

---

## เอกสารประกอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ

---

## ใบรับรองการตรวจสอบอาคาร

เลขที่ ๑๒๕๔/๒๕๖๓

แบบ ร.๑

รายงานผลการตรวจสอบประจำปี ครั้งที่ ๑



ตามใบรับรองการตรวจสอบใหญ่ เลขที่ ๘๖๕/๒๕๖๑  
ออกให้ ณ วันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๖๑

## ใบรับรองการตรวจสอบอาคาร

ใบรับรองฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า

อาคาร อาคารชุด เดอะ คีทท์ พลัส นวมินทร์ (อาคาร A) จำนวน ๑ หลัง โดย นิติบุคคลอาคารชุด เดอะ คีทท์ พลัส นวมินทร์

ตั้งอยู่เลขที่ ๓

ตรอก/ซอย

นวมินทร์ ๑๖๓

ถนน

นวมินทร์

หมู่ที่

ตำบล/แขวง นวลจันทร์

กรุงเทพมหานคร

ปทุมธานี

จังหวัด

กรุงเทพมหานคร

ได้ผ่านการตรวจสอบอาคาร ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แล้ว

เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้พิจารณาผลการตรวจสอบอาคาร ซึ่งทำการตรวจสอบโดยผู้ตรวจสอบชื่อ บริษัท เพอร์ฟอร์แมนซ์ บิวติง เซอร์วิส จำกัด แล้ว  
เห็นว่า อาคารนี้มีสภาพปลอดภัยในการใช้งาน เลขที่ น.๐๘๑/๒๕๕๐ ออกให้ ณ วันที่ ๑๗ ตุลาคม ๒๕๖๒

คำเตือน

๑. ใบรับรองฉบับนี้เป็นการรับรองเฉพาะการตรวจสอบอาคาร  
มิได้เป็นการรับรองความถูกต้องของการก่อสร้างอาคาร  
ตัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคารแต่อย่างใด
๒. ให้จัดส่งรายงานผลการตรวจสอบอาคารภายใน ๓๐ วัน  
ก่อนใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.๑) จะมี  
ระยะเวลาครบ ๑ ปี

ออกให้ ณ วันที่ ๒๖ มิ.ย. ๒๕๖๓ พ.ศ.



(นายไพบูลย์ ชื่นแก้ว)

(ผู้อำนวยการสำนักงานการช่าง)

ตำแหน่ง วิศวกรรมการช่างกรุงเทพมหานคร

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

---

---

รายงานผลการดำเนินงานประจำปี

# PREVENTIVE MAINTENANCE MAINTENANCE SCHEDULE FOR APRIL 2021 PROJECT THE KITH PLUS NAWAMIN

อาทิตย์	จันทร์	อังคาร	พุธ	พฤหัสบดี	ศุกร์	เสาร์
สรุปผลการดำเนินงานประจำวันประจำสัปดาห์				- DRY CHEMICAL - FIRE HOSE CABINET (ประจำเดือน) A,B	- DRY CHEMICAL - FIRE HOSE CABINET (ประจำเดือน) B	- INVENTORY TOOLS (ประจำสัปดาห์)
อาทิตย์ 4	- BOOSTER PUMP - COLD WATER PUMP - GROUND STORAGE TANK - ROOF TANK (ประจำเดือน) A	- BOOSTER PUMP - COLD WATER PUMP - GROUND STORAGE TANK - ROOF TANK (ประจำเดือน) B	- MATV - CHANNEL AMPLIFIER - BOOSTER AMPLIFIER - U-V MIX (ประจำเดือน) A,B	- BUILDING DOOR (ประจำเดือน) A	- BUILDING DOOR (ประจำเดือน) B	- INVENTORY TOOLS (ประจำสัปดาห์)
อาทิตย์ 11	- MDB MAIN RISER (ประจำเดือน) A	- MDB MAIN RISER (ประจำเดือน) B	- EXIT LIGHT (ประจำเดือน) A	- EXIT LIGHT (ประจำเดือน) B	- LIFT - FIREMAN LIFT (ประจำเดือน) A	- INVENTORY TOOLS (ประจำสัปดาห์)
อาทิตย์ 18	- LIFT - FIREMAN LIFT (ประจำเดือน) B	- KEY CARD DOOR (ประจำเดือน) A,B	- FIRE ALARM CONTROL - MANAUL SATION - PHONE JACK - SMOKE & HEAT DETECTOR - BELL (ประจำเดือน) A	- FIRE ALARM CONTROL - MANAUL SATION - PHONE JACK - SMOKE & HEAT DETECTOR - BELL (ประจำเดือน) B	- EMER (ประจำเดือน) A	- INVENTORY TOOLS (ประจำสัปดาห์)
อาทิตย์ 25	- EMER (ประจำเดือน) B	- SUMP PUMP - EJECTOR PUMP - SLUDGE PUMP (ประจำเดือน) A	- SUMP PUMP - EJECTOR PUMP - SLUDGE PUMP (ประจำเดือน) B - BELL (ประจำเดือน) A	- SUMP PUMP - EJECTOR PUMP - SLUDGE PUMP (ประจำเดือน) B - BELL (ประจำเดือน) B	- SAUNA SYSTEM - EXERCISE ROOM - TOILET (ประจำเดือน) B	- INVENTORY TOOLS (ประจำสัปดาห์)
อาทิตย์	- สรุปผลการดำเนินงานประจำวันประจำสัปดาห์	- สรุปผลการดำเนินงานประจำวันประจำสัปดาห์	- สรุปผลการดำเนินงานประจำวันประจำสัปดาห์	- สรุปผลการดำเนินงานประจำวันประจำสัปดาห์	- สรุปผลการดำเนินงานประจำวันประจำสัปดาห์	- สรุปผลการดำเนินงานประจำวันประจำสัปดาห์

ภาคผนวก ค-3

---

ระเบียบข้อบังคับการพักอาศัย



ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด เดอะคิธ พลัส นวามินท์ อาคารเอ และอาคารบี  
เมื่อวันที่ ๗ เดือน พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๗  
(นางฉวีพร วัชรกุล)  
เลขที่ ๑๒๓๔๕๖๗๘๙

## ข้อบังคับ นิติบุคคลอาคารชุด เดอะคิธ พลัส นวามินท์ อาคารเอ และอาคารบี

The Kith Plus Nawamin  
Condominium Juristic Person  
Building A and Building B

1

ข้อบังคับ  
ของ

นิติบุคคลอาคารชุด เดอะคิธ พลัส นวามินท์ อาคารเอ และอาคารบี

หมวดที่	บททั่วไป	หน้า
หมวดที่ 1	บททั่วไป	2
หมวดที่ 2	คำจำกัดความ	2
หมวดที่ 3	วัตถุประสงค์	3
หมวดที่ 4	ที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคล	4
หมวดที่ 5	ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด	4
หมวดที่ 6	คณะกรรมการ	6
หมวดที่ 7	ทรัพย์สินส่วนกลางและการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง	8
หมวดที่ 8	อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง	10
หมวดที่ 9	การใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง	29
หมวดที่ 10	การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล	30
หมวดที่ 11	การประชุมใหญ่ การประชุมคณะกรรมการ และอำนาจหน้าที่ของเจ้าของร่วม	31
หมวดที่ 12	การออกค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วม	34
หมวดที่ 13	การถือกรรมสิทธิ์ของบุคคลหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว	36
หมวดที่ 14	การเลิกอาคารชุด	37

1

หมวดที่ 1  
บททั่วไป

- ข้อ 1. ข้อบังคับนี้เรียกว่า “ข้อบังคับนิตินุคคลอาคารชุด เดอะคิทท์ พัลส์ นวมินทร์ อาคารเอ และอาคารบี” และนิตินุคคลอาคารชุดนี้มีชื่อว่า “นิตินุคคลอาคารชุด เดอะคิทท์ พัลส์ นวมินทร์ อาคารเอ และอาคารบี”
- ข้อ 2. ข้อบังคับนี้ให้ใช้บังคับกับเจ้าของร่วมทุกคน รวมถึงผู้บริหาร และผู้แทนของเจ้าของร่วมในอาคารชุด นับตั้งแต่วันที่ได้รับการจดทะเบียนนิตินุคคลอาคารชุดจากกรมที่ดินอย่างถูกต้องเป็นต้นไป
- ข้อ 3. กรณีใดมิได้ตราไว้ในข้อบังคับนี้ ให้นำบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 พระราชบัญญัติอาคารชุด(ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542 และพระราชบัญญัติอาคารชุด(ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 รวมถึง กฎหมายแห่งและพาณิชย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องมาใช้บังคับ
- ข้อ 4. การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับใดๆ ให้กระทำโดยมติที่ประชุมใหญ่ และเมื่อได้จดทะเบียนแก้ไขเปลี่ยนแปลงที่กรมที่ดินเรียบร้อยแล้ว จึงให้ผลใช้บังคับ

หมวดที่ 2  
คำจำกัดความ


- ข้อ 5. ในข้อบังคับนี้ คำว่า
- |                   |         |   |
|-------------------|---------|---|
| อาคารชุด          | หมายถึง | อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง ในที่นี้หมายถึง อาคารชุด เดอะคิทท์ พัลส์ นวมินทร์ อาคารเอ และอาคารบี |
| นิตินุคคลอาคารชุด | หมายถึง | นิตินุคคลอาคารชุด เดอะคิทท์ พัลส์ นวมินทร์ อาคารเอ และอาคารบี   |
| ข้อบังคับ         | หมายถึง | ข้อบังคับของนิตินุคคลอาคารชุด เดอะคิทท์ พัลส์ นวมินทร์ อาคารเอ และอาคารบี   |
| การประชุมใหญ่     | หมายถึง | การประชุมใหญ่สามัญ หรือการประชุมใหญ่สามัญของเจ้าของร่วม แล้วแต่กรณี   |
| คณะกรรมการ        | หมายถึง | คณะกรรมการนิตินุคคลอาคารชุดตามข้อ 14 ของข้อบังคับนี้ ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากเจ้าของร่วมตามข้อ 33 เพื่อดำเนินการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของเจ้าของร่วม  |
| กรรมการ           | หมายถึง | กรรมการนิตินุคคลอาคารชุด เดอะคิทท์ พัลส์ นวมินทร์ อาคารเอ และอาคารบี  |
| ผู้จัดการ         | หมายถึง | ผู้จัดการนิตินุคคลอาคารชุด เดอะคิทท์ พัลส์ นวมินทร์ อาคารเอ และอาคารบี  |



- |                          |         |  |
|--------------------------|---------|--|
| เจ้าของร่วม              | หมายถึง | บุคคลหรือนิตินุคคล ซึ่งถือกรรมสิทธิ์ในหุ้นของอาคารชุด เดอะคิทท์ พัลส์ นวมินทร์ อาคารเอ และอาคารบี  |
| เจ้าของโครงการ           | หมายถึง | บริษัท เสนอทีเวลออปเม้นท์ จำกัด(มหาชน)   |
| ทรัพย์สินกลาง            | หมายถึง | ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่คงอาคารชุด และ ที่ดินหรือทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม ห้องชุดและหาความรวมถึงสิ่งปลูกสร้าง หรือ ที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย  |
| ห้องชุด                  | หมายถึง | ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของบุคคล   |
| หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด | หมายถึง | หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและ กรรมสิทธิ์ร่วม ในทรัพย์สินกลาง  |
| พระราชบัญญัติ            | หมายถึง | พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522, พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534, พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542, พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 และให้หมายความรวมถึง พระราชบัญญัติอาคารชุดที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมตลอดจนกฎหมายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด ที่ได้ประกาศใช้ต่อมา |
| รัฐมนตรี                 | หมายถึง | รัฐมนตรีผู้รักษาตามพระราชบัญญัติ   |

หมวดที่ 3  
วัตถุประสงค์

- ข้อ 6. นิตินุคคลอาคารชุดมีฐานะเป็นนิตินุคคล โดยนิตินุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อกระทำการเป็นตัวแทน และกระทำการ ในนามเจ้าของร่วม ทั้งในการจัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด และให้มีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์สูงสุดในการใช้ห้องชุดและการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกัน ทั้งนี้ตามมติเจ้าของร่วม ภายใต้นบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดกำหนดไว้ โดยนิตินุคคลอาคารชุด มีวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้
- 6.1 ดำเนินการบำรุงดูแลรักษาระบบสาธารณูปโภค เรียกเก็บเงินและหารายได้เพื่อใช้จ่ายดังกล่าวตลอดจนเพื่อการชำระภาษีอากรที่นิตินุคคลอาคารชุดจะต้องชำระแก่ราชการ
- 6.2 จัดการดำเนินการใดๆ เพื่อความปลอดภัยและป้องกันอุบัติเหตุของอาคารชุดและทรัพย์สินส่วนกลาง รวมทั้งทำสัญญาประกันภัยกับบริษัทที่เชื่อถือได้
- 6.3 จัดการดูแลรักษา รวมถึงซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลางที่มีอยู่และจะจัดให้มีขึ้นในอนาคตให้อยู่ในสภาพที่เจ้าของร่วมสามารถจะใช้ประโยชน์ได้ตลอดเวลา
- 6.4 ดำเนินการติดต่อว่าจ้างบริษัท ห้างร้าน นิตินุคคลหรือบุคคลภายนอกเข้ามาดูแลรักษาและซ่อมแซมบรรดาทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุด





6.5 คัดเลือกหน่วยงานราชการ รัฐวิสาหกิจ เทศบาล หรือนิติบุคคล หรือบุคคลใดที่เกี่ยวข้องเพื่อดำเนินการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด

6.6 เห็นให้มีการตามวัดอุปถัมภ์วัดใด ๆ เพื่อดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหลาย ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการที่ได้รับแต่งตั้ง หรือเลือกจากที่ประชุมเจ้าของร่วม

6.7 ดำเนินการป้องกัน ต่อสู้หรือเรียกร้อง ซึ่งสิทธิหรือทรัพย์สินใดอันเป็นประโยชน์ร่วมกันแก่เจ้าของร่วม  
6.8 ดำเนินการใด ๆ ภายใต้นิติบุคคลอาคารชุด เพื่อประโยชน์ในการใช้ห้องชุดและการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางแก่เจ้าของร่วม

6.9 การทำนิติกรรมสัญญาใด ๆ เพื่อดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด

#### หมวดที่ 4

##### ที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ 7. สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ตั้งอยู่ ณ อาคารชุด เดอะคิตท์ พัลส์ นวมินทร์ อาคารเอ และอาคารบี โดยตั้งอยู่เลขที่ 3 ซอยนวมินทร์ 163 ถนนนวมินทร์ แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร

#### หมวดที่ 5

##### ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ 8. ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้จัดการคนหนึ่ง ซึ่งจะเป็บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้

ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการ ให้นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ

ข้อ 9. ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ตามวัตถุประสงค์ในหมวดที่ 3 รวมถึงกิจการ ดังต่อไปนี้

9.1 ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์แห่งพระราชบัญญัติ มาตรา 33, ตามข้อบังคับ หรือตามมติที่ประชุมใหญ่ เจ้าของร่วม หรือคณะกรรมการ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดต่อกฎหมาย

9.2 ในกรณีจำเป็นรีบด่วน ให้ผู้จัดการมีอำนาจ โดยความคิดริเริ่มของตนเองสั่ง หรือกระทำการใด ๆ เกี่ยวกับความปลอดภัยของอาคารชุดซึ่งตนรับผิดชอบ โดยความคิดริเริ่มของตนเองสั่ง หรือกระทำการใด ๆ เกี่ยวกับความปลอดภัยของนิติบุคคลอาคารชุด

9.3 จัดให้มีการดูแลความปลอดภัยของนิติบุคคลอาคารชุด และจัดการทรัพย์สินของตนเอง

9.4 จัดให้มีการทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือน และติดประกาศให้เจ้าของร่วมทราบภายในสิบวันนับแต่วันสิ้นเดือน และต้องติดประกาศเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสิบห้าวันก่อนถึงกัน

9.6 พ้องบังคับชำระหนี้จากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2551 มาตรา 18 เกินหกเดือนขึ้นไป

  
คชช.

9.7 กำหนดระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุดเกี่ยวกับการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล หรือทรัพย์สินกลาง การใช้บริการต่าง ๆ รวมถึง การรักษาความปลอดภัยของอาคารชุด

9.8 แต่งตั้ง วาจ้าง หรือถอดถอนลูกจ้าง พนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด รวมถึงสัญญาจ้างที่ผูกพันกับนิติบุคคล

9.9 จัดให้มี และดูแลรักษาสรรพเอกสารทางด้านการเงิน สมุดบัญชี สมุดทะเบียน งบประมาณ รายงานประจำปี รวมทั้งวัสดุอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด ให้ครบถ้วน ถูกต้องเรียบร้อยอยู่เสมอ ทั้งนี้ให้เป็นไปตามข้อบังคับ

9.10 จัดทำรายงานการดำเนินงานประจำปีของนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อเสนอต่อที่ประชุมใหญ่ ตามข้อบังคับ

9.11 ออกหนังสือรับรองการปลดหนี้ ให้แก่เจ้าของร่วมภายในสิบห้าวัน นับแต่วันที่ ได้รับ คำร้องขอ และเจ้าของร่วม ได้ชำระหนี้อื่นจากค่าใช้จ่าย ตามมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติ เรียกร้อยแล้ว

9.12 ออกหนังสือรับรองรายชื่อเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่เป็นคนต่างด้าว

9.13 เป็นผู้เรียกประชุมใหญ่สามัญ ตามข้อบังคับ

9.14 ดำเนินการจัดซื้อ จัดหาเครื่องมืออุปกรณ์ทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อประโยชน์ในการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง การบริการต่าง ๆ ตลอดจนการอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ต่อเจ้าของร่วม

9.15 หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ผู้จัดการต้องปฏิบัติตามหน้าที่ด้วยตนเอง เว้นแต่จัดการซึ่งตามข้อบังคับ หรือ มติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ตามพระราชบัญญัติกำหนดให้มอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนได้ และต้องอยู่ปฏิบัติหน้าที่ตามเวลาที่กำหนดไว้

ข้อ 10. ผู้จัดการมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละไม่เกินสองปี หากหมดวาระการดำรงตำแหน่ง ให้นิติบุคคลอาคารชุดฯ โดยคณะกรรมการเรียกประชุมใหญ่ เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการใหม่

ข้อ 11. ผู้จัดการต้องมิชอบไม่ต่ำกว่าสี่สิบห้าปีบริบูรณ์ และต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามดังต่อไปนี้

11.1 เป็นบุคคลล้มละลาย

11.2 เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

11.3 เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์กรหรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่

11.4 เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็น โทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาท หรือความผิดลหุโทษ

11.5 เคยถูกถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี

11.6 มีหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายตาม มาตรา 18

11.7 ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล ผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลนั้นในฐานะผู้จัดการต้องมีคุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามวรรคหนึ่งด้วย

  
คชช.

ข้อ 12. การแต่งตั้งผู้จัดการให้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่ ตามข้อบังคับ และให้ผู้จัดการซึ่งได้รับแต่งตั้งนำหลักฐานหรือสัญญาจ้างไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ประชุมใหญ่เข้าชอรวรมมติ

ข้อ 13. นอกจากการครบวาระการดำรงตำแหน่งแล้ว ผู้จัดการพ้นจากตำแหน่ง เมื่อ

13.1 ตายหรือสิ้นสภาพการเป็นนิติบุคคล

13.2 ลาออก โดยการแสดงความจำนงเป็นหนังสือต่อประธานหรือคณะกรรมการล่วงหน้าเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวัน

13.3 สิ้นสุดระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้าง

13.4 ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้าม ตามข้อบังคับ ข้อ 11

13.5 ไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหรือกฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัตินี้ หรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้างและที่ประชุมใหญ่เข้าชอรวรมมติให้ถอดถอนตามข้อบังคับ

13.6 ที่ประชุมใหญ่เข้าชอรวรมมติให้ถอดถอน

หมวดที่ 6

#### คณะกรรมการ

ข้อ 14. ให้มีคณะกรรมการนิติบุคคลอาสารูปประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่าสามคน แต่ไม่เกินเก้าคนที่แต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่เข้าชอรวรมติ

กรรมการมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละสองปี กรณีกรรมการพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระ หรือมีการแต่งตั้งกรรมการเพิ่มขึ้นในระหว่างกรรมการซึ่งแต่งตั้งไว้แล้วยังมีวาระอยู่ในตำแหน่งให้ผู้ที่ได้รับการแต่งตั้งดำรงตำแหน่งแทน หรือ เป็นกรรมการเพิ่มขึ้นอยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งไว้แล้ว

เมื่อครบกำหนดวาระคราวละสอง หากยังมีได้มีการแต่งตั้งกรรมการขึ้นใหม่ให้กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระนั้นปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่ากรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งใหม่เข้ารับหน้าที่

กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้ แต่จะดำรงตำแหน่งเกินสองวาระติดต่อกันไม่ได้ เว้นแต่ไม่อาจหาบุคคลอื่นมาดำรงตำแหน่งได้

การแต่งตั้งกรรมการ ให้ผู้จัดการนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เข้าชอรวรมติ

ข้อ 15. ให้คณะกรรมการเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการ และจะเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นรองประธานกรรมการก็ได้

ข้อ 16. ให้ประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุมคณะกรรมการ และในกรณีที่กรรมการซึ่งแสดงตนจะเข้าไปร้องขอให้เรียกประชุมคณะกรรมการ ให้ประธานกรรมการกำหนดวันประชุมภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้รับการร้องขอ

ข้อ 17. การประชุมของคณะกรรมการต้องมีกรรมการมาประชุม ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม



ในการประชุมคณะกรรมการถ้าประธานกรรมการไม่มาประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้รองประธานกรรมการเป็นประธานในที่ประชุม ถ้าไม่มีรองประธานกรรมการหรือมีแต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ให้กรรมการซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

การประชุมคณะกรรมการ กำหนดให้มีขึ้นอย่างน้อยหกเดือนต่อครั้ง โดยกำหนดให้การประชุมต้องมีคณะกรรมการเข้าร่วม ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคณะกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

มติที่ประชุมคณะกรรมการต้องได้รับเสียงข้างมากของกรรมการที่เข้าร่วมประชุม คะแนนเสียงของคณะกรรมการแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากันหนึ่งเสียง

ข้อ 18. บุคคลดังต่อไปนี้ไม่มีสิทธิได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ

18.1 เจ้าชอรวรม หรือคู่สมรสของเจ้าชอรวรม

18.2 ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้บุลา หรือผู้พิทักษ์ ในกรณีที่เจ้าชอรวรมเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือ คนเสมือนไร้ความสามารถแล้วแต่กรณี

18.3 ตัวแทนของนิติบุคคลจำนวนหนึ่งคน ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วม ในกรณีที่ห้องชุดใดมีผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของร่วมหลายคน ให้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการจำนวนหนึ่งคน

ข้อ 19. บุคคลซึ่งจะได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการต้องไม่มีลักษณะต้องห้าม ดังต่อไปนี้

19.1 เป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

19.2 เคยถูกที่ประชุมใหญ่เข้าชอรวรมให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการ หรือถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการ เพราะเหตุทุจริตหรือมีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี

19.3 เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์การหรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่

19.4 เคยได้รับโทษจำคุก โดยพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็น โทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

ข้อ 20. ให้คณะกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้ง มีอำนาจ และหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

20.1 ความคุมการจัดการณ์นิติบุคคลอาสารูป

20.2 แต่งตั้งกรรมการคนหนึ่งซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้จัดการ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการ หรือผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้เกินเจ็ดวัน

20.3 จัดประชุมคณะกรรมการหนึ่งครั้งในหกเดือนเป็นอย่างน้อย

20.4 เป็นที่ปรึกษาของผู้จัดการ เพื่อดำเนินการตามวัตถุประสงค์

20.5 มีอำนาจในการเรียกประชุมใหญ่สามัญประจำปี หรือการประชุมใหญ่สามัญ ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับหรือเมื่อมีเหตุจำเป็นที่จะต้องงดจากที่ประชุมใหญ่ไปดำเนินการ

20.6 มีอำนาจและหน้าที่ในการออกกฎระเบียบต่าง ๆ ของอาคารชุดที่อยู่ในขอบเขตของกฎหมาย และข้อบังคับของอาคารชุดภายใต้พระราชบัญญัติ



20.7 มีอำนาจในการกำหนดนโยบาย ควบคุมดูแล และให้ความเห็นชอบในการปฏิบัติงานของผู้จัดการให้อยู่ในขอบเขตของวัตถุประสงค์ และเป็นไปตามมติคณะกรรมการ มติที่ประชุมใหญ่และข้อบังคับนี้

20.8 มีอำนาจควบคุม และตรวจสอบการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งผู้จัดการเป็นผู้ดำเนินการ ให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งผู้จัดการเป็นผู้ดำเนินการ ให้เป็นไปตามที่ประชุมเจ้าของร่วมมอบหมายไว้ให้

20.9 มีอำนาจและหน้าที่ในการอนุมัติค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น และกิจการงบประมาณที่กำหนด ซึ่งได้พิจารณาแล้วว่ามีความจำเป็นต่อการจัดการ และการบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุด

20.10 มีอำนาจในการพิจารณาวินิจฉัยเรื่องราวต่างๆ ตามคำร้องขอของบรรดาเจ้าของร่วมที่ขึ้นผ่านผู้จัดการ รวมทั้งปัญหาข้อขัดแย้งต่างๆ ที่เกิดขึ้นในอาคารชุดและนำเสนอให้ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมรับทราบ เพื่อพิจารณาหรือลงมติในกรณีที่ต้องให้ที่ประชุมใหญ่ลงมติ

20.11 มีอำนาจในการอนุมัติ ให้ผู้จัดการกระทำการนิติกรรมในนามนิติบุคคลอาคารชุด กับ หน่วยงานราชการ รัฐวิสาหกิจและหน่วยงานเอกชน

20.13 มีหน้าที่พิจารณาเรื่องอื่นๆ ที่อยู่ในขอบเขตของข้อบังคับภายใต้พระราชบัญญัติ

20.14 มีหน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ข้อ 21. นอกจากหน้าที่กำหนดตามวรรคแรกแล้วหน้าที่อื่น

21.1 ตาย

21.2 ลาออก

21.3 ไม่ได้เป็นบุคคลตามข้อ 18 และมีลักษณะต้องห้ามตามข้อ 19

21.4 ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติตามมาตรา 44 แห่งพระราชบัญญัติให้พ้นจากตำแหน่ง

หมวดที่ 7

ทรัพย์สินส่วนกลาง และการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 22. ทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดประกอบด้วย

22.1. ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดตั้งอยู่บน โฉนดที่ดินเลขที่ 26976 เลขที่ดิน 9717 หน้าสำรวจ 76946

ตำบลคลองกุ่ม อำเภอปทุม จังหวัดปทุมธานี รวมเนื้อที่ 3 ไร่ 3 งาน 94.5 ตารางวา

ห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดอยู่บริเวณชั้นล่างอาคาร เลขที่ 3 ซอยนวมินทร์ 163

ถนนนวมินทร์ แขวงนวลจันทร์ เขตปทุมธานี กรุงเทพมหานคร

พื้นที่จอดรถยนต์ อาคารเลขที่ 77 กั้น และอาคารเลขที่ 76 กั้น รวม 153 คัน

โรง + ลิฟต์บริการ อาคารเลขที่ 2 ตัว, โรง + ลิฟต์บริการ อาคารเลขที่ 2 ตัว

อาคารเลขที่ 1 จุด, บ้านเดี่ยว 1 จุด, อาคารเลขที่ 1 จุด, บ้านเดี่ยว 1 จุด

งานรับสัญญาเช่า (MATV)

อุปกรณ์ดับเพลิงชนิด โฟมเคมี แบบมือถือ

22.7 สายโทรศัพท์ (FHC)

8

22.8 อุปกรณ์สัญญาณเสียงใหม่แบบชนิดจับวัน

22.9 สัญญาณเตือนเพลิงไหม้แบบ MANUAL พร้อมกริ่ง

22.10 ไฟฉุกเฉินใช้แบตเตอรี่สำรอง

22.11 ฝ้าเรืองแสงทางออกหนีไฟ

22.12 เป้าบอกรถขึ้น

22.13 ตู้จดหมายกลางสำหรับเจ้าของร่วม

22.14 สวนหย่อม

22.15 กล้องโทรทัศน์วงจรปิด

22.16 บ่อบำบัดน้ำเสีย

22.17 ถังเก็บน้ำและเครื่องปั๊มน้ำ

22.18 มิเตอร์ไฟฟ้ารวม

22.19 ทรัพย์สินอื่นๆ ของอาคารชุดที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมที่มีอยู่แล้ว และที่จะจัดให้มีขึ้นในภายหลัง

ข้อ 23. การจัดการใดๆ ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุดให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการตามวัตถุประสงค์

ข้อ 24. การจัดการทรัพย์สินส่วนกลางดังต่อไปนี้ ต้องได้รับมติจากที่ประชุมใหญ่ ตามมาตรา 48 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ดังต่อไปนี้

24.1 การซื้อหรือขายทรัพย์สินหรือรับการให้หรือส่งทรัพย์สินที่มีค่าการคิดพื้นที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

24.2 การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์

24.3 การอนุญาตให้เจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่งทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลงหรือ ต่อเติม

ห้องชุดของตนเองที่มีผลกระทบส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคารชุด โดยค่าใช้จ่ายของผู้นั้นเอง

24.4 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

24.5 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับ ตามพระราชบัญญัติฯ มาตรา 32

24.6 การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง

24.7 การจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

หมวดที่ 8

อัตราส่วนที่เข้าของร่วมแต่ละห้องชุดกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง  
ข้อ 25. อัตราส่วนที่เข้าของร่วมแต่ละห้องชุดกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง มีดังนี้

ลำดับที่	ชั้น	อาคาร	ห้องชุด เลขที่	อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินส่วนกลาง
1	2	A	3/1	38.66
2	2	A	3/2	30.83
3	2	A	3/3	31.06
4	2	A	3/4	31.04
5	2	A	3/5	31.06
6	2	A	3/6	31.04
7	2	A	3/7	31.06
8	2	A	3/8	31.04
9	2	A	3/9	31.06
10	2	A	3/10	31.04
11	2	A	3/11	31.06
12	2	A	3/12	31.04
13	2	A	3/13	31.06
14	2	A	3/14	30.90
15	2	A	3/15	53.16
16	2	A	3/16	40.34
17	2	A	3/17	53.54
18	2	A	3/18	62.78
19	2	A	3/19	30.23

ลำดับที่	ชั้น	อาคาร	ห้องชุด เลขที่	อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินส่วนกลาง
20	2	A	3/20	31.13
21	2	A	3/21	31.02
22	2	A	3/22	31.13
23	2	A	3/23	31.02
24	2	A	3/24	31.13
25	2	A	3/25	31.02
26	2	A	3/26	31.13
27	2	A	3/27	30.82
28	2	A	3/28	30.54
29	2	A	3/29	37.17
30	3	A	3/30	38.66
31	3	A	3/31	30.83
32	3	A	3/32	31.06
33	3	A	3/33	31.04
34	3	A	3/34	31.06
35	3	A	3/35	31.04
36	3	A	3/36	31.06
37	3	A	3/37	31.04
38	3	A	3/38	31.06
39	3	A	3/39	31.04
40	3	A	3/40	31.06
41	3	A	3/41	31.04



ลำดับที่	ชั้น	อาคาร	ห้องชุด เลขที่	อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินส่วนกลาง
42	3	A	3/42	31.06
43	3	A	3/43	30.90
44	3	A	3/44	53.16
45	3	A	3/45	40.34
46	3	A	3/46	53.54
47	3	A	3/47	62.78
48	3	A	3/48	30.23
49	3	A	3/49	31.13
50	3	A	3/50	31.02
51	3	A	3/51	31.13
52	3	A	3/52	31.02
53	3	A	3/53	31.13
54	3	A	3/54	31.02
55	3	A	3/55	31.13
56	3	A	3/56	30.82
57	3	A	3/57	30.54
58	3	A	3/58	37.17
59	4	A	3/59	38.66
60	4	A	3/60	30.83
61	4	A	3/61	31.06
62	4	A	3/62	31.04
63	4	A	3/63	31.06

ลำดับที่	ชั้น	อาคาร	ห้องชุด เลขที่	อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินส่วนกลาง
64	4	A	3/64	31.04
65	4	A	3/65	31.06
66	4	A	3/66	31.04
67	4	A	3/67	31.06
68	4	A	3/68	31.04
69	4	A	3/69	31.06
70	4	A	3/70	31.04
71	4	A	3/71	31.06
72	4	A	3/72	30.90
73	4	A	3/73	53.16
74	4	A	3/74	40.34
75	4	A	3/75	53.54
76	4	A	3/76	62.78
77	4	A	3/77	30.23
78	4	A	3/78	31.13
79	4	A	3/79	31.02
80	4	A	3/80	31.13
81	4	A	3/81	31.02
82	4	A	3/82	31.13
83	4	A	3/83	31.02
84	4	A	3/84	31.13
85	4	A	3/85	30.82

ลำดับที่	ชั้น	อาคาร	ห้องชุด เลขที่	อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินกลาง
86	4	A	3/86	30.54
87	4	A	3/87	37.17
88	5	A	3/88	38.66
89	5	A	3/89	30.83
90	5	A	3/90	31.06
91	5	A	3/91	31.04
92	5	A	3/92	31.06
93	5	A	3/93	31.04
94	5	A	3/94	31.06
95	5	A	3/95	31.04
96	5	A	3/96	31.06
97	5	A	3/97	31.04
98	5	A	3/98	31.06
99	5	A	3/99	31.04
100	5	A	3/100	31.06
101	5	A	3/101	30.90
102	5	A	3/102	53.16
103	5	A	3/103	40.34
104	5	A	3/104	53.54
105	5	A	3/105	62.78
106	5	A	3/106	30.23
107	5	A	3/107	31.13

ลำดับที่	ชั้น	อาคาร	ห้องชุด เลขที่	อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินกลาง
108	5	A	3/108	31.02
109	5	A	3/109	31.13
110	5	A	3/110	31.02
111	5	A	3/111	31.13
112	5	A	3/112	31.02
113	5	A	3/113	31.13
114	5	A	3/114	30.82
115	5	A	3/115	30.54
116	5	A	3/116	37.17
117	6	A	3/117	38.66
118	6	A	3/118	30.83
119	6	A	3/119	31.06
120	6	A	3/120	31.04
121	6	A	3/121	31.06
122	6	A	3/122	31.04
123	6	A	3/123	31.06
124	6	A	3/124	31.04
125	6	A	3/125	31.06
126	6	A	3/126	31.04
127	6	A	3/127	31.06
128	6	A	3/128	31.04
129	6	A	3/129	31.06



ลำดับที่	ชั้น	อาคาร	ห้องชุด เลขที่	อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินส่วนกลาง
130	6	A	3/130	30.90
131	6	A	3/131	53.16
132	6	A	3/132	40.34
133	6	A	3/133	53.54
134	6	A	3/134	62.78
135	6	A	3/135	30.23
136	6	A	3/136	31.13
137	6	A	3/137	31.02
138	6	A	3/138	31.13
139	6	A	3/139	31.02
140	6	A	3/140	31.13
141	6	A	3/141	31.02
142	6	A	3/142	31.13
143	6	A	3/143	30.82
144	6	A	3/144	30.54
145	6	A	3/145	37.17
146	7	A	3/146	38.66
147	7	A	3/147	30.83
148	7	A	3/148	31.06
149	7	A	3/149	31.04
150	7	A	3/150	31.06
151	7	A	3/151	31.04

ลำดับที่	ชั้น	อาคาร	ห้องชุด เลขที่	อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินส่วนกลาง
152	7	A	3/152	31.06
153	7	A	3/153	31.04
154	7	A	3/154	31.06
155	7	A	3/155	31.04
156	7	A	3/156	31.06
157	7	A	3/157	31.04
158	7	A	3/158	31.06
159	7	A	3/159	30.90
160	7	A	3/160	53.16
161	7	A	3/161	40.34
162	7	A	3/162	53.54
163	7	A	3/163	62.78
164	7	A	3/164	30.23
165	7	A	3/165	31.13
166	7	A	3/166	31.02
167	7	A	3/167	31.13
168	7	A	3/168	31.02
169	7	A	3/169	31.13
170	7	A	3/170	31.02
171	7	A	3/171	31.13
172	7	A	3/172	30.82
173	7	A	3/173	30.54

ลำดับที่	ชั้น	อาคาร	ห้องชุด เลขที่	อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินส่วนกลาง
174	7	A	3/174	37.17
175	8	A	3/175	38.66
176	8	A	3/176	30.83
177	8	A	3/177	31.06
178	8	A	3/178	31.04
179	8	A	3/179	31.06
180	8	A	3/180	31.04
181	8	A	3/181	31.06
182	8	A	3/182	31.04
183	8	A	3/183	31.06
184	8	A	3/184	31.04
185	8	A	3/185	31.06
186	8	A	3/186	31.04
187	8	A	3/187	31.06
188	8	A	3/188	30.90
189	8	A	3/189	53.16
190	8	A	3/190	40.34
191	8	A	3/191	53.54
192	8	A	3/192	62.78
193	8	A	3/193	30.23
194	8	A	3/194	31.13
195	8	A	3/195	31.02

ลำดับที่	ชั้น	อาคาร	ห้องชุด เลขที่	อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินส่วนกลาง
196	8	A	3/196	31.13
197	8	A	3/197	31.02
198	8	A	3/198	31.13
199	8	A	3/199	31.02
200	8	A	3/200	31.13
201	8	A	3/201	30.82
202	8	A	3/202	30.54
203	8	A	3/203	37.17
204	2	B	5/1	38.60
205	2	B	5/2	30.92
206	2	B	5/3	30.88
207	2	B	5/4	31.06
208	2	B	5/5	30.88
209	2	B	5/6	31.06
210	2	B	5/7	30.88
211	2	B	5/8	31.06
212	2	B	5/9	30.88
213	2	B	5/10	31.06
214	2	B	5/11	30.88
215	2	B	5/12	31.06
216	2	B	5/13	30.88
217	2	B	5/14	30.86

ลำดับที่	ชั้น	อาคาร	ห้องชุด เลขที่	อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินกลาง
218	2	B	5/15	53.52
219	2	B	5/16	40.42
220	2	B	5/17	53.60
221	2	B	5/18	63.33
222	2	B	5/19	30.41
223	2	B	5/20	30.89
224	2	B	5/21	30.86
225	2	B	5/22	30.89
226	2	B	5/23	30.86
227	2	B	5/24	30.89
228	2	B	5/25	30.61
229	2	B	5/26	30.68
230	2	B	5/27	30.86
231	2	B	5/28	30.70
232	2	B	5/29	37.54
233	3	B	5/30	38.60
234	3	B	5/31	30.92
235	3	B	5/32	30.88
236	3	B	5/33	31.06
237	3	B	5/34	30.88
238	3	B	5/35	31.06
239	3	B	5/36	30.88

ลำดับที่	ชั้น	อาคาร	ห้องชุด เลขที่	อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินกลาง
240	3	B	5/37	31.06
241	3	B	5/38	30.88
242	3	B	5/39	31.06
243	3	B	5/40	30.88
244	3	B	5/41	31.06
245	3	B	5/42	30.88
246	3	B	5/43	30.86
247	3	B	5/44	53.52
248	3	B	5/45	40.42
249	3	B	5/46	53.60
250	3	B	5/47	63.33
251	3	B	5/48	30.41
252	3	B	5/49	30.89
253	3	B	5/50	30.86
254	3	B	5/51	30.89
255	3	B	5/52	30.86
256	3	B	5/53	30.89
257	3	B	5/54	30.61
258	3	B	5/55	30.68
259	3	B	5/56	30.86
260	3	B	5/57	30.70
261	3	B	5/58	37.54

ลำดับที่	ชั้น	อาคาร	ห้องชุด เลขที่	อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินกลาง
262	4	B	5/59	38.60
263	4	B	5/60	30.92
264	4	B	5/61	30.88
265	4	B	5/62	31.06
266	4	B	5/63	30.88
267	4	B	5/64	31.06
268	4	B	5/65	30.88
269	4	B	5/66	31.06
270	4	B	5/67	30.88
271	4	B	5/68	31.06
272	4	B	5/69	30.88
273	4	B	5/70	31.06
274	4	B	5/71	30.88
275	4	B	5/72	30.86
276	4	B	5/73	53.52
277	4	B	5/74	40.42
278	4	B	5/75	53.60
279	4	B	5/76	63.33
280	4	B	5/77	30.41
281	4	B	5/78	30.89
282	4	B	5/79	30.86
283	4	B	5/80	30.89

ลำดับที่	ชั้น	อาคาร	ห้องชุด เลขที่	อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินกลาง
284	4	B	5/81	30.86
285	4	B	5/82	30.89
286	4	B	5/83	30.61
287	4	B	5/84	30.68
288	4	B	5/85	30.86
289	4	B	5/86	30.70
290	4	B	5/87	37.54
291	5	B	5/88	38.60
292	5	B	5/89	30.92
293	5	B	5/90	30.88
294	5	B	5/91	31.06
295	5	B	5/92	30.88
296	5	B	5/93	31.06
297	5	B	5/94	30.88
298	5	B	5/95	31.06
299	5	B	5/96	30.88
300	5	B	5/97	31.06
301	5	B	5/98	30.88
301	5	B	5/99	31.06
303	5	B	5/100	30.88
304	5	B	5/101	30.86
305	5	B	5/102	53.52

ลำดับที่	ชั้น	อาคาร	ห้องชุด เลขที่	อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินกลาง
306	5	B	5/103	40.42
307	5	B	5/104	53.60
308	5	B	5/105	63.33
309	5	B	5/106	30.41
310	5	B	5/107	30.89
311	5	B	5/108	30.86
312	5	B	5/109	30.89
313	5	B	5/110	30.86
314	5	B	5/111	30.89
315	5	B	5/112	30.61
316	5	B	5/113	30.68
317	5	B	5/114	30.86
318	5	B	5/115	30.70
319	5	B	5/116	37.54
320	6	B	5/117	38.60
321	6	B	5/118	30.92
322	6	B	5/119	30.88
323	6	B	5/120	31.06
324	6	B	5/121	30.88
325	6	B	5/122	31.06
326	6	B	5/123	30.88
327	6	B	5/124	31.06

๓๔

ลำดับที่	ชั้น	อาคาร	ห้องชุด เลขที่	อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินกลาง
328	6	B	5/125	30.88
329	6	B	5/126	31.06
330	6	B	5/127	30.88
331	6	B	5/128	31.06
332	6	B	5/129	30.88
333	6	B	5/130	30.86
334	6	B	5/131	53.52
335	6	B	5/132	40.42
336	6	B	5/133	53.60
337	6	B	5/134	63.33
338	6	B	5/135	30.41
339	6	B	5/136	30.89
340	6	B	5/137	30.86
341	6	B	5/138	30.89
342	6	B	5/139	30.86
343	6	B	5/140	30.89
344	6	B	5/141	30.61
345	6	B	5/142	30.68
346	6	B	5/143	30.86
347	6	B	5/144	30.70
348	6	B	5/145	37.54
349	7	B	5/146	38.60

๓๕

ลำดับที่	ชั้น	อาคาร	ห้องชุด เลขที่	อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินกลาง
350	7	B	5/147	30.92
351	7	B	5/148	30.88
352	7	B	5/149	31.06
353	7	B	5/150	30.88
354	7	B	5/151	31.06
355	7	B	5/152	30.88
356	7	B	5/153	31.06
357	7	B	5/154	30.88
358	7	B	5/155	31.06
359	7	B	5/156	30.88
360	7	B	5/157	31.06
361	7	B	5/158	30.88
362	7	B	5/159	30.86
363	7	B	5/160	53.52
364	7	B	5/161	40.42
365	7	B	5/162	53.60
366	7	B	5/163	63.33
367	7	B	5/164	30.41
368	7	B	5/165	30.89
369	7	B	5/166	30.86
370	7	B	5/167	30.89
371	7	B	5/168	30.86

๓๔

ลำดับที่	ชั้น	อาคาร	ห้องชุด เลขที่	อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินกลาง
372	7	B	5/169	30.89
373	7	B	5/170	30.61
374	7	B	5/171	30.68
375	7	B	5/172	30.86
376	7	B	5/173	30.70
377	7	B	5/174	37.54
378	8	B	5/175	38.60
379	8	B	5/176	30.92
380	8	B	5/177	30.88
381	8	B	5/178	31.06
382	8	B	5/179	30.88
383	8	B	5/180	31.06
384	8	B	5/181	30.88
385	8	B	5/182	31.06
386	8	B	5/183	30.88
387	8	B	5/184	31.06
388	8	B	5/185	30.88
389	8	B	5/186	31.06
390	8	B	5/187	30.88
391	8	B	5/188	30.86
392	8	B	5/189	53.52
393	8	B	5/190	40.42

๓๕



ลำดับที่	ชั้น	อาคาร	ห้องชุด เลขที่	อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินส่วนกลาง
394	8	B	5/191	53.60
395	8	B	5/192	63.33
396	8	B	5/193	30.41
397	8	B	5/194	30.89
398	8	B	5/195	30.86
399	8	B	5/196	30.89
400	8	B	5/197	30.86
401	8	B	5/198	30.89
402	8	B	5/199	30.61
403	8	B	5/200	30.68
404	8	B	5/201	30.86
405	8	B	5/202	30.70
406	8	B	5/203	37.54
			รวม	13,965.91 ม <sup>2</sup>


หมวดที่ 9  
การใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 26. เจ้าของร่วมมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนโดยเจ้าของร่วมและบุคคลที่เจ้าของร่วมอนุญาต จะต้องใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง และบริการต่าง ๆ ของนิติบุคคลอาคารชุดด้วยความระมัดระวัง ดังเช่นวิญญูชนพึงใช้ทรัพย์สินของตนทั้งไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการเสียหายต่ออาคารชุด หรือกระทบกระเทือนการใช้สิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วมอื่น ทั้งนี้ จะต้องปฏิบัติตามวิธีการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุดและข้อบังคับต่อไปนี้เป็นอย่างเคร่งครัด

26.1 เพื่อให้เกิดความสงบ และความเป็นระเบียบเรียบร้อย รวมทั้งเพื่อให้การใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง และบริการของนิติบุคคลอาคารชุดเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ เจ้าของร่วมทุกคนจะต้องใช้ทรัพย์สินส่วนกลางด้วยความระมัดระวัง และไม่เป็นการกระทบกระเทือนต่อสิทธิของเจ้าของร่วมคนอื่น

26.2 ห้ามเจ้าของร่วม หรือบุคคลใด ๆ ใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง นอกจากการใช้ประโยชน์ตามวิธีการใช้ระยะเวลาการใช้และเงื่อนไขอื่น ๆ ที่นิติบุคคลอาคารชุดได้กำหนด

26.3 ห้ามบุคคลใด ๆ ที่ไม่ใช่เจ้าของร่วม และไม่ได้รับอนุญาตจากผู้จัดการ ใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง และบริการของนิติบุคคลอาคารชุดโดยเด็ดขาด

26.4 นิติบุคคลอาคารชุดสงวนสิทธิ์ที่จะไม่อนุญาตให้บุคคลใด ๆ ที่แต่งกาย หรือประพฤติไม่สุภาพ หรือมีการกระทำที่ไม่เหมาะสม หรือขัดต่อข้อบังคับ หรือกฎหมาย เข้ามาในอาคารชุด ในกรณีเช่นนี้ ให้ผู้จัดการมีอำนาจเชิญบุคคลนั้น ออกไปจากอาคารชุดได้โดยไม่ต้องแจ้งเหตุผล

26.5 ห้ามมิให้เจ้าของร่วม หรือบุคคลใด ๆ วางทรัพย์สินส่วนกลางบนพื้นที่ส่วนกลาง และห้ามมิให้ทำการก่อสร้างหรือต่อเติมห้องชุด และทรัพย์สินส่วนบุคคล หรือส่วนหนึ่งส่วนใดของห้องชุดรุกล้ำเข้าไปในทรัพย์สินส่วนกลางและมีผลกระทบ หรือสร้างความเสียหายแก่โครงสร้างของอาคารชุด หรือระบบสาธารณูปโภค หรือระบบการรักษาความปลอดภัยของอาคารชุด รวมถึงส่งผลกระทบต่อลักษณะการ ก่อสร้าง สถาปัตยกรรม ทัศนียภาพอันดี ของอาคารชุด โดยเด็ดขาด

26.6 ห้ามมิให้เจ้าของร่วมกระทำการใด ๆ อันเป็นการรบกวนหรือขัดขวางต่อความสะดวกในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางและบริการของนิติบุคคลอาคารชุด ของเจ้าของร่วมคนอื่น

26.7 ห้ามมิให้บุคคลใด ๆ ที่เป็นโรคติดต่อร้ายแรง ใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง หรือใช้บริการของนิติบุคคลอาคารชุด โดยเด็ดขาด หากเจ้าของร่วม ไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับนี้ หรือตามระเบียบ ประกาศ หรือคำสั่งใด ๆ ที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามข้อบังคับนี้ เจ้าของร่วมยินยอมให้ผู้จัดการดำเนินการระงับการให้บริการส่วนรวม หรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตามที่กำหนดในข้อบังคับนี้ โดยเจ้าของร่วมสละสิทธิ์ที่จะเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ ต่อนิติบุคคลอาคารชุดทั้งสิ้น

ข้อ 27. ผู้จัดการมีอำนาจในการนำเสนอระเบียบต่าง ๆ เพื่อให้คณะกรรมการพิจารณาอนุมัติ ออกระเบียบกำหนดวิธีการใช้ และเงื่อนไขต่าง ๆ ในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง และบริการของนิติบุคคลอาคารชุด รวมถึงมีอำนาจควบคุม ดูแล ตรวจสอบ การใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง และบริการของนิติบุคคลอาคารชุดของเจ้าของร่วม ให้เป็นไปด้วยความเป็นระเบียบเรียบร้อย ไม่เป็นที่เดือดร้อนรำคาญหรือไม่กระทบกระเทือนการใช้สิทธิของเจ้าของร่วมอื่น

ภายใต้ทรัพยากรส่วนบุคคล

ข้อ 28. วัตถุประสงค์การใช้ห้องชุดเพื่อเป็นการพักอาศัยเท่านั้น ห้ามผู้ใดประกอบการค้าในอาคารชุด เว้นแต่ เป็นการประกอบการค้าในพื้นที่ของอาคารชุดที่จัดไว้

ข้อ 29. การใช้ประโยชน์ในห้องชุด และทรัพย์สินของเจ้าของร่วม และบุคคลที่ เจ้าของร่วม อนุญาต ซึ่งจะต้องใช้ด้วยความระมัดระวัง ไม่ให้เกิดความเดือดร้อน รำคาญ หรือกระทบกระเทือน และเสียหายถึง เจ้าของร่วมอื่น ภายใต้อำนาจของข้อบังคับ ดังต่อไปนี้

29.1 จะต้องไม่ทำการใด ๆ ให้เป็นที่เดือดร้อนรำคาญต่อความสงบสุขของเจ้าของร่วมอื่นในอาคารชุด ได้แก่ การ ก่อให้เกิดมลพิษทางเสียง กลิ่น หรือสิ่งรบกวนการพักอาศัยของผู้พักอาศัยอื่น

29.2 จะไม่กระทำการใด ๆ ที่ขัดต่อศีลธรรมหรือจารีตประเพณีอันดีงามในอาคารชุดโดยเด็ดขาด

29.3 จะไม่กระทำการใด ๆ ต่อห้องชุด หรือทรัพย์สินส่วนบุคคล อันเป็นการกระทบกระเทือน หรือ จะทำให้เกิดความเสียหายต่อ โครงสร้าง ความมั่นคง หรือความปลอดภัยของอาคารชุด หรือทรัพย์สินส่วนกลาง หรือบริการต่าง ๆ ของ นิติบุคคลอาคารชุด

29.4 จะต้องปฏิบัติตามระเบียบ หรือข้อห้ามต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับรักษาความปลอดภัยอย่างเคร่งครัด รวมถึง เงื่อนไขและข้อห้ามต่าง ๆ ตามที่บริษัทประกันภัยได้กำหนด

29.5 ในการเข้าตกแต่งภายในห้องชุด เจ้าของร่วมจะต้องปฏิบัติตามระเบียบของการเข้าตกแต่ง ภายในห้องชุด เช่นการขึ้นแบบแปลนต่อท้ายหรืออาคาร เพื่อพิจารณาผลกระทบของโครงสร้าง และระบบของอาคาร การวางเงิน ประกันความเสียหาย การตั้งบานประตูบาน และผู้ดูแลงาน ตลอดจนการกำกับให้ผู้รับเหมาและคนงานให้ ปฏิบัติ ตามกฎระเบียบของการเข้าตกแต่งอย่างเคร่งครัด และจะต้องให้ความร่วมมือกับฝ่ายบริหารอาคารด้วยตลอดระยะเวลาการ ดำเนินการตกแต่งห้องชุด ทั้งนี้เพื่อความปลอดภัย และความเป็นระเบียบเรียบร้อยของส่วนรวม

29.6 จะไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการเปลี่ยนแปลง ท่อ หรือทางเดินระบบปรับอากาศ ไฟฟ้า ประปา และ ระบบสุขาภิบาลของอาคารชุดอย่างเด็ดขาด

29.7 จะต้องไม่กระทำการใด ๆ ที่ละเมิดต่อข้อห้ามของบริษัทประกันภัย ในเรื่องเกี่ยวกับ วัตถุระเบิด วัตถุ ไวไฟ เพื่อป้องกันอัคคีภัย และวินาศภัย

29.8 เจ้าของร่วมจะต้องไม่กระทำการใด ๆ อันมีผลในทางเดือดร้อนเสียหาย ต่อ เสา คาน พื้นห้อง หรือผนัง ห้องชุด ซึ่งเป็นโครงสร้างของอาคารชุด ไม่ว่าจะเป็นการกระทำในห้องชุด หรือส่วนของอาคาร ที่อยู่นอกห้องชุด

29.9 ไม่เลี้ยงสัตว์ใด ๆ ที่ก่อให้เกิดเหตุรำคาญและรบกวนการพักอาศัย ได้แก่ สุนัข แมว สัตว์เลี้ยงคตลาน หรือสัตว์ อื่นใดที่ก่อให้เกิดอันตราย ในอาคารชุดอย่างเด็ดขาด

29.10 ไม่กระทำการใด ๆ ทั้งใน หรือนอกห้องชุด ที่มีผลอันเป็นการเปลี่ยนแปลงรูปลักษณ์ ค่อทรัพย์สิน ส่วนกลาง หรือลักษณะภายนอกอาคารชุด รวมทั้งระเบียบ

29.11 จะไม่จำกัดพื้นที่สำหรับจอดรถไว้ วัตถุไวไฟ วัตถุพิษ วัตถุที่มีกลิ่นรุนแรงเป็นอันตรายต่อตัว อาคารชุดและมีผลกระทบต่อส่วนรวม ตลอดจนแก๊ส รวมถึงสิ่งของที่มีน้ำหนักเกิน 200 กิโลกรัม ค่อตารางเมตร มาไว้ในห้องชุดอย่างเด็ดขาด

29.12 จะไม่ติดตั้งหมอบ สัญลักษณ์ป้าย งานรับสัญญาณทีวีที่ประตู หน้าต่าง บริเวณระเบียง หรือส่วน ใด ๆ ภายนอกห้องชุด ที่สามารถมองเห็นได้จากภายนอกอาคารชุด ทั้งนี้ ไม่รวมถึงป้ายเลขที่ห้องชุดที่ประตูตามแบบ และขนาด ที่นิติบุคคลอาคารชุดกำหนด

หมวดที่ 11

การประชุมใหญ่ การประชุมคณะกรรมการ และอำนาจหน้าที่ของเจ้าของร่วม

ข้อ 30. ให้มีการประชุมเจ้าของร่วมทั้งหมดเรียกว่า "การประชุมใหญ่" ซึ่งจะต้องจัดให้ขึ้นภายในหกเดือน นับแต่วันที่จะประชุมนิติบุคคลอาคารชุด ถ้าบอกกล่าวเรียกประชุมใหญ่ทุกครั้ง ให้ทำเป็นหนังสือนัดประชุม ระบ ุวัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควรส่งไปถึงเจ้าของ ร่วมทุกคนตามสถานที่อยู่จริงของเจ้าของร่วม ก่อนวันประชุมใหญ่ไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน

นอกจากนี้ ให้มีการประชุมใหญ่สามัญอย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง ภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวัน นับแต่วันสิ้นปีทาง บัญชีของนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อ 1. พิจารณาอนุมัติงบดุล 2. พิจารณารายงานประจำปี 3. แต่งตั้งผู้สอบบัญชี 4. พิจารณาเรื่องอื่นๆ ที่กำหนด

ข้อ 31. ในกรณีเหตุจำเป็น ให้บุคคลลงชื่อไปมีสิทธิเรียกประชุมใหญ่สามัญเมื่อใดก็ได้

31.1 ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

31.2 คณะกรรมการ โดยมติเกินกว่าหนึ่งของที่ประชุมคณะกรรมการ

31.3 เจ้าของร่วมเข้าชื่อร่วมกัน ไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมด ลงลายมือชื่อทำ หนังสือร้องขอ ให้เปิดประชุมต่อคณะกรรมการ ในการนี้ ให้คณะกรรมการจัดการให้มีการประชุมภายในสิบห้าวัน นับแต่วันรับคำร้องขอ

ถ้ากรรมการมิได้จัดให้มีการประชุมภายในกำหนดระยะเวลาดังกล่าว เจ้าของร่วมตามจำนวนข้างต้นมีสิทธิ จัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญเองได้ โดยให้แต่งตั้งตัวแทนคนหนึ่งเพื่อออกหนังสือเรียกประชุม

ข้อ 32. การประชุมใหญ่ต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกัน ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ ของจำนวนเสียง ลงคะแนนทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

กรณีที่เจ้าของร่วมมาไม่ครบองค์ประชุมตามที่กำหนด ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวัน นับแต่วันเรียก ประชุมครั้งแรก และการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าต้องครบองค์ประชุม

ข้อ 33. มติของที่ประชุมใหญ่สามัญวิสามัญ ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม เว้นแต่ข้อบังคับนี้จะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

ข้อ 34. ในการลงคะแนนเสียง ให้เจ้าของร่วมแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากันกับตราส่วนที่ดิน มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ถ้าเจ้าของร่วมคนเดียวกันมีเสียงเกินหนึ่งในสองจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด ให้ลดจำนวนคะแนนเสียงผู้นับลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของบุคคลเจ้าของร่วมอื่นๆ รวมกัน

ข้อ 35. เมื่อข้อบังคับกำหนดให้เจ้าของร่วมเพียงบางคนต้องเสียค่าใช้จ่ายในการใด โดยเฉพาะให้เจ้าของร่วมเหล่านี้ทำนั้นมีส่วนออกสิ่งใดในคดีเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการนั้น โดยแต่ละคนมีคะแนนเสียงตามอัตราส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุดของตน

ข้อ 36. เจ้าของร่วมอาจมอบเงินหนึ่งหมื่นสี่ร้อยบาทให้ผู้อื่นออกเสียงแทนตนได้ แต่ผู้รับมอบเงินคนหนึ่งจะรับมอบเงินให้ผู้อื่นออกเสียงในการประชุมครั้งนี้เกินสามห้องชุดมิได้

บุคคลต่อไปนี้จะมีอำนาจออกเสียงแทนเจ้าของร่วมมิได้

36.1 กรรมการและผู้บริหารของกรรมการ

36.2 ผู้จัดการและคู่สมรสของผู้จัดการ

36.3 พนักงานหรือลูกจ้างของนิติบุคคลอาคารชุดหรือของผู้รับจ้างของนิติบุคคลอาคารชุด

36.4 พนักงานหรือลูกจ้างของผู้จัดการ ในการที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล

ข้อ 37. มติเกี่ยวกับเรื่องต่อไปนี้ให้ใช้เสียงข้างมากของจำนวนผู้เข้าร่วมประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

37.1 การปรับอัตราเรียกเก็บค่าบริการอื่นๆ นอกจากราคาใช้จ่ายส่วนกลาง ตามข้อ 44 เช่น ถ้าจำเป็น ค่ารักษาพยาบาล ค่าใช้จ่ายของห้องชุด ถ้าจำเป็น

ข้อ 38. มติเกี่ยวกับเรื่องต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสองจำนวนคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมด

38.1 การซื้อหรือสิทธิการรับโอนหรือการให้สิทธิการรับโอนทรัพย์สินที่มีค่าการคิดเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

38.2 การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์

38.3 การอนุญาตให้เจ้าของร่วมทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลงหรือต่อเติมห้องชุดของตนเองที่มีผลกระทบต่อยุทธศาสตร์ส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคารชุด โดยค่าใช้จ่ายของผู้คนเอง

38.4 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

38.5 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันตามข้อ 43

38.6 การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง

38.7 การจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ในกรณีที่เจ้าของร่วมเข้าประชุมมีคะแนนเสียง ไม่ครบตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งแรกก่อน และมติเกี่ยวกับเรื่องที่บัญญัติไว้ตามข้อนี้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

ข้อ 39. มติเกี่ยวกับเรื่องต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

39.1 การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ

39.2 การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทน

ข้อ 40. ให้ผู้จัดการนิติบุคคล โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ เป็นผู้อำนาจวินิจฉัยการกระทำใดๆ ต่อทรัพย์สินบุคคลที่มีผลกระทบกระเทือนต่อโครงสร้าง ความมั่นคง การป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคาร หรือการอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ หรือการกระทำใดๆ ของเจ้าของร่วมคนใดจะมีผลต่อทรัพย์สินส่วนกลาง หรือเปลี่ยนแปลงลักษณะภายนอกของอาคาร หรือการก่อสร้างใดๆ อันเป็นการเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินส่วนกลาง หรือการกระทำใดๆ ของเจ้าของร่วมหรือบุคคลใดๆ เป็นการขัด และ/หรือ ผิดอันต่อกฎ ข้อบังคับนี้หรือพระราชบัญญัติอาคารชุด

ข้อ 41. เมื่อเกิดความเสียหายแก่อาคารชุด ให้ดำเนินการตามกรณีดังต่อไปนี้

41.1 ในกรณีที่อาคารชุดเสียหายทั้งหมดหรือเป็นบางส่วนแต่เกินครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ถ้าเจ้าของร่วมมีมติโดยคะแนนเสียงเกินครึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ว่าให้ก่อสร้าง หรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้น ให้นิติบุคคลอาคารชุด จัดการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายให้คืนดี

41.2 ในกรณีอาคารชุดเสียหายเป็นบางส่วนแต่ไม่ถึงกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ถ้าส่วนใหญ่ของเจ้าของห้องชุดที่เสียหายมีมติให้ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้น ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายให้คืนดี

41.3 ในกรณีที่เงินประกันภัย ไม่เพียงพอหรือการประกันภัย ไม่คลุมถึงค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหาย ให้เจ้าของร่วมทุกคนในอาคารชุดเฉลี่ยออกตามอัตราส่วนที่แต่ละคน มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ส่วนค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล ให้คิดเป็นภาระของเจ้าของห้องชุดที่เสียหายนั้น

41.4 ห้องชุดที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ตามข้อ 41.1 และ 41.2 ให้ถือว่าแทนที่ห้องชุดเดิม และให้ถือว่าหนึ่งสี่กรรมสิทธิ์ห้องชุดเดิมเป็นหนึ่งสี่กรรมสิทธิ์ห้องชุดใหม่นั้น ถ้ารายละเอียดในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเดิมไม่ตรงกับห้องชุดก่อสร้างใหม่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่อำนาจแก้ไขให้ถูกต้อง

41.5 ถ้ามีมติไม่ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายตามข้อ 41.1 หรือตามข้อ 41.2 ให้เจ้าของร่วมซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินส่วนบุคคลที่เสียหายหรือถูกทำลายนั้นหมดสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมดในกรณีนี้ ถ้าเงินประกันภัยที่ได้มอบประกันไว้ในหนังสือหรือการประกันภัยนั้นไม่คลุมถึง ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการให้เจ้าของร่วมที่เสียร่วมกันชดเชยราคาให้แก่เจ้าของร่วมซึ่งหมดสิทธิ์ไม่ได้กล่าว ทั้งนี้ ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

41.6 เมื่อเจ้าของห้องชุดที่ไม่ก่อสร้างหรือซ่อมแซมส่วนที่เสียหายตามข้อ 41.5 ได้รับค่าชดเชยราคาทรัพย์สินส่วนกลางจากเจ้าของร่วมแล้ว ให้เจ้าของห้องชุดนั้นเสียสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางนั้น หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของห้องชุดดังกล่าวเป็นอันยกเลิก และให้เจ้าของสิ่งคืนพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวัน นับแต่วันได้รับชดเชยราคาทรัพย์สินส่วนกลาง

  
๒๘



## หมวดที่ 12

### การออกค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วม

ข้อ 42. เจ้าของร่วมต้องร่วมกันจัดตั้งกองทุนไว้เป็นทุนหมุนเวียนสำหรับการบริการ เพื่อการพัฒนาปรับปรุง และซ่อมแซม หรือจัดซื้อทรัพย์สินส่วนกลาง โดยเรียกเก็บจากเจ้าของร่วมตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ของแต่ละห้องชุด โดยให้เรียกเก็บเงินกองทุนในอัตราส่วน 350 บาท(สามร้อยห้าสิบบาทถ้วน) ต่ออัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ของแต่ละห้องชุด ถ้าเงินกองทุนมีมูลคลออาคารชุด นี้ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายส่วนกลาง เงินกองทุนข้างต้นให้เจ้าของห้องชุด ทุกห้องชุดชำระในวันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ข้อ 43. เจ้าของร่วมแต่ละรายจะต้องออกค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้

43.1 ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริหารและดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง, เครื่องมือ, เครื่องใช้สำนักงาน,

ค่าใช้จ่ายคอบแทนผู้จัดการ เงินเดือนพนักงานและลูกจ้าง

43.2 ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

43.3 ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการให้บริการทรัพย์สินส่วนกลางตามที่คณะกรรมการจะได้กำหนดขึ้น

43.4 ภาษีอากร ค่าเบี้ยประกันทุกชนิดของอาคารชุด และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลรักษาและดำเนินการ

เกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละรายมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

43.5 ค่าใช้จ่ายในกรณีพิเศษ เช่น เปลี่ยนอุปกรณ์ที่สำคัญ ได้แก่ ลิฟต์ เป็นต้น

ค่าใช้จ่ายในวรรคแรกเจ้าของร่วมและผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารชุดเป็นเจ้าของร่วมในห้องชุดที่ยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งจะต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามอัตราส่วนของกรรมสิทธิ์รวมในทรัพย์สินส่วนกลางให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ยังคงมีเงินกองทุน ในอัตราส่วนกรรมสิทธิ์แต่ละหน่วย 30 บาท(สามสิบบาทถ้วน) ต่ออัตราส่วนกรรมสิทธิ์ต่อเดือน อัตราที่กำหนดไว้นี้อาจจะเปลี่ยนแปลงได้ตามความเหมาะสมทางสภาพเศรษฐกิจซึ่งจะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม และการ จัดเก็บค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะจัดเก็บล่วงหน้าสิบสองเดือน ในวันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด โดยในการจัดเก็บค่าใช้จ่ายครั้งต่อไปให้จัดเก็บล่วงหน้าทุกเดือนโดยชำระไม่เกินวันที่เจ็ดของรอบบัญชี

ข้อ 44. เจ้าของห้องชุดหรือตัวแทนเจ้าของห้องชุด ต้องชำระค่าสาธารณูปโภคอื่นนอกจากค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ดังต่อไปนี้ ตามที่เป็นจริงตามอัตราค่าบริการที่มีมูลคลออาคารชุด หรือที่ประชุมคณะกรรมการ หรือที่ประชุมใหญ่กำหนด

44.1 ค่าใช้จ่ายน้ำประปา ภายในห้องชุด

44.2 ค่ารักษามีเตอร์น้ำประปา กำหนดอัตราห้องละ 30 บาท(สามสิบบาทถ้วน)ต่อเดือน โดยเรียกเก็บล่วงหน้าเป็นระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วัน โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด และเมื่อครบกำหนดแล้วให้จัดเก็บตามมติที่ประชุมมีบุคคลอาคารชุดต่อไป

44.3 ค่าเบี้ยประกันภัย นิติบุคคลอาคารชุดจะจัดให้มีการประกันภัย โดยเบี้ยประกันสำหรับบริการประกันภัยที่นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำขึ้น ในอัตรา 15 บาท(สิบห้าบาทถ้วน)ต่ออัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางต่อปี ซึ่งค่าเบี้ยประกันดังกล่าวที่จะต้องชำระทุกปี ทางนิติบุคคลอาคารชุดจะเรียกเก็บพร้อมค่าใช้จ่ายในตอนที่มีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามวรรคต้น

ข้อ 45. เจ้าของห้องชุดต้องชำระค่าใช้จ่ายตามข้อ 43. 44 ภายในสิบห้าวัน นับแต่วัน ได้รับการแจ้งจากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ 46. ในกรณีเจ้าของห้องชุดไม่ชำระค่าใช้จ่ายตามข้อ 43, 44 หรือกรณีที่มีสิ่งซึ่งชำระให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด ถูกปฏิเสธการชำระเงิน เจ้าของห้องชุดต้องชำระเงินเพิ่มในอัตราไม่เกิน ร้อยละสิบสองต่อปี ของจำนวนเงินค้างชำระเศษของเดือนให้นับเป็นหนึ่งเดือน โดยไม่คิดทบต้น ทั้งนี้ตามที่กำหนดในข้อบังคับ กรณีที่ค้างชำระเกินหนึ่งร้อยแปดสิบวันต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบ ต่อปี และอาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมใหญ่ โดยเจ้าของห้องชุดจะโต้แย้งไม่ได้และการกระทำดังกล่าว เจ้าของห้องชุดของสถานะสิทธิในการฟ้องร้องผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดทั้งทางแพ่งและอาญา

ข้อ 47. ในกรณีที่นิติบุคคลอาคารชุดพิเศษ ถูกเลิกงานหรือ จำเป็นริบควม เพื่อจัดการ การบำรุงรักษา การซ่อมแซม ตลอดจนการจัดการในทรัพย์สินส่วนกลาง หรือ เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมส่วนใหญ่ หรือการจัดการตามมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมที่ไม่ขัดต่อข้อบังคับหรือพระราชบัญญัติอาคารชุด จะต้องใช้จ่ายเงินเป็นกรณีพิเศษเพื่อทำนบผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการมีอำนาจใช้จ่ายเงินกองทุนของอาคารชุด ที่จัดไว้ โดยเฉพาะสำหรับเหตุฉุกเฉินหรือกรณีพิเศษ หรือใช้จ่ายจากเงินกองทุนปกติ และเรียกเก็บเงินกองทุนเพิ่ม เพื่อการพิทักษ์หรือฉุกเฉินนั้นได้

ข้อ 48. ให้ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ เป็นผู้ดำเนินการประกัน อคภัย และภัยอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดนี้ รวมทั้งภัยจากความรับผิดชอบต่างๆที่ผู้จัดการหรือคณะกรรมการจะได้เลือกทำสัญญาประกันภัยที่เชื่อถือได้ ตามมูลค่าราคาตลาดที่เป็นจริง โดยให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้รับประกันในฐานะตัวแทนของเจ้าของร่วมทั้งหมด และเป็นผู้รับประกันภัยรวมทั้งหมดจากประกันภัย เพื่อที่จะสามารถใช้จ่ายเงินในการซ่อมแซมความเสียหายของอาคารชุด หากเกิดมีขึ้นตามที่เขาประกันไว้

หรือในการใช้จ่ายเงินนั้นเจ้าข้าชดเชยความเสียหายโดยให้เรียกเก็บเงินค่าประกันทั้งหมดจากเจ้าของร่วมที่จะต้องร่วมกันชำระ ตามข้อ 43

ข้อ 49. กรณีที่อาคารชุดเสียหายทั้งหมดและไม่สามารถซ่อมแซมได้ เจ้าของร่วมจะต้องประชุมใหญ่ทันที เพื่อลงมติว่าจะทำการก่อสร้างอาคารชุดใหม่หรือไม่ ในกรณีที่ไม่มีมติให้ก่อสร้าง ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการจะต้องทำการจัดหาผู้รับเหมาเพื่อก่อสร้างอาคารชุดขึ้นใหม่ โดยให้เงินที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยหรือโดยวิธีใดก็ตามจากเจ้าของร่วมโดยให้ถือเป็นค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามพระราชบัญญัติอาคารชุด กรณีที่ได้รับเงินจากบริษัทประกันภัยและเงินกองทุน ไม่พอค่าก่อสร้าง

ในกรณีที่ผู้ไม่ก่อสร้าง ซึ่งเป็นการเลิกอาคารชุดให้ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการเสนอขอ มติจากที่ประชุมใหญ่เพื่อเลิกอาคารชุด และหากนิติบุคคลอาคารชุด ได้รับเงินชดเชยจากบริษัท ประกันภัยให้

ผู้จัดการหรือคณะกรรมการเปลี่ยนเงินที่ได้รับจากบริษัทประกันและ/หรือ รวมทั้งจากการชำระบัญชีตามพระราชบัญญัติอาคารชุด ให้แก่เจ้าของร่วม ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละรายการ มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางทันที

เพื่อประโยชน์ในการใช้ห้องชุดและการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกัน ให้ถือว่าเจ้าของห้องชุดทุกรายมีข้อตกลงยินยอมสละสิทธิ์ได้แก่เจ้าของร่วม โดยจะร่วมลงนามตกลงยินยอมสละสิทธิ์ได้แก่เจ้าของร่วมทั้งกับนิติบุคคลอาคารชุดและบริษัทประกันก่อนการรับ โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ข้อ 50. เพื่อประโยชน์ในการบังคับชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายให้นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิดังนี้

50.1 บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมีเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันตามส่วนแห่งประโยชน์ห้องชุด ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิที่มีอยู่ต่อสิ่งทวทรัพย์ที่ เจ้าของห้องชุดนำไปไว้ในห้องชุดตน

50.2 บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่าย ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีในทรัพย์สินส่วนกลางให้ถือว่าผู้มีอยู่เหนือทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของห้องชุด ถ้าผู้จัดการได้ส่งรายการหนี้ตามข้อ 50.1 และข้อ 50.2 ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วให้ถือว่าอยู่ในลำดับก่อนตนเอง

### หมวดที่ 13

#### การถือกรรมสิทธิ์ของบุคคลหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นต่างต่าง

ข้อ 51. อาคารชุด จะมีบุคคลหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างต่าง ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละ 49 (สี่สิบเก้า) ของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด

ข้อ 52. บุคคลหรือนิติบุคคลตามข้อ 51 อาจถือกรรมสิทธิ์ได้ว่าเป็นบุคคลหรือนิติบุคคลดังต่อไปนี้

52.1 บุคคลซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง

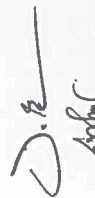
52.2 บุคคลซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

52.3 นิติบุคคลตามที่ได้กำหนดไว้ในมาตรา 97 และ 98 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย

52.4 นิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างต่างตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 281 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

52.5 บุคคลหรือนิติบุคคลตามกฎหมายว่าว่าเป็นคนต่างต่างซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร เพื่อชำระค่าห้องชุด

ข้อ 53. การถือกรรมสิทธิ์ของบุคคลหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างต่าง นอกจากที่ตราไว้ในข้อบังคับนี้ ให้ใช้บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด(ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542 และกฎหมายที่ออกบัญญัติขึ้นมานาเอนาคค



### หมวดที่ 14

#### การเลือกอาคารชุด

ข้อ 54. อาคารชุดที่จดทะเบียนไว้ อาทลลลได้ควยเหตุใดเหตุหนึ่งดังต่อไปนี้

54.1 เจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุด

54.2 อาคารชุดเสียหยาทั้งหมด และเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างอาคารขึ้นใหม่

54.3 อาคารชุดถูกเวนคืนทั้งหมดตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

การเลือกอาคารชุดตามข้อ 54.1 หรือ ข้อ 54.2 ให้ผู้จัดการยื่นคำขอพร้อมสำเนารายงานการประชุม เจ้าของร่วมที่มีมติให้เลิกอาคารชุด หรือมติไม่ก่อสร้างอาคารนั้น ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งของร่วมลงมติ

ข้อ 55. กรณีการเลิกอาคารชุดตามข้อ 54. คนต่างต่างหรือนิติบุคคลต่างต่างต้องจำหน่ายที่ดินในส่วนของตนภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่จะทะเบียนเลิกอาคารชุด

ข้อ 56. เมื่อการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดสำเร็จ ให้เจ้าของร่วมแต่งตั้งผู้ชำระบัญชีภายในสิบวัน นับแต่วันที่จดทะเบียนเลิกอาคารชุดเพื่อทำการสะสางการงานของอาคารชุดนั้นให้เสร็จไป







---

---

หนังสือรับรองการซ่อมอพยพหนีไฟ

ที่ กท ๑๘๐๖/ ๓๑๓๔



สำนักป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย  
๓๗/๑ ถนนพระรามที่ ๖ กทม. ๑๐๕๐๐

หนังสือฉบับนี้ให้ไว้เพื่อรับรองว่า นิติบุคคลอาคารชุด เดอะคิท์ พลัส นวมินทร์ อาคารเอและบี ตั้งอยู่เลขที่ ๓ ซอยนวมินทร์ ๑๖๓ ถนนนวมินทร์ แขวงนวลจันทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร ๑๐๒๓๐ ได้จัดให้มีการฝึกอบรมหลักสูตร “การฝึกซ้อมดับเพลิงและฝึกซ้อมอพยพหนีไฟ” ให้แก่พนักงานและผู้พักอาศัย ในอาคารชุดเพื่อเตรียมความพร้อมในการป้องกันและระงับอัคคีภัย ตามกฎกระทรวง ลงวันที่ ๗ ธันวาคม ๒๕๕๕ เรื่อง กำหนดมาตรฐานในการบริหารจัดการและดำเนินการด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงานเกี่ยวกับการป้องกันและระงับอัคคีภัย พ.ศ.๒๕๕๕ ข้อ ๓๐ โดยจัดฝึกอบรมเมื่อวันที่ ๗ ธันวาคม ๒๕๖๒ มีผู้เข้ารับการฝึกซ้อมดับเพลิงและฝึกซ้อมอพยพหนีไฟ จำนวน ๒๒ คน (ตามบัญชีที่แนบมาพร้อมนี้) โดยได้รับการสนับสนุนจากวิทยากรจากสถานีดับเพลิงและกู้ภัยบางเขน กองปฏิบัติการดับเพลิงและกู้ภัย ๓ สำนักป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย กรุงเทพมหานคร ใบอนุญาตเป็นหน่วยงานผู้ดำเนินการฝึกอบรม เลขที่ ดพผ.-ร ๒๐๒ ผลการฝึกอบรมปรากฏว่า ผู้เข้ารับการฝึกอบรมมีความรู้ ความเข้าใจเกี่ยวกับหลักเบื้องต้นในการ ป้องกันและระงับเหตุอัคคีภัย การใช้อุปกรณ์ต่าง ๆ ในการดับเพลิงและการอพยพหนีไฟเป็นอย่างดี จึงออกหนังสือ รับรองไว้เป็นหลักฐานต่อไป

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑๗ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๒

(นายณฐวัช สุภจินต์)

ผู้อำนวยการกองปฏิบัติการดับเพลิงและกู้ภัย ๓  
สำนักป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย

ใบลงทะเบียน "กิจกรรมซ่อมอพยพหนีไฟประจำปี 2562"

โดย : ทีมเจ้าหน้าที่สถานีดับเพลิง เขตบางชั้น ตั้งแต่เวลา 09.00-12.00 น.

ณ ถือบปี อาคารบี อาคารชุดเดอะคิท์ พลัส นวมินทร์ อาคารเอและบี

ลำดับ	ห้องชุดเลขที่	ชื่อ - นามสกุล	สถานะ		เบอร์โทรศัพท์ที่ติดต่อได้
			เจ้าของร่วม	ผู้เช่า	
1	5/41	คุณศิริเพ็ญ จิตน์รัตน	✓		061-6645955
2	3/125	อภิจัย นุทวิมล	✓		089-1224548
3	5/201	กานดา กนก	✓		083-2225525
4	3/125	อภิศ พงษ์พล	✓		081-08122202
5	3/80	คุณ ธีระ	✓		091-6022755
6	5/172	สุภาวดี ช่างระ		✓	062-4911957
7	3/125	นพพร เล็กวิวัฒน์			088-8699518
8	-	สงคร ชนาธิพนธ์	✓		095-8258694
9	-	จิราพร นิลพิสุทธิ์	-	-	092-2719545
10	-	วิระนอ รอดิกนก	-	-	098-317-0861
11	-	นงนอชัย สดมทนต์	-	-	093-072 8908
12	3/96	นงนอชัย สดมทนต์	✓		082-539-6459
13	3/85	กมล นงนอ	✓		089-1223534
14	-	พนาพร สดม	-	-	099-201-6680
15	-	อภิศัยชน งามนอ	-	-	092-2719545
16	-	สมทาน นวตรนพ	-	-	098-074-0712
17	-	พรกมล นากะ	-	-	083-810-5530
18	-	ชลกนิษฐ์ ชื่น	-	-	098-074-0712
19	-	นงนอชัย ช่าง	-	-	098-074-0712
20	-	นงนอชัย ช่าง	-	-	080-935-8071
21	-	นงนอ	-	-	0949248830
22	-	Nang	-	-	0994199089
23	-	นงนอ ชื่น	✓	-	095-2601195
24					
25					
26					
27					
28					
29					
30					

ใบลงทะเบียน "กิจกรรมซ่อมอพยพหนีไฟประจำปี 2562"

ในวันเสาร์ ที่ 7 ธันวาคม 2562 ตั้งแต่เวลา 09.00-12.00 น.

ณ ล็อบบี้ อาคารบี อาคารชุดเดอะคิท์ พลัส นวมินทร์ อาคารเอและบี

ลำดับ	ห้องชุดเลขที่	ชื่อ - นามสกุล	สถานะ		เบอร์โทรศัพท์ที่ติดต่อได้
			เจ้าของร่วม	ผู้เช่า	
1	3/125	นายอภิจักร พุทธิผล	✓	-	089-127-4548
2	5/201	นางสาวกรรณิกา	✓	-	083-222-5525
3	3/125	นางสาวอวศร พุทธิผล	✓	-	081-812-2202
4	3/086	นายณัฐพล เอื้อสรวง	✓	-	098-605-2755
5	5/172	นางสาวสุทามาศ มาตะราช	-	✓	062-491-1957
6	3/125	นางสาวนพร เล็กสุวัฒน์	-	✓	088-869-9518
7	3/135	นายชยกร ธนาฉันทกร	-	-	095-825-8694
8	-	นางสาวจิราพร นิละพันธ์	-	-	092-271-9545
9	-	นายวีรพล รอดกลาง	-	-	098-318-0861
10	-	นายมงคลชัย เสมหล้า	-	-	083-097-6907
11	3/096	นายณฐศิษฐ์ พิสิทธิ์ภานนท์	✓	-	082-539-6459
12	3/085	นายเกษม ชุมสงค์	✓	-	089-122-3534
13	-	นางสาวพนาวิน สุดงาม	-	-	099-201-6680
14	-	นายเอกลักษณ์ งามผิว	-	-	092-271-9545
15	-	นายอัมตาน เสวตนันท์	-	-	098-074-0712
16	-	นายพชรกอน มากะ	-	-	083-810-5530
17	-	นายชุลกิปลี รือสะ	-	-	098-074-0712
18	-	นายบุญโชติ ชูขวัญ	-	-	098-074-0712
19	-	นายบัญชา สิงห์ลอ	-	-	080-935-8071
20	-	นางสาวมีมี ชาวพม่า	-	-	099-924-8830
21	-	นางสาวนาง ชาวพม่า	-	-	099-419-9089
22	-	นางทองสุข ศิริพันธ์	-	-	095-260-1195
23					
24					
25					
26					
27					
28					
29					
30					