ระเบียบการเคหะแห่งชาติ ว่าด้วยการให้บุคคลอื่นลงทุนในที่ดินในความครอบครอง ของการเคหะแห่งชาติ

พ.ศ. ๒๕๔๖

เพื่อให้การจัดประโยชน์ในที่ดินที่อยู่ในความครอบครองของการเคหะแห่งชาติ เป็นไปด้วยความเรียบร้อยและสามารถสนองประโยชน์ให้แก่การเคหะแห่งชาติ ได้เหมาะสมยิ่งขึ้น

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๒๒ (๓) แห่งพระราชบัญญัติการเคหะ แห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๓ ผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติจึงออกระเบียบไว้ ดังนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า "ระเบียบการเคหะแห่งชาติ ว่าด้วยการให้บุคคลอื่น ลงทุนในที่ดินในความครอบครองของการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๔๖"

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันประกาศเป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิกระเบียบการเคหะแห่งชาติ ที่ ๑๕/๒๕๒๒ ว่าด้วยการให้ บุคคลอื่นลงทุนในที่ดินในความครอบครองของการเคหะแห่งชาติ ลงวันที่ ๓๐ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๒๒

ข้อ ๔ บรรดาระเบียบ คำสั่ง ประกาศอื่นใดที่ขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๕ เมื่อการเคหะแห่งชาติต้องการให้บุคคลอื่นลงทุนประกอบกิจการ ในที่ดินที่อยู่ในความครอบครองของการเคหะแห่งชาติ โดยที่ดินนั้นมีราคาประเมิน ทุนทรัพย์ของสำนักงานที่ดินทั้งแปลงตั้งแต่สิบล้านบาทขึ้นไป และมีระยะเวลา การเช่าไม่น้อยกว่าสิบปี ให้การเคหะแห่งชาติมีประกาศประกวดข้อเสนอการลงทุน และในประกาศดังกล่าวให้มีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

- ๕.๑ ข้อกำหนดในโครงการการลงทุน
- ๕.๒ แผนผังบริเวณที่ดินที่จัดให้มีการลงทุน
- ๕.๓ วัน เวลา สถานที่ เปิดและปิดรับข้อเสนอการลงทุน
- ๕.๔ ข้อสงวนสิทธิว่าการเคหะแห่งชาติทรงไว้ซึ่งสิทธิที่จะรับข้อเสนอ การลงทุนของผู้เสนอรายใดก็ได้ โดยไม่จำเป็นต้องรับข้อเสนอการลงทุนของผู้ที่เสนอ ให้ผลประโยชน์ตอบแทนสูงสุด หรือจะไม่รับข้อเสนอการลงทุนของผู้เสนอรายหนึ่ง รายใดเลยก็ได้

๕.๕ เงื่อนไขอื่นตามที่เห็นสมควร

ให้กองวางแผนพัฒนาธุรกิจ ฝ่ายวางแผนและจัดการทรัพย์สิน เสนอร่าง ประกาศประกวดข้อเสนอการลงทุนให้ผู้ว่าการหรือผู้ที่ผู้ว่าการมอบหมายพิจารณา เมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้ว่าการแล้ว ให้กองประชาสัมพันธ์โฆษณาประกาศนั้น ให้ประชาชนทราบก่อนกำหนดวันเปิดรับข้อเสนอการลงทุนไม่น้อยกว่าสามสิบวัน

- ข้อ ๖ การยื่นข้อเสนอการลงทุนจะต้องดำเนินการตามวิธีการที่การเคหะแห่งชาติ กำหนด โดยมีรายการดังต่อไปนี้
 - b.o รายละเอียดโครงการการลงทุน
 - แบบแปลนและรายละเอียดของการก่อสร้าง

- ๖.๓ แสดงเจตนายกกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ลงทุน ได้ก่อสร้างขึ้นทั้งหมดในโครงการให้เป็นกรรมสิทธิ์ของการเคหะแห่งชาติ
- ๖.๔ ผลประโยชน์ตอบแทนอย่างอื่นที่จะเสนอให้แก่การเคหะแห่งชาติเช่น ค่าหน้าดิน ค่าเช่า ฯลฯ เป็นต้น
 - ล กำหนดระยะเวลาที่ยื่นข้อเสนอ
 - ๖.๖ รายการอื่นตามที่เห็นสมควร
- ข้อ ๓ ให้ยื่นข้อเสนอการลงทุนต่อกองวางแผนพัฒนาธุรกิจ ฝ่ายวางแผน และจัดการทรัพย์สิน

เมื่อครบกำหนดเวลายื่นข้อเสนอการลงทุนตามที่การเคหะแห่งชาติประกาศ ตามข้อ ๕ แล้ว หรือเมื่อได้รับข้อเสนอการลงทุนในกรณีตามข้อ ๖ แล้ว ตามแต่กรณี ให้กองวางแผนพัฒนาธุรกิจ ฝ่ายวางแผนและจัดการทรัพย์สิน รายงานข้อเสนอ การลงทุนพร้อมทั้งประมวลรายละเอียด ข้อเสนอแนะกำหนดค่าธรรมเนียมการเช่า อัตราค่าเช่าและเงินอื่นๆ ที่จะเรียกเก็บจากผู้เช่า นำเสนอผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้น พิจารณากลั่นกรองก่อนเสนอผู้ว่าการพิจารณาสั่งการต่อไป

- ข้อ ๘ หนังสือสัญญาให้บุคคลอื่นลงทุนก่อสร้างอาคาร หรือสิ่งปลูกสร้าง ในที่ดินในความครอบครองของการเคหะแห่งชาติ ต้องมีเงื่อนไขอย่างน้อย ดังต่อไปนี้
- ๘.๑ อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ลงทุนได้ก่อสร้างขึ้นตามโครงการ การลงทุน ให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของการเคหะแห่งชาติ
- ๘.๒ ระยะเวลาให้ผู้ลงทุนมีสิทธิเช่าทรัพย์สินตาม ๘.๑ ดำเนินกิจการ ต้องไม่เกินสามสิบปี นับแต่วันที่ทรัพย์สินนั้นตกเป็นกรรมสิทธิ์ของการเคหะแห่งชาติ

๘.๓ การเคหะแห่งชาติจะพิจารณาปรับปรุงค่าธรรมเนียมการเช่า อัตราค่าเช่า และเงินอื่นๆ ที่เรียกเก็บจากผู้เช่าทุกรอบระยะเวลาสามปี เว้นแต่ ผู้ว่าการจะอนุมัติเป็นอย่างอื่น

> ประกาศ ณ วันที่ ๑๐ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๔๖ ชวนพิศ ฉายเหมือนวงศ์ ผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติ