

รายงานการประชุม
คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดฉะเชิงเทรา

ครั้งที่ ๑/๒๕๖๐

วันศุกร์ที่ ๒๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๙ เวลา ๐๙.๓๐ น.

ณ ห้องประชุมมรุพงษ์ศิริพัฒน์ ห้องประชุม ๑ ชั้น ๔ ศาลากลางจังหวัดฉะเชิงเทรา

ผู้มาร่วมประชุม

๑. นายชาติป รุจนเสรี	แทน ผู้ว่าราชการจังหวัดฉะเชิงเทรา	ประธานกรรมการ
๒. นายธีรยุทธ นุ่มนวล	แทน อัยการจังหวัดฉะเชิงเทรา	กรรมการ
๓. นายสมชาย จรุงวิรุฬห์	แทน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดฉะเชิงเทรา	กรรมการ
๔. นายณัฐวุฒิ สินธุวงษ์	แทน ผู้อำนวยการโครงการชลประทาน จังหวัดฉะเชิงเทรา	กรรมการ
๕. นายประนต มะอาจเลิศ	แทน นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัดฉะเชิงเทรา	กรรมการ
๖. นายบุญรัตน์ ปาละวงศ์	ผู้ทรงคุณวุฒิ	กรรมการ
๗. นายเกรียงศักดิ์ รัตนกุลขลิ	ผู้ทรงคุณวุฒิ	กรรมการ
๘. นายจรัญ งามสุวรรณ	นายกเทศมนตรีตำบลบางปะกงพรหมเทพรังสรรค์	กรรมการ
๙. นายนิพนธ์ บุญเขียน	แทน นายกเทศมนตรีตำบลทุ่งสะเดา	กรรมการ
๑๐. นายณรงค์ศักดิ์ ใจอาจ	แทน นายกองค์การบริหารส่วนตำบลท่าสะอ้าน	กรรมการ
๑๑. นายสัมพันธ์ ศุภชัยอนันต์	แทน นายกองค์การบริหารส่วนตำบลท่าไข่	กรรมการ
๑๒. นายนพรัตน์ อินทรประเสริฐ	แทน นายกองค์การบริหารส่วนตำบลวังตะเคียน	กรรมการ
๑๓. นางสมบัติ จันทราวัฒน์	เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดฉะเชิงเทรา	กรรมการและ เลขานุการ

ผู้ไม่มาร่วมประชุม

๑. นายพรเลิศ โชคชัย	ปลัดจังหวัดฉะเชิงเทรา	ติตราขการ
๒. นายชัชวาลย์ กรเกษม	นายกองค์การบริหารส่วนตำบล บางน้ำเปรี้ยว	ติตราขการ
๓. นายโกวิทย์ พรหมจรรย์	ผู้ทรงคุณวุฒิ	
๔. ดร.บุญทอง เตียรประเสริฐ	ผู้ทรงคุณวุฒิ	

ผู้เข้าร่วมประชุม

๑. ว่าที่ร้อยตรีสุรทศ วัฒนพันธุ์	เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดฉะเชิงเทรา สาขาบางปะกง
๒. นายทรงเสถียร ชูริกานนท์	เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดฉะเชิงเทรา สาขาบางคล้า
๓. นายรุ่งรัตน์ มานะรุ่งเรือง	นักวิชาการที่ดินชำนาญการพิเศษ (หัวหน้ากลุ่มงานวิชาการที่ดิน)
๔. นายไพฑูรย์ ป้อมพิมพ์	นักวิชาการที่ดินชำนาญการ
๕. นางสาวบุญเรือน สิงห์คำราม	นักวิชาการที่ดินชำนาญการ
๖. นายทรงยศ แก้วศรี	นักวิชาการที่ดินชำนาญการ
๗. นางสาวปัทมา พรหมการ	เจ้าพนักงานธุรการ

มาตรา ๓๒ ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์ขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนโครงการหรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต ให้ผู้จัดสรรที่ดินยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด พร้อมทั้งแผนผังโครงการหรือวิธีการที่ขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงพร้อมกับหนังสือยินยอมของธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกัน เพื่อเสนอให้คณะกรรมการพิจารณา

๔. ความเห็น

ฝ่ายเลขานุการ ฯ พิจารณาแล้วเห็นว่า บริษัท วัชรากล จำกัด ขอแก้ไขคำขอจากเดิมไม่มีภาระผูกพัน เป็นการก่อภาระผูกพันในที่ดินแปลงที่ขออนุญาตทำการจัดสรร คือ โฉนดที่ดินเลขที่ ๘๒๐๓๔ ตำบลวังตะเคียน อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา โดยจดทะเบียนจำนองกับธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่ ๑๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๙ วงเงินจำนองจำนวน ๒๓,๐๐๐,๐๐๐ บาท (ยี่สิบสามล้านบาทถ้วน) อันเป็นการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหลักฐานระหว่างรอรอออกใบอนุญาต และธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนองได้มีหนังสือยินยอมให้เฉลี่ยการจำนองและรับชำระหนี้เป็นรายโฉนด โดยถือว่าที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงประกันหนี้จำนองเฉพาะส่วนตามวงเงินที่ระบุไว้ในโฉนดที่ดินแปลงย่อย แต่ละแปลง โดยธนาคารฯ ยินยอมให้ผู้จำนองไถ่ถอนจำนองเป็นรายโฉนด รายแปลงย่อยได้ (ตามบัญชีเฉลี่ยหนี้ภาระจำนอง) ในวงเงินจำนอง ๒๓,๐๐๐,๐๐๐ บาท (ยี่สิบสามล้านบาทถ้วน) วัตถุประสงค์ในการก่อหนี้เพื่อให้เจ้าประกันการจัดทำ, เจ้าประกันการบำรุงรักษา และการใช้งานสาธารณูปโภค ผู้ขอฯ ได้ดำเนินการตามนัยมาตรา ๒๓ ประกอบมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ ครบถ้วนแล้ว เห็นควรพิจารณาอนุญาตให้แก้ไขคำขอโดยก่อภาระผูกพันในที่ดินได้ จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

รับทราบ เป็นการก่อภาระผูกพันโดยจดจำนองในที่ดินที่ขอจัดสรรระหว่างรอรอออกใบอนุญาต

มติที่ประชุม

ฝ่ายเลข

เรื่องที่ ๔.๕ การจัดเก็บค่าบริการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

สืบเนื่องมาจากการประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดฉะเชิงเทรา ครั้งที่ ๑/๒๕๕๗ เมื่อวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๖ และ ครั้งที่ ๔/๒๕๕๙ เมื่อวันที่ ๓๐ พฤษภาคม ๒๕๕๙ ที่ประชุมคณะกรรมการฯ มีมติให้ยืนยันให้ใช้ราคาเดิมโดยให้จัดเก็บค่าบริการหรืออัตราส่วนกลางตารางวาละ ๑๐ บาท ซึ่งข้อเท็จจริงผู้จัดสรรที่ดินไม่สามารถดำเนินการจัดเก็บในอัตราตารางวาละ ๑๐ บาท ได้ เนื่องจากสภาวะปัจจุบันมีการเปลี่ยนแปลงไปตามสภาพเศรษฐกิจทางสังคมที่ต้องการมีการจ้างงานหรือค่าบริการต่างๆ ที่สูงเพิ่มขึ้นทำให้ไม่มีความสอดคล้องถูกต้อง ตามข้อเท็จจริง ส่งผลให้ผู้จัดสรรที่ดินหรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่มีหน้าที่บริหารจัดการดูแลสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะเกิดภาวะขาดทุนและส่งผลกระทบต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ไม่ได้รับบริการที่ดีเพียงพอก่อให้เกิดปัญหาและข้อร้องเรียนต่างๆ ตามมาอย่างต่อเนื่อง ดังนั้นเพื่อเป็นการแก้ไขปัญหานี้ในกรณีดังกล่าว จึงเห็นว่าควรมีการปรับแก้ไขมติที่ประชุม

เกี่ยวกับเรื่องการจัดเก็บค่าบริการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้เป็นไปตาม
สภาวะปัจจุบันอันจะส่งผลให้ผู้จัดสรรที่ดินมีสภาพคล่องสามารถดูแลบำรุงรักษา
สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆ ในโครงการจัดสรรที่ดินที่ตอบสนองความ
ต้องการของผู้ซื้อที่ดินที่อยู่อาศัยในโครงการจัดสรร จึงเห็นควรกำหนดอัตราค่าบริการ
สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะหรืออัตราค่าบริการใหม่จากเดิมตารางวาละ ๑๐ บาท
ให้กำหนดไว้ในอัตราไม่เกินตารางวาละ ๓๕ บาท จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ประธาน

เดิมมีกฎหมายกำหนดไว้หรือไม่ ว่าอัตราการจัดเก็บค่าส่วนกลางกำหนด ขึ้นต่ำเท่าใด
ขึ้นสูงเท่าใด

ฝ่ายเลข

*

ไม่มีกฎหมายกำหนดไว้ เป็นมติของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ตามมติที่
ประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดฉะเชิงเทรา ครั้งที่ ๑/๒๕๕๗ เมื่อวันที่ ๑๔
พฤศจิกายน ๒๕๕๖ และ ครั้งที่ ๔/๒๕๕๙ เมื่อวันที่ ๓๐ พฤษภาคม ๒๕๕๙

ชลประทานจังหวัด

ราคา ๓๕ บาท กำหนดมาจากไหน

ฝ่ายเลข

ราคาดังกล่าวมาจากผู้ทำการจัดสรรได้จัดทำบัญชีค่าใช้จ่ายต่างๆ ของบริการ
สาธารณะในหมู่บ้าน เช่น ค่าพนักงานรักษาความปลอดภัย ค่าไฟฟ้า ประปา ค่า
จัดเก็บขยะ เป็นต้น แล้วนำมาคำนวณต่อหน่วย ซึ่งค่าดูแลส่วนกลางเป็นความพึง
พอใจระหว่างผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและผู้จัดสรรที่ดิน ถ้าค่าส่วนกลางแพงเกินไปก็จะเป็น
ตัวแปรในการตัดสินใจซื้อหรือไม่ เมื่อผู้จัดสรรที่ดินขายที่ดินที่จัดสรรหมดแล้ว ผู้ซื้อ
ที่ดินจัดสรรจะต้องจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นมาดูแลสาธารณูปโภคต่อไป ใน
เรื่องการจัดเก็บค่าส่วนกลางให้เป็นข้อตกลงระหว่างนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับผู้ซื้อ
ที่ดินจัดสรร

จพด. สาขาบางคล้า

กรณีนี้เป็นเรื่องผู้จัดสรรขอปรับการจัดเก็บค่าส่วนกลาง ถ้าผู้จัดสรรยังทำการจัดสรร
ยังไม่แล้วเสร็จ หรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลขึ้นมาบริหารได้ ก็จะ
เสนอแผนในการจัดเก็บค่าส่วนกลางสูงๆ เพื่อให้คณะกรรมการไม่อนุญาตเนื่องจาก
การจัดเก็บที่สูงเกินไป เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ได้ ก็จะขออนุมัติโอนเป็น
สาธารณะ เพราะฉะนั้นทางออกก็ควรให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน
จัดสรรขึ้นมาบริหารกันเอง ปัญหาในเรื่องการจัดเก็บค่าส่วนกลางก็จะหมดไป ไม่ต้อง
เสนอให้คณะกรรมการพิจารณาอนุมัติ

ฝ่ายเลข

ขอสรุปความเห็นไว้ในเรื่องการจัดเก็บค่าส่วนกลางนั้น การประชุมครั้งนี้จะยังไม่
พิจารณา โดยให้คงราคาตารางวาละ ๑๐ บาทไว้ตามเดิม หากผู้จัดสรรรายได้
ประสงค์จะจัดเก็บเพิ่มขึ้นให้จัดทำบัญชีรายรับ - รายจ่ายเสนอต่อคณะกรรมการเพื่อ
ประกอบการพิจารณาเป็นรายๆ ไป

มติที่ประชุม

มีมติให้จัดเก็บค่าส่วนกลางในอัตรา ตารางวาละ ๑๐ บาท คงเดิมไปก่อน หากกรณี
ที่ผู้ประกอบการขอเพิ่มอัตราค่าบริการมากกว่าตารางวาละ ๕๐ บาท ให้แสดง
รายละเอียดค่าใช้จ่ายให้คณะกรรมการพิจารณาตามความเหมาะสมต่อไป

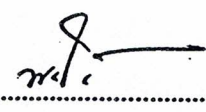
ระเบียบวาระที่ ๕

เรื่องอื่นๆ

-ไม่มี-

ปิดประชุม

เวลา ๑๑.๓๐ น.

(ลงชื่อ)..........ผู้จัดรายงานการประชุม
(นายไพฑูรย์ ป้อมพิมพ์)
นักวิชาการที่ดินชำนาญการ

(ลงชื่อ)..........ผู้ตรวจรายงานการประชุม
(นายรุ่งรัตน์ มานะรุ่งเรือง)
นักวิชาการที่ดินชำนาญการพิเศษ