

# ภาคผนวก ข.

หนังสือจากเทศบาลตำบลนาจอมเทียน  
เรื่อง ขอนำส่งรายงานการเปลี่ยนแปลงรายละเอียด  
โครงการในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม  
โครงการ ไทย บั้ว ทาวเวอร์ ส่วนขยาย  
(เปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการและเปลี่ยน  
การใช้ประโยชน์อาคาร)  
ของบริษัท สยามอินเตอร์ เวิลด์ แอสเสท จำกัด (ครั้งที่ 2)



ที่ ขบ ๕๓๑๐๓/ ๑๙๐๙

สำนักงานเทศบาลตำบลนาจอมเทียน  
อาคารศูนย์ดำรงธรรม  
เลขที่ ๙๙๙ หมู่ที่ ๔ ตำบลนาจอมเทียน  
อำเภอสัตหีบ ขบ ๒๐๒๕๐

๒๑ พฤศจิกายน ๒๕๖๗

เรื่อง ขอนำส่งรายงานการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการในรายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม  
โครงการ ไทย บั้ว ทาวเวอร์ ส่วนขยาย (เปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการและเปลี่ยนการใช้ประโยชน์  
อาคาร) ของบริษัท สยามอินเตอร์ เวิลด์ แอสเสท จำกัด (ครั้งที่ ๒)

เรียน เลขาธิการสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

อ้างถึง หนังสือสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ที่ ทส ๑๐๐๙.๕/๑๘๕๘๖  
ลงวันที่ ๑ พฤศจิกายน ๒๕๖๕

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาหนังสือบริษัท มาสเตอร์ พอร์ กรีน จำกัด ที่ MFG : ๑๔๐/๒๐๒๔-๑๑

ลงวันที่ ๑๑ พฤศจิกายน ๒๕๖๗

จำนวน ๑ ฉบับ

๒. สำเนารายงานการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการในรายงานประเมินผลกระทบ  
สิ่งแวดล้อม

จำนวน ๒ เล่ม

ด้วยบริษัท สยามอินเตอร์ เวิลด์ แอสเสท จำกัด ได้มอบหมายให้ บริษัท มาสเตอร์ พอร์ กรีน  
จำกัด ดำเนินการจัดทำรายงานการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการในรายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม  
โครงการ ไทย บั้ว ทาวเวอร์ ส่วนขยาย (เปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการและเปลี่ยนการใช้ประโยชน์อาคาร)  
ของบริษัท สยามอินเตอร์ เวิลด์ แอสเสท จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท สยาม อินเตอร์เนชั่นแนล ทราเวล  
เทรกกิ้ง กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด) ตั้งอยู่หมู่ที่ ๑ ถนนสุขุมวิท ตำบลนาจอมเทียน อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี  
เพื่อเสนอต่อเทศบาลตำบลนาจอมเทียน ประกอบการขออนุญาตแก้ไขผังบริเวณและแบบแปลนอาคารและ  
เปลี่ยนการใช้ประโยชน์อาคาร ทั้งนี้จากการศึกษาการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการในรายงานประเมินผล  
กระทบสิ่งแวดล้อมโครงการพบว่า การเปลี่ยนแปลงรายละเอียดในรายงานดังกล่าว เกิดผลดีต่อสิ่งแวดล้อม  
เทียบเท่ามาตรการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้รับความเห็นชอบแล้วนั้น

เทศบาลตำบลนาจอมเทียน ดำเนินการตรวจสอบแล้ว เมื่อปี ๒๕๖๕ ผู้ดำเนินโครงการ  
เปลี่ยนแปลงรายละเอียดและเปลี่ยนการใช้ประโยชน์อาคารจากโรงแรมเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด)  
ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัยและพื้นที่พาณิชย์ ขนาดความสูง ๗ ชั้น และชั้นใต้ดิน ๑ ชั้น จำนวน ๔ อาคาร  
อาคารชุดเพื่อการพาณิชย์ ขนาดความสูง ๓ ชั้น และชั้นใต้ดิน ๑ ชั้น จำนวน ๑ อาคาร มีจำนวนห้องชุดทั้งสิ้น  
๖๘๕ ห้อง (ห้องชุดเพื่อการพักอาศัย จำนวน ๖๓๐ ห้องและห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ ๕๕ ห้อง)  
และอาคารส่วนกลางได้แก่ อาคารพักผ่อนหย่อนใจ ขนาดความสูง ๑ ชั้น อาคารเก็บของ ๑ ขนาดความสูง  
๑ ชั้น อาคารเก็บของ ๒ ขนาดความสูง ๑ ชั้น อาคารงานระบบส่วนกลาง ขนาดความสูง ๑ ชั้น  
อาคารงาน MDB ขนาดความสูง ๑ ชั้น อาคารบิ๊อมายม ขนาดความสูง ๑ ชั้น และสระว่ายน้ำ

/ปัจจุบัน...



ปัจจุบัน เดือนพฤศจิกายน ๒๕๖๗ โครงการมีความประสงค์ขอเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการในรายงาน ฯ ที่ได้รับความเห็นชอบอีกครั้ง ซึ่งจะเรียกว่า “เปลี่ยนแปลง ครั้งที่ ๒” เพื่อประกอบการขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารต่อเทศบาลตำบลนาจอมเทียน โดยเปลี่ยนอาคารชุดพักอาศัยและพื้นที่พาณิชย์ ได้แก่อาคาร ๑ อาคาร ๒ และอาคารชุดเพื่อการพาณิชย์ เป็นอาคารชุดเพื่อการพาณิชย์ใช้ประโยชน์เป็นโรงแรม จำนวน ๓ อาคาร พร้อมทั้งเปลี่ยนการใช้ประโยชน์อาคารและปรับตำแหน่งที่จอดรถในผังบริเวณ โดยมีรายละเอียดดังนี้

๑. ผังบริเวณ โดยปรับตำแหน่งที่จอดรถยนต์เดิม บริเวณอาคาร ๓ และอาคาร ๔ เป็นที่จอดรถสำหรับผู้พิการ จำนวน ๒ คัน

๒. อาคาร ๑ อาคาร ๒ และอาคารชุดเพื่อการพาณิชย์ ซึ่งเป็นอาคารชุดพักอาศัย และพื้นที่พาณิชย์เปลี่ยนเป็นอาคารชุดเพื่อการพาณิชย์ใช้ประโยชน์เป็นโรงแรม โดยรายละเอียด ดังนี้

๒.๑ อาคาร ๑ เปลี่ยนแปลงในแต่ละชั้น ได้แก่

- ชั้นใต้ดิน เปลี่ยนห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ ๑ - ๓ เป็นห้องครัว ห้องพนักงาน และห้องรับประทานอาหารพนักงาน ตามลำดับ
- ชั้น ๑ เปลี่ยนห้องชุดเพื่อพาณิชย์ ๑ - ๒ เป็นห้องอาหาร จำนวน ๒ ห้อง
- ชั้น ๒ ถึงชั้น ๗ เปลี่ยนห้องชุดพักอาศัยทุกห้องเป็นห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ใช้ประโยชน์เป็นโรงแรม โดยจัดให้มีห้องพักสำหรับผู้พิการจำนวน ๑ ห้อง/ชั้น

๒.๒. อาคาร ๒ เปลี่ยนแปลงในแต่ละชั้น ได้แก่

- ชั้นใต้ดิน เปลี่ยนห้องชุดเพื่อพาณิชย์ ๑ - ๗ เป็นห้องเก็บของ ห้องพนักงาน ห้องเปลี่ยนชุดพนักงานหญิง ห้องเปลี่ยนชุดพนักงานชาย ห้องรับประทานอาหารพนักงาน ห้องช่างซ่อมบำรุง และห้องเก็บของ
- ชั้น ๑ เปลี่ยนห้องชุดเพื่อพาณิชย์ ๑ - ๒ เป็นห้องอาหาร จำนวน ๒ ห้อง และเปลี่ยนสำนักงานนิติบุคคลเป็นสำนักงานของโรงแรม
- ชั้น ๒ ถึงชั้น ๗ เปลี่ยนห้องชุดพักอาศัยทุกห้องเป็นห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ใช้ประโยชน์เป็นโรงแรม โดยจัดให้มีห้องพักสำหรับผู้พิการจำนวน ๑ ห้อง/ชั้น

๒.๓ อาคารชุดเพื่อการพาณิชย์ เปลี่ยนแปลงในแต่ละชั้น ได้แก่

- ชั้นใต้ดิน เปลี่ยนห้องชุดเพื่อพาณิชย์ เป็นสำนักงาน ห้องนวด (สปา) และห้องคาราโอเกะ
- ชั้น ๑ เปลี่ยนห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ เป็นโถงต้อนรับและสำนักงาน
- ชั้น ๒ เปลี่ยนห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ เป็นโถงทางเดินและห้องประชุม
- ชั้น ๓ เปลี่ยนห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ เป็นโถงทางเดินและห้องประชุม
- ชั้นห้องเครื่องลิฟต์ เปลี่ยนห้องเก็บของเป็นห้องพักรับรอง

๓. อาคาร ๓ บริเวณชั้น ๑ เปลี่ยนสำนักงานเป็นสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด

เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงประเภทอาคารเป็นอาคารชุดพักอาศัยและพื้นที่พาณิชย์ ๒ อาคาร และอาคารชุดเพื่อการพาณิชย์ใช้ประโยชน์เป็นโรงแรม ๓ อาคาร ทำให้จำนวนห้องภายในโครงการแบ่งเป็น ๒ ประเภท ดังนี้

- ห้องชุดพักอาศัยและห้องชุดเพื่อการพาณิชย์สำหรับอาคารชุด (อาคาร ๓ และอาคาร ๔) จำนวน ๓๗๙ ห้อง (ห้องชุดพักอาศัย ๓๔๒ ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ ๓๗ ห้อง)

/- ห้องชุด...

- ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ใช้ประโยชน์เป็นโรงแรม (อาคาร ๑ อาคาร ๒ และอาคารโรงแรม)  
จำนวน ๒๘๘ ห้อง โดยห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ของทั้ง ๓ อาคาร เปลี่ยนการใช้ประโยชน์เป็นห้องต่าง ๆ  
ภายในอาคารชุดเพื่อการพาณิชย์ใช้ประโยชน์เป็นโรงแรม

เทศบาลตำบลนาจอมเทียนพิจารณาการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดที่ปรากฏในรายงานดังกล่าว  
บริษัท มาสเตอร์ ฟอร์ กรีน จำกัด ผู้ดำเนินการจัดทำรายงาน การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวข้างต้นทำให้ผังบริเวณ  
โครงการ การใช้ประโยชน์พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารและจำนวนห้อง มีการเปลี่ยนแปลงจากเดิมเล็กน้อย  
ที่ได้เคยนำเสนอไว้ในรายงานเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม  
(ครั้งที่ ๑) ยกเว้น จำนวนอาคาร ความสูงของอาคาร และขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารยังคงเท่าเดิม  
ไม่เปลี่ยนแปลง ตามที่ได้เคยนำเสนอไว้ในรายงานเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการในรายงานการประเมิน  
ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ครั้งที่ ๑) และเกิดผลดีต่อสิ่งแวดล้อมเทียบเท่ามาตรการที่กำหนดไว้ในรายงาน  
การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้รับความเห็นชอบ ตามข้อ ๓ (๑) ของมาตรการป้องกันและแก้ไข  
ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ ไทย บัว ทาวเวอร์  
ส่วนขยาย (เปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการและเปลี่ยนการใช้ประโยชน์อาคาร) ของบริษัท สยามอินเตอร์  
เวิลด์ แอสเสท จำกัด (ครั้งที่ ๒) ต้องยึดถือปฏิบัติอย่างเคร่งครัด ตามที่บริษัท มาสเตอร์ ฟอร์ กรีน จำกัด  
ผู้จัดทำรายงานเสนอไว้ในรายงานดังกล่าว จึงขอแจ้งการขอเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการของ  
บริษัท สยามอินเตอร์ เวิลด์ แอสเสท จำกัด มายังสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและ  
สิ่งแวดล้อมเพื่อทราบ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



นายกเทศมนตรีตำบลนาจอมเทียน

สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

และสิ่งแวดล้อม



เจ้าหน้าที่ตรวจ - รับเอกสารงานสารบรรณ

วันที่ 22/พ.ย. 2567

เวลา 13.34

\*

กองช่าง

โทร. ๐-๓๘๒๓-๘๖๑๓ ต่อ ๑๑๕

โทรสาร. ๐-๓๘๒๓-๘๖๑๑

## ภาคผนวก ค.

---

สำเนาหนังสือขอขยายระยะเวลาการส่งเล่มรายงาน

ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและ  
แก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ)

โครงการ ไทย บั้ว ทาวเวอร์ ส่วนขยาย  
(เปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการและ  
เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคาร)

ที่ NTO-2601006

วันที่ 28 มกราคม 2569

ศาลากลางจังหวัดชลบุรี  
เลขรับ: 1670  
วันที่รับ: 29/1/2569  
เวลารับ: 09:30

- เรื่อง** ขอย้ายระยะเวลาการส่งรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ) โครงการไทย บัว ทาวเวอร์ ส่วนขยาย (เปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการ และเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคาร) ฉบับเดือนกรกฎาคมถึงธันวาคม 2568
- เรียน** ผู้ว่าราชการจังหวัดชลบุรี
- อ้างถึง** หนังสือสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ที่ ทส 1009.5/18584 ลงวันที่ 1 พฤศจิกายน 2565 เรื่อง แจ้งผลการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ ไทย บัว ทาวเวอร์ ส่วนขยาย (เปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการ และเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคาร) ของบริษัท สยามอินเตอร์ เวิลด์ แอสเสท จำกัด

ตามที่ สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ได้ให้ความเห็นชอบไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ ไทย บัว ทาวเวอร์ ส่วนขยาย (เปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการ และเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคาร) ของบริษัท สยามอินเตอร์ เวิลด์ แอสเสท จำกัด ตามหนังสือที่อ้างถึง โดยกำหนดให้บริษัทฯ ยึดถือและปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่ได้นำเสนอไว้ในรายงานฯ นั้น ซึ่งทางบริษัทฯ ยินดีปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม อย่างเคร่งครัด เพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมจากการดำเนินการของโครงการ

ในการนี้ บริษัท เนเชอรัล โอเปอเรชั่น จำกัด ได้รับมอบหมายจากบริษัท สยามอินเตอร์ เวิลด์ แอสเสท จำกัด ให้เป็นผู้จัดทำรายงานการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการฯ ซึ่งอยู่ในระหว่างการจัดทำรายงานฯ ในระยะดำเนินการ ประจำปีเดือนกรกฎาคมถึงธันวาคม 2568 หากดำเนินการเรียบร้อยแล้ว จะดำเนินการจัดส่งรายงานฯ ตามที่กฎหมายกำหนดต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



บริษัท เนเชอรัล โอเปอเรชั่น จำกัด  
Natural Operation Co., Ltd.

กรรมการผู้จัดการ

ที่ NTO-2601007

วันที่ 28 มกราคม 2569

สำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี  
สาขาสัตหีบ  
เลขที่รับ ๗๑๒  
วันที่ ๒๘ ม.ค. ๒๕๖๙  
เวลา ๑๗.๕๕

เรื่อง ขอย้ายระยะเวลาการส่งรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ) โครงการไทย บัว ทาวเวอร์ ส่วนขยาย (เปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการ และเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคาร) ฉบับเดือนกรกฎาคมถึงธันวาคม 2568

เรียน เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาสัตหีบ

อ้างถึง หนังสือสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ที่ ทส 1009.5/18584 ลงวันที่ 1 พฤศจิกายน 2565 เรื่อง แจ้งผลการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ ไทย บัว ทาวเวอร์ ส่วนขยาย (เปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการ และเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคาร) ของบริษัท สยามอินเตอร์ เวิลด์ แอสเสท จำกัด

26. ตามที่ สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ได้ให้ความเห็นชอบไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ ไทย บัว ทาวเวอร์ ส่วนขยาย (เปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการ และเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคาร) ของบริษัท สยามอินเตอร์ เวิลด์ แอสเสท จำกัด ตามหนังสือที่อ้างถึง โดยกำหนดให้บริษัทฯ ยึดถือและปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่ได้นำเสนอไว้ในรายงานฯ นั้น ซึ่งทางบริษัทฯ ยินดีปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม อย่างเคร่งครัด เพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมจากการดำเนินการของโครงการ

ในการนี้ บริษัท เนเชอรัล โอเปอเรชั่น จำกัด ได้รับมอบหมายจากบริษัท สยามอินเตอร์ เวิลด์ แอสเสท จำกัด ให้เป็นผู้จัดทำรายงานการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการฯ ซึ่งอยู่ในการจัดทำรายงานฯ ในระยะดำเนินการ ประจำปีเดือนกรกฎาคมถึงธันวาคม 2568 หากดำเนินการเรียบร้อยแล้ว จะดำเนินการจัดส่งรายงานฯ ตามที่กฎหมายกำหนดต่อไป

เรียนมาเพื่อโปรดทราบ

สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา

โปรดทราบ

หัวหน้าฝ่ายทะเบียน ☐ ยื่นให้ทราบทั่วกัน  
๒๘ ม.ค. ๒๕๖๙ ☒ เห็นควร... ทบ.ดำเนินการ

หัวหน้าฝ่ายอำนวยการ  
๒๘ ม.ค. ๒๕๖๙

ขอแสดงความนับถือ

กรรมการผู้จัดการ

บริษัท เนเชอรัล โอเปอเรชั่น จำกัด  
Natural Operation Co., Ltd.

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาสัตหีบ

๒๘ ม.ค. ๒๕๖๙

## ภาคผนวก ง.

---

สำเนาใบอนุญาตเกี่ยวกับการก่อสร้าง/  
ตัดแปลงอาคารและใบอนุญาตเปลี่ยนแปลง  
การใช้อาคาร

## ภาคผนวก ง.1

---

ใบอนุญาตการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร  
หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1)



อาคารประกอบความสูงอาคารใช้  
เมื่อก่อสร้าง ตัดแปลงอาคารหรือ  
จะตั้งอาคารใหม่ตามแบบอาคารที่  
ออกให้แล้วก่อนปี ๒๕๖๒



คำเตือน ให้ได้รับใบอนุญาต  
ตาม ท.ร.บ. ควบคุมอาคารนี้แล้ว  
เข้าของอาคารยังกรณีนี้ให้ แบบ อ. ๑  
ขออนุญาตในส่วนอาคารใหม่  
การนี้เกี่ยวกับข้อต่อไป (หน้า 1)

## ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ 4 / 2563

อนุญาตให้บริษัท สยาม อินเทอร์เน็ต เซ็นเตอร์ จำกัด (ประเทศไทย) จำกัด  
อยู่บ้านเลขที่ 119/37 ตรอก/ซอย/หมู่บ้านลินวิทย์สิทธิ์ ถนน เกษมร่วมเกล้า หมู่ที่ -  
ตำบล/แขวง ราชบุรีพัฒนา อำเภอ/เขต สะพานสูง จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ข้อ ๑ ทำการ ก่อสร้างอาคาร

ที่บ้านเลขที่ - ตรอก/ซอย - ถนน สุขุมวิท หมู่ที่ 1  
ตำบล/แขวง นางจอมเทียน อำเภอ/เขต สัตหีบ จังหวัด ชลบุรี

ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส. ๗ เลขที่/ส.ค. ๑/เลขที่ 28099, 28100, 49176

เป็นที่ดินของ บริษัท สยาม อินเทอร์เน็ต เซ็นเตอร์ จำกัด (ประเทศไทย) จำกัด

ข้อ ๒ เป็นอาคาร ก.ส.อ.

(๑) ชนิด ก.ส.อ. 7 ชั้น (มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น) 4 หลัง (612 หลัง) เพื่อใช้เป็น โรงแรม

พื้นที่/ความยาว 39,151 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ  
จำนวน 222 คัน พื้นที่ 10,634 ตารางเมตร (รถยนต์)

(๒) ชนิด ก.ส.อ. 3 ชั้น (มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น) 1 หลัง เพื่อใช้เป็น อาคารต้อนรับ - 55/2

พื้นที่/ความยาว 4,384 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ  
จำนวน 5 คัน พื้นที่ 300 ตารางเมตร (รถปัส)

(๓) ชนิด ก.ส.อ. 1 ชั้น (มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น) 1 หลัง เพื่อใช้เป็น สระว่ายน้ำ

พื้นที่/ความยาว 2,844 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ  
จำนวน 30 คัน พื้นที่ 60 ตารางเมตร (รถจักรยานยนต์)

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ

เลขที่ / ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้

ข้อ ๓ โดยมี 2.1

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขของใบอนุญาตนี้ 90,

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎ

กระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐  
แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒

(๒) การรื้อถอนอาคารก่อสร้างอาคารตามใบอนุญาตนี้ อ้างอิงตามหนังสือแจ้งงานโยธาและ  
แบบแปลนอาคารรวมพื้นที่และสิ่งแวดล้อม เลขที่ ทส 11479, 4 2563 2562

เทศบาลตำบลราชบุรี

ได้ออกเลขหมายประจำบ้านเลขที่

555, 555/1, 555/2

ออกให้ ณ วันที่ เดือน

(ลายมือชื่อ)

ก. ๒๕๖๓

ลงชื่อ



## การต่ออายุใบอนุญาต

การต่ออายุใบอนุญาตครั้งที่..... ให้ต่ออายุใบอนุญาตฉบับนี้จนถึง วันที่.....เดือน.....ปี..... โดยมีเงื่อนไข..... (ลายมือชื่อ)..... ตำแหน่ง..... นายกเทศมนตรีเทศบาลนครขอนแก่น เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้อนุญาต	การต่ออายุใบอนุญาตครั้งที่..... ให้ต่ออายุใบอนุญาตฉบับนี้จนถึง วันที่.....เดือน.....ปี..... โดยมีเงื่อนไข..... (ลายมือชื่อ)..... ตำแหน่ง..... เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้อนุญาต	การต่ออายุใบอนุญาตครั้งที่..... ให้ต่ออายุใบอนุญาตฉบับนี้จนถึง วันที่.....เดือน.....ปี..... โดยมีเงื่อนไข..... (ลายมือชื่อ)..... ตำแหน่ง..... เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้อนุญาต
--	--	--

### คำเตือน

๑. ถ้าผู้ได้รับใบอนุญาตจะบอกเลิกตัวผู้ควบคุมงานที่ระบุไว้ในใบอนุญาต หรือผู้ควบคุมงานจะบอกเลิกการเป็นผู้ควบคุมงาน ให้มีหนังสือแจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ ทั้งนี้ ไม่เป็นการกระทบถึงสิทธิและหน้าที่ซึ่งพึงระหว่างผู้ได้รับใบอนุญาตกับผู้ควบคุมงานนั้น ในการบอกเลิกตัวผู้ควบคุมงานนี้ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องระงับการดำเนินการตามที่ได้รับอนุญาตไว้ก่อนจนกว่าจะมีผู้ควบคุมงานคนใหม่ และมีหนังสือแจ้งพร้อมทั้งส่งมอบหนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงานคนใหม่ให้แก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว

๒. ผู้ได้รับใบอนุญาต ที่ต้องจัดให้มีพื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นท้องรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถตามที่กำหนดไว้ในใบอนุญาตฉบับนี้ ต้องแสดงท้องรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถไว้ให้ปรากฏตามแผนผังบริเวณที่รับใบอนุญาต การดัดแปลงหรือใช้ท้องรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถเพื่อการอื่นนั้นต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

๓. ผู้ได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้เมื่อได้ทำการตามที่ได้รับใบอนุญาตเสร็จแล้ว ต้องได้รับใบรับรองจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๓๒ ก่อนจึงจะใช้อาคารนั้นได้

๔. ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้ตามระยะเวลาที่กำหนดในใบอนุญาต ถ้าประสงค์จะขอต่ออายุใบอนุญาตจะต้องยื่นคำขอก่อนใบอนุญาตจะสิ้นอายุ

## ภาคผนวก ง.2

---

ใบรับรองการก่อสร้าง การดัดแปลง  
หรือการเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้  
(แบบ อ.5)



คำเตือน แม้จะได้รับใบอนุญาต  
ตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคารแล้ว  
เจ้าของอาคารยังคงมีหน้าที่  
ขออนุญาตในส่วนของกฎหมายฉบับ อ. ๕  
อาคารนี้เกี่ยวข้องต่อไป

**ใบรับรองการก่อสร้าง การดัดแปลง หรือการเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้**

เลขที่ ๗ / ๒๕๖๖

ใบรับรองฉบับนี้แสดงว่า บริษัท สยามอินเตอร์ เวิลด์ แอสเสท จำกัด

☒ เจ้าของอาคาร ☐ ผู้ครอบครองอาคาร อยู่บ้านเลขที่ ๕๕๕,๕๕๕/๑ ตรอก/ซอย -  
ถนน - หมู่ที่ ๑ ตำบล/แขวง นางอมเทียน อำเภอ/เขต สัตหีบ  
จังหวัดชลบุรี รหัสไปรษณีย์ ๒๐๒๕๐

ได้ทำการ ก่อสร้างอาคารและดัดแปลงอาคาร เป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบอนุญาตก่อสร้าง  
เลขที่ ๔/๒๕๖๓, ๕๐/๒๕๖๖ และ ๕๒/๒๕๖๖

ใบรับแจ้งเลขที่ - ลงวันที่ - เดือน - พ.ศ. -

ซึ่งอาคารดังกล่าวเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้

**ข้อ ๑ เป็นอาคาร**

(๑) ชนิด ค.ส.ล. ๗ ชั้น (ชั้นใต้ดิน ๑ ชั้น) (อาคาร ๑) จำนวน ๑ หลัง

เพื่อใช้เป็น อาคารชุดพักอาศัย (พักอาศัย ๑๔๔ ห้อง) (พาณิชย์ ๕ ห้อง) พื้นที่/ความยาว ๘,๕๔๗ ตารางเมตร  
โดยมีที่จอดรถ ที่กั๊บลรด์ และทางเข้าออกของรด์ จำนวน - คัน

(๒) ชนิด ค.ส.ล. ๗ ชั้น (ชั้นใต้ดิน ๑ ชั้น) (อาคาร ๒) จำนวน ๑ หลัง

เพื่อใช้เป็น อาคารชุดพักอาศัย (พักอาศัย ๑๔๔ ห้อง) (พาณิชย์ ๘ ห้อง) สำนักงาน  
พื้นที่/ความยาว ๘,๖๑๘ ตารางเมตร โดยมีที่จอดรถ ที่กั๊บลรด์ และทางเข้าออกของรด์ จำนวน - คัน

(๓) ชนิด ค.ส.ล. ๗ ชั้น (ชั้นใต้ดิน ๑ ชั้น) (อาคาร ๓) จำนวน ๑ หลัง

เพื่อใช้เป็น อาคารชุดพักอาศัย (พักอาศัย ๑๓๕ ห้อง) (พาณิชย์ ๒ ห้อง) สำนักงาน  
พื้นที่/ความยาว ๘,๘๖๒ ตารางเมตร โดยมีที่จอดรถ ที่กั๊บลรด์ และทางเข้าออกของรด์  
จำนวน รถจักรยานยนต์ ๒๔ คัน และรถยนต์ ๑๒ คัน

(๔) ชนิด ค.ส.ล. ๗ ชั้น (ชั้นใต้ดิน ๑ ชั้น) (อาคาร ๔) จำนวน ๑ หลัง

เพื่อใช้เป็น อาคารชุดพักอาศัย (พักอาศัย ๑๖๗ ห้อง) (พาณิชย์ ๓๕ ห้อง) พื้นที่/ความยาว ๘,๘๕๔ ตารางเมตร  
โดยมีที่จอดรถ ที่กั๊บลรด์ และทางเข้าออกของรด์ จำนวน รถยนต์ ๑๗ คัน

(๕) ชนิด ค.ส.ล. ๓ ชั้น (ชั้นใต้ดิน ๑ ชั้น) จำนวน ๑ หลัง

เพื่อใช้เป็น อาคารชุดเพื่อการพาณิชย์ ๔ ห้อง พื้นที่/ความยาว ๕,๔๕๑ ตารางเมตร โดยมีที่จอดรถ  
ที่กั๊บลรด์ และทางเข้าออกของรด์ จำนวน รถยนต์ ๑๗๗ คัน และรถยนต์สำหรับผู้พิการ ๗ คัน  
พื้นที่ ๗,๐๓๔ ตารางเมตร

(๖) ชนิด ค.ส.ล. ๑ ชั้น (ชั้นใต้ดิน ๑ ชั้น) จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็น สระว่ายน้ำ

พื้นที่/ความยาว ๒,๑๑๖ ตารางเมตร โดยมีที่จอดรถ ที่กั๊บลรด์ และทางเข้าออกของรด์  
จำนวน - คัน

(๗) ชนิด.....ค.ส.ล. ๑ ชั้น.....จำนวน.....๑ หลัง.....เพื่อใช้เป็น.....ที่พักมูลฝอยรวม.....  
พื้นที่/ความยาว.....๕๗ ตารางเมตร.....โดยมีที่จอดรถ ที่กั๊บลรกด และทางเข้าออกของรกด  
จำนวน.....-.....คัน

(๘) ชนิด.....ค.ส.ล. ๑ ชั้น.....จำนวน.....๑ หลัง.....เพื่อใช้เป็น.....เก็บของ.....  
พื้นที่/ความยาว.....๒๓ ตารางเมตร.....โดยมีที่จอดรถ ที่กั๊บลรกด และทางเข้าออกของรกด  
จำนวน.....-.....คัน

(๙) ชนิด.....ค.ส.ล. ๑ ชั้น.....จำนวน.....๑ หลัง.....เพื่อใช้เป็น.....งานระบบส่วนกลาง.....  
พื้นที่/ความยาว.....๖๘ ตารางเมตร.....โดยมีที่จอดรถ ที่กั๊บลรกด และทางเข้าออกของรกด  
จำนวน.....-.....คัน

(๑๐) ชนิด.....ค.ส.ล. ๑ ชั้น.....จำนวน.....๑ หลัง.....เพื่อใช้เป็น.....งานระบบ MDB.....  
พื้นที่/ความยาว.....๑๑๒ ตารางเมตร.....โดยมีที่จอดรถ ที่กั๊บลรกด และทางเข้าออกของรกด  
จำนวน.....-.....คัน

(๑๑) ชนิด.....ค.ส.ล. ๑ ชั้น.....จำนวน.....๑ หลัง.....เพื่อใช้เป็น.....บ่อดมยม.....  
พื้นที่/ความยาว.....๘ ตารางเมตร.....โดยมีที่จอดรถ ที่กั๊บลรกด และทางเข้าออกของรกด  
จำนวน.....-.....คัน

(๑๒) ชนิด.....ค.ส.ล. ๑ ชั้น.....จำนวน.....๑ หลัง.....เพื่อใช้เป็น.....อาคารน้มน้.....  
พื้นที่/ความยาว.....๓ ตารางเมตร.....โดยมีที่จอดรถ ที่กั๊บลรกด และทางเข้าออกของรกด  
จำนวน.....-.....คัน

โดยมี.....บริษัท สมามอินเตอร์ เวิลด์ แอสเสท จำกัด.....เป็นเจ้าของอาคาร  
ในที่ดิน ☒ โฉนดเลขที่ ☐ น.ส.๓ ☐ น.ส.๓ ก. ☐ ส.ค.๑ ☐ อื่น ๆ.....  
เลขที่.....[REDACTED].....เป็นที่ดินของ.....บริษัท สมามอินเตอร์ เวิลด์ แอสเสท จำกัด.....

ข้อ ๒ ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนด  
ในกฎกระทรวง ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ หรือข้อบัญญัติ  
ท้องถิ่นซึ่งออกตามความในมาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒

(๒) .....

ออกให้ ณ วันที่.....เดือน.....๑๗ ค.ศ. ๒๕๖๖.....

(ลายมือชื่อ).....

ตำแหน่ง.....นายกเทศมนตรีตำบลนาจอมเทียน.....

เจ้าพนักงานท้องถิ่น



หมายเหตุ ๑. ข้อความใดที่ไม่ต้องการให้ขีดฆ่า

๒. ใส่เครื่องหมาย ✓ ในช่อง ☐ หน้าข้อความที่ต้องการ

### คำเตือน

๑. ห้ามเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารให้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารเพื่อกิจการอื่นนอกจากที่ระบุไว้ในใบรับรองฉบับนี้

๒. ห้ามเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารเปลี่ยนการใช้อาคารประเภทควบคุมการใช้สำหรับกิจการหนึ่งไปใช้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้สำหรับอีกกิจการหนึ่ง เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

๓. ห้ามเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารที่ต้องมีพื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่พักจอดรถที่กัลบรถ และทางเข้าออกของรถตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ดัดแปลงหรือใช้ที่จอดรถ ที่กัลบรถ และทางเข้าออกของรถนั้นเพื่อการใช้งานไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

๔. ผู้ได้รับใบรับรองต้องแสดงใบรับรองฉบับนี้ไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคารนั้น

## ภาคผนวก ง.3

---

ใบอนุญาตการเปลี่ยนการใช้อาคาร (แบบ อ.4)



คำเตือน: ผู้ที่จะได้รับใบอนุญาต  
ตาม พ.ร.บ. ความปลอดภัยใน  
เจ้าของอาคารยังต้องมีหน้าที่  
ขออนุญาตในส่วนของการขออนุญาต  
อาคารนี้ต่อไป

แบบ อ. ๕

### ใบอนุญาตการเปลี่ยนการใช้อาคาร

เลขที่ ๑ / ๒๕๖๗

อนุญาตให้ บริษัท สยามอินเตอร์ เวิลด์ แอสเสท จำกัด ☒ เจ้าของอาคาร ☐ ผู้ครอบครองอาคาร  
อยู่บ้านเลขที่ ๕๕๕,๕๕๕/๑ ตรอก/ซอย - ถนน -  
หมู่ที่ ๑ ตำบล/แขวง นางจอมเทียน อำเภอ/เขต สัตหีบ จังหวัด ชลบุรี  
รหัสไปรษณีย์ ๒๐๒๕๐

ข้อ ๑ เปลี่ยนการใช้อาคาร อาคารชุดพักอาศัยและพื้นที่พาณิชย์ ตามใบอนุญาตก่อสร้างเลขที่  
๔/๒๕๖๓ และตัดแปลงอาคารเลขที่ ๔๐/๒๕๖๖, ๕๒/๒๕๖๖ และใบรับรองการก่อสร้างอาคารเลขที่ ๓/๒๕๖๖  
บ้านเลขที่ ๕๕๕,๕๕๕/๑ - ๓๐๖, ๕๕๕/๖๘๖ - ๖๘๘ ตรอก/ซอย - ถนน - หมู่ที่ ๑  
ตำบล/แขวง นางจอมเทียน อำเภอ/เขต สัตหีบ จังหวัด ชลบุรี  
โดยมี บริษัท สยามอินเตอร์ เวิลด์ แอสเสท จำกัด เป็นเจ้าของอาคาร  
หรือ บริษัท สยามอินเตอร์ เวิลด์ แอสเสท จำกัด เป็นผู้ครอบครองอาคาร  
ในที่ดิน ☒ โฉนดเลขที่ ☐ น.ส.๓ ☐ น.ส.๓ ก. ☐ ส.ค.๑ ☐ อื่น ๆ เลขที่ [REDACTED]  
เป็นที่ดินของ บริษัท สยามอินเตอร์ เวิลด์ แอสเสท จำกัด

จากที่ได้รับใบอนุญาตไว้เดิม เพื่อใช้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ ดังนี้

(๑) ชนิด ค.ส.ล. ๗ ชั้น (ชั้นใต้ดิน ๑ ชั้น) (อาคาร ๑) จำนวน ๑ หลัง  
เพื่อใช้เป็น อาคารชุดเพื่อการพาณิชย์ใช้ประโยชน์เป็นโรงแรม (ห้องพัก ๑๔๔ ห้อง)  
โดยมีที่จอดรถ ที่กั๊บลรต และทางเข้าออกของรต จำนวน - คัน  
(๒) ชนิด ค.ส.ล. ๗ ชั้น (ชั้นใต้ดิน ๑ ชั้น) (อาคาร ๒) จำนวน ๑ หลัง  
เพื่อใช้เป็น อาคารชุดเพื่อการพาณิชย์ใช้ประโยชน์เป็นโรงแรม (ห้องพัก ๑๔๔ ห้อง)  
โดยมีที่จอดรถ ที่กั๊บลรต และทางเข้าออกของรต จำนวน - คัน  
(๓) ชนิด ค.ส.ล. ๓ ชั้น (ชั้นใต้ดิน ๑ ชั้น) จำนวน ๑ หลัง  
เพื่อใช้เป็น อาคารชุดเพื่อการพาณิชย์ใช้ประโยชน์เป็นโรงแรม  
โดยมีที่จอดรถ ที่กั๊บลรต และทางเข้าออกของรต จำนวน - คัน  
ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ เลขที่ -  
ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้

ข้อ ๒ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนด  
ในกฎกระทรวง ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒  
หรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร  
พ.ศ. ๒๕๖๒

(๒) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม  
ตามหนังสือสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เลขที่ ทส. ๑๐๐๙.๕/๑๘๕๖  
ลงวันที่ ๑ พฤศจิกายน ๒๕๖๕ และหนังสือเทศบาลตำบลนาจอมเทียน เลขที่ ขบ ๕๓๑๐๓/๑๙๐๙  
ลงวันที่ ๒๑ พฤศจิกายน ๒๕๖๗

ออกให้ ณ วันที่ เดือน ๖ ปี.ก. ๒๕๖๗ พ.ศ.

(ลายมือชื่อ)

ตำแหน่ง นายกเทศมนตรีตำบลนาจอมเทียน

เจ้าพนักงานท้องถิ่น



หมายเหตุ ๑. ข้อความใดที่ไม่ต้องการให้ขีดฆ่า

๒. ใส่เครื่องหมาย ✓ ในช่อง ☐ หน้าข้อความที่ต้องการ



### คำเตือน

๑. ห้ามเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารเพื่อกิจการอื่นนอกจากที่ระบุไว้ในใบอนุญาตฉบับนี้

๒. ห้ามเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารเปลี่ยนการใช้อาคารประเภทควบคุมการใช้สำหรับกิจการหนึ่งไปใช้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้สำหรับอีกกิจการหนึ่ง เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

๓. ห้ามเจ้าของหรือผู้ควบคุมอาคารที่ต้องมีพื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กักเก็บรถ และทางเข้าออกของรถตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ดัดแปลงหรือใช้ที่จอดรถ ที่กักเก็บรถ และทางเข้าออกของรถนั้นเพื่อการอื่นไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

๔. ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องแสดงใบอนุญาตฉบับนี้ไว้ในที่เปิดเผย และเห็นได้ง่าย ณ อาคารนั้น

## ภาคผนวก จ.

---

หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด  
ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม  
และหลักฐานการเปลี่ยนชื่อบริษัท/  
เจ้าของโครงการ

- ภาคผนวก จ.1 หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด
- ภาคผนวก จ.2 ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม
- ภาคผนวก จ.3 หลักฐานการเปลี่ยนชื่อบริษัท/เจ้าของโครงการ

# ภาคผนวก จ.1

---

หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด



## หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด

สำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาสัตหีบ  
วันที่ ๘ เดือน ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๖

หนังสือนี้ออกให้เพื่อแสดงว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ตามคำขอของผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร ชื่อ บริษัท สยามอินเตอร์ เวิลด์ แอสเสท จำกัด ทะเบียนเลขที่ ๒/๒๕๖๖ วันที่ ๘ เดือน ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๖ โดยมีรายการ ดังนี้

๑. ชื่ออาคารชุด... ไทย บัว ทาวน์เฮาส์  
๒. โฉนดที่ดินเลขที่ [REDACTED] ตำบล/แขวง... นาจอมเทียน  
อำเภอ/เขต... สัตหีบ จังหวัด... ชลบุรี

๓. จำนวนอาคาร... ๕ หลัง

๔. จำนวนห้องชุด... ๖๘๕ ห้องชุด

๕. บันทึกรายละเอียด (รายการทรัพย์สินส่วนกลาง เฉพาะทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา ๑๕ (๕), (๖), (๗))  
ปรากฏตามรายการ แสดงรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางและทรัพย์สินส่วนบุคคล (แนบท้าย อ.ช.๑๐)

### ๖. ทรัพย์สินส่วนบุคคล

ห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย จำนวน ๖๓๐ ห้องชุด

ห้องชุดเพื่อประกอบการค้า จำนวน ๕๕ ห้องชุด

ที่จอดรถส่วนบุคคล จำนวน - คัน

อื่นๆ -

(ลงชื่อ) [REDACTED] พนักงานเจ้าหน้าที่

ตำแหน่ง... เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาสัตหีบ

## รายการแสดงรายละเอียดทรัพย์สินส่วนกลาง

### ของอาคารชุด ไทย บั้ว ทาวเวอร์

ทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุดนี้ได้แก่ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และ/หรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม ได้แก่

1. ที่ดินที่ตั้งอยู่อาคารชุด ไทย บั้ว ทาวเวอร์ ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ [REDACTED]

เลขที่ดิน [REDACTED] หนังสือรับรอง [REDACTED] บลนาจอมเทียน อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี เนื้อที่ 13-3-55 ไร่

2. ระบบโครงสร้างอาคารพร้อมฐานรากและโครงสร้างของอาคารชุด ประกอบด้วย เสาเข็มและฐานราก, เสาโครงสร้าง พื้นและคาน

3. ทางเดินโดยรอบโครงการ, ภายในโครงการและภายในอาคาร

4. ที่จอดรถ

1.1 สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ตั้งอยู่เลขที่ 555/3 หมู่ที่ 1 ตำบลนาจอมเทียน อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี

2. โครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด เช่น เสาเข็ม ฐานราก คาน เสาผนัง และบันไดคอนกรีตเสริมเหล็ก

2.1 ระบบน้ำประปา

2.2 ท่อระบายน้ำรอบอาคาร

2.3 ระบบระบายอากาศ

2.4 ระบบไฟฟ้าและอุปกรณ์สายล่อฟ้า (ห้อง MDB)

2.5 ระบบดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ หัวจ่ายน้ำดับเพลิง 2 หัว , ระบบเตือนอัคคีภัย , ห้องเจนนิเรเตอร์

2.6 ระบบสายอากาศโทรศัพท์และโทรทัศน์

2.7 ท่อน้ำชักโครกพร้อมระบบบำบัดน้ำเสีย

2.8 ระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ที่มีไว้ใช้ร่วมกัน

## 2.9 ทางหนีไฟ บันไดหนีไฟ

### 3. รายการทรัพย์สินอื่นๆที่มีไว้ใช้ร่วมกัน

3.1 ลิฟต์โดยสาร ตึกละ 2 ตัว ลิฟต์ขนของจำนวน 3 ตัว

3.2 ปั๊มน้ำ

3.3 โคมไฟฟ้าส่องสว่างที่ไม่อยู่ในห้องชุด ไฟทางเดิน

3.4 ทางเดินส่วนกลางทุกชั้นของอาคาร

3.5 ช่องชาร์ป

3.6 ห้องนิติบุคคล

3.7 ถังเก็บน้ำใต้ดิน

3.8 ระบบลิฟต์การ์ดผ่านเข้าออกอาคาร

3.9 ระบบควบคุมกล้องวงจรปิด , ห้องรักษาความปลอดภัย (รปภ.) สัญญาณเตือนภัย , ป้อมยาม

3.10 ห้องน้ำส่วนกลาง

3.11 ที่จอดรถทั้งโครงการ จำนวน 213 คัน

3.12 ถังเก็บน้ำใต้หลังคา ตึกละ จำนวน 5 ลูก ปั๊มน้ำ 1 ชุด

3.13 หม้อแปลงไฟฟ้า

3.14 ระบบป้องกันไฟไหม้

3.15 ตู้ดับเพลิง

3.16 ห้องเก็บของ , ห้องงานระบบ

3.17 ห้องฟิตเนต

3.18 ห้องเกมส์

3.19 ห้องเด็กเล่น

3.20 ห้องแม่บ้าน

3.21 อาคารที่พักขยะมูลฝอยรวม

3.22 ห้องพักขยะมูลฝอยแต่ละอาคาร

3.23 สระว่ายน้ำ

3.24 พื้นที่สีเขียวรอบโครงการและบริเวณสระว่ายน้ำ

3.25 พื้นที่อาบน้ำกลางแจ้งข้างสระว่ายน้ำ

3.26 ห้อง CCTV , กล้องวงจรปิดทั้งหมด 228



## หนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

สำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาสัตหีบ  
วันที่ ๘ เดือน มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๗

หนังสือสำคัญฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด  
ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ทะเบียนเลขที่ ๑ / ๒๕๖๗  
เมื่อวันที่ ๘ เดือน มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๗ โดยมีรายการ ดังนี้

๑. ชื่อนิติบุคคลอาคารชุด..... ไทย นั้ว ทาวเวอร์.....

๒. มีวัตถุประสงค์นิติบุคคลอาคารชุดเป็นไปตามมาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด  
พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งบัญญัติว่า เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและให้มีอำนาจกระทำการใดๆ  
เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้.....


๓. ที่ตั้งสำนักงานอยู่ที่ เลขที่ ๕๕๕/๓ หมู่ที่ ๑ ตรอก/ซอย -  
ถนน..... ตำบล/แขวง นาจอมเทียน อำเภอ/เขต สัตหีบ  
จังหวัด..... ชลบุรี รหัสไปรษณีย์..... โทรศัพท์.....

(ลงชื่อ)..... พนักงานเจ้าหน้าที่

(.....)  
ตำแหน่ง..... เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาสัตหีบ



รายการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

ทะเบียน เลขที่	ชื่อนิติบุคคลอาคารชุด	ที่ตั้งสำนักงาน	ชื่อ ที่อยู่ของผู้จัดการ	จดทะเบียน วัน เดือน ปี	พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
1/๒๕17	พณฯ ทพณฯ	ทพท ๑๒๒/๑ หมู่ที่ 1 ต. ๑๒๑ ม. ๑๒๑ จ. ๑๒๑		๑๖.๑.๒๕๕๕	

หมายเหตุ : วัตถุประสงค์นิติบุคคลอาคารชุดเป็นไปตามมาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งบัญญัติว่า เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินกลาง  
และให้อำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้

ข้อบังคับ

## นิติบุคคลอาคารชุด ไทย บัว ทาวเวอร์

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว  
เมื่อวันที่ ๘ เดือน มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๗

(ลงชื่อ).....เจ้าพนักงานที่ดิน

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาสัตหีบ

## สารบัญ

	หน้า
หมวด 1 บททั่วไป	1
หมวด 2 วัตถุประสงค์	3
หมวด 3 การจัดการและการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง	4
หมวด 4 การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล	6
หมวด 5 อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง	9
หมวด 6 การประชุมใหญ่และวิธีการประชุมใหญ่	10
หมวด 7 คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด	12
หมวด 8 ผู้จัดการนิติบุคคล	14
หมวด 9 การชำระค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วม	16
หมวด 10 ระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุด	19
หมวด 11 การถือกรรมสิทธิ์ของบุคคลหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว	20
หมวด 12 การเลิกอาคารชุด	21

## ข้อบังคับ ของ

# นิติบุคคลอาคารชุด ไทย บัว ทาวเวอร์

โดยที่มาตรา 6 และมาตรา 32 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ก าหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดต้องจัดให้มีข้อบังคับเพื่อใช้ในการบริหารจัดการอาคารชุด

นิติบุคคลอาคารชุด ไทย บัว ทาวเวอร์ จึงออกข้อบังคับไว้ดังต่อไปนี้

## หมวด 1

### บททั่วไป

ข้อ 1 ข้อบังคับนี้เรียกว่า “ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด ไทย บัว ทาวเวอร์” และนิติบุคคลอาคารชุดนี้ มีชื่อว่า “นิติบุคคลอาคารชุด ไทย บัว ทาวเวอร์” เขียนเป็นภาษาอังกฤษว่า “THAI BUA TOWER” สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดตั้งอยู่ที่ 555/3 หมู่ 1 ตำบลนาจอมเทียน อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี

ข้อ 2 ในข้อบังคับนี้

“พระราชบัญญัติอาคารชุด” หมายความว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม พระราชกฤษฎีกา กฎกระทรวง และประกาศกระทรวงที่เกี่ยวข้อง

“เจ้าของโครงการ” หมายความว่า บริษัท สยามอินเตอร์ เวิลด์ แอสเสท จำกัด ซึ่งเป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างอาคารชุด ไทย บัว ทาวเวอร์

“อาคารชุด” หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง และในที่นี้ให้หมายถึง อาคารชุด ไทย บัว ทาวเวอร์

“ทรัพย์สินส่วนบุคคล” หมายความว่า ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุด แต่ละราย

“ห้องชุด” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล

“ทรัพย์สินส่วนกลาง” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่ไม่มีห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นใดไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

“เจ้าของร่วม” หมายความว่า เจ้าของห้องชุดในอาคารชุด ไทย บัว ทาวเวอร์

“นิติบุคคลอาคารชุด” หมายความว่า นิติบุคคลอาคารชุด ไทย บัว ทาวเวอร์

“ระเบียบ” หมายความว่า ระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุด

“การประชุมใหญ่” หมายความว่า การประชุมใหญ่สามัญ หรือการประชุมใหญ่วิสามัญของเจ้าของร่วม แล้วแต่กรณี

“การประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์” หมายความว่า การประชุมที่กฎหมายบัญญัติให้ต้องมีการประชุมที่ได้กระทำผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ โดยผู้ร่วมประชุมมิได้อยู่ในสถานที่เดียวกันและสามารถประชุมปรึกษาหารือและแสดงความคิดเห็นระหว่างกันได้ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และให้หมายความรวมถึงการประชุมใหญ่ในสถานที่ที่ได้กำหนดไว้ในหนังสือเชิญประชุม และการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ก็สามารถประชุมไปพร้อมกันในคราวเดียวกันได้

“ผู้เข้าร่วมประชุม” หมายความว่า ประธานที่ประชุม ประธานกรรมการ รองประธานกรรมการ กรรมการ เจ้าของร่วม ผู้รับมอบฉันทะให้เข้าร่วมประชุม ผู้พักอาศัย ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด พนักงาน หรือลูกจ้างของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ผู้รับจ้างบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด พนักงานหรือลูกจ้างของผู้รับจ้างบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด

“ผู้จัดการ” หมายความว่า ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

**“คณะกรรมการ”** หมายความว่า คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

**“กรรมการ”** หมายความว่า กรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

**“เงินกองทุน”** หมายความว่า เงินทุนสำรองที่เรียกเก็บจากเจ้าของร่วมสำหรับเหตุฉุกเฉินใดๆ ที่มีผลกระทบต่อ ความปลอดภัย และ/หรือมีความจำเป็นเร่งด่วน ที่จะต้องเข้าไปจัดการหรือดำเนินการโดยทันที เพื่อประโยชน์สำหรับอาคารชุด และ/หรือผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด

**“อัตราส่วนกรรมสิทธิ์”** หมายความว่า อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง ตามที่ได้แจ้งไว้ในการจัดทะเบียนอาคารชุด

**“ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง”** หมายความว่า ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวม และที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง หรือตามส่วนแบ่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ตามที่กำหนดในข้อบังคับนี้

**“บริการนำประปา”** หมายความว่า บริการนำประปาจากส่วนกลางซึ่งนิติบุคคลอาคารชุดได้ใช้กระแสไฟฟ้าจากงบประมาณเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางในการสนับสนุนนำประปาจากท่อน้ำของการประปาขึ้นไปยังชั้นตาดฟ้าของอาคารเพื่อให้บริการนำประปาจากส่วนกลางมีแรงดันน้ำ ในการจ่ายให้แก่ห้องชุดต่างๆ ในอาคารชุด

**“ค่าใช้น้ำประปา”** หมายความว่า ค่าใช้น้ำประปภายในห้องชุดของเจ้าของร่วม ซึ่งนิติบุคคลอาคารชุด เรียกเก็บจากเจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดตามจำนวนหน่วยการใช้บริการนำประปาที่เจ้าของร่วมห้องชุดนั้นได้ใช้

**“ค่าใช้พื้นที่จอดรถ”** หมายความว่า ค่าใช้ในการจัดการและดูแลรักษาพื้นที่จอดรถ ซึ่งนิติบุคคลอาคารชุดจะเรียกเก็บจากเจ้าของร่วม หรือผู้ใช้น้ำที่จอดรถ ตามส่วนแบ่งประโยชน์ในการใช้พื้นที่จอดรถ

**ข้อ 3** การใช้ประโยชน์จากห้องชุดทั้งหมดซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลนั้น ต้องอยู่ภายใต้ข้อบังคับและระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุด โดยไม่ขัดต่อบทบัญญัติแห่งกฎหมาย และต้องใช้ด้วยความสงบเรียบร้อย ตามศีลธรรมและจารีตประเพณีอันดีงาม โดยไม่ก่อให้เกิดความเสียหาย หรือความเดือดร้อนรำคาญแก่เจ้าของร่วม และ/หรือ ผู้อาศัยอื่นในอาคารชุดโดยกำหนดให้ใช้ประโยชน์จากห้องชุดดังนี้

ห้องชุดเลขที่ 555/5 - 555/689 กำหนดให้ใช้เป็นห้องชุดเพื่อการพักอาศัย

**ข้อ 4** ข้อบังคับนี้ให้ใช้บังคับแก่เจ้าของร่วม บริวารหรือผู้แทน แขกผู้มาเยี่ยม และบุคคลอื่นใด ซึ่งใช้ประโยชน์อาคารชุดไม่ว่าในลักษณะใดๆ ก็ตาม

การแก้ไขเปลี่ยนแปลงและ/หรือเพิ่มเติม ข้อบังคับนี้ให้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่ ภายใต้บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด

**ข้อ 5** ข้อบังคับนี้ถ้ามิได้กำหนดเป็นอย่างอื่น ให้ถือตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด

## หมวด 2

### วัตถุประสงค์

ข้อ 6 นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว โดยให้มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย

- 6.1 จัดให้มีเงินกองทุนเพื่อเป็นเงินทุนสำรองสำหรับการดำเนินงานในกรณีที่มีเหตุฉุกเฉิน จำเป็น เร่งด่วน หรือในกรณีที่มีเหตุจำเป็นเพื่อความปลอดภัยหรือเพื่อประโยชน์ของนิติบุคคลอาคารชุดที่จะต้องเข้าไปจัดการและดำเนินการโดยทันที และจะต้องดำรงมูลค่าเงินกองทุนไว้ตลอดไป เพื่อรักษาเสถียรภาพของอาคารชุด
- 6.2 บริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง ดูแลรักษา บำรุงและซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลาง อาคารและงานระบบให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์พร้อมใช้โดยเน้นการสร้างประสิทธิภาพการบำรุงรักษาเชิงป้องกันของอาคารและงานระบบให้เป็นไปตามเกณฑ์มาตรฐาน
- 6.3 บริหารจัดการงบประมาณการเงิน การตั้งงบประมาณและใช้งบประมาณรายรับ-รายจ่าย การชำระภาษีอากร เพื่อกำหนดค่าใช้จ่ายส่วนกลางในการเรียกเก็บเงินจากเจ้าของร่วมโดยเน้นความโปร่งใสตรวจสอบได้
- 6.4 บริหารจัดการคุณภาพชีวิต สร้างความเข้าใจ การยอมรับระเบียบ ข้อบังคับ บริหารการสื่อสาร การจัดการประกันภัย และกิจกรรมสร้างวัฒนธรรมภายในชุมชน
- 6.5 บริหารจัดการสิ่งแวดล้อม การรักษาพื้นที่สีเขียวให้เป็นไปตามรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม การรักษาความสะอาด การจัดการขยะในอาคารชุด การบำบัดน้ำเสีย การนำน้ำเสียมาใช้ และการลดค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค
- 6.6 บริหารจัดการความปลอดภัย และรักษาความปลอดภัย เพื่อดูแลความปลอดภัยและป้องกันอุบัติเหตุ อันอาจเกิดขึ้นภายในอาคารชุดและทรัพย์สินส่วนกลาง รวมทั้งการจัดทำสัญญาประกันภัย เพื่อการบริหารความเสี่ยง
- 6.7 ดูแลรักษาสถิติและทรัพย์สินอันเป็นประโยชน์ส่วนรวมของเจ้าของร่วม ครอบคลุมไปถึงทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมด รวมถึงสิทธิในส่วนของเจ้าของร่วม และ/หรือ ตนเองในการต่อสู้ผู้อื่น และเรียกร้องสิทธิหรือเอาทรัพย์สินอย่างใดๆ รวมทั้งให้มีอำนาจแจ้งความร้องทุกข์ ดำเนินคดีทางกฎหมายทั้งทางแพ่งและอาญา และ/หรือ กระบวนการทางกฎหมายต่อผู้กระทำการละเมิดกับนิติบุคคลอาคารชุด

### หมวด 3

#### การจัดการและการใช้ทรัพย์สินกลาง

ข้อ 7 ทรัพย์สินต่อไปนี้ถือว่าเป็นทรัพย์สินกลาง

- 7.1 ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด
- 7.2 ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
- 7.3 โครงสร้าง และสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด
- 7.4 อาคารหรือส่วนของอาคารและเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
- 7.5 เครื่องมือและเครื่องมือที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
- 7.6 สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด
- 7.7 ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือประโยชน์ร่วมกัน
- 7.8 สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด
- 7.9 อสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อหรือได้มาโดยมีค่าภาระติดพัน ตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม
- 7.10 สิ่งก่อสร้างหรือระบบที่สร้างขึ้นเพื่อรักษาความปลอดภัยหรือสภาพแวดล้อมภายในอาคารชุด เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย การจัดแสงสว่าง การระบายอากาศ การปรับอากาศ การบำบัดน้ำเสีย หรือการจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล
- 7.11 มาตรวัดน้ำประปา ท่อน้ำและอุปกรณ์ประปาก่อนเข้ามาตรวัดน้ำประปา
- 7.12 ทรัพย์สินที่ใช้เงินค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ในการดูแลรักษา  
ดังรายละเอียดปรากฏตามเอกสารรายละเอียดทรัพย์สินกลางแนบท้ายข้อบังคับนี้

ข้อ 8 การจัดการทรัพย์สินกลาง รวมถึงการกำหนดกฎเกณฑ์ ระเบียบ และค่าธรรมเนียมต่างๆ เพื่อประโยชน์ในการใช้ทรัพย์สินกลางนั้น ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในข้อบังคับนี้

ข้อ 9 เจ้าของร่วมจะต้องใช้ทรัพย์สินกลางด้วยความระมัดระวังดังเช่นวิญญูชนพึงใช้ทรัพย์สินของตน รวมทั้งไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการเสียหายต่ออาคารชุด หรือกระทบกระเทือนการใช้สิทธิในทรัพย์สินกลางของเจ้าของร่วมหรือผู้พักอาศัยอื่นในอาคารชุด

ข้อ 10 พื้นที่จอดรถเป็นทรัพย์สินกลาง มีไว้เพื่ออำนวยความสะดวกแก่เจ้าของร่วม หรือผู้พักอาศัยในอาคารชุด หรือผู้มาติดต่อกับผู้พักอาศัยในห้องชุด โดยมีผู้จัดการเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและดูแลรักษาพื้นที่จอดรถ ให้เป็นไปตามระเบียบในการใช้พื้นที่ ตลอดจนการจัดการจราจรในการใช้พื้นที่ นิติบุคคลอาคารชุดไม่มีวัตถุประสงค์ในการฝากทรัพย์สินและไม่อาจรับผิดชอบใดๆ ต่อรถ และ/หรือทรัพย์สินที่อยู่ในรถ

การเรียกเก็บค่าใช้จ่ายพื้นที่จอดรถ เจ้าของร่วม หรือผู้พักอาศัยในอาคารชุด หรือผู้มาติดต่อกับผู้พักอาศัยในห้องชุด ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการจัดการพื้นที่ตามส่วนแห่งประโยชน์ในการใช้พื้นที่จอดรถ ทั้งนี้ ตามระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุด เจ้าของร่วมสามารถใช้สิทธิจอดรถได้ห้องชุดละ 1 คัน โดยการใช้สิทธิให้เป็นไปตามระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุด นิติบุคคลอาคารชุดสงวนสิทธิในการให้พื้นที่จอดรถสำหรับผู้พักอาศัยในอาคารชุดเท่านั้น ผู้ได้สิทธิในการใช้พื้นที่จอดรถดังกล่าวจะให้เช่า หรือโอนสิทธิการใช้พื้นที่จอดรถของตนให้แก่ผู้อื่นไม่ได้ เว้นแต่มติที่ประชุมใหญ่จะได้อนุญาตไว้เป็นอย่างอื่น

ข้อ 11 เจ้าของร่วม บริวาร หรือบุคคลอื่นใดที่ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ต้องปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ ระเบียบวิธีการใช้ตามสภาพอันถูกต้องตามวัตถุประสงค์แห่งการใช้สอยทรัพย์สินนั้น ภายใต้ข้อบังคับ และระเบียบของอาคารชุดนี้ และต้องปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ ดังนี้

- 11.1 ห้ามกระทำการใดๆ อันอาจจะเกิดผลกระทบต่อโครงสร้าง ความมั่นคงแข็งแรง ระบบการป้องกันรักษาความปลอดภัย ระบบสาธารณูปโภคของอาคารชุด ทรัพย์สินส่วนกลางอื่น หรือรูปแบบทางสถาปัตยกรรม
- 11.2 ห้ามกระทำการใดๆ อันเป็นการกีดขวาง ขัดขวาง รบกวน กระแทกกระเทือน หรือ รอนสิทธิการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง ตลอดจนไม่ก่อความรำคาญแก่เจ้าของร่วมหรือผู้อื่น
- 11.3 ห้ามมิให้บุคคลใดๆ ที่เป็นโรคติดต่อร้ายแรง หรือโรคที่สังคมรังเกียจใช้บริการในทรัพย์สินส่วนกลาง
- 11.4 ห้ามบุคคลใดๆ ที่แต่งกายไม่เรียบร้อย ประพฤติตัวไม่สุภาพ ขัดต่อความสงบเรียบร้อย ศีลธรรมอันดีหรือกระทำการอันใดที่ไม่เหมาะสม เข้าไป หรือใช้ประโยชน์ทรัพย์สินส่วนกลาง
- 11.5 ห้ามสูบบุหรี่ในบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง เว้นแต่ในบริเวณพื้นที่ซึ่งนิติบุคคลอาคารชุดได้จัดไว้ให้เป็นสถานที่สูบบุหรี่
- 11.6 ห้ามนำกัญชา กัญญา หรือสารเสพติดอื่นใด เข้ามาในบริเวณพื้นที่ส่วนกลางไม่ว่าด้วยวิธีอื่นใด โดยเด็ดขาด
- 11.7 เพื่อเป็นการรักษาความปลอดภัยของอาคารชุด นิติบุคคลอาคารชุดจัดให้มีระบบรักษาความปลอดภัย เช่นระบบคีย์การ์ด หรือระบบอื่นใด ซึ่งอาจมีในอนาคตเข้ามาใช้โดยติดตั้งเพิ่มเติม หรือทดแทนระบบรักษาความปลอดภัยเดิม ทั้งนี้เจ้าของร่วม บริวาร ผู้แทนหรือบุคคลอื่นใดที่ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางยินยอมให้ความร่วมมือ เพื่อให้ระบบรักษาความปลอดภัยสมบูรณ์และดำเนินการได้ตามวัตถุประสงค์

เจ้าของร่วม บริวาร ผู้แทนหรือบุคคลอื่นใดที่ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง โดยฝ่าฝืนระเบียบข้อบังคับนี้ ไม่ปฏิบัติตาม หรือปฏิบัติด้วยความประมาทเลินเล่อ อันอาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือบุคคลอื่น เจ้าของร่วม บริวาร ผู้แทนหรือบุคคลอื่นใดที่ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ยินยอมให้ผู้จัดการ และ/หรือคณะกรรมการมีอำนาจในการระงับการให้บริการส่วนรวม หรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง จนให้บริการนำประปาจากส่วนกลางไปยังห้องชุด รวมทั้งมีอำนาจดำเนินการใดๆ ในฐานะผู้เสียหาย และ/หรือแทนผู้เสียหายในการเรียกร้องให้ชดเชยค่าเสียหายที่เกิดขึ้น ตลอดจน มีอำนาจแจ้งความ ร้องทุกข์ ดำเนินคดีตามกฎหมายกับเจ้าของร่วม และ/หรือ บริวาร หรือบุคคลอื่นใดนั้น ให้ปฏิบัติตามข้อบังคับ โดยเจ้าของร่วมละสิทธิที่จะเรียกร้องค่าเสียหายต่อนิติบุคคลอาคารชุด และ/หรือบุคคลที่ดำเนินการดังกล่าว



#### หมวด 4

##### การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล

ข้อ 12 เจ้าของร่วม บริวาร หรือผู้พักอาศัยในอาคารชุด ต้องดูแลรักษาห้องชุด ทรัพย์สินส่วนบุคคลนอกห้องชุด (ถ้ามี) และทรัพย์สินภายในห้องชุดให้อยู่ในสภาพที่ปลอดภัยในการใช้งาน และจะต้องใช้ห้องชุดพักอาศัยเพื่อการพักอาศัยเท่านั้น โดยไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดี และไม่สร้างความเดือดร้อน รบกวน หรือรบกวนการอยู่อาศัยของเจ้าของร่วม หรือผู้พักอาศัยอื่น เช่น การเปิดเครื่องเสียงหรือส่งเสียงภายในห้องชุด การสูบบุหรี่หรือสิ่งเสพติด การประกอบอาหารที่มีกลิ่น หรือการกระทำอื่นใดที่ก่อให้เกิดเสียงหรือกลิ่น อันเป็นการรบกวนการอยู่อาศัยของเจ้าของร่วมหรือผู้พักอาศัยอื่น เป็นต้น

ห้ามใช้ห้องชุดพักอาศัยเป็นสำนักงานสถานที่ประกอบการค้า,สถานที่จดทะเบียนเป็นห้างหุ้นส่วนหรือบริษัท

ในการใช้ห้องชุด หรือทรัพย์สินส่วนบุคคลนอกห้องชุด (ถ้ามี) เจ้าของร่วมหรือผู้พักอาศัย ต้องปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ ดังนี้

- 12.1 ห้ามกระทำการใดๆ อันอาจเกิดผลกระทบต่อโครงสร้าง ความมั่นคงแข็งแรง ระบบการป้องกันรักษาความปลอดภัย ระบบสาธารณูปโภคของอาคารชุด ทรัพย์สินกลางอื่น หรือรูปแบบทางสถาปัตยกรรม
- 12.2 ห้ามเจาะรูพ่นห้อง เพดานห้อง ผนังกันห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุด หรือสัทิด เจาะ ตัดแปลง แก้ไข หรือกระทำการใดๆ ที่อาจทำให้พื้นห้อง เพดานห้อง ผนังกันห้องชำรุดเสียหาย หรือกระทบต่อการใช้ประโยชน์ของเจ้าของร่วมในห้องชุดข้างเคียง และห้องชุดชั้นล่าง หรือชั้นบน
- 12.3 การใช้และติดตั้ง อุปกรณ์ไฟฟ้า เครื่องปรับอากาศ หรืออุปกรณ์อื่นใด ที่อาจเป็นอันตรายได้ง่ายจะต้องเป็นไปตามข้อบังคับและ/หรือ ระเบียบที่กำหนด ต้องมีการป้องกันที่เพียงพอ และเป็นหน้าที่ของเจ้าของห้องชุดที่ต้องคอยตรวจสอบให้มีความปลอดภัยเพียงพอ
- 12.4 การตัดแปลง แก้ไข ต่อเติม ติดตั้ง ตกแต่งภายในห้องชุด อันอาจมีผลกระทบต่อโครงสร้าง ความมั่นคง ระบบความปลอดภัยต่างๆ ระบบป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคาร และระบบสาธารณูปโภคอื่นๆ หรือก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงสภาพภายนอกอาคารชุด เจ้าของร่วมจะต้องส่งแบบแปลนพร้อมทั้งรายละเอียดที่ครบถ้วนให้ผู้จัดการพิจารณาตรวจสอบและอนุมัติก่อน มิฉะนั้นจะกระทำมิได้ และการดำเนินการจะต้องปฏิบัติตามระเบียบที่กำหนดไว้
- 12.5 การใช้ระเบียงห้องชุด การตากผ้า เครื่องนอน หรือวัสดุใดๆ จะต้องอยู่ภายในบริเวณระเบียงห้องชุด เท่านั้น ทั้งนี้ จะต้องไม่ก่อให้เกิดทัศนียภาพที่ไม่ดีกับลักษณะภายนอกอาคารชุด หรือกระทบความสวยงามด้านสถาปัตยกรรม และห้ามเปลี่ยนแปลงสีระเบียง วัสดุ อุปกรณ์ที่อยู่ระเบียงทุกอย่าง ห้ามติดตั้งหลังคา กันสาด จานดาวเทียม หรือวัสดุอื่นใด รวมทั้งห้ามติดป้าย แผนภาพโฆษณา สัญลักษณ์ หรือเครื่องหมายต่างๆ บริเวณหน้าต่าง หรือประตูกระจกห้องชุดด้านที่ติดกับระเบียงห้องชุด หรือภายนอกห้องชุด หรือขอบ ด้านบนของระเบียงห้องชุด
- 12.6 การติดตั้งเครื่องปรับอากาศ ต้องติดตั้งชุดระบายความร้อนในพื้นที่ที่กำหนดไว้เท่านั้น และต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติจากผู้จัดการ
- 12.7 ห้ามเลี้ยงสัตว์ทุกชนิด
- 12.8 ห้ามเทน้ำ ของเหลวทุกชนิด ทั้งขยะ หรือวัสดุอื่นใดออกไปจากห้องชุด หรือนอกระเบียงห้องชุด รวมทั้งห้ามทิ้งขยะ ผ้าอนามัย หรือวัสดุอื่นใด ลงในโถส้วมหรือท่อระบายน้ำทิ้งภายในห้องชุดของตนเองที่จะก่อให้เกิดการอุดตันต่อระบบท่อน้ำ และระบบบำบัดน้ำเสีย
- 12.9 ห้ามสูบบุหรี่ หรือวัสดุอื่นใดที่ก่อให้เกิด คาร์บอน/ไอระเหย บริเวณระเบียงห้องชุด อันอาจกระทบต่อการอยู่อาศัย และ/หรืออาจก่อให้เกิดอัคคีภัย

- 12.10 ห้ามใช้ห้องชุดเป็นที่เก็บวัตถุที่อาจเกิดการระเบิดหรือส่วนประกอบที่จะเป็นระเบิด วัสดุที่ง่ายในการเป็นเชื้อเพลิง เตาถ่าน แก๊สทุตัม อันอาจก่อให้เกิดอันตรายต่อชีวิตและทรัพย์สินของบุคคลอื่น
- 12.11 ห้ามใช้ห้องชุดเป็นสถานที่เก็บ, เสพ, จำหน่ายยาเสพติด หรือสารเสพติด หรือสิ่งผิดกฎหมายทุกชนิด ในกรณีมีเหตุอันควรสงสัยตามสมควรว่ามีการกระทำผิดดังกล่าว, หรือมีผู้กระทำผิดหลบซ่อนอยู่ เมื่อนิติบุคคลอาคารชุดได้แจ้งให้เจ้าของร่วมทราบเจ้าของร่วมจะต้องยินยอมให้ความสะดวกแก่ผู้จัดการหรือเจ้าหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายเข้าไปตรวจสอบภายในห้องชุด โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดทั้งในทางแพ่งและทางอาญา
- 12.12 เจ้าของห้องชุดและผู้ใช้ประโยชน์ห้องชุดต้องดูแลบำรุงรักษาอุปกรณ์ต่างๆ ภายในห้องชุดให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยใช้งานได้ โดยไม่เกิดความชำรุดบกพร่อง จนเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สิน ของผู้อื่น เช่น สายน้ำดี สายไฟ เครื่องใช้ไฟฟ้า อุปกรณ์ไฟฟ้า หลังคาสแลปบริเวณคอร์ตยอร์ด และแผงอลูมิเนียมบังเครื่องปรับอากาศ เป็นส่วนดูแลของเจ้าของร่วมห้องชุดนั้นๆ รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใด ในกรณีที่เกิดความเสียหายขึ้นไม่ว่าจะเกิดจากความจงใจ หรือประมาทเลินเล่อ หรือใช้งานผิดประเภท หรือ ผิดวิธีหรือโดยสภาพและระยะเวลาในการใช้สอยอุปกรณ์นั้นก็ตาม เจ้าของห้องชุดและผู้ใช้ประโยชน์ห้องชุดต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นต่อทรัพย์สินส่วนกลาง รวมทั้งทรัพย์สินของห้องชุดอื่น อันเนื่องมาจากการไม่ดูแลบำรุงรักษาอุปกรณ์ต่างๆ รวมถึงการต่อเติม ตกแต่ง หรือซ่อมแซมแก้ไข หรือ การเปลี่ยนแปลงเคลื่อนย้ายระบบสาธารณูปโภค ระบบป้องกันภัย และ/หรือ ความเสียหายที่เกิดจากห้องชุดนั้นเป็นเหตุ
- ทั้งนี้ นอกจากค่าเสียหายตามวรรคแรกแล้ว เจ้าของห้องชุดที่เป็นต้นเหตุแห่ง ความเสียหาย ยังต้อง ชำระค่าเสียหายอื่นๆ ให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดตามระเบียบอีกส่วนหนึ่งด้วย
- 12.13 เจ้าของร่วมยินยอมให้ความสะดวกแก่ คณะกรรมการ ผู้จัดการ หรือเจ้าหน้าที่ ที่ได้รับมอบหมาย เข้าไป ในห้องชุดเพื่อบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งอยู่ภายในหรือผ่านพื้นที่ห้องชุด เช่น อุปกรณ์ตรวจจับความร้อน , อุปกรณ์ตรวจจับควัน และแผงอลูมิเนียมบังเครื่องปรับอากาศ เป็นต้น โดยจะเข้าไปในห้องชุดเป็นครั้งคราว หรือตามระยะเวลาแผนงานที่นิติบุคคลอาคารชุดกำหนด โดยจะทำการแจ้งล่วงหน้า เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วม ผู้พักอาศัย หรือบริวาร ทั้งนี้เพื่อความปลอดภัยโดยส่วนรวม
- กรณีที่เกิดความชำรุดของทรัพย์สินบุคคลหรือพื้นที่ส่วนบุคคลจากการบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง พื้นที่ส่วนกลาง นิติบุคคลอาคารชุดจะเข้าหา การแก้ไขด้วยค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุด
- 12.14 ในกรณีห้องชุดไม่มีผู้พักอาศัยหรือไม่มีบุคคลใดๆอยู่ในห้องชุดและมีเหตุอันควรสงสัยว่ามีสิ่งอัน อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินส่วนกลาง หรือทรัพย์สินบุคคลของเจ้าของร่วมอื่น เจ้าของร่วมต้องยินยอมให้ผู้จัดการ หรือเจ้าหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายเข้าไปภายในห้องชุดได้เพื่อตรวจสอบ ป้องกัน และระงับเหตุดังกล่าวได้ทันทีโดยไม่ต้องแจ้งล่วงหน้า ทั้งนี้ ไม่ถือเป็นการบุกรุกหรือละเมิดต่อเจ้าของร่วมหรือผู้ครอบครองห้องชุด
- 12.15 ห้ามเจ้าของร่วมใช้ห้องชุดโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อแสวงหาผลประโยชน์ที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย เช่น การให้เช่าห้องชุดเป็นรายวัน ซึ่งเป็นความผิดอาญาตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ.2547 รวมถึงการให้คนต่างด้าวเช่าพักอาศัยโดยไม่แจ้งต่อเจ้าพนักงานซึ่งเป็นความผิดอาญา ตามพระราชบัญญัติคนเข้าเมือง พ.ศ.2522 และการใช้ห้องชุดในธุรกิจอื่นที่ผิดต่อกฎหมาย เป็นต้น
- เจ้าของร่วมจะต้องรับผิดชอบต่อบุคคลที่เจ้าของร่วมได้อนุญาตให้ครอบครองห้องชุด หรือ ใช้ประโยชน์ในห้องชุดและทรัพย์สินส่วนบุคคลอื่นในการกระทำต่างๆ เสมือนหนึ่งเป็นการกระทำของ

เจ้าของร่วมเอง โดยกรณีที่ได้ผู้อื่นเข้าห้องชุดหรือครอบครองห้องชุดแทน เจ้าของร่วมต้องส่งเอกสารหลักฐานการเข้าห้องชุด และ/หรือเอกสารการยินยอมให้พักอาศัยภายในห้องชุดให้กับนิติบุคคล อาคารชุด ทั้งนี้ให้รวมถึงเอกสารอื่นตามที่ระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุดกำหนดด้วยโดยหาก เจ้าของไม่ส่งเอกสาร เจ้าของร่วมไม่ส่งเอกสารหลักฐานการเข้าห้องชุด และ/หรือ เอกสารการยินยอมให้พักอาศัยภายในห้องชุด นิติบุคคลอาคารชุดจะถือว่าบุคคลดังกล่าวเป็นบุคคลภายนอกและจะไม่อนุญาตให้ใช้ทรัพย์สินส่วนกลางใดๆ ภายในอาคารชุดทุกกรณี ทั้งนี้ เพื่อความปลอดภัยภายในอาคารชุด และผู้พักอาศัยต้องปฏิบัติตามข้อบังคับ และระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุดเช่นเดียวกัน

12.16 เจ้าของร่วม ซึ่งมีผู้ป่วยพักอาศัยในห้องชุดของตน ต้องจัดให้มีผู้ดูแลผู้ป่วยเพื่อทำหน้าที่ในการปฐมพยาบาลเบื้องต้น หรือคน ผู้ป่วยส่งโรงพยาบาลในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน

ในกรณีเจ้าของร่วม ซึ่งมีผู้พักอาศัยที่มีพฤติกรรมแสดงออกว่ามีอาการบกพร่องทางจิตหรืออารมณ์ อยู่ในห้องชุดของตน ต้องจัดให้มีผู้ดูแลเพื่อดูแลและป้องกันมิให้เกิดความเสียหายแก่ชีวิต ร่างกายของผู้พักอาศัยรายนั้นเอง และ/หรือ บุคคลอื่น หากเกิดความเสียหายแก่ ชีวิต ร่างกาย และ/หรือทรัพย์สินต่อบุคคลอื่น เจ้าของร่วมซึ่งมีผู้พักอาศัยรายนั้นอยู่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้น

เจ้าของร่วม บริวาร ผู้แทนหรือบุคคลอื่นใดที่ใช้ประโยชน์ทรัพย์สินส่วนบุคคล โดยฝ่าฝืน ไม่ปฏิบัติตาม ข้อบังคับ และ/หรือ ระเบียบอื่นใดเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินส่วนบุคคล ผู้จัดการ และ/หรือ คณะกรรมการมีอำนาจสั่งให้ระงับการดำเนินการที่ ฝ่าฝืน รวมทั้งการสั่งให้รื้อถอน ปรับปรุง แก้ไขให้อยู่ในสภาพเดิม โดยค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วมนั้น และมีอำนาจริบเงิน ค่าประกัน และ/หรือ เรียกให้ชดเชยค่าเสียหาย ในการนี้จะกำหนดเบี้ยปรับตามที่เห็นสมควรด้วยก็ได้

หากเจ้าของร่วม บริวาร ผู้แทน หรือบุคคลอื่นใดที่ใช้ประโยชน์ทรัพย์สินส่วนบุคคล ไม่ปฏิบัติตามความในวรรคสี่ ผู้จัดการ โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการมีอำนาจจะระงับการให้บริการส่วนรวม หรือการใช้ทรัพย์สินกลาง ตลอดจนมีอำนาจแจ้งความร้องทุกข์ดำเนินคดีตามกฎหมายกับเจ้าของร่วม และ/หรือบุคคลที่ฝ่าฝืน

## หมวด 5

### อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง

ข้อ13 อัตราส่วนในกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลางของเจ้าของร่วม ให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด ดังรายละเอียดปรากฏตามบัญชีอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลางแนบท้ายข้อบังคับนี้

## หมวด 6

### การประชุมใหญ่และวิธีการประชุมใหญ่

ข้อ 14 ให้ผู้จัดการจัดให้มีการประชุมใหญ่โดยถือว่าเป็นการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรก ภายในหกเดือนนับแต่วันที่  
ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อแต่งตั้งคณะกรรมการและพิจารณาให้ความเห็นชอบข้อบังคับและผู้จัดการที่จดทะเบียนตามที่ได้ยื่นขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไว้แล้ว

ในกรณีที่ที่ประชุมใหญ่สามัญไม่เห็นชอบกับข้อบังคับ หรือผู้จัดการตามวรรคหนึ่ง ให้ที่ประชุมใหญ่สามัญ  
พิจารณาแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงข้อบังคับหรือถอดถอนและแต่งตั้งผู้จัดการด้วย

ข้อ 15 ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญปีละหนึ่งครั้ง ภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชีของ  
นิติบุคคลอาคารชุด เพื่อกิจการดังต่อไปนี้

- 15.1 พิจารณานำมติดังบท
- 15.2 พิจารณารายงานประจำปี
- 15.3 แต่งตั้งผู้สอบบัญชี
- 15.4 พิจารณาเรื่องอื่นๆ

การประชุมใหญ่ต้องทำเป็นหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม  
และเรื่องที่จะ เสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร และจัดส่งให้เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนวันประชุม

หนังสือนัดประชุมและเอกสารประกอบการประชุมจะให้บุคคลส่ง หรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนให้กับเจ้าของร่วม  
สถานที่ซึ่งปรากฏในทะเบียนเจ้าของร่วมก็ได้ และหากสถานที่ส่งนั้นเป็นห้องชุดในอาคารชุด ให้ส่งไว้ที่ผู้รับจดหมายของห้องชุดนั้น

การส่งหนังสือนัดประชุมและเอกสารประกอบ การประชุม จะทำเป็นเอกสารหรือรูปแบบสื่ออิเล็กทรอนิกส์ก็ได้  
เช่น คิวอาร์โค้ด จดหมายอิเล็กทรอนิกส์ เป็นต้น และให้ถือว่า การส่งโดยวิธีดังกล่าวได้กระทำโดยถูกต้องทุกประการแล้ว

ข้อ 16 ในกรณีมีเหตุจำเป็น ให้บุคคลดังต่อไปนี้มีสิทธิเรียกประชุมใหญ่สามัญเมื่อใดก็ได้

- 16.1 ผู้จัดการ
- 16.2 คณะกรรมการโดยมติเกินกว่ากึ่งหนึ่งของที่ประชุมคณะกรรมการ
- 16.3 เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมด ลงลายมือชื่อทำหนังสือร้องขอ

ให้เปิดประชุมต่อคณะกรรมการ ในกรณีนี้ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมภายในสิบห้าวัน นับแต่วันรับคำร้องขอ  
ถ้าคณะกรรมการมิได้จัดให้มีการประชุมภายในกำหนดเวลาดังกล่าว เจ้าของร่วม ตามจำนวนข้างต้นมีสิทธิจัดให้มีการประชุม  
ใหญ่สามัญเองได้ โดยให้แต่งตั้งตัวแทนคนหนึ่งเพื่อออก หนังสือเรียกประชุม

ข้อ 17 การประชุมใหญ่ต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนเสียงลงคะแนน  
ทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่เจ้าของร่วมมาประชุมไม่ครบองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้า  
วันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อนและการประชุมใหญ่ครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ในการประชุมใหญ่ให้ประธานกรรมการเป็นประธานที่ประชุมในกรณีที่ประธานกรรมการไม่สามารถเข้าร่วม  
ประชุมได้ให้รองประธานกรรมการ หรือกรรมการคนใดคนหนึ่งทำหน้าที่ประธานในที่ประชุมแทน เว้นแต่ไม่สามารถกระทำได้ที่

✕

ประชุมเลือกเจ้าของร่วมคนหนึ่งทำหน้าที่ประธานในที่ประชุมแทน

ผู้จัดการ หรือคู่สมรสของผู้จัดการจะเป็นประธานในการประชุมใหญ่ได้

การประชุมใหญ่ตามวรรคหนึ่ง นิติบุคคลอาคารชุดจะจัดประชุมใหญ่ในรูปแบบมีผู้ร่วมประชุมที่ต้องมาประชุมตามสถานที่ที่ได้กำหนดไว้ในหนังสือเชิญประชุม หรือในรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ หรือในรูปแบบที่ต้องมีผู้เข้าร่วมประชุมตามที่กำหนดไว้ในหนังสือเชิญประชุมร่วมกับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ก็สามารถประชุมไปพร้อมกันในคราวเดียวกันได้

ข้อ 18 เจ้าของร่วมอาจมอบอำนาจเป็นหนังสือให้ผู้อื่นออกเสียงแทนตนได้ แต่ผู้รับมอบอำนาจคนหนึ่งจะรับมอบอำนาจให้ออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่งเกินสามห้องชุดมิได้

บุคคลดังต่อไปนี้จะรับมอบอำนาจให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วมมิได้

- 18.1 กรรมการและคู่สมรสของกรรมการ
- 18.2 ผู้จัดการและคู่สมรสของผู้จัดการ
- 18.3 พนักงานหรือลูกจ้างของนิติบุคคลอาคารชุด หรือของผู้รับจ้างของนิติบุคคลอาคารชุด
- 18.4 พนักงานหรือลูกจ้างของผู้จัดการ ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล

ข้อ 19 มติของที่ประชุมใหญ่ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม เว้นแต่ข้อบังคับนี้จะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

ข้อ 20 ในการลงคะแนนเสียง ให้เจ้าของร่วมแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนที่ดินกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง

ถ้าเจ้าของร่วมคนใดมีคะแนนเสียงเกินหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมดให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้นั้นลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของบรรดาเจ้าของร่วมอื่นๆ รวมกัน เจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป ไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่

ข้อ 21 มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

- 21.1 การซื้อหรือสิทธิหรือรับการให้อสังหาริมทรัพย์ที่มีภาระติดพันเป็นทรัพย์สินกลาง
- 21.2 การจำหน่ายทรัพย์สินกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์
- 21.3 การอนุญาตให้เจ้าของร่วมทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลงหรือต่อเติมห้องชุดของตนเอง ที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคารชุดโดยค่าใช้จ่ายของผู้นั้นเอง
- 21.4 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินกลาง
- 21.5 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามความในข้อ 34 แห่งข้อบังคับ
- 21.6 การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินกลาง
- 21.7 การจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินกลาง

ในกรณีที่เจ้าของร่วมเข้าประชุมมีคะแนนเสียงไม่ครบตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และมติเกี่ยวกับเรื่องที่ยกเว้นไว้ตามวรรคหนึ่งในการประชุมครั้งใหม่ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

ข้อ 22 มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

- 22.1 การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ
- 22.2 การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้

## หมวด 7

### คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ 23 ให้คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดประกอบด้วยกรรมการไม่น้อย 3 คน แต่ไม่เกิน 9 คน ซึ่งแต่งตั้งโดย มติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

กรรมการมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละสองปี ในกรณีกรรมการพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระ หรือมีการแต่งตั้งกรรมการเพิ่มขึ้นในระหว่างที่กรรมการซึ่งแต่งตั้งไว้แล้วยังมีวาระอยู่ในตำแหน่ง ให้ผู้ซึ่งได้รับแต่งตั้งดำรงตำแหน่งแทน หรือเป็นกรรมการเพิ่มขึ้นอยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งไว้แล้ว

เมื่อครบกำหนดวาระตามวรรคสอง หากยังมิได้มีการแต่งตั้งกรรมการขึ้นใหม่ ให้กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระนั้นปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งกรรมการขึ้นใหม่ตามมติที่ประชุมใหญ่สามัญหรือวิสามัญ กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้ แต่จะดำรงตำแหน่งเกินสองวาระติดต่อกันไม่ได้ เว้นแต่ไม่อาจหาบุคคลอื่นมาดำรงตำแหน่งได้ การแต่งตั้งกรรมการ ให้ผู้จัดการนำไปจดทะเบียนต่อนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวัน นับแต่วันของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

จำนวนกรรมการให้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่

ข้อ 24 บุคคลดังต่อไปนี้ไม่มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ

24.1 เจ้าของร่วมหรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม

24.2 ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาล หรือผู้พิทักษ์ ในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ แล้วแต่กรณี

24.3 ตัวแทนของนิติบุคคลจำนวนหนึ่งคน ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วม ในกรณีที่ห้องชุดใดมีผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของร่วมหลายคน ให้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการจำนวนหนึ่งคน

ข้อ 25 บุคคลซึ่งได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการต้องไม่มีลักษณะต้องห้าม ดังต่อไปนี้

25.1 เป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

25.2 เคยถูกที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการ หรือถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการ เพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี

25.3 เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์การหรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่

25.4 เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

ข้อ 26 นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระ กรรมการพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

26.1 ตาย

26.2 ลาออก

26.3 ไม่ได้เป็นบุคคลตามข้อ 24 หรือมีลักษณะต้องห้ามตามข้อ 25

26.4 ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติตามข้อ 19 ให้พ้นจากตำแหน่ง

ข้อ 27 คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

27.1 ควบคุม ดูแลและตรวจสอบการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งผู้จัดการเป็นผู้ดำเนินการให้เป็นไปตาม



อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้จัดการ ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับนี้ หรือนามมติที่ประชุมเจ้าของร่วมได้มอบหมาย

27.2 เรียกประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามที่ข้อบังคับกำหนด หรือเมื่อมีเหตุจำเป็นที่ต้องขอมติจากเจ้าของร่วม

27.3 มีอำนาจหน้าที่ในการกำหนดนโยบายให้ผู้จัดการ เพื่อนำไปปฏิบัติรวมทั้งการออกกฎระเบียบ และมาตรการต่างๆ ที่อยู่ในขอบเขตของกฎหมายและข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด

27.4 มีอำนาจวินิจฉัยเรื่องราว คำร้องขอต่างๆ ปัญหาขัดแย้งที่เกิดขึ้นในอาคารชุด และพิจารณา ลด งด เงินเพิ่ม หรือค่าปรับ ตามระเบียบและข้อบังคับ รวมทั้งการพิจารณาเรื่องอื่นๆ ภายในขอบเขตของกฎหมาย และข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด

27.5 อนุมัติการเบิกจ่ายค่าใช้จ่ายภายใต้งบประมาณที่เกิดขึ้น ตลอดจนการเบิกจ่ายค่าใช้จ่ายที่เกินกว่างบประมาณ ตามความเหมาะสมกับสภาพความเป็นอยู่ของเจ้าของร่วมและอาคารชุด

27.6 พิจารณาวินิจฉัยการจัดทำนิติกรรมสัญญาที่ผู้จัดการได้นำเสนอซึ่งนิติบุคคลอาคารชุดได้ทำกับบุคคลภายนอก

27.7 จัดตั้งคณะกรรมการการหนึ่งครั้ง ในทุกหกเดือนเป็นอย่างน้อย

27.8 แต่งตั้งคณะกรรมการคนหนึ่งทำหน้าที่เป็นผู้จัดการ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการหรือผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้เกินเจ็ดวัน

27.9 หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในข้อบังคับนี้และที่กำหนดในกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด

27.10 มีอำนาจออกกฎ ระเบียบใดๆ ให้เจ้าของร่วม ผู้พักอาศัย รวมถึงบิราร ปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบที่ออกนั้น ในกรณีสถานการณ์ฉุกเฉิน เช่น การเกิดโรคระบาด หรือเหตุจำเป็นอื่นๆ ในอันที่จะก่อให้เกิดความเสียหายแก่เจ้าของร่วม ผู้พักอาศัย รวมถึงบิราร และทรัพย์สินส่วนกลางด้วย โดยประกาศให้ทราบตามระยะเวลาสมควรแก่เหตุการณ์ในเรื่องนั้นๆ

ข้อ 28 ให้คณะกรรมการเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการ และจะเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นรองประธานกรรมการก็ได้

ให้ประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุมคณะกรรมการ และในกรณีที่กรรมการตั้งแต่สองคนขึ้นไปร้องขอให้เรียกประชุมคณะกรรมการให้ประธานกรรมการกำหนดวันประชุมภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้รับการร้องขอ

การประชุมของคณะกรรมการต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม โดยการประชุมคณะกรรมการจะจัดการประชุมในรูปแบบที่ต้องมาประชุมตามสถานที่ที่ได้กำหนดไว้ในหนังสือเชิญประชุม หรือในรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ หรือในรูปแบบที่ต้องมีผู้เข้าร่วมประชุมตามที่กำหนดไว้ในหนังสือเชิญประชุมร่วมกับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ก็สามารถประชุมไปพร้อมกันไม่ว่าจะด้วยวิธีใดก็ได้

ในการประชุมคณะกรรมการ ถ้าประธานกรรมการไม่มาประชุม หรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้รองประธานกรรมการเป็นประธานในที่ประชุม ถ้าไม่มีรองประธานกรรมการ หรือมีแต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งให้มีหนึ่งเสียงในการลงคะแนน เว้นแต่กรรมการซึ่งมีส่วนได้เสียในเรื่องใดไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

ข้อ 29 คณะกรรมการอาจได้รับบำเหน็จ และเบี้ยประชุมตามมติของที่ประชุมใหญ่ บำเหน็จและเบี้ยประชุมดังกล่าวไม่เป็นการเสียสิทธิในการรับค่าตอบแทนหรือเงินใดๆ ที่ได้รับในฐานะอื่น



หมวด 8

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ 30 ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้จัดการคนหนึ่ง ซึ่งจะเป็นผู้คนธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้  
ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการ ให้นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลใน  
ฐานะผู้จัดการ

การแต่งตั้งผู้จัดการให้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามข้อ 22 และให้ผู้จัดการซึ่งได้รับแต่งตั้งนำ  
หลักฐานไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

ข้อ 31 ผู้จัดการต้องมีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบห้าปีบริบูรณ์ และต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามดังต่อไปนี้

- 31.1 เป็นบุคคลล้มละลาย
- 31.2 เป็นคนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
- 31.3 เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์กรหรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน ฐานทุจริต  
ต่อหน้าที่
- 31.4 เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดย  
ประมาทหรือความผิดลหุโทษ
- 31.5 เคยถูกถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือบกพร่องใน  
ศีลธรรมอันดี
- 31.6 มีหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล ผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลนั้นในฐานะผู้จัดการต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะ  
ต้องห้ามตามวรรคหนึ่งด้วย

ข้อ 32 ผู้จัดการพ้นจากตำแหน่ง เมื่อ

- 32.1 ตายหรือสิ้นสภาพการเป็นนิติบุคคล
- 32.2 ลาออก
- 32.3 ขาดคุณสมบัติ หรือมีลักษณะต้องห้ามตามข้อ 31
- 32.4 ไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด หรือกฎกระทรวงที่ออกตามความใน  
พระราชบัญญัติอาคารชุด และที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอน
- 32.5 ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอน

ข้อ 33 ผู้จัดการมีอ านาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

- 33.1 ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของพระราชบัญญัติอาคารชุด ตามข้อบังคับ หรือตามมติของที่  
ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดต่อกฎหมาย
- 33.2 ในกรณีจำเป็นและรีบด่วน ให้ผู้จัดการมีอ านาจโดยความริเริ่มของตนเองสั่งหรือกระทำการใดๆ  
เกี่ยวกับความปลอดภัยของอาคารตั้งเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง
- 33.3 จัดให้มีการดูแลความปลอดภัยหรือความสงบ เรียบร้อยภายในอาคารชุด
- 33.4 เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด

๙

- 33.5 จัดให้มีการทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือน และติดประกาศให้เจ้าของร่วมทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันสิ้นเดือน และต้องติดประกาศเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสิบห้าวันต่อเนื่องกัน
- 33.6 พ้องบังคับชำระหนี้จากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางเกินหกเดือนขึ้นไป
- 33.7 จัดทำงบดุลอย่างน้อยหนึ่งครั้งในรอบสิบสองเดือนโดยให้ถือว่าเป็นรอบปีในทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น โดยงบดุลดังกล่าวต้องมีรายการแสดงจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินของนิติบุคคลอาคารชุดกับทั้งบัญชีรายรับรายจ่าย และต้องจัดให้มีผู้สอบบัญชีตรวจสอบ แล้วนำเสนอเพื่ออนุมัติในที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชี
- 33.8 จัดทำรายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานเสนอต่อที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมพร้อมกับการเสนองบดุล และให้ส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้แก่เจ้าของร่วมก่อนวันนัดประชุมใหญ่ล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน
- 33.9 เก็บรักษารายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุล พร้อมทั้งข้อบังคับไว้ที่สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าของร่วมตรวจสอบได้ โดยรายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุลดังกล่าวต้องเก็บรักษาไว้ไม่น้อยกว่าสิบปีนับแต่วันที่รับอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม
- 33.10 มอบอำนาจให้ผู้อื่นกระทำการแทนตน ในเรื่องแจ้งความร้องทุกข์ ดำเนินคดี หรือเข้าต่อสู้คดีทั้งในทางแพ่งและทางอาญา ติดต่อราชการ ดำเนินการติดต่อขอสาธารณูปโภคต่างๆ แก่นิติบุคคลอาคารชุดรวมถึงการจัดการใดๆ ซึ่งตามข้อบังคับ มติที่ประชุมใหญ่ หรือคณะกรรมการมอบหมายให้ผู้อื่นทำการแทนได้
- 33.11 อำนาจหน้าที่อื่น ตามที่ได้กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด ข้อบังคับ หรือมติที่ประชุมใหญ่ หรือตามที่คณะกรรมการมอบหมาย

X

## หมวด 9

### การชำระค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วม

ข้อ 34 เจ้าของร่วมจะต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามข้อบังคับนี้ ในอัตราตารางเมตรละ 55 บาท (ห้าสิบบาทถ้วน) ต่อเดือน โดยนิติบุคคลอาคารชุดจะดำเนินการจัดเก็บส่วนหน้าตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ตามความในวรรคต้น ประกอบด้วย

34.1 ค่าใช้จ่ายด้านว่าจ้างงานบริการ เช่น ค่าบริหารและจัดการอาคารชุด ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าบริการรักษาความสะอาด ค่าบริการกำจัดปลวกแมลงและหนู ค่าบำรุงรักษาด้านไม้ประดับอาคาร ค่าจ้างบริการเก็บขยะอาคารชุด ค่าบริการดูแลลิฟต์ ค่าบริการดูแลรักษาเครื่องปรับอากาศ ค่าบริการเครื่องถ่ายเอกสาร และงานว่าจ้างบริการอื่นอันจำเป็นและเป็นประโยชน์ต่อส่วนรวม

34.2 ค่าใช้จ่ายด้านจัดซื้อทรัพย์สิน หรือจัดหาสิ่งสังหาริมทรัพย์ เช่น เครื่องมือเครื่องใช้วัสดุอุปกรณ์ วัสดุสิ้นเปลือง อันเป็นประโยชน์ต่อส่วนรวม

34.3 ค่าใช้จ่ายด้านบำรุงรักษาซ่อมแซม ทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด เช่น อะไหล่ลิฟต์ ระบบงานบำรุงรักษาอาคาร อุปกรณ์อะไหล่เครื่องปรับอากาศ ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง และตู้ควบคุม ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบสื่อสาร ระบบโทรทัศน์รวม ระบบเตือนอัคคีภัย ปัมระบบน้ำดื่ม ระบบน้ำทิ้ง และงานด้านบำรุงรักษาซ่อมแซม และอะไหล่ที่เป็นประโยชน์ต่อส่วนรวม

34.4 ค่าใช้จ่ายด้านการดำเนินการ เช่น ค่าสาธารณูปโภคของนิติบุคคลอาคารชุด ค่าใช้จ่ายสำนักงาน

ค่าใช้จ่ายในการประชุมต่างๆ ค่าใช้จ่ายซ่อมหม้อไฟ ค่าจ้างบุคคลภายนอก ตลอดจนค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการฟ้องร้องในคดีต่างๆ ค่าที่ปรึกษาวิชาชีพต่างๆ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวกับการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุด อันจำเป็นและเป็นประโยชน์ส่วนรวม

กรณีห้องชุดใดที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ค่าใช้จ่ายพิเศษ หรือบริการส่วนรวม เช่น

ค่าน้ำประปา เจ้าของร่วมจะต้องเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นในการติดตามทวงถามหนี้ เช่น การว่าจ้างทนายความในการฟ้องร้องดำเนินคดี ค่าธรรมเนียมศาล และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการดำเนินคดีทั้งหมด และหากมีการยึดทรัพย์บังคับคดีขายทอดตลาด หรือการดำเนินการอื่นใดในชั้น

เจ้าพนักงานบังคับคดี เจ้าของร่วมจะต้องเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นทั้งหมดจนกว่าคดีจะถึงที่สุด

นอกเหนือจากค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามความในวรรคต้นแล้ว เจ้าของร่วมยังต้องชำระ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกิดจาก

อรรถประโยชน์ของการใช้บริการส่วนรวมและ/หรือเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันตามส่วนแบ่งประโยชน์

ที่มีต่อห้องชุดหรือเจ้าของร่วมนั้น เช่น ค่าใช้น้ำประปา ค่ารักษามาตรวัดน้ำประปา ค่าใช้บริการลิฟต์ส่วนกลาง เป็นต้น ทั้งนี้ ตามระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ 35 ให้ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการเป็นผู้ดำเนินการให้มีประกันภัยที่เกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง

ในอาคารชุด รวมทั้งความเสี่ยงภัยจากความรับผิดชอบต่างๆ ของนิติบุคคลอาคารชุดกับบริษัทประกันภัยที่เชื่อถือได้ โดยให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้เอาประกันภัยในฐานะตัวแทนของเจ้าของร่วมทั้งหมด และเป็นผู้รับประโยชน์แทนเจ้าของร่วมทั้งหมดจากการประกันภัย

เพื่อที่จะสามารถไล่เงินนั้นในการซ่อมแซมหรือในการจ่ายชดเชยความเสียหายของอาคารชุดหากเกิดมีขึ้นตามที่เอาประกันภัย กรณีที่ค่าสินไหมทดแทนจ่ายมาน้อยกว่าค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจริง ผู้ก่อเหตุต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายให้นิติบุคคลอาคารชุด และ/หรือ ผู้เสียหาย โดยให้นิติบุคคลอาคารชุดมีสิทธิในการดำเนินการต่างๆ แทนผู้เสียหายได้ทุกประการ

ผู้จัดการมีหน้าที่เรียกเก็บเงินค่าเบี้ยประกันภัยทั้งหมดจากเจ้าของร่วม ในอัตราต่อตารางเมตรของห้องชุดแต่ละราย ซึ่งเงินค่าเบี้ยประกันภัยดังกล่าวให้ถือว่าเป็นค่าใช้จ่ายพิเศษนอกเหนือจากค่าใช้จ่ายส่วนกลางตาม ข้อ 34 แห่งข้อบังคับนี้

**ข้อ 36** เจ้าของร่วมจะต้องเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการใช้สาธารณูปโภค หรือสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อประโยชน์ของตนเองโดยตรง เช่น ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์ ค่าใช้น้ำประปา ค่ารักษามาตรฐานน้ำประปา ค่าประกันการใช้น้ำประปา และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากสิ่งที่อยู่ในความดูแลรับผิดชอบของเจ้าของร่วมเอง ค่าดูแลบำรุงรักษาซ่อมแซมส่วนที่เป็นทรัพย์สินบุคคลของตนเอง หรือค่าใช้จ่ายที่ก่อให้เกิดขึ้นต่อทรัพย์สินบุคคลของเจ้าของร่วมอื่น หรือค่าใช้จ่ายที่ก่อให้เกิดขึ้นโดยตรงต่อทรัพย์สินกลาง

**ข้อ 37** เจ้าของร่วมต้องร่วมกันจัดตั้งเงินทุนซึ่งข้อบังคับนี้เรียกว่า “เงินกองทุน” เพื่อเป็นเงินทุนสำรองในการดำเนินการดูแล บำรุงรักษาอาคารให้มีความปลอดภัยและมีเสถียรภาพมั่นคง โดยผู้จัดการมีหน้าที่ต้องดำรงรักษามูลค่าเงินกองทุนไว้ตลอดไป

ในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉินใดที่มีผลกระทบต่อความปลอดภัยในชีวิต และ/หรือ ทรัพย์สิน ของผู้พักอาศัยภายในอาคารชุด ผู้จัดการมีอำนาจนำเงินกองทุนออกใช้เพื่อการป้องกันหรือระงับเหตุดังกล่าวได้ และให้ผู้จัดการรายงานเหตุฉุกเฉินดังกล่าวและผลการดำเนินการแก้ไข ตลอดจนค่าใช้จ่ายในการดำเนินการให้คณะกรรมการรับทราบ

ในกรณีมีความจำเป็นเร่งด่วน ที่จะต้องเข้าไปจัดการ หรือดำเนินการโดยทันที เพื่อประโยชน์สำหรับอาคารชุด และ/หรือ ผู้พักอาศัยภายในอาคารชุด ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการมีอำนาจนำเงินกองทุนออกมาใช้เพื่อประโยชน์ดังกล่าวได้

ภายหลังจากการใช้เงินกองทุนแล้ว ให้ผู้จัดการมีหน้าที่เรียกเก็บเงินทดแทนเงินกองทุนจนเต็มตามจำนวนที่ใช้ไปจากเจ้าของร่วมแต่ละห้องชุด โดยให้เรียกเก็บในอัตราต่อตารางเมตรของห้องชุดแต่ละราย

**ข้อ 38** ให้เจ้าของร่วมชำระเงินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดเพื่อดำเนินกิจกรรมของนิติบุคคลอาคารชุดตามมติของที่ประชุมใหญ่ภายใต้เงื่อนไขซึ่งที่ประชุมใหญ่กำหนด เช่น เงินอื่นที่เกิดขึ้นจากการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม วัสดุอุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องใช้ ทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน

ค่าใช้จ่ายหรือเงินอื่นในส่วนนี้เจ้าของร่วมทุกรายจะต้องเฉลี่ยกันออกในอัตราต่อตารางเมตรของห้องชุดแต่ละราย

**ข้อ 39** เจ้าของร่วมต้องชำระค่าใช้จ่ายตามข้อ 34, 35, 37 และ 38 ตามหลักเกณฑ์และรายละเอียดดังนี้

39.1 ชำระภายใน 30 วันนับแต่วันที่ระบุในใบแจ้งหนี้ของนิติบุคคลอาคารชุด โดยการแจ้งหนี้นิติบุคคลอาคารชุดจะทำการแจ้งเป็นหนังสือ หรือทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์ หรือโปรแกรมประยุกต์ทางโทรศัพท์ (SMS, Application) หรือวิธีการอื่นๆ ที่อาจกำหนดขึ้นในภายหลัง ซึ่งเป็นไปตามระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุด

39.2 ในกรณีที่เจ้าของร่วมผิวนัดไม่ชำระเงินภายในเวลาที่กำหนด ต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราร้อยละสิบสองต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบต้น

39.3 เจ้าของร่วมที่ค้างชำระเงินตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป ต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราร้อยละยี่สิบต่อปี และอาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวม หรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น การงดให้บริการน้ำประปาจากส่วนกลางไปยังห้องชุด การระงับสิทธิจอดรถ หรือสิทธิในการใช้บริการสันทนาการ เป็นต้น รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่

39.4 เงินเพิ่ม ตามข้อ 39.2 และ 39.3 ให้ถือเป็นค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามข้อบังคับนี้ด้วย

39.5 ในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่สามารถชำระหนี้ได้ทั้งหมด หากเจ้าของร่วมมา เงินมาชำระให้เป็นบางส่วนให้

นำไปชำระหนี้เงินเพิ่มก่อน ที่เหลือจึงจะนำไปชำระหนี้ค่าใช้จ่ายหรือเงินอื่นที่ค้างชำระและต้องชำระ  
ค่าใช้จ่ายส่วนที่ค้างทั้งหมดให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้บุคคลอื่นและ  
ต้องแจ้งขออนุญาตรับรองรายการหนี้จากผู้จัดการตามระเบียบที่กำหนดไว้

39.6 ค่าใช้จ่ายใดๆ หากจัดอยู่ในประเภทที่ต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม การจัดเก็บและการจ่ายจะต้องมี  
ภาษีมูลค่าเพิ่มตามอัตรา และวิธีการตามกฎหมาย

## หมวด 10

### ระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ 40 เพื่อให้การดำเนินการต่างๆ เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ในข้อ 6 นิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจออกระเบียบมาบังคับใช้กับเจ้าของร่วมหรือบุคคลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องได้ โดยระเบียบที่ออกมานั้นต้องไม่ขัดต่อกฎหมายหรือข้อบังคับ

ข้อ 41 ให้คณะกรรมการเป็นผู้เสนอการออกระเบียบหรือแก้ไขระเบียบที่ออกไว้แล้วให้ที่ประชุมใหญ่พิจารณา หากที่ประชุมใหญ่เห็นชอบโดยมติเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม ให้ระเบียนนั้นมีผลบังคับใช้ทันทีที่การประชุมเสร็จสิ้นลง

ในกรณีที่ระเบียบที่นำเสนอเป็นเรื่องที่กำหนดไว้ในข้อบังคับข้อ 21.1 ถึงข้อ 21.7 มติเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวต้องได้รับคะแนนเสียงตามที่กำหนดไว้ในข้อ 21 วรรคหนึ่ง หรือวรรคสอง ตามแต่กรณี

ข้อ 42 ในกรณีมีเหตุจำเป็น เพื่อประโยชน์ในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ให้ผู้จัดการมีอำนาจออกระเบียบเกี่ยวกับการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางได้ตามความเหมาะสมหรือสถานการณ์โดยเสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการพิจารณา หากที่ประชุมคณะกรรมการเห็นชอบด้วยมติเกินกว่ากึ่งหนึ่ง ให้ผู้จัดการปิดประกาศระเบียบที่คณะกรรมการเห็นชอบ ณ สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 15 วัน เพื่อให้เจ้าของร่วมและผู้พักอาศัยได้ทราบและให้มีผลบังคับใช้ในวันถัดจากวันประกาศเป็นต้นไป หรือตามวันที่ระบุไว้ในประกาศ โดยบอกกล่าวล่วงหน้าให้เจ้าของร่วมทราบตามมติของคณะกรรมการ

ระเบียบตามความในวรรคต้นนี้ให้คณะกรรมการนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญเจ้าของร่วมคราวถัดไป เพื่อขอสัตยาบันรับรอง หากที่ประชุมใหญ่มีมติไม่รับรอง ให้ถือว่าระเบียบนั้นสิ้นผลบังคับใช้นับแต่วันที่ประชุมใหญ่มีมติ แต่ทั้งนี้ไม่กระทบถึงการก่อนหน้านี้ที่ได้กระทำไป

ข้อ 43 ในการประชุมเจ้าของร่วมครั้งแรกเพื่อแต่งตั้งกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการ ให้ผู้จัดการมีอำนาจเสนอระเบียบให้ที่ประชุมใหญ่พิจารณาเห็นชอบเพื่อให้การบริหารจัดการอาคารชุดดำเนินการได้โดยเรียบร้อยในทันที

ข้อ 44 เมื่อได้ออกระเบียบใดๆ ตามกระบวนการดังกล่าวข้างต้นจนระเบียบมีผลใช้บังคับแล้ว ให้ผู้จัดการแจกจ่ายระเบียบให้แก่เจ้าของร่วม หรือปิดประกาศระเบียบนั้นในสำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุดเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 15 วัน เพื่อให้เจ้าของร่วมทราบโดยทั่วกัน

หมวด 11

การถือกรรมสิทธิ์ของบุคคลหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว

ข้อ 45 อาคารชุดจะมีบุคคลหรือนิติบุคคล ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด

## หมวด 12

### การเลิกอาคารชุด

ข้อ 46 อาคารชุดที่ได้จดทะเบียนไว้ อาจเลิกได้ด้วยเหตุใดเหตุหนึ่งดังต่อไปนี้

46.1 เจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุด

46.2 อาคารชุดเสียหายทั้งหมดและเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างอาคารขึ้นใหม่

46.3 อาคารชุด ถูกเวนคืนทั้งหมดตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

ข้อ 47 เมื่อมีการจดทะเบียนเลิกอาคารชุด ให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นอันยกเลิก และให้ที่ประชุมใหญ่ของผู้ชำระบัญชีภายในสิบวันนับแต่วันที่จดทะเบียนเลิกอาคารชุด

ข้อ 48 ผู้ชำระบัญชีมีอำนาจ จำหน่ายทรัพย์สินกลางที่เป็นสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่ที่ประชุมใหญ่จะมีมติเป็นอย่างอื่น

ข้อ 49 ให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะ 22 หุ่นส่วนและบริษัท หมวด 5 การชำระบัญชี ห้างหุ้นส่วนจดทะเบียน ห้างหุ้นส่วนจำกัด และบริษัทจำกัด มาใช้บังคับแก่การชำระบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดโดยอนุโลม

ข้อ 50 เมื่อได้ชำระบัญชีเสร็จแล้ว ถ้ามีทรัพย์สินเหลืออยู่เท่าใดให้แบ่งให้แก่เจ้าของร่วมตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์

X



## ภาคผนวก จ.2

---

ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม



ทะเบียนเลขที่.....

ใบอนุญาตเลขที่ ๑/๒๕๖๘

## กระทรวงมหาดไทย

ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ไว้เพื่อแสดงว่า บริษัท สยามอินเตอร์ เวิลด์ แอสเสท จำกัด  
ตั้งอยู่เลขที่ ๕๕๕, ๕๕๕/๑ หมู่ที่ ๑ ตำบลนาจอมเทียน อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี  
ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรมตามมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติ  
โรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ โดยใช้ชื่อภาษาไทยว่า ไทย บั้ว ทาวเวอร์ (วินด์แอม จอมเทียน พัทยา)

ชื่อภาษาต่างประเทศ (ถ้ามี) WYNDHAM JOMTIEN PATTAYA  
โรงแรมประเภท ๓ จำนวนห้องพัก ๒๘๘ ห้อง  
สถานที่ตั้ง ๕๕๕, ๕๕๕/๑ หมู่ที่ ๑ ตำบลนาจอมเทียน อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี

ตั้งแต่วันที่ ๔ เดือน กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๖๘ ถึง วันที่ ๓ เดือน กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๗๓

ออกให้ ณ วันที่ ๔ เดือน กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๖๘

ผู้ว่าราชการจังหวัดชลบุรี

นายทะเบียน

ประทับตราประจำตำแหน่งเป็นสำคัญ

## ภาคผนวก จ.3

---

หลักฐานการเปลี่ยนชื่อบริษัท/เจ้าของโครงการ



ที่ อบ. 014270

สำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทจังหวัดชลบุรี

กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

## หนังสือรับรอง

ขอรับรองว่าบริษัทนี้ ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

เมื่อวันที่ 1 เมษายน 2557 ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ [REDACTED]

ปรากฏข้อความในรายการตามเอกสารทะเบียนนิติบุคคล ณ วันออกหนังสือนี้ ดังนี้

1. ชื่อบริษัท บริษัท สยามอินเตอร์ เวิลด์ แอสเสท จำกัด

2. กรรมการของบริษัทมี 2 คน ตามรายชื่อดังต่อไปนี้

1. [REDACTED]

2. [REDACTED]

3. จำนวนหรือชื่อกรรมการซึ่งลงชื่อผูกพันบริษัทได้คือ กรรมการหนึ่งคนลงลายมือชื่อ

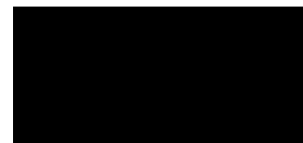
และประทับตราสำคัญของบริษัท/

4.ทุนจดทะเบียน 78,000,000.00 บาท / เจ็ดสิบบแปดล้านบาทถ้วน/

5. สำนักงานใหญ่ ตั้งอยู่เลขที่ 555,555/1 หมู่ที่ 1 ตำบลนาจอมเทียน อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี/

6. วัตถุประสงค์ของบริษัทมี 25 ข้อ ดังปรากฏในสำเนาเอกสารแนบท้ายหนังสือรับรองนี้ จำนวน 3 แผ่น โดยมีลายมือชื่อนายทะเบียนซึ่งรับรองเอกสารเป็นสำคัญ

ออกให้ ณ วันที่ 2 เดือน เมษายน พ.ศ. 2568



นายทะเบียน

คำเตือน : ผู้ใช้ควรตรวจสอบข้อความทราบท้ายหนังสือรับรองฉบับนี้ทุกครั้ง



กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์  
Department of Business Development  
Ministry of Commerce

สำนักงานธุรกิจ

Doing Business  
in Thailand



จัดพิมพ์ เมื่อเวลา 11:24 น.

จ.3-1

Ref:682000215014270

1/5



ที่ ขบ. 014270

สำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทจังหวัดชลบุรี  
กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

## หนังสือรับรอง

ข้อควรทราบ ประกอบหนังสือรับรอง ฉบับที่ ขบ. 014270

1. บริษัทนี้เดิมชื่อ บริษัท สยาม อินเทอร์เน็ตเซ็นแนล ทราเวล เทรตติ้ง กรุป (ประเทศไทย) จำกัด ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท สยามอินเทอร์เน็ต เวิลด์ แอสเสท จำกัด เมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน 2565
2. นิติบุคคลนี้ได้ส่งงบการเงินปี 2566
3. หนังสือนี้รับรองเฉพาะข้อความที่ห้าง/บริษัทได้นำมาจดทะเบียนไว้เพื่อผลทางกฎหมายเท่านั้น ข้อเท็จจริงเป็นสิ่งที่ควรหาไว้พิจารณาฐานะ
4. นายทะเบียนอาจเพิกถอนการจดทะเบียน ถ้าปรากฏว่าข้อความอันเป็นสาระสำคัญที่จดทะเบียนไม่ถูกต้อง หรือเป็นเท็จ



กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์  
Department of Business Development  
Ministry of Commerce

ก้าวสู่อนาคต

Leading Business

พัฒนาคน พัฒนา



ว.1 (วพ.)

## รายละเอียดวัตถุที่ประสงค์

วัตถุที่ประสงค์ทั่วไป

- (1) ซื้อ จัดหา รับ เช่า เช่าซื้อ ถิ่นกรรมสิทธิ์ ครอบครอง ปรับปรุง ใช้ และจัดการ โดยประการอื่น ซึ่งทรัพย์สินใดๆ ตลอดจน
  - ดอกผลของทรัพย์สินนั้น
  - (2) ขาย โอน จำนอง จำนำ แลกเปลี่ยน และจำหน่ายทรัพย์สินโดยประการอื่น
  - (3) เป็นนายหน้า ตัวแทน ตัวแทนค้าต่างในกิจการและธุรกิจทุกประเภท เว้นแต่ในธุรกิจประกันภัย การหาสมาชิกให้สมาคม และการค้าหลักทรัพย์
  - (4) กู้ยืมเงิน เบิกเงินเกินบัญชีจากธนาคาร นิติบุคคล หรือสถาบันการเงินอื่น และให้กู้ยืมเงินหรือให้เครดิตด้วยวิธีการอื่น
- โดยจะมีหลักประกันหรือไม่ก็ตาม รวมทั้งการรับ ออก โอน และสละหลังตัวเงิน หรือตราสารที่เปลี่ยนมือได้อย่างอื่น เว้นแต่ใน
- ธุรกิจธนาคาร ธุรกิจเงินทุน และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์

- (5) ทำการจัดตั้งสำนักงานสาขาหรือแต่งตั้งตัวแทน ทั้งภายในและภายนอกประเทศ
- (6) เข้าเป็นหุ้นส่วนจำกัดความรับผิดชอบในหุ้นส่วนจำกัด เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทจำกัด และบริษัทมหาชนจำกัด

วัตถุที่ประสงค์ประกอบพาณิชย์กรรม

- (7) ประกอบกิจการค้าสัตว์มีชีวิต เนื้อสัตว์ชำแหละ เนื้อสัตว์แช่แข็ง และเนื้อสัตว์บรรจุกระป๋อง
- (8) ประกอบกิจการค้า ข้าว ข้าวโพด มันสำปะหลัง มันสำปะหลังอัดเม็ด กาแฟ เม็ดมะม่วงหิมพานต์ ถั่ว งา ละหุ่ง บาล์ม น้ำมัน ปอ ฝ้าย ป่าน พืชไร่ ผลิตภัณฑ์จากสินค้าดังกล่าว ครั่ง หนังสัตว์ เขาสัตว์ ไม้ แร่ ยาง ยางดิบ ยางแผ่น หรือยางชนิดอื่นอันผลิตขึ้นหรือได้มาจากส่วนหนึ่งส่วนใดของต้นยางพารา ของปาล์มพร้าว และพืชผลทางเกษตรอื่นทุกชนิด
- (9) ประกอบกิจการค้า ผัก ผลไม้ หมื่อไม้ พริกไทย พืชสวน บุหรี่ ยาเส้น เครื่องดื่ม น้ำดื่ม น้ำแร่ น้ำผลไม้ สุรา เบียร์ อาหาร สด อาหารแห้ง อาหารสำเร็จรูป อาหารทะเลบรรจุกระป๋อง เครื่องกระป๋อง เครื่องปรุงรสอาหาร น้ำซอส น้ำตาล น้ำมันพืช อาหารสัตว์ และเครื่องบริโภคอื่น
- (10) ประกอบกิจการค้า ผ้า ผ้าทอจากใยสังเคราะห์ ด้าย ด้ายยถยัต เส้นใยโนล่อน ใยสังเคราะห์ เส้นด้ายยัต เครื่องนุ่งห่ม เสื้อผ้าสำเร็จรูป เครื่องแต่งกาย เครื่องประดับกาย ถุงเท้า ถุงมือ เครื่องหนัง รองเท้า กระเป๋า เครื่องอุปโภคบริโภคอื่น สิ่งทอ อุปกรณ์การเล่นกีฬา
- (11) ประกอบกิจการค้า เครื่องเค้นก้นที่ เครื่องเรือน เฟอร์นิเจอร์ เครื่องแก้ว เครื่องครัว ตู้เย็น เครื่องปรับอากาศ เครื่องพอกอากาศ พัดลม เครื่องดูดอากาศ หม้อหุงข้าวไฟฟ้า เตาไรด์ไฟฟ้า เครื่องทำความร้อน เครื่องทำความเย็น เตาอบไมโครเวฟ เครื่องใช้ไฟฟ้า อุปกรณ์ไฟฟ้า รวมทั้งอะไหล่และอุปกรณ์ของสินค้าดังกล่าว
- (12) ประกอบกิจการค้า วัสดุก่อสร้าง อุปกรณ์และเครื่องมือใช้ในการก่อสร้าง เครื่องมือช่างทุกประเภท สี เครื่องมือทาสี เครื่องตกแต่งอาคาร เครื่องเหล็ก เครื่องทองแดง เครื่องทองเหลือง เครื่องเคลือบ เครื่องสุขภัณฑ์ อุปกรณ์ประปา รวมทั้งอะไหล่และอุปกรณ์ของสินค้าดังกล่าว
- (13) ประกอบกิจการค้า เครื่องจักร เครื่องยนต์ เครื่องมือกล เครื่องทุ่นแรง ยานพาหนะ เครื่องกำเนิดไฟฟ้า เครื่องสูบน้ำ เครื่องบำบัดน้ำเสีย และเครื่องกำจัดขยะ
- (14) ประกอบกิจการค้า น้ำมันเชื้อเพลิง ถ่านหิน ผลิตภัณฑ์อื่นที่ก่อให้เกิดพลังงาน และสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง
- (15) ประกอบกิจการค้า ยา ยารักษาโรค เคสภัณฑ์ เคมีภัณฑ์ เครื่องมือแพทย์ เครื่องมือเครื่องใช้ทางวิทยาศาสตร์ ปุ๋ย ยาปราบศัตรูพืช ยาบำรุงพืชและสัตว์ทุกชนิด
- (16) ประกอบกิจการค้า เครื่องสำอาง อุปกรณ์เครื่องมือและเครื่องใช้เสริมความงาม
- (17) ประกอบกิจการค้า กระดาษ เครื่องเขียน แบบเรียน แบบพิมพ์ หนังสือ อุปกรณ์การเรียนการสอน อุปกรณ์การถ่ายภาพ และภาพยนตร์ เครื่องคำนวณ เครื่องพิมพ์ อุปกรณ์การพิมพ์ สิ่งพิมพ์ หนังสือพิมพ์ ตู้เก็บเอกสาร เครื่องใช้สำนักงาน เครื่องมือสื่อสาร คอมพิวเตอร์ รวมทั้งอุปกรณ์และอะไหล่ของสินค้าดังกล่าว
- (18) ประกอบกิจการค้า ทอง นาก เงิน เพชร พลอย และอัญมณีอื่น รวมทั้งวัตถุทำเทียมสิ่งดังกล่าว



(19) ประกอบกิจการค้า เม็ดพลาสติก พลาสติก หรือสิ่งอื่นซึ่งมีลักษณะคล้ายคลึงกัน ทั้งที่อยู่ในสภาพ

(20) ประกอบกิจการค้า ยางเทียม สิ่งทำเทียม วัตถุหรือสินค้าดังกล่าวโดยกรรมวิธีทางวิทยาศาสตร์

(21) สิ่งเข้ามาจำหน่ายในประเทศและส่งออกไปจำหน่ายยังต่างประเทศ ซึ่งสินค้าตามที่กำหนดไว้ในวัตถุที่ประสงค์

(22) ทำการประมูลเพื่อขายสินค้าตามวัตถุที่ประสงค์ให้แก่บุคคล คณะบุคคล นิติบุคคล ส่วนราชการและองค์การของรัฐ

ทั้งภายในและภายนอกประเทศ



วัตถุประสงค์ของ ห้างหุ้นส่วนบริษัท นี้ มี.....25.....ข้อ ดังนี้

(23) ประกอบธุรกิจให้เช่า รถทัวร์ รถตู้ รถกระบะ

(24) ประกอบกิจการโรงแรม กักตักคาร์ มาร์ ในที่คลื่น โนว์ถึง ตามอนนวด โรงภาพยนตร์ และ

โรงแรมที่พักอื่น สถานพักตากอากาศ สนามกีฬา สระว่ายน้ำ

(25) ประกอบธุรกิจทำการซื้อ และ ขายที่ดิน จัดสรรที่ดิน สร้างอาคารสำนักงาน อาคารพาณิชย์ คอนโดมิเนียม อพาร์ทเมนท์ อาคารโรงงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ เพื่อขายและให้เช่า

