



# ข้อควรรู้...เมื่อซื้อที่ดินและบ้านในโครงการหมู่บ้านจัดสรร

## ๑ ข้อควรรู้เมื่อซื้อที่ดินและบ้านในโครงการจัดสรร

เมื่อท่านได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและบ้านในโครงการจัดสรรที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายจัดสรรแล้ว ท่านจะได้รับสิทธิตามกฎหมายจัดสรร และมีหน้าที่ในการปฏิบัติในฐานะผู้ซื้อที่ดินในโครงการจัดสรร เพื่อสร้างระเบียบในการอยู่อาศัยร่วมกัน และพัฒนาให้ชุมชนน่าอยู่สมาชิกในโครงการจะมีคุณภาพชีวิตที่ดีและมีความสุขท่านเจ้าของที่ดินและบ้านในโครงการจัดสรร จึงควรทราบสิทธิและหน้าที่เพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรก่อนตัดสินใจซื้อที่ดิน หรือบ้านในโครงการจัดสรรที่ดิน ดังนี้

- สาธารณูปโภคในโครงการ เช่น ถนน ทางเท้า สวน สนามเด็กเล่น จะตกเป็นภาระจ่ายยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรทุกแปลงตลอดไป ผู้จัดสรรจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจ่ายยอมลดไปหรือเสื่อมประโยชน์มิได้



- การดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะเป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดิน หากผู้จัดสรรที่ดินต้องการพ้นจากหน้าที่การดูแลบำรุงรักษา ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด คือต้องจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรรับโอนสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะไปดูแลบำรุงรักษา หรือโอนสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะเป็นสาธารณประโยชน์ แล้วแต่กรณี



- กรณีผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีบริการสาธารณะ เช่น พนักงานรักษาความปลอดภัย พนักงานเก็บขยะ ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ เมื่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินให้ความเห็นชอบและอนุญาตให้เก็บค่าบริการสาธารณะได้ ผู้ซื้อที่ดินในโครงการมีหน้าที่ต้องชำระเงินให้กับผู้จัดสรรที่ดินตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ได้รับอนุญาต



- การแก้ไขเปลี่ยนแปลงโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินให้ต่างไปจากโครงการและวิธีจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตไว้แล้ว ผู้จัดสรรต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินก่อนจะดำเนินการได้ ดังนั้น ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร จึงสามารถตรวจสอบหนังสืออนุญาตให้แก้ไขฯ จากสำนักงานของผู้จัดสรรที่ดินได้ (เนื่องจากผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ต้องแสดงใบอนุญาต แผนผัง โครงการและวิธีการตามที่คณะกรรมการอนุญาตไว้ในที่เปิดเผยได้ง่าย)

- การโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดินจะต้องตรงกับโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน ทำให้ผู้ซื้อมั่นใจได้ว่าผู้จัดสรรที่ดินต้องดำเนินการตามที่ได้โฆษณาไว้

**ทาวน์โฮม**  
**ใหญ่สุดคุ้ม**  
**พร้อมเข้าอยู่**  
ให้พื้นที่ **3 ไร่!!**  
เริ่ม 1.79  
• **จองวันนี้ฟรี!!** •  
**เงินทาวน์ 2 ไร่**  
034-446754-55  
086-334-5455

### ๑ หน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดิน

ต้องดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการจนกว่าจะพ้นจากหน้าที่ตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด

## ๑ การจัดบริการสาธารณะ

เมื่อผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีบริการสาธารณะ เช่น สโมสร สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย พนักงานรักษาความปลอดภัยแล้ว สามารถเรียกเก็บค่าใช้จ่ายในการบริการสาธารณะได้ตามอัตราที่คณะกรรมการอนุญาตและให้นำเงินใช้ในกิจการบริการสาธารณะ โดยมีหลักฐานเป็นการใช้จ่ายจริง ต้องจัดทำบัญชีรับจ่ายทุกเดือน และเปิดโอกาสให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถตรวจสอบการใช้จ่ายได้โดยสะดวกหรืออาจปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผยภายในโครงการ

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดสรรก็มีสิทธิที่จะพ้นจากหน้าที่การดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคได้ โดยการแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร



## ๑ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรคืออะไร

คือนิติบุคคลซึ่งเกิดจากการที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรวมตัวกันจัดตั้งขึ้นเพื่อรับโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะในโครงการจัดสรร ไปจัดการดูแลบำรุงรักษา เพื่อประโยชน์แก่สมาชิกคือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในโครงการทุกแปลง โดยมีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคลตามกฎหมายและข้อบังคับ ภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่สมาชิก





## ◦ เมื่อได้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีหน้าที่ต้องชำระค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคอย่างไร

- การกำหนดอัตราค่าใช้จ่าย ต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก และให้จัดเก็บเป็นรายเดือน
- ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตทุกแปลง และจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกแปลง



## ◦ การประชุมสมาชิกหมู่บ้าน

- นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะต้องจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญอย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง โดยสมาชิกคนหนึ่งมีเสียงเท่ากับอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค และหากสมาชิกเห็นว่าการประชุมหรือการลงมติโดยไม่ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อบังคับสมาชิก อาจร้องขอให้ศาลสั่งเพิกถอนมติในการประชุมครั้งนั้นได้ แต่ต้องร้องขอต่อศาลภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่ลงมติ
- นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องรายงานกิจการ งบดุล บัญชีรายรับรายจ่าย ต่อคณะกรรมการฯ ภายใน 3 เดือน นับแต่วันสิ้นงวดบัญชี และต้องปิดประกาศโดยเปิดเผยให้แก่สมาชิกทราบ



## ◊ การอยู่ร่วมกันในชุมชนหมู่บ้านจัดสรร

สมาชิกในชุมชนต้องมีความสัมพันธ์เกี่ยวข้องกันในด้านต่างๆ เช่น การพึ่งพาอาศัยกัน ให้ความช่วยเหลือในฐานะบ้านใกล้เรือนเคียง มีความสามัคคีร่วมมือกันทำให้ชุมชนมีความน่าอยู่มีความสุข เคารพกฎระเบียบที่สมาชิกร่วมกันกำหนด เพื่อลดความขัดแย้งระหว่างกัน



## ◊ ลักษณะการอยู่ร่วมกันอย่างมีความสุข

- สมาชิกให้ความร่วมมือในกิจกรรมต่างๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อชุมชนหมู่บ้านจัดสรร ได้แก่ การเข้าร่วมประชุมสมาชิกหมู่บ้านจัดสรรในวาระต่างๆ การใช้สิทธิในการออกเสียงเพื่อลงมติต่างๆ และการชำระเงินค่าใช้จ่ายในการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและการใช้บริการสาธารณะ เป็นต้น
- สมาชิกมีคุณธรรม จริยธรรม เคารพสิทธิของสมาชิกอื่น ได้แก่ ปฏิบัติตามข้อบังคับของชุมชนด้วยความเสมอภาคในการใช้ถนน ทางเท้า สวน สนามเด็กเล่น การร่วมกันรักษาความสะอาดในพื้นที่ส่วนกลาง การช่วยเหลือป้องกันภัยต่างๆ ที่อาจจะมีต่อชุมชนหมู่บ้านจัดสรร โดยคำนึงถึงประโยชน์ส่วนรวม เพื่อเสริมสร้างให้ชุมชนสามารถอยู่ร่วมกันโดยปกติสุขมีคุณภาพชีวิตที่ดี



## ๐ หากต้องการสอบถามหรือขอทราบรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ติดต่อที่ :

- สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน ชั้น 5 อาคารรัฐประศาสนภักดี ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติฯ ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร 10210 โทรศัพท์ 0-2141-5805 ถึง 16
- สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาที่ที่ดินจัดสรรตั้งอยู่



