ภาคผนวกที่ 2
ภาพแสดงการตรวจสอบการปฏิบัติตามเงื่อนไข ของมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ข้อมูลการอยู่อาศัย (ข้อมูล ณ วันที่ 31 มิถุนายน 2569)

ห้องชุดทั้งหมด	52	ยูนิต
เข้าพักอาศัยแล้ว	20	ยูนิต (คิดเป็น 38.46%)
เจ้าของร่วมพักอาศัยเอง	15	ยูนิต
ผู้เช่า	5	ยูนิต
ที่จอดรถ	78	ช่องจอด (คิดเป็น 150 %)
ใช้ช่องจอดจริง	16	ช่องจอด (คิดเป็น 20.51 %)

ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด
นิวาติ ทองหล่อ 23

NIVATI

ข้อบังคับ

นิติบุคคลอาคารชุด นิวาติ ทองหล่อ 23



ข้อบังคับ

ของ

นิติบุคคลอาคารชุด

“นิวาติ ทองหล่อ 23”

ข้อบังคับ

ของ

นิติบุคคลอาคารชุด นิวาติ ทองหล่อ 23

หมวดที่ 1

ชื่อและสำนักงาน

ข้อ 1. ชื่อข้อบังคับ

ข้อบังคับนี้เรียกว่า "ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดนิวาติ ทองหล่อ 23 "

ข้อ 2. ชื่อนิติบุคคลอาคารชุด

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

ข้อ 3. สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด

สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุดตั้งอยู่ ณ อาคารชุดนิวาติ ทองหล่อ 23 เลขที่ 88 ซอย เลื่อนอรณพ แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร

หมวดที่ 2

บททั่วไป

ข้อ 4. คำจำกัดความ

ในข้อบังคับนี้

"คณะกรรมการ" หมายถึง คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด นิวาติ ทองหล่อ 23

"การประชุมคณะกรรมการ" หมายถึง การประชุมที่จัดขึ้นโดยคณะกรรมการ

"กรรมการ" หมายถึง กรรมการนิติบุคคลอาคารชุด นิวาติ ทองหล่อ 23

"ทรัพย์ส่วนกลาง" หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่ไม่ใช่ห้องชุดหรือทรัพย์ส่วนบุคคล ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดิน หรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วม ซึ่งได้จดทะเบียนไว้แล้ว และ/หรือจะได้มีขึ้นต่อไปในอนาคต รายการของทรัพย์ส่วนกลางได้ระบุไว้ในข้อ 8 และในเอกสารแนบ 1

"อาคารชุด" หมายถึง อาคารชุด นิวาติ ทองหล่อ 23

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

"นิติบุคคลอาคารชุด" หมายถึง นิติบุคคลอาคารชุด นิวาติ ทองหล่อ 23

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๔ ม.ค. ๒๕๖๓

1

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่

(นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์)

"เจ้าของร่วม" หมายถึง เจ้าของห้องชุดในอาคารชุด นิวาติ ทองหล่อ 23

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

"ผู้จัดการ" หมายถึง ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด นิวาติ ทองหล่อ 23

"ทรัพย์ส่วนบุคคล" หมายถึง ห้องชุดและสิ่งก่อสร้างใดๆ หรือที่ดิน ที่จัดไว้ให้เป็นทรัพย์สินของเจ้าของห้องชุด แต่ละราย

"ข้อบังคับ" หมายถึง ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด นิวาติ ทองหล่อ 23

"ห้องชุด" หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นทรัพย์ส่วนบุคคลของแต่ละบุคคล

ข้อ 5. บทบัญญัติในพระราชบัญญัติอาคารชุด

หากส่วนใดส่วนหนึ่งของข้อบังคับนี้ขัดหรือแย้งกับบทบัญญัติใดในพระราชบัญญัติอาคารชุด ให้นำบทบัญญัติในพระราชบัญญัติอาคารชุดมาใช้บังคับแทนในส่วนที่ขัดกัน

ข้อ 6. การใช้บังคับของข้อบังคับนี้

6.1 เมื่อมีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว ข้อบังคับนี้ให้ใช้บังคับแก่ทรัพย์ส่วนกลาง ทรัพย์ส่วนบุคคลเจ้าของร่วมทุกราย รวมทั้งบริวารและผู้เยี่ยมเยือนของเจ้าของร่วม รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงคนรับใช้ คนขับรถ ผู้จำนอง ผู้เช่า ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน ผู้ครอบครอง ตัวแทน และลูกจ้างของบุคคลดังกล่าว ตลอดจนผู้รับจ้าง และผู้รับเหมา ที่บุคคลดังกล่าวหรือบุคคลอื่นใดได้ว่าจ้างในกรณีที่บุคคลใดบุคคลหนึ่ง เข้าครอบครองห้องชุดไม่ว่าด้วยวิธีการใดๆ รวมถึงการเช่าหรือเพียงแต่ครอบครองส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารชุด การได้มาซึ่งอาคารชุดในลักษณะดังกล่าวย่อมเป็นการเพียงพอที่จะถือว่าบุคคลนั้นตกลงให้สัตยาบันและรับรองว่าจะปฏิบัติตามข้อบังคับนี้

6.2 การแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับนี้ต้อง ได้รับความเห็นชอบโดยมีมติของที่ประชุมใหญ่ เมื่อมติดังกล่าวได้รับอนุมัติอย่างถูกต้องแล้ว ให้ผู้จัดการนำการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวไปจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบ (30)วัน นับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่มีมติ

หมวดที่ 3
วัตถุประสงค์

ข้อ 7. วัตถุประสงค์

นิติบุคคลอาคารชุดมีนโยบายและวัตถุประสงค์ในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง เพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมทุกรายตามข้อบังคับนี้ และตามพระราชบัญญัติอาคารชุด โดยมีรายละเอียดดังนี้

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ มค ๒๕๖๓

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่
(นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์)

7.1 จัดการดูแลและดำเนินการให้มีการซ่อมแซม และบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภคและทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุดเพื่อให้อยู่ในสภาพดีตลอดเวลา หรือเพื่อให้เป็นไปตามมติของที่ประชุมใหญ่

7.2 จัดทำและปฏิบัติตามมาตรการรักษาความปลอดภัย เพื่อปกป้องรักษาอาคารชุดและทรัพย์ส่วนกลาง รวมทั้งทำประกันภัยทุกประเภทกับบริษัทประกันภัย และจัดให้มีบริการอื่น ๆ เพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วม

7.3 ติดต่อ เจรจา ว่าจ้างทำสัญญา และประสานงานกับหน่วยงานราชการ รัฐวิสาหกิจ รวมถึงบุคคล ภายนอกเกี่ยวกับบริการซ่อมแซมและบำรุงรักษา การชำระภาษีอากร และเรื่องอื่น ๆ ที่ เกี่ยวข้องกับทรัพย์ส่วนกลางตามวัตถุประสงค์ของข้อบังคับนี้

7.4 เข้าถือกรรมสิทธิ์ ครอบครอง ซื้อ ขาย เช่า ให้เช่า รับ และแลกเปลี่ยนอสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ ใด ๆ รวมถึงรับผลประโยชน์ และดอกผลที่เกิดจากสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมทุกราย

7.5 ดำเนินการใด ๆ ที่เป็นประโยชน์ต่ออาคารชุดและทรัพย์ส่วนกลางเพื่อประโยชน์ร่วมกันของ เจ้าของร่วมทุกราย

7.6 ยื่นคำฟ้อง ใช้หรือสงวนสิทธิเรียกร้อง ฟ้องคดีแพ่งหรือคดีอาญาต่อบุคคลภายนอก หรือประนีประนอมยอมความกับบุคคลภายนอก ผู้ซึ่งได้กระทำความผิดต่ออาคารชุดหรือทรัพย์ส่วนกลาง รวมถึงการใช้สิทธิเรียกร้องใด ๆ ในนามของเจ้าของร่วม

7.7 เก็บและจัดเก็บค่าใช้จ่ายต่าง ๆ จากเจ้าของร่วม และ/หรือบุคคลที่มีหนี้ค้างชำระต่อนิติบุคคลอาคารชุด ทำการบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภค และจัดเก็บรายได้ที่เกิดจากระบบสาธารณูปโภคดังกล่าว เพื่อรักษาและซ่อมบำรุงระบบสาธารณูปโภค ดำเนินการในเรื่องค่าใช้จ่าย การฝาก การถอน และการจัดสรรเงิน รวมถึงชำระภาษีอากรพร้อมดอกเบี้ยที่เกิดจากภาษีอากรดังกล่าวซึ่งหน่วยงานรัฐบาลเรียกเก็บจากทรัพย์ส่วนกลาง

7.8 จัดทำและแก้ไขระเบียบ ข้อบังคับ และวิธีการว่าด้วยการพักอาศัยในอาคารชุดและการใช้ทรัพย์ส่วนกลางเพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมทุกราย

หมวดที่ 4
ทรัพย์ส่วนกลาง

ข้อ 8. ทรัพย์ส่วนกลาง

ทรัพย์ส่วนกลาง หมายถึง

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

8.2 ส่วนของอาคารชุดที่มิใช่ห้องชุดและทรัพย์ส่วนบุคคล

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๔ ม.ค. ๒๕๖๓

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่
(นายโตรรัตน์ เทพธรรักษ์)

8.3 ทรัพย์สินใด ๆ ที่มีไว้เพื่อการใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วม

8.4 ทรัพย์สินใด ๆ ที่นิติบุคคลอาคารชุดเป็นเจ้าของก่อน หรือหลัง หรือในวันที่มีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อการใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วม

8.5 ทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในเอกสารแนบ 1

หมวดที่ 5
อัตราส่วนแห่งการมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางของเจ้าของร่วม

ข้อ 9. อัตราส่วนแบ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง

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

หมวดที่ 6
ประกันภัย

ข้อ 10. การจัดให้มีการประกันภัย

นิติบุคคลอาคารชุดจะจัดให้มีและคงไว้ซึ่งการประกันภัยดังต่อไปนี้

10.1 การประกันความรับผิดต่อบุคคลที่สาม ซึ่งครอบคลุมถึงความเสียหายต่อร่างกาย ชีวิต และทรัพย์สินของบุคคลภายนอก และ/หรือเจ้าของร่วม หรือผู้ครอบครองห้องชุด อันเป็นผลมาจากการกระทำของนิติบุคคลอาคารชุด คณะกรรมการ ผู้จัดการ เจ้าของร่วม หรือผู้ครอบครองห้องชุด รวมทั้งเจ้าหน้าที่ พนักงาน หรือตัวแทนของบุคคลดังกล่าวซึ่งได้กระทำการใด ๆ อันเกี่ยวข้องกับ หรือในฐานะตัวแทนของทรัพย์ส่วนกลางหรืออาคารชุด

10.2 การประกันความรับผิดต่อบุคคลที่สาม ซึ่งครอบคลุมถึงความเสียหายต่อร่างกาย ชีวิต และทรัพย์สินของเจ้าของร่วม หรือผู้ครอบครองห้องชุด อันเป็นผลมาจากการกระทำของนิติบุคคลอาคารชุด คณะกรรมการ ผู้จัดการ เจ้าของร่วม หรือผู้ครอบครองห้องชุด รวมทั้งเจ้าหน้าที่ พนักงาน หรือตัวแทนของบุคคลดังกล่าวซึ่งได้กระทำการใด ๆ อันเกี่ยวข้องกับทรัพย์ส่วนบุคคลของเจ้าของร่วม หรือผู้ครอบครองห้องชุดรายใด เท่าที่สามารถกระทำได้โดยมีจำนวนเงินตามที่นิติบุคคลอาคารชุดเห็นพิจารณาเห็นควร

10.3 นิติบุคคลอาคารชุด มีหน้าที่ทำประกันภัยอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดของนิติบุคคลอาคารชุดจาก ความสูญเสียหรือความเสียหายที่ไม่อาจคาดการณ์ได้หรือที่เกิดขึ้นโดยไม่คาดคิด ซึ่งอยู่ภายใต้การประกันภัยทุกประเภท (All risks) และประกันภัยอื่น ๆ ตามที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ และต้องครอบคลุมถึงค่าใช้จ่ายทั้งหมดในการสร้างอาคารชุดขึ้นใหม่แทนที่ ณ วันที่ที่ลงไว้ในกรมธรรม์

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ มค ๒๕๖๓

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้า

(นายไตรรัตน์ เทพธิรักษ์)

10.4 ประกันภัยอื่น ๆ ที่จำเป็นเพื่อประโยชน์ต่ออาคารชุด ทั้งนี้ ตามที่คณะกรรมการ หรือที่ประชุม ใหญ่จะเห็นชอบ

ข้อ 11. สิทธิและหน้าที่ของเจ้าของร่วมในการทำสัญญาประกันภัย

การประกันภัยในทรัพย์ส่วนบุคคลและทรัพย์สินภายในห้องชุด ให้เป็นสิทธิของเจ้าของทรัพย์สินส่วนบุคคลหรือเจ้าของห้องชุดนั้นๆ ในการจัดให้มีการประกันภัยดังกล่าว เจ้าของร่วมอาจทำประกันความรับผิดของตนในความเสียหายต่อร่างกายของบุคคล หรือทรัพย์สินซึ่งเกิดขึ้นภายในห้องชุดนั้น ๆ ได้ แต่เจ้าของร่วมนั้นจะต้องระบุไว้ในกรมธรรม์ประกันภัยที่ตนทำขึ้น โดยให้มีข้อความยกเว้นการรับช่วงสิทธิ เพื่อเรียกร้องเอากับนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จัดการ คณะกรรมการ พนักงานของนิติบุคคลอาคาร ชุด และเจ้าของร่วมรายอื่น การประกันภัยเช่นว่านี้จะต้องไม่กระทบหรือทำให้ความรับผิดของผู้รับประกันภัยตามสัญญาที่นิติบุคคลอาคารชุดได้ทำขึ้นลดน้อยลง และในกรณีที่เกิดความเสียหายขึ้นแก่ทรัพย์สิน ซึ่งนิติบุคคลอาคารชุดเอาประกันไว้ แต่นิติบุคคลอาคารชุดได้รับค่าสินไหมทดแทนน้อยกว่าจำนวนที่พึงได้ ตามสัญญาประกันภัยที่นิติบุคคลอาคารชุดได้ทำขึ้น เนื่องจากการที่เจ้าของร่วมได้ทำประกันภัยขึ้นเอง เจ้าของร่วมนั้น ๆ จะต้องส่งมอบค่าสินไหมทดแทนที่ตนได้รับจากการทำการประกัน ภัย ดังกล่าวให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดตามจำนวนที่ลดน้อยลงไปนั้น ค่าสินไหมทดแทนส่วนนี้ ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการจะได้จัดสรรตามวัตถุประสงค์ต่อไป

ข้อ 12. การบอกกล่าวะยกเลิกกรมธรรม์ประกันภัย

ถ้าสามารถกระทำได้ กรมธรรม์ประกันภัยทั้งหลายที่นิติบุคคลอาคารชุดได้ทำขึ้นต้องมีข้อกำหนดว่า กรมธรรม์ประกันภัยนั้น จะไม่สามารถถูกยกเลิกได้จนกว่าจะได้มีการส่งคำบอกกล่าวเป็นหนังสือ ล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสิบห้า (15) วันไปยังผู้จัดการหรือบุคคลอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

ข้อ 13. เบี้ยประกัน

เบี้ยประกันสำหรับการประกันภัยที่นิติบุคคลอาคารชุดทำขึ้น ถือเป็นค่าใช้จ่ายส่วนกลางซึ่งเจ้าของร่วม ต้องเฉลี่ยกันชำระตามอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางที่เจ้าของร่วมแต่ละรายมีอยู่

ข้อ 14. ค่าสินไหมทดแทน

ผู้จัดการโดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการ ต้องนำค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับไปใช้เพื่อการก่อสร้างทรัพย์สินที่เสียหายขึ้นใหม่ หรือเพื่อซ่อมแซมทรัพย์สินดังกล่าว หรือเพื่อวัตถุประสงค์ของข้อบังคับนี้

ข้อ 15. ตัวแทนตามกรมธรรม์ประกันภัย

ผู้จัดการพึงมีฐานะเป็นตัวแทนของผู้เอาประกันตามกรมธรรม์ประกันภัยที่นิติบุคคลอาคารชุดทำขึ้น โดยผู้จัดการ มีอำนาจเจรจาต่อรอง และรับค่าสินไหมทดแทนทั้งหมดที่เกิดขึ้นตามสัญญาประกันภัยในนามของนิติบุคคล อาคารชุด นอกจากนี้ ผู้จัดการต้องนำค่าสินไหมทดแทนไปใช้เป็น

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ ม.ค. ๒๕๖๓

5

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่

(นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์)

ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมหรือปรับปรุงทรัพย์ที่ทำประกันภัยไว้ตามที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ

ข้อ 16. อำนาจและหน้าที่ของตัวแทน

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

ข้อ 17. การพิจารณาทบทวนการทำประกันภัยประจำปี

คณะกรรมการต้องพิจารณาทบทวนประกันภัยที่นิติบุคคลอาคารชุดได้ทำขึ้นอย่างน้อยหนึ่งครั้งในรอบระยะเวลาสิบสอง (12) เดือน

หมวดที่ 7.
การออกค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วม

ข้อ 18. ค่าใช้จ่ายทั่วไป

เพื่อให้นิติบุคคลอาคารชุดสามารถดำเนินการได้ตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด เจ้าของร่วมทุกรายมี หน้าที่ร่วมกันในการชำระค่าบริการ ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายสำหรับการบริการ เก็บรักษาและซ่อมบำรุงทรัพย์ส่วนกลางตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับนี้หรือตามที่กฎหมายกำหนด

18.1 กองทุนสะสม เจ้าของร่วมแต่ละรายต้องจ่ายเงินสมทบกองทุนสะสมเพื่อเป็นทุนสำรองสำหรับเป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นของนิติบุคคลอาคารชุด ในอัตรา 1,000 บาทต่อพื้นที่ห้องชุดหนึ่งตารางเมตร

การจ่ายเงินสมทบเข้ากองทุนสะสมให้สั่งจ่ายให้แก่ "นิติบุคคลอาคารชุดนิวาติ ทองหล่อ 23" ในวันจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจากเจ้าของโครงการ

เจ้าของร่วมไม่มีสิทธิขอรับเงินสมทบกองทุนคืนเมื่อมีการขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ให้แก่เจ้าของใหม่

วัตถุประสงค์ของเงินจากกองทุนสะสมคือ เพื่อใช้ในการทดแทนหรือซ่อมแซมทรัพย์ส่วนกลางครั้งใหญ่ โดยเป็นไปตามความเห็นชอบของคณะกรรมการ และได้รับอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ยกเว้นในกรณีฉุกเฉินที่ค่าใช้จ่ายส่วนกลางรายเดือนมีจำนวนไม่เพียงพอสำหรับนำไปชำระค่าซ่อมแซมในกรณีเร่งด่วน ทั้งนี้ เงิน จากกองทุนสะสมที่ใช้ไปในกรณีฉุกเฉินดังกล่าว ต้องนำกลับมาคืนให้แก่กองทุนสะสมโดยเร็วที่สุด โดยการเรียก

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๔ มค ๒๕๖๓

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่

(นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์)

เก็บเงินสมทบกองทุนสะสมเป็นรายไตรมาสตามข้อ 18.2 หรือ ในกรณีที่เงินสมทบในหนึ่งไตรมาสดังกล่าวไม่เพียงพอ ให้ใช้วิธีเรียกเก็บเงินเพิ่มเติมจากเจ้าของร่วม

ในกรณีที่เงินต้นในกองทุนสะสมมีจำนวนลดลงอันเป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายที่เกิดจากนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จัดการมีอำนาจเรียกเก็บเงินเพิ่มเติมจากเจ้าของร่วม เพื่อทดแทนเงินกองทุนที่ขาดหายไป ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ เจ้าของร่วมจะต้องจ่ายเงินเพิ่มเติม ซึ่งเรียกเก็บภายในสิบห้า (15) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากนิติบุคคลอาคารชุด

ผู้จัดการอาจเพิ่มหรือลดขนาดกองทุนสะสมโดยคำนึงถึงสภาพเศรษฐกิจที่เปลี่ยนไปเป็นสำคัญ ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมดในการประชุม การเพิ่มขึ้นหรือลดลงของเงินต้นของเงินกองทุนสะสมให้เป็นไปตามอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางของเจ้าของร่วมแต่ละรายตามข้อบังคับนี้

18.2 **ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง** ให้เจ้าของร่วมแต่ละรายต้องจ่ายเงินสมทบค่าใช้จ่ายส่วนกลางรายเดือนในอัตรา 120 บาท ต่อพื้นที่ห้องชุดหนึ่งตารางเมตร โดยจะต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางเป็นรายปี ภายในวันที่ 31 ของ เดือน มกราคม ของแต่ละปี เว้นแต่เจ้าของร่วมจะได้มีมติตกลงกัน เป็นอย่างอื่นในการประชุมใหญ่

อัตราเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางนี้ อาจเปลี่ยนแปลงได้ โดย มติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ทั้งนี้ คำนึงถึงสภาพเศรษฐกิจที่เปลี่ยนไปเป็นสำคัญ

18.3 **เงินเบื้องต้น ในวันรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจากเจ้าของโครงการ** เจ้าของร่วมแต่ละรายต้องชำระเงินเบื้องต้นล่วงหน้าสำหรับค่าใช้จ่ายส่วนกลางรายเดือนเป็นระยะเวลาสิบสอง (12) เดือน โดยชำระให้แก่ "นิติบุคคลอาคารชุด นิวาติ ทองหล่อ 23"

18.4 **ค่าก่อสร้างใหม่และเงินทดแทนค่าเสียหาย** ในกรณีที่เงินจากกองทุนสะสม และ/หรือเงินค่าสินไหมทดแทนจากบริษัทประกันมีจำนวนไม่เพียงพอ หรือ ไม่สามารถครอบคลุมค่าใช้จ่ายในการ ก่อสร้างทรัพย์ส่วนกลางขึ้นใหม่ หรือทดแทนความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่ทรัพย์ส่วนกลาง เจ้าของ ร่วมทุกรายต้องจ่ายเงินค่าก่อสร้างใหม่ เงินทดแทนค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ที่ประชุมใหญ่กำหนด

การจ่ายสมทบเงินทดแทนค่าเสียหายและค่าซ่อมบำรุงให้ชำระตามอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ใน ทรัพย์ส่วนกลางของเจ้าของร่วมแต่ละรายตามข้อบังคับนี้

ผู้จัดการมีหน้าที่รับผิดชอบในการเก็บรักษา รับ แจกจ่าย และจัดเก็บค่าบริการ ค่าธรรมเนียม และ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวข้างต้น

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ มค ๒๕๖๓

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่

(นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์)

ข้อ 19. ภาษีเบี้ยประกัน

เจ้าของร่วมต้องชำระค่าภาษีที่ดิน ภาษีโรงเรือน เบี้ยประกัน และค่าภาษีอากรอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์ส่วนกลาง และการจัดการทรัพย์ส่วนกลางตามอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางของ เจ้าของร่วมแต่ละราย

ข้อ 20. ค่าใช้จ่ายทรัพย์ส่วนบุคคล

เจ้าของร่วมแต่ละรายมีหน้าที่ชำระค่าน้ำ ค่าไฟ และค่าโทรศัพท์ รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับ ทรัพย์ส่วนบุคคลตามจำนวนที่เกิดขึ้นจริงหรือตามอัตราที่นิติบุคคลอาคารชุด คณะกรรมการ หรือ เจ้าของร่วมได้กำหนดไว้ในการประชุมใหญ่

นอกจากนี้ เจ้าของร่วมแต่ละรายมีหน้าที่ชำระค่าภาษีโรงเรือน เบี้ยประกัน และค่าภาษีอากรอื่นๆ (ถ้ามี) ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์ส่วนบุคคลของตนเอง

ข้อ 21. การชำระค่าใช้จ่าย

21.1 เจ้าของร่วมทุกรายต้องชำระค่าบริการ ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายที่ระบุไว้ในหมวดที่ 7 นี้ ณสำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุดภายในสิบห้า (15) วันนับจากวันที่เจ้าของร่วมได้รับใบแจ้งยอด ค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่ต้องชำระเว้นแต่ที่ประชุมใหญ่จะมีมติกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

21.2 กรณีชำระค่าใช้จ่ายล่าช้า

21.2.1 เงินค่าใช้จ่ายส่วนกลาง อันถือเป็นเงินตามมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด

(1) ค้างชำระไม่เกิน 6 เดือน คิดเงินเพิ่มในอัตรา ร้อยละ 12 ต่อปี ของจำนวนเงินที่ค้างชำระ โดยไม่คิดทบต้น

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

21.2.2 เงินอื่นนอกจากเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลาง อันถือเป็นเงินตามมาตรา 18 ต้องเสียค่าปรับในอัตราร้อยละ 12 ต่อปี หากชำระค่าใช้จ่ายเกินเวลาที่กำหนดไว้ในใบแจ้งหนี้

21.3 เมื่อได้รับความยินยอมจากคณะกรรมการ ผู้จัดการมีอำนาจดำเนินการทางกฎหมายที่เหมาะสมกับเจ้าของร่วมที่ไม่ชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าว

ข้อ 22. บุริมสิทธิ

เพื่อเป็นการบังคับชำระหนี้ที่เกิดจากค่าใช้จ่าย นิติบุคคลอาคารชุดพึงมีบุริมสิทธิดังนี้

22.1 บุริมสิทธิสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากบริการส่วนกลาง รวมถึงอุปกรณ์ที่จัดให้เพื่อการใช้หรือประโยชน์ส่วนรวมของเจ้าของร่วม ให้ถือเสมือนว่าเป็นบุริมสิทธิตามมาตรา 259 (1) ของ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งมีอยู่ในสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินที่อยู่ใน

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ มิ.ย. ๒๕๖๓

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่

(นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์)

ห้องชุดของเจ้าของร่วมแต่ละราย ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวให้รวมถึงค่าสาธารณูปโภคและค่าบริการการจัดการ เงินเดือนพนักงาน ค่าอุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องใช้ และวัสดุ

22.2 บุริมสิทธิสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากสิทธิในการได้รับชำระค่าภาษี ค่าบำรุงรักษา ค่าซ่อมแซมค่าประกันภัย ค่ารักษาความปลอดภัย และค่าใช้งานทรัพย์ส่วนกลางตามอัตราส่วนของกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์ส่วนกลางของเจ้าของร่วมแต่ละราย ให้ถือเสมือนว่าเป็นบุริมสิทธิตามมาตรา 273 (1) ของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งมีอยู่เหนือทรัพย์ส่วนบุคคลของเจ้าของร่วมแต่ละคน

ในกรณีที่ผู้จัดการ ได้แจ้งรายละเอียดของหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว บุริมสิทธิตามข้อ 23.2 ย่อมมีความสำคัญเหนือกว่าการจำนองใด ๆ ที่เกิดขึ้นก่อนหน้านี้

หมวดที่ 8
กรรมสิทธิ์ของบุคคลหรือนิติบุคคลซึ่งตามกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว

ข้อ 23. การอนุญาตให้คนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด

บุคคลหรือนิติบุคคลซึ่งตามกฎหมายถือว่า เป็นคนต่างด้าวสามารถถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดได้ไม่เกินร้อยละ 49 ของพื้นที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด

ข้อ 24. ประเภทของผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่เป็นบุคคลต่างด้าว

ภายใต้บังคับของข้อจำกัดการถือครองกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดโดยคนต่างด้าวตามข้อ 24 บุคคลต่างด้าว หรือนิติบุคคลต่างด้าวตามข้อ 24 มีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้หากบุคคลดังกล่าวมีคุณสมบัติ อย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้

24.1 เป็นบุคคลหรือนิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย ตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง

24.2 เป็นบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้เข้ามาในประเทศไทย ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

24.3 เป็นนิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ซึ่งได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

24.4 เป็นบุคคลหรือนิติบุคคลที่

24.4.1 ส่งเงินตราต่างประเทศเข้ามาในประเทศไทยเพื่อการชำระราคาซื้อขายห้องชุด

24.4.2 ถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศไทย ("บัญชีเงินบาทของผู้มีถิ่นพำนักนอกประเทศ")

24.4.3 ถอนเงินจากบัญชีเงินตราต่างประเทศ ("บัญชีของผู้มีถิ่นพำนักนอกประเทศ") ซึ่งเงินที่ส่งเข้าหรือถอนออกมามีจำนวนเท่ากับราคาซื้อขายห้องชุดหรือมีจำนวนมากกว่า

ข้อ 25. การนำพระราชบัญญัติอาคารชุดมาใช้บังคับแก่การถือกรรมสิทธิ์ของบุคคลต่างด้าว

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ ม.ค ๒๕๖๓

9

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่

(นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์)

ให้บทบัญญัติในพระราชบัญญัติอาคารชุด มีผลใช้บังคับแก่การถือกรรมสิทธิ์โดยบุคคลหรือนิติบุคคล ที่ตามกฎหมายถือว่าเป็นบุคคลต่างด้าวโดยอนุโลม เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นประการอื่นในข้อบังคับนี้

หมวดที่ 9
การใช้ทรัพย์ส่วนบุคคลและทรัพย์ส่วนกลาง

ข้อ 26. การใช้ทรัพย์ส่วนบุคคล

เฉพาะเจ้าของร่วม และบริวารของเจ้าของร่วมที่มีชื่อในสมุดทะเบียนผู้เข้าพักของนิติบุคคลอาคารชุด หรือบุคคลที่เจ้าของร่วมได้แจ้งชื่อไว้กับนิติบุคคลอาคารชุดเท่านั้นที่มีสิทธิเข้ามาในอาคารชุดและใช้ห้องชุด รวมถึงทรัพย์ส่วนบุคคลได้ตามกฎหมาย ทั้งนี้ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในหมวดนี้ เจ้าของร่วมมีหน้าที่รับผิดชอบต่อความเสียหายใด ๆ ที่เกิดจากผู้เยี่ยมเยือนหรือผู้ครอบครอง ห้องชุดของตน

26.1 ห้ามมิให้เจ้าของร่วมดำเนินธุรกิจใด ๆ ภายในห้องชุด หรือใช้ห้องชุดเป็นสำนักงานจดทะเบียนของกิจการ สมาคม หรือนิติบุคคลใด เว้นแต่จำเป็นต้องมีการจดทะเบียนสำนักงานดังกล่าวเพื่อขอรับกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเท่านั้น ทั้งนี้ ห้องชุดทั้งหมดต้องใช้เพื่อการอยู่อาศัย

26.2 เจ้าของร่วมต้องใช้ทรัพย์ส่วนบุคคลด้วยความระมัดระวัง และมีหน้าที่ดูแลรักษาทรัพย์ส่วนบุคคลให้อยู่ในสภาพดีด้วยค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วมเองเพื่อหลีกเลี่ยงความสูญเสีย ความเสียหาย เหตุเดือดร้อน หรือเหตุรำคาญที่อาจเกิดขึ้นแก่เจ้าของร่วมหรือผู้ครอบครองอาคารชุดรายอื่น

26.3 เจ้าของร่วมต้องใช้ทรัพย์ส่วนบุคคลโดยไม่ก่อให้เกิดเหตุเดือดร้อน หรือเหตุรบกวนต่อความสงบสุขของผู้อยู่ร่วมกันในอาคารชุด อาทิ การก่อให้เกิดเสียงดังโดยไม่จำเป็นหรือที่อาจเป็นที่ เดือดร้อนรำคาญ หรือสร้างความไม่สะดวกให้แก่ผู้ครอบครองห้องชุดรายอื่น

26.4 เจ้าของร่วมต้องไม่ใช้หรืออนุญาตให้มีการใช้ทรัพย์ส่วนบุคคลของตน หรือทรัพย์ส่วนกลางเพื่อวัตถุประสงค์ทางธุรกิจ การเมือง หรือศาสนา หรือเพื่อการใดที่เป็นการฝ่าฝืนบทบัญญัติของ กฎหมาย ศีลธรรม ขนบธรรมเนียม หรือจารีตประเพณีอันดี หรือความสงบเรียบร้อยของ ประชาชน หรือที่ก่อให้เกิดอันตรายหรือเป็นการรบกวนผู้อื่น หรือที่สร้างความเสียหายให้แก่ นิติบุคคลอาคารชุด หรือที่ขัดกับข้อบังคับนี้

26.5 เจ้าของร่วมต้องไม่กระทำการใดๆ ที่เป็นการฝ่าฝืนข้อห้ามของบริษัทประกันภัยในส่วนที่ว่าด้วยวัตถุระเบิด วัตถุไวไฟ รวมถึงเงื่อนไขเกี่ยวกับการป้องกันอัคคีภัยและวินาศภัย

26.6 ห้ามนำสัตว์ทุกชนิดเข้ามาภายในบริเวณอาคารชุด ฯ และห้ามเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดในห้องชุด

26.7 เจ้าของร่วมต้องแจ้งให้ผู้จัดการทราบเป็นลายลักษณ์อักษรถึงรายละเอียดของ การขาย ให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน หรือการจำหน่าย จ่าย โอนในลักษณะอื่นใดซึ่งทรัพย์ส่วนบุคคล หรือ

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ มิ.ย. ๒๕๖๗

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่
(นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์)

สิทธิในการครอบครองทรัพย์ส่วนบุคคล ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรือสิทธิของบุคคลที่จะได้รับการจำหน่าย จ่าย โอนทรัพย์ส่วนกลางดังกล่าวก่อนดำเนินการ การจำหน่าย จ่าย โอน

26.8 ในกรณีที่เจ้าของร่วม และ/หรือบริวาร ผู้เยี่ยมเยือน หรือผู้ครอบครองห้องชุดของเจ้าของร่วมไม่ปฏิบัติตามระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศ หรือคำสั่งที่ออกภายใต้ข้อบังคับนี้ ผู้จัดการอาจทำหน้าที่แทนนิติบุคคลอาคารชุด และ/หรือเจ้าของร่วมรายอื่นในฐานะผู้เสียหายในการดำเนินการกับเจ้าของร่วม และ/หรือบริวาร ผู้เยี่ยมเยือน หรือผู้ครอบครองห้องชุดที่ปฏิบัติไม่ถูกต้อง เพื่อจำกัดความเสียหายที่เกิดขึ้นโดยการยื่นคำร้องทุกข์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ดำเนินคดีทางกฎหมาย และเรียกร้องค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามข้อบังคับนี้ รวมถึงเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าสินไหมทดแทน ในกรณีนี้ เจ้าของร่วมดังกล่าวสละสิทธิ์ในการเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ ต่อนิติบุคคลอาคารชุด

นอกเหนือจากนี้ เจ้าของร่วมแต่ละรายจะต้องรับผิดชอบต่อเจ้าของร่วมรายอื่นสำหรับการกระทำหรือละเว้นกระทำการของตน หรือบุคคลที่อาศัยในทรัพย์ส่วนบุคคลของตนโดยความยินยอมโดยชัดแจ้งหรือโดยนัยของตน และจะต้องชำระราคาค่าบริการค่าใช้จ่ายอันสืบเนื่องจาก การซ่อมแซม การทำให้กลับคืนสู่สภาพดีของความสูญหายหรือความเสียหายใด อันเนื่องมาจาก การกระทำ การประมาทเลินเล่อ หรือการละเว้นการกระทำการของบุคคลดังกล่าว การกระทำ หรือละเว้นกระทำการของบุคคลใด ๆ จะถือเป็นการกระทำของเจ้าของห้องชุดที่เกี่ยวข้อง ในกรณีเกิดความสูญหายหรือเสียหาย ซึ่งผู้จัดการมีหน้าที่ดำเนินการซ่อมแซมหรือแก้ไขให้คืนดี ผู้จัดการมีสิทธิเรียก ค่าราคา ค่าบริการ ค่าใช้จ่ายเพื่อการนั้นจากเจ้าของห้องชุด ในกรณีเกิดความสูญหายหรือเสียหายแก่เจ้าของร่วมรายอื่น หรือผู้ครอบครองส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารชุด ซึ่งผู้จัดการไม่มีหน้าที่ในการดำเนินการซ่อมแซมหรือทำให้คืนดี ในการนี้ ค่าราคา ค่าบริการ ค่าใช้จ่าย รวมทั้งค่าเสียหายตามกฎหมายจะต้องได้รับการชำระโดยบุคคลใด ซึ่งก่อความสูญหาย หรือความเสียหายดังกล่าว

26.9 เจ้าของร่วมต้องไม่ทำการเจาะ ทุบ หรือเปลี่ยนแปลงแก้ไขต่อเติมใด ๆ ซึ่งทรัพย์ส่วนบุคคลของตนอันอาจกระทบกระเทือนต่อโครงสร้าง ความมั่นคง ความปลอดภัย หรือรูปแบบและสีสันของอาคารชุด

เจ้าของร่วมที่ประสงค์จะเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือตกแต่งทรัพย์ส่วนบุคคลของตนต้องส่งแบบ แปลนพร้อมรายละเอียดให้ผู้จัดการพิจารณาก่อนดำเนินการดังกล่าวอย่างน้อย 15 วัน พร้อมวางเงินประกันด้วยตนเอง หรือให้ผู้รับอนุญาตจากตนเอง เป็นผู้วางเงินประกันดังกล่าวใน จำนวน 20,000.- บาท สำหรับห้องชุด 1 ห้องนอน, จำนวน 30,000.- บาท สำหรับห้องชุด 2 ห้องนอน, จำนวน 50,000.- บาท บาท สำหรับห้องชุด 3 นอกจากนี้

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ มค ๒๕๖๓

11

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่
(นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์)

ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ 5% ต่อเดือนต่างหากของจำนวนเงินที่ค้ำประกัน ผู้จัดการจะต้องอนุญาตให้ดำเนินการดังกล่าวได้โดยไม่หน่วงเหนี่ยวอย่างไม่สมเหตุสมผล หากเป็นกรณีเป็นที่ชัดเจนว่า การเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขดังกล่าวไม่กระทบกระเทือนต่อโครงสร้าง รูปลักษณ์ภายนอกของอาคารชุด (ซึ่งรวมถึงกำแพง หน้าต่าง และส่วนประกอบด้านหน้าอื่น ๆ) หรือระบบสาธารณูปโภค รวมทั้งไม่ขัดกับระเบียบ และข้อบังคับที่ออกโดยนิติบุคคลอาคารชุดหรือผู้จัดการ

ระยะเวลาในการตกแต่งต้องไม่เกิน 6 เดือนนับแต่วันที่ได้รับการอนุญาตให้ดำเนินการจากผู้จัดการ หากเกินกำหนดเจ้าของร่วมจะต้องจ่ายค่าปรับล่าช้า 10% ต่อเดือนจากจำนวนเงินที่ ค้ำประกัน

เงินประกันที่วางไว้ส่วนที่เหลือจะคืนให้แก่เจ้าของร่วม หรือผู้รับอนุญาตของเจ้าของร่วมโดยไม่มีดอกเบี้ยหลังจากที่การเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขดังกล่าวแล้วเสร็จ โดยที่การแก้ไข หรือเปลี่ยนแปลงดังกล่าว ต้องเป็นไปตามแบบแปลนที่ได้รับความเห็นชอบทุกประการ และไม่มีความเสียหายอย่างชัดเจนเกิดขึ้นแก่ทรัพย์ส่วนกลาง

26.10 เจ้าของร่วมหรือผู้รับอนุญาตของเจ้าของร่วม ต้องให้ความยินยอมแก่พนักงานหรือผู้รับเหมาของผู้จัดการในการเข้าไปตรวจสอบ ซ่อมบำรุง และซ่อมแซมระบบรักษาความปลอดภัย ส่วนกลางได้แก่ อุปกรณ์ตรวจจับความร้อน ควันไฟ และระบบดับเพลิงอัตโนมัติ หรือสิ่งอื่นใด ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันภายในทรัพย์ส่วนบุคคล เจ้าของร่วมต้องเป็นผู้ชำระค่าสินไหมทดแทน หรือค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับข้อบกพร่อง หรือความเสียหายของอุปกรณ์ระบบรักษาความ ปลอดภัยในทรัพย์ส่วนบุคคลที่เกิดจากการแก้ไข ซ่อมแซม ตกแต่ง หรือการเปลี่ยนแปลงการใช้ งานตลอดจนอุปกรณ์ที่ทำงานผิดปกติ หรือความเสียหายที่เกิดจากทรัพย์ส่วนบุคคลของตน

26.11 ห้ามมิให้เจ้าของร่วมทำการแก้ไขหรือเชื่อมต่อระบบท่อ ระบบท่อระบายน้ำ บ่อเก็บน้ำเสีย ระบบไฟฟ้า ระบบการติดต่อสื่อสาร และระบบสัญญาณเตือนอัคคีภัย หรือระบบอื่น ๆ ที่ใช้ร่วมกัน รวมถึงระบบสาธารณูปโภคอื่นในอาคารชุด และห้ามมิให้กระทำการใด ๆ อันเป็นการฝ่าฝืน กรมธรรม์ ประกันภัยที่ทำไว้สำหรับอาคารชุดและ/หรือทรัพย์ส่วนกลาง เว้นแต่จะได้รับ ความเห็นชอบล่วงหน้าจากผู้จัดการเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน

26.12 ห้ามมิให้เจ้าของร่วมกระทำการใด ๆ ภายในหรือภายนอกทรัพย์ส่วนบุคคลในลักษณะที่ก่อให้เกิดเหตุเดือดร้อนหรือเหตุรบกวน หรือเป็นการขัดขวางการใช้ หรือทำให้เกิดความเสียหาย แก่ทรัพย์ส่วนกลาง และห้ามมิให้สลัก เจาะ หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงพื้น ฝ้าเพดาน ถาวร เสา หรือ ผนังระหว่างทรัพย์ส่วนบุคคลและทางเดิน ผนังด้านนอกของห้องชุดในบริเวณระเบียง และ/หรือ พื้นที่สำหรับการใช้ส่วนรวมของห้องชุดอื่น ๆ

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ มิ.ย. ๒๕๖๓

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้

(นายไตรรัตน์ เทพธิรักษ์)

26.13 เจ้าของร่วมต้องไม่แก้ไข ติดตั้ง หรือใช้เครื่องมือ เครื่องใช้ หรืออุปกรณ์อันอาจกระทบกระเทือนต่อระบบไฟฟ้า ระบบการติดต่อสื่อสาร ระบบสุขาภิบาล ระบบสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ อัน เป็นส่วนรวมหรือระบบรักษาความปลอดภัยของอาคารชุด

26.14 ห้ามมิให้เจ้าของร่วมนำเข้ามาหรือใช้ทรัพย์ส่วนบุคคลเป็นสถานที่เก็บสารเคมี วัตถุไวไฟ หรือวัตถุระเบิด แก๊ส สิ่งผิดกฎหมาย วัตถุอันตราย หรือสิ่งใด ๆ ที่มีกลิ่นอันอาจเป็นที่เดือดร้อน รำคาญของเจ้าของร่วมรายอื่น รวมถึงสิ่งของที่มีน้ำหนักเกินกว่า 200 กิโลกรัมต่อตารางเมตร

26.15 ห้ามมิให้เจ้าของร่วมติดเครื่องหมาย สัญลักษณ์ ธง ป้ายประกอบอาชีพ ป้ายโฆษณา ป้ายโปสเตอร์ เสา ผืนผ้าขนาดใหญ่ ชั้นวางของ วัสดุ หรือโครงสร้างใด ๆ ไว้ที่ประตู หน้าต่าง ระเบียงผนัง หรือส่วนใด ๆ ภายนอกห้องชุด ซึ่งสามารถมองเห็นได้จากภายนอก หรืออาจดูไม่เป็นระเบียบเรียบร้อยหรืออาจก่อให้เกิดอันตราย ทั้งนี้ ไม่รวมถึงป้ายชื่อที่ประตูตามแบบและ ขนาดที่นิติบุคคลอาคารชุดกำหนด

26.16 เพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อย ในบริเวณทรัพย์ส่วนกลาง ห้ามมิให้เจ้าของร่วมแขวนป้าย โครงสร้าง หรือติดตั้งราวตากผ้า หรือวัสดุอื่นใดภายนอกลานโล่งบริเวณที่ว่างระหว่างโครงสร้างหรือบริเวณระเบียง

26.17 เจ้าของร่วมต้องไม่สร้าง วาง หรือทาสีป้ายโฆษณา หรือป้ายเพื่อการค้า ป้ายประกอบอาชีพ หรือป้ายทางธุรกิจ หรือวัสดุหรือโครงสร้างอื่นใดบริเวณผนังด้านนอกหรือระเบียงของทรัพย์ส่วน บุคคลของตน

26.18 ห้ามมิให้เจ้าของร่วมกระทำการใดๆ เกี่ยวกับทรัพย์ส่วนบุคคลของตนที่อาจกระทบกระเทือน ต่อทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุด และการใช้สอยทรัพย์ส่วนบุคคลของเจ้าของร่วมราย อื่นและห้ามมิให้แก้ไขหรือต่อเติมดาดฟ้า ลานโล่ง หรือระเบียงภายในห้องชุดของตน

26.19 เจ้าของร่วมต้องไม่กระทำ หรืออนุญาตให้มีการกระทำการ หรือสิ่งใดอันอาจเป็นการแก้ไขรูปลักษณ์ภายนอกของอาคารชุด รวมถึงการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสี แผ่นสะท้อนความร้อน ประเภทลักษณะภายนอกของอาคารชุด ตลอดจนตำแหน่งและวัสดุของหน้าต่าง ในการนี้หากเจ้าของร่วม ต้องการหรือประสงค์จะเปลี่ยนแผ่นกระจกหน้าต่าง กรอบหรือโครงหน้าต่าง วัสดุ อุปกรณ์ สี หรือส่วนประกอบใดที่อยู่ภายนอกของอาคารชุด การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวต้องสอดคล้องกับรายละเอียด ที่กำหนดไว้ในแบบแปลนก่อสร้างเดิมหรือราย ละเอียดที่มีการแก้ไขซึ่งได้รับความ เห็นชอบจากผู้จัดการเป็นลายลักษณ์อักษร

26.20 การติดตั้งหรือการเปลี่ยนเครื่องปรับอากาศเครื่องจักรหรือเครื่องอัดอากาศตัวใหม่ (compressor) หรือสิ่งติดตรึงอื่นใดผ่านหน้าต่าง หรือบนหรือผ่านผนังภายนอกของอาคารชุดต้องเป็นไปตาม ข้อกำหนดเกี่ยวกับประเภท ยี่ห้อ และข้อจำกัดด้านความดังของเสียงที่นิติบุคคลอาคารชุดกำหนดขึ้น และต้องติดตั้งในบริเวณเฉพาะที่นิติบุคคลอาคารชุดกำหนด

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๔ มค ๒๕๓

13

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้า

(นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์)

ไว้และไม่ว่ากรณีใดก็ตาม การติดตั้งหรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวไม่สามารถทำได้ โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้จัดการก่อน และต้องมีการปฏิบัติตามเงื่อนไขการให้ความยินยอมนั้นด้วย ทั้งนี้ไม่ว่ากรณีใดก็ตาม ห้ามมิให้ติดตั้งอุปกรณ์ของเครื่องปรับอากาศไว้บนระเบียง

26.21 เจ้าของร่วมต้องไม่เชื่อมต่อเสาอากาศของตนเข้ากับเสาอากาศที่ผู้จัดการติดตั้งไว้หรือติดตั้งเสาอากาศของตน หรือวิธีการอื่นใดในการรับหรือส่งสัญญาณภายนอกทรัพย์ส่วนบุคคลของตนโดยไม่ได้รับหนังสือยินยอมล่วงหน้าจากผู้จัดการ

26.22 เจ้าของร่วมต้องไม่เก็บ สะสม โยนหรือทิ้ง หรืออนุญาตให้มีการโยนหรือทิ้งขยะ ของเสียหรือสิ่งใดออกจากทรัพย์ส่วนบุคคลของตนหรือจากส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารชุด เว้นแต่การกระทำดังกล่าวจะเป็นส่วนหนึ่งของการกำจัดขยะของเสีย หรือสิ่งดังกล่าวอย่างเหมาะสม เจ้าของร่วมต้องใช้สิ่งอำนวยความสะดวกในการกำจัดขยะที่ผู้จัดการได้จัดเตรียมไว้ และต้องไม่กำจัดหรือเก็บเศษวัสดุก่อสร้างและวัสดุใด ๆ ในบริเวณระเบียงห้องชุด

26.23 เจ้าของร่วมต้องไม่ติดตั้งอุปกรณ์ใด ๆ ที่ใช้เชื้อเพลิง ณ พื้นที่ส่วนใดในทรัพย์ส่วนบุคคลของตนหรือใช้กรรมวิธีการแปรรูปหรือบำบัด ซึ่งอาจทำให้มีการปล่อยของเสียหรือสิ่งที่เป็นอันตราย และเจ้าของร่วมต้องไม่ติดตั้งอุปกรณ์ใด ๆ ที่ใช้เชื้อเพลิง ณ พื้นที่ส่วนใดในทรัพย์ส่วนบุคคล ของตนที่อาจทำให้เกิดควัน รวมถึงการใช้เตาน่านหรือเตาแก๊ส

26.24 เจ้าของร่วมต้องไม่อนุญาตให้มีการปล่อยของโสโครกที่เป็นพิษ เป็นอันตราย หรือไม่พึงประสงค์จากทรัพย์ส่วนบุคคลของตน ไม่ว่าจะเป็นการปล่อยผ่านท่อน้ำ ท่อระบายน้ำ หรือท่อน้ำทิ้ง หรือท่ออื่นใด และเจ้าของร่วมต้องใช้มาตรการทุกอย่างตามที่จำเป็นเพื่อให้แน่ใจว่า ของโสโครกที่ปล่อยออกมาจะไม่ทำลายหรือเป็นอันตรายกับท่อระบายน้ำ หรือท่อน้ำทิ้ง หรือทำให้ท่อดังกล่าวอุดตันและของโสโครกเช่นว่านั้นมีสภาพอยู่ในเกณฑ์มาตรฐานและเป็นไปตามข้อจำกัดมลภาวะและการรักษาสิ่งแวดล้อมตามที่กฎหมายที่ใช้บังคับกำหนดรวมถึงข้อกำหนด ของใบอนุญาตหรือหนังสืออนุญาตที่ใช้บังคับกับอาคารชุด

26.25 เจ้าของร่วมได้รับการจัดสรรที่จอดรถหนึ่งแห่งหรือหลายแห่งเพื่อการใช้อย่างถาวร และเป็นการเฉพาะสำหรับห้องพักของตนเท่านั้น เจ้าของร่วมแต่ละรายและบุคคลทั้งหลายที่ครอบครองใช้ หรือเยี่ยมเยือนต้องเคารพการจัดสรรที่จอดรถอย่างเคร่งครัด

26.26 เจ้าของร่วมที่ประสงค์จะโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของตนไปให้แก่บุคคลภายนอก ต้องยื่นขอใบรับรองการปลอดหนี้ที่เกิดขึ้นจากค่าใช้จ่ายตามข้อบังคับนี้ โดยเจ้าของร่วมดังกล่าวต้องยื่นขอใบรับรอง หนี้จากผู้จัดการล่วงหน้าอย่างน้อยเจ็ด (7) วันก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

ในกรณีที่เจ้าของร่วม ประสงค์จะโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของตน ให้แก่บุคคลหรือนิติบุคคล ซึ่งตามกฎหมายถือว่า เป็นบุคคลต่างด้าวตามข้อ 24 นอกเหนือจากใบรับรอง

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๔ ม.ค. ๒๕๖๓

14

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่

(นายโตรรัตน์ เทพบริรักษ์)

หนี้ที่กำหนดไว้ในวรรคแรกแล้ว เจ้าของร่วมจะต้องแจ้งชื่อคนต่างด้าวนั้น ตลอดจนจำนวนพื้นที่ของห้องชุดพร้อม ทั้งส่งเอกสารดังต่อไปนี้ และ/หรือเอกสารอื่นใดตามที่กฎหมายกำหนด

26.26.1 คนต่างด้าวตามข้อ 24.1 ต้องแสดงหลักฐานการได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในประเทศไทยตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง

26.26.2 คนต่างด้าวตามข้อ 24.2 ต้องแสดงหลักฐานการได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรไทยตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

26.26.3 นิติบุคคลต่างด้าวตามข้อ 24.4 ต้องแสดงหลักฐานการเป็นบุคคลที่ได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

26.26.4 คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวตามข้อ 24.5 ต้องแสดงหลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในประเทศไทย หรือหลักฐานการเบิกถอนเงินจากบัญชีธนาคารของผู้มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศไทย หรือ หลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินฝากในสกุลเงินต่างประเทศในจำนวนไม่น้อยกว่าราคาซื้อขายห้องชุด

26.26.5 การตรวจสอบอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ของคนต่างด้าวในอาคารชุด (ซึ่งต้องไม่เกินร้อยละ49 ของพื้นที่ทั้งหมดของห้องชุด) การตรวจสอบหลักฐานดังกล่าว และการพิจารณาว่าคนต่างด้าวมีคุณสมบัติเหมาะสม ที่จะถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดจะต้องกระทำก่อนหน้าที่ผู้จัดการจะสามารถออกใบรับรองแสดงอัตราส่วนของกรรมสิทธิ์ของคนต่างด้าวในอาคารชุดให้แก่เจ้าของร่วมผู้ซึ่งประสงค์จะโอนห้องชุดของตนให้แก่คนต่างด้าวอื่นใดได้

26.26.6 ผู้จัดการอาจเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือออกระเบียบและข้อบังคับเพิ่มเติม ว่าด้วยการใช้ทรัพย์ส่วนบุคคลตามที่เห็นสมควรเป็นครั้งคราว ซึ่งต้องเป็นไปตามความเห็นชอบของคณะกรรมการโดยการปิดประกาศ ระเบียบ หรือข้อบังคับเพิ่มเติม หรือที่มีการแก้ไขไว้ ณ สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด ต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

ข้อ 27. การใช้ทรัพย์ส่วนกลาง

เจ้าของร่วมมีสิทธิตามส่วนในการใช้ทรัพย์ส่วนกลางตามเอกสารแนบ 2

เจ้าของร่วมทุกราย ต้องใช้สิทธิของตนในการใช้ทรัพย์ส่วนกลางด้วยความระมัดระวังดังเช่นวิญญูชนทั่วไปพึงกระทำเมื่อใช้ทรัพย์สินของตน และการใช้สิทธิเช่นว่านั้น ต้องเป็นไปตามระเบียบและข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดทั้งในปัจจุบันและในอนาคต เว้นแต่จะได้ระบุไว้เป็นอย่างอื่นในข้อบังคับนี้เจ้าของร่วมต้องไม่กระทำการใดๆ ที่เป็นอันตรายต่อทรัพย์ส่วนกลาง และต้องปฏิบัติดังนี้

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๔ ม.ค. ๒๕๖๓

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่

(นายไตรรัตน์ เทพธิรักษ์)

15

27.1 เจ้าของร่วมแต่ละราย ต้องใช้ทรัพย์ส่วนกลางด้วยความระมัดระวังโดยไม่กระทบกระเทือนต่อสิทธิของผู้อื่น (กล่าวคือ ไม่ทำให้เกิดความสกปรกหรือความเดือดร้อน หรือขัดขวางการปฏิบัติงานหรือการใช้สิทธิของผู้อื่น) ตามระเบียบและข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดทั้งใน ปัจจุบันและในอนาคตเพื่อความสงบสุข ความเป็นระเบียบเรียบร้อย การเก็บรักษาที่ดีและความ มั่นคงปลอดภัยของทรัพย์ส่วนกลาง รวมถึงทรัพย์สินใดที่เป็นของเจ้าของร่วมหรือนิติบุคคล อาคารชุด

27.2 ห้ามมิให้เจ้าของร่วม หรือบุคคลภายนอกใช้ทรัพย์ส่วนกลางนอกเหนือขอบข่ายของวิธีการ ระยะเวลา ระเบียบ ข้อบังคับ และเงื่อนไขของนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันและในอนาคต

27.3 นอกจากเจ้าของร่วมและบริวารของเจ้าของร่วมแล้ว ห้ามมิให้บุคคลใดใช้ทรัพย์ส่วนกลางโดยไม่ได้รับอนุญาตจากผู้จัดการ และ/หรือผู้รับมอบอำนาจของผู้จัดการ ผู้รับมอบอำนาจให้ หมายความรวมถึงบุคคลที่สาม ซึ่งเป็นผู้ให้บริการที่ได้รับความเห็นชอบจากนิติบุคคลอาคารชุด ในการให้บริการแก่ทรัพย์สินส่วนกลาง นิติบุคคลอาคารชุดขอสงวนสิทธิ์ในการห้ามมิให้บุคคลที่แต่งกายไม่เหมาะสมหรือปฏิบัติตนไม่สุภาพเข้ามาในอาคารชุดและใช้ทรัพย์ส่วนกลาง

27.4 ห้ามมิให้เจ้าของร่วมทำการปรับปรุงห้องชุด ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนอันเป็นการรุกล้ำทรัพย์ส่วนกลาง

27.5 ห้ามมิให้เจ้าของร่วมสร้างอุปสรรค หรือขัดขวางการเข้าใช้ทรัพย์ส่วนกลางของเจ้าของร่วมหรือ ผู้ครองครองห้องชุดรายอื่น

27.6 ห้ามมิให้เจ้าของร่วมติดตั้ง เชื่อมต่อ เชื่อมโยง ผูก หรือตัดต่อท่อประปา สายไฟเดินผนังและอุปกรณ์หรือส่วนประกอบอื่นที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของโครงสร้างอาคารชุด หรืออุปกรณ์อื่นจาก ทรัพย์ส่วนบุคคลไปยังทรัพย์ส่วนกลางโดยไม่ได้รับอนุญาตจากนิติบุคคลอาคารชุด หรือผู้รับมอบอำนาจของนิติบุคคลอาคารชุด

27.7 เจ้าของร่วมต้องไม่เจาะ ทุบ หรือเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือต่อเติมทรัพย์ส่วนกลาง

27.8 ห้ามมิให้เจ้าของร่วมรื้อ แก้ไข กั้น หรือสับเปลี่ยนท่อน้ำทิ้ง ท่อระบายน้ำ อุปกรณ์ไฟฟ้าและอุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัย หรืออุปกรณ์อื่นใดที่เป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์ส่วนกลาง ซึ่งมิได้เชื่อมต่อ กับท่อหรือส่วนประกอบใด ๆ ในห้องชุดของตน หรือดำเนินการใดซึ่งทำให้ระบบล้างทำความสะอาดด้วยแรงดันน้ำ หรือระบบระบายน้ำ หรือทรัพย์ส่วนกลางอุดตันหรือทำงานได้ไม่ดีเท่าที่ควร

27.9 เจ้าของร่วมต้องไม่วางหรือจัดเก็บวัตถุอันตราย วัตถุไวไฟ ของผิดกฎหมาย หรือวัตถุระเบิดไว้ในส่วนใดของทรัพย์ส่วนกลาง

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ มค ๒๕๖๓

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

27.10 เจ้าของร่วมต้องไม่วางหรือเก็บถังดักฝุ่น ถังขยะ เศษวัสดุก่อสร้าง เครื่องเรือน เครื่องจักร สินค้าหรือสิ่งของส่วนตัว หรือสิ่งอื่นใดบนทางเท้า ทางเข้า ทางออก บันได ทางเดิน ห้องโถง ทางเดิน ในอาคาร ที่จอดรถ หรือพื้นที่ส่วนใดของทรัพย์ส่วนกลาง หรือกีดขวางพื้นที่ส่วนใดของทรัพย์ ส่วนกลาง หากเจ้าของร่วมวางหรือจัดเก็บสิ่งของใดในลักษณะดังกล่าว ผู้จัดการ หรือตัวแทน หรือลูกจ้างของผู้จัดการ หรือภารโรง หรือพนักงานทำความสะอาดของอาคารชุดมีสิทธิเคลื่อนย้ายสิ่งของดังกล่าวไปไว้อีกที่หนึ่งได้ตามที่ผู้จัดการเห็นสมควร โดยไม่ต้องแจ้งให้เจ้าของร่วมดังกล่าวทราบล่วงหน้า และเจ้าของร่วมต้องชำระค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดจากการที่ผู้จัดการเคลื่อนย้ายสิ่งของดังกล่าวเมื่อมีการทวงถาม นอกจากนี้เจ้าของร่วมดังกล่าวยังไม่มีสิทธิเรียกร้องเงินใด ๆ สำหรับการสูญเสียหรือความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่สิ่งของนั้นจาก ผู้จัดการ ตัวแทนหรือลูกจ้างของผู้จัดการ หรือภารโรง หรือพนักงานทำความสะอาดของอาคารชุด

27.11 เจ้าของร่วมต้องไม่กระทำหรืออนุญาตให้มีการกระทำใดๆ ที่ทำให้ประกันภัยที่ทำไว้ สำหรับอาคารชุดและทรัพย์ส่วนกลางตกเป็นโมฆะหรือโมฆียะ หรือส่งผลให้ค่าเบี้ยประกันเพิ่มสูงขึ้นและเจ้าของร่วมแต่ละรายต้องชดใช้ค่าเบี้ยประกันที่เพิ่มขึ้นหรือค่าเบี้ยประกันเพิ่มเติม ที่เกิดจากการกระทำดังกล่าวให้แก่เจ้าของร่วมรายอื่น ในกรณีที่ทรัพย์ส่วนบุคคลหรือส่วนใดส่วนหนึ่ง ของทรัพย์ส่วนบุคคล หรือทรัพย์ส่วนกลางอื่นใดได้รับความเสียหายหรือถูกทำลาย และเงินที่ได้จากการประกันทรัพย์สินนั้น ไม่สามารถครอบคลุมค่าเสียหายได้ทั้งหมดหรือครอบคลุมได้เพียงบางส่วนโดยเป็นผลเนื่องมาจากการกระทำดังกล่าว หรือการผิดนัดของเจ้าของร่วมรายใด หรือ ลูกจ้าง ตัวแทน ผู้เช่า หรือผู้รับอนุญาตของเจ้าของร่วมรายนั้นเพียงอย่างเดียวหรือโดยมีเหตุอื่นร่วมด้วย ในกรณีนี้เจ้าของร่วมรายนั้นต้องชำระค่าก่อสร้างใหม่หรือค่าใช้จ่ายในการทำให้ทรัพย์ดังกล่าวกลับคืนสู่สภาพเดิมทั้งหมดหรือตามส่วน (แล้วแต่กรณี) ให้แก่ผู้จัดการ โดย ทันทีเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมรายอื่น

27.12 เจ้าของร่วมและบริวารของเจ้าของร่วม ต้องปฏิบัติตามระเบียบและข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด รวมทั้งต้องเคารพปฏิบัติตามระยะเวลาที่อนุญาตให้ใช้หรืองดใช้ทรัพย์ส่วนกลาง ใน กรณีที่เจ้าของร่วมหนึ่งรายหรือหลายรายไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับนี้ เจ้าของร่วมรายอื่นยอมรับว่า นิติบุคคลอาคารชุดอาจทำหน้าที่แทนตนในฐานะผู้เสียหาย ในการดำเนินการกับเจ้าของร่วมที่ ไม่ปฏิบัติตามเพื่อจำกัดความเสียหายที่เกิดขึ้นโดยการเคลื่อนย้ายสิ่งของใด ๆ ยื่นคำร้องทุกข์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินคดีทางกฎหมาย และเรียกร้องค่าเสียหาย ในกรณีนี้เจ้าของร่วมที่ไม่ปฏิบัติตามต้องชดใช้ค่าเสียหายและสละสิทธิ์ในการเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ ต่อนิติบุคคล อาคารชุด

ถ้าในการใช้ทรัพย์ส่วนกลางดังกล่าวก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลอื่น เจ้าของร่วมจะต้องทำการเยียวยา และปรับปรุงให้กลับคืนสู่สภาพเดิมภายในระยะเวลาที่

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๒๕ มิ.ย. ๒๕๖๕

17

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้า

(นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์)

คณะกรรมการกำหนด และ/ หรือชดใช้ค่าเสียหาย ถ้าเจ้าของร่วมไม่สามารถดำเนินการภายในระยะเวลาที่กำหนด ผู้จัดการ โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการมีสิทธิที่จะทำการซ่อมแซม และปรับปรุงให้กลับคืนสู่ สภาพเดิม และชำระค่าเสียหายให้แก่บุคคลที่ได้รับความเสียหาย ในการนี้เจ้าของร่วมจะต้องชดใช้เงินดังกล่าวจนเต็มจำนวนตลอดจนชำระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด

นอกจากนี้ ผู้จัดการมีสิทธิห้ามมิให้เจ้าของร่วม หรือบุคคลดังกล่าวใช้ทรัพย์ส่วนกลางจนกว่าจะ ได้ปฏิบัติตามข้อบังคับนี้แล้ว

27.13 เจ้าของร่วมและบุคคลอื่นทั้งหมดถูกห้ามเป็นการเฉพาะมิให้ใช้ทรัพย์ส่วนกลาง รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงห้องควบคุม ห้องออกกำลังกาย ห้องพักผ่อน สระว่ายน้ำ ห้องโถงเพื่อการค้าหรือเพื่อการพนัน หรือเพื่อกิจกรรมอื่นใดที่อาจรบกวนหรือสร้างความรำคาญให้แก่เจ้าของร่วมรายอื่น

27.14 ห้ามมิให้สูบบุหรี่ในบริเวณที่เป็นทรัพย์ส่วนกลาง ยกเว้นพื้นที่ที่กำหนดให้เป็นพื้นที่สูบบุหรี่โดยเฉพาะ

27.15 การส่งมอบของทั้งหลายทั้งปวงให้แก่อาคารชุดและผู้ครอบครองห้องชุด ต้องเป็นไปตามวิธีการขนส่ง และต้องกระทำภายในพื้นที่และระยะเวลาที่กำหนดไว้เป็นระยะเวลาส่งมอบของตามที่ ผู้จัดการได้กำหนดไว้

27.16 ห้ามมิให้บุคคลใด ๆ ที่ป่วยเป็นโรคติดต่อร้ายแรงใช้ทรัพย์ส่วนกลาง

27.17 ลูกจ้างคนขับรถ ตัวแทนและผู้รับอนุญาตของเจ้าของร่วมต้องไม่เข้าไปหรือใช้สถานที่ใด ๆ ในอาคารชุดโดยไม่ได้รับอนุญาต เพื่อการควบคุมให้เป็นไปตามข้อนี้ ผู้จัดการมีสิทธิดำเนินการใดๆ เพื่อดูแลให้มีการปฏิบัติตามข้อนี้

27.18 ผู้จัดการ โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการมีสิทธิเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือออกระเบียบและข้อบังคับเพิ่มเติมว่าด้วยการใช้ทรัพย์ส่วนกลางตามที่เห็นควรเป็นครั้งคราวไป เช่น การออกระเบียบและข้อจำกัดการใช้ห้องออกกำลังกาย ห้องพักผ่อน ห้องประชุม และสิ่งอำนวยความ สะดวกส่วนกลางอื่น ๆ ของเจ้าของร่วมและแขกของเจ้าของร่วม การออกระเบียบว่าด้วยการติดตั้ง และตกแต่งห้องชุดของเจ้าของร่วม การจัดให้มีระบบรักษาความปลอดภัย เวรยาม และ การจัดการอื่น ๆ การจ้างพนักงาน (ในตำแหน่งที่มิได้ระบุไว้ในงบประมาณ) การจ้างรองผู้จัดการ และการกำหนดค่าจ้าง ค่าตอบแทน และค่าใช้จ่ายของบุคคลดังกล่าวตามควร โดยการติดประกาศระเบียบและข้อบังคับเพิ่มเติมดังกล่าวไว้ ณ สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ มิ.ย ๒๕๖๓

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่

(นายไตรรัตน์ เทพธิรักษ์)

18

หมวดที่ 10
การประชุมใหญ่

ข้อ 28. การประชุม

28.1 การประชุมใหญ่ ให้ผู้จัดการจัดให้มีการประชุมเจ้าของร่วมครั้งแรกภายในหก (6) เดือน หลังจากที่มีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เพื่อการแต่งตั้งคณะกรรมการ พิจารณาให้ความเห็นชอบ ข้อบังคับ และการแต่งตั้งผู้จัดการ การประชุมนี้เรียกว่า "การประชุมใหญ่สามัญ" และหลังจากนั้นให้จัดขึ้นปีละหนึ่งครั้ง ภายในหนึ่งร้อยยี่สิบ (120)วัน นับแต่วันสิ้นปีทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อพิจารณาเรื่องต่อไปนี้

28.1.1 พิจารณาอนุมัติงบการเงิน

28.1.2 พิจารณารายงานประจำปี

28.1.3 แต่งตั้งผู้สอบบัญชี

28.1.4 พิจารณาเรื่องอื่นๆ

28.2 การประชุมใหญ่วิสามัญ ในกรณีมีเหตุจำเป็น ให้บุคคลดังต่อไปนี้มีสิทธิเรียกประชุมใหญ่วิสามัญเมื่อใดก็ได้

28.2.1 ผู้จัดการ

28.2.2 คณะกรรมการโดยมติเกินกว่ากึ่งหนึ่งของที่ประชุมคณะกรรมการ

28.2.3 เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมดลงลายมือชื่อทำหนังสือร้องขอให้เปิดประชุมต่อคณะกรรมการ ในกรณีนี้ ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมภายในสิบห้าวันนับแต่วันรับคำร้องขอ ถ้าคณะกรรมการมิได้จัดให้มีการประชุมภายในกำหนดเวลาดังกล่าว เจ้าของร่วมตามจำนวนข้างต้นมีสิทธิจัดให้มีการประชุมใหญ่วิสามัญเองได้ โดยให้แต่งตั้งตัวแทนคนหนึ่งเพื่อออกหนังสือเรียกประชุม

ข้อ 29. วิธีการเรียกประชุมและองค์ประชุม

29.1 ในการเรียกประชุมต้องส่งหนังสือเรียกประชุมซึ่งระบุวัน เวลา สถานที่ วาระการประชุม และเรื่องที่จะพิจารณาในที่ประชุมไปยังเจ้าของร่วมเป็นเวลาล่วงหน้าอย่างน้อยเจ็ด (7) วัน ก่อนวันประชุม

หนังสือเรียกประชุมต้องจัดส่งโดยมีบุคคลนำส่ง หรือส่งโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังเจ้าของร่วม ณ ห้องชุดของเจ้าของร่วม หรือตามที่อยู่ที่ ปรากฏในสมุดทะเบียนเจ้าของร่วม และปิดหนังสือเรียกประชุมดังกล่าวไว้บนป้ายประกาศของ อาคารชุด ทั้งนี้ เมื่อมีการจัดส่งหนังสือเรียกประชุมในลักษณะดังกล่าวแล้ว ให้ถือว่าเจ้าของร่วม ได้รับแจ้งถึงกำหนดระยะเวลาการประชุมแล้ว

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ ม.ค. ๒๕๖๓

19 ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้า

(นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์)

29.2 ในการประชุมใหญ่ เจ้าของร่วมหรือผู้รับมอบฉันทะของเจ้าของร่วมที่มีสิทธิออกเสียงรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดต้องมาประชุม จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่เจ้าของร่วมมาประชุมไม่ครบองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ข้างต้นให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้า (15) วัน นับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และการประชุมใหญ่ครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ข้อ 30. ผู้รับมอบฉันทะ

30.1 เจ้าของร่วมอาจแต่งตั้งผู้รับมอบฉันทะให้เข้าร่วมและออกเสียงแทนตนในการประชุมทั้งนี้การมอบฉันทะต้องทำเป็นหนังสือ

30.2 หนังสือมอบฉันทะต้องลงวันที่และลงนามโดยเจ้าของร่วม รวมทั้งต้องมีรายละเอียดดังนี้

30.2.1 จำนวนเสียงที่เจ้าของร่วมมี

30.2.2 ชื่อผู้รับมอบฉันทะ

30.2.3 การประชุมหรือระยะเวลาที่ผู้รับมอบฉันทะได้รับแต่งตั้งให้เข้าประชุม

30.3 ในการประชุมแต่ละครั้ง ผู้รับมอบฉันทะหนึ่งคนสามารถเป็นตัวแทนของเจ้าของร่วมได้สูงสุดไม่เกินสามห้องชุด”

30.4 บุคคลต่อไปนี้ห้ามมิให้ทำหน้าที่เป็นผู้รับมอบฉันทะของเจ้าของร่วม

30.4.1 กรรมการและคู่สมรสของกรรมการ

30.4.2 ผู้จัดการและคู่สมรสของผู้จัดการ

30.4.3 พนักงาน หรือลูกจ้างของนิติบุคคลอาคารชุด หรือผู้รับจ้างของนิติบุคคลอาคารชุด

30.4.4 พนักงานหรือลูกจ้างของผู้จัดการ ในกรณีผู้จัดการเป็นนิติบุคคล

ข้อ 31. ประธานที่ประชุม

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

ข้อ 32. สิทธิในการออกเสียง

32.1 ในการนับองค์ประชุม จำนวนสิทธิออกเสียงของเจ้าของร่วมแต่ละรายให้มีจำนวนเท่ากับอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางที่เจ้าของร่วมรายนั้นมีอยู่

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๔ มค ๒๕๖๓

20 ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่

(นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์)

32.2 ในการใช้สิทธิออกเสียง จำนวนเสียงของเจ้าของร่วมแต่ละรายให้มีจำนวนเท่ากับอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางที่เจ้าของร่วมรายนั้นมีอยู่ โดยกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแต่ละห้องไม่ สามารถแบ่งแยกได้

32.3 ในกรณีที่สิทธิออกเสียงของเจ้าของร่วมรายใดมีจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของสิทธิออกเสียงทั้งหมดให้ลดจำนวนสิทธิออกเสียงของเจ้าของร่วมรายนั้นลงมาเหลือเท่ากับจำนวนสิทธิออกเสียง ของบรรดาเจ้าของร่วมอื่น ๆ รวมกัน

ข้อ 33. มติที่ประชุม/ การเลื่อนประชุม

33.1 มติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากจากเจ้าของร่วมที่มาประชุม เว้นแต่ข้อบังคับนี้และพระราชบัญญัติอาคารชุดจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

33.2 ในการประชุมใหญ่ ประธานอาจเลื่อนการประชุมออกไปได้โดยคะแนนเสียงข้างมากจากเจ้าของร่วมที่มาประชุม แต่ในการประชุมซึ่งได้เลื่อนมานั้น ห้ามมิให้มีการ กำหนดวาระอื่นใดเพิ่มเติม นอกจากวาระที่กล่าวไว้ในการประชุมครั้งก่อนที่เลื่อนออกมา

33.3 มติดังต่อไปนี้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

33.3.1 การซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือรับการให้อสังหาริมทรัพย์ที่มีค่าภาระติดพันเป็นทรัพย์ส่วนกลาง

33.3.2 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับ (ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง)

33.3.3 การจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์ส่วนกลาง

33.3.4 การก่อสร้างใดๆซึ่งส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมปรับปรุงทรัพย์ส่วนกลางเว้นแต่ที่ได้มีการกำหนดไว้เรียบร้อยแล้วในข้อบังคับนี้

33.3.5 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้ หรือการจัดการทรัพย์ส่วนกลาง

33.3.6 การจำหน่าย จ่าย โอน ทรัพย์ส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์

33.3.7 การอนุญาตให้เจ้าของร่วมรายใด ก่อสร้างหรือแก้ไขทรัพย์ส่วนบุคคลของตน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อทรัพย์ส่วนกลาง หรือ ลักษณะทางสถาปัตยกรรม และวิศวกรรมของอาคาร โดยใช้ค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วมรายนั้นเองรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง

33.3.7.1 การเปลี่ยนแปลงวัสดุหรือสีของประตูภายนอก หรือหน้าต่างภายนอกหรือภายในของห้องชุด

33.3.7.2 การเปลี่ยนแปลงวัสดุหรือสีของผนังภายนอกของห้องชุดซึ่งอยู่ติดกับทางเดินหรือระเบียงห้องชุด

33.3.7.3 การติดตั้งเสาอากาศหรือจานดาวเทียมบนดาดฟ้าด้านนอก หรือผนังของอาคารชุด

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๔ ม.ค. ๒๕๖๗

21

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้า

(นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์)

33.3.7.4 การติดตั้งหรือปรับเปลี่ยนโครงรั้ว หรือเครื่องมืออุปกรณ์รอบระเบียง หรือหน้าต่างริมนอกสุดหรือที่ครอบคลุมหน้าต่าง

33.3.7.5 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมดาดฟ้า สวนระเบียงรวมถึงการติดตั้ง หรือเชื่อมต่อใดๆในบริเวณดังกล่าว

33.3.9 ในกรณีที่เจ้าของร่วมเข้าประชุมมีคะแนนเสียงไม่ครบตามที่กำหนดไว้ ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้า(15)วัน นับแต่เรียกประชุมครั้งก่อน และมติการประชุมครั้งใหม่นี้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

33.4 มติดังต่อไปนี้ต้องได้รับคะแนนเสียงอย่างน้อยหนึ่งในสี่ของคะแนนเสียงทั้งหมดของเจ้าของร่วมทุกราย

34.4.1 การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ

34.4.2 การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นกระทำแทนได้

33.5 มติดังต่อไปนี้ต้องต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม

33.5.1 การแต่งตั้งหรือถอดถอนกรรมการ

33.5.2 การให้ความเห็นชอบต่องบดุลและรายงานประจำปีเกี่ยวกับผลการดำเนินงานของบุคคลอาคารชุดที่ผ่านการตรวจสอบและรับรองโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

33.6 มติของที่ประชุมใหญ่สำหรับการเลิกอาคารชุด ต้องเป็นมติเอกฉันท์ของเจ้าของร่วมทุกรายในอาคารชุด

หมวดที่ 11
ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ 34. การจัดการอาคารชุด

ภายใต้การควบคุมและตรวจสอบของคณะกรรมการที่ประชุมใหญ่แต่งตั้งขึ้น ผู้จัดการต้องจัดการทรัพย์ส่วนกลางตามมติของที่ประชุมใหญ่ และตามข้อบังคับนี้ รวมถึงกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

ข้อ 35. การแต่งตั้งผู้จัดการ

ผู้จัดการต้องได้รับการแต่งตั้งโดยมติของที่ประชุมใหญ่ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

ผู้จัดการซึ่งได้รับแต่งตั้ง จะต้องนำหลักฐานการแต่งตั้ง หรือสัญญาจ้างไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบ(30)วันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

ข้อ 36. คุณสมบัติของผู้จัดการ

ผู้จัดการต้องมีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบห้าปีบริบูรณ์ และต้องไม่มีคุณสมบัติต้องห้าม ดังต่อไปนี้

36.1 เป็นบุคคลล้มละลาย

จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๔ มค ๒๕๖๓

22

ลงชื่อ..... พนักงานเจ้าหน้า

(นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์)

36.2 เป็นคนไร้ความสามารถ หรือเสมือนไร้ความสามารถ

36.3 เคยถูกไล่ออก ปลดออกหรือให้ออกจากราชการ องค์การหรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่

36.4 เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

36.5 เคยถูกถอดจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี

36.6 มีหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามที่ระบุในหมวดที่ 7

ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการให้นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งตามเงื่อนไขในวรรคแรกเป็นผู้รับผิดชอบบริหารอาคารชุด

ข้อ 37. อำนาจและหน้าที่ของผู้จัดการ

เว้นแต่ข้อบังคับนี้และพระราชบัญญัติอาคารชุดจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด มีอำนาจดำเนินการดังนี้

37.1 กระทำการแทนของนิติบุคคลอาคารชุดตามวัตถุประสงค์ของข้อบังคับนี้ และมติที่ได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม หรือมติที่ได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการ

37.2 ในกรณีเร่งด่วน ผู้จัดการพึงกระทำการใด ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้อาคารชุดมีความปลอดภัย โดยพึงกระทำการดังกล่าวด้วยความระมัดระวัง ดังเช่นวิญญูชนพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง

37.3 จัดทำระเบียบและข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด ว่าด้วยการใช้ทรัพย์ส่วนบุคคลและทรัพย์ส่วนกลาง การอยู่ร่วมกัน ตลอดจนอัตราและวิธีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ค่าบริการ และ ค่าใช้จ่ายตามที่ระบุไว้ในหมวด 4 โดยได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมแล้ว ทั้งนี้ ระเบียบและข้อบังคับเหล่านี้ต้องไม่ขัดหรือแย้งกับ พระราชบัญญัติอาคารชุด

37.4 ดูแลให้เจ้าของร่วม และบริวารของเจ้าของร่วม ตลอดจนผู้ครอบครองห้องชุดปฏิบัติตามข้อบังคับ ระเบียบ และมติของที่ประชุมใหญ่ รวมถึงพระราชบัญญัติอาคารชุด และในกรณีที่จำเป็นผู้จัดการพึงใช้อำนาจตามข้อบังคับนี้เพื่อให้เจ้าของร่วมปฏิบัติตามข้อบังคับ ระเบียบและ มติของที่ประชุมใหญ่ดังกล่าว

37.5 เรียกประชุมใหญ่เจ้าของร่วม เพื่อพิจารณางบดุลและผลการดำเนินงานประจำปีของนิติบุคคลอาคารชุด รวมถึงจัดทำและจัดส่งงบดุล งบการเงิน และรายงานผลการดำเนินงานของนิติบุคคลอาคารชุด ที่ต้องแสดงต่อที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๔ มค ๒๕๖๓

23

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่

(นายไตรรัตน์ เทพนิรักษ์)

37.6 จัดส่งรายงาน เอกสารชี้แจง คำถาม และ/หรือจัดเตรียมข้อมูลและเอกสารเกี่ยวกับการจัดการอาคารชุดตามที่คณะกรรมการร้องขอ

37.7 ดำเนินการจัดส่งเอกสารตามที่กฎหมายกำหนดต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการยื่นแบบแสดงรายการภาษี และเอกสารเพื่อการชำระค่าใช้จ่ายที่แท้จริงทั้งหมดอันเกี่ยวข้องกับการจัดการอาคารชุด ตามงบประมาณ โดยต้องได้รับความเห็นชอบล่วงหน้าจากคณะกรรมการก่อน

37.8 ดูแลให้มีการเก็บรักษาบันทึก สมุดบัญชี สมุดทะเบียน เอกสารแสดงรายรับรายจ่าย อุปกรณ์และทรัพย์สินอื่น ๆ ของนิติบุคคลอาคารชุดไว้อย่างเรียบร้อยปลอดภัย

37.9 จัดให้มีการดูแลความปลอดภัย หรือความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุด รวมทั้งบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์ส่วนกลาง ซื้อหรือเข้าซื้อทรัพย์สิน และจัดให้มีบริการอำนวยความสะดวกแก่เจ้าของร่วม

37.10 ยื่นคำฟ้อง ดำเนินการทางกฎหมาย ฟ้องร้องคดี ให้การต่อสู้คดี ใช้สิทธิเรียกร้อง ดำเนินคดี กระทำการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด ประนีประนอมยอมความ ส่งข้อพิพาทให้แก่อนุญาโตตุลาการ และใช้สิทธิของเจ้าของร่วมที่มีอยู่เหนือทรัพย์ส่วนกลาง ด้วยการริเริ่มหรือให้การต่อสู้คดี เรียกร้อง ประนีประนอมยอมความ หรือส่งคดีที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์ส่วนกลาง หรือเรื่องอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับผลประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วม ให้แก่อนุญาโตตุลาการพิจารณา รวมทั้งการดำเนินการฟ้องบังคับชำระหนี้จากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามที่ระบุในหมวดที่ 7 เกินหก (6) เดือนขึ้นไป

37.11 แต่งตั้ง ว่าจ้าง ถอดถอน และกำหนดค่าตอบแทนของพนักงานของนิติบุคคลอาคารชุดโดยได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ รวมถึงควบคุมและตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานดังกล่าว

37.12 รับรองเอกสารแสดงหนี้และความรับผิดสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามข้อบังคับนี้ หรือตามกฎหมายที่ใช้บังคับ

37.13 รับรองบัญชีรายชื่อเจ้าของร่วมที่ถือเป็นคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลต่างด้าวตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าวของไทย

37.14 แต่งตั้งตัวแทนช่วงเพื่อกระทำการใดๆ ในนามของผู้จัดการเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วม

37.15 จัดการและบำรุงรักษาทรัพย์ส่วนกลาง จัดซื้อและจัดให้มีทรัพย์สินและบริการเพื่ออำนวยความสะดวกในส่วนกลาง รวมถึงเข้าทำสัญญาหรือข้อตกลงว่าด้วยการใช้ การจัดการ และการให้บริการ ตลอดจนสัญญาหรือข้อตกลงเพื่อการชำระค่าธรรมเนียม ค่าบริการ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดเพื่อประโยชน์ร่วมกันของอาคารชุดและเจ้าของร่วม

37.16 จัดเก็บเงินฝากและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการจัดการและการบำรุงรักษาทรัพย์ส่วนกลางตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับนี้

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ ม.ค. ๒๕๖๓

24

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้า

(นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์)

37.17 กำหนดขั้นตอนต่าง ๆ และข้อบังคับปลีกย่อยของนิติบุคคลอาคารชุด รวมถึงออกคำสั่งและประกาศที่จำเป็นโดยได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการก่อน

37.18 ลงนาม รับรอง สลักหลัง และทำโดยประการอื่นใด (ตามแต่กรณี) ซึ่งเช็ค ตั๋วสัญญาใช้เงิน คราฟต์ ตั๋วแลกเงิน และตราสารเปลี่ยนมือได้อื่น ๆ ตลอดจนใบเสร็จสำหรับการชำระเงินให้แก่ นิติบุคคลอาคารชุด โดยมีการลงนามร่วมกันของคณะกรรมการ

37.19 ปฏิบัติตามมติของที่ประชุมใหญ่ และ/หรือมติของคณะกรรมการ โดยมติดังกล่าวต้องไม่ขัดกับข้อบังคับนี้ และ/หรือพระราชบัญญัติอาคารชุด

37.20 ใช้อำนาจและหน้าที่อื่น ๆ ที่กำหนดไว้ในข้อบังคับนี้หรือพระราชบัญญัติอาคารชุด

ข้อ 38. วาระการดำรงตำแหน่งของผู้จัดการ

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

ข้อ 39. การพ้นจากตำแหน่งของผู้จัดการ

39.1 นอกเหนือจากการลาออกตามที่ระบุไว้ในข้อ 38 ผู้จัดการหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการให้พ้นจากตำแหน่งด้วยสาเหตุดังนี้

39.1.1 การถึงแก่กรรมหรือสิ้นสภาพการเป็นนิติบุคคล

39.1.2 ลาออก

39.1.3 สิ้นสุดระยะเวลาตามที่กำหนดในสัญญาจ้าง

39.1.4 เมื่อคำสั่งศาลให้เป็นบุคคลล้มละลายหรือต้องโทษจำคุก

39.1.5 การถูกให้ออกด้วยมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมซึ่งมีคะแนนเสียงรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของเจ้าของร่วมทุกราย

39.1.6 ขาดคุณสมบัติ หรือมีลักษณะต้องห้ามตามที่ระบุในข้อ 36

39.1.7 การป่วยเป็นโรคที่มีอันตรายร้ายแรง

39.1.8 การเลิกอาคารชุดทั้งหมด

39.1.9 เมื่อคณะกรรมการมีมติเป็นเอกฉันท์ว่าได้มีการทุจริตในการปฏิบัติหน้าที่ รวมถึงการรับสินบน หรือการไม่ปฏิบัติตามมาตรฐานวิชาชีพด้วยความสามารถและความระมัดระวังตามสมควร

39.2 ในกรณีที่ผู้จัดการพ้นจากตำแหน่งด้วยเหตุใดๆ ตามข้อ 39 คณะกรรมการต้องแต่งตั้งผู้จัดการคนใหม่โดยทันที ในระหว่างที่ตำแหน่งผู้จัดการว่างลง ให้คณะกรรมการแต่งตั้งกรรมการหนึ่งคน ขึ้นทำหน้าที่เป็นผู้จัดการชั่วคราวไปก่อน จนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการคนใหม่

ผู้จัดการชั่วคราวจะต้องเรียกระชุมใหญ่เพื่อเลือกผู้จัดการ (คนใหม่) ภายในสามสิบ (30) วัน นับจากวันที่ตำแหน่งผู้จัดการว่างลง

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๔ ม.ค. ๒๕๖๓

25

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้า

(นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์)

ข้อ 40. ความรับผิดของผู้จัดการ

ผู้จัดการไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดจากการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งเป็นไปตามมติของที่ประชุมใหญ่ หรือมติของคณะกรรมการ หรือเป็นไปตามข้อบังคับ เว้นแต่เป็นที่ปรากฏชัดเจนว่าผู้จัดการได้กระทำการโดยทุจริต โดยมีเจตนาที่จะสร้างความเสียหายหรือโดยความประมาทเลินเล่อ อย่างร้ายแรง

หมวดที่ 12

คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ 41. การแต่งตั้ง

41.1 ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมต้องเลือกบุคคลไม่น้อยกว่าสาม (3) คนแต่ไม่เกินเก้า (9) คนขึ้นเป็นคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

41.2 บุคคลดังต่อไปนี้มีสิทธิได้รับเลือกเป็นคณะกรรมการ

41.2.1 เจ้าของร่วมหรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม

41.2.2 ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาลหรือผู้พิทักษ์ ในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์ ผู้ไร้ความสามารถ หรือ เสมือนไร้ความสามารถแล้วแต่กรณี

41.2.3 ผู้แทนรับมอบอำนาจของนิติบุคคลในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นนิติบุคคล ในกรณีที่ห้องชุดมีผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของร่วมหลายคน ให้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการจำนวนหนึ่งคน

ข้อ 42. คุณสมบัติของกรรมการ

บุคคลซึ่งจะได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ ต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามดังต่อไปนี้

42.1 เป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือ คนเสมือนไร้ความสามารถ

42.2 เคยถูกที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการ หรือ ถอดถอนจาการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือบกพร่องในศีลธรรม

42.3 เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือ ให้ออกจากราชการ หรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชนฐานทุจริตต่อหน้าที่

42.4 เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาท หรือความผิดลหุโทษ

ข้อ 43. อำนาจและหน้าที่

เว้นแต่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมจะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น คณะกรรมการพึงมีอำนาจและหน้าที่ในการดำเนินการดังนี้

43.1 เสนอชื่อและแต่งตั้งบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลเป็นผู้จัดการ

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๔ ม.ค. ๒๕๖๓

26

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่

(นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์)

43.2 ออก ให้ความเห็นชอบ หรือไม่ให้ความเห็นชอบ ต่อระเบียบหรือข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด หรือคำสั่งที่ผู้จัดการออกไว้ตามข้อบังคับนี้หรือตามกฎหมาย

43.3 ให้ความเห็นชอบในเรื่องฝากเงินและการจัดสรรเงินรวมถึงดอกผลของเงินดังกล่าว

43.4 ควบคุมและตรวจสอบ การจัดการนิติบุคคลอาคารชุดของผู้จัดการ ภายในขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการ ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับนี้ ตามกฎหมายกำหนดไว้ หรือตามมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม

43.5 กำหนดนโยบายการจัดการอาคารเพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติสำหรับผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

43.6 อนุมัติให้ผู้จัดการใช้ชื่อของนิติบุคคลอาคารชุดกับหน่วยงานราชการ และ/หรือรัฐวิสาหกิจ และ/หรือ บุคคลภายนอก รวมถึงให้ความเห็นชอบต่อการที่ผู้จัดการเข้าทำสัญญากับบุคคลภายนอกในนามของนิติบุคคลอาคารชุด หรือการที่กรรมการ เข้าทำสัญญากับบุคคลภายนอกในนามของนิติบุคคลอาคารชุด ในกรณีที่ผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ของตนได้

43.7 ให้ความเห็นชอบต่อความค่าใช้จ่ายที่จ่ายที่เกิดขึ้น หรือที่เกินไปจากวงเงินที่กำหนดไว้ในข้อบังคับนี้ ซึ่งคณะกรรมการเห็นว่าจำเป็น และมีความสำคัญต่ออาคารชุด

43.8 พิจารณาและระงับข้อพิพาทเกี่ยวกับอาคารชุดที่เกิดขึ้น รวมถึงเสนอข้อพิพาทดังกล่าวต่อที่ประชุมใหญ่ เพื่อให้ที่ประชุมใหญ่รับทราบ หรือให้ความเห็นชอบในกรณีที่จำเป็นต้องได้รับมติของที่ประชุม

43.9 พิจารณาและตัดสินใจในเรื่องใดๆ เกี่ยวกับ (1) การดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนบุคคลซึ่งอาจกระทบกระเทือนต่อมาตรการรักษาความปลอดภัย ในเชิงโครงสร้างและความมั่นคงของอาคารตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับนี้ (2) การดำเนินการของเจ้าของร่วมที่อาจกระทบกระเทือนต่อทรัพย์ส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคาร เช่น การก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลง หรือปรับปรุงทรัพย์ส่วนกลาง และ (3) การดำเนินการของเจ้าของร่วมหรือบุคคลภายนอกที่เป็นการฝ่าฝืนข้อบังคับนี้

43.10 เรียกประชุมใหญ่ตามข้อบังคับนี้

43.11 พิจารณาเรื่องอื่นใดตามที่ระบุไว้ ในข้อบังคับนี้หรือพระราชบัญญัติอาคารชุด

ข้อ 44. วาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการ

กรรมการมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละสอง (2) ปี ในกรณีกรรมการพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระ หรือมีการแต่งตั้งกรรมการเพิ่มขึ้นในระหว่างที่กรรมการซึ่งแต่งตั้งไว้แล้วยังมีวาระอยู่ในตำแหน่ง ให้ผู้ซึ่งได้รับแต่งตั้งดำรงตำแหน่งแทนหรือเป็นกรรมการเพิ่มขึ้น อยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ ของกรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งไว้แล้ว

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ มิ.ย. ๒๕๖๓

27 ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้า

(นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์)

เมื่อครบกำหนดวาระตามวรรคแรก หากยังมิได้มีการแต่งตั้งกรรมการขึ้นใหม่ ให้กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระนั้น ปฏิบัติหน้าที่ต่อไป จนกว่ากรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งใหม่เข้ารับหน้าที่

กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้ แต่จะดำรงตำแหน่งเกินสอง (2) วาระติดต่อกันไม่ได้ เว้นแต่ไม่อาจหาบุคคลอื่นมาดำรงตำแหน่งได้

การแต่งตั้งกรรมการ ให้ผู้จัดการนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

ข้อ 45. การพ้นจากตำแหน่งของกรรมการ

45.1 นอกเหนือจากการออกตามวาระ กรรมการอาจพ้นจากตำแหน่งด้วยเหตุดังนี้

45.1.1 การถึงแก่กรรมหรือการลาออก

45.1.2 การขาดคุณสมบัติตามที่ระบุไว้ในข้อ 41.2 และ ข้อ 42

45.1.3 การถูกให้ออกด้วยมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ซึ่งมีคะแนนเสียงรวมกันมากกว่าร้อยละห้าสิบ (50) ของเจ้าของร่วมที่เข้าร่วมประชุม

45.2 ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงก่อนการลาออกตามวาระ ให้คณะกรรมการเรียกประชุมเพื่อเลือก บุคคลมาปฏิบัติหน้าที่ในตำแหน่งกรรมการที่ว่างลงภายในสามสิบ (30) วันนับจากวันที่เกิดตำแหน่งว่าง กรรมการที่เข้ามาทำหน้าที่ในตำแหน่งกรรมการที่ว่างลงพึงอยู่ในตำแหน่งได้เพียงระยะเวลาที่เหลืออยู่ของกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งไป

ข้อ 46. ความรับผิด

กรรมการไม่มีหน้าที่รับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดจากการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งเป็นไปตามมติของเจ้าของร่วม หรือมติของคณะกรรมการ หรือเป็นไปตามข้อบังคับ เว้นแต่เป็นที่ปรากฏชัดเจนว่า กรรมการได้กระทำการโดยทุจริตโดยมีเจตนาที่จะสร้างความเสียหาย หรือโดยความประมาทเลินเล่อ อย่างร้ายแรง

ข้อ 47. การประชุม

47.1 คณะกรรมการต้องจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการ อย่างน้อยหนึ่งครั้งในทุกๆหก (6) เดือน ในการประชุมคระกรรมการทุกครั้ง ต้องมีกรรมการอย่างน้อยกึ่งหนึ่งของ กรรมการทั้งหมดเข้าร่วมประชุมจึงจะครบเป็นองค์ประชุม

47.2 ที่ประชุมคณะกรรมการ พึงเลือกกรรมการหนึ่งคนขึ้น เป็นประธานในการประชุม และปฏิบัติหน้าที่เป็นประธานในการประชุมคณะกรรมการ หรือ การประชุมใหญ่ ในกรณีที่ประธานไม่สามารถทำหน้าที่เป็นประธานในการประชุมได้ ให้รองประธานหรือกรรมการอื่นที่มีตำแหน่งรองจากประธานทำหน้าที่เป็นประธานในการประชุม

47.3 ในกรณีที่ประธานลาออกจากตำแหน่ง ให้คณะกรรมการเลือกกรรมการคนหนึ่ง ขึ้นทำหน้าที่แทนประธานกรรมการที่ลาออกไปในทันที

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ มกราคม ๒๕๖๓

28

ถึงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้า

(นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์)

47.4 หลักเกณฑ์และวิธีการในการจัดการประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ให้นำมาใช้กับการประชุมคณะกรรมการ โดยอนุโลมตราบเท่าที่หลักเกณฑ์และวิธีการดังกล่าวไม่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดในหมวดนี้

47.5 มติของที่ประชุมคณะกรรมการ ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมาก จากกรรมการที่มาประชุม กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

47.6 เมื่อมีการให้ความชอบต่อมติใดๆที่อาจกระทบกระเทือน ต่อผลประโยชน์ของเจ้าของร่วม ให้จัดพิมพ์ และ ติดมติดังกล่าวไว้บนป้ายประกาศในทันที เพื่อให้เจ้าของร่วมทุกรายทราบถึงมติดังกล่าว

หมวดที่ 13
ความเสียหายที่เกิดขึ้นกับอาคารชุด

ข้อ 48. ความเสียหายที่เกิดขึ้นกับอาคารชุด

ในกรณีที่อาคารชุดได้รับความเสียหาย ให้นำข้อกำหนดเหล่านี้มาใช้บังคับ

48.1 ในกรณีที่อาคารชุดได้รับความเสียหายอย่างร้ายแรง ซึ่งความเสียหายดังกล่าวมีผลกระทบต่อห้องชุดในจำนวนมากกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด มติที่ประชุมเกี่ยวกับการพิจารณาการซ่อมแซมอาคารชุดต้องได้ความเห็นชอบจากที่ประชุมเจ้าของร่วมตามที่ระบุไว้ในข้อ 33.3

หากที่ประชุมเจ้าของร่วมมีมติเห็นชอบในการซ่อมแซมความเสียหายที่เกิดขึ้นกับอาคารชุดตามที่ ระบุไว้ในวรรคก่อน นิติบุคคลอาคารชุดต้องดำเนินการซ่อมแซมอาคารชุด

48.2 ในกรณีที่อาคารชุด ได้รับความเสียหายเป็นบางส่วน ซึ่งความเสียหายดังกล่าว มีผลกระทบต่อห้องชุด ในจำนวนน้อยกว่าครึ่งหนึ่งของห้องชุดทั้งหมด และหากเจ้าของห้องชุดที่ได้รับความเสียหาย มีมติโดยคะแนนเสียงข้างมาก ให้ความเห็นชอบต่อการซ่อมแซมความเสียหายที่เกิดขึ้น นิติบุคคลอาคารชุดต้องดำเนินการซ่อมแซมอาคารชุด

48.3 ในกรณีที่เงินที่ได้จากการประกันภัยมีจำนวนไม่เพียงพอ หรือการประกันภัยไม่ได้ครอบคลุมถึงค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างใหม่หรือซ่อมแซมอาคารที่ได้รับความเสียหาย ให้เจ้าของร่วมทุกรายร่วมกันรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง ซ่อมบำรุง และปรับปรุงทรัพย์ส่วนกลางที่ได้รับความเสียหายตามอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางของเจ้าของร่วมแต่ละราย ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ มค ๒๕๖๓

29 ลงชื่อ..... พนักงานเจ้าหน้าที่

(นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์)

ซ่อมบำรุง และปรับปรุงทรัพย์ส่วนบุคคลที่ได้รับความเสียหายให้ เจ้าของห้องชุดที่เป็นเจ้าของทรัพย์ส่วนบุคคลนั้นเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียว

48.4 ในกรณีที่ที่ประชุมเจ้าของร่วมมีมติไม่อนุมัติการก่อสร้างใหม่ หรือซ่อมแซมอาคารในส่วนที่ได้รับความเสียหายตามข้อ 49.1 หรือ 42.2 เจ้าของร่วมที่เป็นเจ้าของห้องชุดที่ได้รับความเสียหาย หรือถูกทำลายจะไม่มีสิทธิในทรัพย์ส่วนกลางใด ๆ อีกต่อไป ในกรณีนี้ หากเงินที่ได้จากการ ประกันภัยมีจำนวนไม่เพียงพอ หรือการประกันภัยไม่ได้ครอบคลุมถึงความเสียหายที่เกิดขึ้น ให้นิติบุคคลอาคารชุดดำเนินการต่าง ๆ เพื่อให้เจ้าของร่วมที่เป็นเจ้าของห้องชุดซึ่งไม่ได้รับความเสียหาย หรือถูกทำลายร่วมกันจ่ายเงินชดเชยให้แก่เจ้าของร่วมที่เสียสิทธิในการใช้ทรัพย์ ส่วนกลางตามราคาตลาดของทรัพย์ส่วนกลาง และตามอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ ส่วนกลางของเจ้าของร่วมแต่ละราย

48.5 เมื่อเจ้าของร่วมผู้เป็นเจ้าของห้องชุดที่ได้รับความเสียหาย ซึ่งไม่ได้รับการก่อสร้างใหม่หรือซ่อมแซมตามที่ระบุไว้ในข้อ 49.4 ได้รับเงินชดเชยค่าทรัพย์ส่วนกลางจากเจ้าของร่วมรายอื่นแล้ว เจ้าของร่วมผู้เป็นเจ้าของห้องชุดที่ได้รับความเสียหายดังกล่าว จะไม่มีสิทธิในทรัพย์ส่วนบุคคล และต้องส่งเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์สิทธิในห้องชุดของตนคืนให้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ ภายใน สามสิบ (30) วันนับจากวันที่ได้รับเงินค่าชดเชยจากเจ้าของร่วมรายอื่น และให้ผู้จัดการดำเนินการที่เหมาะสมเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนบุคคลดังกล่าวตามที่กฎหมายกำหนด

หมวด 14

งบการเงินและรายงาน

ข้อ 49. งบการเงิน

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

ข้อ 50. รายงานประจำปี

50.1 ให้นิติบุคคลอาคารชุด จัดทำรายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานเสนอต่อที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมพร้อมการเสนองบดุลและให้ส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้แก่เจ้าของร่วมก่อนวันประชุมใหญ่ เจ้าของร่วม เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าของห้องตรวจสอบได้

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๔ ม.ค ๒๕๖๓

30

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้า

(นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์)

50.2 ให้นิติบุคคลอาคารชุดเก็บรายงานประจำปีงบการเงิน พร้อมทั้งข้อบังคับไว้ที่สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุดไม่น้อยกว่าสิบปี (10) ปีนับแต่วันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือเจ้าของห้องตรวจสอบได้

หมวดที่ 15
การเลิกอาคารชุด

ข้อ 51. การเลิกอาคารชุด

อาคารชุดที่จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุดแล้วอาจเลิกได้เมื่อปรากฏเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังนี้เกิดขึ้น

51.1 ที่ประชุมเจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุด

51.2 อาคารชุดได้รับความเสียหายทั้งหมด และที่ประชุมเจ้าของร่วมมีมติไม่สร้างอาคารชุดขึ้นใหม่

51.3 อาคารชุดถูกเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

ข้อ 52. การแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี

ให้ที่ประชุมใหญ่แต่งตั้งผู้ชำระบัญชีภายใน 14 วันนับแต่วันที่มีมติให้เลิกอาคารชุด และให้ผู้ชำระบัญชีมีอำนาจในการจำหน่ายทรัพย์สินใด ๆ ที่เป็นทรัพย์ส่วนกลาง เว้นแต่ที่ประชุมใหญ่จะมีมติเป็น อย่างอื่น

หมวดที่ 16
บทเฉพาะกาล

ข้อ 54. การแต่งตั้งผู้จัดการคนแรก

เจ้าของร่วมตกลงและให้สัตยาบันต่อการแต่งตั้งและการดำเนินการของผู้จัดการคนแรกที่บริษัท 888 ทองหล่อ จำกัด ได้แต่งตั้งขึ้นเพื่อจัดการอาคารชุด ในช่วงเวลาก่อนการจดทะเบียนข้อบังคับนี้ นอกจากนี้ เจ้าของร่วมยังให้สัตยาบันต่อบรรดาค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่ผู้จัดการดังกล่าวได้ใช้ไปในการดำเนินการหรือในการที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด และ/หรือทรัพย์ส่วนกลาง

ข้อ 55. ชื่อและสำนักงานของผู้จัดการคนแรก

ในระยะเริ่มแรก ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด คือ นาย ทวีเดช ธนโชติพรสุข ดำรงตำแหน่ง จนถึงการประชุมใหญ่ครั้งแรกประจำปี หรือวาระ 2 ปี ตามข้อบังคับ ทั้งนี้ เป็นไปตามมติที่ประชุมเจ้าของร่วมครั้งแรก

ผู้จัดการคนแรกจึงมีอำนาจและหน้าที่ตามข้อบังคับนี้และตามพระราชบัญญัติอาคารชุดข้อบังคับของ นิติบุคคลอาคารชุด นิวาติ ทองหล่อ 23

ข้อ 56. อำนาจของผู้จัดการคนแรก

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ มค ๒๕๖๓

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่

(นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์)

เพื่ออำนวยความสะดวกต่อการจัดการอาคารชุด ผู้จัดการคนแรกจึงมีอำนาจในการบริหาร พิจารณาว่าจ้างและดำเนินการใด ๆ โดยได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ ในส่วนของการจัดการอาคาร ชุดนั้น ผู้จัดการต้องแสดงรายละเอียดของค่าใช้จ่ายทั้งหมด ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการต่อที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมครั้งแรกเพื่อให้ที่ประชุมให้สัตยาบัน

ข้อ 57. ค่าใช้จ่ายส่วนกลางในระยะเริ่มแรก

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

ข้อ 58. บัญชีธนาคารในระยะเริ่มแรก

นิติบุคคลอาคารชุดต้องนำฝากเงินที่เรียกเก็บจากเจ้าของร่วมตามข้อบังคับนี้ไว้ในบัญชีธนาคารภายใต้ ชื่อ "นิติบุคคลอาคารชุด นิวาติ ทองหล่อ 23"

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ มิ.ย. ๒๕๖๓

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่

(นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์)

ใบประกอบคำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดนิวาติ ทองหล่อ 23

หมวดที่ 16

บทเฉพาะกาล

ข้อความในข้อบังคับเดิม	ข้อความในข้อบังคับที่เปลี่ยนแปลงใหม่
ข้อ 57. ค่าใช้จ่ายส่วนกลางในระยะเริ่มแรก ในช่วงปีแรกหลังจากที่มีการจดทะเบียน นิติบุคคลอาคารชุดเงินสมทบค่าใช้จ่ายส่วนกลาง สำหรับทรัพย์ส่วนกลางให้กำหนดไว้ที่อัตรา 120 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งต้องชำระเป็นเช็คสั่งจ่ายในชื่อ ของ "นิติบุคคลอาคารชุด นิวาติ 23" ตามข้อกำหนด และเงื่อนไขของข้อบังคับนี้ โดยที่เงินสมทบ ค่าใช้จ่ายส่วนกลางดังกล่าวในระยะเริ่มแรกซึ่งจะถูกเก็บ ไว้ในบัญชีของ "นิติบุคคลอาคารชุดนิวาติ ทองหล่อ 23" และจะนำมาใช้จ่ายหลังจากวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2563 ไปแล้วโดยที่เจ้าของโครงการ "บริษัท 888 ทองหล่อ จำกัด" จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายส่วนกลางทั้งหมดที่เกิดขึ้น ก่อนหน้านั้น	ข้อ 57. ค่าใช้จ่ายส่วนกลางในระยะเริ่มแรก ในช่วงปีแรกหลังจากที่มีการจดทะเบียน นิติบุคคลอาคารชุดเงินสมทบค่าใช้จ่ายส่วนกลาง สำหรับทรัพย์ส่วนกลางให้กำหนดไว้ที่อัตรา 120 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งต้องชำระเป็นเช็คสั่งจ่ายในชื่อ ของ "นิติบุคคลอาคารชุด นิวาติ 23" ตามข้อกำหนด และเงื่อนไขของข้อบังคับนี้ โดยที่เงินสมทบ ค่าใช้จ่ายส่วนกลางดังกล่าวในระยะเริ่มแรกซึ่งจะถูกเก็บ ไว้ในบัญชีของ "นิติบุคคลอาคารชุดนิวาติ ทองหล่อ 23" และจะนำมาใช้จ่ายหลังจากวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2563 ไปแล้ว โดยที่เจ้าของโครงการ "บริษัท 888 ทองหล่อ จำกัด" จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายส่วนกลางทั้งหมดที่เกิดขึ้น ก่อนหน้านั้น ส่วนห้องที่ยังไม่ได้รับการโอน เจ้าของโครงการ "บริษัท 888 ทองหล่อ จำกัด" จะชำระค่าส่วนกลางให้เป็นรายเดือนทั้งหมด โดยจะต้องชำระภายใน 30 วัน นับจากวันที่ออก ใบแจ้งหนี้

ลงชื่อ.....ผู้ยื่นคำขอ

(นายทวีเดช ธนโชติพรสุข)

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนิวาติ ทองหล่อ 23

ข้อบังคับที่เปลี่ยนแปลงนี้ เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ☑ สามัญ ☐ วิสามัญ ครั้งแรก
เมื่อวันที่ ๑๙ เดือน มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๖๓ ครั้งที่สอง เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
ด้วยคะแนนเสียงจำนวน.....ใน.....เป็นไปตามมาตรา ๔๔
แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๕) พ.ศ ๒๕๕๑
ได้จดทะเบียน เมื่อวันที่.....เดือน ๒๔ ส.ค. ๒๕๖๓ พ.ศ.....

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่

(นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์)

เอกสารแนบ 1

รายการแสดงรายละเอียดทรัพย์ส่วนกลาง

โครงการ นิวาติ ทองหล่อ 23

ทรัพย์ส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด ฯ นี้ ได้แก่ ส่วนของอาคารชุดฯที่มิใช่ห้องชุด ที่ดินที่ตั้ง อาคารชุดฯ และ/หรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน สำหรับเจ้าของร่วม ได้แก่

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

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ มค ๒๕๖๓

ถึงที่ก.....พนักงานเจ้าหน้า

(นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์)

33

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

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๔ มค ๒๕๖๓

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่

(นายไตรรัตน์ เทพธิรักษ์)

เอกสารแนบ 2

บัญชีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์โครงการ นิวาติ ทองหล่อ 23

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

จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๔ มค ๒๕๖๗

35

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่

(นายไตรรัตน์ เทพธิรักษ์)

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

จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ มิ.ค ๒๕๖๓

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่

(นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์)

ใบแนบแบบ อ.ช. 4
ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด นิวาติ ทองหล่อ 23
ตามรายงานการประชุมใหญ่วิสามัญ ประจำปี 2566
วันเสาร์ ที่ 30 กันยายน 2566

ข้อความในข้อบังคับเดิม	ข้อความที่ประสงค์จะเปลี่ยนแปลงใหม่
หมวดที่ 7 การออกค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วม ข้อ 21. การชำระค่าใช้จ่าย 21.2.1 เงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางอันถือเป็นเงินตามมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (1) ค้างชำระไม่เกิน 6 เดือน คิดเงินเพิ่มในอัตรา ร้อยละ 12 ต่อปี ของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบต้น (2) ค้างชำระตั้งแต่ 6 เดือนขึ้นไป คิดเงินเพิ่มในอัตราร้อยละ 20 ต่อปี ของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบต้น และ อาจถูกระงับการให้บริการส่วนกลาง หรือการใช้ทรัพย์ส่วนกลาง และรวมไม่มีไม่มีสิทธิ์ออกเสียงในการประชุมใหญ่ 21.2.2 เงินอื่นนอกจากค่าใช้จ่ายส่วนกลาง อันถือเป็นเงินตามมาตรา 18 ต้องเสียค่าปรับในอัตราร้อยละ 12 ต่อปี หากชำระค่าใช้จ่ายเกินเวลาที่กำหนดไว้ในใบแจ้งหนี้	หมวดที่ 7 การออกค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วม ข้อ 21. การชำระค่าใช้จ่าย 21.2.1 เงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางอันถือเป็นเงินตามมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (1) ค้างชำระไม่เกิน 6 เดือน คิดเงินเพิ่มในอัตรา ร้อยละ 12 ต่อปี ของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบต้น (2) ค้างชำระตั้งแต่ 6 เดือนขึ้นไป คิดเงินเพิ่มในอัตราร้อยละ 20 ต่อปี ของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบต้น และ อาจถูกระงับการให้บริการส่วนกลาง หรือการใช้ทรัพย์ส่วนกลาง และรวมไม่มีไม่มีสิทธิ์ออกเสียงในการประชุมใหญ่ 21.2.2 เงินอื่นนอกจากค่าใช้จ่ายส่วนกลาง อันถือเป็นเงินตามมาตรา 18 ต้องเสียค่าปรับในอัตราร้อยละ 12 ต่อปี หากชำระค่าใช้จ่ายเกินเวลาที่กำหนดไว้ในใบแจ้งหนี้ **ในกรณีที่เจ้าของร่วมมีหนี้เงินเพิ่มและ/หรือดอกเบี้ยที่ต้องชำระเพิ่มเติมข้างต้น ตามข้อ 21.2.1 และ 21.2.2 แต่ได้นำเงินมาชำระหนี้ไม่ครบถ้วนทั้งจำนวนเงินต้นค้างชำระ และเงินเพิ่มและ/หรือ ดอกเบี้ยทั้งหมด ให้นิติบุคคลอาคารชุดนำเงินที่ได้รับชำระมาหักชำระหนี้เงินเพิ่ม และ/หรือดอกเบี้ยดังกล่าวให้ครบถ้วนทั้งหมดก่อน จึงจะนำเงินที่เหลือไปหักชำระเงินต้นที่ค้างชำระ แต่ละประเภทดังกล่าว ทั้งนี้ เจ้าของร่วมไม่มีสิทธิ์ระบุให้ลำดับการชำระหนี้เป็นประการอื่น**

ข้อบังคับที่เปลี่ยนแปลงนี้ เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ☐ สามัญ ☑ วิสามัญ ครั้งแรก
เมื่อวันที่ ๓๐ เดือน กันยายน พ.ศ. ๒๕๖๖ ครั้งที่สอง เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
ด้วยคะแนนเสียงจำนวน ๓๖๓๓๔ ใน ๔๐๐๐๐ เป็นไปตามมาตรา.....
แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๖๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑
ได้จดทะเบียน เมื่อวันที่ ๑๐ ม.ค. ๒๕๖๗ พ.ศ.....

(นาย ทวีเดช ธนโชติพรสุข)
ผู้ดำเนินการแทนในฐานะผู้จัดการ
ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่
(นายรุ่งอรุณ ยอดเอียม)

ใบแนบแบบ อ.ช. 4
ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด นิวาติ ทองหล่อ 23
ตามรายงานการประชุมใหญ่วิสามัญ ประจำปี 2566
วันเสาร์ ที่ 30 กันยายน 2566

ข้อความในข้อบังคับเดิม	ข้อความที่ประสงค์จะเปลี่ยนแปลงใหม่
หมวดที่ 9 การใช้ทรัพย์ส่วนบุคคลและทรัพย์ส่วนกลาง ข้อ 26. การใช้ทรัพย์ส่วนบุคคล เฉพาะเจ้าของร่วม และบริวารของเจ้าของร่วมที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียนผู้เข้าพักของนิติบุคคลอาคารชุด หรือบุคคลที่เจ้าของร่วมได้แจ้งชื่อไว้กับนิติบุคคลอาคารชุดเท่านั้น ที่มีสิทธิเข้ามาในอาคารชุดและใช้ห้องชุด รวมถึงทรัพย์ส่วนบุคคลได้ตามกฎหมาย ทั้งนี้ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในหมวดนี้ เจ้าของร่วมมีหน้าที่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่เกิดจากผู้เยี่ยมเยือน หรือผู้ครอบครอง ห้องชุดของตน 26.6 ห้ามนำสัตว์ทุกชนิดเข้ามาภายในบริเวณอาคารชุดฯ และห้ามเลี้ยงสัตว์เลี้ยงทุกชนิดภายในห้องชุด	หมวดที่ 9 การใช้ทรัพย์ส่วนบุคคลและทรัพย์ส่วนกลาง ข้อ 26. การใช้ทรัพย์ส่วนบุคคล เฉพาะเจ้าของร่วม และบริวารของเจ้าของร่วมที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียนผู้เข้าพักของนิติบุคคลอาคารชุด หรือบุคคลที่เจ้าของร่วมได้แจ้งชื่อไว้กับนิติบุคคลอาคารชุดเท่านั้น ที่มีสิทธิเข้ามาในอาคารชุดและใช้ห้องชุด รวมถึงทรัพย์ส่วนบุคคลได้ตามกฎหมาย ทั้งนี้ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในหมวดนี้ เจ้าของร่วมมีหน้าที่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่เกิดจากผู้เยี่ยมเยือน หรือผู้ครอบครอง ห้องชุดของตน 26.6 **สามารถนำสัตว์เลี้ยงเข้ามาภายในบริเวณอาคารชุดฯ และสามารถเลี้ยงสัตว์เลี้ยงภายในห้องชุดได้ โดยต้องปฏิบัติตามระเบียบการพักอาศัยของนิติบุคคลอาคารชุด นิวาติ ทองหล่อ 23 เท่านั้น**

ข้อบังคับที่เปลี่ยนแปลงนี้ เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ☐ สามัญ ☑ วิสามัญ ครั้งแรก
เมื่อวันที่ ๓๐ เดือน กันยายน พ.ศ. ๒๕๖๖ ครั้งที่สอง เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
ด้วยคะแนนเสียงจำนวน ๓๖๓ ใน ๑๐๐ เป็นไปตามมาตรา ๔๘
แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑
ได้จดทะเบียน เมื่อวันที่.....เดือน ๑๐ ม.ค. ๒๕๖๗ พ.ศ.....

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่
(นายรุ่งอรุณ ยอดเอี่ยม)

(นาย ทวีเดช ธนโชติพรสุข)
ผู้ดำเนินการแทนในฐานะผู้จัดการ
นิติบุคคลอาคารชุด นิวาติ ทองหล่อ 23

แผนบำรุงรักษาเครื่องจักรประจำปี 2569

แผนการปฏิบัติงานประจำอาคาร (งานวิศวกรรม) ประจำปี 2569		โครงการ NIVATI THONG LOR 23 วันที่ 01/01/2569		
ลำดับ	รายการ	รอบในการตรวจสอบ		เอกสารที่ใช้ประกอบ
		ม.ค. 1 2 3 4 5	ก.พ. 6 7 8 9	มี.ค. 10 11 12 13	เม.ย. 14 15 16 17	พ.ค. 18 19 20 21 22	มิ.ย. 23 24 25 26	ก.ค. 27 28 29 30 31	ส.ค. 32 33 34 35	ก.ย. 36 37 38 39	ต.ค. 40 41 42 43 44	พ.ย. 45 46 47 48	ธ.ค. 49 50 51 52		
1.	จัดทำแผนการปฏิบัติงานประจำอาคาร (งานวิศวกรรม) ประจำปี	Y												ภายใน 4 เดือนก่อนสิ้นปีงบประมาณ	FRM-PMR-007 Rev.01 แผนการปฏิบัติงานประจำงานอาคาร (งานวิศวกรรม) ประจำปี
2.	จัดทำงบประมาณค่าใช้จ่ายด้านวิศวกรรมประจำปี	Y												ภายใน 4 เดือนก่อนสิ้นปีงบประมาณ	FRM-PMR-006-C,HT Rev.03 งบประมาณประจำปี (มีสิบุคคล)
3.	จัดทำแผนบำรุงรักษาเครื่องจักรประจำโครงการ ประจำปี	Y												ภายใน 4 เดือนก่อนสิ้นปีงบประมาณ	FRM-PMR-008 Rev.01 แผนงานบำรุงรักษาเครื่องจักร ประจำปี
	1. ระบบไฟฟ้า		Y												
	-เปลี่ยนแบตเตอรี่ Main MDB		Y											2Y	ออกใบแจ้งบริการเพื่อเก็บประวัติในระบบ BOS
	-เปลี่ยน Phase Protection Relay	กำหนดเปลี่ยน 02/2573												5Y	ออกใบแจ้งบริการเพื่อเก็บประวัติในระบบ BOS
	-ตรวจเช็คทำความสะอาดช่อง Shaft ไฟฟ้า หรือห้องไฟฟ้าตามชั้น	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	ออกใบแจ้งบริการเพื่อเก็บประวัติในระบบ BOS
	2. ระบบไฟฟ้าสำรอง											Y			
	- น้ำมัน Genarator		Y												
	- เปลี่ยนแบตเตอรี่ Gennerator	กำหนดเปลี่ยน 11/2570												2Y	ออกใบแจ้งบริการเพื่อเก็บประวัติในระบบ BOS
	-เปลี่ยนกรองอากาศ,กรองน้ำมันเครื่องและถ่ายน้ำมันเครื่อง Gennerator	กำหนดเปลี่ยน 11/2570												2Y	ออกใบแจ้งบริการเพื่อเก็บประวัติในระบบ BOS
	-เปลี่ยนแบตเตอรี่ไฟจุกเจินและป้ายทางหนีไฟ					Y								2Y	ออกใบแจ้งบริการเพื่อเก็บประวัติในระบบ BOS
	-ทดสอบการจ่ายไฟสำรองให้อัตโนมัติกรณีไฟฟ้าดับ		6M							6M				6M	สร้างแผนในระบบ BOS
	-ขออนุญาตผลิตพลังงานควบคุม/Gen	Gennarator ขนาด 200 Kva												ขนาดตั้งแต่ 1000kva ขึ้นไป	แบบฟอร์ม พค.1 ขออนุญาตผลิตพลังงานควบคุม
	3. ระบบน้ำดี														
	-ตรวจสอบสายน้ำดีส่วนกลาง		3M				3M			3M			3M	3M	FRM-PMR-149 ใบตรวจเช็คสายน้ำดีส่วนกลาง
	-ตรวจสอบสภาพ Shaft ประปาท่อน้ำ,การรั่วซึม	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	FRM-PMR-091 ใบตรวจเช็คท่อน้ำดีส่วนกลาง
	-ทาสีเครื่องจักร,แท่นเครื่อง,ท่อน้ำและวาล์ว									Y				1Y	ออกใบแจ้งบริการเพื่อเก็บประวัติในระบบ BOS
	-ล้างทำความสะอาด Strainer CWP,BP									Y				1Y	ออกใบแจ้งบริการเพื่อเก็บประวัติในระบบ BOS
	-ล้างทำความสะอาด Check Valve CWP,BP									Y				1Y	ออกใบแจ้งบริการเพื่อเก็บประวัติในระบบ BOS
	-ล้างทำความสะอาด Foot Valve CWP,BP									Y				1Y	ออกใบแจ้งบริการเพื่อเก็บประวัติในระบบ BOS
	-ล้างแห่งซิเล็คโทรล CWP,BP									Y				1Y	ออกใบแจ้งบริการเพื่อเก็บประวัติในระบบ BOS
	-ล้างถังเก็บน้ำ Underground Tank									Y				1Y	ออกใบแจ้งบริการเพื่อเก็บประวัติในระบบ BOS
	-ล้าง Strainerและ PRV (Pressure Reducing Valve)										Y			1Y	ออกใบแจ้งบริการเพื่อเก็บประวัติในระบบ BOS
	-ล้าง Strainerและ Modulating Float valve										Y			1Y	ออกใบแจ้งบริการเพื่อเก็บประวัติในระบบ BOS
	4. ระบบน้ำบำบัดน้ำเสียและระบบระบายน้ำทิ้ง														
	-ตรวจสอบสภาพปั๊มน้ำเสีย เปลี่ยนถ่ายน้ำมันหล่อลื่นของปั๊ม / ซีล	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	2Y	ออกใบแจ้งบริการเพื่อเก็บประวัติในระบบ BOS
	-ล้างโซนย่อยล้างโซนัก่อนระบบบำบัด					Y								1M	ออกใบแจ้งบริการเพื่อเก็บประวัติในระบบ BOS
	-ลูบสิ่งปฏิกูลย่อบำบัดน้ำเสีย					Y								1Y	ออกใบแจ้งบริการเพื่อเก็บประวัติในระบบ BOS
	5. ระบบโทรศัพท์														
	-เปลี่ยนแบตเตอรี่ PABX								2Y					2Y	ออกใบแจ้งบริการเพื่อเก็บประวัติในระบบ BOS
	-เปลี่ยนแบตเตอรี่ UPS								2Y					2Y	ออกใบแจ้งบริการเพื่อเก็บประวัติในระบบ BOS
	6. ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้														
	-เปลี่ยนแบตเตอรี่ FCP	กำหนดเปลี่ยน 11/2570												2Y	ออกใบแจ้งบริการเพื่อเก็บประวัติในระบบ BOS (ล่าสุด 2564 ก่อนเข้าบริหาร)
	-ตรวจสอบและทดสอบ Smoke Detector ส่วนกลาง100%			Y										1Y	FRM-PMR-151 ใบตรวจเช็ค Detector สร้างแผนในระบบ BOS
	-ตรวจสอบและทดสอบ Heat Detector ส่วนกลาง100%			Y										1Y	FRM-PMR-151 ใบตรวจเช็ค Detector สร้างแผนในระบบ BOS
	-ตรวจสอบทำความสะอาดตู้ Module ทุกชั้น			Y										1Y	FRM-PMR-152 ใบตรวจเช็ค Module สร้างแผนในระบบ BOS
	7. ระบบลิฟต์														
	-เปลี่ยนแบตเตอรี่ Emergency Light								3Y					2Y	ออกใบแจ้งบริการเพื่อเก็บประวัติในระบบ BOS
	8. ระบบCCTV														
	-เปลี่ยนแบตเตอรี่ UPS	2Y												2Y	ออกใบแจ้งบริการเพื่อเก็บประวัติในระบบ BOS
	9. ระบบสระว่ายน้ำ														
	-ล้าง Drian Tank สระว่ายน้ำ					Y								1Y	ออกใบแจ้งบริการเพื่อเก็บประวัติในระบบ BOS
	-กรวดทรายถังกรองทรายสระว่ายน้ำ ถ้ามี	3M				3M			3M				3M	3M	ออกใบแจ้งบริการเพื่อเก็บประวัติในระบบ BOS
	10. ระบบAccess Control														
	-เปลี่ยนแบตเตอรี่ Access Control						2Y							2Y	ออกใบแจ้งบริการเพื่อเก็บประวัติในระบบ BOS
	11. ระบบ Auto Park	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M		
	-เปลี่ยนแบตเตอรี่UPS								Y					2Y	ออกใบแจ้งบริการเพื่อเก็บประวัติในระบบ BOS (ล่าสุด 07/2564 ก่อนเข้าบริหาร)
	12. ระบบป้องกันฟ้าผ่า														
	-ตรวจสอบสภาพสลาย่ฟ้า,หัวล่อฟ้า และค่ากราวด์ระบบล่อฟ้า		Y											1Y	ลงจดตรวจเช็ค Main Equipments (อุปกรณ์หลัก ระบบป้องกันฟ้าผ่า)สร้างแผนในระบบ BOS
4.	แผนจุกเจิน														
	- ซ่อมบำรุงและซ่อมช่วยเหลือกรณีมีไฟฟ้าดับ	3M				3M			3M				3M	3M	SOP-PMR-047 วิธีปฏิบัติเมื่อเกิดเหตุไฟฟ้าดับ / ร่วมกับนัดช่างลิฟต์มาสนับสนุนในการสอน
	- ปีกซ้อมขั้นตอนกรณีไฟฟ้าดับ,การ TIE ตู้แมนไฟฟ้า	มีหม้อแปลง 1 ลูก												1Y	ออกใบแจ้งบริการเพื่อเก็บประวัติในระบบ BOS

| แผนการปฏิบัติงานประจำอาคาร (งานวิศวกรรม) ประจำปี 2569 | | โครงการ NIVATI THONG LOR 23
วันที่ 01/01/2569 | | |

แผนประหยัดพลังงาน

ตารางแผนประหยัดพลังงาน Nivati Thong Lo 23

ลำดับ	รายละเอียด	โค้ด	สถานที่	เวลาเปิด-ปิด (ใหม่)		ชั่วโมงการทำงาน	กำลังไฟฟ้า (kwh)	จำนวนเงิน/วัน	จำนวนเงิน/เดือน
				กลางวัน	กลางคืน				
1	ELECTRICAL SYTEM								
	RINGMAIN UNIT	RMU A-B	FL1 RINGMAIN UNIT	เปิดเมื่อใช้งาน		24			
	TRANFORMER	TR A-B	FL1 MDB Room	เปิดเมื่อใช้งาน		24			
	MAINDISTRIBUSION	MDB A-B	FL1 MDB Room	เปิดเมื่อใช้งาน		24			
	TIE	TIE CB 1	FL1 MDB Room	OFF					
	EMERGENCY DISTRIBUTION BOARD	EMDB 1	FL1 MDB Room	เปิดเมื่อใช้งาน		24			
	GENERATOR	GEN	FL1 GENERATOR Room	AUTO					
	EMERGENCY LIGHT	EML	ST1 FL1 - 7	24 ชั่วโมง					
	EMERGENCY LIGHT	EML	ST2 FL1 - 7	24 ชั่วโมง					
	EMERGENCY LIGHT	EML	ลานจอดรถ - B1-B2	24 ชั่วโมง					
	EMERGENCY LIGHT	EML	ห้องเครื่องจักร B1	24 ชั่วโมง					
	EMERGENCY LIGHT	EML	ห้อง MDB / RMU A-B	24 ชั่วโมง					
	CENTRAL UNIT	CU	ห้องชาร์ปไฟฟ้า EE1 ชั้น 1-7	24 ชั่วโมง					
	ST1	ST1	ชั้น 1-7	18.00 - 07.00 น.		13		฿ 6.78	฿ 203.44
	ST2	ST2	ชั้น 1-7	18.00 - 07.00 น.		13		฿ 6.78	฿ 203.44
	FIRE EXIT	FIRE EXIT	ทางเดินส่วนกลาง ST1, ST2 1 - 7	24 ชั่วโมง					
2	AUTOPARKING	B1	ระบบจอดรถ	AUTO					
3	ระบบแสงสว่างล็อบบี้	-	โถงล็อบบี้ (เปิด AUTO)						
		1	หน้าลิฟต์	24 ชั่วโมง		24		฿ 42.93	฿ 1,287.71
		2	ทางเดิน lobby	24 ชั่วโมง		24		฿ 42.93	฿ 1,287.71
		3	line LED หน้าลิฟต์	09.00 - 18.00 น.		9			
		4	โต๊ะPA	24 ชั่วโมง		24		฿ 42.93	฿ 1,287.71
		5	โถงLobby ฝั่งขวา	24 ชั่วโมง		24		฿ 42.93	฿ 1,287.71
		6	Drop Off	OFF	18.00 - 22.00 น.	5		฿ 10.43	฿ 312.98
		7	ทางเข้า Drop Off	OFF	18.00 - 22.00 น.	5		฿ 10.43	฿ 312.98
		8	ทางเดินละระบายน้ำ	OFF	18.00 - 22.00 น.	5		฿ 10.43	฿ 312.98
		9	ไฟแสงสว่าง	OFF	18.00 - 22.00 น.	5		฿ 10.43	฿ 312.98
		10	ทางเดิน lobby2	OFF	18.00 - 22.00 น.	5		฿ 10.43	฿ 312.98
		11	Landscape 11	OFF	18.00 - 22.00 น.	5		฿ 10.43	฿ 312.98
		12	Landscape 12	OFF	18.00 - 22.00 น.	5		฿ 10.43	฿ 312.98
		13	Landscape 13	OFF	18.00 - 22.00 น.	5		฿ 10.43	฿ 312.98
		14	Landscape 14	OFF	18.00 - 22.00 น.	5		฿ 10.43	฿ 312.98
		15	Landscape 15	OFF	18.00 - 22.00 น.	5		฿ 10.43	฿ 312.98
		16	Landscape 16	OFF	18.00 - 22.00 น.	5		฿ 10.43	฿ 312.98
		17	Landscape 17	OFF	18.00 - 22.00 น.	5		฿ 10.43	฿ 312.98
		18	Landscape 18	OFF	18.00 - 22.00 น.	5		฿ 10.43	฿ 312.98
		19	Landscape 19	OFF	18.00 - 22.00 น.	5		฿ 10.43	฿ 312.98
		20	Landscape 20	OFF	18.00 - 22.00 น.	5		฿ 10.43	฿ 312.98
		21	ทางเดินห้อง1-3	OFF	18.00 - 22.00 น.	5		฿ 10.43	฿ 312.98
		22	ไฟแสงสว่าง	24 ชั่วโมง		24		฿ 42.93	฿ 1,287.71
		23	โถง lobby ฝั่งซ้าย	24 ชั่วโมง		24		฿ 42.93	฿ 1,287.71
		24	Doorman	24 ชั่วโมง		24		฿ 42.93	฿ 1,287.71
			เพลง Lobby	08.00 - 22.00 น.					
4	ระบบไฟแสงสว่าง ทางเดินส่วนกลาง	NOMAL	ไฟแสงสว่าง ทางเดินส่วนกลาง						
			ไฟแสงสว่าง ทางเดิน ชั้น 2	OFF	18.00 - 8.00 น.	14		฿ 12.52	฿ 375.58
			ไฟแสงสว่าง ทางเดิน ชั้น 3	OFF	18.00 - 8.00 น.	14		฿ 12.52	฿ 375.58
			ไฟแสงสว่าง ทางเดิน ชั้น 4	OFF	18.00 - 8.00 น.				
			ไฟแสงสว่าง ทางเดิน ชั้น 5	OFF	18.00 - 8.00 น.				
			ไฟแสงสว่าง ทางเดิน ชั้น 6	OFF	18.00 - 8.00 น.	14		฿ 12.52	฿ 375.58
			ไฟแสงสว่าง ทางเดิน ชั้น 7	OFF	OFF				
5	ระบบไฟแสงสว่าง ชั้นดาดฟ้า (LIGHT BOX)								
			ไฟแสงสว่าง	OFF	OFF				
6	SANITARY SYSTEM								
	BOOSTER PUMP	BP1	B1	AUTO					
	BOOSTER PUMP	BP2	B1	AUTO					

ตารางแผนประหยัดพลังงาน Nivati Thong Lo 23

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

ตารางแผนประหยัดพลังงาน Nivati Thong Lo 23

ลำดับ	รายละเอียด	โค้ด	สถานที่	เวลาเปิด-ปิด (ใหม่)		ชั่วโมงการทำงาน	กำลังไฟฟ้า (kwh)	จำนวนเงิน/วัน	จำนวนเงิน/เดือน
				กลางวัน	กลางคืน				
8	VENTILATION SYSTEM								
	EXHAUST FAN	1 EF 01	FL1 Room MDB	AUTO					
	EXHAUST FAN	1 EF 02	FL1 Room GEN	AUTO					
	EXHAUST FAN	1 EF 03	FL1 Room Pump	AUTO					
	EXHAUST FAN	1 EF 04	FL1 Room B2	AUTO					
	EXHAUST FAN	1 EF 01	ดาดฟ้า	สลับการทำงาน 24 ชั่วโมง		24			
	EXHAUST FAN	1 EF 02	ดาดฟ้า	สลับการทำงาน 24 ชั่วโมง		24			
	EXHAUST FAN	1 EF 03	ดาดฟ้า	สลับการทำงาน 24 ชั่วโมง		24			
	EXHAUST FAN	1 EF 04	ดาดฟ้า	สลับการทำงาน 24 ชั่วโมง		24			
	EXHAUST FAN	1 EF 05	ดาดฟ้า	สลับการทำงาน 24 ชั่วโมง		24			
	EXHAUST FAN	1 EF 06	ดาดฟ้า	สลับการทำงาน 24 ชั่วโมง		24			
	EXHAUST FAN	1 EF 07	ดาดฟ้า	สลับการทำงาน 24 ชั่วโมง		24			
9	FIRE ALARM CONTROL PENAL SYSTEM								
	FIRE ALARM CONTROL PENAL	FCP	CONTROL R M.	24 ชั่วโมง					
10	FIRE PROTECTION SYSTEM								
	FIRE PUMP (BP-01-02-03)	FP1	B1	AUTO					
11	WASTE WATER SYSTEM								
	Sewage Pump	INSP1	B1	AUTO					
	Sewage Pump	INSP2	B1	AUTO					
	AERATION PUMP	AP1	B1	AUTO					
	AERATION PUMP	AP2	B1	AUTO					
	AERATION PUMP	AP3	B1	AUTO					
	SLUDGE PUMP	SLP1	B1	AUTO					
	SLUDGE PUMP	SLP2	B1	AUTO					
	EFLUENT PUMP	EFP1	B1	AUTO					
	EFLUENT PUMP	EFP2	B1	AUTO					
				AUTO					
12	SWIMMING POOL PUMP SYSTEM		SWIMMING POOL (เปิด AUTO)						
	SWIMMING POOL PUMP	SWP1	FL.1	สลับการทำงาน - 22:00 น.		3			
	SWIMMING POOL PUMP	SWP2	FL.1	สลับการทำงาน - 22:00 น.		3			
	SPA1	SPA	FL.1	11.00 - 13.00 น.		3			
	Air Bubble Pump 1	AB	FL.1	11.00 - 13.00 น.		3			
	บ่อน้ำพุ (หน้าอาคาร)								
	PUMP 1	PP1	FL1	11.00 - 12.00 13.00 - 16.00 น.		4	4.8	฿ 61.44	฿ 1,843.20
	PUMP 2	PP2	FL1	11.00 - 12.00 13.00 - 16.00 น.		4	4.8	฿ 61.44	฿ 1,843.20
	DRAINGE PUMP (หน้าอาคาร)	DP2	FL1	AUTO					
	(หน้าอาคาร)								
	DRAINGE PUMP (หน้าอาคาร)	DP1	FL1	AUTO					
	DRAINGE PUMP (หน้าอาคาร)	DP2	FL1	AUTO					
13	SECURITY SYSTEM								
	CLOSE CIRCUIT TELEVISION	CCTV	FL1	24 ชั่วโมง					
	ACCESS CONTROL	ACC	FL1	24 ชั่วโมง					
14	MATV SYSTEM								
	SATTELLITE MATE TELEVISION	MATV	FL Roof	24 ชั่วโมง					
15	TELEPHONE SYSTEM								
	PRIVATE AUTOMATIC BRANCH EXCHAN	PABX	FL1	24 ชั่วโมง					
16	ELEVATOR SYSTEM								
	ELEVATOR	L1 - 3	FL Roof	24 ชั่วโมง					
	ELEVATOR	SL1	FL Roof	08.00 - 20.00 น.					
				รวม				฿ 1,963.84	฿ 58,915.41

ใบแสดงการตรวจสอบและบำรุงรักษาเครื่องจักรประจำปี 2569

TOUCH

รายงานสรุปผล

งานบำรุงรักษาระบบไฟฟ้าประจำปี 2569

Transformer & Electrical System

Nivati Thonglor 23



จัดทำโดย

บริษัท ทัช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

เลขที่ 59 ซอยริมคลองพระโขนง แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา
กรุงเทพมหานคร 10110
Tel: 0 2027 7888 www.touch.co.th

TOUCH

Inspection and Test Report

Yearly Preventive Maintenance (PM 2026)

Transformer & Electrical System

26 February 2026

Nivati Thonglor 23



รายงานโดย

บริษัท ทัช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

59 ซอยริมคลองพระโขนง แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10110

โทร. 02-027-788

TOUCH

Inspection and Test Record

Transformer & Electrical System

Date : 26 February 2026

Nivati Thonglor 23



รายงานโดย
บริษัท ทัช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
59 ซอยริมคลองพระโขนง แขวงพระโขนงเหนือ
เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10110
Tax ID. 0105550024054
โทร. 02-027-788

TABLE OF CONTENTS

1) SUMMARY
Total page : 2

2) PHOTO REPORT
Total page : 8

3) RING MAIN UNIT INSPECTION
Total page : 2

4) DISTRIBUTION TRANSFORMER
Total page : 2

5) AIR CIRCUIT BREAKER
Total page : 2

6) CAPACITOR BANK
Total page : 3

7) AUTOMATIC TRANSFER SWITCH
Total page : 1

8) GROUNDING SYSTEM
Total page : 1

9) MAIN DISTRIBUTION BOARD
Total page : 1

10) PLUG - IN & DB UNIT
Total page : 1

11) THERMO SCAN
Total page : 16

บันทึกผลการตรวจสอบและรับรองระบบไฟฟ้าและบริภัณฑ์ไฟฟ้า
กรมสวัสดิการและคุ้มครองแรงงาน กระทรวงแรงงาน

ข้าพเจ้า นาย ชัย สิริวัฒนพงศ์ อายุ - ปี
ที่อยู่เลขที่ 70 หมู่ที่ - ตรอก/ซอย ซอย 65 แยก 2 ถนน ศรีนครินทร์ 59
แขวง/ตำบล ประเวศ เขต/อำเภอ ประเวศ จังหวัด กทม
โทรศัพท์ 089-0707054 ได้รับใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม ระดับ ภาคีวิศวกร
สาขาวิศวกรรมไฟฟ้า แขนงไฟฟ้ากำลัง ตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกร เลขทะเบียน ภฟก 7881
ตั้งแต่วันที่ 22 ก.ค. 68 ถึงวันที่ 21 ก.ค. 73 และไม่อยู่ในระหว่างถูกสั่งพักหรือเพิกถอนใบอนุญาตดังกล่าว
พร้อมแนบสำเนาใบอนุญาตมาด้วยแล้ว โดย

☑ ได้ขึ้นทะเบียนตามมาตรา ๙ หรือ
○ ได้รับใบอนุญาตตามมาตรา ๑๑ (ในนามนิติบุคคล -)

แห่งพระราชบัญญัติความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน พ.ศ. ๒๕๕๔ ทะเบียนหรือ
ใบอนุญาต เลขที่ - ตั้งแต่วันที่ - ถึงวันที่ -

ข้าพเจ้าได้ดำเนินการตรวจสอบระบบไฟฟ้าและบริภัณฑ์ไฟฟ้าของสถานประกอบกิจการ
ชื่อสถานประกอบกิจการ NIVATI THONGLOR 23
ประกอบกิจการ ที่พักอาศัย
ชื่อนายจ้าง/ผู้กระทำแทน
ตั้งอยู่เลขที่ หมู่ที่ ตรอก/ซอย ถนน
แขวง/ตำบล เขต/อำเภอ จังหวัด
โทรศัพท์ เมื่อวันที่ 26 ก.พ. 2569

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าระบบไฟฟ้าและบริภัณฑ์ไฟฟ้าของสถานประกอบกิจการแห่งนี้ สามารถใช้งานได้อย่างปลอดภัยตามรายละเอียดและเงื่อนไขของการตรวจสอบ และเอกสารแนบเพิ่มเติม (ถ้ามี) ทั้งนี้ ต้องมีการใช้งานอย่างถูกวิธีและมีการบำรุงรักษาตามหลักวิชาการ ข้าพเจ้าจึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน

ลงชื่อ .....
(นาย ชัย สิริวัฒนพงศ์)
วิศวกรผู้ตรวจสอบ

ลงชื่อ .....
( )
นายจ้าง/ผู้กระทำแทน

หมายเหตุ วิศวกรผู้ตรวจสอบ หมายถึง วิศวกรตามคำนิยาม "วิศวกร" ในกฎกระทรวงกำหนดมาตรฐานในการบริหาร จัดการและดำเนินการด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงานเกี่ยวกับไฟฟ้า พ.ศ. ๒๕๕๘ เป็นผู้ตรวจสอบและรับรองระบบไฟฟ้าและบริภัณฑ์ไฟฟ้าจนกว่าจะได้มีบุคคลที่ขึ้นทะเบียนตามมาตรา ๙ หรือนิติบุคคลที่ได้รับใบอนุญาตตามมาตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน พ.ศ. ๒๕๕๔



วิปรองการตรวจสอบระบบไฟฟ้าประจำปี 2569
NIVATI THONGLOR 23



นาย ชูชัย ลีวิวิธนนท์
26 มีนาคม 2569

แบบ กภ.บค
บุคคลธรรมดา





กรมสวัสดิการและคุ้มครองแรงงาน

ใบสำคัญ

การขึ้นทะเบียนเป็นผู้ให้บริการตรวจสอบและรับรองระบบไฟฟ้าและบริภัณฑ์ไฟฟ้า

ใบสำคัญเลขที่ ๐๓๐๒-๐๑-๒๕๖๖-๐๗๘๓

ขึ้นทะเบียนให้ นายชูชัย ลีวิวิธนนท์

เลขบัตรประจำตัวประชาชน ๕-๑๐๑๔-๙๙๐๓๖-๗๕-๒

ที่อยู่ เลขที่ ๗๐ ซอย ๖๕ แยก ๒ ถนนเฉลิมพระเกียรติ ร.๙ แขวงประเวศ เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร

เป็นบุคคลผู้ให้บริการด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน ตามกฎกระทรวงกำหนดมาตรฐานในการบริหาร จัดการ และดำเนินการด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงานเกี่ยวกับไฟฟ้า พ.ศ. ๒๕๕๘ ในการเป็นผู้ให้บริการตรวจสอบและรับรองระบบไฟฟ้าและบริภัณฑ์ไฟฟ้า ทั้งนี้สามารถดำเนินการได้เฉพาะงานตามประเภทและขนาดตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกร ประกอบกับกฎกระทรวงการขึ้นทะเบียนและการอนุญาตให้บริการเพื่อส่งเสริมความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน พ.ศ. ๒๕๖๔ แห่งพระราชบัญญัติความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน พ.ศ. ๒๕๕๔

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑๐ เมษายน พ.ศ. ๒๕๖๖

(นายศักดิ์ศิลป์ ตุลาธร)
ผู้อำนวยการกองความปลอดภัยแรงงาน

เลขทะเบียนควบคุม
ข-๙-๐๓๐๒-๑๗๘๓-๖๖

(ลงนาม).....(นายทะเบียน)
(นางสาวสุนีย์ ตันติวุฒิพงศ์)
ตำแหน่ง ผู้อำนวยการกลุ่มงานทะเบียนความปลอดภัยในการทำงาน

Summary



TOUCH

Client	:	**Nivati Thonglor 23**
Project	:	**Yearly Preventive Maintenance 2026**
Date	:	**26/2/2026**

เรื่อง การตรวจสอบบำรุงรักษาระบบไฟฟ้าประจำปี 2569

เรียน ผู้จัดการอาคาร

ตามที่ทางบริษัท ทัช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ได้เข้าตรวจสอบและบำรุงรักษาระบบไฟฟ้าให้กับนิติบุคคลอาคารชุด นิวาติ ทองหล่อ 23 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2569

สามารถสรุปผลการตรวจสอบได้ดังนี้

1. Thermo Scan

ผลการตรวจสอบโดย Thermo Scan อุปกรณ์ไฟฟ้าไม่พบสิ่งผิดปกติ อุณหภูมิของอุปกรณ์ไฟฟ้าอยู่ในสภาวะปกติ ไม่บ่งชี้ถึงความผิดปกติของอุปกรณ์

2. ห้องไฟฟ้า Main

Ring main Switchgear HV.

- ผลการตรวจสอบโดยทั่วไปปกติไม่บ่งชี้ถึงความผิดปกติของอุปกรณ์

Distribution Transformer TR.

- ผลการตรวจสอบสภาพทั่วไปของหม้อแปลงปกติ
- ค่า Insulation resistance ทางด้าน High - Low , High - Gnd มีค่าปกติ ไม่บ่งชี้ถึงความผิดปกติของฉนวน
- ค่า (PI) Polarization Index มีค่าปกติ
- Temperature Control Relay ทำงานถูกต้องตามฟังก์ชั่น

Air Circuit Breaker

- ค่าการทดสอบ Insulation Resistance มีค่าปกติ ไม่บ่งชี้ถึงความผิดปกติของฉนวน
- ค่าการทดสอบ Contact Resistance มีค่าปกติ
- ชุด Trip Unit ทำงานถูกต้องตามคุณสมบัติ

Capacitor Bank

- ค่าการทดสอบ Insulation resistance มีค่าปกติ
- ค่า Capacitor Steps ที่ 1-12 มีค่าตามเกณฑ์มาตรฐานที่ผลิต

Automatic Transfer Switch

- ระบบทำงานถูกต้องตาม Function

Grounding System

- ค่าความต้านทานของการต่อลงดินของหม้อแปลงและตู้เมนมีค่าปกติไม่เกิน 5 โอห์ม

TOUCH

Client	:	**Nivati Thonglor 23**
Project	:	**Yearly Preventive Maintenance 2026**
Date	:	**26/2/2026**

Main Distribution Board และ Plug – In & DB. Unit

- ผลการตรวจสอบมีค่าปกติไม่บ่งชี้ถึงความผิดปกติของอุปกรณ์
- ค่าการทดสอบ Insulation resistance มีค่าปกติ ไม่บ่งชี้ถึงความผิดปกติของฉนวน
- ทางบริษัทฯ ได้กวดขันจุดต่อให้เรียบร้อยแล้ว

ผลสรุปโดยรวม อุปกรณ์ที่ตรวจสอบทั้งหมดอยู่ในสภาพปกติ ไม่มีส่วนที่เสื่อมสภาพหรือชำรุดเสียที่ต้องดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องและสมบูรณ์ แต่ทั้งนี้สมควรจะต้องมีการเข้ามาดูแลเรื่องทั่วไป (General Inspection) อย่างสม่ำเสมออย่างน้อยสัปดาห์ละครั้ง และมีการรตรวจสอบบำรุงรักษาประจำปี (Yearly Preventive Maintenance) อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายสำเริง พิเสม)

Service Supervisor

Photo Report

2

TOUCH

Client	:	**Nivati Thonglor 23**
Photo Report	:	**Yearly Preventive Maintenance 2026**
Date	:	**26/2/2026**

ตรวจเช็คกระแสไฟฟ้าก่อนเข้าทำงาน







TOUCH

Client	:	**Nivati Thonglor 23**
Photo Report	:	**Yearly Preventive Maintenance 2026**
Date	:	**26/2/2026**

ตรวจสอบบำรุงรักษาตู้ RMU.













2

TOUCH

Client	:	**Nivati Thonglor 23**
Photo Report	:	**Yearly Preventive Maintenance 2026**
Date	:	**26/2/2026**

ตรวจสอบบำรุงรักษาหม้อแปลงไฟฟ้า













3

TOUCH

Client	:	**Nivati Thonglor 23**
Photo Report	:	**Yearly Preventive Maintenance 2026**
Date	:	**26/2/2026**

ทดสอบบำรุงรักษาเมนเบรกเกอร์








TOUCH

Client	:	**Nivati Thonglor 23**
Photo Report	:	**Yearly Preventive Maintenance 2026**
Date	:	**26/2/2026**

ตรวจเช็คระบบคาแพซิเตอร์แบงค์








5

RMU Report 3

TOUCH	Field Inspection Report	Report Page Page 1 of 2
	Ring main unit	Process or Substation
Customer : Nivati Thonglor 23	Plant : Electrical (Floor B.2)	

1. Data and description

MNF	:	SIEMENS	Filling pressure Pre	:	150	kpa
Type	:	8DJH RRL	SF6 Filling m	:	2.2	kg
Serial no.	:	TBW3004233198	Design Temperature	:	-5/40	°C
Year	:	2017-12	RMU Name	:	HV	

	Module 1	Module 2	Module 3	Module 4	Module 5
Feeder name	IN.1	IN.2	TR.		
Module type	R	R	L		
Voltage (Ur/kV)	24	24	24		
Rated current (Ir/A)	630	630	250		
Cable charging breaking current (Ic/A)	-	-	-		
Short time withstand current (Ith, Isc/kArm	16 x 1 s	16 x 1 s	16 x 1 s		
Short-cct. Making current (Ima/kApeak)	40	40	40		
Impulse withstand voltage (Up/kV)	125	125	125		
IEC Standard (52-129-265-298-420)	-	-	-		
Fuse (Un/kV, In/A, Length/mm)	-	-	-		
Termination kit type (Bolt-Plug)	Bolt	Bolt	Bolt		
Cable size (sqmm) XLPE	1 x 70	1 x 70	1 x 70		
Status of switching device (DS,CB,ES)	DS (ON)	DS (OFF)	CB (ON)		

2. Ring main unit inspection

- Body and seal (Undamaged) condition	☑ Normal	☐ See comment	☐ N/A
- SF6 Gas level	☑ Normal	☐ See comment	☐ N/A
- Cap. Voltage indicator	☑ Normal	☐ See comment	☐ N/A
- Provision for panel locking condition	☑ Normal	☐ See comment	☐ N/A
- Status Indicator condition	☑ Normal	☐ See comment	☐ N/A
- Support / Structure condition	☑ Normal	☐ See comment	☐ N/A
- Grounding connected condition	☑ Normal	☐ See comment	☐ N/A
- Plug-in termination condition	☑ Normal	☐ See comment	☐ N/A
- Current transformer condition	☑ Normal	☐ See comment	☐ N/A
- Protective relay condition	☑ Normal	☐ See comment	☐ N/A
- Fuse link condition	☐ Normal	☐ See comment	☑ N/A
- Auxiliary / Limit switch condition	☑ Normal	☐ See comment	☐ N/A
- Control equipment condition	☑ Normal	☐ See comment	☑ N/A

3. Insulation resistance test

Feeder name	Test voltage VDC	Test connection (MΩ)			Remark
		L1 to L2-L3-G	L2 to L1-L3-G	L3 to L1-L2-G	
All Feeder	2,500	-	-	-	

TOUCH	Field Inspection Report	Report Page Page 2 of 2
	Ring main unit	Process or Substation
Customer : Nivati Thonglor 23	Plant : Electrical (Floor B.2)	

4. Function test

- Mechanism operation test	☑ Normal	☐ See comment	☐ N/A
- Display and indicator status	☑ Normal	☐ See comment	☐ N/A
- Protective relay function test	☑ Normal	☐ See comment	☐ N/A
- Trip test by protective relay	☑ Normal	☐ See comment	☐ N/A
- Trip test by external signal	☐ Normal	☐ See comment	☑ N/A
- Trip test by Fuse Trip	☐ Normal	☐ See comment	☑ N/A

5. Final check

- Reconnect all control cables	☑ Checked
- Assemble body or cover	☑ Checked
- Open ES and close DS incoming feeder	☑ Checked

6. References to used instrument

- Insulation resistance test	Type :	-	Identity :	-
- Overcurrent relay test	Type :	-	Identity :	-
- Current transformer tester	Type :	-	Identity :	-

7. Comment : - ผลการตรวจสอบโดยทั่วไปปกติไม่บ่งชี้ถึงความผิดปกติของอุปกรณ์

Touch Property Co., Ltd		Nivati Thonglor 23	
Tested by:	Samreong P.	Witnessed by :	
Date :	26 February 2026	Date :	

Distribution TR Report 4

TOUCH	Field Inspection Report	Report Page Page 1 of 2
	Distribution Transformer (Dry type)	Process or Substation
Customer : Nivati Thonglor 23	Plant : Electrical (Floor B.2)	Electrical Room

Device no. : RMU OUTGOING TO Feeder name : TR.

1. Data and description

MNF	:	EKARAT		Rated voltage HV	:	24	KV
Type	:	TMC 800/20		Rated voltage LV	:	416	V
Serial no.	:	61146607 EE		Rated current HV	:	19.25	A
Year	:	2018		Rated current LV	:	1,110.29	A
Standard	:	IEC60076-11		Rated power	:	800	kVA
% Impedance	:	6.27		Rated frequency	:	50	Hz
Total mass	:	2,250 kg		No. of phase	:	3	
Ambient temperature	:	°C		Cooling type	:	AN/AF	
Max temperature Rise	:	K		Vector group symbol	:	Dyn11	
Thermal Class HV/LV	:	F		Service tap	:	24 KV	

Winding	ORION ITALIA	Fan (OFF)	Fan (ON)	Alarm (L1)	Trip (L2)
temperature [°C]	TR-42	90	100	120	140
		R- Max = 63			

2. Visual Inspection Check

- Body undamaged	☑	Normal	☐	See comment	☐	N/A
- Bushing undamaged and clean	☑	Normal	☐	See comment	☐	N/A
- Terminal connection condition	☑	Normal	☐	See comment	☐	N/A
- Tap connection	☑	Normal	☐	See comment	☐	N/A
- Grounding connection	☑	Normal	☐	See comment	☐	N/A
- Cooling fan	☑	Normal	☐	See comment	☐	N/A
- Winding temperature	☑	Normal	☐	See comment	☐	N/A
- Transformer housing	☑	Normal	☐	See comment	☐	N/A
- Cubicle control and terminal box	☐	Normal	☐	See comment	☐	N/A
- Temp. sensor condition	☑	Normal	☐	See comment	☐	N/A

3. Protective alarm / trip device check

- Winding temperature start fan	☑	Normal	☐	See comment	☐	N/A
- Winding temperature alarm	☑	Normal	☐	See comment	☐	N/A
- Winding temperature trip	☑	Normal	☐	See comment	☐	N/A

4. Insulation Resistance Test

Test Connection	Test VDC.	Mega - ohm @ 1 min.	Mega - ohm @ 10 min.	Polarization Index 10 min / 1 min
High - Low	2,500	12.0 G	17.5 G	1.45
High - Ground	2,500	14.2 G		
Low - Ground / R	500	>1000		
Low - Ground / S	500	>1000		
Low - Ground / T	500	>1000		

Reference of instrument :

- Insulation resistance test Type : KEW 3125A Identity : KYORITSU

File name: NVT_TR.xls/TR

TOUCH	Field Inspection Report	Report Page Page 2 of 2
	Distribution Transformer (Dry type)	Process or Substation
Customer : Nivati Thonglor 23	Plant : Electrical (Floor B.2)	Electrical Room

Standard : Perform insulation resistance and/or polarization index on each winding to ground. Recommended minimum voltage test and insulation resistance values as in following Table.

Transformer coil rating (Volt)	Minimum DC test voltage	Recommended minimum IR (MΩ)
0 - 600	1000	100
601 - 5000	2500	1000
Greater than 5000	5000	5000
The polarization index shall not be less than 1.0. (IEEE 62)		

Improvement / Treatment

- Body and seal cleaning	☑	Yes	☐	See comment	☐	N/A
- Bushing and insulator post cleaning	☑	Yes	☐	See comment	☐	N/A
- Mounting re-tightening	☑	Yes	☐	See comment	☐	N/A
- Cooling system treatment	☑	Yes	☐	See comment	☐	N/A

Test result of individual test

- Insulation resistance test	☑	Normal	☐	See comment	☐	N/A
- Winding resistance test	☐	Normal	☐	See comment	☑	N/A
- Insulation power factor test	☐	Normal	☐	See comment	☑	N/A
- Transformer ratio test	☐	Normal	☐	See comment	☑	N/A

Final check

- Control switch	☑	Yes	☐	See comment	☐	N/A
- Re-connect all power cable	☑	Yes	☐	See comment	☐	N/A
- Remove all short-link	☑	Yes	☐	See comment	☐	N/A
- Re-tightening all power cable connection	☑	Yes	☐	See comment	☐	N/A
- Remove all tools	☑	Yes	☐	See comment	☐	N/A

Comment :-

- ผลการตรวจสอบสภาพทั่วไปของหม้อแปลงปกติ
- ค่า Insulation resistance ทางด้าน High - Low , High - Gnd มีค่าปกติ ไม่บ่งชี้ถึงความผิดปกติของฉนวน
- ค่า (PI) Polarization Index มีค่าปกติ
- Temperature Control Relay ทำงานถูกต้องตามฟังก์ชัน

Touch Property Co., Ltd		Nivati Thonglor 23	
Tested by:		Witnessed by :	
	Samreong P.		
Date :	26 February 2026	Date :	

File name: NVT_TR.xls/TR

ACB Report



TOUCH	Field Inspection Report	Report Page Page 1 of 2
	Air Circuit Breaker	Process or Substation
Customer : Nivati Thonglor 23	Plant : Electrical (Floor B.2)	Electrical Room

Cubicle No. : MDB Feeder Name : MAIN CB

1. Data and description

Manufacture : SIEMENS				ICW : 66 kA / 1 s			
Type :	3WT8121-8AA00-0AA2	Closing coil :	N/A	Vac	Rated voltage	690	Vac
Serial No :	7200380907052	Open coil :	220	Vac	Rated current	1250	A
Rack type :	FIXED	Motor :	N/A	Vac	Under voltage	N/A	Vac

2 Circuit breaker inspection

☑	- Body and seal	:	Normal
☑	- Mechanism condition	:	Normal
☑	- Pole and gripping condition	:	Normal
☑	- Main & Arc. contact conditic	:	Normal
☑	- Grounding and mounting	:	Normal
☑	- Auxiliary / Limit switch	:	Normal
☑	- Display / Indicator status	:	Normal

3 Individual & Function test

☑	- Operation and function test (ON / OFF)	:	Normal
☐	- Motor charging test	:	N/A
☑	- Mechanism operation checked		Normal
☑	- Circuit Breaker test trip	:	Normal
☑	- Protective relay test trip	:	Normal

4 Insulation resistance test

Pole	Voltage test	Phase A		Phase B		Phase C	
Phase - Ground (Close status	500 Vdc	*N/A*	MΩ	*N/A*	MΩ	*N/A*	MΩ
Top - Bottom (Open status)	500 Vdc	*N/A*	MΩ	*N/A*	MΩ	*N/A*	MΩ

5 Contact resistance measurment

Pole	Phase A	Phase B	Phase C
Resistance measurement	*25.0* μΩ	*23.2* μΩ	*25.8* μΩ

Note : Contact resistance test at 10 Amp. ☑ DC ☐ AC

Test Result : - ค่าการทดสอบ Contact Resistance มีค่าดี
- ชุด Trip Unit ทำงานถูกต้องตามคุณสมบัติ

Touch Property Co., Ltd		Nivati Thonglor 23	
Tested by:		Witnessed by :	
	Samreong P.		
Date :	26 February 2026	Date :	

ACB. Page: 1

TOUCH	Field Inspection Report	Report Page Page 2 of 2
	Air Circuit Breaker	Process or Substation
Customer : Nivati Thonglor 23	Plant : Electrical (Floor B.2)	Electrical Room

6 Protective relay test Electronic Trip Device : ETU47WT

Electronics Trip Device setting	ACB. Setting
Rated Current (In)	1250A
Long - time current (Ir) x In	0.8(1000A)
Long - time delay (tr) @ 6Ir	14 Sec.
Short - time current (Isd) x In	4(5000A)
Short - time delay (tsd) I2t On,Off	0.3 Sec.,I2t Off
Instantaneous current (Ii) x In	6(7500A)
Ground fault current (Ig)	600A
Ground fault delay (tg) I2t On,Off	0.3 Sec.,I2t Off

7 Testing Result of Electronic trip device :

Function Operate	Should be (Sec)	As found (Sec)	Inject current (A)
Long - time test	11.2-14	11.568	6000
Short - time test	0.30-0.36	0.360	7500
Instantaneous test	<0.05	0.042	11250
Ground fault test	0.30-0.36	0.362	900

Judgement :

- Overload protection	☑	Pass	☐	No Pass
- Short circuit protection	☑	Pass	☐	No Pass
- Instantaneous Protection	☑	Pass	☐	No Pass
- Ground fault Protection	☑	Pass	☐	No Pass

Comment :

Touch Property Co., Ltd		Nivati Thonglor 23	
Tested by:		Witnessed by :	
	Samreong P.		
Date :	26 February 2026	Date :	

ACB. Page: 2

Capacitor Bank Report



TOUCH	Field Inspection Report	Report Page Page: 1 of 3
	Capacitor Bank	Process or Substation
Customer : Nivati Thonglor 23	Plant : Electrical (Floor B.2)	Electrical Room

Cubicle no. : 12 x 33.4 kVAR Feeder name : MDB

1. Data and description

Capacitor specification

MNF	:	ELECTRONICON	Rated power	:	33.4	kVar
Type	:	MKPg	Rated voltage	:	480	V
Year	:		Rated current	:		A
Standard	:	IEC 831(1996)	Rated frequency	:	50	Hz
Connection Star or Delta	:	Delta	Capacitance	:	3 x 154	µF
Reactor MNF	:	-	Rated power	:	-	
Type	:	-	Rated voltage	:	-	V
Standard	:	-	%of Impedance	:	-	%
Year	:	-	Rated current	:	-	A
Reactance	:	- mH	Rated frequency	:	-	Hz
Contactor MNF	:	ELECTRONICON	Rated voltage	:	400	V
Type	:	K4	Rated current	:		A
Standard	:	IEC947-4-1	Rated frequency	:	50	Hz
Operating Coil Voltage		220-230 Vac.				
☑ Fuse ☐ MCCB MNF :		DF	Rated voltage	:	500	V
Size / Type	:	NH000	Rated current	:	63	A
Standard	:	IEC 60269	Rated frequency	:	50	Hz
			Rated breaking capacity	:	120	kA

Programmable parameters of controller

PFR MNF	:	ELECTRONICON	Rated voltage	:	400	V
Type	:	PFR-X	CT Ratio	:	1250/5	
Setting value:						
Power factor (Cos φ)	:	0.95	Switching ON,OFF delay times	:	40	Sec.
Starting current (C/k)	:		Number of active outputs	:	12	Step
V - I Phase shift (°)		90 °	Switching sequence	:	1:1:1:1	

☐ Linear ☑ Circular

2. General Visual Insection Check

- Capacitor bank and Support cubicle	☑	Normal	☐	See comment	☐	N/A
- Power factor control relay	☑	Normal	☐	See comment	☐	N/A
- Selector switch and push button	☑	Normal	☐	See comment	☐	N/A
- Status lamp ON / OFF	☑	Normal	☐	See comment	☐	N/A
- Main Circuit Breaker ☐ Yes ____ A ☑ No.	☑	Normal	☐	See comment	☐	N/A
- Molded Case Circuit breaker	☑	Normal	☐	See comment	☐	N/A
- Control cable, Termination	☑	Normal	☐	See comment	☐	N/A
- Power Cable Size ____ mm^2	☑	Normal	☐	See comment	☐	N/A

TOUCH	Field Inspection Report	Report Page Page: 2 of 3
	Capacitor Bank	Process or Substation
Customer : Nivati Thonglor 23	Plant : Electrical (Floor B.2)	Electrical Room

2. General Visual Insection Check(Cont')

- Fuse base ☑ Normal ☐ See comment ☐ N/A
- Fuse link condition
  - ☐ Fuse link not available
  - ☑ Fuse links at all steps are normal
  - ☐ Fuse links at some steps are blown as marked below:
  - ☐ See comment

Step =	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Phase A	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Phase B	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Phase C	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

- Magnetic Contactor Condition ☑ Normal ☐ See comment ☐ N/A
- Magnetic contactor's surface condition
  - ☑ All surfaces are normal
  - ☐ Some contactor's surfaces are in bad condition as marked below:
  - ☐ See comment

Step =	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Bad contact	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

- Capacitor unit condition ☑ Normal ☐ See comment ☐ N/A
- Reactor winding insulator condition ☑ Normal ☐ See comment ☐ N/A
- Reactor iron core condition ☑ Normal ☐ See comment ☐ N/A
- Reactor cable connection condition ☑ Normal ☐ See comment ☐ N/A
- Grounding connection condition ☑ Normal ☐ See comment ☐ N/A
- Cooling equipment condition ☑ Normal ☐ See comment ☐ N/A

3. Capacitor unit test

Data		Capacitance (μF)			Insulation Resistance (MΩ)			Capacitor Step Standard
		A-B	B-C	C-A	A-G	B-G	C-G	
Should-be value		(231 μF : +10-5%) = 219 - 254			500 VDC			
Step No.	Rated kVAR , μF	A-B	B-C	C-A	A-G	B-G	C-G	
1	33.4 = 154 x 3 ÷ 2	233.0	232.0	234.0	>550	>550	>550	Normal
2	33.4 = 154 x 3 ÷ 2	233.0	234.0	233.0	>550	>550	>550	Normal
3	33.4 = 154 x 3 ÷ 2	236.0	235.0	237.0	>550	>550	>550	Normal
4	33.4 = 154 x 3 ÷ 2	235.0	234.0	235.0	>550	>550	>550	Normal
5	33.4 = 154 x 3 ÷ 2	233.0	235.0	235.0	>550	>550	>550	Normal
6	33.4 = 154 x 3 ÷ 2	234.0	234.0	234.0	>550	>550	>550	Normal
7	33.4 = 154 x 3 ÷ 2	233.0	232.0	237.0	>550	>550	>550	Normal
8	33.4 = 154 x 3 ÷ 2	235.0	236.0	236.0	>550	>550	>550	Normal
9	33.4 = 154 x 3 ÷ 2	235.0	236.0	237.0	>550	>550	>550	Normal
10	33.4 = 154 x 3 ÷ 2	234.0	235.0	234.0	>550	>550	>550	Normal
11	33.4 = 154 x 3 ÷ 2	234.0	235.0	235.0	>550	>550	>550	Normal
12	33.4 = 154 x 3 ÷ 2	234.0	230.0	230.0	>550	>550	>550	Normal

Note : Cap.should be value (Star) $Y = kvar \times 10^9 / (2\pi \times f \times v^2)$, (Delta) $\Delta = ((kvar \times 10^9) / (6\pi \times f \times v^2))x3/2$

TOUCH	Field Inspection Report	Report Page Page: 3 of 3
	Capacitor Bank	Process or Substation
Customer : Nivati Thonglor 23	Plant : Electrical (Floor B.2)	Electrical Room

4. Improvement / Treatment

- cleaning	☑	Yes	☐	See comment	☐	N/A
- Fuse and Magnetic cleaning	☑	Yes	☐	See comment	☐	N/A
- Mounting re-tightening	☑	Yes	☐	See comment	☐	N/A

5. Function Test

- Operation magnetic ON/OFF	☑	Normal	☐	See comment	☐	N/A
- Function test by manual on panel	☑	Normal	☐	See comment	☐	N/A
- Function test by Power factor control relay	☑	Normal	☐	See comment	☐	N/A
- Status lamp illumination	☑	Normal	☐	See comment	☐	N/A
- Cooling system operation test	☑	Normal	☐	See comment	☐	N/A

6. Test result of individual test

- General condition checked	☑	Normal	☐	See comment	☐	N/A
- Capacitance & Discharge resistance test	☑	Normal	☐	See comment	☐	N/A
- Capacitor Insulation Resistance test	☑	Normal	☐	See comment	☐	N/A
- Reactor Inductance and Resistance test	☐	Normal	☐	See comment	☑	N/A
- Reactor Insulation Resistance test	☐	Normal	☐	See comment	☑	N/A
- Current measurement test	☐	Normal	☐	See comment	☑	N/A
- Function test	☑	Normal	☐	See comment	☐	N/A

7. Final check

- Reconnect all wires back to it's original place service condition	☑	Checked
- Remove all the Earth wires short jumper to it's keep in cable box	☑	Checked
- Connect all disconnected Fuses / MCCB off circuits to it's close position.	☑	Checked

8. Test Equipment List :

- Capacitance test	Type :	1587 FC	Identity :	FLUKE
- Discharge resistance test	Type :	-	Identity :	-
- Insulation resistance test	Type :	MIT310	Identity :	MEGGER
- Reactor Inductance & Resis. test	Type :	-	Identity :	-
- Current & voltage measurement test	Type :	-	Identity :	-

9. Comment :

- ค่าการทดสอบ Insulation resistance มีค่าต่ำ เนื่องจากระบบไม่ทำงาน เพราะค่า Power Factor ของระบบสูง
- ค่า Capacitor Steps ที่ 1-12 มีค่าตามเกณฑ์มาตรฐานที่ผลิต

Touch Property Co., Ltd		Nivati Thonglor 23	
Tested by:		Witnessed by :	
	Samreong P.		
Date :	26 February 2026	Date :	

ATS & EMDB Report 7

TOUCH	Field Inspection Report	Report Page Page: 1 of 1
	Automatic Transfer Switch	Process or Substation
Customer : Nivati Thonglor 23	Plant : Electrical (Floor B.2)	Electrical Room

Cubicle no. : FROM MDB. TO Feeder name : EMDB

1. Data and description

Breaker MNF	: SOCOMEC ATyS 400A		Rated voltage	: 415	V
Type of breaker	: ☑ CS ☐ ACB		Rated current	: 400	A
Controller MNF	: SOCOMEC		Breaking current	: 50	kA
Type of controller	: ATyS C30		Voltage control	: 220	V

2. Setting value

220	V	:	Normal voltage sensor
220	V	:	Emer. Voltage sensor
TDES	sec	:	Time delay for normal source absent gen. start
TDNE	sec	:	Time delay to normal CB. Open & emer CB. close source
TDEN	min	:	Time delay to normal restored
TDEC	min	:	Time delay gen. cool down

3. Visual inspection check

- Control accessories equipment condition	☑	Normal	☐	See comment	☐	N/A
- Switching equipment condition	☑	Normal	☐	See comment	☐	N/A
- Display and Indicator lamp on panel	☑	Normal	☐	See comment	☐	N/A
- Mechanical interlocking device function	☑	Normal	☐	See comment	☐	N/A
- Wiring and cabling check , terminals tightenning	☑	Normal	☐	See comment	☐	N/A

3. Function and operation test

- Generator start by manual (selector "Engine run") ☑ Pass
- TDES : Time delay for normal source absent confirmation gen. start
  Delay time: 4 sec ☑ Pass
- TDNE : After generator run the emergency circuit breaker close to transfer load to generator. Delay time: 12 sec ☑ Pass
- TDEN : Normal supply back to normal, normal circuit breaker will be close. Delay time: 1.02 min ☑ Pass
- TDEC : After load transfer back to normal line generator will be cool down. Delay time: 5.10 min ☑ Pass

4. Comment: - ระบบทำงานถูกต้องตาม Function

Touch Property Co., Ltd		Nivati Thonglor 23	
Tested by:		Witnessed by :	
	Samreong P.		
Date :	26 February 2026	Date :	

Grounding Report



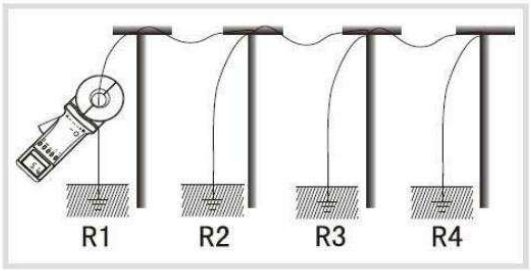
TOUCH	Field Inspection Report	Report Page Page: 1 of 1
	Grounding System	Process or Substation
Customer : Nivati Thonglor 23	Plant : Electrical (Floor B.2)	Electrical Room

MNF : Feeder name : TR. / MDB.

1 Type of Soil

			Remark
☐	Surface Soil Loam / ดินร่วน	:	N/A
☐	Sand / ดินทราย	:	N/A
☐	Gravel / ดินปนกรวด	:	N/A
☑	Clay / ดินเหนียว	:	N/A

2 Measuring Resistance of Ground (Fall-of-potential Method)



3 Visual inspection check

- Ground test box and seal (Undamaged)	☐	Normal	☐	See comment	☑	N/A
- Buabar / Insulation post / Bushing	☐	Normal	☐	See comment	☑	N/A
- Ground cable connection	☑	Normal	☐	See comment	☐	N/A

Item	Equipment Name	Ground Resistance (Ω)	Remark
1	ตู้ RMU	1.73	Good
2	หม้อแปลง TR.1	0.64	Good
3	ตู้ MDB1	1.86	Good
4	ตู้ EMDB	0.06	Good

Test Result (ค่า Grounding Test ค่า Standard : ไม่ควรเกิน 5 Ohm.)

Note : ตรวจเช็คโดยระบบ Ground Loop Resistance แบบคล้องสายกราวด์ไม่ปักลงดิน เป็นค่าความต้านทาน ของวงจรระบบการต่อลงดิน

หมายเหตุ : กรณีวัดค่าความต้านทานในการต่อลงดิน เกิน 5 โอห์ม ควรตรวจเช็ควิธีการทดสอบโดยหลักการ 3 หรือ 4 ขั้วแบบศักดา ไฟฟ้าตกคร่อม คือการทดสอบระบบการต่อลงดิน ตามมาตรฐาน IEEE Standard : 81-1983 (การทดสอบควรหาพื้นที่ ที่เป็นดินสำหรับปักหลักลงดิน โดยตรง)

Touch Property Co., Ltd		Nivati Thonglor 23	
Tested by:		Witnessed by :	
	Samreong P.		
Date :	26 February 2026	Date :	

MDB Report



TOUCH	Field Inspection Report	Report Page Page: 1 of 1
	Main Distribution Board	Process or Substation
Customer : Nivati Thonglor 23	Plant : Electrical (Floor B.2)	Electrical Room

MNF : ESI Feeder name : MDB

1) Visual inspection		Remark
☑ - Check the fastenings weather they are not loose	:	Normal
☑ - Check the packing weather they are not deteriorat	:	Normal
☑ - Check the door and window weather they are not bad condition	:	Normal
☑ - Check the patition wall weather they are not deformed or damaged	:	Normal
☑ - Check the cramp weather they are not cracked, damaged or deformed	:	Normal
☑ - Check the insulation support weather they are not damaged or deformec	:	Normal
☑ - Check the earth wires weather they are not broken	:	Normal
☑ - Clean foreign matter and dust	:	Normal
☑ - Clean the body of frame	:	Normal
☑ - Tight bolts and nuts	:	Normal
☑ - Lubricate the mechanism	:	Normal
☑ - Other	:	Normal

2) Insulation resistanec test **(Test Equipment: Metrel / TeraOhm 500VDC)**

Connection test	Voltage test (Vdc)	Insulation resistance (MΩ)
A - B	500	>1000
B - C	500	>1000
C - A	500	>1000
A - N	500	>1000
B - N	500	>1000
C - N	500	>1000

- RECOMMENDED VALUE FOR MEGGER 1 MIN. : IEEE STD. 56-1958 RM = KV. + 1

RM = Insulation resistance value at 30°C : Correction factor at 30°C = 1.75

KV = Rated voltage of equipment (kV.) 400V

RM = kV+1 (400/1000+1) = 0.4+1 = 1.4 x 1.75 = 2.45 x 10 = 24.5 MΩ

Insulation resistance value should be 10-100 RM (Good insulation)

Insulatio resistance value equal RM should be recondition

3. Comment :

- ผลการตรวจสอบมีค่าปกติไม่บ่งชี้ถึงความผิดปกติของอุปกรณ์
- ค่าการทดสอบ Insulation resistance มีค่าปกติ ไม่บ่งชี้ถึงความผิดปกติของฉนวน
- ทางบริษัทฯ ได้ทำความสะอาดและกวดขันจุดต่อให้เรียบร้อยแล้ว

Touch Property Co., Ltd		Nivati Thonglor 23
Tested by:		Witnessed by :
	Samreong P.	
Date :	26 February 2026	Date :

Busduct Plug–in DB Report 10

TOUCH	Field Inspection Report	Report Page Page 1 of 1
	Busduct Plug-in & DB unit	Process or Substation
Customer : Nivati Thonglor 23	Plant : Electrical Shaft Room	Shaft Room

Feeder Name: Main Cable Busduct Route : Cable. MDB. TO (1 - 7 FL.)

1.Data and Description Main Busduct

MNF:	SIEMENS	Rated voltage ; U_0 / U (U_m):	400/415		V
type:		Rated Current Io/Ith		A	kA.

2.Visual inspection

- Body and seal (Undamaged) condition	☑ Normal	☐ See comment
- Support halder condition	☑ Normal	☐ See comment
- Connection point condition	☑ Normal	☐ See comment
- Interlock condition	☑ Normal	☐ See comment
- Ground connection point	☑ Normal	☐ See comment

CABLE	TO DISTRIBUTION BOARD		DB. LOCAL		400A	400V	3P4W	50 Hz
MAIN	BREAKER	CABLE	Tightening torque check		Remark	PHOTO		
416 VAC	SIEMENS	To Main Bus						
FLOOR	(A)	Normal DB	Result			DISTRIBUTION BOARD		
7	200	7DB1	☑ Normal	☐ see comment				
6	400	6DB1	☑ Normal	☐ see comment				
5	300	5DB1	☑ Normal	☐ see comment				
4	300	4DB1	☑ Normal	☐ see comment				
3	300	3DB1	☑ Normal	☐ see comment				
2	250	2DB1	☑ Normal	☐ see comment				
1	150	1DB1	☑ Normal	☐ see comment				
1	300	1DBC1	☑ Normal	☐ see comment				

3.Insulation resistanec test **(Test Equipment: Metrel / TeraOhm 1000VDC)**

Connection test	R - S	S - T	T - R	R - G	S - G	T - G
Insulation (MΩ)	-	-	-	-	-	-

RECOMMENDED VALUE FOR MEGGER 1 MIN. : IEEE STD. 56-1958 RM = KV. + 1

Insulation resistance value should be 10-100 RM (Good insulation) ☐ Normal ☐ see comment

4. Comment :

- ผลการตรวจสอบโดยทั่วไปปกติไม่บ่งชี้ถึงความผิดปกติของอุปกรณ์

Touch Property Co., Ltd		Nivati Thonglor 23	
Tested by:		Witnessed by :	
	Samreong P.		
Date :	26 February 2026	Date :	

File name: NVT_ DB Unit.xls/Busduct 1 Report page: 1

Thermo Scan Report

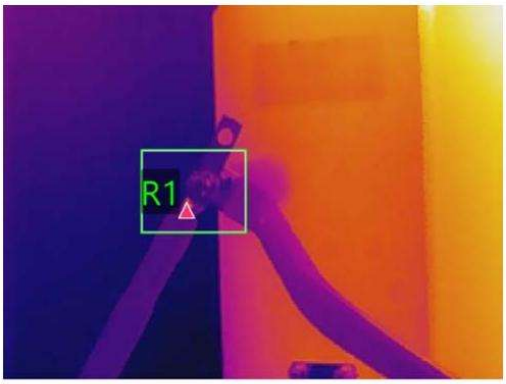
11

TOUCH

THERMOGRAPHY REPORT

Customer :	Nivati Residence	Location :	TR & MDB Room
Equipment :	TR 1	Image Date :	2026-02-19 18:53:21
Image Device :	HV Phase A	Emissivity :	1.0
Amb. Temp :	30 °C	Severity :	Low
Camera Model :	HM-TP22-7QF/W-M20	Time Frame Cat :	Upon next PM
Camera Manufacturing :	Hangzhou Hikmicro Sensing Technology Co., Ltd.	Normal Device Temp :	Device Temp < 65 °C

THERMOGRAPHY IMAGE



HM_00153



HM_00153
Aligned Visual Image

TEMPERATURE THERMOGRAPHIC ANALYZING		
R1: Max. Temp.	36.2°C	
RESULT	☑- Normal	☐- Abnormal

Recommened Action
Should be upon PM routine check and inspection

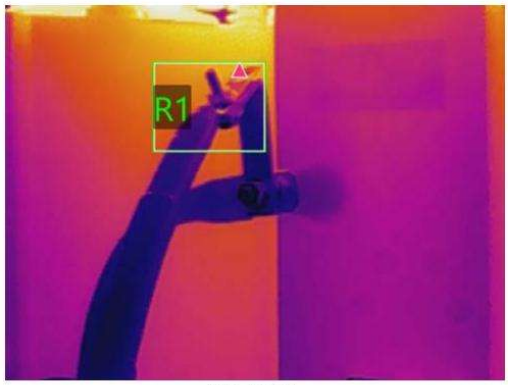
Description	Test by	Accepted by (Customer)
Company	Touch Property Co., Ltd	
Signature	S P	
Name	Samreong P.	
Date	2026 - 02 - 19	

TOUCH

THERMOGRAPHY REPORT

Customer :	Nivati Residence	Location :	TR & MDB Room
Equipment :	TR 1	Image Date :	2026-02-19 18:53:45
Image Device :	HV Phase B	Emissivity :	1.0
Amb. Temp :	30 °C	Severity :	Low
Camera Model :	HM-TP22-7QF/W-M20	Time Frame Cat :	Upon next PM
Camera Manufacturing :	Hangzhou Hikmicro Sensing Technology Co., Ltd.	Normal Device Temp :	Device Temp < 65 °C

THERMOGRAPHY IMAGE



HM_00154



HM_00154
Aligned Visual Image

TEMPERATURE THERMOGRAPHIC ANALYZING	
R1: Max. Temp.	41.5°C

RESULT	☑- Normal	☐- Abnormal

Recommened Action
Should be upon PM routine check and inspection

Description	Test by	Accepted by (Customer)
Company	Touch Property Co., Ltd	
Signature	S P	
Name	Samreong P.	
Date	2026 - 02 - 19	

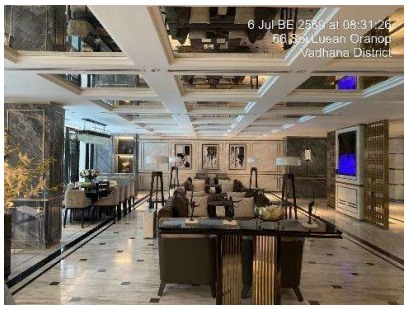
รูปกายภาพโครงการ

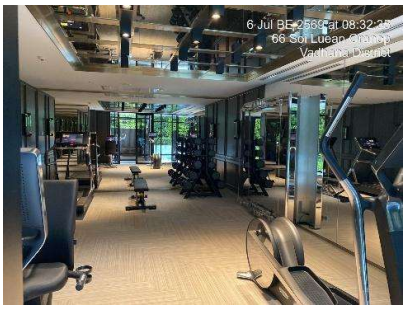






ป้ายชื่อโครงการ ลักษณะอาคาร







พื้นที่ส่วนกลาง







สภาพพื้นที่รอบโครงการ







พื้นที่สีเขียวในโครงการ






พื้นที่จอดรถและระบบจอดรถอัตโนมัติ







พัดลมอัดอากาศ ระบบปรับอากาศ VRV ตู้ควบคุมระบบระบายอากาศ





การระบายอากาศธรรมชาติ การระบายอากาศพัดลมดูดอากาศ





การระบายอากาศชั้นพักอาศัย





บริเวณบ่อบำบัดและตู้ควบคุม



ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า



ถังเก็บน้ำชั้นใต้ดิน



ระบบบูสเตอร์ปั๊ม







สุขภัณฑ์ที่ใช้ในโครงการ





ระบบระบายน้ำภายในโครงการ









ถังขยะบริเวณส่วนกลาง







ห้องระบบ MDB







ห้องระบบเครื่องกำเนิดไฟฟ้า



บันไดหนีไฟ



จุดกดแจ้งสัญญาณ Fire Alarm



ป้ายบอกทางหนีไฟ



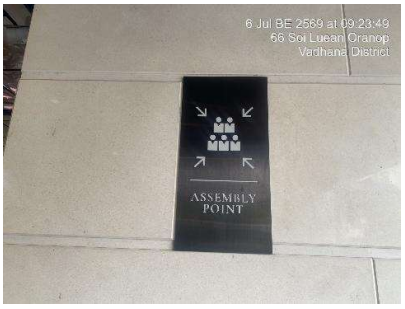
Fire Hose Cabinet



โทรศัพท์ฉุกเฉิน



ถังดับเพลิง



จุดรวมพล



จุดรับน้ำดับเพลิง



ประตูระบบคีย์การ์ด



CCTV



Control Room



สระว่ายน้ำ

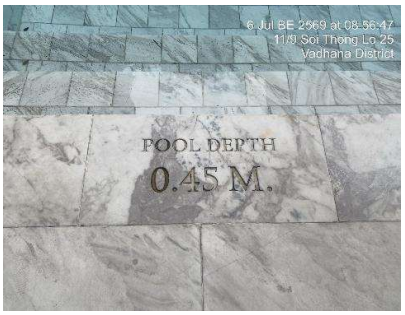


ระบบกรองสระว่ายน้ำ



ป้ายแสดงค่า pH และคลอลีน





ระดับความลึกสระว่ายน้ำ



ป้ายเตือน



ป้ายประชาสัมพันธ์ประกาศต่างๆ

การฝึกซ้อมดับเพลิงและการอพยพหนีไฟ
นิติบุคคลอาคารชุด นิวาติ ทองหล่อ ๒๓
วันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๖๘











