

ข้อบังคับ

ของ

นิติบุคคลอาคารชุด ลุมพินี พาร์ค ริเวอร์ไซด์ - พระราม 3



LUMPINI PROPERTY
MANAGEMENT CO.,LTD.

มุ่งมั่นบริการ บริหารอย่างจริงใจ
www.lpn.co.th



สารบัญ

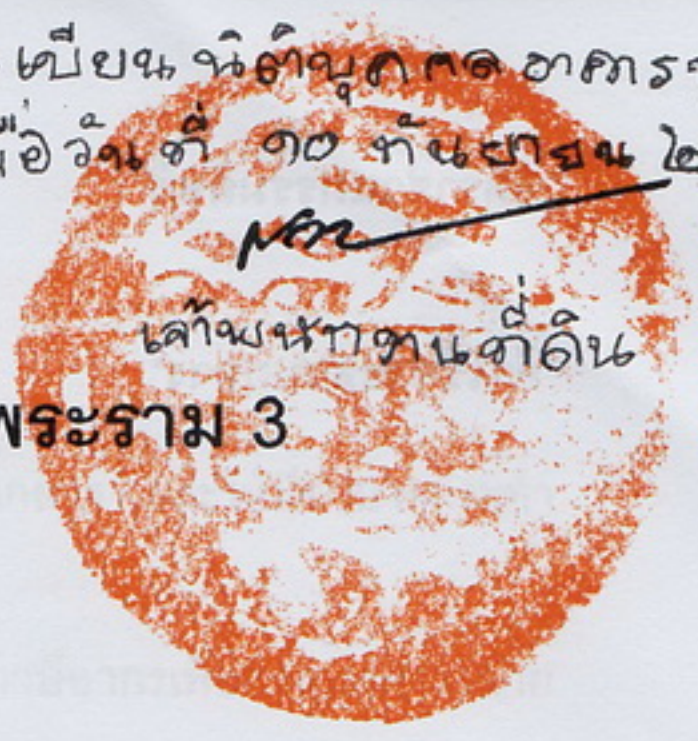
	หน้า	
หมวด 1	บททั่วไป	1
หมวด 2	วัตถุประสงค์	3
หมวด 3	การจัดการและการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง	4
หมวด 4	การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล	7
หมวด 5	อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง	10
หมวด 6	การประชุมใหญ่และวิธีการประชุมใหญ่	11
หมวด 7	คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด	13
หมวด 8	ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด	15
หมวด 9	การชำระค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วม	17
หมวด 10	การถือกรรมสิทธิ์ของบุคคลหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว	19
หมวด 11	การเลิกอาคารชุด	20
หมวด 12	บทเฉพาะกาล	21
เอกสารแนบท้าย		
1.	รายละเอียดทรัพย์สินส่วนกลาง	22
2.	บัญชีอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุด มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง	24

ได้ติดอาชญากรรมนิติบุคคลอาคารชุด
เมื่อ วันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๕๕

ข้อบังคับ

ของ

นิติบุคคลอาคารชุด ลุมพินี พาร์ค ริเวอร์ไซด์-พระราม 3



หมวด 1

บททั่วไป

ข้อ 1 ข้อบังคับนี้เรียกว่า “ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด ลุมพินี พาร์ค ริเวอร์ไซด์-พระราม 3” และ นิติบุคคลอาคารชุดนี้ มีชื่อว่า “นิติบุคคลอาคารชุด ลุมพินี พาร์ค ริเวอร์ไซด์-พระราม 3” เขียนเป็นภาษาอังกฤษว่า “LUMPINI PARK RIVERSIDE-RAMA 3 CONDOMINIUM JURISTIC PERSON” สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ตั้งอยู่เลขที่ 12 อาคารชุด ลุมพินี พาร์ค ริเวอร์ไซด์-พระราม 3 ถนนพระราม 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร

ข้อ 2 ในข้อบังคับนี้

- “พระราชบัญญัติอาคารชุด” หมายถึง พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม พระราชกฤษฎีกา , กฎกระทรวง และประกาศกระทรวงที่เกี่ยวข้อง
- “เจ้าของโครงการ” หมายถึง บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างอาคารชุด ลุมพินี พาร์ค ริเวอร์ไซด์-พระราม 3
- “อาคารชุด” หมายถึง อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง และในที่นี้ให้หมายถึง อาคารชุด ลุมพินี พาร์ค ริเวอร์ไซด์-พระราม 3 ด้วย
- “ทรัพย์ส่วนบุคคล” หมายถึง ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย
- “ห้องชุด” หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล
- “ทรัพย์ส่วนกลาง” หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม
- “เจ้าของร่วม” หมายถึง เจ้าของห้องชุดในอาคารชุด ลุมพินี พาร์ค ริเวอร์ไซด์-พระราม 3
- “นิติบุคคลอาคารชุด” หมายถึง นิติบุคคลอาคารชุด ลุมพินี พาร์ค ริเวอร์ไซด์-พระราม 3
- “การประชุมใหญ่” หมายถึง การประชุมใหญ่สามัญ หรือการประชุมวิสามัญของเจ้าของร่วม แล้วแต่กรณี
- “ผู้จัดการ” หมายถึง ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด
- “คณะกรรมการ” หมายถึง คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด
- “กรรมการ” หมายถึง กรรมการนิติบุคคลอาคารชุด
- “เงินกองทุน” หมายถึง เงินทุนสำรองที่เรียกเก็บจากเจ้าของร่วมสำหรับเหตุฉุกเฉินใด ๆ ที่มีผลกระทบ ต่อความปลอดภัย และ/หรือมีความจำเป็นเร่งด่วน สำหรับอาคารชุด และ/หรือ ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด ของนิติบุคคลอาคารชุด

"อัตราส่วนกรรมสิทธิ์"	หมายถึง	อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง ตามที่ได้แจ้งไว้ในการจดทะเบียนอาคารชุด
"ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง"	หมายถึง	ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวม และที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษา และการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลาง ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง หรือตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ตามที่กำหนดในข้อบังคับนี้

ข้อ 3 การใช้ประโยชน์จากห้องชุดทั้งหมดซึ่งเป็นทรัพย์ส่วนบุคคลนั้น ต้องอยู่ภายใต้ระเบียบข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดแห่งนี้ โดยไม่ขัดต่อบทบัญญัติแห่งกฎหมาย และต้องใช้ด้วยความสงบเรียบร้อย ตามศีลธรรมและจารีตประเพณีอันดีงาม โดยไม่ก่อความเสียหาย หรือความเดือดร้อนรำคาญแก่เจ้าของร่วม และ/หรือ ผู้อาศัยอื่นในอาคารชุด โดยกำหนดให้ใช้ประโยชน์จากห้องชุดดังนี้

3.1 อาคาร A

- ห้องชุดเลขที่ 12/1 - 12/3 กำหนดให้ใช้เป็นห้องชุดเพื่อประกอบการค้าและ/หรือพักอาศัย
- ห้องชุดเลขที่ 12/4 - 12/559 กำหนดให้ใช้เป็นห้องชุดเพื่อการพักอาศัย

3.2 อาคาร B

- ห้องชุดเลขที่ 6/1 - 6/3 กำหนดให้ใช้เป็นห้องชุดเพื่อประกอบการค้าและ/หรือพักอาศัย
- ห้องชุดเลขที่ 6/4 - 6/559 กำหนดให้ใช้เป็นห้องชุดเพื่อการพักอาศัย

3.3 อาคาร C

- ห้องชุดเลขที่ 4/1 - 4/3 กำหนดให้ใช้เป็นห้องชุดเพื่อประกอบการค้าและ/หรือพักอาศัย
- ห้องชุดเลขที่ 4/4 - 4/615 กำหนดให้ใช้เป็นห้องชุดเพื่อการพักอาศัย

3.4 อาคาร D

- ห้องชุดเลขที่ 14/1 - 14/640 กำหนดให้ใช้เป็นห้องชุดเพื่อการพักอาศัย

ข้อ 4 ข้อบังคับนี้ให้ใช้บังคับแก่เจ้าของร่วม บริวารหรือผู้แทน แขกผู้มาเยี่ยม และบุคคลอื่นใด ซึ่งใช้ประโยชน์อาคารชุดไม่ว่าในลักษณะใดๆ ก็ตาม การแก้ไข เปลี่ยนแปลง และ/หรือ เพิ่มเติม ข้อบังคับนี้ให้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่ ภายใต้บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด

ข้อ 5 ข้อบังคับนี้ถ้ามิได้กำหนดเป็นอย่างอื่น ให้ถือตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด

หมวด 2

วัตถุประสงค์

ข้อ 6 นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว โดยให้มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย

- 6.1 จัดให้มีเงินกองทุน และงบประมาณรับ-จ่าย ตลอดจนการชำระภาษีอากรเพื่อกำหนดค่าใช้จ่ายส่วนกลางในการเรียกเก็บเงินจากเจ้าของร่วม
- 6.2 จัดให้มีการดูแลรักษา บำรุง และซ่อมแซม อาคารชุดและทรัพย์สินส่วนกลาง ให้อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี และมีประสิทธิภาพ ตามเกณฑ์มาตรฐานทั่วไป
- 6.3 จัดให้มีระบบงานด้านการจัดการและบริหารอาคารชุด อันได้แก่ ระบบบัญชี ระบบการเงิน ภาษีอากร งานธุรการ การว่าจ้างงานเฉพาะอย่าง ตลอดจนการจัดบุคลากรประจำอาคารชุด อันเป็นประโยชน์และอำนวยความสะดวกต่อส่วนรวมของเจ้าของร่วม
- 6.4 จัดให้มีการดำเนินการด้วยวิธีการใด ๆ เพื่อความปลอดภัย และจัดระบบการรักษาความปลอดภัย และ/หรือ มาตรการอื่นใดที่จำเป็น เพื่อความปลอดภัย และป้องกันอุบัติเหตุอันอาจเกิดต่ออาคารชุด และทรัพย์สินส่วนกลาง รวมทั้งทำสัญญาประกันภัยกับบริษัทประกันภัย
- 6.5 ดูแลรักษาสิทธิและทรัพย์สิน อันเป็นประโยชน์ส่วนรวมของเจ้าของร่วม ครอบคลุมไปถึงทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมด รวมถึงสิทธิในส่วนของเจ้าของร่วม และ/หรือตนเองในการต่อสู้ผู้อื่น และเรียกร้องสิทธิหรือเอาทรัพย์สินอย่างไร้ผิด ๆ รวมทั้งให้มีอำนาจแจ้งความร้องทุกข์ ดำเนินคดีทางกฎหมายทั้งทางแพ่งและอาญา และ/หรือ กระบวนการทางกฎหมายต่อผู้กระทำการละเมิดกับนิติบุคคลอาคารชุด
- 6.6 ดำเนินการอื่นใดในเรื่องที่เกี่ยวข้องเพื่อให้การจัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นไปตามวัตถุประสงค์

หมวด 3

การจัดการและการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง

- ข้อ 7 ทรัพย์สินต่อไปนี้ให้ถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง
- 7.1 ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด
 - 7.2 ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
 - 7.3 โครงสร้าง และสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด
 - 7.4 อาคารหรือส่วนของอาคารและเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
 - 7.5 เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
 - 7.6 สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด
 - 7.7 ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
 - 7.8 สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด
 - 7.9 อสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อหรือได้มาโดยมีค่าภาระติดพัน ตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม
 - 7.10 สิ่งก่อสร้างหรือระบบที่สร้างขึ้นเพื่อรักษาความปลอดภัยหรือสภาพแวดล้อมภายในอาคารชุด เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย การจัดแสงสว่าง การระบายอากาศ การปรับอากาศ การระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย หรือการกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล
 - 7.11 มาตรวัดน้ำ ท่อน้ำและอุปกรณ์ประปา ก่อนเข้ามาตรวัดน้ำ
 - 7.12 ทรัพย์สินที่ใช้เงินค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ในการดูแลรักษา

ดังรายละเอียดปรากฏตามเอกสารรายละเอียดทรัพย์สินส่วนกลางแนบท้ายข้อบังคับนี้

ข้อ 7/1 โครงการอาคารชุด ลุมพินี พาร์ค ริเวอร์ไซด์-พระราม3 เจ้าของโครงการมีเจตนาในการพัฒนาเป็นโครงการเดียวกัน แต่ด้วยลักษณะทางกายภาพ และข้อจำกัดบางประการ จึงต้องจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด แยกออกเป็น 4 นิติบุคคลอาคารชุด ประกอบด้วย (1) นิติบุคคลอาคารชุด ลุมพินี พาร์ค ริเวอร์ไซด์-พระราม3 (2) นิติบุคคลอาคารชุด ลุมพินี พาร์ค ริเวอร์ไซด์-พระราม3 [ทาวนวิลล์ล่า] (3) นิติบุคคลอาคารชุด ลุมพินี พาร์ค ริเวอร์ไซด์-พระราม3 [ริเวอร์วิลล์ล่า 1] และ(4) นิติบุคคลอาคารชุด ลุมพินี พาร์ค ริเวอร์ไซด์-พระราม3 [ริเวอร์วิลล์ล่า 2]

พื้นที่ถนนโดยรอบโครงการ เป็นกรรมสิทธิ์รวมระหว่างนิติบุคคลอาคารชุดทั้ง 4 นิติบุคคลอาคารชุด โดยมีสัดส่วนกรรมสิทธิ์รวม เป็นดังนี้

- (ก) นิติบุคคลอาคารชุด ลุมพินี พาร์ค ริเวอร์ไซด์-พระราม 3 มีสัดส่วนกรรมสิทธิ์รวม ร้อยละ 92
- (ข) นิติบุคคลอาคารชุด ลุมพินี พาร์ค ริเวอร์ไซด์-พระราม 3 [ทาวนวิลล์ล่า] มีสัดส่วนกรรมสิทธิ์รวม ร้อยละ 6
- (ค) นิติบุคคลอาคารชุด ลุมพินี พาร์ค ริเวอร์ไซด์-พระราม 3 [ริเวอร์วิลล์ล่า1] มีสัดส่วนกรรมสิทธิ์รวม ร้อยละ 1
- (ง) นิติบุคคลอาคารชุด ลุมพินี พาร์ค ริเวอร์ไซด์-พระราม 3 [ริเวอร์วิลล์ล่า 2] มีสัดส่วนกรรมสิทธิ์รวม ร้อยละ 1

ค่าใช้จ่ายในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางอันเป็นกรรมสิทธิ์รวมตามความในข้อนี้ ให้แต่ละนิติบุคคลอาคารชุด ออกค่าใช้จ่ายตามสัดส่วนกรรมสิทธิ์รวมที่ตนมี

นิติบุคคลอาคารชุด ลุมพินี พาร์ค ริเวอร์ไซด์-พระราม3 อนุญาตให้เจ้าของร่วมในอาคารชุดลุมพินี พาร์ค ริเวอร์ไซด์-พระราม3 [ทาวนวิลล์ล่า], เจ้าของร่วมในอาคารชุดลุมพินี พาร์ค ริเวอร์ไซด์-พระราม3 [ริเวอร์วิลล์ล่า1] และเจ้าของร่วมในอาคารชุดลุมพินี พาร์ค ริเวอร์ไซด์-พระราม3 [ริเวอร์วิลล์ล่า2] ใช้บริการ ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ และ

ส่วนนั้นธนาคาร การใช้ให้เป็นไปตามระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุด ลุมพินี พาร์ค ริเวอร์ไซด์-พระราม 3 โดยค่าใช้จ่ายในการจัดการและดูแลรักษาห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ และ ส่วนนั้นธนาคาร ดังกล่าวให้แต่ละนิติบุคคลอาคารชุดร่วมกัน ออกค่าใช้จ่ายทั้งหมดตามสัดส่วน ดังนี้

- (จ) นิติบุคคลอาคารชุด ลุมพินี พาร์ค ริเวอร์ไซด์-พระราม 3 ออกค่าใช้จ่ายในสัดส่วน ร้อยละ 92 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด
- (ข) นิติบุคคลอาคารชุด ลุมพินี พาร์ค ริเวอร์ไซด์-พระราม 3 [ทาวนิวิลล่า] ออกค่าใช้จ่ายในสัดส่วน ร้อยละ 6 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด
- (ค) นิติบุคคลอาคารชุด ลุมพินี พาร์ค ริเวอร์ไซด์-พระราม 3 [ริเวอร์วิลล่า1] ออกค่าใช้จ่ายในสัดส่วน ร้อยละ 1 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด
- (ง) นิติบุคคลอาคารชุด ลุมพินี พาร์ค ริเวอร์ไซด์-พระราม 3 [ริเวอร์วิลล่า 2] ออกค่าใช้จ่ายในสัดส่วน ร้อยละ 1 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด

ข้อ 8 การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง รวมถึงการกำหนดกฎเกณฑ์ ระเบียบ เบี้ยปรับ และค่าธรรมเนียมต่าง ๆ เพื่อประโยชน์ในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางนั้น ให้เป็นอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการ ตามที่ระบุไว้ในข้อบังคับนี้

นิติบุคคลอาคารชุด ลุมพินี พาร์ค ริเวอร์ไซด์-พระราม 3 อนุญาตให้ เจ้าของร่วมในอาคารชุดลุมพินี พาร์ค ริเวอร์ไซด์-พระราม 3 [ทาวนิวิลล่า], เจ้าของร่วมในอาคารชุดลุมพินี พาร์ค ริเวอร์ไซด์-พระราม 3 [ริเวอร์วิลล่า1] และ เจ้าของร่วมในอาคารชุดลุมพินี พาร์ค ริเวอร์ไซด์-พระราม 3 [ริเวอร์วิลล่า2] ใช้ช่องจอดรถภายในอาคารลานจอดรถ ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของนิติบุคคลอาคารชุด ลุมพินี พาร์ค ริเวอร์ไซด์-พระราม 3 ได้ โดยถือเสมือนเป็นผู้มาติดต่อ (Visitor) การเข้าใช้ และการชำระค่าใช้จ่าย ให้เป็นไปตามระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุด ลุมพินี พาร์ค ริเวอร์ไซด์-พระราม 3

ข้อ 9 เจ้าของร่วมจะต้องใช้ทรัพย์สินส่วนกลางด้วยความระมัดระวังดังเช่นวิญญูชนพึงใช้ทรัพย์สินของตน รวมทั้งไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการเสียหายต่ออาคารชุด หรือกระทบกระเทือนการใช้สิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วม หรือผู้พักอาศัยอื่นในอาคารชุด โดยจะต้องปฏิบัติตามระเบียบการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด

ห้องชุดที่กำหนดให้ใช้เป็นร้านค้า หรือเพื่อการพาณิชย์ซึ่งมีวัตถุประสงค์ในการให้บริการเจ้าของร่วม ภายในอาคารชุด หากต้องมีการติดตั้ง ถังแก๊ส ระบบบำบัดควัน และป้าย หรือสิ่งอื่นใดที่จำเป็นตามความเหมาะสม เจ้าของห้องชุดนั้นๆ สามารถใช้พื้นที่ส่วนกลางตามที่นิติบุคคลอาคารชุดกำหนดได้ โดยได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมหรือค่าเช่าขดเคยการใช้พื้นที่ โดยเจ้าของห้องชุดดังกล่าวมีหน้าที่ต้องดูแล บำรุงรักษาและปฏิบัติตามระเบียบที่นิติบุคคลอาคารชุดกำหนด

ข้อ 10 พื้นที่จอดยานพาหนะมีไว้เพื่ออำนวยความสะดวกแก่เจ้าของห้องชุด หรือผู้พักอาศัยในอาคารชุดเท่านั้น นิติบุคคลอาคารชุดไม่รับผิดชอบใด ๆ ต่อยานพาหนะ และ/หรือ ทรัพย์สินที่อยู่ในยานพาหนะ

สิทธิในการใช้พื้นที่จอดยานพาหนะของเจ้าของร่วม ให้เป็นไปตามข้อบังคับและระเบียบปฏิบัติของนิติบุคคลอาคารชุด

นิติบุคคลอาคารชุดสงวนสิทธิในการให้ใช้พื้นที่จอดยานพาหนะสำหรับผู้พักอาศัยในอาคารชุดเท่านั้น ผู้ได้สิทธิในการใช้พื้นที่จอดยานพาหนะดังกล่าวจะให้เช่า หรือโอนสิทธิการใช้พื้นที่จอดยานพาหนะของตน ให้แก่บุคคลภายนอกที่ไม่ได้พักอาศัยในอาคารชุดมิได้

ข้อ 11 เจ้าของร่วม บริวาร หรือบุคคลอื่นใดที่ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ต้องปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ ระเบียบ วิธีการใช้ตามสภาพอันถูกต้องตามวัตถุประสงค์แห่งการใช้สอยทรัพย์สินนั้น ภายใต้ข้อบังคับ และระเบียบของอาคารชุดนี้ และต้องปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ ดังนี้

- 11.1 ห้ามกระทำการใดๆ อันอาจเกิดผลกระทบต่อโครงสร้าง ความมั่นคงแข็งแรง ระบบการป้องกันรักษาความปลอดภัย ระบบสาธารณูปโภคของอาคารชุด ทรัพย์สินส่วนกลางอื่น หรือรูปแบบทางสถาปัตยกรรม
- 11.2 ห้ามกระทำการใดๆ อันเป็นการกีดขวาง ขัดขวาง รบกวน กระทบกระเทือน หรือ รอนสิทธิการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง ตลอดจนไม่ก่อความรำคาญแก่เจ้าของร่วมหรือผู้อื่น
- 11.3 ห้ามมิให้บุคคลใดๆ ที่เป็นโรคติดต่อร้ายแรง หรือโรคที่ส่งคมรังเกียจใช้บริการในทรัพย์สินส่วนกลาง
- 11.4 ห้ามบุคคลใดๆ ที่แต่งกายไม่เรียบร้อย ประพฤติตัวไม่สุภาพ ขัดต่อความสงบเรียบร้อย ศีลธรรมอันดี หรือกระทำการอื่นใดที่ไม่เหมาะสม เข้าไป หรือใช้ประโยชน์ทรัพย์สินส่วนกลาง
- 11.5 ห้ามสูบบุหรี่ในบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง เว้นแต่ในบริเวณพื้นที่ซึ่งนิติบุคคลอาคารชุดได้จัดไว้ให้เป็นสถานที่สูบบุหรี่

เจ้าของร่วม บริวาร ผู้แทนหรือบุคคลอื่นใดที่ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง โดยฝ่าฝืนระเบียบข้อบังคับ ไม่ปฏิบัติตาม หรือปฏิบัติด้วยความประมาทเลินเล่อ อันอาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือบุคคลอื่น ผู้จัดการ และ/หรือคณะกรรมการ มีอำนาจห้ามมิให้เจ้าของร่วม หรือบุคคลใดเข้าไป หรือใช้ประโยชน์ ในทรัพย์สินส่วนกลางได้ รวมถึงมีอำนาจในการระงับการให้บริการส่วนรวม หรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง รวมทั้งมีอำนาจดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้เสียหาย และ/หรือแทนผู้เสียหายในการดำเนินการเรียกร้องให้ชดใช้ค่าเสียหายที่เกิดขึ้น ตลอดจนมีอำนาจแจ้งความร้องทุกข์ ดำเนินคดีตามกฎหมายกับเจ้าของร่วม และ/หรือบริวาร หรือบุคคลอื่นใดนั้นให้ปฏิบัติตามข้อบังคับ โดยเจ้าของร่วม สละสิทธิที่จะเรียกร้องค่าเสียหายต่อนิติบุคคลอาคารชุด และ/หรือ บุคคลที่ดำเนินการดังกล่าว

เพื่อประโยชน์ในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการมีอำนาจกำหนดระเบียบเกี่ยวกับการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางได้ตามความเหมาะสม หรือสภาวะการณ์ โดยปิดประกาศให้เจ้าของร่วมรับทราบ และมีผลบังคับใช้ต่อเจ้าของร่วม บริวาร ผู้แทนหรือบุคคลอื่นใด ที่ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

หมวด 4

การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล

ข้อ 12 เจ้าของร่วม บริวาร หรือผู้พักอาศัยในอาคารชุด ต้องดูแลรักษาห้องชุด และทรัพย์สินส่วนบุคคลภายในห้องชุดให้อยู่ในสภาพที่ดี เป็นระเบียบเรียบร้อย มีความปลอดภัย และต้องใช้ห้องชุด หรือทรัพย์สินส่วนบุคคลของห้องชุดด้วยความสงบ เรียบร้อย ถูกต้องตามประโยชน์การใช้ห้องชุดที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดนี้ โดยไม่ก่อให้เกิดความเสียหาย เดือดร้อน รำคาญ หรือรบกวนต่อความสงบสุขของเจ้าของร่วมอื่น หรือบุคคลอื่นซึ่งพักอาศัยในอาคารชุด และต้องอยู่ภายใต้กฎเกณฑ์ที่ต้องปฏิบัติ ดังนี้

- 12.1 ห้ามกระทำการใดๆ อันอาจเกิดผลกระทบต่อโครงสร้าง ความมั่นคงแข็งแรง ระบบการป้องกันรักษาความปลอดภัย ระบบสาธารณูปโภคของอาคารชุด ทรัพย์สินกลางอื่น หรือรูปแบบทางสถาปัตยกรรม
- 12.2 ห้ามเจาะรูพื้นห้อง เพดานห้อง ผนังกันห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุด หรือสกัด เจาะ ดัดแปลง แก้ไข หรือกระทำการใดๆ ที่อาจทำให้พื้นห้อง เพดานห้อง ผนังกันห้องชำรุดเสียหาย หรือกระทบต่อการใช้ประโยชน์ของเจ้าของร่วมในห้องชุดข้างเคียง และห้องชุดชั้นล่าง หรือชั้นบน
- 12.3 การใช้และติดตั้ง อุปกรณ์ไฟฟ้า เครื่องปรับอากาศ หรืออุปกรณ์อื่นใด ที่อาจเป็นอันตรายได้ง่าย จะต้องเป็นไปตามข้อบังคับ และ/หรือ ระเบียบที่กำหนด ต้องมีการป้องกันที่เพียงพอ และเป็นหน้าที่ของ เจ้าของห้องชุดที่ต้องคอยตรวจสอบให้มีความปลอดภัยเพียงพอ
- 12.4 การดัดแปลง แก้ไข ต่อเติม ติดตั้ง ตกแต่งภายในห้องชุด อันอาจมีผลกระทบต่อโครงสร้าง ความมั่นคง ระบบความปลอดภัยต่างๆ ระบบป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคาร และระบบสาธารณูปโภคอื่นๆ หรือ ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงสภาพภายนอกอาคารชุด เจ้าของร่วมจะต้องส่งแบบแปลนพร้อมทั้งรายละเอียดที่ครบถ้วนให้ผู้จัดการพิจารณาตรวจสอบและอนุมัติก่อน มิฉะนั้นจะกระทำมิได้ และการดำเนินการจะต้องปฏิบัติตามระเบียบที่กำหนดไว้
- 12.5 การตากผ้า หรือวัสดุใด จะต้องอยู่ในห้องชุด หรือบริเวณระเบียงห้องชุด ทั้งนี้จะต้องไม่ก่อให้เกิดทัศนียภาพที่ไม่ดีกับลักษณะภายนอกอาคารชุด หรือกระทบความสวยงามด้านสถาปัตยกรรม รวมถึงห้ามไม่ให้มีการติดตั้งหลังคา กันสาด หรือวัสดุอื่นใด รวมทั้งป้าย เครื่องหมายต่างๆ เหนือบริเวณห้องชุด หรือภายนอกห้องชุด หรือขอบด้านบนของระเบียง
- 12.6 การติดตั้งเครื่องปรับอากาศ ต้องติดตั้งชุดระบายความร้อนในพื้นที่ ที่กำหนดไว้เท่านั้น และต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติจากผู้จัดการ
- 12.7 ห้ามเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดที่อาจก่ออันตราย เสี่ยงรบกวน ก่อความเดือดร้อนรำคาญหรือเป็นอันตรายต่อผู้อื่นภายในอาคารชุด
- 12.8 ห้ามติดป้าย แผ่นภาพโฆษณา สัญลักษณ์ ใดๆ บริเวณผนังหรือระเบียงทั้งภายในและภายนอกห้องชุด อันจะเป็นที่สังเกตเห็นของบุคคลทั่วไปจากภายนอกห้องชุดได้ ทั้งนี้ให้รวมตลอดถึงประตูห้องชุดที่ติดกับทางเดินส่วนกลางด้วย
- 12.9 ห้ามเทน้ำของเหลวทุกชนิด ทิ้งขยะ หรือวัสดุอื่นใดออกไปจากห้องชุด หรือนอกระเบียงห้องชุด รวมทั้งห้ามทิ้งขยะ ฝ้านามมาย หรือวัสดุอื่นใด ลงในโถส้วมหรือท่อระบายน้ำทั้งภายในห้องชุดของตนเองที่จะก่อให้เกิดการอุดตันต่อระบบท่อน้ำและระบบบำบัดน้ำเสีย
- 12.10 ห้ามสูบบุหรี่บริเวณระเบียงห้องชุดเพื่อความปลอดภัย ป้องกันเหตุเพลิงไหม้ และควันบุหรี่ไปรบกวนห้องชุดอื่น

- 12.11 ห้ามใช้ห้องชุดเป็นที่เก็บวัตถุที่อาจเกิดการระเบิดหรือส่วนประกอบที่จะเป็นระเบิด วัสดุที่ง่ายในการเป็นเชื้อเพลิง เตาถ่าน แก๊สสูงต้ม อันอาจก่อให้เกิดอันตรายต่อชีวิตและทรัพย์สิน ของบุคคลอื่น ส่วนห้องชุดที่เป็นร้านค้าเฉพาะที่ประกอบธุรกิจบริการประเภทอาหาร และเครื่องดื่ม อนุญาตให้ประกอบอาหารในห้องชุดด้วยแก๊สสูงต้มที่เป็นเชื้อเพลิงได้ โดยต้องติดตั้งระบบป้องกันแก๊สรั่ว ระบบดับเพลิงเพิ่มเติมที่ได้มาตรฐานตามที่หน่วยงานของรัฐกำหนด ทั้งนี้ต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติจากผู้จัดการ
- 12.12 ห้ามใช้ห้องชุดเป็นสถานที่เก็บ, เสพ, จำหน่ายยาเสพติด หรือสารเสพติด หรือสิ่งผิดกฎหมายทุกชนิด ในกรณีมีเหตุอันควรสงสัยตามสมควรว่ามีการกระทำผิดดังกล่าว หรือมีผู้กระทำความผิดหลบซ่อนอยู่ เมื่อนิติบุคคลอาคารชุดได้แจ้งให้เจ้าของร่วมทราบ เจ้าของร่วมจะต้องยินยอมให้ความสะดวกแก่ผู้จัดการหรือเจ้าหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายเข้าไปตรวจสอบภายในห้องชุด โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดทั้งในทางแพ่งและทางอาญา
- 12.13 เจ้าของห้องชุด หรือผู้ใช้ประโยชน์ห้องชุดต้องรับผิดชอบความเสียหายต่อทรัพย์สินส่วนกลาง ทรัพย์สินของห้องชุดข้างเคียง ห้องชุดชั้นบน หรือห้องชุดชั้นล่างอันเนื่องมาจากการต่อเติม ตกแต่ง หรือซ่อมแซมแก้ไข หรือการเปลี่ยนแปลงเคลื่อนย้ายระบบสาธารณูปโภค ระบบป้องกันภัย และ/หรือความเสียหายที่เกิดจากห้องชุดนั้นเป็นเหตุ
- 12.14 เจ้าของร่วมจะต้องยินยอมให้ความสะดวกแก่ผู้จัดการ หรือ เจ้าหน้าที่ที่ได้รับมอบหมาย เข้าไปในห้องชุดเพื่อบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งอยู่ภายในหรือผ่านพื้นที่ห้องชุด โดยจะเข้าไปในห้องชุดเป็นครั้งคราวในเวลาที่เหมาะสม โดยจะทำการแจ้งล่วงหน้า กรณีที่เกิดความชำรุดของทรัพย์สินส่วนบุคคลหรือพื้นที่ส่วนบุคคลจากการบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง พื้นที่ส่วนกลาง นิติบุคคลอาคารชุดจะเข้าทำการแก้ไขด้วยค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุด
- 12.15 ในกรณีห้องชุดไม่มีผู้พักอาศัยหรือไม่มีบุคคลใดอยู่ภายในห้องชุด และมีเหตุอันควรสงสัยว่ามีสิ่งอันอาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของร่วมอื่น เจ้าของร่วมต้องยินยอมให้ผู้จัดการ หรือเจ้าหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายเข้าไปภายในห้องชุดได้เพื่อตรวจสอบป้องกัน และระงับเหตุดังกล่าวได้ทันทีโดยไม่ต้องแจ้งล่วงหน้า ทั้งนี้ไม่ถือเป็นการบุกรุกหรือละเมิดต่อเจ้าของร่วมหรือผู้ครอบครองห้องชุด
- 12.16 ห้ามเจ้าของร่วมใช้ห้องชุดโดยมีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราว(รายวัน) สำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน เว้นแต่เป็นการให้บริการที่พักอาศัยโดยคิดค่าบริการเป็นรายเดือนขึ้นไปเท่านั้น หากฝ่าฝืนมีโทษทางอาญาตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ.2547 หรือตามกฎหมายอื่น
- 12.17 เจ้าของร่วมจะต้องรับผิดชอบต่อบุคคลที่เจ้าของร่วมได้อนุญาตให้ครอบครองห้องชุด หรือใช้ประโยชน์ในห้องชุดและทรัพย์สินส่วนบุคคลอื่น ในการกระทำต่างๆเสมือนหนึ่งเป็นการกระทำของเจ้าของร่วมเอง โดยกรณีที่ให้ผู้อื่นเช่าห้องชุดหรือครอบครองห้องชุดแทน เจ้าของร่วมต้องส่งเอกสารหลักฐานการเช่าห้องชุดและ/หรือเอกสารการยินยอมให้พักอาศัยภายในห้องชุด ให้กับนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งนี้ให้รวมถึงเอกสารอื่นตามที่ระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุดกำหนดด้วย โดยหากเจ้าของร่วมไม่ส่งเอกสารหลักฐานการเช่าห้องชุด และ/หรือเอกสารการยินยอมให้พักอาศัยภายในห้องชุด นิติบุคคลอาคารชุดจะถือว่าบุคคลดังกล่าวเป็นบุคคลภายนอกและจะไม่อนุญาตให้ใช้ทรัพย์สินส่วนกลางใดๆภายในอาคารชุดทุกกรณี ทั้งนี้เพื่อความปลอดภัยภายใน

อาคารชุด และผู้พักอาศัยต้องปฏิบัติตามข้อบังคับและระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุด เช่นเดียวกัน

12.18 เจ้าของร่วม หรือผู้ใช้ประโยชน์ห้องชุดเพื่อประกอบการค้า จะต้องติดตั้งระบบดักไขมัน และเปิดทำการภายในเวลาที่นิติบุคคลอาคารชุดกำหนด ทั้งนี้ตามระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุด

12.19 พื้นที่ระเบียงห้องชุดชั้น 9 ซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล อันเป็นบริเวณที่ติดกับสวนรวมใจและสระว่ายน้ำของอาคารชุด เจ้าของห้องชุด และหรือผู้พักอาศัย ต้องใช้พื้นที่บริเวณดังกล่าวโดยไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญ ต่อเจ้าของร่วมหรือผู้พักอาศัยอื่น เช่น ไม่ส่งเสียงดัง ต้มสุราของมีนเมา หรือสูบบุหรี่ในบริเวณนี้ และห้ามเจ้าของห้องชุดทำการตกแต่งต่อเติมบริเวณพื้นที่ระเบียงห้องชุดดังกล่าว ทั้งนี้การใช้พื้นที่และการดูแลรักษาให้เป็นไปตามระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุด

เจ้าของร่วม บริวาร ผู้แทนหรือบุคคลอื่นใดที่ใช้ประโยชน์ทรัพย์สินส่วนบุคคล โดยฝ่าฝืน ไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับ และ/หรือระเบียบอื่นใด เกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินส่วนบุคคล ผู้จัดการ และ/หรือ คณะกรรมการมีอำนาจสั่งให้ระงับการดำเนินการที่ฝ่าฝืน รวมทั้งการสั่งให้รื้อถอน ปรับปรุง แก้ไขให้อยู่ในสภาพเดิม โดยค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วมนั้น และมีอำนาจริบเงินค่าประกัน และ/หรือ เรียกให้ชดใช้ค่าเสียหาย ในกรณีนี้จะกำหนดเบี้ยปรับตามที่เห็นสมควรด้วยก็ได้

หากเจ้าของร่วม บริวาร ผู้แทน หรือบุคคลอื่นใดที่ใช้ประโยชน์ทรัพย์สินส่วนบุคคล ไม่ปฏิบัติตามความในวรรคสอง ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการมีอำนาจระงับการให้บริการสวนรวม หรือการใช้ทรัพย์สินกลาง ตลอดจนมีอำนาจแจ้งความร้องทุกข์ ดำเนินคดีตามกฎหมายกับเจ้าของร่วม และ/หรือ บุคคลที่ฝ่าฝืน

เจ้าของร่วม ณ สถานที่ซึ่งปรากฏในทะเบียนเจ้าของร่วมก็ได้ และหากสถานที่ดังกล่าวเป็นห้องชุดในอาคารชุด ให้เจ้าของร่วมแจ้งหน่วยงานของห้องชุดนั้น

การตั้งมติโดยการประชุมและยกเลิกการประชุม การประชุม ทั่วไป เป็นเอกลักษณ์หรือรูปแบบซึ่งรวมกันได้ และให้ถือว่าการลงมติมีผลถ้ามีเสียงข้างมากโดยผู้ลงมติลงนามลงชื่อ

ข้อ 16 ในบทนี้ให้คำว่า เป็น ให้บุคคลซึ่งตนเป็นผู้มีสิทธิเรียกประชุมใหญ่สามัญผู้หนึ่งได้ก็ได้

16.1 ผู้ใดอาจ

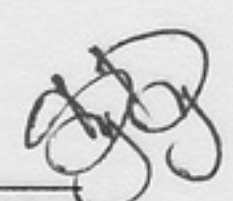
16.2 คณะกรรมการมีอำนาจสั่งให้เรียกประชุมสามัญประจำปีของคณะผู้บริหาร

16.3 เจ้าของร่วมไม่ผู้ลงนามขอประชุมสามัญประจำปีของคณะผู้บริหารของร่วมทั้งหมดลงนามมีชื่อทำหนังสือขอให้เกิดประชุมสามัญประจำปี ในกรณีนี้ ให้คณะกรรมการการจัดให้มีการประชุมภายในสิบห้าวันนับแต่วันรับคำร้องขอ ถ้าคณะกรรมการมิได้จัดให้มีการประชุมภายในกำหนดเวลาดังกล่าว เจ้าของร่วมตามจำนวนข้างต้นมีสิทธิจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญผู้หนึ่งได้ โดยให้เสียงข้างมากหนึ่งเสียงออกหนึ่งเสียงเรียกประชุม

ข้อ 17 การประชุมใหญ่สามัญผู้หนึ่งประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนร่วมกันไม่เพียงพอที่จะให้เสียงของจำนวนเสียงลงคะแนนถึงเกณฑ์ ซึ่งจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่เจ้าของร่วมตามประชุมไม่ครบองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในบทนี้ ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และถ้าการประชุมมีผู้ลงมติไม่ถึงครึ่งหนึ่งขององค์ประชุม

ในการประชุมใหญ่ ให้ประธานกรรมการเป็นประธานที่ประชุม ในกรณีที่ประธานกรรมการไม่สามารถเข้าประชุมได้ให้รองประธานกรรมการ หรือกรรมการคนใดคนหนึ่งทำหน้าที่ประธานในที่ประชุมแทน เว้นแต่ไม่สามารถกระทำไม่ได้ให้ประชุมเลือกเจ้าของร่วมคนหนึ่งในทำหน้าที่ประธานในที่ประชุมแทน



หมวด 6

การประชุมใหญ่และวิธีการประชุมใหญ่

ข้อ 14 ให้ผู้จัดการจัดให้มีการประชุมใหญ่โดยถือว่าเป็นการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรก ภายในหกเดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อแต่งตั้งคณะกรรมการ และพิจารณาให้ความเห็นชอบข้อบังคับและผู้จัดการที่จดทะเบียนตามที่ได้ยื่นขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไว้แล้ว

ในกรณีที่การประชุมใหญ่สามัญไม่เห็นชอบกับข้อบังคับ หรือผู้จัดการตามวรรคหนึ่ง ให้ที่ประชุมใหญ่สามัญพิจารณาแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ หรือถอดถอนและแต่งตั้งผู้จัดการด้วย

ข้อ 15 ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญปีละหนึ่งครั้ง ภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อกิจการดังต่อไปนี้

- 15.1 พิจารณานุมัติงบดุล
- 15.2 พิจารณารายงานประจำปี
- 15.3 แต่งตั้งผู้สอบบัญชี
- 15.4 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ

การเรียกประชุมใหญ่ต้องทำเป็นหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร และจัดส่งให้เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนวันประชุม

หนังสือนัดประชุมและเอกสารประกอบ การประชุมจะให้บุคคลส่ง หรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนให้กับเจ้าของร่วม ณ สถานที่ซึ่งปรากฏในทะเบียนเจ้าของร่วมก็ได้ และหากสถานที่ส่งนั้นเป็นห้องชุดในอาคารชุด ให้ส่งไว้ที่ตู้รับจดหมายของห้องชุดนั้น

การส่งหนังสือนัดประชุมและเอกสารประกอบ การประชุม จะทำเป็นเอกสารหรือรูปแบบซีดีรอมก็ได้ และให้ถือว่าการส่งโดยวิธีดังกล่าวได้กระทำโดยถูกต้องทุกประการแล้ว

ข้อ 16 ในกรณีมีเหตุจำเป็น ให้บุคคลดังต่อไปนี้มีสิทธิเรียกประชุมใหญ่วิสามัญเมื่อใดก็ได้

- 16.1 ผู้จัดการ
- 16.2 คณะกรรมการโดยมติเกินกว่ากึ่งหนึ่งของที่ประชุมคณะกรรมการ
- 16.3 เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมดลงลายมือชื่อทำหนังสือร้องขอให้เปิดประชุมต่อคณะกรรมการ ในกรณีนี้ ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมภายในสิบห้าวันนับแต่วันรับคำร้องขอ ถ้าคณะกรรมการมิได้จัดให้มีการประชุมภายในกำหนดเวลาดังกล่าว เจ้าของร่วมตามจำนวนข้างต้นมีสิทธิจัดให้มีการประชุมใหญ่วิสามัญเองได้ โดยให้แต่งตั้งตัวแทนคนหนึ่งเพื่อออกหนังสือเรียกประชุม

ข้อ 17 การประชุมใหญ่ต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่เจ้าของร่วมมาประชุมไม่ครบองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และการประชุมใหญ่ครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ในการประชุมใหญ่ ให้ประธานกรรมการเป็นประธานที่ประชุม ในกรณีที่ประธานกรรมการไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ให้รองประธานกรรมการ หรือกรรมการคนใดคนหนึ่งทำหน้าที่ประธานในที่ประชุมแทน เว้นแต่ไม่สามารถกระทำได้ให้ที่ประชุมเลือกเจ้าของร่วมคนหนึ่งทำหน้าที่ประธานในที่ประชุมแทน

ผู้จัดการ หรือคู่สมรสของผู้จัดการจะเป็นประธานในการประชุมใหญ่มิได้

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 ให้เจ้าของร่วมแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนที่ตนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง

ถ้าเจ้าของร่วมคนเดียวมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด ให้ลดจำนวนคะแนนเสียง ของผู้นั้นลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของบรรดาเจ้าของร่วมอื่น ๆ รวมกัน

ข้อ 21 มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

- 21.1 การซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือรับการให้อสังหาริมทรัพย์ที่มีค่าภาระติดพันเป็นทรัพย์สินกลาง
- 21.2 การจำหน่ายทรัพย์สินกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์
- 21.3 การอนุญาตให้เจ้าของร่วมทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลงหรือต่อเติมห้องชุด ของตนเองที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคารชุดโดยค่าใช้จ่าย ของผู้นั้นเอง
- 21.4 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินกลาง
- 21.5 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามความในข้อ 34 แห่งข้อบังคับนี้
- 21.6 การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินกลาง
- 21.7 การจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินกลาง

ในกรณีที่เจ้าของร่วมเข้าประชุมมีคะแนนเสียงไม่ครบตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และมติเกี่ยวกับเรื่องที่บัญญัติไว้ตามวรรคหนึ่งในการประชุมครั้งใหม่นี้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

ข้อ 22 มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

- 22.1 การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ
- 22.2 การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทน

คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ 23 ให้มีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่าสามคนแต่ไม่เกินเก้าคน ซึ่งแต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

กรรมการมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละสองปี ในกรณีกรรมการพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระ หรือมีการแต่งตั้งกรรมการเพิ่มขึ้นในระหว่างที่กรรมการซึ่งแต่งตั้งไว้แล้วยังมีวาระอยู่ในตำแหน่ง ให้ผู้ซึ่งได้รับแต่งตั้งดำรงตำแหน่งแทน หรือเป็นกรรมการเพิ่มขึ้นอยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งไว้แล้ว

เมื่อครบกำหนดวาระตามวรรคสอง หากยังมีได้มีการแต่งตั้งกรรมการขึ้นใหม่ ให้กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระนั้นปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่ากรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งใหม่เข้ารับหน้าที่

กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้ แต่จะดำรงตำแหน่งเกินสองวาระติดต่อกันไม่ได้ เว้นแต่ไม่อาจหาบุคคลอื่นมาดำรงตำแหน่งได้

การแต่งตั้งกรรมการ ให้ผู้จัดการนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

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 องค์กรหรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน สุภาพ ทุจริตต่อหน้าที่

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 ซึ่งผู้จัดการเป็นผู้ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้จัดการ ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับนี้ หรือตามมติที่ประชุมเจ้าของร่วมได้มอบหมาย
- 27.2 เรียกประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามที่ข้อบังคับกำหนด หรือเมื่อมีเหตุจำเป็นที่ต้องขอมติจากเจ้าของร่วม
- 27.3 มีอำนาจหน้าที่ในการกำหนดนโยบายให้ผู้จัดการ เพื่อนำไปปฏิบัติรวมทั้งการออกกฎระเบียบและมาตรการต่างๆ ที่อยู่ในขอบเขตของกฎหมายและข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด
- 27.4 มีอำนาจวินิจฉัยเรื่องราว คำร้องขอต่างๆ ปัญหาขัดแย้งที่เกิดขึ้นในอาคารชุด และพิจารณาลด งด เงินเพิ่ม หรือค่าปรับ ตามระเบียบและข้อบังคับ รวมทั้งการพิจารณาเรื่องอื่นๆ ภายในขอบเขตของกฎหมายและข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด
- 27.5 อนุมัติการเบิกจ่ายค่าใช้จ่ายภายใต้งบประมาณที่เกิดขึ้น ตลอดจนการเบิกจ่ายค่าใช้จ่ายที่เกินกว่างบประมาณ ตามความเหมาะสมกับสภาพความเป็นอยู่ของเจ้าของร่วมและอาคารชุด
- 27.6 พิจารณาอนุมัติการจัดทำนิติกรรมสัญญาที่ผู้จัดการได้นำเสนอ ซึ่งนิติบุคคลอาคารชุดได้ทำกับบุคคลภายนอก
- 27.7 จัดประชุมคณะกรรมการหนึ่งครั้ง ในทุกหกเดือนเป็นอย่างน้อย
- 27.8 แต่งตั้งคณะกรรมการคนหนึ่งขึ้นทำหน้าที่เป็นผู้จัดการ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการหรือผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้เกินเจ็ดวัน
- 27.9 หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในข้อบังคับนี้และที่กำหนดในกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด

ข้อ 28 ให้คณะกรรมการเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานคณะกรรมการ และจะเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นรองประธานกรรมการก็ได้

ให้ประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุมคณะกรรมการ และในกรณีที่กรรมการตั้งแต่สองคนขึ้นไปร้องขอให้เรียกประชุมคณะกรรมการ ให้ประธานกรรมการกำหนดวันประชุมภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้รับการร้องขอ การประชุมของคณะกรรมการต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการ ถ้าประธานกรรมการไม่มาประชุม หรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้รองประธานกรรมการเป็นประธานในที่ประชุม ถ้าไม่มีรองประธานกรรมการ หรือมีแต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

ข้อ 29 คณะกรรมการอาจได้รับบำเหน็จ และเบี้ยประชุมตามมติของที่ประชุมใหญ่ บำเหน็จและเบี้ยประชุมดังกล่าว ไม่เป็นการเสียสิทธิในการรับค่าตอบแทนหรือเงินใดๆ ที่ได้รับในฐานะอื่น

หมวด 8

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ 30 ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้จัดการคนหนึ่ง ซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้
ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการ ให้นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติ
บุคคล ในฐานะผู้จัดการ

การแต่งตั้งผู้จัดการให้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามข้อ 22 และให้ผู้จัดการซึ่งได้รับ
แต่งตั้งนำหลักฐานไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

ข้อ 31 ผู้จัดการต้องมีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบห้าปีบริบูรณ์ และต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามดังต่อไปนี้

31.1 เป็นบุคคลล้มละลาย

31.2 เป็นคนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

31.3 เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์การหรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน ฐาน
ทุจริตต่อหน้าที่

31.4 เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำ
โดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

31.5 เคยถูกถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือ
บกพร่องในศีลธรรมอันดี

31.6 มีหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล ผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลนั้นในฐานะผู้จัดการต้องมีคุณสมบัติและไม่
มีลักษณะต้องห้ามตามวรรคหนึ่งด้วย

ข้อ 32 ผู้จัดการพ้นจากตำแหน่ง เมื่อ

32.1 ตายหรือสิ้นสภาพการเป็นนิติบุคคล

32.2 ลาออก

32.3 ขาดคุณสมบัติ หรือมีลักษณะต้องห้ามตามข้อ 31

32.4 ไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด หรือกฎกระทรวงที่ออกตามความใน
พระราชบัญญัติอาคารชุด และที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอน

32.5 ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอน

ข้อ 33 ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

33.1 ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของพระราชบัญญัติอาคารชุด ตามข้อบังคับ หรือตามมติ
ของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดต่อกฎหมาย

33.2 ในกรณีจำเป็นและรีบด่วน ให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเองสั่งหรือกระทำการใดๆ
เกี่ยวกับความปลอดภัยของอาคารดังเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง

33.3 จัดให้มีการดูแลความปลอดภัยหรือความสงบ เรียบร้อยภายในอาคารชุด

33.4 เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด

- 33.5 จัดให้มีการทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือน และติดประกาศให้เจ้าของร่วมทราบภายใน สิบห้าวันนับแต่วันสิ้นเดือน และต้องติดประกาศเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสิบห้าวันต่อเนื่องกัน
- 33.6 พ้องบังคับชำระหนี้จากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางเกินหกเดือนขึ้นไป
- 33.7 จัดทำงบดุลอย่างน้อยหนึ่งครั้งในรอบสิบสองเดือนโดยให้ถือว่าเป็นรอบปีในทางบัญชีของนิติ บุคคลอาคารชุดนั้น โดยงบดุลดังกล่าวต้องมีรายการแสดงจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินของนิติ บุคคลอาคารชุด กับทั้งบัญชีรายรับรายจ่าย และต้องจัดให้มีผู้สอบบัญชีตรวจสอบ แล้ว นำเสนอเพื่ออนุมัติในที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชี
- 33.8 จัดทำรายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานเสนอต่อที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมพร้อมกับการ เสนองบดุล และให้ส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้แก่เจ้าของร่วมก่อนวันนัดประชุมใหญ่ล่วงหน้าไม่ น้อยกว่าเจ็ดวัน
- 33.9 เก็บรักษารายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุล พร้อมทั้งข้อบังคับไว้ที่สำนักงาน ของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าของร่วมตรวจสอบได้ โดยรายงาน ประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุลดังกล่าวต้องเก็บรักษาไว้ไม่น้อยกว่าสิบปีนับแต่วันที่ รับอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม
- 33.10 มอบอำนาจให้ผู้อื่นกระทำการแทนตน ในเรื่องแจ้งความร้องทุกข์ ดำเนินคดี หรือเข้าสู่คดีทั้ง ในทางแพ่งและทางอาญา ติดต่อราชการ ดำเนินการติดต่อขอสาธารณูปโภคต่างๆ แก่นิติบุคคล อาคารชุด รวมถึงการจัดการใด ๆ ซึ่งตามข้อบังคับ มติที่ประชุมใหญ่ หรือคณะกรรมการ มอบหมายให้ผู้อื่นทำการแทนได้
- 33.11 อำนาจหน้าที่อื่น ตามที่ได้กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด ข้อบังคับ หรือมติที่ประชุมใหญ่ หรือตามที่คณะกรรมการมอบหมาย

หมวด 9

การชำระค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วม

ข้อ 34 เจ้าของร่วมจะต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามข้อบังคับนี้ ในอัตราตารางเมตรละ 35 บาท (สามสิบบาทถ้วน) ต่อเดือน ยกเว้นพื้นที่ระเบียงห้องชุดชั้น 9 ที่ติดกับสวนสาธารณะและสระว่ายน้ำ อัตราตารางเมตรละ 17.50 บาท (สิบเจ็ดบาทห้าสิบบาทถ้วน) ต่อเดือน โดยนิติบุคคลอาคารชุดจะดำเนินการจัดเก็บล่วงหน้า ตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ตามความในวรรคต้น ประกอบด้วย

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

34.2 ค่าใช้จ่ายด้านจัดซื้อทรัพย์สิน หรือจัดหาซึ่งสังหาริมทรัพย์ เช่น เครื่องมือเครื่องใช้วัสดุอุปกรณ์ วัสดุสิ้นเปลือง อันเป็นประโยชน์ต่อส่วนรวม

34.3 ค่าใช้จ่ายด้านบำรุงรักษาซ่อมแซม ทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด เช่น อะไหล่ลิฟต์ ระบบงานบำรุงรักษาอาคาร อุปกรณ์อะไหล่เครื่องปรับอากาศ ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง และตู้ควบคุม ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบสื่อสาร ระบบโทรทัศน์รวม ระบบเตือนอัคคีภัย ปัมป์ระบบน้ำดี ระบบน้ำทิ้ง และงานด้านบำรุงรักษาซ่อมแซม และอะไหล่ ที่เป็นประโยชน์ต่อส่วนรวม

34.4 ค่าใช้จ่ายด้านการดำเนินการ เช่น ค่าสาธารณูปโภคของนิติบุคคลอาคารชุด ค่าใช้จ่ายสำนักงาน ค่าใช้จ่ายในการประชุมต่างๆ ค่าใช้จ่ายซ่อมหนีไฟ ค่าจ้างบุคคลภายนอก ตลอดจนค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการฟ้องร้องในคดีต่างๆ ค่าที่ปรึกษาวิชาชีพต่างๆ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวกับการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุด อันจำเป็นและเป็นประโยชน์ส่วนรวม

นอกเหนือจากค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามความในวรรคต้นแล้ว เจ้าของร่วมยังต้องชำระค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อันเกิดจากอรรถประโยชน์ของการใช้บริการส่วนรวม และ/หรือเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุดหรือเจ้าของร่วมนั้น เช่น ค่าใช้น้ำประปา ค่ารักษามาตรวัดน้ำ ค่าใช้บริการสันทนากการส่วนกลาง เป็นต้น ทั้งนี้ ตามระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ 35 ให้ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการเป็นผู้ดำเนินการให้มีประกันภัยที่เกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุด รวมทั้งความเสี่ยงภัยจากความรับผิดชอบต่าง ๆ ของนิติบุคคลอาคารชุดกับบริษัทประกันภัยที่เชื่อถือได้ โดยให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้เอาประกันภัยในฐานะตัวแทนของเจ้าของร่วมทั้งหมด และเป็นผู้รับประโยชน์แทนเจ้าของร่วมทั้งหมดจากการประกันภัย เพื่อที่จะสามารถใช้จ่ายเงินนั้นในการซ่อมแซมหรือในการจ่ายชดเชยความเสียหายของอาคารชุด หากเกิดมีขึ้นตามที่เอาประกันไว้

ผู้จัดการมีหน้าที่เรียกเก็บเงินค่าเบี้ยประกันภัยทั้งหมดจากเจ้าของร่วม ในอัตราต่อตารางเมตรของห้องชุดแต่ละราย ซึ่งเงินค่าเบี้ยประกันภัยดังกล่าวให้ถือว่าเป็นค่าใช้จ่ายพิเศษนอกเหนือจากค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามข้อ 34 แห่งข้อบังคับนี้

ข้อ 36 เจ้าของร่วมจะต้องเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการใช้สาธารณูปโภค หรือสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อประโยชน์ของตนเองโดยตรง เช่น ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์ ค่าน้ำประปา ค่ารักษามาตรวัดน้ำประปา ค่าประกันการใช้น้ำประปา และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากสิ่งที่อยู่ในความดูแลรับผิดชอบของเจ้าของร่วมเอง ค่าดูแลบำรุงรักษาซ่อมแซมส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนเอง หรือค่าใช้จ่ายที่ก่อให้เกิดขึ้นต่อทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของร่วมอื่น หรือค่าใช้จ่ายที่ก่อให้เกิดขึ้นโดยตรงต่อทรัพย์สินกลาง

ข้อ 37 เจ้าของร่วมต้องร่วมกันจัดตั้งเงินทุนซึ่งข้อบังคับนี้เรียกว่า เงินกองทุน เพื่อเป็นเงินทุนสำรองสำหรับการดำเนินการในเหตุฉุกเฉิน และความจำเป็นรีบด่วนที่จะต้องเข้าไปจัดการหรือดำเนินการโดยทันที และจะต้องดำรงมูลค่าไว้ตลอดไปเพื่อรักษาเสถียรภาพของอาคาร

ในกรณีมีการใช้เงินกองทุน ให้ผู้จัดการมีหน้าที่ในการเรียกเก็บเพื่อทดแทนให้เงินกองทุนดำรงสถานภาพไว้ได้โดยอาจเรียกเก็บได้ตามเหตุอันควร ทั้งนี้ต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ และให้เรียกเก็บในอัตราต่อตารางเมตรของห้องชุดแต่ละราย

ข้อ 38 ให้เจ้าของร่วมชำระเงินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดเพื่อดำเนินกิจกรรมของนิติบุคคลอาคารชุดตามมติของที่ประชุมใหญ่ภายใต้เงื่อนไขซึ่งที่ประชุมใหญ่กำหนด เช่น เงินอื่นที่เกิดขึ้นจากการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม วัสดุ อุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องใช้ ทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน

ค่าใช้จ่ายหรือเงินอื่นในส่วนนี้เจ้าของร่วมทุกรายจะต้องเฉลี่ยกันออกในอัตราต่อตารางเมตรของห้องชุดแต่ละราย

ข้อ 39 เจ้าของร่วมต้องชำระค่าใช้จ่ายตามข้อ 34, 35, 37 และ 38 ตามหลักเกณฑ์และรายละเอียดดังนี้

39.1 ชำระภายใน 30 วันนับแต่วันที่ระบุในใบแจ้งหนี้ของนิติบุคคลอาคารชุด

39.2 ในกรณีที่เจ้าของร่วมผิดนัดไม่ชำระเงินภายในเวลาที่กำหนด ต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราร้อยละสิบสองต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบต้น

39.3 เจ้าของร่วมที่ค้างชำระเงินตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป ต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราร้อยละยี่สิบต่อปี และอาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวม เช่น การระงับน้ำประปา การระงับสิทธิจอดรถ เป็นต้น รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่

39.4 เงินเพิ่มตามข้อ 39.2 และ 39.3 ให้ถือเป็นค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามข้อบังคับนี้ด้วย

39.5 ในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่สามารถชำระหนี้ได้ทั้งหมด หากเจ้าของร่วมนำเงินมาชำระให้บางส่วน ให้นำไปชำระหนี้เงินเพิ่มก่อน ที่เหลือจึงจะนำไปชำระหนี้ค่าใช้จ่ายหรือเงินอื่นที่ค้างชำระและต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนที่ค้างทั้งหมดให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้บุคคลอื่น และต้องแจ้งขอหนังสือรับรองรายการหนี้จากผู้จัดการตามระเบียบที่กำหนดไว้

39.6 ค่าใช้จ่ายใด ๆ หากจัดอยู่ในประเภทที่ต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม การจัดเก็บและการจ่ายจะต้องมีภาษีมูลค่าเพิ่มตามอัตรา และวิธีการตามกฎหมาย

หมวด 10

การถือกรรมสิทธิ์ของบุคคลหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว

ข้อ 40 อาคารชุดจะมีบุคคลหรือนิติบุคคล ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ ตาม บพัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด

(1) บัญชีเงินฝากออมทรัพย์ มีวัตถุประสงค์เพื่อการออมทรัพย์ของนิติบุคคลอาคารชุด โดยให้ผู้ดำรง ๒๐ ปีขึ้นไปมีวงเงินฝากออมทรัพย์ไม่เกิน ๕๐,๐๐๐ บาทต่อปี และผู้ดำรง ๖๐ ปีขึ้นไปมีวงเงินฝากออมทรัพย์ไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาทต่อปี และผู้ดำรง ๖๕ ปีขึ้นไปมีวงเงินฝากออมทรัพย์ไม่เกิน ๑๕๐,๐๐๐ บาทต่อปี และผู้ดำรง ๗๐ ปีขึ้นไปมีวงเงินฝากออมทรัพย์ไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาทต่อปี และผู้ดำรง ๗๕ ปีขึ้นไปมีวงเงินฝากออมทรัพย์ไม่เกิน ๒๕๐,๐๐๐ บาทต่อปี และผู้ดำรง ๘๐ ปีขึ้นไปมีวงเงินฝากออมทรัพย์ไม่เกิน ๓๐๐,๐๐๐ บาทต่อปี และผู้ดำรง ๘๕ ปีขึ้นไปมีวงเงินฝากออมทรัพย์ไม่เกิน ๓๕๐,๐๐๐ บาทต่อปี และผู้ดำรง ๙๐ ปีขึ้นไปมีวงเงินฝากออมทรัพย์ไม่เกิน ๔๐๐,๐๐๐ บาทต่อปี และผู้ดำรง ๙๕ ปีขึ้นไปมีวงเงินฝากออมทรัพย์ไม่เกิน ๔๕๐,๐๐๐ บาทต่อปี และผู้ดำรง ๑๐๐ ปีขึ้นไปมีวงเงินฝากออมทรัพย์ไม่เกิน ๕๐๐,๐๐๐ บาทต่อปี

(2) บัญชีเงินฝากประจำมีวงเงินฝากไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาทต่อปี และมีระยะเวลาฝากเงินตั้งแต่ ๑ ปีขึ้นไป และผู้ดำรง ๒๐ ปีขึ้นไปมีวงเงินฝากประจำไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาทต่อปี และผู้ดำรง ๖๐ ปีขึ้นไปมีวงเงินฝากประจำไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาทต่อปี และผู้ดำรง ๖๕ ปีขึ้นไปมีวงเงินฝากประจำไม่เกิน ๓๐๐,๐๐๐ บาทต่อปี และผู้ดำรง ๗๐ ปีขึ้นไปมีวงเงินฝากประจำไม่เกิน ๔๐๐,๐๐๐ บาทต่อปี และผู้ดำรง ๗๕ ปีขึ้นไปมีวงเงินฝากประจำไม่เกิน ๕๐๐,๐๐๐ บาทต่อปี และผู้ดำรง ๘๐ ปีขึ้นไปมีวงเงินฝากประจำไม่เกิน ๖๐๐,๐๐๐ บาทต่อปี และผู้ดำรง ๘๕ ปีขึ้นไปมีวงเงินฝากประจำไม่เกิน ๗๐๐,๐๐๐ บาทต่อปี และผู้ดำรง ๙๐ ปีขึ้นไปมีวงเงินฝากประจำไม่เกิน ๘๐๐,๐๐๐ บาทต่อปี และผู้ดำรง ๙๕ ปีขึ้นไปมีวงเงินฝากประจำไม่เกิน ๙๐๐,๐๐๐ บาทต่อปี และผู้ดำรง ๑๐๐ ปีขึ้นไปมีวงเงินฝากประจำไม่เกิน ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาทต่อปี

หลังจากการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรก ให้เจ้าพนักงานขึ้นบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นในบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น อาคารชุด และบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นในบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น อาคารชุด โดยให้เจ้าพนักงานขึ้นบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น อาคารชุด และบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นในบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น อาคารชุด ภายใน ๓๐ วันนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด และให้เจ้าพนักงานขึ้นบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น อาคารชุด และบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นในบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น อาคารชุด ภายใน ๓๐ วันนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ 41 ในกรณีที่ ให้เจ้าพนักงานชำระค่าใช้จายส่วนกลางในครั้งแรก ซึ่งได้แก่เงินค่าชดเชยหรือเป็นเงินต้นสำหรับ ค่าเช่าที่ดิน เงินค่าใช้จายส่วนกลางซึ่งเป็นค่าใช้จายประจำอาคารชุด ค่าเบี้ยประกันภัยส่วนกลาง ค่าประกันภัยทรัพย์สิน ปล่อยให้นิติบุคคลอาคารชุดในวันก่อนกรรมสิทธิ์ห้องชุด และชำระค่าใช้จายที่เกิดขึ้นจากการให้บริการส่วนรวมอื่น ให้แก่ นิติบุคคลอาคารชุด ตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาจะซื้อขายหรือสัญญาเช่าของอาคารชุดกับผู้เช่าชื่อ (เจ้าของร่วม)

ในปีถัดไป ให้เจ้าของร่วมชำระค่าใช้จายให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด ตามความที่กำหนดไว้ในหมวด ๖ แห่งข้อบังคับนี้

ใน 3 ปีแรก ให้เจ้าของร่วมชำระค่าใช้จายส่วนกลางในอัตราดังนี้ตารางเมตรละ ๓๐ บาท (สามสิบบาทถ้วน) ต่อเดือน ยกเว้นพื้นที่ริมระเบียงห้องชุดชั้น ๑ ซึ่งติดกับถนนสาธารณะหรือสระว่ายน้ำ ศาลาพักผ่อน ๖๐ บาท (สิบห้าบาทถ้วน) ต่อเดือนเมื่อครบกำหนด 3 ปี แล้วให้ชำระค่าใช้จายส่วนกลาง ตามความในหมวด ๖

ข้อ 46 ในการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรก ผู้จัดการจะจัดให้มีการรับรองนิติกรรมต่างๆ ที่ไม่กระทำขึ้นในขณะตั้ง และรับรองการกระทำต่างๆ ที่กระทำ ขึ้นเพื่อประโยชน์ในการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดทั้งก่อนและหลังการจดทะเบียนนิติ บุคคลอาคารชุด ในการนี้หากนิติกรรมจำเป็นต้องเปลี่ยนแปลงนิติกรรมใดให้ผู้จัดการดำเนินการ ให้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่



หมวด 11

การเลิกอาคารชุด

- ข้อ 41 อาคารชุดที่ได้จดทะเบียนไว้ อาจเลิกได้ด้วยเหตุใดเหตุหนึ่งดังต่อไปนี้
- 41.1 เจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุด
 - 41.2 อาคารชุดเสียหายทั้งหมดและเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างอาคารขึ้นใหม่
 - 41.3 อาคารชุด ถูกเวนคืนทั้งหมดตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์
- ข้อ 42 เมื่อมีการจดทะเบียนเลิกอาคารชุด ให้นิติบุคคลอาคารชุด เป็นอันยกเลิก และให้ที่ประชุมใหญ่ตั้งผู้ชำระบัญชีภายในสิบสี่วันนับแต่วันที่จดทะเบียนเลิกอาคารชุด
- ข้อ 43 ผู้ชำระบัญชีมีอำนาจ จำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่ที่ประชุมใหญ่จะมีมติเป็นอย่างอื่น
- ข้อ 44ให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะ 22 หุ่นส่วนและบริษัท หมวด 5 การชำระบัญชี ห้างหุ้นส่วนจดทะเบียน ห้างหุ้นส่วนจำกัด และบริษัทจำกัด มาใช้บังคับแก่การชำระบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดโดยอนุโลม
- ข้อ 45 เมื่อได้ชำระบัญชีเสร็จแล้ว ถ้ามีทรัพย์สินเหลืออยู่เท่าใดให้แบ่งให้แก่เจ้าของร่วมตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์

ข้อ 46 ในการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดให้บริษัท ลุมพินี พรอพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากเจ้าของโครงการ เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ในปีแรกการทำสัญญาจ้างบริหารจัดการอาคารชุดระหว่างนิติบุคคลอาคารชุด ในฐานะผู้ว่าจ้างกับบริษัท ลุมพินี พรอพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้รับจ้าง ให้เจ้าของโครงการเป็นผู้มีอำนาจลงนามในสัญญาจ้างบริหารจัดการอาคารชุดดังกล่าวในนามของนิติบุคคลอาคารชุดได้ โดยให้ถือว่าเป็นตัวแทนของผู้ว่าจ้าง

ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเปิดบัญชีเงินฝากกับธนาคารพาณิชย์ในนามของนิติบุคคลอาคารชุด ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ประกอบไปด้วย

(1) บัญชีเงินฝากออมทรัพย์ มีวัตถุประสงค์เพื่อการออมทรัพย์ของนิติบุคคลอาคารชุด โดยให้ผู้ดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัท ลุมพินี พรอพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด อันได้แก่ นางยุพา เตชะโกกรศรี และนายจรัญ เกษรลงนามร่วมกันมีอำนาจในการสั่งจ่ายเงินในบัญชีเงินฝากดังกล่าวได้

(2) บัญชีเงินฝากกระแสรายวัน มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ดำเนินธุรกรรมต่างๆ ของนิติบุคคลอาคารชุด ก่อนประชุมใหญ่สามัญครั้งแรก โดยให้ผู้ดำรงตำแหน่งรองกรรมการผู้จัดการของบริษัท ลุมพินี พรอพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด และผู้ดำเนินการแทนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด อันได้แก่ นางอรุณรัตน์ สินคำเจริญ และนางสาวธาสินี จัยสวัสดิ์ลงนามร่วมกันมีอำนาจในการสั่งจ่ายเงินในบัญชีเงินฝากดังกล่าวได้

หลังจากการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรก ให้อำนาจในการลงนามสั่งจ่ายเงินในบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ และบัญชีเงินฝากกระแสรายวันของนิติบุคคลอาคารชุดเป็นของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ 47 ในปีแรก ให้เจ้าของร่วมชำระค่าใช้จ่ายล่วงหน้าในครั้งแรก อันได้แก่เงินกองทุน เพื่อเป็นเงินทุนสำรองเพื่อเหตุฉุกเฉิน เงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายประจำอาคารชุด ค่าเบี้ยประกันภัยส่วนกลาง ค่ารักษามาตรวัดประปา ให้กับนิติบุคคลอาคารชุดในวันโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด และชำระค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวมอื่น ให้กับนิติบุคคลอาคารชุด ตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดระหว่างเจ้าของโครงการกับผู้ซื้อ (เจ้าของร่วม)

ในปีถัดไป ให้เจ้าของร่วมชำระค่าใช้จ่ายให้กับนิติบุคคลอาคารชุด ตามความที่กำหนดไว้ในหมวด 9 แห่งข้อบังคับนี้

ใน 3 ปีแรก ให้เจ้าของร่วมชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางในอัตราดังนี้ตารางเมตรละ 30 บาท (สามสิบบาทถ้วน) ต่อเดือน ยกเว้นพื้นที่ระเบียงห้องชุดชั้น 9 ที่ติดกับสวนสาธารณะและสระว่ายน้ำ ตารางเมตรละ 15 บาท (สิบห้าบาทถ้วน) ต่อเดือนเมื่อครบกำหนด 3 ปี แล้วให้ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ตามความในหมวด 9

ข้อ 48 ในการประชุมใหญ่ครั้งแรก ผู้จัดการจะต้องจัดให้มีการรับรองนิติกรรมต่างๆ ที่ได้กระทำขึ้นไปก่อนแล้ว และรับรองการกระทำต่างๆ ที่กระทำขึ้นเพื่อประโยชน์ในการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดทั้งก่อนและหลังการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ในการนี้หากมีกรณีจำเป็นต้องเปลี่ยนแปลงนิติกรรมใดให้ผู้จัดการดำเนินการให้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่

รายละเอียดทรัพย์สินส่วนกลาง
โครงการอาคารชุด ลุมพินี พาร์ค ริเวอร์ไซด์ - พระราม 3

ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด ลุมพินี พาร์ค ริเวอร์ไซด์ - พระราม 3 ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 58352 เลขที่ดิน 200 หน้าสำรวจ 11737 ตำบล บางโพธิ์พอพง อำเภอ ยานนาวา จังหวัด กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 4 ไร่ 3 งาน 31.1 ตารางวา

1. โครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงแข็งแรงของตัวอาคารชุด
 - เสาค้ำเสริม ฐานราก เสาคาน พื้น
 - ผนังภายนอกอาคาร
2. อาคารชุด ลุมพินี พาร์ค ริเวอร์ไซด์-พระราม 3 ประกอบไปด้วย อาคารชุดอยู่อาศัย 1 หลัง (มี 4 ทาวเวอร์เอ, บี, ซี และดี)
3. สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ลุมพินี พาร์ค ริเวอร์ไซด์-พระราม 3 ตั้งอยู่ที่ทาวเวอร์ ซี ชั้นล่าง บ้านเลขที่ 4 ถนนพระราม 3 แขวงบางโพธิ์พอพง เขตยานนาวา จังหวัดกรุงเทพมหานคร
4. ส่วนของอาคาร ระบบเครื่องมือ เครื่องใช้ และอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันของอาคารชุด
 - 4.1 ห้องประชุม หรือ ห้องอเนกประสงค์
 - 4.2 ห้องพักแม่บ้าน , ห้องพัก ร.ป.ภ.
 - 4.3 ห้องเก็บของ , ห้องตู้จดหมาย
 - 4.4 ห้องสำหรับติดตั้งเครื่องซักผ้า และตู้น้ำดื่มหยอดเหรียญอัตโนมัติ
 - 4.5 ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องเครื่องสุขาภิบาล
 - 4.6 ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า
 - 4.7 หม้อแปลงไฟฟ้า
 - 4.8 ถังเก็บน้ำใต้ดิน
 - 4.9 ห้องเครื่องสูบน้ำ ชั้นล่าง
 - 4.10 ห้องเครื่องปั้มน้ำ ดาดฟ้า
 - 4.11 ห้องออกกำลังกายพร้อมอุปกรณ์
 - 4.12 ห้องซาวหน้า สตีม
 - 4.13 สระว่ายน้ำ ห้องเครื่องพร้อมอุปกรณ์
 - 4.14 โถงพักผ่อน
 - 4.15 สวนบริเวณรอบๆโครงการ
 - 4.16 ตู้จ่ายกระแสไฟฟ้าภายในอาคาร
 - 4.17 ระบบเตือนป้องกันอัคคีภัยของอาคาร พร้อมอุปกรณ์ ตู้ดับเพลิง FHC
 - 4.18 ระบบโทรศัพท์รวม พร้อมอุปกรณ์
 - 4.19 ระบบโทรศัพท์ พร้อมอุปกรณ์
 - 4.20 โถงทางเข้า โถงลิฟต์ ทางเดิน เครื่องลิฟต์พร้อมอุปกรณ์
 - 4.21 ระบบแสงสว่างส่วนกลาง
 - 4.22 ระบบปั้มน้ำดี พร้อมอุปกรณ์
 - 4.23 ระบบบำบัดน้ำเสีย พร้อมอุปกรณ์และตู้ควบคุม
 - 4.24 ระบบสายล่อฟ้าพร้อมอุปกรณ์
 - 4.25 บันไดหลัก บันไดหนีไฟ
 - 4.26 ดาดฟ้า ถังเก็บน้ำบนดาดฟ้า

4.27 ระบบรักษาความปลอดภัยส่วนกลางของอาคารพร้อมอุปกรณ์ เช่น ประตูคีย์การ์ด,ระบบโทรทัศน์วงจรปิด

4.28 ห้องมิเตอร์ไฟฟ้าประจำชั้น

4.29 ทางเดินรถ พร้อมช่องจอดรถ (รายละเอียดตามผังอาคารชุด)

4.30 ถนนเข้า - ออก ภายในโครงการ ป้อม ร.ป.ภ.และระบบไม้กั้นอัตโนมัติ

5. ทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกันระหว่างอาคารชุด ลุมพินี พาร์ค ริเวอร์ไซด์ - พระราม 3 , อาคารชุด ลุมพินี พาร์ค ริเวอร์ไซด์ - พระราม 3 (ทาวน์ วิลล่า) , อาคารชุด ลุมพินี พาร์ค ริเวอร์ไซด์ - พระราม 3 (ริเวอร์ วิลล่า 1) และอาคารชุด ลุมพินี พาร์ค ริเวอร์ไซด์ - พระราม 3 (ริเวอร์ วิลล่า 2) มีโฉนดที่ดินเลขที่ 58225 เลขที่ดิน 9 หน้าสำรวจ 81 ตำบล บางโพพวง อำเภอ ยานนาวา จังหวัดกรุงเทพมหานคร เนื้อที่รวม 6 ไร่ 3 งาน 68.8 ตารางวา โดยเป็นทรัพย์สินส่วนกลางร่วมบางส่วน ของอาคารชุด ลุมพินี พาร์ค ริเวอร์ไซด์ - พระราม 3 จำนวน 92 ส่วน ใน 100,อาคารชุด ลุมพินี พาร์ค ริเวอร์ไซด์ - พระราม 3 (ทาวน์ วิลล่า) จำนวน 6 ส่วน ใน 100 , ลุมพินี พาร์ค ริเวอร์ไซด์-พระราม 3(ริเวอร์ วิลล่า 1) จำนวน 1ส่วน ใน 100 และ ลุมพินี พาร์ค ริเวอร์ไซด์ - พระราม 3 (ริเวอร์ วิลล่า 2) จำนวน 1 ส่วน ใน 100 รวมตลอดทั้งสิ่งก่อสร้าง ใช้อื่นซึ่งตั้งอยู่บนโฉนดที่ดิน

เลขที่โฉนดที่ดิน	เลขที่ดิน	เนื้อที่ (ไร่/งาน/ตารางวา)	เลขที่โฉนดที่ดิน	เลขที่ดิน	เนื้อที่ (ไร่/งาน/ตารางวา)	เลขที่โฉนดที่ดิน	เลขที่ดิน	เนื้อที่ (ไร่/งาน/ตารางวา)
42	01.88	5	01.88 ¹	01.88	01.88-A	5	01.88	01
43	01.88	5	01.88 ²	01.88	01.88-A	5	01.88	01
44	01.88	5	01.88 ³	01.88	01.88-A	5	01.88	01
45	01.88	5	01.88 ⁴	01.88	01.88-A	5	01.88	01
46	01.88	5	01.88 ⁵	01.88	01.88-A	5	01.88	01
47	01.88	5	01.88 ⁶	01.88	01.88-A	5	01.88	01
48	01.88	5	01.88 ⁷	01.88	01.88-A	5	01.88	01
49	01.88	5	01.88 ⁸	01.88	01.88-A	5	01.88	01
50	01.88	5	01.88 ⁹	01.88	01.88-A	5	01.88	01
51	01.88	5	01.88 ¹⁰	01.88	01.88-A	5	01.88	01
52	01.88	5	01.88 ¹¹	01.88	01.88-A	5	01.88	01
53	01.88	5	01.88 ¹²	01.88	01.88-A	5	01.88	01
54	01.88	5	01.88 ¹³	01.88	01.88-A	5	01.88	01
55	01.88	5	01.88 ¹⁴	01.88	01.88-A	5	01.88	01
56	01.88	5	01.88 ¹⁵	01.88	01.88-A	5	01.88	01
57	01.88	5	01.88 ¹⁶	01.88	01.88-A	5	01.88	01
58	01.88	5	01.88 ¹⁷	01.88	01.88-A	5	01.88	01
59	01.88	5	01.88 ¹⁸	01.88	01.88-A	5	01.88	01
60	01.88	5	01.88 ¹⁹	01.88	01.88-A	5	01.88	01
61	01.88	5	01.88 ²⁰	01.88	01.88-A	5	01.88	01
62	01.88	5	01.88 ²¹	01.88	01.88-A	5	01.88	01
63	01.88	5	01.88 ²²	01.88	01.88-A	5	01.88	01
64	01.88	5	01.88 ²³	01.88	01.88-A	5	01.88	01
65	01.88	5	01.88 ²⁴	01.88	01.88-A	5	01.88	01
66	01.88	5	01.88 ²⁵	01.88	01.88-A	5	01.88	01