

ตัวอย่าง

ระเบียบของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดุสิตพัฒนา วิว ที่ 001/2569 : การสร้างและการต่อเติมตกแต่งภายนอก

หมวดที่ 11

การสร้างและการต่อเติมตกแต่งภายนอก

ข้อ 1. สมาชิกหรือผู้ใช้ประโยชน์ที่ดินแปลงจัดสรรที่มีความประสงค์จะดัดแปลงแก้ไขหรือต่อเติมตกแต่งสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งกำแพงรั้วที่กั้นพื้นที่ในแปลง

จัดสรร จะต้องส่งแบบแปลนพร้อมรายละเอียดที่ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องเรียบร้อยแล้ว ให้คณะกรรมการนิติบุคคลตรวจสอบก่อนดำเนินการและจะอนุญาตได้ต่อเมื่อได้ตรวจสอบแล้ว และเห็นว่าไม่กระทบกระเทือนต่องานระบบต่างๆ รวมทั้งระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ และ/หรือไม่ฝ่าฝืนระเบียบข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร รวมถึงไม่ทำให้ภาพลักษณ์หรือแนวคิดของหมู่บ้านเสียไป ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวข้างต้นหากจะต้องดำเนินการขออนุญาตต่อหน่วยราชการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องก่อนดำเนินการ สมาชิกมีหน้าที่ในการดำเนินการขออนุญาตดังกล่าวจนเป็นที่เรียบร้อยแล้วค่าใช้จ่ายของสมาชิกทั้งหมดและจะต้องนำเสนอเอกสารการอนุญาตของหน่วยงานราชการให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านทราบก่อนการดำเนินการทุกครั้ง

ข้อ 2. สมาชิกหรือผู้ใช้ประโยชน์บนที่ดินแปลงจัดสรร จะต้องแจ้งให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า **30 วัน** และจะต้องวางเงินค้ำประกันความเสียหายก่อนเริ่มทำการก่อสร้างตามที่คณะกรรมการนิติบุคคลกำหนด ในอัตราขั้นต่ำ **เป็นจำนวนเงิน 50,000 บาท** (ห้าหมื่นบาทถ้วน) และอาจเพิ่มขึ้นตามจำนวนที่คณะกรรมการนิติบุคคลพิจารณาเห็นควร ทั้งนี้ไม่เป็นการตัดสิทธิ์

ที่คณะกรรมการจะเพิ่มจำนวนเงินค้ำประกันความเสียหายหากเห็นสมควรให้มีการเพิ่มเติมในภายหลังก็ได้

ข้อ 3. กำหนดให้คณะกรรมการนิติบุคคลเป็นผู้กำหนดระเบียบการปฏิบัติ เพื่อให้การปฏิบัติของผู้ทำการปลูกสร้างเป็นไปด้วยความเรียบร้อย ไม่รบกวนต่อสมาชิกอื่นๆ และไม่ทำให้สาธารณูปโภคและการบริการสาธารณะชำรุดเสียหาย รวมถึงไม่ทำลายภาพลักษณ์หรือแนวคิดของหมู่บ้าน และให้ประธานกรรมการเป็นผู้ควบคุมให้เป็นไปตามระเบียบ ดังนี้

3.1 ห้ามมิให้ทำงานที่เกิดเสียงดังเกินเป็นเวลานาน ซึ่งจะเป็นการรบกวนสมาชิกบ้านข้างเคียง และ ทำงานได้ในวันจันทร์-ศุกร์ เวลา 9.00 น. ถึง 17.00 น. ในวันเสาร์-อาทิตย์ รวมถึงวันหยุดนักขัตฤกษ์ ห้ามทำการใดๆ ที่ก่อให้เกิดเสียงดังรบกวนแก่ผู้อาศัย ในวันอาทิตย์รวมถึงวันหยุด

3.2 ห้ามมิให้มีคนงานก่อสร้างพักอาศัยในสถานที่ก่อสร้างหรือภายในหมู่บ้าน

3.3 ผู้รับเหมาต้องจัดหาผ้าใบมาคลุมหรือติดบังเพื่อป้องกันฝุ่นละอองที่เกิดจากการทำงาน มิให้ปลิวกระจายไปบ้านข้างเคียง และต้องระวังเศษวัสดุหล่นลงในบ้านข้างเคียงซึ่งอาจทำให้เกิดอันตรายได้

3.4 ห้ามผสมปูนและวัสดุเปราะเปื้อนบนถนนและทางเท้า และปล่อยให้เศษวัสดุ เช่น เหล็ก ไม้ อิฐ ปูน หิน ดิน ทราย น้ำปูน ไหลลงท่อระบายน้ำ และเมื่อเลิกงานให้เก็บทำความสะอาดเศษวัสดุไม่ให้มีบนถนนทางเท้า เช่น เศษเหล็ก ตะปู หรือต้นไม้น้ำเป็นต้น หากไม่มีการดำเนินการ คณะกรรมการนิติบุคคลสามารถหักเงินค้ำประกัน เพื่อดำเนินการจ้างทำความสะอาดจนเป็นที่เรียบร้อย

3.5 เมื่อเสร็จงานปูนแต่ละวันให้ตรวจดูความเรียบร้อยของบ่อพักท่อระบายน้ำด้วยว่า มีหิน ทลาย หรือน้ำปูนค้างที่บ่อพักหรือไม่ ถ้ามี ให้สมาชิกหรือผู้รับเหมาดำเนินการเก็บกวาดให้เป็นระเบียบเรียบร้อย

3.6 ห้ามเก็บหรือกองวัสดุบนพื้นถนนหรือพื้นทางเท้าหรือบนแปลงที่ดินของบุคคลอื่น

3.7 การใช้ความเร็วของยานพาหนะ **ไม่เกิน 20 กิโลเมตรต่อชั่วโมง** และพาหนะจะต้องไม่มีเสียงดังเกินเกณฑ์ที่กำหนด ไม่มีควันดำ มีสภาพการใช้งานที่สมบูรณ์

3.8 การขนย้ายวัสดุ การขนส่งวัสดุ กรณีที่ทำให้เกิดความสกปรกบนพื้นถนน เกิดความเสียหายกับถนนหรือสาธารณูปโภค ต้องรีบดำเนินการแก้ไขให้อยู่ในสภาพเดิมทันที

3.9 ห้ามนำเข้าหรือขนย้ายวัสดุออกในช่วงยามวิกาลหรือเวลา **18.00 - 09.00 น.** ของวันถัดไป **และห้ามขนย้ายโดยรถบรรทุกสิบล้อขึ้นไป** ทั้งนี้ หากการขนย้ายวัสดุใดๆ เป็นเหตุให้ทรัพย์สินของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเสียหาย เจ้าของและสมาชิกผู้ว่าจ้างจะต้องร่วมกันรับผิดชอบชดเชยค่าเสียหายเต็มจำนวน

3.10 ต้องช่วยกันรักษาความสะอาดในบริเวณที่ก่อสร้าง รวมถึงการจัดหาถุงขยะไว้ใช้งานให้ถูกสุขลักษณะไม่ให้รบกวนบ้านสมาชิกข้างเคียง

3.11 การทำงานเชื่อมถนนในตัวบ้านกับถนนของหมู่บ้าน การขุดรื้อคันดิน บล็อกปูทางเข้า ต้นไม้ ต้องระวังเรื่องท่อประปา ท่อระบายน้ำ ซึ่งอยู่ด้านใต้ของทางเท้าที่อาจเสียหายได้ และจะต้องปูบล็อกทางเท้ากลับเข้าสภาพเดิมเพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อยของหมู่บ้าน พึงหลีกเลี่ยงการทำถนนทางเชื่อมที่ตรงกับแนวเสาไฟฟ้า ฝาบ่อพักท่อระบายน้ำ

3.12 การทำรั้วสำหรับแนวรั้วด้านที่ติดกับถนนของหมู่บ้าน ให้ยึดถือแนวขอบรั้วเดิมของหมู่บ้าน ส่วนแนวรั้วที่ติดกับแปลงที่ดินข้างเคียงทั้งด้านหน้าและด้านข้างให้ยึดแนวทางขอบรั้ว เมื่อสร้างเสร็จแล้วไม่ให้เกินแนวหลักเขตที่อาจจะเคลื่อนย้ายชำรุดเสียหาย

3.13 การต่อเชื่อมท่อระบายน้ำจากตัวบ้านกับท่อสาธารณะ จะต้องเชื่อมต่อจาแนวปิดรอยเชื่อมให้เรียบร้อยเป็นการป้องกันปัญหาเกี่ยวกับดินไหลลงท่อระบายน้ำที่ทำให้เกิดการอุดตันและดินสไลด์ได้

3.14 ในกรณีที่มีการต่อเติมอาคารติดแนวรั้ว ต้องทำรางน้ำเพื่อป้องกันน้ำที่กระเด็นไปทำความเสียหายให้พื้นที่ข้างเคียง

3.15 สมาชิกต้องให้ความร่วมมือกับเจ้าหน้าที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและพนักงานรักษาความปลอดภัย ในกรณีที่ผู้รับเหมา หรือ ผู้รับจ้างไม่ให้ความร่วมมือ อันเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายกับหมู่บ้านและสมาชิกโดยรวม หรือรบกวนความสงบสุขของผู้อื่น คณะกรรมการนิติบุคคลมีอำนาจสั่งให้งดการทำงานหรือควบคุมการเข้า – ออกในหมู่บ้านจัดสรร(ใส่ข้อนี้ตรงข้างล่างจดหมาย หนังสือสัญญาทุกครั้ง)

3.16 หากฝ่าฝืนกฎระเบียบและข้อบังคับฉบับนี้ คณะกรรมการนิติบุคคลจะดำเนินการหักเงินค้ำประกัน เพื่อจ้างปรับปรุงแก้ไขให้เรียบร้อย และ / หรือ อาจพิจารณาห้ามมิให้เข้ามาทำงานโดยเด็ดขาด และกรณีตรวจสอบโดยแน่ชัดแล้วว่าความเสียหายที่เกิดขึ้นมาจากที่ดินแปลง

จัดสรร สมาชิกเจ้าของที่ดินแปลงจัดสรรดังกล่าวจะต้องดำเนินการซ่อมแซมให้จนเป็นที่เรียบร้อยและต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการซ่อมแซมทรัพย์สินดังกล่าว ให้กลับสู่สภาพการใช้งานได้ หากสมาชิกไม่ดำเนินการซ่อมแซมนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะเป็นผู้ดำเนินการซ่อมแซมและสมาชิกต้องรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นโดยการหักจากเงินค้ำประกันที่

วางไว้ และหากค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมเกินส่วนของเงิน
ค่าประกันอีกจำนวนเท่าใดก็ตาม สมาชิกมีหน้าที่ต้องชำระเงินค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นทั้งหมดให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจนเต็มจำนวน
เพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อยในการอยู่อาศัยของอาคารชุด และ
เพื่อป้องกันความเสียหายต่อทรัพย์สินส่วนกลาง และทรัพย์สินของ
นิติบุคคล

3.17 ห้ามมิให้สมาชิกหรือบุคคลภายนอก
นำรถยนต์ขนาดใหญ่ เช่น รถยนต์โดยสารขนาดใหญ่ รถบรรทุก
หรือรถอื่นใดที่มีน้ำหนักเกิน **2,500 กิโลกรัม** จอดบริเวณถนน
ภายในหมู่บ้านที่เป็นพื้นที่ส่วนกลาง แม้ว่าจะเป็นหน้าที่ดินแปลง
จัดสรรของสมาชิกเอง ซึ่งเป็นการกีดขวางการจราจรและสร้างความ
เดือดร้อนรำคาญให้แก่สมาชิกอื่นๆที่ใช้เส้นทางสัญจร รวมถึงอาจ
เกิดความชำรุดเสียหาย หากมีการ ฝ่าฝืนดังกล่าวนิติบุคคลมีสิทธิที่
จะทำการเคลื่อนย้ายออกจากหมู่บ้านได้โดยไม่ต้องแจ้งให้เจ้าของ
รถยนต์ดังกล่าวทราบ หรืออาจกำหนดเบี้ยปรับต่อเจ้าของรถยนต์
รวมถึงหากมีความเสียหาย สมาชิก หรือเจ้าของรถยนต์ดังกล่าว
ต้องรับผิดชอบชดใช้ต่อความเสียหายเต็มจำนวน เว้นแต่ มีเหตุ
จำเป็นและ ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากคณะกรรมการ
หมู่บ้านจัดสรรแล้ว

รับทราบ และยินดีปฏิบัติตามระเบียบ ที่ 001/2569

ลงชื่อ.....
(สมาชิก)

รับทราบ และยินดีปฏิบัติตามระเบียบ ที่ 001/2569

Example

Regulations of Dusit Pattaya View Housing Estate Juristic Person

No. 001/2026 : Construction and Exterior Renovation

Chapter 11

Construction and Exterior Renovation

Clause 1: Members or residents who intend to modify, alter, or extend buildings—including boundary fences within their plots—must submit blueprints and detailed specifications, already approved by the relevant government authorities, to the Board of Directors for review. Work may only commence upon receiving permission from the Board, provided that such modifications do not affect various utility systems, public services, or violate the Juristic Person's regulations, and do not negatively impact the village's image or design concept. If the proposed work requires legal permits from government agencies, the member is responsible for obtaining all such permits at their own expense and must provide copies of the approved documents to the Juristic Person before starting any work.

Clause 2: Members or residents must notify the Juristic Person at least **30 days in advance** and must provide a security deposit against potential damages before construction begins. The minimum deposit is set at **50,000 THB (Fifty Thousand Baht Only)**. The Board of Directors reserves the right to increase this amount at its discretion, including the right to demand additional deposits later if deemed necessary.

Clause 3: The Board of Directors is authorized to establish operational regulations to ensure that construction activities are orderly, do not disturb other members, do not damage public utilities or services, and do not compromise the village's image or concept. The Chairman of the Board shall oversee compliance with the following regulations:

3.1 Prohibited activities that generate excessive noise for extended periods, as this may disturb neighbors residents, are permitted. Work hours are **Monday to Friday, 9:00 AM to 5:00 PM**. On Saturdays, Sundays, and public holidays, any activities that create noise disturbances to residents are prohibited.

3.2 Construction workers are strictly prohibited from residing at the construction site or within the village premises.

3.3 Contractors must provide canvas sheets or partitions to contain dust generated during work, preventing it from spreading to neighboring houses. Caution must also be taken to prevent debris from falling into adjacent properties, which may cause danger.

3.4 Mixing concrete or smearing polluting materials on roads and sidewalks is prohibited. Debris such as steel, wood, bricks, cement, stones, soil, sand, or liquid cement must not be allowed to flow into drainage pipes. At the end of each workday, the area must be cleared of all debris, including scrap metal, nails, or plant matter. Failure to comply will authorize the Board to deduct the security deposit to hire cleaning services.

3.5 Upon completion of masonry work each day, the drainage manholes must be inspected for stones, sand, or cement residue. If found, the member or contractor must immediately clear and clean the area.

3.6 Storing or piling construction materials on roads, sidewalks, or other individuals' land plots is strictly prohibited.

3.7 The speed limit for all vehicles is **20 km/h**. Vehicles must not produce excessive noise or black smoke and must be in good working condition.

3.8 During the transportation of materials, if any dirt is left on the road or damage is caused to the road or public utilities, the responsible party must rectify and restore it to its original condition immediately.

3.9 Transporting materials in or out of the village during nighttime (**18:00 – 09:00**) is prohibited. **Transportation by trucks with 10 wheels** or more is also forbidden. If any transportation causes damage to Juristic property, the owner and the hiring member shall be jointly liable for the full cost of damages.

3.10 Cleanliness must be maintained within the construction area. Proper garbage bags must be provided and used hygienically to avoid disturbing neighboring residents.

3.11 When connecting the drainage pipes from the house to the public sewer, the connection must be properly sealed with caulking to prevent problems caused by soil erosion into the pipes, which can lead to blockages and landslides.

3.12 For the fence line adjacent to the village road, the existing village fence line should be followed. For the fence lines adjacent to neighboring land plots, both in front and on the sides, the existing fence line should be followed. Once completed, the fence should not exceed the boundary markers that fence should not exceed the boundary markers that could be moved or damaged.

3.13 When connecting the drainage pipes from the house to the public sewer, the connection must be properly sealed with caulking to prevent problems caused by soil erosion into the pipes, which can lead to blockages and landslides.

3.14 In cases where building extensions are made adjacent to the fence, a gutter must be constructed to prevent splashing water from damaging neighboring areas.

3.15 Members must cooperate with the property management committee and security personnel. In cases where contractors or subcontractors fail to cooperate, causing damage to the village and its members as a whole, or disturbing the peace, the property management committee has the authority to order a halt to work or control entry and exit from the housing estate. (Include this clause at the bottom of every contract document.)

3.16 If these rules and regulations are violated, the Juristic Person Committee will deduct the security deposit to hire contractors for repairs and/or may consider prohibiting the contractor from working permanently. Furthermore, if it is confirmed that the damage originated from the subdivided land plot, the member who owns that plot must carry out the repairs until they are satisfactory. The member is also responsible for all costs and damages incurred from repairing the property to restore it to its normal working condition. If the member fails to carry out the repairs, the housing estate's juristic person will undertake the repairs, and the member will be responsible for the expenses incurred, which will be deducted from the security deposit. Furthermore, any additional amount exceeding the security deposit will be deducted from the remaining repair costs. Members are responsible for paying all additional expenses to the homeowners' association in full to maintain order in the condominium and to prevent damage to common property and the association's assets.

3.17 Members or outsiders are prohibited from parking large vehicles, such as large buses, trucks, or any other vehicles weighing over 2,500 kilograms, on the common areas within the village, even on plots of land owned by members. This obstructs traffic and causes inconvenience to other members using the roads. This includes the possibility of damage if such violations occur. The juristic person has the right to remove the vehicle from the village without notifying the owner, or may impose a fine on the owner. Furthermore, if any damage occurs, the member or the vehicle owner shall be fully responsible for compensating the damage, unless there is a justifiable reason and written permission has been obtained from the village committee.

Acknowledged and agreed to comply with the regulations 001/2569.
Signed: (Member)

Acknowledged and agreed to comply with the regulations 001/2569.
Signed: (Contractor)