

สหกรณ์ออมทรัพย์การตรวจเงินแผ่นดิน จำกัด  
ว่าด้วยวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับสินเชื่อเพื่อการเคหะสงเคราะห์

พ.ศ. ๒๕๔๗

เพื่อให้การปฏิบัติตามระเบียบสหกรณ์ออมทรัพย์การตรวจเงินแผ่นดิน จำกัด ว่าด้วย  
สินเชื่อเพื่อการเคหะสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๕๔๗ เป็นไปด้วยความรวดเร็วและรัดกุม จึงเห็นควรกำหนดให้  
ใช้วิธีปฏิบัติ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ผู้กู้ต้องเป็นสมาชิกในสหกรณ์นี้ติดต่อกันมาไม่น้อยกว่า ๑๒ เดือน

ข้อ ๒ กู้เงินไปเพื่อวัตถุประสงค์ดังนี้

(๑) เพื่อก่อสร้างต่อเติมซ่อมแซมปรับปรุงอาคารที่เป็นที่อยู่อาศัยของตนเองหรือ  
คู่สมรสในที่ดินของตนเองหรือคู่สมรส สำหรับใช้เป็นที่อยู่อาศัยของตนเองและครอบครัว

(๒) เพื่อซื้ออาคารหรือซื้อที่ดินและอาคารหรือซื้อที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารในที่ดิน  
นั้นในระยะเวลาอันสมควร หรือซื้อที่ดินที่มีอาคารของตนเองหรือคู่สมรสปลูกสร้างอยู่แล้ว สำหรับใช้  
เป็นที่อยู่อาศัยของตนเองและครอบครัว

(๓) เพื่อการไถ่ถอนอาคารหรือที่ดินและอาคาร ซึ่งสมาชิกผู้กู้จะใช้เป็นที่อยู่อาศัยของ  
ตนเองและครอบครัวตามควรแก่ฐานะ

ข้อ ๓ จำนวนเงินที่ให้ผู้สัญญาละไม่เกิน ๓,๐๐๐,๐๐๐ บาท และระยะเวลาผ่อนชำระ  
ไม่เกิน ๓๐๐ งวด แต่การชำระคืนงวดสุดท้ายผู้กู้และผู้กู้ร่วมคนใดคนหนึ่งจะต้องมีอายุไม่เกิน ๖๕ ปี  
จำนวนเงินที่ผู้กู้ต้องผ่อนชำระแต่ละเดือนต้องไม่เกินร้อยละ ๘๐ ของเงินเดือนสุทธิของผู้กู้แต่ละราย

ข้อ ๔ ผู้กู้ต้องลงลายมือชื่อตนเอง และให้คู่สมรสลงนามให้ความยินยอมในคำขอ  
และสัญญากู้เงิน สำหรับกรณีคู่สมรสเป็นสมาชิกในสหกรณ์นี้ด้วย ให้มีสิทธิกู้ร่วมในสัญญาเดียวกัน  
เท่านั้น

ข้อ ๕ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่นำมาเป็นหลักประกันเงินกู้ ต้องมีลักษณะดังนี้

(๑) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้จำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ต้องอยู่ในเขต  
กรุงเทพมหานคร เมืองพัทยา หรืออยู่ในเขตเทศบาล นอกเหนือจากนี้ให้อยู่ในดุลพินิจของคณะกรรมการ

(๒) ต้องเป็นที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หรือ น.ส.๓ ก พร้อมอาคารที่มีอยู่แล้ว หรือจะมีขึ้น  
ต่อไปภายหลัง สำหรับ น.ส.๓ ไม่รับพิจารณา

(๓) ต้องเป็นที่ดินที่ปราศจากเงื่อนไข ข้อห้าม ข้อกำหนด หรือข้อผูกพันใด ๆ ทั้งสิ้น  
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่นำมาจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ดังกล่าวข้างต้น คณะกรรมการ  
จะประเมินราคาให้ตามที่เห็นสมควร และใช้เป็นหลักประกันได้ไม่เกินร้อยละ ๘๐ ของราคา  
ประเมินของทางราชการ และต้องครอบคลุมจำนวนเงินกู้ที่หักค่าง่อนของผู้กู้แล้ว

ข้อ ๖ หลักทรัพย์ดังต่อไปนี้ คณะกรรมการ จะพิจารณาประเมินราคาให้ไม่เกินร้อยละ ๘๐ ของมูลค่าหรือของราคาที่ตั้ง

(๑) หลักทรัพย์รัฐบาล หรือหลักทรัพย์ที่รัฐบาลค้ำประกัน หรือเอกสารการฝากเงินในสหกรณ์

(๒) สหกรณ์ทรัพย์ที่คณะกรรมการ ยอมให้ถือเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันได้

ข้อ ๗ ในกรณีขอกู้เงินเพื่อซื้ออาคาร ผู้กู้จะยื่นคำขอกู้ได้ต่อเมื่ออาคารนั้น ได้ปลูกสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว

ข้อ ๘ แบบแปลนอาคารที่จะปลูกสร้าง หรือต่อเติมซ่อมแซมปรับปรุง จะต้องปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมาย และได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ

ข้อ ๙ ผู้กู้ต้องจัดทำประกันอัคคีภัยสิ่งปลูกสร้างซึ่งจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ โดยให้ชำระค่าเบี้ยประกันอัคคีภัยเป็นรายปีไว้กับสหกรณ์จนกว่าจะชำระคืนงวดสุดท้าย โดยสหกรณ์เป็นผู้รับประโยชน์ตามกรมธรรม์ ไม่ต่ำกว่าจำนวนหนี้สินที่ยังค้างอยู่กับสหกรณ์กับบริษัทประกันภัยที่สหกรณ์กำหนด

ข้อ ๑๐ หลักฐานที่ผู้กู้ต้องนำมายื่นขอกู้ตามแต่กรณี

(๑) คำขอกู้ (แบบของสหกรณ์)

(๒) ภาพถ่ายโฉนดที่ดิน หรือ น.ส. ๓ ก ทุกหน้า

(๓) แบบก่อสร้าง (แบบพิมพ์เขียว ๑ ชุด) ประกอบด้วย

(ก) รูปแปลนพื้นทุกชั้น

(ข) รูปด้านอย่างน้อย ๓ ด้าน รูปตัดอย่างน้อย ๑ รูป

(ค) ผังบริเวณแสดงที่ตั้งของที่ดินให้เขียน ถนน ตรอก ซอย พร้อมทั้งระยะทางให้ละเอียด ระบุสภาพถนน (คอนกรีต ลาดยาง ลูกรัง ดิน) ถ้ามีสถานที่ราชการหรือสถานที่อื่นที่สังเกตได้ชัดเจนอยู่ใกล้เคียง ก็ให้แสดงไว้ด้วย

(ง) สำเนาภาพถ่ายใบอนุญาตให้ปลูกสร้างของกรุงเทพมหานคร หรือเทศบาล ถ้าหากที่ดินที่จะปลูกสร้างอยู่ในเขตพิทยา หรือนอกเขตควบคุมการปลูกสร้างอาคารของทางราชการ ให้ขอหนังสือรับรองยืนยันจากทางราชการ ซึ่งรับรองว่าที่ดินอยู่นอกเขตควบคุมการก่อสร้างมาด้วย

(๔) ในกรณีที่มีอาคารอยู่แล้วให้ถ่ายรูปอาคารทั้ง ๔ ด้าน ด้านละ ๑ รูป ประกอบคำขอกู้ด้วย

(๕) สำเนาหนังสือสัญญาจะซื้อจะขาย หรือสำเนาหนังสือสัญญามัดจำ และคำขอเลขที่บ้านในกรณีซื้อที่ดินและอาคาร (ถ้ามี)

(๖) หนังสือรับรองจากผู้ขายว่ามีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และพร้อมจะทำการโอนกรรมสิทธิ์ทันทีที่สหกรณ์อนุมัติ ตามแบบฟอร์มของสหกรณ์

(๗) สำเนาทะเบียนบ้าน บัตรประจำตัวของผู้กู้และคู่สมรส สำเนาใบสมรส ใบหย่า ใบมรณบัตร (แล้วแต่กรณี)

(๘) สำเนาสลิปอัตราเงินเดือนและสำเนาใบเสร็จรับเงินของสหกรณ์ผู้กู้ หรือ คู่สมรส (ถ้ามี) สำหรับข้าราชการใช้แบบพิมพ์ของทางราชการ

(๙) กรณีกู้เพื่อซื้อห้องชุดหรืออาคารชุด ต้องมีหลักฐานตามกรณี ดังนี้

- สัญญาจะซื้อจะขาย ( ให้แนบใบราคาของโครงการด้วย )
- สัญญาซื้อขายเดิมที่ได้จดทะเบียนที่สำนักงานที่ดินเมื่อคราวซื้อครั้งแรก ( กรณีไม่ได้ซื้อจากโครงการโดยตรง )

- ใบจดทะเบียนอาคารชุด
  - ใบจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด
  - สำเนาหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด
  - ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคารชุด
  - หลักฐานอื่นๆที่คณะกรรมการเห็นว่าจำเป็น เช่น หลักฐานการทำประกันอัคคีภัย
- ข้อ ๑๑ ขั้นตอนการขอกู้เงิน

(๑) การยื่นคำขอกู้ และหลักฐานต่าง ๆ ตามข้อ ๑๐ ข้างต้น ให้ยื่นที่งานสินเชื่อของสหกรณ์ เจ้าหน้าที่สินเชื่อผู้ได้รับมอบหมายจะตรวจสอบหลักฐาน พร้อมทั้งสัมภาษณ์รายละเอียดต่าง ๆ ไว้เพื่อประกอบการพิจารณา และติดต่อผู้ขอกู้เพื่อนัดวันไปดูที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เพื่อประเมินราคาและนำเสนอคณะกรรมการเพื่อพิจารณาอนุมัติ

(๒) ในวันนัดดูที่ดิน ให้ผู้ขอกู้อำนวยความสะดวกแก่เจ้าหน้าที่สินเชื่อและจ่ายค่าพาหนะในการเดินทางตามที่จ่ายจริง และในกรณีที่ตรวจสอบที่ดินแล้วเจ้าของที่ดินหาหลักเขตที่ดินไม่พบ หรือไม่ชัดเจน ให้ขอสำเนาโฉนดที่ดินแปลงรวม (แปลงคง) ของแปลงหลักทรัพย์ประกันจากกรมที่ดินหรือสำนักงานที่ดิน เตรียมไว้และนำไปด้วยเพื่อตรวจสอบ

(๓) ให้เจ้าหน้าที่สินเชื่อทำแผนผังและรายงานตรวจสอบสภาพหลักประกันเพื่อประกอบคำขอกู้ต่อไป

(๔) เมื่อคณะกรรมการ อนุมัติเงินกู้แล้ว งานสินเชื่อจะติดต่อนัดผู้กู้มาทำสัญญากู้ และคำขอรับเงิน รวมทั้งนัดวันที่จะไปโอนกรรมสิทธิ์ และจดจำนองที่กรมที่ดินหรือสำนักงานที่ดิน

(๕) ในวันไปโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและจดจำนองที่ดิน ที่กรมที่ดินหรือสำนักงานที่ดิน ให้ผู้กู้มาที่งานสินเชื่อก่อน เพื่อลงนามในสัญญาจำนองในกรณีโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ลงนามรับเช็ค และชำระเบี้ยประกันอัคคีภัย ที่งานการเงินของสหกรณ์ เช็คจ่ายเงินกู้ นั้น เจ้าหน้าที่สินเชื่อจะเป็นผู้ถือไว้ก่อนจนกว่าการจดจำนองเรียบร้อยแล้ว จึงมอบให้ผู้กู้

ข้อ ๑๒ การปฏิบัตินอกเหนือจากวิธีปฏิบัติดังกล่าวให้เป็นอำนาจของคณะกรรมการ  
พิจารณาเป็นกรณีไป

ประกาศ ณ วันที่ ๑๕ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๔๗

*Dmitri Kham*

(นายจิระรัตน์ นพวงศ์ ณ อยุธยา)

ประธานกรรมการดำเนินการ

สหกรณ์ออมทรัพย์การตรวจเงินแผ่นดิน จำกัด