

ข้อบังคับการเคหะแห่งชาติ

ฉบับที่ ๗๗

ว่าด้วย การจัดซื้อที่ดิน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ
พุทธศักราช ๒๕๓๗ คณะกรรมการ การเคหะแห่งชาติ ออกข้อบังคับไว้ดังนี้

หมวด ๑

ข้อกำหนดทั่วไป

ข้อ ๑ ข้อบังคับนี้เรียกว่า “ข้อบังคับการเคหะแห่งชาติ ฉบับที่ ๗๗ ว่าด้วย
การจัดซื้อที่ดิน”

ข้อ ๒ ข้อบังคับนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๒๕ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๔๑
เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิก

(๑) ข้อบังคับการเคหะแห่งชาติ ฉบับที่ ๕๓ ว่าด้วย การจัดซื้อที่ดิน
ลงวันที่ ๕ เมษายน พ.ศ. ๒๕๓๓

(๒) ข้อบังคับการเคหะแห่งชาติ ฉบับที่ ๕๓ แก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ ๑ ว่าด้วย
การจัดซื้อที่ดิน ลงวันที่ ๗ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๓๕

บรรดาข้อบังคับ ระเบียบ คำสั่งอื่นในส่วนที่กำหนดไว้แล้วในข้อบังคับนี้
หรือที่ขัด หรือแย้งกันกับข้อบังคับนี้ ให้ใช้ข้อบังคับนี้แทน

ข้อ ๔ ในข้อบังคับนี้

(๑) “คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการ การเคหะแห่งชาติ

(๒) “ผู้ว่าราชการ” หมายความว่า ผู้ว่าราชการ การเคหะแห่งชาติ

(๓) “คณะกรรมการสรรหาที่ดิน” หมายความว่า คณะกรรมการสรรหาที่ดิน ซึ่งแต่งตั้งโดยผู้ว่าราชการ

(๔) “ผู้ปฏิบัติงาน” หมายความว่า พนักงานและลูกจ้างของการเคหะแห่งชาติ ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวกับ การปฏิบัติงานจัดซื้อที่ดินรวมทั้งการจัดทำข้อมูลต่างๆ เพื่อจัดซื้อที่ดิน

(๕) “ที่ดิน” หมายความว่า ที่ดินซึ่งจัดหา เพื่อใช้ประโยชน์ หรือเพื่อ ดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติ และให้หมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้าง หรือส่วนควบ ที่อยู่ในที่ดินนั้นด้วย

ข้อ ๕ การกระทำได้เกี่ยวกับการจัดซื้อที่ดินอันเป็นการกระทำเพื่อรักษา ประโยชน์ของการเคหะแห่งชาติ หรือถ้าหากชักช้า จะเกิดความเสียหายแก่การ ดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติ และการกระทำนั้นมิได้กำหนดไว้ในข้อบังคับ เป็นการเฉพาะ ให้คณะกรรมการพิจารณาอนุมัติเป็นกรณีๆ ไปตามความจำเป็น

หมวด ๒

วิธีการจัดซื้อที่ดิน

ข้อ ๖ การจัดซื้อที่ดินกระทำได้ดังนี้

- (๑) วิธีประกาศซื้อ
- (๒) วิธีตกลงซื้อ
- (๓) วิธีอื่น นอกจาก (๑) และ (๒)

ข้อ ๗ การซื้อที่ดินโดยวิธีประกาศซื้อ ให้จัดทำประกาศซื้อที่ดินไว้โดยเปิดเผย ณ ที่ทำการของการเคหะแห่งชาติ สำนักงานที่ดินจังหวัดและสำนักงานที่ดินอำเภอในท้องที่ซึ่งการเคหะแห่งชาติประสงค์จะซื้อที่ดินโดยประกาศแจ้งไม่น้อยกว่าสามสิบวัน และให้ประกาศทางสถานีวิทยุกระจายเสียงแห่งประเทศไทย ประกาศทางสถานีวิทยุท้องถิ่นและหนังสือพิมพ์ท้องถิ่นด้วย (ถ้ามี) หากเห็นสมควรประกาศโดยวิธีอื่นเพิ่มเติมก็ได้

การให้รายละเอียดในการประกาศซื้อ ให้กระทำ ณ สถานที่ซึ่งผู้ว่าการกำหนด และต้องจัดเตรียมไว้ให้พอสำหรับความต้องการ

การประกาศซื้อที่ดินโดยมีกำหนดเวลาตามวรรคแรก หากไม่เป็นผลดีจำเป็นต้องยกเลิกการประกาศซื้อครั้งนั้น ในการประกาศซื้อครั้งใหม่จะประกาศแจ้งโดยไม่มีกำหนดเวลาก็ได้

ข้อ ๘ การจัดซื้อที่ดินตามปกติ ให้จัดซื้อโดยวิธีประกาศซื้อ ยกเว้นการจัดซื้อที่ดินตามข้อ ๕

ข้อ ๕ การจัดซื้อที่ดินโดยวิธีตกลงซื้อ ให้กระทำได้ในกรณีดังต่อไปนี้

- (๑) เป็นที่ดินเจาะจงเฉพาะแห่ง สามารถจัดซื้อได้ในกรณีดังต่อไปนี้

- ๑.๑ การจัดซื้อที่ดินเพิ่มเติมเพื่อให้ได้ที่ดินที่ใช้ในโครงการที่มีอยู่แล้ว มีรูปที่ดินเหมาะสมยิ่งขึ้น

๑.๒ การจัดซื้อที่ดินเพื่อขยายโครงการที่ดำเนินการอยู่แล้ว

๑.๓ การซื้อที่ดินเพื่อใช้ประโยชน์ ในการจัดให้มีสาธารณูปโภค และสาธารณูปการที่จำเป็น

๑.๔ การจัดซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์ในการปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรม

๑.๕ การซื้อที่ดินตามความจำเป็นอื่นที่คณะกรรมการเห็นชอบ

(๒) เป็นที่ดินที่ขายทอดตลาดให้ดำเนินการซื้อตามวิธีขายทอดตลาดที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ข้อ ๑๐ การจัดซื้อที่ดินโดยวิธีอื่นตามข้อ ๖ (๓) กระทำได้เฉพาะในกรณีดังต่อไปนี้

(๑) คณะกรรมการกำหนดให้จัดซื้อหรือให้ความเห็นชอบให้ดำเนินการจัดซื้อจากส่วนราชการ หรือรัฐวิสาหกิจ หรือหน่วยงานอื่นของรัฐ หรือนิติบุคคลซึ่งทางการเคหะแห่งชาติจัดตั้ง หรือโดยแต่งตั้งตัวแทนเป็นผู้ดำเนินการจัดซื้อหรือจัดหาแทนการเคหะแห่งชาติ

(๒) คณะรัฐมนตรีมีมติให้จัดซื้อ

ในการจัดซื้อที่ดินตามวรรคแรก ไม่ต้องถือปฏิบัติตามข้อบังคับนี้

ข้อ ๑๑ การดำเนินการจัดซื้อที่ดินโดยวิธีประกาศซื้อ หรือโดยวิธีตกลงซื้อตามข้อ ๖ (๑) หรือ (๒) ให้คณะกรรมการสรรหาที่ดินติดต่อสรรหา คัดเลือกแล้วต่อรอง และตกลงราคากับเจ้าของที่ดินหรือผู้เสนอขาย แล้วรายงานผู้มีอำนาจอนุญาตการจัดซื้อที่ดินนั้น และให้ทำสัญญากับเจ้าของที่ดินหรือผู้รับมอบอำนาจโดยตรงจากเจ้าของที่ดิน

ข้อ ๑๒ อำนาจอนุญาตการจัดซื้อที่ดินให้เป็นดังนี้

(๑) การจัดซื้อที่ดินที่มีราคาไม่เกินสิบล้านบาท ให้ผู้ว่าการเป็นผู้อนุญาตการจัดซื้อที่ดิน

(๒) การจัดซื้อที่ดินที่มีราคาเกินสิบล้านบาทแต่ไม่เกินห้าสิบล้านบาท ให้ผู้ว่าการเป็นผู้อนุญาตการจัดซื้อที่ดิน แล้วรายงานคณะกรรมการเพื่อทราบ

(๓) การจัดซื้อที่ดินที่มีราคาเกินห้าสิบล้านบาท ให้คณะกรรมการเป็นผู้อนุญาตการจัดซื้อที่ดิน

หมวด ๓

คณะกรรมการสรรหาที่ดินและวิธีดำเนินการ

ข้อ ๑๓ ในการดำเนินการจัดซื้อที่ดิน ให้ผู้ว่าการแต่งตั้งคณะกรรมการสรรหาที่ดินขึ้นเพื่อปฏิบัติตามข้อบังคับนี้

ข้อ ๑๔ คณะกรรมการสรรหาที่ดินตามข้อ ๑๓ ให้ประกอบด้วยประธานกรรมการและกรรมการซึ่งเป็นพนักงานดำรงตำแหน่งตั้งแต่ระดับผู้อำนวยการกองหรือเทียบเท่าขึ้นไป เป็นองค์คณะอย่างน้อยสามคนและอย่างมากไม่เกินห้าคน โดยให้ผู้ว่าการเป็นผู้มีอำนาจแต่งตั้งและยกเลิกได้ตามความเหมาะสม ทั้งนี้ จะแต่งตั้งบุคคลที่มีใช้พนักงานร่วมเป็นกรรมการด้วยก็ได้

ข้อ ๑๕ ในการประชุมปรึกษาของคณะกรรมการสรรหาที่ดินตามข้อ ๑๓ ต้องมีกรรมการมาพร้อมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด ให้กรรมการแต่ละท่านมีหนึ่งเสียงในการลงมติ และมติของคณะกรรมการให้ถือเสียงข้างมาก

ในกรณีประธานกรรมการไม่สามารถเข้าประชุมได้ ให้ที่ประชุมเลือกกรรมการสรรหาที่ดินคนหนึ่งทำหน้าที่ประธานกรรมการแทน

ข้อ ๑๖ ในการรับเอกสารหลักฐาน และซองเสนอราคาโดยวิธีประกาศซื้อให้ผู้ปฏิบัติงานดำเนินการดังนี้

(๑) รับเอกสารหลักฐาน และซองเสนอราคาตามเงื่อนไขที่กำหนดในประกาศซื้อที่ดิน หรือรายละเอียดตามวันและเวลาที่กำหนดในประกาศซื้อที่ดิน

(๒) เมื่อครบกำหนดเวลาตามประกาศให้รายงานผลการดำเนินการพร้อมเอกสารหลักฐานที่รับไว้ และซองเสนอราคาต่อคณะกรรมการสรรหาที่ดิน

ข้อ ๑๗ การประกาศซื้อครั้งใด ถ้าไม่มีผู้เสนอราคาเลย หรือมีผู้เสนอราคาเพียงรายเดียว หรือผู้เสนอราคาหลายราย แต่เสนอถูกต้องตรงตามรายละเอียดและเงื่อนไขที่กำหนดในแจ้งความประกาศซื้อเพียงรายเดียว ให้คณะกรรมการสรรหาที่ดินพิจารณาที่ดินที่เสนอขายถูกต้องนั้นต่อไป และหากเห็นว่าที่ดินนั้นไม่เหมาะสมที่จะจัดซื้อ ให้เสนอผู้มีอำนาจอนุญาตการจัดซื้อที่ดินประกาศยกเลิกการประกาศซื้อครั้งนั้นเพื่อดำเนินการประกาศซื้อใหม่

ข้อ ๑๘ คณะกรรมการสรรหาที่ดินมีหน้าที่ดังนี้

(๑) เปิดซองเสนอราคา กรณีจัดซื้อโดยวิธีประกาศซื้อ

(๒) ตรวจสอบสภาพและความเหมาะสมของที่ดิน

(๓) คัดเลือก ตีรองเงื่อนไขเพิ่มเติมและราคากับผู้เสนอขายที่ดิน

(๔) รายงานผลการดำเนินการ และเสนอแปลงที่ดินที่สมควรจัดซื้อต่อผู้ว่าการ

(๕) ดำเนินการให้ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ และการปฏิบัติตามสัญญาจากผู้ขายจนจบสิ้นกระบวนการ ภายหลังจากผู้มีอำนาจอนุญาตการจัดซื้อที่ดินได้อนุญาตการจัดซื้อแล้ว

ในกรณีที่คณะกรรมการสรรหาที่ดินพิจารณาเห็นว่า ที่ดินไม่เหมาะสมด้วยเหตุใดก็ตาม ให้เสนอความเห็นต่อผู้มีอำนาจอนุญาตการจัดซื้อ เพื่อพิจารณาสั่งการต่อไป

ข้อ ๑๕ การจัดซื้อที่ดินให้ทำเป็นหนังสือสัญญาและจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ข้อ ๒๐ ให้คณะกรรมการมีอำนาจพิจารณาว่า จะสมควรเรียกหลักประกันสัญญาจากผู้ขายหรือไม่ตามความจำเป็นและสภาพการณ์ของตลาดที่ดินในขณะนั้น และในกรณีที่เห็นว่าควรเรียกหลักประกันสัญญาก็ให้ใช้หลักประกันอย่างหนึ่งอย่างใดดังต่อไปนี้

(๑) เงินสด

(๒) เช็คที่ธนาคารรับรอง หรือเช็คที่ธนาคารเซ็นสั่งจ่าย ซึ่งเป็นเช็คลงวันที่ใช้เช็คนั้นชำระต่อเจ้าหน้าที หรือก่อนวันนั้นไม่เกินสามวันทำการ

(๓) หนังสือค้ำประกันของธนาคาร

(๔) พันธบัตรรัฐบาลไทย

ข้อ ๒๑ หลักประกันสัญญาในข้อ ๒๐ ให้กำหนดมูลค่าในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละห้า แต่ไม่เกินร้อยละสิบของราคาที่ดินที่ตกลงซื้อ ทั้งนี้ วงเงินหลักประกันไม่เกินหนึ่งร้อยล้านบาท

หนังสือสัญญาให้ทำเป็นภาษาไทย และต้องมีเงื่อนไขอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(๑) เงื่อนไขอันจะเรียกค่าเสียหายจากผู้ขายในกรณีไม่ปฏิบัติตามสัญญา

(๒) เงื่อนไขให้ผู้ขายจัดให้มีการวางหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญา (ถ้ามี)

(๓) เงื่อนไขกำหนดเวลาชำระเงิน

ข้อ ๒๒ การเปลี่ยนแปลงแก้ไขสัญญาหรือข้อตกลงเป็นหนังสือที่ได้ลงนามแล้ว ในกรณีเป็นความจำเป็นเพื่อประโยชน์แก่การเคหะแห่งชาติหรือไม่ทำให้การเคหะแห่งชาติต้องเสียประโยชน์ หรือการเปลี่ยนแปลงรูปที่ดินหรือจำนวนเนื้อที่ไม่เกินกว่าร้อยละสิบของที่ดินที่ได้ทำสัญญาหรือข้อตกลงเป็นหนังสือ และการเปลี่ยนแปลงนั้นไม่เป็นอุปสรรคต่อการจัดทำโครงการก็ให้กระทำได้

การแก้ไขเปลี่ยนแปลงตามวรรคแรก หากมีความจำเป็นต้องเพิ่มหรือลดวงเงินหรือเพิ่มหรือลดระยะเวลาส่งมอบ หรือระยะเวลาในการปฏิบัติตามสัญญา ให้ตกลงพร้อมกันไป

ข้อ ๒๓ การขยายระยะเวลาส่งมอบหรือระยะเวลาในการปฏิบัติตามสัญญา โดยดปรับหรือลดค่าปรับ ให้กระทำได้ในกรณีดังต่อไปนี้

- (๑) เหตุเกิดจากความผิด หรือความบกพร่องของฝ่ายผู้ซื้อ
- (๒) เหตุสุดวิสัย
- (๓) เหตุเกิดจากพฤติการณ์อันหนึ่งอันใดที่ผู้ขายไม่ต้องรับผิดชอบตามกฎหมาย
- (๔) เหตุจำเป็นอื่นตามที่คณะกรรมการเห็นชอบโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของการเคหะแห่งชาติ ในการประกอบการเชิงธุรกิจด้วย

ข้อ ๒๔ อำนาจอนุญาตข้อ ๒๒ และข้อ ๒๓ ให้เป็นไปตามวงเงินของผู้มีอำนาจอนุญาตการจัดซื้อตามข้อ ๑๒

ข้อ ๒๕ การเปลี่ยนแปลงรูปที่ดินหรือจำนวนเนื้อที่ดินตามข้อ ๒๒ หากกรณีการเปลี่ยนแปลงนั้นไม่เกินร้อยละสิบของที่ดินที่ได้ทำสัญญา หรือข้อตกลงเป็นหนังสือ ให้อยู่ในดุลยพินิจของคณะกรรมการสรรหาที่ดิน และผู้ว่าการพิจารณาอนุญาตแล้วรายงานคณะกรรมการเพื่อทราบ

ข้อ ๒๖ ให้ผู้ว่าการเป็นผู้รักษาการตามข้อบังคับนี้ และให้มีอำนาจระเบียบเพื่อปฏิบัติการตามข้อบังคับนี้

บทเฉพาะกาล

ข้อ ๒๗ การดำเนินการจัดซื้อที่ดินที่อยู่ระหว่างดำเนินการ และยังไม่แล้วเสร็จ ในวันที่ข้อบังคับฉบับนี้ใช้บังคับ ให้ดำเนินการตามข้อบังคับฉบับนี้

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒ กันยายน พ.ศ. ๒๕๕๑

ชวงศ์ ฉายะบุตร

ประธานกรรมการ การเคหะแห่งชาติ