

หลักเกณฑ์เงินกู้พิเศษเพื่อการเคหะสงเคราะห์

เริ่มใช้ตั้งแต่ 1 ก.พ. 68

หลักเกณฑ์และเงื่อนไขการกู้

1. เงินกู้พิเศษเพื่อการเคหะสงเคราะห์ ได้แก่ เงินกู้เพื่อนำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหรือที่เป็นกรรมสิทธิ์ปลอดจำนองมาเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกัน เพื่อซื้อที่ดินจากจำนอง หรือไถ่ถอนจากการขายฝากที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่เป็นกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยของตนเอง และ/หรือของคู่สมรส และ/หรือบุตรชอบด้วยกฎหมายที่บรรลุนิติภาวะแล้ว

2. สมาชิกผู้ประสงค์ขอกู้เงินดังกล่าวในข้อ 1 ต้องเสนอคำขอกู้ตามแบบที่กำหนดรวมทั้งรายละเอียดและหลักฐานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่รายการทรัพย์สินและหนี้สินรายการบุคคลในครอบครัวที่อยู่อาศัยรายละเอียดและหลักฐานแห่งที่ดินและอาคารที่จะซื้อ กำหนดเวลาและราคาสัญญาที่ทำไว้หรือร่างสัญญาที่จะทำ รายละเอียดแห่งความต้องการเงินกู้จำนวนเงินของตนเอง คู่สมรส และ/หรือบุตรชอบด้วยกฎหมายที่บรรลุนิติภาวะแล้วที่มีอยู่แล้ว กำหนดการใช้จ่ายเงินกู้อย่างละเอียดและหลักฐานแห่งทรัพย์สินที่เสนอเป็นหลักประกัน

3. ดอกเบี้ยเงินกู้ให้ยึดถือตามมติคณะกรรมการดำเนินการสหกรณ์ โดยอ้างอิงอัตราดอกเบี้ยของธนาคารพาณิชย์ประกอบการพิจารณา ทั้งนี้ให้ยึดหลักการประโยชน์ของสมาชิกและลดภาระการผ่อนชำระของสมาชิกให้เหลือน้อยที่สุด

3.1 ดอกเบี้ยเงินกู้สามารถนำไปลดหย่อนภาษีได้ (ตามที่กฎหมายบัญญัติ)

3.2 สหกรณ์ขอสงวนสิทธิ์ในการพิจารณาปรับอัตราดอกเบี้ย โดยมีต้องแจ้งล่วงหน้า

4. วงเงินกู้ไม่เกิน 10,000,000 บาท ส่งชำระงวดติดต่อกันไม่เกิน 360 งวด (30 ปี) ส่งชำระคืนไม่เกินอายุ 70 ปี

5. สมาชิกผู้กู้ส่งชำระเงินกู้พร้อมดอกเบี้ยเป็นงวดรายเดือน ๆ ละเท่า ๆ กัน ตามอัตราและภายในระยะเวลาที่สหกรณ์กำหนด ทั้งนี้ผู้กู้สามารถส่งคืนเงินกู้ทั้งหมดหรือบางส่วนได้ก่อนกำหนด และสามารถไถ่ถอนหลักทรัพย์ค้ำประกันได้ก่อนครบกำหนดตามสัญญา โดยให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สหกรณ์กำหนดเงินเดือนของผู้กู้ หมายความว่า อัตราเงินเดือนซึ่งรวมทั้งเงิน พ.ส.ร., เงิน พ.น.บ., เงินเพิ่มการครองชีพชั่วคราว และเงินค่าตอบแทน 3,500 บาท เท่านั้น เงินอื่น ๆ นอกจากนี้ไม่ให้นำมารวมเป็นเงินเดือนในการกู้ เงินเดือนของผู้กู้ เมื่อหักหนี้สินต่างๆ แล้ว ต้องมีเงินเดือนเหลือไม่ต่ำกว่าร้อยละ 30 สำหรับกรณีที่มีหนี้สินสงสัยว่าสมาชิกรายใดได้รับความเดือดร้อนหรือมีความจำเป็นประการใดๆ คณะกรรมการดำเนินการสหกรณ์ อาจพิจารณาผ่อนผันเป็นรายๆ ไป

สมาชิกผู้กู้ต้องแนบสำเนาคำสั่งเลื่อนชั้นเงินเดือน หรือคำสั่งปรับระดับเงินเดือนในส่วนของตนที่เป็นปัจจุบัน โดยมีนายทหารสัญญาบัตรที่รับผิดชอบสายงานกำลังพลรับรองสำเนาถูกต้อง ผู้กู้ใช้ใบรับรองการจ่ายเงินเดือนและอื่นๆ ย้อนหลัง 3 เดือน ที่มีรายการหักหนี้สินถูกต้องครบถ้วน โดยมีนายทหารฝ่ายการเงินรับรองสำเนาถูกต้อง และรายการเคลื่อนไหวบัญชีเงินเดือนย้อนหลัง 3 เดือน โดยให้ผู้กู้รับรองสำเนาถูกต้อง

6. หลักทรัพย์ที่ใช้ค้ำประกัน

6.1 หลักทรัพย์ที่จะนำมาจำนองเป็นประกัน ต้องเป็นโฉนดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ที่สมาชิกและ/หรือคู่สมรส และ/หรือบุตรชอบด้วยกฎหมายที่บรรลุนิติภาวะแล้ว เป็นผู้มียุทธสิทธิ์และปลอดจากการจำนองหรือภาระผูกพันใด ๆ (กรณีติดภาระจำนองกับสถาบันการเงินอื่น ต้องปลดภาระจำนองภายในวันที่จดทะเบียนจำนองกับสหกรณ์)

6.2 ผู้จำนองต้องเอาประกันอสังหาริมทรัพย์สิ่งปลูกสร้างไว้กับบริษัทที่สหกรณ์กำหนดตลอดอายุสัญญา โดยสหกรณ์เป็นผู้รับประโยชน์ และผู้กู้/ผู้จำนองเป็นผู้จ่ายค่าเบี้ยประกันภัยและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ต่ออายุทุก ๆ 3 ปี โดยสหกรณ์จะเรียกเก็บพร้อมเงินค่างวดประจำเดือน โดยทุนประกันต้องครอบคลุมวงเงินกู้

7. การประเมินทรัพย์สินที่ใช้ค้ำประกันและการพิจารณาอนุมัติวงเงินกู้

7.1 การกู้เงินเพื่อไถ่ถอนจำนอง หรือขายฝาก ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จากสถาบันการเงินอื่น หรือเพื่อซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างหรือห้องชุดจากเจ้าของเดิม ให้ยึดตามราคาประเมินของบริษัทประเมินที่สหกรณ์กำหนด และผ่านการตรวจสอบของเจ้าหน้าที่สหกรณ์แล้ว เป็นเกณฑ์ประกอบการพิจารณาอนุมัติวงเงินกู้ โดยผู้กู้เป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในการประเมินราคาและการตรวจสอบดังกล่าว

7.2 การอนุมัติวงเงินกู้เพื่อไถ่ถอนจำนองหรือขายฝาก หรือซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจะพิจารณาจากภาระหนี้คงเหลือของสถาบันการเงินเดิมหรือราคาซื้อกับค่าใช้จ่ายในการดำเนินการทางธุรกรรมไม่เกินร้อยละ 10

7.2.1	ซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (บ้านใหม่)	ผู้ได้ไม่เกินร้อยละ 90 ของบริษัทประเมิน หรือ ไม่เกินร้อยละ 90 ของราคาซื้อขาย	} พิจารณาจากราคาที่ต่ำกว่า
7.2.2	ซื้อ/ไถ่ถอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (บ้านเก่า)	ผู้ได้ไม่เกินร้อยละ 80 ของบริษัทประเมิน	
7.2.3	ซื้อ/ไถ่ถอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ที่จำนองหลักทรัพย์ไม่เกิน 3 ปี	ผู้ได้ไม่เกินร้อยละ 90 ของบริษัทประเมิน (แต่ไม่เกินยอดไถ่ถอน)	}
7.2.4	ซื้อ/ไถ่ถอน อาคารชุด	ผู้ได้ไม่เกินร้อยละ 70 ของบริษัทประเมิน (แต่ไม่เกินยอดไถ่ถอน)	

7.3 ในกรณีคณะกรรมการการเงินกู้พิจารณาแล้ว เห็นสมควรให้กู้ได้ไม่เต็มวงเงินตามจำนวนที่ขอกู้ ให้ฝ่ายจัดการหาข้อยุติก่อนนำเข้าสู่ที่ประชุมคณะกรรมการดำเนินการสหกรณ์

8. การทำนิติกรรมจำนองสมาชิกผู้กู้ต้องนำหลักฐานต่าง ๆ พร้อมเจ้าของหลักทรัพย์ไปทำสัญญาตามที่กฎหมายระบุไว้ในวัน/เวลาที่ทางสหกรณ์นัดหมายโดยผู้กู้จะต้องเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมต่าง ๆ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (ถ้ามี)

9. สหกรณ์จะจ่ายเช็คให้ผู้กู้ เจ้าของโครงการ หรือธนาคาร แล้วแต่กรณี เมื่อทำนิติกรรมสัญญาจำนองเป็นประกันเรียบร้อยแล้ว

10. ในกรณีที่สมาชิกผู้กู้ยังชำระคืนเงินกู้พิเศษเพื่อการเคหะสงเคราะห์ที่ไม่เสร็จสิ้นผู้กู้จะจำหน่ายจ่ายโอนอสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ค้ำประกันเงินกู้นั้นไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมดให้แก่ผู้อื่นไม่ได้

11. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่ใช้ค้ำประกันถูกยึดหรืออายัดและถูกขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลหรือเจ้าพนักงานอื่นที่มีอำนาจตามกฎหมาย ซึ่งสหกรณ์จะต้องยื่นคำร้องขอรับชำระหนี้จากเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดก่อนเจ้าหนี้อื่นในฐานะเจ้าหนี้บุริมสิทธิ หรือกรณีที่สหกรณ์จำเป็นต้องฟ้องบังคับจำนองกับบุคคลภายนอกที่ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด หรือมีกรณีที่สหกรณ์ต้องใช้สิทธิทางศาลหรือถูกฟ้องร้องในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ใช้ค้ำประกัน สมาชิกผู้กู้ต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งปวงเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าว

12. หลักเกณฑ์และเงื่อนไขการปฏิบัติต่าง ๆ ที่มีได้กล่าวถึงให้เป็นไปตามระเบียบที่สหกรณ์กำหนด

13. สมาชิกที่ถูกเจ้าพนักงานบังคับคดีอายัดเงินปันผล เงินเฉลี่ยคืนหรือค่าหุ้นเมื่อพ้นสมาชิกภาพหรือถูกศาลสั่งให้พิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด สมาชิกผู้นั้นไม่มีสิทธิกู้เงินและค้ำประกันเงินกู้ เว้นแต่จะกู้เงินเพื่อชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา

คุณสมบัติผู้กู้

1. มีอายุการเป็นสมาชิก สอ.สสก.ทบ. ติดต่อกันมาเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 1 เดือน
2. มีเงินเดือนเหลือสุทธิ ตามหลักเกณฑ์ที่สหกรณ์กำหนด
3. มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน ตามที่สหกรณ์กำหนด
