

ระเบียบสหกรณ์เครดิตยูเนียนคองหงส์ จำกัด
ว่าด้วยการเช่าซื้อ ซื้อขาย ที่อยู่อาศัยหรือที่ดินเพื่อปลูกสร้างที่อยู่อาศัย พ.ศ.2557

อาศัยอำนาจตามความในข้อบังคับสหกรณ์ ข้อ 75 (7) และข้อ 104 (13) ที่ประชุมคณะกรรมการดำเนินการสหกรณ์เครดิตยูเนียนคองหงส์ จำกัด ชุดที่ 6 ครั้งที่ 18 เมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2557 ได้กำหนดระเบียบว่าด้วยการเช่าซื้อ ซื้อขาย ที่อยู่อาศัยหรือที่ดินเพื่อปลูกสร้างที่อยู่อาศัย พ.ศ.2557 ดังนี้

ข้อ 1. ระเบียบนี้มีชื่อเรียกว่า “ระเบียบสหกรณ์เครดิตยูเนียนคองหงส์ จำกัด ว่าด้วยการเช่าซื้อ ซื้อขาย ที่อยู่อาศัยหรือที่ดินเพื่อปลูกสร้างที่อยู่อาศัย พ.ศ.2557”

ข้อ 2. ระเบียบนี้ให้ใช้ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2557

ข้อ 3. ให้ยกเลิกบรรดาประกาศ มติ คำสั่ง และแนวปฏิบัติอื่นที่ขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้

ข้อ 4. ในระเบียบนี้

“สหกรณ์” หมายถึง สหกรณ์เครดิตยูเนียนคองหงส์ จำกัด

“สมาชิก” หมายถึง สมาชิกของสหกรณ์ที่ประสงค์จะเช่าซื้อที่อยู่อาศัย หรือที่ดินเพื่อปลูกสร้างที่อยู่อาศัย

“คณะกรรมการ” หมายถึง คณะกรรมการดำเนินการสหกรณ์เครดิตยูเนียนคองหงส์ จำกัด

“ประธานกรรมการ” หมายถึง ประธานกรรมการดำเนินการสหกรณ์เครดิตยูเนียนคองหงส์ จำกัด

“ผู้จัดการ” หมายถึง ผู้จัดการสหกรณ์เครดิตยูเนียนคองหงส์ จำกัด

“เจ้าหน้าที่” หมายถึง เจ้าหน้าที่สหกรณ์ที่ได้รับมอบหมาย

“การเช่าซื้อ” หมายถึง สหกรณ์เป็นเจ้าของโครงการแล้วนำออกให้สมาชิกเช่า และให้ค้ำประกันว่าทรัพย์สินนั้นตกเป็นสิทธิแก่ผู้เช่า เมื่อผู้เช่าได้ใช้เงินครบจำนวนเท่านั้น

“การซื้อขาย” หมายถึง สหกรณ์เป็นเจ้าของหรือเรียกว่าผู้ขายโครงการแล้วนำออกให้สมาชิกซื้อโดยโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อเมื่อได้ชำระราคาและค่าใช้จ่ายอื่นที่สหกรณ์กำหนดครบถ้วนแล้ว

“การโอนสิทธิ” หมายถึง คู่สัญญาของสหกรณ์มีความประสงค์จะโอนสิทธิและหน้าที่ตลอดจนข้อผูกพันตามสัญญาให้บุคคลภายนอกในระหว่างที่สหกรณ์ยังมีได้โอนกรรมสิทธิ์ให้

“การโอนกรรมสิทธิ์” หมายถึง สหกรณ์ขอจดทะเบียนดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้แก่คู่สัญญาของสหกรณ์ ในกรณีที่ได้ชำระราคาและเงินอื่นๆครบถ้วนแล้ว

“การรับสิทธิ” หมายถึง การที่สมาชิกรายอื่น หรือบุคคลภายนอกแสดงเจตนาเพื่อขอเป็นคู่สัญญากับสหกรณ์แทนคู่สัญญาเดิม

ข้อ 5. การให้เช่าซื้อ หรือ ซื้อขาย ซึ่งนอกเหนือ หรือแตกต่างจากที่กำหนดไว้ในระเบียบนี้ให้ขอ
อนุมัติจากคณะกรรมการหรือผู้ที่คณะกรรมการมอบหมายเป็นรายๆไป

หมวด 1

การจัดหาและแบ่งผังที่ดิน

ข้อ 6. การพิจารณาคัดเลือกและจัดซื้อที่ดินผืนใหญ่ ต้องมีวัตถุประสงค์เพื่อการสร้างที่อยู่อาศัยของ
สมาชิก คณะกรรมการต้องดำเนินการด้วยความสุจริต โปร่งใส รับผิดชอบ ตามอำนาจหน้าที่และมีปริมาณที่
พอเพียงกับความต้องการของสมาชิก

ข้อ 7. เมื่อสหกรณ์ได้กรรมสิทธิ์ที่ดินหรือสิทธิการครอบครองแล้ว คณะกรรมการต้องจัดผังแบ่ง
แปลงที่ดินออกเป็นแปลงย่อยตามขนาดที่เหมาะสมและสอดคล้องกับความต้องการของสมาชิก เว้นแต่การ
ซื้อที่ดินมาเพื่อปลูกสร้างที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุด

ข้อ 8. การจัดผังแบ่งแปลงที่ดิน ต้องแบ่งเป็นพื้นที่ส่วนกลางของชุมชนไม่เกินร้อยละ 30 ของพื้นที่
ทั้งหมด

พื้นที่ส่วนกลางตามข้อนี้ หมายถึง พื้นที่ถนน พื้นที่สีเขียว และพื้นที่สาธารณะที่ชุมชนใช้ประโยชน์
ร่วมกัน

ข้อ 9. การจัดผังแบ่งแปลงที่ดินต้องคำนึงถึงการจัดผังชุมชนที่มุ่งการส่งเสริมให้เกิดความรักความ
สามัคคีและมีความสัมพันธ์ที่ดีในชุมชน

ข้อ 10. การจัดผังแบ่งแปลงที่ดินเพื่อการสร้างที่อยู่อาศัยของสมาชิก ให้แบ่งได้ไม่เกินแปลงละ 25
ตารางวา เว้นแต่จะมีความจำเป็นอาจแบ่งไม่เกินแปลงละ 50 ตารางวา หรือกรณีมีที่ดินเหลือเศษจากการแบ่ง
แปลงอยู่ติดกับแปลงใด ให้นำไปรวมกับที่ดินแปลงที่ติดกันนั้น ตามที่คณะกรรมการกำหนด

หมวด 2

การจองสิทธิ และการครอบครองที่ดิน

ข้อ 11. ให้เจ้าหน้าที่รับแบบจองสิทธิจากสมาชิกผู้ประสงค์จะเช่าซื้อ หรือ ซื้อ และให้เรียกหลักฐาน
ประกอบการพิจารณาคุณสมบัติของผู้ยื่นแบบจองสิทธิดังนี้

- (ก) สำเนาบัตรประชาชน หรือบัตรข้าราชการ
- (ข) สำเนาทะเบียนบ้าน
- (ค) หลักฐานแสดงที่มาของรายได้ของผู้ยื่นแบบจองสิทธิ และคู่สมรส(ถ้ามี)
- (ง) หลักฐานอื่นๆที่กำหนดตามประกาศ

เมื่อเจ้าหน้าที่ได้รับแบบจองสิทธิแล้วให้ตรวจสอบเอกสารหลักฐานพร้อมทั้งคุณสมบัติของผู้ยื่นแบบจองสิทธิให้ถูกต้อง

ข้อ 12. เมื่อตรวจสอบคุณสมบัติผู้จองครบถ้วนแล้ว และสหกรณ์อนุมัติให้ผู้จองได้เช่าซื้อ หรือ ซื้อขาย ก่อนทำสัญญาให้เจ้าหน้าที่เรียกหลักฐานพร้อมเงินค่าเช่าซื้อหรือเงินมัดจำ(กรณีซื้อ)ตลอดจนถึงเงินอื่นๆทุกประเภทที่ต้องเรียกเก็บตามที่กำหนดไว้

ข้อ 13. ให้คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ดำเนินการคัดเลือกสมาชิกเข้าครอบครองที่ดินตามการจัดผังแบ่งแปลง เพื่อดำเนินการสร้างที่อยู่อาศัย

กรณีสมาชิกจำนวนมากกว่าที่ดินที่จัดผังแบ่งแปลงไว้ ให้ใช้วิธีสมาชิกจับฉลากตามที่คณะกรรมการกำหนด หรือวิธีอื่นที่คณะกรรมการพิจารณาแล้วว่าโปร่งใส ยุติธรรมแก่สมาชิกทุกคน ถ้ามีความอันแสดงได้ว่า คณะกรรมการดำเนินการไม่โปร่งใส ยุติธรรม คณะกรรมการต้องรับผิดชอบและชดเชยค่าสินไหมทดแทนแก่สหกรณ์

ข้อ 14. สมาชิกที่จะมีสิทธิได้รับคัดเลือกเข้าครอบครองที่อยู่อาศัยหรือที่ดินเพื่อสร้างตามการจัดผังแบ่งแปลง เพื่อสร้างที่อยู่อาศัย ต้องมีคุณสมบัติ ดังนี้

(ก) ต้องเป็นสมาชิกสหกรณ์ที่ไม่ค้างชำระค่าหุ้น

(ข) ต้องเป็นสมาชิกสหกรณ์ที่ไม่ค้างชำระหนี้ในขณะที่ยื่นเรื่อง

(ค) หรือมีคุณสมบัติอื่นๆตามที่สหกรณ์กำหนดและประกาศให้ทราบเป็นคราวๆไป

ข้อ 15. ก่อนที่คณะกรรมการจะมีมติจัดให้สมาชิกผู้ใดครอบครองที่ดินแปลงใดในผังจัดที่ดิน คณะกรรมการอาจจัดตั้งคณะอนุกรรมการขึ้น เพื่อเป็นการได้ส่วนพิจารณาให้ได้ความเป็นจริงที่ถูกต้องก่อนก็ได้

ข้อ 16. สมาชิกจะเข้าครอบครองที่ดินและจะกระทำการใดก็ได้ ก็ต่อเมื่อสมาชิกได้ทำสัญญาเช่าซื้อ กับสหกรณ์เสร็จเรียบร้อยแล้ว

หมวด 3

การสร้างที่อยู่อาศัย

ข้อ 17. สมาชิกที่ได้สิทธิครอบครองที่ดิน ต้องลงมือก่อสร้างที่อยู่อาศัยภายใน 3 ปี หลังจากได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการให้เข้าครอบครองที่ดิน เว้นแต่คณะกรรมการอาจกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

ข้อ 18. สมาชิกต้องเข้าอาศัยทันที หลังการปลูกสร้างที่อยู่อาศัยเสร็จเรียบร้อยแล้ว

ข้อ 19. การก่อสร้างที่อยู่อาศัยต้องเป็นไปตามแบบที่ขออนุมัติสินเชื่อและขออนุญาตการก่อสร้างจากหน่วยงานที่มีอำนาจในท้องถิ่น

ข้อ 20. การก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยต้องเป็นไปเพื่อที่อยู่อาศัยโดยแท้จริง ไม่อนุญาตให้ก่อสร้างเพื่อ
กิจกรรมเชิงพาณิชย์ เช่น แบ่งให้เช่า

ข้อ 21. สมาชิกไม่ปฏิบัติตามความที่กำหนดในหมวด 3 ถือเป็น การฝ่าฝืนระเบียบข้อบังคับสหกรณ์
คณะกรรมการอาจพิจารณาถอนสิทธิการครอบครองที่ดินเสียก็ได้ และสหกรณ์จะยึดเงินที่สมาชิกชำระแล้ว
ทั้งหมด

หมวด 4

การเข้าซื้อที่อยู่อาศัย หรือ ที่ดินเพื่อปลูกสร้างที่อยู่อาศัย

ข้อ 22. กำหนดให้ผู้เข้าซื้อชำระค่าเข้าซื้อทุกวันสิ้นเดือนนั้นๆ เว้นแต่ได้ทำสัญญาเข้าซื้อกับสหกรณ์
ตั้งแต่วันที่ 16 ของเดือน ให้ชำระค่าเข้าซื้อภายในวันสิ้นเดือนของเดือนถัดไป

ข้อ 23. ราคาเข้าซื้อที่อยู่อาศัย หรือที่ดินเพื่อปลูกสร้างที่อยู่อาศัย ให้คิดจากราคาที่ดินที่สหกรณ์ซื้อ
จากผู้ขายรวมถึงอัตราดอกเบี้ยที่สหกรณ์มีภาระกับสถาบันการเงินที่สนับสนุนสินเชื่อ ค่าสาธารณูปโภค และ
ค่าบริหารจัดการเพิ่มของสหกรณ์อีกไม่เกินร้อยละ 4

ค่าปรับกรณีผิดนัดชำระเงินตามสัญญาเข้าซื้อให้คิดในอัตราร้อยละ 3 ของเงินงวดที่ค้างตามจำนวน
วันที่ผิดนัดจนถึงวันที่มาติดต่อชำระแต่ต้องไม่น้อยกว่า 10 บาท

กรณีผิดนัด 1 งวด ให้สหกรณ์ออกหนังสือแจ้งเตือนครั้งที่ 1 พร้อมทั้งแจ้งประธานกลุ่มช่วยติดตาม

กรณีผิดนัด 2 งวดติดต่อกัน ให้สหกรณ์ออกหนังสือแจ้งเตือนครั้งที่ 2 อีกครั้ง ถ้าสมาชิกยังไม่ชำระ
เงินที่ค้างภายใน 15 วัน นับแต่วันที่รับหนังสือแจ้งเตือน ให้สหกรณ์บอกเลิกสัญญาเข้าซื้อได้ พร้อมริบเงินที่
สมาชิกชำระแล้วทั้งหมด โดยสมาชิกต้องย้ายออกจากพื้นที่ไม่เกิน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือบอกเลิก
สัญญา

ข้อ 24. กรณีผู้เข้าซื้อค้างชำระค่าเข้าซื้อและได้ทำหนังสือผ่อนผันมายังสหกรณ์ ให้อยู่ในดุลพินิจ
ของคณะกรรมการในการอนุมัติ แต่ต้องให้ผู้เข้าซื้อชำระค่าปรับและดอกเบี้ยบางส่วนให้กับสหกรณ์ โดย
ผ่อนผันได้ไม่เกิน 3 เดือน

ข้อ 25. กรณีผู้เข้าซื้อผิดเงื่อนไขหรือข้อตกลงการผ่อนผันตามข้อ 22. ให้สหกรณ์ดำเนินการบอกเลิก
สัญญาเข้าซื้อได้

ข้อ 26. กรณีเรื่องอยู่ระหว่างการเตรียมฟ้องร้องหรือดำเนินคดี หากผู้เข้าซื้อขอผ่อนชำระเงินที่ค้าง
พร้อมค่าปรับและเงินอื่นๆ ให้เสร็จสิ้นภายใน 45 วัน ให้ผู้จัดการพิจารณาตามเห็นสมควร ถ้าผิดเงื่อนไขอีก
ครั้งให้ดำเนินคดีทันที

ข้อ 27. กรณีผู้เช่าซื้อรายใดที่ได้ถูกบอกเลิกสัญญาแล้ว และในภายหลังขอผ่อนผันกลับมาเป็นผู้เช่าซื้ออีกครั้งหนึ่ง เมื่อได้รับอนุมัติให้กลับมาเป็นผู้เช่าซื้อแล้ว ให้สหกรณ์เรียกเก็บเงินค่าธรรมเนียมในการต่อสัญญา 1,000 บาท จึงดำเนินการต่อสัญญาให้ผู้เช่าซื้อรายนั้น

ข้อ 28. สมาชิกบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อที่ดินก่อนครบกำหนด สมาชิกต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรแก่สหกรณ์ และต้องส่งมอบที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ถ้ามี) คืนสหกรณ์ทันที และสหกรณ์ชอบที่จะกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินนั้น

กรณีสมาชิกบอกเลิกสัญญาโดยไม่เป็นผู้ผิดนัดสัญญา หากบอกเลิกสัญญาเมื่อชำระค่าเช่าซื้อมาแล้ว ยังไม่ถึง 24 งวด สหกรณ์จะคืนให้ในอัตราร้อยละ 70 ของเงินงวดในส่วนของคุณเงินที่ส่งมา

กรณีสมาชิกบอกเลิกสัญญาตามวรรค 2 แต่ชำระค่าเช่าซื้อมาแล้วไม่น้อยกว่า 24 งวด สหกรณ์จะคืนให้ในอัตราร้อยละ 80 ของเงินงวดในส่วนของคุณเงินที่ส่งมา

การคืนเงินตามวรรค 2 และวรรค 3 ในข้อ 28 สหกรณ์จะคืนให้กับสมาชิกต่อเมื่อจัดหาสมาชิกผู้เช่าซื้อรายใหม่มาได้เท่านั้น

ข้อ 29. ในระหว่างอายุสัญญาเช่าซื้อ หากผู้เช่าซื้อประสงค์จะขายหรือลดระยะเวลาการชำระค่าเช่าซื้อจากกำหนดเวลาในสัญญาเดิมหากคณะกรรมการมีมติอนุมัติก็ให้กระทำได้ แต่ระยะเวลาที่ขายออกไปนั้นผู้เช่าซื้อจะต้องมีอายุไม่เกินกว่าอายุ 70 ปีบริบูรณ์และระยะเวลาการเช่าซื้อต้องไม่เกิน 30 ปี เว้นแต่ผู้เช่าซื้อจะจัดหาสมาชิกรายอื่นเข้ามาเป็นผู้เช่าซื้อพร้อม

การโอนสิทธิเช่าซื้อให้แก่บุคคลอื่น

ข้อ 30. ผู้เช่าซื้อได้รับมอบสิทธิตามที่ผู้เช่าซื้อได้จองไว้ นั้น กรณีที่ผู้เช่าซื้อจะโอนสิทธิให้กับบุคคลอื่นนั้นสามารถกระทำได้ ต่อเมื่อชำระค่าเช่าซื้อมาแล้วไม่น้อยกว่า 36 งวด

ข้อ 31. การโอนสิทธิเช่าซื้อนั้น ให้ผู้เช่าซื้อเดิมและผู้รับสิทธิ ยื่นคำร้องต่อสหกรณ์ตามแบบที่กำหนด โดยเจ้าหน้าที่ต้องตรวจสอบเอกสารประกอบคำร้องให้ครบถ้วนถูกต้อง พร้อมเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจำนวน ไม่เกินร้อยละ 0.3 ของค่าใช้จ่ายอื่นๆ (ถ้ามี) ก่อนทำสัญญาใหม่

ข้อ 32. ผู้รับสิทธิต้องเป็นสมาชิกสหกรณ์เท่านั้น เว้นแต่บุคคลดังกล่าวรับสิทธิมาจากผู้เช่าซื้อที่ถึงแก่กรรมและมีคำสั่งศาลให้เป็นผู้จัดการมรดก

การขอรับโอนกรรมสิทธิ์

ข้อ 33. ให้เจ้าหน้าที่รับคำร้องขอรับโอนกรรมสิทธิ์จากผู้เช่าซื้อที่ชำระค่าเช่าซื้อครบถ้วน พร้อมตรวจสอบเอกสารให้ถูกต้อง ดังนี้

- (1) สัญญาคู่ฉบับ
- (2) สำเนาใบเสร็จรับเงินหรือหลักฐานการชำระเงินงวดเดือนที่ชำระครบ
- (3) สำเนาบัตรประชาชน หรือบัตรข้าราชการ
- (4) สำเนาทะเบียนบ้าน

ข้อ 34. ในกรณีที่ผู้เช่าซื้อ ยังชำระเงินค่าเช่าซื้อไม่ครบถ้วนตามสัญญาเช่าซื้อหรือมีหนี้ค้างชำระบางส่วน แต่ประสงค์จะขอชำระเงินทั้งหมด ในวันที่ไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ณ สำนักงานที่ดิน ให้ผู้เช่าซื้อยื่นคำร้องและให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบเอกสารตามข้อ 33. และรับเงินค่าเช่าซื้อทั้งหมดให้ถูกต้องก่อน หรือในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ก็ได้

อัตราดอกเบี้ย

ข้อ 35. ให้คิดดอกเบี้ยการเช่าซื้อในอัตราไม่เกินร้อยละ 17 ต่อปี โดยเป็นไปตามที่กำหนดในประกาศของสหกรณ์

ข้อ 36. ดอกเบี้ยให้คิดเป็นรายวันตามจำนวนต้นเงินคงเหลือ

ข้อ 37. กรณีผู้เช่าซื้อรายใดที่ไม่ผิดนัดชำระค่างวดต่อเนื่องเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 1 ปี สหกรณ์อาจปรับลดอัตราดอกเบี้ยได้ โดยประกาศให้ทราบเป็นคราวๆ ไป


หมวด 5

การซื้อขาย

ข้อ 38. สหกรณ์อาจจะให้สมาชิกซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการได้ โดยสมาชิกต้องชำระเต็มราคาพร้อมค่าบริหารจัดการอีกร้อยละ 5 จากยอดเงินที่จะซื้อ

ข้อ 39. การขอรับโอนกรรมสิทธิ์นั้นให้นำความในข้อ 33. และข้อ 34. มาใช้โดยอนุโลม

ประกาศ ณ วันที่ 1 กันยายน 2557



(ผู้ช่วยศาสตราจารย์บรรเจิด พฤตภักดิ์)

ประธานกรรมการ

สหกรณ์เครดิตยูเนียนคองหงส์ จำกัด