



คลองจั่น เขตบางกะปิ กทม. ๑๐๒๔๐ โทร.๐-๒๑๕๖-๗๗๗๗

ข้อบังคับการเคหะแห่งชาติ

ฉบับที่ ๙๔

ว่าด้วย การจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สิน

เกี่ยวกับการให้เช่าของการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๖๓

โดยที่พระราชบัญญัติวินัยการเงินการคลังของรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๑ กำหนดให้หน่วยงานของรัฐบริหารจัดการทรัพย์สินที่อยู่ในความครอบครองหรือการกำกับดูแล ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายและกฎที่เกี่ยวข้อง โดยพิจารณาประโยชน์ ความคุ้มค่าของรัฐและประชาชน ซึ่งต้องกระทำด้วยความรอบคอบ มีประสิทธิภาพประสิทธิผล มีการบริหารความเสี่ยงอย่างเหมาะสม และก่อให้เกิดมูลค่าเพิ่มแก่ทรัพย์สิน ซึ่งมาตรา ๙ (๑) แห่งพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๗ให้อำนาจการเคหะแห่งชาติดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินโดยการให้เช่าได้ นั้น

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๖(๑) แห่งพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๗ คณะกรรมการการเคหะแห่งชาติ จึงออกข้อบังคับไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ข้อบังคับนี้เรียกว่า “ข้อบังคับการเคหะแห่งชาติ ฉบับที่ ๙๔ ว่าด้วย การจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินเกี่ยวกับการให้เช่าของการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๖๓

ข้อ ๒ ข้อบังคับนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ประกาศเป็นต้นไป

ข้อ ๓ บรรดาข้อบังคับ ระเบียบ คำสั่ง ประกาศ ข้อกำหนด หลักเกณฑ์อื่นใดที่ขัดหรือแย้งกับข้อบังคับนี้ให้ใช้ข้อบังคับนี้แทน

ข้อ ๔ ให้ผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติรักษาการตามข้อบังคับนี้ และให้มีอำนาจออก ระเบียบ และประกาศกำหนดแบบเอกสาร และสัญญาเช่า หรือสัญญาเช่าเพื่อการก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้ กคช. และจัดทำคู่มือการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามข้อบังคับนี้

กรณีมีปัญหาเกี่ยวกับการปฏิบัติตามข้อบังคับนี้ ให้เสนอคณะกรรมการเป็นผู้วินิจฉัยชี้ขาด

หมวด ๑

บททั่วไป

ข้อ ๕ ในข้อบังคับนี้

- (๑) “กคช.” หมายความว่า การเคหะแห่งชาติ
- (๒) “คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการการเคหะแห่งชาติ
- (๓) “คณะกรรมการบริหารทรัพย์สิน” หมายความว่า คณะกรรมการบริหารทรัพย์สินของการเคหะแห่งชาติซึ่งคณะกรรมการการเคหะแห่งชาติแต่งตั้งให้มีหน้าที่และอำนาจตามข้อบังคับนี้
- (๔) “ผู้ว่าการ” หมายความว่า ผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติ
- (๕) “หน่วยงานของรัฐ” หมายความว่า หน่วยงานราชการส่วนกลาง ราชการส่วนภูมิภาค ราชการส่วนท้องถิ่น รัฐวิสาหกิจ และหน่วยงานอื่นของรัฐตามที่มีกฎหมายจัดตั้ง
- (๖) “บริษัทในเครือ” หมายความว่า บริษัทจำกัด บริษัทมหาชนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลที่การเคหะแห่งชาติมีทุนรวมอยู่ด้วยเกินกว่าร้อยละยี่สิบห้า
- (๗) “ทรัพย์สิน” หมายความว่า ที่ดิน อาคาร สิ่งปลูกสร้าง ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ที่การเคหะแห่งชาติมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง รวมถึงสิทธิต่าง ๆ ในทรัพย์สินนั้นด้วย
- (๘) “สิ่งปลูกสร้าง” หมายความว่า อาคารที่ดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จ หรืออาคารที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างหรืออาคารที่ถูกชะลอการก่อสร้างแบ่งเป็น ๔ ช่วงของผลงานก่อสร้าง ดังนี้
 - (ก) ผลงานก่อสร้างไม่เกินร้อยละ ๒๕ สามารถปรับปรุงแก้ไขให้อยู่ในสภาพเป็นที่ดินแปลงว่างได้
 - (ข) ผลงานก่อสร้างตั้งแต่ร้อยละ ๒๕ แต่ไม่เกินร้อยละ ๕๐ กรณีดำเนินโครงการต่อจะต้องตรวจสอบสภาพโครงสร้างอาคารและความสามารถในการรับน้ำหนักบรรทุกทุกปลอดภัยได้ตามหลักวิศวกรรมหรือหากต้องการเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นประเภทอื่นจะต้องวิเคราะห์แสดงคุณค่าในการลงทุนก่อนดำเนินการ
 - (ค) ผลงานก่อสร้างมากกว่าร้อยละ ๕๐ - ๗๕ กรณีจำเป็นต้องตรวจสอบงานทุกประเภทที่ดำเนินการก่อสร้างไปแล้ว เช่น งานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม งานระบบไฟฟ้า งานระบบประปาและระบบสุขาภิบาล รวมถึงส่วนประกอบอาคารอื่นใด ว่ายังคงใช้งานตามวัตถุประสงค์ได้ ภายใต้การประเมินคุณค่าของโครงการ นำเสนอคณะกรรมการบริหารทรัพย์สินเห็นชอบ ก่อนการตัดสินใจลงทุนพัฒนาโครงการต่อหรือเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดิน
 - (ง) ผลงานก่อสร้างมากกว่าร้อยละ ๗๕ ขึ้นไป กรณีแล้วเสร็จบางอาคาร หรือแล้วเสร็จทุกอาคาร โดยค่าเฉลี่ยของการก่อสร้าง จะต้องตรวจสอบความเรียบร้อยทุกระบบงานของการพัฒนาโครงการโดยพิจารณาความเป็นไปได้ของโครงการ โดยมุ่งเน้นด้านการตลาด การขาย และคุณค่า การลงทุนของโครงการ หากต้องการเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามนโยบายหรือสภาพแวดล้อมทางธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงไปต้องนำเสนอคณะกรรมการเห็นชอบ

- (๙) “อาคาร” หมายความว่า อาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ได้แก่
- (ก) “อาคารตึกห้องเดียว” หมายความว่า อาคารที่ปลูกสร้างด้วยวัสดุอาคารทนไฟเป็นส่วนใหญ่ มีลักษณะเป็นตึกแถวแต่ปลูกสร้างห้องเดียว
- (ข) “ตึกแถว” หมายความว่า อาคารที่ปลูกสร้างด้วยวัสดุอาคารทนไฟเป็นส่วนใหญ่และติดต่อกันเป็นแถวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป
- (ค) “ห้องแถว” หมายความว่า อาคารที่ปลูกสร้างด้วยไม้หรือวัสดุไม่ทนไฟเป็นส่วนใหญ่ และติดต่อกันเป็นแถวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป
- (ง) “อาคารพาณิชย์” หมายความว่า อาคารที่สร้างขึ้นเพื่อใช้ประโยชน์ในการพาณิชย์กรรมและบริการธุรกิจ
- (จ) “อาคารแถวอยู่อาศัย” หมายความว่า อาคารที่สร้างขึ้นเพื่อใช้พักอาศัยโดยเฉพาะ ซึ่งปลูกสร้างด้วยวัสดุอาคารปลูกสร้างด้วยวัสดุอาคารทนไฟเป็นส่วนใหญ่ และติดต่อกันเป็นแถว
- (ฉ) “อาคารที่พักอาศัยรวม” หมายความว่า อาคารที่จัดให้ผู้อื่นนอกเหนือจากผู้เช่า ได้ใช้เป็นที่พักอาศัยรวมในอาคารเดียวกัน และให้หมายความรวมถึงห้องชุดห้องใดห้องหนึ่งในอาคารดังกล่าวด้วย
- (ช) “อาคารบ้านกลุ่มสำหรับผู้มีรายได้น้อย” หมายความว่า อาคารในโครงการซึ่งก่อสร้างเป็นอาคารหลังเดียวกัน มีผนังแบ่งอาคารออกเป็นบ้านไม่เกินสี่บ้าน แต่ละบ้านมีทางเข้าออกแยกจากกันเป็นสัดส่วน โดยมีระยะร่นด้านหน้าและมีที่ว่างด้านข้าง ระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับผนังริมนอกของอาคารแต่ละบ้านต่อเนื่องกัน และมีความสูงไม่เกินสามชั้น
- (ซ) “อาคารโรงงานอุตสาหกรรม” หมายความว่า อาคารที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นสถานที่ผลิตสิ่งของเพื่อใช้เป็นสินค้า โดยใช้เครื่องจักรเป็นปัจจัยหรือไม่ก็ตาม และรวมถึงโรงงานอุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานด้วย
- (ฌ) “อาคารสูง” หมายความว่า อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ โดยมีความสูงของอาคารตั้งแต่ ๒๓ เมตรขึ้นไป การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นลาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นที่ดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด
- (ญ) “อาคารขนาดใหญ่” หมายความว่า อาคารที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร หรืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่ ๑๕ เมตรขึ้นไป และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร
- (ฎ) “อาคารขนาดใหญ่พิเศษ” หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัยหรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภทโดยมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกัน ตั้งแต่ ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร ขึ้นไป
- (ณ) “อาคารจอดรถ” หมายความว่า อาคารที่ใช้เป็นสถานที่จอดรถยนต์เพื่อการบริการธุรกิจหรือพาณิชย์กรรม

(ด) “อาคารที่พักแรม” หมายความว่า อาคารที่ปลูกสร้างด้วยวัสดุทนถาวร เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจในการให้บริการที่พักแรมแก่บุคคลทั่วไป

(ฎ) “อาคารคลังสินค้า” หมายความว่า อาคารที่ปลูกสร้างด้วยวัสดุถาวรทนไฟเป็นส่วนใหญ่เพื่อใช้เป็นสถานที่เก็บวัสดุ สินค้า หรือพืชผลทางการเกษตร

(ฅ) อาคารอื่น ๆ หมายความว่า อาคารประเภทอื่น ๆ ของการเคหะแห่งชาติ เช่น อาคารสำนักงาน หรือสำนักงานที่สามารถนำออกให้เช่าได้ อาคารสำหรับกีฬาหรือสันทนาการ อาคารสำหรับกิจกรรมชุมชน หรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารดังกล่าว

(๑๐) “ค่าตอบแทน” หมายความว่า ค่าธรรมเนียมได้สิทธิเช่า ค่าเช่า และค่าความนิยม (Goodwill)

(๑๑) “การให้เช่า” หมายความว่า การให้สิทธิแก่บุคคลใด ๆ ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินตามระยะเวลาที่ตกลงกัน และ กคช. ได้รับค่าตอบแทนจากการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินนั้น

(๑๒) “การให้เช่าช่วง” หมายความว่า การที่ผู้เช่านำทรัพย์สินที่เช่าจาก กคช. ตามที่ได้รับอนุญาตไปให้ผู้บุคคลอื่นเช่า

(๑๓) “อายุสัญญาเช่า” หมายความว่า ระยะเวลาเช่าตามที่กำหนดในสัญญา โดยไม่นับรวมระยะเวลาก่อสร้างอาคาร

(๑๔) “ค่าชดเชย” หมายความว่า ค่าจัดซื้อที่ดิน ค่าก่อสร้างอาคาร หรือสิ่งปลูกสร้างให้แก่ทางราชการ รวมทั้งค่าธรรมเนียม ค่าขนย้ายทรัพย์สิน และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่จำเป็นเพื่อการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สิน

(๑๕) “ค่าทดแทน” หมายความว่า จำนวนเงินที่กำหนดเพื่อชดเชยความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่ กคช. อันเนื่องมาจากการละเมิดหรือผิดสัญญาหรือค่าสินไหมทดแทนในการไม่ชำระหนี้ รวมถึงจำนวนเงินที่กำหนดเพื่อเป็นค่าตอบแทนการใช้ทรัพย์สินทั้งในมูลละเมิดและไม่ละเมิดได้

(๑๖) “จัดหาประโยชน์” หมายความว่า การที่ผู้เช่านำทรัพย์สินที่เช่าไปจัดให้บุคคลอื่นเข้าใช้ประโยชน์นอกเหนือจากการให้เช่าช่วงในทรัพย์สิน หรือการให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าโดยผู้เช่าได้รับค่าตอบแทนหรือผลประโยชน์จากบุคคลนั้น

(๑๗) “สัญญาต่างตอบแทนอื่นนอกจากการให้เช่า” หมายความว่า การจัดหาประโยชน์โดยวิธีอื่นนอกเหนือจากการจัดให้เช่าตามข้อบังคับนี้ ส่วนหลักเกณฑ์และเงื่อนไขการปฏิบัติให้เป็นไปตามระเบียบที่ผู้ว่าราชการกำหนด

(๑๘) “มูลค่าสุดท้าย (Terminal Value)” หมายความว่า มูลค่าทรัพย์สินเมื่อสิ้นสุดปีสุดท้ายของการครอบครองสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินนั้น หรืออาจหมายถึง มูลค่าขายต่อ (Resale Value) ของทรัพย์สิน เวลานั้น โดยทั่วไปจะคำนวณโดยประมาณรายได้ที่คาดว่าจะได้รับในปีถัดไปจากปีสุดท้ายของการดำเนินงานแล้วทำการประเมินมูลค่าด้วยวิธีคิดผลตอบแทนทางตรงตามมาตรฐานการบัญชีหรือเป็นไปตามหลักการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ให้การรับรอง ซึ่งขึ้นอยู่กับวัตถุประสงค์การใช้มูลค่าสุดท้ายของทรัพย์สินนั้น ๆ

(๑๙) “ราคาที่ดิน” หมายความว่า ราคาที่ดินตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สิน เพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๒ ในกรณีที่ดินแปลงใดที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ตามวรรคแรก ให้เทียบเคียงกับราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินแปลงบริเวณใกล้เคียงที่มีทำเลที่ตั้ง การเข้าถึง การใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมาย และลักษณะรูปร่างแปลงที่ดินคล้ายกัน เป็นราคาที่ดิน

อนึ่ง กรณีที่ดินมีสภาพพื้นที่เป็นหลุมเป็นบ่อที่มีความลึกตั้งแต่ ๒ เมตรขึ้นไปจาก ถนนด้านหน้าแปลงที่ดินให้พิจารณาค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ที่ดินตามสัดส่วนโครงสร้างต้นทุนในการพัฒนาที่แท้จริงเพื่อคำนวณผลตอบแทนเป็นรายกรณี

(๒๐) “มูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง” หมายความว่า มูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งหักค่าเสื่อมตามช่วงเวลา โดยเป็นไปตามหลักการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๒ ในกรณียังไม่มีหลักเกณฑ์ดังกล่าวให้นำ หลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) มาใช้บังคับโดยอนุโลม

(๒๑) “มูลค่าตลาด” หมายความว่า มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของ ทรัพย์สินที่ใช้ ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจจะขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมิน ภายใต้เงื่อนไขการ ซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลา พอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่าย ได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบ ทั้งนี้ ให้ถือว่ามูลค่า ตลาดสามารถโอนสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินได้โดยทั่วไป

(๒๒) “มูลค่าสิทธิการเช่า” หมายความว่า มูลค่าอันเกิดจากความเป็นเจ้าของสิทธิ ในการครอบครองและใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินซึ่งได้รับจากเงื่อนไขตามสัญญาเช่า อันเป็นไปตามข้อตกลง ในสัญญาและมีระยะเวลาสิ้นสุดที่แน่นอน โดยแลกเปลี่ยนกับการชำระค่าเช่าล่วงหน้าหรือค่าเช่าตาม ระยะเวลามูลค่าสิทธิการเช่าเกิดขึ้นเมื่อค่าเช่าตลาดสูงกว่าค่าเช่าตามสัญญาและในกรณีที่ค่าเช่าตาม สัญญาสูงกว่าค่าเช่าตลาด ในช่วงวิกฤตการณ์ต่าง ๆ ผู้ประกอบการสามารถยื่นข้อเสนอเพื่อปรับลดอัตรา ค่าเช่าได้ตามความจำเป็นและข้อเท็จจริงเชิงประจักษ์

(๒๓) “ทรัพย์สินสิทธิ” หมายความว่า ทรัพย์สินที่อิงจากสิทธิการใช้ประโยชน์ใน อสังหาริมทรัพย์ตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติทรัพย์สินสิทธิ พ.ศ. ๒๕๖๒

(๒๔) “อสังหาริมทรัพย์” หมายความว่า ที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน และห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

(๒๕) “การประเมินมูลค่าทรัพย์สินทางราชการ” หมายความว่า การให้ความเห็น เกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สินตามหลักการที่กำหนดโดยมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติการประเมินราคา ทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๒

(๒๖) “การประเมินมูลค่าทรัพย์สินราคาตลาด” หมายความว่า การให้ความเห็น เกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สินโดยเปรียบเทียบราคาทรัพย์สินประเภทเดียวกันในตลาดบริเวณใกล้เคียง ทั้งนี้ ผู้ประเมินต้องมีคุณสมบัติ ความรู้ความสามารถและประสบการณ์ทางวิชาชีพที่สำนักงาน คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ให้การรับรอง และผู้ประเมินต้องไม่น้อย กว่า ๒ ราย

(๒๗) “ผู้เช่าหลัก” หมายความว่า ผู้ซึ่งเป็นคู่สัญญาเช่ากับการเคหะแห่งชาติ

(๒๘) “ผู้เช่าช่วง” หมายความว่า ผู้ซึ่งเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าหลักตามเงื่อนไขที่ กำหนดในสัญญาเช่ากับการเคหะแห่งชาติ

หมวด ๒

การบริหารทรัพย์สินที่ให้เช่า

ข้อ ๖ ให้คณะกรรมการแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารทรัพย์สิน ประกอบด้วย ประธานกรรมการ และกรรมการอื่นไม่น้อยกว่า ๒ คน

ประธานกรรมการและกรรมการตามวรรคหนึ่ง ให้แต่งตั้งจากกรรมการในคณะกรรมการเคหะแห่งชาติ และให้ผู้ว่าการเป็นกรรมการและเลขานุการ

ให้ผู้ว่าการแต่งตั้งพนักงานเป็นผู้ช่วยเลขานุการ

ข้อ ๗ ให้คณะกรรมการบริหารทรัพย์สินมีหน้าที่และอำนาจ ดังต่อไปนี้

(๑) กำหนดและเสนอนโยบาย แผน ประเภท รายการและราคาทรัพย์สินที่สมควรนำออกให้เช่า เพื่อเสนอคณะกรรมการให้ความเห็นชอบ

(๒) ให้ความเห็นชอบเกี่ยวกับประเภทและรายการทรัพย์สินที่จะนำไปจัดหาประโยชน์โดยการให้เช่าที่มีมูลค่าทรัพย์สินตามที่กำหนดโดยข้อบังคับข้อ ๑๐ และข้อ ๒๑

(๓) ติดตาม ประเมินผล ตรวจสอบ ให้ความเห็น และรายงานผลประจำปีเกี่ยวกับกิจการในการจัดประโยชน์ในทรัพย์สินโดยการให้เช่า

(๔) ปฏิบัติหน้าที่อื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการมอบหมาย

ข้อ ๘ ทรัพย์สินที่นำไปจัดให้เช่า แบ่งเป็น ๖ ประเภท ดังนี้

(๑) ที่ดินแปลงว่าง

(๒) ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

(๓) อาคาร ตามข้อ ๕(๙)

(๔) พื้นที่ภายในอาคารหรือส่วนประกอบอาคาร

(๕) ทรัพย์สินเพื่อการสาธารณูปโภคหรือสาธารณูปการหรือกิจกรรมของชุมชนตามระเบียบที่ผู้ว่าการกำหนด

(๖) ทรัพย์สินเพื่อการพัฒนาคุณภาพชีวิต เศรษฐกิจ สังคมและสิ่งแวดล้อมตามระเบียบที่ผู้ว่าการกำหนด

ข้อ ๙ การกำหนดอัตราค่าเช่า รวมถึงค่าตอบแทนอื่น การเพิ่ม การยกเว้นหรือการลดค่าเช่า ค่าปรับ ให้เป็นไปตามอัตราที่ผู้ว่าการประกาศกำหนดโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ

การดำเนินการตามวรรคหนึ่ง ให้คำนึงถึงประเภทกิจการ ประเภทองค์กร หรือบุคคลธรรมดาที่ยื่นคำขอเช่า ประโยชน์ที่ทางราชการ และประชาชนกลุ่มเป้าหมาย ที่จะต้องได้รับด้วย

กรณีสถานที่หรือทรัพย์สินที่ให้เช่าได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย ภัยพิบัติ หรือกรณีผู้เช่าได้รับผลกระทบจากวิกฤตเศรษฐกิจ นโยบาย กคช. หรือเป็นการดำเนินการตามมติคณะรัฐมนตรี ให้ผู้ว่าการเสนอคณะกรรมการเพื่อให้ความเห็นชอบเพื่อยกเว้นหรือการลดค่าเช่าได้ ทั้งนี้ ให้คำนึงถึงประโยชน์สูงสุดที่ผู้เช่าและผู้เช่าช่วงจะได้รับ

กรณีคนพิการหรือผู้ดูแลคนพิการที่ยื่นขอใช้สิทธิตามมาตรา ๓๕ แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและพัฒนาคุณภาพชีวิตคนพิการ พ.ศ. ๒๕๕๐ และที่แก้ไขเพิ่มเติม ให้ได้รับการยกเว้นค่าเช่า ทั้งนี้ ตามจำนวนคนพิการที่การเคหะแห่งชาติต้องรับเข้าทำงาน

หมวด ๓

สัญญาและอำนาจอนุมัติสัญญา

ข้อ ๑๐ สัญญาเช่า และสัญญาเช่าเพื่อการก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้ กคช. ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขอย่างน้อย ดังต่อไปนี้

(๑) สัญญาเช่าทุกประเภทมีการกำหนดระยะเวลาไม่เกิน ๓๐ ปี หรือเป็นไปตามกฎหมายกำหนด

(๒) อำนาจการอนุมัติ

(ก) การให้สิทธิเช่าไม่เกิน ๑๕ ปี และมูลค่าทรัพย์สินตามราคาประเมินไม่เกิน ๒๐๐ ล้านบาท การอนุมัติให้เป็นอำนาจของผู้ว่าการหรือผู้ซึ่งผู้ว่าการมอบหมาย แล้วรายงานต่อคณะกรรมการบริหารทรัพย์สินเพื่อทราบตามวาระการประชุม

(ข) การให้สิทธิเช่าเกิน ๑๕ ปี หรือมูลค่าทรัพย์สินตามราคาประเมินเกิน ๒๐๐ ล้านบาท ให้ผู้ว่าการเสนอต่อคณะกรรมการบริหารทรัพย์สินเพื่อพิจารณาก่อนนำเสนอก่อนคณะกรรมการพิจารณาอนุมัติก่อนดำเนินการตามวิธีการให้เช่า

(๓) สัญญาเช่ามีระยะเวลาเกิน ๓ ปี ให้ผู้เช่านำไปจดทะเบียนการเช่ากับกรมที่ดิน และให้ผู้เช่าเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียม ภาษี และค่าใช้จ่ายทั้งปวง

(๔) การให้เช่าโดยเงื่อนไขของสัญญากำหนดให้ผู้เช่าต้องก่อสร้างอาคารแล้วยกให้เป็นกรรมสิทธิ์ของการเคหะแห่งชาติ ณ ช่วงเวลาที่กำหนดตามสัญญาให้เป็นไปตามการประกาศเชิญชวนในแต่ละเรื่อง ทั้งนี้ แบบแปลนการก่อสร้างต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ว่าการหรือผู้ซึ่งผู้ว่าการมอบหมายก่อนดำเนินการขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น

ข้อ ๑๑ การทำสัญญาเช่าให้กำหนดข้อจำกัดสิทธิ ดังต่อไปนี้

(๑) กรณีข้อสัญญากำหนดให้มีการก่อสร้าง หรือการดำเนินกิจการบางประเภท กำหนดให้ผู้เช่าต้องขออนุญาตตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เมื่อผู้เช่าไม่ได้รับการอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น หรือไม่ดำเนินการให้เป็นไปตามระยะเวลาที่กำหนดโดยข้อสัญญา ให้ถือว่าสัญญานั้นเป็นอันสิ้นสุด

(๒) กรณีสัญญาเช่ากำหนดให้ผู้เช่าต้องไปจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่ผู้เช่าเพิกเฉยให้สัญญาฉบับนั้นบังคับได้เพียงสามปี

(๓) กรณีนโยบายของรัฐบาล หรือนโยบายของ กคช. มีความประสงค์จะนำทรัพย์สินทั้งหมดหรือบางส่วนไปจัดทำโครงการตามวัตถุประสงค์ของการเคหะแห่งชาติ ให้ กคช. มีสิทธิบอกเลิกหรือแก้ไขสัญญาได้

(๔) ข้อจำกัดสิทธิอื่น ๆ ให้เป็นไปตามกฎหมายกำหนด

หมวด ๔

วิธีการจัดให้เช่า

ข้อ ๑๒ การจัดให้เช่าและการจัดทำสัญญาต่างตอบแทนอื่นนอกเหนือจากการจัดให้เช่าให้ดำเนินการโดยวิธีประมูลตามระเบียบที่ผู้ว่าราชการกำหนด

ข้อ ๑๓ เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้ จะดำเนินการโดยไม่ต้องใช้วิธีประมูลก็ได้

- (๑) การให้เช่าอาคาร ตามข้อ ๕(๙) (ก) (ข) (ค) (ง) (จ) (ฉ) (ช) ซึ่งมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อการอยู่อาศัยและหรือประกอบกิจการพาณิชย์ของผู้เช่าเอง
- (๒) การให้เช่าทรัพย์สิน ตามข้อ ๘(๕) (๖)
- (๓) การให้หน่วยงานของรัฐเช่าเพื่อใช้เป็นที่ดินดำเนินงานตามอำนาจหน้าที่
- (๔) การให้เช่ากับนิติบุคคลชุมชนเคหะ สหกรณ์ชุมชนเคหะ หรือบริษัทในเครือ
- (๕) การให้เช่าตามโครงการพัฒนาการให้เช่าเพื่อที่อยู่อาศัยและองค์ประกอบชุมชนเพื่อประชาชนผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง ข้าราชการ พนักงานของรัฐ และพนักงานของรัฐวิสาหกิจตามที่คณะกรรมการ หรือคณะรัฐมนตรีมีมติให้ดำเนินการ
- (๖) การให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเช่าเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์ตามอำนาจหน้าที่
- (๗) การให้เช่าเพื่อใช้ในกิจการอันเป็นสาธารณกุศลที่ไม่ได้มุ่งหากำไร
- (๘) การให้เช่าเพื่อดำเนินการในทางสงเคราะห์ข้าราชการหรือเพื่อสวัสดิการของข้าราชการ หรือพนักงานรัฐวิสาหกิจ
- (๙) การให้เช่าอย่างอื่น หรือการจัดทำสัญญาต่างตอบแทนใด ที่คณะกรรมการบริหารทรัพย์สินเห็นว่า โดยสภาพไม่เหมาะสมที่จะทำการประมูล หรือกระทำการประมูลแล้วไม่ได้ผลดี

ข้อ ๑๔ เมื่อผู้ว่าการเห็นสมควรเพื่อให้มีการจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับทรัพย์สินโดยการออกให้เช่า หรือโดยวิธีการจัดทำสัญญาต่างตอบแทนอื่นนอกเหนือจากการจัดให้เช่าตามข้อบังคับนี้ก็ได้ โดยให้ผู้ว่าการมอบหมายให้ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ศึกษาและวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการจัดหาประโยชน์ทรัพย์สินเกี่ยวกับการให้เช่า รวมทั้งรูปแบบและวิธีการตามข้อ ๑๒ หรือข้อ ๑๓ แล้วเสนอให้ ผู้ว่าการ หรือคณะกรรมการพิจารณาให้ความเห็นชอบ ตามมูลค่าทรัพย์สินและอำนาจการอนุมัติตามข้อ ๑๐ และเห็นชอบให้ใช้วิธีการให้เช่าตามข้อ ๑๒ หรือข้อ ๑๓

หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการศึกษาวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการจัดหาประโยชน์ทรัพย์สินเกี่ยวกับการให้เช่าต้องคำนึงถึงมาตรา ๖ และมาตรา ๒๙ แห่งพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๗ และที่แก้ไขเพิ่มเติม รวมถึงรูปแบบและวิธีการดำเนินงานตามวรรคหนึ่ง ทั้งนี้ ตามระเบียบที่ผู้ว่าราชการกำหนด โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการบริหารทรัพย์สิน

หมวด ๕

การทำสัญญาและการบริหารสัญญา

ข้อ ๑๕ ในการจัดทำสัญญาเช่าหรือและการจัดทำสัญญาต่างตอบแทนอื่นนอกเหนือจากการจัดให้เช่า ให้ผู้เช่าต้องวางหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าในวันที่ลงนามในสัญญาเช่าและหลักประกันต้องครอบคลุมระยะเวลาเช่า โดยให้ใช้หลักประกันอย่างใดอย่างหนึ่ง ดังนี้

(๑) เงินสด

(๒) หนังสือค้ำประกันของสถาบันการเงินภายในประเทศ ตามแบบที่ กคช. กำหนด

(๓) พันธบัตรรัฐบาล

การยกเว้นการวางหลักประกัน ให้เป็นไปตามที่ผู้ว่าราชการกำหนด

ข้อ ๑๖ สัญญาเช่าเพื่อการก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้แก่ กคช. ให้จัดให้มีการประกันวินาศภัย หรืออัคคีภัย โดยให้ กคช. เป็นผู้รับประโยชน์ ส่วนสัญญาประเภทอื่นให้เป็นไปตามที่คณะกรรมการบริหารทรัพย์สินกำหนด

ข้อ ๑๗ สัญญาเช่ากำหนดให้มีการจัดเก็บค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหรือภาษีอื่น ๆ รวมถึงค่าสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ที่มีการเรียกเก็บตามกฎหมายสำหรับทรัพย์สินที่เช่า โดยกำหนดชำระล่วงหน้าเป็นรายเดือนตั้งแต่วันที่ทำสัญญาเช่า เว้นแต่จะได้รับอนุมัติจากผู้ว่าการเป็น อย่างอื่น หากเงินที่ชำระล่วงหน้าไม่เพียงพอผู้เช่ายังคงรับผิดชอบจนครบถ้วน

ข้อ ๑๘ เมื่อผู้ประกอบการได้มีการลงนามในสัญญาแล้ว ให้ผู้ว่าการมอบหมายเป็นหนังสือให้ผู้รับผิดชอบติดตามกำกับดูแลและตรวจสอบให้มีการปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญาในการนี้ ผู้ว่าการอาจแต่งตั้งพนักงานเป็นคณะกรรมการติดตามผลและกำกับดูแลการบริหารสัญญาเช่าเป็นรายฉบับก็ได้ และเพื่อประโยชน์แก่ กคช. อาจแต่งตั้งผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านที่ไม่ใช่พนักงานหรือลูกจ้างเข้าร่วมเป็นกรรมการด้วยก็ได้

ข้อ ๑๙ ห้ามผู้เช่าโอนสิทธิตามสัญญาเช่าให้แก่ผู้อื่น เว้นแต่ได้รับอนุญาตจากผู้มีอำนาจตามข้อ ๑๐. โดยการโอนสิทธิดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่ผู้ว่าการกำหนด

กรณีผู้เช่ารายเดิมถึงแก่กรรม อนุญาตให้ทายาทที่ครอบครองและใช้ประโยชน์อย่างแท้จริง โดยให้ขอรับสิทธิเช่าตามระยะเวลาที่เหลือในสัญญา ทั้งนี้ กำหนดให้ได้เพียงหนึ่งคน แต่กรณีทายาทไม่สามารถตกลงกันได้ให้ทายาททุกคนยื่นคำขอใช้สิทธิได้

การห้ามโอนสิทธิตามวรรคหนึ่ง ให้รวมถึงการไม่อนุญาตให้ขายฝากหรือจำนองสิ่งปลูกสร้าง หรือการเพิ่มชื่อผู้เช่าในสัญญาเช่าด้วย

ข้อ ๒๐ การเช่าช่วงจะกระทำได้อีกต่อเมื่อได้รับการอนุญาตจาก กคช. ตามข้อกำหนดในสัญญาเช่าหลักเท่านั้น

การให้เช่าแก่ผู้เช่าโดยไม่มีการประมูลตามข้อ ๑๓ (๑) (๒) (๓) (๔) จะไม่อนุมัติให้มีการเช่าช่วงทั้งสัญญาได้

ข้อ ๒๑ การนำสิทธิการปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นใด หรือสิทธิการเช่าที่ดินในความครอบครองของ กคช. ไปทำเงื่อนไขผูกพันในการกู้เงิน หรือเบิกเงินเกินบัญชี หรือค้ำประกันเงินกู้ จะดำเนินการได้ต่อเมื่อได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจาก กคช. โดยหลักเกณฑ์การอนุญาตให้เป็นไปตามอำนาจการอนุมัติข้อ ๑๐

ในกรณี กคช. จะดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยทรัพย์สินให้เฉพาะบริษัทในเครือของการเคหะแห่งชาติ หรือบุคคลตามที่ คณะกรรมการ กคช. เห็นชอบ

ข้อ ๒๒ เมื่อมีคำขอต่อสัญญาเช่าจากผู้เช่าหรือผู้ทำสัญญาต่างตอบแทนอื่นนอกเหนือจากการจัดให้เช่า ทั้งนี้ภายในระยะเวลาใกล้ครบกำหนดเวลาตามสัญญา โดยให้ฝ่ายบริหารทรัพย์สินเสนอผู้มีอำนาจให้ความเห็นชอบตามข้อ ๑๐ เพื่อพิจารณาว่าสมควรต่อสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายเดิมหรือไม่ ทั้งนี้ ให้พิจารณาถึงการปฏิบัติตามสัญญาด้วยความเรียบร้อย ไม่มีหนี้ค้างชำระในทุกสัญญา และไม่อยู่ระหว่างการดำเนินคดีเกี่ยวข้องกับกิจการของ กคช. ทุกประเภทคดี ทั้งในสัญญาฉบับนี้หรือสัญญาฉบับอื่น และผู้เช่ายอมรับเงื่อนไขตามที่ กคช. กำหนดทุกประการก็ให้มีการต่อสัญญาเช่าได้
หลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขในการต่อสัญญาตามวรรคหนึ่งให้เป็นไปตามระเบียบที่ผู้ว่าราชการกำหนด

ข้อ ๒๓ การคืนหลักประกันสัญญา ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(๑) กรณีครบกำหนดระยะเวลาเช่าโดยไม่มีการต่อสัญญาให้กับผู้เช่ารายเดิม กคช. จะคืนหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าเมื่อผู้เช่าได้หลุดพ้นภาระผูกพันตามสัญญาเช่าทุกประการ โดยไม่มีค่าเสียหาย หรือหนี้ใด ๆ ค้างชำระ ทั้งนี้ ให้คืนภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ตรวจสอบแล้วเสร็จ

(๒) กรณีครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามสัญญาโดยผู้เช่าได้รับอนุมัติให้ต่อสัญญากคช. จะคืนหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าฉบับเดิมได้เมื่อผู้เช่าได้ลงนามสัญญาฉบับใหม่ พร้อมทั้งวางหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าฉบับใหม่ให้แก่ กคช. แล้ว และผู้เช่าได้หลุดพ้นภาระตามสัญญาเช่าฉบับเดิมทุกประการโดยไม่มีค่าเสียหาย หรือหนี้ใด ๆ ค้างชำระ

กรณีการวางหลักประกันเป็นเงินสด ภายหลังจากพ้นภาระผูกพันตามสัญญาแล้วแต่ไม่มีผู้ใดมายื่นคำขอคืนภายในระยะเวลา ๕ ปี ให้กคช. มอบหมายเจ้าหน้าที่รับผิดชอบออกประกาศและมีหนังสือแจ้งไปยังภูมิลำเนาของผู้เช่าให้มารับคืนภายใน ๓๐ วัน หากไม่มีผู้ใดมาติดตามได้ตามระยะเวลาดังกล่าวให้เงินดังกล่าวตกเป็นรายได้ของ กคช.

การคืนหลักประกันให้ผู้ว่าการ หรือผู้ที่ผู้ว่าการมอบหมายเป็นผู้อนุมัติ

ข้อ ๒๔ การประนอมหนี้ หรือการขยายเวลาการชำระหนี้หรือการพักการชำระหนี้ ให้เสนอผู้มีอำนาจการพิจารณาตามข้อ ๑๐

หมวด ๖

ค่าปรับ และการบอกเลิกสัญญา

ข้อ ๒๕ ผู้เช่าผิคนัดชำระค่าเช่าตามสัญญา ให้ กคช.ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา แต่ทั้งนี้หากเงินประกันตามสัญญามีมูลค่ามากกว่าหนี้ที่ค้างชำระและผู้เช่ายินยอมที่จะปฏิบัติตามสัญญาต่อไป กคช.จะไม่บอกเลิกสัญญาก็ได้ เมื่อบอกเลิกสัญญาแล้วให้แจ้งผู้เช่าส่งมอบทรัพย์สินคืนภายในสามสิบวัน หากฝ่าฝืนก็ให้ดำเนินคดีตามกฎหมายทันที

กรณีผู้เช่ารายใดถูกบอกเลิกสัญญา หรือถูกดำเนินคดีแล้วแต่ผู้เช่ายังครอบครองทรัพย์สินที่เช่าอยู่ และภายหลังได้ชำระหนี้ค้างตามสัญญาเช่าและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ตามสัญญา รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี (ถ้ามี) ครบถ้วนแล้วให้พิจารณานำเสนอผู้ว่าการอนุมัติให้กลับเป็นผู้เช่ากับ กคช. ต่อไปได้ โดยให้มีระยะเวลาเช่าตามที่ กคช.เห็นชอบแต่ไม่เกินระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าเดิม

กรณีผู้เช่าถูกบอกเลิกสัญญาเช่าฉบับใดฉบับหนึ่งแล้ว ห้ามต่อสัญญาเช่าไม่ว่าฉบับใด ๆ เว้นแต่ผู้เช่าจะได้ชำระหนี้ครบถ้วน และไม่มีค่าเสียหาย ค่าเช่า ค่าปรับ หรือหนี้ใด ๆ ค้างชำระ หรือได้รับอนุมัติให้ประนอมหนี้ตามสัญญาที่ค้างชำระ หรือ กคช. พิจารณาแล้วว่าการต่อสัญญาจะเป็นประโยชน์กับ กคช.

กรณีผู้เช่าซึ่งเป็นผู้มีรายได้น้อย กคช. อาจพิจารณาผ่อนผันการปฏิบัติตามวรรคหนึ่งวรรคสองและวรรคสามได้ ทั้งนี้ ตามระเบียบที่ผู้ว่าการกำหนด

ข้อ ๒๖ การใช้ประโยชน์ทรัพย์สินโดยกระทำละเมิดให้ดำเนินการ ดังนี้

(๑) ฟ้องขับไล่และเรียกค่าเสียหาย หรือ

(๒) หากสมควรให้เช่าให้เรียกเก็บค่าเช่า ค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่า หลักประกันสัญญาเช่า ตามระเบียบหลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณาที่ผู้ว่าการกำหนด และหากผู้มีอำนาจอนุมัติตามข้อ ๑๐ เห็นสมควรจะเรียกค่าเสียหายด้วยก็ได้

การอนุมัติให้เช่าตาม(๒)ให้เสนอผู้มีอำนาจตามข้อ ๑๐

ข้อ ๒๗ กรณีผิดสัญญาให้ดำเนินการบอกเลิกสัญญา และหรือให้รื้อถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างแล้วแต่กรณี รวมทั้งเรียกค่าเสียหาย

การบอกเลิกสัญญาให้กระทำเป็นหนังสือ และให้มีผลภายใน ๓๐ วันนับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้ง และกำหนดเวลาให้รื้อถอนหรือส่งมอบทรัพย์สินคืนแก่ กคช. ด้วย

ในกรณีที่มีเหตุสมควรเพื่อการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สิน หรือเพื่อประโยชน์ในการช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อย กคช. จะไม่บอกเลิกสัญญา และหรือให้คงสภาพอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างไว้แล้วแต่กรณีก็ได้โดยให้มีอำนาจการอนุมัติตามข้อ ๑๐ พิจารณากำหนดค่าปรับและปฏิบัติ ดังนี้

(๑) สัญญาเช่าที่ดิน

(๑.๑) ถ้าผู้เช่าปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ในที่ดินที่เช่าโดยมิได้รับอนุญาต

(ก) ถ้าเป็นอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างเพื่ออยู่อาศัยหรืออาคารที่ไม่ต้องยกกรรมสิทธิ์ให้ กคช. ให้เรียกเก็บค่าปรับในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ ๕ แต่ไม่เกินร้อยละ ๑๐ ของมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ทั้งนี้ให้เรียกเก็บไม่ต่ำกว่า ๑๐,๐๐๐ บาทต่อครั้งที่ผิดสัญญา

(ข) ถ้าเป็นอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่ต้องยกกรรมสิทธิ์ให้ กคช. นอกจากให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจัดหาประโยชน์แล้วให้เรียกเก็บ ค่าปรับในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ ๑๐ แต่ไม่เกินร้อยละ ๒๐ ของมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ทั้งนี้ให้เรียกเก็บไม่ต่ำกว่า ๑๐,๐๐๐ บาทต่อครั้งที่ผิดสัญญา

(๑.๒) ถ้าผู้เช่าต่อเติมหรือดัดแปลงอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างโดยมิได้รับอนุญาต

(ก) ถ้าเป็นอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอยู่อาศัย หรืออาคารที่ไม่ต้องยกกรรมสิทธิ์ให้ กคช. ถ้าการต่อเติมหรือดัดแปลงที่ต้องขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ให้เรียกเก็บค่าปรับในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ ๕ แต่ไม่เกินร้อยละ ๑๐ ของมูลค่าที่ต่อเติมหรือดัดแปลง ทั้งนี้ให้เรียกเก็บไม่ต่ำกว่า ๑,๐๐๐ บาทต่อครั้งที่ผิดสัญญา

ในกรณีที่เป็นการต่อเติมหรือดัดแปลงซึ่งไม่ต้องขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้เรียกเก็บค่าปรับเป็นเงิน ๕๐๐ บาทต่อครั้งที่ผิดสัญญา

(ข) ถ้าการต่อเติมหรือดัดแปลงถึงขนาดทำให้อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นต้องยกกรรมสิทธิ์ให้ กคช. นอกจากให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจัดหาประโยชน์แล้ว ให้เรียกเก็บค่าปรับในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ ๑๐ แต่ไม่เกินร้อยละ ๒๐ ของมูลค่าที่ต่อเติมหรือดัดแปลง ทั้งนี้ให้เรียกเก็บไม่ต่ำกว่า ๑๐,๐๐๐ บาท ต่อครั้งที่ผิดสัญญา

(๒) สัญญาเช่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างทุกชนิด

(๒.๑) ถ้าผู้เช่าต่อเติมหรือดัดแปลงอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างโดยมิได้รับอนุญาตไม่ถึงขนาดที่อาจกระทบกระเทือนต่อความมั่นคงหรือไม่เปลี่ยนแปลงรูปทรงถึงขนาดเสียความเป็นระเบียบเรียบร้อยหรือความสวยงาม ให้เรียกเก็บค่าปรับในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ ๕ แต่ไม่เกินร้อยละ ๑๐ ของมูลค่าที่ต่อเติมหรือดัดแปลง ทั้งนี้ให้เรียกเก็บค่าปรับไม่ต่ำกว่า ๑,๐๐๐ บาทต่อครั้งที่ผิดสัญญา

(๒.๒) ถ้าผู้เช่ารื้อถอนอาคาร หรือสิ่งปลูกสร้างไม่ว่าทั้งหมด หรือแต่บางส่วนโดยมิได้รับอนุญาตให้เรียกเก็บค่าปรับในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ ๕ แต่ไม่เกินร้อยละ ๑๐ จากมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ถูกรื้อถอน แต่ไม่ต่ำกว่า ๕,๐๐๐ บาทต่อครั้งที่ผิดสัญญา โดยยังไม่รวมถึงค่าเสียหายอื่น

(๓) สัญญาเช่าเพื่อการก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้ กคช.

(๓.๑) ถ้าผู้ก่อสร้างลงมือก่อสร้างอาคารก่อนได้รับการอนุญาตจากหน่วยงานท้องถิ่น ให้เรียกเก็บค่าปรับในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ ๑๐ แต่ไม่เกินร้อยละ ๒๐ ของมูลค่าที่ได้ดำเนินการไปก่อนเจ้าหน้าที่ทำการปักผัง ทั้งนี้ให้เรียกเก็บค่าปรับไม่ต่ำกว่า ๑๐,๐๐๐ บาทต่อครั้งที่ผิดสัญญา

(๓.๒) ถ้าผู้ก่อสร้างเปลี่ยนรายการก่อสร้าง รื้อถอน ต่อเติม หรือดัดแปลงส่วนใดส่วนหนึ่ง หรือทั้งหมดของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างก่อนได้รับอนุญาตหรือโดยไม่มีสิทธิจะกระทำได้ให้เรียกเก็บค่าปรับในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ ๑๐ แต่ไม่เกินร้อยละ ๒๐ จากมูลค่าที่เปลี่ยนแปลงรายการก่อสร้าง รื้อถอน ต่อเติม หรือดัดแปลง และถ้าทำให้มูลค่าแห่งอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างลดลงให้เรียกเก็บเงินทดแทนราคามูลค่าที่ลดลงอีกส่วนหนึ่งด้วย

(๔) ถ้ากรณีตาม (๒) และ (๓) เป็นเหตุให้อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างขาดความมั่นคงแข็งแรง อันอาจจะเป็นอันตรายแก่ชีวิต ร่างกาย ทรัพย์สิน ถ้าเห็นว่าสามารถเสริมความมั่นคงได้จะให้ผู้ผลิตสัญญาเสริมความมั่นคงด้วยทุนทรัพย์ของตนเองก็ได้ และให้เรียกค่าปรับด้วย โดยค่าปรับให้เรียกเก็บจากมูลค่าอาคารก่อนเสริมความมั่นคง

ในกรณีไม่อาจดำเนินการตามวรรคแรก หรือทำให้ขาดความสวยงามให้รื้อถอนและให้เรียกค่าเสียหายด้วย

(๕) กรณีผลิตสัญญาโดยนำไปให้เช่าช่วงหรือนำไปจัดหาประโยชน์โดยมิได้รับอนุญาตหากมีเหตุสมควรจะไม่บอกเลิกสัญญา ให้อนุญาตให้ผู้เช่านำไปเช่าช่วงหรือนำไปจัดหาประโยชน์ได้ โดยหลักเกณฑ์การเรียกเก็บค่าปรับเป็นเงินครั้งเดียวให้เป็นไปตามระเบียบ

ในกรณีที่จำเป็น และมีเหตุผล กคช. อาจกำหนดให้เรียกเก็บค่าปรับต่ำกว่าอัตราตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งก็ได้

ข้อ ๒๘ หากมีการค้างชำระค่าเช่า ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าธรรมเนียม ค่าปรับ หรือเงินอื่นใด นอกจากจะต้องชำระเงินที่ค้างดังกล่าวแล้วยังต้องชำระเบี้ยปรับเพิ่มขึ้นอีกในอัตราร้อยละ ๒ ต่อเดือนของเงินที่ค้างชำระเศษของเดือนให้นับเป็นหนึ่งเดือน

ข้อ ๒๙ การใดที่มีได้กำหนดไว้เป็นการเฉพาะหรือมีข้อโต้แย้งในข้อวินิจฉัยในข้อบังคับนี้ ให้เสนอขออนุมัติต่อคณะกรรมการเป็นผู้วินิจฉัยชี้ขาดเป็นรายกรณีไป

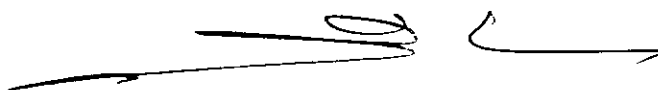
บทเฉพาะกาล

ข้อ ๓๐ กรณีสัญญาเช่าใดที่ยังไม่สิ้นสุดสัญญา และได้ทำสัญญาไว้ก่อนข้อบังคับนี้ใช้บังคับ ให้สัญญานั้นเป็นสัญญาเช่าตามข้อบังคับนี้ และให้สัญญาสิ้นสุดลงตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา

ข้อ ๓๑ กรณีมีการยื่นข้อเสนอเพื่อขอทำสัญญาเช่าใหม่ ก่อนสัญญาเช่าเดิมสิ้นสุดลงและอยู่ระหว่างดำเนินการยังไม่แล้วเสร็จ และสัญญาเช่าหรือระยะเวลาได้สิทธิเช่าได้สิ้นสุดลงแล้วในวันที่ข้อบังคับฉบับนี้ใช้บังคับ ให้ดำเนินการต่อไปได้ตามข้อบังคับนี้

ให้สัญญาเช่าตามวรรคหนึ่งสิ้นสุดลงในวันที่ ๓๑ กรกฎาคม ๒๕๖๔ ยกเว้นการให้เช่าทรัพย์สินตามข้อ ๘(๕)(๖)

ประกาศ ณ วันที่ ๑ กันยายน พ.ศ. ๒๕๖๓



(นายณัฐพงศ์ พันธเกียรติไพศาล)

ประธานกรรมการการเคหะแห่งชาติ