

ระเบียบการเคหะแห่งชาติ

ว่าด้วย การให้เช่า ให้เช่าซื้อ หรือซื้อ อาคาร ที่ดิน

หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

พ.ศ. ๒๕๕๓

โดยที่เห็นเป็นการสมควรปรับปรุงระเบียบการเคหะแห่งชาติ ว่าด้วย การให้เช่า ให้เช่าซื้อ หรือซื้อ อาคาร ที่ดิน หรืออาคารพร้อมที่ดิน และการขอรับโอนกรรมสิทธิ์ ในที่ดินและหรืออาคารตามสัญญาเช่าซื้อ พ.ศ. ๒๕๓๒ ซึ่งได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม หลายครั้ง เพื่อให้เหมาะสมและสะดวกต่อการปฏิบัติงานยิ่งขึ้น

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๒๒ (๓) แห่งพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๗ ผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติ จึงให้ออกระเบียบไว้ดังนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบการเคหะแห่งชาติ ว่าด้วย การให้เช่า ให้เช่าซื้อ หรือซื้อ อาคาร ที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๕๓”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันประกาศเป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิก

๓.๑ ระเบียบการเคหะแห่งชาติ ว่าด้วย การโอนสิทธิเช่าซื้อที่ดิน พร้อมอาคารของอาคารทุ่งมหาเมฆ อาคารเรือนคู่คลองจั่น และอาคารตึกแถวคลองจั่น ลงวันที่ ๔ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๑๗

๓.๒ ระเบียบการเคหะแห่งชาติ ที่ ๑/๒๕๒๖ ว่าด้วย การผ่อนผัน ขำระค่าเช่า 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 อัตราค่าปรับในการชำระค่าเช่าซื้อล่าช้ากว่าวันที่กำหนด 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 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 และการขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และหรืออาคารตามสัญญาเช่าซื้อ ฉบับที่ ๕ พ.ศ. ๒๕๓๔ ลงวันที่ ๑๕ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๓๔

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

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

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

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

๓.๑๕ ระเบียบการเคหะแห่งชาติ ว่าด้วย การให้เช่า ให้เช่าซื้อ หรือซื้อ อาคาร ที่ดิน หรืออาคารพร้อมที่ดิน และการขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และหรืออาคารตามสัญญาเช่าซื้อ ฉบับที่ ๑๐ พ.ศ. ๒๕๓๗ ลงวันที่ ๑๕ กันยายน พ.ศ. ๒๕๓๗

บรรดาระเบียบ คำสั่งอื่นในส่วนที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ ให้ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดรักษาการตามระเบียบนี้

ข้อ ๕ ในระเบียบนี้

๕.๑ “ผู้ว่าการ” หมายถึง ผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติ

๕.๒ “เจ้าหน้าที่” หมายถึง พนักงานหรือลูกจ้างการเคหะแห่งชาติ และให้รวมถึงหน่วยงานหรือบุคคลที่ผู้ว่าการมอบหมายที่มีหน้าที่ดำเนินการให้ประชาชนเช่าเช่าซื้อ หรือซื้อ อาคาร ที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

๕.๓ “การให้เช่า” หมายถึง การเคหะแห่งชาติจัดทำโครงการ ให้ประชาชน ราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในโครงการนั้น ชั่วระยะเวลาอันมีจำกัด โดยได้รับค่าตอบแทนเป็นค่าเช่าตามระยะเวลาที่การเคหะแห่งชาติ กำหนดแต่ไม่รวมถึงการให้เช่าโดยการจัดประโยชน์

๕.๔ “การเช่าเช่า” หมายถึง การเช่าพิเศษยิ่งกว่าการเช่าทั่วไป ซึ่งมีระยะเวลาการเช่าเกินกว่า ๓ ปี และเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการได้สิทธิ ซึ่งสามารถโอนขายสิทธิเช่าได้

๕.๕ “การให้เช่าซื้อ” หมายถึง การเคหะแห่งชาติเป็นเจ้าของโครงการแล้วนำออกให้ประชาชน ราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลเช่า และให้ค้ำประกันว่าทรัพย์สินนั้นตกเป็นสิทธิแก่ผู้เช่า เมื่อผู้เช่าได้ใช้เงินครบจำนวนเท่านั้น เท่านั้นคราว

๕.๖ “การซื้อ” หมายถึง การเคหะแห่งชาติเป็นเจ้าของโครงการแล้วนำออกให้ประชาชน ราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลซื้อ โดยโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อเมื่อได้ชำระราคาครบถ้วนแล้ว

๕.๗ “การโอนสิทธิ” หมายถึง คู่สัญญาของการเคหะแห่งชาติมีความประสงค์จะโอนสิทธิและหน้าที่ ตลอดจนข้อผูกพันตามสัญญาให้กับบุคคลภายนอกในระหว่างที่การเคหะแห่งชาติยังมิได้โอนกรรมสิทธิ์ให้ ทั้งนี้ให้รวมถึงการโอนสิทธิการเช่าด้วย

๕.๘ “การโอนกรรมสิทธิ์” หมายถึง การเคหะแห่งชาติขออนุญาตทะเบียนดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้แก่คู่สัญญาของการเคหะแห่งชาติ ในกรณีที่ได้ชำระราคาและเงินอื่นๆ ครบถ้วนแล้ว

๕.๙ “การรับสิทธิ” หมายถึง การที่บุคคลภายนอกแสดงเจตนาเพื่อขอเป็นคู่สัญญากับการเคหะแห่งชาติแทนคู่สัญญาเดิมที่ถึงแก่กรรม

๕.๑๐ “รายได้ครบถ้วน” หมายถึง รายได้ประจำของผู้ยื่นแบบของสิทธิและคู่สมรส (ถ้ามี) รวมกันต่อเดือน

ข้อ ๖ การให้เช่า ให้เช่าซื้อ หรือซื้อ อาคาร ที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งนอกเหนือ หรือแตกต่างจากที่กำหนดไว้ในระเบียบนี้ให้ขออนุมัติผู้ว่าการหรือผู้ที่ผู้ว่าการมอบหมายเป็นรายๆ ไป

หมวด ๑

บททั่วไป

ข้อ ๗ ในระหว่างการก่อสร้างอาคารแต่ละโครงการให้จัดทำประกาศแจ้งให้ประชาชนทั่วไปทราบคุณสมบัติและประเภทรายได้ของผู้จองสิทธิเช่า เช่าแข่ง เช่าซื้อ หรือซื้อ อาคาร ที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

การพิจารณาให้สิทธิตามวรรคหนึ่ง ให้เจ้าหน้าที่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขซึ่งได้รับอนุมัติจากผู้ว่าการหรือผู้ที่ผู้ว่าการมอบหมาย

ข้อ ๘ การกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของผู้ยื่นแบบจองสิทธิในแต่ละโครงการอย่างน้อยต้องมี ดังนี้

๘.๑ เป็นผู้มีสัญชาติไทย เฉพาะโครงการที่ได้รับเงินอุดหนุน หรือมีกฎหมายห้ามบุคคลต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์

๘.๒ เป็นผู้มิอายุไม่ต่ำกว่า ๑๕ ปี

๘.๓ กำหนดวิธีการได้สิทธิเช่า เช่าแข่ง เช่าซื้อ ซื้อ

กรณีอาคาร ที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับเงินอุดหนุน หรือมีข้อตกลงก็ให้กำหนดรายได้ครอบครัวของผู้ยื่นแบบจองสิทธิ

ข้อ ๙ ให้กองการชาย หรือหน่วยงานอื่นที่ผู้ว่าการมอบหมายมีหน้าที่รับแบบจองสิทธิจากผู้ประสงค์จะเช่า เช่าแข่ง เช่าซื้อ หรือซื้อ ที่ดินและหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และให้เรียกหลักฐานประกอบการพิจารณาคุณสมบัติของผู้ยื่นแบบจองสิทธิดังนี้

๕.๑ สำเนา บัตรประจำตัวประชาชนหรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือบัตรประจำตัวพนักงานองค์การของรัฐ หรือเอกสารอื่นที่หน่วยงานของรัฐเป็นผู้ออกและเป็นเอกสารที่สามารถพิสูจน์ตัวบุคคลได้

๕.๒ สำเนาทะเบียนบ้านของผู้ยื่นแบบจองสิทธิ

๕.๓ หลักฐานการมีรายได้ต่อเดือนของผู้ยื่นแบบจองสิทธิ และ คู่สมรส (ถ้ามี) เฉพาะกรณีที่กำหนดรายได้

๕.๔ หนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล

๕.๕ หลักฐานอื่นๆ ตามรายละเอียดในแต่ละโครงการ

เมื่อเจ้าหน้าที่ได้รับแบบจองสิทธิแล้วให้ตรวจสอบเอกสารหลักฐานพร้อมทั้ง คุณสมบัติของผู้ยื่นแบบจองสิทธิให้ถูกต้อง

ข้อ ๑๐ เมื่อตรวจสอบคุณสมบัติได้ผู้มีสิทธิเช่า เช่าเช่า เช่าซื้อ หรือซื้อ ซึ่งมีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในแต่ละโครงการ ก่อนการทำสัญญา ให้เจ้าหน้าที่เรียกหลักฐานพร้อมเงินค่าเช่าหรือค่าเช่าซื้อตลอดจนเงินอื่นๆทุกประเภท ที่ต้องเรียกเก็บตามที่กำหนดไว้ในแต่ละโครงการ

ข้อ ๑๑ เมื่อการก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จ พร้อมทั้งจะส่งมอบอาคารได้ ให้สำนักงานเคหะชุมชนหรือหน่วยงานที่รับผิดชอบมีหนังสือแจ้งกำหนดวันรับมอบ ให้ทราบ

หมวด ๒

การให้เช่า

ข้อ ๑๒ กรณีผู้เช่าเปลี่ยนค่านำหน้าชื่อ หรือเปลี่ยนชื่อ ชื่อสกุล ให้เจ้าหน้าที่ ผู้รับผิดชอบแบบเอกสารดังกล่าวไว้ในแฟ้มประวัติพร้อมแจ้งหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยไม่ต้องแก้ไขสัญญาเช่าจนกว่าได้มีการทำสัญญาเช่าใหม่ จึงจะแก้ไขให้ตรงกับ หลักฐาน

ข้อ ๑๓ ภายหลังจากการทำสัญญาเช่าแล้ว การแลกเปลี่ยนอาคารเช่าระหว่างผู้เช่าด้วยกันหรือกับอาคารที่ว่างในโครงการเดียวกันหรือกับโครงการอื่น ต้องนำเสนอขออนุมัติจากผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดหรือผู้ที่ผู้ว่าการมอบหมายและให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามบัญชีแนบท้าย

ข้อ ๑๔ หากผู้เช่าชำระค่าเช่าล่าช้ากว่าที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า ให้คิดค่าปรับร้อยละ ๒ ของค่าเช่าที่ค้างหรืออัตราตามสัญญาเช่าของแต่ละโครงการ โดยปรับเป็นรายเดือนทุกเดือน จนกว่าจะได้ชำระเงินค่าเช่า พร้อมค่าปรับจนเสร็จสิ้น

เพื่อประโยชน์ในการประណหมนหรือกิจการชุมชน การลดหรืองดค่าปรับให้เสนอผู้ว่าการหรือผู้ที่ผู้ว่าการมอบหมายพิจารณาอนุมัติ

ข้อ ๑๕ กรณีค้างชำระค่าเช่าหรือเงินอื่นที่ต้องชำระตามสัญญาเช่าพร้อมค่าปรับ ให้หัวหน้าสำนักงานเคหะชุมชนหรือผู้ที่ผู้ว่าการมอบหมายดำเนินการบอกเลิกสัญญาเช่าให้เสร็จสิ้นภายใน ๓๐ วันนับตั้งแต่มีสิทธิบอกเลิกสัญญา

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 ผู้เช่าอาคารประพตติผิตสัญญาเช่าจนถูกบอกเลิกสัญญา หรือถูกฟ้องศาล และภายหลังขอผ่อนผันกลับเป็นผู้เช่าอีกครั้งหนึ่ง เมื่อได้รับให้กลับเป็นผู้เช่าแล้วให้เจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามบัญชีแนบท้ายและดำเนินการต่อสัญญา

หากผู้เช่ายังไม่เคยชำระเงินประกันการเช่า เงินประกันมาครว้นี้ และเงินประกันการใช้น้ำ หรือเงินอื่นๆ ให้เรียกเก็บเงินดังกล่าวในอัตราเดียวกับการบรรจุผู้เช่าใหม่

ในกรณีที่สัญญาเช่าฉบับเดิมครบอายุการเช่า หากผู้เช่าไม่มาทำสัญญาเช่าใหม่ภายในระยะเวลาที่การเคหะแห่งชาติกำหนดจนถูกบอกเลิกสัญญาหรือถูกฟ้องศาล และภายหลังขอผ่อนผันกลับเป็นผู้เช่าอีกครั้งเมื่อได้รับอนุมัติให้กลับเป็นผู้เช่าได้แล้ว ให้เจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าเช่าเพิ่มขึ้น และเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการต่อสัญญาเช่าอีกส่วนหนึ่ง

ข้อ ๒๐ การรับสิทธิเช่า หรือการบรรจุผู้เช่ารายใหม่แทนผู้เช่ารายเดิม ให้ยื่นคำร้องที่สำนักงานเคหะชุมชนในโครงการอาคารถนั้นๆ ดังอยู่ ตามแบบพิมพ์ที่การเคหะแห่งชาติกำหนดโดยเจ้าหน้าที่ต้องตรวจสอบคุณสมบัติของผู้รับสิทธิเช่าหรือผู้เช่ารายใหม่ให้ครบถ้วน ตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

๒๐.๑ ต้องไม่เคยเป็นผู้เช่าอาคารของการเคหะแห่งชาติที่ปฏิบัติ ผิดสัญญาเช่าของการเคหะแห่งชาติจนถูกขับไล่หรือมีคำพิพากษาขับไล่และออกจาก อาคารยังไม่ครบ ๕ ปี

๒๐.๒ การกำหนดคุณสมบัติอื่นๆ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และ เงื่อนไขของโครงการนั้นๆ

ข้อ ๒๑ การโอนสิทธิเช่าให้แก่บุคคลในครอบครัวของผู้เช่าจะกระทำได้ โดยผู้เช่าจะต้องมาทำการโอนสิทธิด้วยตนเองและให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบคุณสมบัติ ของผู้รับโอนสิทธิให้มีความสัมพันธ์กับผู้เช่าอย่างใดอย่างหนึ่ง ดังนี้

๒๑.๑ เป็นคู่สมรสที่จดทะเบียนสมรสตามกฎหมาย หรือเป็นคู่สมรส ที่มิได้จดทะเบียนสมรสตามกฎหมายแต่ต้องมีบุตรด้วยกัน

๒๑.๒ เป็นบิดาหรือมารดาของผู้เช่า

๒๑.๓ เป็นบุตรโดยชอบด้วยกฎหมายของผู้เช่า ยกเว้นบุตรบุญธรรม

เมื่อตรวจสอบคุณสมบัติแล้ว กรณีผู้โอนสิทธิยังไม่เคยชำระเงินอื่นใดนอกจากค่าเช่า ให้เจ้าหน้าที่เรียกเก็บเงินประกันการเช่า เงินประกันการใช้น้ำ หรือเงินอื่นๆ (ถ้ามี) พร้อมค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิเช่า ก่อนนำเสนอขออนุมัติและทำสัญญาโดยกำหนด ค่าเช่าเพิ่มตามที่กำหนด

ข้อ ๒๒ การขอรับสิทธิเช่ากรณีผู้เช่าเดิมถึงแก่กรรม ให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบ คุณสมบัติของผู้รับสิทธิซึ่งต้องมีความสัมพันธ์กับผู้เช่าเดิมอย่างใดอย่างหนึ่ง ดังนี้

๒๒.๑ เป็นคู่สมรสที่จดทะเบียนตามกฎหมาย หรือหากไม่ได้ จดทะเบียนสมรสตามกฎหมาย 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 เงินประกันมาตรฐาน เงินประกันการใช้น้ำ หรือเงิน อื่นๆ (ถ้ามี) พร้อมค่าธรรมเนียมการรับสิทธิเช่า ก่อนนำเสนอบอญมัติ และทำสัญญาโดยกำหนดค่าเช่าเพิ่มตามที่กำหนด

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 หรืออาคารยึดคืนในโครงการ หากอาคารนั้นได้มีการต่อเติมตัดแปลงแล้ว ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการได้สิทธิเช่าจากผู้เช่าอีกส่วนหนึ่งด้วยในอัตราครึ่งหนึ่งของมูลค่าต่อเติมตัดแปลงในปัจจุบันของอาคารนั้น โดยให้เรียกเก็บครั้งเดียวเมื่อทำสัญญาใหม่

หมวด ๓

การให้เช่าซื้อ

ข้อ ๒๖ เมื่อทำสัญญาเช่าซื้อเสร็จเรียบร้อยแล้วภายหลังผู้เช่าซื้อยื่นคำร้องขอเปลี่ยนค่านำหน้าซื้อหรือเปลี่ยนชื่อ - ชื่อสกุล ให้เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบแนบเอกสารหลักฐานไว้ในแฟ้มประวัติพร้อมแจ้งหน่วยงานที่เกี่ยวข้องแก้ไขทะเบียนรายชื่อ โดยไม่ต้องแก้ไขสัญญาเช่าซื้อจนกว่าได้มีการทำสัญญาที่เกี่ยวข้องหรือบันทึกเพิ่มเติมต่อท้ายสัญญาหรือโอนกรรมสิทธิ์จึงจะแก้ไขให้ตรงกับหลักฐาน

ข้อ ๒๗ ในระหว่างอายุสัญญาเช่าซื้อ หากผู้เช่าซื้อประสงค์จะขยายหรือลดระยะเวลาการชำระค่าเช่าซื้อจากกำหนดเวลาในสัญญาเดิมก็ให้กระทำได้ แต่ระยะเวลาที่ขยายออกไปนั้นจะต้องไม่ยาวไปกว่ากำหนดระยะเวลาการเช่าซื้อที่ยาวที่สุดของโครงการนั้น โดยให้เจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมเฉพาะการขอขยายระยะเวลาเท่านั้น

ข้อ ๒๘ หากผู้เช่าซื้อประสงค์จะชำระเงินค่าเช่าซื้อส่วนที่เหลือบางส่วนหรือทั้งหมดเป็นเงินสดให้กระทำได้โดยไม่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมแต่อย่างใด

ข้อ ๒๙ กรณีการขอเปลี่ยนแปลง แก้ไขเพิ่มเติมหรือยกเลิกผู้รับสิทธิเมื่อผู้เช่าซื้อถึงแก่กรรม ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามบัญชีแนบท้าย

ข้อ ๓๐ ภายหลังจากการทำสัญญาเช่าซื้อหากมีการขอแลกเปลี่ยนอาคารที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ระหว่างผู้เช่าซื้อด้วยกันหรือกับอาคาร ที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ว่างในโครงการเดียวกันหรือในโครงการอื่นต้องนำเสนอขออนุมัติจากผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด หรือผู้ที่ผู้ว่าการมอบหมายและให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามบัญชีแนบท้าย

ข้อ ๓๑ หากผู้เช่าชำระค่าเช่าซื้อล่าช้ากว่าที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าซื้อ ให้คิดค่าปรับร้อยละ ๒ ของค่าเช่าซื้อที่ค้างหรือตามสัญญาเช่าซื้อของแต่ละโครงการ โดยปรับเป็นรายเดือนทุกเดือน จนกว่าจะได้ชำระเงินค่าเช่าซื้อพร้อมค่าปรับจนเสร็จสิ้น

เพื่อประโยชน์ในการประนอมหนี้หรือกิจการชุมชน การลดหรืองดค่าปรับให้เสนอผู้ว่าการหรือผู้ที่ผู้ว่าการมอบหมายพิจารณาอนุมัติ

ข้อ ๓๒ กรณีค้างชำระค่าเช่าซื้อหรือเงินอื่นที่ต้องชำระตามสัญญาเช่าซื้อพร้อมค่าปรับ ให้หัวหน้าสำนักงานเคหะชุมชนหรือผู้ที่ผู้ว่าการมอบหมายดำเนินการบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อให้เสร็จสิ้นภายใน ๓๐ วันนับตั้งแต่วันที่บอกเลิกสัญญา

ข้อ ๓๓ หากผู้เช่าซื้อขอผ่อนชำระเงินที่ค้างพร้อมค่าปรับให้อำนาจอนุมัติการผ่อนผัน ดังต่อไปนี้

๓๓.๑ หัวหน้าสำนักงานเคหะชุมชนหรือผู้ที่ผู้ว่าการมอบหมาย
อนุมัติผ่อนผันได้ไม่เกิน ๖ เดือน

๓๓.๒ ผู้อำนวยการกองที่ควบคุมและกำกับดูแลสำนักงานเคหะ
ชุมชนอื่นๆ ผ่อนผันได้ไม่เกิน ๑๒ เดือน

ข้อ ๓๔ กรณีผู้เช่าซื้อผิดเงื่อนไขหรือข้อตกลงการผ่อนผันตามข้อ ๓๓
ให้ส่งเรื่องไปยังกองกฎหมายหรือสำนักงานกฎหมายเอกชนที่จัดหาไว้แล้วภายใน
๑๕ วัน เพื่อดำเนินการต่อไปด้วย

ข้อ ๓๕ กรณีเรื่องอยู่ระหว่างเตรียมฟ้องคดีหรือดำเนินคดี หากผู้เช่าซื้อ
ขอผ่อนชำระเงินที่ค้างพร้อมค่าปรับและเงินอื่นๆ ให้เสร็จสิ้นภายในเวลาไม่เกิน
๓ เดือน ให้นิติกรกองกฎหมายหรือหัวหน้าสำนักงานเคหะชุมชนหรือผู้ที่ผู้ว่าการ
มอบหมายพิจารณาตามที่เห็นสมควร ถ้าผิดเงื่อนไขให้ดำเนินคดีทันที

ข้อ ๓๖ ผู้เช่าซื้อที่ประพฤติผิดสัญญาเช่าซื้อจนถูกบอกเลิกสัญญา หรือ
ถูกฟ้องศาล และภายหลังขอผ่อนผันกลับเป็นผู้เช่าซื้ออีกครั้งหนึ่ง เมื่อได้รับอนุมัติ
ให้กลับเป็นผู้เช่าซื้อแล้ว ให้เจ้าหน้าที่เรียกเก็บเงินค่าธรรมเนียมตามบัญชีแนบท้าย
และดำเนินการต่อสัญญา

ในกรณีผู้เช่าซื้อเป็นหน่วยงานราชการหรือรัฐวิสาหกิจ การยกเว้นค่าธรรมเนียม
ในการต่อสัญญาเช่าซื้อให้ขออนุมัติผู้ว่าการหรือผู้ที่ผู้ว่าการมอบหมายเป็นรายๆ ไป

ข้อ ๓๗ ความในหมวดนี้ไม่ใช้บังคับกับอาคารในโครงการที่รับโอนมาจาก
สำนักงานปรับปรุงแหล่งชุมชน เทศบาลกรุงเทพ สำนักงานอาคารสงเคราะห์
กรมประชาสัมพันธ์ และธนาคารอาคารสงเคราะห์

ข้อ ๓๘ กรณีโครงการที่ก่อสร้างเสร็จ และผู้เช่าซื้อได้รับมอบอาคารแล้ว ให้สำนักงานเคหะชุมชนในโครงการเปิดโอนสิทธิเช่าซื้อได้ทันที ยกเว้นกรณีตาม ข้อ ๓๕.๓

ข้อ ๓๕ กรณีโครงการอยู่ในระหว่างการก่อสร้างให้กำหนดระยะเวลาการเปิดให้โอนสิทธิเช่าซื้อเป็น ๓ กรณี คือ

๓๕.๑ กรณีโครงการที่การเคหะแห่งชาติโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้เช่าซื้อ เพื่อนำไปจำหน่าย ให้เปิดโอนสิทธิได้ก่อนการผ่อนชำระเงินล่วงหน้าสิ้นสุดลง ๓ เดือน

๓๕.๒ กรณีโครงการที่การเคหะแห่งชาติโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้เช่าซื้อ เมื่อชำระราคาครบถ้วน ให้เปิดโอนสิทธิได้หลังจากผ่อนชำระเงินล่วงหน้างวดสุดท้ายแล้ว

๓๕.๓ กรณีผู้เช่าซื้อได้สิทธิในกรณีพิเศษ หรือโครงการที่การเคหะแห่งชาติกำหนดเงื่อนไขการเช่าซื้อหรือการขายไว้เฉพาะแต่ละโครงการ ให้เปิดให้โอนสิทธิได้ หลังจากผ่อนชำระค่าเช่าซื้อมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า ๓ ปี

ข้อ ๔๐ การโอนสิทธิเช่าซื้ออาคาร ที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ให้ยื่นคำร้องที่สำนักงานเคหะชุมชนในโครงการนั้นๆ ตั้งอยู่หรือกองการขายตามแบบพิมพ์ที่การเคหะแห่งชาติกำหนด โดยเจ้าหน้าที่ต้องตรวจสอบเอกสารประกอบคำร้องให้ครบถ้วนถูกต้อง พร้อมเรียกเก็บค่าธรรมเนียมค่าใช้จ่ายอื่นๆ (ถ้ามี) ก่อนทำสัญญาใหม่

ข้อ ๔๑ ให้เจ้าหน้าที่สำนักงานเคหะชุมชนหรือกองการขายมีหน้าที่รับคำร้อง และรับเงินค่าธรรมเนียมและเงินอื่นๆ จากผู้ประสงค์โอนสิทธิหรือรับสิทธิเช่าซื้อ อาคาร ที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในเคหะชุมชนที่รับผิดชอบ และให้ตรวจสอบเอกสารประกอบคำร้องให้ครบถ้วนถูกต้องก่อนพิจารณาอนุมัติต่อไปดังนี้

๔๑.๑ หลักฐานของผู้โอนสิทธิ ดังนี้

๔๑.๑.๑ สัญญาคู่ฉบับ

๔๑.๑.๒ สำเนาใบเสร็จรับเงินค่าเช่าซื้องวดเดือนปัจจุบัน

ที่ทำการโอนสิทธิ

๔๑.๑.๓ สำเนาบัตรอย่างใดอย่างหนึ่งตามข้อ ๕.๑

๔๑.๑.๔ สำเนาทะเบียนสมรสพร้อมหนังสือยินยอมของ
คู่สมรสหรือใบสำคัญการหย่าพร้อมบันทึกการหย่า หรือใบมรณบัตรของคู่สมรส
(ถ้ามี)

๔๑.๑.๕ ค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิตามบัญชีแนบท้าย

๔๑.๑.๖ กรณีมอบให้ผู้อื่นทำแทน ต้องมีหนังสือมอบอำนาจ
มาแสดงพร้อมสำเนาบัตรอย่างใดอย่างหนึ่งตามข้อ ๕.๑ ของผู้มอบอำนาจและ
ผู้รับมอบอำนาจ โดยเจ้าของบัตรต้องลงนามรับรองในสำเนาภาพถ่ายบัตรประจำตัว
ดังกล่าวด้วย

๔๑.๒ หลักฐานของผู้รับโอนสิทธิ

๔๑.๒.๑ สำเนาบัตรอย่างใดอย่างหนึ่ง ตามข้อ ๕.๑

๔๑.๒.๒ หนังสือรับรองรายได้ของตนเองและของคู่สมรส
เฉพาะอาคารที่ได้รับเงินอุดหนุน

๔๑.๒.๓ สำเนาทะเบียนบ้านของตนเองและของคู่สมรส

๔๑.๒.๔ กรณีมอบให้ผู้อื่นทำแทน ต้องมีหนังสือมอบอำนาจ
มาแสดงพร้อมสำเนาบัตรอย่างใดอย่างหนึ่งตามข้อ ๕.๑ ของผู้มอบอำนาจและผู้รับมอบ
อำนาจ โดยเจ้าของบัตรต้องลงนามรับรองในสำเนาภาพถ่ายบัตรประจำตัวดังกล่าวด้วย

ข้อ ๔๒ คุณสมบัติของผู้รับโอนสิทธิแบ่งออกเป็น ๒ ส่วน คือ

๔๒.๑ คุณสมบัติเรื่องอื่นๆ ของผู้รับโอนให้กำหนดตามหลักเกณฑ์
การเช่าซื้อ

๔๒.๒ คุณสมบัติเรื่องของรายได้ของผู้รับโอนให้แบ่งเป็น ๒ ประเภท

๔๒.๒.๑ อาคารที่การเคหะแห่งชาติได้รับเงินอุดหนุน
หรือมีข้อผูกพันให้กำหนดรายได้ตามที่การเคหะแห่งชาติได้มีข้อตกลงกับสำนักงาน
คณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ให้ฝ่ายที่รับผิดชอบประกาศ
ให้ทราบทุกปี เคหะชุมชนจะประกาศให้ทราบทุก ๆ ปี

๔๒.๒.๒ อาคารที่ไม่ได้รับเงินอุดหนุนหรือไม่มีข้อผูกพัน
ไม่ต้องกำหนดรายได้ของผู้รับโอน

ข้อ ๔๓ ให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบคุณสมบัติของผู้รับโอนสิทธิ หากตรวจพบว่า
ผู้รับโอนสิทธิมีคุณสมบัติไม่ครบถ้วนตามที่การเคหะแห่งชาติกำหนด ให้หักเงินค่า
ธรรมเนียมการโอนสิทธิไว้ร้อยละสิบของจำนวนเงินค่าธรรมเนียมที่ได้ชำระไว้ และ
ในกรณีดังกล่าวหากผู้โอนสิทธิจะเปลี่ยนผู้รับโอนสิทธิคนใหม่ จะต้องให้ผู้รับ
โอนสิทธิรายแรกให้ความยินยอมด้วย

ในกรณีที่ผู้ยื่นคำร้องเกี่ยวกับการโอนสิทธิ ขอลถอนคำร้องหลังจากวันที่ยื่นคำร้อง
และการเคหะแห่งชาติยังมีได้อนุมัติให้มีการโอนสิทธิ ให้เจ้าหน้าที่หักเงินค่าธรรมเนียม
การโอนสิทธิไว้ร้อยละสิบของจำนวนเงินค่าธรรมเนียมที่ได้ชำระไว้

ในกรณีที่มีการยื่นคำร้องเกี่ยวกับการโอนสิทธิ ต่อมาภายหลัง ผู้โอนสิทธิตายลง
ให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการตามคำร้องต่อไป หากผู้รับโอนสิทธิตายลง ให้ระงับการโอนสิทธิไว้
จนกว่าทายาทของผู้รับโอนสิทธิแสดงเจตนาขอรับโอนสิทธิต่อไป

ข้อ ๔๔ การขอรับสิทธิแทนผู้เช่าซื้อถึงแก่กรรมให้เฉพาะผู้จัดการมรดก หรือผู้มีชื่อรับสิทธิตามสัญญาเช่าซื้อหรือผู้รับสิทธิตามคำสั่งศาลเท่านั้น เมื่อยื่นคำร้อง พร้อมชำระค่าธรรมเนียมแล้ว ให้เจ้าหน้าที่สำนักงานเคหะชุมชนในโครงการนั้นๆ หรือกองการขายเรียกเอกสารเพื่อเป็นหลักฐานประกอบการยื่นคำร้องของผู้รับสิทธิ ดังนี้

๔๔.๑ สำเนาคำสั่งศาลแต่งตั้งผู้จัดการมรดกหรือคำสั่งศาลที่กำหนดผู้รับสิทธิยกเว้นกรณีเป็นผู้มีชื่อรับสิทธิตามสัญญาเช่าซื้อ

๔๔.๒ อย่างใดอย่างหนึ่งตามข้อ ๕.๑

๔๔.๓ สำเนาใบเสร็จรับเงินค่าธรรมเนียมการรับสิทธิ

๔๔.๔ สำเนาใบเสร็จรับเงินหรือหลักฐานการชำระเงินค่าเช่าซื้องวดเดือนปัจจุบัน

๔๔.๕ สำเนาใบมรณบัตรของผู้เช่าซื้อเดิม

ข้อ ๔๕ ให้เจ้าหน้าที่สำนักงานเคหะชุมชนมีหน้าที่รับคำร้องจากผู้เช่าซื้อ ที่ประสงค์จะขอรับโอนกรรมสิทธิ์อาคาร ที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและให้เรียกเอกสารเพื่อเป็นหลักฐานประกอบคำร้องพร้อมกับตรวจสอบให้ถูกต้อง ดังนี้

๔๕.๑ สัญญาฉบับ

๔๕.๒ สำเนาใบเสร็จรับเงินหรือหลักฐานการชำระเงินค่าเช่าซื้องวดเดือนปัจจุบันที่ทำการโอนกรรมสิทธิ์

๔๕.๓ สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือพนักงานรัฐวิสาหกิจ หรือเอกสารที่หน่วยงานของรัฐเป็นผู้ออก และเป็นเอกสารที่สามารถพิสูจน์ตัวตนได้แล้ว

๔๕.๔ กรณีมอบให้ผู้อื่นทำแทน ต้องมีหนังสือมอบอำนาจมาแสดง พร้อมสำเนาบัตรอย่างใดอย่างหนึ่งตามข้อ ๔๒.๓ ของผู้มอบอำนาจ และผู้รับมอบอำนาจ โดยเจ้าของบัตรต้องลงนามรับรองในสำเนาภาพถ่ายบัตรประจำตัวดังกล่าว

ข้อ ๔๖ การยื่นคำร้องขอรับโอนกรรมสิทธิ์อาคาร ที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบคุณสมบัติของผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ ดังนี้

๔๖.๑ ต้องเป็นผู้เช่าซื้อตามสัญญาเช่าซื้ออาคาร ที่ดิน หรือที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งขอรับโอนกรรมสิทธิ์

๔๖.๒ ต้องชำระเงินค่าเช่าซื้อพร้อมทั้งเงินค่าใช้จ่ายอื่นๆ ครบถ้วนถูกต้องตามจำนวนเงินที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าซื้อและเงินอื่นๆ (ถ้ามี)

ในกรณีที่ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ต้องเป็นที่ดินซึ่งได้แบ่งแยกออกโฉนดที่ดินเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

ข้อ ๔๗ ในกรณีที่ผู้เช่าซื้อ ยังชำระเงินค่าเช่าซื้อไม่ครบถ้วนตามสัญญาเช่าซื้อ หรือมีหนี้ค้างชำระบางส่วน แต่ประสงค์จะขอชำระเงินทั้งหมด ในวันที่ไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ณ สำนักงานที่ดิน ให้ผู้เช่าซื้อยื่นคำร้องและให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบหลักฐานตามข้อ ๔๕ และรับเงินค่าเช่าซื้อทั้งหมดให้ถูกต้องก่อนหรือในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

ข้อ ๔๘ ในกรณีที่ผู้เช่าซื้อได้ชำระเงินค่าเช่าซื้อครบถ้วนตามสัญญา และกรมที่ดินได้ออกโฉนดที่ดินดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว หากผู้เช่าซื้อรายนั้นประสงค์จะขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์โดยใส่ชื่อในโฉนดเป็นชื่อบุคคลอื่น หรือใส่ชื่อบุคคลอื่นเข้าถือกรรมสิทธิ์ร่วมในโฉนด ให้เจ้าหน้าที่เรียกเก็บเงินดังนี้

๔๘.๑ กรณีผู้ซื้อในโฉนดเป็นชื่อบุคคลอื่น ให้เรียกเก็บเงินค่าธรรมเนียมเช่นเดียวกับอัตราค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิตามที่กำหนดไว้ในบัญชีแนบท้ายระเบียบนี้

๔๘.๒ กรณีผู้ซื้อบุคคลอื่นเข้าถือกรรมสิทธิ์ร่วมในโฉนดสำหรับบุคคลแรกให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมเช่นเดียวกับอัตราค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิตามที่กำหนดไว้ในบัญชีแนบท้ายระเบียบนี้ สำหรับบุคคลรายต่อไป ให้เรียกเก็บเงินค่าธรรมเนียมในอัตรารายละครั้งหนึ่งของอัตราค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิตามที่กำหนดไว้ในบัญชีแนบท้ายระเบียบนี้

ข้อ ๔๙ ในกรณีที่ผู้เช่าซื้อได้ยื่นคำร้องขอโอนกรรมสิทธิ์อาคาร ที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและหรืออาคาร เพื่อขอชำระเงินค่าเช่าซื้อส่วนที่เหลือในวันรับโฉนดด้วยนั้น เมื่อการเคหะแห่งชาติได้อนุมัติแล้ว ผู้เช่าซื้อจะต้องดำเนินการรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและหรืออาคารให้เสร็จภายในกำหนด ๓ เดือน นับตั้งแต่วันที่ได้อื่นคำร้องขอรับโอน หากผู้เช่าซื้อไม่ได้ดำเนินการตามกำหนด และยังมีความประสงค์จะขอรับโอนโฉนดดังกล่าวอีก จะต้องยื่นคำร้องขอทราบยอดเงินค่าเช่าซื้อส่วนที่เหลือและเสียค่าธรรมเนียมใหม่

หมวด ๔

การซื้อ - หรือเช่าเช่า

ข้อ ๕๐ อาคาร ที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่การเคหะแห่งชาติดำเนินการเปิดให้ประชาชนซื้อหรือเช่าเช่า ให้นำหลักเกณฑ์การเช่าซื้อในหมวด ๓ มาใช้โดยอนุโลม ส่วนอัตราค่าธรรมเนียมให้ใช้ท้ายระเบียบนี้

กรณีการโอนสิทธิหรือรับสิทธิเช่าเช่าให้นำความในข้อ ๒๔ มาใช้โดยอนุโลม

หมวด ๕

การให้เช่า หรือให้เช่าซื้อ หรือซื้อ สำหรับการปรับปรุงชุมชนแออัด

ข้อ ๕๑ การให้เช่าหรือให้เช่าซื้อหรือการขายที่ดำเนินงานโดยฝ่ายปรับปรุงชุมชนแออัดให้ใช้ระเบียบนี้โดยอนุโลมจนกว่าจะมีระเบียบการเคหะแห่งชาติว่าด้วยการปรับปรุงชุมชนแออัด

ข้อ ๕๒ ค่าธรรมเนียมต่างๆ ตามระเบียบนี้ ให้เป็นไปตามบัญชีแนบท้ายระเบียบนี้ หรือตามที่ผู้ว่าการหรือผู้ที่ผู้ว่าการมอบหมายกำหนดเป็นคราวๆ

ประกาศ ณ วันที่ ๑๓ กันยายน พ.ศ. ๒๕๕๓

พิชัย เสรฐพานิช

ผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติ

บัญชี 1
บัญชีรายละเอียดค่าธรรมเนียมโครงการเช่า

ลำดับที่	รายการ	อัตราเรียกเก็บ	หมายเหตุ
1	- กรณีแลกเปลี่ยนอาคารเช่าระหว่างผู้เช่าด้วยกันในโครงการเดียวกัน หรือในโครงการอื่น - กรณีซื้อขายอาคารว่างในโครงการเดียวกันหรือในโครงการอื่นยกเว้น การเคหะแห่งชาติ - กรณีถูกบอกเลิกสัญญาเช่า ภายหลังได้รับการผ่อนผันจากผู้เช่า อีกครั้ง - กรณีถูกบอกเลิกและถูกฟ้องศาล ภายหลังได้รับการผ่อนผันจากผู้เช่า ผู้เช่าอีก - กรณีสัญญาเช่าเดิมครบอายุการเช่า ผู้เช่าไม่ทำสัญญาใหม่ภายใน กำหนดถูกบอกเลิกสัญญาหรือถูกฟ้องศาล หากได้รับการผ่อนผัน จากผู้เช่าอีกครั้งหนึ่ง - กรณีการโอนสิทธิเช่าให้บุคคลภายในครอบครัวผู้เช่า	ค่าธรรมเนียมฝ่ายละ 1,000.- บาท ค่าธรรมเนียมครั้งละ 2,000.- บาท ค่าธรรมเนียมครั้งละ 500.-บาท ค่าธรรมเนียมครั้งละ 1,000.- บาท ค่าธรรมเนียมครั้งละ 1,000.- บาท เพิ่มค่าเช่าอีกเดือนละ 300.-บาท ค่าธรรมเนียมครั้งละ 1,000.-บาท เพิ่มค่าเช่าอีกเดือนละ 300.-บาท ค่าธรรมเนียมครั้งละ 500.-บาท เพิ่มค่าเช่าอีกเดือนละ 300.-บาท	(ข้อ 13) (ข้อ 13) (ข้อ 19) (ข้อ 19) (ข้อ 19 วรรค 8) (ข้อ 21) (ข้อ 22)
6	- กรณีโอนสิทธิเช่าให้บุคคลอื่น	ค่าธรรมเนียมตามประกาศเป็นคราว ๆ	(ข้อ 20)

หมายเหตุ.- โครงการเช่าที่กำหนดการขึ้นอัตราค่าเช่าตามระยะเวลาไว้แล้วเช่น ทุก ๆ 3 ปี เป็นต้น เมื่อชำระค่าธรรมเนียมตามข้อ 3 - ข้อ 6 แล้วไม่ต้องเงิน
ค่าเช่าอีก(ข้อ 23)

(การโอนสิทธิ การรับสิทธิ การโอนกรรมสิทธิ์)

ลำดับที่	รายการ	อัตราค่าธรรมเนียม					หมายเหตุ
		บ้านที่อยู่อาศัย พร้อมที่ดิน	ที่ดินแปลงว่าง	แฟลตหรืออาคาร ชุดที่อยู่อาศัย	ร้านค้าบริเวณ ในแฟลต	อาคารพาณิชย์	
1	การโอนสิทธิ กรณีการโอนสิทธิให้แก่ผู้อื่น	10,000	10,000	10,000	15,000	15,000	(ข้อ 43)
		2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	
3	บุตรของตนเองและบุตรบุญธรรม ของคนเอง	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	
4	กรณีผู้จัดการมรดกขอรับสิทธิแล้วโอนสิทธิให้กับบิดา มารดา คู่สมรส บุตรของคู่ชายหรือบุตรบุญธรรมของผู้ตาย	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	
5	กรณีผู้จัดการมรดกขอรับสิทธิแล้วโอนสิทธิให้กับบุคคลอื่นนอกจาก ที่กล่าวในลำดับที่ 2 - 4	10,000	10,000	10,000	15,000	15,000	
6	กรณีของฝ่ายปรับปรุงชุมชนแออัด	ให้คิดค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิในอัตราร้อยละ 1 ของราคาเงินสดที่กำหนดไว้ แต่ถ้าคำนวณได้ต่ำกว่า 1,000.-บาท ให้เรียกเก็บ 1,000 บาท					

ลำดับที่	รายการ	อัตราค่าธรรมเนียม					หมายเหตุ
		บ้านที่อยู่อาศัยหรือที่ดินแปลงว่าง	แปลงหรืออาคาร ชุดที่อยู่อาศัย	ร้านค้าบริเวณ ในแปลง	อาคารพาณิชย์		
1	การขอรับสิทธิ กรณีจัดการมรดกขอรับสิทธิใน ฐานะผู้จัดการมรดก	2,000	2,000	2,000	2,000	(ข้อ 44.3)	
2	กรณีผู้ขอรับสิทธิเป็นผู้มีชื่อในลำดับ ของทายาทสัญญา	2,000	2,000	2,000	2,000		
3	กรณีผู้ขอรับสิทธิตามคำสั่งศาล	2,000	2,000	2,000	2,000		
4	กรณีของฝ่ายปรับปรุงโฉมรวมแออัด	ค่าธรรมเนียม 1,000.- บาท					
1	การขอใช้ชื่อบุคคลอื่นแทนผู้สัญญา ในโฉนด (ชื่อเดียว)	10,000	10,000	15,000	15,000	(ข้อ 48.1)	
2	กรณีใส่ชื่อบุคคลอื่นเข้าถือกรรมสิทธิ์ ร่วม ในโฉนด ให้เรียกเก็บดังนี้ 1. สำหรับบุคคลแรก 2. สำหรับบุคคลรายต่อไประยะ	10,000	10,000	15,000	15,000	(ข้อ 48.2)	
		5,000	5,000	7,500	7,500		

บัญชี 3

บัญชีค่าธรรมเนียมโครงการเช่าเช่า

การแลกเปลี่ยน การขายระยะเวลา การเปลี่ยนแปลงข้อผู้รับสิทธิ การผ่อนผันกลับเป็นผู้สัญญา

ลำดับที่	รายการ	อัตราเรียกเก็บ	หมายเหตุ
1	<ul style="list-style-type: none"> - กรณีแลกเปลี่ยนอาคาร ที่ดิน หรืออาคารพร้อมที่ดิน ระหว่างผู้เช่าเช่า - ผู้ขาย - กรณีแลกเปลี่ยนอาคาร ที่ดิน หรืออาคารพร้อมที่ดิน ที่ว่างในโครงการ - ผู้ขาย - กรณีแลกเปลี่ยนอาคาร ที่ดิน หรืออาคารพร้อมที่ดิน ที่ว่างในโครงการ - ผู้ขาย 	<ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมการขาย 2,000.-บาท ค่าธรรมเนียมการขาย 2,000.-บาท ค่าธรรมเนียมการขาย 2,000.-บาท 	(อนุโลมตาม ข้อ 30)
2	<ul style="list-style-type: none"> - กรณีขอขายระยะเวลา การชำระค่าธรรมเนียมการได้สิทธิเช่าเช่า 	ค่าธรรมเนียมการขาย 2,000.-บาท	(อนุโลมตาม ข้อ 27)
3	<ul style="list-style-type: none"> - กรณีขอลดระยะเวลาการชำระราคาค่าธรรมเนียมการได้สิทธิเช่าเช่า - กรณีขอเปลี่ยนแปลง แก้ไขเพิ่มเติม หรือยกเลิกข้อ ผู้รับสิทธิ การ - ผู้เช่าเช่า 	<ul style="list-style-type: none"> ไม่เก็บค่าธรรมเนียม ค่าธรรมเนียมการขาย 100.-บาท 	(อนุโลมตาม ข้อ 29)
4	<ul style="list-style-type: none"> - กรณีถูกยกเลิกสัญญาเช่าเช่าภายหลังได้รับการผ่อนผันกลับเป็นผู้เช่าเช่า - ผู้เช่าเช่า 	ค่าธรรมเนียมการขาย 1,000.-บาท	(อนุโลมตาม ข้อ 36)
	<ul style="list-style-type: none"> - กรณีถูกยกเลิกสัญญาและถูกฟ้องศาล ภายหลังได้รับการผ่อนผัน - ผู้เช่าเช่า 	ค่าธรรมเนียมการขาย 2,000.-บาท	(อนุโลมตาม ข้อ 36)

(การโอนสิทธิ การรับสิทธิ)

ลำดับที่	รายการ	อัตราค่าธรรมเนียม					หมายเหตุ
		บ้านที่อยู่อาศัย พร้อมที่ดิน	ที่ดินแปลงว่าง	แฟกซ์หรืออาคาร ชุดที่อยู่อาศัย	ร้านค้าบริเวณ ในแฟกซ์	อาคารพาณิชย์	
1	การโอนสิทธิ						(อนุโมทนาข้อ 48)
2	กรณีการโอนสิทธิให้กับคนอื่น	10,000	10,000	10,000	15,000	15,000	
3	กรณีการโอนสิทธิให้ผู้สมรส บุตรของตนเองและบุตรบุญธรรม ของตนเอง	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	
4	กรณีผู้จัดการมรดกขอรับสิทธิแล้ว โอนสิทธิให้กับบิดา มารดา ผู้สมรส บุตรของผู้ตายหรือบุตรบุญธรรมของผู้ ตาย	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	
5	กรณีผู้จัดการมรดกขอรับสิทธิแล้ว โอนสิทธิให้กับบุคคลอื่นนอกจาก ที่กล่าวในลำดับที่ 2 - 4	10,000	10,000	10,000	15,000	15,000	

ลำดับที่	รายการ	อัตราค่าธรรมเนียม				หมายเหตุ
		บ้านที่อยู่อาศัยพร้อมที่ดินแปลงกว้าง	แฟลตหรืออาคารชุดที่อยู่อาศัย	ร้านค้าบริเวณในแฟลต	อาคารพาณิชย์	
1	กรณีผู้จัดการมรดกขอรับสิทธิในฐานะผู้จัดการมรดก	2,000	2,000	2,000	2,000	(อนุโลมตามข้อ 44.3)
2	กรณีผู้ขอรับสิทธิเป็นผู้มีชื่อในลำดับของทายาทสัญญา	2,000	2,000	2,000	2,000	
3	กรณีผู้ขอรับสิทธิคนต่างด้าว	2,000	2,000	2,000	2,000	