

ระเบียบสหกรณ์ออมทรัพย์มหาวิทยาลัยขอนแก่น จำกัด
ว่าด้วย การให้เงินกู้พิเศษเพื่อที่อยู่อาศัย แก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ 3 พ.ศ. 2559

อาศัยอำนาจตามความในข้อ 77 (9) และ ข้อ 105 (3) แห่งข้อบังคับสหกรณ์ออมทรัพย์มหาวิทยาลัยขอนแก่น จำกัด พ.ศ. 2556 ประกอบกับมติที่ประชุมคณะกรรมการดำเนินการ ชุดที่ 37 ครั้งที่ 12/ 2559 เมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม 2559 ได้มีมติกำหนดระเบียบ สหกรณ์ออมทรัพย์มหาวิทยาลัยขอนแก่น จำกัด ว่าด้วย การให้เงินกู้พิเศษเพื่อที่อยู่อาศัย แก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ 3 พ.ศ. 2559 ดังต่อไปนี้

ข้อ 1. ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบสหกรณ์ออมทรัพย์มหาวิทยาลัยขอนแก่น จำกัด ว่าด้วย การให้เงินกู้พิเศษเพื่อที่อยู่อาศัย แก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ 3 พ.ศ. 2559”

ข้อ 2. ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันที่ ที่ประชุมมีมติเป็นต้นไป

ข้อ 3. ให้ยกเลิกความในข้อ 7 ของระเบียบสหกรณ์ออมทรัพย์มหาวิทยาลัยขอนแก่น จำกัด ว่าด้วย การให้เงินกู้พิเศษเพื่อที่อยู่อาศัย แก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ 2 พ.ศ. 2557 ลงวันที่ 27 มีนาคม 2557 และบรรดาระเบียบประกาศ คำสั่ง มติ หรือข้อตกลงอื่นใด ซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ 7. การยื่นคำขอกู้เงินพิเศษเพื่อที่อยู่อาศัย ให้สมาชิกแนบเอกสารประกอบการกู้ตามแบบพิมพ์ที่สหกรณ์กำหนด

หลักประกันสำหรับเงินกู้พิเศษเพื่อที่อยู่อาศัย ใช้หลักประกัน ดังต่อไปนี้

(1) หุ่นหรือจำนำสิทธิในเงินฝากที่สมาชิกมีอยู่กับสหกรณ์ไม่เกินร้อยละเก้าสิบของจำนวนที่มีอยู่

(2) อสังหาริมทรัพย์อันปลอดจากภาระผูกพันใดๆ ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง หรือคู่สมรสของสมาชิก หรือเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ยินยอมนำหลักประกันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 709 มาจำนองเป็นประกันเต็มจำนวนเงินกู้นั้น กรณีหลักทรัพย์เป็นที่ดินว่างเปล่าต้องจดทะเบียนจำนองเป็นหลักประกันคลุมหนี้ที่มีอยู่ในเวลาจำนองหรือที่เกิดขึ้นในอนาคต โดยให้อนุมัติเงินกู้ได้ไม่เกินร้อยละเก้าสิบของราคาประเมินที่ดินซึ่งประเมินโดยสำนักงานที่ดิน หรือเป็น ไปตามประกาศของสหกรณ์ออมทรัพย์มหาวิทยาลัยขอนแก่น จำกัด และต้องครอบคลุมหนี้ส่วนที่เกินกว่าค่าหุ้นของผู้กู้ ส่วนกรณีของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้อนุมัติเงินกู้ได้ไม่เกินร้อยละเก้าสิบของราคาประเมินโดยสำนักงานที่ดินหรือบริษัทประเมินอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตจากทางราชการ และต้องครอบคลุมหนี้ส่วนที่เกินกว่าค่าหุ้นของผู้กู้

กรณีสมาชิกผู้กู้ที่มีอายุตั้งแต่ 50 ปีขึ้นไป ที่นำหลักทรัพย์มาจดจำนองเป็นประกันเงินกู้ นั้น สหกรณ์จะอนุมัติให้กู้ได้ไม่เกินร้อยละเก้าสิบของราคาประเมินหลักทรัพย์ที่นำมาจดจำนองค้ำประกันเงินกู้กับสหกรณ์ โดยการคำนวณการให้เงินกู้จะคำนวณจากเงินได้รายเดือน ณ วันที่ยื่นกู้ถึงอายุ 60 ปี และคำนวณจากประมาณการเงินบำนาญตั้งแต่อายุ 60 ปี ถึงอายุ 70 ปี

(3) อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นที่ดินต้องเป็นที่ดินที่มีโฉนด หรือ น.ส.3ก เท่านั้น

ในกรณีที่กู้เงินพิเศษเพื่อที่อยู่อาศัย เพื่อการโอนหนี้สินเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินอื่น (Refinance) โดยหลักทรัพย์ยังคงติดภาระจำนองอยู่ ให้เจ้าหน้าที่สหกรณ์ฯ เป็นผู้ดำเนินการปลดภาระจำนอง โดยค่าใช้จ่ายต่างๆ สมาชิกผู้กู้เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายเองทั้งหมด

(4) การกู้พิเศษเพื่อที่อยู่อาศัย ผู้กู้ต้องทำประกันอัคคีภัยอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นไว้กับบริษัทประกันภัยที่จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์ ในจำนวนเงินเอาประกันที่ครอบคลุมบ้านหรืออาคารที่นำมาจำนองเป็นประกัน โดยระบุให้สหกรณ์เป็นผู้รับประโยชน์และต้องต่ออายุการเอาประกันตลอดเวลาตราบเท่าที่ผู้กู้ยังชำระเงินกู้ตามสัญญาไม่เสร็จ ผู้กู้เป็นผู้ชำระค่าเบี้ยประกัน หากไม่สามารถชำระได้ให้สหกรณ์หักเอาจากเงินปันผล-เงินเฉลี่ยคืน หรือเงินได้รายเดือน เพื่อชำระค่าเบี้ยประกันต่อไป ทั้งนี้ผู้กู้ต้องทำประกันอัคคีภัยทุกปี

(5) การนำสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มาเป็นประกันหนี้ ให้เป็นไปตามเกณฑ์ ดังนี้ สิทธิการเช่าที่นำมาประกันหนี้สิน ให้ประกันหนี้สินได้ ร้อยละ 60 ของราคาประเมินพื้นที่ หรือสิ่งก่อสร้าง และให้คำนวณระยะเวลาการผ่อนชำระเท่ากับระยะเวลาสิทธิการเช่า ที่เหลืออยู่ และให้ทำประกันอัคคีภัย และประกันชีวิต ตามระเบียบสหกรณ์ออมทรัพย์มหาวิทยาลัยขอนแก่น ว่าด้วย การให้เงินกู้ พ.ศ. 2557 ทุกประการ

(6) สมาชิกผู้กู้เงินพิเศษที่มียอดเงินกู้เกินกว่า 500,000.00 บาท (ห้าแสนบาทถ้วน) ขึ้นไป เพื่อให้เกิดความมั่นคงแก่สหกรณ์และสมาชิกผู้ค้ำประกัน สมาชิกผู้กู้ต้องทำประกันชีวิตเพื่อค้ำประกันหนี้สิน ทั้งนี้ กำหนดให้สหกรณ์ฯ เป็นผู้รับผลประโยชน์เฉพาะส่วนที่ต้องชำระหนี้ ส่วนที่เกินหนี้ให้มอบให้กับทายาทต่อไป โดยให้ทำประกันชีวิตกับบริษัทที่สหกรณ์กำหนด เว้นแต่ สมาชิกที่ขอกู้เงินกับสหกรณ์มีหลักทรัพย์ค้ำประกันที่ประเมินราคาจากสำนักงานที่ดินและราคาประเมินมีมูลค่าไม่น้อยกว่า 2 เท่าของจำนวนเงินที่ขอกู้ ทั้งนี้ราคาประเมินจะคิดเฉพาะราคาที่ดินเท่านั้น จะไม่ทำประกันชีวิตเพื่อค้ำประกันหนี้สินก็ได้

ข้อ 4. ในระเบียบนี้

“สหกรณ์”	หมายถึง	สหกรณ์ออมทรัพย์มหาวิทยาลัยขอนแก่น จำกัด
“ข้อบังคับ”	หมายถึง	ข้อบังคับสหกรณ์ออมทรัพย์มหาวิทยาลัยขอนแก่น จำกัด ฉบับที่มีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน
“คณะกรรมการ”	หมายถึง	คณะกรรมการดำเนินการสหกรณ์ออมทรัพย์ มหาวิทยาลัยขอนแก่น จำกัด
“ประธานกรรมการ”	หมายถึง	ประธานคณะกรรมการดำเนินการสหกรณ์ออมทรัพย์ มหาวิทยาลัยขอนแก่น จำกัด
“สมาชิก”	หมายถึง	สมาชิกสามัญ สหกรณ์ออมทรัพย์มหาวิทยาลัยขอนแก่น จำกัด
“เงินได้รายเดือน”	หมายถึง	เงินได้รายเดือนตามพระราชกฤษฎีกา ว่าด้วย เงินเดือน และ ค่าตอบแทน
“ผู้จัดการ”	หมายถึง	ผู้จัดการสหกรณ์ออมทรัพย์มหาวิทยาลัยขอนแก่น จำกัด

ข้อ 5. การให้เงินกู้พิเศษเพื่อที่อยู่อาศัย โดยใช้หลักทรัพย์ตนเองค้ำประกัน ให้คณะกรรมการดำเนินการมีอำนาจพิจารณาวินิจฉัยให้เงินกู้พิเศษเพื่อที่อยู่อาศัยแก่สมาชิกได้รายละไม่เกิน 5,000,000.00 บาท (ห้าล้านบาทถ้วน)

สมาชิกที่มีสิทธิกู้เงินกู้พิเศษตามระเบียบนี้ต้องเป็นสมาชิกมาแล้วไม่น้อยกว่า 3 เดือน และต้องมีหุ้นร้อยละ 2 ของวงเงินกู้แต่ไม่น้อยกว่า 50,000.00 บาท (ห้าหมื่นบาทถ้วน)

ข้อ 6. สหกรณ์จะพิจารณาให้เงินกู้พิเศษแก่สมาชิกเฉพาะกรณีดังต่อไปนี้

6.1 เงินกู้พิเศษเพื่อที่อยู่อาศัย เพื่อปลูกสร้างบ้านหรืออาคาร

- (1) ผู้กู้ต้องเสนอแบบแปลนการปลูกสร้างบ้านหรืออาคารที่อยู่อาศัย พร้อมประเมินราคารวมทั้งที่ดินทั้งสิ้นให้คณะกรรมการพิจารณา
- (2) เมื่อได้รับการอนุมัติเงินกู้แล้วสหกรณ์จะแบ่งจ่ายเงินกู้เป็น 3 งวด คือจ่ายงวดแรก 40% เพื่อทำฐานราก งวดที่สองจ่ายเงินกู้ 30% เพื่อทำโครงหลังคา งวดที่ 3 ส่วนที่เหลือจะจ่ายให้ผู้กู้หลังจากได้สร้างบ้านหรืออาคารเสร็จสมบูรณ์เรียบร้อยแล้ว โดยมีคณะกรรมการตรวจสอบแต่ละขั้นตอน

6.2 เพื่อซื้อหรือโอนหนี้สินบ้านพร้อมที่ดิน ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์ อาคารชุด อพาร์ทเมนต์ที่พร้อมเช่าอยู่อาศัย

6.3 เพื่อการโอนหนี้สินเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินอื่น (Refinance)

ข้อ 7. การยื่นคำขอกู้เงินพิเศษเพื่อที่อยู่อาศัย ให้สมาชิกแนบเอกสารประกอบการกู้ตามแบบพิมพ์ที่สหกรณ์กำหนด

หลักประกันสำหรับเงินกู้พิเศษเพื่อที่อยู่อาศัย ใช้หลักประกัน ดังต่อไปนี้

- (1) หุ้นหรือจำนำสิทธิในเงินฝากที่สมาชิกมีอยู่กับสหกรณ์ไม่เกินร้อยละเก้าสิบของจำนวนที่มีอยู่
- (2) อสังหาริมทรัพย์อันปลอดจากภาระผูกพันใดๆ ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง หรือคู่สมรสของสมาชิก หรือเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ยินยอมนำหลักประกันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 709 มาจำนองเป็นประกันเต็มจำนวนเงินกู้นั้น กรณีหลักทรัพย์เป็นที่ดินว่างเปล่าต้องจดทะเบียนจำนองเป็นหลักประกันคลุมหนี้ที่มีอยู่ในเวลาจำนองหรือที่เกิดขึ้นในอนาคต โดยให้อนุมัติเงินกู้ได้ไม่เกินร้อยละเก้าสิบของราคาประเมินที่ดินซึ่งประเมินโดยสำนักงานที่ดิน หรือเป็นไปตามประกาศของสหกรณ์ออมทรัพย์มหาวิทยาลัยขอนแก่น จำกัด และต้องครอบคลุมหนี้ส่วนที่เกินกว่าค่าหุ้นของผู้กู้ ส่วนกรณีของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้อนุมัติเงินกู้ได้ไม่เกินร้อยละเก้าสิบของราคาที่ประเมินโดยสำนักงานที่ดินหรือบริษัทประเมินอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตจากทางราชการ และต้องครอบคลุมหนี้ส่วนที่เกินกว่าค่าหุ้นของผู้กู้

กรณีสมาชิกผู้กู้ที่มีอายุตั้งแต่ 50 ปีขึ้นไป ที่นำหลักทรัพย์มาจดจำนองเป็นประกันเงินกู้นั้น สหกรณ์จะอนุมัติให้กู้ได้ไม่เกินร้อยละเก้าสิบของราคาประเมินหลักทรัพย์ที่นำมาจดจำนองค้ำประกันเงินกู้กับสหกรณ์ โดยการคำนวณการให้เงินกู้จะคำนวณจากเงินได้รายเดือน ณ วันที่ยื่นกู้ถึงอายุ 60 ปี และคำนวณจากประมาณการเงินบำนาญตั้งแต่อายุ 60 ปี ถึงอายุ 70 ปี

(3) อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นที่ดินต้องเป็นที่ดินที่มีโฉนด หรือ น.ส.3ก เท่านั้น

ในกรณีที่กู้เงินพิเศษเพื่อที่อยู่อาศัย เพื่อการโอนหนี้สินเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินอื่น (Refinance) โดยหลักทรัพย์ยังคงติดภาระจำนองอยู่ ให้เจ้าหน้าที่สหกรณ์ฯ เป็นผู้ดำเนินการปลดภาระจำนอง โดยค่าใช้จ่ายต่างๆ สมาชิกผู้กู้เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายเองทั้งหมด

(5) การกู้พิเศษเพื่อที่อยู่อาศัย ผู้กู้ต้องทำประกันอัคคีภัยอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นไว้กับบริษัทประกันภัยที่จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์ ในจำนวนเงินเอาประกันที่ครอบคลุมบ้านหรืออาคารที่นำมาจำนองเป็นประกัน โดยระบุให้สหกรณ์เป็นผู้รับประโยชน์และต้องต่ออายุการเอาประกันตลอดเวลาตราบเท่าที่ผู้กู้ยังชำระเงินกู้ตามสัญญาไม่เสร็จ ผู้กู้เป็นผู้ชำระค่าเบี้ยประกัน หากไม่สามารถชำระได้ให้สหกรณ์หักเอาจากเงินปันผล-เงินเฉลี่ยคืน หรือเงินได้รายเดือน เพื่อชำระค่าเบี้ยประกันต่อไป ทั้งนี้ผู้กู้ต้องทำประกันอัคคีภัยทุกปี

(5) การนำสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มาเป็นประกันหนี้ ให้เป็นไปตามเกณฑ์ ดังนี้ สิทธิการเช่าที่นำมาประกันหนี้สิน ให้ประกันหนี้สินได้ ร้อยละ 60 ของราคาประเมินพื้นที่ หรือสิ่งก่อสร้าง และให้คำนวณระยะเวลาการผ่อนชำระเท่ากับระยะเวลาสิทธิการเช่าที่เหลืออยู่ และให้ทำประกันอัคคีภัย และประกันชีวิต ตามระเบียบสหกรณ์ออมทรัพย์มหาวิทยาลัยขอนแก่น ว่าด้วย การให้เงินกู้ พ.ศ. 2557 ทุกประการ

(6) สมาชิกผู้กู้เงินกู้พิเศษที่มียอดเงินกู้เกินกว่า 500,000.00 บาท (ห้าแสนบาทถ้วน) ขึ้นไป เพื่อให้เกิดความมั่นคงแก่สหกรณ์และสมาชิกผู้ค้ำประกัน สมาชิกผู้กู้ต้องทำประกันชีวิตเพื่อค้ำประกันหนี้สิน ทั้งนี้กำหนดให้สหกรณ์ฯ เป็นผู้รับผิดชอบเฉพาะส่วนที่ต้องชำระหนี้ ส่วนที่เกินหนี้ให้มอบให้กับทายาทต่อไป โดยให้ทำประกันชีวิตกับบริษัทที่สหกรณ์กำหนด เว้นแต่ สมาชิกที่ขอเงินกู้กับสหกรณ์มีหลักทรัพย์ค้ำประกันที่ประเมินราคาจากสำนักงานที่ดินและราคาประเมินมีมูลค่าไม่น้อยกว่า 2 เท่าของจำนวนเงินที่ขอกู้ ทั้งนี้ราคาประเมินจะคิดเฉพาะราคาที่ดินเท่านั้น จะไม่ทำประกันชีวิตเพื่อค้ำประกันหนี้สินก็ได้

ข้อ 8. ก่อนที่คณะกรรมการจะพิจารณาอนุมัติเงินกู้พิเศษเพื่อที่อยู่อาศัยผู้กู้จะต้องแจ้งสถานะหนี้สินทั้งหมดที่เป็นหนี้กับสถาบันการเงินอื่นๆ ก่อน และผู้กู้ต้องยินยอมให้สหกรณ์ตรวจสอบหนี้สินจากสถาบันการเงินอื่นด้วย

ข้อ 9. ในการกู้เงินพิเศษเพื่อที่อยู่อาศัยครั้งต่อไป สมาชิกอาจรวมหนี้เงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยได้ ถ้าส่งชำระหนี้รายเดือนมาแล้วไม่น้อยกว่า 24 งวด สมาชิกสามารถขอกู้แบบหักกลบกลบหนี้เงินกู้พิเศษเพื่อที่อยู่อาศัยเดิมได้ โดยนำเงินกู้ใหม่หักกลบหนี้กัน สมาชิกจะได้รับเฉพาะเงินส่วนที่เหลือ โดยการจดจำนองหลักทรัพย์ค้ำประกันใหม่ ทั้งนี้ให้คิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ใหม่โดยจะคิดดอกเบี้ยต่ำกว่าเงินกู้ประเภทสามัญร้อยละ 1

การกู้เงินพิเศษเพื่อที่อยู่อาศัยครั้งต่อไป ถ้ายังอยู่ในระยะเวลา 5 ปี สมาชิกสามารถกู้ได้โดยไม่ต้องประเมินราคาหลักทรัพย์ใหม่ สามารถกระทำได้เพียง 1 ครั้งเท่านั้น ทั้งนี้วงเงินให้กู้จะให้กู้ได้เท่ากับการกู้ยืมครั้งแรก

คณะกรรมการดำเนินการอาจมอบอำนาจหน้าที่ให้คณะกรรมการเงินกู้เป็นผู้พิจารณาวินิจฉัยการให้เงินกู้แก่สมาชิกก็ได้

ข้อ 10. คณะกรรมการดำเนินการคงไว้ซึ่งสิทธิที่จะอนุมัติให้สมาชิกกู้เงินน้อยกว่าจำนวนที่ขอกู้ก็ได้

ข้อ 11. ให้ผู้กู้ตั้งเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยเป็นงวดรายเดือนติดต่อกันภายในกำหนดไม่เกิน 240 งวด แต่ไม่เกินอายุ 70 ปี และให้คงเหลือเงินค่าครองชีพเป็นไปตามประกาศของสหกรณ์ออมทรัพย์มหาวิทยาลัยขอนแก่น จำกัด

ข้อ 12. สหกรณ์จะเรียกดอกเบี้ยเงินกู้พิเศษเพื่อที่อยู่อาศัยในอัตราร้อยละ 5.00 ต่อปี หรือเป็นไปตามประกาศของสหกรณ์ โดยคำนวณดอกเบี้ยเป็นรายวันตามจำนวนต้นเงินคงเหลือ

ข้อ 13. คำวินิจฉัยของคณะกรรมการดำเนินการให้ถือเป็นที่สุด

ข้อ 14. ให้ผู้จัดการรักษาการให้เป็นไปตามระเบียบนี้

ประกาศ ณ วันที่ 1 สิงหาคม พ.ศ. 2559



สุทนา

(รศ.น.สพ.ดร.ชูชาติ กมลเลิศ)

ประธานคณะกรรมการดำเนินการ

สหกรณ์ออมทรัพย์มหาวิทยาลัยขอนแก่น จำกัด