



ข้อควรรู้เมื่อซื้อที่ดินและบ้านในโครงการหมู่บ้านจัดสรร

๑ ที่ดินและบ้านในโครงการจัดสรร

เมื่อท่านได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและบ้านในโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายจัดสรรที่ดินแล้ว การอยู่อาศัยร่วมกันในชุมชนต้องได้รับความร่วมมือร่วมใจเพื่อพัฒนาให้เป็นชุมชนที่น่าอยู่ และมีคุณภาพชีวิตที่ดี มีความสงบสุข ท่านเจ้าของที่ดินและบ้านในโครงการจัดสรร จึงควรทราบสิทธิและหน้าที่เพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ดังนี้

- สาธารณูปโภคในโครงการ เช่น ถนน ทางเท้า สวน สนามเด็กเล่น จะตกเป็นภาระจ่ายออมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรทุกแปลง ผู้จัดสรรที่ดินจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจ่ายออมลดไปหรือเสื่อมประโยชน์มิได้



- การดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะเป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดิน หากผู้จัดสรรที่ดินต้องการพ้นจากหน้าที่การดูแลบำรุงรักษา ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด คือ ต้องจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรรับโอนสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะไปดูแลบำรุงรักษา หรือโอนสาธารณูปโภค เป็นสาธารณประโยชน์ (แล้วแต่กรณี)





- การแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินให้ต่างไปจากแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน ที่ได้รับอนุญาตไว้แล้ว ผู้จัดสรรที่ดินต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินก่อน จึงจะดำเนินการได้ ดังนั้น ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร จึงสามารถตรวจสอบหนังสืออนุญาตให้แก้ไขฯ จากสำนักงานของผู้จัดสรรที่ดินได้ (เนื่องจากผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ต้องแสดงใบอนุญาต แผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินตามที่คณะกรรมการอนุญาตไว้ในที่เปิดเผย)
- ผู้จัดสรรที่ดินต้องดำเนินการให้เป็นไปตามแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตและโฆษณาไว้

**ทาวน์โฮม
ใหญ่สุดคุ้ม**
พร้อมเข้าอยู่
ให้พี่ **อาก้า!!**
เริ่ม 1.79 ล้านบาท
จองวันนี้ฟรี!!
เงินดาวน์ 2 เท่า
034-446754-55
086-334-5455

๐ หน้าทีของผู้จัดสรรที่ดิน

ต้องดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในโครงการจนกว่าจะพ้นจากหน้าที่ตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด หากผู้จัดสรรที่ดินไม่ดูแลบำรุงรักษาหรือปล่อยให้ชำรุดเสียหาย คณะกรรมการจัดสรรที่ดินมีอำนาจสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมได้ ซึ่งหากผู้จัดสรรที่ดินฝ่าฝืนคำสั่งมีโทษปรับวันละหนึ่งพันบาทตลอดระยะเวลาที่ฝ่าฝืน

๑ หน้าทีของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

ต้องชำระค่าใช้จ่ายในการใช้บริการสาธารณะตามอัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินเห็นชอบ การค้างชำระตั้งแต่สามเดือนขึ้นไปอาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในบริการสาธารณะ และหากค้างชำระตั้งแต่หกเดือนขึ้นไปอาจถูกระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินของผู้ค้างชำระได้

๑ การจัดบริการสาธารณะ

เมื่อผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีบริการสาธารณะ เช่น สโมสร สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย พนักงานรักษาความปลอดภัยแล้ว สามารถเรียกเก็บค่าใช้จ่ายในการให้บริการสาธารณะได้ตามอัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินเห็นชอบและต้องจ่ายเงินในกิจการบริการสาธารณะ โดยมีหลักฐานเป็นการใช้จ่ายจริง พร้อมจัดทำบัญชีรายรับรายจ่ายทุกเดือน

ทั้งนี้ ต้องเปิดโอกาสให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถตรวจสอบการใช้จ่ายได้โดยสะดวกหรืออาจปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผยภายในโครงการ

๐ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดสรรที่ดินก็มีสิทธิที่จะพ้นจากหน้าที่การดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคได้เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและจำหน่ายที่ดินไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของแปลงจำหน่ายทั้งหมด โดยการแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อรับโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะในโครงการจัดสรร ไปจัดการดูแลบำรุงรักษาตนเอง เพื่อประโยชน์แก่สมาชิก ซึ่งมีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคลตามกฎหมายและข้อบังคับ ภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่สมาชิก



๐ ผลของการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

- ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตตกเป็นกรรมสิทธิ์ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกแปลง
- เจ้าของที่ดินแปลงจำหน่ายทุกแปลงมีสถานะเป็นสมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญอย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง



๑ การอยู่ร่วมกันในชุมชนหมู่บ้านจัดสรร

สมาชิกในชุมชนต้องมีความสัมพันธ์เกี่ยวข้องกันในด้านต่างๆ เช่น การพึ่งพาอาศัยกันให้ความช่วยเหลือ ในฐานะบ้านใกล้เรือนเคียง มีความสามัคคีร่วมมือกันทำให้ชุมชนมีความน่าอยู่มีความสุข เคารพกฎระเบียบ เพื่อลดความขัดแย้งระหว่างกัน



๑ ลักษณะการอยู่ร่วมกันอย่างมีความสุข

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



๐ หากต้องการสอบถามหรือขอทราบรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ติดต่อที่ :

- สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน ชั้น 5 อาคารรัฐประศาสนภักดี ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติฯ ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร 10210 โทรศัพท์ 0-2141-5805 ถึง 16
- สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ตั้งอยู่ที่ 2 ถนนพระพิพิธ แขวงพระบรมมหาราชวัง เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร 10200 โทรศัพท์ 0-2225 5758, 0-2240187, 0-26223490



ส่วนมาตรฐานการจัดสรรที่ดิน
สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
สิงหาคม 2560