**คู่มือการอยู่อาศัย**

**โครงการ**

**บ้านชีวารมย์ รังสิต-ดอนเมือง**

**บทนำ**

 บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) ขอขอบคุณท่านเจ้าของบ้านทุกท่าน ที่ได้ไว้วางใจเลือก **“บ้านชีวารมย์ รังสิต-ดอนเมือง”** ให้เป็นที่พักอาศัยสำหรับท่าน และคนในครอบครัวที่ท่านรัก

 บริษัทฯ มีความตั้งใจและให้ความสำคัญในทุกรายละเอียดของการสร้างบ้านเพื่อให้สมกับความไว้วางใจที่ท่านมอบให้ และมอบหมายให้ **บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)** เป็นผู้ดูแลชุมชนแห่งนี้ โดยมุ่งหวังส่งมอบ **“คุณค่าผลิตภัณฑ์และงานบริการ”** ต่อท่านเจ้าของบ้านและครอบครัว ให้อยู่ร่วมกันภายใต้สังคมที่อบอุ่นด้วยจิตสำนึกของการมีส่วนร่วม ดูแลห่วงใยและแบ่งปันกัน

 ข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ต่างๆ ที่อยู่ในคู่มือเล่มนี้ใช้เพื่ออำนวยความสงบสุขของการอยู่อาศัยร่วมกันในโครงการที่ **บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)** เป็นผู้ดูแลและดำเนินการให้บริการเท่านั้น ในกรณีที่ **นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร** ได้ถูกจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายแล้ว ข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ต่างๆ อาจเปลี่ยนแปลงได้ตามมติของนิติบุคลฯ ต่อไป

สารบัญ

**ส่วนที่ 1** : ข้อมูลโครงการ

**ส่วนที่ 2** : นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

 - อำนาจหน้าที่ของนิติบุคลหมู่บ้านจัดสรร

 - สิทธิและหน้าที่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

**ส่วนที่ 3** : ระเบียบและข้อกำหนดเพื่อการเข้าอยู่อาศัยในโครงการ

 - การลงทะเบียนเข้าอยู่อาศัย

 - การนำรถเข้า-ออกโครงการ

 - สิทธิการรับสติ๊กเกอร์ติดรถยนต์

 - การผ่านเข้า-ออกโครงการสำหรับบุคคลภายนอก

 - การจอดรถและระเบียบการจราจรในโครงการ

 - ข้อกำหนดการปลูกสร้างและต่อเติมบ้านพักอาศัย

 - ระเบียบสำหรับผู้รับเหมา

 - ข้อพึงปฏิบัติเพื่อการอยู่อาศัยร่วมกัน

**ส่วนที่ 4** : สิ่งอำนวยความสะดวกและค่าใช้จ่ายเจ้าของบ้าน

 - ระบบสาธารณูปโภค

 - บริการสาธารณะต่างๆ ในโครงการ

 - ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

ข้อมูลโครงการ

โครงการ : บ้านชีวารมย์ รังสิต-ดอนเมือง

สถานที่ตั้ง : หมู่บ้านชีวารมย์ ซอยรังสิต-นครนายก7 ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี

 จังหวัดปทุมธานี 12130

พื้นที่โครงการ : ประมาณ 15 ไร่ 1 งาน 76 ตารางวา

จำนวนบ้าน : 81 หลัง

**แบบบ้าน**

 บ้านเดี่ยว : พื้นที่ใช้สอยประมาณ 238 ตร.ม. 4 ห้องนอน 4 ห้องน้ำ

 บ้านแฝด : พื้นที่ใช้สอยประมาณ 180 ตร.ม. 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ

**สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ**

- คลับเฮ้า

- กล้อง CCTV และระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง

- บริหารโครงการหลังการขาย โดย บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)

- สปอร์ตคลับ และฟิตเนส

**สิ่งที่ได้รับหลังส่งมอบ**

- กุณแจบ้าน (ประตูบ้าน 3 ดอก , ประตูห้องนอน ห้องละ 3 ดอก)

- คู่มือการอยู่อาศัย พร้อมเอกสารสัญญา และใบรับประกันผลิตภัณฑ์

- สติ๊กเกอร์ติดยานพาหนะ เพื่อแสดงสิทธ์เข้า-ออก

- ตราประทับสำหรับผู้มาติดต่อ จำนวน 1 ชุด



สถานที่อำนวยความสะดวกรอบโครงการ

**ห้างสรรพสินค้า**

- ฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต 4.5 กม.

- เซียร์รังสิต 7.8 กม.

**โรงพยาบาล**

- โรงพยาบาลเปาโล รังสิต 5.8 กม.

- โรงพยาบาลปทุมเวช 5 กม.

- โรงพยาบาลแพทย์รังสิต 6.5 กม.

**สถานศึกษา**

- มหาลัยปทุมธานี 13.1 กม.

- มหาลัยรังสิต 13.9 กม.

- มหาลัยกรุงเทพ 10.3 กม.

- มหาลัยธรรมศาสตร์ศูนย์รังสิต 15.1 กม.

- วิทยาลัยเทคนิคปทุมธานี 14.9 กม.

- โรงเรียนหอวังปทุมธานี 24.1 กม.

**หมายเลขโทรศัพย์ที่ควรทราบ**

- เหตุด่วนเหตุร้าย 911

- สำนักป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย 199 (อัตโนมัติ)

- ร่วมด้วยช่วยกัน / จส.100 1677 / 1137

- สอบถามเส้นทาง 1197

- เรียกรถสาธารณะ (Taxi) 1661 , 1681

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

 สิ่งสำคัญของการอยู่อาศัยอยู่ร่วมกันในชุมชนคือ ความสงบสุขของสมาชิกทุกครอบครัว และสรรหาผู้รับหน้าที่ ในการจัดการผลประโยชน์ของส่วนรวม การจัดระเบียบ หรือ แนวปฎิบัติในชุมชนจะช่วยลดปัญหาข้อขัดแย้งต่างๆ ดังนั้นจึงได้กำหนดให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 โดยมีคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินกิจการ ตามข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามมติของที่ประชุมใหญ่สมาชิก

**อำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร**

 นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มีฐานะเป็นนิติบุคคล มีอำนาจหน้าที่ในการจัดการและดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินที่รับโอนจากผู้จัดสรรที่ดิน โดยผู้จัดสรรที่ดินจะต้องโอนทรัพย์สินและเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 7 ของมูลค่าสาธารณูปโภคทั้งโครงการ และกำหนดระเบียบการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภค และการอยู่อาศัยร่วมกัน จัดให้มีบริการสาธารณะ จัดเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค รวมถึงค่าใช้จ่ายต่างๆ หรือ ดำเนินการอื่นตามที่กฎหมายกำหนด

**สิทธิและหน้าที่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร**

1 สมาชิกมีสิทธิเลือกตั้งและลงสมัครับเลือกตั้งเป็นคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

2 สมาชิกมีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมใหญ่และลงมติตามวาระต่างๆ เพื่อกำหนดทิศทางบริหารจัดการใน หมู่บ้านจัดสรร

3 สมาชิกมีหน้าที่ต้องชำระค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ทั้งนี้การกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมใหญ่ โดยอาจกำหนดค่าใช้จ่ายให้แตกต่างกันตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือขนาดพื้นที่ก็ได้

หลักสำคัญในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

 การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้น เพื่อเปิดโอกาศให้ผู้จัดสรรที่ดินสามารถโอนสาธารณูปโภคภายในโครงการจัดสรรที่ดิน ให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งเป็นตัวแทนของสมาชิกหมู่บ้านจัดสรร เพื่อมาดูแลบำรุงรักษาจัดการกันเอง โดยผลที่เกิดจากการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเรียบร้อยแล้ว สมาชิกจะได้รับประโยชน์ร่วมกันดังนี้

1. รับโอนทรัพย์สินและสาธารณูปโภคในโครงการจากผู้จัดสรรที่ดินมาเป็นของส่วนรวมของสมาชิกทุกคน โดยมีนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นตัวแทนในการบริหารจัดการ เช่น ถนนทางเข้าโครงการ ที่เป็นสำนักงานสโมสร เป็นต้น
2. เจ้าของบ้านทุกรายในโครงการมีส่วนร่วม ในการบริหารงานหมู่บ้านตั้งแต่การออกกฎระเบียบที่ใช้ในชุมชน การออกสิทธิ ออกเสียงคัดค้าน หรือให้ความเห็นชอบในที่ประชุมใหญ่รวมทั้งการแต่งตั้งสมาชิกคนหนึ่งคนใดเป็นคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อเป็นบุคคลหรือตัวแทนทำหน้าที่ดูแล บริหารและจัดการหมู่บ้านจัดสรร
3. มีความโปร่งใสสามารถตรวจสอบได้ และมีกฎหมายรับรองมูลค่าทรัพย์สินเพิ่มขึ้นในระยะยาว เพราะมีการดูแลรักษาสภาพแวดล้อมโดยรวมไม่ให้ทรุดโทรม มีระบบรักษาความปลอดภัย ช่วยเพิ่มคุณภาพชีวิตให้แก่ผู้พักอาศัยในโครงการ
4. ได้รับการยกเว้น ค่าธรรมเนียมการโอนทรัพย์สินและภาษีอากรจากรัฐ ทั้งในส่วนที่กรมที่ดินเรียกเก็บขณะทำนิติกรรม และภาษีบำรุงท้องที่ประจำปี รวมทั้งภาษีมูลค่าเพิ่มจากกรมสรรพากร
5. ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้ที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้รับจากสมาชิกเพื่อนำไปใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค

ระเบียบและข้อกำหนดเพื่อการเข้าอยู่อาศัยในโครงการ

**การลงทะเบียนเข้าอยู่อาศัย**

 การลงทะเบียนเข้าอยู่อาศัย เป็นสิ่งสำคัญที่เจ้าของบ้านพึงปฎิบัติเพื่อประโยชน์ในการให้บริการด้านความปลอดภัย หรือในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน รวมทั้งเพื่อใช้ข้อมูลของท่านเจ้าของบ้านในการติดต่อ ส่งข้อมูลข่าวสารอันเป็นประโยชน์ต่อการอยู่อาศัย โดยเมื่อท่านเจ้าของบ้านได้รับโอนกรรมสิทธิ์เรียบร้อยแล้ว ก่อนย้ายเข้าอยู่ในโครงการ ขอให้ท่านเตรียมหลักฐาน ในการลงทะเบียนการเข้าอยู่อาศัย และแจ้งให้กับสำนักฝ่ายบริหารชุมชนหมู่บ้านจัดสรรทราบโดยมีรายละเอียด ดังนี้

เอกสารที่ต้องจัดเตรียม

- หนังสือสัญญาซื้อขาย

- สำเนาบัตรประชาชนของเจ้าของบ้าน

- สำเนาทะเบียนบ้าน

- สำเนาทะเบียนรถยนต์ (สำหรับออกสติ๊กเกอร์ติดรถยนต์)

การนำรถเข้า-ออกโครงการ

 เพื่อให้รถของผู้พักอาศัยในโครงการ สามารถผ่านเข้าออกได้สะดวก และทำให้เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยสามารถตรวจสอบได้ว่ารถคันใดเป็นรถของสมาชิก เมื่อลงทะเบียนเข้าอยู่อาศัยแล้ว ท่านเจ้าของบ้านสามารถขอรับสติ๊กเกอร์แสดงสิทธิการเข้า-ออกโครงการได้ โดยเมื่อได้รับสติ๊กเกอร์แล้ว ขอให้ติดไว้บริเวณกระจกด้านหน้าขวา หรือในจุดที่สามารถมองห็นได้ชัดเจน

**สิทธิการรับสติ๊กเกอร์ติดรถยนต์**

 เจ้าของบ้านมีสิทธิขอรับสติ๊กเกอร์ติดรถยนต์ได้ จำนวน 2 ใบ ต่อบ้าน 1 หลัง โดยยื่นเอกสารสำเนาโฉนดและสำเนาทะเบียนรถที่สำนักงานฝ่ายบริหารชุมชนหมู่บ้านจัดสรร กรณีสติ๊กเกอร์สูญหายหรือชำรุดสามารถทำใหม่ได้ โดยจะต้องนำสติ๊กเกอร์ที่ชำรุดหรือใบแจ้งความการสูญหายมาแสดง พร้อมชำระค่าธรรมเนียม 100 บาท ต่อ 1 ใบ (ค่าธรรมเนียมอาจเปลี่ยนแปลงได้ตามมติคณะกรรมการนิติบุคคลฯ)

**การผ่านเข้า-ออกโครงการ สำหรับบุคคลภายนอก**

- รถยนต์ของบุคคลภายนอก ที่เข้ามาติดต่อต้องแลกบัตรผ่านเข้า-ออกโครงการจากเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยทุกครั้ง และต้องได้รับการประทับตราจากเจ้าของบ้านที่มาติดต่อ เพื่อให้เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยตรวจสอบก่อนอนุญาตให้นำรถออกจากโครงการ

- สำหรับบุคคลภายนอกผู้มาติดต่อให้จอดรถบริเวณพื้นที่จอดรถที่กำหนดไว้โดยจอดรถฟรี 3 ชั่วโมงแรกและชั่วโมงต่อไปจะคิดค่าใช้จ่าย 30 บาท ต่อชั่วโมง

- รถแท็กซี่สามารถเข้ามารับ-ส่ง ผู้โดยสารภายในโครงการได้ โดยแลกบัตรผ่านเข้า-ออกทุกครั้ง

- ห้ามรถมอเตอร์ไซค์รับจ้างเข้ารับ-ส่งผู้โดยสารภายในโครงการโดยเด็ดขาด โดยกำหนดให้รับ-ส่งเพียงบริเวณหน้าประตูโครงการเท่านั้น

- ในบางกรณีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยอาจจำเป็นต้องขอตรวจค้นรถยนต์เป็นกรณีพิเศษหากพบเหตุต้องสงสัย ในยามวิกาล หรือมีการบรรทุกทรัพย์สินเข้า-ออกโดยไม่มีหนังสืออนุญาตจากเจ้าของบ้าน

**การจอดรถและระเบียบการจราจรในโครงการ**

**-** ห้ามจอดรถยนต์หน้าบ้านและถนนพื้นที่ส่วนกลาง

- ผู้พักอาศัยจะต้องนำรถเข้าจอดในบริเวณบ้านพัก ซึ่งเป็นพื้นที่ส่วนบุคคลเท่านั้น

- ห้ามจอดรถบนพื้นที่ทรัพย์สินสาธารณูปโภคในโครงการ เช่น ถนน ซอย หรือพื้นที่ส่วนกลางอื่นๆเว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นกรณีพิเศษจากฝ่ายบริหารชุมชน ซึ่งจะพิจารณาอนุญาตเป็นครั้งคราว

- หากจอดรถทิ้งไว้บนถนนหรือพื้นที่ส่วนกลางนานติดกันเกินกว่า 3 วัน ฝ่ายบริหารชุมชนขอสงวนสิทธิ์ในการเคลื่อนย้ายออกไปจากพื้นที่ โดยเจ้าของรถยนต์จะต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมดและจะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้น ทั้งนี้ฝ่ายบริหารชุมชนจะติดประกาศในบอร์ดประชาสัมพันธ์ เพื่อแจ้งให้ทราบล่วงหน้า

- จำกัดความเร็วในการขับขี่ยานพาหนะในโครงการไม่เกิน 20 กิโลเมตรต่อชั่วโมง และขอความร่วมมือท่านเจ้าของรถทุกท่านโปรดใช้ความระมัดระวังในการขับขี่ยานพาหนะบริเวณทางร่วม และทางแยก

- หากมีการฝ่าฝืนหรือไม่ปฎิบัติตามระเบียบ ฝ่ายบริหารชุมชนจะตักเตือนเป็นลายลักษณ์อักษร และในกรณีที่มีการทำผิดซ้ำ ฝ่ายบริหารชุมชนจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมครั้งละ 500 บาท ทุกครั้งที่มีการฝ่าฝืน หรือไม่ปฎิบัติตามระเบียบ



**ข้อกำหนดการปลูกสร้างและต่อเติมบ้านพักอาศัย**

 การขออนุญาตต่อเติมบ้าน ต้องขออนุญาตจากสำนักงานเขต/เทศบาล หรือฝ่ายบริหารชุมชนก่อน และเพื่อรักษาเอกลักษณ์ของโครงการ ให้คงความสวยงามทางด้านสถาปัตยกรรม และความเหมาะสมสำหรับการพักอาศัย ไม่รบกวนการดำเนินชีวิตของผู้พักอาศัยใกล้เคียง เจ้าของบ้านที่ประสงค์จะเข้าดำเนินการตกแต่งต่อเติมบ้านพักอาศัยหรือสิ่งปลูกสร้าง จะต้องไม่กระทำการใดๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อโครงสร้าง ความมั่นคงแข็งแรงของตัวอาคาร สิ่งปลูกสร้าง ตลอดจนทรัพย์สินสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เช่น ท่อน้ำ สายไฟฟ้า หรืองานระบบที่ใช้ร่วมกัน และปฎิบัติตามข้อกำหนดของโครงการ โดยจะต้องติดต่อแจ้งความประสงค์ และแสดงหลักฐานต่างๆ พร้อมยื่นแบบแปลนที่สำนักงานฝ่ายบริหารชุมชนหมู่บ้านจัดสรร

การวางเงินค้ำประกันการปลูกสร้างและต่อเติมบ้านพักอาศัย

 เพื่อความถูกต้อง และความปลอดภัยต่อโครงสร้าง ก่อนเข้าตกแต่งปลูกสร้างและต่อเติมบ้านพักอาศัยเจ้าของบ้านจะต้องยื่นแบบแปลนการปลูกสร้างที่ได้รับใบอนุญาต และวางเงินค้ำประกันความเสียหาย 20,000 บาทต่อแปลน (ติดต่อขอรับคืนหลังดำเนินการตกแต่งแล้วเสร็จ และได้รับการตรวจสอบความเรียบร้อยจากฝ่ายบริหารชุมชนฯ)

เอกสารที่ต้องจัดเตรียม

- ใบขออนุญาตปลูกสร้างจากสำนักงานเขต พร้อมแบบพิมพ์เขียว 1 ชุด

- สำเนาสัญญาซื้อขาย / สำเนาบัตรประชาชน / สำเนาทะเบียนบ้าน พร้อมลงลายมือชื่อรับรองสำเนา

- สำเนาบัตรประชาชน ของผู้รับเหมาและคนงานทุกคนที่เข้าทำงานพร้อมลงลายมือชื่อรับรองสำเนา

**ข้อกำหนดการปลูกสร้างและต่อเติมบ้านพักอาศัย**

1. หากท่านเจ้าของบ้านประสงค์จะตกแต่ง / ต่อเติมใดๆ จะต้องเตรียมเอกสารและยื่นเรื่องขอตกแต่ง / ต่อเติมกับสำนักงานฝ่ายบริหารชุมชน ทุกครั้ง
2. การต่อเติมที่มีขนาดพื่นที่เกินร้อยละสิบขึ้นไป หรือห้องที่มีระบบโครงร้าง คสล. เจ้าของบ้านจะต้องติดต่อฝ่ายโยธา สำนักงานเขต/เทศบาลพื้นที่โครงการฯตั้งอยู่ เพื่อขออนุญาตดัดแปลงอาคาร (ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 11 พ.ศ. 2528 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522)
3. ต้องยื่นแบบส่วนที่ต้องการตกแต่ง / ต่อเติมที่มีระยะและขนาดชัดเจนอ้างอิงกับอาคารมาตรฐานโครงการฯ โดยแสดงแปลนพื้นส่วนตกแต่งต่อเติมทุกส่วน รูปด้านอย่างน้อย 2 รูป รูปตัดแบบขยาย แปลนงานระบบไฟฟ้า ประปา และระบบปรับอากาศ (ระบุมาตรส่วน)
4. กรณีต่อเติมส่วนหลังคาชิดริมเขตที่ดินต้องมีรางน้ำฝนที่ด้านปลายลาดเอียงของหลังคาและต่อท่อระบายลงบ่อพักให้เรียบร้อย
5. การทำสีสำหรับส่วนต่อเติมทั้งหมดต้องเป็นสีรูปแบบเดียวกันกับอาคารมาตรฐานของโครงการฯ
6. การเพิ่มวงจรไฟฟ้าต้องใช้ระบบต่อผ่านชุดตัดตอนอัตโนมัติ (CIRCUIT BREAKER)มาตฐาน การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค
7. ห้ามให้ส่วนหนึ่งส่วนใดของงานต่อเติม อยู่เกินแนวเขตที่ดิน(โฉนด) ของแปลนนั้นๆ
8. ห้ามปรับเปลี่ยนผิวพื้นภายนอกอาคารให้ต่างจากมาตรฐานโครงการฯ
9. ห้ามกองวัสดุงานตกแต่ง / ต่อเติม บนบริเวณพื้นที่เขตถนนภายในโครงการฯ
10. ห้ามติดตั้งจานดาวเทียมหน้าบ้าน

**ระเบียบสำหรับผู้รับเหมา**

 ผู้รับเหมาต้องแจ้งรายชื่อผู้ควบคุมงาน และคนงานที่เข้ามาทำงานในพื้นที่ ก่อนเข้า-ออกโครงการทุกวัน เพื่อให้เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยสามารถตรวจนับจำนวนบุคคลภายนอกที่เข้า-ออกโครงการได้

1. ผู้รับเหมาต้องแจ้งรายชื่อผู้ควบคุมงาน และคนงานที่เข้ามาทำงานในพื้นที่ ก่อนเข้า-ออก โครงการทุกวัน เพื่อให้เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยสามารถตรวจนับจำนวนบุคคลภายนอกที่เข้า-ออกโครงการได้
2. ห้ามคนงานพักอาศัยในที่ดินก่อสร้าง หรือในบริเวณโครงการโดยเด็ดขาด เว้นแต่จะได้ยื่นคำขอและได้รับอนุญาตจากฝ่ายบริหารชุมชน โดยทั้งนี้เพื่อการดูแลทรัพย์สินและวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้างในพื้นที่เท่านั้น
3. กำหนดช่วงเวลาการปฎิบัติงานตกแต่งต่อเติม ทุกชนิดภายในโครงการ ตั้งแต่วันจันทร์-วันเสาร์ เวลา 9.00 น. ถึง 18.00 น. (งดการเข้าปฎิบัติงานในวันอาทิตย์และวันหยุดนักขัตฤกษ์)
4. การจัดหาไฟฟ้าและน้ำเพื่อใช้ในการตกแต่งต่อเติมบ้านพักอาศัย เจ้าของบ้านหรือผู้รับเหมาจะต้องจัดหามาเอง ห้ามใช้ประโยชน์จากสาธารณูปโภคส่วนกลางโดยเด็ดขาด
5. ผู้รับเหมาและคนงาน ให้ใช้ห้องน้ำในบ้านพักอาศัยที่เข้าทำงานเท่านั้น
6. ห้ามกองวัสดุก่อสร้างทุกชนิด โดยเฉพาะ อิฐ หิน ดิน ทราย บนถนนหรือพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ
7. ผู้รับเหมาจะต้องทำความสะอาดบริเวณพื้นที่ทำงาน และนำเศษวัสดุเหลือทิ้งทั้งหมดออกจากโครงการทุกวัน ห้ามทิ้งลงในท่อระบายน้ำ จุดพักขยะ หรือกองไว้บนถนนและพื้นที่ส่วนกลาง
8. ห้ามนำสิ่งที่เป็นสารเคมี วัตถุไวไฟ มาเก็บไว้ในอาคารหรือพื้นที่ก่อสร้างโดยเด็ดขาด หากมีการนำมาใช้เพื่อการปฎิบัติงานให้นำกลับไปด้วยทุกครั้ง
9. หากมีการเชื่อมโลหะ หรือมีการใช้วัสดุไวไฟในการปฎิบัติงาน ให้ผู้รับเหมาจัดหาเครื่องมือดับเพลิงมาเตรียมไว้ในบริเวณที่ทำงานหรือใกล้เคียง
10. ห้ามผู้รับเหมาและคนงานดื่มสุรา เล่นการพนัน หรือส่งเสียงดังรบกวนความสงบภายในบริเวณ โครงการฯ
11. หากตรวจพบความเสียหายของทรัพย์สินส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ผู้รับเหมาและเจ้าของบ้านจะต้องร่วมรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้น

**ข้อพึงปฎิบัติเพื่อการอยู่อาศัยร่วมกัน**

เจ้าของบ้านและผู้พักอาศัยทุกคน ควรร่วมกันปฎิบัติตามข้อกำหนดและระเบียบการพักอาศัยในชุมชน เพื่อการอยู่อาศัยร่วมกันอย่างมีความสุข

หมวดสภาพแวดล้อมในชุมชน

- เพื่อทัศนียภาพที่ดีภายในโครงการ โปรดงดการก่อสร้างหรือติดตั้งป้ายประกาศโฆษณาใดๆ ในพื้นที่หรือทรัพย์สินส่วนกลางภายในโครงการ

- ไม่จัดกิจกรรม งานเลี้ยงสังสรรค์ หรือพิธีกรรมใดๆ ในบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากฝ่ายบริหารชุมชนเป็นกรณีพิเศษ

- โปรดระมัดระวังการประกอบกิจกรรมที่ส่งเสียงดังรบกวนเพื่อนบ้าน

- งดสูบบุหรี่ในพื้นที่ส่วนกลาง เพราะควันบุหรี่เป็นอันตรายต่อสุขภาพและก่อความรำคาญให้แก่ผู้อื่น

- ห้ามเคลื่อนย้ายหรือตัดต้นไม้ในส่วนหย่อมและพื้นที่ส่วนกลางในโครงการโดยไม่ได้รับอนุญาต

- ห้ามขุดบ่อน้ำ หรือใช้น้ำจากแหล่งอื่นนอกเหนือจากระบบน้ำประปาที่โครงการจัดไว้

- ดูแลต้นไม้ภายในบริเวณบ้าน ไม่ให้ยื่นกิ่งล่วงล้ำไปรบกวนเพื่อนบ้านข้างเคียง หรือรบกวนทางสัญจรนอกรั้วบ้าน

- ห้ามกวาดเศษผง หรือขยะออกจากพื้นที่บ้าน และนำมาทิ้งหรือกองไว้ในพื้นที่ หรือสาธารณูปโภคส่วนกลาง เพราะเศษผงอาจปลิวไปยังบ้านข้างเคียงได้

- เพื่อร่วมเป็นส่วนหนึ่งในการรักษาชุมชนและโลกของเราให้น่าอยู่ โปรดร่วมกันคัดแยกขยะแต่ละประเภท ใส่ถุงและมัดปากถุงให้สนิทก่อนนำไปทิ้งในจุดพักขยะที่โครงการจัดไว้ให้

หมวดยานพาหนะ

- งดการใช้ความเร็วขณะขับขี่ยานพาหนะในโครงการ เพื่อป้องกันอุบัติเหตุ โดยโครงการฯ จำกัดความเร็วไม่เกิน 20 กิโลเมตรต่อชั่วโมง

- ปฎิบัติตามกฎ และสัญญาณจราจรภายในโครงการโดยเคร่งครัด

- ดับเครื่องยนต์ทุกครั้งเมื่อจอดรถ เพื่อป้องกันกลิ่นและควันไอเสียรบกวนผู้อื่น

- ติดสติ๊กเกอร์ติดรถยนต์ไว้บนกระจกหน้ารถด้านขวา หรือในบริเวณที่สามารถมองเห็นได้ชัดเจนเพื่อสะดวกต่อการปฎิบัติหน้าที่ของเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย

- ไม่จอดรถไว้ในพื้นที่ส่วนกลาง หรือพื้นที่ห้ามจอด เพราะอาจเป็นการกีดขวางทางจราจรและก่อให้เกิดอุบัติเหตุได้โดยง่าย

 หมวดความปลอดภัยในการพักอาศัย

- เลือกใช้อุปกรณ์ไฟฟ้าที่มีมาตรฐาน และติดตั้งโดยช่างผู้ชำนาญเพื่อป้องกันอุบัติเหตุจากไฟฟ้าลัดวงจร

- เพื่อความปลอดภัยควรติดตั้งสายดินกับเครื่องใช้ไฟฟ้าทุกชนิดภายในบ้านพักอาศัย

- ปิดสวิตช์ไฟ และเครื่องใช้ไฟฟ้าที่ไม่จำเป็นเมื่อไม่อยู่บ้าน

- งดการก่อกองไฟทุกชนิดภายในโครงการ หากจำเป็นต้องเผากระดาษเงินกระดาษทอง ควรมีภาชนะที่ปลอดภัยรองรับ และดับไฟให้สนิททุกครังก่อนนำไปทิ้ง

- ไม่เก็บวัตถุไวไฟ หรือสารเคมีที่เป็นอันตรายไว้ภายในบ้านพักอาศัย

หมวดสัตว์เลี้ยง

- ดูแลสัตว์เลี้ยงในความดูแล มิให้ก่อความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้อื่น

- การพาสุนัขหรือสัตว์เลี้ยงออกนอกบ้านทุกครั้ง ควรมีสายลากจูงและระมัดระวังไม่ให้สัตว์เลี้ยงขับถ่ายในที่สาธารณะ หรือให้จัดเตรียมอุปกรณ์เก็บมูลของสัตว์เลี้ยงเพื่อนำไปทิ้งอย่างถูกสุขลักษณะ

- ในชุมชนมีผู้อาศัยเป็นจำนวนมาก ไม่ควรเลี้ยงสัตว์ที่ดุร้าย และเป็นอันตรายต่อผู้อื่น

- กรณีสัตว์เลี้ยงในความดูแล ทำความเสียหายต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือของผู้อื่น รวมทั้งทำร้ายผู้อื่นให้ได้รับบาดเจ็บ เจ้าของสัตว์เลี้ยงจะต้องรับผิดชอบความเสียหายที่เกิดขึ้น

  

สิ่งอำนวยความสะดวกและค่าใช้จ่ายเจ้าของบ้าน

 สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่มีในโครงการ ถือเป็นทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งเจ้าของบ้าน และผู้พักอาศัยทุกคนจะต้องช่วยกันดูแลรักษา โดยเจ้าของบ้านและผู้พักอาศัยในโครงการจะเป็นผู้รับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาเสมือนเป็นทรัพย์สินของตนเอง

**ระบบสาธารณูปโภค**

1. ถนนภายในโครงการ หมายถึง ผิวการจราจร ทางเท้า พื้นที่จอดรถสำหรับบุคคลภายนอก ตลอดจนป้ายสัญลักษณ์ต่างๆ
2. ระบบระบายน้ำ หมายถึง ท่อระบายน้ำ แนวเชื่อมท่อ รวมทั้งบ่อพักโครงการเพื่อปรับปรุงคุณภาพน้ำและระบายน้ำเสียออกสู่ลำราง คลองสาธารณะได้อย่างมีประสิทธิภาพตามที่กฎหมายกำหนด
3. ระบบไฟฟ้าส่องสว่างและไฟฟ้าส่วนกลาง หมายถึง ระบบไฟฟ้า การเดินสายไฟฟ้าเพื่อจ่ายให้แก่บ้านในโครงการระบบไฟส่องสว่างและระบบไฟฟ้าที่จ่ายให้แก่บริการสาธารณะอื่นๆ ในโครงการตามมาตรฐานของการไฟฟ้า
4. ระบบประปา หมายถึง ระบบการเดินท่อน้ำเพื่อจ่ายน้ำประปาให้แก่ผู้พักอาศัยในโครงการและบริการสาธารณะอื่นๆ ตามมาตรฐานของการประปา
5. สิ่งปลูกสร้างในพื้นที่ส่วนกลาง ได้แก่ ซุ้มประตูทางเข้า ป้อมยามรักษาการ สวนหย่อมสาธารณะ ลานกีฬาฟิตเนสในร่ม ตามที่โครงการกำหนด
6. ระบบรักษาความปลอดภัย ได้แก่ การติดตั้งกล้องวงจรปิด และระบบบันทึกภาพผู้ผ่านเข้า-ออกโครงการ
7. ถนนทางเข้า-ออก โครงการ หมายถึง ผิวจราจร ทางเท้า เกาะกลางถนน ห้องเก็บของ ตลอดจนป้ายสัญลักษณ์ก่อนถึงประตูทางเข้า-ออก ในโครงการ

**บริการสาธารณะต่างๆ ในโครงการ**

1. การรักษาความปลอดภัย เพื่อดูแลความปลอดภัยภายในโครงการตลอด 24 ชั่วโมง
2. การดูแลสภาพแวดล้อมในโครงการ อาทิ การทำความสะอาดพื้นที่ส่วนกลาง ทำความสะอาดท่อระบายน้ำและบ่อพัก การดูแลตัดแต่งต้นไม้ส่วนหย่อม และรดน้ำต้นไม้ เป็นต้น
3. การจัดเก็บขยะมูลฝอย ทางโครงการจะจัดให้มีจุกพักขยะของบ้านแต่ละหลัง และให้เจ้าหน้าที่มาเก็บขยะในโครงการอาทิตย์ละ 1 ครั้ง หรือตามวันเวลาที่กำหนด (ปรับเปลี่ยนตามความเหมาะสม)
4. การจัดกิจกรรมต่างๆ เพื่อสานสัมพันธ์ภายในโครงการ



**ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง**

 คือ ค่าชดเชยจากการใช้พื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน หรือเงินค่าดูแลรักษาเพื่อใช้ในการดำเนินงานด้านต่างๆ ภายในโครงการโดยต้องชำระตามอัตราส่วนการถือครองที่ดินจัดสรร อาทิ

- จัดจ้างงานบริการต่างๆ เช่น งานรักษาความปลอดภัย งานรักษาความสะอาด

- ดูแลรักษาซ่อมบำรุงระบบส่วนกลางภายในโครงการ เช่น จัดซื้ออะไหล่ ซ่อมแซมหรือเปลี่ยนอุปกรณ์ที่หมดอายุการใช้งาน

- ชำระค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง เช่น ค่าน้ำประปาส่วนกลาง ค่าไฟส่วนกลาง

- จัดกิจกรรมสานสัมพันธ์ภายในโครงการ เช่น งานปีใหม่ งานประชุมใหญ่ฯ เป็นต้น

**จัดเก็บในอัตรา 70 บาท ต่อ ตารางวา / เดือน**

 เจ้าของบ้าน และผู้อาศัยทุกท่านมีหน้าที่ต้องร่วมรับผิดชอบในการดูแลรักษาและออกค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพื่อประโยชน์ร่วมกันของสมาชิกทุกคน (อัตราค่าใช่จ่ายส่วนกลางนี้ อาจมีการเปลี่ยนแปลงตามมติที่ประชุมคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จัดตั้งขึ้นหลังประชุมใหญ่สามัญ)

