

## อาคารชุด แกรนด์ คอนโดเทล, พัทยา

### แนวทางประพฤติปฏิบัติสำหรับเจ้าของร่วมและผู้พักอาศัย

วัตถุประสงค์ของการกำหนดแนวทางประพฤติปฏิบัติสำหรับเจ้าของร่วมและผู้พักอาศัยอาคารชุดแกรนด์ คอนโดเทล เพื่อดำรงไว้ซึ่งความสมดุลระหว่างสิทธิ์ของเจ้าของร่วมแต่ละห้องชุด ให้ได้รับประโยชน์และความรื่นรมย์อย่างสูงสุด ภายในอาคารชุดฯ ในขณะที่เดียวกันก็เพื่อลดผลกระทบในแง่ลบต่อเจ้าของร่วมและผู้พักอาศัยอื่นๆ โดยคำนึงถึงความปลอดภัย, เสียงรบกวน, ความไม่สะดวก และการลดน้อยถอยลงของมูลค่าทรัพย์สินส่วนกลางเป็นหลัก

การขอให้มีการปฏิบัติและบังคับให้เป็นไปตามแนวทางประพฤติปฏิบัติ สำหรับเจ้าของร่วมและผู้พักอาศัย อาคารชุด แกรนด์ คอนโดเทล จะบริหารจัดการโดยผู้จัดการทั่วไป การตัดสินใจของผู้จัดการทั่วไป ถือเป็นข้อตกลงยอมรับท้ายสุดต่อบรรดาเจ้าของร่วมและผู้พักอาศัยทั้งปวง

#### 1.การพักอาศัยในอาคารชุด

- 1.1 ให้ผู้เช่าพักดูแลมิให้เกิดการรบกวน หรือ ก่อความรำคาญแก่ผู้พักอาศัยท่านอื่นๆ
- 1.2 อนุญาตให้มีเฉพาะสัตว์เลี้ยงตัวเล็กๆ เท่านั้นรวมถึงสุนัขและแมวตัวเล็กๆ โดยมีเงื่อนไขว่าสัตว์เลี้ยงเหล่านั้นจะไม่รบกวนเพื่อนบ้าน และผู้พักอาศัยร่วมท่านอื่น ไม่ทำสิ่งปฏิญกุลภายในบริเวณอาคารชุดฯ และสัตว์เลี้ยงของท่านจะต้องสงบเสียงภายใต้การดูแลตลอดเวลา ในกรณีที่เกิดการร้องทุกข์ หรือ เกิดการรบกวน ที่เกิดจากสัตว์เลี้ยงของท่าน ผู้จัดการทั่วไปจะเรียกเก็บค่าปรับจำนวน 500 บาทแต่ละกรณี
- 1.3 ห้ามมิให้ก่อเสียงดังรบกวน รวมทั้งเสียงดังผิดปกติที่เกิดจากการทำงานของคอมเพรสเซอร์เครื่องปรับอากาศ หรือการเปิดเครื่องเสียงทีวีที่ดังเกินควร ไม่อนุญาตให้นำอุปกรณ์ออกกำลังกายชนิดที่อาจจะก่อให้เกิดผลกระทบด้านเสียงต่อห้องชุดที่ผนังหรือพื้นเชื่อมต่อติดระหว่างกัน การทำให้เกิดเสียงที่ดังเกินควรใดๆ ภายในห้องชุด หรือ ในบริเวณพื้นที่ส่วนกลางนั้นไม่สมควรกระทำและจะต้องถูกระงับยับยั้งมิให้เกิดขึ้น
- 1.4 ห้ามเคลื่อนย้ายอุปกรณ์สัญญาณเตือนภัย เครื่องดับเพลิง หรือ เสาอากาศรับสัญญาณทีวี ซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง
- 1.5 ห้ามเทน้ำ หรือ ทิ้งขยะลงจากระเบียงห้อง
- 1.6 ห้ามทิ้งน้ำเสีย น้ำมันจากการปรุงอาหาร ฝ้านามมาย ถุงยางอนามัย ถุงพลาสติก ขวดหรือฝาพลาสติก หรือขยะลงในท่อระบายน้ำ หรือ ลงในโถชักโครก
- 1.7 ห้ามวางขยะหน้าห้องพัก ยกเว้นบริเวณที่มีถังขยะจัดวางไว้ ต้องมัดปากถุงขยะให้แน่นก่อนนำมาทิ้งถังขยะที่จัดไว้ให้
- 1.8 ห้ามเจาะ หรือ รื้อพื้น ผนัง หรือ เพดาน เว้นเสียแต่จะได้รับความเห็นชอบอนุมัติจากฝ่ายบริหารโดยยึดถือ "ระเบียบการปรับปรุงต่อเติมพื้นที่ห้องชุดของอาคารชุดแกรนด์ คอนโดเทล"
- 1.9 ห้ามติดโปสเตอร์ รูปภาพ สัญลักษณ์ รวมทั้งป้ายประกาศให้เช่า หรือขาย หรือวัตถุใดๆ บนกำแพง หรือ ส่วนภายนอกคอนโด
- 1.10 ห้ามวางสิ่งของกีดขวางทางเดินบนพื้นที่ส่วนกลาง, บริเวณลิฟท์และบันได รวมทั้งพรมหน้าห้อง รองเท้า เป็นต้น เพื่อให้สอดคล้องกับกฎระเบียบแนวทางปฏิบัติกรณีเกิดเพลิงไหม้
- 1.11 ห้ามตากผ้า หรือ ผึ่งผ้า ในที่ๆ มองเห็นได้อย่างเปิดเผย ควรต่ำกว่าขอบกำแพงระเบียงห้อง
- 1.12 การติดตั้งเครื่องปรับอากาศ จานดาวเทียมรับสัญญาณทีวี หรือ เสาอากาศทีวี และการติดตั้งอุปกรณ์อื่นๆ ที่คล้ายคลึงกัน จะต้องกระทำภายใต้กฎระเบียบเดียวกันกับ "ระเบียบการปรับปรุง ต่อเติมพื้นที่ห้องชุดของอาคารชุดแกรนด์ คอนโดเทล"
- 1.13 เจ้าของร่วม ผู้พักอาศัยร่วม หรือผู้ได้รับอนุญาตให้เช่าพัก จะต้องปฏิบัติตามแนวทางประพฤติปฏิบัตินี้ และต้องปฏิบัติตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดแกรนด์ คอนโดเทล
- 1.14 เจ้าของร่วมที่ประสงค์จะนำสิ่งของออกจากอาณาบริเวณแกรนด์ คอนโดเทล จะต้องแจ้งผู้จัดการทั่วไปเพื่อกรอกแบบฟอร์มการขออนุญาตทรัพย์สิน, สิ่งของออกนอกบริเวณ นโยบายนี้ตั้งใจที่จะช่วยป้องกันมิให้บุคคลที่ไม่ได้รับมอบหมายสิทธิ์ได้ทำการเคลื่อนย้ายทรัพย์สินสิ่งของออกจากห้องชุดเจ้าของร่วม
- 1.15 ไม่อนุญาตให้ประกอบกิจการ หรือธุรกิจอื่นๆ นอกเหนือจากการพักอาศัย
- 1.16 เจ้าของร่วมผู้ประสงค์จะทำการปรับปรุงหรือต่อเติมพื้นที่ของห้องพักจะต้องแจ้งให้ฝ่ายบริหารแกรนด์ คอนโดเทลทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 10 วันทำการ และให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุใน " ระเบียบการปรับปรุงห้องชุดของอาคารชุดแกรนด์ คอนโดเทล "
- 1.17 ผู้พักอาศัยที่ออกจากห้องชุดและปล่อยห้องชุดโดยไม่มีคนพักอาศัยข้ามคืน หรือไม่ได้พักอาศัยเป็นระยะเวลาอันยาวนานด้วยเหตุผลใดๆ ก็ตาม จะต้องปิดการใช้น้ำทั้งหมดที่วาล์วเปิด-ปิดน้ำหลักของห้องชุดท่านซึ่งติดตั้งอยู่

ในช่องชาร์ปบนฟลอร์ของอาคาร เจ้าของร่วม หรือ ผู้พักอาศัยควรที่จะฝากกุญแจห้องชุดไว้กับฝ่ายบริหาร หากท่านใดประสงค์จะฝากกุญแจ ท่านสามารถนำกุญแจใส่ซองปิดผนึกและลงลายมือชื่อกำกับไว้ ฝ่ายบริหาร จะเก็บรักษาไว้ในตู้เซฟของสำนักงาน และให้ผู้มีอำนาจที่จะใช้เฉพาะในกรณีฉุกเฉินเร่งด่วนเท่านั้น ในกรณี เกิดเหตุฉุกเฉินถ้าท่านไม่ได้ฝากกุญแจไว้ฝ่ายบริหาร ฝ่ายบริหารขอสงวนสิทธิ์ในการเข้าไปในห้องชุดของท่าน ได้ด้วยวิธีการใด ๆ ก็ตาม และความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากการดำเนินการเพื่อเข้าไปในห้องชุดของท่านจะ ถือเป็นค่าใช้จ่ายส่วนตัวของเจ้าของร่วมหรือผู้อาศัยห้องชุดนั้นๆ

- 1.18 ผู้พักอาศัยพึงสังเกตุว่าการก่อสร้างดั้งเดิมนั้นพื้นห้องปูพรมและพื้นด้านล่างพรมเสริมวัสดุโพลีเมอร์เป็นฉนวนกัน ความร้อนและลดผลกระทบเสียง ปัจจุบันนี้ห้องชุดที่ดำเนินการปรับปรุงไปแล้วเกือบทั้งหมดได้แทนพื้นพรมด้วยการปูพื้นกระเบื้องเซรามิก ในขณะที่การก่อสร้างเดิมไม่ได้ระบายละเอียดให้มีวัสดุโพลีเมอร์แข็งสอดแทรกอยู่ตรงชั้น กลางระหว่างชั้นคอนกรีต เหมือนดังที่นานาประเทศสากลส่วนใหญ่กำหนดตามกฎระเบียบของอาคาร เสียงที่ ส่งผ่านออกมา ตัวอย่างเช่น เสียงลากเฟอร์นิเจอร์ เป็นต้น มีความเป็นไปได้สูงที่เพื่อนบ้านจะได้ยิน ดังนั้นผู้พัก อาศัยควรดูแลเพื่อหลีกเลี่ยงการก่อให้เกิดเสียงดังรบกวน เพื่อแสดงให้เห็นความเอื้ออาทรและเห็นอกเห็นใจต่อ เพื่อนบ้าน เพื่อเป็นการลดปัญหาอันนี้ ท่านเจ้าของร่วมควรใช้แผ่นรองขาโต๊ะ ขาเก้าอี้ และไม่ควรสวมรองเท้า ภายในห้องชุด

## **2 การตกแต่งภายใน**

- 2.1 เจ้าของร่วมที่ต้องการจะดัดแปลง หรือ ตกแต่งห้องชุดของท่านจะต้องยื่นแบบก่อสร้างด้วยข้อมูลที่เพียงพอต่อ ผู้จัดการทั่วไปอย่างน้อย 10 วัน ก่อนจะเข้าทำการ ผู้จัดการฯ อาคารชุดจะเป็นผู้พิจารณาว่าจะต้องไม่ กระทบกระเทือนต่อโครงสร้างส่วนรวม หรือ รูปลักษณะภายนอกของตึก และไม่เป็นการละเมิดต่อและระเบียบ ของอาคารชุดแกรนด์ คอนโดเทล
- 2.2 ไม่ให้ทำลาย หรือ ขูด เจาะ พื้น กำแพง หรือ เพดาน นอกเหนือไปจากที่ได้รับเห็นชอบจากฝ่ายบริหารจัดการ โดยสอดคล้องกันกับ “ระเบียบการปรับปรุงห้องชุดของอาคารชุดแกรนด์ คอนโดเทล”
- 2.3 การเปลี่ยนแปลง หรือ เพิ่มเติม ท่อระบายน้ำ ระบบไฟฟ้า ระบบเตือนภัย และ เสอาอากาศรับสัญญาณทีวี จะต้อง แจ้งให้ทราบก่อน เพื่อความปลอดภัย
- 2.4 ห้ามเปลี่ยนแปลง รูปแบบ ของระเบียบ หรือ กันสาด ของคอนโด รูปแบบการติดตั้งผ้าม่านกันสาดสีขาวที่ ได้รับการอนุมัติสำหรับห้องชุดโซนเอ และ จี สามารถถามหาได้จากสำนักงานบริหารจัดการ
- 2.5 ห้ามมิให้เก็บ วัสดุ อุปกรณ์ ต่างๆ ในบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง เว้นเสียแต่จะได้รับความเห็นชอบจากฝ่ายบริหาร จัดการ
- 2.6 เศษวัสดุจากการก่อสร้างจะต้องนำลงนำออกไปทิ้งอย่างระมัดระวัง ห้ามมิให้เจ้าของร่วมหรือผู้รับเหมานำเศษ วัสดุก่อสร้างใดๆ มาทิ้งภายในอาณาบริเวณอาคารชุดฯ
- 2.7 เจ้าของร่วมจะต้องยินยอม ให้พนักงาน หรือ ช่างของอาคารชุดฯ เข้าทำการตรวจสอบและซ่อมแซมทรัพย์สิน ส่วนกลาง หรือ ทรัพย์สินของเจ้าของร่วมท่านอื่น หากว่ามีเพียงวิธีการเดียวที่สามารถกระทำได้ เหตุเพราะ ช่องว่างระหว่างเพดานห้องหนึ่งกับพื้นของห้องหนึ่งนั้นเป็นพื้นที่ส่วนกลางสำหรับเข้าไปดำเนินการซ่อมแซม
- 2.8 ในกรณีที่มีการตกแต่งภายในห้องชุด ซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายแก่ทรัพย์สินส่วนกลาง หรือ ทรัพย์สินของเจ้าของ ร่วมท่านอื่น เจ้าของร่วมนั้นจะต้องรับผิดชอบ
- 2.9 เจ้าของร่วมหรือผู้รับเหมา จะต้องวางเงินมัดจำ ตามจำนวนเงินที่อาคารชุดฯ กำหนดไว้เพื่อเป็นเงินประกันการ เสียหายอันจะเกิดแก่ทรัพย์สินส่วนกลาง หรือ ทรัพย์สินของเจ้าของร่วมท่านอื่น ผู้รับเหมาและคนงานจะต้องรักษา กฎและระเบียบของอาคารชุดฯ ด้วยเช่นกัน
- 2.10 หากมีการละเมิดกฎและระเบียบของคอนโดเกิดขึ้น ผู้จัดการทั่วไปมีสิทธิ์ที่จะให้หยุดการตกแต่ง และสั่งให้ แก่ไข โดยเจ้าของร่วมต้องเป็นผู้ออกค่าใช้จ่าย
- 2.11 ห้ามมิให้มีการติดตั้งอ่างจากุซซี่ และการเคลื่อนย้ายอ่างอาบน้ำจากเดิมที่ติดตั้งไว้จะทำได้ก็ต่อเมื่อได้รับ การอนุญาตจากผู้จัดการทั่วไปเท่านั้น
- 2.12 ไม่อนุญาตให้ปรับยกระดับพื้นที่ ที่จะทำให้น้ำหนักเพิ่มขึ้น หรือการปูพื้นหินอ่อน หรือ หินแกรนิต การ ยกระดับพื้นควรกระทำโดยการใช้วัสดุมวลเบาที่เหมาะสม เช่น คอนกรีตมวลเบา หรืออิฐมวลเบา ไม่ใช่บล็อก คอนกรีต
- 2.13 หากเจ้าของร่วมหรือผู้อยู่อาศัยมีความประสงค์ที่จะดำเนินการงานซ่อมแซมเล็ก ๆ น้อย ภายในห้องชุดที่ไม่ เข้าข่ายการขอปรับปรุงห้องชุด จะต้องแจ้งให้ผู้จัดการทั่วไป และบอกกล่าวเพื่อนบ้านห้องชุดที่ติดกันกับท่าน ก่อนเป็นอันดับแรก และการทำงานนี้จะกระทำได้ในเวลาที่ระบุไว้ในระเบียบการปรับปรุงห้องชุดอาคารชุดแกรนด์ คอนโดเทลเท่านั้น

### **3 การใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง**

- 3.1 ห้ามติดตั้ง หรือ ก่อสร้างสิ่งใดในบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง หรือยื่นรุกล้ำพื้นที่ส่วนกลาง
- 3.2 ห้ามเล่นกีฬาทุกชนิดในพื้นที่ส่วนกลาง นอกจากพื้นที่ที่จัดไว้เท่านั้น ห้ามวิ่งเล่นบริเวณทางเดิน พื้นที่ส่วนกลาง หน้าห้อง บริเวณลิโอบบี้
- 3.3 ผู้อาศัย หรือ แขกผู้มาเยือนจะต้องแต่งกายให้เหมาะสม สามารถสวมชุดว่ายน้ำ และถอดเสื้อใต้บริเวณสระว่ายน้ำเท่านั้น
- 3.4 เจ้าของร่วมและผู้เช่า (รวมทั้งเพื่อน หรือ ญาติ ที่มาใช้บริการพร้อมกับเจ้าของร่วม หรือ ผู้เช่า ) เป็นผู้มีสิทธิใช้สิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารชุดแกรนด์ คอนโดเทลเท่านั้น บุคคลภายนอกไม่มีสิทธิเข้ามาใช้
- 3.5 การใช้บริเวณทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อรับประทานอาหารเช้าและเครื่องดื่ม รวมถึงการดื่มแอลกอฮอล์จะต้องเป็นไปอย่างเรียบร้อย
- 3.6 การขอใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง เจ้าของร่วมจะต้องรักษากฎระเบียบของการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางนั้นๆ
- 3.7 เจ้าของร่วม จะต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นจากการกระทำของท่าน

### **4 ที่จอดรถ**

- 4.1 ที่จอดรถในร่มจัดไว้สำหรับเจ้าของร่วม และ ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าและได้รับโอนกรรมสิทธิ์จากเจ้าของร่วมเท่านั้น รถทุกคันจะต้องแสดงบัตรอนุญาตจอดรถในร่ม ให้เป็นที่สังเกตเห็นอย่างชัดเจนบริเวณกระจกหน้ารถ
- 4.2 สำหรับท่านอื่น อาทิเช่น แขกผู้มาเยือนเจ้าของร่วม อาคันตุกะภายนอก ผู้รับเหมา จะต้องจอดรถภายนอกในที่ที่กำหนดให้จอดได้
- 4.3 ห้ามล้างยานพาหนะส่วนตัวในอาณาบริเวณอาคารชุดฯ
- 4.4 ยานพาหนะที่ไม่มีคีย์การ์ด หรือ รีโมทอัตโนมัติเพื่อใช้ผ่านเข้า -ออก จะต้องรับการตรวจและแลกเปลี่ยนบัตรผ่านกับบัตรประจำตัวประชาชน หรือใบขับขี่ เพื่อเข้ามาในอาณาบริเวณแกรนด์ คอนโดเทล
- 4.5 เพื่อความปลอดภัย ห้ามการละเล่นใดๆ ในบริเวณลานจอดรถทุกจุด

### **5 การเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์**

#### 5.1 การโอนกรรมสิทธิ์ จะต้องปฏิบัติดังนี้

ก.) แจ้งให้ผู้จัดการทั่วไปทราบ อย่างน้อย 7 วันทำการล่วงหน้า

ข.) รับใบปลอดหนี้ หากมีหนี้ค้างจ่าย จะต้องชำระให้เรียบร้อยก่อน ใบปลอดหนี้จะออกให้โดยผู้จัดการนิติบุคคลภายใน 15 วันทำการหลังจากได้มีการแจ้งขอ

ค.) ลงลายมือชื่อร่วมกันในกฎระเบียบของอาคารชุดฯ

ง.) เจ้าของร่วมผู้ให้เช่าห้องชุด ต้องแจ้งให้ผู้เช่า ลงลายมือชื่อร่วมกันในกฎระเบียบของอาคารชุดฯ

จ.) เจ้าของร่วมผู้ให้เช่าห้องชุดต่อชาวต่างชาติ จะต้องแน่ใจว่าผู้เช่าของท่านได้ลงทะเบียนที่พำนักอาศัยกับสำนักงานตรวจคนเข้าเมืองพัทยาแล้ว

#### 5.2 นิติบุคคลฯ ไม่สามารถออกใบปลอดหนี้ได้ หากเจ้าของร่วมปฏิเสธการจ่ายค่าใช้จ่ายค้างชำระ

5.3 เจ้าของร่วมจะแจ้งที่อยู่ตามบัตรประชาชนหรือหนังสือเดินทาง และที่อยู่สำหรับติดต่อได้ของผู้ซื้อห้องชุด (เจ้าของร่วมท่านใหม่ หรือ ผู้เช่า) ต่อนิติบุคคลฯ

5.4 เจ้าของร่วมใหม่ จะต้องเคารพกฎระเบียบของอาคารชุดฯ และจะต้องแสดงความเห็นชอบโดยการลงลายมือชื่อในแนวทางประพฤติปฏิบัติสำหรับเจ้าของร่วม และผู้พักอาศัยอาคารชุดแกรนด์ คอนโดเทล

5.5 หลังจากการโอนกรรมสิทธิ์สำเร็จลงแล้ว เจ้าของร่วมท่านใหม่จะต้องมอบสำเนาโฉนดฉบับใหม่ต่อผู้จัดการทั่วไป

อาคารชุด แกรนด์ คอนโดเทล, พัทยา

แนวทางประพฤติปฏิบัติสำหรับเจ้าของร่วม และ ผู้พักอาศัย

ข้าพเจ้าเข้าใจและยืนยันว่าจะปฏิบัติตามแนวทางประพฤติปฏิบัติสำหรับเจ้าของร่วมและผู้พักอาศัยอาคารชุดแกรนด์ คอนโดเทลข้างต้น ข้าพเจ้าเข้าใจว่าหากข้าพเจ้าไม่ปฏิบัติตามแนวทางประพฤติปฏิบัตินี้อาจจะก่อผลให้ฝ่ายบริหาร จัดการดำเนินการทางกฎหมายต่อข้าพเจ้าได้

\_\_\_\_\_  
ลายมือชื่อเจ้าของร่วมผู้โอนกรรมสิทธิ์ วันที่

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
ลายมือชื่อเจ้าของใหม่ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ วันที่

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
ลายมือชื่อผู้เช่า วันที่

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
ลายมือชื่อผู้จัดการทั่วไปอาคารชุด แกรนด์คอนโด เทล วันที่

\_\_\_\_\_

หมายเหตุ : กรุณาลงลายมือชื่อรับทราบในเอกสารทุกหน้า