

ระเบียบข้อบังคับในการปรับปรุงต่อเติมพื้นที่ในอาคารชุด แกรนด์ คอนโดเทล

วัตถุประสงค์ของระเบียบนี้เพื่อสร้างความสมดุลระหว่างสิทธิของบุคคลผู้เป็นเจ้าของคอนโดให้ได้รับประโยชน์สูงสุดและความสุขในเคหะสถานของท่าน ขณะเดียวกันก็ต้องเคารพในสิทธิของเจ้าของร่วมท่านอื่นเกี่ยวกับความปลอดภัย เสี่ยง และความไม่สะดวกต่างๆ และการทำให้ทรัพย์สินส่วนกลางเสียหายน้อยที่สุด

ผู้จัดการฯ และพนักงานช่างต้องช่วยกันดำเนินการพิจารณาคำร้องและยึดกฎระเบียบฉบับนี้เป็นหลัก เจ้าของร่วมทุกท่านจะเข้าสู่กระบวนการตัดสินใจของผู้จัดการฯ หากไม่พอใจในการตัดสินใจของผู้จัดการฯ ก็สามารถยื่นอุทธรณ์ให้คณะกรรมการ โดยทำหนังสือเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อให้คณะกรรมการตัดสินใจในการประชุมครั้งหน้า แต่จะไม่อนุญาตให้ทำงานต่อให้เสร็จสิ้นเฉพาะงานที่มีปัญหาในระหว่างรอการตัดสินใจจากคณะกรรมการ

เมื่อพิจารณาการฟ้องร้องกรณีฝ่าฝืนระเบียบในครั้งก่อนแล้ว ต้องพยายามแก้ไขในสิ่งที่ไม่ถูกต้องให้ถูกต้องกับระเบียบที่ตั้งขึ้นในครั้งต่อไป ถ้าเจ้าของห้องต้องการที่จะปรับปรุงดัดแปลงห้องของท่าน ท่านจะต้องไม่ฝ่าฝืนกฎระเบียบฉบับนี้ ตัวอย่างเช่น ถ้าท่านต้องการที่จะติดตั้งเครื่องปรับอากาศในที่ไม่ได้รับอนุญาตให้ทำการติดตั้งในครั้งก่อน ท่านจะต้องย้ายไปติดตั้งยังพื้นที่ที่ได้รับอนุมัติตามที่ไต่ยื่นเสนอแบบโครงการไว้

1. จะต้องยื่นแบบแผนงานก่อสร้าง และตารางการทำงานของงานก่อสร้างและปรับปรุงต่อเติมทั้งหมด ต่อฝ่ายบริหารของแกรนด์ คอนโดเทล เพื่อขออนุมัติก่อนเริ่มงานปรับปรุงต่อเติมใดๆ ผู้บริหารแกรนด์ คอนโดเทล จะตอบรับความประสงค์ภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับยื่นแบบแผนงานก่อสร้างและแผนงานก่อสร้าง
2. การปรับปรุงต่อเติมจะไม่สามารถดำเนินการได้หากไม่ได้รับการอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้จัดการอาคาร
3. การปรับปรุงต่อเติมจะไม่สามารถดำเนินการได้ หากไม่มีการจ่ายค่าประกันความเสียหายจำนวน 40,000 บาทให้แก่ฝ่ายบริหารของอาคารชุด นอกจากนี้จะมีการเก็บเงินเพิ่มเป็นจำนวน 250 บาทต่อหนึ่งวันทำงานเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายลิฟท์และสาธารณูปโภคอื่นๆ ของอาคารชุด (125 บาทต่อหนึ่งวันทำงานสำหรับมินิคอนโดซึ่งไม่มีลิฟท์) เงินจำนวนนี้จะหักจากเงินค่าประกัน การพิจารณาคืนเงินประกันหลังหักค่าใช้จ่ายและความเสียหายต่างๆ จะคืนให้ก็ต่อเมื่องานปรับปรุงต่อเติมสียพื้นที่ดำเนินการเสร็จเรียบร้อยสมบูรณ์ทุกประการ (ไม่ใช่เสร็จเพียงงานบางส่วน) การคืนเงินค่าประกันความเสียหาย นิติบุคคลอาคารชุดแกรนด์ คอนโดเทลจะจ่ายคืนเป็นเช็ค
4. งานก่อสร้างและปรับปรุงต่อเติมต่างๆ จะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 90 วันทำงานต่อเนื่อง ในกรณีที่ระยะเวลาทำงานนานเกิน 90 วันทำงาน จะมีการริบเงินประกันจำนวน 40,000 บาท และจะมีการเรียกเก็บเงินค่าประกันเพิ่มเติมในอัตรา 500 บาทต่อหนึ่งวันทำงาน ในกรณีที่งานนั้นไม่แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่ตกลงกัน ฝ่ายบริหารมีสิทธิ์ที่จะระงับการใช้สาธารณูปโภคต่างๆ ประกัน การพิจารณาคืนเงินประกันหลังหักค่าใช้จ่ายและความเสียหายต่างๆ จะคืนให้ก็ต่อเมื่องานปรับปรุงต่อเติมพื้นที่ดำเนินการเสร็จเรียบร้อยสมบูรณ์ทุกประการ (ไม่ใช่เสร็จเพียงงานบางส่วน) การคืนเงินค่าประกันความเสียหายนิติบุคคลอาคารชุดแกรนด์คอนโดเทลจะจ่ายคืนเป็นเช็ค

5. งานก่อสร้างต่างๆ สามารถดำเนินการได้ในช่วงเวลา 09.00 น. ถึง 12.00 น. และ จากเวลา 13:00 น. ถึง 17:00 น. วันจันทร์ถึงศุกร์ จะอนุญาตให้คนงานเข้ามาได้ในช่วงเวลา 08.30 น. เพื่อเตรียมงาน ไม่อนุญาตให้ทำการก่อสร้างใดๆ ในวันเสาร์อาทิตย์หรือวันหยุดนักขัตฤกษ์ นอกจากนี้จะมีการตกลงกันเป็นอย่างอื่นเป็นลายลักษณ์อักษรกับฝ่ายบริหารแล้ว
6. ไม่อนุญาตกระทำการใดๆ ต่อโครงสร้างของอาคารอันจะมีผลกระทบต่อความมั่นคงของโครงสร้าง หรือ ต่อระบบสาธารณูปโภคของอาคาร
7. การเจาะหรือการทำร่องบนพื้นและผนังที่ใช้ร่วมกันระหว่างห้องอื่นเพื่อเตรียมติดตั้งอุปกรณ์สำหรับไฟฟ้าและน้ำ จะต้องทำในปริมาณน้อยที่สุด ไม่อนุญาตให้เจาะ ตัด เลื่อย ตอกตะปู หรือ ทำการเปลี่ยนแปลงใดๆ ต่อเสา หรือ คานที่เป็นโครงสร้างของอาคาร
8. งานก่อสร้างที่มีการนำเครื่องมือเชื่อมโลหะ เครื่องมือตัดโลหะ หรือ เครื่องมือตัดแก๊ส มาใช้ จำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดการทำงานที่ต้องใช้ความร้อน ตามกฎข้อบังคับของแกรนด์ คอนโดเทล ในกรณีนี้จะต้องแจ้งขออนุมัติต่อแกรนด์ คอนโดเทลล่วงหน้า 24 ชั่วโมง และคอนโดจะได้จัดให้มีเจ้าหน้าที่ควบคุมดูแลงานที่ต้องใช้ความร้อนตามที่แจ้งขอ
9. ผนังอิฐที่กั้นระหว่างห้องสามารถที่จะทุบออกได้ ถ้าหากว่าผนังนั้นไม่ได้อยู่ตรงคาน และผนังกันที่สร้างขึ้นใหม่จะต้องทำอย่างถูกต้องตามหลักการก่อสร้าง
10. เพื่อให้เหมาะสมกับความสามารถในการรับน้ำหนักของพื้นวัสดุที่นำมาปู พื้นจะต้องมีความหนาไม่เกิน 10 ม.ม.
11. วัสดุอุปกรณ์ก่อสร้างต่างๆ ทุกชนิดจะต้องเก็บไว้ด้วยความระมัดระวังเพื่อจะไม่ให้เกิดความเสียหายต่อโครงสร้างของอาคารและระบบสาธารณูปโภคต่างๆ กระเบื้อง, อิฐ, ปูนซีเมนต์ และวัสดุก่อสร้างหนักต่างๆ จะต้องไม่วางไว้บริเวณเดียวกัน และน้ำหนักของวัสดุที่จะวางไว้จะต้องกระจายน้ำหนักให้เสมอกันทั่วบริเวณพื้นที่ ไม่ให้น้ำหนักของ, อุปกรณ์ หรือ วัสดุก่อสร้างใดๆ ที่มีน้ำหนักมากกว่าไว้ที่ระเบียงห้องพัก เพราะโครงสร้างส่วนนี้เป็นส่วนที่ยื่นออกมาและไม่สามารถรับน้ำหนักได้มาก
12. ไม่อนุญาตให้ทำการติดตั้งอุปกรณ์ หรือ เครื่องใช้ใดๆ อันจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อความมั่นคงของอาคารชุด ระบบไฟฟ้า น้ำ โทรศัพท์ โทรทัศน์ หรือ ระบบสุขาภิบาล การเดินสายไฟฟ้า, การติดตั้งระบบไฟฟ้า, อุปกรณ์ไฟฟ้า และเครื่องมือเครื่องใช้ไฟฟ้าทุกชนิดจะต้องทำตามรายละเอียดชี้แจงของท้องถิ่นหรือสากลของอุปกรณ์นั้นๆ และดำเนินการตามกฎหมายเกณฑ์ที่เหมาะสม สายไฟฟ้าจะต้องห่อหุ้มและอยู่ในราง
13. ไม่อนุญาตให้ทำการเปลี่ยนแปลงหรือปรับปรุงลักษณะภายนอกของอาคารชุด ยกตัวอย่างเช่น ประตู ระเบียง หรือ สี และไม่อนุญาตให้ทำการก่อสร้างใดๆ บนระเบียงอันจะทำให้ดูไม่เป็นหนึ่งเดียวกันกับห้องของเพื่อนบ้าน จานดาวเทียมจะต้องติดตั้งไว้กับพื้นและให้ต่ำกว่าระดับราวหรือลูกกรงของระเบียง ม่านบังตาของระเบียงจะต้องเป็นแบบลูกกรอกและทำจากวัสดุสีขาวที่ได้การ

อนุมัติ และต้องไม่ติดตั้งไว้ที่พื้นผิวภายนอกของตัวอาคาร ประตูทางเข้าด้านหน้าทั้งหมดและม่านที่ประตูจะต้องเป็นวัสดุและสีที่ได้รับการอนุมัติแล้วเท่านั้น ไม่อนุญาตให้ติดตั้งประตูที่ทำจากโลหะ รายละเอียดเกี่ยวกับสีและวัสดุที่อนุญาตสามารถรับได้ที่ฝ่ายจัดการ

14. ไม่อนุญาตให้ย้ายส้วมหรือท่อระบายน้ำที่พื้น เพราะอาจมีผลกระทบต่อระบบสุขาภิบาล
15. เจ้าของร่วมต้องจัดทางเข้าและอำนวยความสะดวกให้ผ่านไปยังพื้นที่เพดานห้อง เพื่อไปยังห้องที่อยู่ตรงกัน ในกรณีที่เกิดการรั่วซึมของท่อประปา
16. ไม่อนุญาตให้ติดตั้งอ่างอาบน้ำที่มีระบบไหลของน้ำ หรือ อ่างจากุซซี่
17. ในระหว่างเวลาทำงานจะต้องปิดประตูเอาไว้ เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดเสียงรบกวนผู้อื่นและไม่ให้ฝุ่นกระจายออกไปยังห้องข้างๆ
18. จะต้องมีนำวัสดุหรืออุปกรณ์ไปวางไว้ที่พื้นที่ส่วนกลางทั้งหมดของอาคารชุด จะต้องมีสิ่งกีดขวางอยู่บนทางเดินระหว่างอาคารทางเดินทั่วไป บันได ลิฟท์ ห้องเก็บของ หรือพื้นที่สำหรับระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ผู้ก่อสร้างจะต้องไม่ใช่พื้นที่ส่วนกลางเพื่อพักผ่อนหรือพักผ่อนหย่อนใจ ที่สำคัญที่สุด ผู้ก่อสร้างจะต้องไม่ใช่ห้องขยะ/ห้องเก็บของเป็นห้องส้วม จะต้องรักษาความสะอาดพื้นที่ต่างๆ ในระหว่างเวลาทำงาน และเมื่อทำงานเสร็จแต่ละวัน จะต้องมีการถูพื้นทำความสะอาด ซึ่งควรเริ่มทำในเวลา 06.30 น. เป็นอย่างช้า หากฝ่ายจัดการของอาคารชุดไม่พอใจกับมาตรฐานความสะอาด ฝ่ายจัดการสามารถมอบหมายให้พนักงานของอาคารชุดไปทำความสะอาดให้ และในกรณีนี้ จะมีการเก็บเงินจากผู้ทำการปรับปรุงต่อเติมในอัตรา 150 บาทต่อชั่วโมง โดยหักจากเงินค่าประกัน
19. โถส้วมและท่อระบายน้ำจะต้องปิดอย่างดีในช่วงที่ทำการปรับปรุงต่อเติม จะต้องไม่ให้น้ำผสมซีเมนต์หรือเศษของวัสดุก่อสร้างตกลงไปในโถส้วมหรือท่อระบายน้ำ
20. เจ้าของห้องและผู้ก่อสร้างจะต้องทราบ และปฏิบัติตามระเบียบข้อบังคับในการปรับปรุงต่อเติมนี้ จะมีการริบเงินค่าประกันหากมีการฝ่าฝืนระเบียบข้อบังคับ ทั้งเจ้าของห้องและผู้ก่อสร้างจะต้องรับผิดชอบชดเชยค่าเสียหายต่างๆ ในอัตราที่ประเมินโดยฝ่ายจัดการ ฝ่ายจัดการมีสิทธิ์ที่จะระงับการปรับปรุงต่อเติมทันที และระงับการใช้สาธารณูปโภคของห้องนั้นจนกว่าการฝ่าฝืนระเบียบข้อบังคับจะได้รับการแก้ไข
21. ผู้ก่อสร้างและทีมงานก่อสร้างจะต้องลงทะเบียนเข้าทำงานที่ฝ่ายรักษาความปลอดภัยของอาคารชุดแกรนด์ คอนโดเทล ผู้ก่อสร้างจะต้องประสานกับฝ่ายบริหารของนิติบุคคลอาคารชุดแกรนด์ คอนโดเทล และพนักงานเพื่อที่จะแน่ใจได้ว่าผู้ก่อสร้างและทีมงานทั้งหลายคุ้นเคยกับกฎระเบียบและข้อบังคับในการทำงานปรับปรุงต่อเติมพื้นที่ของอาคารชุดแกรนด์ คอนโดเทลแล้ว
22. จะต้องยอมให้ฝ่ายจัดการสามารถเข้าไปตรวจสอบการทำงานได้ทุกเวลา

23. เมื่องานปรับปรุงต่อเติมพื้นที่ได้เสร็จเรียบร้อยทุกประการแล้ว เจ้าของห้องจะต้องพร้อมสำหรับการเข้าตรวจสอบงาน และการอนุมัติจากฝ่ายจัดการอาคารชุดฯ หรือ ผู้อำนวยการงานที่ได้รับมอบหมายจากฝ่ายจัดการ ในกรณีที่พบว่าด้วยสาเหตุใดๆ ก็ตามที่ทำให้งานปรับปรุงต่อเติมพื้นที่ไม่เป็นไประเบียบข้อบังคับในการปรับปรุงต่อเติมพื้นที่ หรือ กฎข้อบังคับอื่นๆ ที่บังคับใช้ร่วมกัน เจ้าของห้องชุดจะถูกลงโทษให้ทำการแก้ไขปรับเปลี่ยนที่จำเป็นเพื่อให้เป็นไปตามระเบียบข้อบังคับในการปรับปรุงต่อเติมพื้นที่ หรือ กฎข้อบังคับอื่นๆ ที่บังคับใช้ร่วมกัน และเจ้าของห้องชุดจะต้องรับผิดชอบในการจ่ายค่าปรับจำนวน 500 บาทต่อวัน จนกว่างานปรับปรุงและต่อเติมพื้นที่นั้นจะเป็นไปตามระเบียบข้อบังคับในการปรับปรุงต่อเติมพื้นที่ ในกรณีที่เจ้าของห้องไม่ทำการจ่ายค่าเสียหายต่าง ๆ หรือ ค่าปรับ ที่สืบเนื่องจากการงานปรับปรุงต่อเติมพื้นที่นั้นๆ นิติบุคคลอาคารชุดแกรนด์ คอนโดเทล สงวนสิทธิ์ที่จะอาจจะยับยั้งการออกหนังสือปลดหนี้ ซึ่งจะต้องใช้เมื่อมีการขายห้องชุด

24. ฝ่ายจัดการมีสิทธิ์ที่จะเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขระเบียบข้อบังคับเหล่านี้ตามความเหมาะสมโดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า

ข้าพเจ้า รับทราบระเบียบข้อบังคับในการปรับปรุงต่อเติมเหล่านี้แล้ว และจะปฏิบัติตามข้อต่างๆอย่างเคร่งครัด ข้าพเจ้ายอมจ่ายค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการฝ่าฝืนระเบียบข้อบังคับเหล่านี้ หรือกฎกระทรวงที่ออกตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

การปรับปรุงต่อเติมเริ่มวันที่..... กำหนดแล้วเสร็จวันที่.....

ระยะเวลา 90 วันสิ้นสุดในวันที่.....

ลงชื่อ นาย / นาง / นางสาว เจ้าของห้องหมายเลข.....

ลงชื่อ นาย / นาง / นางสาว..... ผู้รับเหมาก่อสร้าง

ผู้รับเหมาก่อสร้างอื่นๆ

2.....

3.....

ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์

อนุมัติโดยฝ่ายจัดการของ อาคารชุดแกรนด์ คอนโดเทล.....

วันที่.....