เลขที่ห้องชุด จำนวนคะแนนเสียง

ทำขึ้น ณ กรุงเทพมหานคร
วันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๖๓

บุคคลดังต่อไปนี้ จะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วมมิได้

36.1 กรรมการและคู่สมรสของกรรมการ

36.2 ผู้จัดการและคู่สมรสของผู้จัดการ

36.3 พนักงานหรือลูกจ้างของนิติบุคคลอาคารชุดหรือของผู้รับจ้างของนิติบุคคลอาคารชุด

36.4 พนักงานหรือลูกจ้างของผู้จัดการ ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล

ข้อ 37. คะแนนเสียงข้างมาก

มติของที่ประชุมใหญ่ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วม เว้นแต่ข้อบังคับนี้ พระราชบัญญัติอาคารชุด หรือกฎหมายอื่นจะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

ข้อ 38. คะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง

มติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า กึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

38.1 การซื้อสิ่งหาริมทรัพย์หรือรับการให้อสังหาริมทรัพย์ที่มีภาระติดพันเป็นทรัพย์สิน
ส่วนกลาง

38.2 การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์

38.3 การอนุญาตให้เจ้าของร่วมทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลง หรือต่อเติม
ห้องชุดของตนเองที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคารชุด
โดยค่าใช้จ่ายของผู้นั้นเอง

38.4 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

38.5 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันจากข้อบังคับนี้

38.6 การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง

38.7 การจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ในกรณีที่เจ้าของร่วมเข้าประชุมมีคะแนนเสียงไม่ครบตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้เรียก
ประชุมใหม่ ภายในสิบห้า (15) วัน นับแต่วันประชุมครั้งก่อน และ มติเกี่ยวกับเรื่องที่บัญญัติไว้ตามวรรคหนึ่ง
ในการประชุมครั้งใหม่นี้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วม
ทั้งหมด

29

ข้อ 39. คะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่
มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของ
เจ้าของทั้งหมด

39.1 การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ

39.2 การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทน

หมวดที่ 9

การแต่งตั้ง อำนาจหน้าที่ วาระการดำรงตำแหน่ง และการพ้นจากตำแหน่งของผู้จัดการ

ข้อ 40. การแต่งตั้ง

ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้จัดการหนึ่งคน ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดา หรือ นิติบุคคลก็ได้ ในกรณี
นิติบุคคลเป็นผู้จัดการ ให้นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาหนึ่งคนเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะ
ผู้จัดการ สำหรับผู้จัดการคนแรกนั้น ให้เจ้าของโครงการเป็นผู้แต่งตั้งและหลังจากนั้นให้แต่งตั้งโดยมติของ
ที่ประชุมใหญ่ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับนี้ และให้ผู้จัดการซึ่งได้รับแต่งตั้งนำหลักฐานหรือสัญญาจ้างไป
จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

ผู้จัดการต้องมีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบห้าปีบริบูรณ์ และต้องไม่มีลักษณะต้องห้าม ดังต่อไปนี้

- 1) เป็นบุคคลล้มละลาย
- 2) เป็นคนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
- 3) เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์กรหรือหน่วยงานของรัฐหรือ
เอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่
- 4) เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้
กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ
- 5) เคยถูกถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือ
บกพร่องในศีลธรรมอันดี
- 6) มีหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายที่กำหนดในข้อบังคับนี้

29

ข้อ 41. อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการ

- 1) ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ตามมาตรา 33 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด ตามข้อบังคับนี้ หรือตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการ ทั้งนี้ต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย
- 2) ในกรณีจำเป็นและรีบด่วน ให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเองสั่งหรือกระทำการใด ๆ เกี่ยวกับความปลอดภัยของอาคารดังเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง
- 3) จัดให้มีการดูแลความปลอดภัยหรือความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุด
- 4) เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด
- 5) จัดให้มีการทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือน และติดประกาศให้เจ้าของร่วมทราบภายใน สิบห้าวันนับแต่วันสิ้นเดือนและต้องติดประกาศเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสิบห้าวันต่อเนื่องกัน
- 6) พ้องบังคับชำระหนี้จากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติ อาคารชุด เกินหกเดือนขึ้นไป
- 7) กรณีเจ้าของร่วมไม่ชำระเงินแก่นิติบุคคลอาคารชุดตามที่ระบุไว้ในข้อบังคับนี้หรือตาม พระราชบัญญัติอาคารชุดปี พ.ศ. 2522 ให้ครบถ้วนภายในสามสิบ (30) วัน นับตั้งแต่วันที่ครบกำหนดชำระแล้ว ให้ผู้จัดการทดรองจ่ายเงินจากกองทุนสำรองแทนเจ้าของร่วมที่ผิดนัดทันที หรือภายในวันที่กำหนดสำหรับสิ่ง อำนาจความสะดวกแห่งสาธารณูปโภคอย่างใดอย่างหนึ่งที่ถึงกำหนดมาก่อน
- 8) กรณีมีเจ้าของร่วมคนหนึ่งคนใดแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้จัดการทราบถึงการไม่ปฏิบัติ ตามเงื่อนไขที่กำหนดให้หมวดที่ 5 หรือ หมวดที่ 6 แห่งข้อบังคับนี้ โดยบุคคลอื่นใดนั้น ให้ผู้จัดการเข้าตรวจ ข้อเท็จจริงและดำเนินการตามหมวดที่ 11 แห่งข้อบังคับนี้ทันที
- 9) ให้ดำเนินการกล่าวหา ฟ้องร้อง ดำเนินคดี ประนีประนอมยอมความ เรียกร้องนำเสนอข้อ พิพาทเข้ารับการวินิจฉัยโดยอนุญาโตตุลาการ ตลอดจนดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และ เพื่อประโยชน์ของ นิติบุคคลอาคารชุด
- 10) ในฐานะเป็นตัวแทนของนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จัดการในนามนิติบุคคลอาคารชุดอาจใช้สิทธิ ของเจ้าของร่วมครอบคลุมไปถึงทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมด ในการต่อสู้บุคคลภายนอกหรือเรียกร้องเอาทรัพย์สินคืนหรือ เรียกค่าเสียหายเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมดได้

๑๑

11) ทุกครั้งที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ หรือ สิทธิการเช่าห้องชุดให้แก่บุคคลใหม่ ผู้จัดการจะต้องทำ หนังสือรับรองการปลดหนี้อื่นที่เกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ให้แก่เจ้าของร่วมภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่ วันที่ได้รับคำร้องขอและเจ้าของร่วม ได้ชำระหนี้อื่นที่เกิดจากค่าใช้จ่ายตาม มาตรา 18 ครบถ้วนแล้ว ณ วันที่โอน ใน กรณีโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่บุคคล หรือนิติบุคคลต่างด้าว ผู้จัดการต้องทำบัญชีแสดงชื่อทุกรายที่เป็นบุคคล หรือ นิติบุคคลต่างด้าว เนื้อที่ห้องชุดแต่ละห้องชุดที่เป็นของต่างด้าว หรือที่จะโอนให้เป็นของต่างด้าว เนื้อที่ห้องชุด ทั้งหมด และ มาตราส่วนเนื้อที่ทุกห้องชุดทั้งหมดที่เป็นของต่างด้าว เพื่อรับรองว่าไม่เกินมาตราส่วนที่กฎหมาย กำหนดไว้ในขณะนั้น

12) อำนาจหน้าที่อื่น ๆ ตามที่ระบุไว้ในข้อบังคับนี้ มติของที่ประชุมใหญ่หรือตามกฎหมาย เกี่ยวข้องกับอาคารชุดทั่วไป

13) ผู้จัดการต้องปฏิบัติการในหน้าที่ด้วยตนเอง เว้นแต่การซึ่งตามข้อบังคับนี้ หรือมติของที่ ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม กำหนดให้มอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนได้

ข้อ 42. วาระการดำรงตำแหน่ง

ให้ผู้จัดการคนแรกเข้าดำรงตำแหน่งนับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตาม พระราชบัญญัติอาคารชุด ปี พ.ศ. 2522 และให้คงดำรงตำแหน่งเป็นระยะเวลา สอง (2) ปี นับตั้งแต่วันที่มีการ ประชุมใหญ่คราวแรกตามข้อ 30 แห่งข้อบังคับนี้ และ หลังจากนั้นให้พิจารณาการแต่งตั้งผู้จัดการใหม่ ทุก ๆ สอง (2) ปี ต่อไป

หากการสิ้นสุดลงของตำแหน่งผู้จัดการไม่ใช่เนื่องจากเหตุที่ระบุไว้ตามข้อ 43 แห่งข้อบังคับนี้ ผู้จัดการมีสิทธิรับค่าชดเชยตามกฎหมายแรงงานและกฎหมายแห่งประเทศไทยที่ใช้บังคับในขณะนั้น

ข้อ 43. เหตุที่ต้องออกจากตำแหน่ง

ผู้จัดการต้องออกจากตำแหน่ง เนื่องจากเหตุดังกล่าต่อไปนี้

- 43.1 ตายหรือสิ้นสภาพการเป็นนิติบุคคล
- 43.2 ลาออกโดยแสดงเจตจำนงเป็นหนังสือต่อที่ประชุมใหญ่
- 43.3 สิ้นสุดระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้าง
- 43.4 ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้ามตามข้อ 40 ววรรคสอง
- 43.5 ไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติในข้อบังคับหรือพระราชบัญญัติอาคารชุด หรือไม่ปฏิบัติ ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้างและที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอนตามข้อ 39
- 43.6 ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอน

๑๑

หมวดที่ 10

กรรมการและคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ 44. การแต่งตั้ง

เจ้าของร่วมชอบที่จะแต่งตั้งคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดประกอบด้วยกรรมการ จำนวน สาม แต่ไม่เกิน เก้าคน ซึ่งแต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

ข้อ 45. สมาชิกคณะกรรมการ

บุคคลดังต่อไปนี้เท่านั้น มีสิทธิได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ

45.1 เจ้าของร่วม หรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม

45.2 ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาล หรือผู้พิทักษ์ในกรณีเจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์คนไร้ความสามารถ หรือ คนเสมือนคนไร้ความสามารถ แล้วแต่กรณี

45.3 ผู้จัดการหรือผู้แทนอื่นของนิติบุคคลในกรณีนิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วม

ในกรณีที่ห้องชุดใดมีผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของร่วมหลายคน ให้มีสิทธิได้รับแต่งตั้ง

เป็นกรรมการจำนวนหนึ่งคน

บุคคลซึ่งได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามดังต่อไปนี้

- 1) เป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
- 2) เคยถูกที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการ หรือถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี
- 3) เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์กรหรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่
- 4) เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

ข้อ 46. วาระดำรงตำแหน่งและการลงจากตำแหน่ง

46.1 กรรมการมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 2 ปี ในกรณีกรรมการพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระหรือมีการแต่งตั้งกรรมการเพิ่มขึ้น ในระหว่างที่กรรมการ ซึ่งแต่งตั้งไว้แล้วยังมีวาระอยู่ในตำแหน่ง ให้ผู้ซึ่งได้รับแต่งตั้งดำรงตำแหน่งแทน หรือเป็น กรรมการเพิ่มอยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการ ซึ่งได้รับแต่งตั้งไว้แล้ว เมื่อครบกำหนดวาระ หากยังมิได้มีการแต่งตั้งกรรมการขึ้นใหม่ ให้กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระนั้นปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่ากรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งใหม่เข้ารับหน้าที่



46.2 กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้ แต่จะดำรงตำแหน่งเกิน 2 วาระติดต่อกันไม่ได้ เว้นแต่ไม่อาจหาบุคคลอื่นมาดำรงตำแหน่งได้

46.3 การแต่งตั้งกรรมการให้ผู้จัดการนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน 30 วันนับแต่วันของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

46.4 กรรมการพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

- 1) ตาย
- 2) ลาออก
- 3) ไม่ได้เป็นบุคคลตามมาตรา 37/1 และมีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา 37/2

46.5 ให้คณะกรรมการเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการและจะเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นรองประธานก็ได้

46.6 ให้ประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุมคณะกรรมการ และในกรณีที่กรรมการตั้งแต่สองคนขึ้นไปร้องขอให้เรียกประชุมคณะกรรมการ ให้ประธานกรรมการกำหนดวันประชุมภายในเจ็ด (7) นับแต่วันที่ได้รับการร้องขอ

46.7 การประชุมของคณะกรรมการต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคณะกรรมการทั้งหมด

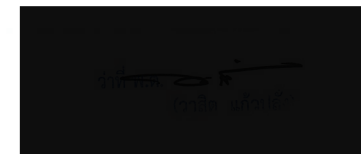
ในการประชุมคณะกรรมการ ถ้าประธานกรรมการไม่มาประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ให้รองประธานกรรมการเป็นประธานในที่ประชุม ถ้าไม่มีรองประธานกรรมการ หรือมีแต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการหนึ่งคนเป็นประธานในที่ประชุม

การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมา กรรมการคนหนึ่ง ให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

ข้อ 47. อำนาจ หน้าที่ และ คำบำเหน็จ

คณะกรรมการ มีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

- 1) ควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด
 - 2) แต่งตั้งกรรมการคนหนึ่งขึ้นทำหน้าที่เป็นผู้จัดการ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการหรือผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้เกินเจ็ดวัน
 - 3) จัดประชุมคณะกรรมการหนึ่งครั้งในทุกหกเดือนเป็นอย่างน้อย
 - 4) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในข้อบังคับหรือตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม
- สำหรับ คำบำเหน็จหรือค่าเบี่ยประชุม (ถ้ามี) นั้น ให้เป็นไปตามมติคะแนนเสียงข้างมากของที่ประชุมใหญ่



หมวดที่ 11

การจัดการ และ ภาระหน้าที่การเงินของเจ้าของ

ข้อ 48. ภาระหน้าที่ร่วม

48.1 เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวม และที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุดและตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับนี้

48.2 เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษี ค่าอากร และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษา และการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ตามอัตราส่วนที่เจ้าของแต่ละรายมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ตามข้อ 4 แห่งข้อบังคับนี้ เว้นแต่ข้อบังคับนี้ได้ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

ข้อ 49. ค่าบริการและค่าบำรุงรักษา

เจ้าของร่วมทุกรายต้องชำระเงินค่าบริการ และค่าบำรุงรักษาล่วงหน้า 1 ปี ให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด โดยคำนวณตามสัดส่วนจำนวนตารางเมตรพื้นที่ของแต่ละห้องชุด ตารางเมตรละ 50.- บาท (ห้าสิบบาทถ้วน) โดยจะจัดเก็บเป็นรายปี และจะมีการเปลี่ยนแปลงอัตราค่าบริการ และค่าบำรุงรักษาไม่ได้ จนกระทั่งมีการประชุมใหญ่คราวแรกตามข้อบังคับนี้ เว้นแต่ได้ระบุไว้เป็นอย่างอื่นสำหรับเงินค่าบริการและค่าบำรุงรักษาที่เจ้าของร่วมรายหนึ่งรายใดได้ชำระล่วงหน้าแก่เจ้าของโครงการก่อนจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดนั้น ให้นำส่วนที่คงเหลืออยู่ให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมรายนั้น ในวันที่ยื่นจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าว

ข้อ 50. การปรับค่าบริการและค่าบำรุงรักษา

กรณีต้นทุนค่าใช้จ่ายที่นำมาคำนวณสำหรับงบประมาณการเงินที่ระบุไว้ในตามข้อ 48 , 49 แห่งข้อบังคับนี้ เกิดเปลี่ยนแปลงอันคาดคิดล่วงหน้าไม่ได้ เช่นค่าน้ำมันเชื้อเพลิง ค่าสาธารณูปโภค สินค้าบริโภค เครื่องบริโภค หรือค่าแรงขั้นต่ำที่กฎหมายกำหนดไว้เป็นต้น ให้ผู้จัดการมีสิทธิปรับค่าบริการและค่าบำรุงรักษาได้ตามความเป็นจริง โดยแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้เจ้าของร่วมทุกรายทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า สามสิบ (30) วัน ถึงเหตุฉุกเฉินที่ต้องปรับค่าบริการ และ / หรือ ค่าบำรุงรักษาสูงมากขึ้นเป็นจำนวนเท่าใดแล้ว เจ้าของร่วมทุกรายต้องชำระเงินส่วนที่สูงขึ้นนั้น ให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดภายในไม่เกิน สามสิบ (30) วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับการแจ้งดังกล่าว

ว่าที่

ข้อ 51. เงินคงเหลือ

เมื่อครบปีการเงินของนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว หากมีเงินคงเหลือที่ได้รับชำระสำหรับค่าบริการ และค่าบำรุงรักษาเท่าใดให้ยกเงินจำนวนที่คงเหลือนั้นสมทบกองทุนสำรองที่จัดไว้ในงบประมาณของปีถัดไป เพื่อผลประโยชน์ส่วนรวมแห่งทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 52. กองทุนสำรอง

เจ้าของร่วมทุกรายต้องจ่ายเงินแก่นิติบุคคลอาคารชุดเพื่อเข้ากองทุนสำรอง ตารางเมตรละ 500.- บาท (ห้าร้อยบาทถ้วน) ครั้งเดียว โดยชำระในวันโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ทั้งนี้สำหรับห้องชุดทุกห้องที่เจ้าของโครงการยังเป็นผู้ครอบครองอยู่ให้ชำระเงินกองทุนสำรองในวันที่ยื่นจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด และสำหรับห้องชุดอื่น ๆ ที่เจ้าของโครงการได้ส่งมอบให้ผู้อื่นครอบครองก่อนวันที่ยื่นจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ให้ผู้นั้นชำระเงินกองทุนสำรอง ในภายหลังแล้ว ให้เป็นไปตามมติของที่ประชุมใหญ่เป็นครั้งคราวต่อไป

ข้อ 53. ค่าภาษีต่าง ๆ

เจ้าของร่วมต้องชำระค่าภาษีที่ดิน ภาษีโรงเรือน ภาษีอากร ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีอากร รวมทั้งค่าภาษี หรือค่าอื่นใด ที่ทางราชการเรียกเก็บอันเกี่ยวข้องกับห้องชุดของตนภายในกำหนดนับตั้งแต่วันที่เข้าครอบครองห้องชุดเป็นต้นไป

ข้อ 54. บันทึกรายการบัญชีและบัญชี

เจ้าของร่วมแต่ละรายอาจร้องขอเอาประกันอัคคีภัย และ วินาศภัยเพิ่มเติม สำหรับทรัพย์สินส่วนตัวที่อยู่ในห้องชุดของตนได้ โดยทำบันทึกต่อท้ายกรรมธรรม์ประกันอัคคีภัยและวินาศภัยของอาคารชุดด้วยค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วมเองทั้งสิ้น ทั้งนี้เจ้าของร่วมต้องชำระเงินเบี้ยประกันที่เพิ่มมากขึ้นเนื่องจากการทำบันทึกต่อท้ายกรรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว ให้ครบถ้วนภายใน ห้า (5) วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับใบแจ้งหนี้จากนิติบุคคลอาคารชุดเรียกเก็บ

ข้อ 55. การโอนกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า

ในกรณีมีการโอนกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิการเช่าห้องชุด ให้จำนวนเงินค่าบริการ ค่าบำรุงรักษาและเงินกองทุนสำรองที่ชำระล่วงหน้าเฉพาะห้องชุดนั้น โอนเข้าเป็นผลประโยชน์ของผู้ที่รับโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าห้องชุดนั้น ตลอดจนให้ถือว่าผู้รับโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าห้องชุดทุกรายต่อไปได้อ่าน เข้าใจ และ ยอมรับข้อบังคับนี้โดยตลอดดีแล้ว

หมวดที่ 12 การผิดสัญญา

ข้อ 56. การผิดนัดชำระเงิน

หากเจ้าของร่วมไม่ชำระเงินแก่นิติบุคคลห้องชุดครบถ้วนภายในกำหนดตามข้อบังคับนี้ หรือตามพระราชบัญญัติอาคารชุดปี พ.ศ. 2522 เจ้าของร่วมต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละ สิบสอง (12%) ต่อปี ของจำนวนเงินที่ค้างชำระ

เจ้าของร่วมที่ค้างชำระเงินตามวรรคก่อนตั้งแต่ 6 (หก) เดือนขึ้นไปต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละยี่สิบ (20%) ต่อปี และถูกถอนระงับการให้บริการส่วนรวม หรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตามที่กำหนดในข้อบังคับ รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมใหญ่

ข้อ 57. การไม่ปฏิบัติหรือผิดเงื่อนไขตามหมวด 6 และ หมวด 7

หากเจ้าของร่วมไม่ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนเงื่อนไขข้อปฏิบัติหรือข้อจำกัดที่ระบุไว้ในหมวด 6 และ / หรือหมวด 7 แห่งข้อบังคับนี้ ผู้จัดการต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้เจ้าของร่วมและคณะกรรมการควบคุมการจัดการทราบทันที เพื่อให้เจ้าของร่วมแก้ไขการปฏิบัติโดยพลัน ทั้งนี้หากเจ้าของร่วมไม่แก้ไขและปฏิบัติตามเว้นแต่เหตุที่เป็นความผิดของผู้จัดการหรือเหตุสุดวิสัย เจ้าของร่วมต้องเสียค่าปรับแก่นิติบุคคลอาคารชุดในอัตราวันละ 1,000 บาท (หนึ่งพันบาท) นับตั้งแต่วันที่ผู้จัดการได้ส่งหนังสือแจ้งดังกล่าวสำหรับทุกวันที่ปฏิบัติผิดเงื่อนไข ทั้งนี้หากเจ้าของร่วมไม่แก้ไขการปฏิบัติผิดเงื่อนไขภายในเวลาอันสมควรแก่เหตุนั้น

หมวดที่ 13 การบังคับหนี้

ข้อ 58. บุริมสิทธิ์

เพื่อประโยชน์ในการบังคับชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามข้อ 48 แห่งข้อบังคับนี้ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิ์ดังนี้

58.1 บุริมสิทธิ์เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามข้อ 48.1 แห่งข้อบังคับนี้ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิ์ในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิ์ตามมาตรา 259 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนือสิ่งห้ามทรัพย์สินที่เจ้าของห้องชุดนั้นนำมาไว้ในห้องชุดของตน



58.2 บุริมสิทธิ์เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามข้อ 48.2 แห่งข้อบังคับนี้ ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิ์ในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิ์ตามมาตรา 273 (2) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของแต่ละเจ้าของห้องชุด

58.3 บุริมสิทธิ์ตามข้อ 58.2 แห่งข้อบังคับนี้ ถ้าผู้จัดการได้ส่งรายการหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วให้ถือว่าอยู่ในลำดับก่อนจำนอง

บรรดาค่าส่งหนังสือแจ้ง ค่าส่งหมาย ค่าทนายความ ค่าธรรมเนียมศาล ค่าบังคับคดี และค่าธรรมเนียมกับค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดจากหรือเนื่องจากการบังคับให้ชำระหนี้ที่ระบุไว้ในข้อบังคับนี้ ให้ถือว่าเป็นหนี้ของเจ้าของร่วมรายนั้นที่ถึงกำหนดต้องชำระ

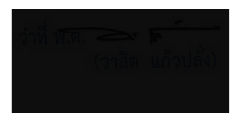
หมวดที่ 14 ข้อกำหนดเบ็ดเตล็ด

ข้อ 59. สิทธิโดยเฉพาะ

หากโดยข้อบังคับนี้ หรือโดยมติของที่ประชุมใหญ่ เจ้าของร่วมบางรายมีสิทธิเฉพาะที่จะใช้หรือได้รับผลประโยชน์จากห้องชุดของตน หรือส่วนหนึ่งส่วนใดของทรัพย์สินส่วนกลางสืบเนื่องจากฐานะที่เป็นเจ้าของห้องชุดนั้น หากในภายหลังมีการเสนอมติในที่ประชุมใหญ่ ซึ่งอาจมีผลทำให้สิทธิดังกล่าวทั้งหมดหรือบางส่วนต้องเสื่อมน้อยลงหรือระงับไป การลงมตินั้นจะต้องได้รับคะแนนเสียงสามในสี่จากเจ้าของห้องชุดที่เกี่ยวข้อง ก่อนที่มตินั้นจะผ่านไป และมีผลใช้บังคับต่อไป

ข้อ 60. ค่าใช้จ่ายโดยเฉพาะ

หากโดยข้อบังคับนี้ หรือโดยมติของที่ประชุมใหญ่ เจ้าของร่วมเพียงบางรายต้องเสียค่าใช้จ่ายในการใดโดยเฉพาะ ให้เจ้าของร่วมเหล่านั้นเท่านั้นมีสิทธิออกเสียงในมติที่เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการนั้นตามที่กำหนดไว้ในข้อ 37 แห่งข้อบังคับนี้ แต่ทั้งนี้ต้องอยู่ภายใต้เงื่อนไขข้อกำหนดที่ระบุไว้ตามข้อ 15 และ ข้อ 48 แห่งข้อบังคับนี้



ข้อ 61. การส่งหนังสือบอกกล่าว

บรรดาหนังสือบอกกล่าวที่ต้องส่งตามข้อบังคับนี้ ให้ถือว่าได้ส่งแก่เจ้าของร่วม ถ้าส่งด้วยมือหรือส่งไปทางไปรษณีย์ลงทะเบียนที่ชำระค่าส่งแล้ว หรือ ทางโทรสาร อีเมล หรือสื่อสารทางอิเล็กทรอนิกส์อื่นใดไปยังห้องชุดของตน หรือ ถึงบ้านเลขที่ หรือ หมายเลขโทรสาร อีเมล หรือสื่อสารทางอิเล็กทรอนิกส์อื่นใดที่เจ้าของร่วมได้แจ้งให้นิติบุคคลอาคารชุดทราบในภายหลังครั้งสุดท้าย และ เช่นกันให้ถือว่าได้ส่งถึงนิติบุคคลอาคารชุด ถ้าส่งด้วยมือหรือทางไปรษณีย์ลงทะเบียนที่ชำระค่าส่งแล้ว หรือ ทางโทรสาร อีเมล หรือทางอิเล็กทรอนิกส์อื่นใดไปยัง

อาคารชุด วีไอพี คอนโด กะตะ

เลขที่ 98/301 ถนนกะตะ ตำบลกะรน อำเภอเมืองภูเก็ต

จังหวัดภูเก็ต รหัสไปรษณีย์ 83100

การบอกกล่าวที่ได้ส่งด้วยมือ หรือทางไปรษณีย์ลงทะเบียนที่ชำระค่าส่งแล้ว โทรสาร อีเมล หรือทางอิเล็กทรอนิกส์อื่น ๆ นั้น ให้ถือว่าได้ส่งและรับถูกต้องและสมบูรณ์ปกติตามวิธีการส่งนั้น

สำหรับหนังสือแจ้งที่ส่งทางโทรสาร อีเมล หรือทางอิเล็กทรอนิกส์อื่นนั้น หากประสงค์ที่จะใช้โดยมีผลทางกฎหมายให้ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนที่ชำระค่าส่งแล้ว ซึ่งต้นฉบับที่ลงลายมือชื่อของผู้ส่งเรียบร้อย

ข้อ 62. ปีการเงิน

สำหรับปีการเงินของนิติบุคคลอาคารชุดปีแรกนั้น ให้เริ่มต้น ณ วันที่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด และสิ้นสุดลงในวันที่ 31 ธันวาคม ของปีเดียวกัน โดยปีการเงินถัดไปนั้นให้เริ่มต้นในวันที่ 1 มกราคม และสิ้นสุดลงในวันที่ 31 ธันวาคม ของทุก ๆ ปี

ข้อ 63. การบังคับ วิเคราะห์ และ ตีความ

ข้อบังคับนี้ รวมทั้งผลต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากข้อบังคับนี้ ให้บังคับ วิเคราะห์ และ ตีความตามกฎหมายแห่งราชอาณาจักรไทย และ ตามฉบับภาษาไทยของข้อบังคับนี้

ข้อ 64. เขตอำนาจศาล

กรณีจำเป็นต้องดำเนินคดีที่เกิดขึ้นจาก หรือ เกี่ยวข้องกับข้อบังคับนี้ หรือนิติบุคคลอาคารชุด ให้นำคดีดังกล่าวฟ้องร้องต่อศาลจังหวัดภูเก็ต เป็นศาลที่มีอำนาจพิจารณาพิพากษาและบังคับคดีนั้น



ข้อ 65. การจำหน่ายดอกเบี้ยและค่าปรับ

สำหรับเงินทั้งหมดที่นิติบุคคลอาคารชุด ได้รับ หรือรับคืนจากการอนุญาตดูแลอาคารหรือการดำเนินคดีหรือจากการชำระดอกเบี้ย หรือค่าปรับ ที่มีจำนวนมากกว่า ที่ต้องใช้เพื่อแก้ไขซ่อมแซมหรือชดเชยความเสียหายหรือความสูญเสียที่เกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินส่วนกลาง อาคารชุด หรือนิติบุคคลอาคารชุด ให้นำเข้าสมทบกองทุนสำรอง เพื่อผลประโยชน์ส่วนรวมแห่งทรัพย์สินส่วนกลาง

หมวดที่ 15

การเลิกอาคารชุด

ข้อ 66. อาคารชุดที่ได้จดทะเบียนไว้อาจเลิกได้ด้วยเหตุหนึ่งเหตุใดดังต่อไปนี้

66.1 ในกรณีที่ยังไม่ได้จดทะเบียนอาคารชุด ผู้จดทะเบียนอาคารชุด หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดแล้วแต่กรณี ขอเลิกอาคารชุด

66.2 เจ้าของมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุด

66.3 อาคารชุดเสียหายทั้งหมด และเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างอาคารนั้นขึ้นใหม่

66.4 อาคารชุดหนึ่งหลัง หรือมากกว่าหนึ่งหลัง ถูกเวนคืนทั้งหมดตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

การจดทะเบียนเลิกอาคารชุด ให้ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

หมวดที่ 16

ข้อกำหนดอื่น ๆ

ข้อ 67. การกำหนดเป็นโมฆะ

หากส่วนหนึ่งส่วนใดของข้อกำหนด หรือเงื่อนไขแห่งข้อบังคับ หรือมติที่ผ่านที่ประชุมใหญ่ของอาคารชุดที่มีอำนาจกำหนดว่าเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือผิดกฎหมาย ให้ตัดส่วนนั้นออกจากข้อบังคับ และ/หรือมติดังกล่าวโดยให้ข้อกำหนด และ เงื่อนไขทั้งหมดที่เหลืออยู่มีผลใช้บังคับต่อไป

ข้อ 68. นอกจากข้อความที่กำหนดไว้ ตามข้อบังคับนี้ ให้การดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุด เป็นไปตามมติของที่ประชุมใหญ่ กฎหมายว่าด้วยอาคารชุดและกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง



บัญชีแสดงส่วนที่เจ้าของแต่ละห้องชุด มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง

อาคารชุด "วีไอพี คอนโด กะตะ (VIP Condo KATA)"

ลำดับ	อาคาร 1 / Type	ชั้นที่	ทะเบียนบ้าน เลขที่	อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง แต่ละห้องชุด				หมายเหตุ
				ห้องชุด	ระเบียง	สระว่ายน้ำ	พื้นที่รวม (ตร.ม.)	
0	นิติบุคคล	1	98/ 301	46.4	0	0	46.40	นิติบุคคล
1	ตึก A	2	98/ 128	78.71	21.43	0	100.14	การค้ำประกันโรงแรม
2	ตึก A	2	98/ 129	67.77	10.40	0	78.17	การค้ำประกันโรงแรม
3	ตึก A	2	98/ 130	32.12	6.56	0	38.68	การค้ำประกันโรงแรม
4	ตึก A	2	98/ 131	32.25	6.58	0	38.83	การค้ำประกันโรงแรม
5	ตึก A	2	98/ 132	32.25	6.58	0	38.83	การค้ำประกันโรงแรม
6	ตึก A	2	98/ 133	32.33	6.58	0	38.91	การค้ำประกันโรงแรม
7	ตึก A	2	98/ 134	39.95	8.55	0	48.50	การค้ำประกันโรงแรม
8	ตึก A	2	98/ 135	33.61	11.63	0	45.24	การค้ำประกันโรงแรม
9	ตึก A	2	98/ 136	33.61	11.64	0	45.25	การค้ำประกันโรงแรม
10	ตึก A	2	98/ 137	33.61	11.63	0	45.24	การค้ำประกันโรงแรม
11	ตึก A	2	98/ 138	67.38	23.12	0	90.50	การค้ำประกันโรงแรม
12	ตึก A	2	98/ 139	77.36	23.34	0	100.70	การค้ำประกันโรงแรม
13	ตึก A	3	98/ 140	34.42	10.12	0	44.54	การค้ำประกันโรงแรม
14	ตึก A	3	98/ 141	34.97	9.98	0	44.95	การค้ำประกันโรงแรม
15	ตึก A	3	98/ 142	32.47	6.44	0	38.91	การค้ำประกันโรงแรม
16	ตึก A	3	98/ 143	32.19	6.44	0	38.63	การค้ำประกันโรงแรม
17	ตึก A	3	98/ 144	32.26	6.41	0	38.67	การค้ำประกันโรงแรม
18	ตึก A	3	98/ 145	32.40	6.44	0	38.84	การค้ำประกันโรงแรม
19	ตึก A	3	98/ 146	32.40	6.44	0	38.84	การค้ำประกันโรงแรม
20	ตึก A	3	98/ 147	32.48	6.44	0	38.92	การค้ำประกันโรงแรม
21	ตึก A	3	98/ 148	39.95	8.55	0	48.50	การค้ำประกันโรงแรม
22	ตึก A	3	98/ 149	34.92	10.32	0	45.24	การค้ำประกันโรงแรม

ลำดับ	อาคาร 1 / Type	ชั้นที่	ทะเบียนบ้าน เลขที่	อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง แต่ละห้องชุด				หมายเหตุ
				ห้องชุด	ระเบียง	สระว่ายน้ำ	พื้นที่รวม (ตร.ม.)	
23	ตึก A	3	98/ 150	34.83	10.41	0	45.24	การค้ำประกันโรงแรม
24	ตึก A	3	98/ 151	34.92	10.32	0	45.24	การค้ำประกันโรงแรม
25	ตึก A	3	98/ 152	34.83	10.41	0	45.24	การค้ำประกันโรงแรม
26	ตึก A	3	98/ 153	34.92	10.32	0	45.24	การค้ำประกันโรงแรม
27	ตึก A	3	98/ 154	34.99	10.69	0	45.68	การค้ำประกันโรงแรม
28	ตึก A	3	98/ 155	44.83	11.52	0	56.35	การค้ำประกันโรงแรม
29	ตึก A	3	98/ 156	44.98	11.48	0	56.46	การค้ำประกันโรงแรม
30	ตึก A	3	98/ 157	44.98	11.01	0	55.99	การค้ำประกันโรงแรม
31	ตึก A	3	98/ 158	65.43	10.86	0	76.29	การค้ำประกันโรงแรม
32	ตึก A	4	98/ 159	45.87	9.54	0	55.41	การค้ำประกันโรงแรม
33	ตึก A	4	98/ 160	34.97	9.98	0	44.95	การค้ำประกันโรงแรม
34	ตึก A	4	98/ 161	32.47	6.44	0	38.91	การค้ำประกันโรงแรม
35	ตึก A	4	98/ 162	32.92	6.44	0	39.36	การค้ำประกันโรงแรม
36	ตึก A	4	98/ 163	32.26	6.41	0	38.67	การค้ำประกันโรงแรม
37	ตึก A	4	98/ 164	32.40	6.44	0	38.84	การค้ำประกันโรงแรม
38	ตึก A	4	98/ 165	32.40	6.44	0	38.84	การค้ำประกันโรงแรม
39	ตึก A	4	98/ 166	32.48	6.44	0	38.92	การค้ำประกันโรงแรม
40	ตึก A	4	98/ 167	39.95	8.55	0	48.50	การค้ำประกันโรงแรม
41	ตึก A	4	98/ 168	34.92	10.32	0	45.24	การค้ำประกันโรงแรม
42	ตึก A	4	98/ 169	34.83	10.41	0	45.24	การค้ำประกันโรงแรม
43	ตึก A	4	98/ 170	34.92	10.32	0	45.24	การค้ำประกันโรงแรม
44	ตึก A	4	98/ 171	34.83	10.41	0	45.24	การค้ำประกันโรงแรม
45	ตึก A	4	98/ 172	34.92	10.32	0	45.24	การค้ำประกันโรงแรม
46	ตึก A	4	98/ 173	34.99	10.69	0	45.68	การค้ำประกันโรงแรม
47	ตึก A	4	98/ 174	44.83	11.52	0	56.35	การค้ำประกันโรงแรม
48	ตึก A	4	98/ 175	44.98	11.48	0	56.46	การค้ำประกันโรงแรม

ลำดับ	อาคาร 1 / Type	ชั้นที่	ทะเบียน บ้าน เลขที่	อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง แต่ละห้องชุด				หมายเหตุ
				ห้องชุด	ระเบียบ	สระว่ายน้ำ	พื้นที่รวม (ตร.ม.)	
49	ตึก A	4	98/ 176	44.98	11.48	0	56.46	การค้ำประเภทโรงแรม
50	ตึก A	4,5	98/ 177	85.35	0	0	85.35	การค้ำประเภทโรงแรม
51	ตึก A	5	98/ 178	34.35	9.96	0	44.31	การค้ำประเภทโรงแรม
52	ตึก A	5	98/ 179	34.97	10.12	0	45.09	การค้ำประเภทโรงแรม
53	ตึก A	5	98/ 180	32.47	6.44	0	38.91	การค้ำประเภทโรงแรม
54	ตึก A	5	98/ 181	32.92	6.44	0	39.36	การค้ำประเภทโรงแรม
55	ตึก A	5	98/ 182	33.92	12.04	0	45.96	การค้ำประเภทโรงแรม
56	ตึก A	5	98/ 183	44.83	11.52	0	56.35	การค้ำประเภทโรงแรม
57	ตึก A	5	98/ 184	44.98	11.48	0	56.46	การค้ำประเภทโรงแรม
58	ตึก A	5	98/ 185	44.98	11.48	0	56.46	การค้ำประเภทโรงแรม
59	ตึก A	6	98/ 186	42.35	9.54	0	51.89	การค้ำประเภทโรงแรม
60	ตึก A	6	98/ 187	34.97	9.98	0	44.95	การค้ำประเภทโรงแรม
61	ตึก A	6	98/ 188	32.47	6.44	0	38.91	การค้ำประเภทโรงแรม
62	ตึก A	6	98/ 189	32.92	6.44	0	39.36	การค้ำประเภทโรงแรม
63	ตึก A	6	98/ 190	58.96	0	0	58.96	การค้ำประเภทโรงแรม
64	ตึก A	6	98/ 191	44.91	11.74	0	56.65	การค้ำประเภทโรงแรม
65	ตึก A	6	98/ 192	44.98	11.05	0	56.03	การค้ำประเภทโรงแรม
66	ตึก A	6	98/ 193	65.66	10.85	0	76.51	การค้ำประเภทโรงแรม
67	ตึก A	7,8	98/ 194	82.73	9.54	0	92.27	การค้ำประเภทโรงแรม
68	ตึก A	7	98/ 195	99.97	23.23	0	123.20	การค้ำประเภทโรงแรม
69	ตึก A	7,8	98/ 196	170.01	25.00	13.34	208.35	การค้ำประเภทโรงแรม
70	ตึก A	7	98/ 197	59.50	5.83	0	65.33	การค้ำประเภทโรงแรม
71	ตึก A	7	98/ 198	156.05	32.64	0	188.69	การค้ำประเภทโรงแรม
72	ตึก A	8	98/ 199	248.36	97.79	0	346.15	การค้ำประเภทโรงแรม
73	ตึก A	1	98/ 200	258.24	0	0	258.24	ร้านอาหาร
74	ตึก A	1	98/ 201	335.75	0	0	335.75	การค้ำประเภทโรงแรม

ลำดับ	อาคาร 1 / Type	ชั้นที่	ทะเบียน บ้าน เลขที่	อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง แต่ละห้องชุด				หมายเหตุ
				ห้องชุด	ระเบียบ	สระว่ายน้ำ	พื้นที่รวม (ตร.ม.)	
75	ตึก A	5	98/ 202	133.55	189.5	177	499.58	ร้านค้า
76	ตึก B	1	98/ 203	33.93	6.41	0	40.34	การค้ำประเภทโรงแรม
77	ตึก B	1	98/ 204	32.25	6.58	0	38.83	การค้ำประเภทโรงแรม
78	ตึก B	1	98/ 205	32.40	6.44	0	38.84	การค้ำประเภทโรงแรม
79	ตึก B	1	98/ 206	32.40	6.44	0	38.84	การค้ำประเภทโรงแรม
80	ตึก B	1	98/ 207	32.40	6.44	0	38.84	การค้ำประเภทโรงแรม
81	ตึก B	1	98/ 208	55.31	13.96	0	69.27	การค้ำประเภทโรงแรม
82	ตึก B	1	98/ 209	33.79	18.62	0	52.41	การค้ำประเภทโรงแรม
83	ตึก B	1	98/ 210	33.76	11.48	0	45.24	การค้ำประเภทโรงแรม
84	ตึก B	1	98/ 211	33.76	12.03	0	45.79	การค้ำประเภทโรงแรม
85	ตึก B	1	98/ 212	33.76	12.03	0	45.79	การค้ำประเภทโรงแรม
86	ตึก B	1	98/ 213	34.83	10.96	0	45.79	การค้ำประเภทโรงแรม
87	ตึก B	1	98/ 214	35.58	10.92	0	46.50	การค้ำประเภทโรงแรม
88	ตึก B	1	98/ 215	35.08	7.35	22.68	65.11	ประเภทอยู่อาศัย
89	ตึก B	1	98/ 216	35.50	8.35	21.11	64.96	ประเภทอยู่อาศัย
90	ตึก B	1	98/ 217	35.50	8.35	19.73	63.58	ประเภทอยู่อาศัย
91	ตึก B	1	98/ 218	50.48	8.10	18.54	77.12	ประเภทอยู่อาศัย
92	ตึก B	2	98/ 219	34.35	12.85	0	47.20	การค้ำประเภทโรงแรม
93	ตึก B	2	98/ 220	33.93	6.41	0	40.34	การค้ำประเภทโรงแรม
94	ตึก B	2	98/ 221	32.40	6.44	0	38.84	การค้ำประเภทโรงแรม
95	ตึก B	2	98/ 222	32.40	6.44	0	38.84	การค้ำประเภทโรงแรม
96	ตึก B	2	98/ 223	32.40	6.44	0	38.84	การค้ำประเภทโรงแรม
97	ตึก B	2	98/ 224	32.40	6.44	0	38.84	การค้ำประเภทโรงแรม
98	ตึก B	2	98/ 225	55.31	13.96	0	69.27	การค้ำประเภทโรงแรม
99	ตึก B	2	98/ 226	33.79	18.62	0	52.41	การค้ำประเภทโรงแรม
100	ตึก B	2	98/ 227	34.61	15.75	0	50.36	การค้ำประเภทโรงแรม

ลำดับ	อาคาร 1 / Type	ชั้นที่	ทะเบียน บ้าน เลขที่	อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง แต่ละห้องชุด				หมายเหตุ
				ห้องชุด	ระเบียบ	สระว่ายน้ำ	พื้นที่รวม (ตร.ม.)	
101	ตึก B	2	98/ 228	34.55	15.81	0	50.36	การค้ำประเภทโรงแรม
102	ตึก B	2	98/ 229	33.76	11.48	0	45.24	การค้ำประเภทโรงแรม
103	ตึก B	2	98/ 230	34.83	10.41	0	45.24	การค้ำประเภทโรงแรม
104	ตึก B	2	98/ 231	35.56	10.30	0	45.86	การค้ำประเภทโรงแรม
105	ตึก B	2	98/ 232	34.03	10.61	0	44.64	ประเภทอยู่อาศัย
106	ตึก B	2	98/ 233	34.58	10.69	0	45.27	ประเภทอยู่อาศัย
107	ตึก B	2	98/ 234	38.28	11.94	0	50.22	ประเภทอยู่อาศัย
108	ตึก B	2	98/ 235	50.43	11.16	0	61.59	ประเภทอยู่อาศัย
109	ตึก B	2	98/ 236	33.50	11.44	0	44.94	ประเภทอยู่อาศัย
110	ตึก B	2	98/ 237	33.60	10.34	0	43.94	ประเภทอยู่อาศัย
111	ตึก B	2	98/ 238	35.08	10.27	0	45.35	ประเภทอยู่อาศัย
112	ตึก B	3	98/ 239	34.35	12.85	0	47.20	การค้ำประเภทโรงแรม
113	ตึก B	3	98/ 240	32.40	6.44	0	38.84	การค้ำประเภทโรงแรม
114	ตึก B	3	98/ 241	32.40	6.44	0	38.84	การค้ำประเภทโรงแรม
115	ตึก B	3	98/ 242	32.40	6.44	0	38.84	การค้ำประเภทโรงแรม
116	ตึก B	3	98/ 243	32.40	6.44	0	38.84	การค้ำประเภทโรงแรม
117	ตึก B	3	98/ 244	32.40	6.44	0	38.84	การค้ำประเภทโรงแรม
118	ตึก B	3	98/ 245	32.40	6.44	0	38.84	การค้ำประเภทโรงแรม
119	ตึก B	3	98/ 246	55.31	13.96	0	69.27	การค้ำประเภทโรงแรม
120	ตึก B	3	98/ 247	33.79	18.62	0	52.41	การค้ำประเภทโรงแรม
121	ตึก B	3	98/ 248	34.61	15.75	0	50.36	การค้ำประเภทโรงแรม
122	ตึก B	3	98/ 249	34.55	15.81	0	50.36	การค้ำประเภทโรงแรม
123	ตึก B	3	98/ 250	33.76	11.48	0	45.24	การค้ำประเภทโรงแรม
124	ตึก B	3	98/ 251	34.83	10.41	0	45.24	การค้ำประเภทโรงแรม
125	ตึก B	3	98/ 252	35.56	10.30	0	45.86	การค้ำประเภทโรงแรม
126	ตึก B	3	98/ 253	34.03	10.61	0	44.64	ประเภทอยู่อาศัย

ลำดับ	อาคาร 1 / Type	ชั้นที่	ทะเบียน บ้าน เลขที่	อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง แต่ละห้องชุด				หมายเหตุ
				ห้องชุด	ระเบียบ	สระว่ายน้ำ	พื้นที่รวม (ตร.ม.)	
127	ตึก B	3	98/ 254	34.58	10.69	0	45.27	ประเภทอยู่อาศัย
128	ตึก B	3	98/ 255	38.28	11.94	0	50.22	ประเภทอยู่อาศัย
129	ตึก B	3	98/ 256	50.43	11.16	0	61.59	ประเภทอยู่อาศัย
130	ตึก B	3	98/ 257	33.50	11.44	0	44.94	ประเภทอยู่อาศัย
131	ตึก B	3	98/ 258	33.60	10.34	0	43.94	ประเภทอยู่อาศัย
132	ตึก B	3	98/ 259	33.83	11.51	0	45.34	ประเภทอยู่อาศัย
133	ตึก B	4	98/ 260	34.35	12.85	0	47.20	การค้ำประเภทโรงแรม
134	ตึก B	4	98/ 261	32.40	6.44	0	38.84	การค้ำประเภทโรงแรม
135	ตึก B	4	98/ 262	32.40	6.44	0	38.84	การค้ำประเภทโรงแรม
136	ตึก B	4	98/ 263	32.40	6.44	0	38.84	การค้ำประเภทโรงแรม
137	ตึก B	4	98/ 264	32.40	6.44	0	38.84	การค้ำประเภทโรงแรม
138	ตึก B	4	98/ 265	32.40	6.44	0	38.84	การค้ำประเภทโรงแรม
139	ตึก B	4	98/ 266	32.40	6.44	0	38.84	การค้ำประเภทโรงแรม
140	ตึก B	4	98/ 267	55.31	13.96	0	69.27	การค้ำประเภทโรงแรม
141	ตึก B	4	98/ 268	33.79	18.62	0	52.41	การค้ำประเภทโรงแรม
142	ตึก B	4	98/ 269	34.61	15.75	0	50.36	การค้ำประเภทโรงแรม
143	ตึก B	4	98/ 270	34.55	15.81	0	50.36	การค้ำประเภทโรงแรม
144	ตึก B	4	98/ 271	33.76	11.48	0	45.24	การค้ำประเภทโรงแรม
145	ตึก B	4	98/ 272	34.83	10.41	0	45.24	การค้ำประเภทโรงแรม
146	ตึก B	4	98/ 273	35.56	10.30	0	45.86	การค้ำประเภทโรงแรม
147	ตึก B	4	98/ 274	34.03	10.61	0	44.64	ประเภทอยู่อาศัย
148	ตึก B	4	98/ 275	34.58	10.69	0	45.27	ประเภทอยู่อาศัย
149	ตึก B	4	98/ 276	38.28	11.94	0	50.22	ประเภทอยู่อาศัย
150	ตึก B	4	98/ 277	50.43	11.16	0	61.59	ประเภทอยู่อาศัย
151	ตึก B	4	98/ 278	33.50	11.44	0	44.94	ประเภทอยู่อาศัย
152	ตึก B	4	98/ 279	33.60	10.34	0	43.94	ประเภทอยู่อาศัย

ลำดับ	อาคาร 1 / Type	ชั้นที่	ทะเบียน บ้าน เลขที่	อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง แต่ละห้องชุด				หมายเหตุ
				ห้องชุด	ระเบียง	สระว่ายน้ำ	พื้นที่รวม (ตร.ม.)	
153	ตึก B	4	98/ 280	33.83	11.51	0	45.34	ประเภทอยู่อาศัย
154	ตึก B	5	98/ 281	32.40	6.44	0	38.84	การค้าประเภทโรงแรม
155	ตึก B	5	98/ 282	32.40	6.44	0	38.84	การค้าประเภทโรงแรม
156	ตึก B	5	98/ 283	32.40	6.44	0	38.84	การค้าประเภทโรงแรม
157	ตึก B	5	98/ 284	32.40	6.44	0	38.84	การค้าประเภทโรงแรม
158	ตึก B	5	98/ 285	32.40	6.44	0	38.84	การค้าประเภทโรงแรม
159	ตึก B	5	98/ 286	55.31	13.96	0	69.27	การค้าประเภทโรงแรม
160	ตึก B	5	98/ 287	33.79	18.62	0	52.41	การค้าประเภทโรงแรม
161	ตึก B	5	98/ 288	34.61	15.75	0	50.36	การค้าประเภทโรงแรม
162	ตึก B	5	98/ 289	34.55	15.81	0	50.36	การค้าประเภทโรงแรม
163	ตึก B	5	98/ 290	33.76	11.48	0	45.24	การค้าประเภทโรงแรม
164	ตึก B	5	98/ 291	34.83	10.41	0	45.24	การค้าประเภทโรงแรม
165	ตึก B	5	98/ 292	35.56	10.30	0	45.86	การค้าประเภทโรงแรม
166	ตึก B	5	98/ 293	34.03	10.61	0	44.64	ประเภทอยู่อาศัย
167	ตึก B	5	98/ 294	34.58	10.69	0	45.27	ประเภทอยู่อาศัย
168	ตึก B	5	98/ 295	38.28	11.94	0	50.22	ประเภทอยู่อาศัย
169	ตึก B	5	98/ 296	50.43	11.16	0	61.59	ประเภทอยู่อาศัย
170	ตึก B	5	98/ 297	33.50	11.44	0	44.94	ประเภทอยู่อาศัย
171	ตึก B	5	98/ 298	33.60	10.34	0	43.94	ประเภทอยู่อาศัย
172	ตึก B	5	98/ 299	33.83	11.51	0	45.34	ประเภทอยู่อาศัย
173	ตึก B	5	98/ 300	99.02	0.00	0	99.02	ร้านอาหาร
รวม							10,121.96	

29



ภาคผนวก ก-3

สำเนาจดหมายนำส่งรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน
และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบ
คุณภาพสิ่งแวดล้อม ต่อหน่วยงานราชการ

ศาลากลางจังหวัดภูเก็ต	สำนักงาน ทสจ.ภูเก็ต
เลขที่รับ ๔๕๖๕	เลขที่รับ ๕๕๕
วันที่ ๓๐ เม.ย. ๒๕๖๘	วันที่ ๓๐ เม.ย. ๒๕๖๘
เวลา ๑๕.๒๖	เวลา ๑๕.๒๖

เลขที่ 2025/001

วันที่ 24 มกราคม พ.ศ. 2568

เรื่อง นำส่งรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ วีไอพี คอนโด กะตะ (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม พ.ศ. 2567

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดภูเก็ต

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม พ.ศ. 2567 จำนวน 3 ฉบับ
 2. แผ่นข้อมูล CD-ROM จำนวน 3 แผ่น

เนื่องด้วย บริษัท ภูเก็ตไนน์ โอเคย์ ดีเวลลอปเม้นต์ จำกัด/โครงการ วีไอพี คอนโด กะตะ (ระยะดำเนินการ) ตั้งอยู่ที่ 4 ตำบลกะรน อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ดำเนินการตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่กำหนดไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม พ.ศ. 2567 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว จึงขอส่งรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายชนกร สุวรรณโชติ)
ตำแหน่ง ผู้จัดการนิติบุคคล
อาคารชุด วีไอพี คอนโดกะตะ

เลขที่ 2025/ 001

วันที่ 24 มกราคม พ.ศ. 2568

เรื่อง นำส่งรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม
และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ วีไอพี คอนโด กะตะ (ระยะดำเนินการ)
ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม พ.ศ. 2567

เรียน เทศบาลตำบลกะรน จังหวัดภูเก็ต

- สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการ
ติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม พ.ศ. 2567
จำนวน 1 ฉบับ
2. แผ่นข้อมูล CD-ROM จำนวน 1 แผ่น

เนื่องด้วย บริษัท ภูเก็ตไนน์ โอเคย์ ดีเวลลอปเม้นต์ จำกัด/โครงการ วีไอพี คอนโด กะตะ (ระยะดำเนินการ)
ตั้งอยู่ที่ 4 ตำบลกะรน อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ดำเนินการตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม
และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่กำหนดไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม
ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม พ.ศ. 2567 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว
จึงขอส่งรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม
และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายษณกร สุวรรณโชติ)

ตำแหน่ง ผู้จัดการนิติบุคคล
อาคารชุด วีไอพี คอนโดกะตะ

30 ม.ค 68