ภาคผนวก ค.

สำเนาใบอนุญาตเกี่ยวกับการก่อสร้าง/ดัดแปลงอาคารและใบอนุญาตเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร

- ภาคผนวก ค.1 ใบอนุญาตการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1)
- ภาคผนวก ค.2 ใบรับรองการก่อสร้าง การดัดแปลง หรือการเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้ (แบบ อ.5)
- ภาคผนวก ค.3 ใบอนุญาตการเปลี่ยนการใช้อาคาร (แบบ อ.4)

ภาคผนวก ค.1

ใบอนุญาตการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร
หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1)

อาคารประเภทควบคุมการใช้ เมื่อก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารเสร็จแล้ว จะต้องแจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจสอบและออกใบรับรอง ก่อนเปิดใช้อาคารตามมาตรา 32

คำเตือน แม้จะได้รับใบอนุญาตตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคารนี้แล้ว เจ้าของอาคารยังคงมีหน้าที่ขออนุญาตในส่วนของกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องต่อไป

35-30-01

แบบ อ. ๑

(หน้า 1)

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ 4 / 2563

อนุญาตให้บริษัท สยาม อินเตอร์เนชั่นแนล ทราเวล เทรดดิ้ง กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด เจ้าของอาคาร

อยู่บ้านเลขที่ 119/37 ~~ตรอก/ซอย~~/หมู่บ้านนลินวิลล์พลัส ถนน เกษะร่มเกล้า หมู่ที่ -

ตำบล/แขวง ราษฎร์พัฒนา อำเภอ/เขต สะพานสูง จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ข้อ ๑ ทำการ ก่อสร้างอาคาร

ที่บ้านเลขที่ - ตรอก/ซอย - ถนน สุขุมวิท หมู่ที่ 1

ตำบล/แขวง นาจอมเทียน อำเภอ/เขต สัตหีบ จังหวัด ชลบุรี

ในที่ดินโฉนดที่ดิน ~~เลขที่/น.ส. ๓ เลขที่/ส.ค. ๑~~/เลขที่ 28099, 28100, 49176

เป็นที่ดินของ บริษัท สยาม อินเตอร์เนชั่นแนล ทราเวล เทรดดิ้ง กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด

ข้อ ๒ เป็นอาคาร ค.ส.ล.

(๑) ชนิด ค.ส.ล. 7 ชั้น (มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น) จำนวน 4 หลัง (612 ห้อง) เพื่อใช้เป็น โรงแรม

พื้นที่/ความยาว 39,151 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ 555/1

จำนวน 222 คัน พื้นที่ 10,634 ตารางเมตร (รถยนต์)

(๒) ชนิด ค.ส.ล. 3 ชั้น (มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น) จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น อาคารต้อนรับ - 555/2

พื้นที่/ความยาว 4,384 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ

จำนวน 5 คัน พื้นที่ 300 ตารางเมตร (รถบัส)

(๓) ชนิด ค.ส.ล. 1 ชั้น (มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น) จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น สระว่ายน้ำ

พื้นที่/ความยาว 2,844 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ

จำนวน 30 คัน พื้นที่ 60 ตารางเมตร (รถจักรยานยนต์)

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ

เลขที่ / ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้

ข้อ ๓ โดยมี 1.นายพิทยา ทิพย์ประภา ส-สถ 2167, 2.นายณัฐสุขกิจ อสงไชยวัฒนกูล สก.3660, 3.นายเอกราช ประกอบกิจ สย.11479, 4.นายวสันต์ ไชยวรรณ สฟก.4890, 5.นายบวร ยาคุ้มภัย สส.21 เป็นผู้ควบคุมงาน

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) การอนุญาตการก่อสร้างอาคารตามใบอนุญาตนี้ อ้างอิงตามหนังสือสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เลขที่ ทส 1010.5/16510 ลงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2562

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ เดือน 2 ก.พ. 2565 พ.ศ.

ออกให้ ณ วันที่ เดือน 3 ก.พ. 2563 พ.ศ.

(ลายมือชื่อ)

(นายสมพงษ์ ลายน้ำ)

นายกเทศมนตรีตำบลนาจอมเทียน

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

เทศบาลตำบลนาจอมเทียน

ได้ออกเลขหมายประจำบ้านแล้ว

555, 555/1, 555/2 หมู่ที่ 1 ต.นาจอมเทียน

(ลงวันที่) ๒๓ มี.ค. ๒๕๖๓

ลงชื่อ

โรงพิมพ์ส่วนท้องถิ่น กรมการปกครอง

สำเนาถูกต้อง

การต่ออายุใบอนุญาต

การต่ออายุใบอนุญาตครั้งที่ 1	การต่ออายุใบอนุญาตครั้งที่..............	การต่ออายุใบอนุญาตครั้งที่..............
ให้ต่ออายุใบอนุญาตฉบับนี้จนถึง	ให้ต่ออายุใบอนุญาตฉบับนี้จนถึง	ให้ต่ออายุใบอนุญาตฉบับนี้จนถึง
วันที่.....เดือน 2 ก.พ. 2567 พ.ศ......	วันที่.........เดือน..................พ.ศ..........	วันที่.........เดือน..................พ.ศ..........
โดยมีเงื่อนไข....................................	โดยมีเงื่อนไข....................................	โดยมีเงื่อนไข....................................
(ลายมือชื่อ)....................................	(ลายมือชื่อ)....................................	(ลายมือชื่อ)....................................
ตำแหน่ง (นายสมัพงษ์ สายนภา) นายกเทศมนตรีตำบลหน้าจอมเทียน	ตำแหน่ง....................................	ตำแหน่ง....................................
เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้อนุญาต	เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้อนุญาต	เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้อนุญาต

คำเตือน

๑. ถ้าผู้ได้รับใบอนุญาตจะบอกเลิกตัวผู้ควบคุมงานที่ระบุชื่อไว้ในใบอนุญาต หรือผู้ควบคุมงานจะบอกเลิกการเป็นผู้ควบคุมงาน ให้มีหนังสือแจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ ทั้งนี้ ไม่เป็นการกระทบถึงสิทธิและหน้าที่ทางแพ่งระหว่างผู้ได้รับใบอนุญาตกับผู้ควบคุมงานนั้น ในการบอกเลิกตัวผู้ควบคุมงานนี้ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องระงับการดำเนินการตามที่ได้รับอนุญาตไว้ก่อนจนกว่าจะมีผู้ควบคุมงานคนใหม่ และมีหนังสือแจ้งพร้อมกับส่งมอบหนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงานคนใหม่ให้แก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว

๒. ผู้ได้รับใบอนุญาต ที่ต้องจัดให้มีพื้นที่หรือสิ่งที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถตามที่กำหนดไว้ในใบอนุญาตฉบับนี้ ต้องแสดงที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถไว้ให้ปรากฏตามแผนผังบริเวณที่รับใบอนุญาต การดัดแปลงหรือใช้ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถเพื่อการอื่นนั้นต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

๓. ผู้ได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้ เมื่อได้ทำการตามที่ได้รับใบอนุญาตเสร็จแล้ว ต้องได้รับใบรับรองจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๓๒ ก่อนจึงจะใช้อาคารนั้นได้

๔. ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้ตามระยะเวลาที่กำหนดในใบอนุญาต ถ้าประสงค์จะขอต่ออายุใบอนุญาตจะต้องยื่นคำขอก่อนใบอนุญาตสิ้นอายุ

SIAM INTERNATIONAL TRAVEL TRADING GROUP (THAILAND) CO.

ภาคผนวก ค.2

ใบรับรองการก่อสร้าง การดัดแปลง
หรือการเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้
(แบบ อ.5)

คำเตือน แม้จะได้รับใบอนุญาต
ตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคารนี้แล้ว
เจ้าของอาคารยังคงมีหน้าที่
ขออนุญาตในส่วนของกฎหมายแบบ อ. ๕
อาคารนี้เกี่ยวข้องต่อไป

ใบรับรองการก่อสร้าง การดัดแปลง หรือการเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้

เลขที่.......๓......./.......๒๕๖๖.........

ใบรับรองฉบับนี้แสดงว่า.........บริษัท สยามอินเตอร์ เวิลด์ แอสเสท จำกัด..........................

☒ เจ้าของอาคาร ☐ ผู้ครอบครองอาคาร อยู่บ้านเลขที่.....๕๕๕,๕๕๕/๑.......ตรอก/ซอย.........-.................

ถนน..........-..........หมู่ที่.......๑........ตำบล/แขวง.......นาจอมเทียน.........อำเภอ/เขต............สัตหีบ...................

จังหวัด..........ชลบุรี............รหัสไปรษณีย์.......๒๐๒๕๐..........

ได้ทำการ...ก่อสร้างอาคารและดัดแปลงอาคาร.เป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบอนุญาตก่อสร้าง

เลขที่.......๔/๒๕๖๓, ๔๐/๒๕๖๖ และ ๕๒/๒๕๖๖..

ใบรับแจ้งเลขที่..........................-..................ลงวันที่..........-.........เดือน.............-........พ.ศ............-.............

ซึ่งอาคารดังกล่าวเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้

ข้อ ๑ เป็นอาคาร

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

เพื่อใช้เป็น..อาคารชุดพักอาศัย (พักอาศัย ๑๔๔ ห้อง), (พาณิชย์ ๕ ห้อง) พื้นที่/ความยาว...๙,๕๔๗ ตารางเมตร

โดยมีที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน............-..........คัน

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

เพื่อใช้เป็น....อาคารชุดพักอาศัย (พักอาศัย ๑๔๔ ห้อง), (พาณิชย์ ๙ ห้อง), สำนักงาน.........................

พื้นที่/ความยาว ๙,๖๑๘ ตารางเมตร.....โดยมีที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน.......-.......คัน

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

เพื่อใช้เป็น....อาคารชุดพักอาศัย (พักอาศัย ๑๗๕ ห้อง), (พาณิชย์ ๒ ห้อง), สำนักงาน.........................

พื้นที่/ความยาว...............๙,๙๖๒ ตารางเมตร...................โดยมีที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ

จำนวน.......รถจักรยานยนต์ ๒๔ คัน และรถยนต์ ๑๒ คัน...

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

เพื่อใช้เป็น..อาคารชุดพักอาศัย (พักอาศัย ๑๖๗ ห้อง), (พาณิชย์ ๓๕ ห้อง)..พื้นที่/ความยาว...๙,๙๕๔ ตารางเมตร

โดยมีที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน...รถยนต์ ๑๗ คัน.....

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

เพื่อใช้เป็น....อาคารชุดเพื่อการพาณิชย์ ๔ ห้อง......พื้นที่/ความยาว.....๕,๔๕๑ ตารางเมตร...........โดยมีที่จอดรถ

ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน.....รถยนต์ ๑๗๗ คัน และรถยนต์สำหรับผู้พิการ ๗ คัน.......................

พื้นที่.....๗,๐๓๔.....ตารางเมตร

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

พื้นที่/ความยาว.................๒,๑๑๖ ตารางเมตร.....................โดยมีที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ

จำนวน.........-..........คัน

ภาค

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

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

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

(๑๐) ชนิด ค.ส.ล. ๑ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็น งานระบบ MDB
พื้นที่/ความยาว ๑๐๒ ตารางเมตร โดยมีที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน - คัน

(๑๑) ชนิด ค.ส.ล. ๑ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็น ป้อมยาม
พื้นที่/ความยาว ๘ ตารางเมตร โดยมีที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน - คัน

(๑๒) ชนิด ค.ส.ล. ๑ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็น อาคารปั๊มน้ำ
พื้นที่/ความยาว ๓ ตารางเมตร โดยมีที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน - คัน

โดยมี บริษัท สยามอินเตอร์ เวิลด์ แอสเสท จำกัด เป็นเจ้าของอาคาร
ในที่ดิน ☒ โฉนดเลขที่ ☐ น.ส.๓ ☐ น.ส.๓ ก. ☐ ส.ค.๑ ☐ อื่น ๆ -
เลขที่ ๒๘๐๙๙, ๒๘๑๐๐ เป็นที่ดินของ บริษัท สยามอินเตอร์ เวิลด์ แอสเสท จำกัด

ข้อ ๒ ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นซึ่งออกตามความในมาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒

(๒) -

ออกให้ ณ วันที่ ๒๗ ต.ค. ๒๕๖๖ เดือน พ.ศ.

(ลายมือชื่อ) .... ผู้อนุญาต

(นางสาวระพีพรรณ รัตนเหลี่ยม)

ตำแหน่ง นายกเทศมนตรีตำบลนาจอมเทียน

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

เทศบาลตำบลนาจอมเทียน จังหวัดชลบุรี

หมายเหตุ ๑. ข้อความใดที่ไม่ต้องการให้ขีดฆ่า

๒. ใส่เครื่องหมาย ✓ ในช่อง ☐ หน้าข้อความที่ต้องการ

คำเตือน

๑. ห้ามเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารให้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารเพื่อกิจการอื่นนอกจากที่ระบุไว้ในใบรับรองฉบับนี้

๒. ห้ามเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารเปลี่ยนการใช้อาคารประเภทควบคุมการใช้สำหรับกิจการหนึ่งไปใช้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้สำหรับอีกกิจการหนึ่ง เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

๓. ห้ามเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารที่ต้องมีพื้นที่หรือสิ่งที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ดัดแปลงหรือใช้ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถนั้นเพื่อการอื่นไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

๔. ผู้ได้รับใบรับรองต้องแสดงใบรับรองฉบับนี้ไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคารนั้น

ภาคผนวก ค.3

ใบอนุญาตการเปลี่ยนการใช้อาคาร (แบบ อ.4)

คำเตือน แม้จะได้รับใบอนุญาต
ตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคารนี้แล้ว
เจ้าของอาคารยังคงมีหน้าที่
ขออนุญาตในส่วนของกฎหมายอื่น
อาคารนี้เกี่ยวข้องต่อไป

แบบ อ. ๕

ใบอนุญาตการเปลี่ยนการใช้อาคาร

เลขที่ ๑ / ๒๕๖๗

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

ข้อ ๑ เปลี่ยนการใช้อาคาร อาคารชุดพักอาศัยและพื้นที่พาณิชย์ ตามใบอนุญาตก่อสร้างเลขที่ ๔/๒๕๖๓ และดัดแปลงอาคารเลขที่ ๔๐/๒๕๖๖, ๕๒/๒๕๖๖ และใบรับรองการก่อสร้างอาคารเลขที่ ๓/๒๕๖๖
บ้านเลขที่ ๕๕๕,๕๕๕/๑ - ๓๐๖, ๕๕๕/๖๘๖ - ๖๘๙ ตรอก/ซอย - ถนน - หมู่ที่ ๑
ตำบล/แขวง นาจอมเทียน อำเภอ/เขต สัตหีบ จังหวัด ชลบุรี
โดยมี บริษัท สยามอินเตอร์ เวิลด์ แอสเสท จำกัด เป็นเจ้าของอาคาร
หรือ บริษัท สยามอินเตอร์ เวิลด์ แอสเสท จำกัด เป็นผู้ครอบครองอาคาร
ในที่ดิน ☑ โฉนดเลขที่ ☐ น.ส.๓ ☐ น.ส.๓ ก. ☐ ส.ค.๑ ☐ อื่น ๆ เลขที่ ๒๘๐๙๙, ๒๘๑๐๐
เป็นที่ดินของ บริษัท สยามอินเตอร์ เวิลด์ แอสเสท จำกัด
จากที่ได้รับใบอนุญาตไว้เดิม เพื่อใช้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ ดังนี้

(๑) ชนิด ค.ส.ล. ๗ ชั้น (ชั้นใต้ดิน ๑ ชั้น) (อาคาร ๑) จำนวน ๑ หลัง
เพื่อใช้เป็น อาคารชุดเพื่อการพาณิชย์ใช้ประโยชน์เป็นโรงแรม (ห้องพัก ๑๔๔ ห้อง)
โดยมีที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน - คัน

(๒) ชนิด ค.ส.ล. ๗ ชั้น (ชั้นใต้ดิน ๑ ชั้น) (อาคาร ๒) จำนวน ๑ หลัง
เพื่อใช้เป็น อาคารชุดเพื่อการพาณิชย์ใช้ประโยชน์เป็นโรงแรม (ห้องพัก ๑๔๔ ห้อง)
โดยมีที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน - คัน

(๓) ชนิด ค.ส.ล. ๓ ชั้น (ชั้นใต้ดิน ๑ ชั้น) จำนวน ๑ หลัง
เพื่อใช้เป็น อาคารชุดเพื่อการพาณิชย์ใช้ประโยชน์เป็นโรงแรม
โดยมีที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน - คัน

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ เลขที่ -
ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้

ข้อ ๒ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามหนังสือสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เลขที่ ทส. ๑๐๐๙.๕/๑๘๕๘๖ ลงวันที่ ๑ พฤศจิกายน ๒๕๖๕ และหนังสือเทศบาลตำบลนาจอมเทียน เลขที่ ชบ ๕๓๑๐๗/๑๙๐๙ ลงวันที่ ๒๑ พฤศจิกายน ๒๕๖๗

ออกให้ ณ วันที่ - ๖ ธ.ค. ๒๕๖๗ เดือน............พ.ศ............

(ลายมือชื่อ)..ผู้อนุญาต

(นางสาวระพีพรรณ รัตนเหลี่ยม)

ตำแหน่ง นายกเทศมนตรีตำบลนาจอมเทียน

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

เทศบาลตำบลนาจอมเทียน จังหวัดชลบุรี

หมายเหตุ ๑. ข้อความใดที่ไม่ต้องการให้ขีดฆ่า

๒. ใส่เครื่องหมาย ✓ ในช่อง ☐ หน้าข้อความที่ต้องการ

คำเตือน

๑. ห้ามเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารเพื่อกิจการอื่นนอกจากที่ระบุไว้ในใบอนุญาติฉบับนี้

๒. ห้ามเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารเปลี่ยนการใช้อาคารประเภทควบคุมการใช้สำหรับกิจการหนึ่งไปใช้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้สำหรับอีกกิจการหนึ่ง เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

๓. ห้ามเจ้าของหรือผู้ควบคุมอาคารที่ต้องมีพื้นที่หรือสิ่งที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ดัดแปลงหรือใช้ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถนั้นเพื่อการอื่นไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

๔. ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องแสดงใบอนุญาตฉบับนี้ไว้ในที่เปิดเผย และเห็นได้ง่าย ณ อาคารนั้น

ภาคผนวก ง.

หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม และหลักฐานการเปลี่ยนชื่อบริษัท/ เจ้าของโครงการ

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

ภาคผนวก ง.1

หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด

อ.ช. ๑๐

หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด

สำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาสัตหีบ

วันที่ ๘ เดือน ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๖

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

๑. ชื่ออาคารชุด ไทย บัว ทาวเวอร์

๒. โฉนดที่ดินเลขที่ ๒๘๐๙๙,๒๘๑๐๐ ตำบล/แขวง นาจอมเทียน
อำเภอ/เขต สัตหีบ จังหวัด ชลบุรี

๓. จำนวนอาคาร ๕ หลัง

๔. จำนวนห้องชุด ๖๘๕ ห้องชุด

๕. บันทึกรายละเอียด (รายการทรัพย์ส่วนกลาง เฉพาะทรัพย์ส่วนกลางตามมาตรา ๑๕ (๕), (๖), (๗))
ปรากฏตามรายการ แสดงรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลางและทรัพย์ส่วนบุคคล (แนบท้าย อ.ช.๑๐)

๖. ทรัพย์ส่วนบุคคล

ห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย	จำนวน ๖๓๐	ห้องชุด
ห้องชุดเพื่อประกอบการค้า	จำนวน ๕๕	ห้องชุด
ที่จอดรถส่วนบุคคล	จำนวน -	คัน

อื่นๆ -

(ลงชื่อ) [signature] พนักงานเจ้าหน้าที่

(นายชำนาญ ชัชวาลกำธร)

ตำแหน่ง เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาสัตหีบ

แบบพิมพ์หมายเลข 10702

<u>**รายการแสดงรายละเอียดทรัพย์ส่วนกลาง**</u>

<u>**ของอาคารชุด ไทย บัว ทาวเวอร์**</u>

ทรัพย์ส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุดฯนี้ได้แก่ส่วนของอาคารชุดฯที่มิใช่ใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดฯ และ/หรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม ได้แก่

1. ที่ดินที่ตั้งอยู่อาคารชุด ไทย บัว ทาวเวอร์ ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 28099 , 28100 เลขที่ดิน 39 , 40 หน้าสำรวจ 5828 , 5829 ตำบลนาจอมเทียน อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี เนื้อที่ 13-3-55 ไร่

2.ระบบโครงสร้างอาคารพร้อมฐานรากและโครงสร้างของอาคารชุด ประกอบด้วย เสาเข็มและฐานราก,เสาโครงสร้าง พื้นและคาน

3. ทางเดินโดยรอบโครงการ, ภายในโครงการและภายในอาคาร

4. ที่จอดรถ

1.1 สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ตั้งอยู่เลขที่ 555/3 หมู่ที่ 1 ตำบลนาจอมเทียน อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี

2. โครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด เช่น เสาเข็ม ฐานราก คาน เสา ผนัง และบันไดคอนกรีตเสริมเหล็ก

2.1 ระบบน้ำประปา

2.2 ท่อระบายน้ำรอบอาคาร

2.3ระบบระบายอากาศ

2.4 ระบบไฟฟ้าและอุปกรณ์สายล่อฟ้า (ห้อง MDB)

2.5 ระบบดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ หัวจ่ายน้ำดับเพลิง 2 หัว , ระบบเตือนอัคคีภัย , ห้องเจนนิเรเตอร์

2.6 ระบบสายอากาศโทรศัพท์และโทรทัศน์

2.7 ท่อน้ำชักโครกพร้อมระบบบำบัดน้ำเสีย

2.8 ระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ที่มีไว้ใช้ร่วมกัน

2.9 ทางหนีไฟ บันไดหนีไฟ

3. รายการทรัพย์สินอื่นๆที่มีไว้ใช้ร่วมกัน

3.1 ลิฟต์โดยสาร ตึกละ 2 ตัว ลิฟต์ขนของจำนวน 3 ตัว

3.2 ปั๊มน้ำ

3.3 โคมไฟฟ้าส่องสว่างที่ไม่อยู่ในห้องชุด ไฟทางเดิน

3.4 ทางเดินส่วนกลางทุกชั้นของอาคาร

3.5 ช่องชาร์ป

3.6 ห้องนิติบคคล

3.7 ถังเก็บน้ำใต้ดิน

3.8 ระบบคีย์การ์ดผ่านเข้าออกอาคาร

3.9 ระบบควบคุมกล้องวงจรปิด , ห้องรักษาความปลอดภัย (รปภ.) สัญญาณเตือนภัย , ป้อมยาม

3.10 ห้องน้ำส่วนกลาง

3.11 ที่จอดรถทั้งโครงการ จำนวน 213 คัน

3.12 ถังเก็บน้ำใต้หลังคา ตึกละ จำนวน 5 ลูก ปั๊มน้ำ 1 ชุด

3.13 หม้อแปลงไฟฟ้า

3.14 ระบบป้องกันไฟไหม้

3.15 ตู้ดับเพลิง

3.16 ห้องเก็บของ , ห้องงานระบบ

3.17 ห้องฟิตเนต

3.18 ห้องเกมส์

3.19 ห้องเด็กเล่น

3.20 ห้องแม่บ้าน

3.21 อาคารที่พักขยะมูลฝอยรวม

3.22 ห้องพักขยะมูลฝอยแต่ละอาคาร

3.23 สระว่ายน้ำ

3.24 พื้นที่สีเขียวรอบโครงการและบริเวณสระว่ายน้ำ

3.25 พื้นที่อาบน้ำกลางแจ้งข้างสระว่ายน้ำ

3.26 ห้อง CCTV , กล้องวงจรปิดทั้งหมด 228

อ.ช. ๑๓

หนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

สำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาสัตหีบ

วันที่ ๘ เดือน มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๗

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

๑. ชื่อนิติบุคคลอาคารชุด ไทย บัว ทาวเวอร์

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

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

(ลงชื่อ) [signature] พนักงานเจ้าหน้าที่

(นายชำนาญ ชัชวาลกวิธร)

ตำแหน่ง เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาสัตหีบ

แบบพิมพ์หมายเลข 10052

รายการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

ทะเบียนเลขที่	ชื่อนิติบุคคลอาคารชุด	ที่ตั้งสำนักงาน	ชื่อ / ที่อยู่ของผู้จัดการ	จดทะเบียน วัน เดือน ปี	พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
๑/๒๕๕๗	ไทยนำ ทาวเวอร์	เลขที่ ๑๑๒/3 หมู่ที่ 1 ต.นาจอมเทียน อ.สัตหีบ จ.ชลบุรี	นายสินทร ศรีเชียงมั่น ๔-๖๐๐๔-๔๑๐๐๗-๔๓-๔ เลขที่ ๕๐๐ หมู่ที่ 10 ต.เมืองนะ อ.เชียงดาว จ.เชียงใหม่	๖ มิ.ย. ๒๕๕๗	(นายชำนาญ ชัยวาลกำธร) เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาสัตหีบ

หมายเหตุ : วัตถุประสงค์นิติบุคคลอาคารชุดเป็นไปตามมาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งบัญญัติว่า เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้

สำเนาถูกต้อง
(นางเจนจิรา รัชวัตร)
เจ้าพนักงานที่ดินชำนาญงาน

ข้อบังคับ

นิติบุคคลอาคารชุด ไทย บัว ทาวเวอร์

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว
เมื่อวันที่ ๘ เดือน มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๗

(ลงชื่อ)...เจ้าพนักงานที่ดิน
(นายชำนาญ ชัชวาลกำธร)
เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาสัตหีบ

สารบัญ

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

ข้อบังคับ ของ

นิติบุคคลอาคารชุด ไทย บัว ทาวเวอร์

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

นิติบุคคลอาคารชุด ไทย บัว ทาวเวอร์ **จึงออกข้อบังคับไว้ดังต่อไปนี้**

หมวด 1

บททั่วไป

ข้อ 1 ข้อบังคับนี้เรียกว่า **"ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด** ไทย บัว ทาวเวอร์" และนิติบุคคลอาคารชุดนี้ มีชื่อว่า **"นิติบุคคลอาคารชุด** ไทย บัว ทาวเวอร์" เขียนเป็นภาษาอังกฤษว่า "THAI BUA TOWER" สำ**นักงานนิติบุคคลอาคารชุดตั้งอยู่ที่** 555/3 หมู่ 1 ตำบลนาจอมเทียน อำเภอสัตหีบ **จังหวัดชลบุรี**

ข้อ 2 ในข้อบังคับนี้

พระราชบัญญัติอาคารชุด" หมายความว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม พระราชกฤษฎีกา กฎกระทรวง และประกาศกระทรวงที่เกี่ยวข้อง

"เจ้าของโครงการ" หมายความว่า **บริษัท** สยามอินเตอร์ เวิลด์ แอสเสท **จำกัด** ซึ่งเป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างอาคารชุด ไทย บัว ทาวเวอร์

"อาคารชุด" หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง และในที่นี้ให้หมายถึง อาคารชุด ไทย บัว ทาวเวอร์

"ทรัพย์ส่วนบุคคล" หมายความว่า ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

"ห้องชุด" หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล

"ทรัพย์ส่วนกลาง" หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มิใช่ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นมีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

"เจ้าของร่วม" หมายความว่า เจ้าของห้องชุดในอาคารชุด ไทย บัว ทาวเวอร์

"นิติบุคคลอาคารชุด" หมายความว่า นิติบุคคลอาคารชุด ไทย บัว ทาวเวอร์

"ระเบียบ" หมายความว่า ระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุด

"การประชุมใหญ่" หมายความว่า การประชุมใหญ่สามัญ หรือการประชุมใหญ่วิสามัญของเจ้าของร่วม แล้วแต่กรณี

"การประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์" หมายความว่าการประชุมที่กฎหมายบัญญัติให้ต้องมีการประชุมที่ได้กระทำผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ โดยผู้ร่วมประชุมมิได้อยู่ในสถานที่เดียวกันและสามารถประชุมปรึกษาหารือและแสดงความคิดเห็นระหว่างกันได้ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และให้หมายความรวมถึงการประชุมใหญ่ในสถานที่ที่ได้กำหนดไว้ในหนังสือเชิญประชุม และการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ก็สามารถประชุมไปพร้อมกันในคราวเดียวกันได้

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

"ผู้จัดการ" หมายความว่า ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

"คณะกรรมการ" หมายความว่า คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

"กรรมการ" หมายความว่า กรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

"เงินกองทุน" หมายความว่า เงินทุนสำรองที่เรียกเก็บจากเจ้าของร่วมสำหรับเหตุฉุกเฉินใดๆ ที่มีผลกระทบต่อ ความปลอดภัย และ/หรือมีความจำเป็นเร่งด่วน ที่จะต้องเข้าไปจัดการหรือดำเนินการโดยทันที เพื่อประโยชน์สำหรับอาคารชุด และ/หรือผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด

"อัตราส่วนกรรมสิทธิ์" หมายความว่า อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง ตามที่ได้แจ้งไว้ในการจดทะเบียนอาคารชุด

"ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง" หมายความว่า ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้ บริการส่วนรวม และที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลาง ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง หรือตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ตามที่กำหนดในข้อบังคับนี้

"บริการน้ำประปา" หมายความว่า บริการน้ำประปาจากส่วนกลางซึ่งนิติบุคคลอาคารชุดได้ใช้กระแสไฟฟ้าจากงบประมาณเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางในการสูบน้ำประปาจากท่อน้ำของการประปาขึ้นไปจัดเก็บในแท็งค์น้ำชั้นดาดฟ้าของอาคารเพื่อให้บริการน้ำาประปาจากส่วนกลางมีแรงดันน้ ในการจ่ายให้แก่ห้องชุดต่างๆ ในอาคารชุด

"ค่าใช้น้ำประปา" หมายความว่า ค่าใช้น้ำประปาภายในห้องชุดของเจ้าของร่วม ซึ่งนิติบุคคลอาคารชุด เรียกเก็บจากเจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดตามจำนวนหน่วยการใช้บริการน้ำประปาที่เจ้าของร่วมห้องชุดนั้นได้ใช้

"ค่าใช้พื้นที่จอดรถ" หมายความว่า ค่าใช้ในการจัดการและดูแลรักษาพื้นที่จอดรถ ซึ่งนิติบุคคลอาคารชุดจะเรียกเก็บจากเจ้าของร่วม หรือผู้ใช้พื้นที่จอดรถ ตามส่วนแห่งประโยชน์ในการใช้พื้นที่จอดรถ

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

ห้องชุดเลขที่ 555/5 - 555/689 กำหนดให้ใช้เป็นห้องชุดเพื่อการพักอาศัย

ข้อ4 ข้อบังคับนี้ให้ใช้บังคับแก่เจ้าของร่วม บริวารหรือผู้แทน แขกผู้มาเยี่ยม และบุคคลอื่นใด ซึ่งใช้ประโยชน์อาคารชุดไม่ว่าในลักษณะใดๆ ก็ตาม

การแก้ไข,เปลี่ยนแปลงและ/หรือเพิ่มเติม ข้อบังคับนี้ให้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่ ภายใต้บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด

ข้อ 5 ข้อบังคับนี้ถ้ามิได้กำหนดเป็นอย่างอื่น ให้ถือตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด

หมวด 2

วัตถุประสงค์

ข้อ 6 นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว โดยให้มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย

6.1 จัดให้มีเงินกองทุนเพื่อเป็นเงินทุนสำรองสำหรับการดำเนินงานในกรณีที่มีเหตุฉุกเฉิน จำเป็น เร่งด่วน หรือในกรณีที่มีเหตุจำเป็นเพื่อความปลอดภัยหรือเพื่อประโยชน์ของนิติบุคคลอาคารชุดที่จะต้องเข้าไปจัดการและดำเนินการโดยทันที และจะต้องดำรงมูลค่าเงินกองทุนไว้ตลอดไป เพื่อรักษาเสถียรภาพของอาคารชุด

6.2 บริหารจัดการทรัพย์ส่วนกลาง ดูแลรักษา บำรุงและซ่อมแซมทรัพย์ส่วนกลาง อาคารและงานระบบให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์พร้อมใช้โดยเน้นการสร้างประสิทธิภาพการบำรุงรักษาเชิงป้องกันของอาคารและงานระบบให้เป็นไปตามเกณฑ์มาตรฐาน

6.3 บริหารจัดการงบประมาณการเงิน การตั้งงบประมาณและใช้งบประมาณรายรับ-รายจ่าย การชำระภาษีอากร เพื่อกำหนดค่าใช้จ่ายส่วนกลางในการเรียกเก็บเงินจากเจ้าของร่วมโดยเน้นความโปร่งใสตรวจสอบได้

6.4 บริหารจัดการคุณภาพชีวิต สร้างความเข้าใจ การยอมรับระเบียบ ข้อบังคับ บริหารการสื่อสาร การจัดการประกันภัย และกิจกรรมสร้างวัฒนธรรมภายในชุมชน

6.5 บริหารจัดการสิ่งแวดล้อม การรักษาพื้นที่สีเขียวให้เป็นไปตามรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม การรักษาความสะอาด การจัดการขยะในอาคารชุด การบำบัดน้ำเสีย การนำน้ำเสียมาใช้ และการลดค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค

6.6 บริหารจัดการความปลอดภัย และรักษาความปลอดภัย เพื่อดูแลความปลอดภัยและป้องกันอุบัติภัยอันอาจเกิดขึ้นภายในอาคารชุดและทรัพย์ส่วนกลาง รวมทั้งการจัดทำสัญญาประกันภัย เพื่อการบริหารความเสี่ยง

6.7 ดูแลรักษาสิทธิและทรัพย์สินอันเป็นประโยชน์ส่วนรวมของเจ้าของร่วม ครอบคลุมไปถึงทรัพย์ส่วนกลางทั้งหมด รวมถึงสิทธิในส่วนของเจ้าของร่วม และ/หรือ ตนเองในการต่อสู้ผู้อื่น และเรียกร้องสิทธิหรือเอาทรัพย์สินอย่างใดๆ รวมทั้งให้มีอำนาจแจ้งความร้องทุกข์ ดำเนินคดีทางกฎหมายทั้งทางแพ่งและอาญา และ/หรือ กระบวนการทางกฎหมายต่อผู้กระทำการละเมิดกับนิติบุคคลอาคารชุด

หมวด 3

<u>การจัดการและการใช้ทรัพย์ส่วนกลาง</u>

ข้อ 7 ทรัพย์สินต่อไปนี้ให้ถือว่าเป็นทรัพย์ส่วนกลาง

7.1 ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด

7.2 ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

7.3 โครงสร้าง และสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด

7.4 อาคารหรือส่วนของอาคารและเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

7.5 เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

7.6 สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด

7.7 ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือประโยชน์ร่วมกัน

7.8 สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด

7.9 อสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อหรือได้มาโดยมีค่าภาระติดพัน ตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

7.10 สิ่งก่อสร้างหรือระบบที่สร้างขึ้นเพื่อรักษาความปลอดภัยหรือสภาพแวดล้อมภายในอาคารชุด เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย การจัดแสงสว่าง การระบายอากาศ การปรับอากาศ การระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย หรือการกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล

7.11 มาตรวัดน้ำประปา ท่อน้ำและอุปกรณ์ประปาก่อนเข้ามาตรวัดน้ำประปา

7.12 ทรัพย์สินที่ใช้เงินค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ในการดูแลรักษา

ดังรายละเอียดปรากฏตามเอกสารรายละเอียดทรัพย์ส่วนกลางแนบท้ายข้อบังคับนี้

ข้อ 8 การจัดการทรัพย์ส่วนกลาง รวมถึงการกำหนดกฎเกณฑ์ ระเบียบ และค่าธรรมเนียมต่างๆ เพื่อประโยชน์ในการใช้ทรัพย์ส่วนกลางนั้น ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในข้อบังคับนี้

ข้อ 9 เจ้าของร่วมจะต้องใช้ทรัพย์ส่วนกลางด้วยความระมัดระวังดังเช่นวิญญูชนพึงใช้ทรัพย์ของตน รวมทั้งไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการเสียหายต่ออาคารชุด หรือกระทบกระเทือนการใช้สิทธิในทรัพย์ส่วนกลางของเจ้าของร่วมหรือผู้พักอาศัยอื่นในอาคารชุด

ข้อ 10 พื้นที่จอดรถเป็นทรัพย์ส่วนกลาง มีไว้เพื่ออำนวยความสะดวกแก่เจ้าของร่วม หรือผู้พักอาศัยในอาคารชุด หรือผู้มาติดต่อกับผู้พักอาศัยในห้องชุด โดยมีผู้จัดการเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและดูแลรักษาพื้นที่จอดรถ ให้เป็นไปตามระเบียบในการใช้พื้นที่ ตลอดจนการจัดการจราจรในการใช้พื้นที่ นิติบุคคลอาคารชุดไม่ได้มีวัตถุประสงค์ในการฝากทรัพย์และไม่ต้องรับผิดชอบใดๆ ต่อรถ และ/หรือทรัพย์ที่อยู่ในรถ

การเรียกเก็บค่าใช้พื้นที่จอดรถ เจ้าของร่วม หรือผู้พักอาศัยในอาคารชุด หรือผู้มาติดต่อกับผู้พักอาศัยในห้องชุดต้องเสียค่าใช้จ่ายในการจัดการพื้นที่ตามส่วนแห่งประโยชน์ในการใช้พื้นที่จอดรถ ทั้งนี้ ตามระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุด

เจ้าของร่วมสามารถใช้สิทธิ์จอดรถได้ห้องชุดละ 1 คัน โดยการใช้สิทธิ์ให้เป็นไปตามระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุด

นิติบุคคลอาคารชุดสงวนสิทธิในการให้ใช้พื้นที่จอดรถสำหรับผู้พักอาศัยในอาคารชุดเท่านั้น ผู้ได้สิทธิในการใช้พื้นที่จอดรถดังกล่าวจะให้เช่า หรือโอนสิทธิการใช้พื้นที่จอดรถของตนให้แก่ผู้อื่นมิได้ เว้นแต่มติที่ประชุมใหญ่จะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

X ธนกร ธีรชัยมาโกร

ข้อ 11 เจ้าของร่วม บริวาร หรือบุคคลอื่นใดที่ใช้ประโยชน์ในทรัพย์ส่วนกลาง ต้องปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ ระเบียบวิธีการใช้ตามสภาพอันถูกต้องตามวัตถุประสงค์แห่งการใช้สอยทรัพย์นั้น ภายใต้ข้อบังคับ และระเบียบของอาคารชุดนี้ และต้องปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ ดังนี้

11.1 ห้ามกระทำการใดๆ อันอาจจะเกิดผลกระทบต่อโครงสร้าง ความมั่นคงแข็งแรง ระบบการป้องกันรักษาความปลอดภัย ระบบสาธารณูปโภคของอาคารชุด ทรัพย์ส่วนกลางอื่น หรือรูปแบบทางสถาปัตยกรรม

11.2 ห้ามกระทำการใดๆ อันเป็นการกีดขวาง ขัดขวาง รบกวน กระทบกระเทือน หรือ รอนสิทธิการใช้ทรัพย์ส่วนกลาง ตลอดจนไม่ก่อความรำคาญแก่เจ้าของร่วมหรือผู้อื่น

11.3 ห้ามมิให้บุคคลใดๆ ที่เป็นโรคติดต่อร้ายแรง หรือโรคที่สังคมรังเกียจใช้บริการในทรัพย์ส่วนกลาง

11.4 ห้ามบุคคลใดๆ ที่แต่งกายไม่เรียบร้อย ประพฤติตัวไม่สุภาพ ขัดต่อความสงบเรียบร้อย ศีลธรรมอันดีหรือกระทำการอื่นใดที่ไม่เหมาะสม เข้าไป หรือใช้ประโยชน์ทรัพย์ส่วนกลาง

11.5 ห้ามสูบบุหรี่ในบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง เว้นแต่ในบริเวณพื้นที่ซึ่งนิติบุคคลอาคารชุดได้จัดไว้ให้เป็นสถานที่สูบบุหรี่

11.6 ห้ามนำกัญชง กัญชา หรือสารเสพติดอื่นใด เข้ามาในบริเวณพื้นที่ส่วนกลางไม่ว่าด้วยวิธีอื่นใด โดยเด็ดขาด

11.7 เพื่อเป็นการรักษาความปลอดภัยของอาคารชุด นิติบุคคลอาคารชุดจัดให้มีระบบรักษาความปลอดภัย เช่นระบบคีย์การ์ด หรือระบบอื่นใด ซึ่งอาจมีในอนาคตเข้ามาใช้โดยติดตั้งเพิ่มเติม หรือทดแทนระบบรักษาความปลอดภัยเดิม ทั้งนี้เจ้าของร่วม บริวาร ผู้แทนหรือบุคคลอื่นใดที่ใช้ประโยชน์ในทรัพย์ส่วนกลางยินยอมให้ความร่วมมือ เพื่อให้ระบบรักษาความปลอดภัยสมบูรณ์และด าเนินการได้ตามวัตถุประสงค์

เจ้าของร่วม บริวาร ผู้แทนหรือบุคคลอื่นใดที่ใช้ประโยชน์ในทรัพย์ส่วนกลาง โดยฝ่าฝืนระเบียบข้อบังคับไม่ปฏิบัติตาม หรือปฏิบัติด้วยความประมาทเลินเล่อ อันอาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์ส่วนกลางหรือบุคคลอื่น เจ้าของร่วม บริวาร ผู้แทนหรือบุคคลอื่นใดที่ใช้ประโยชน์ในทรัพย์ส่วนกลาง ยินยอมให้ผู้จัดการ และ/หรือคณะกรรมการมีอำนาจในการระงับการให้บริการส่วนรวม หรือการใช้ทรัพย์ส่วนกลาง งดให้บริการน้ำประปาจากส่วนกลางไปยังห้องชุด รวมทั้งมีอำนาจดำเนินการใดๆ ในฐานะผู้เสียหาย และ/หรือแทนผู้เสียหายในการเนินการเรียกร้องให้ชดใช้ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นตลอดจน มีอำนาจแจ้งความ ร้องทุกข์ ดำเนินคดีตามกฎหมายกับเจ้าของร่วม และ/หรือ บริวาร หรือบุคคลอื่นใดนั้น ให้ปฏิบัติตามข้อบังคับ โดยเจ้าของร่วมสละสิทธิที่จะเรียกร้องค่าเสียหายต่อนิติบุคคลอาคารชุด และ/หรือบุคคลที่ดำเนินการดังกล่าว

หมวด 4

การใช้ทรัพย์ส่วนบุคคล

ข้อ 12 เจ้าของร่วม บริวาร หรือผู้พักอาศัยในอาคารชุด ต้องดูแลรักษาห้องชุด ทรัพย์ส่วนบุคคลนอกห้องชุด (ถ้ามี) และทรัพย์สินภายในห้องชุดให้อยู่ในสภาพที่ปลอดภัยในการใช้งาน และจะต้องใช้ห้องชุดพักอาศัยเพื่อการพักอาศัยเท่านั้น โดยไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดี และไม่สร้างความเดือดร้อนร าคาญ หรือรบกวนการอยู่อาศัยของเจ้าของร่วม หรือผู้พักอาศัยอื่น เช่น การเปิดเครื่องเสียงหรือส่งเสียงภายในห้องชุด การสูบบุหรี่หรือสิ่งเสพติด การประกอบอาหารที่มีกลิ่น หรือการกระทำอื่นใดที่ก่อให้เกิดเสียงหรือกลิ่น อันเป็นการรบกวนการอยู่อาศัยของเจ้าของร่วมหรือผู้พักอาศัยอื่น เป็นต้น

ห้ามใช้ห้องชุดพักอาศัยเป็นสำนักงานสถานที่ประกอบการค้า,สถานที่จดทะเบียนเป็นห้างหุ้นส่วนหรือบริษัท

ในการใช้ห้องชุด หรือทรัพย์ส่วนบุคคลนอกห้องชุด (ถ้ามี) เจ้าของร่วมหรือผู้พักอาศัย ต้องปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ ดังนี้

12.1 ห้ามกระทำการใดๆ อันอาจจะเกิดผลกระทบต่อโครงสร้าง ความมั่นคงแข็งแรง ระบบการป้องกันรักษาความปลอดภัย ระบบสาธารณูปโภคของอาคารชุด ทรัพย์ส่วนกลางอื่น หรือรูปแบบทางสถาปัตยกรรม

12.2 ห้ามเจาะรูพื้นห้อง เพดานห้อง ผนังกั้นห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุด หรือสกัด เจาะ ดัดแปลง แก้ไข หรือกระทำการใดๆ ที่อาจทำให้พื้นห้อง เพดานห้อง ผนังกั้นห้องชำรุดเสียหาย หรือกระทบต่อการใช้ประโยชน์ของเจ้าของร่วมในห้องชุดข้างเคียง และห้องชุดชั้นล่าง หรือชั้นบน

12.3 การใช้และติดตั้ง อุปกรณ์ไฟฟ้า เครื่องปรับอากาศ หรืออุปกรณ์อื่นใด ที่อาจเป็นอันตรายได้ง่ายจะต้องเป็นไปตามข้อบังคับและ/หรือ ระเบียบที่กำหนด ต้องมีการป้องกันที่เพียงพอ และเป็นหน้าที่ของเจ้าของห้องชุดที่ต้องคอยตรวจสอบให้มีความปลอดภัยเพียงพอ

12.4 การดัดแปลง แก้ไข ต่อเติม ติดตั้ง ตกแต่งภายในห้องชุด อันอาจมีผลกระทบต่อโครงสร้าง ความมั่นคง ระบบความปลอดภัยต่างๆ ระบบป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคาร และระบบสาธารณูปโภคอื่นๆ หรือก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงสภาพภายนอกอาคารชุด เจ้าของร่วมจะต้องส่งแบบแปลนพร้อมทั้งรายละเอียดที่ครบถ้วนให้ผู้จัดการพิจารณาตรวจสอบและอนุมัติก่อน มิฉะนั้นจะกระทำมิได้ และการดำเนินการจะต้องปฏิบัติตามระเบียบที่กำหนดไว้

12.5 การใช้ระเบียงห้องชุด การตากผ้า เครื่องนอน หรือวัสดุใดๆ จะต้องอยู่ภายในบริเวณระเบียงห้องชุด เท่านั้น ทั้งนี้ จะต้องไม่ก่อให้เกิดทัศนียภาพที่ไม่ดีกับลักษณะภายนอกอาคารชุด หรือกระทบความสวยงามด้านสถาปัตยกรรม และห้ามเปลี่ยนแปลงสีระเบียง วัสดุ อุปกรณ์ที่อยู่ระเบียงทุกอย่าง ห้ามติดตั้งหลังคา กันสาด จานดาวเทียม หรือวัสดุอื่นใด รวมทั้งห้ามติดป้าย แผ่นภาพโฆษณา สัญลักษณ์ หรือเครื่องหมายต่างๆ บริเวณหน้าต่าง หรือประตูกระจกห้องชุดด้านที่ติดกับระเบียงห้องชุด หรือภายนอกห้องชุด หรือขอบ ด้านบนของระเบียงห้องชุด

12.6 การติดตั้งเครื่องปรับอากาศ ต้องติดตั้งชุดระบายความร้อนในพื้นที่ที่กำหนดไว้เท่านั้น และต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติจากผู้จัดการ

12.7 ห้ามเลี้ยงสัตว์ทุกชนิด

12.8 ห้ามเทน้ำ ของเหลวทุกชนิด ทิ้งขยะ หรือวัสดุอื่นใดออกไปจากห้องชุด หรือนอกระเบียงห้องชุด รวมทั้งห้ามทิ้งขยะ ผ้าอนามัย หรือวัสดุอื่นใด ลงในโถส้วมหรือท่อระบายน้ำทิ้งภายในห้องชุดของตนเองที่จะก่อให้เกิดการอุดตันต่อระบบท่อน้ำ และระบบบำบัดน้ำเสีย

12.9 ห้ามสูบบุหรี่ หรือวัตถุอื่นใดที่ก่อให้เกิด ควัน/ไอระเหย บริเวณระเบียงห้องชุด อันอาจกระทบต่อการอยู่อาศัย และ/หรืออาจก่อให้เกิดอัคคีภัย

12.10 ห้ามใช้ห้องชุดเป็นที่เก็บวัตถุที่อาจเกิดการระเบิดหรือส่วนประกอบที่จะเป็นระเบิด วัสดุที่ง่ายในการเป็นเชื้อเพลิง เตาถ่าน แก๊สหุงต้ม อันอาจก่อให้เกิดอันตรายต่อชีวิตและทรัพย์สินของบุคคลอื่น

12.11 ห้ามใช้ห้องชุดเป็นสถานที่เก็บ, เสพ, จำหน่ายยาเสพติด หรือสารเสพติด หรือสิ่งผิดกฎหมายทุกชนิด ในกรณีมีเหตุอันควรสงสัยตามสมควรว่ามีการกระทำผิดดังกล่าว,หรือมีผู้กระทำผิดหลบซ่อนอยู่ เมื่อนิติบุคคลอาคารชุดได้แจ้งให้เจ้าของร่วมทราบเจ้าของร่วมจะต้องยินยอมให้ความสะดวกแก่ผู้จัดการหรือเจ้าหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายเข้าไปตรวจสอบภายในห้องชุด โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดทั้งในทางแพ่งและทางอาญา

12.12 เจ้าของห้องชุดและผู้ใช้ประโยชน์ห้องชุดต้องดูแลบำรุงรักษาอุปกรณ์ต่างๆ ภายในห้องชุดให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยใช้การได้ดี โดยไม่เกิดความชำรุดบกพร่อง จนเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สิน ของผู้อื่น เช่น สายน้ำดี สายไฟ เครื่องใช้ไฟฟ้า อุปกรณ์ไฟฟ้า หลังคาสแลปบริเวณคอยล์ร้อน และแผงอลูมิเนียมบังเครื่องปรับอากาศ เป็นส่วนดูแลของเจ้าของร่วมห้องชุดนั้นๆ รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใด ในกรณีที่เกิดความเสียหายขึ้นไม่ว่าจะเกิดจากความจงใจ หรือประมาทเลินเล่อ หรือใช้งานผิดประเภท หรือ ผิดวิธีหรือโดยสภาพและระยะเวลาในการใช้สอยอุปกรณ์นั้นก็ตาม เจ้าของห้องชุดและผู้ใช้ประโยชน์ห้องชุดต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นต่อทรัพย์ส่วนกลาง รวมทั้งทรัพย์สินของห้องชุดอื่นอันเนื่องมาจากการไม่ดูแลบำรุงรักษาอุปกรณ์ต่างๆ รวมถึงการต่อเติม ตกแต่ง หรือซ่อมแซมแก้ไข หรือการเปลี่ยนแปลงเคลื่อนย้ายระบบสาธารณูปโภค ระบบป้องกันภัย และ/หรือ ความเสียหายที่เกิดจากห้องชุดนั้นเป็นเหตุ

ทั้งนี้ นอกจากค่าเสียหายตามวรรคแรกแล้ว เจ้าของห้องชุดที่เป็นต้นเหตุแห่ง ความเสียหายยังต้อง ชำระค่าเสียหายอื่นๆ ให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดตามระเบียบอีกส่วนหนึ่งด้วย

12.13 เจ้าของร่วมยินยอมให้ความสะดวกแก่ คณะกรรมการ ผู้จัดการ หรือเจ้าหน้าที่ ที่ได้รับมอบหมาย เข้าไปในห้องชุดเพื่อบำรุงรักษาทรัพย์ส่วนกลาง ซึ่งอยู่ภายในหรือผ่านพื้นที่ห้องชุด เช่น อุปกรณ์ตรวจจับความร้อน , อุปกรณ์ตรวจจับควัน และแผงอลูมิเนียมบังเครื่องปรับอากาศ เป็นต้น โดยจะเข้าไปในห้องชุดเป็นครั้งคราว หรือตามระยะเวลาแผนงานที่นิติบุคคลอาคารชุดกำหนด โดยจะทำการแจ้งล่วงหน้า เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วม ผู้พักอาศัย หรือบริวาร ทั้งนี้เพื่อความปลอดภัยโดยส่วนรวม

กรณีที่เกิดความชำรุดของทรัพย์ส่วนบุคคลหรือพื้นที่ส่วนบุคคลจากการบำรุงรักษาทรัพย์ส่วนกลาง พื้นที่ส่วนกลาง นิติบุคคลอาคารชุดจะเข้าท าการแก้ไขด้วยค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุด

12.14 ในกรณีห้องชุดไม่มีผู้พักอาศัยหรือไม่มีบุคคลใดอยู่ภายในห้องชุดและมีเหตุอันควรสงสัยว่ามีสิ่งอันอาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์ส่วนกลาง หรือทรัพย์ส่วนบุคคลของเจ้าของร่วมอื่น เจ้าของร่วมต้องยินยอมให้ผู้จัดการ หรือเจ้าหน้าที่ผู้ได้รับมอบหมายเข้าไปภายในห้องชุดได้เพื่อตรวจสอบ ป้องกันและระงับเหตุดังกล่าวได้ทันทีโดยไม่ต้องแจ้งล่วงหน้า ทั้งนี้ ไม่ถือเป็นการบุกรุกหรือละเมิดต่อเจ้าของร่วมหรือผู้ครอบครองห้องชุด

12.15 ห้ามเจ้าของร่วมใช้ห้องชุดโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อแสวงหาผลประโยชน์ที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย เช่น การให้เช่าห้องชุดเป็นรายวัน ซึ่งเป็นความผิดอาญาตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ.2547 รวมถึงการให้คนต่างด้าวเช่าพักอาศัยโดยไม่แจ้งต่อเจ้าพนักงานซึ่งเป็นความผิดอาญา ตามพระราชบัญญัติคนเข้าเมือง พ.ศ.2522 และการใช้ห้องชุดในธุรกิจอื่นที่ผิดต่อกฎหมาย เป็นต้น

เจ้าของร่วมจะต้องรับผิดชอบต่อบุคคลที่เจ้าของร่วมได้อนุญาตให้ครอบครองห้องชุด หรือใช้ประโยชน์ในห้องชุดและทรัพย์ส่วนบุคคลอื่นในการกระทำต่างๆ เสมือนหนึ่งเป็นการกระทำของ

เจ้าของร่วมเอง โดยกรณีที่ให้ผู้อื่นเช่าห้องชุดหรือครอบครองห้องชุดแทน เจ้าของร่วมต้องส่งเอกสารหลักฐานการเช่าห้องชุด และ/หรือเอกสารการยินยอมให้พักอาศัยภายในห้องชุดให้กับนิติบุคคล อาคารชุด ทั้งนี้ให้รวมถึงเอกสารอื่นตามที่ระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุดกำหนดด้วยโดยหาก เจ้าของไม่ส่งเอกสาร เจ้าของร่วมไม่ส่งเอกสารหลักฐานการเช่าห้องชุด และ/หรือ เอกสารการยินยอมให้พักอาศัยภายในห้องชุด นิติบุคคลอาคารชุดจะถือว่าบุคคลดังกล่าวเป็นบุคคลภายนอกและจะไม่อนุญาตให้ใช้ทรัพย์ส่วนกลางใดๆ ภายในอาคารชุดทุกกรณี ทั้งนี้ เพื่อความปลอดภัยภายในอาคารชุด และผู้พักอาศัยต้องปฏิบัติตามข้อบังคับ และระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุดเช่นเดียวกัน

12.16 เจ้าของร่วม ซึ่งมีผู้ป่วยพักอาศัยในห้องชุดของตน ต้องจัดให้มีผู้ดูแลผู้ป่วยเพื่อทำหน้าที่ในการปฐมพยาบาลเบื้องต้น หรือน าผู้ป่วยส่งโรงพยาบาลในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน

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

เจ้าของร่วม บริวาร ผู้แทนหรือบุคคลอื่นใดที่ใช้ประโยชน์ทรัพย์ส่วนบุคคล โดยฝ่าฝืน ไม่ปฏิบัติตาม ข้อบังคับ และ/หรือระเบียบอื่นใดเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ทรัพย์ส่วนบุคคล ผู้จัดการ และ/หรือ คณะกรรมการมีอำนาจสั่งให้ระงับการดำเนินการที่ ฝ่าฝืน รวมทั้งการสั่งให้รื้อถอน ปรับปรุง แก้ไขให้อยู่ในสภาพเดิม โดยค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วมนั้น และมีอำนาจริบเงิน ค่าประกัน และ/หรือเรียกให้ชดใช้ค่าเสียหาย ในการนี้จะกำหนดเบี้ยปรับตามที่เห็นสมควรด้วยก็ได้

หากเจ้าของร่วม บริวาร ผู้แทน หรือบุคคลอื่นใดที่ใช้ประโยชน์ทรัพย์ส่วนบุคคล ไม่ปฏิบัติตามความในวรรคสี่ ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการมีอำนาจระงับการให้บริการส่วนรวม หรือการใช้ทรัพย์ส่วนกลาง ตลอดจนมีอำนาจแจ้งความร้องทุกข์ดำเนินคดีตามกฎหมายกับเจ้าของร่วม และ/หรือบุคคลที่ฝ่าฝืน

X ธนกร ธีรชัยมงคล

หมวด 5

อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง

ข้อ13 อัตราส่วนในกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลางของเจ้าของร่วม ให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด ดังรายละเอียดปรากฏตามบัญชีอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางแนบท้ายข้อบังคับนี้

ธนากร ธีรชัยมาภรณ์

หมวด 6

การประชุมใหญ่และวิธีการประชุมใหญ่

ข้อ 14 ให้ผู้จัดการจัดให้มีการประชุมใหญ่โดยถือว่าเป็นการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรก ภายในหกเดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อแต่งตั้งคณะกรรมการและพิจารณาให้ความเห็นชอบข้อบังคับและผู้จัดการที่จดทะเบียนตามที่ได้ยื่นขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไว้แล้ว

ในกรณีที่ที่ประชุมใหญ่สามัญไม่เห็นชอบกับข้อบังคับ หรือผู้จัดการตามวรรคหนึ่ง ให้ที่ประชุมใหญ่สามัญพิจารณาแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงข้อบังคับหรือถอดถอนและแต่งตั้งผู้จัดการด้วย

ข้อ 15 ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญปีละหนึ่งครั้ง ภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อกิจการดังต่อไปนี้

15.1 พิจารณาอนุมัติงบดุล

15.2 พิจารณารายงานประจำปี

15.3 แต่งตั้งผู้สอบบัญชี

15.4 พิจารณาเรื่องอื่นๆ

การเรียกประชุมใหญ่ต้องทำเป็นหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะ เสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร และจัดส่งให้เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนวันประชุม

หนังสือนัดประชุมและเอกสารประกอบการประชุมจะให้บุคคลส่ง หรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนให้กับเจ้าของร่วม ณ สถานที่ซึ่งปรากฏในทะเบียนเจ้าของร่วมก็ได้ และหากสถานที่ส่งนั้นเป็นห้องชุดในอาคารชุด ให้ส่งไว้ที่ตู้รับจดหมายของห้องชุดนั้น

การส่งหนังสือนัดประชุมและเอกสารประกอบ การประชุม จะทำเป็นเอกสารหรือรูปแบบสื่ออิเล็กทรอนิกส์ก็ได้ เช่น คิวอาร์โค้ด จดหมายอิเล็กทรอนิกส์ เป็นต้น และให้ถือว่าการส่งโดยวิธีดังกล่าวได้กระทำโดยถูกต้องทุกประการแล้ว

ข้อ 16 ในกรณีมีเหตุจำเป็น ให้บุคคลดังต่อไปนี้มีสิทธิเรียกประชุมใหญ่วิสามัญเมื่อใดก็ได้

16.1 ผู้จัดการ

16.2 คณะกรรมการโดยมติเกินกว่ากึ่งหนึ่งของที่ประชุมคณะกรรมการ

16.3 เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมด ลงลายมือชื่อทำหนังสือร้องขอให้เปิดประชุมต่อคณะกรรมการ ในกรณีนี้ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมภายในสิบห้าวัน นับแต่วันรับคำร้องขอ ถ้าคณะกรรมการมิได้จัดให้มีการประชุมภายในกำหนดเวลาดังกล่าว เจ้าของร่วม ตามจำนวนข้างต้นมีสิทธิจัดให้มีการประชุมใหญ่วิสามัญเองได้ โดยให้แต่งตั้งตัวแทนคนหนึ่งเพื่อออก หนังสือเรียกประชุม

ข้อ 17 การประชุมใหญ่ต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่เจ้าของร่วมมาประชุมไม่ครบองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อนและการประชุมใหญ่ครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ในการประชุมใหญ่ให้ประธานกรรมการเป็นประธานที่ประชุมในกรณีที่ประธานกรรมการไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ให้รองประธานกรรมการ หรือกรรมการคนใดคนหนึ่งทำหน้าที่ประธานในที่ประชุมแทน เว้นแต่ไม่สามารถกระทำได้ให้ที่

ประชุมเลือกเจ้าของร่วมคนหนึ่งทำหน้าที่ประธานในที่ประชุมแทน

ผู้จัดการ หรือคู่สมรสของผู้จัดการจะเป็นประธานใรการประชุมใหญ่มิได้

การประชุมใหญ่ตามวรรคหนึ่ง นิติบุคคลอาคารชุดจะจัดประชุมใหญ่ในรูปแบบมีผู้ร่วมประชุมที่ต้องมาประชุมตามสถานที่ที่ได้กำหนดไว้ในหนังสือเชิญประชุม หรือในรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ หรือในรูปแบบที่ต้องมีผู้เข้าร่วมประชุมตามที่กำหนดไว้ในหนังสือเชิญประชุมร่วมกับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ก็สามารถประชุมไปพร้อมกันในคราวเดียวกันก็ได้

ข้อ 18 เจ้าของร่วมอาจมอบฉันทะเป็นหนังสือให้ผู้อื่นออกเสียงแทนตนได้ แต่ผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่งจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่งเกินสามห้องชุดมิได้

บุคคลดังต่อไปนี้จะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วมมิได้

18.1 กรรมการและคู่สมรสของกรรมการ

18.2 ผู้จัดการและคู่สมรสของผู้จัดการ

18.3 พนักงานหรือลูกจ้างของนิติบุคคลอาคารชุด หรือของผู้รับจ้างของนิติบุคคลอาคารชุด

18.4 พนักงานหรือลูกจ้างของผู้จัดการ ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล

ข้อ 19 มติของที่ประชุมใหญ่ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม เว้นแต่ข้อบังคับนี้จะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

ข้อ 20 ในการลงคะแนนเสียง ให้เจ้าของร่วมแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนที่ตนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง

ถ้าเจ้าของร่วมคนเดียวมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมดให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้นั้นลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของบรรดาเจ้าของร่วมอื่นๆ รวมกัน เจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป ไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่

ข้อ 21 มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจ านวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

21.1 การซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือรับการให้อสังหาริมทรัพย์ที่มีค่าภาระติดพันเป็นทรัพย์ส่วนกลาง

21.2 การจำหน่ายทรัพย์ส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์

21.3 การอนุญาตให้เจ้าของร่วมทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลงหรือต่อเติมห้องชุดของตนเองที่มีผลกระทบต่อทรัพย์ส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคารชุดโดยค่าใช้จ่ายของผู้นั้นเอง

21.4 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์ส่วนกลาง

21.5 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามความในข้อ 34 แห่งข้อบังคับนี้

21.6 การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์ส่วนกลาง

21.7 การจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์ส่วนกลาง

ในกรณีที่เจ้าของร่วมเข้าประชุมมีคะแนนเสียงไม่ครบตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และมติเกี่ยวกับเรื่องที่บัญญัติไว้ตามวรรคหนึ่งในการประชุมครั้งใหม่นี้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

ข้อ 22 มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจ านวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

22.1 การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ

22.2 การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้

หมวด 7

คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ 23 ให้มีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดประกอบด้วยการรมการไม่น้อย 3 คน แต่ไม่เกิน 9 คน ซึ่งแต่งตั้งโดย มติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

กรรมการมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละสองปี ในกรณีกรรมการพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระ หรือมีการแต่งตั้งกรรมการเพิ่มขึ้นในระหว่างที่กรรมการซึ่งแต่งตั้งไว้แล้วยังมีวาระอยู่ในตำแหน่ง ให้ผู้ซึ่งได้รับแต่งตั้งดำรงตำแหน่งแทน หรือเป็นกรรมการเพิ่มขึ้นอยู่ในต าแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งไว้แล้ว

เมื่อครบกำหนดวาระตามวรรคสอง หากยังมิได้มีการแต่งตั้งกรรมการขึ้นใหม่ ให้กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระนั้นปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งกรรมการขึ้นใหม่ตามมติที่ประชุมใหญ่สามัญหรือวิสามัญ กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้ แต่จะดำรงตำแหน่งเกินสองวาระติดต่อกันไม่ได้ เว้นแต่ไม่อาจหาบุคคลอื่นมาดำรงตำแหน่งได้ การแต่งตั้งกรรมการ ให้ผู้จัดการนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ที่ประชุม
ใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

จำนวนกรรมการให้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่

ข้อ 24 บุคคลดังต่อไปนี้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ

24.1 เจ้าของร่วมหรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม

24.2 ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาล หรือผู้พิทักษ์ ในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ แล้วแต่กรณี

24.3 ตัวแทนของนิติบุคคลจำนวนหนึ่งคน ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วม ในกรณีที่ห้องชุดใดมีผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของร่วมหลายคน ให้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการจำนวนหนึ่งคน

ข้อ 25 บุคคลซึ่งจะได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการต้องไม่มีลักษณะต้องห้าม ดังต่อไปนี้

25.1 เป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

25.2 เคยถูกที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการ หรือถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการ เพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี

25.3 เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์การหรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่

25.4 เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

ข้อ 26 นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระ กรรมการพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

26.1 ตาย

26.2 ลาออก

26.3 ไม่ได้เป็นบุคคลตามข้อ 24 หรือมีลักษณะต้องห้ามตามข้อ 25

26.4 ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติตามข้อ 19 ให้พ้นจากตำแหน่ง

ข้อ 27 คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

27.1 ควบคุม ดูแลและตรวจสอบการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งผู้จัดการเป็นผู้ดำเนินการให้เป็นไปตาม

อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้จัดการ ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับนี้ หรือนามมติที่ประชุมเจ้าของร่วมได้มอบหมาย

27.2 เรียกประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามที่ข้อบังคับกำหนด หรือเมื่อมีเหตุจำเป็นที่ต้องขอมติจากเจ้าของร่วม

27.3 มีอำนาจหน้าที่ในการกำหนดนโยบายให้ผู้จัดการ เพื่อนำไปปฏิบัติรวมทั้งการออกกฎระเบียบ และมาตรการต่างๆ ที่อยู่ในขอบเขตของกฎหมายและข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด

27.4 มีอำนาจวินิจฉัยเรื่องราว คำร้องขอต่างๆ ปัญหาขัดแย้งที่เกิดขึ้นในอาคารชุด และพิจารณา ลด งด เงินเพิ่ม หรือค่าปรับ ตามระเบียบและข้อบังคับ รวมทั้งการพิจารณาเรื่องอื่นๆ ภายในขอบเขตของกฎหมายและข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด

27.5 อนุมัติการเบิกจ่ายค่าใช้จ่ายภายใต้งบประมาณที่เกิดขึ้น ตลอดจนการเบิกจ่ายค่าใช้จ่ายที่เกินกว่างบประมาณ ตามความเหมาะสมกับสภาพความเป็นอยู่ของเจ้าของร่วมและอาคารชุด

27.6 พิจารณาอนุมัติการจัดทำนิติกรรมสัญญาที่ผู้จัดการได้นำเสนอซึ่งนิติบุคคลอาคารชุดได้ทำกับบุคคลภายนอก

27.7 จัดประชุมคณะกรรมการหนึ่งครั้ง ในทุกหกเดือนเป็นอย่างน้อย

27.8 แต่งตั้งคณะกรรมการคนหนึ่งขึ้นทำหน้าที่เป็นผู้จัดการ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการหรือผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้เกินเจ็ดวัน

27.9 หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในข้อบังคับนี้และที่กำหนดในกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด

27.10 มีอำนาจออกกฎ ระเบียบใดๆ ให้เจ้าของร่วม ผู้พักอาศัย รวมถึงบริวาร ปฏิบัติตามกฎ ระเบียบที่ออกนั้น ในกรณีสถานการณ์ฉุกเฉิน เช่น การเกิดโรคระบาด หรือเหตุจำเป็นอื่นๆ ในอันที่จะก่อให้เกิดความเสียหายแก่เจ้าของร่วม ผู้พักอาศัย รวมถึงบริวาร และทรัพย์ส่วนกลางด้วย โดยประกาศให้ทราบตามระยะเวลาสมควรแก่พฤติการณ์ในเรื่องนั้นๆ

ข้อ 28 ให้คณะกรรมการเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการ และจะเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นรองประธานกรรมการก็ได้

ให้ประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุมคณะกรรมการ และในกรณีที่กรรมการตั้งแต่สองคนขึ้นไปร้องขอให้เรียกประชุมคณะกรรมการให้ประธานกรรมการกำหนดวันประชุมภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้รับการร้องขอ

การประชุมของคณะกรรมการต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม โดยการประชุมคณะกรรมการจะจัดการประชุมในรูปแบบที่ต้องมาประชุมตามสถานที่ที่ได้กำหนดไว้ในหนังสือเชิญประชุม หรือในรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ หรือในรูปแบบที่ต้องมีผู้เข้าร่วมประชุมตามที่กำหนดไว้ในหนังสือเชิญประชุมร่วมกับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ก็สามารถประชุมไปพร้อมกันในคราวเดียวกันก็ได้

ในการประชุมคณะกรรมการ ถ้าประธานกรรมการไม่มาประชุม หรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้รองประธานกรรมการเป็นประธานในที่ประชุม ถ้าไม่มีรองประธานกรรมการ หรือมีแต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งให้มีหนึ่งเสียงในการลงคะแนน เว้นแต่กรรมการซึ่งมีส่วนได้เสียในเรื่องใดไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

ข้อ 29 คณะกรรมการอาจได้รับบำเหน็จ และเบี้ยประชุมตามมติของที่ประชุมใหญ่ บำเหน็จและเบี้ยประชุมดังกล่าวไม่เป็นการเสียสิทธิในการรับค่าตอบแทนหรือเงินใดๆ ที่ได้รับในฐานอื่น

หมวด 8

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ 30 ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้จัดการคนหนึ่ง ซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้

ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการ ให้นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ

การแต่งตั้งผู้จัดการให้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามข้อ 22 และให้ผู้จัดการซึ่งได้รับแต่งตั้งนำหลักฐานไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

ข้อ 31 ผู้จัดการต้องมีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบห้าปีบริบูรณ์ และต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามดังต่อไปนี้

31.1 เป็นบุคคลล้มละลาย

31.2 เป็นคนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

31.3 เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์การหรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่

31.4 เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

31.5 เคยถูกถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี

31.6 มีหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล ผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลนั้นในฐานะผู้จัดการต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามวรรคหนึ่งด้วย

ข้อ 32 ผู้จัดการพ้นจากตำแหน่ง เมื่อ

32.1 ตายหรือสิ้นสภาพการเป็นนิติบุคคล

32.2 ลาออก

32.3 ขาดคุณสมบัติ หรือมีลักษณะต้องห้ามตามข้อ 31

32.4 ไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด หรือกฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด และที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอน

32.5 ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอน

ข้อ 33 ผู้จัดการมีอ านาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

33.1 ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของพระราชบัญญัติอาคารชุด ตามข้อบังคับ หรือตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดต่อกฎหมาย

33.2 ในกรณีจ าเป็นและรีบด่วน ให้ผู้จัดการมีอ านาจโดยความริเริ่มของตนเองสั่งหรือกระท าการใดๆ เกี่ยวกับความปลอดภัยของอาคารดังเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์ของตนเอง

33.3 จัดให้มีการดูแลความปลอดภัยหรือความสงบ เรียบร้อยภายในอาคารชุด

33.4 เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด

33.5 จัดให้มีการทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือน และติดประกาศให้เจ้าของร่วมทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันสิ้นเดือน และต้องติดประกาศเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสิบห้าวันต่อเนื่องกัน

33.6 ฟ้องบังคับชำระหนี้จากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางเกินหกเดือนขึ้นไป

33.7 จัดทำงบดุลอย่างน้อยหนึ่งครั้งทุกรอบสิบสองเดือนโดยให้ถือว่าเป็นรอบปีในทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น โดยงบดุลดังกล่าวต้องมีรายการแสดงจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินของนิติบุคคลอาคารชุดกับทั้งบัญชีรายรับรายจ่าย และต้องจัดให้มีผู้สอบบัญชีตรวจสอบ แล้วนำเสนอเพื่ออนุมัติในที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชี

33.8 จัดทำรายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานเสนอต่อที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมพร้อมกับการเสนองบดุล และให้ส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้แก่เจ้าของร่วมก่อนวันนัดประชุมใหญ่ล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน

33.9 เก็บรักษารายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุล พร้อมทั้งข้อบังตับไว้ที่สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าของร่วมตรวจดูได้ โดยรายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุลดังกล่าวต้องเก็บรักษาไว้ไม่น้อยกว่าสิบปีนับแต่วันที่รับอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

33.10 มอบอำนาจให้ผู้อื่นกระทำการแทนตน ในเรื่องแจ้งความร้องทุกข์ ดำเนินคดี หรือเข้าต่อสู้คดีทั้งในทางแพ่งและทางอาญา ติดต่อราชการ ดำเนินการติดต่อขอสาธารณูปโภคต่างๆ แก่นิติบุคคลอาคารชุดรวมถึงการจัดการใดๆ ซึ่งตามข้อบังคับ มติที่ประชุมใหญ่ หรือคณะกรรมการมอบหมายให้ผู้อื่นทำการแทนได้

33.11 อำนาจหน้าที่อื่น ตามที่ได้กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด ข้อบังคับ หรือมติที่ประชุมใหญ่ หรือตามที่คณะกรรมการมอบหมาย

X ธนกร ธีรชัยนิมิตร

หมวด 9

การชำระค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วม

ข้อ 34 เจ้าของร่วมจะต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามข้อบังคับนี้ ในอัตราตารางเมตรละ 55 บาท (ห้าสิบห้าบาทถ้วน) ต่อเดือน โดยนิติบุคคลอาคารชุดจะดำเนินการจัดเก็บล่วงหน้าตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ตามความในวรรคต้น ประกอบด้วย

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

34.2 ค่าใช้จ่ายด้านจัดซื้อทรัพย์สิน หรือจัดหาซึ่งสังหาริมทรัพย์ เช่น เครื่องมือเครื่องใช้วัสดุอุปกรณ์ วัสดุสิ้นเปลือง อันเป็นประโยชน์ต่อส่วนรวม

34.3 ค่าใช้จ่ายด้านบำรุงรักษาซ่อมแซม ทรัพย์ส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด เช่น อะไหล่ลิฟต์ ระบบงานบำรุงรักษาอาคาร อุปกรณ์อะไหล่เครื่องปรับอากาศ ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง และตู้ควบคุม ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบสื่อสาร ระบบโทรทัศน์รวม ระบบเตือนอัคคีภัย ปั๊มระบบน้ำดี ระบบน้ำทิ้ง และงานด้านบำรุงรักษาซ่อมแซม และอะไหล่ที่เป็นประโยชน์ต่อส่วนรวม

34.4 ค่าใชจ่ายด้านการดำเนินการ เช่น ค่าสาธารณูปโภคของนิติบุคคลอาคารชุด ค่าใช้จ่ายสำนักงาน ค่าใช้จ่ายในการประชุมต่างๆ ค่าใช้จ่ายซ้อมหนีไฟ ค่าจ้างบุคคลภายนอก ตลอดจนค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการฟ้องร้องในคดีต่างๆ ค่าที่ปรึกษาวิชาชีพต่างๆ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวกับการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุด อันจำเป็นและเป็นประโยชน์ส่วนรวม

กรณีห้องชุดใดที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ค่าใช้จ่ายพิเศษ หรือบริการส่วนรวม เช่น ค่าน้ำประปา เจ้าของร่วมจะต้องเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นในการติดตามทวงถามหนี้ เช่น การว่าจ้างทนายความในการฟ้องร้องดำเนินคดี ค่าธรรมเนียมศาล และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการดำเนินคดีทั้งหมด และหากมีการยึดทรัพย์บังคับคดีขายทอดตลาด หรือการดำเนินการอื่นใดในชั้นเจ้าพนักงานบังคับคดี เจ้าของร่วมจะต้องเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นทั้งหมดจนกว่าคดีจะถึงที่สุด

นอกเหนือจากค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามความในวรรคต้นแล้ว เจ้าของร่วมยังต้องช ระค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกิดจากอรรถประโยชน์ของการใช้บริการส่วนรวมและ/หรือเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุดหรือเจ้าของร่วมนั้น เช่น ค่าใช้น้ำประปา ค่ารักษามาตรวัดน้ำประปา ค่าใช้บริการสันทนาการส่วนกลาง เป็นต้น ทั้งนี้ ตามระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ 35 ให้ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการเป็นผู้ดำเนินการให้มีประกันภัยที่เกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลางในอาคารชุด รวมทั้งความเสี่ยงภัยจากความรับผิดชอบต่างๆ ของนิติบุคคลอาคารชุดกับบริษัทประกันภัยที่เชื่อถือได้ โดยให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้เอาประกันภัยในฐานะตัวแทนของเจ้าของร่วมทั้งหมด และเป็นผู้รับประโยชน์แทนเจ้าของร่วมทั้งหมดจากการประกันภัย เพื่อที่จะสามารถใช้เงินนั้นในการซ่อมแซมหรือในการจ่ายชดเชยความเสียหายของอาคารชุดหากเกิดมีขึ้นตามที่เอาประกันไว้ กรณีที่ค่าสินไหมทดแทนจ่ายมาน้อยกว่าค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจริง ผู้ก่อเหตุต้องรับผิดชดใช้ให้กับนิติบุคคลอาคารชุด และ/หรือ ผู้เสียหาย โดยให้นิติบุคคลอาคารชุดมีสิทธิในการด าเนินการต่างๆ แทนผู้เสียหายได้ทุกประการ

ผู้จัดการมีหน้าที่เรียกเก็บเงินค่าเบี้ยประกันภัยทั้งหมดจากเจ้าของร่วม ในอัตราต่อตารางเมตรของห้องชุดแต่ละราย ซึ่งเงินค่าเบี้ยประกันภัยดังกล่าวให้ถือว่าเป็นค่าใช้จ่ายพิเศษนอกเหนือจากค่าใช้จ่ายส่วนกลางตาม ข้อ 34 แห่งข้อบังคับนี้

ข้อ 36 เจ้าของร่วมจะต้องเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการใช้สาธารณูปโภค หรือสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อประโยชน์ของตนเองโดยตรง เช่น ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์ ค่าใช้น้ำประปา ค่ารักษามาตรวัดน้ำประปา ค่าประกันการใช้น้ำประปา และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากสิ่งที่อยู่ในความดูแลรับผิดชอบของเจ้าของร่วมเอง ค่าดูแลบำรุงรักษาซ่อมแซมส่วนที่เป็นทรัพย์ส่วนบุคคลของตนเอง หรือค่าใช้จ่ายที่ก่อให้เกิดขึ้นต่อทรัพย์ส่วนบุคคลของเจ้าของร่วมอื่น หรือค่าใช้จ่ายที่ก่อให้เกิดขึ้นโดยตรงต่อทรัพย์ส่วนกลาง

ข้อ 37 เจ้าของร่วมต้องร่วมกันจัดตั้งเงินทุนซึ่งข้อบังคับนี้เรียกว่า "เงินกองทุน" เพื่อเป็นเงินทุนสำรองในการดำเนินการแลบ ารุงรักษาอาคารให้มีความปลอดภัยและมีเสถียรภาพมั่นคง โดยผู้จัดการมีหน้าที่ต้องดำรงรักษามูลค่าเงินกองทุนไว้ตลอดไป

ในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉินใดที่มีผลกระทบต่อความปลอดภัยในชีวิต และ/หรือ ทรัพย์สิน ของผู้พักอาศัยภายในอาคารชุด ผู้จัดการมีอำนาจนำเงินกองทุนออกใช้เพื่อการป้องกันหรือระงับเหตุดังกล่าวได้ และให้ผู้จัดการรายงานเหตุฉุกเฉินดังกล่าวและผลการดำเนินการแก้ไข ตลอดจนค่าใช้จ่ายในการดำเนินการให้คณะกรรมการรับทราบ

ในกรณีมีความจำเป็น เร่งด่วน ที่จะต้องเข้าไปจัดการ หรือดำเนินการโดยทันที เพื่อประโยชน์สำหรับอาคารชุด และ/หรือ ผู้พักอาศัยภายในอาคารชุด ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการมีอำนาจนำเงินกองทุนออกมาใช้เพื่อประโยชน์ดังกล่าวได้

ภายหลังจากการใช้เงินกองทุนแล้ว ให้ผู้จัดการมีหน้าที่เรียกเก็บเงินทดแทนเงินกองทุนจนเต็มตามจำนวนที่ใช้ไปจากเจ้าของร่วมแต่ละห้องชุด โดยให้เรียกเก็บในอัตราต่อตารางเมตรของห้องชุดแต่ละราย

ข้อ 38 ให้เจ้าของร่วมชำระเงินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดเพื่อดำเนินกิจกรรมของนิติบุคคลอาคารชุดตามมติของที่ประชุมใหญ่ภายใต้เงื่อนไขซึ่งที่ประชุมใหญ่กำหนด เช่น เงินอื่นที่เกิดขึ้นจากการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม วัสดุอุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องใช้ ทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน

ค่าใช้จ่ายหรือเงินอื่นในส่วนนี้เจ้าของร่วมทุกรายจะต้องเฉลี่ยกันออกในอัตราต่อตารางเมตรของห้องชุดแต่ละราย

ข้อ 39 เจ้าของร่วมต้องชำระค่าใช้จ่ายตามข้อ 34, 35, 37 และ 38 ตามหลักเกณฑ์และรายละเอียดดังนี้

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

39.2 ในกรณีที่เจ้าของร่วมผิดนัดไม่ชำระเงินภายในเวลาที่กำหนด ต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราร้อยละสิบสองต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบต้น

39.3 เจ้าของร่วมที่ค้างชำระเงินตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป ต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราร้อยละยี่สิบต่อปี และอาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวม หรือการใช้ทรัพย์ส่วนกลาง เช่น การงดให้บริการน้ำประปาจากส่วนกลางไปยังห้องชุด การระงับสิทธิจอดรถ หรือสิทธิในการใช้บริการสันทนาการ เป็นต้น รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่

39.4 เงินเพิ่ม ตามข้อ 39.2 และ 39.3 ให้ถือเป็นค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามข้อบังคับนี้ด้วย

39.5 ในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่สามารถชำระหนี้ได้ทั้งหมด หากเจ้าของร่วมน าเงินมาชำระให้เป็นบางส่วนให้

นำไปชำระหนี้เงินเพิ่มก่อน ที่เหลือจึงจะนำไปชำระหนี้ค่าใช้จ่ายหรือเงินอื่นที่ค้างชำระและต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนที่ค้างทั้งหมดให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้บุคคลอื่นและต้องแจ้งขอหนังสือรับรองรายการหนี้จากผู้จัดการตามระเบียบที่กำหนดไว้

39.6 ค่าใช้จ่ายใดๆ หากจัดอยู่ในประเภทที่ต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม การจัดเก็บและการจ่ายจะต้องมีภาษีมูลค่าเพิ่มตามอัตรา และวิธีการตามกฎหมาย

ธนกร ธีรชัยสมากร

หมวด 10

ระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ 40 เพื่อให้การดำเนินการต่างๆ เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ในข้อ 6 นิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจออกระเบียบมาบังคับใช้กับเจ้าของร่วมหรือบุคคลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องได้ โดยระเบียบที่ออกมานั้นต้องไม่ขัดต่อกฎหมายหรือข้อบังคับ

ข้อ 41 ให้คณะกรรมการเป็นผู้เสนอการออกระเบียบหรือแก้ไขระเบียบที่ออกไว้แล้วให้ที่ประชุมใหญ่พิจารณา หากที่ประชุมใหญ่เห็นชอบโดยมติเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม ให้ระเบียบนั้นมีผลบังคับใช้ทันทีที่การประชุมเสร็จสิ้นลง

ในกรณีที่ระเบียบที่นำเสนอนั้นเป็นเรื่องที่กำหนดไว้ในข้อบังคับข้อ 21.1 ถึงข้อ 21.7 มติเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวต้องได้รับคะแนนเสียงตามที่กำหนดไว้ในข้อ 21 วรรคหนึ่ง หรือวรรคสอง ตามแต่กรณี

ข้อ 42 ในกรณีมีเหตุจำเป็น เพื่อประโยชน์ในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง ให้ผู้จัดการมีอำนาจออกระเบียบเกี่ยวกับการใช้ทรัพย์ส่วนกลางได้ตามความเหมาะสมหรือสถานการณ์โดยเสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการพิจารณา หากที่ประชุมคณะกรรมการเห็นชอบด้วยมติเกินกว่ากึ่งหนึ่ง ให้ผู้จัดการปิดประกาศระเบียบที่คณะกรรมการเห็นชอบ ณ สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 15 วัน เพื่อให้เจ้าของร่วมและผู้พักอาศัยได้ทราบและให้มีผลบังคับใช้ในวันถัดจากวันประกาศเป็นต้นไป หรือตามวันที่ระบุไว้ในประกาศ โดยบอกกล่าวล่วงหน้าให้เจ้าของร่วมทราบตามมติของคณะกรรมการ

ระเบียบตามความในวรรคต้นนี้ให้คณะกรรมการนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญเจ้าของร่วมคราวถัดไป เพื่อขอสัตยาบันรับรอง หากที่ประชุมใหญ่มีมติไม่รับรอง ให้ถือว่าระเบียบนั้นสิ้นผลบังคับใช้นับแต่วันที่ประชุมใหญ่มีมติ แต่ทั้งนี้ไม่กระทบถึงการก่อนหน้านี้ที่ได้กระทำไป

ข้อ 43 ในการประชุมเจ้าของร่วมครั้งแรกเพื่อแต่งตั้งกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการ ให้ผู้จัดการมีอำนาจเสนอระเบียบให้ที่ประชุมใหญ่พิจารณาเห็นชอบเพื่อให้การบริหารจัดการอาคารชุดดำเนินการได้โดยเรียบร้อยในทันที

ข้อ 44 เมื่อได้ออกระเบียบใดๆ ตามกระบวนการดังกล่าวข้างต้นจนระเบียบมีผลใช้บังคับแล้ว ให้ผู้จัดการแจกจ่ายระเบียบให้แก่เจ้าของร่วม หรือปิดประกาศระเบียบนั้นในสำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุดเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 15 วัน เพื่อให้เจ้าของร่วมทราบโดยทั่วกัน

หมวด 11

การถือกรรมสิทธิ์ของบุคคลหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว

ข้อ 45 อาคารชุดจะมีบุคคลหรือนิติบุคคล ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด

หมวด 12

การเลิกอาคารชุด

ข้อ 46 อาคารชุดที่ได้จดทะเบียนไว้ อาจเลิกได้ด้วยเหตุใดเหตุหนึ่งดังต่อไปนี้

46.1 เจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุด

46.2 อาคารชุดเสียหายทั้งหมดและเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างอาคารขึ้นใหม่

46.3 อาคารชุด ถูกเวนคืนทั้งหมดตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

ข้อ 47 เมื่อมีการจดทะเบียนเลิกอาคารชุด ให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นอันยกเลิก และให้ที่ประชุมใหญ่ตั้งผู้ช าระบัญชี ภายในสิบสี่วันนับแต่วันที่จดทะเบียนเลิกอาคารชุด

ข้อ 48 ผู้ชำระบัญชีมีอ านาจ จำหน่ายทรัพย์ส่วนกลางที่เป็นสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่ที่ประชุมใหญ่จะมีมติเป็นอย่างอื่น

ข้อ 49 ให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะ 22 หุ้นส่วนและบริษัท หมวด 5 การช าระบัญชี ห้างหุ้นส่วนจดทะเบียน ห้างหุ้นส่วนจ ากัด และบริษัทจ ากัด มาใช้บังคับแก่การช าระบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดโดยอนุโลม

ข้อ 50 เมื่อได้ชำระบัญชีเสร็จแล้ว ถ้ามีทรัพย์สินเหลืออยู่เท่าใดให้แบ่งให้แก่เจ้าของร่วมตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์

ภาคผนวก ง.2

ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

แบบ ร.ร.๒

ทะเบียนเลขที่.......[redacted]

ใบอนุญาตเลขที่[redacted]

กระทรวงมหาดไทย

ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ไว้เพื่อแสดงว่า บริษัท สยามอินเตอร์ เวิลด์ แอสเสท จำกัด ตั้งอยู่เลขที่ ๕๕๕, ๕๕๕/๑ หมู่ที่ ๑ ตำบลนาจอมเทียน อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี

ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรมตามมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ โดยใช้ชื่อภาษาไทยว่า ไทย บัว ทาวเวอร์ (วินด์แฮม จอมเทียน พัทยา)

ชื่อภาษาต่างประเทศ (ถ้ามี) WYNDHAM JOMTIEN PATTAYA

โรงแรมประเภท ๓ จำนวนห้องพัก ๒๘๘ ห้อง

สถานที่ตั้ง ๕๕๕, ๕๕๕/๑ หมู่ที่ ๑ ตำบลนาจอมเทียน อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี

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

ออกให้ ณ วันที่ ๔ เดือน กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๖๘

(นายธวัชชัย ศรีทอง)

ผู้ว่าราชการจังหวัดชลบุรี

นายทะเบียน

ประทับตราประจำตำแหน่งเป็นสำคัญ

จังหวัดชลบุรี

จ.2-1

ภาคผนวก ง.3

หลักฐานการเปลี่ยนชื่อบริษัท/เจ้าของโครงการ

ที่ ชบ. 014270

สำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทจังหวัดชลบุรี
กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

หนังสือรับรอง

ขอรับรองว่าบริษัทนี้ ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อวันที่ 1 เมษายน 2557 ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ 0105557047874 ปรากฏข้อความในรายการตามเอกสารทะเบียนนิติบุคคล ณ วันออกหนังสือนี้ ดังนี้

1. ชื่อบริษัท บริษัท สยามอินเตอร์ เวิลด์ แอสเสท จำกัด
2. กรรมการของบริษัทมี 2 คน ตามรายชื่อดังต่อไปนี้

   1. [redacted] 2. [redacted]

3. จำนวนหรือชื่อกรรมการซึ่งลงชื่อผูกพันบริษัทได้คือ กรรมการหนึ่งคนลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท/
4. ทุนจดทะเบียน 78,000,000.00 บาท / เจ็ดสิบแปดล้านบาทถ้วน/
5. สำนักงานแห่งใหญ่ ตั้งอยู่เลขที่ 555,555/1 หมู่ที่ 1 ตำบลนาจอมเทียน อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี/
6. วัตถุที่ประสงค์ของบริษัทมี 25 ข้อ ดังปรากฏในสำเนาเอกสารแนบท้ายหนังสือรับรองนี้ จำนวน 3 แผ่น โดยมีลายมือชื่อนายทะเบียนซึ่งรับรองเอกสารเป็นสำคัญ

ออกให้ ณ วันที่ 2 เดือน เมษายน พ.ศ. 2568

[redacted]

นายทะเบียน

ที่ ชบ. 014270

สำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทจังหวัดชลบุรี
กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

หนังสือรับรอง

ข้อควรทราบ ประกอบหนังสือรับรอง ฉบับที่ ชบ. 014270

1. บริษัทนี้เดิมชื่อ บริษัท สยาม อินเตอร์เนชั่นแนล ทราเวล เทรดดิ้ง กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท สยามอินเตอร์ เวิลด์ แอสเสท จำกัด เมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน 2565

2. นิติบุคคลนี้ได้ส่งงบการเงินปี 2566

3. หนังสือนี้รับรองเฉพาะข้อความที่ห้าง/บริษัทได้นำมาจดทะเบียนไว้เพื่อผลทางกฎหมายเท่านั้น ข้อเท็จจริงเป็นสิ่งที่ควรหาไว้พิจารณาฐานะ

4. นายทะเบียนอาจเพิกถอนการจดทะเบียน ถ้าปรากฏว่าข้อความอันเป็นสาระสำคัญที่จดทะเบียนไม่ถูกต้อง หรือเป็นเท็จ

ว.1 (วพ.)

รายละเอียดวัตถุที่ประสงค์

วัตถุที่ประสงค์ทั่วไป

(1) ซื้อ จัดหา รับ เช่า เช่าซื้อ ถือกรรมสิทธิ์ ครอบครอง ปรับปรุง ใช้ และจัดการ โดยประการอื่น ซึ่งทรัพย์สินใดๆ ตลอดจนดอกผลของทรัพย์สินนั้น

(2) ขาย โอน จำนอง จำนำ แลกเปลี่ยน และจำหน่ายทรัพย์สินโดยประการอื่น

(3) เป็นนายหน้า ตัวแทน ตัวแทนค้าต่างในกิจการและธุรกิจทุกประเภท เว้นแต่ในธุรกิจประกันภัย การหาสมาชิกให้สมาคม และการค้าหลักทรัพย์

(4) กู้ยืมเงิน เบิกเงินเกินบัญชีจากธนาคาร นิติบุคคล หรือสถาบันการเงินอื่น และให้กู้ยืมเงินหรือให้เครดิตด้วยวิธีการอื่น โดยจะมีหลักประกันหรือไม่ก็ตาม รวมทั้งการรับ ออก โอน และสลักหลังตั๋วเงิน หรือตราสารที่เปลี่ยนมือได้อย่างอื่น เว้นแต่ในธุรกิจธนาคาร ธุรกิจเงินทุน และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์

(5) ทำการจัดตั้งสำนักงานสาขาหรือแต่งตั้งตัวแทน ทั้งภายในและภายนอกประเทศ

(6) เข้าเป็นหุ้นส่วนจำกัดความรับผิดในห้างหุ้นส่วนจำกัด เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทจำกัด และบริษัทมหาชนจำกัด

วัตถุที่ประสงค์ประกอบพาณิชยกรรม

(7) ประกอบกิจการค้าสัตว์มีชีวิต เนื้อสัตว์ชำแหละ เนื้อสัตว์แช่แข็ง และเนื้อสัตว์บรรจุกระป๋อง

(8) ประกอบกิจการค้า ข้าว ข้าวโพด มันสำปะหลัง มันสำปะหลังอัดเม็ด กาแฟ เม็ดมะม่วงหิมพานต์ ถั่ว งา ละหุ่ง ปาล์มน้ำมัน ปอ ฝ้าย นุ่น พืชไร่ ผลิตภัณฑ์จากสินค้าดังกล่าว ครั่ง หนังสัตว์ เขาสัตว์ ไม้ แร่ ยาง ยางดิบ ยางแผ่น หรือยางชนิดอื่นอันผลิตขึ้นหรือได้มาจากส่วนหนึ่งส่วนใดของต้นยางพารา ของป่าสมุนไพร และพืชผลทางเกษตรอื่นทุกชนิด

(9) ประกอบกิจการค้า ผัก ผลไม้ หน่อไม้ พริกไทย พืชสวน บุหรี่ ยาเส้น เครื่องดื่ม น้ำดื่ม น้ำแร่ น้ำผลไม้ สุรา เบียร์ อาหารสด อาหารแห้ง อาหารสำเร็จรูป อาหารทะเลบรรจุกระป๋อง เครื่องกระป๋อง เครื่องปรุงรสอาหาร น้ำซอส น้ำตาล น้ำมันพืช อาหารสัตว์ และเครื่องบริโภคอื่น

(10) ประกอบกิจการค้า ผ้า ผ้าทอจากใยสังเคราะห์ ด้าย ด้ายยางยืด เส้นใยไนล่อน ใยสังเคราะห์ เส้นด้ายยืด เครื่องนุ่งห่ม เสื้อผ้าสำเร็จรูป เครื่องแต่งกาย เครื่องประดับกาย ถุงเท้า ถุงน่อง เครื่องหนัง รองเท้า กระเป๋า เครื่องอุปโภคอื่น สิ่งทอ อุปกรณ์การเล่นกีฬา

(11) ประกอบกิจการค้า เครื่องเคหภัณฑ์ เครื่องเรือน เฟอร์นิเจอร์ เครื่องแก้ว เครื่องครัว ตู้เย็น เครื่องปรับอากาศ เครื่องฟอกอากาศ พัดลม เครื่องดูดอากาศ หม้อหุงข้าวไฟฟ้า เตารีดไฟฟ้า เครื่องทำความร้อน เครื่องทำความเย็น เตาอบไมโครเวฟ เครื่องใช้ไฟฟ้า อุปกรณ์ไฟฟ้า รวมทั้งอะไหล่และอุปกรณ์ของสินค้าดังกล่าว

(12) ประกอบกิจการค้า วัสดุก่อสร้าง อุปกรณ์และเครื่องมือใช้ในการก่อสร้าง เครื่องมือช่างทุกประเภท สี เครื่องมือทาสี เครื่องตกแต่งอาคาร เครื่องเหล็ก เครื่องทองแดง เครื่องทองเหลือง เครื่องเคลือบ เครื่องสุขภัณฑ์ อุปกรณ์ประปา รวมทั้งอะไหล่และอุปกรณ์ของสินค้าดังกล่าว

(13) ประกอบกิจการค้า เครื่องจักร เครื่องยนต์ เครื่องมือกล เครื่องทุ่นแรง ยานพาหนะ เครื่องกำเนิดไฟฟ้า เครื่องสูบน้ำ เครื่องบำบัดน้ำเสีย และเครื่องกำจัดขยะ

(14) ประกอบกิจการค้า น้ำมันเชื้อเพลิง ถ่านหิน ผลิตภัณฑ์อย่างอื่นที่ก่อให้เกิดพลังงาน และสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง

(15) ประกอบกิจการค้า ยา ยารักษาโรค เภสัชภัณฑ์ เคมีภัณฑ์ เครื่องมือแพทย์ เครื่องมือเครื่องใช้ทางวิทยาศาสตร์ ปุ๋ย ยาปราบศัตรูพืช ยาบำรุงพืชและสัตว์ทุกชนิด

(16) ประกอบกิจการค้า เครื่องสำอาง อุปกรณ์เครื่องมือและเครื่องใช้เสริมความงาม

(17) ประกอบกิจการค้า กระดาษ เครื่องเขียน แบบเรียน แบบพิมพ์ หนังสือ อุปกรณ์การเรียนการสอน อุปกรณ์การถ่ายภาพและภาพยนตร์ เครื่องคำนวณ เครื่องพิมพ์ อุปกรณ์การพิมพ์ สิ่งพิมพ์ หนังสือพิมพ์ ตู้เก็บเอกสาร เครื่องใช้สำนักงาน เครื่องมือสื่อสาร คอมพิวเตอร์ รวมทั้งอุปกรณ์และอะไหล่ของสินค้าดังกล่าว

(18) ประกอบกิจการค้า ทอง นาก เงิน เพชร พลอย และอัญมณีอื่น รวมทั้งวัตถุทำเทียมสิ่งดังกล่าว

(19) ประกอบกิจการค้า เม็ดพลาสติก พลาสติก หรือสิ่งอื่นซึ่งมีลักษณะคล้ายคลึงกัน ทั้งที่อยู่ในสภาพวัตถุดิบ หรือสำเร็จรูป

(20) ประกอบกิจการค้า ยางเทียม สิ่งทำเทียม วัตถุหรือสินค้าดังกล่าวโดยกรรมวิธีทางวิทยาศาสตร์

(21) สั่งเข้ามาจำหน่ายในประเทศและส่งออกไปจำหน่ายยังต่างประเทศ ซึ่งสินค้าตามที่กำหนดไว้ในวัตถุที่ประสงค์

(22) ทำการประมูลเพื่อขายสินค้าตามวัตถุที่ประสงค์ให้แก่บุคคล คณะบุคคล นิติบุคคล ส่วนราชการและองค์การของรัฐ ทั้งภายในและภายนอกประเทศ

วัตถุที่ประสงค์ของ ห้างหุ้นส่วน/บริษัท นี้ มี......25..........ข้อ ดังนี้

(23) ประกอบธุรกิจให้เช่า รถทัวร์ รถตู้ รถกระบะ

(24) ประกอบกิจการโรงแรม ภัตตาคาร บาร์ ไนท์คลับ โบวลิ่ง อาบอบนวด โรงภาพยนต์ และโรงมหรสพอื่น สถานพักตากอากาศ สนามกีฬา สระว่ายน้ำ

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

กรมพัฒนาธุรกิจการค้า
กระทรวงพาณิชย์

เลขที่ 12000684015021 วันที่ออกเอกสาร : 2 เมษายน 2568 เวลา 11.24 น.
ขอรับรองว่าสำเนาเอกสารนี้ตรงกับฉบับที่ธุรกิจได้ยื่นไว้

แบบ บอจ.5

สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น

ชื่อบริษัทจำกัด	สยามอินเตอร์ เวิลด์ แอสเสท จำกัด	ทะเบียนเลขที่ 0105557047874

[X] ณ วันประชุม [ ] จัดตั้งบริษัท [X] สามัญผู้ถือหุ้น [ ] วิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 30/04/2567

[ ] คัดจากสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่

ทุนจดทะเบียน 78,000,000.00 บาท แบ่งออกเป็น 780,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100.00 บาท

ผู้ถือหุ้น ไทย 3 คน จำนวน 780,000 หุ้น อื่นๆ 0 จำนวน 0 หุ้น

ลำดับที่	ชื่อผู้ถือหุ้น / เลขบัตรประจำตัวประชาชน/เลขทะเบียนนิติบุคคล / บัตรอื่นๆ (ระบุ) .... เลขที่	สัญชาติ (3)	อาชีพ	ที่อยู่	จำนวนหุ้นที่ถือ	เงินที่ชำระแล้ว (1) / ถือว่าชำระแล้ว (2)	เลขหมายใบหุ้น: เลขหมายของหุ้น	เลขหมายใบหุ้น: ลงวันที่	วันลงทะเบียนผู้ถือหุ้น: เป็น	วันลงทะเบียนผู้ถือหุ้น: ขาด
1	[redacted]	ไทย	ค้าขาย	[redacted]	351,000	หุ้นละ 100.00	000001-351000	18/02/2563	18/02/2563	
2	[redacted]	ไทย	ค้าขาย	[redacted]	351,000	หุ้นละ 100.00	351001-702000	18/02/2563	18/02/2563	
3	[redacted]	ไทย	ค้าขาย	[redacted]	78,000	หุ้นละ 100.00	702001-780000	18/02/2563	18/02/2563	
						หุ้นละ				

หน้า 1 ของจำนวน 1 หน้า

เอกสารนี้ได้พิมพ์จากข้อมูลที่นิติบุคคลนำส่งผ่านทางระบบอิเล็กทรอนิกส์ เมื่อวันที่ 09/05/2567

ขอรับรองว่าเป็นรายการที่ถูกต้องตรงกับสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น

หมายเหตุ
ช่อง เงินที่ชำระแล้ว (1) ให้ระบุจำนวนเงินค่าหุ้นที่ชำระแล้วแต่ละหุ้น เฉพาะหุ้นซึ่งต้องชำระเป็นเงิน
ช่อง ถือว่าชำระแล้ว (2) ให้ระบุค่าหุ้นที่ถือว่าชำระแล้วแต่ละหุ้น เฉพาะหุ้นซึ่งต้องชำระด้วยทรัพย์สิน หรือ แรงงาน
ช่อง สัญชาติ (3) หากเป็นนิติบุคคล ให้ระบุประเทศที่จดทะเบียนจัดตั้ง