



ข้อมูลข่าวสารของราชการ

การเคหะแห่งชาติ
NATIONAL HOUSING AUTHORITY

คลองจั่น เขตบางกะปิ กทม. ๑๐๒๔๐ โทร. ๐๖๗๒๐๑๐-๒๒

24.05.04.00.

1379

24 ก.พ. 2547

ระเบียบการเคหะแห่งชาติ
ว่าด้วย การให้เช่า ให้เช่าซื้อ หรือซื้อ อาคาร ที่ดิน
หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
พ.ศ. 2543

โดยที่เห็นเป็นการสมควรปรับปรุงระเบียบการเคหะแห่งชาติ ว่าด้วย การให้เช่า ให้เช่าซื้อ หรือซื้อ อาคาร ที่ดิน หรืออาคารพร้อมที่ดิน และการขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและหรืออาคารตามสัญญาเช่าซื้อ พ.ศ. 2532 ซึ่งได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมหลายครั้ง เพื่อให้เหมาะสมและสะดวกต่อการปฏิบัติงานยิ่งขึ้น

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 22(3) แห่งพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. 2537 ผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติ จึงให้ออกระเบียบไว้ดังนี้

ข้อ 1 ระเบียบนี้เรียกว่า "ระเบียบการเคหะแห่งชาติ ว่าด้วย การให้เช่า ให้เช่าซื้อ หรือซื้อ อาคาร ที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2543"

ข้อ 2 ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันประกาศเป็นต้นไป

ข้อ 3 ให้ยกเลิก

3.1 ระเบียบการเคหะแห่งชาติ ว่าด้วย การโอนสิทธิเช่าซื้อที่ดินพร้อมอาคารของอาคารทุ่งมหาเมฆ อาคารเรือนคู่คลองจั่น และอาคารตึกแถวคลองจั่น ลงวันที่ 4 มีนาคม พ.ศ. 2517

3.2 ระเบียบการเคหะแห่งชาติ ที่ 1/2526 ว่าด้วย การผ่อนผันชำระค่าเช่า ค่าเช่าซื้อ หรือเงินอื่นที่ค้างชำระตามสัญญาเช่าและสัญญาเช่าซื้อ ลงวันที่ 3 พฤษภาคม พ.ศ. 2526

3.3 ระเบียบการเคหะแห่งชาติ ที่ 1/2526 ว่าด้วย การผ่อนผันชำระค่าเช่า ค่าเช่าซื้อ หรือเงินอื่นที่ค้างชำระตามสัญญาเช่าและสัญญาเช่าซื้อ แก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ลงวันที่ 6 ตุลาคม พ.ศ. 2531

3.4 ระเบียบการเคหะแห่งชาติ ว่าด้วย อัตราค่าปรับในการชำระค่าเช่าซื้อล่าช้ากว่าวันที่กำหนด พ.ศ. 2530 ลงวันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2530

3.5 ระเบียบการเคหะแห่งชาติ ว่าด้วย การเช่าอาคารพาณิชย์ พ.ศ. 2531 ลงวันที่ 10 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2531

3.6 ระเบียบการเคหะแห่งชาติ ว่าด้วย การให้เช่า ให้เช่าซื้อ หรือซื้อ อาคาร ที่ดิน หรืออาคารพร้อมที่ดิน และการขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและหรืออาคารตามสัญญาเช่าซื้อ พ.ศ. 2532 ลงวันที่ 8 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2532

3.7 ระเบียบการเคหะแห่งชาติ ว่าด้วย การให้เช่า ให้เช่าซื้อ หรือซื้อ อาคาร ที่ดิน หรืออาคารพร้อมที่ดิน และการขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและหรืออาคารตามสัญญาเช่าซื้อ ฉบับที่ 2 พ.ศ. 2532 ลงวันที่ 27 มีนาคม พ.ศ. 2532

3.8 ระเบียบการเคหะแห่งชาติ ว่าด้วย การให้เช่า ให้เช่าซื้อ หรือซื้อ อาคาร ที่ดิน หรืออาคารพร้อมที่ดิน และการขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและหรืออาคารตามสัญญาเช่าซื้อ ฉบับที่ 3 พ.ศ. 2532 ลงวันที่ 8 พฤษภาคม พ.ศ. 2532

3.9 ระเบียบการเคหะแห่งชาติ ว่าด้วย การให้เช่า ให้เช่าซื้อ หรือซื้อ อาคาร ที่ดิน หรืออาคารพร้อมที่ดิน และการขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและหรืออาคารตามสัญญาเช่าซื้อ ฉบับที่ 4 พ.ศ. 2533 ลงวันที่ 14 มิถุนายน พ.ศ. 2533

3.10 ระเบียบการเคหะแห่งชาติ ว่าด้วย การให้เช่า ให้เช่าซื้อ หรือซื้อ อาคาร ที่ดิน หรืออาคารพร้อมที่ดิน และการขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและหรืออาคารตามสัญญาเช่าซื้อ ฉบับที่ 5 พ.ศ. 2534 ลงวันที่ 15 พฤศจิกายน พ.ศ. 2534

3.11 ระเบียบการเคหะแห่งชาติ ว่าด้วย การให้เช่า ให้เช่าซื้อ หรือซื้อ อาคาร ที่ดิน หรืออาคารพร้อมที่ดิน และการขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและหรืออาคารตามสัญญาเช่าซื้อ ฉบับที่ 6 พ.ศ. 2535 ลงวันที่ 25 สิงหาคม พ.ศ. 2535

3.12 ระเบียบการเคหะแห่งชาติ ว่าด้วย การให้เช่า ให้เช่าซื้อ หรือซื้อ อาคาร ที่ดิน หรืออาคารพร้อมที่ดิน และการขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและหรืออาคารตามสัญญาเช่าซื้อ ฉบับที่ 7 พ.ศ. 2535 ลงวันที่ 26 ตุลาคม พ.ศ. 2535

3.13 ระเบียบการเคหะแห่งชาติ ว่าด้วย การให้เช่า ให้เช่าซื้อ หรือซื้อ อาคาร ที่ดิน หรืออาคารพร้อมที่ดิน และการขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและหรืออาคารตามสัญญาเช่าซื้อ ฉบับที่ 8 พ.ศ. 2536 ลงวันที่ 21 กรกฎาคม พ.ศ. 2536

3.14 ระเบียบการเคหะแห่งชาติ ว่าด้วย การให้เช่า ให้เช่าซื้อ หรือซื้อ อาคาร ที่ดิน หรืออาคารพร้อมที่ดิน และการขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและหรืออาคารตามสัญญาเช่าซื้อ ฉบับที่ 9 พ.ศ. 2536 ลงวันที่ 8 พฤศจิกายน พ.ศ. 2536

3.15 ระเบียบการเคหะแห่งชาติ ว่าด้วย การให้เช่า ให้เช่าซื้อ หรือซื้อ อาคาร ที่ดิน หรืออาคารพร้อมที่ดิน และการขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและหรืออาคารตามสัญญาเช่าซื้อ ฉบับที่ 10 พ.ศ. 2537 ลงวันที่ 19 กันยายน พ.ศ. 2537

บรรดาระเบียบ คำสั่งอื่นในส่วนที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับ ระเบียบนี้ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ 4 ให้ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดรักษาการตามระเบียบนี้

ข้อ 5 ในระเบียบนี้

5.1 "ผู้ว่าการ" หมายถึง ผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติ

5.2 "เจ้าหน้าที่" หมายถึง พนักงานหรือลูกจ้างการเคหะแห่งชาติและให้รวมถึงหน่วยงานหรือบุคคลที่ผู้ว่าการมอบหมายที่มีหน้าที่ดำเนินการให้ประชาชนเช่า เช่าซื้อ หรือซื้อ อาคาร ที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

5.3 "การให้เช่า" หมายถึง การเคหะแห่งชาติจัดทำโครงการให้ประชาชน ราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในโครงการนั้นชั่วระยะเวลาอันมีจำกัด โดยได้รับค่าตอบแทนเป็นค่าเช่าตามระยะเวลาที่การเคหะแห่งชาติกำหนดแต่ไม่รวมถึงการให้เช่าโดยการจัดประโยชน์

5.4 "การเช่าเช่า" หมายถึง การเช่าพิเศษยิ่งกว่าการเช่าทั่วไป ซึ่งมีระยะเวลาการเช่าเกินกว่า 3 ปี และเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการใช้สิทธิ ซึ่งสามารถโอนขายสิทธิเช่าได้

5.5 "การให้เช่าซื้อ" หมายถึง การเคหะแห่งชาติเป็นเจ้าของโครงการแล้วนำออกให้ประชาชน ราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลเช่า และให้คำมั่นว่าทรัพย์สินนั้นตกเป็นสิทธิแก่ผู้เช่า เมื่อผู้เช่าได้ใช้เงินครบจำนวนเท่านั้นเท่านั้นคราว

5.6 "การซื้อ" หมายถึง การเคหะแห่งชาติเป็นเจ้าของโครงการแล้วนำออกให้ประชาชน ราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลซื้อ โดยโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อเมื่อได้ชำระราคาครบถ้วนแล้ว

5.7 "การโอนสิทธิ" หมายถึง คู่สัญญาของการเคหะแห่งชาติมีความประสงค์จะโอนสิทธิและหน้าที่ ตลอดจนข้อผูกพันตามสัญญาให้กับบุคคลภายนอกในระหว่างที่การเคหะ-แห่งชาติยังมิได้โอนกรรมสิทธิ์ให้ ทั้งนี้ให้รวมถึงการโอนสิทธิการเช่าด้วย

5.8 "การโอนกรรมสิทธิ์" หมายถึง การเคหะแห่งชาติของจดทะเบียนดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้แก่คู่สัญญาของการเคหะแห่งชาติ ในกรณีที่ได้ชำระราคาและเงินอื่น ๆ ครบถ้วนแล้ว

5.9 "การรับสิทธิ" หมายถึง การที่บุคคลภายนอกแสดงเจตนา เพื่อขอเป็นคู่สัญญากับการเคหะแห่งชาติแทนคู่สัญญาเดิมที่ถึงแก่กรรม

5.10 "รายได้ครอบครัว" หมายถึง รายได้ประจำของผู้ยื่นแบบจองสิทธิและคู่สมรส (ถ้ามี) รวมกันต่อเดือน

ข้อ 6 การให้เช่า ให้เช่าซื้อ หรือซื้อ อาคาร ที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งนอกเหนือ หรือแตกต่างจากที่กำหนดไว้ในระเบียบนี้ให้ขออนุมัติผู้ว่าการหรือผู้ที่ผู้ว่าการมอบหมายเป็นราย ๆ ไป

หมวด 1

บททั่วไป

ข้อ 7 ในระหว่างการก่อสร้างอาคารแต่ละโครงการให้จัดทำประกาศแจ้งให้ประชาชนทั่วไปทราบคุณสมบัติและประเภทรายได้ของผู้จองสิทธิเช่า เช่าเช่า เช่าซื้อ หรือซื้อ อาคาร ที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

การพิจารณาให้สิทธิตามวรรคหนึ่ง ให้เจ้าหน้าที่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขซึ่งได้รับอนุมัติจากผู้ว่าการหรือผู้ที่ผู้ว่าการมอบหมาย

ข้อ 8 การกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของผู้ยื่นแบบจองสิทธิในแต่ละโครงการอย่างน้อยต้องมี ดังนี้

8.1 เป็นผู้มีสัญชาติไทย เฉพาะโครงการที่ได้รับเงินอุดหนุน หรือมีกฎหมายห้ามบุคคลต่างด้าวถือครองกรรมสิทธิ์

8.2 เป็นผู้มีอายุไม่ต่ำกว่า 15 ปี

8.3 กำหนดวิธีการได้สิทธิเช่า เช่าเช่า เช่าซื้อ ซื้อ

กรณีอาคาร ที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับเงินอุดหนุน หรือมีข้อตกลงก็ให้กำหนดรายได้ครอบครัวของผู้ยื่นแบบจองสิทธิ

ข้อ 9 ให้กองการชาย หรือหน่วยงานอื่นที่ผู้ว่าการมอบหมายมีหน้าที่รับแบบจองสิทธิจากผู้ประสงค์จะเช่า เช่าเช่า เช่าซื้อ หรือซื้อ ที่ดินและหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และให้เรียกหลักฐานประกอบการพิจารณาคุณสมบัติของผู้ยื่นแบบจองสิทธิดังนี้

9.1 สำเนา บัตรประจำตัวประชาชนหรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือบัตรประจำตัวพนักงานองค์การของรัฐ หรือเอกสารอื่นที่หน่วยงานของรัฐเป็นผู้ออกและเป็นเอกสารที่สามารถพิสูจน์ตัวบุคคลได้

9.2 สำเนาทะเบียนบ้านของผู้ยื่นแบบจองสิทธิ

9.3 หลักฐานการมีรายได้ต่อเดือนของผู้ยื่นแบบจองสิทธิ และคู่สมรส (ถ้ามี) เฉพาะกรณีที่กำหนดรายได้

9.4 หนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล

9.5 หลักฐานอื่น ๆ ตามรายละเอียดในแต่ละโครงการ

เมื่อเจ้าหน้าที่ได้รับแบบจองสิทธิแล้วให้ตรวจสอบเอกสารหลักฐานพร้อมทั้งคุณสมบัติของผู้ยื่นแบบจองสิทธิให้ถูกต้อง

ข้อ 10 เมื่อตรวจสอบคุณสมบัติได้ผู้มีสิทธิเช่า เช่าเช่า เช่าซื้อ หรือซื้อ ซึ่งมีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในแต่ละโครงการ ก่อนการทำสัญญาให้เจ้าหน้าที่เรียกหลักฐานพร้อมเงินค่าเช่าหรือค่าเช่าซื้อตลอดจนเงินอื่น ๆ ทุกประเภทที่ต้องเรียกเก็บตามที่กำหนดไว้ในแต่ละโครงการ

ข้อ 11 เมื่อการก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จ พร้อมทั้งจะส่งมอบอาคารได้ให้สำนักงาน
เคหะชุมชนหรือหน่วยงานที่รับผิดชอบมีหนังสือแจ้งกำหนดวันรับมอบให้ทราบ

หมวด 2

การให้เช่า

ข้อ 12 กรณีผู้เช่าเปลี่ยนค่านำหน้าชื่อ หรือเปลี่ยนชื่อ ชื่อสกุล ให้เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบ
แนบเอกสารดังกล่าวไว้ในแฟ้มประวัติพร้อมแจ้งหน่วยงานที่เกี่ยวข้องโดยไม่ต้องแก้ไขสัญญาเช่า
จนกว่าได้มีการทำสัญญาเช่าใหม่ จึงจะแก้ไขให้ตรงกับหลักฐาน

ข้อ 13 ภายหลังจากการทำสัญญาเช่าแล้ว การแลกเปลี่ยนอาคารเช่าระหว่างผู้เช่า
ด้วยกันหรือกับอาคารที่วางในโครงการเดียวกันหรือกับโครงการอื่น ต้องนำเสนอขออนุมัติจาก
ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดหรือผู้ที่ผู้ว่าการมอบหมายและให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามบัญชี
แนบท้าย

ข้อ 14 หากผู้เช่าชำระค่าเช่าล่าช้ากว่าที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า ให้คิดค่าปรับร้อยละ
2 ของค่าเช่าที่ค้างหรืออัตราตามสัญญาเช่าของแต่ละโครงการ โดยปรับเป็นรายเดือนทุกเดือน จนกว่า
จะได้ชำระเงินค่าเช่า พร้อมค่าปรับจนเสร็จสิ้น

เพื่อประโยชน์ในการประนอมหนี้หรือกิจการชุมชน การลดหรืองดค่าปรับให้เสนอ
ผู้ว่าการหรือผู้ที่ผู้ว่าการมอบหมายพิจารณาอนุมัติ

ข้อ 15 กรณีค้างชำระค่าเช่าหรือเงินอื่นที่ต้องชำระตามสัญญาเช่าพร้อมค่าปรับ
ให้หัวหน้าสำนักงานเคหะชุมชนหรือผู้ที่ผู้ว่าการมอบหมายดำเนินการบอกเลิกสัญญาเช่าให้เสร็จสิ้น
ภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันที่บอกเลิกสัญญา

ข้อ 16 หากผู้เช่าขอผ่อนชำระเงินที่ค้างพร้อมค่าปรับ ให้อำนาจอนุมัติการผ่อนผัน
ดังต่อไปนี้

16.1 หัวหน้าสำนักงานเคหะชุมชนหรือผู้ที่ผู้ว่าการมอบหมายอนุมัติผ่อนผัน
ได้ไม่เกิน 6 เดือน

16.2 ผู้อำนวยการกองที่ควบคุมและกำกับดูแลสำนักงานเคหะชุมชนนั้นๆ
ผ่อนผันได้ไม่เกิน 12 เดือน

ข้อ 17 กรณีผู้เช่าผิดเงื่อนไขหรือข้อตกลงการผ่อนผันตามข้อ 16 ให้ส่งเรื่องไปยัง
กองกฎหมายหรือสำนักงานกฎหมายเอกชนที่จัดหาไว้แล้วภายใน 15 วัน เพื่อดำเนินการต่อไป

ข้อ 18 กรณีเรื่องอยู่ระหว่างเตรียมฟ้องคดีหรือดำเนินคดี หากผู้เช่าขอผ่อนชำระเงิน
ที่ค้างพร้อมค่าปรับและเงินอื่นๆ ให้เสร็จสิ้นภายในเวลาไม่เกิน 3 เดือน ให้นิติกรกองกฎหมายหรือ
หัวหน้าสำนักงานเคหะชุมชนหรือผู้ที่ผู้ว่าการมอบหมายพิจารณาตามที่เห็นสมควร ถ้าผิดเงื่อนไขให้
ดำเนินคดีทันที

ข้อ 19 ผู้เช่าอาคารประพาศิณีสัญญาเช่าจนถูกบอกเลิกสัญญา หรือถูกฟ้องศาล และภายหลังขอผ่อนผันกลับเป็นผู้เช่าอีกครั้งหนึ่ง เมื่อได้รับให้กลับเป็นผู้เช่าแล้วให้เจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามบัญชีแนบท้ายและดำเนินการต่อสัญญา

หากผู้เช่ายังไม่เคยชำระเงินประกันการเช่า เงินประกันมาครว้น้ำ และเงินประกันการใช้น้ำ หรือเงินอื่น ๆ ให้เรียกเก็บเงินดังกล่าวในอัตราเดียวกับการบรรจุผู้เช่าใหม่

ในกรณีที่สัญญาเช่าฉบับเดิมครบอายุการเช่า หากผู้เช่าไม่ทำสัญญาเช่าใหม่ภายในระยะเวลาที่การเคหะแห่งชาติกำหนดจนถูกบอกเลิกสัญญาหรือถูกฟ้องศาลและภายหลังขอผ่อนผันกลับเป็นผู้เช่าอีกครั้งเมื่อได้รับอนุมัติให้กลับเป็นผู้เช่าได้แล้วให้เจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าเช่าเพิ่มขึ้นและเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการต่อสัญญาเช่าอีกส่วนหนึ่ง

ข้อ 20 การรับสิทธิเช่า หรือการบรรจุผู้เช่ารายใหม่แทนผู้เช่ารายเดิม ให้ยื่นคำร้องที่สำนักงานเคหะชุมชนในโครงการอาคารนั้น ๆ ตั้งอยู่ ตามแบบพิมพ์ที่การเคหะแห่งชาติกำหนดโดยเจ้าหน้าที่ต้องตรวจสอบคุณสมบัติของผู้รับสิทธิเช่าหรือผู้เช่ารายใหม่ให้ครบถ้วน ตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

20.1 ต้องไม่เคยเป็นผู้เช่าอาคารของการเคหะแห่งชาติที่ปฏิบัติผิดสัญญาเช่าของการเคหะแห่งชาติจนถูกขับไล่หรือมีคำพิพากษาขับไล่และออกจากอาคารยังไม่ครบ 5 ปี

20.2 การกำหนดคุณสมบัติอื่น ๆ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของโครงการนั้น ๆ

ข้อ 21 การโอนสิทธิเช่าให้แก่บุคคลในครอบครัวของผู้เช่าจะกระทำได้ โดยผู้เช่าจะต้องมาทำการโอนสิทธิด้วยตนเองและให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบคุณสมบัติของผู้รับโอนสิทธิให้มีความสัมพันธ์กับผู้เช่าอย่างใดอย่างหนึ่ง ดังนี้

21.1 เป็นคู่สมรสที่จดทะเบียนสมรสตามกฎหมาย หรือเป็นคู่สมรสที่มีได้จดทะเบียนสมรสตามกฎหมายแต่ต้องมีบุตรด้วยกัน

21.2 เป็นบิดาหรือมารดาของผู้เช่า

21.3 เป็นบุตรโดยชอบด้วยกฎหมายของผู้เช่า ยกเว้นบุตรบุญธรรม

เมื่อตรวจสอบคุณสมบัติแล้ว กรณีผู้โอนสิทธิยังไม่เคยชำระเงินอื่นใดนอกจากค่าเช่าให้เจ้าหน้าที่เรียกเก็บเงินประกันการเช่า เงินประกันการใช้น้ำ หรือเงินอื่น ๆ (ถ้ามี) พร้อมค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิเช่า ก่อนนำเสนอมอบอนุมัติและทำสัญญาโดยกำหนดค่าเช่าเพิ่มตามที่กำหนด

ข้อ 22 การขอรับสิทธิเช่ากรณีผู้เช่าเดิมถึงแก่กรรม ให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบคุณสมบัติของผู้รับสิทธิซึ่งต้องมีความสัมพันธ์กับผู้เช่าเดิมอย่างใดอย่างหนึ่ง ดังนี้

22.1 เป็นคู่สมรสที่จดทะเบียนตามกฎหมาย หรือหากไม่ได้จดทะเบียนสมรสตามกฎหมาย ต้องมีบุตรด้วยกัน

22.2 เป็นบิดาหรือมารดาของผู้เช่า หรือเป็นบิดามารดาของคู่สมรสของผู้เช่า ที่จดทะเบียนสมรสตามกฎหมาย

22.3 เป็นบุตรโดยชอบด้วยกฎหมายของผู้เช่า

22.4 เป็นพี่น้องร่วมบิดาและมารดาของผู้เช่าหรือพี่น้องร่วมบิดาหรือมารดาของคู่สมรสที่จดทะเบียนสมรสตามกฎหมาย

22.5 เป็นบุตรโดยชอบด้วยกฎหมายของบุคคลตาม ข้อ 22.3 หรือ ข้อ 22.4

22.6 เป็นผู้อยู่อาศัยร่วมกับผู้เช่าเป็นเวลาติดต่อกันไม่น้อยกว่าหกเดือน

เมื่อตรวจสอบคุณสมบัติแล้ว กรณีผู้เช่าเดิมยังไม่เคยชำระเงินอื่นใดนอกจากค่าเช่าให้เจ้าหน้าที่เรียกเก็บเงินประกันการเช่า เงินประกันมาตรฐาน เงินประกันการใช้น้ำ หรือเงิน อื่น ๆ (ถ้ามี) พร้อมค่าธรรมเนียมการรับสิทธิเช่า ก่อนนำเสนอขออนุมัติและทำสัญญาโดยกำหนดค่าเช่าเพิ่มตามที่กำหนด

ข้อ 23 กรณีโครงการที่ได้กำหนดการขึ้นอัตราค่าเช่าตามระยะเวลาไว้แล้ว ก็ให้ยกเว้นการเรียกเก็บค่าเช่าเพิ่มตามข้อ 19 วรรค 3 ข้อ 21 วรรค 2 ข้อ 22 วรรค 2 และให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการดังนี้

23.1 ตรวจสอบคุณสมบัติของผู้รับโอนสิทธิเช่าให้ครบถ้วนตามที่กำหนด

23.2 เรียกเก็บค่าเช่า เงินค่าธรรมเนียม และเงินประกันต่าง ๆ เพื่อการโอนสิทธิเช่าให้แก่บุคคลอื่นตามอัตราที่การเคหะแห่งชาติกำหนด

ข้อ 24 กรณีโอนสิทธิเช่าหรือรับสิทธิเช่าให้ทำสัญญาเช่าใหม่ โดยมีระยะเวลาการเช่าเท่าที่ผู้เช่าเดิมเหลืออยู่

ข้อ 25 กรณีที่มีอาคารว่าง หรืออาคารยึดคืนในโครงการ หากอาคารนั้นได้มีการต่อเติมดัดแปลงแล้ว ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการได้สิทธิเช่าจากผู้เช่าอีกส่วนหนึ่งด้วยในอัตราครึ่งหนึ่งของมูลค่าต่อเติมดัดแปลงในปัจจุบันของอาคารนั้น โดยให้เรียกเก็บครั้งเดียวเมื่อทำสัญญาใหม่

หมวด 3

การให้เช่าซื้อ

ข้อ 26 เมื่อทำสัญญาเช่าซื้อเสร็จเรียบร้อยแล้วภายหลังผู้เช่าซื้อยื่นคำร้องขอเปลี่ยนคำนำหน้าชื่อหรือเปลี่ยนชื่อ-ชื่อสกุล ให้เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบแนบเอกสารหลักฐานไว้ในแฟ้มประวัติ พร้อมแจ้งหน่วยงานที่เกี่ยวข้องแก้ไขทะเบียนรายชื่อ โดยไม่ต้องแก้ไขสัญญาเช่าซื้อจนกว่าได้มีการทำสัญญาที่เกี่ยวข้องหรือบันทึกเพิ่มเติมต่อท้ายสัญญาหรือโอนกรรมสิทธิ์จึงจะแก้ไขให้ตรงกับหลักฐาน

ข้อ 27 ในระหว่างอายุสัญญาเช่าซื้อ หากผู้เช่าซื้อประสงค์จะขยายหรือลดระยะเวลาการชำระค่าเช่าซื้อจากกำหนดเวลาในสัญญาเดิมก็ให้กระทำได้ แต่ระยะเวลาที่ขยายออกไปนั้นจะต้องไม่ยาวไปกว่ากำหนดระยะเวลาการเช่าซื้อที่ยาวที่สุดของโครงการนั้น โดยให้เจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมเฉพาะการขยายระยะเวลาเท่านั้น

ข้อ 28 หากผู้เช่าซื้อประสงค์จะชำระเงินค่าเช่าซื้อส่วนที่เหลือบางส่วนหรือทั้งหมดเป็นเงินสดให้กระทำได้โดยไม่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมแต่อย่างใด

ข้อ 29 กรณีการขอเปลี่ยนแปลง แกะไขเพิ่มเติมหรือยกเลิกผู้รับสิทธิเมื่อผู้เช่าซื้อถึงแก่กรรม ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามบัญชีแนบท้าย

ข้อ 30 ภายหลังจากการทำสัญญาเช่าซื้อหากมีการขอแลกเปลี่ยนอาคาร ที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ระหว่างผู้เช่าซื้อด้วยกันหรือกับอาคาร ที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่วางในโครงการเดียวกันหรือในโครงการอื่นต้องนำเสนอขออนุมัติจากผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดหรือผู้ที่ผู้ว่าการมอบหมายและให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามบัญชีแนบท้าย

ข้อ 31 หากผู้เช่าชำระค่าเช่าซื้อต่ำกว่าที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าซื้อให้คิดค่าปรับร้อยละ 2 ของค่าเช่าซื้อที่ค้างหรือตามสัญญาเช่าซื้อของแต่ละโครงการ โดยปรับเป็นรายเดือนทุกเดือน จนกว่าจะได้ชำระเงินค่าเช่าซื้อพร้อมค่าปรับจนเสร็จสิ้น

เพื่อประโยชน์ในการประណหมหน้หรือกิจการชุมชน การลดหรือดค่าปรับให้เสนอผู้ว่าการหรือผู้ที่ผู้ว่าการมอบหมายพิจารณาอนุมัติ

ข้อ 32 กรณีค้างชำระค่าเช่าซื้อหรือเงินอื่นที่ต้องชำระตามสัญญาเช่าซื้อพร้อมค่าปรับให้หัวหน้าสำนักงานเคหะชุมชนหรือผู้ที่ผู้ว่าการมอบหมายดำเนินการบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อให้เสร็จสิ้นภายใน 30 วันนับตั้งแต่มีสิทธิบอกเลิกสัญญา

ข้อ 33 หากผู้เช่าซื้อขอผ่อนชำระเงินที่ค้างพร้อมค่าปรับให้อำนาจอนุมัติการผ่อนผันดังต่อไปนี้

33.1 หัวหน้าสำนักงานเคหะชุมชนหรือผู้ที่ผู้ว่าการมอบหมายอนุมัติผ่อนผันได้ไม่เกิน 6 เดือน

33.2 ผู้อำนวยการกองที่ควบคุมและกำกับดูแลสำนักงานเคหะชุมชนอื่นๆผ่อนผันได้ไม่เกิน 12 เดือน

ข้อ 34 กรณีผู้เช่าซื้อผิดเงื่อนไขหรือข้อตกลงการผ่อนผันตามข้อ 33 ให้ส่งเรื่องไปยังกองกฎหมายหรือสำนักงานกฎหมายเอกชนที่จัดหาไว้แล้วภายใน 15 วัน เพื่อดำเนินการต่อไปด้วย

ข้อ 35 กรณีเรื่องอยู่ระหว่างเตรียมฟ้องคดีหรือดำเนินคดี หากผู้เช่าซื้อขอผ่อนชำระเงินที่ค้างพร้อมค่าปรับและเงินอื่นๆ ให้เสร็จสิ้นภายในเวลาไม่เกิน 3 เดือน ให้นิติกรกองกฎหมายหรือหัวหน้าสำนักงานเคหะชุมชนหรือผู้ที่ผู้ว่าการมอบหมายพิจารณาตามที่เห็นสมควร ถ้าผิดเงื่อนไขให้ดำเนินคดีทันที

ข้อ 36 ผู้เช่าซื้อที่ประพฤติผิดสัญญาเช่าซื้อจนถูกบอกเลิกสัญญา หรือถูกฟ้องศาลและภายหลังขอผ่อนผันกลับเป็นผู้เช่าซื้ออีกครั้งหนึ่ง เมื่อได้รับอนุมัติให้กลับเป็นผู้เช่าซื้อแล้วให้เจ้าหน้าที่เรียกเก็บเงินค่าธรรมเนียมตามบัญชีแนบท้ายและดำเนินการต่อสัญญา

ในกรณีผู้เช่าซื้อเป็นหน่วยงานราชการหรือรัฐวิสาหกิจ การยกเว้นค่าธรรมเนียมในการต่อสัญญาเช่าซื้อให้ขออนุมัติผู้ว่าการหรือผู้ที่ผู้ว่าการมอบหมายเป็นรายๆ ไป

ข้อ 37 ความในหมวดนี้ไม่ใช้บังคับกับอาคารในโครงการที่รับโอนมาจากสำนักงานปรับปรุงแหล่งชุมชน เทศบาลกรุงเทพ สำนักงานอาคารสงเคราะห์ กรมประชาสัมพันธ์ และธนาคารอาคารสงเคราะห์

ข้อ 38 กรณีโครงการที่ก่อสร้างเสร็จ และผู้เช่าซื้อได้รับมอบอาคารแล้ว ให้สำนักงานเคหะชุมชนในโครงการเปิดโอนสิทธิเช่าซื้อได้ทันที ยกเว้นกรณีตามข้อ 39.3

ข้อ 39 กรณีโครงการอยู่ในระหว่างการก่อสร้างให้กำหนดระยะเวลาการเปิดให้โอนสิทธิเช่าซื้อเป็น 3 กรณี คือ

39.1 กรณีโครงการที่การเคหะแห่งชาติโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้เช่าซื้อเพื่อนำไปจำหน่าย ให้เปิดโอนสิทธิได้ก่อนการผ่อนชำระเงินล่วงหน้าจะสิ้นสุดลง 3 เดือน

39.2 กรณีโครงการที่การเคหะแห่งชาติโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้เช่าซื้อเมื่อชำระราคาครบถ้วน ให้เปิดโอนสิทธิได้หลังจากผ่อนชำระเงินล่วงหน้างวดสุดท้ายแล้ว

39.3 กรณีผู้เช่าซื้อได้สิทธิในกรณีพิเศษ หรือโครงการที่การเคหะแห่งชาติกำหนดเงื่อนไขการเช่าซื้อหรือการขายไว้เฉพาะแต่ละโครงการ ให้เปิดให้โอนสิทธิได้หลังจากผ่อนชำระค่าเช่าซื้อมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 3 ปี

ข้อ 40 การโอนสิทธิเช่าซื้ออาคาร ที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้ยื่นคำร้องที่สำนักงานเคหะชุมชนในโครงการนั้นๆ ตั้งอยู่หรือกองการขายตามแบบพิมพ์ที่การเคหะแห่งชาติกำหนด โดยเจ้าหน้าที่ต้องตรวจสอบเอกสารประกอบคำร้องให้ครบถ้วนถูกต้อง พร้อมเรียกเก็บค่าธรรมเนียมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (ถ้ามี) ก่อนทำสัญญาใหม่

ข้อ 41 ให้เจ้าหน้าที่สำนักงานเคหะชุมชนหรือกองการขายมีหน้าที่รับคำร้องและรับเงินค่าธรรมเนียมและเงินอื่นๆ จากผู้ประสงค์โอนสิทธิหรือรับสิทธิเช่าซื้อ อาคาร ที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในเคหะชุมชนที่รับผิดชอบ และให้ตรวจสอบเอกสารประกอบคำร้องให้ครบถ้วนถูกต้อง ก่อนพิจารณาอนุมัติต่อไปดังนี้

41.1 หลักฐานของผู้โอนสิทธิ ดังนี้

41.1.1 สัญญาคู่ฉบับ

41.1.2 สำเนาใบเสร็จรับเงินค่าเช่าซื้องวดเดือนปัจจุบันที่ทำการ

โอนสิทธิ

41.1.3 สำเนาบัตรอย่างใดอย่างหนึ่งตามข้อ 9.1

41.1.4 สำเนาทะเบียนสมรสพร้อมหนังสือยินยอมของคู่สมรสหรือ

ใบสำคัญการหย่าพร้อมบันทึกการหย่า หรือใบมรณบัตรของคู่สมรส (ถ้ามี)

41.1.5 ค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิตามบัญชีแนบท้าย

41.1.6 กรณีมอบให้ผู้อื่นทำแทน ต้องมีหนังสือมอบอำนาจมาแสดง พร้อมสำเนาบัตรอย่างใดอย่างหนึ่งตามข้อ 9.1 ของผู้มอบอำนาจและผู้รับมอบอำนาจ โดยเจ้าของบัตร ต้องลงนามรับรองในสำเนาภาพถ่ายบัตรประจำตัวดังกล่าวด้วย

41.2 หลักฐานของผู้รับโอนสิทธิ

41.2.1 สำเนาบัตรอย่างใดอย่างหนึ่ง ตามข้อ 9.1

41.2.2 หนังสือรับรองรายได้ของตนเองและของคู่สมรส เฉพาะ
อาคารที่ได้รับเงินอุดหนุน

41.2.3 สำเนาทะเบียนบ้านของตนเองและของคู่สมรส

41.2.4 กรณีมอบให้ผู้อื่นทำแทน ต้องมีหนังสือมอบอำนาจมาแสดง พร้อมสำเนาบัตรอย่างใดอย่างหนึ่งตามข้อ 9.1 ของผู้มอบอำนาจและผู้รับมอบอำนาจ โดยเจ้าของ บัตรต้องลงนามรับรองในสำเนาภาพถ่ายบัตรประจำตัวดังกล่าวด้วย

ข้อ 42 คุณสมบัติของผู้รับโอนสิทธิแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ

42.1 คุณสมบัติเรื่องอื่น ๆ ของผู้รับโอนให้กำหนดตามหลักเกณฑ์การเข้าซื้อ

42.2 คุณสมบัติเรื่องของรายได้ของผู้รับโอนให้แบ่งเป็น 2 ประเภท

42.2.1 อาคารที่การเคหะแห่งชาติได้รับเงินอุดหนุน หรือมีข้อผูกพัน ให้กำหนดรายได้ตามที่การเคหะแห่งชาติได้มีข้อตกลงกับสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจ และสังคมแห่งชาติ ให้ฝ่ายที่รับผิดชอบประกาศให้ทราบทุกปี เคหะชุมชนจะประกาศให้ทราบทุก ๆ ปี

42.2.2 อาคารที่ไม่ได้รับเงินอุดหนุนหรือไม่มีข้อผูกพันไม่ต้องกำหนด รายได้ของผู้รับโอน

ข้อ 43 ให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบคุณสมบัติของผู้รับโอนสิทธิ หากตรวจพบว่าผู้รับ โอนสิทธิมีคุณสมบัติไม่ครบถ้วนตามที่การเคหะแห่งชาติกำหนด ให้หักเงินค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิ ไว้ร้อยละสิบของจำนวนเงินค่าธรรมเนียมที่ได้ชำระไว้ และในกรณีดังกล่าวหากผู้โอนสิทธิจะเปลี่ยน ผู้รับโอนสิทธิคนใหม่ จะต้องให้ผู้รับโอนสิทธิรายแรกให้ความยินยอมด้วย

ในกรณีที่ผู้ยื่นคำร้องเกี่ยวกับการโอนสิทธิ ขอดอนคำร้องหลังจากวันที่ยื่นคำร้อง และ การเคหะแห่งชาติยังมีได้อนุมัติให้มีการโอนสิทธิ ให้เจ้าหน้าที่หักเงินค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิไว้ ร้อยละสิบของจำนวนเงินค่าธรรมเนียมที่ได้ชำระไว้

ในกรณีที่มีการยื่นคำร้องเกี่ยวกับการโอนสิทธิ ต่อมาภายหลัง ผู้โอนสิทธิตายลง ให้ เจ้าหน้าที่ดำเนินการตามคำร้องต่อไป หากผู้รับโอนสิทธิตายลง ให้ระงับการโอนสิทธิไว้ จนกว่าทายาท ของผู้รับโอนสิทธิแสดงเจตนาขอรับโอนสิทธิต่อไป

ข้อ 44 การขอรับสิทธิแทนผู้เช่าซื้อถึงแก่กรรมให้เฉพาะผู้จัดการมรดกหรือผู้มีชื่อรับสิทธิตามสัญญาเช่าซื้อหรือผู้รับสิทธิตามคำสั่งศาลเท่านั้น เมื่อยื่นคำร้องพร้อมชำระค่าธรรมเนียมแล้ว ให้เจ้าหน้าที่สำนักงานเคหะชุมชนในโครงการนั้น ๆ หรือกองการขายเรียกเอกสารเพื่อเป็นหลักฐานประกอบการยื่นคำร้องของผู้รับสิทธิ ดังนี้

44.1 สำเนาคำสั่งศาลแต่งตั้งผู้จัดการมรดกหรือคำสั่งศาลที่กำหนดผู้รับสิทธิยกเว้นกรณีเป็นผู้มีชื่อรับสิทธิตามสัญญาเช่าซื้อ

44.2 อย่างใดอย่างหนึ่งตามข้อ 9.1

44.3 สำเนาใบเสร็จรับเงินค่าธรรมเนียมการรับสิทธิ

44.4 สำเนาใบเสร็จรับเงินหรือหลักฐานการชำระเงินค่าเช่าซื้องวดเดือน

ปัจจุบัน

44.5 สำเนาใบมรณบัตรของผู้เช่าซื้อเดิม

ข้อ 45 ให้เจ้าหน้าที่สำนักงานเคหะชุมชนมีหน้าที่รับคำร้องจากผู้เช่าซื้อที่ประสงค์จะขอรับโอนกรรมสิทธิ์อาคาร ที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและให้เรียกเอกสารเพื่อเป็นหลักฐานประกอบคำร้องพร้อมทั้งตรวจสอบให้ถูกต้อง ดังนี้

45.1 สัญญาฉบับ

45.2 สำเนาใบเสร็จรับเงินหรือหลักฐานการชำระเงินค่าเช่าซื้องวดเดือน

ปัจจุบันที่ทำการโอนกรรมสิทธิ์

45.3 สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการหรือพนักงานรัฐวิสาหกิจ หรือเอกสารที่หน่วยงานของรัฐเป็นผู้ออก และเป็นเอกสารที่สามารถพิสูจน์ตัวบุคคลได้

45.4 กรณีมอบให้ผู้อื่นทำแทน ต้องมีหนังสือมอบอำนาจมาแสดงพร้อมสำเนาบัตรอย่างใดอย่างหนึ่งตามข้อ 42.3 ของผู้มอบอำนาจ และผู้รับมอบอำนาจ โดยเจ้าของบัตรต้องลงนามรับรองในสำเนาภาพถ่ายบัตรประจำตัวดังกล่าว

ข้อ 46 การยื่นคำร้องขอรับโอนกรรมสิทธิ์อาคาร ที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบคุณสมบัติของผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ ดังนี้

46.1 ต้องเป็นผู้เช่าซื้อตามสัญญาเช่าซื้ออาคาร ที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งขอรับโอนกรรมสิทธิ์

46.2 ต้องชำระเงินค่าเช่าซื้อพร้อมทั้งเงินค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ครบถ้วนถูกต้องตามจำนวนเงินที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าซื้อและเงินอื่น ๆ (ถ้ามี)

ในกรณีที่ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ต้องเป็นที่ดินซึ่งได้แบ่งแยกออกโฉนดที่ดินเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

ข้อ 47 ในกรณีที่ผู้เช่าซื้อ ยังชำระเงินค่าเช่าซื้อไม่ครบถ้วนตามสัญญาเช่าซื้อหรือมีหนี้ค้างชำระบางส่วน แต่ประสงค์จะขอชำระเงินทั้งหมด ในวันที่ไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ณ สำนักงานที่ดิน ให้ผู้เช่าซื้อยื่นคำร้องและให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบหลักฐานตามข้อ 45 และรับเงินค่าเช่าซื้อทั้งหมดให้ถูกต้องก่อนหรือในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

ข้อ 48 ในกรณีที่ผู้เช่าซื้อได้ชำระเงินค่าเช่าซื้อครบถ้วนตามสัญญา และกรรมที่ดินได้ออกโฉนดที่ดินดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว หากผู้เช่าซื้อรายนั้นประสงค์จะขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์โดยใส่ชื่อในโฉนดเป็นชื่อบุคคลอื่น หรือใส่ชื่อบุคคลอื่นเข้าถือกรรมสิทธิ์ร่วมในโฉนด ให้เจ้าหน้าที่เรียกเก็บเงินดังนี้

48.1 กรณีใส่ชื่อในโฉนดเป็นชื่อบุคคลอื่น ให้เรียกเก็บเงินค่าธรรมเนียมเช่นเดียวกับอัตราค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิตามที่กำหนดไว้ในบัญชีแนบท้ายระเบียบนี้

48.2 กรณีใส่ชื่อบุคคลอื่นเข้าถือกรรมสิทธิ์ร่วมในโฉนดสำหรับบุคคลแรกให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมเช่นเดียวกับอัตราค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิตามที่กำหนดไว้ในบัญชีแนบท้ายระเบียบนี้ สำหรับบุคคลรายต่อไป ให้เรียกเก็บเงินค่าธรรมเนียมในอัตรารายการหนึ่งของอัตราค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิตามที่กำหนดไว้ในบัญชีแนบท้ายระเบียบนี้

ข้อ 49 ในกรณีที่ผู้เช่าซื้อได้ยื่นคำร้องขอโอนกรรมสิทธิ์อาคาร ที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและหรืออาคาร เพื่อขอชำระเงินค่าเช่าซื้อส่วนที่เหลือในวันรับโฉนดค้ำยนั้น เมื่อการเคหะแห่งชาติได้อนุมัติแล้ว ผู้เช่าซื้อจะต้องดำเนินการรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและหรืออาคารให้เสร็จภายในกำหนด 3 เดือน นับตั้งแต่วันที่ได้อื่นคำร้องขอรับโอน หากผู้เช่าซื้อมิได้ดำเนินการตามกำหนด และยังมีคามประสงค์จะขอรับโอนโฉนดดังกล่าวอีก จะต้องยื่นคำร้องขอทราบบยอดเงินค่าเช่าซื้อส่วนที่เหลือและเสียค่าธรรมเนียมใหม่

หมวด 4

การซื้อ - หรือเช่าเช่า

ข้อ 50 อาคาร ที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่การเคหะแห่งชาติดำเนินการเปิดให้ประชาชนซื้อหรือเช่าเช่า ให้นำหลักเกณฑ์การเช่าซื้อในหมวด 3 มาใช้โดยอนุโลม ส่วนอัตราค่าธรรมเนียมให้ใช้ท้ายระเบียบนี้

กรณีการโอนสิทธิหรือรับสิทธิเช่าเช่าให้ให้นำความในข้อ 24 มาใช้โดยอนุโลม

หมวด 5

การให้เช่า หรือให้เช่าซื้อ หรือซื้อ สำหรับการปรับปรุงชุมชนแออัด

ข้อ 51 การให้เช่าหรือให้เช่าซื้อหรือการขายที่ดำเนินการโดยฝ่ายปรับปรุงชุมชนแออัด ให้ใช้ระเบียบนี้โดยอนุโลมจนกว่าจะมีระเบียบการเคหะแห่งชาติว่าด้วยการปรับปรุงชุมชนแออัด

ข้อ 44 การขอรับสิทธิแทนผู้เช่าซื้อถึงแก่กรรมให้เฉพาะผู้จัดการมรดกหรือผู้มีชื่อรับสิทธิตามสัญญาเช่าซื้อหรือผู้รับสิทธิตามคำสั่งศาลเท่านั้น เมื่อยื่นคำร้องพร้อมชำระค่าธรรมเนียมแล้ว ให้เจ้าหน้าที่สำนักงานเคหะชุมชนในโครงการนั้น ๆ หรือกองการชายเรียกเอกสารเพื่อเป็นหลักฐานประกอบการยื่นคำร้องของผู้รับสิทธิ ดังนี้

44.1 สำเนาคำสั่งศาลแต่งตั้งผู้จัดการมรดกหรือคำสั่งศาลที่กำหนดผู้รับสิทธิยกเว้นกรณีเป็นผู้มีชื่อรับสิทธิตามสัญญาเช่าซื้อ

44.2 อย่างใดอย่างหนึ่งตามข้อ 9.1

44.3 สำเนาใบเสร็จรับเงินค่าธรรมเนียมการรับสิทธิ

44.4 สำเนาใบเสร็จรับเงินหรือหลักฐานการชำระเงินค่าเช่าซื้องวดเดือน

ปัจจุบัน

44.5 สำเนาใบมรณบัตรของผู้เช่าซื้อเดิม

ข้อ 45 ให้เจ้าหน้าที่สำนักงานเคหะชุมชนมีหน้าที่รับคำร้องจากผู้เช่าซื้อที่ประสงค์จะขอรับโอนกรรมสิทธิ์อาคาร ที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและให้เรียกเอกสารเพื่อเป็นหลักฐานประกอบคำร้องพร้อมทั้งตรวจสอบให้ถูกต้อง ดังนี้

45.1 สัญญาค้ำจุน

45.2 สำเนาใบเสร็จรับเงินหรือหลักฐานการชำระเงินค่าเช่าซื้องวดเดือน

ปัจจุบันที่ทำการโอนกรรมสิทธิ์

45.3 สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการหรือพนักงานรัฐวิสาหกิจ หรือเอกสารที่หน่วยงานของรัฐเป็นผู้ออก และเป็นเอกสารที่สามารถพิสูจน์ตัวบุคคลได้

45.4 กรณีมอบให้ผู้อื่นทำแทน ต้องมีหนังสือมอบอำนาจมาแสดงพร้อมสำเนาบัตรอย่างใดอย่างหนึ่งตามข้อ 42.3 ของผู้มอบอำนาจ และผู้รับมอบอำนาจ โดยเจ้าของบัตรต้องลงนามรับรองในสำเนาภาพถ่ายบัตรประจำตัวดังกล่าว

ข้อ 46 การยื่นคำร้องขอรับโอนกรรมสิทธิ์อาคาร ที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบคุณสมบัติของผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ ดังนี้

46.1 ต้องเป็นผู้เช่าซื้อตามสัญญาเช่าซื้ออาคาร ที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งขอรับโอนกรรมสิทธิ์

46.2 ต้องชำระเงินค่าเช่าซื้อพร้อมทั้งเงินค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ครบถ้วนถูกต้องตามจำนวนเงินที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าซื้อและเงินอื่น ๆ (ถ้ามี)

ในกรณีที่ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ต้องเป็นที่ดินซึ่งได้แบ่งแยกออกโฉนดที่ดินเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

ข้อ 52 คำธรรมเนียมต่างๆ ตามระเบียบนี้ ให้เป็นไปตามบัญชีแนบท้ายระเบียบนี้
หรือตามที่ผู้ว่าการหรือผู้ที่ผู้ว่าการมอบหมายกำหนดเป็นคราวๆ

ประกาศ ณ วันที่ 13 กันยายน พ.ศ. 2543

๐๐๘
(นายพิชัย เศรษฐพานิช)
ผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติ