

ระเบียบการเคหะแห่งชาติ

ว่าด้วย วิธีปฏิบัติงาน การร่วมดำเนินการกับหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน

โดยวิธีการรับซื้อโครงการ พ.ศ. ๒๕๕๖

เพื่อให้การร่วมดำเนินการกับหน่วยงานของรัฐหรือเอกชนตามข้อบังคับฉบับที่ ๑๕ ว่าด้วยการร่วมดำเนินการกับหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน มีหลักเกณฑ์การปฏิบัติงานที่ถูกต้อง รัดกุม รวดเร็ว และโปร่งใส

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๒๒ (๓) แห่งพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๗ และข้อบังคับการเคหะแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๕ ว่าด้วยการร่วมดำเนินการกับหน่วยงานของรัฐหรือเอกชนข้อ ๔, ข้อ ๕, ข้อ ๗, ข้อ ๘ ข้อ ๑๐ และข้อ ๑๔ ผู้ว่าการ การเคหะแห่งชาติ โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการการเคหะแห่งชาติ จึงออกระเบียบไว้ดังนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบการเคหะแห่งชาติ ว่าด้วยวิธีปฏิบัติงาน การร่วมดำเนินการกับหน่วยงานของรัฐหรือเอกชนโดยวิธีการรับซื้อโครงการ พ.ศ. ๒๕๕๖”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ประกาศเป็นต้นไป

ข้อ ๓ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับเฉพาะการร่วมดำเนินการกับหน่วยงานของรัฐหรือเอกชนกรณีการรับซื้อโครงการเพื่อนำมาจัดทำเป็นโครงการของการเคหะแห่งชาติ

ข้อ ๔ ในระเบียบนี้

“โครงการบ้านพร้อมที่ดินหรืออาคารชุดสำเร็จรูปที่ก่อสร้างแล้ว” หมายความว่า โครงการบ้านพร้อมที่ดินหรืออาคารชุดที่มีผลงานก่อสร้างแล้วเสร็จไม่น้อยกว่าร้อยละ ๗๕

“คณะกรรมการพิจารณาคัดเลือก” หมายความว่าคณะกรรมการพิจารณาคัดเลือกโครงการที่เสนอขาย ซึ่งผู้ว่าการแต่งตั้งตามความในข้อ ๕ ของข้อบังคับฉบับที่ ๑๕ ว่าด้วยการร่วมดำเนินกิจการกับหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน

“โครงการ” หมายความว่าโครงการที่อยู่อาศัยซึ่งประกอบด้วยที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าและอาคารพักอาศัย พร้อมด้วยสาธารณูปโภค สาธารณูปการ

“ผู้ยื่นข้อเสนอ” หมายความว่า ผู้ร่วมดำเนินกิจการตามข้อบังคับ ฉบับที่ ๑๕ ว่าด้วยการร่วมดำเนินกิจการกับหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน

ข้อ ๕ การใดที่มีได้กำหนดไว้ในระเบียบฉบับนี้เพื่อประโยชน์แก่การเคหะแห่งชาติ ให้คณะกรรมการพิจารณาคัดเลือกดำเนินการได้ตามควรแก่กรณีแต่จะต้องไม่ขัดหรือแย้งกับข้อบังคับหรือระเบียบหรือคำสั่ง ของการเคหะแห่งชาติแล้วรายงานให้ผู้ว่าการทราบ

การรับซื้อโครงการ

ข้อ ๖ เพื่อให้เป็นไปตามความ ในข้อ ๔ ของข้อบังคับ ฉบับที่ ๑๕ ว่าด้วยการร่วมดำเนินกิจการกับหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน การรับซื้อโครงการจากหน่วยงานของรัฐหรือเอกชนเพื่อนำมาจัดทำเป็นโครงการของการเคหะแห่งชาติกำหนดไว้ ๓ รูปแบบ ดังนี้

- (๑) การจัดทำโครงการเสนอขายให้กับการเคหะแห่งชาติ
- (๒) การจัดทำโครงการเสนอขายให้กับการเคหะแห่งชาติกรณีผู้ยื่นข้อเสนอเป็นผู้ได้สิทธิการเช่าที่ดินจากหน่วยงานของรัฐหรือส่วนราชการ
- (๓) การนำโครงการบ้านพร้อมที่ดินหรืออาคารชุดสำเร็จรูปที่ก่อสร้างแล้วเสนอขายให้กับการเคหะแห่งชาติ

ข้อ ๗ เพื่อให้เป็นไปตามความในข้อ ๕ ของข้อบังคับ ฉบับที่ ๗๕ ว่าด้วยการร่วมดำเนินกิจการกับหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน ให้หน่วยงานที่ผู้ว่าการมอบหมายพิจารณากำหนดหลักเกณฑ์ และวิธีการคัดเลือกโครงการที่จะรับซื้อในแต่ละรูปแบบในแต่ละคราวที่มีการประกาศเชิญชวนโดยหลักเกณฑ์และวิธีการคัดเลือกโครงการให้มีรายการดังต่อไปนี้

- (๑) ลักษณะโครงการ
- (๒) คุณสมบัติของผู้ยื่นข้อเสนอ
- (๓) เงื่อนไขหลักเกณฑ์ของโครงการ
- (๔) เงื่อนไขทางการเงิน

ข้อ ๘ เพื่อให้เป็นไปตามความในข้อ ๘ ของข้อบังคับ ฉบับที่ ๗๕ ว่าด้วยการร่วมดำเนินกิจการกับหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน ประกาศเชิญชวนตามข้อ ๗ ของระเบียบนี้ ให้มีรายการแสดงดังต่อไปนี้

- (๑) วัตถุประสงค์
- (๒) หลักเกณฑ์และวิธีการคัดเลือกโครงการ
- (๓) สถานที่ วัน เวลา ที่ขอรับเอกสาร ยื่นข้อเสนอและติดต่อสอบถาม

ข้อ ๙ การศึกษาและวิเคราะห์โครงการ ตามความในข้อ ๗ ของข้อบังคับ ฉบับที่ ๗๕ ว่าด้วยการร่วมดำเนินกิจการกับหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน ให้มีหลักเกณฑ์ในการศึกษาวิเคราะห์โครงการตามรายการดังต่อไปนี้

- (๑) ความสอดคล้องของวัตถุประสงค์กับนโยบายของการเคหะแห่งชาติ
- (๒) ความเหมาะสมทางด้านการตลาด
- (๓) ความเป็นไปได้ทางเศรษฐกิจและการเงิน

ข้อ ๑๐ หลักเกณฑ์ การคัดเลือกข้อเสนอ ต่อรองราคาเงื่อนไขและผลประโยชน์ตอบแทนอื่นๆ ตามความในข้อ ๑๐ ของข้อบังคับ ฉบับที่ ๑๕ ว่าด้วยการร่วมดำเนินกิจการกับหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน ให้พิจารณาดังนี้

(๑) พิจารณาความเหมาะสมของทำเลที่ตั้งดังนี้

ก. ให้อยู่ในทิศทางการขยายตัวของเมืองและแหล่งงาน

ข. ระบบสาธารณูปโภค ประกอบด้วยน้ำประปา ไฟฟ้า ระบบระบายน้ำ รถประจำทาง โทรศัพท์ ให้สามารถใช้ระบบสาธารณูปโภคของรัฐได้ทันที หรือในระยะทางอันใกล้ หรือหน่วยงานของรัฐ ส่วนราชการ องค์กรปกครองท้องถิ่นมีแผนจัดสร้างระบบสาธารณูปโภค ในระยะเวลาอันใกล้อยู่แล้ว

ค. ที่ดินควรมีรูปร่างเหมาะสมในการจัดทำโครงการ ไม่มีรูปร่างเว้าแหว่ง ทำให้ยากต่อการวางผังโครงการหรือทำให้สิ้นเปลืองระบบสาธารณูปโภค

ง. สภาพถนนและทางเข้า-ออกของโครงการ มีทางเข้าออก ที่สะดวก ติดถนนสายหลักของเมืองหรือชุมชนเป็นทางสาธารณะมีเขตทางกว้างเพียงพอที่จะรองรับการจราจรได้โดยไม่ติดขัดและหากตั้งอยู่บนถนนสายรองไม่ควรตั้งอยู่ติดจากถนนสายหลักมากเกินไป

(๒) พิจารณามาตรฐานอาคารและขนาดโครงการตามที่การเคหะแห่งชาติ กำหนด

(๓) การต่อรองราคาจะต้องมีการประเมินราคาที่ดินกรณีเสนอขายตาม ข้อ ๖ (๑) และ ๖ (๒) หรือราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกรณีเสนอขายตามข้อ ๖ (๓) โดยพิจารณาข้อมูลดังนี้

ก. ราคาประเมินจากบริษัทเอกชนที่ขึ้นทะเบียนกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ข. ราคาซื้อขายที่ดินแปลงที่เสนอขาย โดยสอบถามจากสถาบันการเงินหรือสำนักงานที่ดินจังหวัด ที่ดินอำเภอหรือปายประกาศขายที่ดิน

ค. ราคาประเมินปานกลางเพื่อเสียค่าธรรมเนียมจดทะเบียนนิติกรรมของกรมที่ดินมิใช่เกณฑ์ราคาที่จะใช้เป็นราคาในการจัดซื้อที่ดิน แต่ให้พิจารณาเกณฑ์ด้านอื่นๆ ประกอบอย่างรอบคอบ

การต่อรองราคาจะต้องไม่เกินต้นทุนในการจัดทำโครงการ

(๔) พิจารณาความเหมาะสม ทางด้านการตลาด และความต้องการของประชาชน

(๕) พิจารณาความเหมาะสมด้านอื่นๆ

ข้อ ๑๑ ให้เรียกหลักประกันจากผู้ยื่นข้อเสนอ ดังนี้

(๑) ในการทำบันทึกข้อตกลงการเสนอขายโครงการให้เรียกหลักประกันในอัตราร้อยละ ๓ ของราคาที่ยกตกลงกันได้เบื้องต้น โดยให้คืนหลักประกันเมื่อมีการลงนามในสัญญารับซื้อโครงการหรือภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่การเคหะแห่งชาติมีมติไม่รับซื้อโครงการที่เสนอขาย

(๒) ในการทำสัญญารับซื้อโครงการให้เรียกหลักประกันส่วนของที่ดินและงานก่อสร้างแยกจากกันดังนี้

ก. ส่วนของที่ดินในอัตราร้อยละ ๕ ของราคาค่าที่ดินโดยให้คืนหลักประกัน เมื่อผู้ยื่นข้อเสนอได้โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าให้การเคหะแห่งชาติแล้ว

ข. ส่วนของงานก่อสร้าง ให้เรียกหลักประกันในอัตราร้อยละ ๕ ของราคาค่าก่อสร้าง โดยให้ผู้ยื่นข้อเสนอหลักประกันมาส่งมอบให้การเคหะแห่งชาติเต็มจำนวนในวันทำสัญญารับซื้อโครงการ โดยให้คืนหลักประกันเมื่อพ้นกำหนดเวลา ๒ ปี นับแต่วันที่การเคหะแห่งชาติได้รับมอบงานก่อสร้างงวดสุดท้ายหรือนับแต่วันที่รับมอบงานก่อสร้างทั้งหมดในคราวเดียว แล้วแต่กรณี

ข้อ ๑๒ หลักประกันตามข้อ ๑๑ ของระเบียบนี้ให้ใช้หลักประกันอย่างไรอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้

(๑) เงินสด

(๒) เช็ควงเงินที่ธนาคารรับรองหรือเช็ควงเงินที่ธนาคารสั่งจ่ายซึ่งเป็นเช็คลงวันที่ที่ใช้เช็คนั้นชำระต่อเจ้าหน้าทีหรือก่อนวันนั้นไม่เกินสามวันทำการ

(๓) หนังสือค้ำประกันของธนาคารภายในประเทศ หรือบริษัทเงินทุนอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย บริษัทเงินทุน หรือบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการเงินทุนเพื่อการพาณิชย์และประกอบธุรกิจค้ำประกันตามประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทย

(๔) พันธบัตรรัฐบาลไทย

ข้อ ๑๓ ข้อเสนอโครงการใดที่ไม่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการการเคหะแห่งชาติ ผู้ยื่นข้อเสนอมีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการการเคหะแห่งชาติได้โดยยื่นอุทธรณ์กับผู้ว่าการ การเคหะแห่งชาติภายในกำหนด ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งผลการพิจารณา

ประกาศ ณ วันที่ ๒๘ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๖

ชวนพิศ ฉายเหมือนวงศ์

ผู้ว่าการ การเคหะแห่งชาติ