

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ระเบียบกรุงเทพมหานคร สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ว่าด้วยการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยของสำนักงานพัฒนาที่อยู่อาศัย

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา พ.ศ. ๒๕๕๙ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

โดยที่เป็นการสมควรกำหนดระเบียบกรุงเทพมหานครว่าด้วยการให้เช่าอาคาร  
เพื่ออยู่อาศัยของสำนักงานพัฒนาที่อยู่อาศัย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

อาศัยอำนาจตามความในข้อ ๑๘ แห่งข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง การ  
ทรัพย์สิน พ.ศ. ๒๕๓๘ และข้อ ๑๖ แห่งข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง สำนักงานพัฒนาที่อยู่  
อาศัย พ.ศ. ๒๕๕๕ ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร จึงกำหนดระเบียบขึ้นไว้ ดังต่อไปนี้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรุงเทพมหานครว่าด้วยการให้เช่าอาคารเพื่อ  
อยู่อาศัยของสำนักงานพัฒนาที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๕๙” สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศเป็นต้นไป

ข้อ ๓ ในระเบียบนี้

“คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการบริหารสำนักงานพัฒนาที่อยู่

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

อาศัย

“ผู้อำนวยการ” หมายความว่า ผู้อำนวยการสำนักงานพัฒนาที่อยู่อาศัย

“ผู้เช่า” หมายความว่า บุคคลซึ่งเช่าอยู่ในอาคารโดยจ่ายค่าเช่าและทำสัญญาเช่า

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

กับสำนักงานพัฒนาที่อยู่อาศัย

“อาคาร” หมายความว่า อาคารที่สำนักงานพัฒนาที่อยู่อาศัยจัดให้บุคคลใด ๆ

เช่าเพื่ออยู่อาศัย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

“ทรัพย์สิน” หมายความว่า อาคารและสิ่งทาสหรัณทรัพย์ใด ๆ ที่ติดหรืออยู่ในอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ซึ่งสำนักงานพัฒนาที่อยู่อาศัย ได้นำมาประกอบเข้าไว้ เพื่อประโยชน์ของผู้เช่าหรือเพื่อประโยชน์  
อื่นใด

“ค่าเช่า” หมายความว่า เงินที่ผู้เช่าจ่ายเป็นค่าตอบแทนในการอยู่อาศัยในอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

เป็นรายเดือนหรือเป็นระยะเวลาอื่นที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาเช่า

“ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง” หมายความว่า ค่ารักษาความปลอดภัย รวมทั้งค่าดูแล

บำรุงรักษาอาคารและความเป็นระเบียบเรียบร้อยบริเวณอาคาร สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ข้อ ๔ ภายใต้บังคับของความในข้อ ๑๘ การคัดเลือกบุคคลเพื่อเป็นผู้เช่าอาคาร

นั้นจะต้องมีการประกาศให้บุคคลทั่วไปทราบโดยเปิดเผยในที่ซึ่งผู้อำนวยการเห็นสมควร ซึ่งอย่าง

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

น้อยต้องปิดประกาศไว้ ณ สถานที่หรือบริเวณของอาคารที่จะมีการเช่าและที่ทำการของสำนักงานพัฒนาที่อยู่อาศัย ไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน ก่อนถึงกำหนดการยื่นคำร้องขอเป็นผู้เช่าอาคาร

ข้อ ๕ ประกาศตามข้อ ๔ ให้มีรายละเอียดที่ผู้อำนวยการเห็นสมควร ซึ่งอย่างน้อยต้องมีรายการดังต่อไปนี้

- (๑) รายละเอียดของอาคารที่จะให้มีการเช่า
- (๒) กำหนดเวลาในการยื่นคำร้องขอเป็นผู้เช่าโดยต้องกำหนดไม่น้อยกว่า ๑๕

วันนับแต่วันประกาศตามข้อ ๔ และสถานที่ยื่นคำร้องขอ พร้อมทั้งหลักฐานประกอบการยื่นคำร้องขอ

- (๓) คุณสมบัติของผู้ยื่นคำร้องขอเป็นผู้เช่า
- (๔) วิธีการคัดเลือกผู้ยื่นคำร้องขอเป็นผู้เช่า
- (๕) อัตราค่าเช่า
- (๖) เงินค้ำประกันตามข้อ ๗ และข้อ ๘
- (๗) ค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามข้อ ๙

(๘) กำหนดเวลาเช่า

ให้ผู้อำนวยการเป็นผู้ลงนามในประกาศตามวรรคหนึ่งโดยทำเป็นประกาศสำนักงานพัฒนาที่อยู่อาศัย

ให้คณะกรรมการมีอำนาจกำหนดคุณสมบัติของผู้เช่าได้ตามที่เห็นสมควร

ข้อ ๖ ให้ใช้แบบของสัญญาเช่าตามที่คณะกรรมการกำหนด ซึ่งอย่างน้อยสัญญาจะต้องประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

- (๑) กำหนดเวลาเริ่มต้นและสิ้นสุดของสัญญาเช่าซึ่งจะต้องไม่เกิน ๓ ปี
- (๒) ข้อกำหนดห้ามโอนสิทธิของผู้เช่าให้แก่บุคคลอื่น
- (๓) สภาพของทรัพย์สินขณะที่มีการส่งมอบตามสัญญาเช่า
- (๔) ข้อกำหนดการใช้สอยทรัพย์สิน
- (๕) ค่าใช้จ่ายซึ่งเกิดจากการใช้ทรัพย์สิน เช่นค่าสาธารณูปโภค
- (๖) เงินค้ำประกันตามข้อ ๗ และข้อ ๘
- (๗) ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินและค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามข้อ ๙
- (๘) กำหนดเวลาและสถานที่ชำระค่าเช่า
- (๙) การเข้าตรวจสอบทรัพย์สินและความรับผิดชอบของผู้เช่าในกรณีทรัพย์สินสูญหาย เสียหายหรือชำรุดบกพร่อง ตามข้อ ๑๑ และข้อ ๑๕

(๑๐) ความระับของสัญญาเช่า

ให้ผู้อำนวยการเป็นผู้ลงนามในสัญญาเช่าในนามของกรุงเทพมหานคร

ข้อ ๗ การทำสัญญาเช่าต้องกำหนดให้มีการวางเงินค้ำประกัน (ค่าเช่าล่วงหน้า)

ไม่น้อยกว่าหนึ่งเท่าของอัตราค่าเช่ารายเดือนและไม่เกินสามเท่าของอัตราค่าเช่ารายเดือน

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ให้คณะกรรมการมีอำนาจกำหนดวงเงินค้ำประกัน อัตราค่าเช่าและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่ผู้เช่าจะต้องชำระ

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา  
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา  
ข้อ ๘ ทรัพย์สินที่เช่าจะกำหนดให้มีการวางเงินประกันความเสียหาย ตามที่ผู้อำนวยความสะดวกเห็นสมควรก็ได้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา  
ข้อ ๙ ค่าใช้จ่ายส่วนกลางให้ผู้เช่าเป็นผู้ชำระ

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา  
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา  
ข้อ ๑๐ การจัดเก็บค่าเช่าหรือเงินอื่นใด ให้นำฝาก ณ ธนาคารของรัฐ หรือธนาคารตามที่มีมติของคณะรัฐมนตรีกำหนดไว้โดยได้รับความเห็นชอบจากผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ซึ่งให้นำเงินฝากให้เสร็จภายในวันนั้น ถ้าฝากในวันนั้นไม่ทันให้จัดการนำฝากในวันรุ่งขึ้น หรือวันเปิดทำการและให้ระบุเหตุผลที่นำส่งไม่ทันไว้ในใบนำส่ง และในกรณีอื่น ๆ ให้ปฏิบัติตามระเบียบกรุงเทพมหานคร ว่าด้วยการเงิน การส่งและการแบ่งผลกำไรสุทธิของการพาณิชย์ของกรุงเทพมหานคร

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา  
ข้อ ๑๑ ในระหว่างสัญญาเช่า ให้ผู้อำนวยการหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมาย มีอำนาจเข้าตรวจสอบภายในอาคารที่เช่าได้ตามที่เห็นสมควร หากพบเห็นความผิดปกติให้เรียกให้ผู้เช่าจัดการแก้ไขภายในเวลาที่กำหนด

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา  
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา  
ในกรณีที่พบความเสียหายเกิดขึ้นกับทรัพย์สิน ให้เรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าหรือนำเงินประกันความเสียหายตามข้อ ๘ มาชำระ และเรียกเงินประกันให้ครบตามจำนวนเดิม หากผู้เช่าไม่ยอมชำระค่าเสียหายให้ผู้อำนวยความสะดวกเล็กสัญญาเช่าได้ และให้รายงานไปยังคณะกรรมการโดยเร็ว เพื่อพิจารณาดำเนินการในทางแพ่งหรือทางอาญาต่อผู้เช่า

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา  
ข้อ ๑๒ ห้ามมิให้มีการโอนสิทธิของผู้เช่าไปให้แก่บุคคลอื่น หรือให้บุคคลอื่นได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินหรืออาคารที่เช่า นอกจากที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม หากผู้เช่าคนใด ทำผิดเงื่อนไขดังกล่าวให้ถือว่าสัญญาเช่าระงับสิ้นไปทันที

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา  
ข้อ ๑๓ ในกรณีที่ผู้เช่าถึงแก่ความตายก่อนครบกำหนดเวลาตามสัญญาเช่า ให้บิดามารดา บุตร หรือคู่สมรสของผู้ตายที่อยู่อาศัยร่วมกับผู้ตายก่อนที่จะถึงแก่ความตาย มีสิทธิ์ร้องขอเป็นผู้สืบสิทธิการเช่าต่อจากผู้ตายได้ตามกำหนดเวลาที่เหลืออยู่

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา  
เมื่อมีคำร้องขอตามวรรคหนึ่ง ให้ตรวจสอบว่าผู้ตายมีหนี้สินใด ๆ ที่ยังคงค้างชำระอยู่หรือไม่ หากมีหนี้สินค้างชำระ ให้เรียกให้ผู้ร้องขอชำระหนี้สินดังกล่าวของผู้ตาย ก่อนมีการอนุมัติให้เป็นผู้สืบสิทธิการเช่า

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา  
ให้ผู้อำนวยความสะดวกเป็นผู้พิจารณาอนุมัติให้มีการสืบสิทธิการเช่าตามที่ได้เห็นสมควร

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ข้อ ๑๔ ก่อนสิ้นสุดสัญญาเช่าไม่น้อยกว่า ๑ เดือน ถ้าผู้เช่าประสงค์จะต่อสัญญาเช่า ให้ผู้เช่ามีหน้าที่แจ้งต่อผู้อำนวยการ และให้ผู้อำนวยการพิจารณาตามที่เห็นสมควร หากผู้เช่าไม่แสดงเจตนาใดๆ ให้ถือว่าไม่ประสงค์จะต่อสัญญาเช่า

ในกรณีที่ผู้อำนวยการเห็นว่าไม่ควรต่อสัญญา ให้แจ้งไปยังผู้เช่าพร้อมเหตุผลภายใน ๗ วัน นับแต่วันที่ผู้เช่าแจ้งตามวรรคแรก หากผู้เช่าประสงค์จะอุทธรณ์ให้อุทธรณ์พร้อมหลักฐานต่อคณะกรรมการ ภายใน ๗ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้อำนวยการ

ในกรณีที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลงระหว่างอุทธรณ์ ให้ผู้เช่ามีสิทธิอยู่ในอาคารที่เช่าได้จนกว่าจะได้มีคำวินิจฉัยของคณะกรรมการ

ข้อ ๑๕ เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ให้สำนักงานพัฒนาที่อยู่อาศัยตรวจสอบว่ามีหนี้สินใด ๆ ที่ผู้เช่าเดิมยังคงค้างชำระ หรือทรัพย์สินที่เช่ามีความเสียหายหรือชำรุดบกพร่องหรือไม่ หากมีความเสียหายหรือหนี้สินค้างชำระให้นำเงินค้ำประกันตามข้อ ๗ หรือข้อ ๘ มาชดเชยค่าเสียหายจนคุ้มความเสียหาย ถ้ามีเงินคงเหลือให้คืนแก่ผู้เช่าเดิมภายในกำหนดเวลาไม่เกิน ๗ วัน

หากเงินค้ำประกันไม่คุ้มค่าเสียหายที่เกิดขึ้น ให้ผู้อำนวยการหรือผู้รับมอบหมายเรียกเงินดังกล่าวจากผู้เช่าเดิม หากผู้เช่าเดิมไม่ยอมชำระให้รายงานไปยังคณะกรรมการโดยเร็วเพื่อพิจารณาดำเนินการทางแพ่งหรือทางอาญาต่อผู้เช่าเดิมต่อไป

การเสื่อมสภาพไปเพราะการใช้งานตามปกติของทรัพย์สินที่เช่า ไม่ถือว่าเป็นความเสียหายหรือชำรุดบกพร่องตามระเบียบนี้

ข้อ ๑๖ แบบของบรรดาเอกสารต่างๆ ให้เป็นไปตามที่คณะกรรมการกำหนด

ให้คณะกรรมการมีอำนาจกำหนดหลักเกณฑ์ต่างๆ นอกเหนือจากสัญญาเช่า ที่ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติในขณะที่พักอาศัยอยู่ในอาคาร โดยให้ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่า

ข้อ ๑๗ ในกรณีที่มีเหตุพิเศษสมควรปฏิบัติเป็นอย่างอื่น หรือมิได้กำหนดไว้ในระเบียบนี้ ให้นำเสนอคณะกรรมการพิจารณาวินิจฉัยเป็นกรณีๆ ไป

ข้อ ๑๘ ให้ประธานคณะกรรมการรักษาการตามระเบียบนี้ และมีอำนาจออกกฎ หลักเกณฑ์ คำสั่งเพื่อปฏิบัติการให้เป็นไปตามระเบียบนี้

ประกาศ ณ วันที่ ๒๓ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๔๙

อภิรักษ์ โกษะโยธิน

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

