

ระเบียบการเคหะแห่งชาติ

ว่าด้วย การให้เช่า ให้เช่าซื้อ หรือซื้อ อาคาร ที่ดิน
หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

พ.ศ. ๒๕๔๓

โดยที่เห็นเป็นการสมควรปรับปรุงระเบียบการเคหะแห่งชาติ ว่าด้วย การให้เช่า ให้เช่าซื้อ หรือซื้อ
อาคาร ที่ดิน หรืออาคารพร้อมที่ดิน และการขอรับ โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและหรืออาคารตามสัญญาเช่าซื้อ
พ.ศ. ๒๕๓๒ ซึ่งได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมหลายครั้ง เพื่อให้เหมาะสมและสะดวกต่อการปฏิบัติงานยิ่งขึ้น

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๒๒ (๓) แห่งพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๗
ผู้ว่าการ การเคหะแห่งชาติ จึงให้ออกระเบียบไว้ดังนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบการเคหะแห่งชาติ ว่าด้วย การให้เช่า ให้เช่าซื้อ หรือซื้ออาคาร
ที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๔๓”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันประกาศเป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิก

๓.๑ ระเบียบการเคหะแห่งชาติ ว่าด้วย การโอนสิทธิเช่าซื้อที่ดินพร้อมอาคารของอาคาร
ทุ่งมหาเมฆ อาคารเรือนคู่คลองจั่น และอาคารตึกแถวคลองจั่น ลงวันที่ ๔ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๓๗

๓.๒ ระเบียบการเคหะแห่งชาติ ที่ ๑/๒๕๒๖ ว่าด้วย การผ่อนผันชำระค่าเช่า ค่าเช่าซื้อ หรือเงิน
อื่นที่ค้างชำระตามสัญญาเช่าและสัญญาเช่าซื้อ ลงวันที่ ๓ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๒๖

๓.๓ ระเบียบการเคหะแห่งชาติ ที่ ๑/๒๕๒๖ ว่าด้วย การผ่อนผันชำระค่าเช่า ค่าเช่าซื้อ
หรือเงินอื่นที่ค้างชำระตามสัญญาเช่าและสัญญาเช่าซื้อ แก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ ๑ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๓๑

๓.๔ ระเบียบการเคหะแห่งชาติ ว่าด้วย อัตราค่าปรับในการชำระค่าเช่าซื้อล่าช้ากว่าวันที่
กำหนด พ.ศ. ๒๕๓๐ ลงวันที่ ๑ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๓๐

๓.๕ ระเบียบการเคหะแห่งชาติ ว่าด้วย การเช่าอาคารพาณิชย์ พ.ศ. ๒๕๓๑ ลงวันที่ ๑๐
กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๓๑

๓.๖ ระเบียบการเคหะแห่งชาติ ว่าด้วย การให้เช่า ให้เช่าซื้อ หรือซื้อ อาคาร ที่ดิน หรือ
อาคารพร้อมที่ดิน และการขอรับ โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและหรืออาคารตามสัญญาเช่าซื้อ พ.ศ. ๒๕๓๒
ลงวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๓๒

๓.๗ ระเบียบการเคหะแห่งชาติ ว่าด้วย การให้เช่า ให้เช่าซื้อ หรือซื้อ อาคาร ที่ดิน หรือ
อาคารพร้อมที่ดิน และการขอรับ โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและหรืออาคารตามสัญญาเช่าซื้อ ฉบับที่ ๒ พ.ศ. ๒๕๓๒
ลงวันที่ ๒๗ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๓๒

๓.๘ ระเบียบการเคหะแห่งชาติ ว่าด้วย การให้เช่า ให้เช่าซื้อ หรือซื้อ อาคาร ที่ดิน หรืออาคารพร้อมที่ดิน และการขอรับ โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและหรืออาคารตามสัญญาเช่าซื้อ ฉบับที่ ๓ พ.ศ. ๒๕๓๒ ลงวันที่ ๘ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๓๒

๓.๙ ระเบียบการเคหะแห่งชาติ ว่าด้วย การให้เช่า ให้เช่าซื้อ หรือซื้อ อาคาร ที่ดิน หรืออาคารพร้อมที่ดิน และการขอรับ โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและหรืออาคารตามสัญญาเช่าซื้อ ฉบับที่ ๔ พ.ศ. ๒๕๓๓ ลงวันที่ ๑๔ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๓๓

๓.๑๐ ระเบียบการเคหะแห่งชาติ ว่าด้วย การให้เช่า ให้เช่าซื้อ หรือซื้อ อาคาร ที่ดิน หรืออาคารพร้อมที่ดิน และการขอรับ โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและหรืออาคารตามสัญญาเช่าซื้อ ฉบับที่ ๕ พ.ศ. ๒๕๓๔ ลงวันที่ ๑๕ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๓๔

๓.๑๑ ระเบียบการเคหะแห่งชาติ ว่าด้วย การให้เช่า ให้เช่าซื้อ หรือซื้อ อาคาร ที่ดิน หรืออาคารพร้อมที่ดิน และการขอรับ โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและหรืออาคารตามสัญญาเช่าซื้อ ฉบับที่ ๖ พ.ศ. ๒๕๓๕ ลงวันที่ ๒๕ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๓๕

๓.๑๒ ระเบียบการเคหะแห่งชาติ ว่าด้วย การให้เช่า ให้เช่าซื้อ หรือซื้อ อาคาร ที่ดิน หรืออาคารพร้อมที่ดิน และการขอรับ โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและหรืออาคารตามสัญญาเช่าซื้อ ฉบับที่ ๗ พ.ศ. ๒๕๓๕ ลงวันที่ ๒๖ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๓๕

๓.๑๓ ระเบียบการเคหะแห่งชาติ ว่าด้วย การให้เช่า ให้เช่าซื้อ หรือซื้อ อาคาร ที่ดิน หรืออาคารพร้อมที่ดิน และการขอรับ โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและหรืออาคารตามสัญญาเช่าซื้อ ฉบับที่ ๘ พ.ศ. ๒๕๓๖ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๓๖

๓.๑๔ ระเบียบการเคหะแห่งชาติ ว่าด้วย การให้เช่า ให้เช่าซื้อ หรือซื้อ อาคาร ที่ดิน หรืออาคารพร้อมที่ดิน และการขอรับ โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและหรืออาคารตามสัญญาเช่าซื้อ ฉบับที่ ๙ พ.ศ. ๒๕๓๖ ลงวันที่ ๘ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๓๖

๓.๑๕ ระเบียบการเคหะแห่งชาติ ว่าด้วย การให้เช่า ให้เช่าซื้อ หรือซื้อ อาคาร ที่ดิน หรืออาคารพร้อมที่ดิน และการขอรับ โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและหรืออาคารตามสัญญาเช่าซื้อ ฉบับที่ ๑๐ พ.ศ. ๒๕๓๗ ลงวันที่ ๑๙ กันยายน พ.ศ. ๒๕๓๗

บรรดาระเบียบ คำสั่งอื่นในส่วนที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ ให้ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดรักษาการตามระเบียบนี้

ข้อ ๕ ในระเบียบนี้

๕.๑ “ผู้ว่าการ” หมายถึง ผู้ว่าการ การเคหะแห่งชาติ

๕.๒ “เจ้าหน้าที่” หมายถึง พนักงานหรือลูกจ้างการเคหะแห่งชาติและให้รวมถึงหน่วยงานหรือบุคคลที่ผู้ว่าการมอบหมายที่มีหน้าที่ดำเนินการให้ประชาชนเช่า เช่าซื้อ หรือซื้อ อาคาร ที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

๕.๑ “การให้เช่า” หมายถึง การเคหะแห่งชาติจัดทำโครงการให้เช่าประชาชน ราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในโครงการนั้นชั่วคราวเวลาอันมีจำกัด โดยได้รับค่าตอบแทนเป็นค่าเช่าตามระยะเวลาที่การเคหะแห่งชาติกำหนดแต่ไม่รวมถึงการให้เช่าโดยการจัดประโยชน์

๕.๔ “การเช่าเช่า” หมายถึง การเช่าพิเศษยิ่งกว่าการเช่าทั่วไป ซึ่งมีระยะเวลาการเช่าเกินกว่า ๑ ปี และเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการได้สิทธิ ซึ่งสามารถโอนขายสิทธิเช่าได้

๕.๕ “การให้เช่าซื้อ” หมายถึง การเคหะแห่งชาติเป็นเจ้าของโครงการแล้วนำออกให้เช่าประชาชน ราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลเช่า และให้คำมั่นว่าทรัพย์สินนั้นตกเป็นสิทธิแก่ผู้เช่า เมื่อผู้เช่าได้ใช้เงินครบจำนวนเท่านั้นเท่านั้นคราว

๕.๖ “การซื้อ” หมายถึง การเคหะแห่งชาติเป็นเจ้าของโครงการแล้วนำออกให้เช่าประชาชน ราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลซื้อ โดยโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อเมื่อได้ชำระราคาครบถ้วนแล้ว

๕.๗ “การโอนสิทธิ” หมายถึง คู่สัญญาของการเคหะแห่งชาติมีความประสงค์จะโอนสิทธิและหน้าที่ ตลอดจนข้อผูกพันตามสัญญาให้กับบุคคลภายนอกในระหว่างที่การเคหะแห่งชาติยังมีได้โอนกรรมสิทธิ์ให้ ทั้งนี้ให้รวมถึงการโอนสิทธิการเช่าด้วย

๕.๘ “การโอนกรรมสิทธิ์” หมายถึง การเคหะแห่งชาติขอจดทะเบียนดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้แก่คู่สัญญาของการเคหะแห่งชาติ ในกรณีที่ได้ชำระราคาและเงินอื่นๆ ครบถ้วนแล้ว

๕.๙ “การรับสิทธิ” หมายถึง การที่บุคคลภายนอกแสดงเจตนาเพื่อขอเป็นคู่สัญญากับการเคหะแห่งชาติแทนคู่สัญญาเดิมที่ถึงแก่กรรม

๕.๑๐ “รายได้ครอบครัว” หมายถึง รายได้ประจำของผู้ยื่นแบบจองสิทธิและคู่สมรส (ถ้ามี) รวมกันต่อเดือน

ข้อ ๖ การให้เช่า ให้เช่าซื้อ หรือซื้อ อาคาร ที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งนอกเหนือหรือแตกต่างจากที่กำหนดไว้ในระเบียบนี้ให้ขออนุมัติผู้ว่าการหรือผู้ที่ผู้ว่าการมอบหมายเป็นรายๆ ไป

หมวด ๑

บททั่วไป

ข้อ ๗ ในระหว่างการก่อสร้างอาคารแต่ละ โครงการให้จัดทำประกาศแจ้งให้ประชาชนทั่วไปทราบคุณสมบัติและประเภทรายได้ของผู้จองสิทธิเช่า เช่าเช่า ซื้อ หรือซื้อ อาคาร ที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง การพิจารณาให้สิทธิตามวรรคหนึ่ง ให้เจ้าหน้าที่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขซึ่งได้รับอนุมัติจากผู้ว่าการหรือผู้ที่ผู้ว่าการมอบหมาย

ข้อ ๘ การกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของผู้ยื่นแบบจองสิทธิในแต่ละโครงการอย่างน้อยต้องมี ดังนี้

๘.๑ เป็นผู้มิใช่สัญชาติไทย เฉพาะ โครงการที่ได้รับเงินอุดหนุน หรือมีกฎหมายห้ามบุคคลต่างด้าวถือครองกรรมสิทธิ์

๘.๒ เป็นผู้มีอายุไม่ต่ำกว่า ๑๕ ปี

๘.๓ กำหนดวิธีการได้สิทธิเช่า เช่าแข่ง เช่าซื้อ ซื้อ

กรณีอาคาร ที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับเงินอุดหนุน หรือมีข้อตกลงก็ให้กำหนด รายได้ครอบครัวของผู้ยื่นแบบจองสิทธิ

ข้อ ๕ ให้กองการขาย หรือหน่วยงานอื่นที่ผู้ว่าการมอบหมายมีหน้าที่รับแบบจองสิทธิจากผู้ประสงค์จะเช่า เช่าแข่ง เช่าซื้อ หรือซื้อ ที่ดินและหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และให้เรียกหลักฐาน ประกอบการพิจารณาคุณสมบัติของผู้ยื่นแบบจองสิทธิดังนี้

๕.๑ สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือบัตรประจำตัว พนักงานองค์การของรัฐ หรือเอกสารอื่นที่หน่วยงานของรัฐเป็นผู้ออกและเป็นเอกสารที่สามารถพิสูจน์ตัวบุคคลได้

๕.๒ สำเนาทะเบียนบ้านของผู้ยื่นแบบจองสิทธิ

๕.๓ หลักฐานการมีรายได้ต่อเดือนของผู้ยื่นแบบจองสิทธิ และคู่สมรส (ถ้ามี) เฉพาะ กรณีที่กำหนดรายได้

๕.๔ หนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล

๕.๕ หลักฐานอื่นๆ ตามรายละเอียดในแต่ละโครงการ

เมื่อเจ้าหน้าที่ได้รับแบบจองสิทธิแล้วให้ตรวจสอบเอกสารหลักฐานพร้อมทั้งคุณสมบัติของผู้ยื่น แบบจองสิทธิให้ถูกต้อง

ข้อ ๑๐ เมื่อตรวจสอบคุณสมบัติได้ผู้มีสิทธิเช่า เช่าแข่ง เช่าซื้อ หรือซื้อ ซึ่งมีคุณสมบัติครบถ้วน ตามที่กำหนดไว้ในแต่ละ โครงการ ก่อนการทำสัญญาให้เจ้าหน้าที่เรียกหลักฐานพร้อมเงินค่าเช่าหรือค่าเช่า ซื้อตลอดจนเงินอื่นๆ ทุกประเภทที่ต้องเรียกเก็บตามที่กำหนดไว้ในแต่ละ โครงการ

ข้อ ๑๑ เมื่อการก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จ พร้อมทั้งจะส่งมอบอาคารได้ให้สำนักงานเคหะชุมชนหรือ หน่วยงานที่รับผิดชอบมีหนังสือแจ้งกำหนดวันรับมอบให้ทราบ

หมวด ๒

การให้เช่า

ข้อ ๑๒ กรณีผู้เช่าเปลี่ยนค่านำหน้าชื่อ หรือเปลี่ยนชื่อ ชื่อสกุล ให้เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบแบบ เอกสารดังกล่าวไว้ในแฟ้มประวัติพร้อมแจ้งหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยไม่ต้องแก้ไขสัญญาเช่าจนกว่าได้มีการ ทำสัญญาเช่าใหม่ จึงจะแก้ไขให้ตรงกับหลักฐาน

ข้อ ๑๓ ภายหลังจากการทำสัญญาเช่าแล้ว การแลกเปลี่ยนอาคารเช่าระหว่างผู้เช่าด้วยกันหรือกับ อาคารที่ว่างในโครงการเดียวกันหรือกับ โครงการอื่น ต้องนำเสนอขออนุมัติจากผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด หรือผู้ที่ผู้ว่าการมอบหมายและให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามบัญชีแนบท้าย

ข้อ ๑๔ หากผู้เช่าชำระค่าเช่าล่าช้ากว่าที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า ให้คิดค่าปรับร้อยละ ๒ ของค่าเช่าที่ ค้างหรืออัตราตามสัญญาเช่าของแต่ละ โครงการ โดยปรับเป็นรายเดือนทุกเดือน จนกว่าจะได้ชำระเงิน ค่าเช่า พร้อมค่าปรับจนเสร็จสิ้น

เพื่อประโยชน์ในการประนอมหนี้หรือกิจการชุมชน การลดหรือค่าปรับให้เสนอผู้ว่าการหรือผู้ที่ผู้ว่าการมอบหมายพิจารณาอนุมัติ

ข้อ ๑๕ กรณีค้างชำระค่าเช่าหรือเงินอื่นที่ต้องชำระตามสัญญาเช่าพร้อมค่าปรับ ให้หัวหน้าสำนักงานเคหะชุมชนหรือผู้ที่ผู้ว่าการมอบหมายดำเนินการบอกเลิกสัญญาเช่าให้เสร็จสิ้นภายใน ๓๐ วัน นับตั้งแต่วันที่สิทธิบอกเลิกสัญญา

ข้อ ๑๖ หากผู้เช่าขอผ่อนชำระเงินที่ค้างพร้อมค่าปรับ ให้อำนาจอนุมัติการผ่อนผันดังต่อไปนี้

๑๖.๑ หัวหน้าสำนักงานเคหะชุมชนหรือผู้ที่ผู้ว่าการมอบหมายอนุมัติผ่อนผันได้ไม่เกิน ๖ เดือน

๑๖.๒ ผู้อำนวยการกองที่ควบคุมและกำกับดูแลสำนักงานเคหะชุมชนนั้นๆ ผ่อนผันได้ไม่เกิน ๑๒ เดือน

ข้อ ๑๗ กรณีผู้เช่าผิดเงื่อนไขหรือข้อตกลงการผ่อนผันตามข้อ ๑๖ ให้ส่งเรื่องไปยังกองกฎหมายหรือสำนักงานกฎหมายเอกชนที่จัดหาไว้แล้วภายใน ๑๕ วัน เพื่อดำเนินการต่อไป

ข้อ ๑๘ กรณีเรื่องอยู่ระหว่างเตรียมฟ้องคดีหรือดำเนินคดี หากผู้เช่าขอผ่อนชำระเงินที่ค้างพร้อมค่าปรับและเงินอื่นๆ ให้เสร็จสิ้นภายในเวลาไม่เกิน ๓ เดือน ให้นิติกรกองกฎหมายหรือหัวหน้าสำนักงานเคหะชุมชนหรือผู้ที่ผู้ว่าการมอบหมายพิจารณาตามที่เห็นสมควร ถ้าผิดเงื่อนไขให้ดำเนินคดีทันที

ข้อ ๑๙ ผู้เช่าอาคารประพาศผิดสัญญาเช่าจนถูกบอกเลิกสัญญา หรือถูกฟ้องศาล และภายหลังขอผ่อนผันกลับเป็นผู้เช่าอีกครั้งหนึ่ง เมื่อได้รับให้กลับเป็นผู้เช่าแล้ว ให้เจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามบัญชีแนบท้ายและดำเนินการต่อสัญญา

หากผู้เช่ายังไม่เคยชำระเงินประกันการเช่า เงินประกันมาตรวัดน้ำ และเงินประกันการใช้น้ำ หรือเงินอื่นๆ ให้เรียกเก็บเงินดังกล่าวในอัตราเดียวกับการบรรจุผู้เช่าใหม่

ในกรณีที่สัญญาเช่าฉบับเดิมครบอายุการเช่า หากผู้เช่าไม่มาทำสัญญาเช่าใหม่ภายในระยะเวลาที่การเคหะแห่งชาติกำหนดจนถูกบอกเลิกสัญญาหรือถูกฟ้องศาล และภายหลังขอผ่อนผันกลับเป็นผู้เช่าอีกครั้งเมื่อได้รับอนุมัติให้กลับเป็นผู้เช่าได้แล้ว ให้เจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าเช่าเพิ่มขึ้น และเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการต่อสัญญาเช่าอีกส่วนหนึ่ง

ข้อ ๒๐ การรับสิทธิเช่า หรือการบรรจุผู้เช่ารายใหม่แทนผู้เช่ารายเดิม ให้ยื่นคำร้องที่สำนักงานเคหะชุมชนในโครงการอาคารนั้นๆ ตั้งอยู่ ตามแบบพิมพ์ที่การเคหะแห่งชาติกำหนดโดยเจ้าหน้าที่ต้องตรวจสอบคุณสมบัติของผู้รับสิทธิเช่าหรือผู้เช่ารายใหม่ให้ครบถ้วน ตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

๒๐.๑ ต้องไม่เคยเป็นผู้เช่าอาคารของการเคหะแห่งชาติที่ปฏิบัติผิดสัญญาเช่าของการเคหะแห่งชาติจนถูกขับไล่หรือมีคำพิพากษาขับไล่และออกจากอาคารยังไม่ครบ ๕ ปี

๒๐.๒ การกำหนดคุณสมบัติอื่นๆ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของโครงการนั้นๆ

ข้อ ๒๑ การโอนสิทธิเช่าให้แก่บุคคลในครอบครัวของผู้เช่าจะกระทำได้โดยผู้เช่าจะต้องมาทำการโอนสิทธิด้วยตนเอง และให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบคุณสมบัติของผู้รับโอนสิทธิให้มีความสัมพันธ์กับผู้เช่าอย่างใดอย่างหนึ่ง ดังนี้

๒๑.๑ เป็นคู่สมรสที่จดทะเบียนสมรสตามกฎหมาย หรือเป็นคู่สมรสที่มีได้จดทะเบียนสมรสตามกฎหมายแต่ต้องมีบุตรด้วยกัน

๒๑.๒ เป็นบิดาหรือมารดาของผู้เช่า

๒๑.๓ เป็นบุตรโดยชอบด้วยกฎหมายของผู้เช่า ยกเว้นบุตรบุญธรรม

เมื่อตรวจสอบคุณสมบัติแล้ว กรณีผู้โอนสิทธิยังไม่เคยชำระเงินอื่นใดนอกจากค่าเช่า ให้เจ้าหน้าที่เรียกเก็บเงินประกันการเช่า เงินประกันการใช้น้ำ หรือเงินอื่นๆ (ถ้ามี) พร้อมค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิเช่า ก่อนนำเสนอขออนุมัติและทำสัญญาโดยกำหนดค่าเช่าเพิ่มตามที่กำหนด

ข้อ ๒๒ การขอรับสิทธิเช่ากรณีผู้เช่าเดิมถึงแก่กรรม ให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบคุณสมบัติของผู้รับสิทธิซึ่งต้องมีความสัมพันธ์กับผู้เช่าเดิมอย่างใดอย่างหนึ่ง ดังนี้

๒๒.๑ เป็นคู่สมรสที่จดทะเบียนตามกฎหมาย หรือหากไม่ได้จดทะเบียนสมรสตามกฎหมาย ต้องมีบุตรด้วยกัน

๒๒.๒ เป็นบิดาหรือมารดาของผู้เช่า หรือเป็นบิดามารดาของกลุ่มสมรสของผู้เช่า ที่จดทะเบียนสมรสตามกฎหมาย

๒๒.๓ เป็นบุตรโดยชอบด้วยกฎหมายของผู้เช่า

๒๒.๔ เป็นพี่น้องร่วมบิดาและมารดาของผู้เช่าหรือพี่น้องร่วมบิดาหรือมารดาของกลุ่มสมรสที่จดทะเบียนสมรสตามกฎหมาย

๒๒.๕ เป็นบุตรโดยชอบด้วยกฎหมายของบุคคลตาม ข้อ ๒๒.๓ หรือ ข้อ ๒๒.๔

๒๒.๖ เป็นผู้อยู่อาศัยร่วมกับผู้เช่าเป็นเวลาติดต่อกันไม่น้อยกว่าหกเดือน

เมื่อตรวจสอบคุณสมบัติแล้ว กรณีผู้เช่าเดิมยังไม่เคยชำระเงินอื่นใดนอกจากค่าเช่า ให้เจ้าหน้าที่เรียกเก็บเงินประกันการเช่า เงินประกันมาตรวัดน้ำ เงินประกันการใช้น้ำ หรือเงินอื่นๆ (ถ้ามี) พร้อมค่าธรรมเนียมการรับสิทธิเช่า ก่อนนำเสนอขออนุมัติและทำสัญญาโดยกำหนดค่าเช่าเพิ่มตามที่กำหนด

ข้อ ๒๓ กรณีโครงการที่ได้กำหนดการขึ้นอัตราค่าเช่าตามระยะเวลาไว้แล้ว ก็ให้ยกเว้นการเรียกเก็บค่าเช่าเพิ่มตามข้อ ๑๕ วรรค ๓ ข้อ ๒๑ วรรค ๒ ข้อ ๒๒ วรรค ๒ และให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการดังนี้

๒๓.๑ ตรวจสอบคุณสมบัติของผู้รับโอนสิทธิเช่าให้ครบถ้วนตามที่กำหนด

๒๓.๒ เรียกเก็บค่าเช่า เงินค่าธรรมเนียม และเงินประกันต่างๆ เพื่อการโอนสิทธิเช่าให้แก่บุคคลอื่นตามอัตราที่การเคหะแห่งชาติกำหนด

ข้อ ๒๔ กรณีโอนสิทธิเช่าหรือรับสิทธิเช่าให้ทำสัญญาเช่าใหม่ โดยมีระยะเวลาการเช่าเท่าที่ผู้เช่าเดิมเหลืออยู่

ข้อ ๒๕ กรณีที่มีอาคารว่าง หรืออาคารชดคันในโครงการ หากอาคารนั้นได้มีการต่อเติมดัดแปลงแล้ว ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการได้สิทธิเช่าจากผู้เช่าอีกส่วนหนึ่งด้วยในอัตราครึ่งหนึ่งของมูลค่าต่อเติมดัดแปลงในปัจจุบันของอาคารนั้น โดยให้เรียกเก็บครั้งเดียวเมื่อทำสัญญาใหม่

หมวด ๓
การให้เช่าซื้อ

ข้อ ๒๖ เมื่อทำสัญญาเช่าซื้อเสร็จเรียบร้อยแล้วภายหลังผู้เช่าซื้อยื่นคำร้องขอเปลี่ยนค่านำหน้าซื้อหรือเปลี่ยนชื่อ - ชื่อสกุล ให้เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบแนบเอกสารหลักฐานไว้ในแฟ้มประวัติพร้อมแจ้งหน่วยงานที่เกี่ยวข้องแก้ไขทะเบียนรายชื่อ โดยไม่ต้องแก้ไขสัญญาเช่าซื้อจนกว่าได้มีการทำสัญญาที่เกี่ยวข้องหรือบันทึกเพิ่มเติมต่อท้ายสัญญาหรือโอนกรรมสิทธิ์จึงจะแก้ไขให้ตรงกับหลักฐาน

ข้อ ๒๗ ในระหว่างอายุสัญญาเช่าซื้อ หากผู้เช่าซื้อประสงค์จะขยายหรือลดระยะเวลาการชำระค่าเช่าซื้อจากกำหนดเวลาในสัญญาเดิมก็ให้กระทำได้ แต่ระยะเวลาที่ขยายออกไปนั้นจะต้องไม่ยาวไปกว่ากำหนดระยะเวลาการเช่าซื้อที่ยาวที่สุดของโครงการนั้น โดยให้เจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมเฉพาะการขอขยายระยะเวลาเท่านั้น

ข้อ ๒๘ หากผู้เช่าซื้อประสงค์จะชำระเงินค่าเช่าซื้อส่วนที่เหลือบางส่วนหรือทั้งหมดเป็นเงินสด ให้กระทำได้โดยไม่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมแต่อย่างใด

ข้อ ๒๙ กรณีการขอเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมหรือยกเลิกผู้รับสิทธิเมื่อผู้เช่าซื้อถึงแก่กรรม ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามบัญชีแนบท้าย

ข้อ ๓๐ ภายหลังจากการทำสัญญาเช่าซื้อหากมีการขอแลกเปลี่ยนอาคาร ที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ระหว่างผู้เช่าซื้อด้วยกันหรือกับอาคาร ที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ว่างในโครงการเดียวกันหรือในโครงการอื่นต้องนำเสนอขออนุมัติจากผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด หรือผู้ที่ผู้ว่าการมอบหมาย และให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามบัญชีแนบท้าย

ข้อ ๓๑ หากผู้เช่าชำระค่าเช่าซื้อล่าช้ากว่าที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าซื้อ ให้คิดค่าปรับร้อยละ ๒ ของค่าเช่าซื้อที่ค้างหรือตามสัญญาเช่าซื้อของแต่ละโครงการ โดยปรับเป็นรายเดือนทุกเดือน จนกว่าจะได้ชำระเงินค่าเช่าซื้อพร้อมค่าปรับจนเสร็จสิ้น

เพื่อประโยชน์ในการประนอมหนี้หรือกิจการชุมชน การลดหรืองดค่าปรับให้เสนอผู้ว่าการหรือผู้ที่ผู้ว่าการมอบหมายพิจารณาอนุมัติ

ข้อ ๓๒ กรณีค้างชำระค่าเช่าซื้อหรือเงินอื่นที่ต้องชำระตามสัญญาเช่าซื้อพร้อมค่าปรับ ให้หัวหน้าสำนักงานเคหะชุมชนหรือผู้ที่ผู้ว่าการมอบหมายดำเนินการบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อให้เสร็จสิ้นภายใน ๓๐ วัน นับตั้งแต่วันที่สิทธิบอกเลิกสัญญา

ข้อ ๓๓ หากผู้เช่าซื้อขอผ่อนชำระเงินที่ค้างพร้อมค่าปรับให้อำนาจอนุมัติการผ่อนผัน ดังต่อไปนี้
๓๓.๑ หัวหน้าสำนักงานเคหะชุมชนหรือผู้ที่ผู้ว่าการมอบหมายอนุมัติผ่อนผันได้ไม่เกิน ๖ เดือน

๓๓.๒ ผู้อำนวยการกองที่ควบคุมและกำกับดูแลสำนักงานเคหะชุมชนอื่นๆ ผ่อนผันได้ไม่เกิน ๑๒ เดือน

ข้อ ๓๔ กรณีผู้เช่าซื้อผิดเงื่อนไขหรือข้อตกลงการผ่อนผันตามข้อ ๓๓ ให้ส่งเรื่องไปยัง กองกฎหมายหรือสำนักงานกฎหมายเอกชนที่จัดหาไว้แล้วภายใน ๑๕ วัน เพื่อดำเนินการต่อไปด้วย

ข้อ ๓๕ กรณีเรื่องอยู่ระหว่างเตรียมฟ้องคดีหรือดำเนินคดี หากผู้เช่าซื้อขอผ่อนชำระเงินที่ค้างพร้อม ค่าปรับและเงินอื่นๆ ให้เสร็จสิ้นภายในเวลาไม่เกิน ๓ เดือน ให้นิติกรกองกฎหมายหรือหัวหน้าสำนักงาน เลขาธิการหรือผู้ที่ผู้ว่าการมอบหมายพิจารณาตามที่เห็นสมควร ถ้าผิดเงื่อนไขให้ดำเนินคดีทันที

ข้อ ๓๖ ผู้เช่าซื้อที่ประพฤติผิดสัญญาเช่าซื้อจนถูกบอกเลิกสัญญา หรือถูกฟ้องศาล และภายหลัง ขอผ่อนผันกลับเป็นผู้เช่าซื้ออีกครั้งหนึ่ง เมื่อได้รับอนุมัติให้กลับเป็นผู้เช่าซื้อแล้ว ให้เจ้าหน้าที่เรียกเก็บเงิน ค่าธรรมเนียมตามบัญชีแนบท้ายและดำเนินการต่อสัญญา

ในกรณีผู้เช่าซื้อเป็นหน่วยงานราชการหรือรัฐวิสาหกิจ การยกเว้นค่าธรรมเนียมในการต่อสัญญาเช่า ซื้อให้ขออนุมัติผู้ว่าการหรือผู้ที่ผู้ว่าการมอบหมายเป็นรายๆ ไป

ข้อ ๓๗ ความในหมวดนี้ไม่ใช้บังคับกับอาคารในโครงการที่รับโอนมาจากสำนักงานปรับปรุงแหล่ง ชุมชน เทศบาลกรุงเทพ สำนักงานอาคารสงเคราะห์ กรมประชาสัมพันธ์ และธนาคารอาคารสงเคราะห์

ข้อ ๓๘ กรณีโครงการที่ก่อสร้างเสร็จ และผู้เช่าซื้อได้รับมอบอาคารแล้ว ให้สำนักงานเลขาธิการ ในโครงการเปิดโอนสิทธิเช่าซื้อได้ทันที ยกเว้นกรณีตามข้อ ๓๕.๓

ข้อ ๓๙ กรณีโครงการอยู่ในระหว่างการก่อสร้างให้กำหนดระยะเวลาการเปิดให้โอนสิทธิเช่าซื้อ เป็น ๓ กรณี คือ

๓๙.๑ กรณีโครงการที่การเคหะแห่งชาติโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้เช่าซื้อเพื่อนำไปจำหน่าย ให้เปิด โอนสิทธิได้ก่อนการผ่อนชำระเงินล่วงหน้าจะสิ้นสุดลง ๓ เดือน

๓๙.๒ กรณีโครงการที่การเคหะแห่งชาติโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้เช่าซื้อเมื่อชำระราคา ครบถ้วน ให้เปิดโอนสิทธิได้หลังจากผ่อนชำระเงินล่วงหน้างวดสุดท้ายแล้ว

๓๙.๓ กรณีผู้เช่าซื้อได้สิทธิในกรณีพิเศษ หรือโครงการที่การเคหะแห่งชาติกำหนด เงื่อนไขการเช่าซื้อหรือการขายไว้เฉพาะแต่ละโครงการ ให้เปิดให้โอนสิทธิได้หลังจากผ่อนชำระค่าเช่าซื้อ มาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า ๓ ปี

ข้อ ๔๐ การโอนสิทธิเช่าซื้ออาคาร ที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ให้ยื่นคำร้องที่สำนักงาน เลขาธิการในโครงการนั้นๆ ตั้งอยู่หรือกองการขายตามแบบพิมพ์ที่การเคหะแห่งชาติกำหนด โดยเจ้าหน้าที่ ต้องตรวจสอบเอกสารประกอบคำร้องให้ครบถ้วนถูกต้อง พร้อมเรียกเก็บค่าธรรมเนียมค่าใช้จ่ายอื่นๆ (ถ้ามี) ก่อนทำสัญญาใหม่

ข้อ ๔๑ ให้เจ้าหน้าที่สำนักงานเลขาธิการหรือกองการขายมีหน้าที่รับคำร้องและรับเงินค่าธรรมเนียม และเงินอื่นๆ จากผู้ประสงค์โอนสิทธิหรือรับสิทธิเช่าซื้อ อาคาร ที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในเลขาธิการ ที่รับผิดชอบ และให้ตรวจสอบเอกสารประกอบคำร้องให้ครบถ้วนถูกต้องก่อนพิจารณาอนุมัติต่อไป ดังนี้

๔๑.๑ หลักฐานของผู้โอนสิทธิ ดังนี้

๔๑.๑.๑ สัญญาฉบับ

๔๑.๑.๒ สำเนาใบเสร็จรับเงินค่าเช่าซื้องวดเดือนปัจจุบันที่ทำการ โอนสิทธิ

๔๑.๑.๓ ตำนานบัตรอย่างใดอย่างหนึ่งตามข้อ ๕.๑

๔๑.๑.๔ ตำนานทะเบียนสมรสพร้อมหนังสือยินยอมของกลุ่มสมรสหรือใบสำคัญการหย่าพร้อมบันทึกการหย่า หรือใบมรณบัตรของกลุ่มสมรส (ถ้ามี)

๔๑.๑.๕ ค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิตามบัญชีแนบท้าย

๔๑.๑.๖ กรณีมอบให้ผู้อื่นทำแทน ต้องมีหนังสือมอบอำนาจมาแสดงพร้อมสำเนาบัตรอย่างใดอย่างหนึ่งตามข้อ ๕.๑ ของผู้มอบอำนาจและผู้รับมอบอำนาจ โดยเจ้าของบัตรต้องลงนามรับรองในสำเนาภาพถ่ายบัตรประจำตัวดังกล่าวด้วย

๔๑.๒ หลักฐานของผู้รับโอนสิทธิ

๔๑.๒.๑ ตำนานบัตรอย่างใดอย่างหนึ่ง ตามข้อ ๕.๑

๔๑.๒.๒ หนังสือรับรองรายได้ของตนเองและของกลุ่มสมรสเฉพาะอาคารที่ได้รับเงินอุดหนุน

๔๑.๒.๓ ตำนานทะเบียนบ้านของตนเองและของกลุ่มสมรส

๔๑.๒.๔ กรณีมอบให้ผู้อื่นทำแทน ต้องมีหนังสือมอบอำนาจมาแสดงพร้อมสำเนาบัตรอย่างใดอย่างหนึ่งตามข้อ ๕.๑ ของผู้มอบอำนาจและผู้รับมอบอำนาจ โดยเจ้าของบัตรต้องลงนามรับรองในสำเนาภาพถ่ายบัตรประจำตัวดังกล่าวด้วย

ข้อ ๔๒ คุณสมบัติของผู้รับโอนสิทธิแบ่งออกเป็น ๒ ส่วน คือ

๔๒.๑ คุณสมบัติเรื่องอื่นๆ ของผู้รับโอนให้กำหนดตามหลักเกณฑ์การเช่าซื้อ

๔๒.๒ คุณสมบัติเรื่องของรายได้ของผู้รับโอนให้แบ่งเป็น ๒ ประเภท

๔๒.๒.๑ อาคารที่การเคหะแห่งชาติได้รับเงินอุดหนุนหรือมีข้อผูกพัน ให้กำหนดรายได้ตามที่การเคหะแห่งชาติได้มีข้อตกลงกับสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ให้ฝ่ายที่รับผิดชอบประกาศให้ทราบทุกปี เคหะชุมชนจะประกาศให้ทราบทุกๆ ปี

๔๒.๒.๒ อาคารที่ไม่ได้รับเงินอุดหนุนหรือไม่มีข้อผูกพัน ไม่ต้องกำหนดรายได้ของผู้รับโอน

ข้อ ๔๓ ให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบคุณสมบัติของผู้รับโอนสิทธิ หากตรวจพบว่าผู้รับโอนสิทธิมีคุณสมบัติไม่ครบถ้วนตามที่การเคหะแห่งชาติกำหนด ให้หักเงินค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิไว้ร้อยละสิบของจำนวนเงินค่าธรรมเนียมที่ได้ชำระไว้ และในกรณีดังกล่าวหากผู้โอนสิทธิจะเปลี่ยนผู้รับโอนสิทธิคนใหม่ จะต้องให้ผู้รับโอนสิทธิรายแรกให้ความยินยอมด้วย

ในกรณีที่ผู้ยื่นคำร้องเกี่ยวกับการโอนสิทธิ ขอดอนคำร้องหลังจากวันที่ยื่นคำร้องและการเคหะแห่งชาติยังมีได้อนุมัติให้มีการโอนสิทธิ ให้เจ้าหน้าที่หักเงินค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิไว้ร้อยละสิบของจำนวนเงินค่าธรรมเนียมที่ได้ชำระไว้

ในกรณีที่มีการยื่นคำร้องเกี่ยวกับการโอนสิทธิ ต่อมาภายหลังผู้โอนสิทธิตายลง ให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการตามคำร้องต่อไป หากผู้รับโอนสิทธิตายลงให้ระงับการโอนสิทธิไว้จนกว่าทายาทของผู้รับโอนสิทธิแสดงเจตนาขอรับโอนสิทธิต่อไป

ข้อ ๔๔ การขอรับสิทธิแทนผู้เช่าซื้อถึงแก่กรรมให้เฉพาะผู้จัดการมรดก หรือผู้มีชื่อรับสิทธิตามสัญญาเช่าซื้อหรือผู้รับสิทธิตามคำสั่งศาลเท่านั้น เมื่อยื่นคำร้องพร้อมชำระค่าธรรมเนียมแล้ว ให้เจ้าหน้าที่สำนักงานเลขาธิการฯ ในโครงการนั้นๆ หรือกองการขายเรียกเอกสารเพื่อเป็นหลักฐานประกอบการยื่นคำร้องของผู้รับสิทธิ ดังนี้

๔๔.๑ สำเนาคำสั่งศาลแต่งตั้งผู้จัดการมรดกหรือคำสั่งศาลที่กำหนดผู้รับสิทธิยกเว้นกรณีเป็นผู้มีชื่อรับสิทธิตามสัญญาเช่าซื้อ

๔๔.๒ อย่างใดอย่างหนึ่งตามข้อ ๕.๑

๔๔.๓ สำเนาใบเสร็จรับเงินค่าธรรมเนียมการรับสิทธิ

๔๔.๔ สำเนาใบเสร็จรับเงินหรือหลักฐานการชำระเงินค่าเช่าซื้องวดเดือนปัจจุบัน

๔๔.๕ สำเนาใบมรณบัตรของผู้เช่าซื้อเดิม

ข้อ ๔๕ ให้เจ้าหน้าที่สำนักงานเลขาธิการฯ มีหน้าที่รับคำร้องจากผู้เช่าซื้อที่ประสงค์จะขอรับโอนกรรมสิทธิ์อาคาร ที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และให้เรียกเอกสารเพื่อเป็นหลักฐานประกอบการยื่นคำร้องพร้อมทั้งตรวจสอบให้ถูกต้อง ดังนี้

๔๕.๑ สัญญาคู่ฉบับ

๔๕.๒ สำเนาใบเสร็จรับเงินหรือหลักฐานการชำระเงินค่าเช่าซื้องวดเดือนปัจจุบันที่ทำการโอนกรรมสิทธิ์

๔๕.๓ สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือพนักงานรัฐวิสาหกิจ หรือเอกสารที่หน่วยงานของรัฐเป็นผู้ออก และเป็นเอกสารที่สามารถพิสูจน์ตัวบุคคลได้

๔๕.๔ กรณีมอบให้ผู้อื่นทำแทน ต้องมีหนังสือมอบอำนาจมาแสดงพร้อมสำเนาบัตรอย่างใดอย่างหนึ่งตามข้อ ๔๒.๓ ของผู้มอบอำนาจ และผู้รับมอบอำนาจ โดยเจ้าของบัตรต้องลงนามรับรองในสำเนาภาพถ่ายบัตรประจำตัวดังกล่าว

ข้อ ๔๖ การยื่นคำร้องขอรับโอนกรรมสิทธิ์อาคาร ที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบคุณสมบัติของผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ ดังนี้

๔๖.๑ ต้องเป็นผู้เช่าซื้อตามสัญญาเช่าซื้ออาคาร ที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งขอรับโอนกรรมสิทธิ์

๔๖.๒ ต้องชำระเงินค่าเช่าซื้อพร้อมทั้งเงินค่าใช้จ่ายอื่นๆ ครบถ้วนถูกต้องตามจำนวนเงินที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าซื้อและเงินอื่นๆ (ถ้ามี)

ในกรณีที่ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ต้องเป็นที่ดินซึ่งได้แบ่งแยกออก โฉนดที่ดินเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

ข้อ ๔๗ ในกรณีที่ผู้เช่าซื้อ ยังชำระเงินค่าเช่าซื้อไม่ครบถ้วนตามสัญญาเช่าซื้อหรือมีหนี้ค้างชำระบางส่วน แต่ประสงค์จะขอชำระเงินทั้งหมดในวันที่ไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ณ สำนักงานที่ดิน ให้ผู้เช่าซื้อยื่นคำร้องและให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบหลักฐานตามข้อ ๔๕ และรับเงินค่าเช่าซื้อทั้งหมดให้ถูกต้องก่อนหรือในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

ข้อ ๔๘ ในกรณีที่ผู้เข้าชื่อได้ชำระเงินค่าเข้าชื่อครบถ้วนตามสัญญา และกรมที่ดินได้ออกโฉนดที่ดินดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว หากผู้เข้าชื่อรายนั้นประสงค์จะขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์โดยใส่ชื่อในโฉนดเป็นชื่อบุคคลอื่น หรือใส่ชื่อบุคคลอื่นเข้าถือกรรมสิทธิ์ร่วมในโฉนด ให้เจ้าหน้าที่เรียกเก็บเงินดังนี้

๔๘.๑ กรณีใส่ชื่อในโฉนดเป็นชื่อบุคคลอื่น ให้เรียกเก็บเงินค่าธรรมเนียมเช่นเดียวกับอัตราค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิตามที่กำหนดไว้ในบัญชีแนบท้ายระเบียบนี้

๔๘.๒ กรณีใส่ชื่อบุคคลอื่นเข้าถือกรรมสิทธิ์ร่วมในโฉนดสำหรับบุคคลแรกให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมเช่นเดียวกับอัตราค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิตามที่กำหนดไว้ในบัญชีแนบท้ายระเบียบนี้ สำหรับบุคคลรายต่อไป ให้เรียกเก็บเงินค่าธรรมเนียมในอัตรารายละครึ่งหนึ่งของอัตราค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิตามที่กำหนดไว้ในบัญชีแนบท้ายระเบียบนี้

ข้อ ๔๙ ในกรณีที่ผู้เข้าชื่อได้ยื่นคำร้องขอโอนกรรมสิทธิ์อาคาร ที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และหรืออาคาร เพื่อขอชำระเงินค่าเข้าชื่อส่วนที่เหลือในวันรับโฉนดด้วยนั้น เมื่อการเคหะแห่งชาติได้อนุมัติแล้ว ผู้เข้าชื่อจะต้องดำเนินการรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและหรืออาคารให้เสร็จภายในกำหนด ๓ เดือน นับตั้งแต่วันที่ได้ยื่นคำร้องขอรับโอน หากผู้เข้าชื่อมิได้ดำเนินการตามกำหนดและยังมีความประสงค์จะขอรับโอนโฉนดดังกล่าวอีก จะต้องยื่นคำร้องขอทราบยอดเงินค่าเข้าชื่อส่วนที่เหลือและเสียค่าธรรมเนียมใหม่

หมวด ๔

การซื้อ - หรือเช่าแข่ง

ข้อ ๕๐ อาคาร ที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่การเคหะแห่งชาติดำเนินการเปิดให้ประชาชนซื้อ หรือเช่าแข่งให้นำหลักเกณฑ์การเข้าชื่อในหมวด ๓ มาใช้โดยอนุโลม ส่วนอัตราค่าธรรมเนียมให้ใช้ท้ายระเบียบนี้

กรณีการโอนสิทธิหรือรับสิทธิเช่าแข่งให้นำความในข้อ ๒๔ มาใช้โดยอนุโลม

หมวด ๕

การให้เช่า หรือให้เช่าซื้อ หรือซื้อ สำหรับการปรับปรุงชุมชนแออัด

ข้อ ๕๑ การให้เช่าหรือให้เช่าซื้อหรือการขายที่ดำเนินงานโดยฝ่ายปรับปรุงชุมชนแออัดให้ใช้ระเบียบนี้โดยอนุโลมจนกว่าจะมีระเบียบการเคหะแห่งชาติว่าด้วย การปรับปรุงชุมชนแออัด

ข้อ ๕๒ ค่าธรรมเนียมต่างๆ ตามระเบียบนี้ ให้เป็นไปตามบัญชีแนบท้ายระเบียบนี้ หรือตามที่ผู้ว่าการหรือผู้ที่ผู้ว่าการมอบหมายกำหนดเป็นคราวๆ

ประกาศ ณ วันที่ ๑๓ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๓

พิชัย เสรยฐพานิช

ผู้ว่าการ การเคหะแห่งชาติ

บัญชี ๑

บัญชีรายละเอียดค่าธรรมเนียมโครงการเช่า

ลำดับที่	รายการ	อัตราเรียกเก็บ	หมายเหตุ
๑	-กรณีแลกเปลี่ยนอาคารเช่าระหว่างผู้เช่าด้วยกันในโครงการเดียวกัน หรือในโครงการอื่น	ค่าธรรมเนียมฝ่ายละ ๑,๐๐๐.-บาท	(ข้อ ๑๓)
	-กรณีย้ายกับอาคารว่างในโครงการเดียวกันหรือในโครงการอื่น ยกเว้นการเคหะแห่งชาติขอให้ย้าย	ค่าธรรมเนียมครั้งละ ๒,๐๐๐.-บาท	(ข้อ ๑๓)
๒	-กรณีถูกบอกเลิกสัญญาเช่า ภายหลังจากได้รับการผ่อนผันกลับเป็นผู้เช่า อีกครั้ง	ค่าธรรมเนียมครั้งละ ๕๐๐.-บาท	(ข้อ ๑๙)
	-กรณีถูกบอกเลิกและถูกฟ้องศาล ภายหลังจากได้รับการผ่อนผันกลับเป็นผู้เช่า ผู้เช่าอีก	ค่าธรรมเนียมครั้งละ ๑,๐๐๐.-บาท	(ข้อ ๑๙)
๓	-กรณีสัญญาเช่าเดิมครบอายุการเช่า ผู้เช่าไม่มาทำสัญญาใหม่ภายใน กำหนดจนถูกบอกเลิกสัญญาหรือถูกฟ้องศาล หากได้รับการผ่อนผัน กลับเป็นผู้เช่าอีกครั้งหนึ่ง	ค่าธรรมเนียมครั้งละ ๑,๐๐๐.-บาท เพิ่มค่าเช่าอีกเดือนละ ๓๐๐.- บาท	(ข้อ ๑๙ วรรค ๓)
๔	-กรณีการโอนสิทธิเช่าให้บุคคลภายในครอบครัวผู้เช่า	ค่าธรรมเนียมครั้งละ ๑,๐๐๐.-บาท เพิ่มค่าเช่าอีกเดือนละ ๓๐๐.- บาท	(ข้อ ๒๑)
๕	-กรณีขอรับสิทธิเช่าของบุคคลภายในครอบครัวผู้เช่า	ค่าธรรมเนียมครั้งละ ๕๐๐.-บาท เพิ่มค่าเช่าอีกเดือนละ ๓๐๐.- บาท	(ข้อ ๒๒)
๖	-กรณีการโอนสิทธิเช่าให้บุคคลอื่น	ค่าธรรมเนียมตามประกาศเป็นคราว ๆ	(ข้อ ๒๐)

หมายเหตุ.- โครงการเช่าที่กำหนดการขึ้นอัตราค่าเช่าตามระยะเวลาไว้แล้ว เช่น ทุก ๆ ๓ ปี เป็นต้น เมื่อชำระค่าธรรมเนียมตามข้อ ๓ - ข้อ ๖ แล้วไม่ต้องขึ้น
ค่าเช่าอีก (ข้อ ๒๓)

บัญชี ๒

บัญชีค่าธรรมเนียมโครงการเช่าซื้อ / ซื้อ

การแลกเปลี่ยน การขยายระยะเวลา การเปลี่ยนแปลงชื่อผู้รับสิทธิ การผ่อนผันกลับเป็นคู่สัญญา

ลำดับที่	รายการ	อัตราเรียกเก็บ	หมายเหตุ
๑	-กรณีแลกเปลี่ยนอาคาร ที่ดิน หรืออาคารพร้อมที่ดิน ระหว่างผู้เช่าซื้อ/ ผู้ซื้อด้วยกัน -กรณีแลกเปลี่ยนอาคาร ที่ดิน หรืออาคารพร้อมที่ดิน ที่ว่างใน โครงการเดียวกัน -กรณีแลกเปลี่ยนอาคาร ที่ดิน หรืออาคารพร้อมที่ดิน ที่ว่างใน โครงการอื่น	ค่าธรรมเนียมฝ่ายละ ๒,๐๐๐.-บาท ค่าธรรมเนียมครั้งละ ๒,๐๐๐.-บาท ค่าธรรมเนียมอัตราเดียวกับการโอนสิทธิ	(ข้อ ๓๐)
๒	-กรณีขอขยายระยะเวลา การชำระราคาเช่าซื้อ/ซื้อ -กรณีขอลดระยะเวลาการชำระราคาเช่าซื้อ/ซื้อ	ค่าธรรมเนียมครั้งละ ๒,๐๐๐.-บาท ไม่เก็บค่าธรรมเนียม	(ข้อ ๒๗)
๓	-กรณีขอเปลี่ยนแปลง แก้ไขเพิ่มเติม หรือยกเลิกชื่อ ผู้รับสิทธิ กรณี ผู้เช่าซื้อ/ผู้ซื้อถึงแก่กรรม	ค่าธรรมเนียมครั้งละ ๑๐๐.-บาท	(ข้อ ๒๙)
๔	-กรณีถูกบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อ/สัญญาซื้อภายหลังได้รับการผ่อนผัน กลับเป็นผู้เช่าซื้อ/ผู้ซื้ออีกครั้ง -กรณีถูกบอกเลิกสัญญาและถูกฟ้องศาล ภายหลังได้รับการผ่อนผัน เป็นผู้เช่าซื้อ/ผู้ซื้ออีกครั้ง	ค่าธรรมเนียมครั้งละ ๑,๐๐๐.-บาท ค่าธรรมเนียมครั้งละ ๒,๐๐๐.-บาท	(ข้อ ๓๖) (ข้อ ๓๖)

(การโอนสิทธิ การรับสิทธิ การโอนกรรมสิทธิ์)

ลำดับที่	รายการ	อัตราค่าธรรมเนียม					หมายเหตุ
		บ้านที่อยู่อาศัย พร้อมที่ดิน	ที่ดินแปลงว่าง	แฟลตหรืออาคาร ชุดที่อยู่อาศัย	ร้านค้าบริเวณ ในแฟลต	อาคารพาณิชย์	
	<u>การโอนสิทธิ</u>						(ข้อ ๔๓)
๑	กรณีการโอนสิทธิให้บุคคลอื่น	๑๐,๐๐๐	๑๐,๐๐๐	๑๐,๐๐๐	๑๕,๐๐๐	๑๕,๐๐๐	
๒	กรณีการโอนสิทธิให้คู่สมรส บุตร ของตนเอง และบุตรบุญธรรมของ ตนเอง	๒,๐๐๐	๒,๐๐๐	๒,๐๐๐	๒,๐๐๐	๒,๐๐๐	
๓	กรณีผู้จัดการมรดกขอรับสิทธิแล้ว โอนสิทธิให้กับตนเองในฐานะเป็น ทายาทสืบสายโลหิตหรือเป็นคู่สมรส	๒,๐๐๐	๒,๐๐๐	๒,๐๐๐	๒,๐๐๐	๒,๐๐๐	
๔	กรณีผู้จัดการมรดกขอรับสิทธิแล้ว โอนสิทธิให้กับบิดา มารดา คู่สมรส บุตรของผู้ตายหรือบุตรบุญธรรมของ ผู้ตาย	๒,๐๐๐	๒,๐๐๐	๒,๐๐๐	๒,๐๐๐	๒,๐๐๐	
๕	กรณีผู้จัดการมรดกขอรับสิทธิแล้ว โอนสิทธิให้กับบุคคลอื่นนอกจากที่ กล่าวในลำดับที่ ๒ - ๔	๑๐,๐๐๐	๑๐,๐๐๐	๑๐,๐๐๐	๑๕,๐๐๐	๑๕,๐๐๐	
๖	กรณีของฝ่ายปรับปรุงชุมชนแออัด	ให้คิดค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิในอัตราร้อยละ ๑ ของราคาเงินสดที่กำหนดไว้ แต่ถ้าคำนวณได้ต่ำกว่า ๑,๐๐๐.- บาท ให้เรียกเก็บ ๑,๐๐๐.- บาท					

ลำดับที่	รายการ	อัตราค่าธรรมเนียม					หมายเหตุ
		บ้านที่อยู่อาศัย พร้อมที่ดิน	ที่ดินแปลงว่าง	แฟลตหรืออาคาร ชุดที่อยู่อาศัย	ร้านค้าบริเวณ ในแฟลต	อาคารพาณิชย์	
	<u>การขอรับสิทธิ</u>						(ข้อ ๔๔.๓)
๑	กรณีผู้จัดการมรดกขอรับสิทธิใน ฐานะผู้จัดการมรดก	๒,๐๐๐	๒,๐๐๐	๒,๐๐๐	๒,๐๐๐	๒,๐๐๐	
๒	กรณีผู้ขอรับสิทธิเป็นผู้มีชื่อใน ลำดับของทายสัญญา	๒,๐๐๐	๒,๐๐๐	๒,๐๐๐	๒,๐๐๐	๒,๐๐๐	
๓	กรณีผู้ขอรับสิทธิตามคำสั่งศาล	๒,๐๐๐	๒,๐๐๐	๒,๐๐๐	๒,๐๐๐	๒,๐๐๐	
๔	กรณีของฝ่ายปรับปรุงชุมชนแออัด						
	<u>การโอนกรรมสิทธิ์</u>						
๑	กรณีขอใส่ชื่อบุคคลอื่นแทน คู่สัญญาในโฉนด (ชื่อเดียว)	๑๐,๐๐๐	๑๐,๐๐๐	๑๐,๐๐๐	๑๕,๐๐๐	๑๕,๐๐๐	(ข้อ ๔๘.๑)
๒	กรณีใส่ชื่อบุคคลอื่นเข้าถือ กรรมสิทธิ์ร่วมในโฉนด ให้เรียก เก็บดังนี้						(ข้อ ๔๘.๒)
	๑. สำหรับบุคคลแรก	๑๐,๐๐๐	๑๐,๐๐๐	๑๐,๐๐๐	๑๕,๐๐๐	๑๕,๐๐๐	
	๒. สำหรับบุคคลรายต่อไปรายละเอียด	๕,๐๐๐	๕,๐๐๐	๕,๐๐๐	๗,๕๐๐	๗,๕๐๐	

บัญชี ๓

บัญชีค่าธรรมเนียมโครงการเช่าเช่า

การแลกเปลี่ยน การขยายระยะเวลา การเปลี่ยนแปลงชื่อผู้รับสิทธิ การผ่อนผันกลับเป็นคู่สัญญา

ลำดับที่	รายการ	อัตราเรียกเก็บ	หมายเหตุ
๑	-กรณีแลกเปลี่ยนอาคาร ที่ดิน หรืออาคารพร้อมที่ดิน ระหว่างผู้เช่าเช่าด้วยกัน	ค่าธรรมเนียมฝ่ายละ ๒,๐๐๐.- บาท	(อนุโลมตามข้อ ๓๐)
	-กรณีแลกเปลี่ยนอาคาร ที่ดิน หรืออาคารพร้อมที่ดิน ที่ว่างในโครงการเดียวกัน	ค่าธรรมเนียมครั้งละ ๒,๐๐๐.- บาท	
	-กรณีแลกเปลี่ยนอาคาร ที่ดิน หรืออาคารพร้อมที่ดิน ที่ว่างในโครงการอื่น	ค่าธรรมเนียมอัตราเกี่ยวกับการโอนสิทธิ	
๒	-กรณีขอขยายระยะเวลาการชำระค่าธรรมเนียมการได้สิทธิเช่าเช่า	ค่าธรรมเนียมครั้งละ ๒,๐๐๐.- บาท	(อนุโลมตามข้อ ๒๗)
	-กรณีขอลดระยะเวลาการชำระราคาค่าธรรมเนียมการได้สิทธิเช่าเช่า	ไม่เก็บค่าธรรมเนียม	
๓	-กรณีขอเปลี่ยนแปลง แก้ไขเพิ่มเติม หรือยกเลิกชื่อผู้รับสิทธิ กรณีผู้เช่าเช่าถึงแก่กรรม	ค่าธรรมเนียมครั้งละ ๑๐๐.- บาท	(อนุโลมตามข้อ ๒๙)
๔	-กรณีถูกบอกเลิกสัญญาเช่าเช่าภายหลังได้รับการผ่อนผันกลับเป็นผู้เช่าเช่าอีกครั้ง	ค่าธรรมเนียมครั้งละ ๑,๐๐๐.- บาท	(อนุโลมตามข้อ ๓๖)
	-กรณีถูกบอกเลิกสัญญาและถูกฟ้องศาล ภายหลังได้รับการผ่อนผันเป็นผู้เช่าเช่าอีกครั้ง	ค่าธรรมเนียมครั้งละ ๒,๐๐๐.- บาท	(อนุโลมตามข้อ ๓๖)

(การโอนสิทธิ การรับสิทธิ)

ลำดับที่	รายการ	อัตราค่าธรรมเนียม					หมายเหตุ
		บ้านที่อยู่อาศัย พร้อมที่ดิน	ที่ดินแปลงว่าง	แฟลตหรืออาคาร ชุดที่อยู่อาศัย	ร้านค้าบริเวณ ในแฟลต	อาคารพาณิชย์	
	<u>การโอนสิทธิ</u>						(อนุโลมตามข้อ ๔๓)
๑	กรณีการโอนสิทธิให้บุคคลอื่น	๑๐,๐๐๐	๑๐,๐๐๐	๑๐,๐๐๐	๑๕,๐๐๐	๑๕,๐๐๐	
๒	กรณีการโอนสิทธิให้คู่สมรส บุตร ของตนเอง และบุตรบุญธรรมของ ตนเอง	๒,๐๐๐	๒,๐๐๐	๒,๐๐๐	๒,๐๐๐	๒,๐๐๐	
๓	กรณีผู้จัดการมรดกขอรับสิทธิแล้ว โอนสิทธิให้กับตนเองในฐานะเป็น ทายาทสืบสายโลหิต หรือเป็นคู่ สมรส	๒,๐๐๐	๒,๐๐๐	๒,๐๐๐	๒,๐๐๐	๒,๐๐๐	
๔	กรณีผู้จัดการมรดกขอรับสิทธิแล้ว โอนสิทธิให้กับบิดา มารดา คู่สมรส บุตรของผู้ตาย หรือบุตรบุญธรรม ของผู้ตาย	๒,๐๐๐	๒,๐๐๐	๒,๐๐๐	๒,๐๐๐	๒,๐๐๐	
๕	กรณีผู้จัดการมรดกขอรับสิทธิแล้ว โอนสิทธิให้บุคคลอื่นนอกจากที่ กล่าวในลำดับที่ ๒ - ๔	๑๐,๐๐๐	๑๐,๐๐๐	๑๐,๐๐๐	๑๕,๐๐๐	๑๕,๐๐๐	

ลำดับที่	รายการ	อัตราค่าธรรมเนียม					หมายเหตุ
		บ้านที่อยู่อาศัย พร้อมที่ดิน	ที่ดินแปลงว่าง	แฟลตหรืออาคาร ชุดที่อยู่อาศัย	ร้านค้าบริเวณ ในแฟลต	อาคารพาณิชย์	
	<u>การขอรับสิทธิ</u>						(อนุโลมตามข้อ ๔๔.๓)
๑	กรณีผู้จัดการมรดกขอรับสิทธิใน ฐานะผู้จัดการมรดก	๒,๐๐๐	๒,๐๐๐	๒,๐๐๐	๒,๐๐๐	๒,๐๐๐	
๒	กรณีขอรับสิทธิเป็นผู้มีชื่อใน ลำดับของทำยสัญญา	๒,๐๐๐	๒,๐๐๐	๒,๐๐๐	๒,๐๐๐	๒,๐๐๐	
๓	กรณีขอรับสิทธิตามคำสั่งศาล	๒,๐๐๐	๒,๐๐๐	๒,๐๐๐	๒,๐๐๐	๒,๐๐๐	

