

คู่มือ



## หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....ชลบุรี สาขาสตึก  
วันที่.....๒๖.....เดือน.....ตุลาคม.....พ.ศ. ๒๕๖๑

หนังสือนี้ออกให้เพื่อแสดงว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ตามคำขอของผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร ชื่อ.....บริษัท สีสราญ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ทะเบียนเลขที่.....๓ / ๒๕๖๑ วันที่.....๒๖.....เดือน.....ตุลาคม.....พ.ศ. ๒๕๖๑ โดยมีรายการ ดังนี้

๑. ชื่ออาคารชุด.....สี สราญ คอนโดมิเนียม
๒. โฉนดที่ดินเลขที่.....๗๓๔๖ ตำบล/แขวง.....บางเสร่ อำเภอ/เขต.....สตึก จังหวัด.....ชลบุรี
๓. จำนวนอาคาร.....๑.....หลัง
๔. จำนวนห้องชุด.....๑๘๑.....ห้องชุด
๕. บันทึกรายละเอียด (รายการทรัพย์สินส่วนกลาง เฉพาะทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา ๑๕ (๕), (๖), (๗)) ปรากฏตามรายการ แสดงรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางและทรัพย์สินส่วนบุคคล (แนบท้าย อ.ช. ๑๐)

สำเนาถูกต้อง

(นางสาวจิรพรรณ วรรณกุล)  
นักวิชาการที่ดินชำนาญการ

## ๖. ทรัพย์สินส่วนบุคคล

|                          |                           |
|--------------------------|---------------------------|
| ห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย    | จำนวน.....๑๘๑.....ห้องชุด |
| ห้องชุดเพื่อประกอบการค้า | จำนวน.....-.....ห้องชุด   |
| ที่จอดรถส่วนบุคคล        | จำนวน.....-.....คัน       |
| อื่นๆ.....               |                           |

(ลงชื่อ)

.....พนักงานเจ้าหน้าที่  
(นางสาวจิรพรรณ วรรณกุล)  
ตำแหน่ง.....เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาสตึก



ฉบับ



## หนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....ชลบุรี สาขาสตึก  
วันที่.....๖.....เดือน.....ธันวาคม.....พ.ศ. ๒๕๖๑

หนังสือสำคัญฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด  
ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ทะเบียนเลขที่.....๓ / ๒๕๖๑  
เมื่อวันที่.....๖.....เดือน.....ธันวาคม.....พ.ศ. ๒๕๖๑ โดยมีรายการ ดังนี้

๑. ชื่อนิติบุคคลอาคารชุด.....นิติบุคคลอาคารชุด ซี สราญ คอนโดมิเนียม
๒. มีวัตถุประสงค์นิติบุคคลอาคารชุดเป็นไปตามมาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด  
พ.ศ.๒๕๒๒ ซึ่งบัญญัติว่า เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและให้มีอำนาจกระทำการใดๆ  
เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้.....
๓. ที่ตั้งสำนักงานอยู่ที่ เลขที่.....๑๙๐.....หมู่ที่.....๒.....ตรอก/ซอย.....  
ถนน.....ตำบล/แขวง.....บางเสร่.....อำเภอ/เขต.....สัตหีบ  
จังหวัด.....ชลบุรี.....รหัสไปรษณีย์.....๒๐๒๕๐.....โทรศัพท์.....

(ลงชื่อ).....พนักงานเจ้าหน้าที่

(นายวิรัตน์ สวรรณกุล)

ตำแหน่งเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาสตึก

สำเนาถูกต้อง

(นางสาวจิราวรรณ กรกมล)  
นักวิชาการที่ดินชำนาญการ  
13 พ.ค. 2563

นางเบญจมา จันทร์พราหมณ์

นางเบญจมา จันทร์พราหมณ์  
นางเจนจิรา รัชชัญญะ  
นางเจนจิรา รัชชัญญะ  
นางเจนจิรา รัชชัญญะ  
นางเจนจิรา รัชชัญญะ  
นางเจนจิรา รัชชัญญะ  
นางเจนจิรา รัชชัญญะ  
นางเจนจิรา รัชชัญญะ  
นางเจนจิรา รัชชัญญะ  
นางเจนจิรา รัชชัญญะ

แบบพิมพ์หมายเลข.....5237

หน้าที่.....

สำเนาถูกต้อง  
(นางสาวจิรารัตน์ คุ้มพล)  
นักวิชาการที่ดินชำนาญการ  
14 พ.ค. 2563

นิติบุคคลอาคารชุด ซี ภัทร ดนดิมนิสม  
 รายการจดทะเบียนแต่งตั้ง / เปลี่ยนแปลงกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด และเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

| ลำดับ<br>ที่ | ประเภท   | อาคารชุด          |                   | นิติบุคคลอาคารชุด |                   | ชื่อผู้พ้นจากตำแหน่ง   | ชื่อผู้ได้รับแต่งตั้งใหม่   | พนักงานเจ้าหน้าที่<br>จดทะเบียน<br>วัน เดือน ปี                                      |
|--------------|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--|---|--|
|              |  | ชื่อ              | ทะเบียน<br>เลขที่ | ชื่อ              | ทะเบียน<br>เลขที่ |  |   |  |
| 1.           | จดทะเบียนตั้งกรรมการ<br>นิติบุคคลอาคารชุด          | ซี ภัทร ดนดิมนิสม | ๑/๒๕๖๑            | ซี ภัทร ดนดิมนิสม | ๑/๒๕๖๑            | -  | นิพนธ์ ศิริพานิชกุล<br>จักคิด (คณะผู้บริหาร)<br>ททท. (ฝ่ายบริหาร) | (นายวิรัตน์ สุวรรณแก้ว)<br>เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาลัดบัว<br>8 มี.ค. 2563 |
| 2.           | จดทะเบียนเปลี่ยนแปลง<br>ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด | ซี ภัทร ดนดิมนิสม | ๑/๒๕๖๑            | ซี ภัทร ดนดิมนิสม | ๑/๒๕๖๑            | นางสาวจิราพร   | ๑. นายวิรัตน์ สุวรรณแก้ว<br>๒. นายวิรัตน์ สุวรรณแก้ว              | (นายวิรัตน์ สุวรรณแก้ว)<br>เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาลัดบัว<br>8 มี.ค. 2563 |
|              |  |                   |                   |                   |                   | สำเนาถูกต้อง<br>(นางสาวจิราพร วรรณกุล)<br>นักวิชาการที่ดินชำนาญการ |   |  |
|              |  |                   |                   |                   |                   | 14 มี.ค. 2563  |   |  |

รายชื่อกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

หน้าที่.....

[illegible]



กรมส่งเสริมการเกษตร  
กระทรวงเกษตรและสหกรณ์

## ข้อบังคับ

### นิติบุคคลอาคารชุด ซี สราญ คอนโดมิเนียม

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว  
เมื่อวันที่ ๖ เดือน ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๑

(ลงชื่อ) ..... เจ้าพนักงานที่ดิน  
(นายจิรอน สุวรรณแก้ว)  
เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาสัตหีบ

สำเนาถูกต้อง  
(นางสาวจิรารณ กษมณ)  
เจ้าพนักงานที่ดินสำนักงาน  
14 พค 2563

รายการแสดงรายละเอียดทรัพย์สินส่วนกลาง

ของอาคารชุด ซี สราญ คอนโดมิเนียม

ทรัพย์สินต่อไปนี้ถือเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

๑. ที่ดินตั้งอยู่อาคารชุด ซี สราญ คอนโดมิเนียม

โฉนดที่ดินเลขที่ ๗๓๔๖ เลขที่ดิน ๓๑ หน้าสำรวจ ๙๑๖ ตำบลบางเสร่ อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี  
เนื้อที่ ๑-๐-๑๓ ไร่

๑.๑ สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ตั้งอยู่เลขที่ ๑๙๐ หมู่ที่ ๒ ตำบลบางเสร่ อำเภอสัตหีบ  
อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี

๒. โครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด เช่น  
เสาเข็ม ฐานราก คาน เสา ผนัง และบันไดคอนกรีตเสริมเหล็ก

๒.๑ ระบบน้ำประปา

๒.๒ ท่อระบายน้ำรอบอาคาร

๒.๓ ระบบระบายอากาศ

๒.๔ ระบบไฟฟ้าและอุปกรณ์สายล่อฟ้า

๒.๕ ระบบดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ และระบบเตือนอัคคีภัย

๒.๖ ระบบสายอากาศโทรทัศน์และโทรทัศน์

๒.๗ ท่อน้ำชักโครกพร้อมระบบบำบัดน้ำเสีย

๒.๘ ระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ที่มีไว้เพื่อใช้ร่วมกัน

๒.๙ ทางหนีไฟ บันไดหนีไฟ

๓. รายการทรัพย์สินอื่น ๆ ที่มีไว้ใช้ร่วมกัน

๓.๑ ลิฟต์โดยสาร ๒ ตัว

๓.๒ บั๊มน้ำในอาคาร ๔ ตัว ชั้นบน ๒ ตัว ชั้นล่าง ๒ ตัว

๓.๓ บั๊มสรวายน้ำ ๓ ตัว

๓.๔ โคมไฟฟ้าส่องสว่างที่ไม่อยู่ในห้องชุด ไฟทางเดิน

๓.๕ ทางเดินส่วนกลางทุกชั้นของอาคาร

๓.๖ ห้องซักรีด

๓.๗ ที่จอดรถ จำนวน ๓๕ คัน

๓.๘ ห้องนิติบุคคลฯ กว้าง ๒.๙๐ เมตร ยาว ๑๑.๐๕ เมตร

๓.๙ ถังเก็บน้ำใต้ดิน จำนวน ๑๒๐,๐๐๐ ลิตร

สำเนาถูกต้อง

.....

(นางสาวจิรารณ กษมณ)  
เจ้าพนักงานที่ดินสำนักงาน

13 พค 2563

๓.๑๐ ระบบคีย์การ์ด...

- ๓.๑๐ ระบบเคเบิลการเดินเข้าออกอาคาร
- ๓.๑๑ กล้องวงจรปิด ชั้นละ ๒ ตัว ลิฟต์ ๒ ตัว รวมจำนวน ๒๔ ตัว
- ๓.๑๒ ห้องนำส่วนกลาง จำนวน ๔ ห้อง
- ๓.๑๓ ส้วมชายและส้วมหญิงใช้ต่าง ๆ ได้แก่ เติงอาบแดด เมาะ โต๊ะ เก้าอี้
- ๓.๑๔ ห้องพักรับชมชั้นละ ๑ ห้อง
- ๓.๑๕ พื้นที่บนคาตฟ้า จำนวน ๑,๐๓๕ ตารางเมตร
- ๓.๑๖ ถังเก็บน้ำบนคาตฟ้า จำนวน ๓ ลูก ขนาดลูกละ ๑๐,๐๐๐ ลิตร
- ๓.๑๗ หม้อแปลงไฟฟ้า ขนาด ๘๕๐ KVA
- ๓.๑๘ ระบบป้องกันไหม้
- ๓.๑๙ ตู้ดับเพลิง จำนวน ๑๖ ตู้

สำเนาถูกต้อง  
(นางสาวจิราพร กรรณผล)  
นักวิชาการที่ดินชำนาญการ

13 พ.ค. 2563

กสิวิ  
นางสาวจิราพร วัชรวิตร

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว  
เมื่อวันที่ ๒ เดือน ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๑

## สารบัญ

(นายวิรัตน์ สุวรรณแก้ว)

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาสัตหีบ

หน้า ๖ ปี ๒๕๖๑

|   |    |
|---|----|
| หมวด 1 หมวดทั่วไป   | 3  |
| หมวด 2 วัตถุประสงค์   | 5  |
| หมวด 3 การจัดการและการให้ทรัพย์สินส่วนกลาง                                  | 6  |
| หมวด 4 การใช้ทรัพย์สินบุคคล   | 8  |
| หมวด 5 อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง   | 10 |
| หมวด 6 การประชุมใหญ่และวิธีการประชุมใหญ่                                    | 11 |
| หมวด 7 คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด  | 13 |
| หมวด 8 ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด   | 15 |
| หมวด 9 การชำระค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วม                                      | 17 |
| หมวด 10 การถือกรรมสิทธิ์ของบุคคลหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว | 19 |
| หมวด 11 การเลิกอาคารชุด   | 20 |
| หมวด 12 บทเฉพาะกาล  | 21 |
| เอกสารแนบท้าย   |    |
| รายละเอียดทรัพย์สินส่วนกลาง   |    |
| บัญชีอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง     |    |

สำเนาถูกต้อง

(นางสาวจิราพร กรรณผล)  
นักวิชาการที่ดินชำนาญการ

14 พ.ค. 2563



ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว  
เมื่อวันที่ ๖ เดือน ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๑

ข้อบังคับ

(นายวิรัตน์ สุวรรณแก้ว)

ของ

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาสัตหีบ

นิติบุคคลอาคารชุด ซี สราญ คอนโดมิเนียม

๒๕๖๑

หมวด 1  
บททั่วไป

ข้อ 1 ข้อบังคับนี้เรียกว่า "ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด ซี สราญ คอนโดมิเนียม" และนิติบุคคลอาคารชุดนี้ มีชื่อว่า "นิติบุคคลอาคารชุด ซี สราญ คอนโดมิเนียม" เขียนเป็นภาษาอังกฤษว่า "SEA SARAN CONDOMINIUM JURISTIC PERSON" สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ตั้งอยู่เลขที่ 190 อาคารชุด ซี สราญ คอนโดมิเนียม ต.บางเสร่ อ.สัตหีบ จ.ชลบุรี

ข้อ 2 ในข้อบังคับนี้

|                         |  |
|-------------------------|--|
| "พระราชบัญญัติอาคารชุด" | หมายถึง พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม พระราชกฤษฎีกา, กฎกระทรวง และประกาศกระทรวงที่เกี่ยวข้อง  |
| "เจ้าของโครงการ"        | หมายถึง บริษัท ซี สราญ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างอาคารชุด ซี สราญ คอนโดมิเนียม  |
| "อาคารชุด"              | หมายถึง อาคารที่บุคคลสามารถแยกกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง และในที่นี้ให้หมายถึง อาคารชุด ซี สราญ คอนโดมิเนียม ด้วย                |
| "ทรัพย์สินส่วนบุคคล"    | หมายถึง ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย   |
| "ห้องชุด"               | หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล  |
| "ทรัพย์สินส่วนกลาง"     | หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่ไม่ใช่ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม   |
| "เจ้าของร่วม"           | หมายถึง เจ้าของห้องชุดในอาคารชุด ซี สราญ คอนโดมิเนียม  |
| "นิติบุคคลอาคารชุด"     | หมายถึง นิติบุคคลอาคารชุด ซี สราญ คอนโดมิเนียม   |
| "การประชุมใหญ่"         | หมายถึง การประชุมใหญ่สามัญ หรือการประชุมวิสามัญของเจ้าของร่วม แล้วแต่กรณี  |
| "ผู้จัดการ"             | หมายถึง ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด   |
| "คณะกรรมการ"            | หมายถึง คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด  |
| "กรรมการ"               | หมายถึง กรรมการนิติบุคคลอาคารชุด   |
| "เงินกองทุน"            | หมายถึง เงินทุนสำรองที่เรียกเก็บจากเจ้าของร่วมสำหรับเหตุฉุกเฉินใดๆ ที่มีผลกระทบต่อความปลอดภัย และหรือมีความจำเป็นส่วนตัว สำหรับอาคารชุด และหรือผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด ของนิติบุคคลอาคารชุด                             |
| "อัตรากรรมสิทธิ์"       | หมายถึง อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางตามที่ได้แจ้งไว้ในการจดทะเบียนอาคารชุด   |
| "ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง"    | หมายถึง ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวม และที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษา และการดำเนินการ |

สำเนาถูกต้อง

(นางสาวจิรพรรณ ธรรมธะ)  
นักวิชาการที่ดินชำนาญการ  
14 พ.ค. 2563

3

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว  
เมื่อวันที่ ๖ เดือน ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๑

เกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง หรือตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ตามที่กำหนดในข้อบังคับนี้

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาสัตหีบ

ข้อ 3 การใช้ประโยชน์จากห้องชุดทั้งหมดซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลนั้น ต้องอยู่ภายใต้ระเบียบข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดแห่งนี้โดยไม่ขัดต่อบทบัญญัติแห่งกฎหมาย และต้องใช้ด้วยความสงบเรียบร้อย ตามที่ธรรมและจารีตประเพณีอันดีงาม โดยไม่ก่อความเสียหาย หรือความเดือดร้อนแก่เจ้าของร่วม และหรือผู้อาศัยอยู่ในอาคารชุด

ข้อ 4 ข้อบังคับนี้ให้ใช้บังคับแก่เจ้าของร่วม บริวารหรือผู้แทน แยกมาเยี่ยม และบุคคลอื่นใด ซึ่งใช้ประโยชน์อาคารชุดไม่ว่าลักษณะใด ๆ ก็ตาม

การแก้ไข เปลี่ยนแปลง และ/หรือ เพิ่มเติม ข้อบังคับนี้ให้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่ ภายใต้บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด

ข้อ 5 ข้อบังคับนี้ถ้ามิได้กำหนดเป็นอย่างอื่น ให้ถือตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด

สำเนาถูกต้อง

(นางสาวจิรพรรณ ธรรมธะ)  
นักวิชาการที่ดินชำนาญการ

14 พ.ค. 2563

4



หมวด 2  
วัตถุประสงค์

(นายวิรัตน์ สุวรรณแก้ว)

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาลัดดับ

- ข้อ 6 นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และให้มีอำนาจหน้าที่  
การใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว โดยให้มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย
- 6.1 จัดให้มีเงินกองทุน และงบประมาณรับ-จ่าย ตลอดจนการจัดหาวัสดุอุปกรณ์เพื่อกำหนด  
ค่าใช้จ่ายส่วนกลางโดยการเรียกเก็บจากเจ้าของร่วม
  - 6.2 จัดให้มีการดูแลรักษา บำรุง และซ่อมแซม อาคารชุดและทรัพย์สินส่วนกลางให้อยู่ในสภาพใช้  
งานได้ดี และมีประสิทธิภาพตามเกณฑ์มาตรฐานทั่วไป
  - 6.3 จัดให้มีระบบงานด้านการจัดการและบริหารอาคารชุด อันได้แก่ ระบบบัญชี ระบบการเงิน  
ภาษีอากร งานธุรการ การว่าจ้างงานเฉพาะอย่าง ตลอดจนการจัดบุคคลากรประจำอาคารชุด  
อันเป็นประโยชน์และอำนวยความสะดวกแก่ส่วนรวมของเจ้าของร่วม
  - 6.4 จัดให้มีการดำเนินการด้วยวิธีการใด ๆ เพื่อความปลอดภัย และจัดระบบการรักษาความ  
ปลอดภัย และหรือ มาตรการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อความปลอดภัย และป้องกันอุบัติเหตุอันอาจ  
เกิดต่ออาคารชุด และทรัพย์สินส่วนกลาง รวมทั้งทำสัญญาประกันภัยกับบริษัทประกันภัย
  - 6.5 ดูแลรักษาสิทธิและทรัพย์สิน อันเป็นประโยชน์ส่วนรวมของเจ้าของร่วม ควบคุมดูแลไปถึง  
ทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมด รวมทั้งสิทธิในส่วนของผู้เจ้าของร่วม และหรือตนเองในการต่อสู้ผู้อื่น  
และเมื่อมีเรื่องสิทธิหรือทรัพย์สินอย่างใด ๆ รวมทั้งให้มีอำนาจแจ้งความร้องทุกข์  
ดำเนินคดีทางกฎหมายทั้งทางแพ่งและอาญา และหรือ กระบวนการทางกฎหมายคดี  
ผู้กระทำการละเมิดกับนิติบุคคลอาคารชุด
  - 6.6 ดำเนินการขึ้นใดในเมืองที่เกี่ยวข้องเพื่อให้การจัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นไปตาม  
วัตถุประสงค์

สำเนาถูกต้อง  
(นายวิรัตน์ สุวรรณแก้ว)  
เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี  
14 พ.ค. 2563

หมวด 3  
การจัดการและการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง

(นายวิรัตน์ สุวรรณแก้ว)

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาลัดดับ

- ข้อ 7 ทรัพย์สินต่อไปนี้ถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง
- 7.1 ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด
  - 7.2 ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
  - 7.3 โครงสร้าง และสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด
  - 7.4 อาคารหรือส่วนของอาคารและเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
  - 7.5 เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
  - 7.6 สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด
  - 7.7 ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือประโยชน์ร่วมกัน
  - 7.8 ส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด
  - 7.9 อสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อหรือได้มาโดยมีค่าภาระคิดค้น ตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม
  - 7.10 สิ่งก่อสร้างหรือระบบที่สร้างขึ้นเพื่อรักษาความปลอดภัยหรือสภาพแวดล้อมภายในอาคารชุด  
เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย การจัดแสงสว่าง การระบายอากาศ การระบาย  
น้ำ การบำบัดน้ำเสีย หรือการทำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล
  - 7.11 มาตราดินน้ำ ท่อน้ำและอุปกรณ์ประกอบเช่นเข้ามาตรวัดน้ำ
  - 7.12 ทรัพย์สินอื่นที่มีเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางในการดูแลรักษา
- สำเนาถูกต้อง  
(นายวิรัตน์ สุวรรณแก้ว)  
เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี  
14 พ.ค. 2563

ข้อ 8 การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง รวมถึงการกำหนดกฎเกณฑ์ ระเบียบ แบบรับ และค่าธรรมเนียมต่าง ๆ  
เพื่อประโยชน์ในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางนั้น ให้เป็นอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการ ตามที่ระบุไว้ในข้อบังคับนี้

ข้อ 9 เจ้าของร่วมจะต้องใช้ทรัพย์สินส่วนกลางด้วยความระมัดระวังดังเช่นวิญญูชนพึงใช้ทรัพย์สินของตน รวมทั้ง  
ไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการเสียหายต่ออาคารชุด หรือกระทบกระเทือนการใช้สิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วม  
หรือผู้พักอาศัยอื่นในอาคารชุด โดยจะต้องปฏิบัติตามระเบียบการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ 10 พื้นที่จอดยานพาหนะมิใช่เพื่ออำนวยความสะดวกแก่เจ้าของห้องชุดหรือผู้พักอาศัยในอาคารชุดเท่านั้น  
นิติบุคคลอาคารชุดไม่รับผิดชอบใดๆต่อยานพาหนะ และหรือทรัพย์สินที่อยู่ในยานพาหนะ  
สิทธิในการใช้พื้นที่จอดยานพาหนะของเจ้าของร่วม ให้เป็นไปตามข้อบังคับและระเบียบปฏิบัติของนิติบุคคล  
อาคารชุด

นิติบุคคลอาคารชุดสงวนสิทธิในการให้พื้นที่จอดยานพาหนะสำหรับผู้พักอาศัยในอาคารชุดเท่านั้น ผู้ใดสิทธิ  
ในการใช้พื้นที่จอดยานพาหนะดังกล่าวจะให้เช่าหรือโอนสิทธิการใช้พื้นที่จอดยานพาหนะของตนให้แก่บุคคลภายนอกที่  
ไม่ได้พักอาศัยในอาคารชุดมิได้

ข้อ 11 เจ้าของร่วม บริวาร หรือบุคคลอื่นใดที่ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ต้องปฏิบัติตามกฎเกณฑ์  
ระเบียบวิธีการใช้ตามสภาพอันถูกตั้งตามวัตถุประสงค์แห่งการใช้โดยทรัพย์สินนั้น ภายใต้ข้อบังคับและระเบียบของอาคาร  
ชุดนี้และต้องปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- 11.1 ห้ามกระทำการใด ๆ อันอาจเกิดผลกระทบต่อโครงสร้าง ความมั่นคงแข็งแรง ระบบการ  
ป้องกันรักษาความปลอดภัย ระบบสาธารณูปโภคของอาคารชุด ทรัพย์สินส่วนกลางอื่น หรือ  
รูปแบบทางสถาปัตยกรรม
- 11.2 ห้ามกระทำการใด ๆ อันเป็นการกีดขวาง ขัดขวาง รบกวน กระทบกระเทือน หรือ รบกวนสิทธิ  
การใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง ตลอดจนไม่ก่อความรำคาญแก่เจ้าของร่วมหรือผู้อื่น

- 11.3 กรุณาใช้วิธีการขนานและมารยาทในการใช้เสียง รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะ - โทรทัศน์ วิทยุ และ/หรือ เครื่องใช้ที่ก่อให้เกิดเสียงอื่นๆ กรุณาแจ้งให้เสียงดังเพื่อไม่เป็นการรบกวนผู้พักอาศัยท่านอื่น ให้ลดเสียงต่างๆ ลงให้เบาที่สุดหลังจากเวลา 22.00 น. เพื่อไม่ให้เกิดการรบกวนผู้พักอาศัยส่วนกลาง
- 11.4 ห้ามมิให้บุคคลใดที่เป็นโรคติดต่อร้ายแรง หรือโรคที่ส่งผลกระทบต่อสุขภาพผู้อื่นอาศัยอยู่ในพื้นที่ส่วนกลาง
- 11.5 ห้ามบุคคลใดๆ ที่แต่งกายไม่เรียบร้อย ประพฤติตัวไม่สุภาพ ขัดต่อความสงบเรียบร้อย ศีลธรรมอันดีหรือกระทำการอื่นใดที่ไม่เหมาะสม เข้าไปหรือใช้ประโยชน์ในพื้นที่ส่วนกลาง
- 11.6 ห้ามสูบบุหรี่ในบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง เว้นแต่ในบริเวณพื้นที่ซึ่งนิติบุคคลอาคารชุดได้แจ้งไว้ให้เป็นสถานที่สูบบุหรี่
- 11.7 เพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อยของพื้นที่ส่วนกลาง เจ้าของร่วมจะต้องทิ้งขยะในที่ที่เตรียมไว้ให้เท่านั้น
- 11.8 ทรัพย์ส่วนกลางมิได้เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทุกท่าน ห้ามมิให้ผู้ใดยื่นหรือเคลื่อนย้ายทรัพย์สินส่วนกลางออกจากพื้นที่เก็บรักษาทรัพย์สินส่วนกลางนั้นโดยเด็ดขาด
- 11.9 ไม่อนุญาตให้ชักหรือตากผ้าในบริเวณพื้นที่ส่วนกลางโดยเด็ดขาด
- 11.10 ไม่อนุญาตให้วางสิ่งของกีดขวางทางเดิน ลอบบี้ หรือทางเข้าออกอาคารชุด นิติบุคคลอาคารชุดจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสียหรือความเสียหายต่อทรัพย์สินส่วนบุคคลที่อยู่ในบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง
- 11.11 ไม่อนุญาตให้เจ้าของร่วมหรือผู้อาศัยทำการต่อเติม ดัดแปลง เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขส่วนหนึ่งส่วนใดของพื้นที่ส่วนกลางรวมถึงประตุน้ำห้องชุด นอกจากนี้ยังไมอนุญาตให้เจ้าของร่วมหรือผู้อาศัยติดตั้ง กีด เกาะ แปะ เจาะ ไข ใส่บานพับ ใสสายยู ดอกตะปู และก่อกำส่วง ต่อเติม ติดตั้งไฟส่องสว่าง สิ่งตกแต่ง หรือสิ่งอื่นใดเข้ากับสิ่งต่างๆ ที่กล่าวมาข้างต้น โดยมิได้รับหนังสืออนุญาตจากคณะกรรมการส่วนหน้า

เจ้าของร่วม บริวาร ผู้แทนหรือบุคคลอื่นใดที่ใช้ประโยชน์ในพื้นที่ส่วนกลาง โดยฝ่าฝืนระเบียบข้อบังคับไม่ปฏิบัติตาม หรือปฏิบัติด้วยความประมาทเลินเล่อ อันอาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือบุคคลอื่น ผู้จัดการและหรือคณะกรรมการ มีอำนาจห้ามมิให้เจ้าของร่วม หรือบุคคลใดเข้าไป หรือใช้ประโยชน์ในพื้นที่ส่วนกลางได้ รวมถึงมีอำนาจในการระงับการให้บริการส่วนรวม หรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง รวมทั้งมีอำนาจดำเนินการใดๆ ในฐานะผู้เสียหาย และหรือแทนผู้เสียหายในการดำเนินการเรียกร้องให้ชดเชยค่าเสียหายที่เกิดขึ้น ตลอดจนมีอำนาจแจ้งความร้องหรือบริวาร หรือบุคคลอื่นใดไม่ให้ปฏิบัติตามข้อบังคับ โดยเจ้าของร่วมทุกาย ดำเนินคดีตามกฎหมายกับเจ้าของร่วม และละสิทธิที่จะเรียกร้องค่าเสียหายต่อนิติบุคคลอาคารชุด และหรือ บุคคลที่ดำเนินการดังกล่าว/

เพื่อประโยชน์ในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการมีอำนาจกำหนดระเบียบเกี่ยวกับการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางได้ตามความเหมาะสมหรือสถานการณ์ โดยปิดประกาศให้เจ้าของร่วมรับทราบ และมีผลบังคับใช้ต่อเจ้าของร่วม บริวาร ผู้แทนหรือบุคคลอื่นใด ที่ใช้ประโยชน์ในพื้นที่ส่วนกลาง

สำเนาถูกต้อง  
(นางสาวจิราวรรณ กรรณ)  
นักวิชาการที่ดินชำนาญการ  
14 พ.ค. 2563

หมวด 4  
การใช้ทรัพย์สินบุคคล

(นายวิรัตน์ สุวรรณแก้ว)

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี ฉายาสดับ

ข้อ 12 เจ้าของร่วม บริวาร หรือผู้พักอาศัยในอาคารชุด ต้องดูแลรักษาห้องชุด และทรัพย์สินส่วนบุคคลภายในห้องชุดให้อยู่ในสภาพที่ดี เป็นระเบียบเรียบร้อย มีความปลอดภัย และต้องให้ห้องชุดหรือทรัพย์สินบุคคลของห้องชุดด้วยความสงบ เรียบร้อย ถูกต้องตามประโยชน์การใช้ห้องชุดที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดนี้ โดยไม่ก่อให้เกิดความเสียหายเดือดร้อน รำคาญ หรือรบกวนต่อความสงบสุขของเจ้าของร่วมอื่น หรือบุคคลอื่นซึ่งพักอาศัยในอาคารชุด และต้องอยู่ภายใต้กฎเกณฑ์ที่ต้องปฏิบัติ ดังนี้

- 12.1 ห้ามกระทำการใดๆ อันอาจเกิดผลกระทบต่อโครงสร้าง ความมั่นคงแข็งแรง ระบบการป้องกันรักษาความปลอดภัย ระบบสาธารณูปโภคของอาคารชุด หรือส่วนกลางอื่น หรือรูปแบบทางสถาปัตยกรรม
- 12.2 ห้ามเจาะรูพื้นห้อง เพดานห้อง ผนังกันห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุด หรือสัด เจาะ ดัดแปลง แกะไข หรือกระทำการใดๆ ที่อาจทำให้พื้นห้อง เพดานห้อง ผนังกันห้องชำรุดเสียหาย หรือกระทบต่อการใช้ประโยชน์ของเจ้าของร่วมในห้องชุดข้างเคียง และห้องชุดข้างล่าง หรือรบกวนการใช้และติดตั้ง อุปกรณ์ไฟฟ้า เครื่องปรับอากาศ หรืออุปกรณ์อื่นใด ที่อาจเป็นอันตรายได้ง่ายจะต้องเป็นไปตามข้อบังคับ และหรือ ระเบียบที่กำหนด ต้องมีการป้องกันที่เพียงพอ และเป็นหน้าที่ของเจ้าของห้องชุดที่ต้องคอยตรวจสอบให้มีความปลอดภัยเพียงพอ
- 12.3 ห้ามดัดแปลง หรือรื้อถอนโครงสร้าง หรือบริเวณระเบียงห้องชุด ทั้งนี้จะต้องไม่ก่อให้เกิดทัศนียภาพที่ไม่ดีกับลักษณะภายนอกอาคารชุด หรือกระทบความสวยงามด้านสถาปัตยกรรม
- 12.4 ห้ามมิให้มีการติดตั้งหลังคา กันแดด หรือรั้วค้ำยันใด รวมทั้งป้ายเครื่องหมายต่างๆ ภายในบริเวณห้องชุด หรือภายนอกห้องชุด หรือขอบด้านบนระเบียง
- 12.5 ห้ามติดตั้งเครื่องปรับอากาศ ต้องติดตั้งตู้ระบายความร้อนในพื้นที่ ที่กำหนดไว้เท่านั้น และต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติจากผู้จัดการ
- 12.6 ห้ามเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดภายในอาคารชุด
- 12.7 ห้ามมิให้กระทำการใดๆ อันก่อให้เกิดกลิ่นในห้องชุดในบริเวณที่สาธารณะต่อความเดือดร้อนรำคาญต่อเจ้าของร่วมหรือผู้อาศัยท่านอื่นในอาคารชุด
- 12.8 ห้ามติดป้าย แผ่นภาพโฆษณา สัญลักษณ์ใดๆ บริเวณผนังหรือระเบียงทั้งภายในและภายนอกห้องชุด อันจะเป็นที่สังเกตเห็นของบุคคลทั่วไปจากภายนอกห้องชุดได้ ทั้งนี้ให้รวมตลอดถึงประตูห้องชุดที่ติดกับทางเดินส่วนกลางด้วย
- 12.9 ห้ามเพ้นท์ของเหลวทุกชนิด ที่ขี้ขะ หรือวัสดุอื่นใดออกไปจากห้องชุด หรือนอกกระเบียงห้องชุดรวมทั้งด้านข้างขี้ขะ ขี้นาน้ำย หรือวัสดุอื่นใด ลงในโถส้วมหรือท่อระบายน้ำทั้งภายในห้องชุดรวมทั้งด้านข้างที่ก่อให้เกิดการอุดตันต่อระบบท่อน้ำและระบบบำบัดน้ำเสีย
- 12.10 ห้ามสูบบุหรี่ในบริเวณระเบียงห้องชุดจะต้องจัดให้มีที่เขี่ยบุหรี่และที่ทิ้งก้นบุหรี่แบบมีฝาปิดมิดชิดเพื่อความปลอดภัยและป้องกันเหตุเพลิงไหม้ ห้ามมิให้เขี่ยบุหรี่ทิ้งก้นบุหรี่ออกไปจากห้องชุดหรือจากกระเบียงห้องชุด
- 12.11 ห้ามใช้ห้องชุดเป็นที่เก็บวัตถุที่อาจเกิดการระเบิดหรือส่วนประกอบที่จะเป็นระเบิด วัสดุที่ง่ายในการเป็นเชื้อเพลิง เตาถ่าน แก๊สหุงต้ม อันอาจก่อให้เกิดอันตรายต่อชีวิตและทรัพย์สินของบุคคลอื่น
- 12.12 ห้ามมิให้ห้องชุดเป็นสถานที่เก็บ เสพ จำหน่ายยาเสพติด หรือสิ่งผิดกฎหมายทุกชนิด ในกรณีมีเหตุอันควรสงสัยตามสมควรว่ามีการกระทำดังกล่าว หรือมีการกระทำผิดหลบซ่อนอยู่ เมื่อนิติบุคคลอาคารชุดได้แจ้งให้เจ้าของร่วมทราบ เจ้าของร่วมจะต้องยินยอมให้ความสะดวก

สำเนาถูกต้อง  
(นางสาวจิราวรรณ กรรณ)  
นักวิชาการที่ดินชำนาญการ  
14 พ.ค. 2563



- ผู้จัดการหรือเจ้าหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายเข้าไปตรวจรอบภายในห้องชุด โดยไม่ถือว่าเป็น  
ความผิดทั้งในทางแพ่งและทางอาญา
- 12.14 เจ้าของร่วมจะต้องรักษาผังท่อน้ำทิ้งเดิมไว้และดูแลระบบน้ำทิ้งให้ปกติเพื่อไม่ให้  
การระบายน้ำเป็นไปอย่างสะดวกตลอดเวลา การเปลี่ยนแปลงผังท่อน้ำทิ้งอาจก่อให้เกิด  
ความเสียหายต่อโครงสร้างหรือตัวอาคารชุดได้
- 12.15 เจ้าของห้องชุด หรือผู้ใช้ประโยชน์ห้องชุดต้องรับผิดชอบความเสียหายต่อทรัพย์สินส่วนกลาง  
ทรัพย์สินของห้องชุดข้างเคียง ห้องชุดชั้นบน หรือห้องชุดชั้นล่างอันเนื่องมาจากการต่อเติม  
ตกแต่ง หรือซ่อมแซมแก้ไข หรือการเปลี่ยนแปลงเคลื่อนย้ายระบบสาธารณูปโภค ระบบ  
ป้องกันภัย และหรือความเสียหายที่เกิดจากห้องชุดนั้นเป็นเหตุ
- 12.16 เจ้าของร่วมจะต้องยินยอมให้ความสะดวกแก่ผู้จัดการ หรือเจ้าหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายเข้าไป  
ในห้องชุดเพื่อบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งอยู่ภายในหรือผ่านพื้นที่ห้องชุด โดยจะเข้าไปใน  
ห้องชุดเป็นครั้งคราวในเวลาที่เหมาะสม โดยจะทำการแจ้งล่วงหน้า กรณีที่เกิดความชำรุด  
ของทรัพย์สินบุคคลหรือพื้นที่ส่วนบุคคลจากการบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง พื้นที่ส่วนกลาง  
นิติบุคคลอาคารชุดจะเข้าทำการแก้ไขด้วยค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุด
- 12.17 ในกรณีห้องชุดไม่มีผู้พักอาศัยหรือไม่มีบุคคลได้อยู่ภายในห้องชุด และมีเหตุอันควรสงสัยว่า  
มีสิ่งอันอาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือทรัพย์สินบุคคลของเจ้าของร่วม  
อื่น เจ้าของร่วมต้องยินยอมให้ผู้จัดการ หรือเจ้าหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายเข้าไปภายในห้องชุด  
ได้เพื่อตรวจสอบป้องกันและระงับเหตุดังกล่าวได้ทันทีโดยไม่ต้องแจ้งล่วงหน้า และอาจ  
ก่อให้เกิดความเสียหายต่อประตู ทุญแจ หรือบริเวณทางเข้าของห้องชุด ทั้งนี้ไม่ถือเป็นภาระ  
บุกรุกหรือละเมิดต่อเจ้าของร่วมหรือผู้ครอบครองห้องชุด
- 12.18 เจ้าของร่วมจะต้องรับผิดชอบต่อบุคคลที่เจ้าของร่วมได้อนุญาตให้ครอบครองห้องชุด หรือใช้  
ประโยชน์ในห้องชุดและทรัพย์สินบุคคลอื่น ในการกระทำต่างๆ เสมือนหนึ่งเป็นการกระทำ  
ของเจ้าของร่วมเอง และผู้พักอาศัยต้องปฏิบัติตามข้อบังคับและระเบียบของนิติบุคคลอาคาร  
ชุดเช่นเดียวกัน

เจ้าของร่วม บริวาร ผู้แทนหรือบุคคลอื่นใดที่ใช้ประโยชน์ทรัพย์สินส่วนบุคคล โดยฝ่าฝืน ไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับ  
และหรือระเบียบอื่นใด เกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ส่วนบุคคล ผู้จัดการ และ/หรือคณะกรรมการมีอำนาจสั่งให้ระงับ  
การดำเนินการที่ฝ่าฝืน รวมทั้งการสั่งให้ระงับก่อน ปรับปรุงแก้ไขให้อยู่ในสภาพเดิม โดยค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วมนั้น และมี  
อำนาจริบเงินประกัน และหรือ เรียกให้ชดเชยค่าเสียหาย ในการนี้จะกำหนดระเบียบปฏิบัติตามที่เห็นสมควรด้วยก็ได้

หากเจ้าของร่วม บริวาร ผู้แทน หรือบุคคลอื่นใดที่ใช้ประโยชน์ทรัพย์สินส่วนบุคคล ไม่ปฏิบัติตามความในวรรคสอง  
ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการมีอำนาจจะระงับการให้บริการส่วนรวม หรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตลอดจนมี  
อำนาจแจ้งความร้องทุกข์ ดำเนินคดีตามกฎหมายกับเจ้าของร่วม และหรือ บุคคลที่ฝ่าฝืน

สำเนาถูกต้อง  
(นางสาวจิรารัตน์ กรดอม)   
ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด  
14 พ.ค. 2563

หมวด 5 (นายจิรวัฒน์ สุวรรณแก้ว)  
อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง  
เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาอัสสัมชัญ

ข้อ 13 อัตราส่วนในกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วม ให้เป็นไปตามอัตราส่วนระบุในหนังสือ  
ของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ยกจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6 แห่ง  
พระราชบัญญัติอาคารชุด ดังรายละเอียดปรากฏตามบัญชีอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน  
ส่วนกลางแนบท้ายข้อบังคับนี้

สำเนาถูกต้อง  
(นางสาวจิรารัตน์ กรดอม)   
ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด  
14 พ.ค. 2563

เจ้าพนักงานเทศาภิบาลจังหวัดชลบุรี ลาพักร้อน

การประชุมใหญ่และวิธีการประชุมใหญ่

จดทะเบียนตามที่ได้ยื่นขอจดทะเบียนนิติบุคคลแล้ว

ทางบัณฑิตยสถานได้จัดลงอาศารหด เพื่อถึการดังต่อไปนี้

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

๑๖

ที่ได้รับจดหมายจากห้องขังนั้น

การส่งโดยวิธีดังกล่าวได้กระทำโดยถูกต้องทุกประการแล้ว

ข้อ 16 ในกรณีมีเหตุจำเป็น ให้บุคคลดังต่อไปนี้มีสิทธิเข้าประชุมใหญ่ได้ตามเมื่อใดก็ได้

- 16.1 ผู้จัดการ  
16.2 คณะกรรมการโดยมติเห็นว่าการดำเนินงานที่ประชุมคณะกรรมการ  
16.3 เจ้าของร่วมในข้อเท็จจริงเกี่ยวกับความเสี่ยงเจ้าของร่วมทั้งหมดลงลายมือชื่อทำ  
หนังสือร้องขอให้เกิดประชุมต่อคณะกรรมการ ในกรณีนี้ ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุม  
ภายในสิบห้าวันนับแต่วันรับคำร้องขอ ถ้าคณะกรรมการมิได้จัดให้มีการประชุมภายใน  
กำหนดเวลาดังกล่าว เจ้าของร่วมตามจำนวนข้างต้นมีสิทธิจัดให้มีการประชุมในเชิงสามัญ  
เองได้ โดยไม่ต้องแจ้งตัวแทนคนหนึ่งเพื่อออกหนังสือเรียกประชุม

ในกรณีที่เจ้าชองร่วมมาประชุมไม่ครบองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้า

ในทางประเพณีไทยให้ ระชานุกรมการเป็นระชานที่ ระชม ในกรณีนี้ ระชานกรมการไม่สามารรถเข้าร่วม

ประมุขทำการเลือกเจ้าของรามคนหนึ่งทำนน้ำที่ประธานในที่ประชุมแทน

ผู้จัดการ หรือคู่สมรสจะเป็นประธานในการประชุมใหญ่ก็ได้

[illegible]

- ### 18.1 การรวมการและค่าสัมประสิทธิ์ของการรวมการ

25

(นางสาวจิรารัตน์ อรรถนวล)  
นักวิชาการวิจัยชำนาญการ

14 WA 2563

นางสาวกัญญากรีน งามน้อย

- [illegible]

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. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100. 101. 102. 103. 104. 105. 106. 107. 108. 109. 110. 111. 112. 113. 114. 115. 116. 117. 118. 119. 120. 121. 122. 123. 124. 125. 126. 127. 128. 129. 130. 131. 132. 133. 134. 135. 136. 137. 138. 139. 140. 141. 142. 143. 144. 145. 146. 147. 148. 149. 150. 151. 152. 153. 154. 155. 156. 157. 158. 159. 160. 161. 162. 163. 164. 165. 166. 167. 168. 169. 170. 171. 172. 173. 174. 175. 176. 177. 178. 179. 180. 181. 182. 183. 184. 185. 186. 187. 188. 189. 190. 191. 192. 193. 194. 195. 196. 197. 198. 199. 200. 201. 202. 203. 204. 205. 206. 207. 208. 209. 210. 211. 212. 213. 214. 215. 216. 217. 218. 219. 220. 221. 222. 223. 224. 225. 226. 227. 228. 229. 230. 231. 232. 233. 234. 235. 236. 237. 238. 239. 240. 241. 242. 243. 244. 245. 246. 247. 248. 249. 250. 251. 252. 253. 254. 255. 256. 257. 258. 259. 260. 261. 262. 263. 264. 265. 266. 267. 268. 269. 270. 271. 272. 273. 274. 275. 276. 277. 278. 279. 280. 281. 282. 283. 284. 285. 286. 287. 288. 289. 290. 291. 292. 293. 294. 295. 296. 297. 298. 299. 300. 301. 302. 303. 304. 305. 306. 307. 308. 309. 310. 311. 312. 313. 314. 315. 316. 317. 318. 319. 320. 321. 322. 323. 324. 325. 326. 327. 328. 329. 330. 331. 332. 333. 334. 335. 336. 337. 338. 339. 340. 341. 342. 343. 344. 345. 346. 347. 348. 349. 350. 351. 352. 353. 354. 355. 356. 357. 358. 359. 360. 361. 362. 363. 364. 365. 366. 367. 368. 369. 370. 371. 372. 373. 374. 375. 376. 377. 378. 379. 380. 381. 382. 383. 384. 385. 386. 387. 388. 389. 390. 391. 392. 393. 394. 395. 396. 397. 398. 399. 400. 401. 402. 403. 404. 405. 406. 407. 408. 409. 410. 411. 412. 413. 414. 415. 416. 417. 418. 419. 420. 421. 422. 423. 424. 425. 426. 427. 428. 429. 430. 431. 432. 433. 434. 435. 436. 437. 438. 439. 440. 441. 442. 443. 444. 445. 446. 447. 448. 449. 450. 451. 452. 453. 454. 455. 456. 457. 458. 459. 460. 461. 462. 463. 464. 465. 466. 467. 468. 469. 470. 471. 472. 473. 474. 475. 476. 477. 478. 479. 480. 481. 482. 483. 484. 485. 486. 487. 488. 489. 490. 491. 492. 493. 494. 495. 496. 497. 498. 499. 500. 501. 502. 503. 504. 505. 506. 507. 508. 509. 510. 511. 512. 513. 514. 515. 516. 517. 518. 519. 520. 521. 522. 523. 524. 525. 526. 527. 528. 529. 530. 531. 532. 533. 534. 535. 536. 537. 538. 539. 540. 541. 542. 543. 544. 545. 546. 547. 548. 549. 550. 551. 552. 553. 554. 555. 556. 557. 558. 559. 560. 561. 562. 563. 564. 565. 566. 567. 568. 569. 570. 571. 572. 573. 574. 575. 576. 577. 578. 579. 580. 581. 582. 583. 584. 585. 586. 587. 588. 589. 590. 591. 592. 593. 594. 595. 596. 597. 598. 599. 600. 601. 602. 603. 604. 605. 606. 607. 608. 609. 610. 611. 612. 613. 614. 615. 616. 617. 618. 619. 620. 621. 622. 623. 624. 625. 626. 627. 628. 629. 630. 631. 632. 633. 634. 635. 636. 637. 638. 639. 640. 641. 642. 643. 644. 645. 646. 647. 648. 649. 650. 651. 652. 653. 654. 655. 656. 657. 658. 659. 660. 661. 662. 663. 664. 665. 666. 667. 668. 669. 670. 671. 672. 673. 674. 675. 676. 677. 678. 679. 680. 681. 682. 683. 684. 685. 686. 687. 688. 689. 690. 691. 692. 693. 694. 695. 696. 697. 698. 699. 700. 701. 702. 703. 704. 705. 706. 707. 708. 709. 710. 711. 712. 713. 714. 715. 716. 717. 718. 719. 720. 721. 722. 723. 724. 725. 726. 727. 728. 729. 730. 731. 732. 733. 734. 735. 736. 737. 738. 739. 740. 741. 742. 743. 744. 745. 746. 747. 748. 749. 750. 751. 752. 753. 754. 755. 756. 757. 758. 759. 760. 761. 762. 763. 764. 765. 766. 767. 768. 769. 770. 771. 772. 773. 774. 775. 776. 777. 778. 779. 780. 781. 782. 783. 784. 785. 786. 787. 788. 789. 790. 791. 792. 793. 794. 795. 796. 797. 798. 799. 800. 801. 802. 803. 804. 805. 806. 807. 808. 809. 810. 811. 812. 813. 814. 815. 816. 817. 818. 819. 820. 821. 822. 823. 824. 825. 826. 827. 828. 829. 830. 831. 832. 833. 834. 835. 836. 837. 838. 839. 840. 84

**Figure 1**

[illegible]

21.1 การขอตั้งห้ามหรือยกเว้นการให้อำนาจบริหารคดีอาญาแก่ศาลชั้นต้น

- 21.2 การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์

คะแนนเฉลี่ยไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนคะแนนเฉลี่ยของเจ้าของร่วมทั้งหมด

22.1 การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดวาง

- 22.2 การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทน



นิตยสารศิลปวัฒนธรรม ฉบับกุมภาพันธ์ ๒๕๓๖

14 WA 2563



ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว  
เมื่อวันที่ ๖ เดือน ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๑

หมวด 7  
คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

(นายวิรัตน์ สุวรรณแก้ว)

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาสัตหีบ

ข้อ 23 ให้มีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่าสามคนและผู้มีถิ่นที่อยู่ในจังหวัดที่ตั้งโดยที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

กรรมการมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละสองปี ในกรณีกรรมการพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระ หรือมีการแต่งตั้งกรรมการเพิ่มขึ้นในระหว่างที่กรรมการซึ่งแต่งตั้งไว้แล้วยังมีวาระอยู่ในตำแหน่ง ให้ผู้ซึ่งได้รับแต่งตั้งดำรงตำแหน่งแทน หรือเป็นกรรมการเพิ่มขึ้นอยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งไว้แล้ว

เมื่อครบกำหนดวาระตามวรรคสอง หากยังมิได้มีการแต่งตั้งกรรมการขึ้นใหม่ ให้กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระนั้นปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่ากรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งใหม่เข้ารับหน้าที่

กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้ แต่จะดำรงตำแหน่งเกินสองวาระติดต่อกันไม่ได้เว้นแต่ไม่อาจหาบุคคลอื่นมาดำรงตำแหน่งได้

การแต่งตั้งกรรมการ ให้ผู้จัดการนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ได้ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

จำนวนกรรมการให้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่

ข้อ 24 บุคคลดังต่อไปนี้ไม่มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ

24.1 เจ้าของร่วมหรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม

24.2 ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้มอบหมายหรือผู้ทักท้วง ในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ แล้วแต่กรณี

24.3 ตัวแทนของนิติบุคคลจำนวนหนึ่งคน ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วม

ในกรณีที่ห้องชุดใดมีผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของร่วมหลายคนให้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการจำนวนหนึ่งคน

ข้อ 25 บุคคลซึ่งจะได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการต้องไม่มีลักษณะดังต่อไปนี้

25.1 เป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

25.2 เคยถูกที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการ หรือถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี

25.3 เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์การหรือหน่วยงานของรัฐหรือออกจากราชการต่อหน้าที่

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

27.2 เรียกประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามข้อบังคับกำหนด หรือเมื่อมีเหตุจำเป็นที่ต้องขอมติจากเจ้าของร่วม

สำเนาถูกต้อง

นางสาวจิรพรพร กรมมณี  
เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี  
14 พ.ค. 2563

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว  
เมื่อวันที่ ๖ เดือน ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๑

- 27.3 มีอำนาจหน้าที่ในการกำหนดนโยบายให้ผู้จัดการ เพื่อนำไปปฏิบัติของนิติบุคคลอาคารชุด และมาตรการต่างๆ ที่อยู่ในขอบเขตของกฎหมายและข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด
- 27.4 มีอำนาจวินิจฉัยเรื่องราว คำร้องขอต่างๆ ปัญหาขัดแย้งที่เกิดขึ้นในนิติบุคคลอาคารชุด และพิจารณาจัดตั้ง คณะกรรมการ หรือคำปรับ ตามระเบียบและข้อบังคับ รวมทั้งการพิจารณาผู้ต้องขึ้นบัญชีในขอบเขตของกฎหมายและข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด
- 27.5 อนุมัติการเบิกจ่ายค่าใช้จ่ายภายใต้งบประมาณที่เกิดขึ้น ตลอดจนการเบิกจ่ายค่าใช้จ่ายที่เกินกว่างบประมาณ ตามความเหมาะสมกับสภาพความเป็นอยู่ของเจ้าของร่วมและอาคารชุด
- 27.6 พิจารณาอนุมัติการจัดทำนิติกรรมสัญญาที่ผู้จัดการได้นำเสนอ ซึ่งนิติบุคคลอาคารชุดได้ทำกับบุคคลภายนอก
- 27.7 จัดประชุมคณะกรรมการหนึ่งครั้ง ในทุกหาเดือนเป็นอย่างน้อย
- 27.8 แต่งตั้งคณะกรรมการคนหนึ่งขึ้นทำหน้าที่เป็นผู้จัดการ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการหรือผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้เกินเจ็ดวัน
- 27.9 หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในข้อบังคับนี้และที่กำหนดในกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด

ข้อ 28 ให้คณะกรรมการเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานคณะกรรมการ และจะเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นรองกรรมการก็ได้

ให้ประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุมคณะกรรมการ และในกรณีที่กรรมการซึ่งแสดงตนขึ้นไม่ประสงค์ให้เรียกประชุมคณะกรรมการ ให้ประธานกรรมการกำหนดวันประชุมภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอ

การประชุมของคณะกรรมการต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดจึงเป็นองค์ประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการ ถ้าประธานกรรมการไม่มาประชุม หรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้รองประธานกรรมการเป็นประธานในที่ประชุม ถ้าไม่มีรองประธานกรรมการ หรือมีแต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

สำเนาถูกต้อง

นางสาวจิรพรพร กรมมณี  
เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี  
14 พ.ค. 2563

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลแล้ว  
เมื่อวันที่ ๖ เดือน ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๑

หมวด 8  
ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

(นายวิรัตน์ สุวรรณแก้ว)

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาสัตหีบ

ข้อ 29 ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้จัดการคนหนึ่ง ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้  
ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการ ให้นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลใน  
ฐานะผู้จัดการ  
การแต่งตั้งผู้จัดการให้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามข้อ 22 และให้ผู้จัดการซึ่งได้รับแต่งตั้งนำ  
หลักฐานไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันวันที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

ข้อ 30 ผู้จัดการต้องมีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบห้าปีบริบูรณ์ และต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามดังต่อไปนี้

- 30.1 เป็นบุคคลล้มละลาย
- 30.2 เป็นคนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
- 30.3 เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์การหรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน  
ฐานทุจริตต่อหน้าที่
- 30.4 เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้  
กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ
- 30.5 เคยถูกถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือ  
บกพร่องในศีลธรรมอันดี
- 30.6 มีหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล ผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลนั้นในฐานะผู้จัดการต้องมีคุณสมบัติและไม่มี  
ลักษณะต้องห้ามตามวรรคหนึ่งด้วย

ข้อ 31 ผู้จัดการพ้นจากตำแหน่ง เมื่อ

- 31.1 ตายหรือสิ้นสภาพจากการเป็นนิติบุคคล
- 31.2 ลาออก
- 31.3 ขาดคุณสมบัติ หรือมีลักษณะต้องห้ามตามข้อ 31
- 31.4 ไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด หรือกฎกระทรวงที่ออกตามความใน  
พระราชบัญญัติอาคารชุด และที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอน
- 31.5 ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอน

สำเนาถูกต้อง

(นางสาวจิรวรรณ ภรณ์ผล)  
อธิการบดีที่ดินจังหวัดชลบุรี

14 พ.ค. 2563

ข้อ 32 ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

- 32.1 ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของพระราชบัญญัติอาคารชุด ตามข้อบังคับหรือตาม  
มติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการทั้งนี้ โดยไม่ขัดต่อกฎหมาย
- 32.2 ในกรณีจำเป็นและรีบด่วน ให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเองสั่งหรือกระทำการ  
ใดๆเกี่ยวกับความปลอดภัยของอาคารทั้งในวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของ  
ตนเอง
- 32.3 จัดให้มีการดูแลความปลอดภัยหรือความสงบเรียบร้อยในอาคารชุด
- 32.4 เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด
- 32.5 จัดให้มีการทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือน และติดประกาศให้เจ้าของร่วมทราบภายใน  
สิบห้าวันนับแต่วันสิ้นเดือน และต้องติดประกาศเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสิบห้าวันต่อเนื่อง
- 32.6 พิจารณาคัดชำระหนี้จากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางเกินหกเดือนขึ้นไป
- 32.7 จัดทำงบดุลอย่างน้อยหนึ่งครั้งทุกรอบสิบสองเดือน โดยให้ถือว่าเป็นรอบปีในทางบัญชีของนิติ  
บุคคลอาคารชุดนั้น โดยงบดุลดังกล่าวต้องมีรายการแสดงจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินของนิติ

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว  
เมื่อวันที่ ๖ เดือน ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๑

บุคคลอาคารชุด กับทั้งบัญชีรายรับรายจ่าย และต้องจัดให้มีผู้สอบบัญชีตรวจสอบแล้ว  
นำเสนอเพื่ออนุมัติในที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันสิ้นปีทาง  
บัญชี  
เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาสัตหีบ

- 32.8 จัดทำรายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานเสนอต่อที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมพร้อมทั้ง  
การเสนองบดุล และให้ส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้แก่เจ้าของร่วมก่อนวันนัดประชุมใหญ่  
ล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน
- 32.9 เก็บรักษารายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุล พร้อมทั้งข้อบังคับให้ที่  
สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าของร่วมตรวจดูได้ โดย  
รายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุลดังกล่าวต้องเก็บรักษาไว้ไม่น้อยกว่าสิบปี  
นับแต่วันที่ยื่นอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม
- 32.10 มอบอำนาจให้ผู้อื่นกระทำการแทนตน ในเรื่องแจ้งความร้องทุกข์ ดำเนินคดี หรือเข้าต่อสู้คดีทั้ง  
ในทางแพ่งและทางอาญา ติดต่อราชการ ดำเนินการติดต่อขอสาธารณูปโภคต่างๆ แก่นิติ  
บุคคลอาคารชุด รวมถึงการจัดทำใดๆ ซึ่งตามข้อบังคับ มติที่ประชุมใหญ่ หรือ  
คณะกรรมการมอบหมายให้ผู้อื่นทำการแทนได้
- 32.11 อำนาจหน้าที่อื่น ตามที่ได้กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด ข้อบังคับ หรือมติที่ประชุม  
ใหญ่หรือตามที่คณะกรรมการมอบหมาย

สำเนาถูกต้อง

(นางสาวจิรวรรณ ภรณ์ผล)  
อธิการบดีที่ดินจังหวัดชลบุรี

14 พ.ค. 2563



เอกสารแนบแบบฟอร์มการขอ ค่าจ้างชั่วคราว  
เมื่อวันที่ ๖ เดือน ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๑

หมวด 9  
การชำระค่าจ้างของเจ้าของร่วม

(นายวิรัตน์ สุวรรณแก้ว)

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาสัตหีบ

ข้อ 33 เจ้าของร่วมจะต้องชำระค่าจ้างส่วนกลางตามข้อบังคับนี้ในอัตราตามตารางแนบมา (ดูรูปฉบับ  
หน้าบทนิยาม) ต่อเดือน โดยนิติบุคคลอาคารชุดจะดำเนินการจัดเก็บล่วงหน้าสิบสองเดือน

ค่าจ้างส่วนกลาง ตามความในวรรคต้น ประกอบด้วย

- 33.1 ค่าใช้จ่ายด้านค่าจ้างงานบริการ เช่น ค่าบริหารและจัดการอาคารชุด ค่ารักษาความปลอดภัย  
ค่าบริการรักษาความสะอาด ค่าบริการกำจัดปลวกแมลงและหนู ค่าบำรุงรักษาด้านไม้ประดับ  
อาคาร ค่าจ้างบริการเก็บขยะอาคารชุด ค่าบริการดูแลลิฟต์ ค่าบริการดูแลรักษา  
เครื่องปรับอากาศ ค่าบริการเครื่องถ่ายเอกสาร และงานบำรุงรักษาอื่น อันจำเป็นประโยชน์  
ส่วนรวม
- 33.2 ค่าใช้จ่ายด้านจัดซื้อทรัพย์สิน หรือจัดหาสิ่งสังหาริมทรัพย์ เช่น เครื่องมือเครื่องใช้วัสดุ  
อุปกรณ์วัสดุสิ้นเปลือง อันเป็นประโยชน์ต่อส่วนรวม
- 33.3 ค่าใช้จ่ายด้านบำรุงรักษาซ่อมแซม ทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด เช่น อะไหล่ลิฟต์  
ระบบงานบำรุงรักษาอาคาร อุปกรณ์อะไหล่เครื่องปรับอากาศ ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง และ  
ตู้ควบคุม และระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบสื่อสาร ระบบโทรศัพท์รวม ระบบเตือนอัคคีภัย เป็น  
ระบบน้ำดื่ม ระบบน้ำทิ้ง และงานด้านบำรุงรักษาซ่อมแซม และอะไหล่ ที่เป็นประโยชน์ต่อ  
ส่วนรวม
- 33.4 ค่าใช้จ่ายด้านค่าดำเนินการ เช่น ค่าสาธารณูปโภคของนิติบุคคลอาคารชุด ค่าใช้จ่าย  
สำนักงาน ค่าใช้จ่ายในการประชุมต่างๆ ค่าใช้จ่ายซ่อมแซมไฟฟ้า ค่าจ้างบุคคลภายนอก  
ตลอดจนค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการฟ้องร้องในคดีต่างๆ ค่าที่ปรึกษาวิชาชีพต่างๆ และค่าใช้จ่าย  
อื่นที่เกี่ยวกับการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุด อันจำเป็นและเป็นประโยชน์ส่วนรวม

นอกเหนือจากค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามความในวรรคต้นแล้ว เจ้าของร่วมยังต้องชำระค่าจ้างอื่นๆ อันเกิดจาก  
อรรถประโยชน์ของการใช้บริการส่วนรวม และหรือเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ตามส่วนแบ่งประโยชน์ที่มี  
ต่อห้องชุดหรือเจ้าของร่วมนั้น เช่น ค่าใช้น้ำประปา ค่ารักษามาตรวัดน้ำ ค่าใช้บริการส่งพนักงานส่วนกลางเป็นต้น ทั้งนี้  
ตามระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ 34 ให้ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการเป็นผู้ดำเนินการให้มีประกันเกี่ยวกับทรัพย์สิน  
ส่วนกลางในอาคารชุด รวมทั้งความเสี่ยงภัยจากความเสี่ยงภัยต่างๆ ของนิติบุคคลอาคารชุดกับบริษัทประกันที่  
เชื่อถือได้ โดยให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้เอาประกันในฐานตัวแทนของเจ้าของร่วมทั้งหมด และเป็นผู้รับประโยชน์แทน  
เจ้าของร่วมทั้งหมดจากการประกันภัย เพื่อที่จะสามารถจะจ่ายเงินนั้นในการซ่อมแซมหรือในการจ่ายชดเชยความเสียหายของ  
อาคารชุดหากเกิดมีขึ้นตามที่เอาประกันไว้

ผู้จัดการมีหน้าที่เรียกเก็บเงินค่าเบี้ยประกันภัยทั้งหมดจากเจ้าของร่วม ในอัตราต่อตารางเมตรของห้องชุดแต่ละ  
ราย ซึ่งเงินค่าเบี้ยประกันภัยดังกล่าวให้ถือว่าเป็นค่าจ้างพิเศษนอกเหนือจากค่าจ้างส่วนกลางตามข้อ 34 แห่ง  
ข้อบังคับนี้

ข้อ 35 เจ้าของร่วมจะต้องเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการใช้สาธารณูปโภค หรือสิ่งอำนวยความสะดวก  
สาธารณะเพื่อประโยชน์ของตนโดยพล เช่น ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์ ค่าบริการอินเทอร์เน็ต ค่าบริการสัญญาณโทรทัศน์  
ค่าน้ำประปา ค่ารักษามาตรวัดน้ำประปา ค่าประกันการใช้ไฟฟ้า และค่าจ้างที่เกิดขึ้นจากสิ่งที่อยู่ในความดูแล  
รับผิดชอบของเจ้าของร่วมเอง ค่าดูแลบำรุงรักษาซ่อมแซมส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนเอง หรือค่าใช้จ่ายที่ก่อให้เกิด  
ขึ้นต่อทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของร่วมอื่น หรือค่าใช้จ่ายที่ก่อให้เกิดขึ้นโดยตรงต่อทรัพย์สินส่วนกลาง

สำเนาถูกต้อง

(นางสาวศิริวรรณ กนกมล)  
นักวิชาการที่ดินชำนาญการ

14 พค 2563

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว  
เมื่อวันที่ ๖ เดือน ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๑

หมวด 11  
การเลิกอาคารชุด

(นายวิรัตน์ สุวรรณแก้ว)

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาสัตหีบ

ข้อ 40 อาคารชุดที่ได้จดทะเบียนไว้ อาจเลิกได้ด้วยเหตุใดเหตุหนึ่งดังต่อไปนี้

- 40.1 เจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุด
- 40.2 อาคารชุดเสียหายทั้งหมดและเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างอาคารขึ้นใหม่
- 40.3 อาคารชุด ถูกเวนคืนทั้งหมดตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

ข้อ 41 เมื่อมีการจดทะเบียนเลิกอาคารชุด ให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นอันยกเลิก และให้ที่ประชุมใหญ่ตั้งผู้  
ชำระบัญชีภายในสิบวันนับแต่วันที่จะจดทะเบียนยกเลิกอาคารชุด

ข้อ 42 ผู้ชำระบัญชีมีอำนาจจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่ที่ประชุมใหญ่จะมีมติเป็น  
อย่างอื่น

ข้อ 43 ให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะ 22 หักส่วนและบริษัท หมวด 5 การ  
ชำระบัญชี หักหุ้นส่วนจดทะเบียน หักหุ้นส่วนจำกัด และบริษัทจำกัด มาใช้บังคับแก่การชำระบัญชีของนิติบุคคลอาคาร  
ชุดโดยอนุโลม

ข้อ 44 เมื่อได้ชำระบัญชีเสร็จแล้ว ถ้ามีทรัพย์สินเหลืออยู่เท่าใดให้แบ่งให้แก่เจ้าของร่วมตามอัตราส่วน  
กรรมสิทธิ์

สำเนาถูกต้อง

(นางสาวศิริวรรณ กนกมล)  
นักวิชาการที่ดินชำนาญการ  
14 พค 2563

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว  
เมื่อวันที่ ๒ เดือน ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๑

หมวด 12  
บทเฉพาะกาล

(นายวิวัฒน์ สุวรรณแก้ว)

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี ลำชาติสืบ

ข้อ 45 ในการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดให้นางสาวเกวลิณ วิริยางกูร ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากเจ้าของโครงการ เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ในสามปีแรก การทำสัญญาจ้างบริหารจัดการอาคารชุดระหว่างนิติบุคคลอาคารชุด ในฐานะผู้จ้างกับบริษัทบริหารจัดการอาคารชุดในฐานะผู้รับจ้าง ให้เจ้าของโครงการเป็นผู้มีอำนาจลงนามในสัญญาจ้างบริหารจัดการอาคารชุดดังกล่าวในนามของนิติบุคคลอาคารชุดได้ โดยให้ถือว่าเป็นตัวแทนของผู้จ้าง

ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเปิดบัญชีเงินฝากกับธนาคารพาณิชย์ในนามนิติบุคคลอาคารชุดภายใน 60 วันนับแต่วันที่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ประกอบไปด้วย

- (1) บัญชีเงินฝากออมทรัพย์ มีวัตถุประสงค์เพื่อการออมทรัพย์ของนิติบุคคลอาคารชุด โดยให้ผู้ดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัท สิทธาญ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดร่วมกันมีอำนาจในการส่งจ่ายเงินในบัญชีเงินฝากดังกล่าวได้
- (2) บัญชีเงินฝากกระแสรายวัน มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ดำเนินธุรกรรมต่างๆ ของนิติบุคคลอาคารชุดก่อนประชุมใหญ่สามัญครั้งแรก โดยให้ผู้ดำรงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการของบริษัท สิทธาญ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดลงนามร่วมกันมีอำนาจในการส่งจ่ายเงินในบัญชีเงินฝากดังกล่าวได้

หลังจากการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรก ให้อำนาจในการลงนามส่งจ่ายเงินในบัญชีเงินฝากออมทรัพย์และบัญชีเงินฝากกระแสรายวันของนิติบุคคลอาคารชุดเป็นของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ 46 ในการประชุมใหญ่ครั้งแรก ผู้จัดการจะต้องจัดให้มีการรับรองนิติกรรมต่างๆ ที่ได้กระทำขึ้นไปก่อนแล้ว และรับรองการกระทำต่างๆ ที่กระทำขึ้นเพื่อประโยชน์ในการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดทั้งก่อนและหลังการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ในการนี้หากมีกรณีจำเป็นต้องเปลี่ยนแปลงนิติกรรมใดให้ผู้จัดการดำเนินการให้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่

ก.อ. ส.อ.

สำเนาถูกต้อง

(นางสาวจิรพรรณ คงผล)  
นักวิชาการที่ดินชำนาญการ  
๑๔ พ.ค. ๒๕๖๓