

ระเบียบการเคหะแห่งชาติ

ว่าด้วยการให้เข้าโครงการเคหะชุมชนดินแดงและโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง

พ.ศ. ๒๕๖๓

เพื่อให้การบริหารงานโครงการเคหะชุมชนดินแดงและโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ จึงเห็นควรจัดทำระเบียบเพื่อใช้ในการบริหารโครงการดังกล่าวไว้เป็นการเฉพาะ

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๒๒ (๓) แห่งพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๗ และข้อ ๔ และข้อ ๘ (๖) แห่งข้อบังคับการเคหะแห่งชาติ ว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินเกี่ยวกับการให้เข้าของการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๖๓ ผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติ จึงออกระเบียบไว้ ดังนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบการเคหะแห่งชาติ ว่าด้วยการให้เข้าโครงการเคหะชุมชนดินแดงและโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง พ.ศ. ๒๕๖๓”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันประกาศเป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิกระเบียบการเคหะแห่งชาติ ว่าด้วยการให้เข้าโครงการดินแดง พ.ศ. ๒๕๖๒

ข้อ ๔ ในระเบียบนี้

๔.๑ “ผู้ว่าการ” หมายถึง ผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติ

๔.๒ “เจ้าหน้าที่” หมายถึง พนักงานหรือลูกจ้างการเคหะแห่งชาติ

๔.๓ “โครงการ” หมายถึง โครงการเคหะชุมชนดินแดงและโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง

๔.๔ “การให้เข้า” หมายถึง การให้ประชาชนได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในโครงการเพื่อการอยู่อาศัยตามระยะเวลาอันมีจำกัดโดยได้รับค่าตอบแทนเป็นค่าเช่า และรวมถึงการให้เช่าร้านค้าในโครงการ แต่ทั้งนี้ไม่รวมถึงการให้เข้าโดยการจัดประโยชน์

๔.๕ “การรับสิทธิ” หมายถึง การที่บุคคลตามข้อ ๓๕ แสดงเจตนาเพื่อขอเป็นคู่สัญญากับการเคหะแห่งชาติแทนผู้เช่าเดิมที่ถึงแก่กรรม

๔.๖ “การโอนสิทธิเช่า” หมายถึง คู่สัญญาของการเคหะแห่งชาติมีความประสงค์จะโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่า ให้กับบุคคลตามข้อ ๓๔

๔.๗ “รายได้ครบครัน” หมายถึง รายได้ประจำของผู้ยื่นแบบจองสิทธิเช่า ผู้ขอเช่า และคู่สมรส (ถ้ามี) รวมกันต่อเดือน

๔.๘ “ผู้อยู่อาศัยร่วมกับผู้เช่า” หมายถึง บุคคลที่ได้อยู่อาศัยร่วมกับผู้เช่าที่มีชื่อปรากฏในรายละเอียดการอยู่อาศัยในอาคารเช่าร่วมกับผู้เช่าเท่านั้น

ข้อ ๕ กรณีมีความจำเป็นที่ต้องปฏิบัตินอกเหนือหรือแตกต่างจากระเบียบนี้ ให้ขออนุมัติผู้ว่าการเป็นราย ๆ ไป

หมวด ๑
บททั่วไป

- ข้อ ๖ ในขณะขอเข้าผู้ยื่นจองสิทธิเข้า ผู้ขอเข้า ต้องมีคุณสมบัติ ดังนี้
- ๖.๑ เป็นผู้มิใช่สัญชาติไทย
 - ๖.๒ เป็นผู้มิใช่อายุไม่ต่ำกว่า ๒๐ ปีบริบูรณ์
 - ๖.๓ ไม่เป็นผู้เข้าที่อยู่อาศัยกับการเคหะแห่งชาติในขณะทำสัญญาเช่าโครงการตามระเบียบนี้
 - ๖.๔ มีรายได้ไม่เกินตามที่การเคหะแห่งชาติกำหนด
 - ๖.๕ คุณสมบัติอื่น ๆ ตามที่การเคหะแห่งชาติกำหนด
- คุณสมบัติตามวรรคหนึ่ง ใช้เฉพาะกับผู้เช่ารายใหม่เท่านั้น ไม่ใช่บังคับกับผู้เช่าที่จะต่อสัญญาเช่าภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาเช่าไม่ว่าจะเป็นต่อสัญญาอาคารเช่าเดิมหรืออาคารเช่าใหม่และผู้รับสิทธิเช่ากรณีผู้เช่าเดิมถึงแก่กรรม
- ข้อ ๗ ให้หน่วยงานที่รับผิดชอบโครงการมีหน้าที่รับแบบจองสิทธิเข้า หรือคำร้องขอเช่า โดยให้ตรวจสอบหลักฐานประกอบการพิจารณาของผู้ยื่นแบบจองสิทธิ ผู้ขอเช่า คู่สมรสของผู้ยื่นแบบจองสิทธิ ผู้ขอเช่า (ถ้ามี) ผู้อยู่อาศัยร่วมกับผู้เช่า (ถ้ามี) ดังนี้
- ๗.๑ ทะเบียนบ้าน บัตรประจำตัวประชาชนหรือบัตรประจำตัวเจ้าหน้าที่ของรัฐ หรือเอกสารอื่นที่หน่วยงานของรัฐเป็นผู้ออกและเป็นเอกสารที่สามารถพิสูจน์ตัวบุคคลได้
 - ๗.๒ ทะเบียนสมรสของผู้ยื่นแบบจองสิทธิ ผู้ขอเช่า (ถ้ามี)
 - ๗.๓ หลักฐานการมีรายได้ต่อเดือนของผู้ยื่นแบบจองสิทธิ ผู้ขอเช่า และคู่สมรส (ถ้ามี)
 - ๗.๔ หลักฐานอื่น ๆ ตามที่กำหนด
 - ๗.๕ การมอบให้บุคคลอื่นมาดำเนินการแทน ต้องมีหนังสือมอบอำนาจมาแสดงพร้อมสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนหรือบัตรประจำตัวเจ้าหน้าที่ของรัฐของผู้มอบอำนาจและผู้รับมอบอำนาจที่ยังไม่หมดอายุ โดยเจ้าของบัตรต้องลงนามรับรองสำเนาบัตรดังกล่าว ยกเว้นการโอนสิทธิผู้เช่ามอบอำนาจให้บุคคลอื่นมาดำเนินการแทนไม่ได้

หมวด ๒
การให้เช่า

- ข้อ ๘ การนำอาคารหรือร้านค้าออกให้เช่า การบรรจุผู้เช่า และการกำหนดระยะเวลาเช่าโครงการตามระเบียบนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่ผู้ว่าราชการกำหนด

ข้อ ๙ เมื่อตรวจสอบคุณสมบัติ และได้ผู้มีสิทธิเช่าแล้ว ก่อนการทำสัญญาเช่าให้เจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าเช่าล่วงหน้า เงินประกันการเช่า ค่าประกันอัคคีภัย ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ถ้ามี) เงินประกันมาตรวัดน้ำ (ถ้ามี) เงินประกันการใช้น้ำ (ถ้ามี) และเงินอื่น ๆ ตามที่โครงการกำหนด

ข้อ ๑๐ ให้ผู้เช่าทำสัญญาเช่าตามแบบที่การเคหะแห่งชาติกำหนดเท่านั้น

ข้อ ๑๑ กรณีผู้เช่าเปลี่ยนค่านำหน้าชื่อ หรือเปลี่ยนชื่อ ชื่อสกุล ให้เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบแนบเอกสารดังกล่าวไว้ในแฟ้มประวัติพร้อมแจ้งหน่วยงานที่เกี่ยวข้องโดยไม่ต้องแก้ไขสัญญาเช่า จนกว่าได้มีการทำสัญญาเช่าใหม่ จึงจะแก้ไขให้ตรงกับหลักฐาน

ข้อ ๑๒ ภายหลังจากการทำสัญญาเช่าแล้ว การแลกเปลี่ยนอาคารเช่าระหว่างผู้เช่าด้วยกัน หรือกับอาคารที่ว่างในโครงการเดียวกันหรือกับโครงการอื่น ต้องนำเสนอขออนุมัติจากผู้ว่าการหรือผู้ที่ผู้ว่าการมอบหมายและให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามบัญชีแนบท้าย

ข้อ ๑๓ ในกรณีผู้ได้สิทธิเช่าไม่มาทำสัญญาเช่าภายใน ๖๐ วัน นับถัดจากวันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือให้ดำเนินการนำอาคารออกให้เช่าต่อไป และให้คืนเงินที่ได้รับมาทั้งหมดให้แก่ผู้ได้สิทธิเดิม

ข้อ ๑๔ ในกรณีมีผู้ยื่นคำร้องขอเช่าหรือจองสิทธิเช่าอาคารเดียวกันหลายรายให้ดำเนินการหาผู้ได้สิทธิเช่าด้วยวิธีการจับฉลาก

ข้อ ๑๕ การจับฉลากตามระเบียบนี้ให้ดำเนินการจับฉลากโดยพนักงานระดับ ๘ ขึ้นไป

ข้อ ๑๖ ให้มีการปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ ๕ หรือในอัตราที่การเคหะแห่งชาติกำหนด ทุก ๆ ๓ ปี

ข้อ ๑๗ ค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามระเบียบนี้ให้เป็นไปตามบัญชีแนบท้ายระเบียบนี้ หรือตามที่ผู้ว่าการกำหนดเป็นคราว ๆ

หมวด ๓

การทำสัญญาเช่า

ข้อ ๑๘ ผู้เช่าต้องวางหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่า ในวันที่ลงนามในสัญญาเช่า และหลักประกันต้องครอบคลุมระยะเวลาเช่า โดยให้ใช้หลักประกันอย่างใดอย่างหนึ่ง ดังนี้

(๑) เงินสด

(๒) หนังสือค้ำประกันของสถาบันการเงินภายในประเทศ ตามแบบที่การเคหะแห่งชาติกำหนด

(๓) พันธบัตรรัฐบาล

การเปลี่ยนแปลงหลักประกันระหว่างอายุสัญญาเช่า ให้กระทำได้โดยหลักประกันจะต้องครอบคลุมความรับผิดชอบตามสัญญาเช่า

ข้อ ๑๙ การทำสัญญาเช่าเกิน ๓ ปี จะต้องไปจดทะเบียนการเช่ากับกรมที่ดิน โดยให้ผู้เช่าเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด ทั้งนี้ หากผู้เช่าไม่ดำเนินการภายในระยะเวลาที่สัญญากำหนดให้สัญญาฉบับนั้นบังคับได้เพียง ๓ ปี

ข้อ ๒๐ กรณีผู้เช่าชำระค่าเช่าล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนดในสัญญาให้คิดเบี้ยปรับเพิ่มขึ้นอีกในอัตราร้อยละ ๒ ต่อเดือนของเงินที่ค้างชำระเศษของเดือนให้นับเป็นหนึ่งเดือน

ข้อ ๒๑ ให้มีการจัดเก็บค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่น ๆ รวมถึงค่าสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ที่มีการเรียกเก็บตามกฎหมายสำหรับทรัพย์สินที่เช่า โดยกำหนดชำระล่วงหน้าเป็นรายเดือน ตั้งแต่วันทำสัญญาเช่า เว้นแต่จะได้รับอนุมัติเป็นอย่างอื่นจากผู้ว่าราชการหรือผู้ที่ผู้ว่าการมอบหมาย

หากเงินภาษีที่ชำระล่วงหน้าไม่เพียงพอชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่น ๆ รวมถึงค่าสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ผู้เช่ายังคงรับผิดชอบจนครบถ้วน และหากเงินที่ชำระเกินกว่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่น ๆ รวมถึงค่าสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ที่ต้องชำระ ให้คืนผู้เช่าโดยไม่มีดอกเบี้ย โดยการโอนเป็นค่าเช่าหรือค่าภาษีที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ

ในกรณีที่ชำระล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนดให้คิดเบี้ยปรับเพิ่มขึ้นอีกในอัตราร้อยละ ๒ ต่อเดือนของเงินที่ค้างชำระเศษของเดือนให้นับเป็นหนึ่งเดือน

หมวด ๔

การบริหารสัญญาเช่า

ข้อ ๒๒ กรณีค้างชำระค่าเช่าหรือเงินอื่นที่ต้องชำระตามสัญญาเช่าให้ดำเนินการบอกเลิกสัญญาเช่าให้เสร็จสิ้น ภายใน ๓๐ วันนับตั้งแต่วันที่สิทธิบอกเลิกสัญญา

ข้อ ๒๓ หากผู้เช่าขอผ่อนชำระเงินที่ค้างพร้อมค่าปรับ ให้อำนาจอนุมัติการผ่อนชำระ ดังต่อไปนี้

๒๓.๑ เคหะนครหลวงที่รับผิดชอบโครงการอนุมัติผ่อนชำระได้ไม่เกิน ๓ เดือน

๒๓.๒ ผู้อำนวยการกองที่กำกับดูแลสำนักงานเคหะนครหลวงที่รับผิดชอบโครงการผ่อนชำระได้ไม่เกิน ๖ เดือน

ข้อ ๒๔ กรณีผู้เช่าผิดเงื่อนไขหรือข้อตกลงการผ่อนชำระตามข้อ ๒๓ ให้ดำเนินการบอกเลิกสัญญาเช่า และดำเนินการตามกฎหมายต่อไป

ข้อ ๒๕ กรณีฟ้องดำเนินคดีแล้ว หากผู้เช่าประสงค์ขอผ่อนชำระเงินที่ค้างพร้อมค่าปรับและเงินอื่น ๆ ก่อนถึงวันนัดหรือการทำสัญญาประนีประนอมยอมความ ให้เคหะนครหลวงเป็นผู้พิจารณาอนุมัติผ่อนชำระได้ไม่เกิน ๓ เดือน หากผู้เช่าประสงค์ขอผ่อนชำระมากกว่ากำหนดเวลาดังกล่าวให้ผู้ว่าราชการหรือผู้ที่ผู้ว่าการมอบหมายเป็นผู้อนุมัติ ถ้าผิดเงื่อนไขให้ดำเนินคดีต่อไป

การขอผ่อนชำระภายหลังจากมีคำพิพากษาแล้วหรือระหว่างการบังคับคดี ให้ผู้ว่าราชการหรือผู้ที่ผู้ว่าการมอบหมายเป็นผู้อนุมัติ ถ้าผิดเงื่อนไขให้ดำเนินคดีต่อไป

ข้อ ๒๖ ผู้เช่าที่ประพฤติผิดสัญญาเช่าจนถูกบอกเลิกสัญญา หรือถูกฟ้องศาล และได้ชำระหนี้ค้างตามสัญญาเช่าหรือตามคำพิพากษารวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี บังคับคดี (ถ้ามี) ครบถ้วนแล้วภายหลังขอผ่อนผันกลับมาเป็นผู้เช่าอีกครั้ง เมื่อผู้ว่าราชการหรือผู้ที่ผู้ว่าการมอบหมายได้อนุมัติแล้ว

ให้เจ้าหน้าที่เรียกเก็บเงินค่าธรรมเนียมต่อสัญญาตามบัญชีแนบท้ายระเบียบนี้และให้ดำเนินการจัดทำสัญญาต่อไป

หากผู้เช่ายังไม่เคยชำระเงินประกันการเช่า ค่าประกันอัคคีภัย เงินประกันมาตรวัดน้ำ (ถ้ามี) และเงินประกันการใช้น้ำ (ถ้ามี) หรือเงินอื่น ๆ ให้เรียกเก็บเงินดังกล่าวในอัตราเดียวกับการบรรจุผู้เช่าใหม่

ข้อ ๒๗ ในกรณีที่สัญญาเช่าฉบับเดิมครบอายุการเช่า หากผู้เช่าไม่มาทำสัญญาเช่าใหม่ภายในระยะเวลาที่การเคหะแห่งชาติกำหนด เมื่อแจ้งให้คืนอาคารหรือบอกเลิกสัญญาหรือถูกฟ้องศาลและภายหลังขอผ่อนผันกลับเป็นผู้เช่าอีกครั้ง เมื่อได้รับอนุมัติให้กลับเป็นผู้เช่าได้แล้ว ให้เจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าเช่าเพิ่มขึ้นเดือนละ ๓๐๐ บาท จากค่าเช่าที่ประกาศกำหนดในปัจจุบันของโครงการและเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการต่อสัญญาเช่า ตามบัญชีแนบท้ายหรือตามที่การเคหะแห่งชาติกำหนด

ข้อ ๒๘ กรณีทรัพย์สินที่ให้เช่าได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย ภัยพิบัติ หรือกรณีผู้เช่าได้รับผลกระทบจากวิกฤตเศรษฐกิจ นโยบายการเคหะแห่งชาติ หรือเป็นการดำเนินการตามมติคณะรัฐมนตรี ให้ผู้ว่าการเสนอคณะกรรมการการเคหะแห่งชาติ เพื่อให้ความเห็นชอบเพื่อยกเว้น หรือลดค่าเช่าได้

กรณีมีเหตุอันสมควรผู้เช่าจะขอยกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดเวลาเช่าให้สามารถกระทำได้ โดยต้องได้รับอนุมัติจากผู้ว่าการหรือผู้ที่ผู้ว่าการมอบหมาย และต้องชำระหนี้ที่ค้างที่มีอยู่ก่อนทั้งหมด รวมทั้งค่าใช้จ่ายหรือค่าเสียหายตามที่กำหนดในสัญญาด้วย

ข้อ ๒๙ การขอต่อสัญญาเช่าให้แก่ผู้เช่ารายเดิม ให้พิจารณาถึงการปฏิบัติตามสัญญาด้วยความเรียบร้อย ไม่มีหนี้ค้างชำระในทุกสัญญาและไม่อยู่ระหว่างการดำเนินคดีเกี่ยวข้องกับกิจการของการเคหะแห่งชาติทุกประเภทคดี ทั้งในสัญญานับนี้หรือสัญญานับอื่น และผู้เช่ายอมรับเงื่อนไขตามที่การเคหะแห่งชาติกำหนดทุกประการ ก็ให้มีการต่อสัญญาเช่าได้

ข้อ ๓๐ การคืนหลักประกันสัญญา ให้เป็นตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(๑) กรณีครบกำหนดระยะเวลาเช่าโดยไม่มีการต่อสัญญาให้กับผู้เช่ารายเดิม การเคหะแห่งชาติจะคืนหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าเมื่อผู้เช่าได้หลุดพ้นภาระผูกพันตามสัญญาเช่าทุกประการ โดยไม่มีค่าเสียหาย หรือหนี้ใด ๆ ค้างชำระ ทั้งนี้ ให้คืนภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ตรวจสอบแล้วเสร็จ

(๒) กรณีครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามสัญญาโดยผู้เช่าได้รับอนุมัติให้ต่อสัญญาการเคหะแห่งชาติจะคืนหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าฉบับเดิมได้เมื่อผู้เช่าได้ลงนามสัญญานับใหม่ พร้อมทั้งวางหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าฉบับใหม่ให้แก่การเคหะแห่งชาติแล้ว และผู้เช่าได้หลุดพ้นภาระตามสัญญาเช่าฉบับเดิมทุกประการโดยไม่มีค่าเสียหาย หรือหนี้ใด ๆ ค้างชำระ

กรณีการวางหลักประกันเป็นเงินสด ภายหลังจากพ้นภาระผูกพันตามสัญญาแล้วแต่ไม่มีผู้ใดมายื่นคำขอคืนภายในระยะเวลา ๕ ปี ให้การเคหะแห่งชาติมอบหมายเจ้าหน้าที่รับผิดชอบออกประกาศและมีหนังสือแจ้งไปยังภูมิลำเนาของผู้เช่าให้มารับคืนภายใน ๓๐ วัน หากไม่มีผู้ใดมาติดตามได้ตามระยะเวลาดังกล่าวให้เงินดังกล่าวตกเป็นรายได้ของการเคหะแห่งชาติ

การคืนหลักประกันให้ผู้ว่าการหรือผู้ที่ผู้ว่าการมอบหมายเป็นผู้อนุมัติ

ข้อ ๓๑ กรณีผู้เช่าถูกบอกเลิกสัญญาเช่า เช่าซื้อ จะซื้อจะขายหรือสัญญาใด ๆ ในโครงการนี้ หรือโครงการอื่นของการเคหะแห่งชาติ ห้ามต่อสัญญาเช่า เว้นแต่ผู้เช่าจะได้ชำระหนี้ครบถ้วน และไม่มีค่าเสียหาย ค่าเช่า ค่าปรับ หรือหนี้ใด ๆ ค้างชำระ หรือได้รับอนุมัติให้ประนอมหนี้ตามสัญญาที่ค้างชำระ

กำหนดเวลาเช่าตามวรรคหนึ่ง ให้มีระยะเวลาเช่าเท่ากับระยะเวลาเช่าที่เหลือตามสัญญาเช่าเดิม และกรณีครบระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าเดิมไปแล้วให้การเคหะแห่งชาติพิจารณาต่อสัญญาเช่าได้ไม่เกินกรอบระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าเดิม

ข้อ ๓๒ การประนอมหนี้ การลดหรืองดค่าปรับ การลดค่าธรรมเนียมตามระเบียบนี้ให้เสนอผู้ว่าการหรือผู้ที่ผู้ว่าการมอบหมายพิจารณาอนุมัติเป็นราย ๆ

หมวด ๕

การโอนสิทธิเช่าและการรับสิทธิเช่า

ข้อ ๓๓ การรับสิทธิเช่า การโอนสิทธิเช่า หรือการบรรจุผู้เช่ารายใหม่แทนผู้เช่ารายเดิม ให้ยื่นคำร้องที่สำนักงานที่รับผิดชอบที่โครงการตั้งอยู่ ตามแบบพิมพ์ที่การเคหะแห่งชาติกำหนดโดยให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบคุณสมบัติของผู้รับสิทธิเช่า ผู้รับโอนสิทธิเช่า หรือผู้เช่ารายใหม่ให้ครบถ้วน ตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

๓๓.๑ ต้องไม่เคยเป็นผู้เช่าอาคารของการเคหะแห่งชาติที่ปฏิบัติผิดสัญญาเช่า จนถูกฟ้องขับไล่หรือมีคำพิพากษาขับไล่และออกจากอาคารยังไม่ครบ ๕ ปี

๓๓.๒ ต้องมีคุณสมบัติเป็นไปตามระเบียบข้อ ๖ และต้องมีเอกสารตามข้อ ๗

ข้อ ๓๔ การโอนสิทธิเช่าให้กระทำได้เฉพาะการโอนสิทธิแก่บุคคล ดังต่อไปนี้

๓๔.๑ เป็นคู่สมรสที่ชอบด้วยกฎหมายของผู้เช่า

๓๔.๒ เป็นบุตรตามสายโลหิตของผู้เช่า

๓๔.๓ เป็นบุตรบุญธรรมโดยชอบด้วยกฎหมายของผู้เช่า

๓๔.๔ เป็นบิดาหรือมารดาโดยชอบด้วยกฎหมายของผู้เช่า

๓๔.๕ เป็นพี่น้องร่วมบิดามารดาของผู้เช่า หรือพี่น้องร่วมบิดาหรือร่วมมารดาของผู้เช่า

เมื่อตรวจสอบคุณสมบัติแล้ว ให้เจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิเช่า ก่อนนำเสนอขออนุมัติ และในการโอนสิทธิเช่าผู้เช่าจะต้องมาทำสัญญาโอนสิทธิเช่าด้วยตนเองเท่านั้น

ข้อ ๓๕ การขอรับสิทธิเช่ากรณีผู้เช่าเดิมถึงแก่กรรม ผู้รับสิทธิจะต้องเป็นผู้มีชื่อที่ปรากฏในรายละเอียดการอยู่อาศัยในอาคารเช่าร่วมกับผู้เช่า และจะมีสิทธิขอรับสิทธิเช่าเฉพาะบุคคล และตามลำดับ ดังต่อไปนี้

๓๕.๑ เป็นคู่สมรสโดยชอบด้วยกฎหมาย

๓๕.๒ เป็นบุตรตามสายโลหิตของผู้เช่า

๓๕.๓ เป็นบุตรบุญธรรมโดยชอบด้วยกฎหมายของผู้เช่า

๓๕.๔ เป็นบิดาหรือมารดาโดยชอบด้วยกฎหมายของผู้เช่า

๓๕.๕ เป็นพี่น้องร่วมบิดามารดาของผู้เช่า หรือพี่น้องร่วมบิดาหรือร่วมมารดาของผู้เช่า

ในกรณีผู้มีสิทธิในลำดับเดียวกันหลายคนและไม่สามารถตกลงกันได้ภายในเวลาที่การเคหะแห่งชาติกำหนดให้ดำเนินการจับฉลาก

เมื่อตรวจคุณสมบัติแล้ว ให้เจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการรับสิทธิเช่าก่อนนำเสนอขออนุมัติ

ข้อ ๓๖ ผู้มีสิทธิขอรับสิทธิเช่าตามข้อ ๓๕ ไม่สามารถยกสิทธินี้หรือโอนสิทธินี้ให้แก่บุคคลอื่นได้

ข้อ ๓๗ ในกรณีผู้มีสิทธิขอรับสิทธิเช่าแทนผู้เช่าเดิมที่ถึงแก่กรรมสละสิทธิหรือไม่ทำสัญญาเช่าภายใน ๖๐ วัน นับถัดจากวันได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากการเคหะแห่งชาติ ให้เจ้าหน้าที่พิจารณาผู้มีสิทธิขอรับสิทธิเช่าในลำดับเดียวกันก่อน หากไม่มีให้พิจารณาในลำดับถัดไป และให้คืนเงินที่ได้รับมาทั้งหมดให้แก่ผู้ได้สิทธิเดิม

ข้อ ๓๘ ในกรณีไม่มีผู้ไต่ยื่นขอรับสิทธิเช่าภายใน ๖๐ วัน นับแต่วันที่ผู้เช่าถึงแก่กรรม ให้ดำเนินการนำไปบรรจุผู้เช่ารายใหม่ต่อไป

ข้อ ๓๙ ในกรณีโอนสิทธิเช่าตามข้อ ๓๔ หรือรับสิทธิเช่าตามข้อ ๓๕ ให้ทำสัญญาเช่าใหม่โดยมีระยะเวลาการเช่าเท่าที่ผู้เช่าเดิมเหลืออยู่ หรือหากครบกำหนดเวลาเช่าไปแล้วให้กำหนดระยะเวลาไม่เกินกรอบตามสัญญาเช่าเดิม และต้องกำหนดอัตราค่าเช่าเพิ่มตามบัญชีรายละเอียดค่าธรรมเนียมโครงการเช่าหรืออัตราค่าเช่าตามที่ผู้ว่าราชการกำหนด ซึ่งผู้ว่าการจะกำหนดมากกว่าตามบัญชีรายละเอียดค่าธรรมเนียมโครงการเช่าก็ได้

ประกาศ ณ วันที่ ๒๙ กันยายน พ.ศ. ๒๕๖๓

ทวีพงษ์ วิชัยดิษฐ

ผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติ

บัญชีรายละเอียดค่าธรรมเนียมโครงการเช่า

ลำดับที่	รายการ	อัตราเรียกเก็บ	หมายเหตุ
๑.	- กรณีแลกเปลี่ยนอาคารเช่าระหว่างผู้เช่าด้วยกันในโครงการเดียวกัน - กรณีแลกเปลี่ยนอาคารว่างในโครงการเดียวกัน หรือโครงการอื่น ยกเว้นการเคหะแห่งชาติขอให้ย้าย	- ค่าธรรมเนียมฝ่ายละ ๑,๐๐๐ บาท - ค่าธรรมเนียมฝ่ายละ ๒,๐๐๐ บาท/ครั้ง	ข้อ ๑๒.
๒.	- กรณีถูกบอกเลิกสัญญาเช่า ภายหลังได้รับการผ่อนผันกลับเป็นผู้เช่าอีกครั้ง - กรณี ถูกบอกเลิก และถูกฟ้องศาล ภายหลังได้รับการผ่อนผันกลับเป็นผู้เช่าอีก	- ค่าธรรมเนียมครั้งละ ๕๐๐ บาท - ค่าธรรมเนียมครั้งละ ๑,๐๐๐ บาท	ข้อ ๒๖. ข้อ ๒๖.
๓.	- กรณีสัญญาเช่าเดิมครบอายุการเช่า ผู้เช่าไม่มาทำสัญญาใหม่ภายในกำหนด จนถูกแจ้งให้คืนอาคารหรือบอกเลิกสัญญา หรือถูกฟ้องศาล หากได้รับการผ่อนผันกลับเป็นผู้เช่าอีกครั้ง	- ค่าธรรมเนียมครั้งละ ๒,๐๐๐ บาท และเพิ่มค่าเช่าเดือนละ ๓๐๐ บาท	ข้อ ๒๗.
๔.	- กรณีการโอนสิทธิเช่า	- ค่าธรรมเนียมครั้งละ ๑,๐๐๐ บาท และเพิ่มค่าเช่าเดือนละ ๓๐๐ บาท	ข้อ ๓๔.
๕.	- กรณีขอรับสิทธิเช่าแทนผู้เช่าเดิมที่ถึงแก่กรรม	- ค่าธรรมเนียมครั้งละ ๕๐๐ บาท และเพิ่มค่าเช่าเดือนละ ๓๐๐ บาท	ข้อ ๓๕.