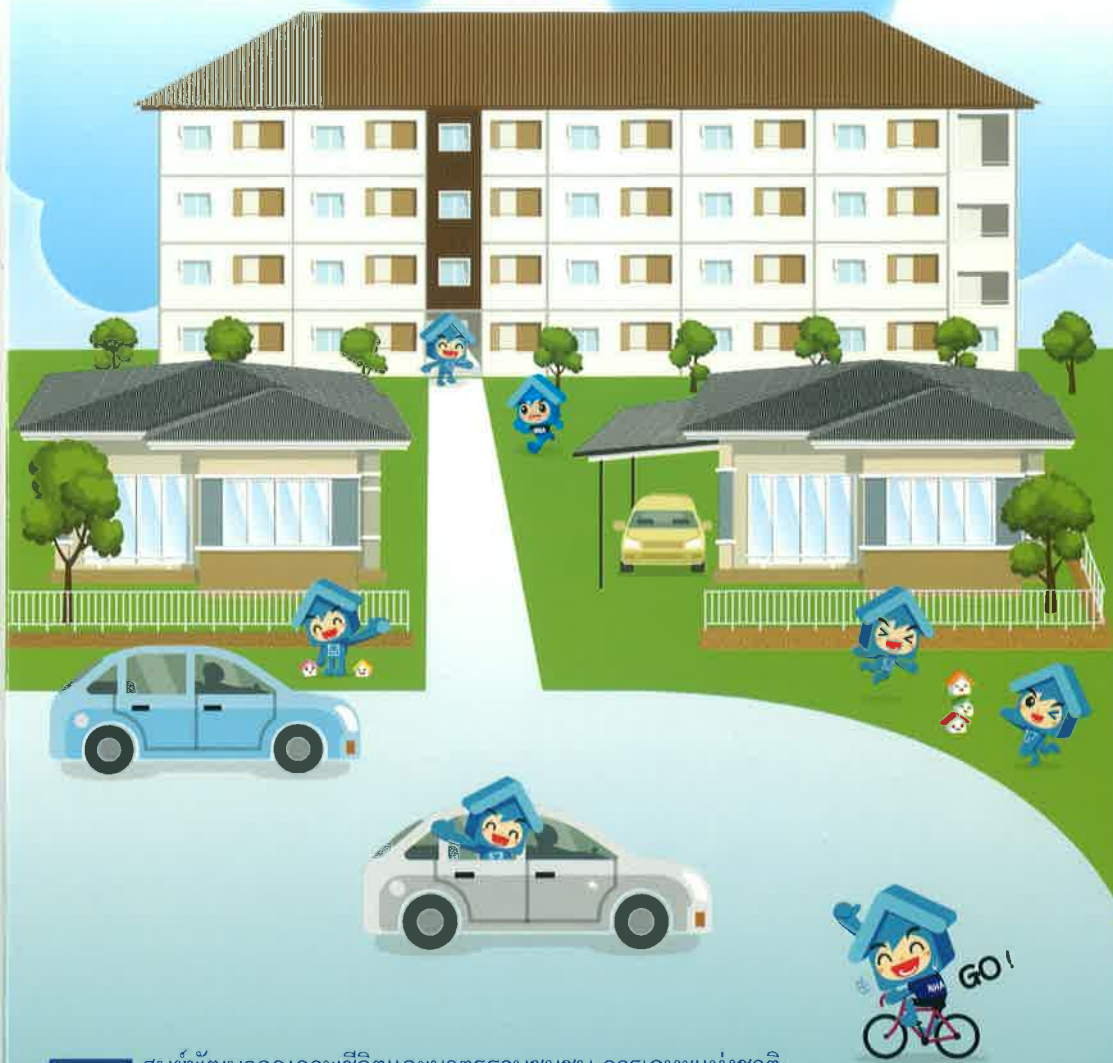


คู่มือ

การอยู่อาศัยในชุมชน

การเคหะแห่งชาติ



ศูนย์พัฒนาคุณภาพชีวิตและมาตรฐานชุมชน การเคหะแห่งชาติ
กระทรวงพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์
เอกสารเผยแพร่งานพัฒนาชุมชน ชุดที่ 36

บทนำ



การเคหะแห่งชาติ ขอแสดงความยินดี และขอต้อนรับทุกท่านเข้าสู่โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ ซึ่งจัดสร้างขึ้นตามนโยบายของรัฐบาล ในการดำเนินงานเพื่อให้บรรลุวิสัยทัศน์ “มั่นคง มั่งคั่ง ยั่งยืน” นำไปสู่การพัฒนาให้คนไทยมีความสุข ภายใต้หลักปรัชญาของเศรษฐกิจพอเพียง และลดความเหลื่อมล้ำ โดยส่งเสริมให้ประชาชนได้มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง คู่มือฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นเพื่อให้สมาชิกในชุมชนทุกท่าน ปฏิบัติตามข้อเสนอแนะ ตลอดจนระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อให้เกิดประโยชน์ และได้อยู่อาศัยร่วมกันในชุมชนอย่างมีความสุข ชุมชนมีความสงบสุข มีสภาพแวดล้อมที่ดี โดยส่งเสริมให้สมาชิกชุมชน มีส่วนร่วมในการดูแลบริหารจัดการ และพัฒนาชุมชนของตนเอง บนพื้นฐานความต้องการของชุมชนครอบคลุมทุกมิติ ทั้งด้าน กายภาพ สังคม เศรษฐกิจและสิ่งแวดล้อมชุมชน ก่อเกิดเป็นชุมชนเข้มแข็งอยู่ดีมีสุข สมดังเจตนารมณ์ของการเคหะแห่งชาติ



ด้วยความปรารถนาดี

การเคหะแห่งชาติ

กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์

แนวทาง การอยู่อาศัยร่วมกัน ในชุมชนอย่างมีความสุข

แนวทางการอยู่อาศัยที่กำหนดให้ผู้อยู่อาศัยปฏิบัติร่วมกัน
เพื่อประโยชน์และความสงบสุข
ตลอดจนความเป็นระเบียบเรียบร้อยของส่วนรวม
จึงขอความร่วมมือทุกท่านโปรดปฏิบัติ ดังนี้.-

1. การเข้าอยู่อาศัย เจ้าของอาคารจะต้องแจ้ง
รายชื่อผู้อยู่อาศัย พร้อมเบอร์โทรศัพท์ที่ติดต่อได้
ให้สำนักงานดูแลโครงการทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

2. ผู้อยู่อาศัยต้องดูแลรักษาอาคารและบริเวณบ้าน
ให้อยู่ในสภาพที่ดี และไม่ใช้อาคารกระทำการใดๆอันส่อ
เจตนาไปในทางผิดกฎหมาย ขัดต่อความสงบเรียบร้อย
หรือสร้างความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้อยู่อาศัยข้างเคียง

3. ผู้อยู่อาศัยต้องไม่ใช้พื้นที่ส่วนกลาง ได้แก่ ถนน
ทางเท้า สวน สนามเด็กเล่น หรือ พื้นที่ว่างภายในโครงการ
นำไปหาประโยชน์ส่วนตัว เช่น การบุกรุกทำการค้าขาย
และการปลูกสร้างโรงเรือนและอื่นๆ โดยมิได้รับอนุญาต
จากสำนักงานดูแล/หน่วยงานท้องถิ่น โดยเด็ดขาด

4. ห้ามนำสิ่งของเหลือใช้หรือเศษวัสดุต่างๆ วางกองไว้
บริเวณทางเดินเท้า หน้าบ้าน หรือ ทางเดินหน้าห้องชุดอันทำให้
กีดขวางทางเดิน และขาดความเป็นระเบียบเรียบร้อย

5. การทิ้งขยะผู้อยู่อาศัยควรแยกขยะก่อนนำออกทิ้งทุกครั้ง
และควรจัดหาภาชนะรองรับขยะ เช่น ถังดำ โดยนำไปทิ้งบริเวณ
จุดรับขยะที่กำหนดเพื่อรอการจัดเก็บ และต้องชำระค่าธรรมเนียม
การจัดเก็บขยะ ตามอัตราค่าบริการที่หน่วยงานท้องถิ่นกำหนด

6. ผู้อยู่อาศัยไม่ควรนำสัตว์เลี้ยง เช่น สุนัข แมว นก ไก่ หรือสัตว์เลี้ยง
ดูร้าย นกแก้ว ฯลฯ เข้าไปเลี้ยงไว้ในบ้าน หรือบริเวณบ้านอันจะทำให้ส่งเสียง
รบกวนการอยู่อาศัย การขับถ่าย ส่งกลิ่นเหม็น และก่อให้เกิดโรค

10. ผู้อยู่อาศัยในชุมชน มีหน้าที่ชำระค่างวดตามสัญญา
ค่าใช้จ่ายในการดูแลชุมชนและอื่นๆ ตามอัตราที่กฎหมาย
กำหนด หรือชุมชนมีข้อตกลงร่วมกัน

9. การย้ายเข้าอยู่อาศัย และการขนย้ายทรัพย์สิน
เข้า-ออก อาคาร ควรแจ้งให้สำนักงานฯ ทราบก่อน เพื่อให้เป็น
ไปตามระบบการรักษาความปลอดภัยชุมชน

8. เมื่อท่านรับมอบอาคาร ควรตรวจสอบอาคาร อุปกรณ์ต่างๆ
หากพบว่ามีตำหนิชำรุดบกพร่อง ขอให้แจ้งซ่อมภายใน 7 วัน
นับจากวันที่รับมอบอาคาร หากพ้นกำหนดเวลาดังกล่าว ท่านต้อง
เป็นผู้รับผิดชอบ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการซ่อมด้วยตนเอง

7. ผู้อยู่อาศัยต้องไม่ส่งเสียงดังจนเกิดความเดือดร้อน รำคาญ
แก่ผู้อยู่อาศัยใกล้เคียง เช่น เครื่องรับวิทยุโทรทัศน์ การเลี้ยงสัตว์
และอื่นๆ เป็นต้น



การใช้ประโยชน์ทรัพย์สินส่วนกลาง

1. ทรัพย์สินส่วนกลาง หมายถึง ส่วนโครงการที่ไม่ใช่บริเวณอาคารพักอาศัย รวมถึง ระบบสาธารณูปโภคสาธารณูปการของโครงการ อาทิ ถนน, ทางเท้า, ลานจอดรถ, ระบบไฟฟ้า-ประปา-ระบบบำบัดน้ำเสีย หรือ พื้นที่ หรือ ทรัพย์สินอื่นๆ ที่มีไว้ใช้ประโยชน์ร่วมกันสำหรับผู้อยู่อาศัยในโครงการ เช่น สวนสาธารณะ, สนามเด็กเล่น, สนามกีฬา เป็นต้น

2. ผู้อยู่อาศัยต้องไม่ละเมิดสิทธิ ในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินส่วนกลางโดยมิได้รับอนุญาตการขอใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินส่วนกลาง อาจเก็บค่าธรรมเนียมหรือ ค่าบริการตามความเหมาะสม

3. ผู้อยู่อาศัยรวมทั้งบริวารต้องไม่บุกรุก หรือ ตั้งวางสิ่งของส่วนบุคคลไว้บริเวณทรัพย์สินส่วนกลาง อาทิ กระถางต้นไม้, ราวผ้า ฯลฯ เป็นต้น หรือใช้ประโยชน์ทรัพย์สินส่วนกลางโดยไม่ได้รับอนุญาต อาทิ ติดป้ายโฆษณา หรือกระทำการใดๆ บริเวณทรัพย์สินส่วนกลางอันเป็นการก่อกวน และสร้างความเดือดร้อนการอยู่อาศัยผู้อื่น

4. ผู้อยู่อาศัยควรสอดส่องดูแลบุคคลภายนอกที่ไม่ใช่เจ้าของอาคารหรือบริวาร หรือผู้อยู่อาศัย เข้ามาในบริเวณโครงการ หรือใช้ทรัพย์สินส่วนกลางโดยไม่ได้รับอนุญาต

5. ผู้อยู่อาศัยเมื่อพบเห็นว่ามีกรบุกรุกใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง หรือพบเห็นความเสียหายที่เกิดกับทรัพย์สินส่วนกลาง ขอให้แจ้งเจ้าหน้าที่หรือหน่วยงานราชการ ที่มีหน้าที่รับผิดชอบให้มาดำเนินการแก้ไข





การตัดแปลง ซ่อมแซม แก้ไข หรือ ต่อเติมตกแต่งอาคาร

1. เจ้าของอาคารที่มีความประสงค์จะตกแต่งต่อเติมอาคาร อาทิ ติดตั้งเหล็กดัด เครื่องปรับอากาศ ติดตั้งเสาอากาศ/ดาวเทียม ต่อเติมหลังคาโรงรถ ต่อเติมห้องครัว หรือต่อเติมอื่นๆ จะต้องยื่นคำร้องขออนุญาต ต่อเติม/ปรับปรุงอาคารต่อสำนักงานดูแลโครงการ/หน่วยงานท้องถิ่น พร้อมแนบแบบแปลนและรายการ, หนังสือยินยอมข้างเคียง และหนังสือแสดงความรับผิดชอบ กรณีเกิดความเสียหายจากการต่อเติม

ทั้งนี้ เพื่อตรวจสอบผลกระทบต่อโครงสร้างอาคาร หรือระบบสาธารณูปโภคของโครงการ ผู้อยู่อาศัยควรขอคำแนะนำจากสำนักงานดูแลโครงการ/หน่วยงานท้องถิ่น เพื่อให้การต่อเติมนั้น ไม่ส่งผลกระทบต่อโครงสร้างอาคาร โดยในส่วนการขออนุญาตต่อเติมอาคาร จะต้องได้รับอนุญาตจากสำนักงานดูแลโครงการและหน่วยงานท้องถิ่นก่อนจึงจะสามารถดำเนินการได้

2. ก่อนเข้าทำการตกแต่งต่อเติมอาคาร เจ้าของอาคารจะต้องแจ้งสำนักงานดูแลโครงการทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ก่อนเริ่มดำเนินการล่วงหน้า 7 วัน และเจ้าของอาคารต้องดำเนินการด้วยความระมัดระวัง ไม่เกิดผลกระทบต่อโครงสร้างอาคาร หรือระบบสาธารณูปโภคของโครงการ

3. เจ้าของอาคารที่ได้รับอนุญาตต่อเติม ก่อนดำเนินการ ต้องวางเงินประกันการต่อเติมจำนวน 1,000 บาท ต่อสำนักงานดูแลโครงการ หรือตามข้อตกลงของชุมชนหรือตามที่หน่วยงานท้องถิ่นกำหนด เงินประกันดังกล่าวสามารถยื่น คำร้องขอรับคืนได้เมื่อทำการต่อเติมแล้วเสร็จ พร้อมทั้งดำเนินการเก็บเศษวัสดุก่อสร้างต่างๆ ให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยคงเดิม โดยสำนักงานฯ จะตรวจสอบการต่อเติม และดำเนินการจัดทำเรื่องเบิกคืนเงินประกันการต่อเติม (ทั้งนี้ กรณีงานติดตั้งเหล็กดัด-มุงลาด ติดตั้งเสาอากาศ/ดาวเทียม อนุโลมไม่เก็บเงินประกันการต่อเติม แต่ต้องยื่นขออนุญาตตามปกติ)

4. ในการขณวัสดุตกแต่งต่อเติมอาคารเข้าภายในโครงการ ต้องแสดงหลักฐานหนังสืออนุญาตต่อเติม จากสำนักงานดูแลโครงการต่อพนักงานรักษาความปลอดภัย จึงจะอนุญาตให้ขนวัสดุเข้ามาในโครงการได้

5. การต่อเติมต้องดำเนินการภายในเวลา 08.00 น. -17.00 น. วันจันทร์ -วันเสาร์เท่านั้น (วันอาทิตย์ห้ามทำการต่อเติม) และห้ามช่าง/คนงานของผู้รับเหมาต่อเติมอาคารพักอาศัยอยู่ในโครงการ โดยเจ้าของอาคารจะต้องแจ้งวิธีปฏิบัติต่างๆ ของโครงการให้ผู้รับเหมาต่อเติมอาคารของตน ได้รับทราบ โดยจะกล่าวอ้างว่าไม่รู้ไม่ได้

6. ระหว่างดำเนินการตกแต่งต่อเติมอาคาร ห้ามกองวัสดุหรือสิ่งของที่ใช้ในการปรับปรุงไว้ในพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ และห้ามทิ้งเศษวัสดุก่อสร้างทุกชนิดลงในถังขยะ หรือท่อระบายน้ำของโครงการ
ทั้งนี้ ผู้รับเหมา ต่อเติมอาคารต้องขนออกไปทิ้งภายนอกโครงการเท่านั้น

7. เจ้าของอาคารรายใดทำการต่อเติมโดยไม่ได้รับอนุญาต หรือมิได้ปฏิบัติให้เป็นไปตามระเบียบที่กำหนด จะถูกดำเนินการตามเงื่อนไขสัญญา ตลอดจนอาจต้องชดเชยค่าเสียหาย (ถ้ามี)



การขนย้ายทรัพย์สิน เข้า - ออก โครงการ



1. การขนย้ายทรัพย์สิน เข้าอยู่อาศัยในโครงการฯ

เจ้าของอาคาร/ผู้อยู่อาศัย จะต้องแจ้ง
การขนย้ายเข้าอยู่อาศัย แจ้งจำนวนและรายชื่อ
ผู้เข้าอยู่อาศัยในอาคาร หมายเลขโทรศัพท์ที่
ติดต่อได้สะดวกกับพนักงานรักษาความปลอดภัย
ตามแบบฟอร์ม (การย้ายเข้าอยู่อาศัย ไม่ต้อง
บันทึกรายการทรัพย์สิน) และให้ขนย้ายเข้าได้
เฉพาะเวลากลางวัน ห้ามขนย้ายในยามวิกาล
(หลัง 18.00 น.) เพื่อไม่เป็นการรบกวน
การอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยรายอื่นๆ

2. การขนย้ายทรัพย์สิน ออกจากโครงการฯ

ก่อนทำการขนย้ายและในการขนย้าย
ทรัพย์สินออก จะต้องแจ้งสำนักงานดูแลโครงการ
/คณะกรรมการชุมชน เพื่อทำการบันทึก ชื่อ - สกุล
และเลขบัตรประจำตัวประชาชนผู้ขนย้ายทรัพย์สิน
รายการทรัพย์สินที่จะขนย้าย เลขทะเบียนยานพาหนะ
ที่ใช้ในการขนย้ายและต้องขนย้ายออก ในเวลา
กลางวันเท่านั้น (ห้ามขนย้ายทรัพย์สินออก
จากโครงการฯ หลังเวลา 18.00 น.)
ทั้งนี้ เพื่อเป็นการป้องกันปัญหา
การลักขโมย/โจรกรรม



การเคหะแห่งชาติ

905 ถนนนวมินทร์ แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ 10240

โทรศัพท์ : 0 26351 7106 โทรสาร : 0 2351 7586

www.nha.co.th