

## ภาคผนวก 2

---

- 2.1 รายงานผลวิเคราะห์คุณภาพน้ำทิ้งระบบบำบัดน้ำเสีย ระหว่างเดือน มกราคม – มิถุนายน 2568
- 2.2 แผนการซ่อมอพยพของผู้อยู่อาศัย
- 2.3 แผนการป้องกันและระงับอัคคีภัยในอาคาร
- 2.4 แผนการบริหารจัดการเกี่ยวกับความปลอดภัยในอาคาร
- 2.5 แผนอพยพกรณีเกิดแผ่นดินไหว
- 2.6 หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการพักอาศัยในโครงการ
- 2.7 หนังสืออนุญาตขึ้นทะเบียนห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชน
- 2.8 เอกสารสอบเทียบเครื่องมือตรวจวัด
- 2.9 ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำจากอาคารบางประเภทบางขนาด พ.ศ.2567

## ภาคผนวก 2

---

### 2.1 รายงานผลวิเคราะห์คุณภาพน้ำทิ้งระบบบำบัดน้ำเสีย ระหว่างเดือน มกราคม – มิถุนายน 2568



บริษัท เอชวี จำกัด 603 ซอยจรัญสนิทวงศ์ 46 ถนนจรัญสนิทวงศ์ แขวงบางยี่ขัน เขตบางพลัด กรุงเทพฯ 10700  
HVE CO., LTD. 603 Soi Jaruansanitwong 46 Jaruansanitwong Road Bangyeekan Bangplad Bangkok 10700  
Tel : (02) 8834956-7 , (02) 8834274 Fax : (02) 8834956 E-mail address hv\_eng@hotmail.com

รายงานผลการทดสอบ  
(ANALYSIS REPORT)



TESTING

No.0090

รายงานหมายเลข (Report No.) 1400125 วันที่ (Date) 16 มกราคม 2568  
ชื่อตัวอย่าง (Sample Name)<sup>c</sup> ปอพักน้ำสุดท้ายก่อนระบายสู่สาธารณะ  
รหัสตัวอย่าง (Sample No.) No. 6801137  
ลักษณะตัวอย่างทางกายภาพ สีตะกอนสีน้ำตาล  
ชื่อลูกค้า (Customer name)<sup>c</sup> นิติบุคคลอาคารชุด ขาโตว์ อินทาวน์ จรัญสนิทวงศ์ 96/2  
สถานที่เก็บตัวอย่าง (Sampling site)<sup>c</sup> นิติบุคคลอาคารชุด ขาโตว์ อินทาวน์ จรัญสนิทวงศ์ 96/2  
ที่อยู่ (Address)<sup>c</sup> เลขที่ 152 ซอยจรัญสนิทวงศ์ 96/2 แขวงบางอ้อ เขตบางพลัด กรุงเทพฯ 10700  
วันที่รับตัวอย่าง (Received Date) 9 มกราคม 2568 วันที่ตรวจวิเคราะห์ (Analysis Date) 9 มกราคม 2568 - 16 มกราคม 2568  
วันที่เก็บตัวอย่าง (Collected Date)<sup>c</sup> 9 มกราคม 2568 วิธีการเก็บตัวอย่าง (Sampling Method)<sup>c</sup> เก็บแบบ จ้วง (Grab)

พารามิเตอร์ (Parameter)	หน่วย (Unit)	ผลการวิเคราะห์ (Result)	MDL	ค่ามาตรฐาน <sup>1/</sup> (Standard)	วิธีทดสอบ <sup>4/</sup> (Test Method)
		ปอพักน้ำสุดท้ายก่อนระบายสู่สาธารณะ			
กรด-ด่าง (pH) v	-	6.8	-	5.5 - 9.0	Electrometric Method, pH Meter (4500-H <sup>+</sup> B)
Total Dissolved Solids (TDS) v	mg/L	326	-	ไม่เกิน 1,000	Glass Fiber Filter Disc, Dried at 180 °C (2540 C)
Total Suspended Solids (SS)	mg/L	14.0	-	ไม่เกิน 40	Glass Fiber Filter Disc, Dried at 103 - 105 °C (2540 D)
Biochemical Oxygen Demand (BOD)	mg/L	10.0	-	ไม่เกิน 30	5 Days BOD Test, Azide Modification Method (5210 B)
น้ำมันและไขมัน (Fat, Oil & Grease)	mg/L	3.4	-	ไม่เกิน 20	Liquid-Liquid Partition Gravimetric Method (5520 B)
Total Kjeldahl Nitrogen (TKN)	mg/L	55.4	-	ไม่เกิน 35	Macro Kjeldahl, Titrimetric Method (In-house method based on 4500-N <sub>org</sub> B)
Sulfide	mg/L	4.4	-	ไม่เกิน 1.0	Titrate, Iodometric Method (4500-S <sup>2-</sup> F)

หมายเหตุ : <sup>1/</sup> ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากอาคารบางประเภทและบางขนาด พ.ศ. 2557 (ประเภท ข)

<sup>4/</sup> Standard Methods for the Examination of Water and Wastewater, APHA, AWWA, WEF, 24<sup>th</sup> ed. 2023

<sup>c</sup> เป็นข้อมูลที่มาจากลูกค้า

- สภาพแวดล้อมของห้องปฏิบัติการ 25 ± 5 °C

- วัฏจักรที่ได้รับการรับรองความสามารถห้องปฏิบัติการทดสอบตามมาตรฐาน ISO/IEC 17025:2017 จากกองบริหารและรับรองห้องปฏิบัติการ กรมวิทยาศาสตร์บริการ

- ห้องปฏิบัติการมีนโยบายไม่ชักตัวอย่างลง

- รายงานผลการทดสอบนี้ใช้รับรองเฉพาะตัวอย่างตามที่ได้รับมาทดสอบเท่านั้น  
- ห้ามนำรายงานผลการทดสอบนี้ไปประกาศโฆษณา  
- รายงานผลการทดสอบนี้ห้ามคัดลอกถ่ายทำสำเนาเฉพาะเพียงบางส่วน โดยไม่ได้รับอนุญาตจากห้องปฏิบัติการเป็นลายลักษณ์อักษร ยกเว้นทำหนังสือขออนุญาต



บริษัท เอชวีอี จำกัด 603 ซอยจรัญสนิทวงศ์ 46 ถนนจรัญสนิทวงศ์ แขวงบางยี่สิบ เขตบางพลัด กรุงเทพฯ 10700  
HVE CO. LTD. 603 Soi Jarunsanitwong 46 Jarunsanitwong Road Bangyeekan Bangplad Bangkok 10700  
Tel : (02) 8834958-7 , (02) 8834274 Fax : (02) 8834956 E-mail address hv\_eng@hotmail.com

รายงานผลการทดสอบ  
(ANALYSIS REPORT)

รายงานหมายเลข (Report No.) 1410125 วันที่ (Date) 18 มกราคม 2568  
ชื่อตัวอย่าง (Sample Name)<sup>c</sup> ปอพักน้ำสุดท้ายก่อนระบายสู่สาธารณะ  
รหัสตัวอย่าง (Sample No.) No. 6801137  
ลักษณะตัวอย่างทางกายภาพ สีตะกอนสีน้ำตาล  
ชื่อลูกค้า (Customer name)<sup>c</sup> นิติบุคคลอาคารชุด ขาโตว์ อินทาวน์ จรัญสนิทวงศ์ 96/2  
สถานที่เก็บตัวอย่าง (Sampling site)<sup>c</sup> นิติบุคคลอาคารชุด ขาโตว์ อินทาวน์ จรัญสนิทวงศ์ 96/2  
ที่อยู่ (Address)<sup>c</sup> เลขที่ 152 ซอยจรัญสนิทวงศ์ 96/2 แขวงบางยี่สิบ เขตบางพลัด กรุงเทพฯ 10700  
วันที่รับตัวอย่าง (Received Date) 9 มกราคม 2568 วันที่ตรวจวิเคราะห์ (Analysis Date) 9 มกราคม 2568 - 18 มกราคม 2568  
วันที่เก็บตัวอย่าง (Collected Date)<sup>c</sup> 9 มกราคม 2568 วิธีการเก็บตัวอย่าง (Sampling Method)<sup>c</sup> เก็บแบบ จ้วง (Grab)

พารามิเตอร์ (Parameter)	หน่วย (Unit)	ผลการวิเคราะห์ (Result)	MDL	ค่ามาตรฐาน (Standard)	วิธีทดสอบ <sup>4/</sup> (Test Method)
		ปอพักน้ำสุดท้ายก่อนระบายสู่สาธารณะ			
Total Coliform Bacteria	MPN/100 mL	2.4 x 10 <sup>6</sup>	-	-	APHA, AWWA, WEF 24 <sup>th</sup> ed. 2023, 9221 B, 9221 C

หมายเหตุ : <sup>4/</sup> Standard Methods for the Examination of Water and Wastewater, APHA, AWWA, WEF, 24<sup>th</sup> ed. 2023

<sup>c</sup> เป็นข้อมูลที่มาจากลูกค้า

- สภาวะแวดล้อมของห้องปฏิบัติการ 25 ± 5 °C
- ห้องปฏิบัติการมีใบอนุญาตไม่ชักตัวอย่างเอง

- รายงานผลการทดสอบนี้ใช้รับรองเฉพาะตัวอย่างตามที่ได้รับมาทดสอบเท่านั้น  
- ห้ามนำรายงานผลการทดสอบนี้ไปประกาศโฆษณา  
- รายงานผลการทดสอบนี้ห้ามคัดลอกถ่ายทำสำเนาเฉพาะเพียงบางส่วน โดยไม่ได้รับอนุญาตจากห้องปฏิบัติการเป็นลายลักษณ์อักษร ยกเว้นทำทั้งหมด





บริษัท เอชวี จำกัด 603 ซอยจรัญสนิทวงศ์ 46 ถนนจรัญสนิทวงศ์ แขวงบางยี่ขัน เขตบางพลัด กรุงเทพฯ 10700  
HVE CO. LTD. 603 Soi Jarunsanitwong 46 Jarunsanitwong Road Bangyeekan Bangplad Bangkok 10700  
Tel : (02) 8834956-7 , (02) 8834274 Fax : (02) 8834956 E-mail address hv\_eng@hotmail.com

## รายงานผลการทดสอบ (ANALYSIS REPORT)



TESTING

No.0080

รายงานหมายเลข (Report No.) 3040225 วันที่ (Date) 20 กุมภาพันธ์ 2568  
ชื่อตัวอย่าง (Sample Name)<sup>c</sup> ปอพักน้ำสุดท้ายก่อนระบายสู่สาธารณะ  
รหัสตัวอย่าง (Sample No.) No. 6802323  
ลักษณะตัวอย่างทางกายภาพ สีตะกอนสีน้ำตาล  
ชื่อลูกค้า (Customer name)<sup>c</sup> นิติบุคคลอาคารชุด ขาโตว์ อินทาวน์ จรัญสนิทวงศ์ 96/2  
สถานที่เก็บตัวอย่าง (Sampling site)<sup>c</sup> นิติบุคคลอาคารชุด ขาโตว์ อินทาวน์ จรัญสนิทวงศ์ 96/2  
ที่อยู่ (Address)<sup>c</sup> เลขที่ 152 ซอยจรัญสนิทวงศ์ 96/2 แขวงบางอ้อ เขตบางพลัด กรุงเทพฯ 10700  
วันที่รับตัวอย่าง (Received Date) 13 กุมภาพันธ์ 2568 วันที่ตรวจวิเคราะห์ (Analysis Date) 13 กุมภาพันธ์ 2568 - 20 กุมภาพันธ์ 2568  
วันที่เก็บตัวอย่าง (Collected Date)<sup>c</sup> 11 กุมภาพันธ์ 2568 วิธีการเก็บตัวอย่าง (Sampling Method)<sup>c</sup> เก็บแบบ จ้วง (Grab)

พารามิเตอร์ (Parameter)	หน่วย (Unit)	ผลการวิเคราะห์ (Result)	MDL	ค่ามาตรฐาน <sup>1/</sup> (Standard)	วิธีทดสอบ <sup>4/</sup> (Test Method)
		ปอพักน้ำสุดท้ายก่อนระบายสู่สาธารณะ			
pH v	-	6.7	-	5.5 - 9.0	Electrometric Method, pH Meter (4500-H <sup>+</sup> B)
Total Dissolved Solids v	mg/L	323	-	ไม่เกิน 1,000	Glass Fiber Filter Disc, Dried at 180 °C (2540 C)
Total Suspended Solids v	mg/L	25.0	-	ไม่เกิน 40	Glass Fiber Filter Disc, Dried at 103 - 105 °C (2540 D)
Biochemical Oxygen Demand v	mg/L	46.0	-	ไม่เกิน 30	5 Days BOD Test, Azide Modification Method (5210 B)
Oil and Grease	mg/L	5.9	-	ไม่เกิน 20	Liquid-Liquid Partition Gravimetric Method (5520 B)
Total Kjeldahl Nitrogen	mg/L	57.7	-	ไม่เกิน 35	Macro Kjeldahl, Titrimetric Method (in-house method based on 4500-N <sub>org</sub> B)
Sulfide	mg/L	10.2	-	ไม่เกิน 1.0	Titrate, Iodometric Method (4500-S <sup>2-</sup> F)

หมายเหตุ : <sup>1/</sup> ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากอาคารบางประเภทและบางขนาด พ.ศ. 2567 (ประเภท ข)

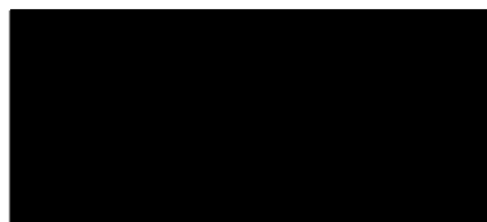
<sup>4/</sup> Standard Methods for the Examination of Water and Wastewater, APHA, AWWA, WEF, 24<sup>th</sup> ed. 2023

<sup>c</sup> เป็นข้อมูลที่มาจากลูกค้า

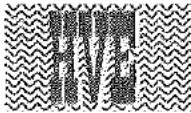
- สภาวะแวดล้อมของห้องปฏิบัติการ 25 ± 5 °C

- วัสดุการที่ได้มีการรับรองความสามารถห้องปฏิบัติการทดสอบตามมาตรฐาน ISO/IEC 17025 : 2017 จากกองบริหารและรับรองห้องปฏิบัติการ กรมวิทยาศาสตร์บริการ

- ห้องปฏิบัติการเป็นนโยบายไม่พักตัวอย่าง



- รายงานผลการทดสอบนี้ใช้รับรองเฉพาะตัวอย่างตามที่ได้รับมาทดสอบเท่านั้น  
- ห้ามนำรายงานผลการทดสอบนี้ไปประกาศโฆษณา  
- รายงานผลการทดสอบนี้ห้ามคัดลอกถ่ายทำสำเนาเฉพาะเพียงบางส่วน โดยไม่ได้รับอนุญาตจากห้องปฏิบัติการเป็นลายลักษณ์อักษร ยกเว้นทำทั้งฉบับ



บริษัท เอชวีอี จำกัด 603 ซอยจรัญสนิทวงศ์ 46 ถนนจรัญสนิทวงศ์ แขวงบางมด เขตบางพลัด กรุงเทพฯ 10700  
HVE CO. LTD. 603 Soi Jaranrattiwong 46 Jaranrattiwong Road Bangyeekan Bangplad Bangkok 10700  
Tel : (02) 8834956-7 , (02) 8834274 Fax : (02) 8834956 E-mail address hv\_eng@hotmail.com

รายงานผลการทดสอบ  
(ANALYSIS REPORT)

รายงานหมายเลข (Report No.) 3050225 วันที่ (Date) 22 กุมภาพันธ์ 2568  
ชื่อตัวอย่าง (Sample Name)<sup>c</sup> ปอพักน้ำสุดท้ายก่อนระบายสู่สาธารณะ  
รหัสตัวอย่าง (Sample No.) No. 6802323  
ลักษณะตัวอย่างทางกายภาพ ใสตะกอนสีน้ำตาล  
ชื่อลูกค้า (Customer name)<sup>c</sup> นิติบุคคลอาคารชุด ชาโตว์ อินทาวน์ จรัญสนิทวงศ์ 96/2  
สถานที่เก็บตัวอย่าง (Sampling site)<sup>c</sup> นิติบุคคลอาคารชุด ชาโตว์ อินทาวน์ จรัญสนิทวงศ์ 96/2  
ที่อยู่ (Address)<sup>c</sup> เลขที่ 152 ซอยจรัญสนิทวงศ์ 96/2 แขวงบางมด เขตบางพลัด กรุงเทพฯ 10700  
วันที่รับตัวอย่าง (Received Date) 13 กุมภาพันธ์ 2568 วันที่ตรวจวิเคราะห์ (Analysis Date) 13 กุมภาพันธ์ 2568 - 22 กุมภาพันธ์ 2568  
วันที่เก็บตัวอย่าง (Collected Date)<sup>c</sup> 11 กุมภาพันธ์ 2568 วิธีการเก็บตัวอย่าง (Sampling Method)<sup>c</sup> เก็บแบบ จ้วง (Grab)

พารามิเตอร์ (Parameter)	หน่วย (Unit)	ผลการวิเคราะห์ (Result)	MDL	ค่ามาตรฐาน (Standard)	วิธีทดสอบ <sup>4/</sup> (Test Method)
		ปอพักน้ำสุดท้ายก่อนระบายสู่สาธารณะ			
Total Coliform Bacteria	MPN/100 mL	$3.5 \times 10^5$	-	-	APHA, AWWA, WEF 24 <sup>th</sup> ed. 2023, 9221 B, 9221 C

หมายเหตุ : <sup>4/</sup> Standard Methods for the Examination of Water and Wastewater, APHA, AWWA, WEF, 24<sup>th</sup> ed. 2023

<sup>c</sup> เป็นข้อมูลที่มาจากการสุ่ม

- สภาวะแวดล้อมของห้องปฏิบัติการ  $25 \pm 5^\circ\text{C}$

- ห้องปฏิบัติการมีนโยบายไม่ชักตัวอย่างเอง

- รายงานผลการทดสอบนี้ใช้รับรองเฉพาะตัวอย่างตามที่ได้รับมาทดสอบเท่านั้น  
- ห้ามนำรายงานผลการทดสอบนี้ไปประกาศโฆษณา  
- รายงานผลการทดสอบนี้ห้ามคัดลอกถ่ายทำสำเนาเฉพาะเพียงบางส่วน โดยไม่ได้รับอนุญาตจากห้องปฏิบัติการเป็นลายลักษณ์อักษร ยกเว้นทำทั้งหมด



บริษัท เลขที่ 603 ซอยจรัญสนิทวงศ์ 46 ถนนจรัญสนิทวงศ์ แขวงบางยี่ขัน เขตบางพลัด กรุงเทพฯ 10700  
HVE CO. LTD. 603 Soi Jarunsanitwong 46 Jarunsanitwong Road Bangyekan Bangplad Bangkok 10700  
Tel : (02) 8834956-7 , (02) 8834274 Fax : (02) 8834956 E-mail address hv\_eng@hotmail.com

รายงานผลการทดสอบ  
(ANALYSIS REPORT)



TESTING  
No.0090

รายงานหมายเลข (Report No.) 4510325 วันที่ (Date) 20 มีนาคม 2568  
ชื่อตัวอย่าง (Sample Name)<sup>c</sup> ปอพักน้ำสุดท้ายก่อนระบายสู่สาธารณะ  
รหัสตัวอย่าง (Sample No.) No. 6803503  
ลักษณะตัวอย่างทางกายภาพ สีตะกอนสีน้ำตาล  
ชื่อลูกค้า (Customer name)<sup>c</sup> นิติบุคคลอาคารชุด ชาโตว์ อินทาวน์ จรัญสนิทวงศ์ 96/2  
สถานที่เก็บตัวอย่าง (Sampling site)<sup>c</sup> นิติบุคคลอาคารชุด ชาโตว์ อินทาวน์ จรัญสนิทวงศ์ 96/2  
ที่อยู่ (Address)<sup>c</sup> เลขที่ 152 ซอยจรัญสนิทวงศ์ 96/2 แขวงบางอ้อ เขตบางพลัด กรุงเทพฯ 10700  
วันที่รับตัวอย่าง (Received Date) 13 มีนาคม 2568 วันที่ตรวจวิเคราะห์ (Analysis Date) 13 มีนาคม 2568 - 20 มีนาคม 2568  
วันที่เก็บตัวอย่าง (Collected Date)<sup>c</sup> 12 มีนาคม 2568 วิธีการเก็บตัวอย่าง (Sampling Method)<sup>c</sup> เก็บแบบ จ้วง (Grab)

พารามิเตอร์ (Parameter)	หน่วย (Unit)	ผลการวิเคราะห์ (Result)	MDL	ค่ามาตรฐาน <sup>1/</sup> (Standard)	วิธีทดสอบ <sup>4/</sup> (Test Method)
		ปอพักน้ำสุดท้ายก่อนระบายสู่สาธารณะ			
pH v	-	6.7	-	5.5 - 9.0	Electrometric Method, pH Meter (4500-H <sup>+</sup> B)
Total Dissolved Solids √	mg/L	307	-	ไม่เกิน 1,000	Glass Fiber Filter Disc, Dried at 180 °C (2540 C)
Total Suspended Solids	mg/L	11.0	-	ไม่เกิน 40	Glass Fiber Filter Disc, Dried at 103 - 105 °C (2540 D)
Biochemical Oxygen Demand √	mg/L	335	-	ไม่เกิน 30	5 Days BOD Test, Azide Modification Method (5210 B)
Oil and Grease	mg/L	5.3	-	ไม่เกิน 20	Liquid-Liquid Partition Gravimetric Method (5620 B)
Total Kjeldahl Nitrogen	mg/L	2.0	-	ไม่เกิน 35	Macro Kjeldahl, Titrimetric Method (in-house method based on 4500-N <sub>org</sub> B)
Sulfide	mg/L	5.8	-	ไม่เกิน 1.0	Titrate, Iodometric Method (4500-S <sup>2-</sup> F)

หมายเหตุ : <sup>1/</sup> ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากอาคารบางประเภทและบางขนาด พ.ศ. 2567 (ประเภท ข)

<sup>4/</sup> Standard Methods for the Examination of Water and Wastewater, APHA, AWWA, WEF, 24<sup>th</sup> ed. 2023

<sup>c</sup> เป็นข้อมูลที่มาจากลูกค้า

- สภาพแวดล้อมของห้องปฏิบัติการ 25 ± 5 °C

- รายการที่ได้รับการรับรองความสามารถห้องปฏิบัติการทดสอบตามมาตรฐาน ISO/IEC 17025:2017 จากกองบริหารและรับรองห้องปฏิบัติการ กรมวิทยาศาสตร์บริการ

- ห้องปฏิบัติการมีนโยบายไม่ชักตัวอย่างเอง

- รายงานผลการทดสอบนี้ใช้รับรองเฉพาะตัวอย่างตามที่ได้รับมาทดสอบเท่านั้น  
- ห้ามนำรายงานผลการทดสอบนี้ไปประกาศโฆษณา  
- รายงานผลการทดสอบนี้ห้ามคัดลอกถ่ายทำสำเนาเฉพาะเพียงบางส่วน โดยไม่ได้รับอนุญาตจากห้องปฏิบัติการเป็นลายลักษณ์อักษร ยกเว้นทำให้งดเว้น



บริษัท เอชวีอี จำกัด 603 ซอยจรัญสนิทวงศ์ 46 ถนนจรัญสนิทวงศ์ แขวงบางยี่ขัน เขตบางพลัด กรุงเทพฯ 10700  
HVE CO. LTD. 603 Soi Jarunsanitwong 46 Jarunsanitwong Road Bangyeekan Bangplad Bangkok 10700  
Tel : (02) 8834956-7 , (02) 8834274 Fax : (02) 8834956 E-mail address hv\_eng@hotmail.com

รายงานผลการทดสอบ  
(ANALYSIS REPORT)

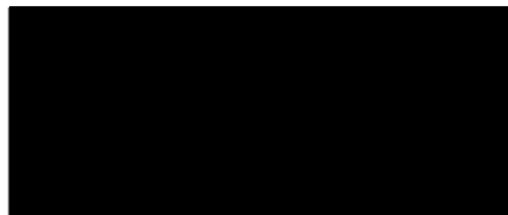
รายงานหมายเลข (Report No.) 4520325 วันที่ (Date) 22 มีนาคม 2568  
ชื่อตัวอย่าง (Sample Name)<sup>c</sup> ปอพักน้ำสุดท้ายก่อนระบายสู่สาธารณะ  
รหัสตัวอย่าง (Sample No.) No. 6803503  
ลักษณะตัวอย่างทางกายภาพ สีตะกอนสีน้ำตาล  
ชื่อลูกค้า (Customer name)<sup>c</sup> นิติบุคคลอาคารชุด ชาโตว์ อินทาวน์ จรัญสนิทวงศ์ 96/2  
สถานที่เก็บตัวอย่าง (Sampling site)<sup>c</sup> นิติบุคคลอาคารชุด ชาโตว์ อินทาวน์ จรัญสนิทวงศ์ 96/2  
ที่อยู่ (Address)<sup>c</sup> เลขที่ 152 ซอยจรัญสนิทวงศ์ 96/2 แขวงบางยี่ขัน เขตบางพลัด กรุงเทพฯ 10700  
วันที่รับตัวอย่าง (Received Date) 13 มีนาคม 2568 วันที่ตรวจวิเคราะห์ (Analysis Date) 13 มีนาคม 2568 - 22 มีนาคม 2568  
วันที่เก็บตัวอย่าง (Collected Date)<sup>c</sup> 12 มีนาคม 2568 วิธีการเก็บตัวอย่าง (Sampling Method)<sup>c</sup> เก็บแบบ จ้วง (Grab)

พารามิเตอร์ (Parameter)	หน่วย (Unit)	ผลการวิเคราะห์ (Result)	MDL	ค่ามาตรฐาน (Standard)	วิธีทดสอบ <sup>4/</sup> (Test Method)
		ปอพักน้ำสุดท้ายก่อนระบายสู่สาธารณะ			
Total Coliform Bacteria	MPN/100 mL	$2.4 \times 10^5$	-	-	APHA, AWWA, WEF 24 <sup>th</sup> ed. 2023, 9221 B, 9221 C

หมายเหตุ : <sup>4/</sup> Standard Methods for the Examination of Water and Wastewater, APHA, AWWA, WEF, 24<sup>th</sup> ed. 2023

<sup>c</sup> เป็นข้อมูลที่มาจากลูกค้า

- สภาพแวดล้อมของห้องปฏิบัติการ  $25 \pm 5^\circ\text{C}$
- ห้องปฏิบัติการมีนโยบายไม่พักตัวอย่างเอง



- รายงานผลการทดสอบนี้ใช้รับรองเฉพาะตัวอย่างตามที่ได้รับมาทดสอบเท่านั้น
- ห้ามนำรายงานผลการทดสอบนี้ไปประกาศโฆษณา
- รายงานผลการทดสอบนี้ห้ามคัดลอกถ่ายทำสำเนาเฉพาะเพียงบางส่วน โดยไม่ได้รับอนุญาตจากห้องปฏิบัติการเป็นลายลักษณ์อักษร ยกเว้นทำหิ้งฉบับ



บริษัท เอชวีอี จำกัด 603 ซอยจรัญสนิทวงศ์ 46 ถนนจรัญสนิทวงศ์ แขวงบางยี่ขัน เขตบางพลัด กรุงเทพฯ 10700  
HVE CO. LTD. 603 Soi Jarunsanitwong 46 Jarunsanitwong Road Bangyeekan Bangplad Bangkok 10700  
Tel : (02) 8834956-7 , (02) 8834274 Fax : (02) 8834956 E-mail address hv\_eng@hotmail.com

## รายงานผลการทดสอบ (ANALYSIS REPORT)



TESTING  
No.0090

รายงานหมายเลข (Report No.) 5310425 วันที่ (Date) 26 เมษายน 2568  
ชื่อตัวอย่าง (Sample Name)<sup>c</sup> ปอพักน้ำสุดท้ายก่อนระบายสู่สาธารณะ  
รหัสตัวอย่าง (Sample No.) No. 6804578  
ลักษณะตัวอย่างทางกายภาพ สีตะกอนสีน้ำตาล  
ชื่อลูกค้า (Customer name)<sup>c</sup> นิติบุคคลอาคารชุด ชาโดว์ อินทาวน์ จรัญสนิทวงศ์ 96/2  
สถานที่เก็บตัวอย่าง (Sampling site)<sup>c</sup> นิติบุคคลอาคารชุด ชาโดว์ อินทาวน์ จรัญสนิทวงศ์ 96/2  
ที่อยู่ (Address)<sup>c</sup> เลขที่ 152 ซอยจรัญสนิทวงศ์ 96/2 แขวงบางอ้อ เขตบางพลัด กรุงเทพฯ 10700  
วันที่รับตัวอย่าง (Received Date) 19 เมษายน 2568 วันที่ตรวจวิเคราะห์ (Analysis Date) 19 เมษายน 2568 - 26 เมษายน 2568  
วันที่เก็บตัวอย่าง (Collected Date)<sup>c</sup> 19 เมษายน 2568 วิธีการเก็บตัวอย่าง (Sampling Method)<sup>c</sup> เก็บแบบ จ้วง (Grab)

พารามิเตอร์ (Parameter)	หน่วย (Unit)	ผลการวิเคราะห์ (Result)	MDL	ค่ามาตรฐาน <sup>1/</sup> (Standard)	วิธีทดสอบ <sup>4/</sup> (Test Method)
		ปอพักน้ำสุดท้ายก่อนระบายสู่สาธารณะ			
pH v	-	7.0	-	5.5 - 9.0	Electrometric Method, pH Meter ( 4500-H <sup>+</sup> B )
Total Dissolved Solids √	mg/L	273	-	ไม่เกิน 1,000	Glass Fiber Filter Disc, Dried at 180 °C (2540 C)
Total Suspended Solids	mg/L	13.0	-	ไม่เกิน 40	Glass Fiber Filter Disc, Dried at 103 - 105 °C (2540 D)
Biochemical Oxygen Demand √	mg/L	63.0	-	ไม่เกิน 30	5 Days BOD Test, Azide Modification Method (5210 B)
Oil and Grease	mg/L	4.8	-	ไม่เกิน 20	Liquid-Liquid Partition Gravimetric Method (5520 B)
Total Kjeldahl Nitrogen √	mg/L	36.6	-	ไม่เกิน 35	Macro Kjeldahl, Titrimetric Method (In-house method based on 4500-N <sub>org</sub> B)
Sulfide	mg/L	2.2	-	ไม่เกิน 1.0	Titrate, Iodometric Method (4500-S <sup>2-</sup> F)

หมายเหตุ : <sup>1/</sup> ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากอาคารบางประเภทและบางขนาด พ.ศ. 2567 (ประเภท ข)

<sup>4/</sup> Standard Methods for the Examination of Water and Wastewater, APHA, AWWA, WEF, 24<sup>th</sup> ed. 2023

<sup>c</sup> เป็นข้อมูลที่มาจากลูกค้า

- สภาพแวดล้อมของห้องปฏิบัติการ 25 ± 5 °C

- วัสดุการที่ได้มีการรับรองความสามารถห้องปฏิบัติการทดสอบตามมาตรฐาน ISO/IEC 17025:2017 จากกองบริหารและรับรองห้องปฏิบัติการ กรมวิทยาศาสตร์บริการ

- ห้องปฏิบัติการมีนโยบายไม่ชักตัวอย่างเอง



- รายงานผลการทดสอบนี้ใช้รับรองเฉพาะตัวอย่างตามที่ได้รับมาทดสอบเท่านั้น  
- ห้ามนำรายงานผลการทดสอบนี้ไปประกาศโฆษณา  
- รายงานผลการทดสอบนี้ห้ามคัดลอกถ่ายทำสำเนาเฉพาะเพียงบางส่วน โดยไม่ได้รับอนุญาตจากห้องปฏิบัติการเป็นลายลักษณ์อักษร ยกเว้นทำทั้งหมด



บริษัท เอชวีอี จำกัด 603 ซอยจรัญสนิทวงศ์ 46 ถนนจรัญสนิทวงศ์ แขวงบางยี่ขัน เขตบางพลัด กรุงเทพฯ 10700  
HVE CO. LTD. 603 Soi Jarunsanitwong 46 Jarunsanitwong Road Bangyeekan Bangplad Bangkok 10700  
Tel : (02) 8834956-7 , (02) 8834274 Fax : (02) 8834956 E-mail address hv\_eng@hotmail.com

รายงานผลการทดสอบ  
(ANALYSIS REPORT)

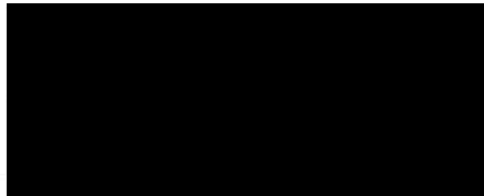
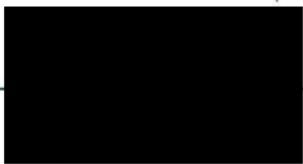
รายงานหมายเลข (Report No.) 5320425. วันที่ (Date) 28 เมษายน 2568  
ชื่อตัวอย่าง (Sample Name)<sup>c</sup> ป่อพักน้ำสุดท้ายก่อนระบายสู่สาธารณะ  
รหัสตัวอย่าง (Sample No.) No. 6804578  
ลักษณะตัวอย่างทางกายภาพ ใสตะกอนสีน้ำตาล  
ชื่อลูกค้า (Customer name)<sup>c</sup> นิติบุคคลอาคารชุด ชาโตร์ อินทาวน์ จรัญสนิทวงศ์ 96/2  
สถานที่เก็บตัวอย่าง (Sampling site)<sup>c</sup> นิติบุคคลอาคารชุด ชาโตร์ อินทาวน์ จรัญสนิทวงศ์ 96/2  
ที่อยู่ (Address)<sup>c</sup> เลขที่ 152 ซอยจรัญสนิทวงศ์ 96/2 แขวงบางอ้อ เขตบางพลัด กรุงเทพฯ 10700  
วันที่รับตัวอย่าง (Received Date) 19 เมษายน 2568 วันที่ตรวจวิเคราะห์ (Analysis Date) 19 เมษายน 2568 - 28 เมษายน 2568  
วันที่เก็บตัวอย่าง (Collected Date)<sup>c</sup> 19 เมษายน 2568 วิธีการเก็บตัวอย่าง (Sampling Method)<sup>c</sup> เก็บแบบ จ้วง (Grab)

พารามิเตอร์ (Parameter)	หน่วย (Unit)	ผลการวิเคราะห์ (Result)	MDL	ค่ามาตรฐาน (Standard)	วิธีทดสอบ <sup>4/</sup> (Test Method)
		ป่อพักน้ำสุดท้ายก่อนระบายสู่สาธารณะ			
Total Coliform Bacteria	MPN/100 mL	$5.4 \times 10^5$	-	-	APHA, AWWA, WEF 24 <sup>th</sup> ed. 2023, 9221 B, 9221 C

หมายเหตุ : <sup>4/</sup> Standard Methods for the Examination of Water and Wastewater, APHA, AWWA, WEF, 24<sup>th</sup> ed. 2023

<sup>c</sup> เป็นข้อมูลที่ได้จากลูกค้า

- สภาพแวดล้อมของห้องปฏิบัติการ  $25 \pm 5^\circ\text{C}$
- ห้องปฏิบัติการมีนโยบายไม่ชั่งตัวอย่างเอง



- รายงานผลการทดสอบนี้ใช้รับรองเฉพาะตัวอย่างตามที่ได้รับมาทดสอบเท่านั้น  
- ห้ามนำรายงานผลการทดสอบนี้ไปประกาศโฆษณา  
- รายงานผลการทดสอบนี้ห้ามคัดลอกถ่ายทำสำเนาเฉพาะเพียงบางส่วน โดยไม่ได้รับอนุญาตจากห้องปฏิบัติการเป็นลายลักษณ์อักษร ยกเว้นทำทั้งหมด





บริษัท เอชวีอี จำกัด 603 ซอยจรัญสนิทวงศ์ 46 ถนนจรัญสนิทวงศ์ แขวงบางยี่ขัน เขตบางพลัด กรุงเทพฯ 10700  
HVE CO. LTD. 603 Soi Jarunsnitwong 46 Jarunsnitwong Road Bangyeekan Bangplad Bangkok 10700  
Tel : (02) 8834956-7 , (02) 8834274 Fax : (02) 8834956 E-mail address hv\_eng@hotmail.com

รายงานผลการทดสอบ  
(ANALYSIS REPORT)



TESTING  
No.0090

รายงานหมายเลข (Report No.) 5750525 วันที่ (Date) 24 พฤษภาคม 2568  
ชื่อตัวอย่าง (Sample Name)<sup>c</sup> ปอพักน้ำสุดท้ายก่อนระบายสู่สาธารณะ  
รหัสตัวอย่าง (Sample No.) No. 6805628  
ลักษณะตัวอย่างทางกายภาพ สีตะกอนสีน้ำตาล  
ชื่อลูกค้า (Customer name)<sup>c</sup> นิติบุคคลอาคารชุด ชาโดว์ อินทาวน์ จรัญสนิทวงศ์ 96/2  
สถานที่เก็บตัวอย่าง (Sampling site)<sup>c</sup> นิติบุคคลอาคารชุด ชาโดว์ อินทาวน์ จรัญสนิทวงศ์ 96/2  
ที่อยู่ (Address)<sup>c</sup> เลขที่ 152 ซอยจรัญสนิทวงศ์ 96/2 แขวงบางอ้อ เขตบางพลัด กรุงเทพฯ 10700  
วันที่รับตัวอย่าง (Received Date) 17 พฤษภาคม 2568 วันที่ตรวจวิเคราะห์ (Analysis Date) 17 พฤษภาคม 2568 - 24 พฤษภาคม 2568  
วันที่เก็บตัวอย่าง (Collected Date)<sup>c</sup> 17 พฤษภาคม 2568 วิธีการเก็บตัวอย่าง (Sampling Method)<sup>c</sup> เก็บแบบ จ้วง (Grab)

พารามิเตอร์ (Parameter)	หน่วย (Unit)	ผลการวิเคราะห์ (Result)	MDL	ค่ามาตรฐาน <sup>v</sup> (Standard)	วิธีทดสอบ <sup>4/</sup> (Test Method)
		ปอพักน้ำสุดท้ายก่อนระบายสู่สาธารณะ			
pH v	-	7.1	-	5.5 - 9.0	Electrometric Method, pH Meter (4500-H <sup>+</sup> B)
Total Dissolved Solids v	mg/L	300	-	ไม่เกิน 1,000	Glass Fiber Filter Disc, Dried at 180 °C (2540 C)
Total Suspended Solids	mg/L	13.0	-	ไม่เกิน 40	Glass Fiber Filter Disc, Dried at 103 - 105 °C (2540 D)
Biochemical Oxygen Demand v	mg/L	87.0	-	ไม่เกิน 30	5 Days BOD Test, Azide Modification Method (5210 B)
Oil and Grease	mg/L	4.2	-	ไม่เกิน 20	Liquid-Liquid Partition Gravimetric Method (5520 B)
Total Kjeldahl Nitrogen	mg/L	52.1	-	ไม่เกิน 35	Macro Kjeldahl, Titrimetric Method (In-house method based on 4500-N <sub>org</sub> B)
Sulfide	mg/L	11.4	-	ไม่เกิน 1.0	Titrate, Iodometric Method (4500-S <sup>2-</sup> F)

หมายเหตุ : <sup>1/</sup> ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากอาคารบางประเภทและบางขนาด พ.ศ. 2567 (ประเภท ข)

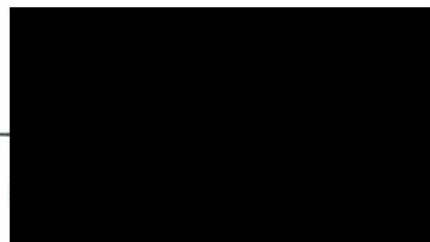
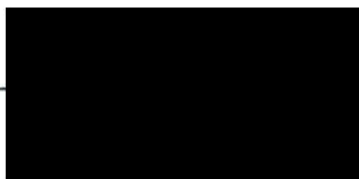
<sup>4/</sup> Standard Methods for the Examination of Water and Wastewater, APHA, AWWA, WEF, 24<sup>th</sup> ed. 2023

<sup>c</sup> เป็นข้อมูลที่มาจากลูกค้า

- สภาวะแวดล้อมของห้องปฏิบัติการ 25 ± 5 °C

- v รายการที่ได้รับรองความสามารถห้องปฏิบัติการทดสอบตามมาตรฐาน ISO/IEC 17025:2017 จากกองบริหารและรับรองห้องปฏิบัติการ กรมวิทยาศาสตร์บริการ

- ห้องปฏิบัติการมีนโยบายไม่ชักตัวอย่างเอง



- รายงานผลการทดสอบนี้ใช้รับรองเฉพาะตัวอย่างตามที่ได้รับมาทดสอบเท่านั้น  
- ห้ามนำรายงานผลการทดสอบนี้ไปประกาศโฆษณา  
- รายงานผลการทดสอบนี้ห้ามคัดลอกถ่ายทำสำเนาเฉพาะเพียงบางส่วน โดยไม่ได้รับอนุญาตจากห้องปฏิบัติการเป็นลายลักษณ์อักษร ยกเว้นทำทั้งหมด



บริษัท เอชวีอี จำกัด 603 ซอยจรัญสนิทวงศ์ 46 ถนนจรัญสนิทวงศ์ แขวงบางยี่ขัน เขตบางพลัด กรุงเทพฯ 10700  
HVE CO. LTD. 603 Soi Jarunsanitwong 46 Jarunsanitwong Road Bangyeekan Bangplad Bangkok 10700  
Tel : (02) 8834956-7 , (02) 8834274 Fax : (02) 8834956 E-mail address hv\_eng@hotmail.com

รายงานผลการทดสอบ  
(ANALYSIS REPORT)

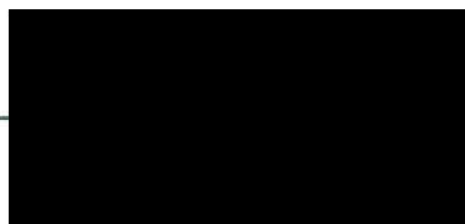
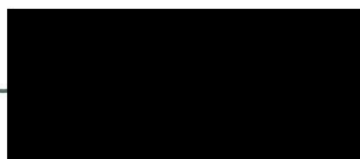
รายงานหมายเลข (Report No.) 5760525 วันที่ (Date) 26 พฤษภาคม 2568  
ชื่อตัวอย่าง (Sample Name)<sup>c</sup> ปอพักน้ำสุดท้ายก่อนระบายสู่สาธารณะ  
รหัสตัวอย่าง (Sample No.) No. 6805628  
ลักษณะตัวอย่างทางกายภาพ สีตะกอนสีน้ำตาล  
ชื่อลูกค้า (Customer name)<sup>c</sup> นิติบุคคลอาคารชุด ชาโดว์ อินทาวน์ จรัญสนิทวงศ์ 96/2  
สถานที่เก็บตัวอย่าง (Sampling site)<sup>c</sup> นิติบุคคลอาคารชุด ชาโดว์ อินทาวน์ จรัญสนิทวงศ์ 96/2  
ที่อยู่ (Address)<sup>c</sup> เลขที่ 152 ซอยจรัญสนิทวงศ์ 96/2 แขวงบางอ้อ เขตบางพลัด กรุงเทพฯ 10700  
วันที่รับตัวอย่าง (Received Date) 17 พฤษภาคม 2568 วันที่ตรวจวิเคราะห์ (Analysis Date) 17 พฤษภาคม 2568 - 26 พฤษภาคม 2568  
วันที่เก็บตัวอย่าง (Collected Date)<sup>c</sup> 17 พฤษภาคม 2568 วิธีการเก็บตัวอย่าง (Sampling Method)<sup>c</sup> เก็บแบบ จ้วง (Grab)

พารามิเตอร์ (Parameter)	หน่วย (Unit)	ผลการวิเคราะห์ (Result)	MDL	ค่ามาตรฐาน (Standard)	วิธีทดสอบ <sup>4/</sup>
		ปอพักน้ำสุดท้ายก่อนระบายสู่สาธารณะ			(Test Method)
Total Coliform Bacteria	MPN/100 mL	2.4 x 10 <sup>6</sup>	-	-	APHA, AWWA, WEF 24 <sup>th</sup> ed. 2023, 9221 B, 9221 C

หมายเหตุ : <sup>4/</sup> Standard Methods for the Examination of Water and Wastewater, APHA, AWWA, WEF, 24<sup>th</sup> ed. 2023

<sup>c</sup> เป็นข้อมูลที่ได้จากลูกค้า

- สภาพแวดล้อมของห้องปฏิบัติการ 25 ± 5 °C
- ห้องปฏิบัติการมีนโยบายไม่ชักตัวอย่างเอง



- รายงานผลการทดสอบนี้ใช้รับรองเฉพาะตัวอย่างตามที่ได้รับมาทดสอบเท่านั้น  
- ห้ามนำรายงานผลการทดสอบนี้ไปประกาศโฆษณา  
- รายงานผลการทดสอบนี้ห้ามคัดลอกถ่ายทำสำเนาเฉพาะเพียงบางส่วน โดยไม่ได้รับอนุญาตจากห้องปฏิบัติการเป็นลายลักษณ์อักษร ยกเว้นทำทั้งหมด



## ภาคผนวก 2

---

### 2.2 แผนการซ่อมอพยพของผู้อยู่อาศัย

## ภาคผนวก 2

---

### 2.3 แผนการป้องกันและระงับอัคคีภัยในอาคาร

## ภาคผนวก 2

---

### 2.4 แผนการบริหารจัดการเกี่ยวกับความปลอดภัยในอาคาร

## ภาคผนวก 2

---

### 2.5 แผนอพยพกรณีเกิดแผ่นดินไหว

## ภาคผนวก 2

---

### 2.6 หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการพักอาศัยในโครงการ

ข้อบังคับ

ของ

นิติบุคคลอาคารชุด ชาโตว์ อินทาวน์ จรัญสนิทวงศ์ 96/2

หมวดที่ ๑

บททั่วไป

- ข้อ ๑. ข้อบังคับนี้เรียกว่า “ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ชาโตว์ อินทาวน์ จรัญสนิทวงศ์ 96/2”
- ข้อ ๒. นิติบุคคลอาคารชุดนี้มีชื่อว่า “นิติบุคคลอาคารชุดชาโตว์ อินทาวน์ จรัญสนิทวงศ์ 96/2”
- เขียนเป็นภาษาอังกฤษว่า “CHATEAU INTOWN CHARANSANITWONG 96/2”
- ข้อ ๓. สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุดนี้ตั้งอยู่ที่ อาคาร ๐ เลขที่ ๑๕๒ ซอยจรัญสนิทวงศ์ 96/2 ถนนจรัญสนิทวงศ์ แขวงบางอ้อ เขตบางพลัด กรุงเทพมหานคร
- ข้อ ๔. ในข้อบังคับนี้
- |                          |            |  |
|--------------------------|------------|--|
| อาคารชุด                 | ให้หมายถึง | อาคารชุดชาโตว์ อินทาวน์ จรัญสนิทวงศ์ 96/2  |
| นิติบุคคลอาคารชุด        | ให้หมายถึง | นิติบุคคลอาคารชุดชาโตว์ อินทาวน์ จรัญสนิทวงศ์ 96/2<br>ซึ่งได้จดทะเบียนตาม พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๑   |
| กรรมการ                  | ให้หมายถึง | กรรมการนิติบุคคลอาคารชุด   |
| คณะกรรมการ               | ให้หมายถึง | คณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด   |
| ผู้จัดการ                | ให้หมายถึง | ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดชาโตว์ อินทาวน์ จรัญสนิทวงศ์ 96/2  |
| เจ้าของร่วม              | ให้หมายถึง | บุคคลหรือนิติบุคคล ซึ่งถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดใน<br>อาคารชุดชาโตว์ อินทาวน์ จรัญสนิทวงศ์ 96/2   |
| การประชุมใหญ่            | ให้หมายถึง | การประชุมใหญ่สามัญหรือการประชุมใหญ่วิสามัญ<br>เจ้าของร่วม  |
| ทรัพย์สินส่วนกลาง        | ให้หมายถึง | ส่วนต่างๆ ของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด หรือทรัพย์สิน<br>ส่วนบุคคล ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด หรือที่ดินและทรัพย์สินอื่นที่<br>มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันของบรรดาเจ้าของร่วม<br>ในอาคารชุดทุกราย |
| ทรัพย์สินส่วนบุคคล       | ให้หมายถึง | ห้องชุดเลขที่ ๑๕๒/๑ ถึง ๑๕๒/๔๐๖ จำนวน<br>๔๐๖ ห้อง และหมายรวมถึงทรัพย์สินใดๆ ที่จัด<br>ไว้ ให้เป็นของเจ้าของร่วมของห้องชุดแต่ละรายตามที่<br>ได้จดทะเบียนไว้   |
| หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด | ให้หมายถึง | หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ ซึ่งได้จดทะเบียนต่อ<br>สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร สาขาบางกอกน้อย ใน<br>ทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง   |
| อัตราส่วนกรรมสิทธิ์      | ให้หมายถึง | อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ใน<br>ทรัพย์สินส่วนกลาง   |

พระราชบัญญัติ

ให้หมายถึง

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และ

พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๕๑

- ข้อ ๕. ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดนี้ให้ใช้บังคับแก่ทรัพย์สินส่วนกลางและทรัพย์สินส่วนบุคคลทั้งหมดในอาคารชุดซึ่งมีอยู่ในขณะประกาศใช้ข้อบังคับ และที่อาจมีขึ้นในภายหลัง บรรดากิจการหรือข้อบังคับใดๆ มิได้กล่าวในข้อบังคับนี้ ให้ใช้บทบัญญัติในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติมเป็นข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดนี้ทุกประการ
- ข้อ ๖. ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดนี้ให้ใช้บังคับแก่บุคคลทั้งหลายที่เป็นเจ้าของร่วม ผู้รับจ้าง ผู้เช่า ผู้ทรงสิทธิเกินเกินผู้ครอบครองอาคารชุด ลูกจ้างของบุคคลดังกล่าว ผู้มาเยี่ยมและบุคคลใดๆ ซึ่งใช้ประโยชน์อาคารชุดไม่ว่าในลักษณะใดๆ การที่บุคคลใดมาซึ่งห้องชุดโดยวิธีใด หรือโดยการเช่าห้องชุดในอาคารชุดหรือเพียงแต่การครอบครองส่วนใด ๆ ของอาคารชุด ย่อมเป็นการเพียงพอที่จะถือว่ามีบุคคลนั้นๆ ยอมรับให้สัตยาบัน และรับที่จะปฏิบัติตามข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดนี้ และเจ้าของร่วมยังคงมีความรับผิดชอบต่อนิติบุคคลอาคารชุดตามข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดนี้ทุกประการ
- เจ้าของร่วมมีสิทธิใช้สอย หรือรับประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามกฎหมายนี้ ซึ่งอาจมอบสิทธิดังกล่าวให้แก่บุคคลอื่น เพื่อใช้สอยหรือรับประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางแทนตน
- ข้อ ๗. ข้อบังคับนี้ให้มีผลใช้บังคับนับแต่วันที่ได้มีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเป็นต้นไป การยกเลิก แก้ไขเปลี่ยนแปลง หรือเพิ่มเติมในข้อบังคับนี้ ให้กระทำโดยมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมภายใต้บทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดฯ และข้อบังคับนี้จะสมบูรณ์ต่อเมื่อนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว

หมวดที่ ๒

วัตถุประสงค์

- ข้อ ๘. นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาส่วนกลางของอาคารชุด โดยมีอำนาจกระทำใดๆ เพื่อประโยชน์ในการใช้ห้องชุด และการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกันตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้ข้อบังคับแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และพระราชบัญญัติ อาคารชุด(ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๕๑ เช่น
- ๘.๑ จัดการดูแลบำรุงรักษา และซ่อมแซมบรรดาทรัพย์สินส่วนกลางที่มีอยู่ทั้งหมด และที่จะจัดให้มีขึ้นในอนาคต ให้อยู่ในสภาพที่เจ้าของร่วมในอาคารชุดจะใช้ประโยชน์ได้ตลอดเวลา
- ๘.๒ ดำเนินการรวบรวมเงินกองทุน ค่าใช้จ่ายส่วนกลางจากเจ้าของร่วมทั้งหลาย และดำเนินการในเรื่องการฝาก - ถอน การจัดสรรเงิน และดอกเบี้ยของเงินดังกล่าว ตลอดจนชำระค่าภาษีอากร ค่าธรรมเนียมใดๆ ที่จะต้องชำระให้แก่ทางราชการ
- ๘.๓ จัดการดำเนินการด้วยวิธีใดๆ เพื่อความปลอดภัย และป้องกันอุบัติเหตุของอาคาร และทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมด รวมทั้งทำสัญญาประกันภัยทุกชนิด กับบริษัทประกันภัยที่เชื่อถือได้
- ๘.๔ ดำเนินการซื้อ ขาย แลกเปลี่ยน โอนหรือรับโอน เช่าหรือให้เช่า เช่าซื้อหรือให้เช่าซื้อ หรือให้ได้มาโดยนิติกรรม ซึ่งทรัพย์สินอันเป็นสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วม
- ๘.๕ ดำเนินการติดต่อหน่วยราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือหน่วยงานอื่นๆ นิติบุคคล หรือบุคคลภายนอกใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อดำเนินการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด

- ๘.๖ เข้าทำนิติกรรมสัญญาใดๆ เพื่อดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหลาย ตามมติที่ประชุมคณะกรรมกรการที่ได้รับการแต่งตั้ง หรือเลือกตั้งจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม
- ๘.๗ ดำเนินการฟ้อง หรือต่อสู้คดีแพ่ง และคดีอาญา รวมทั้งมีอำนาจดำเนินการแจ้งความร้องทุกข์ หรือใช้สิทธิเรียกร้องใดๆ ตามกฎหมายรวมทั้งมีอำนาจประนีประนอมยอมความกับผู้ที่ทำให้อาคารชุดได้รับความเสียหาย หรือตั้งเป็นกรณีใดๆ ไปในทางจำหนัลดสิทธิได้ เช่น การยอมรับตามที่คู่ความอีกฝ่ายหนึ่งเรียกร้อง การถอนฟ้อง การประนีประนอมยอมความ การสละสิทธิ หรือใช้สิทธิในการอุทธรณ์ หรือฎีกา หรือในการขอให้มีบรรณาคดีใหม่ได้ทุกประการ ตลอดจนการเรียกทรัพย์สินจากบุคคลใดๆ เพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วม และ/หรือ ประโยชน์แก่ทรัพย์สินส่วนกลาง

### หมวดที่ ๓

#### การยกค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วม

ข้อ ๙. เพื่อให้นิติบุคคลอาคารชุดนี้สามารถดำเนินการตามวัตถุประสงค์ในหมวดที่ ๒. เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดจะต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวม และที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ทั้งนี้ โดยออกค่าใช้จ่ายตามอัตราส่วนแห่งประโยชน์ที่เจ้าของร่วมมีแต่ละห้องชุดมีดังต่อไปนี้

๙.๑ ค่าใช้จ่ายตามส่วนที่ได้รับประโยชน์ ตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง หมายถึง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น ค่าจ้างลงงานรักษาความสะอาด เงินเดือนพนักงานในการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุด ค่าวัสดุอุปกรณ์สิ่งพิมพ์ ค่าภาษีอากร ค่าประกันภัย ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า ฯลฯ ที่ใช้สำหรับทรัพย์สินส่วนกลาง ทั้งนี้โดยออกค่าใช้จ่ายตามอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ของเจ้าของร่วมแต่ละราย หรือโดยคิดตามจำนวนพื้นที่ของแต่ละห้องชุดตามหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอัตราต่อตารางเมตร ตามที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะกำหนด

๙.๒ ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษา ซ่อมแซม ปรับปรุง และดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

นิติบุคคลอาคารชุด จะเริ่มดำเนินการจัดการอาคารชุดตั้งแต่วันที่ได้มีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายเรียบร้อยแล้ว ดังนั้น ค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของร่วมจะต้องรับผิดชอบ ตาม ข้อ ๙.๓ จะเริ่มตั้งแต่วันที่ดังกล่าวเป็นต้นไป

๙.๓ เจ้าของร่วมแต่ละรายต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่เกิดขึ้นตามข้อ ๙.๑ และ ๙.๒ ในแต่ละเดือน(โดยไม่คำนึงว่าเจ้าของร่วมจะได้ใช้ประโยชน์จากห้องชุดของตนหรือไม่ก็ตาม) โดยเจ้าของร่วมแต่ละรายต้องชำระค่าใช้จ่ายตามจำนวนพื้นที่ของแต่ละห้องชุดตามหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอัตรา ดังนี้

ปีแรก ชำระค่าส่วนกลางในอัตรา ๔๐ บาทต่อตารางเมตร/เดือน  
(โดยปีแรก ให้ความความถึงวันที่จัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด จนถึงวันครบรอบปีของวัน จัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด)

๙.๓.๑ ปีต่อไป ให้คณะกรรมการโดยความเห็นชอบของเจ้าของร่วมมีอำนาจกำหนดอัตราค่าใช้จ่าย และ/หรือ เปลี่ยนแปลงวิธีการจัดเก็บ เก็บรักษา การเรียกเก็บเงิน ตลอดจนกำหนดเพิ่มหรือลดอัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลางดังกล่าวได้โดยต้องได้รับความเห็นชอบเป็นมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

ทั้งนี้ เจ้าของร่วมแต่ละรายจะต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางดังกล่าวข้างต้น โดยในงวดแรกชำระล่วงหน้าเป็นจำนวน 3 เดือน ณ วันรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด จากนั้นให้ชำระค่าส่วนกลางล่วงหน้าทุก 3



เดือน ซึ่งหากค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่เกิดขึ้นตามความเป็นจริงไม่พอกับรายรับที่เรียกเก็บก็สามารถนำเงินกองทุนตามข้อ ๘.๖ มาสำรองจ่ายก่อนได้ เพื่อประโยชน์ของนิติบุคคลอาคารชุด

๘.๕ ค่าประกันภัย ให้ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ เป็นผู้ดำเนินการให้มีการประกันภัย ประกันอัคคีภัย และภัยอื่นๆ ที่เกี่ยวกับอาคารชุดนี้ รวมทั้งภัยจากธรรมชาติเช่นภัยฝนต่าง ๆ ตาม หมวด ๑๑. โดยให้เรียกเก็บเงินค่าประกันภัยทั้งหมดจากเจ้าของร่วมที่จะต้องร่วมกันชำระ จ่ายตามอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ของเจ้าของร่วมแต่ละรายในทรัพย์สินส่วนกลาง โดยจะเรียกเก็บตามที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะกำหนด

๘.๕ เงินค่าบริการอื่นๆ เจ้าของร่วมหรือผู้ใดประโยชน์ห้องชุด ต้องชำระค่าสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายบริการ ซึ่งเจ้าของร่วมได้รับประโยชน์โดยตรง อาทิเช่น ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์ ตามความจริง และ/หรือ ตามอัตราค่าบริการที่ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมใหญ่กำหนด

๘.๖ เงินกองทุน (Reserve Fund) เจ้าของร่วมจะต้องร่วมกันจัดตั้ง และออกเงินกองทุนให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดฯ เพื่อวัตถุประสงค์ เพื่อให้เป็นทุนหมุนเวียนในการดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และบริการทั่วไปแก่เจ้าของร่วมตามหมวด ๑๕ นอกเหนือจากค่าใช้จ่ายตามข้อ ๘.๑-๘.๓ รวมทั้งนำมาเป็นค่าใช้จ่าย เพื่อกระทำการกิจการอย่างหนึ่งอย่างใด ตามข้อบังคับหรือตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ทั้งนี้ไม่เกินไปตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับฉบับนี้ และให้ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการกำหนดวิธีการเก็บรักษาเงินกองทุน การเบิกจ่าย และการเรียกเก็บเงินกองทุนเพิ่มเติม

เจ้าของร่วมแต่ละรายต้องชำระเงินกองทุนของนิติบุคคลอาคารชุดโดยไม่คำนึงว่าเจ้าของร่วมได้ใช้ประโยชน์จากห้องชุดของตนหรือไม่ก็ตาม โดยเจ้าของร่วมทั้งหมดจะต้องชำระเงินกองทุนในอัตรา ๕๐๐ บาท ต่อตารางเมตร (ห้าร้อยบาทถ้วน) ในวันโอนกรรมสิทธิ์

๘.๗ ในกรณีที่มิได้เหตุการณ์พิเศษฉุกเฉิน และ/หรือ จำเป็นรีบด่วนเพื่อการจัดการบำรุงรักษาซ่อมแซมตลอดจนการจัดการเพื่อประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง หรือเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมส่วนใหญ่ หรือการจัดการตามมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมที่ไม่ขัดต่อข้อบังคับ หรือพระราชบัญญัติอาคารชุด และนิติบุคคลอาคารชุด จะต้องจ่ายเงินเป็นกรณีพิเศษเพื่อการนั้น ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการมีอำนาจจ่ายเงินสำรองจ่ายของอาคารที่จัดไว้เฉพาะสำหรับเหตุฉุกเฉินหรือกรณีพิเศษ และเรียกเก็บเงินเพิ่มเพื่อกรณีพิเศษหรือฉุกเฉินเหล่านั้น ได้โดยส่งรายการแสดงค่าใช้จ่ายในส่วนที่เจ้าของร่วมซึ่งรวมเป็นลายลักษณ์อักษร และเมื่อเจ้าของร่วมได้รับใบรายการนั้นแล้ว จะต้องชำระเงินตามส่วนของตนให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดฯ ภายในเวลาที่กำหนดไว้ในรายการนั้น

๘.๘ นิติบุคคลอาคารชุดจะเริ่มดำเนินการจัดการอาคารชุดนี้ นับตั้งแต่วันที่ ได้มีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายเรียบร้อยแล้ว ดังนั้นค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของร่วมจะต้องรับผิดชอบตามที่ระบุไว้ข้างต้น จะเริ่มตั้งแต่วันที่ดังกล่าวข้างต้นเป็นต้นไป

๘.๙ การผิดนัด หากเจ้าของร่วมผิดนัดไม่ชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามข้อ ๘.๒-๘.๗ เจ้าของร่วมต้องชำระเงินเพิ่มของเงินที่ค้างชำระนั้นๆ ตั้งแต่วันที่กำหนดชำระถึงวันที่ได้รับชำระเงินดังกล่าวดังนี้

๘.๙.๑ ค่าใช้จ่ายร่วมกันในการบำรุงรักษาอาคารชุด ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนต้องมียกไว้ในทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง เงินกองทุน ค่าประกันภัย

๘.๙.๒ ค่าใช้จ่ายส่วนตัว อาทิ ค่าน้ำประปา ค่าโทรศัพท์

๘.๙.๓ เจ้าของร่วมต้องชำระค่าใช้จ่ายตามข้อ ๘.๙.๑ - ๘.๙.๒ ของแต่ละห้องชุด ณ สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดของอาคารชุดแห่งนี้ภายในวันที่ ๑๐ ของเดือนถัดไป ถ้าหากชำระหลังจากวันที่กำหนดแล้วจะต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราสูงสุดร้อยละสิบสองต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระ และ

หากค้างชำระตั้งแต่ ๖ เดือนขึ้นไปต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราสูงสุดร้อยละสิบต่อปี และให้  
ผู้จัดการมีอำนาจการระงับการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง รวมทั้งงดให้บริการ  
สาธารณูปโภคส่วนกลางต่าง ๆ อาทิเช่น การรดน้ำต้นไม้ประปา การอนุญาตให้ออกรถ แกะเจ้าของ  
ร่วมที่ค้างชำระได้ทันทีและไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมใหญ่

นอกจากนี้ผู้จัดการมีอำนาจเพิ่มหรือลดเงินเพิ่มแต่ไม่เกินวรรคแรกและดำเนินการตาม  
กฎหมาย ตามที่พิจารณาเห็นสมควรต่อเจ้าของร่วมที่ค้างชำระเงินดังกล่าว

ข้อ ๑๐. เพื่อประโยชน์ในการบังคับชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายที่เจ้าของร่วมแต่ละรายรับผิดชอบตามกฎหมาย ให้นิติ  
บุคคลอาคารชุดมีภูมิสิทธิ์ ดังนี้

๑๐.๑ ภูมิสิทธิ์เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวก  
ความสะดวกที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันที่เจ้าของร่วมแต่ละรายจะต้องรับผิดชอบตามส่วนแห่งประโยชน์  
ที่มีต่อห้องชุดของตนให้ถือว่าเป็นภูมิสิทธิ์ในลำดับเดียวกับภูมิสิทธิ์ตามมาตรา ๒๕๙ (๑) แห่งประมวล  
กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนืออสังหาริมทรัพย์ที่ปรากฏอยู่ในห้องชุดของตน

๑๐.๒ ภูมิสิทธิ์เกี่ยวกับค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาซ่อมแซม การจัดการและ  
ดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางที่เจ้าของร่วมแต่ละรายจะต้องรับผิดชอบ ตามที่ระบุไว้ในหมวดที่ ๗  
ให้ถือว่าเป็นภูมิสิทธิ์ในลำดับเดียวกับภูมิสิทธิ์ ตามมาตรา ๒๕๙ (๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและ  
พาณิชย์ และมีอยู่เหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของแต่ละเจ้าของห้องชุด ภูมิสิทธิ์ดังมีข้อ ๑๐.๑ และ ๑๐.๒ ถ้าผู้จัดการนิติ  
บุคคลอาคารชุดโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการอาคารชุดมีมติบุคคลอาคารชุดได้ส่ง  
รายงานหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วให้ถือว่าอยู่ในลำดับก่อนหน้าของ

#### หมวดที่ ๔

##### ทรัพย์สินบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ ๑๑. ทรัพย์สินบุคคล

ทรัพย์สินส่วนบุคคลหมายถึง ห้องชุด และสิ่งปลูกสร้างที่จัดไว้ให้เป็นเจ้าของร่วมแต่ละราย โดยเจ้าของร่วมจะใช้  
ห้องชุดเพื่อเป็นที่พักอาศัยเท่านั้น ในชั้น ๒ - ๘ ของอาคาร และสถานที่ประกอบกิจการตามวัตถุประสงค์ของเจ้าของ  
โครงการ โดยเจ้าของร่วมจะไม่ทำการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์แห่งห้องชุดไปจากวัตถุประสงค์เดิมโดย  
เด็ดขาด และจะไม่กระทำการให้เกิดการฝ่าฝืนบทบัญญัติของกฎหมาย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชนรบกวนต่อ  
บุคคลอื่น ๆ หรือที่เป็นการเสียหายต่อนิติบุคคลอาคารชุด หรือขัดต่อข้อบังคับบุคคลอาคารชุด

ข้อ ๑๒. ทรัพย์สินส่วนกลาง

ทรัพย์สินส่วนกลางหมายถึง ส่วนต่าง ๆ ของอาคารชุดที่ไม่ใช่ห้องชุด หรือส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล  
รายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้ายรายการทรัพย์สินส่วนกลาง

#### หมวดที่ ๕

##### การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ ๑๓. ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้แทนนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งได้รับการแต่งตั้ง และ/หรือ เลียกตั้งโดยที่ประชุม  
ใหญ่เจ้าของร่วม เป็นผู้ดำเนินการบริหาร และจัดการในเรื่องที่เกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ตลอดจนการกำหนด

กฎระเบียบต่างๆ เพื่อให้เป็นแนวทางปฏิบัติของเจ้าของร่วม ทั้งนี้ เป็นไปตามความเห็นชอบของคณะกรรมการ และอยู่ภายใต้ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดนี้ หรือมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ข้อ ๑๔. การจัดการทรัพย์สินส่วนกลางนั้น ให้ผู้จัดการเป็นผู้มีอำนาจบริหารงาน และจัดการตามข้อกำหนดที่ได้ระบุไว้ใน ข้อบังคับนี้ทุกประการ โดยรวมถึงการออกกฎหมายข้อบังคับ ตลอดจนกฎระเบียบต่างๆ และการจัดการอื่นๆ ตามความจำเป็น เช่น จัดระบบรักษาความปลอดภัย จัดเจ้าหน้าที่ดูแล หรือดำเนินการเพื่อรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ต่างๆ ที่สมควรเพื่อการนั้น แต่ทั้งนี้ต้องอยู่ภายใต้ข้อบังคับ และพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และ พระราชบัญญัติอาคารชุด(ฉบับที่ ๔๗) พ.ศ. ๒๕๕๑

### หมวดที่ ๖

#### การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ ๑๕. การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล

เจ้าของร่วมมีสิทธิที่จะใช้ห้องชุด และทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนได้ตามกฎหมาย การจัดการ และใช้ประโยชน์ห้องชุดเป็นสิทธิของเจ้าของร่วมหรือบุคคลที่เจ้าของร่วมอนุญาตหรือมอบหมายให้ใช้ห้องชุดได้เป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ซึ่งจะอยู่ภายใต้ความรับผิดชอบของเจ้าของร่วม โดยเจ้าของร่วม และ/หรือ บุคคลที่เจ้าของร่วมอนุญาต ตลอดจนบริหารต้องปฏิบัติตามที่ได้ระบียบ กฎเกณฑ์ และเงื่อนไข อย่างเคร่งครัด ดังต่อไปนี้

- ๑๕.๑ เจ้าของร่วม หรือผู้ใช้ประโยชน์ในห้องชุด จะต้องใช้ห้องชุดตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ใน ข้อ ๑๑.
- ๑๕.๒ เจ้าของร่วม หรือผู้ใช้ประโยชน์ในห้องชุด ต้องดูแลรักษาห้องชุด และทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนให้อยู่ในสภาพที่ดี และไม่กระทำการใดๆ ให้เป็นอันตราย เคียงครั่น น่ารังเกียจ ไม่สุภาพ หรือไม่เกิดความรำคาญ และรบกวนต่อความสงบสุขในการใช้อาคารของเจ้าของร่วมอื่นๆ หรือลดระบบรักษาความปลอดภัยของอาคารชุด
- ๑๕.๓ เจ้าของร่วมจะไม่ทำการเจาะ ทิ่ม หรือเปลี่ยนแปลงแก้ไขต่อเติมใด ๆ อันอาจจะกระทบกระเทือนต่อโครงสร้าง ความมั่นคง ปลอดภัย หรือก่อให้เกิดความเสียหายต่ออาคาร รวมทั้งรูปแบบ และสีสรรที่มีอยู่เดิมของตัวอาคาร ตลอดจนความสวยงามของทางด้านสถาปัตยกรรมทั้งภายใน และภายนอกอาคารชุด และการก่อสร้างต่อเติมราวระเบียงห้องชุด รวมทั้งการติดตั้งลูกกรงเหล็กดัด แม้ว่าการดำเนินการภายในห้องชุดก็ตาม โดยรวมถึงการห้ามเปลี่ยนแปลงท่อ หรือกระเบื้องทางของระบบน้ำ และ/หรือ ระบบไฟฟ้า

ถ้ากรณีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขดังกล่าวข้างต้นไม่กระทบกระเทือนต่อตัวอาคาร เจ้าของร่วมอาจทำการแก้ไขเปลี่ยนแปลงได้ เมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้จัดการเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว

- ๑๕.๔ ห้ามเปลี่ยนแปลงหรือเคลื่อนย้ายระบบเคื่อนก๊วย ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบประปา-สุขาภิบาล และ/หรือระบบอื่นๆ ที่ใช้ร่วมกัน เว้นแต่จะมีความจำเป็น และได้รับความเห็นชอบจากผู้จัดการเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว
- ๑๕.๕ ห้ามสกัด เจาะ หรือดัดแปลงแก้ไข พื้น เพดาน และผนังกันห้องชุด ด้านที่ติดกับทางเดินส่วนกลาง ระเบียง และ/หรือ ผนังด้านข้างที่ใช้ร่วมกับห้องชุดอื่น
- ๑๕.๖ เจ้าของร่วมจะไม่นำสัตว์เลี้ยงเข้ามาในบริเวณอาคารชุด หรือเลี้ยงสัตว์ เช่น สุนัข แมว สัตว์ดุร้าย สัตว์มีพิษร้ายที่อาจก่อให้เกิดอันตราย ความเดือดร้อนรำคาญ สัตว์ที่ก่อให้เกิดความสกปรก หรือสัตว์ที่เป็นที่น่ารังเกียจแก่เจ้าของร่วมอื่นๆ ได้ รวมทั้งจะต้องไม่ปล่อยให้สัตว์เลี้ยงในความดูแลของตน ส่งเสียง

รบกวน หรือออกเดินผ่านนอกห้องชุด โดยปราศจาก ผู้ดูแล หรือก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้อื่น

๑๕.๓ เจ้าของร่วมจะไม่ใช้ห้องชุดหรือทรัพย์สินส่วนบุคคล เกี่ยวข้องระเบิด วัตถุไวไฟเป็นเชื้อเพลิง หรือวัตถุเคมีที่อาจก่อให้เกิดอันตรายใดๆ ขึ้นได้ รวมทั้งวัตถุหรือวัตถุใดๆ ที่มีกลิ่นอันก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่เจ้าของร่วมรายอื่น

๑๕.๔ เจ้าของร่วมจะไม่ใช้ห้องชุด หรือยอมให้ผู้อื่นใช้เป็นกึ่งเก็บสะสมอาวุธ ยาเสพติด หรือสิ่งของผิดกฎหมาย หรือทำการใดๆ ในห้องชุดที่ขัดต่อกฎหมาย ศีลธรรม ประเพณีอันดีงาม

๑๕.๕ เจ้าของร่วมจะไม่ทำการติดตั้ง หรือใช้เครื่องมีส เครื่องใช้ อุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์กระเบื้องก่อนระบบไฟฟ้า ระบบสุขาภิบาล ระบบสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ อันเป็นส่วนรวม รวมถึงระบบความปลอดภัยของอาคาร

๑๕.๑๐ เจ้าของร่วมจะไม่ติดตั้งเครื่องปรับอากาศ ติดตั้งราวตากผ้า ทำการแขวนกระด้างต้นไม้แขวนหรือตากผ้า หรือติดตั้งวัสดุอุปกรณ์ใด บนขอบกำแพง ระเบียง หรือติดตั้งวัสดุอุปกรณ์ใดๆ ที่ยื่นออกมาพันอาคาร ซึ่งอาจไม่เป็นระเบียบเรียบร้อย และ/หรือ อาจก่อให้เกิดอันตราย เมื่อวัสดุอุปกรณ์นั้นๆ ตกลงมาข้างล่าง

๑๕.๑๑ เจ้าของร่วมจะต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่เกิดจากการใช้ประโยชน์ห้องชุดของตนไม่ระมัดระวังความเสียหายนั้น จะเกิดจากการกระทำของเจ้าของร่วมนั่นเองหรือจากผู้ใดประโยชน์อื่นๆ ในห้องชุดนั้น โดยไม่ต้องรับผิดชอบความเสียหายต่อทรัพย์สินส่วนกลาง และทรัพย์สินของห้องชุดข้างเคียง หรือห้องชุดชั้นบนชั้นล่าง อันเนื่องมาจากภาวการณ์เดิม ตกแตก หรือซ่อมแซมหนักไป หรือการเปลี่ยนแปลงเคลื่อนย้ายระบบสาธารณูปโภค และระบบป้องกันภัย หรือความเสียหายที่เกิดจากห้องชุดนั้นเป็นต้นเหตุ

ในกรณีที่ห้องชุดไม่มีผู้ได้อยู่อาศัย และมีเหตุอันควรสงสัยว่า มีสิ่งอันจะก่อให้เกิดความเสียหายแก่อาคารชุด หรือทรัพย์สินส่วนกลาง หรือทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของร่วมอื่น หรือเป็นสิ่งที่ต้องห้ามตามกฎหมาย เจ้าของร่วมยินยอมให้ผู้จัดการเข้าไปในห้องชุดนั้นได้ เพื่อป้องกันและระงับเหตุดังกล่าว

๑๕.๑๒ เจ้าของร่วมจะใช้ห้องชุดด้วยความสงบเรียบร้อย ไม่ทำการเปิดเครื่องรับวิทยุ เครื่องรับโทรทัศน์ เครื่องเล่นเทป หรือเครื่องเล่นจานเสียง หรือเครื่องเสียงใด และ/หรือ ไม่ส่งเสียงดังเกินกว่าเหตุ อันเป็นการรบกวนผู้อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับห้องชุด หรือบริเวณห้องชุดนั้นๆ

๑๕.๑๓ ห้ามใช้เตาแก๊ส เตาถ่าน ในการประกอบอาหารในห้องชุด

๑๕.๑๔ เจ้าของร่วมจะต้องปฏิบัติตามระเบียบ หรือข้อห้ามต่างๆ ที่เกี่ยวกับการรักษาความปลอดภัยอย่างเคร่งครัด รวมถึงเงื่อนไข และข้อห้ามต่างๆ ตามที่บริษัทประกันภัยได้กำหนด และจะไม่กระทำการใดๆ อันเป็นเหตุรบกวนขัดขวางการปฏิบัติงาน หรือการใช้สิทธิของนิติบุคคลอาคารชุด หรือเจ้าของร่วมอื่นๆ ในทรัพย์สินส่วนบุคคล หรือทรัพย์สินส่วนกลาง

๑๕.๑๕ เพื่อรักษาความปลอดภัย และดูแลความสงบเรียบร้อยแก่ผู้อยู่อาศัยในห้องชุดและอาคารชุด เจ้าของร่วมจะต้องแจ้ง ชื่อ นามสกุล อายุ ของผู้ที่อยู่อาศัยในห้องชุดให้ผู้จัดการทราบเพื่อจดทะเบียนสำมะโนครัว หรือเพื่อจัดแจ้งรายละเอียดลงในสมุดทะเบียนผู้พักอาศัยในอาคารชุด

สำหรับลูกจ้างพนักงานขับรถยนต์ของเจ้าของร่วม หรือผู้อาศัยในห้องชุด เจ้าของร่วมต้องให้รายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับ ชื่อ นามสกุล อายุ สถานะของบุคคลดังกล่าว แก่ผู้จัดการเพื่อการออกบัตรอนุญาตให้เข้าออก บริเวณอาคารชุดด้วย

ข้อ ๑๖. การใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง



เจ้าของร่วม หรือผู้ใช้ประโยชน์มีสิทธิที่จะใช้สอยทรัพย์สินส่วนกลางต่างๆ ภายในอาคารชุดตามสภาพอันถูกต้อง  
เหมาะสมของทรัพย์สินส่วนกลางนั้น ทั้งนี้ภายใต้ระเบียบข้อบังคับ ดังต่อไปนี้

- ๑๖.๑ เจ้าของร่วมจะต้องใช้ทรัพย์สินส่วนกลางต่างๆ โดยสงบไม่ก่อให้เกิดความสกปรก เจ็บตรอน ไร้ค่า ทุก  
ขวาง รบกวนการปฏิบัติงาน หรือการใช้สิทธิของนิติบุคคลอาคารชุด หรือเจ้าของร่วมอื่นในทรัพย์สิน  
ส่วนกลาง หรือทรัพย์สินส่วนบุคคล
- ๑๖.๒ การติดตั้ง หรือเชื่อมต่อ เชื่อมโยง มีเตอร์น้ำประปา มีเตอร์ไฟฟ้า ท่อน้ำเสีย สายไฟฟ้า สายโทรศัพท์  
หรืออุปกรณ์อื่นๆ จากทรัพย์สินส่วนบุคคล หรือห้องชุดแต่ละห้องเข้ากับทรัพย์สินส่วนกลางนั้น ให้เป็นสิทธิ  
และหน้าที่โดยเด็ดขาดของนิติบุคคลอาคารชุดแต่ผู้เดียว เจ้าของร่วมจะทำการติดตั้งเชื่อมต่อ หรือ  
เชื่อมโยงดังกล่าวโดยพลการมิได้
- ๑๖.๓ นิติบุคคลอาคารชุด โดยผู้จัดการทรงไว้ซึ่งสิทธิในการดำเนินการ ติดหรืออบบริการน้ำประปา ไฟฟ้า  
ส่วนกลาง โทรศัพท์ และ/หรือ การบริการในทรัพย์สินส่วนกลางอื่นๆ ซึ่งนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้ให้บริการ  
โดยตรงแก่เจ้าของร่วมใดๆ ซึ่งไม่ชำระเงินกองทุน และ/หรือ ค่าใช้จ่ายตามส่วนของตนภายในกำหนด  
หรือละเมิดกฎหมายหรือข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดอันเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายต่อนิติบุคคล  
อาคารชุดหรือต่อเจ้าของร่วมอื่นๆ ทั้งนี้เจ้าของร่วมยอมสละสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ อีกทั้งต้อง  
รับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดจากระบบ และ/หรือ ติดตั้งอุปกรณ์ดังกล่าวข้างต้นด้วย
- ๑๖.๔ ที่จอดรถ เป็นพื้นที่ส่วนกลาง เป็นที่สำหรับติดตั้งอุปกรณ์ต่างๆ เพื่อสะดวก จึงห้ามเจ้าของร่วม หรือ  
ผู้ใดที่ไม่มีส่วนเกี่ยวข้อง และได้รับอนุญาตจากผู้จัดการเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าว
- ๑๖.๕ มาตรการเพื่อความปลอดภัย นิติบุคคลอาคารชุดได้จัดให้มีประตูล็อกอัตโนมัติ จะเปิดได้  
เฉพาะผู้มีบัตรอนุญาตเท่านั้น รวมทั้งเพื่อความปลอดภัยระเบียบเรียบร้อยในการจอดรถของเจ้าของร่วม นิติ  
บุคคลอาคารชุดได้จัดให้มีที่จอดรถใต้อาคาร โดยจะอนุญาตให้รถเข้า-ออกได้เฉพาะผู้มีบัตรอนุญาต  
เท่านั้น โดยจะมอบบัตรอนุญาต เข้า - ออก และจอดรถขึ้น-ลงของอาคารชุด ทั้งนี้ ให้ปฏิบัติตามระเบียบ  
และเงื่อนไขของนิติบุคคลอาคารชุด โดยระเบียบวิธีการให้เป็นไปตามที่ผู้จัดการจะกำหนด
- ๑๖.๖ เพื่อให้การใช้ทรัพย์สินส่วนกลางเป็นไปอย่างมีระเบียบเรียบร้อย ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของ  
คณะกรรมการ หรือที่ประชุมใหญ่มีอำนาจที่จะกำหนดกฎเกณฑ์และระเบียบเพิ่มเติมเกี่ยวกับการใช้  
ทรัพย์สินส่วนกลางที่พิจารณาเห็นสมควรได้เป็นครั้งคราวตามความเหมาะสม โดยเปิดเผยทำให้ทราบ  
และให้เจ้าของร่วม ผู้อาศัยในทรัพย์สินส่วนกลาง ตลอดจนบริวารและบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องปฏิบัติตามทุก  
ประการ

#### ข้อ ๑๗: ความรับผิดชอบ

ในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง และ/หรือ ทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของร่วมนั้น เจ้าของร่วมทุกคนจะปฏิบัติ  
ตามข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด และกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดอย่างเคร่งครัด หากเจ้าของร่วมรายใดใช้  
ทรัพย์สินดังกล่าว จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลอื่นแล้วเจ้าของร่วมผู้ก่อให้เกิดความเสียหายนั้น  
จะต้องดำเนินการแก้ไขให้กลับคืนสู่สภาพเดิมภายในกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดการจะกำหนดและ/หรือ  
ชุดใช้ค่าเสียหายให้แก่บุคคลผู้ได้รับความเสียหาย หากเจ้าของร่วมผู้ก่อให้เกิดความเสียหายไม่  
ดำเนินการดังกล่าวภายในเวลาที่กำหนดแล้ว ผู้จัดการมีสิทธิที่จะเข้าดำเนินการจัดการซ่อมแซมให้  
กลับคืนสู่สภาพเดิม และ/หรือชุดใช้ค่าเสียหายให้แก่บุคคลผู้ได้รับความเสียหายโดยที่เจ้าของร่วมนั้น  
จะต้องชดเชยหรือออกค่าใช้จ่ายทั้งสิ้นคืนให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด

อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลางของเจ้าของร่วมแต่ละห้องชุด

ข้อ ๑๘. อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลางของเจ้าของร่วมแต่ละรายนั้น ให้เป็นไปตามรายละเอียดที่กำหนดใช้ท้ายข้อบังคับฉบับนี้ (เอกสารแนบท้าย) ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของข้อบังคับนี้

หมวดที่ ๘

การเรียกประชุมใหญ่ และวิธีการประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม

ข้อ ๑๙. การเรียกประชุมใหญ่ และวิธีการประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม

๑๙.๑ ผู้จัดการเป็นผู้เรียกประชุมใหญ่เจ้าของร่วมครั้งแรก ภายใน ๖ เดือน นับแต่วันที่ได้จดทะเบียนอาคารชุด เพื่อตั้งคณะกรรมการและพิจารณาให้ความเห็นชอบข้อบังคับและผู้จัดการที่จดทะเบียนตามที่ได้ยื่นขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไว้แล้ว

ในกรณีที่ที่ประชุมใหญ่สามัญไม่เห็นชอบกับข้อบังคับหรือผู้จัดการตามวรรคหนึ่ง ให้ที่ประชุมใหญ่สามัญพิจารณาแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงข้อบังคับหรือถอดถอนและแต่งตั้งผู้จัดการด้วย

๑๙.๒ บุคคลต่อไปนี้ไม่มีสิทธิในการเรียกประชุมใหญ่วิสามัญ

๑๙.๒.๑ ผู้จัดการ

๑๙.๒.๒ เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าร้อยละ ๒๐ ของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมดลงลายมือชื่อทำหนังสือหรือจดหมายเป็นต้นการประชุมต่อคณะกรรมการ ในการนี้ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมภายใน ๓๕ วันนับแต่วันรับคำร้องขอ ถ้าคณะกรรมการมิได้จัดให้มีการประชุมภายในกำหนดเวลาดังกล่าว เจ้าของร่วมตามจำนวนข้างต้นมีสิทธิจัดให้มีการประชุมใหญ่วิสามัญเองได้ โดยให้แต่งตั้งตัวแทนคนหนึ่งเพื่อออกหนังสือเรียกประชุม

๑๙.๒.๓ คณะกรรมการโดยมติเกินกว่ากึ่งหนึ่งของที่ประชุมคณะกรรมการ

๑๙.๓ ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญปีละ ๑ ครั้ง ภายใน ๑๒๐ วันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อพิจารณาอนุมัติงบดุล รายงานประจำปี แต่งตั้งผู้สอบบัญชีและพิจารณาเรื่องอื่น ๆ

ข้อ ๒๐. การเรียกประชุมใหญ่เจ้าของร่วม จะต้องมีการบอกกล่าวล่วงหน้าโดยทำเป็นหนังสือส่งให้แก่เจ้าของร่วม ณ มุมี่สถานเจ้าของร่วม หรือให้แก่บุคคลใดที่มีอายุเกิน ๒๐ ปี ซึ่งอยู่ในหรือทำงานในบ้านเรือนหรือสำนักงานที่ปรากฏว่าเป็นของเจ้าของร่วมนั้น หรือส่งทางไปรษณีย์ไปยังเจ้าของร่วม ณ สถานที่ตามที่ปรากฏในทะเบียนรายชื่อ และที่อยู่ของเจ้าของร่วม โดยระบุ สถานที่ วัน เวลา ที่ประชุม และระเบียบวาระที่จะประชุมนั้นด้วยและเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดและจัดส่งให้เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่า ๗ วันก่อนวันประชุม

ถ้าบอกกล่าวถึงไปทางไปรษณีย์ที่เป็นหนังสือจากที่ส่งโดยถูกต้องแล้วนั้น ให้ถือว่าได้รับแล้วในเวลาที่ได้รับในการส่งไปรษณีย์ตามปกติ

ข้อ ๒๑. กิจการที่จะประชุมในที่ประชุมใหญ่ จะกระทำได้ตามระเบียบวาระตามที่ได้แสดงความสามารถส่งไว้ในคำบอกกล่าวเท่านั้น

ข้อ ๒๒. ในการประชุมใหญ่เจ้าของร่วม เจ้าของร่วมทุกคนมีสิทธิเข้าร่วมประชุม การประชุมใหญ่ทุกครั้งต้องมีผู้มาประชุม ซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ ของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

ข้อ ๒๓. ในการประชุมใหญ่ การลงคะแนนเสียงให้เจ้าของร่วมแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลางที่ดินมี

ข้อ ๒๔. ถ้าเจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่งมีคะแนนเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด ให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้นั้นลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของบรรดาเจ้าของร่วมอื่นๆ รวมกัน และในการลงมติใดๆ หากมีคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมมีคะแนนเสียงอีกหนึ่งเสียงเพื่อชี้ขาด

ในกรณีที่ข้อบังคับกำหนดให้เจ้าของร่วมเพียงบางคน ต้องเสียค่าใช้จ่ายในกรณีใดโดยเฉพาะ ให้เจ้าของร่วมเหล่านี้เท่านั้นมีส่วนออกเสียงในมติที่เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการนั้น โดยแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุดตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ แต่ทั้งนี้ไม่บังคับว่าจะต้องไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

ข้อ ๒๕. ในการประชุมใหญ่ครั้งใด ๆ หากเจ้าของร่วมหรือผู้รับมอบอำนาจมาประชุม ไม่ครบองค์ประชุมภายในเวลาหนึ่งชั่วโมงหลังจากเวลาที่กำหนดไว้ ให้ประธานเลื่อนการประชุมไป และให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันประชุมครั้งที่เลื่อนไป และการประชุมที่กำหนดให้ใหม่นี้ แม้ว่าจะมีเจ้าของร่วม หรือผู้รับมอบอำนาจมาประชุม ไม่ครบองค์ประชุมก็ให้อำนาจ ครบองค์ประชุม แต่ในการประชุมครั้งใหม่ซึ่งได้เลื่อนมานั้น มิให้ปรึกษาถือการอื่นใดนอกเหนือไปจากที่กล่าวมาในการเรียกประชุมครั้งก่อน และให้ออกเสียงลงมติตามจำนวนเสียงข้างมากของผู้เข้าประชุม

ข้อ ๒๖. ในการประชุมใหญ่ให้ประธานคณะกรรมการเป็นประธานในที่ประชุม ถ้าประธานคณะกรรมการไม่มาเข้าประชุมจนล่วงเวลาหนึ่งชั่วโมงแล้วสามสิบนาทีหรือไม่ว่าจะปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้รองประธานกรรมการเป็นประธานในที่ประชุม ถ้าไม่มีรองประธานกรรมการหรือมีแต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ที่ประชุมแต่งตั้งกรรมการท่านใดท่านหนึ่งจากคณะกรรมการหรือเจ้าของร่วมท่านใดท่านหนึ่งแล้วแต่กรณีขึ้นเป็นประธานในที่ประชุมเฉพาะการประชุมครั้งนั้น

ข้อ ๒๗. ประธานในที่ประชุม จะเลื่อนการประชุมใหญ่ใดๆ ไม่เป็นเวลาอื่นโดยความยินยอมของที่ประชุมก็ได้ แต่ในที่ประชุมซึ่งเลื่อนมานั้นมิให้ปรึกษาในกิจการใดนอกไปจากที่อ้างมาแต่วันประชุมครั้งก่อน

ข้อ ๒๘. เจ้าของร่วมอาจจะมอบอำนาจให้ผู้อื่นออกเสียงแทนตนได้ โดยทำเป็นหนังสือมอบอำนาจ และไม่ได้ยื่นต่อผู้เป็นประธาน ตั้งแต่เมื่อเริ่มหรือก่อนเริ่มประชุมครั้งนั้น

หนังสือมอบอำนาจนี้จะต้องลงวันที่ และลายมือชื่อเจ้าของร่วม และมีรายการดังต่อไปนี้

- (ก) คณะแผนเสียง ซึ่งผู้มอบอำนาจนั้นมี
- (ข) ชื่อผู้รับมอบอำนาจ
- (ค) ตั้งผู้รับมอบอำนาจเพื่อการประชุมคราวใด หรือเพื่อระยะเวลาเพียงใด
- (ง) เลขที่ห้องชุดที่ถือกรรมสิทธิ์

ผู้รับมอบอำนาจคนหนึ่ง จะรับมอบอำนาจให้ออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่งเกิน ๓ ห้องชุดมิได้

๒๘.๑ บุคคลดังต่อไปนี้จะมีอำนาจให้ให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วมมิได้

- ๒๘.๑.๑ กรรมการและคู่สมรสของกรรมการผู้จัดการและคู่สมรสของผู้จัดการ
- ๒๘.๑.๒ พนักงานหรือลูกจ้างของนิติบุคคลอาคารชุดหรือของผู้รับจ้างของนิติบุคคลอาคารชุด
- ๒๘.๑.๓ พนักงานหรือลูกจ้างของผู้จัดการ ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล
- ๒๘.๑.๔ ผู้จัดการ และคู่สมรสของผู้จัดการจะเป็นประธานในที่ประชุม หรือรับมอบอำนาจให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วมคนใดมิได้

ในกรณีมีข้อโต้แย้งใดๆ เกิดขึ้นเกี่ยวกับเรื่องการเรียกประชุมใหญ่ และหรือ วิธีการประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม ที่ข้อบังคับไม่ได้กำหนดไว้ให้นำบทบัญญัติของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาบังคับใช้เท่าที่ไม่ขัดกับข้อบังคับนี้

ข้อ ๒๙. ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีอำนาจหน้าที่พิจารณา และลงมติเรื่องต่างๆ ดังนี้

- ๒๙.๑ มติที่ติดังได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม

- ๒๙.๑.๑ การอนุมัติ และค่าธรรมเนียมอำนาจในเรื่องเกี่ยวกับการเงิน
- ๒๙.๑.๒ การอนุมัติงบประมาณประจำปี ในการดำเนินงานของนิติบุคคลอาคารชุด
- ๒๙.๑.๓ การรับรองบัญชี และรายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งผ่าน  
การตรวจสอบ และรับรองจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว
- ๒๙.๑.๔ การแต่งตั้งผู้ตรวจสอบบัญชี และกำหนดค่าตอบแทน
- ๒๙.๑.๕ การแต่งตั้งและถอดถอนกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด
- ๒๙.๑.๖ มติอื่นๆ เว้นแต่ข้อบังคับนี้จะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น
- ๒๙.๒ มติที่ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของเจ้าของร่วมทั้งหมด
- ๒๙.๒.๑ การอนุญาตให้เจ้าของร่วมคนหนึ่งทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลงหรือต่อ  
เติมห้องชุดของตนเอง ที่มีผลต่อทรัพย์สินส่วนกลาง หรือลักษณะภายนอกของอาคาร โดย  
ค่าใช้จ่ายของผู้ผู้นั้นเอง
- ๒๙.๒.๒ การซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือรับ การให้อสังหาริมทรัพย์ที่มีภาระติดพันเป็นทรัพย์สิน  
ส่วนกลาง
- ๒๙.๒.๓ การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์
- ๒๙.๒.๔ การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
- ๒๙.๒.๕ การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับข้อ ๙
- ๒๙.๒.๖ การก่อสร้างอื่นเป็นการเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมหรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง
- ๒๙.๒.๗ การจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง
- ถ้าเจ้าของร่วมมาประชุมมีจำนวนไม่พอที่จะถือเป็นเสียงข้างมากตาม บรรทัดหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่  
ภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน การประชุมครั้งใหม่นี้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า  
หนึ่งในสามของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด
- ๒๙.๓ มติที่ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด
- ๒๙.๓.๑ การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ
- ๒๙.๓.๒ การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทน

#### หมวดที่ ๙

#### คณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ ๓๐. ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมจะมีมติแต่งตั้งคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งประกอบไปด้วย  
กรรมการไม่น้อยกว่า ๓ คนแต่ไม่เกิน ๙ คนซึ่งแต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม

ในการนี้มิใช่อำนาจใดๆ เกิดขึ้นและข้อบังคับเกี่ยวกับเรื่องคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคล  
อาคารชุดไม่ได้กำหนดไว้ให้นำบทบัญญัติของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือพระราชบัญญัติอาคาร  
ชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาบังคับใช้เท่าที่ไม่ขัดกับข้อบังคับนี้

ความในข้อนี้ มิให้บังคับใช้กับการแต่งตั้งคณะกรรมการในครั้งแรก ( ก่อนที่จะมีการประชุมใหญ่ครั้งแรก)

ข้อ ๓๑. ให้คณะกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งจากมติที่ประชุมใหญ่ เลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานคณะกรรมการและจะ  
เลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นรองประธานกรรมการก็ได้ และให้ผู้จัดการทำหน้าที่เลขานุการของคณะกรรมการ

ข้อ ๓๒. บุคคลดังต่อไปนี้ไม่มีสิทธิได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ

๓๒.๑ เจ้าของร่วม หรือคู่สมรส โดยชอบด้วยกฎหมายของเจ้าของร่วม(คนใดคนหนึ่ง)



๓๒.๒ ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้นับมาด หรือผู้พิทักษ์ ในกรณีนี้เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถแล้วแต่กรณี

๓๒.๓ ผู้แทนของนิติบุคคลจำนวนหนึ่งคนเป็นกรณีนี้คือบุคคลเป็นเจ้าของร่วม ในกรณีที่ห้องชุดได้มีผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของร่วมหลายคนให้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการจำนวนหนึ่งคน

การแต่งตั้งกรรมการ ให้ผู้จัดการนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน ๓๐ วันนับแต่วันที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

ข้อ ๓๒. ทวิ บุคคลซึ่งจะได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามดังต่อไปนี้

(๑) ผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

(๒) เคยถูกที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการ หรือถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการ เพราะเหตุทุจริตหรือมีความประพฤติเสื่อมเสียหรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี

(๓) เคยถูกไล่ออก ปลดออกหรือให้ออกจากการทวงถามหนี้หรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชนฐานทุจริตต่อหน้าที่

(๔) เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิด ลหุโทษ

(๕) มีประวัติหรือเคยดำรงตำแหน่งกลางตั้งแต่ ๒ เดือน หรือ ๒ งวดติดต่อกันขึ้นไป

ข้อ ๓๓. ให้มีการประชุมคณะกรรมการอย่างน้อย ๒ เดือนต่อครั้ง และในการประชุมกรรมการทุกครั้งจะต้องมีกรรมการประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดจึงจะครบองค์ประชุม และให้กรรมการที่มาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งคนใดเป็นประธานที่ประชุม

ข้อ ๓๔. การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมคณะกรรมการ ให้ถือเสียงข้างมากของที่ประชุมเป็นมติของที่ประชุมคณะกรรมการ ห้ามมิให้กรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมออกเสียงลงมติ เว้นแต่ในกรณีที่คะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมเป็นผู้ชี้ขาดกรรมการหนึ่งท่านให้ถือคะแนนเสียงหนึ่งเสียง

ข้อ ๓๕. คณะกรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละไม่เกิน ๒ ปี และเมื่อครบวาระการดำรงตำแหน่งให้ที่ประชุมใหญ่แต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นใหม่

๓๕.๑ คณะกรรมการจะพ้นจากตำแหน่งเมื่อถึงกำหนดออกตามวาระ แต่ให้คณะกรรมการรักษาการในตำแหน่งต่อไปจนกว่าคณะกรรมการชุดใหม่เข้ารับหน้าที่

๓๕.๒ กรรมการที่ออกไปอาจได้รับแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งอีกครั้งก็ได้ แต่จะดำรงตำแหน่งเกินสองวาระติดต่อกันไม่ได้ เว้นแต่ไม่อาจหาบุคคลอื่นมาดำรงตำแหน่งแทนได้

๓๕.๓ การแต่งตั้งกรรมการให้ผู้จัดการนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน ๓๐ วันนับแต่วันที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

ข้อ ๓๖. ในกรณีที่กรรมการพ้นจากตำแหน่ง และคณะกรรมการเหลืออยู่ไม่ถึง ๔ คนให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมใหญ่วิสามัญเพื่อเลือกคณะกรรมการแทนภายใน ๖๐ วัน นับจากวันที่ตำแหน่งว่างลง แต่วาระของกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งจะต้องเหลืออยู่ไม่ต่ำกว่า ๓ เดือน บุคคลซึ่งได้รับเลือกเข้าเป็นกรรมการแทนตามวรรคแรกนั้น จะอยู่ในตำแหน่งได้เพียงเท่าวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งเท่านั้น

ข้อ ๓๗. หากตำแหน่งในคณะกรรมการว่างลงโดยเหตุใดๆ เว้นแต่การออกตามวาระ คณะกรรมการจะเรียกประชุมใหญ่วิสามัญ เพื่อแต่งตั้งบุคคลหนึ่งบุคคลใดที่มีคุณสมบัติตามข้อ ๓๒. และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามข้อ ๓๒. ทวิ เป็นกรรมการแทนหรือไม่ก็ได้ แต่บุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นแทนนั้น จะอยู่ในตำแหน่งได้เพียงเท่าระยะเวลาที่เหลืออยู่ของกรรมการซึ่งคนเข้าแทน

ข้อ ๓๘. กรรมการจะพ้นจากตำแหน่งจากการออกความวาระ มีดังนี้

- ๓๘.๑ ตาย
- ๓๘.๒ ลาออก โดยแสดงความจำนงเป็นลายลักษณ์อักษรต่อประธานคณะกรรมการ
- ๓๘.๓ ขาดคุณสมบัติตามข้อ ๓๒. หรือมีลักษณะต้องห้ามตามข้อ ๓๒. ทั่วไป
- ๓๘.๔ ถูกฟ้อง หรือ ได้รับการลงโทษในคดีอาญา อันมีโทษจำคุกตลอดชีวิต หรือความผิดที่ได้กระทำโดยประมาท
- ๓๘.๕ ตกเป็นคนวิกลจริต หรือถูกศาลสั่งให้พ้นคนไร้ความสามารถ หรือเสมือนไร้ความสามารถ
- ๓๘.๖ เป็นผู้มีหนี้สินล้นพ้นตัว หรือต้องคำพิพากษาให้เป็นบุคคลล้มละลาย
- ๓๘.๗ ที่ประชุมใหญ่มีมติให้ถอดถอนออกจากตำแหน่ง ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม
- ๓๘.๘ เคยถูกที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการหรือถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริตหรือมีความประพฤติเสื่อมเสียหรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี
- ๓๘.๙ เคยถูกไล่ออก ปลดออกหรือให้ออกจากการจ้างงานของรัฐหรือเอกชนตามกฎหมายว่าจ้าง

ข้อ ๓๙. คณะกรรมการที่มีอำนาจหน้าที่ ดังนี้

- ๓๙.๑ กำหนดนโยบายให้ผู้จัดการนำไปปฏิบัติ หรือดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทั้งนี้โดยไม่ขัดต่อข้อบังคับและกฎหมาย
- ๓๙.๒ ควบคุมดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการ ให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ ภายใต้ขอบอำนาจของวัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทบุคคลอาคารชุด และตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ตลอดจนให้คำแนะนำแก่ผู้จัดการในการออกกฎหมายระเบียบคำสั่งที่ใช้ในอาคารชุดตามข้อบังคับนี้
- ๓๙.๓ มีอำนาจ และหน้าที่อนุมัติค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น และค่าใช้จ่ายที่เกินจากงบที่ตั้งไว้ ซึ่งได้พิจารณาแล้วเห็นว่ามีความจำเป็นต่อการบริหารงานอาคารชุด
- ๓๙.๔ อนุมัติเกี่ยวกับการเงินตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมจะมอบหมาย
- ๓๙.๕ กำหนดกิจกรรมใดอันจะก่อให้เกิดความสามัคคี สุขภาพ พลานามัย และสภาพหน้าที่ดีในระหว่างผู้อยู่อาศัย
- ๓๙.๖ มีอำนาจพิจารณาวินิจฉัยเรื่องราว คำร้องขอ ปัญหาข้อขัดแย้งต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในอาคารชุด และ/หรือนำเสนอให้ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมรับทราบ หรือลงมติในกรณีที่สำคัญต้องให้ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมลงมติ
- ๓๙.๗ มีอำนาจพิจารณาชี้ขาดการกระทำใด ๆ ของเจ้าของร่วมหรือบุคคลใดต่อทรัพย์สินส่วนบุคคล อันจะเป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้างตงตามขึ้นตง การป้องกัน ความเสียหายต่ออาคารชุด หรือการอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ หรือประกาศใด ๆ ของเจ้าของร่วม อันจะมีผลต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคาร หรือการก่อสร้างใดๆ อันจะเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรืออุปกรณ์ทรัพย์สินส่วนกลาง หรือการกระทำใด ๆ ของเจ้าของร่วม หรือบุคคลใด ๆ อันเป็นการฝ่าฝืนข้อบังคับ หรือกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด
- ๓๙.๘ แต่งตั้งกรรมการคนหนึ่งขึ้นทำหน้าที่เป็นผู้จัดการในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการหรือผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้เกิน ๗ วัน
- ๓๙.๙ จัดประชุมคณะกรรมการหนึ่งครั้งในทุก ๖ เดือนเป็นอย่างน้อย
- ๓๙.๑๐ หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ข้อ ๔๐. การประชุมของคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด

- ๔๐.๑ ให้ประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุมคณะกรรมการและในกรณีที่กรรมการตั้งแต่ ๒ คนขึ้นไปร้องขอให้เรียกประชุมคณะกรรมการ ให้ประธานกรรมการกำหนดวันประชุมภายใน ๗ วันนับแต่วันที่ได้รับการร้องขอ
- ๔๐.๒ ให้ประธานคณะกรรมการเป็นประธานที่ประชุมของคณะกรรมการโดยตำแหน่ง หากประธานคณะกรรมการไม่อยู่ในที่ประชุม หรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้รองประธานกรรมการเป็นประธานในที่ประชุม ถ้าไม่มีรองประธานหรือมีแต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ที่ประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม
- ๔๐.๓ ในการประชุมคณะกรรมการครั้งใด ๆ ต้องมีการเข้าร่วมประชุม ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะครบองค์ประชุม ถ้าการประชุมครั้งใดไม่ครบองค์ประชุม ให้เลื่อนการประชุมโดยแจ้งกำหนดวัน และเวลาประชุมที่จะเลื่อนไปให้ที่ประชุมทราบ
- ๔๐.๔ มติของที่ประชุมคณะกรรมการ ต้องได้รับเสียงข้างมากของที่ประชุมซึ่งครบองค์ประชุม และให้ถือว่าเป็นมติของที่ประชุมคณะกรรมการทั้งคณะ ในกรณีที่เสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมเป็นผู้ชี้ขาด
- ๔๐.๕ กรรมการไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามมติของเจ้าของร่วมหรือมติของคณะกรรมการ ภายใต้ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดนี้ เว้นแต่ปรากฏว่า ได้กระทำไปโดยทุจริต เล็ดลอดก่อให้เกิดความเสียหายหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง

ข้อ ๔๑. การแต่งตั้งคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ครั้งแรกที่จัดทะเบียนนิติบุคคลตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดนั้น บริษัท พระยาพาณิชยทรัพย์หรือเพอร์ดี จำกัด จะแต่งตั้งเจ้าของร่วมที่เหมาะสมเข้าเป็นคณะกรรมการ และให้มีวาระการดำรงตำแหน่งไปจนกว่าที่ประชุมใหญ่จะได้แต่งตั้งคณะกรรมการชุดใหม่ขึ้นตามที่ระบุไว้ในข้อบังคับ เพื่อดำเนินงานต่อจากคณะกรรมการเดิม และคณะกรรมการชุดใหม่ได้เข้ารับมอบหน้าที่จากคณะกรรมการเดิมเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

เมื่อได้จัดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ในการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรก ให้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นทันที

## หมวดที่ ๑๐

### ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และอำนาจหน้าที่

ข้อ ๔๒. การแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องได้รับการแต่งตั้งโดยมติของที่ประชุมใหญ่ โดยได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ได้รับแต่งตั้งจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ ในกรณีที่แต่งตั้งนิติบุคคลเป็นผู้จัดการให้นิติบุคคลแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ และให้ผู้จัดการซึ่งได้รับแต่งตั้งนำหลักฐานหรือสัญญาจ้างไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน ๓๐ วันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

การแต่งตั้งผู้จัดการในวรรคก่อนนี้มีให้ใช้บังคับในการแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดครั้งแรกที่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดซึ่งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดครั้งแรกที่จดทะเบียนได้แก่ “บริษัท สยามมหานครพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด โดยมี นางสาวสิริ แสงสุรินทร์ เป็นผู้ดำเนินการแทน” ซึ่งจะดำรงตำแหน่งดังกล่าวจนกว่าจะได้มีการแต่งตั้งขึ้นใหม่โดยมติของที่ประชุมตามวาระแรก

ข้อ ๔๓. อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

- ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจหน้าที่ดำเนินการทั้งปวงของนิติบุคคลอาคารชุด ให้เป็นไปตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด ตามมติของคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ตามมติของที่ประชุมใหญ่ในทางอื่นจะทำให้เกิดประโยชน์ร่วมกันแก่นิติบุคคลอาคารชุด และเจ้าของร่วมทุกประการซึ่งรวมทั้งในข้อต่อไป
- ๕๓.๑ ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด หรือมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม หรือมติของคณะกรรมการ ทั้งนี้โดยไม่ขัดต่อข้อบังคับ
- ๕๓.๒ ในกรณีที่จำเป็นและรีบด่วน ให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเองจัดการในกิจการเพื่อความปลอดภัยของอาคารต่งเช่น วิทยุชุมชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง
- ๕๓.๓ เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด และมีอำนาจกระทำการใดๆ ในนามนิติบุคคลอาคารชุด และผูกพันนิติบุคคลอาคารชุดได้กับภายนอกอย่างทุกกฎหมาย ข้อบังคับ หรือมติของเจ้าของร่วมถ้าหากได้
- ๕๓.๔ กำหนดระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งนี้ต้องไม่ขัดต่อข้อบังคับ หรือพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑
- ๕๓.๕ มีอำนาจกระทำการต่างๆ ทั้งปวง เพื่อประโยชน์ในการจัดการ และดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง หรือให้บริการแก่เจ้าของร่วม เช่น การจัดซื้อ และจัดหาทรัพย์สินต่าง ๆ ที่จำเป็นในการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง ทั้งนี้โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ
- ๕๓.๖ เป็นผู้บังคับบัญชาควบคุมการปฏิบัติงานของพนักงานลูกจ้างของนิติบุคคลอาคารชุด ให้เป็นไปโดยเรียบร้อย
- ๕๓.๗ จัดให้มีการจัดทำ และเก็บรักษาสมุดจรรยาบรรณการประชุมซึ่งได้บันทึกมติของที่ประชุม รายงานประจำปี แสดงผลการดำเนินงานและบัญชี ตลอดจนการจัดทำ และเก็บรักษาบรรดาเอกสารและหลักฐานทางทะเบียนซึ่งรวมถึงเดิมของซึ่งมีลักษณะของอาคารชุด บัญชีรายรับ-รายจ่าย ตลอดจนงบประมาณประจำปี ข้อบังคับไว้ที่สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด
- ๕๓.๘ จัดเตรียมงบดุล และรายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานของนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อแสดงต่อที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมพร้อมกับการเสนอของบดุลและให้ส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้แก่เจ้าของร่วมก่อนวันนัดประชุมใหญ่ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ๗ วัน
- ๕๓.๙ มีอำนาจเรียกประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วม หรือเรียกประชุมใหญ่วิสามัญเจ้าของร่วม เมื่อมีเหตุจำเป็นจะต้องขอมติเจ้าของร่วมเพื่อดำเนินการต่อไป
- ๕๓.๑๐ อำนาจความสะดวกแก่คณะกรรมการในการจัดประชุมต่างๆ ตลอดจนจัดทำ และเก็บรักษาทะเบียนเจ้าของร่วม
- ๕๓.๑๑ อำนาจความสะดวกแก่ผู้ที่ได้รับมอบหมายจากที่ประชุมใหญ่ หรือคณะกรรมการให้ดำเนินงานตามที่ได้รับมอบหมาย
- ๕๓.๑๒ ใช้สิทธิของเจ้าของร่วมครอบครองไปถึงทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมด ในการเรียกร้องค่าเสียหายฟ้องร้องต่อคู่คดี ประนีประนอมยอมความ หรือมอบข้อพิพาทให้อนุญาตตุลาการพิจารณาในเรื่องที่เกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง หรือเรื่องอื่นที่เป็นประโยชน์ส่วนรวมของเจ้าของร่วม
- ๕๓.๑๓ ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ซึ่งได้กำหนดไว้ในกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด
- ๕๓.๑๔ ผู้จัดการต้องปฏิบัติกิจการในหน้าที่ด้วยตนเอง เว้นแต่กิจการซึ่งตามข้อบังคับหรือมติของที่ประชุมใหญ่ได้กำหนดไว้ว่ามอบหมายให้ผู้อื่นกระทำได้และต้องอยู่ปฏิบัติหน้าที่ตามเวลาที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ



- ๔๓.๑๕ จัดให้มีการทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำวันและติดประกาศให้เจ้าของร่วมทราบภายใน ๑๕ วันนับแต่วันสิ้นเดือนและต้องติดประกาศเป็นเวลาไม่น้อยกว่า ๑๕ วันต่อเนื่องกัน
- ๔๓.๑๖ พ้องบังคับชำระหนี้จากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๔๑ ภายใน ๖ เดือนขึ้นไป
- ๔๓.๑๗ จัดให้มีการดูแลความปลอดภัยหรือความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุด
- ๔๓.๑๘ จัดทำงบดุลอย่างน้อยหนึ่งครั้งในรอบสิบสองเดือน งบดุลต้องมีรายการแสดงจำนวนเงินทรัพย์สินและหนี้สินของนิติบุคคลอาคารชุดกับบัญชีรายรับรายจ่ายและต้องจัดทำให้ผู้สอบบัญชีตรวจสอบ แล้วนำเสนอเพื่ออนุมัติในที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมภายใน ๑๒๐ วันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชี

๔๓.๑๙ หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ข้อ ๔๔. ผู้จัดการมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ ๒ ปี และให้มีการเลือกตั้งผู้จัดการใหม่ภายใน ๙๐ วัน นับแต่วันครบวาระดำรงตำแหน่งดังกล่าว และให้นับข้อ ๓๗.๔ มาได้บังคับกรณีไม่มีผู้จัดการ จนกว่าจะได้มีการแต่งตั้งผู้จัดการคนใหม่ และผู้จัดการคนใหม่ได้รับมอบหน้าที่จากผู้จัดการคนเดิม

ผู้จัดการที่ออกไปตามวรรคก่อนนั้น อาจได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งต่อไปอีกก็ได้

ข้อ ๔๕. ผู้จัดการต้องมีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบห้าปีบริบูรณ์และไม่มีลักษณะต้องห้ามดังต่อไปนี้

- ๔๕.๑ เป็นบุคคลล้มละลาย
- ๔๕.๒ เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
- ๔๕.๓ เคยถูกไล่ออก ปลดออกหรือให้ออกจากการจ้างขององค์กรหรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน ตามทุจริตต่อหน้าที่
- ๔๕.๔ เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุกเว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ
- ๔๕.๕ เคยถูกถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริตหรือมีความประพฤติเสื่อมเสียหรือฉ้อฉลในอันดี
- ๔๕.๖ มีหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามข้อ ๙.

ข้อ ๔๕. ทวิ การพ้นจากตำแหน่งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด  
ผู้จัดการจะพ้นจากตำแหน่งในกรณีดังต่อไปนี้

- (๑) ครบวาระ
- (๒) ตาย หรือสิ้นสภาพการเป็นนิติบุคคล
- (๓) ลาออกโดยแสดงความจำนงค์เป็นหนังสือต่อประธานคณะกรรมการ
- (๔) ที่ประชุมใหญ่มีมติให้ถอดถอนออกจากตำแหน่ง ตามข้อบังคับ
- (๕) ถูกฟ้อง และลงโทษในคดีอาญา อันมีใช้ความผิดลหุโทษ หรือความผิดที่ได้กระทำโดยประมาท
- (๖) ตกเป็นคนวิกลจริต หรือถูกศาลสั่งให้เป็นคนไร้ความสามารถ หรือเป็นคนเสมือนไร้ความสามารถ
- (๗) ต้องคำพิพากษาให้เป็นบุคคลล้มละลาย
- (๘) ไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหรือกฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัตินี้หรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้างและที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอน
- (๙) มีหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘
- (๑๐) สิ้นสุดระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้าง

ข้อ ๔๖. ในการนี้ที่ผู้จัดการพ้นจากตำแหน่งโดยเหตุใดๆ เว้นแต่การพ้นจากตำแหน่งตามวาระ ให้คณะกรรมการแต่งตั้ง บุคคลหนึ่งในคณะกรรมกรขึ้นทำหน้าที่ผู้จัดการแทนชั่วคราวจนกว่าจะมีคนแต่งตั้งใหม่ ผู้จัดการชั่วคราวนั้นก็ ยังคงดำรงตำแหน่งกรรมการอยู่ด้วย และให้ผู้จัดการชั่วคราวนั้นเรียกประชุมใหญ่ เพื่อเลือกตั้งผู้จัดการให้เสร็จ ภายใน ๖๐ วัน นับแต่วันที่ตำแหน่งผู้จัดการว่างลง

ข้อ ๔๗. ความรับผิด ผู้จัดการไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ตามมติ ของที่ประชุมเจ้าของร่วม หรือมติของคณะกรรมการภายใต้ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดนี้ เว้นแต่ปรากฏว่าได้ กระทำไปโดยทุจริต หรือเจตนาก่อให้เกิดความเสียหาย หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องไม่ผูกพันตามสัญญาใดๆ เป็นการส่วนตัวซึ่งได้กระทำลงในนามนิติ บุคคลอาคารชุด หากได้กระทำภายในขอบอำนาจตามที่กำหนดในข้อบังคับ หรือทำไปเพื่อประโยชน์ส่วนร่วม

ข้อ ๔๘. คำว่าหนี้ของผู้จัดการ และคณะกรรมการ

ผู้จัดการและคณะกรรมการจะได้รับการคุ้มกัน และเบี้ยประชุมตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมกำหนดให้ การ ได้รับบำเหน็จ และเบี้ยประชุมดังกล่าว ไม่เป็นการเสื่อมเสียที่ผู้จัดการหรือคณะกรรมการจะปฏิบัติงานของนิติ บุคคลอาคารชุดในฐานะอื่นและรับบำเหน็จในฐานะอื่นนั้นหรือได้รับชดเชยค่าใช้สอยที่ได้จ่ายไปในกิจการของนิติบุคคล อาคารชุดหรือเพื่อประโยชน์ของนิติบุคคลอาคารชุด

หมวดที่ ๑๑  
การประกันภัย

ข้อ ๔๙. การจัดหาประกันภัย นิติบุคคลอาคารชุดจะจัดให้มี และคงไว้ตลอดไปซึ่งการประกันดังต่อไปนี้

๔๙.๑ การประกันความรับผิดชอบต่อบุคคลที่สาม (Third party liability insurance) เพื่อให้คุ้มครองถึงความเสียหายต่อร่างกายชีวิตและความเสียหายต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอกซึ่งเป็นผลจากการกระทำของนิติ บุคคลอาคารชุดคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เจ้าของ ร่วมหรือผู้ครอบครองห้องชุด รวมทั้งเจ้าหน้าที่ พนักงานหรือตัวแทนของบุคคลดังกล่าว ซึ่งได้กระทำกิจการ อันเกี่ยวข้องกับการให้บริการหรืออาคารชุด

๔๙.๒ การประกันความเสียหายทุกชนิด ( All Risks Policy ) และประกันภัยอื่นๆที่จำเป็นผู้จัดการโดยความ เห็นชอบของคณะกรรมการจะได้จัดสรรตามวัตถุประสงค์ต่อไป

ข้อ ๕๐. สิทธิและหน้าที่ของเจ้าของร่วมในการทำสัญญาประกันภัย

การประกันภัยในทรัพย์สินส่วนบุคคล หรือทรัพย์สินที่ปรับปรุงเพิ่มเติมภายในห้องชุดใดให้เป็นสิทธิของเจ้าของ ทรัพย์สินส่วนบุคคลหรือเจ้าของร่วมนั้นๆ ในการจัดให้มีการประกันภัยเพิ่มขึ้น เจ้าของร่วมอาจทำประกันความ รับผิดชอบต่อตนในความเสียหายของบุคคล หรือทรัพย์สินซึ่งเกิดขึ้นในห้องชุดนั้นๆ ได้ แต่เจ้าของร่วมจะต้อง ระบุไว้ในกรมธรรม์ประกันภัยที่ตนทำขึ้น ให้มีข้อความยกเว้นการรับช่วงสิทธิเพื่อเรียกร้องเอาแก่นิติบุคคลอาคาร ชุด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด คณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด พนักงานของนิติบุคคล อาคารชุด และเจ้าของร่วมอื่นๆ ทั้งการประกันภัยเช่นว่านี้จะต้องไม่กระทบ หรือทำให้ความรับผิดของผู้รับ ประกันภัยตามสัญญาที่นิติบุคคลอาคารชุดได้ทำขึ้นผลลดน้อยลง และในกรณีที่เกิดความเสียหายแก่ทรัพย์สินซึ่งนิติ บุคคลอาคารชุดเอาประกันไว้ แต่นิติบุคคลอาคารชุดได้รับค่าสินไหมทดแทนน้อยกว่าจำนวนที่พึงได้ตามสัญญา ประกันภัยที่นิติบุคคลอาคารชุดได้ทำขึ้น เนื่องมาแต่เหตุที่เจ้าของร่วมได้ทำการประกันภัยขึ้นเอง เจ้าของร่วม นั้นๆ จะต้องส่งมอบค่าสินไหมทดแทนที่ตนได้รับจากการทำการประกันภัยขึ้นเอง แก่นิติบุคคลอาคารชุดตาม

จำนวนที่ลดลงน้อยลงไปนั้น คำสันทนใหม่ทดแทนส่วนนี้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยความเห็นชอบของ คณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด จะได้จัดสรรตามวัตถุประสงค์ต่อไป

ข้อ ๕๑. การบอกกล่าวถึงการกำหนดค่าธรรมเนียมประกันภัย

ถ้าสามารถกระทำได้ กรมธรรม์ประกันภัยทั้งหลายที่นิติบุคคลอาคารชุดได้ทำขึ้นต้องมีข้อความกรมธรรม์ ประกันภัยนั้นๆ จะยังไม่ถูกยกเลิกจนกว่าจะได้รับการส่งค่าบอกกล่าวเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน ไปยังผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด หรือบุคคลอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งได้มีการส่งค่าบอกกล่าวนั้นจากผู้รับประกันภัย

ข้อ ๕๒. เบี้ยประกันภัย

เบี้ยประกันภัยสำหรับการประกันภัยที่นิติบุคคลอาคารชุดทำขึ้น และการประกันภัยอื่นใดที่คณะกรรมการจัดการ นิติบุคคลอาคารชุดเห็นสมควรเป็นหนี้ให้ถือกันเป็นค่าใช้จ่ายซึ่งเจ้าของร่วมจะต้องเฉลี่ยกันชำระตามอัตราส่วนแห่ง กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วมแต่ละรายดังรายละเอียดในเอกสารแนบท้ายข้อบังคับนี้

ข้อ ๕๓. คำสันทนใหม่ทดแทน

คำสันทนใหม่ทดแทนที่ได้รับ ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการควบคุมการจัดการ นิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้ใช้ในการก่อสร้างซ่อมแซมทรัพย์สินที่เสียหายขึ้นใหม่ หรือชำระตามเงื่อนไขที่ระบุใน ข้อบังคับนี้

ข้อ ๕๔. ตัวแทนกรมธรรม์ประกันภัย

ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีฐานะเป็นตัวแทนของผู้เอาประกันภัยตามที่จะระบุในกรมธรรม์ประกันภัย ที่นิติบุคคล อาคารชุดได้ทำไว้ คำสันทนใหม่ทดแทนทั้งหลายที่เกิดจากสัญญาประกันภัยดังกล่าวไว้ ให้ผู้จัดการนิติบุคคล อาคารชุดเป็นผู้มีอำนาจรับไว้ในฐานะตัวแทนของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งเป็นผู้รับผิดชอบนโยบายตามกรมธรรม์ ประกันภัยนั้นรวมทั้งมีอำนาจต่อรองคำสันทนใหม่ทดแทนตามที่จะระบุไว้ได้ ทั้งนี้ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดโดย ความเห็นชอบของคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้นำคำสันทนใหม่ทดแทนนั้น ไปเป็น ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมหรือทำให้ทรัพย์สินที่เอาประกันภัยนั้นกลับคืน

ข้อ ๕๕. อำนาจหน้าที่ของตัวแทน

เงินแต่ละค่าหนดไว้ในหมวดนี้เป็นประการอื่นๆ ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดโดยความเห็นชอบของ คณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด และโดยการกระทำการแทนนิติบุคคลอาคารชุด และเจ้าของ ร่วมทั้งหมดมีอำนาจในการตกลงเรื่องคำสันทนใหม่ทดแทนการลดละสิทธิตามสัญญา การบอกเลิก หรือการแก้ไข เปลี่ยนแปลงในการประกันภัยทั้งหลายนั้นส่วนคู่ฉบับ หรือหนังสือกรมธรรม์ประกันภัยของสัญญาประกันภัย และ สัญญาประกันภัยอื่นๆ นั้นให้เก็บรักษาไว้กับผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ ๕๖. การพิจารณาบทลงโทษการประกันภัยประจำปี

คณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องพิจารณาบทลงโทษการประกันภัยที่นิติบุคคลอาคาร ชุดได้ทำขึ้นอย่างน้อยครั้งหนึ่งในทุกรอบระยะเวลา ๑๒ เดือน

หมวดที่ ๑๖

อาคารชุดเสียหายทั้งหมดหรือบางส่วน

ข้อ ๕๗. เมื่อเกิดความเสียหายแก่อาคารชุดให้ดำเนินการตามกรณีต่อไปนี้

๕๗.๑ ในกรณีอาคารชุดเสียหายทั้งหมด หรือเป็นบางส่วน แต่เกินครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ถ้า เจ้าของร่วมมีมติโดยคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมดว่าให้

ก่อสร้าง หรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้น ก็ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการก่อสร้าง หรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายให้คืนดี

๕๗.๒ ในกรณีอาคารชุดเสียหายเป็นบางส่วน แต่มีผลหรือเครื่องใช้ของจำนวนห้องชุดทั้งหมดถ้าส่วนใหญ่ของเจ้าของห้องชุดที่เสียหายมีมติให้ก่อสร้าง หรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้นให้นิติบุคคลอาคารชุดก่อสร้าง หรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายให้คืนดี

๕๗.๓ ในกรณีการเงินประกันภัยตามหมวดที่ ๑๑ ไม่เพียงพอหรือการประกันภัยไม่ครอบคลุมถึงค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง หรือซ่อมแซมอาคารที่เสียหายแล้วให้เจ้าของร่วมทุกคนในอาคารชุดเฉลี่ยชดเชยออกตามอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลางที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง หรือซ่อมแซมส่วนกลาง ส่วนค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง หรือซ่อมแซมที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินส่วนบุคคลให้ตกเป็นภาระของเจ้าของห้องชุดที่เสียหายนั้น

๕๗.๔ ถ้ามีมติไม่ก่อสร้าง หรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายตาม ๕๗.๑ หรือตาม ๕๗.๒ เจ้าของร่วมซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินส่วนบุคคลที่เสียหาย หรือถูกทำลายนั้น พหุมติหรือในทรัพย์สินกลางทั้งหมด ในกรณีนี้ถ้าเงินประกันที่ได้ทำเอาไว้ตามหมวดที่ ๑๑ ไม่เพียงพอ หรือกรณีประกันภัยไม่ครอบคลุม ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการให้เจ้าของร่วมซึ่งทรัพย์สินส่วนบุคคลมิได้ถูกทำลายเสียหายร่วมกันเฉลี่ยใช้ราคาทรัพย์สินกลางตามราคาตลาดในขณะนั้น ให้แก่เจ้าของร่วมซึ่งพหุมติหรือไปตั้งกล่าว ทั้งนี้ตามอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลางที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมี

หมวดที่ ๑๕

#### การเลิกอาคารชุด

ข้อ ๕๘. อาคารชุดที่ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุดอาจเลิกได้ด้วยเหตุใดเหตุหนึ่งดังต่อไปนี้

๕๘.๑ เจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุด

๕๘.๒ อาคารชุดนั้นเสียหายทั้งหมด และเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างอาคารนั้นขึ้นใหม่

๕๘.๓ อาคารชุดถูกเวนคืนทั้งหมดตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

ข้อ ๕๙. การจดทะเบียนเลิกอาคารชุดในข้อ ๕๘. ให้ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

หมวดที่ ๑๕

#### ข้อบังคับอื่น ๆ

ข้อ ๖๐. หากเจ้าของร่วม หรือบริวารของเจ้าของร่วม ละเมิดไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับในข้อใดข้อหนึ่ง หรือหลายข้อ หรือไม่ปฏิบัติตามระเบียบอื่นใดที่ออกตามความในข้อบังคับนี้ จนทำให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินกลาง และไม่รับผิดชอบในความเสียหายนั้น เมื่อได้รับแจ้งจากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว หรือกระทำการใดๆ ที่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่เจ้าของร่วมอื่นเป็นจำนวนมาก ผู้จัดการจะเตือนด้วยวาจา และด้วยบันทึกเป็นลายลักษณ์อักษร และหากผู้ถูกเตือนไม่เลิกทำต่อคำเตือน ผู้จัดการมีอำนาจห้ามไม่ให้เจ้าของร่วม หรือบริวารของเจ้าของห้องชุดใช้ทรัพย์สินส่วนกลางส่วนใดส่วนหนึ่ง หรือทุกส่วน รวมไปถึงการห้ามใช้ถนนทางเข้าออกนิติบุคคลอาคารชุดรวมทั้งหมด และตัดการให้บริการน้ำประปา ไฟฟ้า และโทรศัพท์ จนกว่าเจ้าของร่วม หรือบริวารจะปฏิบัติตามข้อบังคับนี้แล้ว และ/หรือ ผู้จัดการโดยการเห็นชอบของคณะกรรมการมีอำนาจฟ้องร้องดำเนินคดีได้ทันที



ข้อ ๕๑. เจ้าของร่วมที่มีอำนาจประสงค์จะทำการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่บุคคลอื่น เจ้าของร่วมจะต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้จัดการทราบ และจะต้องไม่ติดค้างชำระค่าใช้จ่าย หรือมีภาระหนี้ใดๆ กับนิติบุคคลอาคารชุด กรณีที่มีหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่าย เจ้าของร่วมจะต้องชำระหนี้จนที่ค้างชำระทั้งหมดเสียก่อน มิฉะนั้น ผู้จัดการจะไม่ออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้เพื่อประกอบการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ทั้งนี้ ผู้รับโอนรายใหม่จะต้องรับโอนทั้งสิทธิหน้าที่ และความรับผิดชอบที่จะต้องปฏิบัติตามข้อบังคับ และ/หรือ ระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุดทุกประการ

ข้อ ๕๒. ในกรณีที่เจ้าของร่วมนำห้องชุดของตนเองให้บุคคลอื่นเช่าเป็นรายเดือนนั้นไป เจ้าของร่วมจะต้องทำหนังสือแจ้งรายละเอียดของผู้เช่า ระยะเวลาการเช่า ตลอดจนค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบตามสัญญาเช่า โดยผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบตามสัญญาเช่า โดยผู้เช่าจะต้องร่วมลงนามยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อบุคคลอาคารชุดจะได้เรียกเก็บค่าใช้จ่ายได้อย่างถูกต้อง และห้ามไม่ให้ห้องชุดออกเช่าเป็นรายวัน

ข้อ ๕๓. ในกรณีที่เจ้าของร่วมมีความประสงค์จะเข้าทำการตกแต่งภายในห้องชุด เจ้าของร่วมนั้นจะต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบ ข้อบังคับ และข้อควรปฏิบัติในกรรมบัตรแต่งตั้ง หรือประกาศอื่นๆ ตามที่ผู้จัดการ หรือคณะกรรมการกำหนดไว้อย่างเคร่งครัด

ข้อ ๕๔. ความยินยอมของเจ้าของร่วมในข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด การรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของเจ้าของร่วมแต่ละราย ให้ถือเป็นการแสดงว่า เจ้าของร่วมนั้นๆ ได้ยินยอมผูกพันตามข้อบังคับนี้ และตกลงยินยอมที่จะปฏิบัติตามสิทธิและหน้าที่ ตลอดจนความรับผิดชอบตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับนี้ทุกประการแล้ว

ข้อ ๕๕. นอกจากข้อบังคับต่างๆ ที่ได้รับไว้ ให้เอาบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ กฎหมายและกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องกับพระราชบัญญัติอาคารชุด หรือตามมติของที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วมมาใช้ในการแก้ไขปัญหา

### หมวดที่ ๑๕

#### เงินกองทุนนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ ๕๖. วัตถุประสงค์  
เงินกองทุนนิติบุคคลอาคารชุดนี้ จัดตั้งขึ้นเพื่อที่จะรวบรวมเงินจากเจ้าของร่วมเพื่อเป็นกองทุนสำหรับนิติบุคคลอาคารชุดให้เป็นทุนหมุนเวียนสำรองจ่ายในกิจการของอาคารชุด เพื่อประโยชน์เจ้าของร่วมมิใช่เพื่อการค้า หรือหากำไรแต่อย่างใด

ข้อ ๕๗. ในวันจดทะเบียน และพิธีกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด หรือเมื่อผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดร้องขอเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดต้องชำระเงินกองทุน เป็นเงินล่วงหน้าให้นิติบุคคลอาคารชุด โดยคิดตามจำนวนพื้นที่ของแต่ละห้องชุดตามหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอัตราต่อตารางเมตร และ/หรือ ตามที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดแจ้งให้ทราบ เพื่อเป็นเงินกองทุนในการสำรองจ่ายสำหรับค่าใช้จ่ายต่างๆ โดยให้ผู้จัดการนำเงินกองทุนดังกล่าว ฝากธนาคารในนามของ นิติบุคคลอาคารชุด " ซาโตว์ อินทาว์น จรัญสินทวงศ์ ๑๖/๒ "

ข้อ ๕๘. ดอกผล หรือรายได้ต่างๆ ที่เกิดจากเงินกองทุน และผลต่างของจำนวนเงินที่เรียกเก็บจากเจ้าของร่วมเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดให้ถือเป็นส่วนเกินของเงินกองทุน ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีสิทธินำเงินดังกล่าวไปใช้ในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางได้

ข้อ ๕๙. ในกรณีที่มีความจำเป็นต้องนำเงินกองทุนไปใช้จ่ายตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด โดยมีใช้ในการสำรองจ่าย ให้ผู้จัดการเสนอรายละเอียดในการขออนุมัติใช้เงินกองทุนต่อคณะกรรมการ ยกเว้นกรณีการแต่งตั้ง

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดครั้งแรก(ก่อนที่จะมีการประชุมใหญ่ครั้งแรก) ซึ่งหากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีความจำเป็นเร่งด่วนเพื่อประโยชน์ของนิติบุคคลอาคารชุด ให้ผู้จัดการมีอำนาจนำเงินกองทุนไปใช้จ่ายได้ทันที ทั้งนี้ต้องไม่เกินจำนวนครึ่งหนึ่งของเงินกองทุนทั้งหมด

ข้อ ๗๑. ผู้จัดการต้องรายงานสถานะ และการเปลี่ยนแปลงของเงินกองทุน และส่วนเกินของเงินกองทุนให้คณะกรรมการทราบอย่างน้อย ๖ เดือนต่อ ๑ ครั้ง หรือตามที่คณะกรรมการต้องการ

#### หมวดที่ ๑๖

#### การถือกรรมสิทธิ์ของบุคคลหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว

ข้อ ๗๑. อาคารชุดจะมีบุคคลหรือนิติบุคคล ซึ่งกฎหมายกำหนดถือว่าเป็นคนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด

#### บทเฉพาะกาล

ข้อ ๗๒. บริษัท พระยาพาณิชย์หรือเพอร์ดี จำกัด ในฐานะผู้ดำเนินงานโครงการ “ชาโตว์ อินทาวน์ จรัญสนิทวงศ์ ๑๖/๒” เป็นผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดและนิติบุคคลอาคารชุด ได้แต่งตั้ง บริษัท สยามมหรพหรือเพอร์ดี จำกัด โดยนางสาวสรวิณี แสงสุรินทร์ เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ในวันที่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด และให้มีผลบังคับนับตั้งแต่วันที่ได้รับการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเป็นต้นไป จนกว่าที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมจะมีมติเป็นอย่างอื่น

ข้อ ๗๓. บริษัท สยามมหรพหรือเพอร์ดี จำกัด มีอำนาจแต่งตั้ง กำหนด และเปลี่ยนแปลงคณะกรรมการชุดแรก เพื่อดำเนินการจัดการ และบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุดตามหมวดที่ ๒ จนกว่าจะได้รับการแต่งตั้งคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามข้อ ๓๑. ทั้งนี้ ให้ใช้ข้อบังคับหมวดที่ ๗ ซึ่งฉบับใช้ต่อคณะกรรมการชุดแรกเพียงเท่าที่ไม่ขัดต่อสภาพของคณะกรรมการ และข้อบังคับนี้

ข้อ ๗๔. ในการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมครั้งแรก ผู้จัดการจะต้องจัดให้มีการให้สัตยาบัน เพื่อรับรองบรรดามติกรรมต่างๆ ที่ได้กระทำขึ้นทั้งหมด และหลังจากการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ในคราวนี้ ถ้ามีกรณีที่จะต้องเปลี่ยนแปลงบรรดามติกรรมให้มาทำในนามของ นิติบุคคลอาคารชุดแล้ว ให้ผู้จัดการรับผิดชอบดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

เอกสารแนบท้าย ก.

รายละเอียดทรัพย์สินส่วนกลาง

โครงการอาคารชุด ซาโตว์ อินทาวน์ จักรพงษ์ทาวนส์ 96/2

ข้อ ๑. ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด

๑.๑ โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๑๕๗๑,๕๕๘๐ เลขที่ดินเลขที่ ๕๗๑,๕๗๑ หน้าสำรวจ ๒๑๘,๒๑๘  
ตำบลบางพลี อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

ข้อ ๒. อาคารโครงการ ซึ่งก่อสร้างและทรัพย์สินส่วนกลางต่างๆ

๒.๑ โครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อส่วนกลางและเพื่อป้องกันความเสียหายต่ออาคารชุด

๒.๑.๑ ฐานราก เสา คาน พื้น

๒.๑.๒ หลังคา ก.ค.ค

๒.๒ โครงการเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก

๒.๒.๑ อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๘ ชั้น ๒-๖ ชั้น (อาคาร A, อาคาร B) อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๒ ชั้น ๑-๒ ชั้น

(อาคาร C)

๒.๓ ส่วนของอาคารที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน

๒.๓.๑ พื้นทางเดินภายในและภายนอกอาคาร

๒.๓.๒ บันไดระหว่างชั้นและโถงบันได

๒.๓.๓ โถงลิฟต์

๒.๓.๔ ห้องพักขยะรวมโครงการ และห้องพักขยะประจำชั้น

๒.๓.๕ ห้องไฟฟ้า

๒.๓.๖ ห้องเครื่องปั๊มน้ำ

๒.๓.๗ ห้องออกกำลังกาย บริเวณชั้น ๒ อาคาร C

๒.๓.๘ สระว่ายน้ำ บริเวณชั้น ๒ อาคาร C

๒.๓.๙ พื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่ง (จำนวน ๑๔๑ คัน โดยแบ่งเป็น อาคาร A = ๖๗ คัน, อาคาร B = ๕๕ คัน,

อาคาร C = ๑๙ คัน)

๒.๓.๑๐ พื้น Land scape

๒.๓.๑๑ พื้นที่ใช้เขียว ๑,๔๔๔.๔๔ ตารางเมตร

๒.๔ ระบบต่างๆ และเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน

๒.๔.๑ ระบบสัญญาณโทรทัศน์

๒.๔.๒ ระบบสัญญาณโทรศัพท์

๒.๔.๓ ระบบโทรทัศน์วงจรปิด

๒.๔.๔ ระบบแจ้งเตือน เพื่อป้องกันอัคคีภัย

๒.๔.๕ ถังเก็บน้ำดี

๒.๔.๖ ระบบปั๊มน้ำดี และปั๊มน้ำเพิ่มแรงดัน

๒.๔.๗ ระบบบำบัดน้ำเสีย

๒.๔.๘ ระบบระบายน้ำใต้ดิน

๒.๔.๙ ระบบสายสื่อสารพร้อมอุปกรณ์

๒.๔.๑๐ ระบบไฟฟ้าพร้อมอุปกรณ์

๒.๔.๑๑ ท่อระบายน้ำ

๒.๔.๑๒ อุปกรณ์ติดตั้งตู้ FHC พร้อมอุปกรณ์มาตรฐาน

๒.๔.๑๓ ลิฟท์โดยสาร (อาคาร A, อาคาร B อาคาร C 2 เครื่อง)

๒.๔.๑๔ ไฟแสงสว่างทางเดิน

๒.๕ สถานที่และพื้นที่อื่นที่มีไว้เพื่อประโยชน์ส่วนรวม

๒.๕.๑ ห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด อาคาร B ชั้นที่ ๑๔๒ ซอยเจริญสุขนิเวศน์ ๑6/2 ถนนเจริญสุขนิเวศน์ แขวงบางลำโพง เขตบางพลัด กรุงเทพมหานคร

## ภาคผนวก 2

---

### 2.7 หนังสืออนุญาตขึ้นทะเบียนห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชน

## ภาคผนวก 2

---

### 2.8 เอกสารสอบเทียบเครื่องมือตรวจวัด

## ภาคผนวก 2

---

- 2.9 ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำจากอาคารบางประเภทบางขนาด พ.ศ.2567