

ภาคผนวกที่ 2

ภาพแสดงการตรวจสอบการปฏิบัติตามเงื่อนไข ของมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ข้อมูลการอยู่อาศัย (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)

ห้องชุดทั้งหมด	52	ยูนิต
เข้าพักอาศัยแล้ว	17	ยูนิต (คิดเป็น 32.69 %)
เจ้าของร่วมพักอาศัยเอง	11	ยูนิต
ผู้เช่า	6	ยูนิต
ที่จอดรถ	78	ช่องจอด (คิดเป็น 150 %)
ใช้ช่องจอดจริง	18	ช่องจอด (คิดเป็น 23.08 %)

ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด นิวัติ ทองหล่อ 23



ข้อบังคับ

นิติบุคคลอาคารชุด นิวาติ ทองหล่อ 23



ข้อบังคับ
ของ
นิติบุคคลอาคารชุด
“นิวัติ ทองหล่อ 23”

ข้อบังคับ

ของ

นิติบุคคลอาคารชุด นิวัติ ทองหล่อ 23

หมวดที่ 1

ชื่อและสำนักงาน

ข้อ 1. ชื่อข้อบังคับ

ข้อบังคับนี้เรียกว่า "ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดนิวัติ ทองหล่อ 23 "

ข้อ 2. ชื่อนิติบุคคลอาคารชุด

นิติบุคคลอาคารชุดนี้มีชื่อเป็นภาษาไทยว่า "นิติบุคคลอาคารชุดนิวัติ ทองหล่อ 23" และเป็นภาษาอังกฤษว่า " Nivati Thonglor 23 Condominium Juristic Person "

ข้อ 3. สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด

สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุดตั้งอยู่ ณ อาคารชุดนิวัติ ทองหล่อ 23 เลขที่ 88 ซอย เลื่อนอรนพ แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร

หมวดที่ 2

บททั่วไป

ข้อ 4. คำจำกัดความ

ในข้อบังคับนี้

"คณะกรรมการ" หมายถึง คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด นิวัติ ทองหล่อ 23

"การประชุมคณะกรรมการ" หมายถึง การประชุมที่จัดขึ้นโดยคณะกรรมการ

"กรรมการ" หมายถึง กรรมการนิติบุคคลอาคารชุด นิวัติ ทองหล่อ 23

"ทรัพย์สินส่วนกลาง" หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่ไม่ใช่ห้องชุดหรือทรัพย์สินส่วนบุคคล ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดิน หรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วม ซึ่งได้จดทะเบียนไว้แล้ว และ/หรือจะได้นำขึ้นต่อไปในอนาคต รายการของทรัพย์สินส่วนกลางได้ระบุไว้ในข้อ 8 และในเอกสารแนบ 1

"อาคารชุด" หมายถึง อาคารชุด นิวัติ ทองหล่อ 23

"พระราชบัญญัติอาคารชุด" หมายถึง พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 รวมถึงการแก้ไขเพิ่มเติมที่เกิดขึ้นในภายหลัง ตลอดจนพระราชกฤษฎีกา กฎกระทรวงหรือข้อบังคับที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติอาคารชุด

"นิติบุคคลอาคารชุด" หมายถึง นิติบุคคลอาคารชุด นิวัติ ทองหล่อ 23

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ ม.ค. ๒๕๖๓

1

ลงชื่อ



.....พนักงานเจ้าหน้าที่
(นายไตรรัตน์ เทพศิริรักษ์)

"เจ้าของร่วม" หมายถึง เจ้าของห้องชุดในอาคารชุด นิวัติ ทองหล่อ 23

"การประชุมใหญ่" หรือ "ที่ประชุมใหญ่" หมายถึง การประชุมใหญ่สามัญ หรือ การประชุมใหญ่วิสามัญของเจ้าของร่วมตามที่ระบุไว้ในหมวดที่ 10

"ผู้จัดการ" หมายถึง ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด นิวัติ ทองหล่อ 23

"ทรัพย์สินส่วนบุคคล" หมายถึง ห้องชุดและสิ่งก่อสร้างใดๆ หรือที่ดิน ที่จัดไว้ให้เป็นทรัพย์สินของเจ้าของห้องชุด แต่ละราย

"ข้อบังคับ" หมายถึง ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด นิวัติ ทองหล่อ 23

"ห้องชุด" หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลของแต่ละบุคคล

ข้อ 5. บทบัญญัติในพระราชบัญญัติอาคารชุด

หากส่วนใดส่วนหนึ่งของข้อบังคับนี้ขัดหรือแย้งกับบทบัญญัติใดในพระราชบัญญัติอาคารชุด ให้นำบทบัญญัติในพระราชบัญญัติอาคารชุดมาใช้บังคับแทนในส่วนที่ขัดกัน

ข้อ 6. การใช้บังคับของข้อบังคับนี้

6.1 เมื่อมีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว ข้อบังคับนี้ให้ใช้บังคับแก่ทรัพย์สินส่วนกลาง ทรัพย์สินส่วนบุคคลเจ้าของร่วมทุกราย รวมทั้งบริหารและผู้เยี่ยมชมเยือนของเจ้าของร่วม รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงคนรับใช้ คนขับรถ ผู้จ้างง้อ ผู้เช่า ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน ผู้ครอบครอง ตัวแทน และลูกจ้างของบุคคลดังกล่าว ตลอดจนผู้รับจ้าง และผู้รับเหมา ที่บุคคลดังกล่าวหรือบุคคลอื่นใดได้จ้างในกรณีที่บุคคลใดบุคคลหนึ่ง เข้าครอบครองห้องชุดไม่ว่าด้วยวิธีการใดๆ รวมถึงการเช่าหรือเพียงแต่ครอบครองส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารชุด การได้มาซึ่งอาคารชุดในลักษณะดังกล่าวย่อมเป็นการเพียงพอที่จะถือว่าบุคคลนั้นตกลงให้สัตยาบันและรับรองว่าจะปฏิบัติตามข้อบังคับนี้

6.2 การแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับนี้ต้อง ได้รับความเห็นชอบโดยมติของที่ประชุมใหญ่ เมื่อมติดังกล่าวได้รับอนุมัติอย่างถูกต้องแล้ว ให้ผู้จัดการนำการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวไปจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบ (30) วัน นับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่มีมติ

หมวดที่ 3

วัตถุประสงค์

ข้อ 7. วัตถุประสงค์

นิติบุคคลอาคารชุดมีนโยบายและวัตถุประสงค์ในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง เพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมทุกรายตามข้อบังคับนี้ และตามพระราชบัญญัติอาคารชุด โดยมิรายละเอียดดังนี้

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ มค ๒๕๖๓

ลงชื่อ.....

(นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์)

พนักงานเจ้าหน้าที่

- 7.1 จัดการดูแลและดำเนินการให้มีการซ่อมแซม และบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภคและทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดเพื่อให้อยู่ในสภาพดีตลอดเวลา หรือเพื่อให้เป็นไปตามมติของที่ประชุมใหญ่
- 7.2 จัดทำและปฏิบัติตามมาตรการรักษาความปลอดภัย เพื่อปกป้องรักษาอาคารชุดและทรัพย์สินส่วนกลาง รวมทั้งทำประกันภัยทุกประเภทกับบริษัทประกันภัย และจัดให้มีบริการอื่น ๆ เพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วม
- 7.3 คิดค่า เจรา ว่าจ้างทำสัญญา และประสานงานกับหน่วยงานราชการ รัฐวิสาหกิจ รวมถึงบุคคล ภายนอกเกี่ยวกับบริการซ่อมแซมและบำรุงรักษา การชำระภาษีอากร และเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินส่วนกลางตามวัตถุประสงค์ของข้อบังคับนี้
- 7.4 เข้าถือกรรมสิทธิ์ ครอบครอง ซื้อมา ขาย ให้เช่า รับ และแลกเปลี่ยนอสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ใด ๆ รวมถึงรับผลประโยชน์ และดอกผลที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมทุกราย
- 7.5 ดำเนินการใด ๆ ที่เป็นประโยชน์ต่ออาคารชุดและทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อประโยชน์ร่วมกันของ เจ้าของร่วมทุกราย
- 7.6 ยื่นคำฟ้อง ใช้หรือสงวนสิทธิเรียกร้อง ฟ้องคดีแพ่งหรือคดีอาญาคือบุคคลภายนอก หรือ ประนีประนอมยอมความกับบุคคลภายนอก ผู้ซึ่งได้กระทำความผิดต่ออาคารชุดหรือทรัพย์สินส่วนกลาง รวมถึงการใช้สิทธิเรียกร้องใด ๆ ในนามของเจ้าของร่วม
- 7.7 เก็บและจัดเก็บค่าใช้จ่ายต่าง ๆ จากเจ้าของร่วม และ/หรือบุคคลที่มีหนี้ค้างชำระต่อนิติบุคคลอาคารชุด ทำการบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภค และจัดเก็บรายได้ที่เกิดจากระบบสาธารณูปโภคดังกล่าว เพื่อรักษาและซ่อมบำรุงระบบสาธารณูปโภค ดำเนินการในเรื่อง ค่าใช้จ่าย การฝาก การถอน และการจัดสรรเงิน รวมถึงชำระภาษีอากรพร้อมดอกเบี้ยที่เกิดจากภาษีอากรดังกล่าวซึ่งหน่วยงานรัฐบาลเรียกเก็บจากทรัพย์สินส่วนกลาง
- 7.8 จัดทำและแก้ไขระเบียบ ข้อบังคับ และวิธีการว่าด้วยการพักอาศัยในอาคารชุดและการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมทุกราย

หมวดที่ 4

ทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 8. ทรัพย์สินส่วนกลาง

ทรัพย์สินส่วนกลาง หมายถึง

- 8.1 ที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารชุด (ซึ่งได้แก่ ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 3416, 3417, 3418 เนื้อที่รวม 1 ไร่ 1 งาน 34 ตารางวา แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
- 8.2 ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุดและทรัพย์สินส่วนบุคคล

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๔ ม.ค. ๒๕๖๓

3

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่
(นาย เตรรตน เทพบริรักษ์)

- 8.3 ทรัพย์สินใด ๆ ที่มีไว้เพื่อการใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วม
- 8.4 ทรัพย์สินใด ๆ ที่นิติบุคคลอาคารชุดเป็นเจ้าของก่อน หรือหลัง หรือในวันที่มีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อการใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วม
- 8.5 ทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในเอกสารแนบ 1

หมวดที่ 5

อัตราส่วนแห่งการมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วม

ข้อ 9. อัตราส่วนแบ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วมแต่ละราย เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด(อ.ช.2) และตามที่ระบุใน (อ.ช.5) ตามเอกสารแนบ 2

หมวดที่ 6

ประกันภัย

ข้อ 10. การจัดให้มีการประกันภัย

นิติบุคคลอาคารชุดจะจัดให้มีและคงไว้ซึ่งการประกันภัยดังต่อไปนี้

- 10.1 การประกันความรับผิดชอบต่อบุคคลที่สาม ซึ่งครอบคลุมถึงความเสียหายต่อร่างกาย ชีวิต และทรัพย์สินของบุคคลภายนอก และ/หรือเจ้าของร่วม หรือผู้ครอบครองห้องชุด อันเป็นผลมาจากการกระทำของนิติบุคคลอาคารชุด คณะกรรมการ ผู้จัดการ เจ้าของร่วม หรือผู้ครอบครองห้องชุด รวมทั้งเจ้าหน้าที่ พนักงาน หรือตัวแทนของบุคคลดังกล่าวซึ่งได้กระทำการใด ๆ อันเกี่ยวข้องกับ หรือในฐานะตัวแทนของทรัพย์สินส่วนกลางหรืออาคารชุด
- 10.2 การประกันความรับผิดชอบต่อบุคคลที่สาม ซึ่งครอบคลุมถึงความเสียหายต่อร่างกาย ชีวิต และทรัพย์สินของเจ้าของร่วม หรือผู้ครอบครองห้องชุด อันเป็นผลมาจากการกระทำของนิติบุคคลอาคารชุด คณะกรรมการ ผู้จัดการ เจ้าของร่วม หรือผู้ครอบครองห้องชุด รวมทั้งเจ้าหน้าที่ พนักงาน หรือตัวแทนของบุคคลดังกล่าวซึ่งได้กระทำการใด ๆ อันเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วม หรือผู้ครอบครองห้องชุดรายใด เท่าที่สามารถกระทำได้ โดยมีจำนวนเงินตามที่นิติบุคคลอาคารชุดเห็นพิจารณาเห็นควร
- 10.3 นิติบุคคลอาคารชุด มีหน้าที่ทำประกันภัยสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดของนิติบุคคลอาคารชุด จาก ความสูญเสียหรือความเสียหายที่ไม่อาจคาดการณ์ได้หรือที่เกิดขึ้นโดยไม่คาดคิด ซึ่งอยู่ภายใต้การประกันภัยทุกประเภท (All risks) และประกันภัยอื่น ๆ ตามที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ และต้องครอบคลุมถึงค่าใช้จ่ายทั้งหมดในการสร้างอาคารชุดขึ้นใหม่แทนที่ ณ วันที่ที่ลงไว้ในกรมธรรม์

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ มี.ค. ๒๕๖๓

4

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่
(นายไทรรัตน์ เทพบริรักษ์)

10.4 ประกันภัยอื่น ๆ ที่จำเป็นเพื่อประโยชน์ต่ออาคารชุด ทั้งนี้ ตามที่คณะกรรมการ หรือที่ประชุมใหญ่จะเห็นชอบ

ข้อ 11. สิทธิและหน้าที่ของเจ้าของร่วมในการทำสัญญาประกันภัย

การประกันภัยในทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินภายในห้องชุด ให้เป็นสิทธิของเจ้าของทรัพย์สินส่วนบุคคลหรือเจ้าของห้องชุดนั้นๆ ในการจัดให้มีการประกันภัยดังกล่าว เจ้าของร่วมอาจทำประกันความรับผิดของคนในความเสี่ยงภัยต่อร่างกายของบุคคล หรือทรัพย์สินซึ่งเกิดขึ้นภายในห้องชุดนั้น ๆ ได้ แต่เจ้าของร่วมนั้นจะต้องระบุไว้ในกรมธรรม์ประกันภัยที่ตนทำขึ้น โดยให้มีข้อความยกเว้นการรับช่วงสิทธิ เพื่อเรียกร้องเอากับนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จัดการ คณะกรรมการ พนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด และเจ้าของร่วมรายอื่น การประกันภัยเช่นนี้จะต้องไม่กระทบหรือทำให้ความรับผิดของผู้รับประกันภัยตามสัญญาที่นิติบุคคลอาคารชุดได้ทำขึ้นลดน้อยลง และในกรณีที่เกิดความเสียหายขึ้นแก่ทรัพย์สิน ซึ่งนิติบุคคลอาคารชุดเอาประกันไว้ แต่นิติบุคคลอาคารชุดได้รับค่าสินไหมทดแทนน้อยกว่าจำนวนที่พึงได้ ตามสัญญาประกันภัยที่นิติบุคคลอาคารชุดได้ทำขึ้น เนื่องจากการที่เจ้าของร่วมได้ทำประกันภัยขึ้นเอง เจ้าของร่วมนั้น ๆ จะต้องส่งมอบค่าสินไหมทดแทนที่ตนได้รับจากการทำการประกัน ภัย ดังกล่าวให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดตามจำนวนที่ลดน้อยลงไปในนั้น ค่าสินไหมทดแทนส่วนนี้ ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการจะได้จัดสรรตามวัตถุประสงค์ต่อไป

ข้อ 12. การบอกกล่าวยกเลิกกรมธรรม์ประกันภัย

ถ้าสามารถกระทำได้ กรมธรรม์ประกันภัยทั้งหลายที่นิติบุคคลอาคารชุดได้ทำขึ้นต้องมีข้อกำหนดว่า กรมธรรม์ประกันภัยนั้น จะไม่สามารถถูกยกเลิกได้จนกว่าจะได้มีการส่งคำบอกกล่าวเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสิบห้า (15) วัน ไปยังผู้จัดการหรือบุคคลอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

ข้อ 13. เบี้ยประกัน

เบี้ยประกันสำหรับการประกันภัยที่นิติบุคคลอาคารชุดทำขึ้น ถือเป็นค่าใช้จ่ายส่วนกลางซึ่งเจ้าของร่วม ต้องเฉลี่ยกันชำระตามอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางที่เจ้าของร่วมแต่ละรายมีอยู่

ข้อ 14. ค่าสินไหมทดแทน

ผู้จัดการ โดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการ ต้องนำค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับไปใช้เพื่อการก่อสร้างทรัพย์สินที่เสียหายขึ้นใหม่ หรือเพื่อซ่อมแซมทรัพย์สินดังกล่าว หรือเพื่อวัตถุประสงค์ของข้อบังคับนี้

ข้อ 15. ตัวแทนตามกรมธรรม์ประกันภัย

ผู้จัดการพึงมีฐานะเป็นตัวแทนของผู้เอาประกันตามกรมธรรม์ประกันภัยที่นิติบุคคลอาคารชุดทำขึ้น โดยผู้จัดการ มีอำนาจเจรจาต่อรอง และรับค่าสินไหมทดแทนทั้งหมดที่เกิดขึ้นตามสัญญาประกันภัยในนามของนิติบุคคล อาคารชุด นอกจากนี้ ผู้จัดการต้องนำค่าสินไหมทดแทนไปใช้เป็น

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ มี.ค. ๒๕๖๓

5

ลงชื่อ..........พนักงานเจ้าหน้าที่
(นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์)

ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมหรือปรับปรุงทรัพย์สินที่ทำประกันภัยไว้ตามที่ได้รับความเห็นชอบจาก
คณะกรรมการ

ข้อ 16. อำนาจและหน้าที่ของตัวแทน

เว้นแต่จะระบุไว้เป็นอย่างอื่นในหมวดนี้ โดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการและในฐานะผู้กระทำการแทน นิติบุคคลอาคารชุด และบรรดาเจ้าของร่วม ผู้จัดการมีอำนาจในการเข้าทำประกันภัยอาคารชุดในมูลค่าเท่ากับค่าใช้จ่ายทั้งหมดในการสร้างอาคารชุดขึ้นใหม่แทนที่ ณ วันที่ที่ลงไว้ในกรมธรรม์กับบริษัทประกันภัยที่เชื่อถือได้ รวมทั้งมีอำนาจเจรจาตกลงค่าสินไหมทดแทน ละเว้นสิทธิตามสัญญา เลิกสัญญา และเปลี่ยนแปลงกรมธรรม์ ประกันภัย และมีหน้าที่เก็บรักษาสำเนาสัญญาประกันภัย กรมธรรม์ประกันภัยและเอกสารอื่น ๆ หรือเอกสารการติดต่อระหว่างกันที่เกี่ยวข้อง

ข้อ 17. การพิจารณาทบทวนการทำประกันภัยประจำปี

คณะกรรมการต้องพิจารณาทบทวนประกันภัยที่นิติบุคคลอาคารชุดได้ทำขึ้นอย่างน้อยหนึ่งครั้งในรอบระยะเวลาสิบสอง (12) เดือน

หมวดที่ 7.

การออกค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วม

ข้อ 18. ค่าใช้จ่ายทั่วไป

เพื่อให้นิติบุคคลอาคารชุดสามารถดำเนินการได้ตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด เจ้าของร่วมทุกรายมีหน้าที่ร่วมกันในการชำระค่าบริการ ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายสำหรับการบริการเก็บรักษาและซ่อมบำรุงทรัพย์สินส่วนกลางตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับนี้หรือตามที่กฎหมายกำหนด

18.1 กองทุนสะสม เจ้าของร่วมแต่ละรายต้องจ่ายเงินสมทบกองทุนสะสมเพื่อเป็นทุนสำรองสำหรับเป็นค่าใช้จ่ายที่เป็นของนิติบุคคลอาคารชุด ในอัตรา 1,000 บาทต่อพื้นที่ห้องชุดหนึ่งตารางเมตร

การจ่ายเงินสมทบเข้ากองทุนสะสมให้ส่งจ่ายให้แก่ "นิติบุคคลอาคารชุดนิวัติ ทองหล่อ 23" ในวันจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจากเจ้าของโครงการ

เจ้าของร่วมไม่มีสิทธิขอรับเงินสมทบกองทุนคืนเมื่อมีการขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ให้แก่เจ้าของใหม่

วัตถุประสงค์ของเงินจากกองทุนสะสมคือ เพื่อใช้ในการทดแทนหรือซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลางครั้งใหญ่ โดยเป็นไปตามความเห็นชอบของคณะกรรมการ และได้รับอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ยกเว้นในกรณีฉุกเฉินที่ค่าใช้จ่ายส่วนกลางรายเดือนมีจำนวนไม่เพียงพอสำหรับนำไปชำระค่าซ่อมแซมในกรณีเร่งด่วน ทั้งนี้ เงิน จากกองทุนสะสมที่ใช้ไปในกรณีฉุกเฉินดังกล่าว ต้องนำกลับมาคืนให้แก่กองทุนสะสมโดยเร็วที่สุด โดยการเรียก

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ ม.ค. ๒๕๖๓

6

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่
(นายไทรรัตน์ เทพพิริภัย)

เก็บเงินสมทบกองทุนสะสมเป็นรายไตรมาสตามข้อ 18.2 หรือ ในกรณีที่เงินสมทบในหนึ่ง ไตรมาสดังกล่าวไม่เพียงพอ ให้ใช้วิธีเรียกเก็บเงินเพิ่มเติมจากเจ้าของร่วม

ในกรณีที่เงินต้นในกองทุนสะสมมีจำนวนลดลงอันเป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายที่เกิดจากนิติ

บุคคลอาคารชุด ผู้จัดการมีอำนาจเรียกเก็บเงินเพิ่มเติมจากเจ้าของร่วม เพื่อทดแทน เงินกองทุนที่ขาดหายไป ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ เจ้าของร่วม จะต้องจ่ายเงินเพิ่มเติม ซึ่งเรียกเก็บภายในสิบห้า (15) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากนิติ บุคคลอาคารชุด

ผู้จัดการอาจเพิ่มหรือลดขนาดกองทุนสะสมโดยคำนึงถึงสภาพเศรษฐกิจที่เปลี่ยนไปเป็น สำคัญ ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบด้วยคะแนนเสียง ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนเสียง ของเจ้าของร่วมทั้งหมดในการประชุม การเพิ่มขึ้นหรือลดลงของเงินต้นของเงินกองทุน สะสมให้เป็นไปตามอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วมแต่ละราย ตามข้อบังคับนี้

- 18.2** ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ให้เจ้าของร่วมแต่ละรายต้องจ่ายเงินสมทบค่าใช้จ่ายส่วนกลางรายเดือน ในอัตรา 120 บาท ต่อพื้นที่ห้องชุดหนึ่งตารางเมตร โดยจะต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง เป็นรายปี ภายในวันที่ 31 ของ เดือน มกราคม ของแต่ละปี เว้นแต่เจ้าของร่วมจะได้มีมติตกลงกัน เป็นอย่างอื่นในการประชุมใหญ่

อัตราเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางนี้ อาจเปลี่ยนแปลงได้ โดย มติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของ ร่วม ทั้งนี้ คำนึงถึงสภาพเศรษฐกิจที่เปลี่ยนไปเป็นสำคัญ

- 18.3** เงินเบื้องต้น ในวันรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจากเจ้าของโครงการ เจ้าของร่วมแต่ละรายต้อง ชำระเงินเบื้องต้นล่วงหน้าสำหรับค่าใช้จ่ายส่วนกลางรายเดือนเป็นระยะเวลาสิบสอง (12) เดือน โดยชำระให้แก่ “นิติบุคคลอาคารชุด นิวัติ ทองหล่อ 23”

- 18.4** ค่าก่อสร้างใหม่และเงินทดแทนค่าเสียหาย ในกรณีที่เงินจากกองทุนสะสม และ/หรือเงินค่า สิ้นไหมทดแทนจากบริษัทประกันมีจำนวนไม่เพียงพอ หรือ ไม่สามารถครอบคลุม ค่าใช้จ่ายในการ ก่อสร้างทรัพย์สินส่วนกลางขึ้นใหม่ หรือทดแทนความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่ ทรัพย์สินส่วนกลาง เจ้าของ ร่วมทุกรายต้องจ่ายเงินค่าก่อสร้างใหม่ เงินทดแทนค่าเสียหาย และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ที่ประชุมใหญ่กำหนด การจ่ายสมทบเงินทดแทนค่าเสียหายและค่าซ่อมบำรุงให้ชำระตามอัตราส่วนแห่ง กรรมสิทธิ์ใน ทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วมแต่ละรายตามข้อบังคับนี้

ผู้จัดการมีหน้าที่รับผิดชอบในการเก็บรักษา รับ แจกจ่าย และจัดเก็บค่าบริการ ค่าธรรมเนียม และ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวข้างต้น

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ ม.ค. ๒๕๖๓

ลงชื่อ.....
(นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์), พนักงานเจ้าหน้าที่

ข้อ 19. ภาษีเบี่ยประกัน

เจ้าของร่วมต้องชำระค่าภาษีที่ดิน ภาษีโรงเรือน เบี่ยประกัน และค่าภาษีอากรอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินส่วนกลาง และการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วมแต่ละราย

ข้อ 20. ค่าใช้จ่ายทรัพย์สินส่วนบุคคล

เจ้าของร่วมแต่ละรายมีหน้าที่ชำระค่าน้ำ ค่าไฟ และค่าโทรศัพท์ รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินส่วนบุคคลตามจำนวนที่เกิดขึ้นจริงหรือตามอัตราที่นิติบุคคลอาคารชุด คณะกรรมการ หรือเจ้าของร่วมได้กำหนดไว้ในการประชุมใหญ่

นอกจากนี้ เจ้าของร่วมแต่ละรายมีหน้าที่ชำระค่าภาษีโรงเรือน เบี่ยประกัน และค่าภาษีอากรอื่น ๆ (ถ้ามี) ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนเอง

ข้อ 21. การชำระค่าใช้จ่าย

21.1 เจ้าของร่วมทุกรายต้องชำระค่าบริการ ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายที่ระบุไว้ในหมวดที่ 7 นี้ ณ สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุดภายในสิบห้า (15) วันนับจากวันที่เจ้าของร่วมได้รับใบแจ้งยอด ค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่ต้องชำระเว้นแต่ที่ประชุมใหญ่จะมีมติกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

21.2 กรณีชำระค่าใช้จ่ายล่าช้า

21.2.1 เงินค่าใช้จ่ายส่วนกลาง อันถือเป็นเงินตามมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด

(1) ค้างชำระไม่เกิน 6 เดือน คิดเงินเพิ่มในอัตรา ร้อยละ 12 ต่อปี ของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบต้น

(2) ค้างชำระตั้งแต่ 6 เดือนขึ้นไป คิดเงินเพิ่มในอัตราร้อยละ 20 ต่อปี ของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบต้น และ อาจถูกระงับการให้บริการส่วนกลาง หรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง และรวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่

21.2.2 เงินอื่นนอกจากเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลาง อันถือเป็นเงินตามมาตรา 18 ต้องเสียค่าปรับในอัตราร้อยละ 12 ต่อปี หากชำระค่าใช้จ่ายเกินเวลาที่กำหนดไว้ในใบแจ้งหนี้

21.3 เมื่อได้รับความยินยอมจากคณะกรรมการ ผู้จัดการมีอำนาจดำเนินการทางกฎหมายที่เหมาะสมกับเจ้าของร่วมที่ไม่ชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าว

ข้อ 22. บุริมสิทธิ

เพื่อเป็นการบังคับชำระหนี้ที่เกิดจากค่าใช้จ่าย นิติบุคคลอาคารชุดพึงมีบุริมสิทธิดังนี้

22.1 บุริมสิทธิสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากบริการส่วนกลาง รวมถึงอุปกรณ์ที่จัดให้เพื่อการใช้หรือประโยชน์ส่วนรวมของเจ้าของร่วม ให้ถือเป็นบุริมสิทธิตามมาตรา 259 (1) ของ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งมีอยู่ในสังหามทรัพย์หรือทรัพย์สินที่อยู่ใน

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ มี.ค. ๒๕๖๓

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่
(นายไตรรัตน์ เทพวรวิทย์)

- ห้องชุดของเจ้าของร่วมแต่ละราย ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวให้รวมถึงค่าสาธารณูปโภคและค่าบริการจัดการ เงินเดือนพนักงาน ค่าอุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องใช้ และวัสดุ
- 22.2 บุริมสิทธิสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากสิทธิในการได้รับชำระค่าภาษี ค่าบำรุงรักษา ค่าซ่อมแซมค่าประกันภัย ค่ารักษาความปลอดภัย และค่าใช้จ้างทรัพย์ส่วนกลางตามอัตราส่วนของกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์ส่วนกลางของเจ้าของร่วมแต่ละราย ให้ถือเสมือนว่าเป็นบุริมสิทธิตามมาตรา 273 (1) ของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งมีอยู่เหนือทรัพย์ส่วนบุคคลของเจ้าของร่วมแต่ละคน

ในกรณีที่ผู้จัดการ ได้แจ้งรายละเอียดของหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว บุริมสิทธิตามข้อ 23.2 ย่อมมีความสำคัญเหนือกว่าการจำนองใด ๆ ที่เกิดขึ้นก่อนหน้านั้น

หมวดที่ 8

กรรมสิทธิ์ของบุคคลหรือนิติบุคคลซึ่งตามกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว

ข้อ 23. การอนุญาตให้คนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด

บุคคลหรือนิติบุคคลซึ่งตามกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวสามารถถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดได้ไม่เกินร้อยละ 49 ของพื้นที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด

ข้อ 24. ประเภทของผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่เป็นบุคคลต่างด้าว

ภายใต้บังคับของข้อจำกัดการถือครองกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดโดยคนต่างด้าวตามข้อ 24 บุคคลต่างด้าว หรือนิติบุคคลต่างด้าวตามข้อ 24 มีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้หากบุคคลดังกล่าวมีคุณสมบัติ อย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้

- 24.1 เป็นบุคคลหรือนิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย ตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง
- 24.2 เป็นบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้เข้ามาในประเทศไทย ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน
- 24.3 เป็นนิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ซึ่งได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน
- 24.4 เป็นบุคคลหรือนิติบุคคลที่
- 24.4.1 ส่งเงินตราต่างประเทศเข้ามาในประเทศไทยเพื่อการชำระราคาซื้อขายห้องชุด
- 24.4.2 ถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศไทย ("บัญชีเงินบาทของผู้มีถิ่นพำนักนอกประเทศ")
- 24.4.3 ถอนเงินจากบัญชีเงินตราต่างประเทศ ("บัญชีของผู้มีถิ่นพำนักนอกประเทศ") ซึ่งเงินที่ส่งเข้าหรือถอนออกมามีจำนวนเท่ากับราคาซื้อขายห้องชุดหรือมีจำนวนมากกว่า

ข้อ 25. การนำพระราชบัญญัติอาคารชุดมาใช้บังคับแก่การถือกรรมสิทธิ์ของบุคคลต่างด้าว

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ มี.ค. ๒๕๖๓

9

ลงชื่อ..........พนักงานเจ้าหน้าที่
(นายไตรรัตน์ เทพปรีักษ์)

ให้บทบัญญัติในพระราชบัญญัติอาคารชุด มีผลใช้บังคับแก่การถือกรรมสิทธิ์โดยบุคคลหรือนิติบุคคล ที่ตามกฎหมายถือว่าเป็นบุคคลต่างด้าวโดยอนุโลม เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นประการอื่นในข้อบังคับนี้

หมวดที่ 9

การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 26. การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล

เฉพาะเจ้าของร่วม และบริวารของเจ้าของร่วมที่มีชื่อในสมุดทะเบียนผู้เข้าพักของนิติบุคคลอาคารชุด หรือบุคคลที่เจ้าของร่วมได้แจ้งชื่อไว้กับนิติบุคคลอาคารชุดเท่านั้นที่มีสิทธิเข้ามาในอาคารชุด และใช้ห้องชุด รวมถึงทรัพย์สินส่วนบุคคลได้ตามกฎหมาย ทั้งนี้ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในหมวดนี้ เจ้าของร่วมมีหน้าที่รับผิดชอบต่อความเสียหายใด ๆ ที่เกิดจากผู้เยี่ยมชมเยื้องหรือผู้ครอบครอง ห้องชุดของตน

- 26.1 ห้ามมิให้เจ้าของร่วมดำเนินธุรกิจใด ๆ ภายในห้องชุด หรือใช้ห้องชุดเป็นสำนักงานจดทะเบียนของกิจการ สมาคม หรือนิติบุคคลใด เว้นแต่จำเป็นต้องมีการจดทะเบียนสำนักงานดังกล่าวเพื่อขอรับกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเท่านั้น ทั้งนี้ ห้องชุดทั้งหมดต้องใช้เพื่อการอยู่อาศัย
- 26.2 เจ้าของร่วมต้องใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลด้วยความระมัดระวัง และมีหน้าที่ดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนบุคคลให้อยู่ในสภาพดีด้วยค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วมเองเพื่อหลีกเลี่ยงความสูญเสีย ความเสียหาย เหตุเดือดร้อน หรือเหตุรำคาญที่อาจเกิดขึ้นแก่เจ้าของร่วมหรือผู้ครอบครองอาคารชุดรายอื่น
- 26.3 เจ้าของร่วมต้องใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลโดยไม่ก่อให้เกิดเหตุเดือดร้อน หรือเหตุรบกวนต่อความสงบสุขของผู้ร่วมกันในอาคารชุด อาทิ การก่อให้เกิดเสียงดังโดยไม่จำเป็นหรือที่อาจเป็นที่ เดี๋ยวร้อนรำคาญ หรือสร้างความไม่สะดวกให้แก่ผู้ครอบครองห้องชุดรายอื่น
- 26.4 เจ้าของร่วมต้องไม่ใช้หรืออนุญาตให้มีการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลของตน หรือทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อวัตถุประสงค์ทางธุรกิจ การเมือง หรือศาสนา หรือเพื่อการใดที่เป็นการฝ่าฝืนบทบัญญัติของ กฎหมาย ศีลธรรม ขนบธรรมเนียม หรือจารีตประเพณีอันดี หรือความสงบเรียบร้อยของ ประชาชน หรือที่ก่อให้เกิดอันตรายหรือเป็นการรบกวนผู้อื่น หรือที่สร้างความเสียหายให้แก่ นิติบุคคลอาคารชุด หรือที่ขัดกับข้อบังคับนี้
- 26.5 เจ้าของร่วมต้องไม่กระทำการใดๆ ที่เป็นการฝ่าฝืนข้อห้ามของบริษัทประกันภัยในส่วนที่ว่าด้วยวัตถุระเบิด วัตถุไวไฟ รวมถึงเงื่อนไขเกี่ยวกับการป้องกันอัคคีภัยและวินาศภัย
- 26.6 ห้ามนำสัตว์เลี้ยงทุกชนิดเข้ามาภายในบริเวณอาคารชุดฯ และห้ามเลี้ยงสัตว์เลี้ยงทุกชนิดในห้องชุด
- 26.7 เจ้าของร่วมต้องแจ้งให้ผู้จัดการทราบเป็นลายลักษณ์อักษรถึงรายละเอียดของ การขาย ให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน หรือการจำหน่าย จ่าย โอนในลักษณะอื่นใดซึ่งทรัพย์สินส่วนบุคคล หรือ

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ ธ.ค. ๒๕๖๓

10

ลงชื่อ



(นายไตรรัตน์ เทพขจร)

พนักงานเจ้าหน้าที่

สิทธิในการครอบครองทรัพย์สินส่วนบุคคล ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรือสิทธิของบุคคลที่จะได้รับการจำหน่าย จ่าย โอนทรัพย์สินส่วนกลางดังกล่าวก่อนดำเนินการ การจำหน่าย จ่าย โอน

- 26.8 ในกรณีที่เจ้าของร่วม และ/หรือบริวาร ผู้เยี่ยมเยือน หรือผู้ครอบครองห้องชุดของเจ้าของร่วมไม่ปฏิบัติตามระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศ หรือคำสั่งที่ออกภายใต้ข้อบังคับนี้ ผู้จัดการอาจทำหน้าที่แทนนิติบุคคลอาคารชุด และ/หรือเจ้าของร่วมรายอื่นในฐานะผู้เสียหายในการดำเนินการกับเจ้าของร่วม และ/หรือบริวาร ผู้เยี่ยมเยือน หรือผู้ครอบครองห้องชุดที่ปฏิบัติไม่ถูกต้อง เพื่อจำกัดความเสียหายที่เกิดขึ้นโดยการยื่นคำร้องทุกข์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ดำเนินคดีทางกฎหมาย และเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นตามข้อบังคับนี้ รวมถึงเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าสินไหมทดแทน ในกรณีนี้ เจ้าของร่วมดังกล่าวจะสูญเสียสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ ต่อนิติบุคคลอาคารชุด

นอกเหนือจากนี้ เจ้าของร่วมแต่ละรายจะต้องรับผิดชอบต่อเจ้าของร่วมรายอื่นสำหรับการกระทำหรือละเว้นกระทำการของตน หรือบุคคลที่อาศัยในทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนโดยความยินยอมโดยชัดแจ้งหรือโดยนัยของตน และจะต้องชำระราคาค่าบริการ ค่าใช้จ่ายอันสืบเนื่องจากการซ่อมแซม การทำให้กลับคืนสู่สภาพดีของความเสียหายหรือความเสียหายใด อันเนื่องมาจาก การกระทำ การประมาทเลินเล่อ หรือการละเว้นการกระทำการของบุคคลดังกล่าว การกระทำ หรือละเว้นกระทำการของบุคคลใด ๆ จะถือเป็น การกระทำของเจ้าของห้องชุดที่เกี่ยวข้อง ในกรณีเกิดความเสียหายหรือเสียหาย ซึ่งผู้จัดการมีหน้าที่ดำเนินการซ่อมแซมหรือแก้ไขให้ดีขึ้น ผู้จัดการมีสิทธิเรียก ค่าราคา ค่าบริการ ค่าใช้จ่ายเพื่อการนั้นจากเจ้าของห้องชุด ในกรณีเกิดความเสียหายหรือเสียหายแก่เจ้าของร่วมรายอื่น หรือผู้ครอบครองส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารชุด ซึ่งผู้จัดการไม่มีหน้าที่ในการดำเนินการซ่อมแซมหรือทำให้ดีขึ้น ในการนี้ ค่าราคา ค่าบริการ ค่าใช้จ่าย รวมทั้งค่าเสียหายตามกฎหมายจะต้องได้รับการชำระโดยบุคคลใด ซึ่งก่อความเสียหาย หรือความเสียหายดังกล่าว

- 26.9 เจ้าของร่วมต้องไม่ทำการเจาะ ทับ หรือเปลี่ยนแปลงแก้ไขข้อใด ๆ ซึ่งทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนอันอาจกระทบกระเทือนต่อโครงสร้าง ความมั่นคง ความปลอดภัย หรือรูปแบบ และสีต้นของอาคารชุด

เจ้าของร่วมที่ประสงค์จะเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือตกแต่งทรัพย์สินส่วนบุคคลของตน ต้องส่งแบบ แปลนพร้อมรายละเอียดให้ผู้จัดการพิจารณา ก่อนดำเนินการดังกล่าวอย่างน้อย 15 วัน พร้อมวางเงินประกันด้วยตนเอง หรือให้ผู้รับอนุญาตจากตนเอง เป็นผู้วางเงินประกันดังกล่าวใน จำนวน 20,000.- บาท สำหรับห้องชุด 1 ห้องนอน, จำนวน 30,000.- บาท สำหรับห้องชุด 2 ห้องนอน, จำนวน 50,000.- บาท สำหรับห้องชุด 3 นอกจากนี้

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ มค ๒๕๖๓

11

ลงชื่อ..........พนักงานเจ้าหน้าที่
(นายไตรรัตน์ เทพปรีช)

ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ 5% ค่าเดือนต่างหากของจำนวนเงินที่ค่าประกัน ผู้จัดการจะต้องอนุญาตให้ดำเนินการดังกล่าวได้โดยไม่หวังเห็นประโยชน์อย่าง ไม่สมเหตุสมผล หากเป็นกรณีเป็นที่ชัดเจนว่า การเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขดังกล่าวไม่กระทบกระเทือนต่อ โครงสร้าง รูปลักษณ์ภายนอกของอาคารชุด (ซึ่งรวมถึงกำแพง หน้าต่าง และส่วนประกอบ ด้านหน้าอื่น ๆ) หรือระบบสาธารณูปโภค รวมทั้งไม่ขัดกับระเบียบ และข้อบังคับที่ออก โดยนิติบุคคลอาคารชุดหรือผู้จัดการ

ระยะเวลาในการตกแต่งต้องไม่เกิน 6 เดือนนับแต่วันที่ได้รับการอนุญาตให้ ดำเนินการจากผู้จัดการ หากเกินกำหนดเจ้าของร่วมจะต้องจ่ายค่าปรับล่าช้า 10% ต่อเดือน จากจำนวนเงินที่ ค่าประกัน

เงินประกันที่วางไว้ส่วนที่เหลือจะคืนให้แก่เจ้าของร่วม หรือผู้รับอนุญาตของ เจ้าของร่วม โดยไม่มีดอกเบี้ยหลังจากที่การเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขดังกล่าวแล้วเสร็จ โดยที่ การแก้ไข หรือเปลี่ยนแปลงดังกล่าว ต้องเป็นไปตามแบบแปลนที่ได้รับความเห็นชอบทุก ประการ และ ไม่มีความเสียหายอย่างชัดเจนเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินส่วนกลาง

26.10 เจ้าของร่วมหรือผู้รับอนุญาตของเจ้าของร่วม ต้องให้ความยินยอมแก่พนักงานหรือ ผู้รับเหมาของผู้จัดการในการเข้าไปตรวจสอบ ซ่อมบำรุง และซ่อมแซมระบบรักษาความ ปลอดภัย ส่วนกลาง ได้แก่ อุปกรณ์ตรวจจับความร้อน คิวไฟ และระบบดับเพลิงอัตโนมัติ หรือสิ่งอื่นใด ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันภายในทรัพย์สินส่วนบุคคล เจ้าของร่วมต้องเป็นผู้ชำระ ค่าสินไหมทดแทน หรือค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับข้อบกพร่อง หรือความเสียหายของอุปกรณ์ ระบบรักษาความ ปลอดภัยในทรัพย์สินส่วนบุคคลที่เกิดจากการแก้ไข ซ่อมแซม ตกแต่ง หรือ การเปลี่ยนแปลงการใช้ งานตลอดจนอุปกรณ์ที่ทำงานผิดปกติ หรือความเสียหายที่เกิดจาก ทรัพย์สินส่วนบุคคลของตน

26.11 ห้ามมิให้เจ้าของร่วมทำการแก้ไขหรือเชื่อมต่อระบบท่อ ระบบท่อระบายน้ำ บ่อเก็บน้ำเสีย ระบบไฟฟ้า ระบบการติดต่อสื่อสาร และระบบสัญญาณเตือนอัคคีภัย หรือระบบอื่น ๆ ที่ ใช้ร่วมกัน รวมถึงระบบสาธารณูปโภคอื่นในอาคารชุด และห้ามมิให้กระทำการใด ๆ อัน เป็นการฝ่าฝืน ธรรมเนียม ประกันภัยที่ทำไว้สำหรับอาคารชุดและ/หรือทรัพย์สินส่วนกลาง เว้น แต่จะได้รับความเห็นชอบล่วงหน้าจากผู้จัดการเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน

26.12 ห้ามมิให้เจ้าของร่วมกระทำการใด ๆ ภายในหรือภายนอกทรัพย์สินส่วนบุคคลในลักษณะที่ ก่อให้เกิดเหตุเดือดร้อนหรือเหตุรบกวน หรือเป็นการขัดขวางการใช้ หรือทำให้เกิดความ เสียหาย แก่ทรัพย์สินส่วนกลาง และห้ามมิให้สลัก เจาะ หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงพื้น ฝ้าเพดาน ฉนวน ฉนวน หรือ ผนังระหว่างทรัพย์สินส่วนบุคคลและทางเดิน ผนังด้านนอกของห้องชุดใน บริเวณระเบียง และ/หรือ พื้นที่สำหรับการใช้ส่วนรวมของห้องชุดอื่น ๆ

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ มิ.ย. ๒๕๖๓

12

ลงชื่อ..... พนักงนเจ้าหน้าที่
(นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์)

- 26.13 เจ้าของร่วมต้องไม่แก้ไข ติดตั้ง หรือใช้เครื่องมือ เครื่องใช้ หรืออุปกรณ์อันอาจกระทบกระเทือนต่อระบบไฟฟ้า ระบบการติดต่อสื่อสาร ระบบสุขาภิบาล ระบบสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ อันเป็นส่วนรวมหรือระบบรักษาความปลอดภัยของอาคารชุด
- 26.14 ห้ามมิให้เจ้าของร่วมนำเข้ามาหรือใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลเป็นสถานที่เก็บสารเคมี วัตถุไวไฟ หรือวัตถุระเบิด แก๊ส สิ่งผิดกฎหมาย วัตถุอันตราย หรือสิ่งใด ๆ ที่มีกลิ่นอันอาจเป็นที่เดือดร้อน รำคาญของเจ้าของร่วมรายอื่น รวมถึงสิ่งของที่มีน้ำหนักเกินกว่า 200 กิโลกรัม ต่อตารางเมตร
- 26.15 ห้ามมิให้เจ้าของร่วมติดเครื่องหมาย สัญลักษณ์ ธง ป้ายประกอบอาชีพ ป้ายโฆษณา ป้ายโปสเตอร์ เสา ผืนผ้าขนาดใหญ่ ชั้นวางของ วัสดุ หรือโครงสร้างใด ๆ ไว้ที่ประตู หน้าต่าง ระเบียงผนัง หรือส่วนใด ๆ ภายนอกห้องชุด ซึ่งสามารถมองเห็นได้จากภายนอก หรืออาจดูไม่เป็นระเบียบเรียบร้อยหรืออาจก่อให้เกิดอันตราย ทั้งนี้ ไม่รวมถึงป้ายชื่อที่ประตูตามแบบและ ขนาดที่นิติบุคคลอาคารชุดกำหนด
- 26.16 เพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อย ในบริเวณทรัพย์สินส่วนกลาง ห้ามมิให้เจ้าของร่วมแขวนป้าย โครงสร้าง หรือติดตั้งราวตากผ้า หรือวัสดุอื่นใดภายนอกลานโล่งบริเวณที่ว่างระหว่าง โครงสร้างหรือบริเวณระเบียง
- 26.17 เจ้าของร่วมต้องไม่สร้าง วาง หรือทาสีป้ายโฆษณา หรือป้ายเพื่อการค้า ป้ายประกอบอาชีพ หรือป้ายทางธุรกิจ หรือวัสดุหรือ โครงสร้างอื่นใดบริเวณผนังด้านนอกหรือระเบียงของ ทรัพย์สินส่วน บุคคลของตน
- 26.18 ห้ามมิให้เจ้าของร่วมกระทำการใดๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนที่อาจกระทบกระเทือน ต่อทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด และการใช้สอยทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของร่วม รายอื่นและห้ามมิให้แก้ไขหรือต่อเติมคาน้ำ ลาน โล่ง หรือระเบียงภายในห้องชุดของตน
- 26.19 เจ้าของร่วมต้องไม่กระทำ หรืออนุญาตให้มีการกระทำการ หรือสิ่งใดอันอาจเป็นการแก้ไข รูปลักษณะภายนอกของอาคารชุด รวมถึงการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสี แผ่นสะท้อนความร้อน ประเภทลักษณะภายนอกของอาคารชุด ตลอดจนตำแหน่งและวัสดุของหน้าต่าง ในการนี้ หากเจ้าของร่วม ต้องการหรือประสงค์จะเปลี่ยนแผ่นกระจกหน้าต่าง กรอบหรือโครง หน้าต่าง วัสดุ อุปกรณ์ สี หรือส่วนประกอบใดที่อยู่ภายนอกของอาคารชุด การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวต้องสอดคล้องกับรายละเอียด ที่กำหนดไว้ในแบบแปลนก่อสร้างเดิม หรือรายละเอียดที่มีการแก้ไขซึ่งได้รับความ เห็นชอบจากผู้จัดการเป็นลายลักษณ์อักษร
- 26.20 การติดตั้งหรือการเปลี่ยนเครื่องปรับอากาศเครื่องจักรหรือเครื่องอัดอากาศตัวใหม่ (compressor) หรือสิ่งติดตั้งอื่นใดผ่านหน้าต่าง หรือบนหรือผ่านผนังภายนอกของอาคาร ชุดต้องเป็นไปตาม ข้อกำหนดเกี่ยวกับประเภท ยี่ห้อ และข้อจำกัดด้านความดังของเสียงที่ นิติบุคคลอาคารชุดกำหนดขึ้น และต้องติดตั้งในบริเวณเฉพาะที่นิติบุคคลอาคารชุดกำหนด

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ มิ.ค. ๒๕๖๓

13

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่
(นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์)

ไว้และไม่ว่ากรณีใดก็ตาม การติดตั้งหรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวไม่สามารถทำได้ โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้จัดการก่อน และต้องมีการปฏิบัติตามเงื่อนไขการให้ความยินยอมนั้นด้วย ทั้งนี้ไม่ว่ากรณีใดก็ตาม ห้ามมิให้ติดตั้งอุปกรณ์ของเครื่องปรับอากาศไว้บนระเบียง

- 26.21 เจ้าของร่วมต้องไม่เชื่อมต่อเสาอากาศของตนเข้ากับเสาอากาศที่ผู้จัดการติดตั้งไว้หรือติดตั้งเสาอากาศของตน หรือวิธีการอื่นใดในการรับหรือส่งสัญญาณภายนอกทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนโดยไม่ได้รับหนังสือยินยอมล่วงหน้าจากผู้จัดการ
- 26.22 เจ้าของร่วมต้องไม่เก็บ สะสม โยนหรือทิ้ง หรืออนุญาตให้มีการโยนหรือทิ้งขยะ ของเสีย หรือสิ่งใดออกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนหรือจากส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารชุด เว้นแต่การกระทำดังกล่าวจะเป็นส่วนหนึ่งของการกำจัดขยะของเสีย หรือสิ่งดังกล่าวอย่างเหมาะสม เจ้าของร่วมต้องใช้สิ่งอำนวยความสะดวกในการกำจัดขยะที่ผู้จัดการได้จัดเตรียมไว้ และต้องไม่กำจัดหรือเก็บเศษวัสดุก่อสร้างและวัสดุใด ๆ ในบริเวณระเบียงห้องชุด
- 26.23 เจ้าของร่วมต้องไม่ติดตั้งอุปกรณ์ใด ๆ ที่ใช้เชื้อเพลิง ณ พื้นที่ส่วนใดในทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนหรือใช้กรรมวิธีการแปรรูปหรือบำบัด ซึ่งอาจทำให้มีการปล่อยของเสียหรือสิ่งที่เป็นอันตราย และเจ้าของร่วมต้องไม่ติดตั้งอุปกรณ์ใด ๆ ที่ใช้เชื้อเพลิง ณ พื้นที่ส่วนใดในทรัพย์สินส่วนบุคคล ของคนที่อาจทำให้เกิดควัน รวมถึงการใช้เตาถ่านหรือเตาแก๊ส
- 26.24 เจ้าของร่วมต้องไม่อนุญาตให้มีการปล่อยของโสโครกที่เป็นพิษ เป็นอันตราย หรือไม่พึงประสงค์จากทรัพย์สินส่วนบุคคลของตน ไม่ว่าจะเป็นการปล่อยผ่านท่อน้ำ ท่อระบายน้ำ หรือท่อน้ำทิ้ง หรือท่ออื่นใด และเจ้าของร่วมต้องใช้มาตรการทุกอย่างตามที่จำเป็นเพื่อให้แน่ใจว่า ของโสโครกที่ปล่อยออกมาจะไม่ทำลายหรือเป็นอันตรายกับท่อระบายน้ำ หรือท่อน้ำทิ้ง หรือทำให้ท่อดังกล่าวอุดตันและของโสโครกเช่นนั้นมิสภาพอยู่ในเกณฑ์มาตรฐาน และเป็นไปตามข้อกำหนดมลภาวะและการรักษาสีแวดล้อมตามที่กฎหมายที่ใช้บังคับ กำหนดรวมถึงข้อกำหนด ของใบอนุญาตหรือหนังสืออนุญาตที่ใช้บังคับกับอาคารชุด
- 26.25 เจ้าของร่วมได้รับการจัดสรรที่จอดรถหนึ่งแห่งหรือหลายแห่งเพื่อการใช้อย่างถาวร และเป็นการเฉพาะสำหรับห้องพักของตนเท่านั้น เจ้าของร่วมแต่ละรายและบุคคลทั้งหลายที่ครอบครองใช้ หรือเยี่ยมชมต้องเคารพการจัดสรรที่จอดรถอย่างเคร่งครัด
- 26.26 เจ้าของร่วมที่ประสงค์จะโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของตนไปให้แก่บุคคลภายนอก ต้องยื่นขอใบรับรองการปลอดหนี้ที่เกิดขึ้นจากค่าใช้จ่ายตามข้อบังคับนี้ โดยเจ้าของร่วมดังกล่าวต้องยื่นขอใบรับรอง หนี้จากผู้จัดการล่วงหน้าอย่างน้อยเจ็ด (7) วันก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

ในกรณีที่เจ้าของร่วม ประสงค์จะโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของตน ให้แก่บุคคลหรือนิติบุคคล ซึ่งตามกฎหมายถือว่าเป็นบุคคลต่างค้ำตามข้อ 24 นอกเหนือจากใบรับรอง

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ มี.ค. ๒๕๖๓

14

ลงชื่อ..... พงกันงานเจ้าหน้าที่
(นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์)

หน้าที่กำหนดไว้ในวรรคแรกแล้ว เจ้าของร่วมจะต้องแจ้งชื่อคนต่างด้าวนั้น ตลอดจนจำนวนพื้นที่ของห้องชุดพร้อม ทั้งส่งเอกสารดังต่อไปนี้ และ/หรือเอกสารอื่นใดตามที่กฎหมายกำหนด

- 26.26.1 คนต่างด้าวตามข้อ 24.1 ต้องแสดงหลักฐานการได้รับอนุญาตให้มิถินที่อยู่ในประเทศไทยตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง
- 26.26.2 คนต่างด้าวตามข้อ 24.2 ต้องแสดงหลักฐานการได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรไทยตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน
- 26.26.3 นิติบุคคลต่างด้าวตามข้อ 24.4 ต้องแสดงหลักฐานการเป็นบุคคลที่ได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน
- 26.26.4 คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวตามข้อ 24.5 ต้องแสดงหลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในประเทศไทย หรือหลักฐานการเบิกถอนเงินจากบัญชีธนาคารของผู้มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศไทย หรือ หลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินฝากในสกุลเงินต่างประเทศในจำนวนไม่น้อยกว่าราคาซื้อขายห้องชุด
- 26.26.5 การตรวจสอบอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ของคนต่างด้าวในอาคารชุด (ซึ่งต้องไม่เกินร้อยละ 49 ของพื้นที่ทั้งหมดของห้องชุด) การตรวจสอบหลักฐานดังกล่าว และการพิจารณาว่าคนต่างด้าวมียุทธสมบัติเหมาะสม ที่จะถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดจะต้องกระทำก่อนหน้าที่ผู้จัดการจะสามารถออกใบรับรองแสดงอัตราส่วนของกรรมสิทธิ์ของคนต่างด้าวในอาคารชุดให้แก่เจ้าของร่วมผู้ซึ่งประสงค์จะโอนห้องชุดของตนให้แก่คนต่างด้าวอื่นใดได้
- 26.26.6 ผู้จัดการอาจเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือออกระเบียบและข้อบังคับเพิ่มเติม ว่าด้วยการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลตามที่เห็นสมควรเป็นครั้งคราว ซึ่งต้องเป็นไปตามความเห็นชอบของคณะกรรมการโดยการปิดประกาศ ระเบียน หรือข้อบังคับเพิ่มเติม หรือที่มีการแก้ไขไว้ ณ สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด ต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

ข้อ 27. การใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง

เจ้าของร่วมมีสิทธิตามส่วนในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตามเอกสารแนบ 2

เจ้าของร่วมทุกราย ต้องใช้สิทธิของตนในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางด้วยความระมัดระวังดังเช่นวิญญูชนทั่วไปพึงกระทำเมื่อใช้ทรัพย์สินของตน และการใช้สิทธิเช่นว่านั้น ต้องเป็นไปตามระเบียบและข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดทั้งในปัจจุบันและในอนาคต เว้นแต่จะได้ระบุไว้เป็นอย่างอื่นในข้อบังคับนี้เจ้าของร่วมต้องไม่กระทำการใดๆ ที่เป็นอันตรายต่อทรัพย์สินส่วนกลาง และต้องปฏิบัติตามดังนี้

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ ม.ค. ๒๕๖๓

- 27.1 เจ้าของร่วมแต่ละราย ต้องใช้ทรัพย์สินส่วนกลางด้วยความระมัดระวัง โดยไม่กระทบกระเทือนต่อสิทธิของผู้อื่น (กล่าวคือ ไม่ทำให้เกิดความสับสนหรือความเดือดร้อน หรือขัดขวางการปฏิบัติงานหรือการใช้สิทธิของผู้อื่น) ตามระเบียบและข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดทั้งในปัจจุบันและในอนาคตเพื่อความสงบสุข ความเป็นระเบียบเรียบร้อย การเก็บรักษาที่ดี และความ มั่นคงปลอดภัยของทรัพย์สินส่วนกลาง รวมถึงทรัพย์สินใดที่เป็นของเจ้าของร่วมหรือนิติบุคคล อาคารชุด
- 27.2 ห้ามมิให้เจ้าของร่วม หรือนุคคลภายนอกใช้ทรัพย์สินส่วนกลางนอกเหนือขอบข่ายของวิธีการระยะเวลา ระเบียบ ข้อบังคับ และเงื่อนไขของนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันและในอนาคต
- 27.3 นอกจากเจ้าของร่วมและบริวารของเจ้าของร่วมแล้ว ห้ามมิให้นุคคลใดใช้ทรัพย์สินส่วนกลางโดยไม่ได้รับอนุญาตจากผู้จัดการ และ/หรือผู้รับมอบอำนาจของผู้จัดการ ผู้รับมอบอำนาจให้ หมายความว่ารวมถึงบุคคลที่สาม ซึ่งเป็นผู้ให้บริการที่ได้รับความเห็นชอบจากนิติบุคคลอาคารชุด ในการให้บริการแก่ทรัพย์สินส่วนกลาง นิติบุคคลอาคารชุดขอสงวนสิทธิ์ในการห้ามมิให้นุคคลที่แต่งกายไม่เหมาะสมหรือปฏิบัติตนไม่สุภาพเข้ามาในอาคารชุดและใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง
- 27.4 ห้ามมิให้เจ้าของร่วมทำการปรับปรุงห้องชุด ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนอันเป็นการรบกวนทรัพย์สินส่วนกลาง
- 27.5 ห้ามมิให้เจ้าของร่วมสร้างอุปสรรค หรือขัดขวางการเข้าใช้ทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วมหรือ ผู้ครองครองห้องชุดรายอื่น
- 27.6 ห้ามมิให้เจ้าของร่วมติดตั้ง เชื่อมต่อ เชื่อมโยง ผูก หรือตัดต่อท่อประปา สายไฟเดินผนังและอุปกรณ์หรือส่วนประกอบอื่นที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของโครงสร้างอาคารชุด หรืออุปกรณ์อื่นจาก ทรัพย์สินส่วนกลางไปยังทรัพย์สินส่วนกลางโดยไม่ได้รับอนุญาตจากนิติบุคคลอาคารชุด หรือผู้รับมอบอำนาจของนิติบุคคลอาคารชุด
- 27.7 เจ้าของร่วมต้องไม่เจาะ ทาบ หรือเปลี่ยนแปลง แก๊ส หรือต่อเติมทรัพย์สินส่วนกลาง
- 27.8 ห้ามมิให้เจ้าของร่วมรื้อ แก๊ส กั้น หรือสับเปลี่ยนท่อน้ำทิ้ง ท่อระบายน้ำ อุปกรณ์ไฟฟ้า และอุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัย หรืออุปกรณ์อื่นใดที่เป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งมิได้เชื่อมต่อ กับท่อหรือส่วนประกอบใด ๆ ในห้องชุดของตน หรือดำเนินการใดซึ่งทำให้ระบบล้างทำความสะอาดด้วยแรงดันน้ำ หรือระบบระบายน้ำ หรือทรัพย์สินส่วนกลางอุดตันหรือทำงานได้ไม่ดีเท่าที่ควร
- 27.9 เจ้าของร่วมต้องไม่วางหรือจัดเก็บวัตถุอันตราย วัตถุไวไฟ ของผิดกฎหมาย หรือวัตถุระเบิดไว้ในส่วนใดของทรัพย์สินส่วนกลาง

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ ม.ค ๒๕๖๓

16 ลงชื่อ..... พนักงานเจ้าหน้าที่
(นายไตรรัตน์ เทพขจริก)

- 27.10 เจ้าของร่วมต้องไม่วางหรือเก็บถังดับเพลิง ถังขยะ เศษวัสดุก่อสร้าง เครื่องเรือน เครื่องจักร สิ้นค้าหรือสิ่งของส่วนตัว หรือสิ่งอื่นใดบนทางเท้า ทางเข้า ทางออก บันได ทางเดิน ห้อง โถง ทางเดิน ในอาคาร ที่จอดรถ หรือพื้นที่ส่วนใดของทรัพย์สินส่วนกลาง หรือที่ดินว่างพื้นที่ ส่วนใดของทรัพย์สิน ส่วนกลาง หากเจ้าของร่วมวางหรือจัดเก็บสิ่งของใดในลักษณะดังกล่าว ผู้จัดการ หรือตัวแทน หรือลูกจ้างของผู้จัดการ หรือภารโรง หรือพนักงานทำความสะอาด ของอาคารชุดมีสิทธิเคลื่อนย้ายสิ่งของดังกล่าวไปไว้ในที่หนึ่งได้ตามที่ผู้จัดการเห็นสมควร โดยไม่ต้องแจ้งให้เจ้าของร่วมดังกล่าวทราบล่วงหน้า และเจ้าของร่วมต้องชำระค่าใช้จ่าย ทั้งหมดที่เกิดจากการที่ผู้จัดการเคลื่อนย้ายสิ่งของดังกล่าวเมื่อมีการทวงถาม นอกจากนี้ เจ้าของร่วมดังกล่าวยังไม่มีสิทธิเรียกร้องเงินใด ๆ สำหรับการสูญเสียหรือความเสียหายที่ เกิดขึ้นแก่สิ่งของนั้นจาก ผู้จัดการ ตัวแทนหรือลูกจ้างของผู้จัดการ หรือภารโรง หรือ พนักงานทำความสะอาดของอาคารชุด
- 27.11 เจ้าของร่วมต้องไม่กระทำหรืออนุญาตให้มีการกระทำใดๆ ที่ทำให้ประกันภัยที่ทำไว้ สำหรับอาคารชุดและทรัพย์สินส่วนกลางตกเป็นโมฆะหรือโมฆียะ หรือส่งผลให้ค่าเบี้ยประกัน เพิ่มขึ้นและเจ้าของร่วมแต่ละรายต้องชดใช้ค่าเบี้ยประกันที่เพิ่มขึ้นหรือค่าเบี้ยประกัน เพิ่มขึ้น ที่เกิดจากการกระทำดังกล่าวให้แก่เจ้าของร่วมรายอื่น ในกรณีที่ทรัพย์สินส่วนบุคคล หรือส่วนใดส่วนหนึ่ง ของทรัพย์สินส่วนบุคคล หรือทรัพย์สินส่วนกลางอื่นใดได้รับความเสียหาย หรือถูกทำลาย และเงินที่ได้จากการประกันทรัพย์สินนั้น ไม่สามารถครอบคลุมค่าเสียหาย ได้ทั้งหมดหรือครอบคลุมได้เพียงบางส่วนโดยเป็นผลเนื่องมาจากการกระทำดังกล่าว หรือ การผิดนัดของเจ้าของร่วมรายใด หรือ ลูกจ้าง ตัวแทน ผู้เช่า หรือผู้รับอนุญาตของเจ้าของ ร่วมรายนั้นเพียงอย่างเดียวหรือโดยมีเหตุอื่นร่วมด้วย ในกรณีนี้เจ้าของร่วมรายนั้นต้อง ชำระค่าก่อสร้างใหม่หรือค่าใช้จ่ายในการทำให้ทรัพย์สินดังกล่าวกลับคืนสู่สภาพเดิมทั้งหมด หรือตามส่วน (แล้วแต่กรณี) ให้แก่ผู้จัดการ โดย ทันทีเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมรายอื่น
- 27.12 เจ้าของร่วมและบริวารของเจ้าของร่วม ต้องปฏิบัติตามระเบียบและข้อบังคับของนิติบุคคล อาคารชุด รวมทั้งต้องเคารพปฏิบัติตามระยะเวลาที่อนุญาตให้ใช้หรือคลังทรัพย์สินส่วนกลาง ใน กรณีที่เจ้าของร่วมหนึ่งรายหรือหลายรายไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับนี้ เจ้าของร่วมรายอื่น ยอมรับว่า นิติบุคคลอาคารชุดอาจทำหน้าที่แทนตนในฐานะผู้เสียหาย ในการดำเนินการกับ เจ้าของร่วมที่ ไม่ปฏิบัติตามเพื่อจำกัดความเสียหายที่เกิดขึ้นโดยการเคลื่อนย้ายสิ่งของใด ๆ ยื่นคำร้องทุกข์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินคดีทางกฎหมาย และเรียกร้องค่าเสียหาย ใน กรณีนี้เจ้าของร่วมที่ไม่ปฏิบัติตามต้องชดใช้ค่าเสียหายและผลสิทธิในการเรียกร้อง ค่าเสียหายใด ๆ ต่อนิติบุคคล อาคารชุด

ถ้าในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางดังกล่าวก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลอื่น เจ้าของ ร่วมจะต้องทำการเยียวยา และปรับปรุงให้กลับคืนสู่สภาพเดิมภายในระยะเวลาที่

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๒๕ ม.ค. ๒๕๖๐

17

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่
(นาย ไตรรัตน์ เทพธำรงค์)

คณะกรรมการกำหนด และ/ หรือชดใช้ค่าเสียหาย ถ้าเจ้าของร่วมไม่สามารถดำเนินการภายในระยะเวลาที่กำหนด ผู้จัดการ โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการมีสิทธิที่จะทำการซ่อมแซม และปรับปรุงให้กลับคืนสู่ สภาพเดิม และชำระค่าเสียหายให้แก่บุคคลที่ได้รับความเสียหาย ในการนี้เจ้าของร่วมจะต้องชดใช้เงินดังกล่าวจนเต็มจำนวนตลอดจนชำระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด

นอกจากนี้ ผู้จัดการมีสิทธิห้ามมิให้เจ้าของร่วม หรือบุคคลดังกล่าวใช้ทรัพย์สินส่วนกลางจนกว่าจะ ได้ปฏิบัติตามข้อบังคับนี้แล้ว

- 27.13 เจ้าของร่วมและบุคคลอื่นทั้งหมดถูกห้ามเป็นการเฉพาะมิให้ใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงห้องควบคุม ห้องออกกำลังกาย ห้องพักผ่อน สระว่ายน้ำ ห้องโถงเพื่อการค้า หรือเพื่อการพนัน หรือเพื่อกิจกรรมอื่นใดที่อาจรบกวนหรือสร้างความรำคาญให้แก่เจ้าของร่วมรายอื่น
- 27.14 ห้ามมิให้ผู้นุหรีในบริเวณที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ยกเว้นพื้นที่ที่กำหนดให้เป็นพื้นที่ผู้นุหรีโดยเฉพาะ
- 27.15 การส่งมอบของทั้งหลายทั้งปวงให้แก่อาคารชุดและผู้ครอบครองห้องชุด ต้องเป็นไปตามวิธีการขนส่ง และต้องกระทำภายในพื้นที่และระยะเวลาที่กำหนดไว้เป็นระยะเวลาส่งมอบของตามที่ ผู้จัดการ ได้กำหนดไว้
- 27.16 ห้ามมิให้บุคคลใด ๆ ที่ป่วยเป็นโรคติดต่อร้ายแรงใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง
- 27.17 ลูกจ้างคนขับรถ ตัวแทนและผู้รับอนุญาตของเจ้าของร่วมต้องไม่เข้าไปหรือใช้สถานที่ใด ๆ ในอาคารชุดโดยไม่ได้รับอนุญาต เพื่อการควบคุมให้เป็นไปตามข้อนี้ ผู้จัดการมีสิทธิดำเนินการใดๆ เพื่อดูแลให้มีการปฏิบัติตามข้อนี้
- 27.18 ผู้จัดการ โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการมีสิทธิเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือออกระเบียบและข้อบังคับเพิ่มเติมว่าด้วยการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตามที่เห็นควรเป็นครั้งคราวไป เช่น การออกระเบียบและข้อจำกัดการใช้ห้องออกกำลังกาย ห้องพักผ่อน ห้องประชุม และสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางอื่น ๆ ของเจ้าของร่วมและแขกของเจ้าของร่วม การออกระเบียบว่าด้วยการติดตั้ง และตกแต่งห้องชุดของเจ้าของร่วม การจัดให้มีระบบรักษาความปลอดภัย เวนยาม และ การจัดการอื่น ๆ การจ้างพนักงาน (ในตำแหน่งที่มีได้ระบุไว้ในงบประมาณ) การจ้างรองผู้จัดการ และการกำหนดค่าจ้าง ค่าตอบแทน และค่าใช้จ่ายของบุคคลดังกล่าวตามควร โดยการติดประกาศระเบียบและข้อบังคับเพิ่มเติมดังกล่าวไว้ ณ สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ มิ.ค. ๒๕๖๓

ลงชื่อ..... พนักงาณเจ้าหน้า
(นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์)

หมวดที่ 10

การประชุมใหญ่

ข้อ 28. การประชุม

28.1 การประชุมใหญ่ ให้ผู้จัดการจัดให้มีการประชุมเจ้าของร่วมครั้งแรกภายในหก (6) เดือน หลังจากที่มีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เพื่อการแต่งตั้งคณะกรรมการ พิจารณาให้ความเห็นชอบ ข้อบังคับ และการแต่งตั้งผู้จัดการ การประชุมนี้เรียกว่า “การประชุมใหญ่สามัญ” และหลังจากนั้นให้จัดขึ้นปีละหนึ่งครั้ง ภายในหนึ่งร้อยยี่สิบ (120) วัน นับแต่วันสิ้นปีทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อพิจารณาเรื่องต่อไป

28.1.1 พิจารณานุมัติงบประมาณ

28.1.2 พิจารณารายงานประจำปี

28.1.3 แต่งตั้งผู้สอบบัญชี

28.1.4 พิจารณาเรื่องอื่นๆ

28.2 การประชุมใหญ่วิสามัญ ในกรณีมีเหตุจำเป็น ให้บุคคลดังต่อไปนี้มีสิทธิเรียกประชุมใหญ่วิสามัญเมื่อใดก็ได้

28.2.1 ผู้จัดการ

28.2.2 คณะกรรมการโดยมติเกินกว่ากึ่งหนึ่งของที่ประชุมคณะกรรมการ

28.2.3 เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมดลงลายมือชื่อทำหนังสือร้องขอให้เปิดประชุมต่อคณะกรรมการ ในกรณีนี้ ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมภายในสิบห้าวันนับแต่วันรับคำร้องขอ ถ้าคณะกรรมการมิได้จัดให้มีการประชุมภายในกำหนดเวลาดังกล่าว เจ้าของร่วมตามจำนวนข้างต้นมีสิทธิจัดให้มีการประชุมใหญ่วิสามัญเองได้ โดยให้แต่งตั้งตัวแทนคนหนึ่งเพื่อออกหนังสือเรียกประชุม

ข้อ 29. วิธีการเรียกประชุมและองค์ประชุม

29.1 ในการเรียกประชุมต้องส่งหนังสือเรียกประชุมซึ่งระบุวัน เวลา สถานที่ วาระการประชุม และเรื่องที่จะพิจารณาในที่ประชุมไปยังเจ้าของร่วมเป็นเวลาล่วงหน้าอย่างน้อยเจ็ด (7) วัน ก่อนวันประชุม

หนังสือเรียกประชุมต้องจัดส่งโดยมีบุคคลนำส่ง หรือส่งโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังเจ้าของร่วม ณ ห้องชุดของเจ้าของร่วม หรือตามที่อยู่ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนเจ้าของร่วม และปิดหนังสือเรียกประชุมดังกล่าวไว้บนป้ายประกาศของ อาคารชุด ทั้งนี้ เมื่อมีการจัดส่งหนังสือเรียกประชุมในลักษณะดังกล่าวแล้ว ให้ถือว่าเจ้าของร่วม ได้รับแจ้งถึงกำหนดระยะเวลาการประชุมแล้ว

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ ม.ค. ๒๕๖๓

19 ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่
(นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์)

- 29.2 ในการประชุมใหญ่ เจ้าของร่วมหรือผู้รับมอบฉันทะของเจ้าของร่วมที่มีสิทธิออกเสียงรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดต้องมาประชุม จึงจะครบเป็นองค์ประชุม
- ในกรณีที่เจ้าของร่วมมาประชุมไม่ครบองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ข้างต้นให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้า (15) วัน นับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และการประชุมใหญ่ครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ข้อ 30. ผู้รับมอบฉันทะ

- 30.1 เจ้าของร่วมอาจแต่งตั้งผู้รับมอบฉันทะให้เข้าร่วมและออกเสียงแทนตนในการประชุมทั้งนี้ การมอบฉันทะต้องทำเป็นหนังสือ
- 30.2 หนังสือมอบฉันทะต้องลงวันที่และลงนามโดยเจ้าของร่วม รวมทั้งต้องมีรายละเอียดดังนี้
- 30.2.1 จำนวนเสียงที่เจ้าของร่วมมี
- 30.2.2 ชื่อผู้รับมอบฉันทะ
- 30.2.3 การประชุมหรือระยะเวลาที่ผู้รับมอบฉันทะได้รับแต่งตั้งให้เข้าประชุม
- 30.3 ในการประชุมแต่ละครั้ง ผู้รับมอบฉันทะหนึ่งคนสามารถเป็นตัวแทนของเจ้าของร่วมได้สูงสุดไม่เกินสามห้องชุด"
- 30.4 บุคคลต่อไปนี้ห้ามมิให้ทำหน้าที่เป็นผู้รับมอบฉันทะของเจ้าของร่วม
- 30.4.1 กรรมการและคู่สมรสของกรรมการ
- 30.4.2 ผู้จัดการและคู่สมรสของผู้จัดการ
- 30.4.3 พนักงาน หรือลูกจ้างของนิติบุคคลอาคารชุด หรือผู้รับจ้างของนิติบุคคลอาคารชุด
- 30.4.4 พนักงานหรือลูกจ้างของผู้จัดการ ในกรณีผู้จัดการเป็นนิติบุคคล

ข้อ 31. ประธานที่ประชุม

เว้นแต่ที่ประชุมเจ้าของร่วมจะมีมติเป็นอย่างอื่น ให้ประธานคณะกรรมการเป็นประธานในการประชุมใหญ่ ในกรณีที่ประธานคณะกรรมการไม่มาประชุมภายในเวลาสิบห้า (15) นาที หลังจากเวลาที่กำหนดไว้ให้เจ้าของร่วมที่มาประชุมเลือกเจ้าของร่วมคนหนึ่งขึ้นเป็นประธาน ในการประชุมนั้น ในกรณีที่มีการเสนอชื่อเจ้าของร่วมมากกว่าหนึ่งคนขึ้นเป็นประธานในการประชุม ให้ตัดสินชี้ขาดโดยใช้เสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่มาประชุม ทั้งนี้ผู้จัดการ หรือคู่สมรสของผู้จัดการจะเป็นประธานในการประชุมมิได้

ข้อ 32. สิทธิในการออกเสียง

- 32.1 ในการนับองค์ประชุม จำนวนสิทธิออกเสียงของเจ้าของร่วมแต่ละรายให้มีจำนวนเท่ากับอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางที่เจ้าของร่วมรายนั้นมีอยู่

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๔ ม.ค. ๒๕๖๓

20  พนักงานเจ้าหน้าที่
(นายไตรรัตน์ เทพวรวิทย์)

- 32.2 ในการใช้สิทธิออกเสียง จำนวนเสียงของเจ้าของร่วมแต่ละรายให้มีจำนวนเท่ากับ อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางที่เจ้าของร่วมรายนั้นมีอยู่ โดยกรรมสิทธิ์ใน ห้องชุดแต่ละห้องไม่ สามารถแบ่งแยกได้
- 32.3 ในกรณีที่สิทธิออกเสียงของเจ้าของร่วมรายใดมีจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของสิทธิออกเสียง ทั้งหมดให้ลดจำนวนสิทธิออกเสียงของเจ้าของร่วมรายนั้นลงมาเหลือเท่ากับจำนวนสิทธิ ออกเสียง ของบรรดาเจ้าของร่วมอื่น ๆ รวมกัน

ข้อ 33. มติที่ประชุม/ การเลื่อนประชุม

- 33.1 มติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากจากเจ้าของร่วมที่มา ประชุม เว้นแต่ข้อบังคับนี้และพระราชบัญญัติอาคารชุดจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น
- 33.2 ในการประชุมใหญ่ ประธานอาจเลื่อนการประชุมออกไปได้โดยคะแนนเสียงข้างมากจาก เจ้าของร่วมที่มาประชุม แต่ในการประชุมซึ่งได้เลื่อนมานั้น ห้ามมิให้มีการ กำหนดวาระ อื่นใดเพิ่มเติม นอกจากวาระที่กล่าวไว้ในการประชุมครั้งก่อนที่เลื่อนออกมา
- 33.3 มติดังต่อไปนี้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของ เจ้าของร่วมทั้งหมด
- 33.3.1 การซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือรับการให้อสังหาริมทรัพย์ที่มีค่าภาระคิดค้นเป็น ทรัพย์สินส่วนกลาง
- 33.3.2 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับ (ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง)
- 33.3.3 การจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง
- 33.3.4 การก่อสร้างใดๆซึ่งส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมปรับปรุงทรัพย์สิน ส่วนกลางเว้นแต่ที่ได้มีการกำหนดไว้เรียบร้อยแล้วในข้อบังคับนี้
- 33.3.5 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้ หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
- 33.3.6 การจำหน่าย จ่าย โอน ทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์
- 33.3.7 การอนุญาตให้เจ้าของร่วมรายใด ก่อสร้างหรือแก้ไขทรัพย์สินส่วนบุคคลของตน ซึ่ง อาจส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลาง หรือ ลักษณะทางสถาปัตยกรรม และ วิศวกรรมของอาคารโดยใช้ค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วมรายนั้นเองรวมถึงแต่ไม่จำกัด เพียง
- 33.3.7.1 การเปลี่ยนแปลงวัสดุหรือสีของประตูภายนอก หรือหน้าต่างภายนอก หรือภายในของห้องชุด
- 33.3.7.2 การเปลี่ยนแปลงวัสดุหรือสีของผนังภายนอกของห้องชุดซึ่งอยู่ติดกับ ทางเดินหรือระเบียงห้องชุด
- 33.3.7.3 การติดตั้งเสาอากาศหรือจานดาวเทียมบนคาน้ำฟ้าด้านนอก หรือผนังของ อาคารชุด

33.3.7.4 การติดตั้งหรือปรับเปลี่ยน โครงสร้าง หรือเครื่องมืออุปกรณ์รอบเบี่ยง
หรือหน้าด่างริมนอกสุดหรือที่ครอบคลุมหน้าด่าง

33.3.7.5 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมคาคฟ้า ส่วนเบี่ยงรวมถึงการติดตั้ง หรือ
เชื่อมต่อใดๆ ในบริเวณดังกล่าว

33.3.9 ในกรณีที่เจ้าของร่วมเข้าประชุมมีคะแนนเสียงไม่ครบตามที่กำหนดไว้ ให้เรียก
ประชุมใหม่ภายในสิบห้า(15)วัน นับแต่เรียกประชุมครั้งก่อน และมติการประชุม
ครั้งใหม่ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนคะแนนเสียง
ของเจ้าของร่วมทั้งหมด

33.4 มติดังต่อไปนี้ต้องได้รับคะแนนเสียงอย่างน้อยหนึ่งในสี่ของคะแนนเสียงทั้งหมดของ
เจ้าของร่วมทุกราย

34.4.1 การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ

34.4.2 การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นกระทำได้

33.5 มติดังต่อไปนี้ต้องต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม

33.5.1 การแต่งตั้งหรือถอดถอนกรรมการ

33.5.2 การให้ความเห็นชอบต่อบุคคลและรายงานประจำปีเกี่ยวกับผลการดำเนินงานของ
บุคคลอาการชุดที่ผ่านการตรวจสอบและรับรองโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

33.6 มติของที่ประชุมใหญ่สำหรับการเลิกอาการชุด ต้องเป็นมติเอกฉันท์ของเจ้าของร่วมทุกราย
ในอาการชุด

หมวดที่ 11

ผู้จัดการนิติบุคคลอาการชุด

ข้อ 34. การจัดการอาการชุด

ภายใต้การควบคุมและตรวจสอบของคณะกรรมการที่ประชุมใหญ่แต่งตั้งขึ้น ผู้จัดการต้องจัดการ
ทรัพย์สินส่วนกลางตามมติของที่ประชุมใหญ่ และตามข้อบังคับนี้ รวมถึงกฎหมายว่าด้วยอาการชุด

ข้อ 35. การแต่งตั้งผู้จัดการ

ผู้จัดการต้องได้รับการแต่งตั้งโดยมติของที่ประชุมใหญ่ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของ
จำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

ผู้จัดการซึ่งได้รับแต่งตั้ง จะต้องนำหลักฐานการแต่งตั้ง หรือสัญญาจ้างไปจดทะเบียนต่อพนักงาน
เจ้าหน้าที่ภายในสามสิบ(30)วันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

ข้อ 36. คุณสมบัติของผู้จัดการ

ผู้จัดการต้องมีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบห้าปีบริบูรณ์ และต้องไม่มีคุณสมบัติต้องห้าม ดังต่อไปนี้

36.1 เป็นบุคคลล้มละลาย

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาการชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ ม.ค. ๒๕๖๓

22

ลงชื่อ..... พนักงานเจ้าหน้าที่
(นายไกรรัตน์ เทพศิริรักษ์)

- 36.2 เป็นคนไร้ความสามารถ หรือเสมือนไร้ความสามารถ
 - 36.3 เคยถูกไล่ออก ปลดออกหรือให้ออกจากราชการ องค์การหรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่
 - 36.4 เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ
 - 36.5 เคยถูกถอดจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี
 - 36.6 มีหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามที่ระบุในหมวดที่ 7
- ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการให้นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งตามเงื่อนไขในวรรคแรกเป็นผู้รับผิดชอบบริหารอาคารชุด

ข้อ 37. อำนาจและหน้าที่ของผู้จัดการ

เว้นแต่ข้อบังคับนี้และพระราชบัญญัติอาคารชุดจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด มีอำนาจดำเนินการดังนี้

- 37.1 กระทำการแทนของนิติบุคคลอาคารชุดตามวัตถุประสงค์ของข้อบังคับนี้ และมติที่ได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม หรือมติที่ได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการ
- 37.2 ในกรณีเร่งด่วน ผู้จัดการพึงกระทำการใด ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้อาคารชุดมีความปลอดภัย โดยพึงกระทำการดังกล่าวด้วยความระมัดระวัง ดังเช่นวิญญูชนพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง
- 37.3 จัดทำระเบียบและข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด ว่าด้วยการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง การอยู่ร่วมกัน ตลอดจนอัตราและวิธีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ค่าบริการ และ ค่าใช้จ่ายตามที่ระบุไว้ในหมวด 4 โดยได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมแล้ว ทั้งนี้ ระเบียบและข้อบังคับเหล่านี้ต้องไม่ขัดหรือแย้งกับ พระราชบัญญัติอาคารชุด
- 37.4 ดูแลให้เจ้าของร่วม และบริวารของเจ้าของร่วม ตลอดจนผู้ครอบครองห้องชุดปฏิบัติตามข้อบังคับ ระเบียบ และมติของที่ประชุมใหญ่ รวมถึงพระราชบัญญัติอาคารชุด และในกรณีที่จำเป็นผู้จัดการพึงใช้อำนาจตามข้อบังคับนี้เพื่อให้เจ้าของร่วมปฏิบัติตามข้อบังคับ ระเบียบและ มติของที่ประชุมใหญ่อ้างกล่าว
- 37.5 เรียกประชุมใหญ่เจ้าของร่วม เพื่อพิจารณางบดุลและผลการดำเนินงานประจำปีของนิติบุคคลอาคารชุด รวมถึงจัดทำและจัดส่งงบดุล งบการเงิน และรายงานผลการดำเนินงานของนิติบุคคลอาคารชุด ที่ต้องแสดงต่อที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

๑๕ มค ๒๕๖๓
ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่.....

23

ลงชื่อ.....



.....พนักงานเจ้าหน้าที่
(นายไตรรัตน์ เทพวรวิทย์)

- 37.6 จัดส่งรายงาน เอกสารชี้แจง คำถาม และ/หรือจัดเตรียมข้อมูลและเอกสารเกี่ยวกับการจัดการอาคารชุดตามที่คณะกรรมการร้องขอ
- 37.7 ดำเนินการจัดส่งเอกสารตามที่กฎหมายกำหนดต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการยื่นแบบแสดงรายการภาษี และเอกสารเพื่อการชำระค่าใช้จ่ายที่แท้จริงทั้งหมดอันเกี่ยวข้องกับการจัดการอาคารชุด ตามงบประมาณ โดยต้องได้รับความเห็นชอบล่วงหน้าจากคณะกรรมการก่อน
- 37.8 ดูแลให้มีการเก็บรักษานันทึก สมุดบัญชี สมุดทะเบียน เอกสารแสดงรายรับรายจ่าย อุปกรณ์และทรัพย์สินอื่น ๆ ของนิติบุคคลอาคารชุดไว้อย่างเรียบร้อยปลอดภัย
- 37.9 จัดให้มีการดูแลความปลอดภัย หรือความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุด รวมทั้งบำรุงรักษา และซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลาง ซ่อมหรือเข้าซื้อทรัพย์สิน และจัดให้มีบริการอำนวยความสะดวกแก่เจ้าของร่วม
- 37.10 ยื่นคำฟ้อง ดำเนินการทางกฎหมาย ฟ้องร้องคดี ให้การต่อสู้คดี ใช้สิทธิเรียกร้อง ดำเนินคดี กระทำการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด ประนีประนอมยอมความ ส่งข้อพิพาทให้แก่อนุญาโตตุลาการ และใช้สิทธิของเจ้าของร่วมที่มีอยู่เหนือทรัพย์สินส่วนกลาง ด้วยการริเริ่มหรือให้การต่อสู้คดี เรียกร้อง ประนีประนอมยอมความ หรือส่งคดีที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินส่วนกลาง หรือเรื่องอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับผลประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วม ให้แก่อนุญาโตตุลาการพิจารณา รวมทั้งการดำเนินการฟ้องบังคับชำระหนี้จากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามที่ระบุในหมวดที่ 7 เกินหก (6) เดือนขึ้นไป
- 37.11 แต่งตั้ง ว่าจ้าง ถอดถอน และกำหนดค่าตอบแทนของพนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด โดยได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ รวมถึงควบคุมและตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานดังกล่าว
- 37.12 รับรองเอกสารแสดงหนี้และความรับผิดชอบสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามข้อบังคับนี้ หรือตามกฎหมายที่ใช้บังคับ
- 37.13 รับรองบัญชีรายชื่อเจ้าของร่วมที่ถือเป็นคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลต่างด้าวตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าวของไทย
- 37.14 แต่งตั้งตัวแทนช่วงเพื่อกระทำการใดๆ ในนามของผู้จัดการเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วม
- 37.15 จัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง จัดซื้อและจัดให้มีทรัพย์สินและบริการเพื่ออำนวยความสะดวกในส่วนกลาง รวมถึงเข้าทำสัญญาหรือข้อตกลงว่าด้วยการใช้ การจัดการ และการให้บริการ ตลอดจนสัญญาหรือข้อตกลงเพื่อการชำระค่าธรรมเนียม ค่าบริการ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดเพื่อประโยชน์ร่วมกันของอาคารชุดและเจ้าของร่วม
- 37.16 จัดเก็บเงินฝากและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการจัดการและการบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับนี้

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ ม.ค. ๒๕๖๓

24

ลงชื่อ..... พนักงานเจ้าหน้า
(นายไตรรัตน์ เกษมบริรักษ์)

- 37.17 กำหนดขั้นตอนต่าง ๆ และข้อบังคับปลีกย่อยของนิติบุคคลอาคารชุด รวมถึงออกคำสั่งและประกาศที่จำเป็นโดยได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการก่อน
- 37.18 ลงนาม รับรอง สลากหลัง และทำโดยประการอื่นใด (ตามแต่กรณี) ซึ่งเรียก ตัวสัญญาใช้เงิน คราฟต์ ตัวแลกเงิน และตราสารเปลี่ยนมือ ได้อื่น ๆ ตลอดจนใบเสร็จสำหรับการชำระเงิน ให้แก่ นิติบุคคลอาคารชุด โดยมีการลงนามร่วมกันของคณะกรรมการ
- 37.19 ปฏิบัติตามมติของที่ประชุมใหญ่ และ/หรือมติของคณะกรรมการ โดยมติดังกล่าวต้องไม่ ขัดกับข้อบังคับนี้ และ/หรือพระราชบัญญัติอาคารชุด
- 37.20 ใช้อำนาจและหน้าที่อื่น ๆ ที่กำหนดไว้ในข้อบังคับนี้หรือพระราชบัญญัติอาคารชุด

ข้อ 38. วาระการดำรงตำแหน่งของผู้จัดการ

ผู้จัดการมีวาระการดำรงตำแหน่งเป็นเวลาสอง (2) ปี เมื่อผู้จัดการคนก่อนได้ครบวาระ หรือลาออกไปแล้ว ต้องมีการแต่งตั้งผู้จัดการคนใหม่ภายในเวลาสามสิบ (30) วัน

ข้อ 39. การพ้นจากตำแหน่งของผู้จัดการ

39.1 นอกเหนือจากการลาออกตามที่ระบุไว้ในข้อ 38 ผู้จัดการหรือนุคคลที่ได้รับมอบหมายจาก ผู้จัดการให้พ้นจากตำแหน่งด้วยสาเหตุดังนี้

39.1.1 การถึงแก่กรรมหรือสิ้นสภาพการเป็นนิติบุคคล

39.1.2 ลาออก

39.1.3 สิ้นสุดระยะเวลาตามที่กำหนดในสัญญาจ้าง

39.1.4 เมื่อคำสั่งศาลให้เป็นบุคคลล้มละลายหรือต้องโทษจำคุก

39.1.5 การถูกให้ออกด้วยมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมซึ่งมีคะแนนเสียงรวมกันไม่น้อย กว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของเจ้าของร่วมทุกราย

39.1.6 ขาดคุณสมบัติ หรือมีลักษณะต้องห้ามตามที่ระบุในข้อ 36

39.1.7 การป่วยเป็นโรคที่มีอันตรายร้ายแรง

39.1.8 การเลิกอาคารชุดทั้งหมด

39.1.9 เมื่อคณะกรรมการมีมติเป็นเอกฉันท์ว่าได้มีการทุจริตในการปฏิบัติหน้าที่ รวมถึง การรับสินบน หรือการไม่ปฏิบัติตามมาตรฐานวิชาชีพด้วยความสามารถและ ความระมัดระวังตามสมควร

39.2 ในกรณีที่ผู้จัดการพ้นจากตำแหน่งด้วยเหตุใดๆ ตามข้อ 39 คณะกรรมการต้องแต่งตั้ง ผู้จัดการคนใหม่โดยทันที ในระหว่างที่ตำแหน่งผู้จัดการว่างลง ให้คณะกรรมการแต่งตั้ง กรรมการหนึ่งคน ขึ้นทำหน้าที่เป็นผู้จัดการชั่วคราวไปก่อน จนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการ คนใหม่

ผู้จัดการชั่วคราวจะต้องเรียกประชุมใหญ่เพื่อเลือกผู้จัดการ (คนใหม่) ภายในสามสิบ (30) วัน

นับจากวันที่ตำแหน่งผู้จัดการว่างลง

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ ม.ค. ๒๕๖๓

ข้อ 40. ความรับผิดชอบของผู้จัดการ

ผู้จัดการไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดจากการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งเป็นไปตามมติของที่ประชุมใหญ่ หรือมติของคณะกรรมการ หรือเป็นไปตามข้อบังคับ เว้นแต่เป็นที่ปรากฏชัดเจนว่าผู้จัดการได้กระทำการโดยทุจริต โดยมีเจตนาที่จะสร้างความเสียหายหรือโดยความประมาทเลินเล่อ อย่างร้ายแรง

หมวดที่ 12

คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ 41. การแต่งตั้ง

- 41.1 ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมต้องเลือกบุคคลไม่น้อยกว่าสาม (3) คนแต่ไม่เกินเก้า (9) คนขึ้นเป็นคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด
- 41.2 บุคคลดังต่อไปนี้ไม่มีสิทธิได้รับเลือกเป็นคณะกรรมการ
- 41.2.1 เจ้าของร่วมหรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม
 - 41.2.2 ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาลหรือผู้พิทักษ์ ในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์ ผู้ไร้ความสามารถ หรือ เสมือนไร้ความสามารถแล้วแต่กรณี
 - 41.2.3 ผู้แทนรับมอบอำนาจของนิติบุคคลในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นนิติบุคคล ในกรณีที่ห้องชุดมีผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของร่วมหลายคน ให้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการจำนวนหนึ่งคน

ข้อ 42. คุณสมบัติของกรรมการ

- บุคคลซึ่งจะได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ ต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามดังต่อไปนี้
- 42.1 เป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือ คนเสมือนไร้ความสามารถ
 - 42.2 เคยถูกที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการ หรือ ถอดถอนจากการเป็น ผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือบกพร่องในศีลธรรม
 - 42.3 เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ หรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชนฐาน ทุจริตต่อหน้าที่
 - 42.4 เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้ กระทำโดยประมาท หรือความผิดลหุโทษ

ข้อ 43. อำนาจและหน้าที่

เว้นแต่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมจะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น คณะกรรมการพึงมีอำนาจและหน้าที่ ในการดำเนินการดังนี้

- 43.1 เสนอชื่อและแต่งตั้งบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลเป็นผู้จัดการ

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ ม.ค. ๒๕๖๓

26

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่
(นายไกรรัตน์ เทพศิริรักษ์)

- 43.2 ออก ให้ความเห็นชอบ หรือไม่ให้ความเห็นชอบ ต่อระเบียบหรือข้อบังคับของนิติบุคคล อาคารชุด หรือคำสั่งที่ผู้จัดการออกไว้ตามข้อบังคับนี้หรือตามกฎหมาย
- 43.3 ให้ความเห็นชอบในเรื่องฝากเงินและการจัดสรรเงินรวมถึงดอกเบี้ยของเงินดังกล่าว
- 43.4 ควบคุมและตรวจสอบ การจัดการนิติบุคคลอาคารชุดของผู้จัดการ ภายในขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการ ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับนี้ ตามกฎหมาย กำหนดไว้ หรือตามมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม
- 43.5 กำหนดนโยบายการจัดการอาคารเพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติสำหรับผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด
- 43.6 อนุมัติให้ผู้จัดการใช้ชื่อของนิติบุคคลอาคารชุดกับหน่วยงานราชการ และ/หรือรัฐวิสาหกิจ และ/หรือ บุคคลภายนอก รวมถึงให้ความเห็นชอบต่อการที่ผู้จัดการเข้าทำสัญญากับ บุคคลภายนอกในนามของนิติบุคคลอาคารชุด หรือการที่กรรมการ เข้าทำสัญญากับ บุคคลภายนอกในนามของนิติบุคคลอาคารชุด ในกรณีที่ผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ ของคนได้
- 43.7 ให้ความเห็นชอบต่อความค่าใช้จ่ายที่จ่ายที่เกิดขึ้น หรือที่เกินไปจากวงเงินที่กำหนดไว้ใน ข้อบังคับนี้ ซึ่งคณะกรรมการเห็นว่าจำเป็น และมีความสำคัญต่ออาคารชุด
- 43.8 พิจารณาและระงับข้อพิพาทเกี่ยวกับอาคารชุดที่เกิดขึ้น รวมถึงเสนอข้อพิพาทดังกล่าวต่อที่ ประชุมใหญ่ เพื่อให้ที่ประชุมใหญ่รับทราบ หรือให้ความเห็นชอบในกรณีที่จำเป็นต้อง ได้รับมติของที่ประชุม
- 43.9 พิจารณาและตัดสินใจในเรื่องใดๆ เกี่ยวกับ (1) การดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนบุคคลซึ่ง อาจกระทบกระเทือนต่อมาตรการรักษาความปลอดภัย ในเชิงโครงสร้างและความมั่นคง ของอาคารตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับนี้ (2) การดำเนินการของเจ้าของร่วมที่อาจ กระทบกระเทือนต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคาร เช่น การก่อสร้าง เพิ่มเติมเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลง หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง และ (3) การดำเนินการของ เจ้าของร่วมหรือบุคคลภายนอกที่เป็นการฝ่าฝืนข้อบังคับนี้
- 43.10 เรียกประชุมใหญ่ตามข้อบังคับนี้
- 43.11 พิจารณาเรื่องอื่นใดตามที่ระบุไว้ในข้อบังคับนี้หรือพระราชบัญญัติอาคารชุด

ข้อ 44. วาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการ

กรรมการมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละสอง (2) ปี ในกรณีกรรมการพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระ หรือมีการแต่งตั้งกรรมการเพิ่มขึ้นในระหว่างที่กรรมการซึ่งแต่งตั้งไว้แล้วยังมีวาระอยู่ในตำแหน่ง ให้ผู้ซึ่งได้รับแต่งตั้งดำรงตำแหน่งแทนหรือเป็นกรรมการเพิ่มขึ้น อยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ ของกรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งไว้แล้ว

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ มิ.ค. ๒๕๖๓

27

ลงชื่อ..... พนักงาบเจ้าหน้า
(นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์)

เมื่อครบกำหนดวาระตามวาระแรก หากยังมิได้มีการแต่งตั้งกรรมการขึ้นใหม่ ให้กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระนั้น ปฏิบัติหน้าที่ต่อไป จนกว่ากรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งใหม่เข้ารับหน้าที่

กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้ แต่จะดำรงตำแหน่งเกินสอง (2) วาระติดต่อกันไม่ได้ เว้นแต่ไม่อาจหาบุคคลอื่นมาดำรงตำแหน่งได้

การแต่งตั้งกรรมการ ให้ผู้จัดการนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

ข้อ 45. การพ้นจากตำแหน่งของกรรมการ

45.1 นอกเหนือจากการออกตามวาระ กรรมการอาจพ้นจากตำแหน่งด้วยเหตุดังนี้

45.1.1 การถึงแก่กรรมหรือการลาออก

45.1.2 การขาดคุณสมบัติตามที่ระบุไว้ในข้อ 41.2 และ ข้อ 42

45.1.3 การถูกให้ออกด้วยมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ซึ่งมีคะแนนเสียงรวมกันมากกว่าร้อยละห้าสิบ (50) ของเจ้าของร่วมที่เข้าร่วมประชุม

45.2 ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงก่อนการลาออกตามวาระ ให้คณะกรรมการเรียกประชุมเพื่อเลือก บุคคลมาปฏิบัติหน้าที่ในตำแหน่งกรรมการที่ว่างลงภายในสามสิบ (30) วันนับจากวันที่เกิดตำแหน่งว่าง กรรมการที่เข้ามาทำหน้าที่ในตำแหน่งกรรมการที่ว่างลงพึงอยู่ในตำแหน่งได้เพียงระยะเวลาที่เหลืออยู่ของกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งไป

ข้อ 46. ความรับผิดชอบ

กรรมการไม่มีหน้าที่รับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดจากการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งเป็นไปตามมติของเจ้าของร่วม หรือมติของคณะกรรมการ หรือเป็นไปตามข้อบังคับ เว้นแต่เป็นที่ปรากฏชัดเจนว่า กรรมการได้กระทำการโดยทุจริตโดยมีเจตนาที่จะสร้างความเสียหาย หรือโดยความประมาทเลินเล่อ อย่างร้ายแรง

ข้อ 47. การประชุม

47.1 คณะกรรมการต้องจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการ อย่างน้อยหนึ่งครั้งในทุกๆหก (6) เดือน ในการประชุมคณะกรรมการทุกครั้ง ต้องมีกรรมการอย่างน้อยกึ่งหนึ่งของ กรรมการทั้งหมดเข้าร่วมประชุมจึงจะครบเป็นองค์ประชุม

47.2 ที่ประชุมคณะกรรมการ พึงเลือกกรรมการหนึ่งคนขึ้น เป็นประธานในการประชุม และปฏิบัติหน้าที่เป็นประธานในการประชุมคณะกรรมการ หรือ การประชุมใหญ่ ในกรณีที่ประธานไม่สามารถทำหน้าที่เป็นประธานในการประชุมได้ ให้รองประธานหรือกรรมการอื่นที่มีตำแหน่งรองจากประธานทำหน้าที่เป็นประธานในการประชุม

47.3 ในกรณีที่ประธานลาออกจากตำแหน่ง ให้คณะกรรมการเลือกกรรมการคนหนึ่ง ขึ้นทำหน้าที่แทนประธานกรรมการที่ลาออกไปในทันที

๑๕ มค ๒๕๖๓
ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่.....

28

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่
(นายไตรรัตน์ เทพวรวิทย์)

- 47.4 หลักเกณฑ์และวิธีการในการจัดการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมให้นำมาใช้ในการประชุมคณะกรรมการ โดยอนุโลมตราบทว่าที่หลักเกณฑ์และวิธีการดังกล่าวไม่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดในหมวดนี้
- 47.5 มติของที่ประชุมคณะกรรมการ ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมาก จากกรรมการที่มาประชุม กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด
- 47.6 เมื่อมีการให้ความชอบคดีใดๆที่อาจกระทบกระเทือน ต่อผลประโยชน์ของเจ้าของร่วม ให้จัดพิมพ์ และ ตีพิมพ์ดังกล่าวไว้บนป้ายประกาศในที่ที่ เพื่อให้เจ้าของร่วมทุกรายทราบถึงมติดังกล่าว

หมวดที่ 13

ความเสียหายที่เกิดขึ้นกับอาคารชุด

ข้อ 48. ความเสียหายที่เกิดขึ้นกับอาคารชุด

ในกรณีที่อาคารชุดได้รับความเสียหายให้นำข้อกำหนดเหล่านี้มาใช้บังคับ

- 48.1 ในกรณีที่อาคารชุดได้รับความเสียหายอย่างร้ายแรง ซึ่งความเสียหายดังกล่าวมีผลกระทบต่อห้องชุดในจำนวนมากกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด มติที่ประชุมเกี่ยวกับการพิจารณาการซ่อมแซมอาคารชุดต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมเจ้าของร่วมตามที่ระบุไว้ในข้อ 33.3 หากที่ประชุมเจ้าของร่วมมีมติเห็นชอบในการซ่อมแซมความเสียหายที่เกิดขึ้นกับอาคารชุดตามที่ ระบุไว้ในวรรคก่อน นิติบุคคลอาคารชุดต้องดำเนินการซ่อมแซมอาคารชุด
- 48.2 ในกรณีที่อาคารชุด ได้รับความเสียหายเป็นบางส่วน ซึ่งความเสียหายดังกล่าว มีผลกระทบต่อห้องชุด ในจำนวนน้อยกว่าครึ่งหนึ่งของห้องชุดทั้งหมด และหากเจ้าของห้องชุดที่ได้รับความเสียหาย มีมติโดยคะแนนเสียงข้างมาก ให้ความเห็นชอบต่อการซ่อมแซมความเสียหายที่เกิดขึ้น นิติบุคคลอาคารชุดต้องดำเนินการซ่อมแซมอาคารชุด
- 48.3 ในกรณีที่เงินที่ได้จากการประกันภัยมีจำนวนไม่เพียงพอ หรือการประกันภัยไม่ได้ครอบคลุมถึงค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างใหม่หรือซ่อมแซมอาคารที่ได้รับความเสียหาย ให้เจ้าของร่วมทุกรายร่วมกันรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง ซ่อมบำรุง และปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลางที่ได้รับความเสียหายตามอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วมแต่ละราย ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ ม.ค. ๒๕๖๓

29

ลงชื่อ.....

7

.....พนักงานเจ้าหน้าที่
(นายไตรรัตน์ เทพบริษัท)

- ซ่อมบำรุง และปรับปรุงทรัพย์สินส่วนบุคคลที่ได้รับความเสียหายให้ เจ้าของห้องชุดที่เป็นเจ้าของทรัพย์สินส่วนบุคคลนั้นเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียว
- 48.4 ในกรณีที่ที่ประชุมเจ้าของร่วมมีมติไม่อนุมัติการก่อสร้างใหม่ หรือซ่อมแซมอาคารในส่วนที่ได้รับความเสียหายตามข้อ 49.1 หรือ 42.2 เจ้าของร่วมที่เป็นเจ้าของห้องชุดที่ได้รับความเสียหาย หรือถูกทำลายจะไม่มีสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางใด ๆ อีกต่อไป ในกรณีนี้ หากเงินที่ได้จากการ ประกันภัยมีจำนวนไม่เพียงพอ หรือการประกันภัยไม่ได้ครอบคลุมถึงความเสียหายที่เกิดขึ้น ให้นิติบุคคลอาคารชุดดำเนินการต่าง ๆ เพื่อให้เจ้าของร่วมที่เป็นเจ้าของห้องชุดซึ่งไม่ได้ได้รับความเสียหาย หรือถูกทำลายร่วมกันจ่ายเงินชดเชยให้แก่เจ้าของร่วมที่เสียสิทธิในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตามราคาตลาดของทรัพย์สินส่วนกลาง และตามอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วมแต่ละราย
- 48.5 เมื่อเจ้าของร่วมผู้เป็นเจ้าของห้องชุดที่ได้รับความเสียหาย ซึ่งไม่ได้รับการก่อสร้างใหม่หรือซ่อมแซมตามที่ระบุไว้ในข้อ 49.4 ได้รับเงินชดเชยค่าทรัพย์สินส่วนกลางจากเจ้าของร่วมรายอื่นแล้ว เจ้าของร่วมผู้เป็นเจ้าของห้องชุดที่ได้รับความเสียหายดังกล่าว จะไม่มีสิทธิในทรัพย์สินส่วนบุคคล และต้องส่งเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์สิทธิในห้องชุดของตนคืนให้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ ภายใน สามสิบ (30) วันนับจากวันที่ได้รับเงินค่าชดเชยจากเจ้าของร่วมรายอื่น และให้ผู้จัดการดำเนินการที่เหมาะสมเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนบุคคลดังกล่าวตามที่กฎหมายกำหนด

หมวด 14

งบการเงินและรายงาน

ข้อ 49. งบการเงิน

ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำงบการเงินอย่างน้อยหนึ่งครั้งในรอบสิบสอง (12) เดือน โดยให้ถือว่าเป็นรอบปีทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น งบการเงินตามวรรคหนึ่ง ต้องมีรายการแสดงจำนวนสินทรัพย์ และ หนี้ของนิติบุคคลอาคารชุด กับทั้งบัญชีรายรับรายจ่าย และต้องจัดให้มีผู้สอบบัญชีตรวจสอบ แล้วนำเสนอเพื่ออนุมัติในที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมภายในหนึ่งร้อยยี่สิบ (120) วันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชี

ข้อ 50. รายงานประจำปี

50.1 ให้นิติบุคคลอาคารชุด จัดทำรายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานเสนอต่อที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมพร้อมการเสนองบดุลและให้ส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้แก่เจ้าของร่วมก่อนวันประชุมใหญ่ เจ้าของร่วม เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าของห้องตรวจสอบได้

30

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่
(นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์)

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่..... ๑๕ มค ๒๕๖๓

- 50.2 ให้นิติบุคคลอาคารชุดเก็บรายงานประจำปีการเงิน พร้อมทั้งข้อบังคับไว้ที่สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุดไม่น้อยกว่าสิบปี (10) ปีนับแต่วันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือเจ้าของห้องตรวจสอบได้

หมวดที่ 15

การเลิกอาคารชุด

ข้อ 51. การเลิกอาคารชุด

อาคารชุดที่จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุดแล้วอาจเลิกได้เมื่อปรากฏเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้

- 51.1 ที่ประชุมเจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุด
- 51.2 อาคารชุดได้รับความเสียหายทั้งหมด และที่ประชุมเจ้าของร่วมมีมติไม่สร้างอาคารชุดขึ้นใหม่
- 51.3 อาคารชุดถูกเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

ข้อ 52. การแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี

ให้ที่ประชุมใหญ่แต่งตั้งผู้ชำระบัญชีภายใน 14 วันนับแต่วันที่มิตให้เลิกอาคารชุด และให้ผู้ชำระบัญชีมีอำนาจในการจำหน่ายทรัพย์สินใด ๆ ที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง เว้นแต่ที่ประชุมใหญ่จะมีมติเป็นอย่างอื่น

หมวดที่ 16

บทเฉพาะกาล

ข้อ 54. การแต่งตั้งผู้จัดการคนแรก

เจ้าของร่วมตกลงและให้สัตยาบันต่อการแต่งตั้งและการดำเนินการของผู้จัดการคนแรกที่บริษัท 888 ทองหล่อ จำกัด ได้แต่งตั้งขึ้นเพื่อจัดการอาคารชุด ในช่วงเวลาก่อนการจดทะเบียนข้อบังคับนี้ นอกจากนี้ เจ้าของร่วมยังให้สัตยาบันต่อบรรดาค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่ผู้จัดการดังกล่าวได้ใช้ไปในการดำเนินการหรือในการที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด และ/หรือทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 55. ชื่อและสำนักงานของผู้จัดการคนแรก

ในระยะเริ่มแรก ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด คือ นาย ทวีเดช ธนโชติพิตรฐ คำรงตำแหน่ง จนถึงการประชุมใหญ่ครั้งแรกประจำปี หรือวาระ 2 ปี ตามข้อบังคับ ทั้งนี้ เป็นไปตามมติที่ประชุมเจ้าของร่วมครั้งแรก

ผู้จัดการคนแรกจึงมีอำนาจและหน้าที่ตามข้อบังคับนี้และตามพระราชบัญญัติอาคารชุดข้อบังคับของ นิติบุคคลอาคารชุด นิวัติ ทองหล่อ 23

ข้อ 56. อำนาจของผู้จัดการคนแรก

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ ม.ค. ๒๕๖๓

31

ลงชื่อ

พนักงานเจ้าหน้าที่
(นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์)

เพื่ออำนวยความสะดวกต่อการจัดการอาคารชุด ผู้จัดการคนแรกจึงมีอำนาจในการบริหาร พิจารณาว่าจ้างและดำเนินการใด ๆ โดยได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ ในส่วนของการจัดการอาคาร ชุดนั้น ผู้จัดการต้องแสดงรายละเอียดของค่าใช้จ่ายทั้งหมด ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการต่อที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมครั้งแรกเพื่อให้ที่ประชุมให้สัตยาบัน

ข้อ 57. ค่าใช้จ่ายส่วนกลางในระยะเริ่มแรก

ในช่วงปีแรกหลังจากที่มีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด เงินสมทบค่าใช้จ่ายส่วนกลางสำหรับทรัพย์ส่วนกลางให้กำหนดไว้ที่อัตรา 120 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งต้องชำระเป็นเช็คส่งจ่ายในชื่อ ของ "นิติบุคคลอาคารชุด นิวัติ ทองหล่อ 23" ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของข้อบังคับนี้ โดยที่เงินสมทบค่าใช้จ่ายส่วนกลางดังกล่าวในระยะเริ่มแรกซึ่งจะถูกเก็บไว้ในบัญชีของ "นิติบุคคลอาคารชุด นิวัติ ทองหล่อ 23" และจะนำมาใช้จ่ายหลังจากวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2563 ไปแล้ว โดยที่เจ้าของโครงการ “บริษัท 888 ทองหล่อ จำกัด” จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายส่วนกลางทั้งหมดที่เกิดขึ้นก่อนหน้านั้น

ข้อ 58. บัญชีธนาคารในระยะเริ่มแรก

นิติบุคคลอาคารชุดต้องนำฝากเงินที่เรียกเก็บจากเจ้าของร่วมตามข้อบังคับนี้ไว้ในบัญชีธนาคารภายใต้ ชื่อ "นิติบุคคลอาคารชุด นิวัติ ทองหล่อ 23"

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ ธ.ค. ๒๕๖๓

ลงชื่อ..........พนักงานเจ้าหน้าที่
(นายไตรรัตน์ เทพวรวิทย์)

ใบประกอบคำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดนิติวัติ ทองหล่อ 23

หมวดที่ 16

บทเฉพาะกาล

ข้อความในข้อบังคับเดิม

ข้อ 57. ค่าใช้จ่ายส่วนกลางในระยะเริ่มแรก ในช่วงปีแรกหลังจากที่มีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเงินสมทบค่าใช้จ่ายส่วนกลางสำหรับทรัพย์สินส่วนกลางให้กำหนดไว้ที่อัตรา 120 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งต้องชำระเป็นเช็คสั่งจ่ายในชื่อของ "นิติบุคคลอาคารชุด นิวัติ 23" ตามข้อกำหนด และเงื่อนไขของข้อบังคับนี้ โดยที่เงินสมทบ ค่าใช้จ่ายส่วนกลางดังกล่าวในระยะเริ่มแรกซึ่งจะถูกเก็บไว้ในบัญชีของ "นิติบุคคลอาคารชุดนิติวัติ ทองหล่อ 23" และจะนำมาใช้จ่ายหลังจากวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2563 ไปแล้วโดยที่เจ้าของโครงการ "บริษัท 888 ทองหล่อ จำกัด" จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายส่วนกลางทั้งหมดที่เกิดขึ้นก่อนหน้านั้น

ข้อความในข้อบังคับที่เปลี่ยนแปลงใหม่

ข้อ 57. ค่าใช้จ่ายส่วนกลางในระยะเริ่มแรก ในช่วงปีแรกหลังจากที่มีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเงินสมทบค่าใช้จ่ายส่วนกลางสำหรับทรัพย์สินส่วนกลางให้กำหนดไว้ที่อัตรา 120 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งต้องชำระเป็นเช็คสั่งจ่ายในชื่อของ "นิติบุคคลอาคารชุด นิวัติ 23" ตามข้อกำหนด และเงื่อนไขของข้อบังคับนี้ โดยที่เงินสมทบ ค่าใช้จ่ายส่วนกลางดังกล่าวในระยะเริ่มแรกซึ่งจะถูกเก็บไว้ในบัญชีของ "นิติบุคคลอาคารชุดนิติวัติ ทองหล่อ 23" และจะนำมาใช้จ่ายหลังจากวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2563 ไปแล้ว โดยที่เจ้าของโครงการ "บริษัท 888 ทองหล่อ จำกัด" จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายส่วนกลางทั้งหมดที่เกิดขึ้นก่อนหน้านั้น ส่วนห้องที่ยังไม่ได้รับการโอน เจ้าของโครงการ "บริษัท 888 ทองหล่อ จำกัด" จะชำระค่าส่วนกลางให้เป็นรายเดือนทั้งหมด โดยจะต้องชำระภายใน 30 วัน นับจากวันที่ออกใบแจ้งหนี้

ลงชื่อ.....ผู้ยื่นคำขอ

(นายทวีเดช ธนโชติพรสุข)

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนิติวัติ ทองหล่อ 23

ข้อบังคับที่เปลี่ยนแปลงนี้ เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ☒ สามัญ ☐ วิสามัญ ครั้งแรก
เมื่อวันที่ ๑๙ เดือน มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๖๓ ครั้งที่สอง เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
ด้วยคะแนนเสียงจำนวน.....ใน.....เป็นไปตามมาตรา.....
แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๓
ได้จดทะเบียน เมื่อวันที่.....เดือน.....ปี.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่
(นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์)

เอกสารแนบ 1

รายการแสดงรายละเอียดทรัพย์สินส่วนกลาง

โครงการ นิวัติ ทองหล่อ 23

ทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด ฯ นี้ ได้แก่ ส่วนของอาคารชุด ฯ ที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้ง อาคารชุด ฯ และ/หรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน สำหรับเจ้าของร่วม ได้แก่

1. ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด ตั้งอยู่บนที่ดิน โฉนดเลขที่ 3416, 3417, 3418 เนื้อที่รวม 1 ไร่ 1 งาน 34 ตารางวา แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
2. ข้อ 23. อาคาร โครงสร้าง สิ่งก่อสร้าง และทรัพย์สินส่วนกลางต่างๆ
3. โครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อป้องกันความเสียหายต่ออาคารชุด
4. ฐานราก เสา คาน พื้น
5. หลังคา ถังเก็บน้ำดี หลังคาห้องเครื่องลิฟท์ หลังคาบันได
6. ดาดฟ้า
7. รั้วค้ำหลัง และค้ำข้างอาคาร
8. อาคารเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 7 ชั้น จำนวน 1 อาคาร
9. ส่วนของอาคารที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน
10. พื้นที่ทางเดินภายในและภายนอกอาคาร
11. บันไดระหว่างชั้นและโถงบันได
12. บันไดหนีไฟ
13. ประตูทางเข้าภายในอาคาร
14. บั๊ยอาคารชุด
15. ทางรถวิ่ง/ที่จอดรถ
16. ระบบต่างๆ และเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน
17. ระบบสัญญาณโทรทัศน์
18. ระบบสัญญาณโทรศัพท์
19. ระบบโทรทัศน์วงจรปิด
20. ระบบแจ้งเตือน เพื่อป้องกันอัคคีภัย
21. ระบบลิฟท์การ์ด
22. ระบบท่อจ่ายน้ำประปา ระบบปั้มน้ำ และปั้มน้ำเพิ่มแรงดัน
23. ระบบระบายน้ำ สิ่งปลูกสร้าง และบำบัดน้ำเสีย
24. ระบบสายล่อฟ้า พร้อมอุปกรณ์
25. ระบบไฟฟ้าพร้อมอุปกรณ์
26. ระบบท่อจ่ายน้ำดับเพลิง

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ มี.ค. ๒๕๖๓

ลงชื่อ..... (นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์) พนักงานเจ้าหน้าที่

27. ระบบลิฟท์ พร้อมห้องเครื่อง
28. ไฟส่องสว่างฉุกเฉิน
29. สถานที่และทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อประโยชน์ส่วนรวม
30. ห้องควบคุมระบบต่างๆ
31. ช่องชาร์ประบบต่างๆ
32. ห้องขยะรวม
33. ห้องน้ำในพื้นที่ส่วนกลาง
34. โถงพักคอย BUSINESS LOUNGE
35. ตู้ใส่จดหมาย
36. สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด
37. สระว่ายน้ำ พร้อมสระเด็ก

แจ้งจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ ม.ค. ๒๕๖๓

ลงชื่อ..... พนักงานเจ้าหน้าที
(นายไตรรัตน์ เทพบริษัท)

เอกสารแนบ 2

บัญชีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์โครงการ นิวัติ ทองหล่อ 23

ลำดับ	ห้องชุด เลขที่	ชั้น ที่	ความสูง	ทรัพย์ส่วนบุคคล (ตารางเมตร)			อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์ส่วนกลาง
				พื้นที่ห้องชุด	พื้นที่ระเบียง	รวมพื้นที่ห้องชุด	
1	88/1	1,2	2.50,5.75	128.66	0.00	128.66	128.66
2	88/2	1,2	2.50,2.85,5.75	109.35	3.25	112.60	112.60
3	88/3	1,2	2.50,2.85,5.75	109.08	3.97	113.05	113.05
4	88/4	1,2	2.50,5.75	199.24	6.78	206.02	206.02
5	88/5	2	2.50,2.85	105.71	4.27	109.98	109.98
6	88/6	2	2.50,2.85	106.86	4.17	111.03	111.03
7	88/7	2	2.50,2.85	100.61	3.56	104.17	104.17
8	88/8	2	2.50,2.85	114.62	4.59	119.21	119.21
9	88/9	2	2.50,2.85	125.66	4.77	130.43	130.43
10	88/10	2	2.50,2.85	126.13	4.58	130.71	130.71
11	88/11	2	2.50,2.85	70.98	6.83	77.81	77.81
12	88/12	3	2.50,2.85	105.71	4.27	109.98	109.98
13	88/14	3	2.50,2.85	106.86	4.17	111.03	111.03
14	88/15	3	2.50,2.85	100.61	3.56	104.17	104.17
15	88/16	3	2.50,2.85	114.62	4.59	119.21	119.21
16	88/17	3	2.50,2.85	125.66	4.77	130.43	130.43
17	88/18	3	2.50,2.85	126.13	4.58	130.71	130.71
18	88/19	3	2.50,2.85	70.91	6.83	77.74	77.74
19	88/20	3	2.50,2.85	135.31	3.42	138.73	138.73
20	88/21	3	2.50,2.85	178.69	0.00	178.69	178.69
21	88/22	4	2.50,2.85	105.71	4.27	109.98	109.98
22	88/23	4	2.50,2.85	106.86	4.17	111.03	111.03
23	88/24	4	2.50,2.85	100.61	3.56	104.17	104.17
24	88/25	4	2.50,2.85	114.62	4.59	119.21	119.21
25	88/26	4	2.50,2.85	125.66	4.77	130.43	130.43
26	88/27	4	2.50,2.85	126.13	4.58	130.71	130.71
27	88/28	4	2.50,2.85	70.91	6.83	77.74	77.74
28	88/29	4	2.50,2.85	135.31	3.42	138.73	138.73
29	88/30	4	2.50,2.85	178.69	0.00	178.69	178.69

เช็คทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ มี.ค. ๒๕๖๓

35

ลงชื่อ.....

7

.....พนักงานเจ้าหน้าที่
(นายไทรวัฒน์ เทพบริรักษ์)

ลำดับ	ห้องชุด เลขที่	ชั้น ที่	ความสูง	ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ตารางเมตร)			อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินกลาง
				พื้นที่ห้องชุด	พื้นที่ระเบียง	รวมพื้นที่ห้องชุด	
30	88/31	5	2.50,2.85	105.71	4.27	109.98	109.98
31	88/32	5	2.50,2.85	106.86	4.17	111.03	111.03
32	88/33	5	2.50,2.85	100.61	3.56	104.17	104.17
33	88/34	5	2.50,2.85	114.62	4.59	119.21	119.21
34	88/35	5	2.50,2.85	125.66	4.77	130.43	130.43
35	88/36	5	2.50,2.85	126.13	4.58	130.71	130.71
36	88/37	5	2.50,2.85	70.91	6.83	77.74	77.74
37	88/38	5	2.50,2.85	135.31	3.42	138.73	138.73
38	88/39	5	2.50,2.85	178.69	0.00	178.69	178.69
39	88/40	6	2.50,2.85	105.71	4.27	109.98	109.98
40	88/41	6	2.50,2.85	106.86	4.17	111.03	111.03
41	88/42	6	2.50,2.85	100.61	3.56	104.17	104.17
42	88/43	6,7	2.50,2.85,5.75	155.09	3.92	159.01	159.01
43	88/44	6,7	2.50,2.85,5.75	186.48	3.46	189.94	189.94
44	88/45	6,7	2.50,2.85,5.75	187.09	3.49	190.58	190.58
45	88/46	6	2.50,2.85	66.16	5.03	71.19	71.19
46	88/47	6,7	2.50,2.85,5.75	221.85	0.00	221.85	221.85
47	88/48	6	2.50,2.85	178.69	0.00	178.69	178.69
48	88/49	7	2.50,2.85	105.71	4.27	109.98	109.98
49	88/50	7	2.50,2.85	106.86	4.17	111.03	111.03
50	88/51	7	2.50,2.85	100.61	3.56	104.17	104.17
51	88/52	7	2.50,2.85	66.23	5.03	71.26	71.26
52	88/53	7	2.50,2.85	178.69	0.00	178.69	178.69
				รวม		6,557.31	6,557.31

จุดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ มี.ค. ๒๕๖๓

ลงชื่อ..... พนักงาณเจ้าหน้า
(นายไตรรัตน์ เทพเจริญ)

ใบประกอบคำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดนิวัติ ทองหล่อ 23

หมวดที่ 6

ประกันภัย

ข้อความในข้อบังคับเดิม

ข้อ 13. เบี้ยประกัน

เบี้ยประกันสำหรับการประกันภัยที่นิติบุคคลอาคารชุด
ทำขึ้น ถือเป็นค่าใช้จ่ายส่วนกลางซึ่งเจ้าของร่วม
ต้องเฉลี่ยกันชำระตามอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์
ในทรัพย์สินส่วนกลางที่เจ้าของร่วมแต่ละรายมีอยู่

ข้อความในข้อบังคับที่เปลี่ยนแปลงใหม่

ข้อ 13. เบี้ยประกัน

เบี้ยประกันสำหรับการประกันภัยที่นิติบุคคลอาคารชุด
ทำขึ้น ถือเป็นค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ได้ถูกรวมอยู่แล้ว
ในค่าส่วนกลางที่เรียกเก็บจากเจ้าของห้องแต่ละราย
ตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางที่มีอยู่

ข้อบังคับที่เปลี่ยนแปลงนี้ เป็นไปตามมติประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ☒ สามัญ ☐ วิสามัญ ครั้งแรก
เมื่อวันที่ ๒๗ เดือน สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๖๕ ครั้งที่สอง เมื่อวันที่เดือน.....พ.ศ.....
ด้วยคะแนนเสียงจำนวน ๑๘๗๗.๘๖ ใน ๑๘๗๗.๘๖ เป็นไปตามมาตรา ๔๔
แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๖๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑
จดทะเบียน เมื่อวันที่ ๕ เดือน ๕ ม.ค. ๒๕๖๕ พ.ศ.....

ลงชื่อ.....
(นางเบญจภัทร นิยมดี)

ลงชื่อ.....
(นายทวีเดช ธนโชติพรสุข)

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนิวัติ ทองหล่อ 23

ใบแนบแบบ อ.ช. 4

ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด นิวัติ ทองหล่อ 23
ตามรายงานการประชุมใหญ่วิสามัญ ประจำปี 2566
วันเสาร์ ที่ 30 กันยายน 2566

ข้อความในข้อบังคับเดิม	ข้อความที่ประสงค์จะเปลี่ยนแปลงใหม่
<p>หมวดที่ 7 การออกค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วม</p> <p>ข้อ 21. การชำระค่าใช้จ่าย</p> <p>21.2.1 เงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางอันถือเป็นเงินตามมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด</p> <p>(1) ค้างชำระไม่เกิน 6 เดือน คิดเงินเพิ่มในอัตรา ร้อยละ 12 ต่อปี ของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบต้น</p> <p>(2) ค้างชำระตั้งแต่ 6 เดือนขึ้นไป คิดเงินเพิ่มในอัตรา ร้อยละ 20 ต่อปี ของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบต้น และ อาจถูกระงับการให้บริการส่วนกลาง หรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง และรวมไม่มีไม่มี สิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่</p> <p>21.2.2 เงินอื่นนอกจากค่าใช้จ่ายส่วนกลาง อันถือเป็นเงินตามมาตรา 18 ต้องเสียค่าปรับในอัตรา ร้อยละ 12 ต่อปี หากชำระ ค่าใช้จ่ายเกินเวลาที่กำหนดไว้ในใบแจ้งหนี้</p>	<p>หมวดที่ 7 การออกค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วม</p> <p>ข้อ 21. การชำระค่าใช้จ่าย</p> <p>21.2.1 เงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางอันถือเป็นเงินตามมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด</p> <p>(1) ค้างชำระไม่เกิน 6 เดือน คิดเงินเพิ่มในอัตรา ร้อยละ 12 ต่อปี ของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบต้น</p> <p>(2) ค้างชำระตั้งแต่ 6 เดือนขึ้นไป คิดเงินเพิ่มในอัตรา ร้อยละ 20 ต่อปี ของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบต้น และ อาจถูกระงับการให้บริการส่วนกลาง หรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง และรวมไม่มีไม่มี สิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่</p> <p>21.2.2 เงินอื่นนอกจากค่าใช้จ่ายส่วนกลาง อันถือเป็นเงินตามมาตรา 18 ต้องเสียค่าปรับในอัตรา ร้อยละ 12 ต่อปี หากชำระ ค่าใช้จ่ายเกินเวลาที่กำหนดไว้ในใบแจ้งหนี้</p> <p><u>ในกรณีที่เจ้าของร่วมมีหนี้เงินเพิ่มและ/หรือดอกเบี้ยที่ต้องชำระ</u> <u>เพิ่มเติมข้างต้น ตามข้อ 21.2.1 และ 21.2.2 แต่ได้นำเงินมา</u> <u>ชำระหนี้ไม่ครบถ้วนทั้งจำนวนเงินต้นค้างชำระ และเงินเพิ่ม</u> <u>และ/หรือ ดอกเบี้ยทั้งหมด ให้นิติบุคคลอาคารชุดนำเงิน</u> <u>ที่ได้รับชำระมาหักชำระหนี้เงินเพิ่ม และ/หรือดอกเบี้ย</u> <u>ดังกล่าวให้ครบถ้วนทั้งหมดก่อน จึงจะนำเงินที่เหลือไป</u> <u>หักชำระเงินต้นที่ค้างชำระ แต่ละประเภทดังกล่าว ทั้งนี้</u> <u>เจ้าของร่วมไม่มีสิทธิระบุให้ลำดับการชำระหนี้</u> <u>เป็นประการอื่น</u></p>

ข้อบังคับที่เปลี่ยนแปลงนี้ เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ☐ สามัญ ☒ วิสามัญ ครั้งแรก

เมื่อวันที่ ๓๐ เดือน กันยายน พ.ศ. ๒๕๖๖ ครั้งที่สอง เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ด้วยคะแนนเสียงจำนวน ๓๖๐๓ ใน ๑๐,๐๐๐ เป็นไปตามมาตรา ๖๖ ของ พ.ร.บ. อาคารชุด

แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๖๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๓ (นาย ทวีเดช ธนโชติพรสุข)

ได้จดทะเบียน เมื่อวันที่ ๐๑ เดือน ๐ พ.ค. ๒๕๖๗ พ.ศ.....

ลงชื่อ.....
นายรุ่งอรุณ ยอดเยี่ยม

ผู้ดำเนินการแทนในฐานะผู้จัดการ
พนักงานเจ้าหน้าที่
นิติบุคคลอาคารชุด นิวัติ ทองหล่อ 23

ใบแนบบแบบ อ.ช. 4

ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด นิวัติ ทองหล่อ 23
ตามรายงานการประชุมใหญ่วิสามัญ ประจำปี 2566
วันเสาร์ ที่ 30 กันยายน 2566

ข้อความในข้อบังคับเดิม	ข้อความที่ประสงค์จะเปลี่ยนแปลงใหม่
<p>หมวดที่ 9 การใช้ทรัพย์สินบุคคลและทรัพย์สินกลาง</p> <p><u>ข้อ 26. การใช้ทรัพย์สินบุคคล</u> เฉพาะเจ้าของร่วม และบริวารของเจ้าของร่วมที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียนผู้เข้าพักของนิติบุคคลอาคารชุด หรือบุคคลที่เจ้าของร่วมได้แจ้งชื่อไว้กับนิติบุคคลอาคารชุดเท่านั้น ที่มีสิทธิเข้ามาในอาคารชุด และใช้ห้องชุด รวมถึงทรัพย์สินบุคคลได้ตามกฎหมาย ทั้งนี้ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในหมวดนี้ เจ้าของร่วมมีหน้าที่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่เกิดจากผู้เยี่ยมเยือน หรือผู้ครอบครอง ห้องชุดของตน</p> <p>26.6 ห้ามนำสัตว์ทุกชนิดเข้ามาภายในบริเวณอาคารชุดฯ และห้ามเลี้ยงสัตว์เลี้ยงทุกชนิดภายในห้องชุด</p>	<p>หมวดที่ 9 การใช้ทรัพย์สินบุคคลและทรัพย์สินกลาง</p> <p><u>ข้อ 26. การใช้ทรัพย์สินบุคคล</u> เฉพาะเจ้าของร่วม และบริวารของเจ้าของร่วมที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียนผู้เข้าพักของนิติบุคคลอาคารชุด หรือบุคคลที่เจ้าของร่วมได้แจ้งชื่อไว้กับนิติบุคคลอาคารชุดเท่านั้น ที่มีสิทธิเข้ามาในอาคารชุด และใช้ห้องชุด รวมถึงทรัพย์สินบุคคลได้ตามกฎหมาย ทั้งนี้ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในหมวดนี้ เจ้าของร่วมมีหน้าที่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่เกิดจากผู้เยี่ยมเยือน หรือผู้ครอบครอง ห้องชุดของตน</p> <p>26.6 <u>สามารถนำสัตว์เลี้ยงเข้ามาภายในบริเวณอาคารชุดฯ และสามารถเลี้ยงสัตว์เลี้ยงภายในห้องชุดได้ โดยต้องปฏิบัติตามระเบียบการพักอาศัยของนิติบุคคลอาคารชุด นิวัติ ทองหล่อ 23 เท่านั้น</u></p>

ข้อบังคับที่เปลี่ยนแปลงนี้ เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ☐ สามัญ ☒ วิสามัญ ครั้งแรก
เมื่อวันที่ ๓๐ เดือน กันยายน พ.ศ. ๒๕๖๖ ครั้งที่สอง เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
ด้วยคะแนนเสียงจำนวน ๓๖๓ ใน ๓๖๓ เป็นไปตามมาตรา ๘๕
แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๖๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๔
ได้จดทะเบียน เมื่อวันที่ ๑๐ มิ.ย. ๒๕๖๗ พ.ศ.....

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่
(นายรุ่งอรุณ ยอดเยี่ยม)

นายทวิเดช ธนโชติพรสุข

(นาย ทวีเดช ธนโชติพรสุข)

ผู้ดำเนินการแทนในฐานะผู้จัดการ

นิติบุคคลอาคารชุด นิวัติ ทองหล่อ 23

แผนบำรุงรักษาเครื่องจักรประจำปี 2568

บริหาร:

FRM-PMR-007 Rev.02 /10 Feb 2022

บริหาร:

បរិយាកាសនៃបរិមាត្រ ក្នុង ក្រុមប្រឹក្សាភិបាល

แผนประหยัดพลังงาน

ตารางแผนประหยัดพลังงาน Nivati Thong Lo 23

ลำดับ	รายละเอียด	โมด	สถานที่	เวลาเปิด-ปิด (ใหม่)		ชั่วโมงการทำงาน	กำลังไฟฟ้า (kw/h)	จำนวนเงินขึ้น	จำนวนเงินเดิม
				กลางวัน	กลางคืน				
1	ELECTRICAL SYTEM								
	RINGMAIN UNIT	RMU A-B	FL1 RINGMAIN UNIT	เปิดเมื่อใช้งาน		24			
	TRANFORMER	TR A-B	FL1 MDB Room	เปิดเมื่อใช้งาน		24			
	MAINDISTRIBUTION	MDB A-B	FL1 MDB Room	เปิดเมื่อใช้งาน		24			
	TIE	TIE CB 1	FL1 MDB Room	OFF					
	EMERGENCY DISTRIBUTION BOARD	EMDB 1	FL1 MDB Room	เปิดเมื่อใช้งาน		24			
	GENERATOR	GEN	FL1 GENERATOR Room	AUTO					
	EMERGENCY LIGHT	EML	ST1 FL1 - 7	24 ชั่วโมง					
	EMERGENCY LIGHT	EML	ST2 FL1 - 7	24 ชั่วโมง					
	EMERGENCY LIGHT	EML	ลานจอดรถ - B1-B2	24 ชั่วโมง					
	EMERGENCY LIGHT	EML	ห้องเครื่องจักร B1	24 ชั่วโมง					
	EMERGENCY LIGHT	EML	ห้อง MDB / RMU A-B	24 ชั่วโมง					
	CENTRAL UNIT	CU	ห้องข่าไฟฟ้า EE1 ชั้น 1-7	24 ชั่วโมง					
	ST1	ST1	ชั้น 1-7	18.00 - 07.00 น.		13		฿ 6.78	฿ 203.44
	ST2	ST2	ชั้น 1-7	18.00 - 07.00 น.		13		฿ 6.78	฿ 203.44
	FIRE EXIT	FIRE EXIT	ทางเดินส่วนกลาง ST1, ST2 1 - 7	24 ชั่วโมง					
2	AUTOPARKING	B1	ระบบจอดรถ	AUTO					
3	ระบบแสงสว่างอัตโนมัติ	-	โถงลิฟต์ (เปิด AUTO)						
		1	หน้าลิฟต์	24 ชั่วโมง		24		฿ 42.93	฿ 1,287.71
		2	ทางเดิน lobby	24 ชั่วโมง		24		฿ 42.93	฿ 1,287.71
		3	line LED หน้าลิฟต์	09.00 - 18.00 น.		9			
		4	โต๊ะ PA	24 ชั่วโมง		24		฿ 42.93	฿ 1,287.71
		5	โถง Lobby ผังขวา	24 ชั่วโมง		24		฿ 42.93	฿ 1,287.71
		6	Drop Off	OFF	18.00 - 22.00 น.	5		฿ 10.43	฿ 312.98
		7	ทางเข้า Drop Off	OFF	18.00 - 22.00 น.	5		฿ 10.43	฿ 312.98
		8	ทางเดินสระว่ายน้ำ	OFF	18.00 - 22.00 น.	5		฿ 10.43	฿ 312.98
		9	ไฟแสงสว่าง	OFF	18.00 - 22.00 น.	5		฿ 10.43	฿ 312.98
		10	ทางเดิน lobby2	OFF	18.00 - 22.00 น.	5		฿ 10.43	฿ 312.98
		11	Landscape 11	OFF	18.00 - 22.00 น.	5		฿ 10.43	฿ 312.98
		12	Landscape 12	OFF	18.00 - 22.00 น.	5		฿ 10.43	฿ 312.98
		13	Landscape 13	OFF	18.00 - 22.00 น.	5		฿ 10.43	฿ 312.98
		14	Landscape 14	OFF	18.00 - 22.00 น.	5		฿ 10.43	฿ 312.98
		15	Landscape 15	OFF	18.00 - 22.00 น.	5		฿ 10.43	฿ 312.98
		16	Landscape 16	OFF	18.00 - 22.00 น.	5		฿ 10.43	฿ 312.98
		17	Landscape 17	OFF	18.00 - 22.00 น.	5		฿ 10.43	฿ 312.98
		18	Landscape 18	OFF	18.00 - 22.00 น.	5		฿ 10.43	฿ 312.98
		19	Landscape 19	OFF	18.00 - 22.00 น.	5		฿ 10.43	฿ 312.98
		20	Landscape 20	OFF	18.00 - 22.00 น.	5		฿ 10.43	฿ 312.98
		21	ทางเดินห้อง 1-3	OFF	18.00 - 22.00 น.	5		฿ 10.43	฿ 312.98
		22	ไฟแสงสว่าง	24 ชั่วโมง		24		฿ 42.93	฿ 1,287.71
		23	โถง lobby ผังซ้าย	24 ชั่วโมง		24		฿ 42.93	฿ 1,287.71
		24	Doorman	24 ชั่วโมง		24		฿ 42.93	฿ 1,287.71
			เพลง Lobby	08.00 - 22.00 น.					
4	ระบบไฟแสงสว่าง ทางเดินส่วนกลาง	NOMAL	ไฟแสงสว่าง ทางเดินส่วนกลาง						
			ไฟแสงสว่าง ทางเดิน ชั้น 2	OFF	18.00 - 8.00 น.	14		฿ 12.52	฿ 375.58
			ไฟแสงสว่าง ทางเดิน ชั้น 3	OFF	18.00 - 8.00 น.	14		฿ 12.52	฿ 375.58
			ไฟแสงสว่าง ทางเดิน ชั้น 4	OFF	18.00 - 8.00 น.				
			ไฟแสงสว่าง ทางเดิน ชั้น 5	OFF	18.00 - 8.00 น.				
			ไฟแสงสว่าง ทางเดิน ชั้น 6	OFF	18.00 - 8.00 น.	14		฿ 12.52	฿ 375.58
			ไฟแสงสว่าง ทางเดิน ชั้น 7	OFF	OFF				
5	ระบบไฟแสงสว่าง ชั้นคาเฟ่ (LIGHT BOX)								
			ไฟแสงสว่าง	OFF	OFF				
6	SANITARY SYSTEM								
	BOOSTER PUMP	BP1	B1	AUTO					
	BOOSTER PUMP	BP2	B1	AUTO					

ตารางแผนประหยัลดพลังงาน Nivati Thong Lo 23

ลำดับ	รายละเอียด	โมด	สถานที่	เวลาเปิด-ปิด (ใหม่)		ชั่วโมงการทำงาน	กำลังไฟฟ้า (kw/h)	จำนวนเงิน/วัน	จำนวนเงิน/เดือน
				กลางวัน	กลางคืน				
	BOOSTER PUMP	BP3	B1	AUTO					
7	AIR CONDITION SYSTEM	AIR CONDITIN SYSTEM (เปิด Manual)							
	AIR LOBBY 01	VRV - 01	FL1 ห้องล็อบบี้	10.00 น.	18.00 น.	8	141.6	฿ 453.12	฿ 13,593.60
	AIR LOBBY 02	VRV - 02	FL1 ห้องล็อบบี้	สลับการทำงาน	สลับการทำงาน				
	AIR LOBBY 03	VRV - 03	FL1 ห้องล็อบบี้	10.00 น.	18.00 น.	8	141.6	฿ 453.12	฿ 13,593.60
	AIR LOBBY 04	VRV - 04	FL1 ห้องล็อบบี้	สลับการทำงาน	สลับการทำงาน				
	AIR DRIVER ROOM	VRV - 05	FL1 ห้องคนขับรถ	อยู่กับการใช้งาน					
	AIR JURISTIC	VRV - 06	FL1 ห้องนิติบุคคล	09.00 น.	17.00 น.	8	41.36	฿ 132.35	฿ 3,970.56
	AIR CONDITION MEETING ROOM	VRV - 07	FL1 ห้องประชุม	อยู่กับการใช้งาน					
	AIR CONDITION FITNESS	VRV-08	FL1 ห้องฟิตเนส	อยู่กับการใช้งาน					
	AIR CONDITION LIFT 1	AIR	B1	24 ชั่วโมง(สับการทำงานครั้งละตัว)		24	0.53	฿ 52.25	฿ 1,567.50
	AIR CONDITION LIFT 2	AIR	B1	24 ชั่วโมง(สับการทำงานครั้งละตัว)					
	AIR CONTROL ROOM	VRV - 09	FL1 ห้อง Control	09.00 - 23.00 น.	OFF	14	72.38	฿ 231.61	฿ 6,948.48

ตารางแผนประยัตต์พลังงาน Nivati Thong Lo 23

ลำดับ	รายละเอียด	โมด	สถานที่	เวลาเปิด-ปิด (ใหม่)		ชั่วโมงการทำงาน	กำลังไฟฟ้า (kw)	จำนวนเงินวัน	จำนวนเงินเดือน
				กลางวัน	กลางคืน				
8	VENTILATION SYSTEM								
	EXHAUST FAN	1 EF 01	FL1 Room MDB	AUTO					
	EXHAUST FAN	1 EF 02	FL1 Room GEN	AUTO					
	EXHAUST FAN	1 EF 03	FL1 Room Pump	AUTO					
	EXHAUST FAN	1 EF 04	FL1 Room B2	AUTO					
	EXHAUST FAN	1 EF 01	คาตฟ้า	สลับการทำงาน 24 ชั่วโมง		24			
	EXHAUST FAN	1 EF 02	คาตฟ้า	สลับการทำงาน 24 ชั่วโมง		24			
	EXHAUST FAN	1 EF 03	คาตฟ้า	สลับการทำงาน 24 ชั่วโมง		24			
	EXHAUST FAN	1 EF 04	คาตฟ้า	สลับการทำงาน 24 ชั่วโมง		24			
	EXHAUST FAN	1 EF 05	คาตฟ้า	สลับการทำงาน 24 ชั่วโมง		24			
	EXHAUST FAN	1 EF 06	คาตฟ้า	สลับการทำงาน 24 ชั่วโมง		24			
	EXHAUST FAN	1 EF 07	คาตฟ้า	สลับการทำงาน 24 ชั่วโมง		24			

9	FIRE ALARM CONTROL PENAL SYSTEM								
	FIRE ALARM CONTROL PENAL	FCP	CONTROL R.M.	24 ชั่วโมง					
10	FIRE PROTECTION SYSTEM								
	FIRE PUMP (BP-01-02-03)	FP1	B1	AUTO					
11	WASTE WATER SYSTEM								
	Sewage Pump	INSP1	B1	AUTO					
	Sewage Pump	INSP2	B1	AUTO					
	AERATION PUMP	AP1	B1	AUTO					
	AERATION PUMP	AP2	B1	AUTO					
	AERATION PUMP	AP3	B1	AUTO					
	SLUDGE PUMP	SLP1	B1	AUTO					
	SLUDGE PUMP	SLP2	B1	AUTO					
	EFLUENT PUMP	EPF1	B1	AUTO					
	EFLUENT PUMP	EPF2	B1	AUTO					
				AUTO					
12	SWIMMING POOL PUMP SYSTEM		SWIMMING POOL (เปิด AUTO)						
	SWIMMING POOL PUMP	SWP1	FL.1	สลับการทำงาน - 22:00 น.	3				
	SWIMMING POOL PUMP	SWP2	FL.1	สลับการทำงาน - 22:00 น.	3				
	SPA1	SPA	FL.1	11.00 - 13.00 น.	3				
	Air Bubble Pump 1	AB	FL.1	11.00 - 13.00 น.	3				
	บ่อน้ำพุ (หน้าอาคาร)								
	PUMP 1	PP1	FL1	11.00 - 12.00 13.00 - 16.00 น.	4	4.8	B	61.44	B 1,843.20
	PUMP 2	PP2	FL1	11.00 - 12.00 13.00 - 16.00 น.	4	4.8	B	61.44	B 1,843.20
	DRAINAGE PUMP (หน้าอาคาร)	DP2	FL1	AUTO					
	(หน้าอาคาร)								
	DRAINAGE PUMP (หน้าอาคาร)	DP1	FL1	AUTO					
	DRAINAGE PUMP (หน้าอาคาร)	DP2	FL1	AUTO					
13	SECURITY SYSTEM								
	CLOSE CIRCUIT TELEVISION	CCTV	FL1	24 ชั่วโมง					
	ACCESS CONTROL	ACC	FL1	24 ชั่วโมง					
14	MATV SYSTEM								
	SATELLITE MATE TELEVISION	MATV	FL Roof	24 ชั่วโมง					
15	TELEPHONE SYSTEM								
	PRIVATE AUTOMATIC BRANCH EXCHAN	PABX	FL1	24 ชั่วโมง					
16	ELEVATOR SYSTEM								
	ELEVATOR	L1-3	FL Roof	24 ชั่วโมง					
	ELEVATOR	SL1	FL Roof	08.00 - 20.00 น.					
					รวม	B	1,963.84	B	58,915.41

ใบแสดงการตรวจสอบและบำรุงรักษาเครื่องจักรประจำปี 2568

[illegible]


แผนงานตรวจเครื่องจักร


Q. No.

วันที่	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
<input type="checkbox"/> ตรวจเครื่องจักร																															
<input type="checkbox"/> ตรวจเครื่องจักร																															

รวม:


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


 CSK Power Technology Co., Ltd. บริษัท ซีเอสเค เพาเวอร์ เทคโนโลยี จำกัด
บริษัท ซีเอสเค เพาเวอร์ เทคโนโลยี จำกัด เลขที่ 50/191 หมู่ที่ 6 ต.บ้านใหม่ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี 11120 CSK Power Technology Co., Ltd. 50/191 Moo 6, Banmai, Pakkred, Nonthaburi 11120 Thailand. Tel : 02-5831441, 065-2394655 Fax : 02-5831442 E-mail : csk.powertech.office@gmail.com WWW.CSK.CO.TH
COMMENT
ELECTRICAL SYSTEM TEST REPORT
<p>- จากการตรวจสอบระบบไฟฟ้า พบว่า ระบบไฟฟ้าสามารถใช้งานได้ตามปกติ</p> <p>*** หมายเหตุ *** ควรตรวจสอบระบบไฟฟ้าประจำปีอย่างน้อยปีละ 1 - 2 ครั้ง เพื่อรักษาและยืดอายุการใช้งาน ของอุปกรณ์ไฟฟ้า และเพื่อความปลอดภัยของระบบไฟฟ้า</p> <p>ควรมีการบำรุงรักษาระบบไฟฟ้าประจำปี อย่างน้อย 1 ครั้ง/ปี</p> <p><u>ข้อดี</u></p> <ul style="list-style-type: none">- เพื่อเป็นการตรวจสอบอุปกรณ์ไฟฟ้าให้สามารถพร้อมใช้งานตลอดเวลาและเป็นปกติ- เพื่อช่วยยืดอายุการใช้งานของอุปกรณ์และยังช่วยให้อุปกรณ์ไฟฟ้ามีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น- เพื่อลดความเสี่ยงในการเกิดไฟฟ้าลัดวงจร- เพื่อให้ระบบไฟฟ้ามีความเสถียรภาพมากยิ่งขึ้น- เพื่อค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา <p><u>ข้อเสีย</u></p> <ul style="list-style-type: none">- ระบบไฟฟ้าไม่เสถียร- อุปกรณ์ไฟฟ้าทำงานไม่เต็มประสิทธิภาพ- เสี่ยงต่อการเกิดไฟฟ้าลัดวงจรและอาจทำให้ระบบการผลิตหยุดการผลิต- ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงแก้ไขสูง

 CSK Power Technology Co., Ltd. บริษัท ซีเอสเค เพาเวอร์ เทคโนโลยี จำกัด			
บริษัท ซีเอสเค เพาเวอร์ เทคโนโลยี จำกัด เลขที่ 50/191 หมู่ที่ 6 ต.บ้านใหม่ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี 11120 CSK Power Technology Co.,Ltd. 50/191 Moo 6 Ban Mai Pakkred Nonthaburi 11120 Tel : 02-5831441, 065-2394655 Fax : 02-5831442 E-mail : csk.powertech.office@gmail.com WWW.CSK.CO.TH			
MAIN DISTRIBUTION BOARD TEST REPORT			
Customer :	Nivati Residence	Panel name :	MDB - PANEL
Location :	สุขุมวิท 57 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กทม. 10110	Manufacturer :	ESI
Voltage :	400 / 230 V	Current :	1250 A

1. Inspection			Remark
1.1 Cubicle condition	<input checked="" type="checkbox"/> good <input type="checkbox"/> fair <input type="checkbox"/> poor		-
1.2 Foundation	<input checked="" type="checkbox"/> good <input type="checkbox"/> fair <input type="checkbox"/> poor		-
1.3 Door and window	<input checked="" type="checkbox"/> good <input type="checkbox"/> fair <input type="checkbox"/> poor		-
1.4 Pilot lamp	<input checked="" type="checkbox"/> good <input type="checkbox"/> fair <input type="checkbox"/> poor		-
1.5 Volt meter, Amp meter	<input checked="" type="checkbox"/> good <input type="checkbox"/> fair <input type="checkbox"/> poor		-
1.6 ACB	<input checked="" type="checkbox"/> good <input type="checkbox"/> fair <input type="checkbox"/> poor		-
1.7 Capacitor bank	<input type="checkbox"/> good <input type="checkbox"/> fair <input type="checkbox"/> poor		ดูรายละเอียดใน Report
1.8 Busbar	<input checked="" type="checkbox"/> good <input type="checkbox"/> fair <input type="checkbox"/> poor		-
1.9 Grounding connection	<input checked="" type="checkbox"/> good <input type="checkbox"/> fair <input type="checkbox"/> poor		-
2. Individual test			Remark
2.1 ACB function test	<input checked="" type="checkbox"/> finished <input type="checkbox"/> not finished		-
2.2 ACB contact resistance test	<input checked="" type="checkbox"/> finished <input type="checkbox"/> not finished		-
2.3 Busbar test	<input checked="" type="checkbox"/> finished <input type="checkbox"/> not finished		-
2.4 Capacitor bank test	<input checked="" type="checkbox"/> finished <input type="checkbox"/> not finished		-
3. Treatment / Maintenance			Reason
3.1 Housing cleaning	<input checked="" type="checkbox"/> finished <input type="checkbox"/> not finished		-
3.2 Busbar cleaning	<input checked="" type="checkbox"/> finished <input type="checkbox"/> not finished		-
3.3 Bushing and insulator cleaning	<input checked="" type="checkbox"/> finished <input type="checkbox"/> not finished		-
3.4 Lubricate the ACB operating mechanism	<input checked="" type="checkbox"/> finished <input type="checkbox"/> not finished		-
3.5 Retighten bolt and nuts	<input checked="" type="checkbox"/> finished <input type="checkbox"/> not finished		-
4. Comment			
- ผลจากการตรวจเช็ค ผลกระทบ ที่เกิดจาก แผ่นดินไหว Connection MDB TO Wireway อยู่ในเกณฑ์การใช้งานได้ปกติ - จากการตรวจสอบระบบไฟฟ้าพบว่า อุปกรณ์อยู่ในสภาพใช้งานได้ปกติ			

TESTED BY : <u>Nat G</u> DATE : <u>09 / 05 / 2025</u>	WITNESSED BY : _____ DATE : _____
--	--

 CSK Power Technology Co., Ltd. บริษัท ซีเอสเค เพาเวอร์ เทคโนโลยี จำกัด																																																			
บริษัท ซีเอสเค เพาเวอร์ เทคโนโลยี จำกัด เลขที่ 50/191 หมู่ที่ 6 ต.บ้านใหม่ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี 11120 CSK Power Technology Co.,Ltd. 50/191 Moo 6 Ban Mai Pakkred Nonthaburi 11120 Tel : 02-5831441, 065-2394655 Fax : 02-5831442 E-mail : csk.powertech.office@gmail.com WWW.CSK.CO.TH																																																			
MAIN DISTRIBUTION BOARD TEST REPORT																																																			
Customer :	Nivati Residence																																																		
Location :	สุขุมวิท 57 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กทม.10110																																																		
Voltage :	400 / 230 V																																																		
Panel name :	EMDB - PANEL																																																		
Manufacturer :	ESI																																																		
Current :	-																																																		
1. Inspection <table style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">good</th> <th style="text-align: center;">fair</th> <th style="text-align: center;">poor</th> <th style="text-align: center;">Remark</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.1 Cubicle condition</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>1.2 Foundation</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>1.3 Door and window</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>1.4 Pilot lamp</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>1.5 Volt meter, Amp meter</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>1.6 ACB</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">N/A</td> </tr> <tr> <td>1.7 Capacitor bank</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">N/A</td> </tr> <tr> <td>1.8 Busbar</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>1.9 Grounding connection</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> </tbody> </table>			good	fair	poor	Remark	1.1 Cubicle condition	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-	1.2 Foundation	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-	1.3 Door and window	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-	1.4 Pilot lamp	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-	1.5 Volt meter, Amp meter	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-	1.6 ACB	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	N/A	1.7 Capacitor bank	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	N/A	1.8 Busbar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-	1.9 Grounding connection	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-
	good	fair	poor	Remark																																															
1.1 Cubicle condition	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-																																															
1.2 Foundation	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-																																															
1.3 Door and window	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-																																															
1.4 Pilot lamp	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-																																															
1.5 Volt meter, Amp meter	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-																																															
1.6 ACB	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	N/A																																															
1.7 Capacitor bank	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	N/A																																															
1.8 Busbar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-																																															
1.9 Grounding connection	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-																																															
2. Individual test <table style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">finished</th> <th style="text-align: center;">not finished</th> <th style="text-align: center;">Remark</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2.1 ACB function test</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">N/A</td> </tr> <tr> <td>2.2 ACB contact resistance test</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">N/A</td> </tr> <tr> <td>2.3 Busbar test</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>2.4 Capacitor bank test</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">N/A</td> </tr> </tbody> </table>			finished	not finished	Remark	2.1 ACB function test	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	N/A	2.2 ACB contact resistance test	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	N/A	2.3 Busbar test	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-	2.4 Capacitor bank test	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	N/A																														
	finished	not finished	Remark																																																
2.1 ACB function test	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	N/A																																																
2.2 ACB contact resistance test	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	N/A																																																
2.3 Busbar test	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-																																																
2.4 Capacitor bank test	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	N/A																																																
3. Treatment / Maintenance <table style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">finished</th> <th style="text-align: center;">not finished</th> <th style="text-align: center;">Reason</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3.1 Housing cleaning</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>3.2 Busbar cleaning</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>3.3 Bushing and insulator cleaning</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>3.4 Lubricate the ACB operating mechanism</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">N/A</td> </tr> <tr> <td>3.5 Retighten bolt and nuts</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> </tbody> </table>			finished	not finished	Reason	3.1 Housing cleaning	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-	3.2 Busbar cleaning	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-	3.3 Bushing and insulator cleaning	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-	3.4 Lubricate the ACB operating mechanism	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	N/A	3.5 Retighten bolt and nuts	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-																										
	finished	not finished	Reason																																																
3.1 Housing cleaning	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-																																																
3.2 Busbar cleaning	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-																																																
3.3 Bushing and insulator cleaning	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-																																																
3.4 Lubricate the ACB operating mechanism	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	N/A																																																
3.5 Retighten bolt and nuts	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-																																																
4. Comment <p>- ผลจากการตรวจเช็ค ผลกระทบ ที่เกิดจาก แผ่นดินไหว Connection EMDB To Wireway อยู่ในเกณฑ์การใช้งานได้ปกติ</p> <p>- จากการตรวจสอบระบบไฟฟ้าพบว่า อุปกรณ์อยู่ในสภาพใช้งานได้ปกติ</p>																																																			
TESTED BY : <u>Nat G</u> DATE : <u>09 / 05 / 2025</u>	WITNESSED BY : _____ DATE : _____																																																		


CSK Power Technology Co., Ltd.
 บริษัท ซีเอสเค เพาเวอร์ เทคโนโลยี จำกัด

บริษัท ซีเอสเค เพาเวอร์ เทคโนโลยี จำกัด เลขที่ 50/191 หมู่ที่ 6 ต.บ้านใหม่ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี 11120
 CSK Power Technology Co.,Ltd. 50/191 Moo 6 Ban Mai Pakkred Nonthaburi 11120
 Tel : 02-5831441, 065-2394655 Fax : 02-5831442 E-mail : esk.powertech.office@gmail.com WWW.CSK.CO.TH

DISTRIBUTION BOARD TEST REPORT

Customer :	Nivati Residence	Panel Name :	Floors 1
Location :	สุขุมวิท 57 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา ถนนฯ 10110	Manufacturer :	-
Voltage :	400/230V	Main MCCB / Cable :	100 A

1. INSPECTION

1.1 Cubicle Condition	<input checked="" type="checkbox"/> Good	<input type="checkbox"/> Fair	<input type="checkbox"/> Poor	Remark
1.2 Foundation	<input checked="" type="checkbox"/> Good	<input type="checkbox"/> Fair	<input type="checkbox"/> Poor	-
1.3 Door and Window	<input checked="" type="checkbox"/> Good	<input type="checkbox"/> Fair	<input type="checkbox"/> Poor	-
1.4 Pilot Lamp	<input checked="" type="checkbox"/> Good	<input type="checkbox"/> Fair	<input type="checkbox"/> Poor	-
1.5 Volt Meter, Amp Meter	<input checked="" type="checkbox"/> Good	<input type="checkbox"/> Fair	<input type="checkbox"/> Poor	-
1.6 Circuit Breaker	<input checked="" type="checkbox"/> Good	<input type="checkbox"/> Fair	<input type="checkbox"/> Poor	-
1.7 Busbar	<input checked="" type="checkbox"/> Good	<input type="checkbox"/> Fair	<input type="checkbox"/> Poor	-
1.8 Grounding Connection	<input checked="" type="checkbox"/> Good	<input type="checkbox"/> Fair	<input type="checkbox"/> Poor	-

2. TREATMENT / MAINTENANCE

2.1 Housing Cleaning	<input checked="" type="checkbox"/> Finished	<input type="checkbox"/> Not Finished	Reason
2.2 Busbar Cleaning	<input checked="" type="checkbox"/> Finished	<input type="checkbox"/> Not Finished	-
2.3 Bushing and Insulator Cleaning	<input checked="" type="checkbox"/> Finished	<input type="checkbox"/> Not Finished	-
2.4 Lubricate the MCCB Operating Mechanism	<input checked="" type="checkbox"/> Finished	<input type="checkbox"/> Not Finished	-
2.5 Retighten Bolt and Nuts	<input checked="" type="checkbox"/> Finished	<input type="checkbox"/> Not Finished	-

3. BUSBAR INSULATION RESISTANCE TEST

Input DC. Voltage (V.) : [Megger by : 500 Vdc.]

Phase To Phase (Megaohm)			Phase To Neutral (Megaohm)			Phase To Ground (Megaohm)		
R - S	R - T	S - T	R - N	S - N	T - N	R - G	S - G	T - G
-	-	-	-	-	-	-	-	-

4. MAIN CABLE INSULATION RESISTANCE TEST

Input DC. Voltage (V.) : [Megger by : - Vdc.]

: Test from Main Cable at MDB to Main Cable DB Panel

Phase To Phase (Megaohm)			Phase To Neutral (Megaohm)			Phase To Ground (Megaohm)		
R - S	R - T	S - T	R - N	S - N	T - N	R - G	S - G	T - G
-	-	-	-	-	-	-	-	-

Reference : Insulation Resistance Test
 Standard / NETA MTS-1997 Table 10.1
 Standard IEC 60664

Note : (1000 Ohm / VDC)
 = 1000 Ohm / 500 VDC
 > ดังนั้นค่าที่ได้ต้องมีค่า ≥ 0.5 Mega Ohm

5. COMMENT EQUIPMENT

- ผลจากการตรวจสอบ ผลกระทบ ที่เกิดจาก แผ่นดินไหว Connection MDB TO Wireway อยู่ในเกณฑ์การใช้งานได้ปกติ

- ผลจากการตรวจสอบอุปกรณ์อื่นๆ อยู่ในเกณฑ์การใช้งานได้

TESTED BY : Nat G.


DATE : 09 / 05 / 2025

WITNESSED BY : _____

DATE : _____

131

บริหารงานโดย บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด


CSK Power Technology Co., Ltd.
 บริษัท ซีเอสเค เพาเวอร์ เทคโนโลยี จำกัด

บริษัท ซีเอสเค เพาเวอร์ เทคโนโลยี จำกัด เลขที่ 50/191 หมู่ที่ 6 ต.บ้านใหม่ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี 11120

CSK Power Technology Co.,Ltd. 50/191 Moo 6 Ban Mai Pakkred Nonthaburi 11120

Tel : 02-5831441, 065-2394655 Fax : 02-5831442 E-mail : csk.powertech.office@gmail.com WWW.CSK.CO.TH

DISTRIBUTION BOARD TEST REPORT

Customer : Nivati Residence Location : สุขุมวิท 57 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10110 Voltage : 400/230V	Panel Name : Floors 1-2 Manufacturer : - Main MCCB / Cable : 100 A
---	---

1. INSPECTION

	<input checked="" type="checkbox"/>	Good	<input type="checkbox"/>	Fair	<input type="checkbox"/>	Poor	
1.1 Cubicle Condition	<input checked="" type="checkbox"/>	Good	<input type="checkbox"/>	Fair	<input type="checkbox"/>	Poor	-
1.2 Foundation	<input checked="" type="checkbox"/>	Good	<input type="checkbox"/>	Fair	<input type="checkbox"/>	Poor	-
1.3 Door and Window	<input checked="" type="checkbox"/>	Good	<input type="checkbox"/>	Fair	<input type="checkbox"/>	Poor	-
1.4 Pilot Lamp	<input checked="" type="checkbox"/>	Good	<input type="checkbox"/>	Fair	<input type="checkbox"/>	Poor	-
1.5 Volt Meter, Amp Meter	<input checked="" type="checkbox"/>	Good	<input type="checkbox"/>	Fair	<input type="checkbox"/>	Poor	-
1.6 Circuit Breaker	<input checked="" type="checkbox"/>	Good	<input type="checkbox"/>	Fair	<input type="checkbox"/>	Poor	-
1.7 Busbar	<input checked="" type="checkbox"/>	Good	<input type="checkbox"/>	Fair	<input type="checkbox"/>	Poor	-
1.8 Grounding Connection	<input checked="" type="checkbox"/>	Good	<input type="checkbox"/>	Fair	<input type="checkbox"/>	Poor	-

Remark

2. TREATMENT / MAINTENANCE

2.1 Housing Cleaning	<input checked="" type="checkbox"/>	Finished	<input type="checkbox"/>	Not Finished	
2.2 Busbar Cleaning	<input checked="" type="checkbox"/>	Finished	<input type="checkbox"/>	Not Finished	
2.3 Bushing and Insulator Cleaning	<input checked="" type="checkbox"/>	Finished	<input type="checkbox"/>	Not Finished	
2.4 Lubricate the MCCB Operating Mechanism	<input checked="" type="checkbox"/>	Finished	<input type="checkbox"/>	Not Finished	
2.5 Retighten Bolt and Nuts	<input checked="" type="checkbox"/>	Finished	<input type="checkbox"/>	Not Finished	

Reason

3. BUSBAR INSULATION RESISTANCE TEST

Input DC Voltage (V.) : [Megger by : 500 Vdc.]

Phase To Phase (Megaohm)			Phase To Neutral (Megaohm)			Phase To Ground (Megaohm)		
R - S	R - T	S - T	R - N	S - N	T - N	R - G	S - G	T - G
-	-	-	-	-	-	-	-	-

4. MAIN CABLE INSULATION RESISTANCE TEST

Input DC Voltage (V.) : [Megger by : - Vdc.]

: Test from Main Cable at MDB to Main Cable DB Panel

Phase To Phase (Megaohm)			Phase To Neutral (Megaohm)			Phase To Ground (Megaohm)		
R - S	R - T	S - T	R - N	S - N	T - N	R - G	S - G	T - G
-	-	-	-	-	-	-	-	-

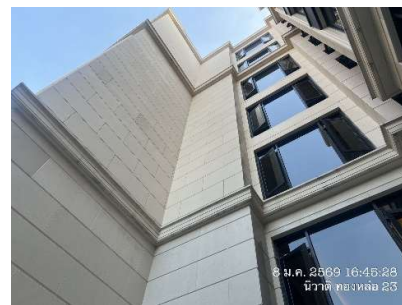
Reference : Insulation Resistance Test
Standard / NETA MTS-1997 Table 10.1
Standard IEC 60664

Note : (1000 Ohm / VDC)
= 1000 Ohm / 500 VDC
ดังนั้นค่าที่ได้ต้องมีค่า > 0.5 Mega Ohm

5. COMMENT EQUIPMENT

TESTED BY : Nat G.
DATE : 09 / 05 / 2025

WITNESSED BY : _____
DATE : _____

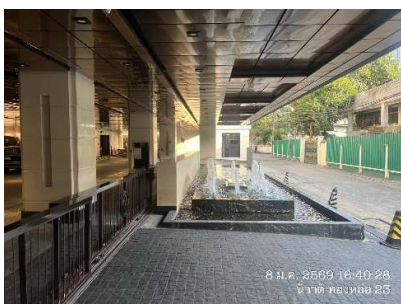


ป้ายชื่อโครงการ

ลักษณะอาคาร



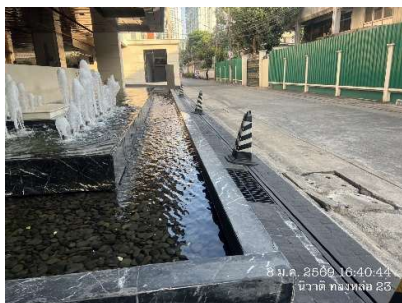
พื้นที่ส่วนกลาง



สภาพพื้นที่รอบโครงการ



พื้นที่สีเขียวในโครงการ



พื้นที่จอดรถและระบบจอดรถอัตโนมัติ



พัดลมอัดอากาศ

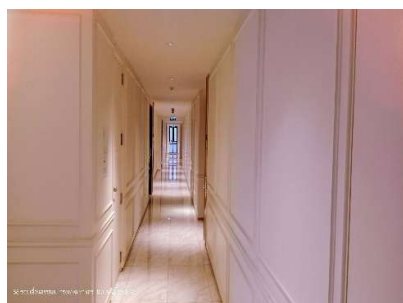
ระบบปรับอากาศ VRV

ตู้ควบคุมระบบระบายอากาศ



การระบายอากาศธรรมชาติ

การระบายอากาศพัดลมดูดอากาศ



การระบายอากาศชั้นพักอาศัย



บริเวณบ่อน้ำบาดและตู้ควบคุม



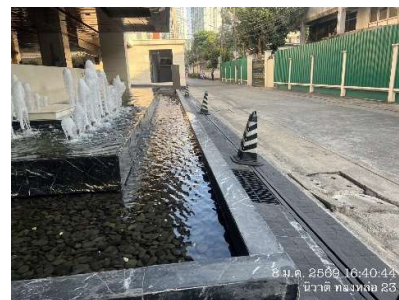
ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า

ถังเก็บน้ำชั้นใต้ดิน

ระบบบรูสเตอร์ปั้ม



สุขภัณฑ์ที่ใช้ในโครงการ



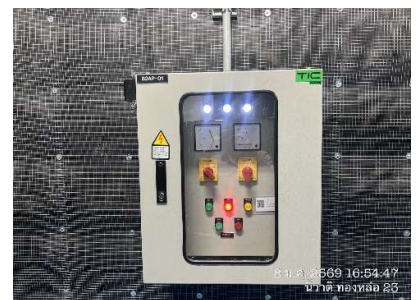
ระบบระบายน้ำภายในโครงการ



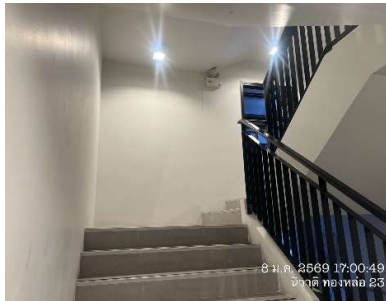
ถังขยะบริเวณส่วนกลาง



ห้องระบบ MDB



ห้องระบบเครื่องกำเนิดไฟฟ้า



บันไดหนีไฟ



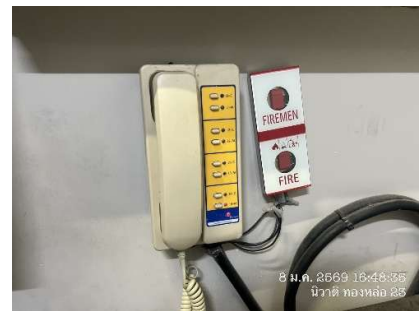
จุดกดแจ้งสัญญาณ Fire Alarm



ป้ายบอกทางหนีไฟ



Fire Hose Cabinet



โทรศัพท์ฉุกเฉิน



ถังดับเพลิง



จุดรวมพล



จุดรับน้ำดับเพลิง



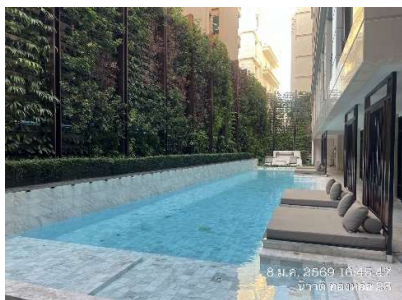
ประตูระบบคีย์การ์ด



CCTV



Control Room



สระว่ายน้ำ



ระบบกรองสระว่ายน้ำ



ป้ายแสดงค่า pH และคลอรีน



ระดับความลึกสระว่ายน้ำ



ป้ายเตือน



ป้ายประชาสัมพันธ์ประกาศต่างๆ