

การเคหะแห่งชาติ
NATIONAL HOUSING AUTHORITY

1247

คลองจั่น เขตบางกะปิ กทม. ๑๐๒๔๐ โทร. ๓๗๗๒๐๑๐-๒๒

ระเบียบการเคหะแห่งชาติ

14 พ.ย. 2546

ว่าด้วย วิธีปฏิบัติงาน การร่วมดำเนินการกับหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน

โดยวิธีการรับซื้อโครงการ พ.ศ. 2546

เพื่อให้การร่วมดำเนินการกับหน่วยงานของรัฐหรือเอกชนตามข้อบังคับฉบับที่ 75 ว่าด้วย การร่วมดำเนินการกับหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน มีหลักเกณฑ์การปฏิบัติงาน ที่ถูกต้อง รวดเร็ว และโปร่งใส

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 22(3) แห่งพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. 2537 และข้อบังคับการเคหะแห่งชาติฉบับที่ 75 ว่าด้วยการร่วมดำเนินการกับหน่วยงานของรัฐหรือเอกชนข้อ 4, ข้อ 5, ข้อ 7, ข้อ 8, ข้อ 10, และข้อ 18 ผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติ โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการการเคหะแห่งชาติ จึงออกระเบียบไว้ดังนี้

ข้อ 1. ระเบียบนี้เรียกว่า “ ระเบียบการเคหะแห่งชาติว่าด้วยวิธีปฏิบัติงาน การร่วมดำเนินการกับหน่วยงานของรัฐหรือเอกชนโดยวิธีการรับซื้อโครงการ พ.ศ. 2546 ”

ข้อ 2. ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ประกาศเป็นต้นไป

ข้อ 3. ระเบียบนี้ให้ใช้เฉพาะการร่วมดำเนินการกับหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน กรณีการรับซื้อโครงการเพื่อนำมาจัดทำเป็นโครงการของการเคหะแห่งชาติ

ข้อ 4. ในระเบียบนี้

“ โครงการบ้านพร้อมที่ดินหรืออาคารชุดสำเร็จรูปที่ก่อสร้างแล้ว ” หมายความว่า โครงการบ้านพร้อมที่ดินหรืออาคารชุดที่มีผลงานก่อสร้างแล้วเสร็จไม่น้อยกว่าร้อยละ 75

“ คณะกรรมการพิจารณาคัดเลือก ” หมายความว่า คณะกรรมการพิจารณาคัดเลือกโครงการที่เสนอขาย ซึ่งผู้ว่าการแต่งตั้งตามความในข้อ 9 ของ ข้อบังคับฉบับที่ 75 ว่าด้วย การร่วมดำเนินการกับหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน

“ โครงการ ” หมายความว่า โครงการที่อยู่อาศัยซึ่งประกอบด้วยที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าและอาคารพักอาศัย พร้อมด้วยสาธารณูปโภค สาธารณูปการ

“ ผู้ยื่นข้อเสนอ ” หมายความว่า ผู้ร่วมดำเนินการตามข้อบังคับฉบับที่ 75 ว่าด้วย การร่วมดำเนินการกับหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน

ข้อ 5. การใดที่มีได้กำหนดไว้ในระเบียบฉบับนี้เพื่อประโยชน์แก่การเคหะแห่งชาติ ให้คณะกรรมการพิจารณาคัดเลือกดำเนินการได้ตามควรแก่กรณีแต่จะต้องไม่ขัดหรือแย้งกับ ข้อบังคับหรือระเบียบหรือคำสั่ง ของการเคหะแห่งชาติแล้วรายงานให้ผู้ว่าการทราบ

การรับซื้อโครงการ

ข้อ 6. เพื่อให้เป็นไปตามความ ในข้อ 4 ของข้อบังคับฉบับที่ 75 ว่าด้วยการร่วมดำเนินการกับหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน การรับซื้อโครงการจากหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน เพื่อนำมาจัดทำเป็นโครงการของการเคหะแห่งชาติกำหนดไว้ 3 รูปแบบ ดังนี้

- (1) การจัดทำโครงการเสนอขายให้กับการเคหะแห่งชาติ
- (2) การจัดทำโครงการเสนอขายให้กับการเคหะแห่งชาติกรณี ผู้ยื่นข้อเสนอเป็นผู้ได้สิทธิการเช่าที่ดินจากหน่วยงานของรัฐหรือส่วนราชการ
- (3) การนำโครงการบ้านพร้อมที่ดินหรืออาคารชุดสำเร็จรูปที่ก่อสร้างแล้วเสนอขายให้กับการเคหะแห่งชาติ

ข้อ 7. เพื่อให้เป็นไปตามความในข้อ 5 ของข้อบังคับฉบับที่ 75 ว่าด้วยการร่วมดำเนินการกับหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน ให้หน่วยงานที่ผู้ว่าการมอบหมายพิจารณากำหนดหลักเกณฑ์ และวิธีการคัดเลือกโครงการที่จะรับซื้อในแต่ละรูปแบบในแต่ละคราวที่มีการประกาศเชิญชวนโดยหลักเกณฑ์และวิธีการคัดเลือกโครงการให้มีรายการดังต่อไปนี้

- (1) ลักษณะโครงการ
- (2) คุณสมบัติของผู้ยื่นข้อเสนอ
- (3) เงื่อนไขหลักเกณฑ์ของโครงการ
- (4) เงื่อนไขทางการเงิน

ข้อ 8. เพื่อให้เป็นไปตามความในข้อ 8 ของข้อบังคับฉบับที่ 75 ว่าด้วยการร่วมดำเนินการกับหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน ประกาศเชิญชวนตามข้อ 7 ของระเบียบนี้ ให้มีรายการแสดงดังต่อไปนี้

- (1) วัตถุประสงค์
- (2) หลักเกณฑ์และวิธีการคัดเลือกโครงการ
- (3) สถานที่ วัน เวลา ที่ขอรับเอกสาร ยื่นข้อเสนอและติดต่อสอบถาม

ข้อ 9. การศึกษาและวิเคราะห์โครงการ ตามความในข้อ 7 ของข้อบังคับฉบับที่ 75 ว่าด้วยการร่วมดำเนินการกับหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน ให้มีหลักเกณฑ์ในการศึกษาวิเคราะห์โครงการตามรายการดังต่อไปนี้

- (1) ความสอดคล้องของวัตถุประสงค์กับนโยบายของการเคหะแห่งชาติ
- (2) ความเหมาะสมทางด้านการตลาด
- (3) ความเป็นไปได้ทางเศรษฐกิจและการเงิน

ข้อ 10. หลักเกณฑ์ การคัดเลือกข้อเสนอ ต่อรองราคาเงื่อนไขและผลประโยชน์ตอบแทนอื่น ๆ ตามความในข้อ 10 ของข้อบังคับฉบับที่ 75 ว่าด้วยการร่วมดำเนินกิจการกับหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน ให้พิจารณาดังนี้

(1) พิจารณาความเหมาะสมของทำเลที่ตั้งดังนี้

- ก. ให้อยู่ในทิศทางทางการขยายตัวของเมืองและแหล่งงาน
- ข. ระบบสาธารณูปโภค ประกอบด้วยน้ำประปา ไฟฟ้า ระบบระบายน้ำ รถประจำทาง โทรศัพท์ ให้สามารถใช้ระบบสาธารณูปโภคของรัฐได้ทันที หรือในระยะทางอันใกล้ หรือหน่วยงานของรัฐ ส่วนราชการ องค์การปกครองท้องถิ่นมีแผนจัดสร้างระบบสาธารณูปโภค ในระยะเวลาอันใกล้อยู่แล้ว

ค. ที่ดินควรมีรูปร่างเหมาะสมในการจัดทำโครงการ ไม่มีรูปร่างเว้าแหว่งทำให้ยากต่อการวางแผนผังโครงการหรือทำให้สิ้นเปลืองระบบสาธารณูปโภค

ง. สภาพถนนและทางเข้า-ออกของโครงการ มีทางเข้าออกที่สะดวกติดถนนสายหลักของเมืองหรือชุมชนเป็นทางสาธารณะมีเขตทางกว้างเพียงพอที่จะรองรับการจราจรได้โดยไม่ติดขัดและหากตั้งอยู่บนถนนสายรองไม่ควรตั้งอยู่ลึกจากถนนสายหลักมากเกินไป

(2) พิจารณามาตรฐานอาคารและขนาดโครงการตามที่การเคหะแห่งชาติกำหนด

(3) การต่อรองราคาจะต้องมีการประเมินราคาที่ดินกรณีเสนอขายตามข้อ 6(1) และ 6(2) หรือราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกรณีเสนอขายตามข้อ 6(3) โดยพิจารณาข้อมูลดังนี้

- ก. ราคาประเมินจากบริษัทเอกชนที่ขึ้นทะเบียนกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- ข. ราคาซื้อขายที่ดินแปลงที่เสนอขาย โดยสอบถามจากสถาบันการเงินหรือสำนักงานที่ดินจังหวัด ที่ดินอำเภอหรือป้ายประกาศขายที่ดิน
- ค. ราคาประเมินปานกลางเพื่อเสียดำตรมเนียมการจดทะเบียนนิติกรรมของกรมที่ดินมิใช่เกณฑ์ราคาที่จะใช้เป็นราคาในการจัดซื้อที่ดิน แต่ให้พิจารณาเกณฑ์ด้านอื่น ๆ ประกอบอย่างรอบคอบ

การต่อรองราคาจะต้องไม่เกินต้นทุนในการจัดทำโครงการ

(4) พิจารณาความเหมาะสม ทางด้านการตลาด และความต้องการของประชาชน

(5) พิจารณาความเหมาะสมด้านอื่น ๆ

ข้อ 11. ให้เรียกหลักประกันจากผู้ยื่นข้อเสนอ ดังนี้

(1) ในการทำบันทึกข้อตกลงการเสนอขายโครงการให้เรียกหลักประกันในอัตราร้อยละ 3 ของราคาที่ดินตกกันได้เบื้องต้น โดยให้คืนหลักประกันเมื่อมีการลงนามในสัญญา รับซื้อโครงการหรือภายใน 30 วัน นับแต่วันที่การเคหะแห่งชาติมีมติไม่รับซื้อโครงการที่เสนอขาย

(2) ในการทำสัญญา รับซื้อโครงการให้เรียกหลักประกันส่วนของที่ดินและงานก่อสร้างแยกจากกันดังนี้

ก. ส่วนของที่ดินในอัตราร้อยละ 5 ของราคาค่าที่ดินโดยให้คืนหลักประกัน เมื่อผู้ยื่นข้อเสนอได้โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าให้การเคหะแห่งชาติแล้ว

ข. ส่วนของงานก่อสร้าง ให้เรียกหลักประกันในอัตราร้อยละ 5 ของราคาค่าก่อสร้าง โดยให้ผู้ยื่นเสนอนำหลักประกันมาส่งมอบให้การเคหะแห่งชาติเต็มจำนวนในวันทำสัญญา รับซื้อโครงการ โดยให้คืนหลักประกันเมื่อพ้นกำหนดเวลา 2 ปี นับแต่วันที่การเคหะแห่งชาติได้รับมอบงานก่อสร้างงวดสุดท้ายหรือนับแต่วันที่รับมอบงานก่อสร้างทั้งหมดในคราวเดียวแล้วแต่กรณี

ข้อ 12. หลักประกันตามข้อ 11 ของระเบียบนี้ให้ใช้หลักประกันอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้

(1) เงินสด

(2) เช็คที่ธนาคารรับรองหรือเช็คที่ธนาคารสั่งจ่ายซึ่งเป็นเช็คลงวันที่ที่ใช้เช็คนั้นชำระต่อเจ้าหนี้หรือก่อนวันนั้นไม่เกินสามวันทำการ

(3) หนังสือค้ำประกันของธนาคารภายในประเทศ หรือบริษัทเงินทุนอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย บริษัทเงินทุน หรือบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการเงินทุนเพื่อการพาณิชย์และประกอบธุรกิจค้ำประกันตามประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทย

(4) พันธบัตรรัฐบาลไทย

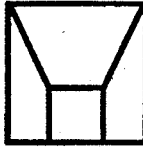
ข้อ 13. ข้อเสนอโครงการใดที่ไม่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการการเคหะ-
แห่งชาติ ผู้ยื่นข้อเสนอมีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการการเคหะแห่งชาติได้ โดยยื่นอุทธรณ์กับ
ผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติภายในกำหนด 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งผลการพิจารณา

ประกาศ ณ วันที่ 28 สิงหาคม พ.ศ. 2546



(นางชวนพิศ ฉาบเหมื่อนวงศ์)

ผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติ



การเคหะแห่งชาติ
NATIONAL HOUSING AUTHORITY

คลองจั่น เขตบางกะปิ กทม. ๑๐๒๔๐ โทร. ๐๗๗๒๐๑๐-๒๒

ข้อบังคับการเคหะแห่งชาติ

ฉบับที่ ๗๗

ว่าด้วย การจัดซื้อที่ดิน แก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ ๑

โดยที่เห็นเป็นการสมควรปรับปรุงข้อบังคับการเคหะแห่งชาติ ฉบับที่ ๗๗ ว่าด้วย การจัดซื้อที่ดิน ให้เหมาะสมยิ่งขึ้น

อาศัยอำนาจตามความใน มาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๗ คณะกรรมการการเคหะแห่งชาติ จึงออกข้อบังคับไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ข้อบังคับนี้เรียกว่า “ข้อบังคับการเคหะแห่งชาติ ฉบับที่ ๗๗ ว่าด้วย การจัดซื้อที่ดิน แก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ ๑”

ข้อ ๒. ข้อบังคับนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันประกาศเป็นต้นไป

ข้อ ๓. ให้ยกเลิกความในข้อ ๑๔ แห่งข้อบังคับการเคหะแห่งชาติ ฉบับที่ ๗๗ ว่าด้วย การจัดซื้อที่ดิน ลงวันที่ ๒ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๐ และให้ใช้ความดังต่อไปนี้แทน

“ข้อ ๑๔ คณะกรรมการสรรหาที่ดินตามข้อ ๑๓ ให้ประกอบด้วย ประธานกรรมการและกรรมการซึ่งเป็นพนักงานดำรงตำแหน่งตั้งแต่ระดับผู้อำนวยการกองหรือเทียบเท่าขึ้นไปเป็นองค์คณะอย่างน้อยสามคนและอย่างมากไม่เกินเจ็ดคน โดยให้ผู้ว่าการเป็นผู้มีอำนาจแต่งตั้งและยกเลิกได้ตามความเหมาะสม ทั้งนี้จะแต่งตั้งบุคคลที่มีใช้พนักงานร่วมเป็นกรรมการด้วยก็ได้”

ให้ไว้ ณ วันที่ ๔ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๖

(นายวัลลภ พลอยทับทิม)

ประธานกรรมการการเคหะแห่งชาติ