

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ระเบียบการเคหะแห่งชาติ

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ว่าด้วย การให้เช่า ให้เช่าซื้อ หรือซื้อ อาคาร ที่ดิน

หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

พ.ศ. ๒๕๔๓^๑

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

โดยที่เห็นเป็นการสมควรปรับปรุงระเบียบการเคหะแห่งชาติ ว่าด้วย การให้เช่า ให้เช่าซื้อ หรือซื้อ อาคาร ที่ดิน หรืออาคารพร้อมที่ดิน และการขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและหรืออาคาร ตามสัญญาเช่าซื้อ พ.ศ. ๒๕๓๒ ซึ่งได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมหลายครั้ง เพื่อให้เหมาะสมและสะดวกต่อการปฏิบัติงานยิ่งขึ้น

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๒๒ (๓) แห่งพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ

พ.ศ. ๒๕๓๗ ผู้ว่าราชการการเคหะแห่งชาติ จึงให้ออกระเบียบไว้ดังนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า "ระเบียบการเคหะแห่งชาติ ว่าด้วย การให้เช่า ให้เช่าซื้อ หรือซื้อ อาคาร ที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๔๓"

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศเป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิก

๓.๑ ระเบียบการเคหะแห่งชาติ ว่าด้วย การโอนสิทธิเช่าซื้อที่ดินพร้อมอาคารของ อาคารทุ่งมหาเมฆ อาคารเรือนคู่คลองจั่น และอาคารตึกแถวคลองจั่น ลงวันที่ ๔ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๑๗

๓.๒ ระเบียบการเคหะแห่งชาติ ที่ ๑/๒๕๒๖ ว่าด้วย การผ่อนผันชำระค่าเช่า ค่าเช่าซื้อ หรือเงินอื่นที่ค้างชำระตามสัญญาเช่าและสัญญาเช่าซื้อ 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 อัตราค่าปรับในการชำระค่าเช่าซื้อล่าช้ากว่า วันที่กำหนด 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 หรืออาคารพร้อมที่ดิน และการขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและหรืออาคารตามสัญญาเช่าซื้อ พ.ศ. ๒๕๓๒ ลงวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๓๒

๓.๗ ระเบียบการเคหะแห่งชาติ ว่าด้วย การให้เช่า ให้เช่าซื้อ หรือซื้อ อาคาร ที่ดิน

^๑ ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๑๗/ตอนพิเศษ ๑๑๓ ง/หน้า ๕๕/๓ พุทธศักราช ๒๕๔๓

หรืออาคารพร้อมที่ดิน และการขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและหรืออาคารตามสัญญาเช่าซื้อ ฉบับที่ ๒ พ.ศ. ๒๕๓๒ ลงวันที่ ๒๗ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๓๒

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

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

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

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

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

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

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

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

บรรดาระเบียบ คำสั่งอื่นในส่วนที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับ ระเบียบนี้ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
ข้อ ๔ ให้ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดรักษาตามระเบียบนี้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
ข้อ ๕ ในระเบียบนี้

๕.๑ “ผู้ว่าการ” หมายถึง ผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติ

๕.๒ “เจ้าหน้าที่” หมายถึง พนักงานหรือลูกจ้างการเคหะแห่งชาติ และให้รวมถึง หน่วยงานหรือบุคคลที่ผู้ว่าการมอบหมายที่มีหน้าที่ดำเนินการให้ประชาชนเช่า เช่าซื้อ หรือซื้อ อาคาร ที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

๕.๓ “การให้เช่า” หมายถึง การเคหะแห่งชาติจัดทำโครงการให้ประชาชน ราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในโครงการนั้นชั่วคราวเวลาอันมีจำกัด โดยได้รับ

ค่าตอบแทนเป็นค่าเช่าตามระยะเวลาที่การเคหะแห่งชาติกำหนดแต่ไม่รวมถึงการให้เช่าโดยการจัด
ประโยชน์

๕.๔ “การเช่าเช่า” หมายถึง การเช่าพิเศษยิ่งกว่าการเช่าทั่วไป ซึ่งมีระยะเวลาการ
เช่าเกินกว่า ๓ ปี และเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการได้สิทธิ ซึ่งสามารถโอนขายสิทธิเช่าได้

๕.๕ “การให้เช่าซื้อ” หมายถึง การเคหะแห่งชาติเป็นเจ้าของโครงการแล้วนำออก
ให้ประชาชน ราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลเช่า และให้ค้ำประกันว่าทรัพย์สินนั้นตกเป็นสิทธิแก่ผู้เช่า
เมื่อผู้เช่าได้ใช้เงินครบจำนวนเท่านั้นเท่านั้นคร่าว

๕.๖ “การซื้อ” หมายถึง การเคหะแห่งชาติเป็นเจ้าของโครงการแล้วนำออกให้
ประชาชน ราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลซื้อ โดยโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อเมื่อได้ชำระราคาครบถ้วน
แล้ว

๕.๗ “การโอนสิทธิ” หมายถึง คู่สัญญาของการเคหะแห่งชาติมีความประสงค์จะโอน
สิทธิและหน้าที่ ตลอดจนข้อผูกพันตามสัญญาให้กับบุคคลภายนอกในระหว่างที่การเคหะแห่งชาติยัง
มิได้โอนกรรมสิทธิ์ให้ ทั้งนี้ ให้รวมถึงการโอนสิทธิการเช่าด้วย

๕.๘ “การโอนกรรมสิทธิ์” หมายถึง การเคหะแห่งชาติขอจดทะเบียนดำเนินการโอน
กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้แก่คู่สัญญาของการเคหะแห่งชาติ ในกรณีที่ได้ชำระราคาและเงินอื่น ๆ
ครบถ้วนแล้ว

๕.๙ “การรับสิทธิ” หมายถึง การที่บุคคลภายนอกแสดงเจตนาเพื่อขอเป็นคู่สัญญา
กับการเคหะแห่งชาติแทนคู่สัญญาเดิมที่ถึงแก่กรรม

๕.๑๐ “รายได้ครอบครัว” หมายถึง รายได้ประจำของผู้ยื่นแบบจองสิทธิและคู่สมรส
สามี (ถ้ามี) รวมกันต่อเดือน

ข้อ ๖ การให้เช่า ให้เช่าซื้อ หรือซื้อ อาคาร ที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่ง
นอกเหนือ หรือแตกต่างจากที่กำหนดไว้ในระเบียบนี้ให้ขออนุมัติผู้ว่าการหรือผู้ที่ผู้ว่าการมอบหมาย
เป็นราย ๆ ไป

หมวด ๑

บททั่วไป

ข้อ ๗ ในระหว่างการก่อสร้างอาคารแต่ละโครงการให้จัดทำประกาศแจ้งให้
ประชาชนทั่วไปทราบคุณสมบัติและประเภทรายได้ของผู้จองสิทธิเช่า เช่าเช่า เช่าซื้อ หรือซื้อ อาคาร
ที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

การพิจารณาให้สิทธิตามวรรคหนึ่ง ให้เจ้าหน้าที่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขซึ่ง
ได้รับอนุมัติจากผู้ว่าการหรือผู้ที่ผู้ว่าการมอบหมาย

ข้อ ๘ การกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของผู้ยื่นแบบจองสิทธิในแต่ละโครงการ
อย่างน้อยต้องมี ดังนี้

๘.๑ เป็นผู้มิใช่สัญชาติไทย เฉพาะโครงการที่ได้รับเงินอุดหนุน หรือมีกฎหมายห้าม

บุคคลต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ๘.๒ เป็นผู้มีอายุไม่ต่ำกว่า ๑๕ ปี สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

๘.๓ กำหนดวิธีการได้สิทธิเช่า เช่าเช่า เช่าซื้อ ซื้อ

กรรมอาคาร ที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับเงินอุดหนุน หรือมีข้อตกลง

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ให้กำหนดรายได้ครอบครัวของผู้ยื่นแบบจองสิทธิ

ข้อ ๙ ให้กองการขาย หรือหน่วยงานอื่นที่ผู้ว่าการมอบหมายมีหน้าที่รับแบบจอง สิทธิจากผู้ประสงค์จะเช่า เช่าเช่า เช่าซื้อ หรือซื้อ ที่ดินและหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และให้เรียก

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา หลักฐานประกอบการพิจารณาคุณสมบัติของผู้ยื่นแบบจองสิทธิดังนี้

๙.๑ สำเนา บัตรประจำตัวประชาชนหรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือบัตร ประจำตัวพนักงานองค์การของรัฐ หรือเอกสารอื่นที่หน่วยงานของรัฐเป็นผู้ออกและเป็นเอกสารที่ สามารถพิสูจน์ตัวบุคคลได้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ๙.๒ สำเนาทะเบียนบ้านของผู้ยื่นแบบจองสิทธิ

๙.๓ หลักฐานการมีรายได้ต่อเดือนของผู้ยื่นแบบจองสิทธิ และคู่สมรส (ถ้ามี) เฉพาะ กรณีที่กำหนดรายได้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ๙.๔ หนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล

๙.๕ หลักฐานอื่น ๆ ตามรายละเอียดในแต่ละโครงการ

เมื่อเจ้าหน้าที่ได้รับแบบจองสิทธิแล้วให้ตรวจสอบเอกสารหลักฐานพร้อมทั้ง คุณสมบัติของผู้ยื่นแบบจองสิทธิให้ถูกต้อง

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ข้อ ๑๐ เมื่อตรวจสอบคุณสมบัติได้ผู้มีสิทธิเช่า เช่าเช่า เช่าซื้อ หรือซื้อ ซึ่งมี คุณสมบัติครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในแต่ละโครงการ ก่อนการทำสัญญา ให้เจ้าหน้าที่เรียกหลักฐาน พร้อมเงินค่าเช่าหรือค่าเช่าซื้อตลอดจนเงินอื่น ๆ ทุกประเภทที่ต้องเรียกเก็บตามที่กำหนดไว้ในแต่ละ โครงการ

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ข้อ ๑๑ เมื่อการก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จ พร้อมทั้งจะส่งมอบอาคารได้ ให้สำนักงาน เคหะชุมชนหรือหน่วยงานที่รับผิดชอบมีหนังสือแจ้งกำหนดวันรับมอบให้ทราบ

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา หมวด ๒ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
การให้เช่า

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ข้อ ๑๒ กรณีผู้เช่าเปลี่ยนค่านำหน้าชื่อ หรือเปลี่ยนชื่อ ชื่อสกุล ให้เจ้าหน้าที่ ผู้รับผิดชอบแนบเอกสารดังกล่าวไว้ในแฟ้มประวัติพร้อมแจ้งหน่วยงานที่เกี่ยวข้องโดยไม่ต้องแก้ไข สัญญาเช่าจนกว่าได้มีการทำสัญญาเช่าใหม่ จึงจะแก้ไขให้ตรงกับหลักฐาน

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ข้อ ๑๓ ภายหลังจากการทำสัญญาเช่าแล้ว การแลกเปลี่ยนอาคารเช่าระหว่างผู้เช่า ด้วยกันหรือกับอาคารที่ว่างในโครงการเดียวกันหรือกับโครงการอื่น ต้องนำเสนอขออนุมัติจาก

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดหรือผู้ที่ผู้ว่าการมอบหมายและให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามบัญชีแนบท้าย
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ข้อ ๑๔ หากผู้เช่าชำระค่าเช่าล่าช้ากว่าที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า ให้คิดค่าปรับร้อยละ ๒ ของค่าเช่าที่ค้างหรืออัตราตามสัญญาเช่าของแต่ละโครงการ โดยปรับเป็นรายเดือนทุกเดือนจนกว่าจะได้ชำระเงินค่าเช่า พร้อมค่าปรับจนเสร็จสิ้น
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
เพื่อประโยชน์ในการประนอมหนี้หรือกิจการชุมชน การลดหรืองดค่าปรับให้เสนอ
ผู้ว่าการหรือผู้ที่ผู้ว่าการมอบหมายพิจารณาอนุมัติ
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ข้อ ๑๕ กรณีค้างชำระค่าเช่าหรือเงินอื่นที่ต้องชำระตามสัญญาเช่าพร้อมค่าปรับ ให้หัวหน้าสำนักงานเคหะชุมชนหรือผู้ที่ผู้ว่าการมอบหมายดำเนินการเลิกสัญญาเช่าให้เสร็จสิ้นภายใน ๓๐ วันนับตั้งแต่วันที่บอกเลิกสัญญา
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ข้อ ๑๖ หากผู้เช่าขอผ่อนชำระเงินที่ค้างพร้อมค่าปรับ ให้อำนาจอนุมัติการผ่อนผันดังต่อไปนี้
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
๑๖.๑ หัวหน้าสำนักงานเคหะชุมชนหรือผู้ที่ผู้ว่าการมอบหมายอนุมัติผ่อนผันได้ไม่เกิน ๖ เดือน
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
๑๖.๒ ผู้อำนวยการกองที่ควบคุมและกำกับดูแลสำนักงานเคหะชุมชนนั้น ๆ ผ่อนผันได้ไม่เกิน ๑๒ เดือน
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ข้อ ๑๗ กรณีผู้เช่าผิดเงื่อนไขหรือข้อตกลงการผ่อนผันตามข้อ ๑๖ ให้ส่งเรื่องไปยังกองกฎหมายหรือสำนักงานกฎหมายเอกชนที่จัดหาไว้แล้วภายใน ๑๕ วัน เพื่อดำเนินการต่อไป
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ข้อ ๑๘ กรณีเรื่องอยู่ระหว่างเตรียมฟ้องคดีหรือดำเนินคดี หากผู้เช่าขอผ่อนชำระเงินที่ค้างพร้อมค่าปรับและเงินอื่น ๆ ให้เสร็จสิ้นภายในเวลาไม่เกิน ๓ เดือน ให้นิติกรกองกฎหมายหรือหัวหน้าสำนักงานเคหะชุมชนหรือผู้ที่ผู้ว่าการมอบหมายพิจารณาตามที่เห็นสมควร ถ้าผิดเงื่อนไขให้ดำเนินคดีทันที
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ข้อ ๑๙ ผู้เช่าอาคารประพตติผิดสัญญาเช่าจนถูกบอกเลิกสัญญา หรือถูกฟ้องศาลและภายหลังขอผ่อนผันกลับเป็นผู้เช่าอีกครั้งหนึ่ง เมื่อได้รับให้กลับเป็นผู้เช่าแล้วให้เจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามบัญชีแนบท้ายและดำเนินการต่อสัญญา
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

หากผู้เช่ายังไม่เคยชำระเงินประกันการเช่า เงินประกันมาตรวัดน้ำ และเงินประกันการใช้น้ำ หรือเงินอื่น ๆ ให้เรียกเก็บเงินดังกล่าวในอัตราเดียวกับการบรรจุผู้เช่าใหม่
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
ในกรณีที่สัญญาเช่าฉบับเดิมครบอายุการเช่า หากผู้เช่าไม่มาทำสัญญาเช่าใหม่ภายในระยะเวลาที่การเคหะแห่งชาติกำหนดจนถูกบอกเลิกสัญญาหรือถูกฟ้องศาลและภายหลังขอผ่อนผันกลับเป็นผู้เช่าอีกครั้งเมื่อได้รับอนุมัติให้กลับเป็นผู้เช่าได้แล้ว ให้เจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าเช่าเพิ่มขึ้น และเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการต่อสัญญาเช่าอีกส่วนหนึ่ง
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ข้อ ๒๐ การรับสิทธิเช่า หรือการบรรจุผู้เช่ารายใหม่แทนผู้เช่ารายเดิม ให้ยื่นคำร้อง
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ที่สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาในโครงการอาครนั้น ๆ ตั้งอยู่ ตามแบบพิมพ์ที่การเคหะแห่งชาติกำหนดโดย
เจ้าหน้าที่ที่ต้องตรวจสอบคุณสมบัติของผู้รับสิทธิเช่าหรือผู้เช่ารายใหม่ให้ครบถ้วน ตามเงื่อนไข
ดังต่อไปนี้

๒๐.๑ ต้องไม่เคยเป็นผู้เช่าอาคารของการเคหะแห่งชาติที่ปฏิบัติผิดสัญญาเช่าของ
การเคหะแห่งชาติจนถูกขับไล่หรือมีคำพิพากษาขับไล่และออกจากอาคารยังไม่ครบ ๕ ปี

๒๐.๒ การกำหนดคุณสมบัติอื่น ๆ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของ
โครงการนั้น ๆ

ข้อ ๒๑ การโอนสิทธิเช่าให้แก่บุคคลในครอบครัวของผู้เช่าจะกระทำได้โดยผู้เช่า
จะต้องมาทำการโอนสิทธิด้วยตนเองและให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบคุณสมบัติของผู้รับโอนสิทธิให้มี
ความสัมพันธ์กับผู้เช่าอย่างใดอย่างหนึ่ง ดังนี้

๒๑.๑ เป็นคู่สมรสที่จดทะเบียนสมรสตามกฎหมาย หรือเป็นคู่สมรสที่มีได้จด
ทะเบียนสมรสตามกฎหมายแต่ต้องมีบุตรด้วยกัน

๒๑.๒ เป็นบิดาหรือมารดาของผู้เช่า

๒๑.๓ เป็นบุตรโดยชอบด้วยกฎหมายของผู้เช่า ยกเว้นบุตรบุญธรรม

เมื่อตรวจสอบคุณสมบัติแล้ว กรณีผู้โอนสิทธิยังไม่เคยชำระเงินอื่นใดนอกจากค่าเช่า ให้
เจ้าหน้าที่เรียกเก็บเงินประกันการเช่า เงินประกันการใช้น้ำ หรือเงินอื่น ๆ (ถ้ามี) พร้อมค่าธรรมเนียม
การโอนสิทธิเช่า ก่อนนำเสนอขออนุมัติและทำสัญญาโดยกำหนดค่าเช่าเพิ่มตามที่กำหนด

ข้อ ๒๒ การขอรับสิทธิเช่ากรณีผู้เช่าเดิมถึงแก่กรรม ให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบ
คุณสมบัติของผู้รับสิทธิซึ่งต้องมีความสัมพันธ์กับผู้เช่าเดิมอย่างใดอย่างหนึ่ง ดังนี้

๒๒.๑ เป็นคู่สมรสที่จดทะเบียนตามกฎหมาย หรือหากไม่ได้จดทะเบียนสมรสตาม
กฎหมาย ต้องมีบุตรด้วยกัน

๒๒.๒ เป็นบิดาหรือมารดาของผู้เช่า หรือเป็นบิดามารดาของคู่สมรสของผู้เช่า ที่จ
ทะเบียนสมรสตามกฎหมาย

๒๒.๓ เป็นบุตรโดยชอบด้วยกฎหมายของผู้เช่า

๒๒.๔ เป็นพี่น้องร่วมบิดาและมารดาของผู้เช่าหรือพี่น้องร่วมบิดาหรือมารดาของคู่
สมรสที่จดทะเบียนสมรสตามกฎหมาย

๒๒.๕ เป็นบุตรโดยชอบด้วยกฎหมายของบุคคลตาม ข้อ ๒๒.๓ หรือ ข้อ ๒๒.๔

๒๒.๖ เป็นผู้อยู่อาศัยร่วมกับผู้เช่าเป็นเวลาติดต่อกันไม่น้อยกว่าหกเดือน

เมื่อตรวจสอบคุณสมบัติแล้ว กรณีผู้เช่าเดิมยังไม่เคยชำระเงินอื่นใดนอกจากค่าเช่า ให้
เจ้าหน้าที่เรียกเก็บเงินประกันการเช่า เงินประกันมาตรวัดน้ำ เงินประกันการใช้น้ำ หรือเงิน อื่น ๆ (ถ้า
มี) พร้อมค่าธรรมเนียมการรับสิทธิเช่า ก่อนนำเสนอขออนุมัติและทำสัญญาโดยกำหนดค่าเช่าเพิ่ม
ตามที่กำหนด

ข้อ ๒๓ กรณีโครงการที่ได้กำหนดการขึ้นอัตราค่าเช่าตามระยะเวลาไว้แล้ว ก็ให้
ยกเว้นการเรียกเก็บค่าเช่าเพิ่มตามข้อ ๑๙ วรรค ๓ ข้อ ๒๑ วรรค ๒ ข้อ ๒๒ วรรค ๒ และให้
เจ้าหน้าที่ดำเนินการดังนี้

๒๓.๑ ตรวจสอบคุณสมบัติของผู้รับโอนสิทธิเช่าให้ครบถ้วนตามที่กำหนด

๒๓.๒ เรียกเก็บค่าเช่า เงินค่าธรรมเนียม และเงินประกันต่าง ๆ เพื่อการโอนสิทธิเช่าให้แก่บุคคลอื่นตามอัตราที่การเคหะแห่งชาติกำหนด

ข้อ ๒๔ กรณีโอนสิทธิเช่าหรือรับสิทธิเช่าให้ทำสัญญาเช่าใหม่ โดยมีระยะเวลาการเช่าเท่าที่ผู้เช่าเดิมเหลืออยู่

ข้อ ๒๕ กรณีที่มีอาคารว่าง หรืออาคารยึดคืนในโครงการ หากอาคารนั้นได้มีการต่อเติมตัดแปลงแล้ว ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการได้สิทธิเช่าจากผู้เช่าอีกส่วนหนึ่งด้วยในอัตราครึ่งหนึ่งของมูลค่าต่อเติมตัดแปลงในปัจจุบันของอาคารนั้น โดยให้เรียกเก็บครั้งเดียวเมื่อทำสัญญาใหม่

หมวด ๓

การให้เช่าซื้อ

ข้อ ๒๖ เมื่อทำสัญญาเช่าซื้อเสร็จเรียบร้อยแล้วภายหลังผู้เช่าซื้อยื่นคำร้องขอเปลี่ยนค่านำหน้าซื้อหรือเปลี่ยนชื่อ - ชื่อสกุล ให้เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบแบบเอกสารหลักฐานไว้ในแฟ้มประวัติพร้อมแจ้งหน่วยงานที่เกี่ยวข้องแก้ไขทะเบียนรายชื่อ โดยไม่ต้องแก้ไขสัญญาเช่าซื้อจนกว่าได้มีการทำสัญญาที่เกี่ยวข้องหรือบันทึกเพิ่มเติมต่อท้ายสัญญาหรือโอนกรรมสิทธิ์จึงจะแก้ไขให้ตรงกับ

ข้อ ๒๗ ในระหว่างอายุสัญญาเช่าซื้อ หากผู้เช่าซื้อประสงค์จะขยายหรือลดระยะเวลาการชำระค่าเช่าซื้อจากกำหนดเวลาในสัญญาเดิมก็ให้กระทำได้ แต่ระยะเวลาที่ขยายออกไปนั้นจะต้องไม่ยาวไปกว่ากำหนดระยะเวลาการเช่าซื้อที่ยาวที่สุดของโครงการนั้น โดยให้เจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมเฉพาะการขอขยายระยะเวลาเท่านั้น

ข้อ ๒๘ หากผู้เช่าซื้อประสงค์จะชำระเงินค่าเช่าซื้อส่วนที่เหลือบางส่วนหรือทั้งหมดเป็นเงินสดให้กระทำได้โดยไม่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมแต่อย่างใด

ข้อ ๒๙ กรณีการขอเปลี่ยนแปลง แก้ไขเพิ่มเติมหรือยกเลิกผู้รับสิทธิเมื่อผู้เช่าซื้อถึงแก่กรรม ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามบัญชีแนบท้าย

ข้อ ๓๐ ภายหลังจากการทำสัญญาเช่าซื้อหากมีการขอแลกเปลี่ยนอาคาร ที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ระหว่างผู้เช่าซื้อด้วยกันหรือกับอาคาร ที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่วางในโครงการเดียวกันหรือในโครงการอื่นต้องนำเสนอขออนุมัติจากผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด หรือผู้ที่ผู้ว่าการมอบหมายและให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามบัญชีแนบท้าย

ข้อ ๓๑ หากผู้เช่าชำระค่าเช่าซื้อล่าช้ากว่าที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าซื้อ ให้คิด

ค่าปรับร้อยละ ๒ ของค่าเช่าซื้อที่ค้างหรือตามสัญญาเช่าซื้อของแต่ละโครงการ โดยปรับเป็นรายเดือนทุกเดือน จนกว่าจะได้ชำระเงินค่าเช่าซื้อพร้อมค่าปรับจนเสร็จสิ้น

เพื่อประโยชน์ในการประนอมหนี้หรือกิจการชุมชน การลดหรืองดค่าปรับ ให้เสนอผู้ว่าการหรือผู้ที่ผู้ว่าการมอบหมายพิจารณาอนุมัติ

ข้อ ๓๒ กรณีค้างชำระค่าเช่าซื้อหรือเงินอื่นที่ต้องชำระตามสัญญาเช่าซื้อพร้อมค่าปรับ ให้หัวหน้าสำนักงานเคหะชุมชนหรือผู้ที่ผู้ว่าการมอบหมายดำเนินการบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อให้เสร็จสิ้นภายใน ๓๐ วันนับตั้งแต่วันที่บอกเลิกสัญญา

ข้อ ๓๓ หากผู้เช่าซื้อขอผ่อนชำระเงินที่ค้างพร้อมค่าปรับให้อำนาจอนุมัติการผ่อนผัน ดังต่อไปนี้

๓๓.๑ หัวหน้าสำนักงานเคหะชุมชนหรือผู้ที่ผู้ว่าการมอบหมายอนุมัติผ่อนผันได้ไม่เกิน ๖ เดือน

๓๓.๒ ผู้อำนวยการกองที่ควบคุมและกำกับดูแลสำนักงานเคหะชุมชนอื่น ๆ ผ่อนผันได้ไม่เกิน ๑๒ เดือน

ข้อ ๓๔ กรณีผู้เช่าซื้อผิดเงื่อนไขหรือข้อตกลงการผ่อนผันตามข้อ ๓๓ ให้ส่งเรื่องไปยังกองกฎหมายหรือสำนักงานกฎหมายเอกชนที่จัดหาไว้แล้วภายใน ๑๕ วัน เพื่อดำเนินการต่อไปด้วย

ข้อ ๓๕ กรณีเรื่องอยู่ระหว่างเตรียมฟ้องคดีหรือดำเนินคดี หากผู้เช่าซื้อขอผ่อนชำระเงินที่ค้างพร้อมค่าปรับและเงินอื่น ๆ ให้เสร็จสิ้นภายในเวลาไม่เกิน ๓ เดือน ให้นิติกรกองกฎหมายหรือหัวหน้าสำนักงานเคหะชุมชนหรือผู้ที่ผู้ว่าการมอบหมายพิจารณาตามที่เห็นสมควร ถ้าผิดเงื่อนไขให้ดำเนินคดีทันที

ข้อ ๓๖ ผู้เช่าซื้อที่ประพฤติผิดสัญญาเช่าซื้อจนถูกบอกเลิกสัญญา หรือถูกฟ้องศาล และภายหลังขอผ่อนผันกลับเป็นผู้เช่าซื้ออีกครั้งหนึ่ง เมื่อได้รับอนุมัติให้กลับเป็นผู้เช่าซื้อแล้ว ให้เจ้าหน้าที่เรียกเก็บเงินค่าธรรมเนียมตามบัญชีแนบท้ายและดำเนินการต่อสัญญา

ในกรณีผู้เช่าซื้อเป็นหน่วยงานราชการหรือรัฐวิสาหกิจ การยกเว้นค่าธรรมเนียมในการต่อสัญญาเช่าซื้อให้ขออนุมัติผู้ว่าการหรือผู้ที่ผู้ว่าการมอบหมายเป็นราย ๆ ไป

ข้อ ๓๗ ความในหมวดนี้ไม่ใช้บังคับกับอาคารในโครงการที่รับโอนมาจากสำนักงานปรับปรุงแหล่งชุมชน เทศบาลกรุงเทพ สำนักงานอาคารสงเคราะห์ กรมประชาสัมพันธ์ และธนาคารอาคารสงเคราะห์

ข้อ ๓๘ กรณีโครงการที่ก่อสร้างเสร็จ และผู้เช่าซื้อได้รับมอบอาคารแล้ว ให้สำนักงานเคหะชุมชนในโครงการเปิดโอนสิทธิเช่าซื้อได้ทันที ยกเว้นกรณีตามข้อ ๓๙.๓

ข้อ ๓๙ กรณีโครงการอยู่ในระหว่างการก่อสร้างให้กำหนดระยะเวลาการเปิดให้โอน

สิทธิเช่าซื้อเป็น ๓ กรณี คือ

๓๙.๑ กรณีโครงการที่การเคหะแห่งชาติโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้เช่าซื้อเพื่อนำไปจำหน่าย ให้เปิดโอนสิทธิได้ก่อนการผ่อนชำระเงินล่วงหน้าจะสิ้นสุดลง ๓ เดือน

๓๙.๒ กรณีโครงการที่การเคหะแห่งชาติโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้เช่าซื้อ เมื่อชำระราคา ครบถ้วน ให้เปิดโอนสิทธิได้หลังจากผ่อนชำระเงินล่วงหน้างวดสุดท้ายแล้ว

๓๙.๓ กรณีผู้เช่าซื้อได้สิทธิในกรณีพิเศษ หรือโครงการที่การเคหะแห่งชาติกำหนด เงื่อนไขการเช่าซื้อหรือการขายไว้เฉพาะแต่ละโครงการ ให้เปิดให้โอนสิทธิได้หลังจากผ่อนชำระค่าเช่า ซื้อมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า ๓ ปี

ข้อ ๔๐ การโอนสิทธิเช่าซื้ออาคาร ที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ให้ยื่นคำร้อง ที่สำนักงานเคหะชุมชนในโครงการนั้น ๆ ตั้งอยู่หรือกองการขายตามแบบพิมพ์ที่การเคหะแห่งชาติ กำหนด โดยเจ้าหน้าที่ต้องตรวจสอบเอกสารประกอบคำร้องให้ครบถ้วนถูกต้อง พร้อมเรียกเก็บ ค่าธรรมเนียมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (ถ้ามี) ก่อนทำสัญญาใหม่

ข้อ ๔๑ ให้เจ้าหน้าที่สำนักงานเคหะชุมชนหรือกองการขายมีหน้าที่รับคำร้องและ รับเงินค่าธรรมเนียมและเงินอื่น ๆ จากผู้ประสงค์โอนสิทธิหรือรับสิทธิเช่าซื้อ อาคาร ที่ดิน หรือที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้างในเคหะชุมชนที่รับผิดชอบ และให้ตรวจสอบเอกสารประกอบคำร้องให้ครบถ้วน ถูกต้องก่อนพิจารณาอนุมัติต่อไปดังนี้

๔๑.๑ หลักฐานของผู้โอนสิทธิ ดังนี้

๔๑.๑.๑ สัญญาคู่ฉบับ

๔๑.๑.๒ สำเนาใบเสร็จรับเงินค่าเช่าซื้องวดเดือนปัจจุบันที่ทำการโอนสิทธิ

๔๑.๑.๓ สำเนาบัตรอย่างใดอย่างหนึ่งตามข้อ ๙.๑

๔๑.๑.๔ สำเนาทะเบียนสมรสพร้อมหนังสือยินยอมของคู่สมรสหรือใบสำคัญ การหย่าพร้อมบันทึกการหย่า หรือใบมรณบัตรของคู่สมรส (ถ้ามี)

๔๑.๑.๕ ค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิตามบัญชีแนบท้าย

๔๑.๑.๖ กรณีมอบให้ผู้อื่นทำแทน ต้องมีหนังสือมอบอำนาจมาแสดงพร้อม

สำเนาบัตรอย่างใดอย่างหนึ่งตามข้อ ๙.๑ ของผู้มอบอำนาจและผู้รับมอบอำนาจ โดยเจ้าของบัตรต้อง ลงนามรับรองในสำเนาภาพถ่ายบัตรประจำตัวดังกล่าวด้วย

๔๑.๒ หลักฐานของผู้รับโอนสิทธิ

๔๑.๒.๑ สำเนาบัตรอย่างใดอย่างหนึ่ง ตามข้อ ๙.๑

๔๑.๒.๒ หนังสือรับรองรายได้ของตนเองและของคู่สมรสเฉพาะอาคารที่ได้รับ เงินอุดหนุน

๔๑.๒.๓ สำเนาทะเบียนบ้านของตนเองและของคู่สมรส

๔๑.๒.๔ กรณีมอบให้ผู้อื่นทำแทน ต้องมีหนังสือมอบอำนาจมาแสดงพร้อม สำเนาบัตรอย่างใดอย่างหนึ่งตามข้อ ๙.๑ ของผู้มอบอำนาจและผู้รับมอบอำนาจ โดยเจ้าของบัตรต้อง ลงนามรับรองในสำเนาภาพถ่ายบัตรประจำตัวดังกล่าวด้วย

ข้อ ๔๒ คุณสมบัติของผู้รับโอนสิทธิแบ่งออกเป็น ๒ ส่วน คือ

๔๒.๑ คุณสมบัติเรื่องอื่น ๆ ของผู้รับโอนให้กำหนดตามหลักเกณฑ์การเข้าชื่อ

๔๒.๒ คุณสมบัติเรื่องของรายได้ของผู้รับโอนให้แบ่งเป็น ๒ ประเภท

๔๒.๒.๑ อาคารที่การเคหะแห่งชาติได้รับเงินอุดหนุนหรือมีข้อผูกพันให้กำหนดรายได้ตามที่การเคหะแห่งชาติได้มีข้อตกลงกับสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ให้ฝ่ายที่รับผิดชอบประกาศให้ทราบทุกปี เคหะชุมชนจะประกาศให้ทราบทุก ๆ ปี

๔๒.๒.๒ อาคารที่ไม่ได้รับเงินอุดหนุนหรือไม่มีข้อผูกพัน ไม่ต้องกำหนดรายได้ของผู้รับโอน

ข้อ ๔๓ ให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบคุณสมบัติของผู้รับโอนสิทธิ หากตรวจพบว่าผู้รับโอนสิทธิมีคุณสมบัติไม่ครบถ้วนตามที่การเคหะแห่งชาติกำหนด ให้หักเงินค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิไว้ร้อยละสิบของจำนวนเงินค่าธรรมเนียมที่ได้ชำระไว้ และในกรณีดังกล่าวหากผู้โอนสิทธิจะเปลี่ยนผู้รับโอนสิทธิคนใหม่ ต้องให้ผู้รับโอนสิทธิรายแรกให้ความยินยอมด้วย

ในกรณีที่ผู้ยื่นคำร้องเกี่ยวกับการโอนสิทธิ ขอถอนคำร้องหลังจากวันที่ยื่นคำร้องและการเคหะแห่งชาติยังมีได้อนุมัติให้มีการโอนสิทธิ ให้เจ้าหน้าที่หักเงินค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิไว้ร้อยละสิบของจำนวนเงินค่าธรรมเนียมที่ได้ชำระไว้

ในกรณีที่มีการยื่นคำร้องเกี่ยวกับการโอนสิทธิ ต่อมาภายหลัง ผู้โอนสิทธิตายลง ให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการตามคำร้องต่อไป หากผู้รับโอนสิทธิตายลง ให้ระงับการโอนสิทธิไว้จนกว่าทายาทของผู้รับโอนสิทธิแสดงเจตนาขอรับโอนสิทธิต่อไป

ข้อ ๔๔ การขอรับสิทธิแทนผู้เช่าซื้อถึงแก่กรรมให้เฉพาะผู้จัดการมรดกหรือผู้มีชื่อรับสิทธิตามสัญญาเช่าซื้อหรือผู้รับสิทธิตามคำสั่งศาลเท่านั้น เมื่อยื่นคำร้องพร้อมชำระค่าธรรมเนียมแล้ว ให้เจ้าหน้าที่สำนักงานเคหะชุมชนในโครงการนั้น ๆ หรือกองการขายเรียกเอกสารเพื่อเป็นหลักฐานประกอบการยื่นคำร้องของผู้รับสิทธิดังนี้

๔๔.๑ สำเนาคำสั่งศาลแต่งตั้งผู้จัดการมรดกหรือคำสั่งศาลที่กำหนดผู้รับสิทธิยกเว้นกรณีเป็นผู้มีชื่อรับสิทธิตามสัญญาเช่าซื้อ

๔๔.๒ อย่างใดอย่างหนึ่งตามข้อ ๔๑.๑

๔๔.๓ สำเนาใบเสร็จรับเงินค่าธรรมเนียมการรับสิทธิ

๔๔.๔ สำเนาใบเสร็จรับเงินหรือหลักฐานการชำระเงินค่าเช่าซื้องวดเดือนปัจจุบัน

๔๔.๕ สำเนาใบมรณบัตรของผู้เช่าซื้อเดิม

ข้อ ๔๕ ให้เจ้าหน้าที่สำนักงานเคหะชุมชนมีหน้าที่รับคำร้องจากผู้เช่าซื้อที่ประสงค์จะขอรับโอนกรรมสิทธิ์อาคาร ที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและให้เรียกเอกสารเพื่อเป็นหลักฐานประกอบการยื่นคำร้องพร้อมทั้งตรวจสอบให้ถูกต้อง ดังนี้

๔๕.๑ สัญญาคู่ฉบับ

๔๕.๒ สำเนาใบเสร็จรับเงินหรือหลักฐานการชำระเงินค่าเช่าซื้องวดเดือนปัจจุบันที่ทำการโอนกรรมสิทธิ์

๔๕.๓ สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการหรือพนักงานรัฐวิสาหกิจ หรือเอกสารที่หน่วยงานของรัฐเป็นผู้ออก และเป็นเอกสารที่สามารถพิสูจน์ตัวบุคคลได้

๔๕.๔ กรณีมอบให้ผู้อื่นทำแทน ต้องมีหนังสือมอบอำนาจมาแสดงพร้อมสำเนาบัตร
อย่างใดอย่างหนึ่งตามข้อ ๔๒.๓ ของผู้มอบอำนาจ และผู้รับมอบอำนาจ โดยเจ้าของบัตรต้องลงนาม
รับรองในสำเนาภาพถ่ายบัตรประจำตัวดังกล่าว

ข้อ ๔๖ การยื่นคำร้องขอรับโอนกรรมสิทธิ์อาคาร ที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูก
สร้างให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบคุณสมบัติของผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ ดังนี้

๔๖.๑ ต้องเป็นผู้เข้าซื้อตามสัญญาเช่าซื้ออาคาร ที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ซึ่งขอรับโอนกรรมสิทธิ์

๔๖.๒ ต้องชำระเงินค่าเช่าซื้อพร้อมทั้งเงินค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ครบถ้วนถูกต้องตาม
จำนวนเงินที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าซื้อและเงินอื่น ๆ (ถ้ามี)

ในกรณีที่ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ต้องเป็นที่ดินซึ่งได้แบ่งแยกออกโฉนดที่ดินเป็นที่
เรียบร้อยแล้ว

ข้อ ๔๗ ในกรณีที่ผู้เช่าซื้อ ยังชำระเงินค่าเช่าซื้อไม่ครบถ้วนตามสัญญาเช่าซื้อหรือมี
หนี้ค้างชำระบางส่วน แต่ประสงค์จะขอชำระเงินทั้งหมด ในวันที่ไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ณ
สำนักงานที่ดิน ให้ผู้เช่าซื้อยื่นคำร้องและให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบหลักฐานตามข้อ ๔๕ และรับเงินค่าเช่า
ซื้อทั้งหมดให้ถูกต้องก่อนหรือในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

ข้อ ๔๘ ในกรณีที่ผู้เช่าซื้อได้ชำระเงินค่าเช่าซื้อครบถ้วนตามสัญญา และกรมที่ดินได้
ออกโฉนดที่ดินดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว หากผู้เช่าซื้อรายนั้นประสงค์จะขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์โดย
ใส่ชื่อในโฉนดเป็นชื่อบุคคลอื่น หรือใส่ชื่อบุคคลอื่นเข้าถือกรรมสิทธิ์ร่วมในโฉนด ให้เจ้าหน้าที่เรียกเก็บ
เงินดังนี้

๔๘.๑ กรณีใส่ชื่อในโฉนดเป็นชื่อบุคคลอื่น ให้เรียกเก็บเงินค่าธรรมเนียมเช่นเดียวกับ
อัตราค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิตามที่กำหนดไว้ในบัญชีแนบท้ายระเบียบนี้

๔๘.๒ กรณีใส่ชื่อบุคคลอื่นเข้าถือกรรมสิทธิ์ร่วมในโฉนดสำหรับบุคคลแรกให้เรียก
เก็บค่าธรรมเนียมเช่นเดียวกับอัตราค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิตามที่กำหนดไว้ในบัญชีแนบท้าย
ระเบียบนี้ สำหรับบุคคลรายต่อไป ให้เรียกเก็บเงินค่าธรรมเนียมในอัตรารายละครึ่งหนึ่งของอัตรา
ค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิตามที่กำหนดไว้ในบัญชีแนบท้ายระเบียบนี้

ข้อ ๔๙ ในกรณีที่ผู้เช่าซื้อได้ยื่นคำร้องขอโอนกรรมสิทธิ์อาคาร ที่ดิน หรือที่ดิน
พร้อมสิ่งปลูกสร้างและหรืออาคาร เพื่อขอชำระเงินค่าเช่าซื้อส่วนที่เหลือในวันรับโฉนดด้วยนั้น เมื่อ
การเคหะแห่งชาติได้อนุมัติแล้ว ผู้เช่าซื้อจะต้องดำเนินการรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและหรืออาคารให้
เสร็จภายในกำหนด ๓ เดือน นับตั้งแต่วันที่ได้ยื่นคำร้องขอรับโอน หากผู้เช่าซื้อมิได้ดำเนินการตาม
กำหนด และยังมีวัตถุประสงค์ขอรับโอนโฉนดดังกล่าวอีก จะต้องยื่นคำร้องขอทราบยอดเงินค่า
เช่าซื้อส่วนที่เหลือและเสียค่าธรรมเนียมใหม่

หมวด ๔

การซื้อ - หรือเช่าเช่า

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ข้อ ๕๐ อาคาร ที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่การเคหะแห่งชาติดำเนินการ
เปิดให้ประชาชนซื้อหรือเช่าเชิง ให้นำหลักเกณฑ์การเช่าซื้อในหมวด ๓ มาใช้โดยอนุโลม ส่วนอัตรา
ค่าธรรมเนียมให้ใช้ทำระเบียบนี้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

กรณีการโอนสิทธิหรือรับสิทธิเช่าเชิง ให้นำความในข้อ ๒๔ มาใช้โดยอนุโลม

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

หมวด ๕

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

การให้เช่า หรือให้เช่าซื้อ หรือซื้อ สำหรับการปรับปรุงชุมชนแออัด

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ข้อ ๕๑ การให้เช่าหรือให้เช่าซื้อหรือการขายที่ดำเนินงานโดยฝ่ายปรับปรุงชุมชน
แออัดให้ใช้ระเบียบนี้โดยอนุโลมจนกว่าจะมีระเบียบการเคหะแห่งชาติว่าด้วยการปรับปรุงชุมชน
แออัด

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ข้อ ๕๒ ค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามระเบียบนี้ ให้เป็นไปตามบัญชีแนบท้ายระเบียบนี้
หรือตามที่ผู้ว่าการหรือผู้ที่ผู้ว่าการมอบหมายกำหนดเป็นคราว ๆ

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ประกาศ ณ วันที่ ๑๓ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๓

พิชัย เศรษฐพานิช

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติ

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

