ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

ว่าด้วยการนำหลักประกันอย่างอื่นมาค้ำประกัน
แทนสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค
พ.ศ. ๒๕๖๙

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ (๒) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และมาตรา ๔๓ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๖๘ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางจึงออกระเบียบไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการนำหลักประกันอย่างอื่นมาค้ำประกันแทนสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ. ๒๕๖๙”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๓ บรรดาระเบียบ ข้อบังคับ หรือคำสั่งอื่นใดที่ขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ ในระเบียบนี้

“อธิบดี” หมายความว่า อธิบดีกรมที่ดิน

“คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด

“สำนักงาน” หมายความว่า

(๑) สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในกรุงเทพมหานคร

(๒) สำนักงานที่ดินจังหวัด ในจังหวัดอื่น

“เจ้าหน้าที่” หมายความว่า

(๑) เจ้าหน้าที่ผู้ได้รับมอบหมายจากผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพมหานคร

(๒) หัวหน้างานการเงินและบัญชี และเจ้าหน้าที่การเงินผู้ได้รับมอบหมายจากเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดในจังหวัดอื่น

ข้อ ๕ หลักประกันอย่างอื่นที่นำมาค้ำประกันแทนสัญญาค้ำประกันของธนาคารหรือสถาบันการเงิน มีดังต่อไปนี้

(๑) เงินสด

(๒) แคชเชียร์เช็ค

ข้อ ๖ ให้อธิบดีรักษาการตามระเบียบนี้

ในกรณีที่มีปัญหาเกี่ยวกับการปฏิบัติตามระเบียบนี้ ให้อธิบดีกรมที่ดินเสนอให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเป็นผู้วินิจฉัยชี้ขาด

หมวด ๑
การรับหลักประกัน

ข้อ ๗ เมื่อมีเหตุอันทำให้ธนาคารหรือสถาบันการเงิน ไม่อาจทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้กับผู้จัดสรรที่ดินได้ ให้ผู้จัดสรรที่ดินนำหลักประกันอย่างอื่นตามข้อ ๕ ซึ่งมีมูลค่าในอัตราร้อยละเจ็ดของราคาค่าก่อสร้างกลางของทางราชการในขณะส่งมอบ เพื่อค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่อคณะกรรมการ ดังต่อไปนี้

(๑) กรณีที่การจัดทำสาธารณูปโภคทั้งโครงการแล้วเสร็จให้ดำเนินการค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคทั้งโครงการ

(๒) กรณีที่การจัดทำสาธารณูปโภคแล้วเสร็จเพียงบางส่วน ให้ดำเนินการค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคเฉพาะส่วนที่จัดทำแล้วเสร็จ และเมื่อได้จัดทำสาธารณูปโภคแล้วเสร็จทั้งโครงการต้องดำเนินการค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้ครบจำนวนทั้งโครงการ

ในกรณีที่หลักประกันอย่างอื่นตามวรรคหนึ่งเป็นแคชเชียร์เช็ค ให้สั่งจ่ายคณะกรรมการ

ข้อ ๘ การส่งมอบหลักประกันอย่างอื่นตามข้อ ๕ ต่อคณะกรรมการ ให้ผู้จัดสรรที่ดินส่งมอบต่อผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ สำหรับที่ดินที่ตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานคร หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ในจังหวัดอื่น แล้วแต่กรณี

ให้เจ้าหน้าที่เป็นผู้ออกใบเสร็จรับเงินให้แก่ผู้ชำระเงินทุกครั้ง

ข้อ ๙ ใบเสร็จรับเงิน ให้ใช้ตามแบบที่อธิบดีกำหนด อย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

(๑) ชื่อของสำนักงานผู้รับเงิน

(๒) เล่มที่และเลขที่ของใบเสร็จรับเงิน โดยให้มีหมายเลขกำกับเล่มและหมายเลขกำกับใบเสร็จรับเงินเรียงกันไปทุกฉบับ

(๓) วัน เดือน ปี ที่รับเงิน

(๔) รายการแสดงการรับเงิน

(๕) ผู้จัดสรรที่ดินซึ่งเป็นผู้ชำระเงินสดหรือแคชเชียร์เช็ค

(๖) ชื่อธนาคาร และหมายเลขแคชเชียร์เช็ค

(๗) จำนวนเงินที่รับชำระทั้งตัวเลขตัวอักษร

(๘) ข้อความที่ระบุว่าได้มีการรับเงินไว้เป็นการถูกต้อง

(๙) ลายมือชื่อพร้อมตัวบรรจงในวงเล็บ และตำแหน่งเจ้าหน้าที่ผู้รับเงินกำกับอย่างน้อยหนึ่งคน

ใบเสร็จรับเงินทุกฉบับให้มีสำเนาติดไว้กับเล่มอย่างน้อยหนึ่งฉบับ

ข้อ ๑๐ ให้สำนักงานจัดทำทะเบียนคุมใบเสร็จรับเงินไว้เพื่อให้ทราบและตรวจสอบได้

ข้อ ๑๑ ห้ามขูด ลบ แก้ไข เพิ่มเติม จำนวนเงิน หรือชื่อผู้วางหลักประกันในใบเสร็จรับเงิน หากใบเสร็จรับเงินฉบับใด ลงรายการผิด ให้ขีดฆ่ารายการซึ่งผิดพลาดนั้นและเขียนใหม่ แล้วให้เจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อกำกับการขีดฆ่านั้นไว้ด้วย หรือขีดฆ่าเลิกใช้ใบเสร็จรับเงินนั้นและให้ติดไว้กับสำเนาใบเสร็จรับเงินในเล่มแล้วออกใบเสร็จรับเงินฉบับใหม่

ข้อ ๑๒ ให้สำนักงานเก็บรักษาสำเนาใบเสร็จรับเงินไว้ในที่ปลอดภัยอย่าให้สูญหาย

ข้อ ๑๓ เมื่อเจ้าหน้าที่ได้รับชำระเงินตามข้อ ๗ แล้ว ให้ทำการบันทึกในบัญชีคุมเงินฝากธนาคารภายในวันที่ได้รับเงินนั้น โดยให้แสดงให้ทราบว่าได้รับเงินตามใบเสร็จรับเงินเล่มใด เลขที่ใด จำนวนเท่าใด

บัญชีคุมเงินฝากธนาคารให้เป็นไปตามแบบที่อธิบดีกำหนด

หมวด ๒
การเก็บรักษาหลักประกันและการนำส่ง

ข้อ ๑๔ ให้เจ้าหน้าที่นำเงินที่ได้รับชำระไปฝากธนาคารของรัฐหรือธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) โดยแยกบัญชีเงินฝากแต่ละโครงการ ภายในวันที่ได้รับชำระเงิน หากไม่สามารถนำฝากได้ทันในวันนั้น ก็ให้นำฝากในวันทำการของธนาคารวันถัดไป

การชำระด้วยแคชเชียร์เช็คให้มีผลเมื่อเงินในแคชเชียร์เช็คเข้าสู่บัญชีของคณะกรรมการแล้ว

การเปิดบัญชีเงินฝากตามวรรคหนึ่งให้ใช้ชื่อบัญชีว่า “คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค โครงการ.....” หรือ “คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด.....เพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค โครงการ.....” แล้วแต่กรณี และกำหนดชื่อผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อเบิกจ่ายเงินตามข้อ ๑๖

เมื่อดำเนินการเสร็จแล้ว ให้เสนอบัญชีคุมเงินฝากธนาคารและสมุดบัญชีเงินฝากให้ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดทราบ

หมวด ๓
การคืนหลักประกัน

ข้อ ๑๕ เมื่อผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ให้คณะกรรมการคืนหลักประกันแก่ผู้จัดสรรที่ดิน โดยให้เบิกจ่ายเงินจากบัญชีเงินฝากของคณะกรรมการตามข้อ ๑๔ วรรคสาม เพื่อจ่ายให้ผู้จัดสรรที่ดินพร้อมดอกเบี้ย

ข้อ ๑๖ ให้บุคคลต่อไปนี้ในคณะกรรมการ เป็นผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อเบิกจ่ายเงินจากบัญชีเงินฝากของคณะกรรมการ

(๑) คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ให้เป็นอำนาจของอธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมาย ร่วมกับผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

(๒) คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ให้เป็นอำนาจของผู้ว่าราชการจังหวัดหรือรองผู้ว่าราชการจังหวัดซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมาย ร่วมกับเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด

ข้อ ๑๗ การจ่ายเงิน จะต้องมีหลักฐานการจ่ายเงินไว้เพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบ โดยให้ผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อเบิกจ่ายเงินตามข้อ ๑๖ และผู้รับเงินลงลายมือชื่อในหลักฐานการจ่ายเงิน

เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกในการจ่ายเงินคืนให้แก่ผู้รับเงิน ในกรณีที่ผู้รับเงินประสงค์ให้จ่ายเงินคืนเป็นแคชเชียร์เช็ค ให้ผู้รับเงินรับผิดชอบค่าธรรมเนียมสำหรับการออกแคชเชียร์เช็คนั้น

ข้อ ๑๘ การจ่ายเงินให้แก่ผู้รับเงินทุกราย เจ้าหน้าที่จะต้องบันทึกรายการจ่ายเงินไว้ในบัญชีคุมเงินฝาก

ประกาศ ณ วันที่ ๒๘ กันยายน พ.ศ. ๒๕๖๙
อรรษิษฐ์ สัมพันธรัตน์
ปลัดกระทรวงมหาดไทย
ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง